



**30 § Lausunnon antaminen: AK 386 Kirkonsalmen alueen asemakaavan muutos,
luonnosvaihe**

Tekninen jaosto 20.8.2025 § 30

Rakennustarkastajan päätösehdotus

Tekninen jaosto lausuu seuraavaa:

- Mikäli päädytään VE0 tulisi selvittää onko syytä lisätä luo-3 aluetta koskeva seuraava määräys:

"Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisedellytykset. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa alueen soveltuvuutta direktiivilajien elinympäristöksi."

Kyseinen määräys löytyy kaikista muista luonnosvaihtoehtoista.

- VE0 tai VE1 tulisi selvittää onko tarvetta olla tiettyjä rakennuksia koskevaa sl-3 merkintä:

"Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka (LSL 78 §). Mikäli rakennuksia aiotaan kunnostaa tai purkaa, tulisi ennen toimenpiteitä tehdä lepakkoselvitys."

Asemakaavan käyttöikä on kymmeniä vuosia ja tilanne lepakoiden osalta todennäköisesti tulee muuttumaan ajansaatossa kaava-alueella ja sen rakennuksissa.

- VE0 ja VE1 tulisi selvittää tarkemmin rakennussuojelun tavoitteet ja perusteet mahdollisille sr-3 merkinnöille. Tulisi selvittää tarvetta laatia sr-3 merkityille rakennuksille tarkempi inventointi.

Riittäisikö VE0 ja VE1 päädyttyessä merkintä AO/s-1, kuten vastaavilla rakennuksilla esimerkiksi Rohmulan ja Touhulan alueilla, joiden asemakaava on uusittu aiemmin.

- Tulisi selvittää VE0 ja VE1 rakennusalojen rajauksien tarkoituksenmukaisuus AO alueilla. Erityisesti tonteilla jossa sr-3 merkinnällä olevan asuinrakennuksen kohdalla olevan rakennusalan lisäksi osoitettu erillinen 150k-m² oleva rakennusala, miten tämä olisi käytettävissä esitetyillä kaavamääräyksillä ja mihinkä käyttötarkoitukseen.

- VE0 ja VE1 sr-3 merkittyjen rakennusten rakennusoikeus on rakennusrekisterissä oleva rakennuksen kerrosala. Tulisi selvittää olisiko rakennuksille mahdollista lisätä rakennusoikeutta pienimuotoiselle



laajentamiselle tai voisiko mahdollistaa ullakolle tai kellariin laajentaminen olevan rakennusvaipan sisällä rakennusoikeuteen kuulumattomana.

- VE0 ja VE1 tulisi selvittää onko tarkoituksenmukaista säilyttää enimmäiskerroslukua 1 kortteleissa, joilla on osalla tonteilla kerrosuku 1 u 1/2. Olisiko kerrosuku tarpeen olla yhtenäinen esimerkiksi kortteleittain? VE2 ja VE3 sallitaan ullakolle pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kaikilla AO ja AP alueilla

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

rakennusvalvontainsinööri Aki Tissari p. 040 671 2422

Tekninen lautakunta on pyytänyt tekniseltä jaostolta lausuntoa AK 386 Kirkonsalmen alueen asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta.

Kirkonsalmen asemakaavan muutostyö on käynnistynyt ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 22.4-17.5.2024. Nähtävilläolokaudena järjestettiin yleisötilaisuus 23.4.2024. OAS:aan saatiin viranomaislausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta ja Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta. ELY-keskus otti mm. kantaa alueen selvitystarpeisiin. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa hautausmaa-alueeseen, lännessä Poroveteen, idässä pääosin katualueisiin (Koljonvirkantien, Koulutien ja eteläosalta Kirkonsalmentien). Kaksi kerrostalotonttia on mukana kaavamuutosalueella (Kirkonsalmentie 40 ja 42) kaavateknisistä syistä. Etelässä kaava-alue rajautuu viheralueeseen kortteleiden 1 ja 4 välissä Kirkonsalmentien varressa. Konsulttina kaavahankkeessa toimii AFRY.

Kaavatyö on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen ja on laadittu neljä kaavaluonnosta. Keskustaseudun osayleiskaavassa osalle Kirkonsalmen aluetta on osoitettu omavarantaisten asumisen kehittämisen kohdealue-merkintä. Näillä alueilla rantaan rajoittuvia puistoalueita voidaan kehittää tonttiin kuuluvina viheralueina, joille ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja tai rakentaa uusia rakennuksia. Tämän lisäksi yleiskaavassa on osoitettu viheryhteystarve/kehitettävä ulkoilureitti merkintä ranta-alueelle kaava-alueen eteläosaan siten, että reitti nousee ranta-alueelta Kirkonsalmentielle Airokujalla.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) on kaavamääräyksiltään alueen vanhinta



rakennuskantaa ja Jälleenrakennuskauden rakennuskantaa säilyttävämpi (sr-3 ja /s-1 määräykset). Rakennusoikeudet ovat keskimäärin vaihtoehdossa 1 hieman alhaisemmat kuin kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 (VE 2). Keskimäärin suurimmilla tonteilla rakennusoikeus laskee voimassa olleeseen kaavaan verrattuna, rakennusoikeuden säilyessä kuitenkin luonnoksissa yleisesti suurempana verrattuna tonteilla toteutuneeseen rakentamisen määrään. Osalla tonteista rakennusoikeus myös kasvaa voimassa olleeseen kaavaan verrattuna, sillä rakennusoikeuksia on yhtenäistetty ja rakennusoikeus on osoitettu tontin pinta-alaan perustuvan tehokkuusluvun sijaan kokonaislukuina. Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa on osoitettu julkiseen käyttöön tarkoitettua ranta-aluetta (VP) etelästä Airokujalle saakka yleiskaavan ja viheraluejärjestelmän päätösten mukaisesti: tällä mahdollistetaan rantareitin jatkaminen pohjoiseen Airokujalle. Julkiseen käyttöön tarkoitettua ranta-aluetta on osoitettu molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa myös Rantalán pappilan alueen rantaan (VP). Yksityinen luonnonsuojelualue (SL) on säilytetty molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa.

Kaavaluonnosvaihtoehdot VE1 ja VE2 ovat valmistuneet 2024 ja ne on esitelty teknisen lautakunnan kokouksessa 12.6.2024 §75, jolloin päätetty palauttaa luonnokset valmisteluun. Lisäksi päätetty kolmannen vaihtoehdon laatimisesta, jossa venevalkamat poistetaan ja Rantalankujan eteläpuoliset sekä Airokujan eteläpuoleiset tontit olisivat oma-rantaisia.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

- Pientalojen korttelit on osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO) sekä erillispientalojen korttelialueina, joilla ympäristö säilytetään (AO/s-1). Paikallisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia (sr-3) on osoitettu Kirkonsalmentien varren molemmin puolin kortteleissa 6-8, Kirkonsalmentien pohjoisosassa kortteleissa 7,15-16 sekä KoljonvIRRantien varren tuntumassa korttelissa 11. Yleisesti rakentamista ohjataan yleismääräyksin mm. sallittujen julkisivumateriaalien ja -väriyksen osalta. Kerros-luku pientaloalueilla vaihtelee yksikerroksisen rakentamisen (I) ja ns. puolitoistakerroksisen rakentamisen sallimisessa (I u 1/2). Kerrostaloille on osoitettu toteutunut kerros-luku (III), eli sallitaan kolmekerroksinen rakentaminen molemmissa vaihtoehdoissa.

- Rakennusoikeudeksi on osoitettu AO-tonteilla vähintään 200+at50 ja AO/s-1 tonteilla suojelurakennuksen toteutunut kerrosala sekä tontin koon niin salliessa mahdollisuus toiselle päärakennuksen rakentamiselle (150k-m2), sekä lisäksi talousrakennusten rakennusoikeus (at 50). Mikäli tontille ei ole ollut mahdollista osoittaa erillistä toisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen rakennus-alaa tai oleva rakennus on jo suurikokoinen, on olevan päärakennuksen rakennusoikeutta kasvatettu ja/tai osoitettu rakennus-alaa



väljemmin sisäpihan puolelle. Rakennusalat on osoitettu päärakennukselle ja talousrakennuksen saa rakentaa pääasiassa muulle tontin osalle.

- Omarantaisia tontteja on osoitettu 4 kappaletta, joissa ranta-alue on istutettavaa alueen osaa, jolle ei saa rakentaa uusia rakennuksia.

- Yhteiskäyttöalue on osoitettu nykyisen kiinteistön laajuisena Venekujan päässä (VP/yk). Yleismääräyksessä mainitaan, että yhteiskäyttöalueen toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten se on kaavassa osoitettu.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

- Voimassa olevan kaavan pientalojen korttelit on osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO), erillispientalojen korttelialueina, joilla ympäristö säilytetään (AO/s-1) ja asuinpienalojen korttelialueena, joka sallii erillispientalojen lisäksi kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen (AP). Paikallisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia ei ole osoitettu. AO/s-1 merkintä on osoitettu suppeammin kuin kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 siten, että se kattaa Kirkonsalmentie 68:ssä sijaitsevan kiinteistön, joka edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa, sekä Kirkonsalmentien varren Jälleenrakennuskauden pientaloja kortteleissa 6-8.

- Rakennusoikeus on keskimäärin hieman korkeampi kuin kaavaluonnosvaihtoehdossa 1. Kerrosluvun osalta sallitaan ns. puolitoistakerroksinen rakentaminen (I u 1/2). Rakennusalat kattavat väljästi tonttialueet.

- Osoitettu omarantaisia tontteja 8 kappaletta, joissa ranta-alue on istutettavaa alueen osaa, jolle ei saa rakentaa uusia rakennuksia.

- Kaavaluonnosvaihtoehtoa 1 suppeampi yhteiskäyttöön varattu alue (VP/yk) Venekujan päässä. Yleismääräyksessä mainitaan, että yhteiskäyttöalueen toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten se on kaavassa osoitettu.- Venevalkamia (LV) on osoitettu sekä Rantalankujan pappilan rantaan että Airokujan päähän.

- Kirkonsalmentien länsipuoliset katuosuudet on osoitettu pihakatuina.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen VE 1 ja VE 2 lisäksi on valmisteltu kaavaluonnosvaihtoehto VE 3. Lisäksi on valmisteltu niin sanottu nollavaihtoehto VE 0, jossa ranta- alue säilyy kokonaisuudessaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti virkistysalueena huomioiden alueella oleva luonnonsuojelualue. Korttelialueiden osalta vaihtoehdot VE 0 ja VE 1 ovat keskenään samanlaisia, samoin vaihtoehdot VE 2 ja VE 3.

Kaavaluonnosvaihtoehto 3

- Osoitettu omarantaisia tontteja kaavamuutosalueen pohjoisosan lisäksi Rantalankujan eteläpuolelle ja Airokujan eteläpuolelle



maanomistusolosuhteita huomioiden.

- Venekujan päässä on osoitettu yhteiskäyttöaluetta (VP/yk) kiinteistön 140-407-878-6 pohjoisosaan.
- Airokujan eteläpuolella tontteihin liitettäväksi on osoitettu yksityisomisteiset ranta-alueet (pois lukien yhteinen venevalkama 140-407-878-7).
- Rantalankujan päässä oleva alue merkitty osin viheralueeksi. Tälle alueelle ei ole osoitettu yhteiskäyttöistä aluetta (/yk-merkintä)
- Luonnosvaihtoehdosta on poistettu venevalkamat.

Lisätietoja:

<https://iisalmi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/asemakaavoitus/kirkonsalmi/>

Muutoksenhaku

1A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Kaavoitus

Oheisaineisto

AK 386 Kirkonsalmi KAAVALUONNOS VE0

AK 386 Kirkonsalmi KAAVALUONNOS VE1

AK 386 Kirkonsalmi KAAVALUONNOS VE2

AK 386 Kirkonsalmi KAAVALUONNOS VE3