



36 § Lausunnon antaminen: AK 384 Asemakaavan muutos Seurahuoneen ja Styfin ympäristö, luonnosvaihe

Tekninen jaosto 17.9.2025 § 36

Rakennustarkastajan päätösehdotus

Tekninen jaosto lausuu seuraavaa:

- VE1 tontilla 140-1-48-156 sr-3 merkityn rakennuksen kohdalla rakennusalan rajat ovat piirretty rakennuksen ulkoseinien mukaan. Tämä ei mahdollistaisi lainkaan rakennuksen laajentamista. Tulisi tutkia olisiko rakennusalan rajoja mahdollista laajentaa siten, että suojellun rakennuksen laajentaminen olisi mahdollista suojeluarvot huomioiden. Rakennuksessa on nykytilassakin 1970- ja 1990- luvuilla toteutetut laajennukset.

- VE1 tontilla 140-1-48-2 on annettu Karjalankadun puoleiselle rakennusosalalle merkintä k-1 20 %, joka osoittaa liike ja toimistotiloihin käytettäväksi sallitun rakennusoikeuden. Tulisi selvittää olisiko mahdollista antaa samanlainen määräys myös Kyllikinkadun puoleiselle rakennusosalalle. Tai vaihtoehtoisesti voisi selvittää voisiko määräyksen antaa koskemaan koko kyseistä tonttia, jolloin mahdollinen liike- ja toimistotiloihin käytettävä rakennusoikeus olisi mahdollista käyttää joustavammin kummalla rakennusosalalla vain. Kyllikinkadun puoleiselle rakennusosalalle liike- ja toimistotilojen sijoittaminen voisi olla perusteltua, koska vastapäinen kortteli 49 on merkinnällä asemakaavamerkinnällä YH/K Hallinto- ja virastorakennusten/ liike ja toimistorakennusten korttelialue. Lisäksi rakennusala rajautuu Kauppakatuun, minkä varten sijoittuu runsaasti liike- ja toimistorakentamista.

- VE1 tontilla 140-1-48-1 olevan sr-3 rakennuksen kohdalla olevan uuden tontin pinta-ala olisi luonnoksen mukaan n. 420m², josta osan vie kaavaan merkitty ajoyhteys. Tulisi selvittää onko kyseinen pinta-ala riittävä sr-3 rakennuksen pihatoimintojen järjestämiseen ja olisiko syytä varata rakennusoikeutta talousrakennukselle, kuten VE2.

- VE1 tulisi selvittää tulisiko 140-1-48-2 tontin Kyllikinkadun puoleiselle rakennusosalalle määrätä myös harjansuunta, kuten muillekin rakennusaloille on määritelty, jotta mahdollinen rakentaminen olisi paremmin sovitettavissa sr-3 merkinnällä olevan harjakattoisen rakennuksen viereen.

- VE2 tulisi selvittää tulisiko kaavaan mahdollistaa LP yleinen pysäköintialueelle myös rakenteellisen pysäköinnin järjestäminen antamalla tontille 140-1-48-2 merkintä LPY, rakennusoikeus ja kerrosluku. Kumoutuvassa kaavassa on



mahdollistettu rakenteellisen pysäköinnin rakentaminen.

- VE1 ja VE2 tontilla 140-1-48-1 oleva sr-3 rakennuksen rakennuslupalla on rakennusoikeus 105k-m², joka on rakennuksen ala ulkoseinien mukaisesti. Kerrosluvuksi on merkitty 1 u 1/2, jolloin mahdollistetaan myös ullakolle asuintilojen sijoittaminen. Tulisi tutkia rakennusoikeuden määrää, jotta ullakon ottaminen asuinkäyttöön ja kerrosalaan laskettavaksi tilaksi olisi mahdollista. Lisäksi voisi tutkia rakennusalan rajaukset pienimuotoisen laajentamisen kannalta rakennusmassa ulkopuolelta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

rakennusvalvontainsinööri Aki Tissari p. 040 671 2422

Kaavoitusyksikössä on valmisteltu tontteja 140-1-48-156 (Seurahuoneen tontti), 140-1-48-1 (Styfin talon tontti) ja 140-1-48-2 (parkkipaikka) koskeva kaavaluonnos. Hanke on käynnistynyt kiinteistöjen omistajien kahden kaavamuuoshakemuksen myötä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin nähtävillä 2.-27.09.2024. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 17.09.2024. Selvityksinä hyödynnetään mm. Iisalmen meluselvitystä 2017, Iisalmen kulttuuriympäristön arvottamistyöryhmän selvitysaineistoa 2021, Iisalmen keskusta-alueen viherjärjestelmää 2014, Iisalmen viheraluejärjestelmää 2024 ja rakennusinventointitietoja. Kaavaluonnoksia laadittiin kaksi ja niiden keskeiset muutokset liittyvät tonttien käyttötarkoitusten laajentamiseen sekä rakennusoikeuksien muutoksiin. Molemmat kaavaluonnokset mahdollistavat asuintilojen sijoittamisen tonteille liike- ja toimistotilojen lisäksi. Iisalmen kaupungin arvottamisryhmä on todennut Styfin talon kulttuurihistorialliselta arvoltaan paikallisesti suureksi, ja se on osoitettu suojeltavana rakennuksena Iisalmen strategisessa yleiskaavassa (hyväksytty 18.03.2024), joten Styfin talo osoitetaan suojeltavana molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa. Arvottamisryhmä on todennut Seurahuoneen vanhan osan kulttuurihistorialliselta arvoltaan keski-suureksi, joten on tarkoituksenmukaista tutkia kaksi vaihtoehtoa suojelun osalta.

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

- Seurahuone on osoitettu suojeltavana rakennuksena ja tontille mahdollistetaan kaksi/kolmikerroksinen rakentaminen (II-III) Seurahuoneen lisäosan tilalle Savonkadun varteen. Rakennusoikeus vähenisi n. 440 k-m² verrattuna voimassa olevaan kaavaan (2081 k-m²).- Rakennukset voidaan



myös kunnostaa kaavamääräyksistä huolimatta.

- Styfin talo osoitetaan suojeltavana rakennuksena.- Styfin talon tontille osoitetaan n. 700 k-m2 kaksikerroksista rakentamista (II) ja talousrakennuksia (t/a), mikä vähentää tontin rakennusoikeutta n. -1500 k-m2 verrattuna voimassa olevaan kaavaan (2250 k-m2).
- Nykyiselle parkkipaikalle tontille 140-1-48-2 osoitetaan 1150 k-m2 kaksikerroksiselle rakentamiselle (II) ja talousrakennuksille (t/a), mikä vähentää tontin rakennusoikeutta -1100 k-m2 verrattuna voimassa olevaan kaavaan (2250 k-m2).

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

- Mahdollistetaan Seurahuoneen ja lisäosien purku, ja sen tilalle osoitetaan nelikerroksista rakentamista (IV). Rakennusoikeus pysyisi näin suunnilleen samana (2081 k-m2).
- Styfin talo osoitetaan suojeltavana rakennuksena.
- Styfin talon tontille osoitetaan n. 700 k-m2 kaksikerroksista rakentamista (II) ja talousrakennuksia (t/a), mikä vähentää tontin rakennusoikeutta n. -1500 k-m2 verrattuna voimassa olevaan kaavaan (2250 k-m2).
- Nykyinen parkkipaikka tontilla 140-1-48-2 osoitettaisiin merkinnällä LP-yleinen pysäköintialue, mikä vähentää tontin rakennusoikeutta -2250 k-m2 verrattuna voimassa olevaan kaavaan (2250 k-m2).

Muutoksenhaku

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

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Oheisaineisto

AK 384 Seurahuoneen ja Styfin talon ympäristö KAAVALUONNOS VE 2

AK 384 Seurahuoneen ja Styfin talon ympäristö, KAAVALUONNOS VE 1