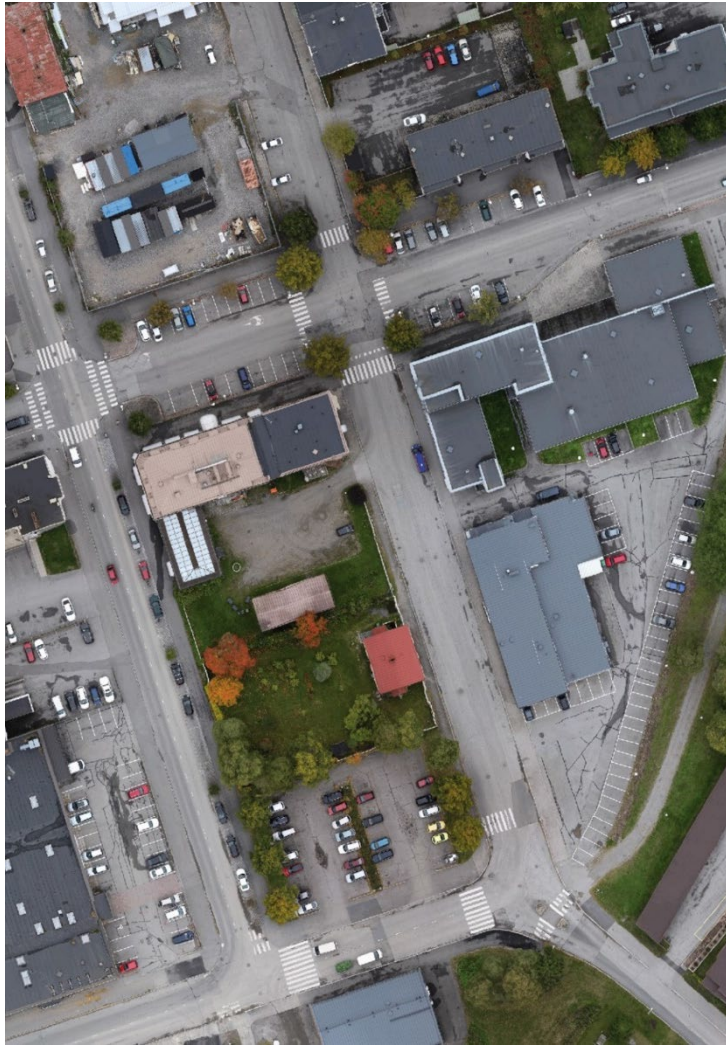




AK384 Seurahuoneen ja Styfin talon ympäristö

Asemakaavan muutos, joka koskee Iisalmen kaupungin 1. kaupunginosan korttelia 48 sekä liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Iisalmen kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 48 sekä liikenne- ja katualuetta.

Kaavaselostus

11.9.2025

IIS/292/10.02.03.00/2022

Asemakaavan selostus

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaavan laatija

Iisalmen kaupunki

Kaavoitus

Käyntiosoite: Pohjolankatu 14

Postiosoite: PL 10, 74101 IISALMI

Nanna Karsikas, asemakaava-arkkitehti

puh. 040 830 2783

Jyrki Könttä, kaupungininsinööri

puh. 040 588 9022

Heli Kärki, kaavavalmisteliija

puh. 040 355 1886

Heidi Kyllönen, kaavavalmisteliija

puh. 040 830 2644

sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi(at)iisalmi.fi

Vireilletulosta ilmoittaminen:

15.02.2024

Hyväksyminen:

kaupunginhallitus

pvm

kaupunginvaltuusto

pvm

Sisällys

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Asemakaavan muutosalue.....	5
1.2	Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	5
1.3	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2	Lähtökohdat ja alueen nykytilanne.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
2.1.3.1.	Historia	9
2.1.3.2.	Ympäristöhäiriöt ja liikenne.....	10
2.1.3.3.	Melu	10
2.1.3.4.	Virkistys	11
2.1.3.5.	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	11
2.1.3.6.	Rakennettu kulttuuriympäristö	12
2.1.3.7.	Muinaismuistot.....	13
2.1.3.8.	Asuminen ja ikärakenne	13
2.1.4	Maanomistus	13
2.2	Suunnittelutilanne	13
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
2.2.2	Maakuntakaava.....	14
2.2.3	Yleiskaava	15
2.2.4	Asemakaava	17
2.2.5	Rakennusjärjestys.....	18
2.2.6	Rakennuskiellot.....	18
2.2.7	Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit.....	18
2.2.8	Kiinteistörekisteri.....	18
2.2.9	Pohjakartta	18
2.2.10	Muut suunnitelmat ja selvitykset	19

3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVAPROSESSI.....	20
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
3.2.1	Osalliset	20
3.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
3.2.3	Viranomaisyhteistyö	21
3.3	Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen.....	22
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
3.4.1.1.	Kunnan asettamat tavoitteet.....	22
3.4.1.2.	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	22
3.4.1.3.	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	23
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
3.4.2.1.	Osallisten tavoitteet	23
3.4.2.2.	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	23
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
3.5.1	Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE1).....	24
3.5.2	Kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE2).....	27
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
4.1	Kaavan rakenne	31
4.1.1	Aluevaraukset	31
4.1.2	Kaavamerkinnot - ja määräykset.....	31
4.1.3	Nimistö	33
4.1.4	Mitoitus.....	33
4.2	Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen.....	34
4.2.1	Vaikutusten arviointi, kaavaluonnokset.....	34
4.2.2	Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	36
4.2.2.1.	Melu.....	36
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37

5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
5.3	Toteutuksen seuranta	37

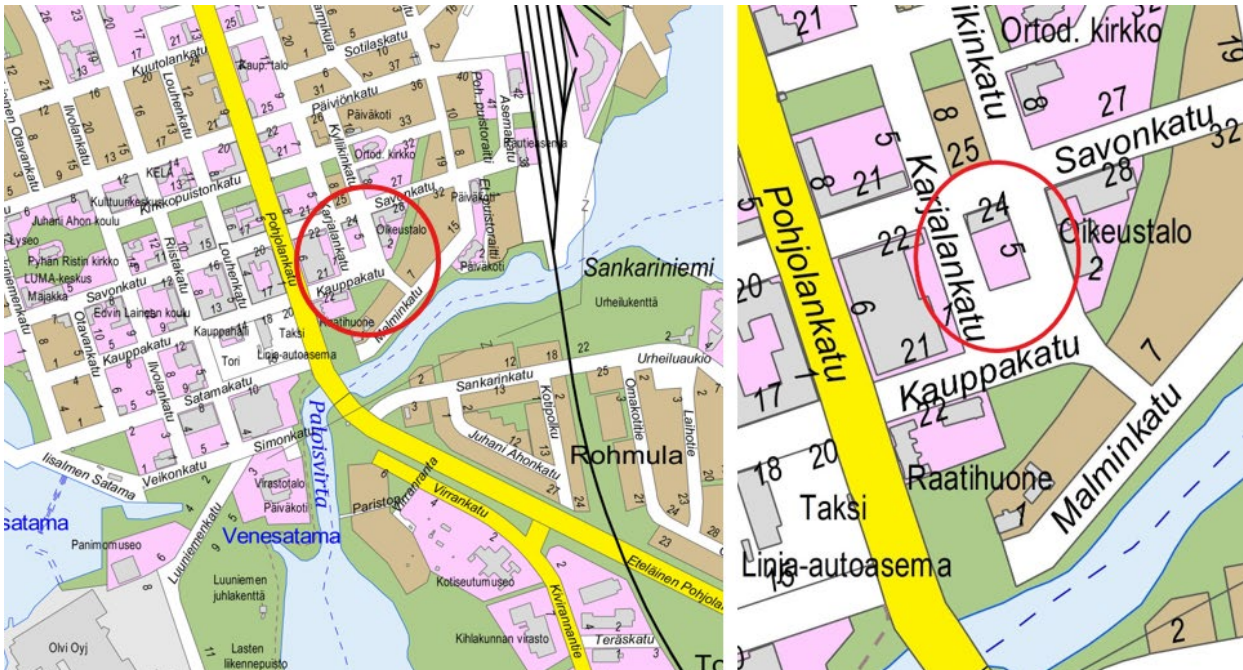
Kaavaselostuksen liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kaavakokous muistio
4. Yhteenveto OAS vaiheen lausunnoista
5. 235 Seurahuone inventointikortti
6. 282 Styf inventointikortti
7. Paikallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
8. Iisalmen keskustan pysäköintiselvitys 2023
9. Ote: Iisalmen kaupungin meluselvitys 2018
10. Kaavamuutoksen myötä kumoutuva kaava

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Asemakaavan muutosalue

Kaavamuutosalue sijaitsee Iisalmen ydinkeskustan alueen itäpuolella.



Kuva 1 Kartassa näkyy kaava-alueen likimääräinen sijainti ympäröitynä punaisella rajauksella.

1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksella tutkitaan alueen asemakaavojen päivitystarpeet. Kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen on keskeistä, sillä alueella voimassa olevat asemakaavat ovat 1970- ja 1980-luvulta. Tontti 48-1 (ns. Styfin talo) on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia. Alueella on Iisalmen kaupungin omistama pysäköintialue, jota rajaavat Kauppakatu, Kyllikinkatu ja Karjalankatu. Seurahuoneen kiinteistö on hotellikäytössä ja pientalo asuinkäytössä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9470 m².

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo:

Iisalmen Sanomat/ Kaavoituskatsaus
OAS nähtävillä

15.02.2024
2.-27.09.2024

Kaavan käsittelyvaiheet luottamuselimissä ja nähtävilläoloajankohdat:

Tekninen lautakunta
Kaavaluonnos nähtävillä
Tekninen lautakunta

10.09.2025 § 114
22.09.-17.10.2025
xx.xx.20xx § xx

Kaupunginhallitus
Kaavaehdotus nähtävillä
Tekninen lautakunta

xx.xx.20xx § xx
xx.xx.–xx.xx.20xx
xx.xx.20xx § xx

Kaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

xx.xx.20xx § xx
xx.xx.20xx § xx

2 Lähtökohdat ja alueen nykytilanne

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Iisalmen keskusta-alueen itäosaan. Pienikokoinen kaavamuutosalue koostuu korttelista 48 ja osasta ympäröivää katualuetta. Katualueiden osalta muutos on lähtökohtaisesti kaavatekninen, eli niihin ei ole kohdistumassa muutoksia. Korttelissa 48 sijaitsee hotelli Iisalmen Seurahuone, vuonna 1927 rakennettu kolmikerroksinen rakennus, ja sen yhteyteen 1970-luvulla rakennettu laajennusosa. Seurahuoneen eteläpuolella on vuonna 1937 rakennettu ns. Styfin talo. Styfin talon eteläpuolella on yleisessä käytössä oleva pysäköintialue.



Kuva 2 Ilmakuvassa näkyy rakennusten sijainnit.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, korkeussuhteet

Alue viettää loivasti kaakkoon kohti Paloisvirtaa. Maaston korkeusvaihtelu on noin 89,7–93,4 metriä merenpinnan yläpuolella. Korkeimmat kohdat ovat tontin luoteiskulmassa. Seurahuoneen ylemmistä kerroksista on näkymiä Paloisvirralle.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä alueen sijainnista ja rakentuneisuudesta johtuen. Alueelle on istutettu nurmikkoa, koivuja, vaahteroita, lehmuksia ja muita puita ja pensaita. Iisalmen viheraluejärjestelmässä (Nomaji maisema-arkkitehdit 2024) ei ole kaavamuutosaluetta koskevia suunnitelmia, mutta kartoissa tontti erottuu edukseen vehreänä kaupunkitonttina.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 100 metrin päässä Paloisvirrasta, mihin hulevedet luonnollisesti valuvat. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on yksi asuinkiinteistö. Kaava-alueen lähiympäristössä on liike-, toimisto- ja asuinrakennuksia. Rakennuskanta on lähiympäristössä pääosin 2–4 kerroksista ja eri ikäistä. Ympäristön tonttialueet ovat pääosin rakentuneita. Pysäköinti keskittyy tonteille ja kadun varsille. Kaavamuutosalueella ei ole virkistysalueita, mutta alueen lähellä on rantapuistoja ja Kirkkopuisto. Alueella kulkevat kunnallistekniset johdot sijoittuvat katualueille.



Kuva 3 Näkymäkuvan etualalla on Styfin talo ja sen takana sijaitsee Seurahuone (2025).



Kuva 4 Näkymäkuva Seurahuoneesta Karjalankadulta päin (2025).



Kuva 5 Näkymäkuva suunnittelualueella sijaitsevasta pysäköintialueesta (2025).

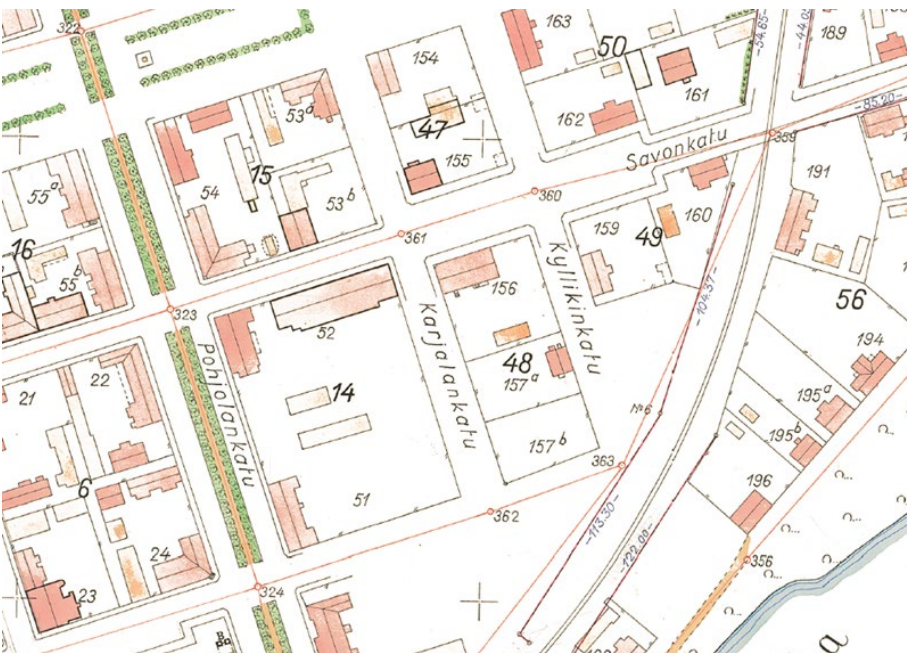
2.1.3.1. Historia

Iisalmen keskusta-alue alkoi laajentua itään rautatietä kohti rautatiealueen rakentamisen jälkeen. 1920-luvun alkua kuvaavassa kartassa kaava-alueen kortteli oli suunniteltu, muttei vielä toteutunut.



Kuva 6 1900-luvun alun pitäjäkartta, ote. "Iisalmen pitäjäkartta 1921" (tulkinta Rantatupa ja Pehkonen, paino-aika 2010)

1940-luvun kartassa näkyy Seurahuoneen ja Styfin talon rakennukset, nykyinen kiinteistöjaotus, Savonkadun katualueen leveämpi osa sekä Luuniemelle ja satamaan kulkenut pistoraide.



Kuva 7 Karttaote vuodelta 1944.

Vuoden 1969 karttaotteesta alueen rakennuskanta on pysynyt samanlaisena, mutta lähiympäristö on tiivistynyt.



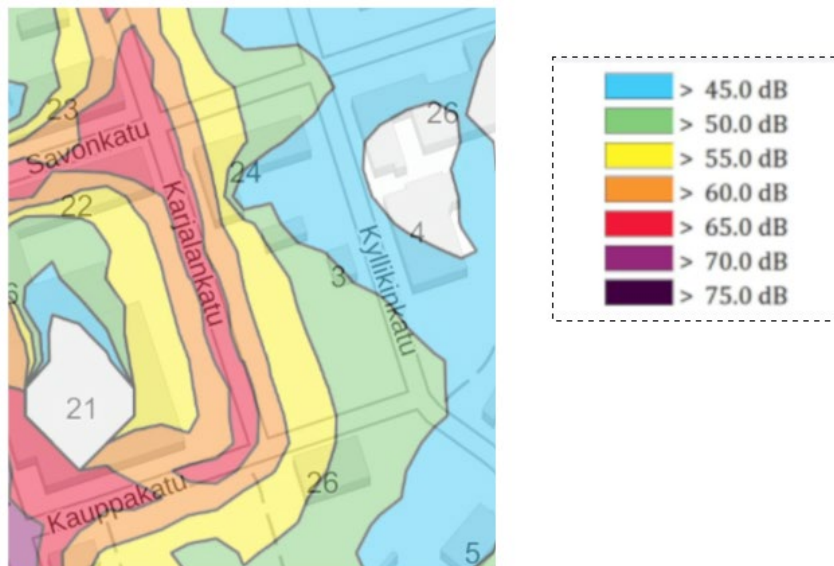
Kuva 8 Karttaote vuodelta 1969

2.1.3.2. Ympäristöhäiriöt ja liikenne

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhäiriöitä. Liikennöinnin kannalta Savonkatu ja Karjalankatu ovat vilkkaammin liikennöityjä kuin Kyllikinkatu. Kaava-alueen eteläpuolelta on yhteys Malminkadulle.

2.1.3.3. Melu

Melun osalta hyödynnetään lisälmen kaupungin meluselvitystä (WSP Finland Oy 2017). Karjalankadun liikenne aiheuttaa eniten häiriötä kaava-alueen länsipuolella. Valtioneuvoston asettamien meluohjearvojen mukaan melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Ulkoa sisälle kantautuvasta melusta aiheutuva melutason on alitettava sisällä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 35 dB ja yöohjearvoa 30 dB.



Kuva 9 Vuodelle 2035 tehdyssä ennusteessa päiväajan (07-22) keskiäänitaso on 45–55 desibelin välillä kaavamuuotosalueella (Meluselvitys 2018).



Kuva 10 Vuodelle 2035 tehdyssä ennusteessa yöajan (klo 22-07) keskiäänitaso on 45–50 desibelin välillä kaavamuuotosalueella (Meluselvitys 2018).

2.1.3.4. Virkistys

Kaavamuuotosalueella ei ole virkistysalueita. Lähin puisto on Paloisvirran rannassa sijaitseva Maistraatinpuisto ja 100 metrin päässä sijaitseva kirkkopuisto. Lähin uimaranta 800 metrin päässä sijaitseva Iisalmen kaupunginranta.

2.1.3.5. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella toimii hotellirakennus. Alueen lähiympäristössä on liiketiloja ja toimistoja. Keskustan palvelut ovat noin 300 metrin päässä. Lähin tavaratalo on 500 metrin päässä.

2.1.3.6. Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelissa 48 sijaitsee hotelli Iisalmen Seurahuone. Kolmikerroksinen Seurahuone rakennettiin vuonna 1927, ja sen yhteyteen rakennettiin 1970-luvulla kolmikerroksinen laajennusosa. Seurahuoneen eteläpuolella on vuonna 1937 rakennettu Styfin talo, joka on asuinkäytössä. Styfin talon eteläpuolella on yleisessä käytössä oleva pysäköintialue.



Kuva 11 Kuvassa on Savonkatu ja Seurahuoneen pohjoinen julkisivu (2021).



Kuva 12 Kuvassa on Styfin talon itäinen julkisivu (2021) Kyllikinkadulle päin.

2.1.3.7. Muinaismuistot

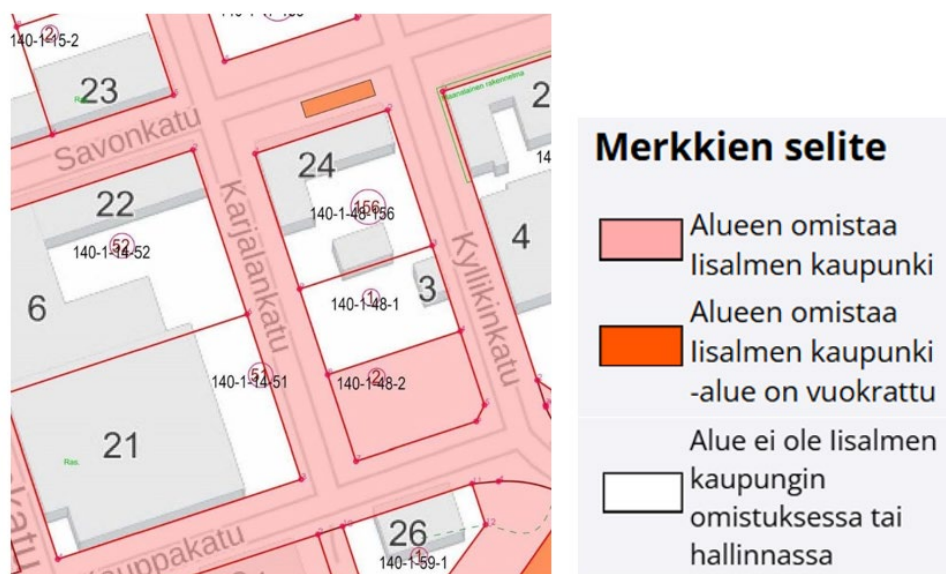
Alueelta ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä.

2.1.3.8. Asuminen ja ikärakenne

Suunnittelualueella asuinkäytössä toimii Styfin talo.

Iisalmen väkiluku vuonna 2024 oli 20 463 henkilöä. Alle 15-vuotiaita oli 13,6 %. Työikäisiä eli 15–64-vuotiaita 56,4 % ja yli 64-vuotiaita 29,9 %. (Tilastokeskus 2025.)

2.1.4 Maanomistus



Kuva 13 Kartassa näkyy Iisalmen kaupungin ja yksityisten tahojen maanomistus.

Seurahuoneen ja Styfin talon tontit eivät ole Iisalmen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella sijaitseva pysäköintialue sekä katualueet ovat Iisalmen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

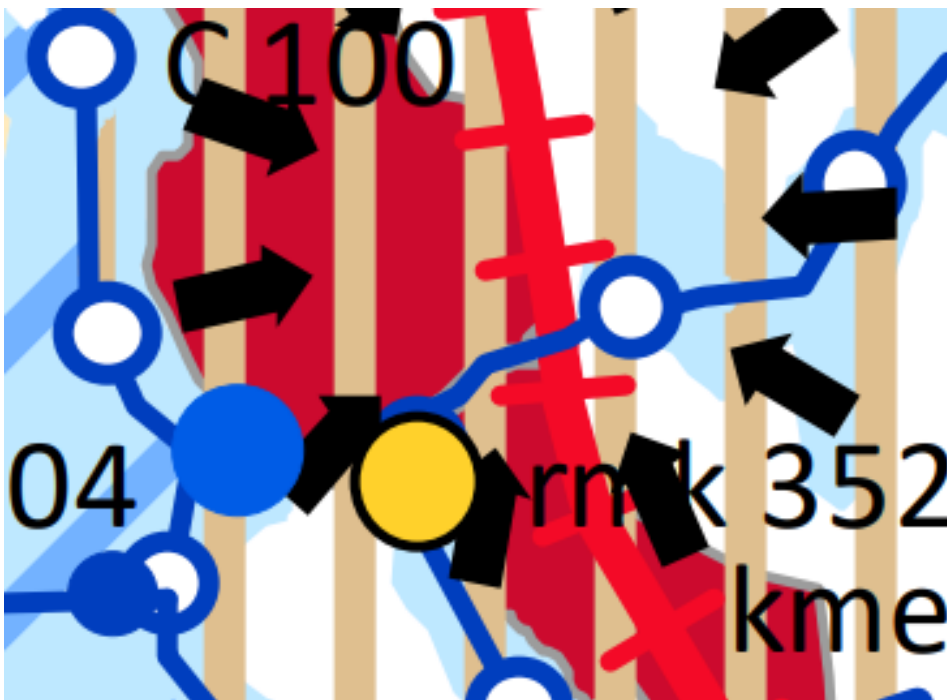
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 2017. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kaava-alueella ei ole tunnistettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä alueidenkäyttöön liittyviä tekijöitä.

Yleisesti tavoitteet toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta, elinvoimaisesta kulttuuriympäristöstä sekä terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä ovat kaavassa huomioitavia tavoitteita.

2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Savon liitto laatii maakuntakaava 2040:n kahdessa osassa. Vuonna 2019 on tullut voimaan **Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040** ensimmäinen vaihe. Toinen vaihe hyväksyttiin 17.12.2024. Maakuntahallitus määräsi maakuntakaavan toisen vaiheen tulemaan voimaan ennen lainvoimaisuutta. Ensimmäinen ja toinen vaihe muodostavat yhdessä kaikkia teemoja käsittelevän kokonaismaakuntakaavan. Meneillään on Pohjois-Savon maakuntakaavan 3. vaihe, jonka teemat eivät liity tähän asemakaavan muutoshankkeeseen.

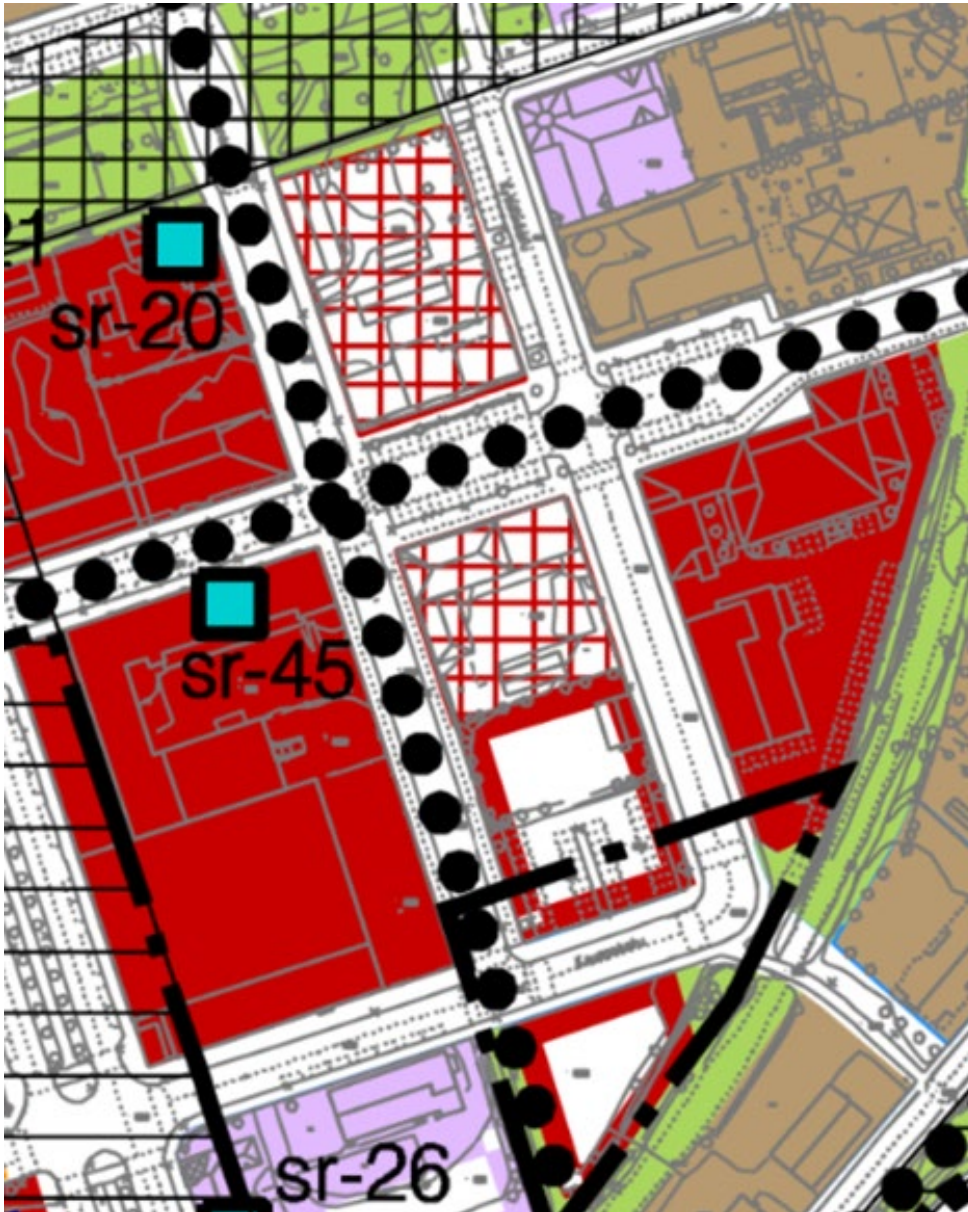
Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C 100, kuvassa punainen alueväriyty), eli suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi, sekä kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutosalue on myös osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (kuvassa: vaaleanruskea pystyviivoitus), eli yhdyskuntarakenteen kehittämisellä on merkitystä koko maakunnan kannalta. Alueella on myös yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve, eli aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvana, tehokkaasti rakennettuna taajama- tai keskustatoimintojen alueena (kuvassa: mustat nuolet).



Kuva 14 Ote maakuntakaavan 1. ja 2. vaiheen yhdistelmäkaavakartasta.

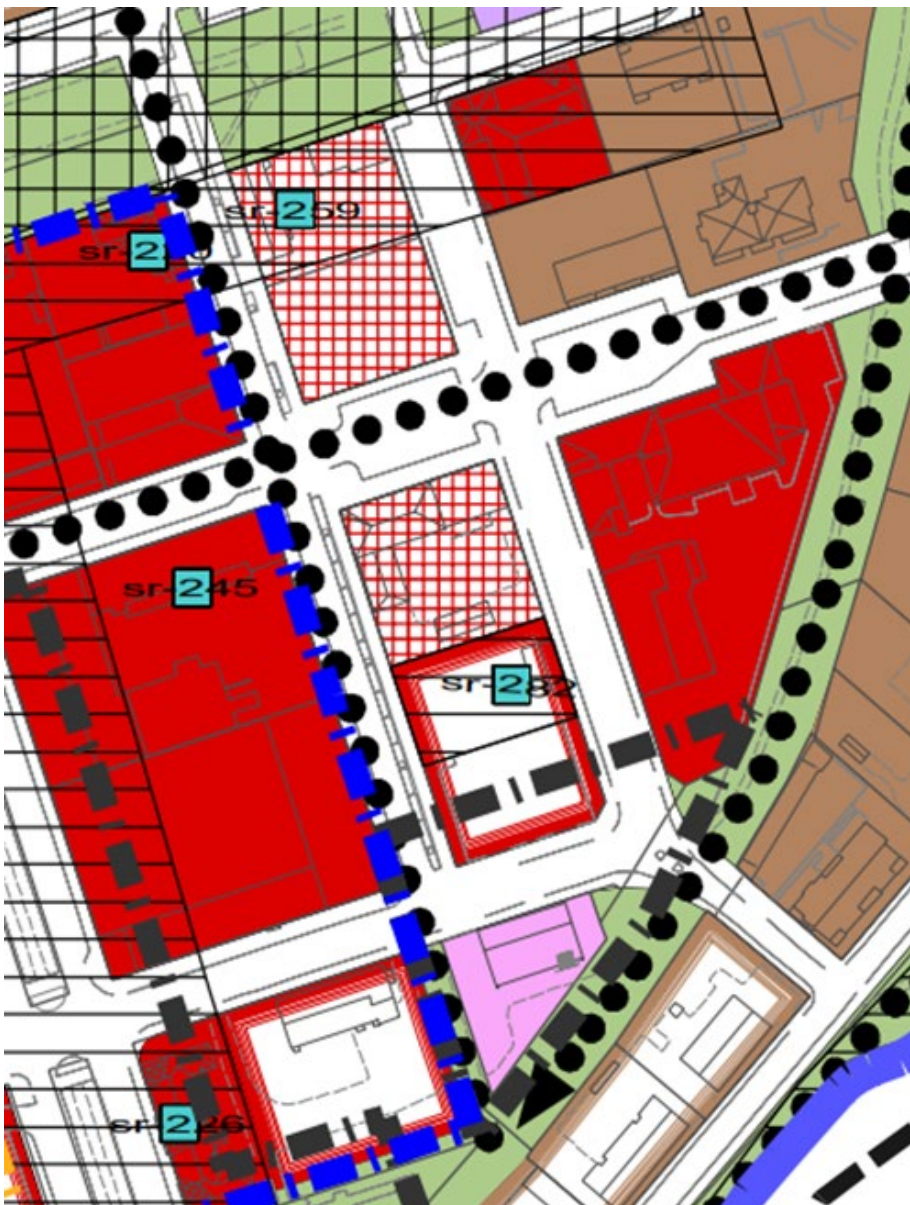
2.2.3 Yleiskaava

Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.3.2007, suunnittelualue on osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi alueeksi (kuva 15: punainen ruudukko) ja liikennealueeksi (kuva 15: punainen raja). Alueella ei ole suojeltavia kohteita. Osittain suunnittelualue on myös osoitettu kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealueeksi (kuva 16: musta pistekatkoviiva). Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustan sisääntuloalue.



Kuva 15 Ote Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavasta, ydinkeskustan alueelta (Iisalmen kaupunginvaltuusto 26.3.2007).

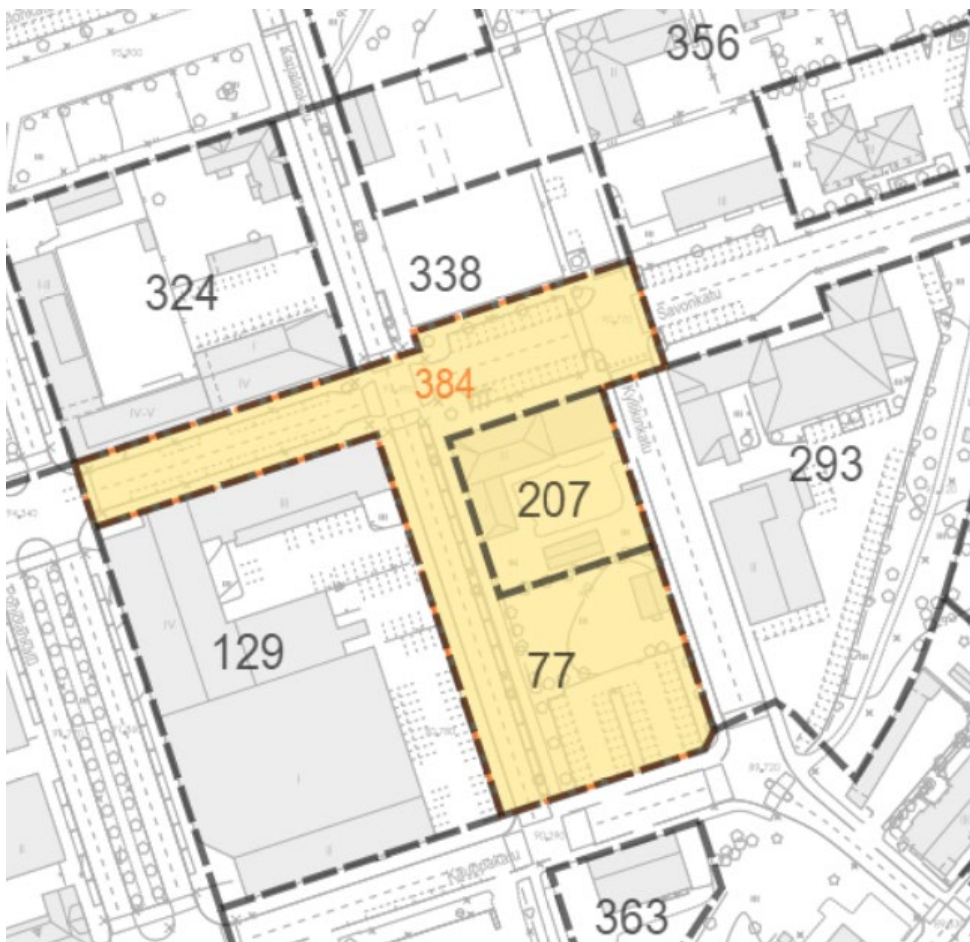
lisalmen **koko kunnan kattava strateginen yleiskaava** hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.3.2024 § 4. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Lainvoimaisuuden saadessaan kaava kumoo kaikki tällä hetkellä voimassa olevat strategiset osayleiskaavat. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue on osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi alueeksi (kuva 16: punainen ruudukko) ja liikennealueeksi (kuva 16: punainen raja-alue). Suunnittelualue on Styfin talon kohdalla osoitettu paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (kuva 16: musta vaakaraidoitus). Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Styfin talo on osoitettu suojeltavana rakennuksena sr-282 (kuva 16: turkoosi neliö). Osittain suunnittelualue on myös osoitettu kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealueeksi (kuva 16: musta pistekatkoviiva). Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustan sisääntuloalue.



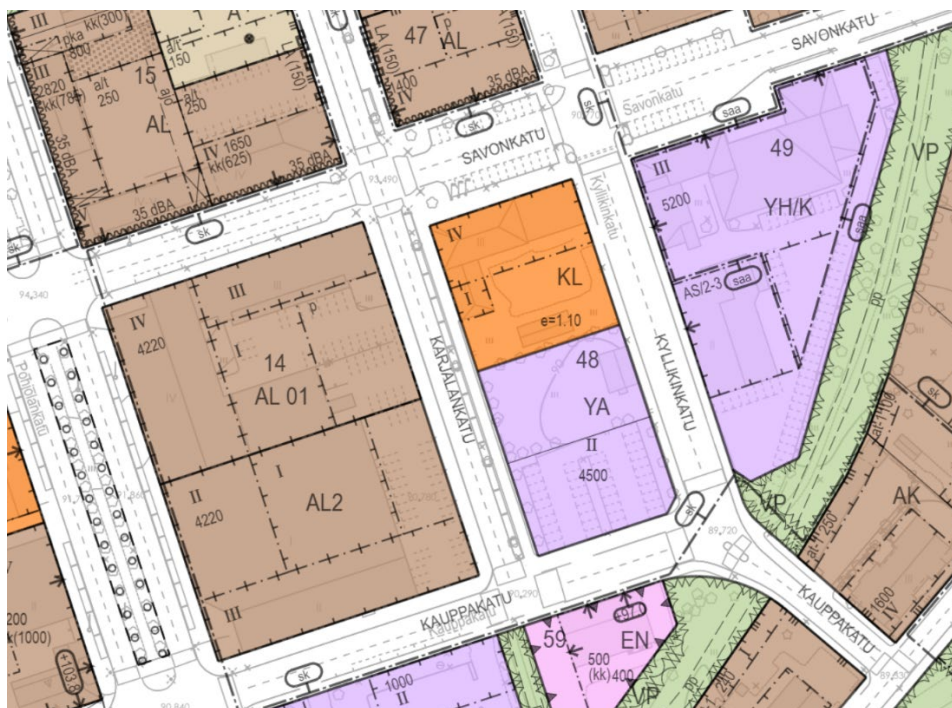
Kuva 16 Ote lisaalmen strategisesta yleiskaavasta (KV 18.03.2024 § 4).

2.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1986 (AK 207, Seurahuoneen tontti) ja 1972 (AK 77). Styfin talon tontti on rakennuskiellossa kulttuuriympäristön arvojen selvittämiseksi Teknisen lautakunnan päätöksen (17.5.2023 § 69) mukaisesti. Asemakaavassa Seurahuoneen tontti, eli alueen pohjoisosa on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi oranssilla värillä ja merkinnällä KL. Seurahuoneen asemakaavan kerrosluku vaihtelee yhdestä neljään ja tontin tehokkuusluku $e = 1.10$. Suunnittelualueen eteläosa on merkitty violetilla värillä autopaikkarakennusten korttelialueeksi merkinnällä YA. Alueen sallittu kerrosluku on kaksi ja sallittu kerrosala on 4500 k-m².



Kuva 17 Kaavoitustilanne.



Kuva 18 Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa näkyy alueen kaavamerkinnät.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 23.9.2019 § 58.

2.2.6 Rakennuskiellot

Tontti 48-1 (ns. Styfin talo) on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi.

2.2.7 Päätökset, sopimukset, suunnitelmat ja investoinnit

Yksityisten maanomistajien osalta kaavan laatimisesta peritään kustannuksia saadun hyödyn perusteella. Hinta määräytyy kaavan valmistumisajankohtana voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.4.2024 §102 talousarvion tasapainotustoimenpiteenä edellyttänyt, että asemakaavan muutoksesta aiheutuvaa kiinteistön arvonnousua veloitetaan kiinteistön omistajalta 30 %. Jos kiinteistön arvo nousee, laaditaan maankäyttösopimus kaavan ehdotusvaiheessa

2.2.8 Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisteriin.

2.2.9 Pohjakartta

Iisalmen kaupungin teknisen toimialan kaupunkimittausyksikkö on tarkastanut pohjakartan vuonna 2025.

2.2.10 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Selvityksinä hyödynnetään mm.

- Iisalmen viheraluejärjestelmä 2024. Nomaji maisema-arkkitehdit.
- Iisalmen keskustan pysäköintiselvitys, WSP Finland Oy 2023.
- Rakennusinventointitiedot ovat kaavaselostuksen liitteinä.
- Paikallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2021. Iisalmen paikallinen ja monialainen kulttuuriympäristön arvottamistyöryhmä on arvottanut rakennuskohteita vuonna 2021 osana Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavatyön selvitysaineistoa. Arvottamistyöryhmässä Styfin talo ovat arvotettu kulttuuriympäristö arvoltaan suureksi ja Seurahuoneen vanha osa keskisuureksi. Arviointiasteikkona on pieni-keskisuuri-suuri. Alueella ei ole modernin rakennusperinnön kannalta arvokkaiksi arvotettuja kohteita.
- Iisalmen meluselvitys, WSP Finland Oy 2017.
- Iisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmä. Näkymä Oy, 2004.
8.12.2014.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU JA KAAVA-PROSESSI

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Osalla kaavamuuotosalueesta on rakennuskielto asemakaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Voimassa olevat asemakaavat ovat 1970- ja 1980-luvuilta. Perusteena rakennuskiellolle on kulttuuriympäristön huomioinnin vaatimukset. Koska Seurahuoneen vanha osa on arvioitu lisälmen paikallisen ja monialaisen arvottamistyöryhmän mukaan kulttuuriympäristölliseltä arvoltaan keskisuureksi ja Styfin talo suureksi, on suojelukysymyksiä tarve tutkia asemakaavalla. Myös alueella olevan lisälmen kaupungin omistaman pysäköintialueen tarpeellisuutta on syytä tutkia.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ovat seuraavat tahot:

Viranomaiset:

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon liitto
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Pohjois-Savon pelastuslaitos

Lautakunnat, neuvostot:

- tekninen lautakunta
- tekninen jaosto
- sivistys- ja hyvinvointilautakunta
- Ylä-Savon ympäristölautakunta
- nuorisoneuvosto
- ikäihmisten neuvosto
- vammaisneuvosto

Asukkaat ja maanomistajat

- kiinteistöjen omistajat, vuokranhaltijat

Naapurit

- naapuritonttien kiinteistönomistajat, asukkaat ja yritykset tarpeen mukaan

Järjestöt ja yhdistykset:

- yrittäjäjärjestöt (Iiden ry, Iisalmen yrittäjät, Iisalmen Seudun yrittäjänaiset)
- Ylä-Savon Nuorkauppakamari, Ylä-Savon Kauppakamari
- Ylä-Savon kulttuuriyhdistys ry

Sähkö-, vesi-, puhelinyhtiöt:

- Savon Voima Verkko Oy
- Savon Voima Oyj / Kaukolämpö ja sähköntuotanto
- Kaisanet Oy
- Telia Finland Oyj
- Iisalmen Vesi
- Ylä-Savon Vesi Oy

Muut tarpeen mukaan**3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 02.09.-27.09.2024. OAS:ista saatiin kaksi lausuntoa. ELY-keskuksella ja Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla ei ollut huomautettavaa kaavamuuokseen. OAS:in esittely- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.09.2024. Tilaisuudessa esitettiin näkemyksiä mm. asumisen välttämättömyydestä Seurahuoneen tontilla, palveluiden ja senioriasumisen yhdistämisestä tontilla sekä suojelun vaikutuksista kaavoitusprosessin keston ja kustannuksiin.

Kaavaluonnosten valmistuttua kiinteistöjen omistajien edustajien kanssa järjestettiin kaavapalaveri 27.08.2025. Kaavapalaverissa nousi esiin toive, ettei Seurahuonetta suojeltaisi, sillä se saattaisi hankaloittaa rakennuksen käyttöä ja myyntiä. Lisäksi rakennus ei täytä nykyisiä esteettömyysvaatimuksia. Sen sijaan Styfin talolle suojelua toivottiin. Kaikki osapuolet pitivät asuintilojen lisärakentamista alueelle perusteltuna, sillä se tukisi keskustan elinvoimaisuutta. Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnokset 10.09.2025 ja päätti asettaa ne nähtäville 22.09.-17.10.2025. Kaavaluonnokset esitellään 23.09.2025. Kaavaprosessi jatkuu lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyllä. Tarvittaessa järjestetään lisätilaisuuksia tai neuvotteluita osallisten kanssa ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

3.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

3.3 Kaavahankkeen aloitus ja eteneminen

Kiinteistön 140-1-48-1 ja 140-1-48-156 omistajat ovat hakeneet kaavamuutosta 5/2022.

Asemakaavan muutoksesta ja 1. yleisötilaisuudesta kuulutettiin Iisalmen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Iisalmen Sanomissa 29.08.2024.

17.09.2024	Ensimmäinen yleisötilaisuus: osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely ja osallisten kuuleminen.
02.09.-27.09.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla.
23.09.2025	Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidetään Seurahuoneella.
22.09.-17.10.2025	Kaavaluonnos on nähtävillä ja lausunnoilla.
xx.xx.-xx.xx.20xx	Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla.
xx.xx.20xx	Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla.

Yhteistyötä on tehty kiinteästi kaupungin liikenne- ja kunnallistekninen suunnittelun, puistopuolen, rakennusvalvonnan sekä mittausosaston kanssa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

3.4.1.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on selvittää alueen kulttuurihistorialliset arvot ja purkaa rakennuskielto. Tavoitteena on myös tutkia kaava-alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia ja päivittää asema-kaavaa tarvittavilta osin. Tavoitteena on myös löytää ratkaisu pysäköintialueen käytölle.

3.4.1.2. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeeksi, missä on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarve. Suunnittelussa tämä on otettu huomioon pyrkimyksenä lisätä tontin tehokkuutta. Alue on osoitettu sekä maakuntakaavassa että Iisalmen strategisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi, eli suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi, sekä kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Suunnittelussa alueen vetovoimaa pyritään lisäämään sallimalla kaavamuutosalueelle sekä asumista että liiketoimintaa. Tämä tukee myös yleiskaavassa määriteltyä tavoitetta siitä, että alue on osa Iisalmen keskustan sisääntuloaluetta. Kulttuuriympäristö onkin huomioitu eri

kaavavaihtoehtoissa vaihtelevalla suojelun tasolla. Yleiskaavassa Styfin talon ympäristö on osoitettu paikallisesti tärkeäksi kulttuuriympäristöksi ja Styfin talo suojeltavana rakennuksena, ja molemmissa kaavavaihtoehtoissa Styfin talo on määrätty suojeltavaksi. Toisessa vaihtoehdossa myös Seurahuoneen vanha osa on suojeltu. Kulttuuriympäristöä tullaan huomioimaan myös osoittamalla uudisrakentamiselle määräyksiä materiaaleihin, korkoihin ja väreihin liittyen. Uudisrakennukset myös pyritään yhdistämään ympäröivään kaupunkirakentamiseen sopivalla mittakaavalla.

3.4.1.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Styfin talo pyritään suojelemaan, sillä se on harvoja säilyneitä vuosisadan alkupuolen keskustan puisia asuinrakennuksia. Seurahuoneen suojelu liittyy sen historiaan ja se on esimerkki 1920-luvun hotellirakennuksesta. Samana vuonna rakennettiin esim. Tampereen hotelli Tammer. Suunnittelualueen ympäristön tontit ovat pääosin rakentuneita, joten tontin täydennysrakentaminen sopii hyvin alueen luonteeseen. Meluselvityksestä käy ilmi Karjalankadun vilkas liikenne, joka aiheuttaa myös meluhaittaa. Tavoitteena on ottaa tämä huomioon asemakaavan merkinnöissä. Suunnittelualueella on puita ja pensaita, jotka pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään, jotta tontin vehreä ilme säilyisi.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

3.4.2.1. Osallisten tavoitteet

Kiinteistön 48-1 omistaja on kaavamuutoshakemuksessa halunnut, että tontti kaavoitetaan puutalorakentamiselle. Kiinteistön omistaja on myös toivonut mahdollisuutta jakaa Styfin talon tontti kahteen osaan. Tällöin Styfin talolle erotetaan oma tontti ja uudelle tontille on mahdollista rakentaa esim. puurivitalo. Tontille voisi sijoittua puutaloihin soveltuvaa liiketoimintaa.

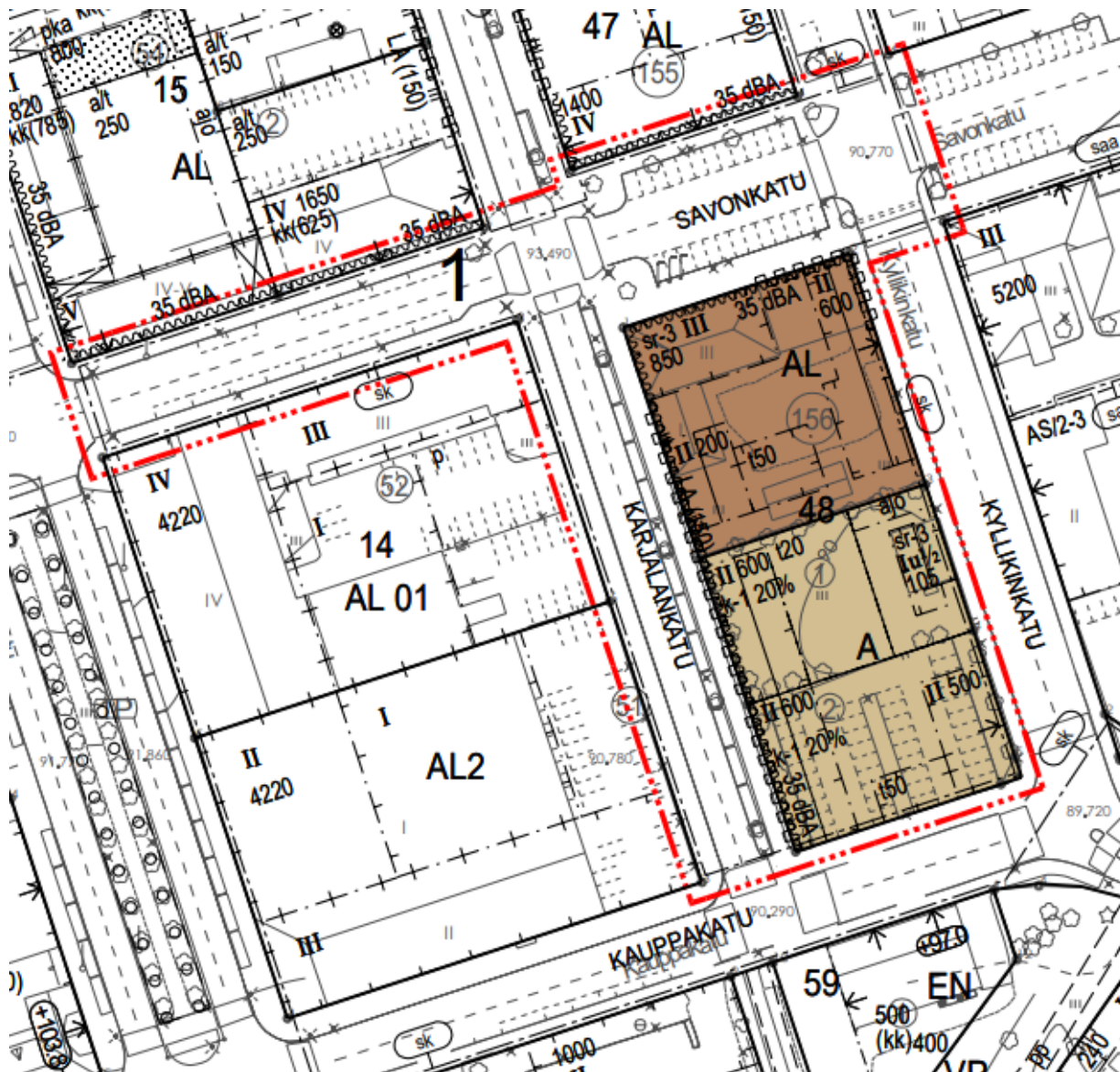
Kiinteistön 48-156 omistajat ovat kaavamuutoshakemuksessa suhtautuneet myönteisesti alueen muutokseen liikerakennusten korttelista liike- ja asuinrakennusten kortteliksi. Omistajat toivovat myös, ettei kaava sulje pois hotelli- ja ravintolatoiminnan mahdollisuutta.

3.4.2.2. Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan isoin laadullinen tavoite on huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä muodostaa viihtyisää asuinympäristöä ja elävöittävää liikerakentamista keskustan seudulle. Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään ympäristöön ja alueen rakennusperintöön sopivaa uudisrakentamista. Rakentamalla keskusta-alueen vajaa-käyttöisille tonteille neitseellisten alueiden sijaan toimitaan resurssiviisaasti ja tuetaan lisälmen kaupungin ilmastotavoitteiden toteutumista.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE1)

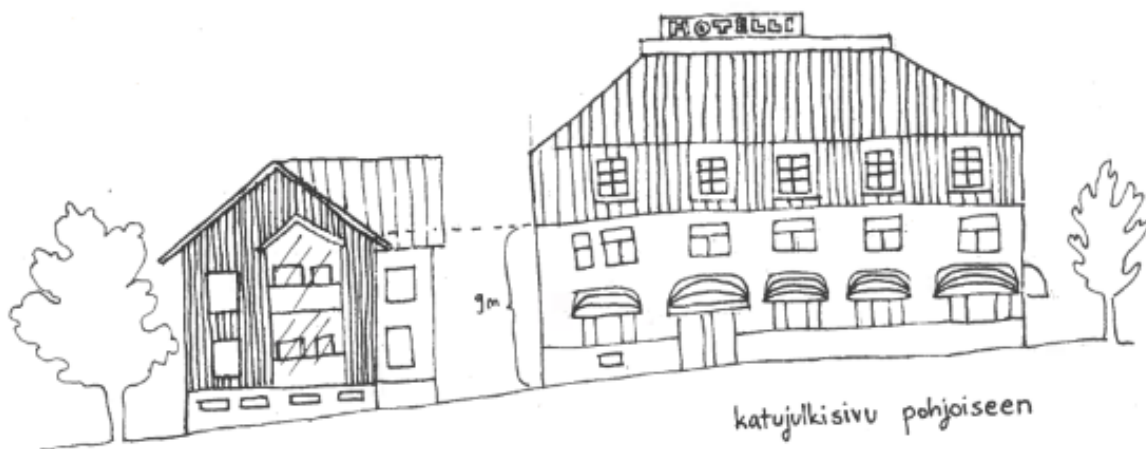


Kuva 19 Vaihtoehdossa 1 Seurahuoneen vanha osa ja Styfin talo suojellaan ja pysäköintialueelle osoitetaan asuinrakentamista.

Tontti 1-48-156

Seurahuoneen tontin käyttötarkoitus mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten sekä asuinrakennusten rakentamisen (AL). Seurahuoneen vanha osa on osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr-3) arvottamistyöryhmän tekemän arvotuksen mukaisesti. Seurahuoneen vanhan osan kerrosala on noin 844 k-m² lupakuvien mukaan.

Täydennysrakentamismahdollisuus on tässä vaihtoehdossa matalampaa, jatkaen eteläpuolisen tontin ja Kirkkopuiston suunnalla toteutuvan asuinrakentamisen kokoluokkaa. Uudisrakentamista on osoitettu Seurahuoneen laajennusosan tilalle kahteen tai kolmeen kerrokseen. Uudisrakennus tulee sijoittaa kiinni Kyllikinkadun katulinjaan. Kaavamääräysten mukaan uudisrakennus tulee sovittaa yhteen Seurahuoneen vanhan osan kanssa korkeuden, materiaalien, värityksen, kattomuodon ja julkisivun jäsentelyjen osalta. Uudisrakentamista osoitetaan myös tontin etelärajaan pienelle yksi- tai kaksikerroksiselle rakennukselle sekä 50 k-m² talousrakennukselle. Yhteensä uusille rakennuksille kerrosalaa on osoitettu 800 k-m². Karjalankadun varteen on rakennettava 150 cm korkea lauta-aita (LA) kohdissa, missä rakennukset eivät rajaa katutilaa.



Kuva 20 Vaihtoehdossa 1 uudisrakennus tulee sovittaa seurahuoneen räystäskorkoon.

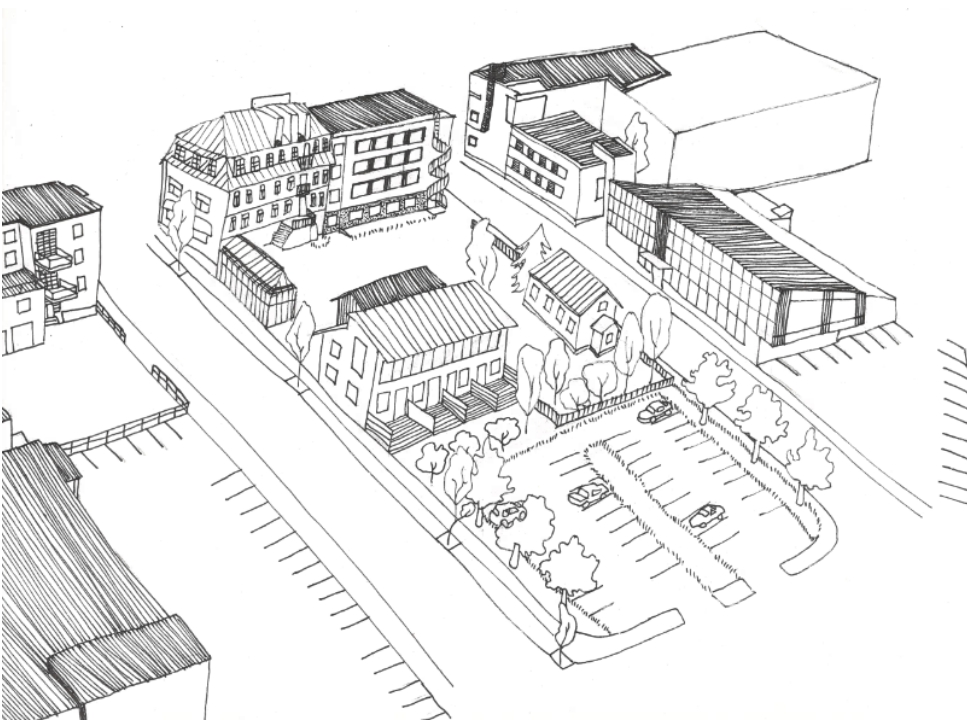
Tontit 1-48-1 ja 1-48-2

Tontit 1-48-1 ja 1-48-2 on varattu asuinkäyttöön (A) ja niillä sallitaan myös vähäisemmässä (20 % kerrosalasta) määrin liike- ja toimistokäyttöä. Styfin talo on osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr-3) arvottamistyöryhmän tekemän arvotuksen mukaisesti ja ajo sinne tapahtuu Kyllikinkadulta Styfin talon pohjoispuolelta. Styfin talon ympäristö on myös mahdollista erottaa omaksi tontikseen. Uudisrakentamista on osoitettu 600 k-m² yhteen tai kahteen kerrokseen Karjalankadun varteen sekä tontilla 1-48-1 että 1-48-2. Kyllikinkadun varteen on osoitettu 500 k-m² yhteen tai kahteen kerrokseen sekä 50 k-m² talousrakennukselle.

Merkintä 35dB osoittaa sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

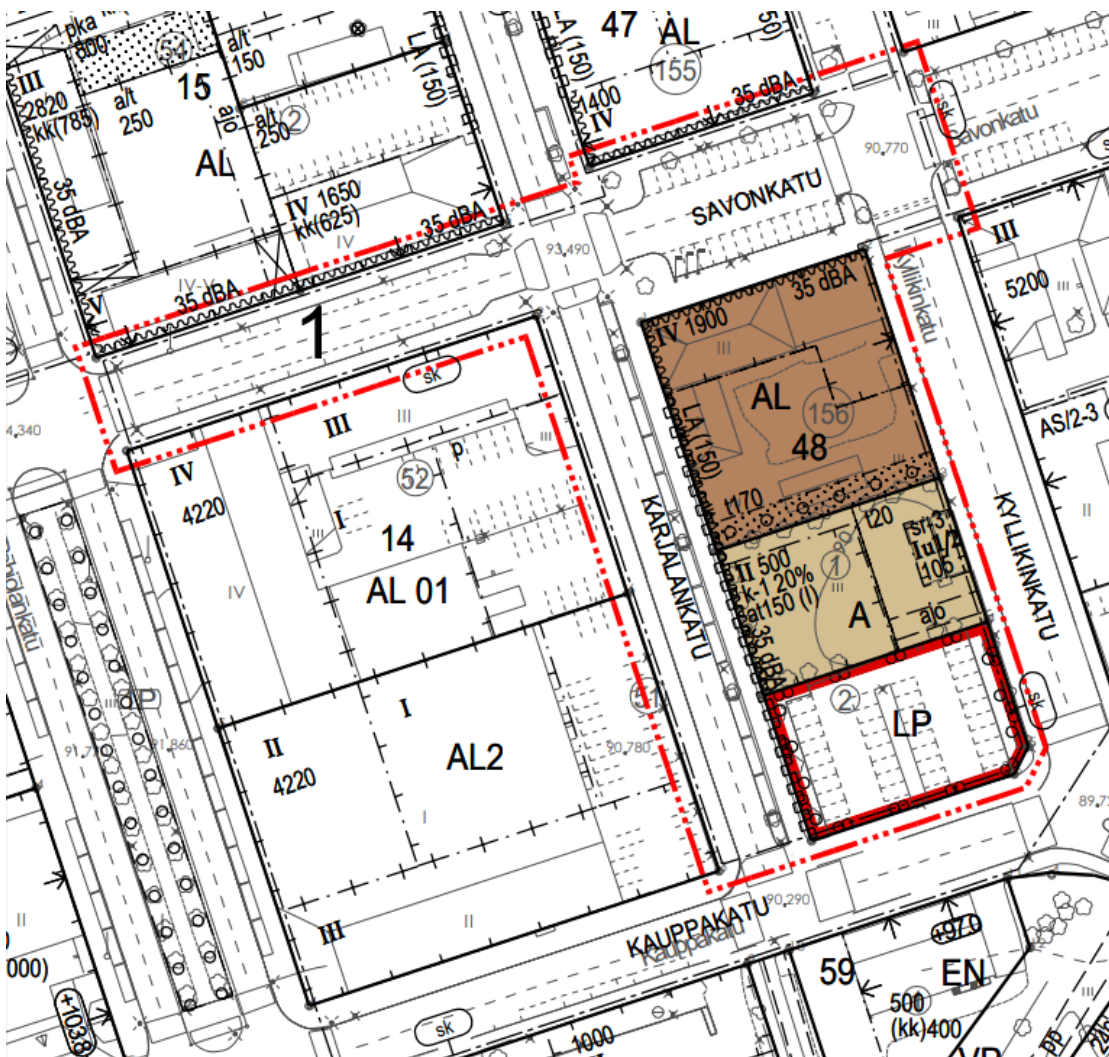


Kuva 21 Vaihtoehdossa 1 alueelle mahdollistetaan useamman I-III kerroksisen rakennuksen rakentaminen ja parannetaan alueen tehokkuutta. Havainnekuva esittää, miltä alue voisi toteutuessaan esimerkiksi näyttää.



Kuva 22 Vaihtoehdossa 1 on mahdollistettu myös nykyisen tilanteen säilyttäminen.

3.5.2 Kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE2)



Kuva 23 Vaihtoehdossa 2 Seurahuoneen tilalle osoitetaan neljäkerroksinen asuin/liikerakennus, Styfin talo suojellaan ja pysäköintialue säilytetään.

Tontti 1-48-156

Seurahuoneen tontin käyttötarkoitus mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten sekä asuinrakennusten rakentamisen (AL). Uudisrakentamista on osoitettu Seurahuoneen ja laajennusosan tilalle neljään kerrokseen. Uudisrakennus tulee sijoittaa kiinni Kyllikinkadun katulinjaan. Rakennukselle on osoitettu kerrosalaa 1900 k-m², joka vastaa suunnilleen tonttitehokkuutta $e=1$. Tontille on myös osoitettu 170 k-m² talousrakennukselle. Karjalankadun varteen on rakennettava 150 cm korkea lauta-aita (LA) kohdissa, missä rakennukset eivät rajaa katutilaa. Tontin eteläreunassa on 4 m leveä istutettava alueen osa, johon tulee istuttaa puurivi.

Tontti 1-48-1

Tontti varataan asuinkäyttöön ja rakentaminen osoitetaan kaksikerroksiseksi. Rakennuksille sallitaan myös vähäisemmässä (20 % kerrosalasta) määrin liike- ja toimistokäyttöä. Styfin talo on osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr-3) arvottamistyöryhmän tekemän arvotuksen mukaisesti ja ajo sinne tapahtuu Kyllikinkadulta. Styfin talolle on myös osoitettu talousrakennukselle 20 k-m2. Lisäksi voidaan tutkia mahdollisuutta osoittaa Styfin talon eteläpuolelle mahdollisuus laajentaa rakennusta olemassa olevalle rakennukselle alisteisena I-kerroksisena osana esimerkiksi märkätilojen sijoittamiseksi.

Uudisrakentamista on osoitettu 500 k-m2 Karjalankadun varrelle. Tontille on myös osoitettu 150 k-m2 talousrakennukselle tai auton säilytyspaikalle yhteen kerrokseen. Styfin talo ja uudisrakentaminen on mahdollista erottaa omiksi tonteiksi. Ajoyhteys on osoitettu ohjeellisena Kyllikinkadulta Styfin talon eteläpuolelta, mikäli tontti halutaan jakaa osiin. Karjalankadun puolella on liittymiskielto.

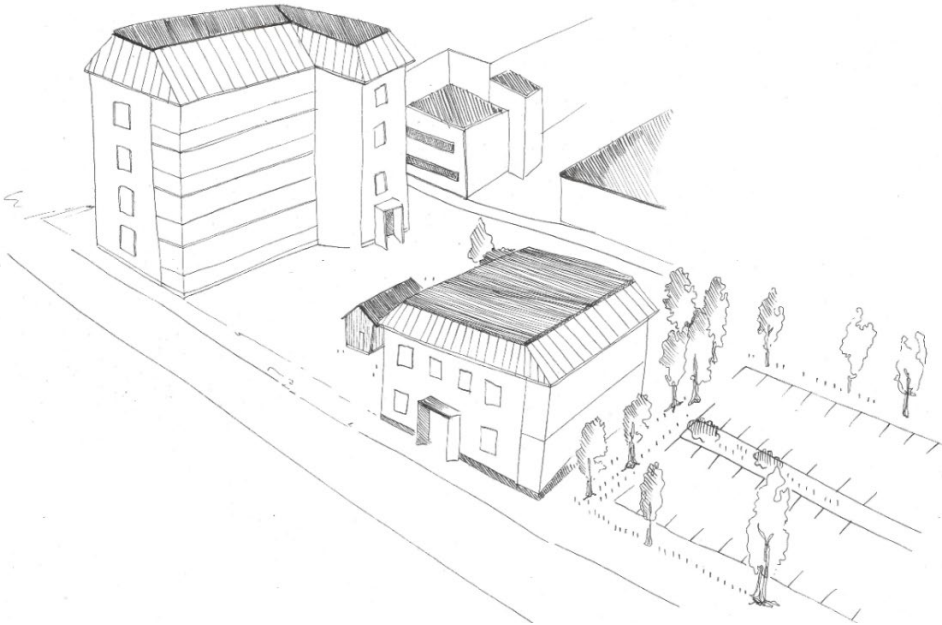
Merkintä 35dB osoittaa sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.



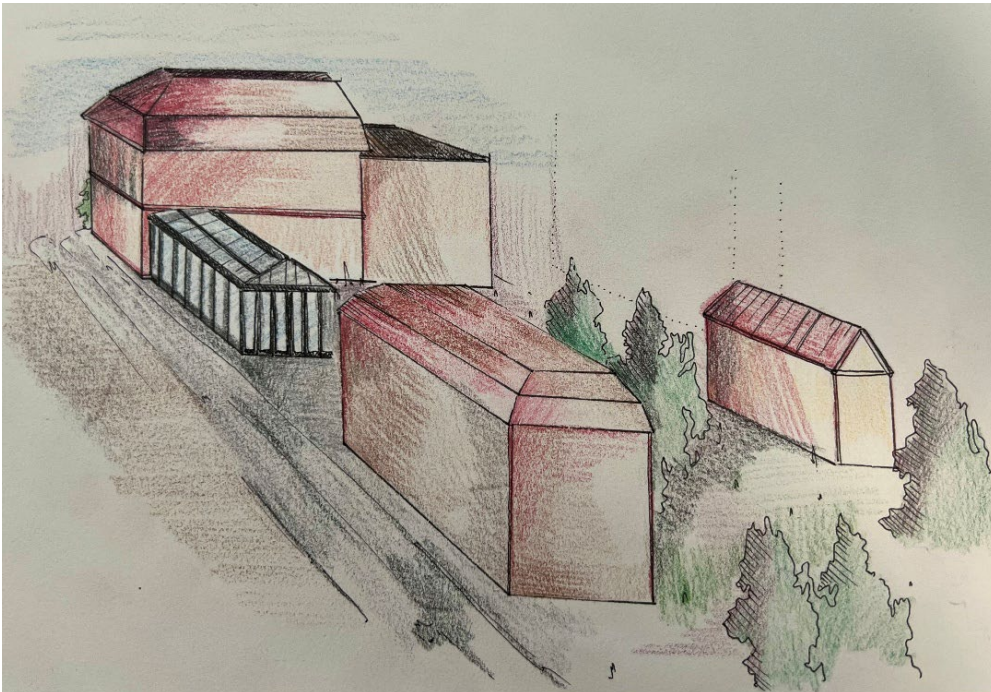
Kuva 24 Tontti 1-48-1 luonnos, jossa on esitetty esimerkki uudisrakennuksen ja tontin parkkipaikkojen sijoittelulle.

Tontti 1-48-2

Kaavamuutosalueen eteläosan olemassa oleva pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Puurivit Karjalankadun ja Kyllikinkadun varressa tulee säilyttää.



Kuva 25 Vaihtoehdossa 2 seurahuoneen tilalle osoitetaan nelikerroksinen asuinrakennus ja tontille 1-48-2 osoitetaan kaksikerroksinen asuinrakennus.



Kuva 26 Luonnos uudisrakentamisesta enimmäislaajuudessa tontilla 1-48-1 (kuvassa etualalla).

Kaavaluonnosten vaikutusten arviointi

Seurahuoneen tontti on voimassa olevassa asemakaavassa varattu liikerakennuksille. Molemmilla kaavaluonnosvaihtoehdoilla sille sallitaan myös asuminen. Täydennysrakentamisen mittakaava Seurahuoneen tontin osalta vaihtelee eri luonnosvaihtoehdoissa. Vaihtoehdossa 1 Seurahuone on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Suojelulla pyritään säilyttämään kulttuuriympäristön arvoja. Vaihtoehdossa 1 Seurahuoneen tontin täydennysrakentaminen vaatii uudemman (1970-luku) lisäosan purkamista ja korvaamista. Tilalle voidaan rakentaa 2–3 kerroksinen asuin- tai liikerakennus. Tontin eteläpuolelletalvipuutarhan tilalle on myös mahdollista rakentaa enintään 200 k-m² asuin- tai liikerakennus. Toisaalta vaihtoehdossa 1 on mahdollistettu myös nykyisen tilanteen säilyttäminen. Vaihtoehdossa 2 sekä Seurahuone että lisäosa puretaan, ja niiden tilalle osoitetaan 4 kerroksinen asuin- ja/tai liikerakennus.

Styfin talon tontti on voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkarakennusten korttelialueella. Tontti on rakennuskiellossa, joten asemakaava ei ole sen osalta ajankohtainen. Styfin talon tontti on kooltaan pienempi kuin Seurahuoneen tontti, ja tontilla on toteutunut vain yksi pientalo, joten rakentamisen määrä on vähäisempi. Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa Styfin talo on osoitettu suojeltavana rakennuksena ja tontille on kaavoitettu uudisrakentamista. Uudisrakentamisen korkeus on rajattu kahteen kerrokseen. Näin rakentamisen mittakaava tontilla pysyy lähellä toteutuneen rakennuksen (1 ½ kerrosta) korkeutta, mutta mahdollistaa kuitenkin tehokkaamman tontin täydennysrakentamisen. Tontti on myös mahdollista jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi.

Toteutunut pysäköintialue on voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkarakennusten korttelialueella. Pysäköintialue kaavoitetaan vaihtoehdossa 2 yleiselle pysäköinnille siten, ettei rakenteellista pysäköintiä ole mahdollista rakentaa. Alueen arvioidaan olevan yksittäisenä liian pienikokoinen rakenteellisen pysäköinnin rakentamiselle kustannuksiin nähden. Lisäksi sijainti on etäisyyden puolesta keskustan kortteleihin nähden sellaisella etäisyydellä, ettei se palvelisi käyttöä parhaalla mahdollisella tavalla. Lähialueelta on poistunut vastaava pysäköintialue, joten maantasopysäköinnin säilyttämiselle on perusteita. Vaihtoehdossa 1 pysäköinti on sen sijaan kaavoitettu pienimittakaavaiselle asuinrakentamiselle, ja näin lisätty tontin tehokkuutta, mikä vastaa myös yleiskaavan ja maakuntakaavan keskustan tiivistämistavoitteisiin.

Katualueiden osalta säilytetään nykytilanne ja liikenneverkko. Kaupungin omistamille alueille ei siten kohdistu kaavasta aiheutuvia merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnosvaiheessa on laadittu kaksi asemakaavaluonnosta. Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdossa Styfin talo on osoitettu paikallisesti arvokkaana suojeltavana rakennuksena. Molemmissa luonnoksissa myös sallitaan sekä asuin- että liiketoimintaa. Molempien kaavaluonnosten liikenteellinen runko on sama ja tonteille ajo tapahtuu Kyllikinkadun ja Kauppakadun kautta.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 (VE1) myös Seurahuoneen vanha osa on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Tontille 48-156 voidaan myös rakentaa kaksi I-III kerroksista liike- tai asuinrakennusta talousrakennuksineen. Tonteille 48-1 ja 48-2 osoitetaan II kerroksisia asuinrakennuksia, joiden kerrosalasta 20 % saa olla liiketoimintaa.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 (VE2) tontille 48-156 voidaan rakentaa nelikerroksinen liike- ja asuinrakennus talousrakennuksineen. Tontille 48-1 voidaan rakentaa II kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosalasta 20 % saa olla liiketoimintaa. Tontti 48-2 toimii yleisenä pysäköintialueena.

4.1.1 Aluevaraukset

Liikerakennusten korttelialue (**KL**) on osoitettu uudessa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi (**AL**).

Autopaikkarakennusten korttelialue (**YA**) on osoitettu VE1 asuinrakennusten korttelialueeksi (**A**) ja VE2 asuinrakennusten korttelialueeksi (**A**) sekä yleiseksi pysäköintialueeksi (**LP**).

Voimassa olleessa asemakaavassa olleet johto- ja ajoyhteysmerkinnät on säilytetty.

4.1.2 Kaavamerkinnät - ja määräykset

VE1 YLEISMÄÄRÄYKSET

Tontilla 140-1-48-156 uudisrakentaminen tulee sovittaa yhteen Seurahuoneen vanhan osan kanssa korkeuden, materiaalien, värityksen, kattomuodon ja julkisivun jäsentelyn osalta. Savonkadun varrella rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kivi, tiili tai rappauspinta. Sauman väri tulee sovittaa samaan sävyyn kuin kivi- ja tiilipinta.

Sk - alueella kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota uudis- ja korjausrakentamisen osalta. Rakennuksen ulkonäköön ja ympäristöön vaikuttavat muutokset tulee sopeuttaa osaksi olevaa katunäkymää ja maisemaa. Uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla lautaverhous, rappaus tai puhtaaksi muurattu punatiili, jossa sauman väri vastaa tiilen väriä. Julkisivun pinta ei saa olla musta tai hyvin tumma.

Uudisrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot täyttyvät. Olemassa olevat seinä- ja ikkunarakenteet on lupa kunnostaa meluntorjuntaa koskevista määräyksistä huolimatta.

A/AL-korttelialueelle saa rakentaa yhteisöllisen asumisen ja palveluasumisen tiloja.

Autokatoksissa ja -talleissa tulee soveltua päärakennuksen väriin. Jätekatokset voivat olla puu- tai kivirakenteisia ja niiden väriytyksen tulee soveltua päärakennuksen väriin. Talousrakennusten enimmäisrunkosyvyys on 7 m ja kerrosluku I.

Olemassa olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja laajentaa pienimuotoisesti kaavamerkinnoistä huolimatta.

Pihoille tulee istuttaa rakennusmassoja pehmentävää puustoa ja pensaita.

Asemakaava-alueella tulee pitäytyä olemassa olevissa maanpinnan koroissa. Perustellusti voidaan tontin maanpintaa pengertää korkeintaan 0,7 m katuja vastaan.

VE2 YLEISMÄÄRÄYKSET

Savonkadun varrella rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla kivi, tiili tai rappauspinta. Sauman väri tulee sovittaa samaan sävyyn kuin kivi- ja tiilipinta. Sk - alueella kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota uudis- ja korjausrakentamisen osalta. Rakennuksen ulkonäköön ja ympäristöön vaikuttavat muutokset tulee sopeuttaa osaksi olevaa katunäkymää ja maisemaa. Uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla lautaverhous, rappaus tai puhtaaksi muurattu punatiili, jossa sauman väri vastaa tiilen väriä. Julkisivupinnan sävy ei saa olla musta tai hyvin tumma.

Uudisrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot täyttyvät. Olemassa olevat seinä- ja ikkunarakenteet on lupa kunnostaa meluntorjuntaa koskevista määräyksistä huolimatta.

A/AL- korttelialueelle saa rakentaa yhteisöllisen asumisen ja palveluasumisen tiloja.

Autokatoksissa ja -talleissa julkisivun tulee soveltua päärakennuksen väriin. Jätekatokset voivat olla puu- tai kivirakenteisia ja niiden väriytyksen tulee soveltua päärakennuksen väriin. Talousrakennusten enimmäisrunkosyvyys on 7 m ja kerrosluku I.

Olemassa olevat rakennukset on lupa kunnostaa ja laajentaa pienimuotoisesti kaavamerkinnoista huolimatta.

LP-alueen läpi saa järjestää tarvittavat kulkuyhteydet.

Pihoille tulee istuttaa rakennusmassoja pehmentävää puustoa ja pensaita.

Asemakaava-alueella tulee pitäytyä olemassa olevissa maanpinnan koroissa. Perustellusti voidaan tontin maanpintaa pengertää korkeintaan 0,7 m katua vastaan.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

AL- ja A- korttelialueella autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti: Asuin-, liike- ja toimistorakentamisen osalta 1 ap / 100 k-m², suojeltavien rakennusten (sr) osalta 1 ap / 150 k-m². Yhteisöllisen asumisen asumisyksiköiden, palveluasumisen ja valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutetun vuokra-asuntokohteen osalta 1 ap / 200 k-m².

TONTTIJAKO

Alueella noudatetaan olemassa olevaa tonttijakoa tai laaditaan uusi erillinen tonttijako valitun vaihtoehdon mukaisesti.

4.1.3 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

4.1.4 Mitoitus

Rakennusoikeuden muutokset kortteleittain:

	Rakennusoikeus nykyisessä kaavassa (k- m ²)	Rakennusoikeuden määrä (k-m ²)	Rakennusoikeuden muutos (k-m ²)
Kortteli 140-1-48-156 ("Seura-huone")	2081	VE 1: 844 (sr) + 800 VE 2: 1900 + 170	VE 1: -437 VE 2: -11 Käyttötarkoitusta laajennettu mahdollistamaan asuminen tontilla.
Kortteli 140-1-48-1 ("Styfin talo")	2250	VE 1: 84 (sr) + 600 + 20 VE 2: 84 (sr) + 500 + 150 + 20	VE 1: -1546 VE 2: -1496 Käyttötarkoitus muutettu asumiseen. Aikaisemmin tontti on ollut autopaikkarakennusten korttelialuetta.
Kortteli 140-1-48-2 (pysäköintialue)	2250	VE 1: 600 + 500 + 50 VE 2: Ei rakennusoikeutta	VE 1: -1100 VE 2: -2250
Yhteensä	6581	VE 1: 2448 VE 2: 2824	VE 1: -4133 VE 2: -3757

*toteutunut kerrosala paikkatietoaineiston mukaan

4.2 Kaavan vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

4.2.1 Vaikutusten arviointi, kaavaluonnokset

Ihmisten elinolot ja ympäristö

Kaavamuutoksella ei merkittävästi muuteta lähialueen asukkaiden tai muiden toimijoiden ympäristöä. Muutos kohdistuu lähinnä siihen, miten aluetta on mahdollista täydennysrakentaa olevilla tonteilla ja mitkä rakennukset osoitetaan suojeltavina kohteina.

Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia laajemmin maaperään, kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuutosalue on rakentunutta keskusta-aluetta ja se on liitetty kunnallistekniikkaan, sekä vesihuolto on järjestetty. Alueella on sadevesiverkosto ja hulevedet johdetaan Paloisvirtaan. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualan maanpinnan korko on noin +90 metriä.

Luonnonolot

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tontin tiivistymisen takia osa tontilla olevista puista on kaadettava, ja niiden tilalle on istutettava uusia puita ja pensaita viherympäristön säilyttämiseksi. Alueelta ei ole tiedossa suojeltavaa lajistoa, kuten liito-oravia.

Lähellä sijaitsevat Kirkkopuisto ja Maistraatinpuisto tarjoavat virkistysmahdollisuuksia.

Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne

Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alue on keskusta-alueella ja yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Siten tontin käyttö hyödyntää olemassa olevaa infraa sekä verkostojen että katualueiden osalta. Ajo Styfin talolle tapahtuu Kyllikinkadulta. Lähiympäristössä on kattava kevytliikenteen verkosto. Kaava mahdollistaa palveluiden ja asumisen sijoittamisen kaava-alueelle. Tonttien käyttötarkoituksia on laajennettu. Katualueet eivät muutu.

Vaihtoehto 1

Pysäköintialueen tilalle tulee rakentamista, mikä vähentää alueen parkkipaikkoja.

Vaihtoehto 2

Pysäköintialue säilytetään.

Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaavaratkaisu muuttaa olemassa olevaa rakentuneisuutta/rakeisuutta alueella tiivistäen alueen rakennetta. Uudisrakentamista ohjataan arvoilla ja määräyksillä, sekä liitetään niiden ulkomuoto jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakentamista ohjataan lisäksi yleismääräyksin. Kaavassa on määräyksiä mm. tonttien aitaamisesta ja puuriveistä tonttialueiden rajoilla ja katualueilla.

Vaihtoehto 1

Kaavaluonnoksessa Styfin talo ja Seurahuoneen vanha osa on osoitettu suojeltavina rakennuksina. Rakentamisen korkeus on suhteutettu ympäristöön siten, että Savonkadun varteen voidaan rakentaa 2–3 kerroksinen rakennus, jonka räystäskorko on yhtenevä Seurahuoneen kanssa. Styfin talon tontin täydennysrakentamisen sallittu kerrosluku on 2, samoin kuin pysäköintialueella.

Vaihtoehto 2

Seurahuone puretaan, ja sen tilalle osoitetaan 4 kerroksinen rakennus, jonka alimpaan kerrokseen tulee julkisia, puolijulkisia sekä puoliyksityisiä tiloja, jotka elävöittävät katukuvaa. Kaavaluonnoksessa Styfin talo on osoitettu suojeltavana rakennuksena. Styfin talon tontin täydennysrakentamisen sallittu kerrosluku on kaksi. Seurahuoneen ja sen laajennusosan tilalle osoitetaan nelikerroksista uudisrakentamista. Pysäköintialueelle ei osoiteta rakentamista.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos edistää keskustan elävyyttä ja sosiaalista vuorovaikutusta lisäämällä asuinrakentamista alueelle. Asuntotarjonnan monipuolistuminen parantaa keskustan saavutettavuutta eri väestöryhmille ja tukee yhteisöllisyyttä. Alueen luonne muuttuu asumisen myötä ympärivuorokautisemmaksi ja osittain yksityisemmäksi. Seurahuoneen tontti on osoitettu myös liiketoiminnoille, ja muillakin tonteilla sallitaan liiketoimintaa 20 % kerrosalasta.

Yhdyskuntatalous

Ei arvioida olevan erityisiä taloudellisia vaikutuksia kunnalle.

Suojelumääräys kohdistuu yksityisomistukseen. Näillä tonteilla on osoitettu myös lisärakennusmahdollisuuksia.

Iisalmen kaupunkistrategia: Visio 2030 – Suomen houkuttelevin seutukaupunki

Ihana Iisalmi

- Toimivan ja turvallisen kaupunkiympäristön rakentaja
- Yhdyskuntarakenteemme on tiivis, ja toimiva palveluverkko on hyvin saavutettavissa.
- Vaalimme kaupungin arvokasta historiaa ja kulttuuriympäristöämme.

Ihmeiden Iisalmi

- Vetovoimainen ja monipuolinen seutukeskus

Vaikutuksia arvioidaan virkamiestyönä kaavahankkeen aikana ja osallisilta saadun palautteen ja lausuntojen perusteella.

4.2.2 Ympäristön häiriötekijät ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.2.2.1. Melu

Melutason ohjearvo voi ylittyä osalla kaava-aluetta Karjalankadun liikenteen aiheuttaman melun osalta. Kaavaan on annettu määräys ääneneristyksen osalta rakenteita koskien. Piha-alueelle on mahdollista järjestää alueita, joissa melutason ohjearvot eivät ylity.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muita ympäristön häiriötekijöitä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavasta ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Iisalmessa XX.XX.202X

Nanna Karsikas

asemakaava-arkkitehti