

RAKENNUSTEN SUOJELU KAAVOITUKSELLA  
YDINKESKUSTA-ALUEELLA IISALMEN KAUPUNGISSA

Laura Laukkanen

Opinnäytetyö  
Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2017

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Laura Laukkanen	<b>Vuosi</b>	2017
<b>Ohjaaja</b>	Jaakko Lampinen		
<b>Työn nimi</b>	Rakennusten suojeleminen kaavoituksella ydinkeskusta-alueella Iisalmen kaupungissa		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	45 + 8		

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on ollut selvittää, miten kaavoitus vaikuttaa rakennusten suojeeluun, omistussuhteisiin, kuntoon ja ikään. Työssä perehdytään maankäyttö- ja rakennuslakiin ja siitä annettuun asetukseen, Iisalmen kaupungin asemakaavoihin, Iisalmen keskustaseudun strategiseen osayleiskaavaan ja Pohjois-Savon maakuntakaavaan 2030 sekä muihin asiaan liittyviin materiaaleihin. Opinnäytetyön teoriaan tietopohja kerättiin pääosin maankäyttö- ja rakennuslaista, Ympäristöministeriön ja museoviraston tekemästä muistiosta ja Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu -raportista.

Työ jakautuu kolmeen osaan, joista ensimmäisessä osassa keskitytään kaavoitukseen ylipäänsä, maankäyttö- ja rakennuslakiin ja kaavoituksen vaikutuksiin rakennusten suojelesta. Toisessa osassa on keskitytty Pohjois-Savon ja Iisalmen kaupungin perustietoihin ja kaavoituksen käytännön toteutukseen Iisalmen kaupungissa.

Kolmannessa osassa on konkreettisia esimerkkejä Iisalmen ydinkeskusta-alueelta siitä, miten kaavoitus on siellä vaikuttanut rakennusten suojeeluun. Työhön on valittu viisi esimerkkikohtetta. Kohteet valikoituivat ydinkeskusta-alueelta niin, että ne olisivat omistussuhteiltaan, rakennustekniseltä kunnoltaan ja käyttötarkoituksiltaan erilaisia.

Opinnäytetyössä selvisi, että rakennusten suojeleminen on kaavojen laadinnan ja hyväksymisen vaikeimpia ja eniten ristiriitoja herättäviä asioita. Iisalmen ydinkeskustassa kaikki asemakaavalla suojeletut kohteet ovat vielä säilyneet, mutta niiden tämänhetkinen kunto on hyvin vaihteleva. Kaavallinen suojelemerkintä varmistaa sen, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa asemakaava-alueella ilman lupaa. Parhaiten säilyneitä kohteita ovat luonnollisesti julkisessa käytössä olevat rakennukset. Yhteenvetona voidaan todeta, että Iisalmissa kaavallinen suojeleminen on taannut sen, että rakennukset ovat säilyneet tähän päivään asti ja ne ovat nykyään pääosin hyväkuntoisia.

Avainsanat

asemakaava, Iisalmi, kaavoitus, rakennussuojeleminen

Communication and Transport  
Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Laura Laukkanen	Year	2017
<b>Supervisor</b>	Jaakko Lampinen		
<b>Subject of thesis</b>	Protection of Building with Planning in the Centre of Iisalmi		
<b>Number of pages</b>	45 + 8		

---

The purpose of this thesis was to find out how planning affects the protection of buildings, the ownership, the condition and the age. The thesis discussed the Land Use and Building Act, the town plans of the town of Iisalmi, the masterplan of the centre of Iisalmi and the regional plan of Northern Savo for 2030.

The theory of the thesis was collected mainly in the Land Use and Building Act, the Ministry of Environment and the National Board of Antiquities by the memorandum and the Iisalmi Cultural, Centre Region report. The thesis was divided into three parts. The first part focused on the land use planning, Land Use and Building Act and planning effects in the conservation of buildings. The second section focused on the basic data and the implementation of planning in Northern Savo and in the town of Iisalmi. The third part gave examples of how the planning has affected the protection of buildings in the centre of Iisalmi. Five targets were selected as examples. The targets in the downtown area and they differed in the ownerships, conditions and usages.

The thesis showed that the protection of buildings is the most difficult aspect in planning and in the acceptance of plans. It also causes the most conflicts. All the targets protected by the town plan are still preserved but their current condition varies. The conservation entry ensures that a building must not be demolished without permission in the town plan area. The best preserved are naturally the public buildings. The conclusion is that protection by planning has guaranteed the preservation of buildings until today and that they are in a good condition.

Key words

building preservation, city plan, Iisalmi, planning

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	7
1.1	Tutkimuksen aihe ja tavoitteet .....	7
1.2	Tutkimusmenetelmät ja –aineisto .....	8
2	KAAVOITUS .....	10
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki .....	10
2.2	Kaavatasot ja kaavasuojelumerkinnot.....	11
2.2.1	Maakuntakaava .....	11
2.2.2	Yleiskaava .....	12
2.2.3	Asemakaava .....	12
2.3	Kaavoituksen vaikutukset rakennusten suojeluun .....	13
3	POHJOIS-SAVON JA IISALMEN PERUSTIETOA .....	16
3.1	Perustietoa.....	16
3.2	Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 .....	16
3.3	Iisalmen keskustaseudun strateginen osayleiskaava .....	19
3.4	Iisalmen ydinkeskustan asemakaavat.....	22
3.4.1	Iisalmen kaupungin kaavoituskatsaus 2017 .....	22
3.4.2	Ydinkeskustan asemakaavan muutos (AK 360).....	23
4	ESIMERKIT .....	26
4.1	Korolaisen talo .....	26
4.2	Karjalankatu 5.....	30
4.3	Tullikamari-pakkahuone.....	32
4.4	Weckman-Varannin talo.....	34
4.5	Kauppahalli .....	36
	POHDINTA/JOHTOPÄÄTÖKSET .....	39
	LÄHTEET .....	44
	LIITTEET .....	46

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

ASEMAKAAVA	Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 7:50 §.)
ELY-KESKUS	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
KATSE	Kaavoituksen seurantajärjestelmä
MAAKUNTAKAAVA	Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 4:25.4 §.)
MAKUPA	Maakuntakaavoituksen tietojärjestelmä
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä

sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 8:63.1 §.)

RKY	Museoviraston laatima investointi
/s	alue, jolla ympäristö säilytetään
s	suojeltavan alueen osa
SM	muinaismuistoalue
SR	rakennussuojelualue
sr	suojeltava rakennus
SRS	rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue
srs	rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus
YLEISKAAVA	Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. (MRL 35 § 2 momentti)

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen aihe ja tavoitteet

Opinnäytetyön aiheena on rakennusten suojeleminen kaavoituksella ydinkeskusta-alueella Iisalmen kaupungissa. Kaavoitus on yksi tärkeä maanmittausalaan liittyvä kokonaisuus. Aihe on mielenkiintoinen, koska kaavat ja kaavoitus kiinnostavat minua ja olen saanut tutkia kotikaupunkini vanhoja rakennuksia ja niiden entisiä ja nykyisiä käyttötarkoituksia sekä sitä, miten kaavoituksen tavoitteet ovat toteutuneet käytännössä. Opinnäytetyölläni pyrin selvittämään, toteutuvatko maankäyttö- ja rakennuslain kunnianhimoiset tavoitteet rakennetun ympäristön kauneudesta ja kulttuuriarvoista kaavoihin sisältyvällä eritasoisilla suojelumääräyksillä Iisalmen kokoisessa seutukaupungissa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta asemakaava-alueella. Asemakaavaa voidaan kutsua niin sanotuksi suojelukaavaksi. Rakennussuojelu on aihe, joka puhuttaa aika ajoin niin päättäjiä kuin suurta yleisöäkin. Suojelukysymykset nousevat usein esiin, kun jokin julkinen tai keskeisellä paikalla sijaitseva ”arvorakennus” on uhattuna. Rakennusten suojeleminen aiheuttaa usein pitkään kestäviä kiistoja kaupungin ja rakennusten omistajien välillä. Tässä tutkimuksessa nostan esiin onnistuneita ja innovatiivisia ratkaisuja siitä, miten kiistat on voitu ratkaista. Aihe on ajankohtainen myös siinä mielessä, että yhdelle opinnäytetyössä esitetylle rakennukselle on juuri löydetty uusi omistaja ja rakennusta aloitetaan kunnostamaan. Näin todennäköisesti keskeisellä paikalla oleva pahasti rapistunut rakennus pelastuu. Korolaisen talon pelastaminen edellytti monivaiheisia omistajajärjestelyjä ja innovatiivista rakennusoikeuden suunnittelua.

Yleisesti ottaen uusia kaavoja laadittaessa suojelukysymykset nousevat vaikeasti ratkaistavaksi ja johtavat usein valitukseen ja kaavojen toteuttamisen viivästymiseen. Opinnäytetyössä on pohdittu sitä, mitä rakennussuojelu on, ketkä suojelelusta päättävät, miten ja millä perusteilla sekä miten rakennusten suojeleminen vaikuttaa rakennusten ikään.

Opinnäytetyössä käsitellään Iisalmen ydinkeskusta-aluetta. Ydinkeskusta-alueella tarkoitetaan tässä työssä Paloisvirran, rautatien ja Kankaankadun rajaamaa

aluetta. (Liite 1) Tämä alue muodosti lisalmen kaupungin keskeisen alueen ennen 1.1.1970 toteutunutta lisalmen kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitosta. Lisalmi on siinä mielessä hyvä tutkimuskohde, että kaupungin asemakaava-alueella on useita kaavoituksella suojeltuja rakennuksia, joiden omistussuhde on erilainen. Suojeltavia rakennuksia lisalmessa omistavat yksityishenkilöt, perikunnat, kaupunki, seurakunnat, pankit, valtio ja yhdistykset. Opinnäytetyöni yksi tutkimusteema onkin se, onko omistajuudella vaikutusta suojeltujen rakennusten säilymiseen. Lisäksi lisalmessa on tehty laaja suojeltujen ja muuten säilytettävien rakennusten inventointityö, joka antaa hyvän pohjan opinnäytetyöni tapauskohtaiseen tarkasteluun. Lisalmen kaupunki on saanut Suomen Arkkitehtiiliiton SAFA-palkinnon vuonna 2011. Kaupunki on saanut palkinnon pitkäjänteisestä yhdyskuntasuunnittelun ja arkkitehtuurin perinteestä ja kaupunkirakentamisen toimijoiden esimerkillisestä yhteistyöstä.

Opinnäytetyö on tehty oman mielenkiinnon mukaan, eikä opinnäytetyöllä ei ole toimeksiantajaa. Työelämäyhteyttä on sen verran lisalmen kaupunkiin, että olen toiminut kahtena kesänä lisalmen kaupungin teknisen keskuksen maastomittausyksikössä harjoittelijana.

## 1.2 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Opinnäytetyöni perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Käytössäni on ollut myös maakäyttö- ja rakennuslain valmisteluaineisto, jossa on runsaasti lisätietoa lain rakennussuojelua koskevista tavoitteista. Museoviraston ja ympäristöministeriön yhdessä julkaisema muistio 8.12.2010 suojellut rakennukset Suomessa, määrittelyt ja kohdejoukon kuvaus on ollut hyödyllinen erityisesti siinä mielessä, että siinä on selostettu tarkasti eri asemakaavamerkintöjen ja -määräysten sisältöä.

Käytössäni on ollut myös lisalmen kaupungin teknisessä keskuksessa valmisteltu perusteellinen selvitys lisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu. Se on valmistunut vuonna 2014, joten sitä voidaan pitää vielä hyvin ajantasaisena. Olen hankkinut käyttööni myös Pohjois-Savon liiton hyväksymän maakuntakaavaselostuksen, Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, jonka ympäristöministeriö on hyväksynyt 7.12.2011. Lisäksi käytössäni on ollut lisalmen ydinkeskustan kaavamuutosta koskeneet asiakirjat. Lisalmen kaupunginvaltuusto hyväksyi ydinkeskustan



asemakaavan muutoksen lokakuussa 2016. Iisalmen keskustaseudun osayleiskaava on vuodelta 2007. Yleiskaavan uudistus työ on käynnistynyt ja rakennusten suojelua koskevat kysymykset nousevat laajaan keskusteluun.

Iisalmen kaupungin teknisessä keskuksessa valmisteltu selvitys Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu muodostaa hyvin jäsennellyn pohjan opinnäytetyöni valmistelussa. Raportti on syntynyt arvottamistyöryhmän työstä. Raportin taulukoihin on koottu arvottamistyöryhmän esitys merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja maisema-alueista sekä kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan suureksi arvioiduista rakennuksista. Arviointityöryhmään kuului eri asiantuntijoita kulttuurin, tekniikan, kaavoituksen, rakennustarkastuksen, teknisen lautakunnan ja järjestöjen edustajina. Arvottamisessa käytettiin asteikkona suuri, keskisuuri ja pieni. Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan suureksi arvioidut rakennukset esitettiin asiantuntijatyönä osayleiskaavalla suojeltavaksi. Arvottamistyöryhmä otti kantaa myös siihen, mitkä edellä mainituista rakennuksista tulisi seuraavan maakunta-kaavantyon yhteydessä esittää maakunnallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi ja mitkä Museovirastolle valtakunnallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Esimerkkikriteereiden pohjalta kulttuuriympäristön arvoja pohdittaessa arvottamistyöryhmä joutui tarkentamaan aluerajauksia arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennettujen ympäristöjen osalta (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 4.)

Kaikki tässä opinnäytetyössä käytetyistä esimerkeistä ovat arvoasteikossa suuria, eli tärkeitä kohteita kulttuurihistoriallisesti Iisalmen kaupungille. Raportista olen poiminut eri omistajatahoja edustavia hyvin kuvaavia esimerkkejä, joita esitelen myöhemmin tarkemmin. Tällaisesta tapauskohtaisesta lähestymistavasta ei tietenkään voi vetää mitään yleisiä koko Suomea koskevia johtopäätöksiä, mutta ne kuvaavat hyvin Iisalmen tilannetta.

## 2 KAAVOITUS

Kaavoituksella säädellään alueiden käyttöä ja rakentamista niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Eli kaavaa laadittaessa suunnitellaan, miten muun muassa asuinalueet, työpaikat, viheralueet ja liikenne sijoitetaan kaupunkiin. Kaavoitus jakautuu eri kaavatasoihin, joita ovat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Yksityiskohtaisin kaavoista on asemakaava, ja se on alisteinen yleiskaavalle. Yleiskaavaa ohjaa maakuntakaava. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 1:1.1 §)

Suomessa rakennukset voivat olla suojeltuja joko maankäyttö- ja rakennuslailla eli kaavoituksella tai erityislailla. Erityislakeja ovat laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010), kirkkolaki (1054/1993) ja laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006) Tässä opinnäytetyössä on keskitytty vain maankäyttö- ja rakennuslailla suojelemiseen. (Museovirasto ja Ympäristöministeriö 2010, 2)

### 2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki on kaavoittajan tärkein työkalu. Sillä säädetään alueiden käyttöä ja rakentamista. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, joka on sosiaalisesti toimiva ja jossa eri väestöryhmien tarpeet on otettu huomioon (Ympäristöministeriö 2016.)

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on

1. järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle
2. edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä
3. turvata kansalaisille osallistumismahdollisuus asioiden valmistelussa
4. turvata suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus ja avoin tiedottaminen (Ympäristöministeriö 2016.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty muun muassa kaavoituksesta, kuntien rakennusjärjestyksestä, ranta-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta, tonttijaosta, yhdyskuntarakentamiseen liittyvästä lunastamisesta, rakentamiselle asetettavista yleisistä vaatimuksista ja rakentamisen luvista ja muusta rakentamisen valvonnasta (Ympäristöministeriö 2016.)

Maankäyttö- ja rakennuslakia arvioidaan, jotta laki olisi ajantasainen, toimiva ja vaikuttava. Ympäristöministeriö toteutti arvioinnin viimeksi 2011–2014. Arvioinnilla luotiin kuva kaavoituksesta ja rakentamista ohjaavan lain toimivuudesta ja kehittämistarpeista (Ympäristöministeriö 2016.)

## 2.2 Kaavatasot ja kaavasuojelumerkinnot

Kaavatasoja ovat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Koska opinnäyte-työ on rajattu, otan kantaa lähinnä asemakaavaan. Maakunta ja yleiskaavan sisältövaatimukset on kuvattu tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa.

### 2.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava-asiat on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maakuntakaava on kartalla esitetty suunnitelma maakunnan alue- ja yhdyskuntarakenteesta. Se kuvaa rakentamisen ja ympäristön kehittämisen suunnat maakunnassa tuleville vuosikymmenille. Maakuntakaava on ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle viranomaistoiminnalle, jolla vaikutetaan alueiden käyttöön. Maakuntakaavassa on huomioitu kulttuuriympäristön ja rakennusten suojelu, niin että maakuntakaavaa laatiessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota muun muassa maiseman ja kulttuuriperinnön vaalimiseen. (Ympäristöministeriö 2016, Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 4:28 §.)

Maakuntakaavassa käytetään kaavamerkintäasetuksen mukaisia, ja niistä johdettuja suojelumerkintöjä: SR, /s ja SM. Tietopohja on MAKUPA:ssa. Maakuntakaavalla suojeltujen kohteiden määrästä valtakunnallisella tasolla ei ole kattavaa tietoa. Suojelusta päättävä taho on Maakunnan liitto, kuitenkin päätökset vahvistaa Ympäristöministeriö (Museovirasto ja Ympäristöministeriö 2010, 7.)

### 2.2.2 Yleiskaava

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön päämäärät kunnassa. Yleiskaavassa määritetään kunnan kehityksen suuremmat linjat ja kaava-alueen käyttö, esimerkiksi asuinalueiden, työpaikkojen ja liikenneväylien sijainti. Osayleiskaava voidaan tehdä vaikkapa ranta-alueille ja se voi olla tarkempi kuin yleiskaava (Ympäristöministeriö 2016.)

Kunta vastaa aina yleiskaavan laatimisesta ja yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Osa kunnista on voinut laatia yhteisen yleiskaavan toisen kunnan kanssa, näissä tapauksissa sen hyväksyy kuntien yhteinen toimielin ja vahvistaa ympäristöministeriö. Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista (Ympäristöministeriö 2016.)

Yleiskaavassa on huomioitu kulttuuriympäristön ja rakennusten suojelu, niin että yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Yleiskaava-alueilla, joille ei laadita asemakaavaa, voidaan käyttää kaavamerkintäasetuksen mukaisia ja niistä suoraan johdettuja suojelumerkintöjä: SR, SRS, /s. Yleiskaavalla suojeltavista rakennuksista/alueista päättää kunta. Yleiskaavalla suojeltujen kohteiden tiedot saa kunnasta. Yleiskaavalla suojeltujen rakennusten määrästä ei ole valtakunnallisella tasolla kattavaa tietoa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 5:39 §, Museovirasto ja Ympäristöministeriö 2010, 6)

### 2.2.3 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on ohjata rakentamista. Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso. Sillä ohjataan maankäyttöä ja rakentamista paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja muiden yhdessä sovittujen tavoitteiden edellyttämällä tavalla (Ympäristöministeriö 2016.)

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö, mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Ase-

makaavan laatii kunta ja hyväksyy kunnanvaltuusto. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka voi laatia myös maanomistaja. Asemakaavan sisältövaatimukset on kuvattu tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain seitsemännessä luvussa ja 54 §:ssä. (Ympäristöministeriö 2016, Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 7:50.1 §)

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon myös maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 7:54 §.)

Asemakaavassa voidaan antaa tarpeellisia määräyksiä eli suojelumääräyksiä, jos maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi on suojeltava jotakin aluetta tai rakennusta. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Näiden määräyksien kannalta asemakaava on todella tärkeä osa rakennussuojelun kannalta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 7:57.2 §.)

Seuraavia kaavamerkintäasetuksia suojelun kannalta käytetään asemakaavassa: SR, SRS, /s, s, sr, srs. Paikkatieto on saatavissa kunnissa ja KATSE kerää tietoja suojeltavien kohteiden määrästä kunnittain. Asemakaavassa on huomioitu kulttuuriympäristön ja rakennusten suojelu, niin että asemakaavaa laadittaessa rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (Museovirasto ja ympäristöministeriö 2010, 6, Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 7:54.2 §)

### 2.3 Kaavoituksen vaikutukset rakennusten suojeluun

Kohde on suojeltu, silloin kun sitä koskee lainsäädäntöön perustuva suojelusta tehty päätös. Suojelu voi kohdistua sekä alueisiin että yksittäisiin rakennuksiin. Kaavojen suojelumerkinnät ja niihin liittyvät kaavamerkinnät vaikuttavat raken-

nusta koskeviin lupiin ja muun muassa rakennuksen energiatehokkuusvaatimukseen. Lupia ovat rakennuslupa, toimenpidelupa ja purkamislupa (Museovirasto ja ympäristöministeriö 2010, 2.)

Rakentaminen ja rakennusten purkaminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännöksiin. Asemakaava-alueella rakennussuojelua turvaa purkamislupa. Maankäyttö- ja rakennuslain 127 § toisessa momentissa säädetään, ettei historiallisesti merkittävää tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta saa purkaa ja lisäksi rakennuksen purkaminen on yleensäkin asemakaava-alueella luvanvaraista. Kuten myös uudisrakennuksen tulee soveltua ympäristöönsä ja maisemaan ja rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan sopusuhtainen. Rakentamisessa on muutoinkin noudatettava hyvää rakennustapaa. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 139 § ensimmäisessä momentissa säädetään, että purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Rakennusjärjestyksissä voidaan ohjata maankäyttö- ja rakennuslakia yksityiskohtaisemmin rakentamista ja korjausta sekä tarkentaa lupakäytäntöä rakennetun ympäristön ja maiseman ehdoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suojele perustuu:

1. alueiden käyttöä ja rakentamista koskeviin yleisiin tavoitteisiin
2. eri kaavatasoja koskeviin sisältövaatimuksiin
3. eri kaavatasoilla annettaviin suojelumääräyksiin sekä yleisiin turmelemiskielloihin
4. kiinteistön ylläpitovelvollisuutta koskeviin määräyksiin

(Museovirasto ja ympäristöministeriö 2010, 3.)

Suojelupäätöksessä määritellään mihin suojele kohdistuu, esimerkiksi rakennus, julkisivut, kiinteä sisustus tai ympäristö. Käytännössä suojele tarkoittaa, että rakennus on säilytettävä suojele edellyttämässä kunnossa ja siinä tehtävät kor-

jaukset ja muutokset on tehtävä rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa vaarantamatta. Kaavoituksella pyritään suojella ainutlaatuisia, harvinaisia, tietyille aikakaudelle tyypillisiä, erityisen hyvin säilyneitä tai historiallisia kohteita, jotta vanha kulttuuriperintö ei häviäisi (Museovirasto ja ympäristöministeriö 2010, 3.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 12§:n mukaan rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää muun muassa viihtyisän ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista ja rakentamista. Tämä perustuu siihen, että käytetään kestäviä ja taloudellisia sekä kulttuuriarvoja säilyttäviä ratkaisuja.

Suojelun avulla myös rakennuskannan luonnollista elinkaarta saadaan pidennettyä, jolloin rakentamisen kannattavuus ja mielekkyys lisääntyvät. Näiden tavoitteiden rinnalla vähintään yhtä tärkeää on turvata suojelun avulla terveellinen ja viihtyisä ympäristö kaikille kansalaisille ja säilyttää vääristymätön kuva eri aikojen rakennustaiteesta. Edellä mainittu on myös suuri haaste, kun yhdyskuntaa kehitetään. Rakennusten suojelu kaavoituksella tuo jatkuvuutta kulttuurihistorian säilymiselle. Toisinaan tämä voidaan yhdistää vanhoillisuuteen ja ajatellaan hidastavan kehitystä (Kivilaakso 2016, 9.)

Rakennusten suojelussa tarkoituksena ei kuitenkaan ole rakentaa kaupungista sellaista, jossa muutokset ovat kiellettyjä tai epätoivottuja. Rakennusten säilymiselle tärkein perusedellytys on, että rakennus säilyy käytössä eli tällöin kohteen on mukauduttava ajassa ja käyttäjäkunnassa tapahtuviin muutoksiin. Rakennuskannan tulee siis pysyä käyttökelpoisena, jotta sen suojeleminen kannattaa (Kivilaakso 2016, 9.)

Rakennussuojeluasiat voivat tulla vireille ELY-keskuksessa, sen omasta aloitteesta. Suojeluesityksen voivat tehdä myös rakennuksen omistaja, valtion viranomainen, maakunnan liitto, kunta tai rekisteröity yhdistys. Ennen päätöksen tekoa kohteen haltijalle on annettava tilaisuus lausua mielipiteensä. Kunnalla ja Museovirastolla on kuulemisoikeus. (Laki24, 2016)

Suomessa vain pieni osa kulttuurihistoriallisista kohteista on suojeltu ja kohteiden päätyminen suojelluiksi on jonkin verran sattumanvaraista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suojelu tapahtuu aina kuntien päätöksellä (Museovirasto ja ympäristöministeriö 2010, 5.)

### 3 POHJOIS-SAVON JA IISALMEN PERUSTIETOA

#### 3.1 Perustietoa

Iisalmi on kaupunki, joka sijaitsee Pohjois-Savossa, tarkemmin Ylä-Savossa. Kaupunki perustettiin vuonna 1891, jolloin se erotettiin ympäröivästä Iisalmen maalaiskunnasta. Iisalmi on Ylä-Savon seudun keskuskaupunki. Seudulla eletään kahden suomalaisen suurvesistön, Saimaan ja Päijänteen, latvavesillä. Iisalmissa on asukkaita 22 000. Iisalmi on luonnonläheinen ja turvallinen sekä on hyvien kulkuyhteyksien äärellä (Iisalmi-opas maahanmuuttajalle 2016, 4.)

Iisalmissa näkyy vahva yrittäjyys ja seudun teollisuuden vienti on vahvempaa kuin muualla maakunnassa. Vahvimmat osaamisaalat ovat teknologiateollisuus, puunjalostus ja bioenergia, elintarviketeollisuus ja maatalous. Iisalmelaisia tunnettuja vientiyrityksiä ovat muun muassa Genelec, Lunawood, Normet Group, Olvi, Ponsse ja Profile Vehicles (By Iisalmi, Osaamisen paikka 2017, 2.)

Historiallisesti Iisalmi muistetaan etenkin Suomen sodan aikaisesta Koljonvirran taistelusta vuonna 1808. Kaupungin kulttuurielämä keskittyy paikalliseen kulttuurikeskukseen. Iisalmissa on myös maailman pienin ravintola, kaksi asiakasta veltävä Kuappi. Urheilussa kaupungin ykkösjoukkue on nyt Mestikseen päässyt jääkiekkjoukkue Iisalmen Peli-Karhut (Iisalmen kaupunki 2016.)

#### 3.2 Pohjois-Savon maakuntakaava 2030

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 täydensi Kuopion seudun maakuntakaavatyötä. Maakuntakaava käsittää koko Pohjois-Savon maakunnan ja sen 23 kuntaa. Maakunnan keskuksena toimii Kuopio. Iisalmi ja Varkaus ovat maakunnan osakeskuksia ja omien kaupunkiseutujen keskuksia. Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista (Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 2013, 102.)



Tarkastelen seuraavassa millaisia ohjeita Pohjois-Savon maakuntakaava sisältää erityisesti rakennusten suojelun näkökulmasta ja miten ne ovat toteutuneet lisäalassa yleiskaava- ja asemakaavatasolla. Edellisessä kappaleessa todettu maakuntakaavan oikeusvaikutus on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:ään. On kuitenkin huomattava maankäyttö- ja rakennuslain 32 § kolmannen momentin mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteinen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella muutoin kun esimerkkikaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Tällä kolmannella momentilla on merkitystä juuri rakennusten suojelun kannalta. Kuntakohtainen yleiskaava tai asemakaava syrjäyttää siis oikeusvaikutukseltaan maakuntakaavan. Esimerkkikaavojen valmistelussa on maakuntakaavan vaikutukset tietenkin otettu huomioon. Kaavojen monivaiheinen kuulemismenettely varmistaa sen, että maakuntakaavan vaikutukset tulevat otettua huomioon yksityiskohtaisemmassa käsittelyssä. Maakuntakaavan osassa alueiden käyttösuunnitelma, maankäyttöluokittain on esitetty kulttuuriympäristön vaalimista koskevat ohjeet. Varsinaisessa kaavakartassa on käytetty merkintöjä SR, MA1-v, MA1, sm, sr, ma1-v, ma1, ma1-b. Maakuntakaavan merkintöjen selitykset on esitetty erillisessä liitteessä neljä.

Maakuntakaavan tavoitteena on välittää tieto seudun valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävistä kohteista ja alueista ja edistää niiden vaalimista ja käyttöä niiden arvon mukaisesti. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemat. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen. (Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 2013, 102.)

Pohjois-Savon rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kohteita ja alueita kartoitettiin 1980- ja 1990-luvuilla tehtyjen kuntainventointien pohjalta. Pohjois-Savossa on inventoitu 4696 kpl kulttuuriympäristökohdetta. Näistä 88 kpl on valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja alueita tai kohteita ja maisema-alueita 9 kpl. Inventoinneista puuttuu lähestulkoon

täysin 1960-, 1970 ja 1980-lukujen aineiston läpikäynti, joka jatkossa on huomioitava kuntien inventoinneissa (Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 2013, 102.)

Maakuntakaavan valmistelutyön aikana tuli esille myös uusia suunnittelusuuruuksia, muun muassa arkkitehti Kerttu Rytönen lisalmesta. Valtakunnallisesti merkittävät kohteet ja alueet ovat Museoviraston laatiman inventoinnin perusteella osoitettu. RKY on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslain perustuvien valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. RKY 200-luettelo on lisalmen osalta seuraava: lisalmen kirkkoaukio ja puistoakseli, lisalmen rautatieasema, lisalmen Vanha kirkko (Kustaa Aadolfin kirkko), Koljonvirran historiallinen maisema, Peltosalmen viljelymaisema, Runnin kylpylä ja Saarikosken kanava. Rakennussuojelulailla on suojeltu Itikan tilan rakennukset ja entinen Viitaan koulu. Kirkkolailla on suojeltu Pyhän Ristin kirkko eli Uusi kirkko (Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 2013, 103. )

Maakuntakaavan liitekartassa lisalmen kulttuuriympäristö (liite 3) on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi kaupungin pohjoispuolella muun muassa Kustaa Aadolfin kirkko ja sen alue, Rantalan pappila ja Kirkonsalmen kivikoulu, ydinkeskusta-alueella Kirkkopuistonkadun ja Otavankadun ympäristö, Pohjolankatu, Rautatieasemanalue, Bomanin talo, Säästöpankin toimisto- ja liikerakennus, entinen Helsingin osakepankintalo HOP, entinen maatalousosakepankin talo ja satamanpuisto rakennuksineen sekä kaupungin eteläpuolella Rohmulan ja Touhulan alueet.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 kaavatyössä on ollut kulttuuriympäristöryhmä mukana arvottamassa maakunnallisesti merkittäviä kohteita ja alueita. Maakunnallisesti merkittävien kohteiden ja alueiden osalta on valittu historiallisesti mahdollisimman edustavat kohteet ja alueet. Pohjois-Savon teollisuuden eri vaiheet on pyritty huomioimaan, myös maakunnallisesti merkittävät koulurakennukset on huomioitu. Maakunnallisia kohteita valittaessa on pyritty ottamaan huomioon niiden asema suhteessa koko Pohjois-Savoon. (Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 2013, 104)

Verrattaessa voimassaoleviin seutu- ja maakuntakaavoihin Pohjois-Savon maakuntakaavassa alueiden ja kohteiden määrä kasvaa huomattavasti. Pääpaino on alueen historiaa kuvaavilla aluekokonaisuuksilla, joiden kautta vaikutuksena on alueen identiteetin vahvistuminen. Pohjois-Savon maakuntakaavalle tärkeä osa on kulttuuriympäristön kohteiden ja alueiden vaaliminen ja hoito. Nämä edistävät seudulle ominaisia rakennus- ja maaseutukulttuurin ja kotiseutuidentiteetin säilymistä ja lisää alueen matkailullista vetovoimaa. (Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 2013, 109)

Kulttuuriympäristön vaaliminen toteutetaan lähinnä yksityiskohtaisemmalla kaa-voituksella, rakennuslupamenettelyllä, valtion avustuksilla, rakennussuojelulailla sekä maisemanhoidon järjestämisellä ja Tapion metsänhoitosuosituksin. Maisema-alueiden ja perinnemaisemien arvon säilyminen edellyttää hoitoa. Tavoitteena on, että maakuntakaavassa esitetyillä maisema-alueilla sijaitsevat tilat, joiden alueilla on perinnemaisemia, otetaan erityisesti huomioon ympäristötuen maisemanhoitotukia jaettaessa. Kehittämishankkeiden yhteydessä on hyvä hyödyntää niin valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävien alueiden ja kohteiden lisäarvoa. (Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 2013,109)

Kaikki maakuntakaavassa esitetyt suojellut kohteet on huomioitu myös lisälmen kulttuuriympäristön keskustanseutu -raportissa.

### 3.3 lisälmen keskustaseudun strateginen osayleiskaava

Tällä hetkellä voimassa oleva keskustaseudun strategisen osayleiskaava on hyväksytty lisälmen kaupunginvaltuustossa 26.3.2007. Vireillä on myös osayleiskaavanmuutos. Tämä osayleiskaava tulee ohjaamaan kaupunkirakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä ja kaavan tavoitevuosi on 2035. Voimassa olevassa keskustaseudun osayleiskaavan tarkoituksena on ratkaista lisälmen kaupungin laajenemissuunnat asumisen, kaupankäynnin sekä teollisuuden tarpeisiin. Kaavassa on linjattu keskusta-alueen tie-, katu- ja kevyenliikenteen yhteydet. Lisäksi kaavalla on osoitettu viheralueiden asema kaupunkialueella ja tutkittu mahdollisuudet omarantaisiin asuinalueisiin lisälmen keskustaseudulla (lisälmen kaupunki 2017.)

lisalmen keskustaseudun osayleiskaava selostuksen mukaan osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteiseksi ja luonteeltaan strategiseksi. Osayleiskaavan tarkoituksena on vahvistaa lisalmen kaupungin omaleimaisuutta tuomalla voimakkaasti esiin ympäristön laatutekijöitä ja vahvuuksia, esimerkiksi sijaintia vesistö- ja kulttuurimaisemassa (lisalmen keskustaseudun osayleiskaava, selostus 2007, 4.)

Kaavaselosteen mukaan osayleiskaava-alueella ei ole ympäristöministeriön inventointien mukaisia valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Museoviraston ja ympäristöministeriön inventointien mukaiset valtakunnalliset arvokkaat rakennetut kulttuurihistorialliset ympäristöt osayleiskaava-alueella on lueteltu kaavaselosteessa tarkasti. Niitä ovat muun muassa Peltosalmen ja Koljonvirran kulttuurimaisemat sekä lisalmen asema-alue puistoineen. Koljonvirran kulttuurimaisemaan liittyy useita rakennuksia, esimerkiksi lisalmen vanha puukirkko (Kustaa Aadolfin kirkko) kellotapuleineen, Partalan kylän Pikku-Partalan vänrikin virkatalo, Mansikkaniemen kappalaisenpappila eli Juhani Ahon lapsuudenkoti ympäristöineen sekä Koljonvirran tilan päärakennus ja aittaryhmä. Peltosalmen kulttuurimaisemaan liittyy paljon perinteistä rakennuskantaa Itikan, Koivikon ja Ahmosaaren tilojen ympäristössä. Koljonvirta sijaitsee noin 5 km lialmesta pohjoiseen päin ja Peltosalmi puolestaan noin 5 km lialmesta etelään päin. (lisalmen keskustaseudun osayleiskaava, selostus 2007, 11)

Keskusta-alueella kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina ja rakennettuina ympäristöinä Ylä-Savon seudun maakuntakaavassa (Pohjois-Savon maakuntakaavan edeltäjä) on mainittu Asema-alue ja Asemarakennus, Uusi kirkko (Pyhän Ristin kirkko), Ortodoksinen kirkko, Raatihuone, Satamapuisto rakennuksineen, Kihmula, Rohmula, Rantalan pappilan kivinavetta, Lukion vanha osa, Nuorisotalo, Työväenyhdistyksen talo, Naisten säätiön rakennus, Weckman-Varrannin talo, Teatteritalo, Taikatalo ja Luuniemen johtajan asunto (lisalmen keskustaseudun osayleiskaava, selostus 2007, 12)

lisalmen kaupungissa on myöhemmin tehty rakennuskulttuurin ja maisema-alueiden inventointeja, jotka täydentävät Ylä-Savon maakuntakaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä. Esimerkiksi lisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014 –raportti.

Keskustaseudun osayleiskaavaa varten koottiin paikallisten kulttuuriympäristöjen arvottamista varten arvottamistyöryhmä, jossa oli mukana paikallisia kulttuurialan yhdistysten edustajia, virkamiehiä, luottamushenkilöitä sekä paikallisia asiantuntijoita. Arvottamistyöryhmän työ perustui lisalmen kaupungissa tehtyihin kulttuuriympäristöä koskeviin selvityksiin. Lisäksi historiallisen kaupunkirakenteen kehitystä arvioitiin arvottamistyöryhmän työn ohella lisalmen kaupungin toimesta 2006 kesällä. Tässäkin selvitystyössä rakennuksista ja rakennetusta ympäristöstä käytettiin kriteerejä maisemalliset, historialliset ja rakennushistorialliset arvot. Kulttuuriympäristön arvottamisessa käytettiin hyväksi Pohjoismaiden ministerineuvoston Kulttuuriympäristö ympäristövaikutusten arvioinnissa –julkaisussaan 2002 esittämää mallia kulttuuriympäristön arvottamiseksi. Arvioitavina asioina olivat lähde- ja tiedollinen arvo, elämysarvo ja käyttöarvo ja taloudellinen merkitys. Arvottamisen kriteerejä olivat ainutlaatuisuus, paikallinen harvinaisuus, paikallinen tyypillisuus, edustavuus, toiminnallinen edustavuus, aitous, säilyneisyys, historiallinen todistusvoimaisuus, identiteetti, elämyksellisyys, kertovuus, monimuotoisuus, harmonisuus ja yhteys luonnonoloihin. Arvottamisasteikko oli suuri, keskisuuri ja pieni. Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan suuret rakennukset esitettiin osayleiskaavalla suojeltaviksi (lisalmen keskustaseudun osayleiskaava, selostus 2007, 12–13.)

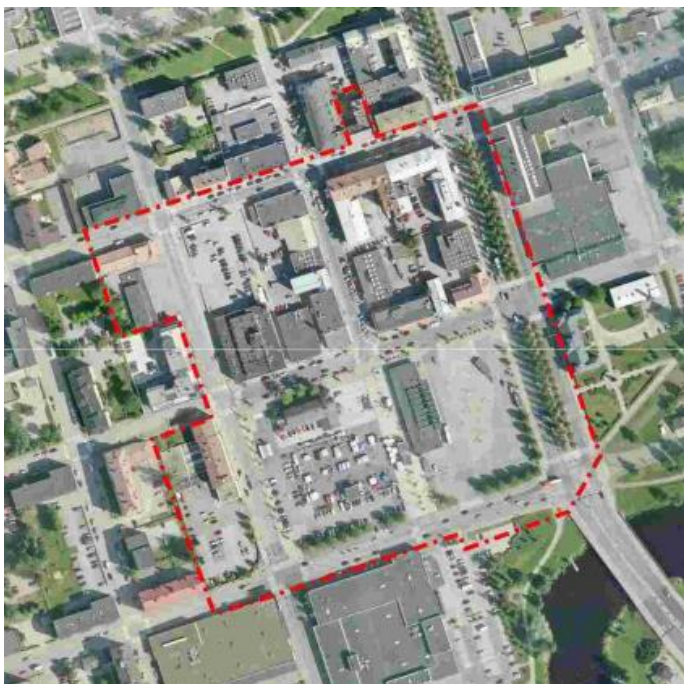
Kulttuurihistorialliselta arvoltaan suuria rakennuksia kaava-alueella keskusta-alueella oli 43 kappaletta, joita arvottamistyöryhmä esitti suojeltavaksi osayleiskaavalla. Opinnäytetyössä käytetyistä esimerkeistä arvoltaan suuria olivat Korolaisen talo (1925), Karjalankatu 5 (1905), Weckmann-Varannin talo (1925), Tullikamari/Pakkahuone (1893) ja Kauppahalli (1926) eli kaikki esimerkkikohteet, näistä kohteista Korolaisen taloa ei suojeltu tällä osayleiskaavalla (lisalmen keskustaseudun osayleiskaava, selostus 2007, 13–14.)

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennutettuja ympäristöjä oli keskusta-alueella 18 kappaletta, joita arvottamistyöryhmä esitti suojeltavaksi. Esimerkkikohteista Kirkkopuiston ja Otavankadun alue, satama-alue ja tori linja-autoaseman rajana löytyivät tästä luettelosta. (lisalmen keskustaseudun osayleiskaava, selostus 2007, 14.)



### 3.4.2 Ydinkeskustan asemakaavan muutos (AK 360)

Ydinkeskustassa on tullut voimaan asemakaavanmuutos vuonna 2016. Asemakaavanmuutosalue sijaitsee lisälmen ydinkeskustassa, mutta tarkastelu alue on suppeampi kuin mitä opinnäytetyössä käsitelty ydinkeskusta-alue on. Kaavamuu-  
tosalue kattaa torin, kauppahallin ja linja-autoaseman sekä ydinkeskustan kes-  
keiset liikekorttelit Savonkadun, Kauppakadun, Riistakadun ja Pohjolankadun ra-  
jaamalla alueella. Lisäksi suunnittelualue kattaa ns. vanhan Postitalon ja sen ete-  
läpuolisen tontin, sekä ns. Taikatalon ja H.O.P:n tontit. Alue sijaitsee kaupunki-  
kuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävällä ydinkeskustan alueella. Asema-  
kaavan muutos tuli vireille 3.2.2013 ja on hyväksytty kaupunginhallituksessa  
26.9.2016 sekä kaupunginvaltuustossa 31.10.2016. Edelliset ydinkeskustan ase-  
makaavat ovat vanhentuneet. Kauppahalli on yksi opinnäytetyön esimerkki-  
kohde. Ilmakuvalla kuviossa yksi on hyvin nähtävillä kyseisen asemakaavan  
alue. (AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016, 2)



Kuvio 1. Ilmakuva, jossa on kaavamuutos alue rajattu punaisella pistekatkoviivalla (AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016, 5)

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä ydinkeskustan toiminnollisuutta ja elinvoimaisuutta lisäämällä asumista ja kehittämällä kaupallisia palveluita, liikennettä, pysäköintiä ja ydinkeskustan kulttuuriympäristöä. Kaupungin tavoitteena

on käyttötarkoitusten osalta joustava ja investointeja mahdollistava kaavaratkaisu. Iisalmen ydinkeskustan kehittämissuunnitteleminen on aloitettu jo 1990-luvulla. Vuonna 2012 valmistui viimeisin kehittämissuunnitelma Postitalon, torin ja linja-autoaseman ympäristöön. Tämän tekivät Arkkityypit Oy (AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016, 28.)

Asemakaavan muutos mahdollistaa Iisalmen ydinkeskustan joustavan ja vaihteellaisen toteutumisen. Toteutusta ohjaavat asemakaavan yleismääräykset, joilla ohjataan rakennusten, piha-alueiden ja ydinkeskustan katukuvan sekä torin ja linja-autoaseman rakentamista. Iisalmen kaupungin kaavoitusyksikkö ja rakennusvalvonta seuraavat kaavan toteutumista (AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016, 51.)

Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon rakennusten suojelu asemakaavan sisältövaatimuksien mukaan eli maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Rakennusten suojelussa on otettu huomioon myös maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentti, jossa säädetään, että asemakaavassa voidaan antaa aluetta tai rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti tärkeitä kohteita. Suojelumerkinnän ovat saaneet Kauppahalli, Taikatalo ja HOP:n talo. Alueella sijaitsee myös sellaisia kulttuurihistoriallisesti tärkeitä kohteita, joilla ei ole kaavassa erillisiä suojelumerkintöjä, kuten kuvioista alla voi huomata. Näitä rakennuksia ovat Vanha postitalo, Siimeksenkulma ja KOP:n talo (AK 360 Ydinkeskusta 2016, 2-5.)





Kuvio 2. AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos (AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016)

Rakennussuojelun taso oli heikentynyt verrattain luonnosvaiheeseen, koska esimerkiksi Linja-autoasema ei ole enää suojelukohteena. Kuopion Kulttuurihistoriallinen museon näkemyksen mukaan sodanjälkeisen, modernin rakennusperinnön suojelu on riittämätöntä, koska alueella sijaitsee useita kaupungin keskeisiä julkisia ja liikerakennuskohteita, joita ei ole selkeästi suojeltu, esimerkiksi Siimeskulma (AK 360 Ydinkeskusta 2016, 5.)

Esimerkiksi Linja-autoasemaa ei ole suojeltu, koska se on äänestetty lisälmen sanomien kyselyssä lisälmen rumimmaksi rakennukseksi. Näin kaupunki on katsonut, että rakennussuojelu ja kulttuurihistorialliset arvot ovat saaneet väistyä kehittämistavoitteiden tieltä sekä rakennusta voidaan kunnostaa ja kehittää kaupakeskuksena (AK 360 Ydinkeskusta 2016, 5-6.)

## 4 ESIMERKIT

Tässä osiossa esitellään Iisalmen ydinkeskustan kohteita eri omistajatahojen, käyttötarkoituksen ja rakennusten kunnan näkökulmasta.

### 4.1 Korolaisen talo

Korolaisen talo sijaitsee osoitteessa Karjalankatu 8. Se on osa Kirkkopuiston ja Otavankadun aluekokonaisuutta. Talo on ollut Korolaisten suvussa siitä lähtien, kun August Korolainen osti tontin 1924. Asuinrakennus tehtiin 1925 ja sen suunnitteli arkkitehti Kerttu Rytkönen. Taloon rakennettiin sali, ruokasali, isännän huone, sänkyhuone, lastenhuone, keittiö, palvelijan huone ja kellari. Rakennus oli vielä tuolloin hirsirunkoinen ja aumakattoinen. Laajennusosa rakennettiin 1945–1946, se oli lautarunkoinen. Yläkertaan tehtiin asunto ja aumakatto muutettiin satulakatoksi. Tällöin rakennus oli pellavan värinen. Kuviossa kolme Korolaisen talo on vielä pellavan värinen. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 62)



Kuvio 3. Korolaisen talo ennen maalausta siniseksi (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 62)

Julkisivuissa on 1920-luvun piirteitä. Julkisivut maalattiin 1979, jolloin väri muuttui tumman siniseksi. Kellari on muutettu verstaaksi. Ulkorakennukseen, joka on samalta ajalta kuin asuinrakennus, tulivat halkovaja, aitta ja autotalli. Rakennuksen

julkisivuissa on peiterimapystylaudoitus ja huopakate. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 62)

Korolaisen talolla on huomattava merkitys osana Kirkkopuiston eteläpään arvokasta ja harvinaista puutalomiljöötä, kuten kuviosta nro neljä voi havaita. Paikka on asumiselle hyvin soveltuva, keskustan palvelut ovat lähellä ja tontti sijaitsee puistoalueen vieressä hienolla paikalla. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 62)



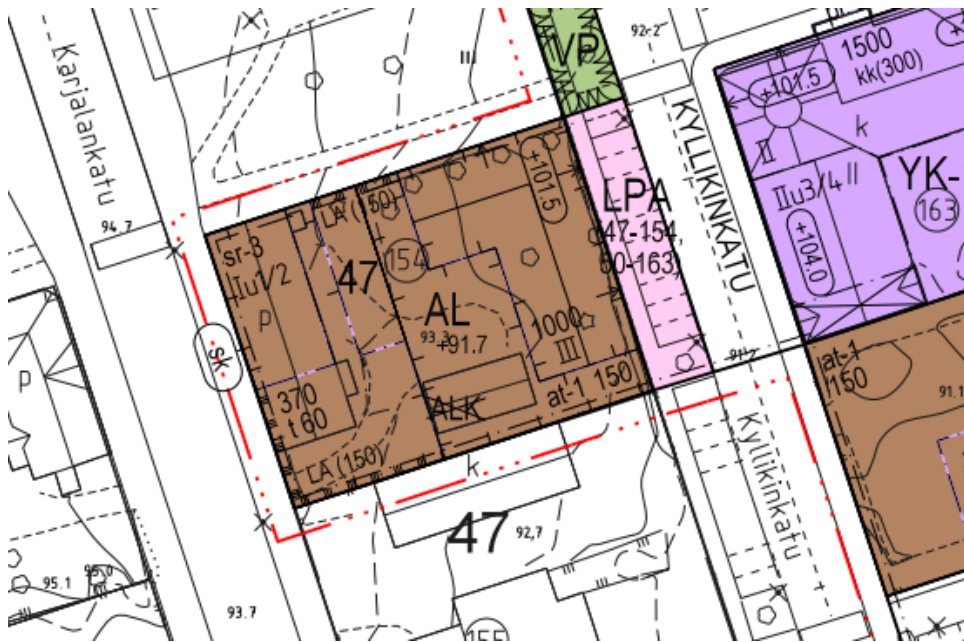
Kuvio 4. Korolaisen talo, ortodoksikirkko ja puistoa (Korolaisen talon korjausrakentaminen, asunnoiksi ja tontin täydennysrakentaminen, alustavia luonnoksia 2016, 2)

Korolaisen talon kunto on tällä hetkellä huono ja talo näyttää ränsistyneeltä, kuten kuviosta viisi voi havaita. Tämä ei ole Kirkkopuiston vaakunnalliselle kulttuuriympäristölle eduksi. Tämän vuoksi rakennuksen uusia käyttötarkoituksia ja jopa purkamista on harkittu.



Kuvio 5. Korolaisen talon kunto tällä hetkellä (Nissinen 2016)

Korolaisen talon vanha osa on suojeltu asemakaavalla (sr-3 – merkintä). Tontin käyttötarkoitus on AL eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kuten alta kuviostakin kuusi voi huomata. Suojelupäätös astui voimaan 2014. Rakennus on rakennushistoriallisesti, maisemallisesti ja maakunnallisesti arvokas kohde sekä arvoluokassa suuri. (Iisalmen Sanomat 2016, 15; Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 62, 82)



Kuvio 6. Asemakaavan muutos AK356 määrittelee Korolaisen tason suojelumääräyksen (AK 356 Evakkokeskus ja Korolaisen kiinteistö ympäristöineen asemakaavan muutos 2012)

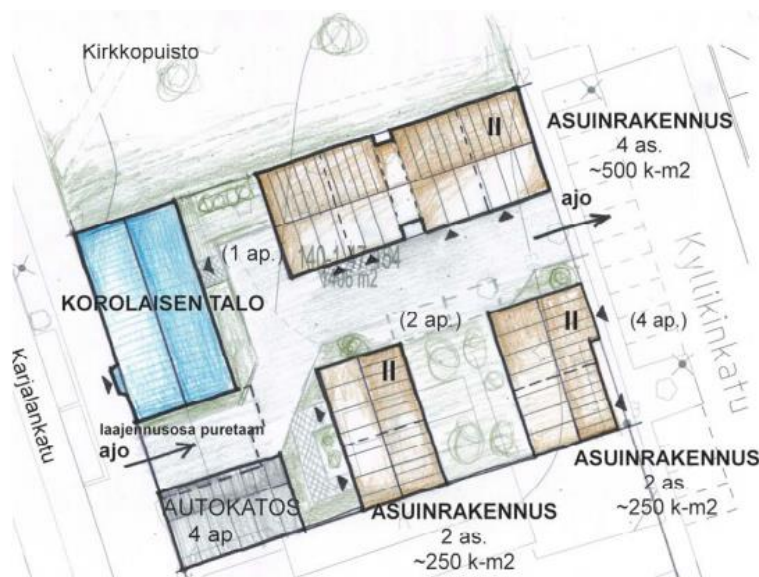
Rakennuksen uudessa päädyssä asuttiin vuoteen 2014 saakka. Rakennuksen kunto oli huonontunut vuosien varrella, joten asuminen oli mahdotonta ja vuonna 2014 sähkö ja vesi katkaistiin. (Iisalmen Sanomat 2016, 15)

Muun muassa suojelun vuoksi Korolaisen suvulla on ollut vaikeuksia pitää rakennuksesta huolta. Suojelumerkintä estää purkamisen ja korjaaminen maksaa todella paljon. Rakennus ehti olla myynnissä useamman vuoden ja autiona kaksi vuotta, ennen kuin Iisalmen kaupunki osti osittain suojellun talon ja kerrostalontin. (Iisalmen Sanomat 2016, 15)

Korolaisen talon uusi käyttötarkoitus on selvinnyt. Kaupunki myy suojellun talon ja vuokraa tontin Ylä-Savon koulutuskuntayhtymälle. Ylä-Savon ammattiopiston rakennuspuolen opiskelijat alkavat kunnostamaan suojeltua osaa eli Korolaisen

taloa ja tontille rakennetaan uusia kaksikerroksia asuinrakennuksia asemakaavan sallimissa rajoissa. Korolaisen taloon tulee kolme huoneistoa. Projekti tullaan toteuttamaan usean vuoden aikana. Kaupungin asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori on laatinut alustavia luonnoksia uusien rakennuksien sijoittamisesta ja nykyisen rakennuksen kunnostamisesta. (Iisalmen Sanomat 2016, 15)

Uutena on tarkoitus rakentaa neljä paritaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosneliömetri on n. 1000. Muut luonnoksessa esitetyt tontinkäytön ratkaisut ovat Korolaisen talon laajennusosan purkaminen, asunnot avautuvat Kirkkopuistoon tai sisäpihalle, osalle asunnoista mahdollisuus järjestää oma piha-alue, asuntoihin omat sisäänkäynnit, tontille n. 5-7 autopaikkaa, läpiajo mahdollista, rajalle rakentaminen vaatii palomuurin rakentamisen. Sisäpihan uudisrakennusten sijoittaminen poikkeaa kaavan mukaisesta rakennusosalasta. (Iisalmen Sanomat 2016, 15)



Kuvio 7. Hannele Kelavuoren suunnitelma Korolaisen talon täydennysrakentamisesta (Korolaisen talon korjausrakentaminen, asunnoiksi ja tontin täydennysrakentaminen, alustavia luonnoksia 2016, 5)

Rakennusten suojelemisen kaavoituksella yksi tärkein perusedellytys on, että rakennus säilyy käytössä. Tässä kohteessa se ei ole säilynyt. Tällöin tyhjilleen jäävät rakennukset yleensä rappeutuvat ennen pitkää. Korolaisen talon kohdalla tämä rappeutuminen oli tapahtunut jo aikaisemmassakin vaiheessa.

Uuden käyttötarkoituksen ansiosta säilyy edelleen palanen tärkeää iisalmelaista kulttuuri- ja rakennushistoriaa. Ilman kaupungin ja Ylä-Savon koulutuskuntayhtymän yhteistyötä ja omistusjärjestelyjä Korolaisen talon tulevaisuus olisi ollut heikko. Todennäköisesti rakennus olisi jäänyt Korolaisen perikunnan haltuun ja rapistuminen olisi jatkunut kunnes rakennus olisi kokonaan tuhoutunut.

Kun Korolaisen talon ja tontin ostamista ajatellaan kaupungin kannalta, voi todeta, että ostaminen ei ole ollut taloudellisesti kannattava. Iisalmen kaupunginvaltuusto päätti ostaa 2.9.2016 Korolaisen talon ja tontin 170 00 eurolla ja myi talon 20 000 eurolla koulutuskuntayhtymälle ja vuokrasi tontin koulutuskuntayhtymälle 7 500 euron vuosivuokralla 1.1.2017 alkaen. Tietenkin voidaan ajatella, että pitkällä aikavälillä kaupunki kattaa kauppasumman tontista saamalla vuosivuokralla. Ylä-Savon koulutuskuntayhtymän rooli tässä tapauksessa on myös keskeinen. Kuntayhtymän omistama ammattiopisto tarvitsi uuden rakentamis-kohteen oppilastöitä varten rakentamalla tontille asemakaavan sallimissa rajoissa kaksikerroksisia asuinrakennuksia (Iisalmen Sanomat 2016, 15.)

#### 4.2 Karjalankatu 5

Karjalankatu 5 on Iisalmen teatterin entinen talo ja se on tärkeä osa Kirkkopuiston ja Otavankadun aluekokonaisuutta. Rakennus on harvoja keskusta-alueen säilyneitä puisia asuinrakennuksia. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 44)

Asuinrakennuksen vanhin osa on rakennettu 1905 ja sen suunnitteli Pekka Tenhunen. Tällöin rakennuksen käyttötarkoitus oli asuinkäyttö. Asuinrakennuksessa oli neljä huoneistoa. Rakennusta on laajennettu 1918, jolloin tuli lisää kaksi huoneistoa. Laajennus tehtiin Pekka Tenhusen laatimien piirustusten mukaan. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 44)

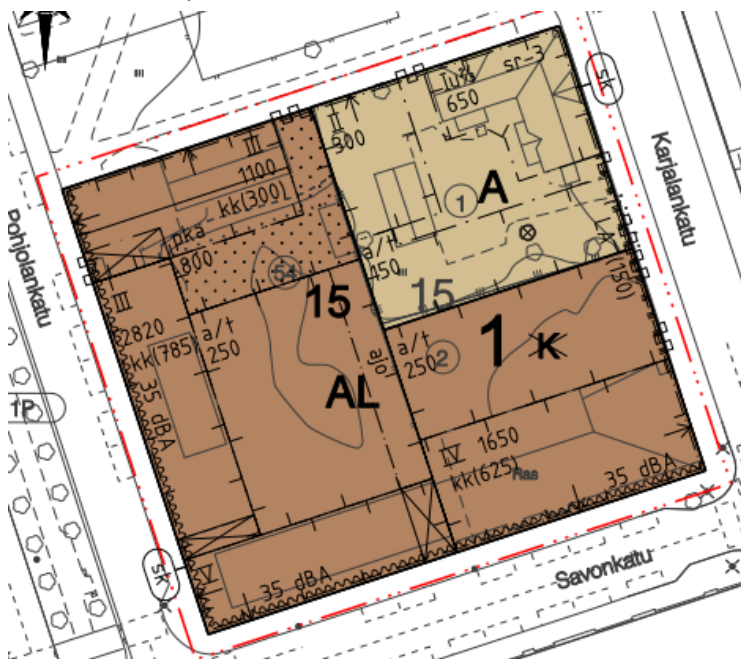
Iisalmen Järjestöyhdistys muutti osan asuinrakennuksesta harraste- ja kerhotiloiksi vuonna 1969. Muutoksen suunnitteli A. Meriläinen. Tällöin rakennukseen jäi kaksi huoneistoa. Kaupungin teknisen viraston suunnitelmien mukaan rakennus muutettiin Iisalmen Teatterin tiloiksi vuonna 1992. Vuonna 2010 Iisalmen

kaupunki möi rakennuksen Matti Salolle. Rakennus peruskorjattiin ja käyttötarkoitus palasi entiselleen. Arkkitehti Reijo Myllynen suunnitteli remontin. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 44)



Kuvio 8. Karjalankatu 5 (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 44)

Karjalankatu 5 on suojeltu asemakaavalla ja merkitty suojeltavaksi myös yleiskaavalla. Alueella on voimassa tällä hetkellä asemakaavan muutos AK 324. Kuten kuvion yhdeksän oikeasta yläkulmasta huomaa, Karjalankatu 5 on suojeltumerkinnällä sr-3 ja tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue. Tämä rakennus on rakennushistoriallisesti, maisemallisesti ja maakunnallisesti arvokas kohde sekä arvoluokka on suuri. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 44, 81)



Kuvio 9. AK 324 (AK 324 Kortteli 1-15 asemakaavan muutos 2010)

Tämä kohde on hyvä esimerkki siitä, kuinka rakennus on säilynyt hyvin ja ollut aktiivisessa käytössä koko ajan, vaikka käyttötarkoitus on muuttunut matkan varrella. Voidaan ajatella, että rakennuksen muuttaminen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen eli asuin käyttöön, pelasti rakennuksen. Rakennuksen korjasi vanhojen puurakennusten korjaamiseen erikoistunut yksityishenkilö, joka sitten myi erilisiä persoonallisia huoneistoja niistä kiinnostuneille.

#### 4.3 Tullikamari-pakkahuone

Iisalmen yksi tärkeä alue on myös satama-alue. Sieltä löytyy nykypäivänä muun muassa satama, hotellilaiva, uimaranta ja Tullikamari-pakkahuone, jossa toimii nykyisin Olutmestari – ravintola. Kuviossa 10 on nykyinen ravintola Olutmestari.



Kuvio 10. Ravintola Olutmestari (Discovering Finland, 2017)

Rakennuksen piirustukset suunnitteli Johan Härkönen, kun hän sai tilauksen, että tullinkanto saataisiin alkamaan Iisalmissa. Tullikamari-pakkahuone oli jo aiemmin päätetty rakentaa satama-alueelle keskelle kolmionmuotoista puistoa. Tämä oli merkitty asemakaavaan vuonna 1891. Rakennuksen mitat olivat tuolloin 18x9 metriä ja tällöin suunnitelma muuttui pelkäksi pakkahuoneeksi. Rakennuksen sai rakennettavaksi kauppias J. Puustinen, urakka maksoi 3000 markkaa. Rakennus valmistui 1893. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 58)

Satamarata valmistui 1907, jolloin kävi hankalaksi siirtää tavaroita raiteilta verrattain kaukana olevaan pakkahuoneeseen. Rakennuksen korjauskin olisi vaatinut



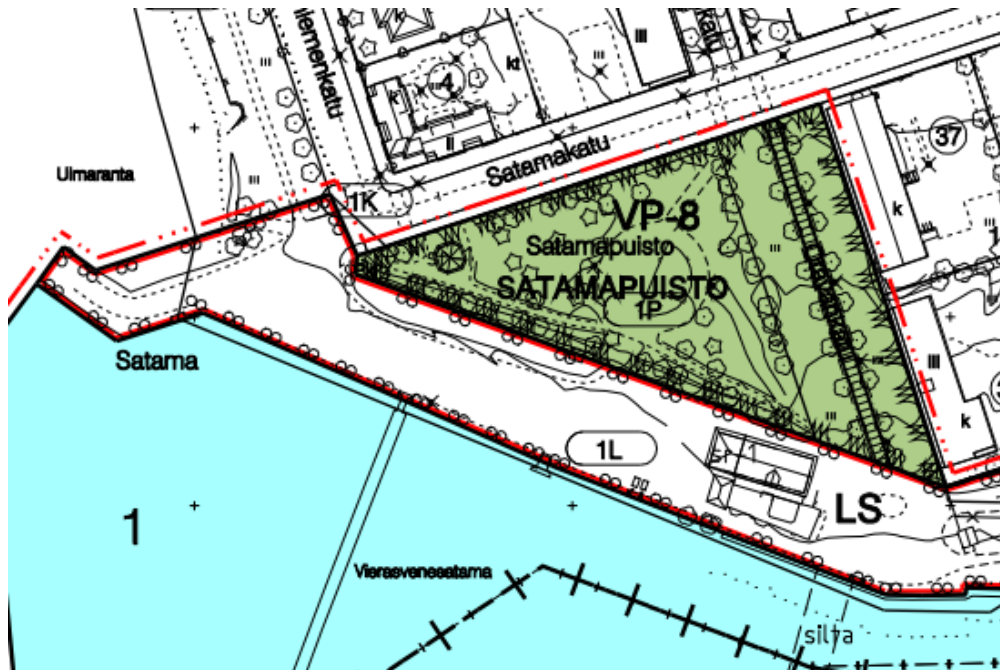
kustannuksia, tällöin valtuusto päätti siirtää pakkahuoneen vuonna 1909 puiston keskeltä satamaradan raiteiden ääreen. Aiemmin paikalla oli ollut Putkosen maksiini. Rakennuksen siirron suoritti kaupungin Kirvesmiesten Ammattiosasto 5600 markan urakalla. Rakennus maalattiin ja katto tehtiin peltilevyistä. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 58)

Rahtilaivaliikenne hiljeni 1930-luvulla ja sisävesiliikenne loppui 1950-luvun alussa. Pakkahuoneena ja tullina palvellut rakennus sai uusia käyttötarkoituksia. Sota-aikana se oli osittain puolustusvoimien ja asunnontarvitsijoiden käytössä. Sodan jälkeen se toimi liikkeiden varastotiloina ja lopulta vain kaupungin omina varastotiloina. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 58)

Vuonna 1988 rakennus sai nykyisen käyttötarkoituksen, kun se muutettiin ravintolaksi ja museotilaksi. Sen eteläsivulle järven puolelle rakennettiin terassi. Rakennuksessa ovat säilyneet massiiviset ja kuluneet portaat, ”Juliuksen tikapuut” Julius Hartikaisen mukaan. Niitä pitkin kannettiin raskaat viljasäkit yläkerran varastoon. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 58)

Iisalmen kaupunki möi kiinteistön vuoden 2009 alussa iisalmelaisille eräkaveille. Ravintoloitsijana toimi tällöin Jarmo Mäkäräinen, jolla oli ennestään yli 10 vuoden kokemus alalta. Keväällä 2014 ravintoloitsijoiksi siirtyivät Annukka Pirinen ja Sari Ruotsalainen. Ravintola on nykyisin auki vain kesäaikaisin. Syksyisin ja talvisin ravintola on avoinna juhla/tilausravintolana sekä viikonloppuisin kysynnän mukaan. (Olutmestari 2014)

Rakennus edustaa 1800–1900-lukujen vaihteen kertaustyyliä. Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja merkitty suojeltavaksi myös yleiskaavalla. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 eli historiallisesti arvokas rakennus. Olennaisten muutosten tekeminen rakennuksen julkisivuun ja sen purkaminen on kielletty. Ulkonäköön vaikuttava rakennusosien uudista rakentamisperiaatteita noudattaen. Käyttötarkoitus asemakaavamuutoksen mukaan (kuvio 11 alla) LS eli satama-alue. Siellä saa olla veneily-, virkistys- ja ravintolapalveluihin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Kohde on arvokas maakunnallisesti, maisemallisesti, historiallisesti ja rakennushistoriallisesti. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 58, 82)



Kuvio 11. AK 285 (AK 285 asemaakaavamuutos 1998)

Tullikamari-Pakkahuoneen säilyminen näyttää turvatulta ainakin lähitulevaisuudessa. Rakennuksessa sijaitsevasta Olutmestarista on muodostunut suosittu ke-särävintola terasseineen. Olutmestarin liiketoiminnan kannattavuus ratkaisee tietenkin sen, miten kiinteistön omistaja pystyy pitämään rakennukset rakenteellisesti kunnossa.

#### 4.4 Weckman-Varannin talo

Weckman-Varannin talo eli nykyinen Montessori – päiväkotito on Kirkkopuistonkatu 27:ssä. Se on osa Kirkkopuiston ja Otavankadun aluekokonaisuutta ja puutalomiljöötä. Rakennuksen käyttötarkoitus oli alun perin asuin käyttö ja se rakennettiin 1925 arkkitehti Kerttu Rytkösen suunnitelmien mukaan. Rakennuksessa oli tällöin yksi asunto, jossa oli eteinen, sali, ruokasali, keittiö, isännänhuone, sänkykamari, lastenhuone ja palvelijahuone. Rakennusta laajennettiin 1929 kaupungin taloudenhoitajarakennusmestari Pekka Krögerin piirustusten mukaan. Jatkoosaan tuli sali, ruokasali ja eteinen. Kuviossa 12 on tehtynä jo laajennusosa. (lissalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 49)



Kuvio 12. Weckman-Varannin talo (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 49)

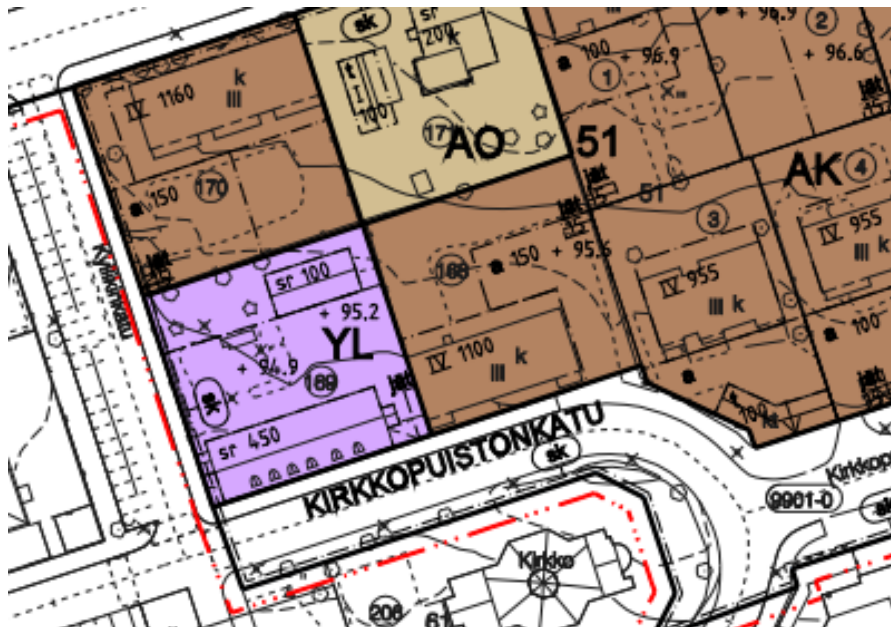
Iisalmen kaupunki osti rakennuksen vuonna 1978. Rakennuksessa on toiminut kehitysvammaisten päiväkotia ja nykyisin Montessori – päiväkotia. Rakennus on peruskorjattu viimeksi 1990-luvulla arkkitehti Marja Hyrskyn suunnitelmien perusteella. Tällöin rakennus on myös maalattu ulkopuolelta vihreäksi, kuten kuvio 13 havaitsee. (Iisalmen kulttuuriympäristö keskustaseutu 2014, 49)



Kuvio 13. Montessorin päiväkotia (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 49)

Talo on saanut nimensä Karl Axel Brynolf Weckmanin mukaan, joka oli Iisalmen maalaiskunnan kunnanlääkäri, myöhemmin toimi kaupunginlääkäriä, tuberkuloosilääkäriä, kansakoululääkäriä, piirilääkäriä sekä läänilääkäriä. Vuodesta 1935 hänen sukunimensä oli Weckman-Varanti. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 49)

Myös tässä kohteessa on näkyvissä 1920-luvun uusklassismin piirteitä. Tämä rakennus on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas kohde sekä arvoluokka on suuri. Rakennus on suojeltu sekä asemakaavalla että merkitty suojeltavaksi myös yleiskaavalla. Asemakaavamuutoksesta kuvio nro 14 löytyy suojelumerkintä sr ja käyttötarkoitus on YL eli julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 49, 82)



Kuvio 14. AK 319 (AK 319 asemakaavamuutos 2004)

Rakennuksen säilyminen näyttää ainakin tällä hetkellä turvatulta. Montessori-päiväkodistä on iisalmelaisten vanhempien keskuudessa tullut suosittu lasten päivähoitopaikka aivan kaupungin keskustassa.

#### 4.5 Kauppahalli

Kauppahalli sijaitsee Kauppakatu 14 eli Iisalmen torilla. Kauppahallin kiinteistö on osa ydinkeskustan uutta asemakaavamuutosta. 1800-luvun loppupuolella

alettiin kunnostamaan torialuetta kaupungin toimesta säännöllisen torikaupan järjestämiseksi. Vuonna 1912 vahvistetussa asemakaavassa toriksi määräytyi torialueen läntinen puoli, Louhenkadun ja Riistakadun välinen alue. Itäinen puoli jäi vielä niityksi. Tällöin torilta löytyi soittolava ja vuonna 1912 rakennettiin etelälaitaan mukavuuslaitos (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 52.)

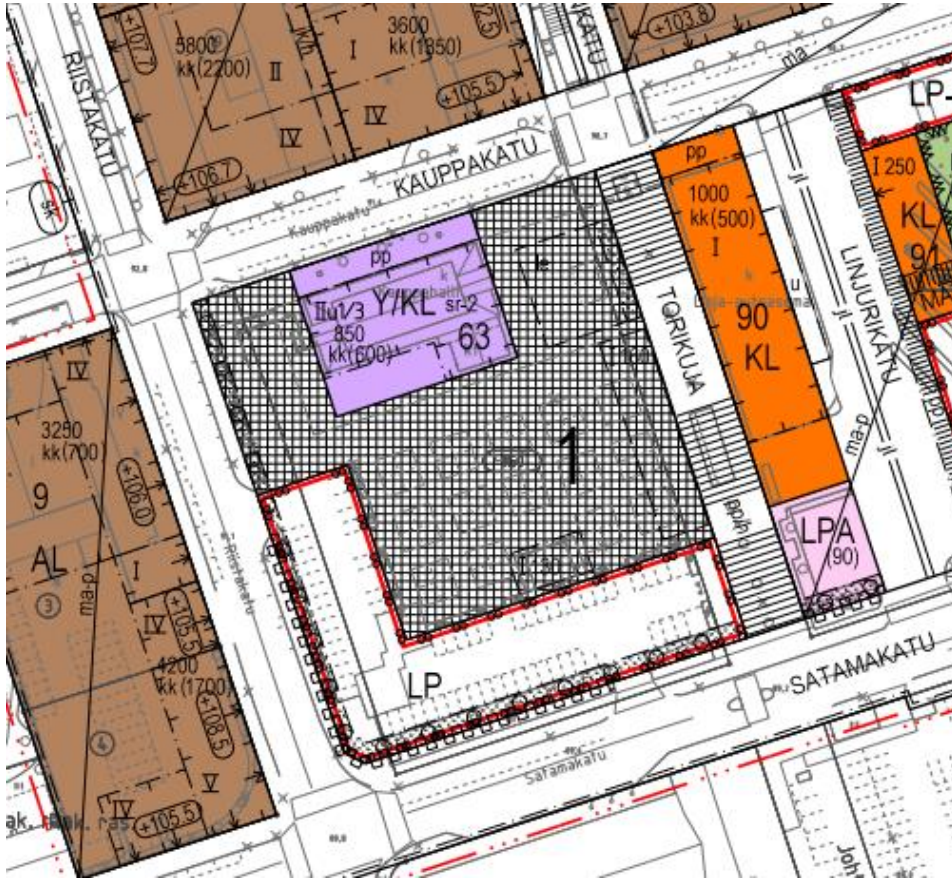
Kauppahallirakennuksen suunnitteli J.V. Strömberg ja se avattiin vuonna 1926. Strömberg on suunnitellut myös Kuopion kauppahallin. Avaamisen jälkeen Kauppahalli oli torin kanssa Iisalmen sydän ja suosittu ostos- ja tapaamispaikka. Hallissa oli 24 myymäläkoppia ja neljä isompaa myymälää, lihantarkastamo, kahvila toisessa kerroksessa ja kellarivarastoja. Kauppahallissa oli siirtomaatavara-, leivontatuote- ja vaatekauppoja sekä valokuvaamo. Jykevä kivrakenteinen kauppahalli erottui lähialueen matalista puutaloista. Talvisodan aikana halli oli puolustusvoimien käytössä ja ammuslataamona vuonna 1939 (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 53, Tšokkinen 1996, 130).



Kuvio 15. Taksiasema vuonna 1927, taustalla kauppahalli (Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014, 53)

Rakennus on suojeltu sekä asemakaavalla että merkitty suojeltavaksi myös yleiskaavalla. AK 360 eli ydinkeskusta asemakaavan myötä kauppahalli on suojeltu sr-2 merkinnällä eli kauppahalli on suojeltava rakennus. Se on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Näihin toimenpiteisiin pitää pyytää museoviranomaisen lausunto. Käyttötarkoitus on Y/KL eli yleisten

rakennusten korttelialue/Liikerakennusten korttelialue, kuten kuviosta nro voi havaita (AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016.)



Kuvio 16. Asemakaavan muutos torialueelta (AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016)

Nykyisin kauppahalli toimii edelleen ja käyttötarkoitus on sama. Omistajana toimii edelleen lisalmen kaupunki. Kauppahallista löytyy muun muassa paikallisen yrittäjän lihatiski, lounaskahvila, suutari- ja avainpalvelut, lahjatavara- ja lanka-kauppa sekä nykyisin ison osan kauppahallia on vuokrannut käyttöönsä IT-alan yritys. Kauppahallin kunto on erittäin hyvä, viimeisin korjaus on tehty 2001. Se on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas kohde sekä arvoluokka on suuri.

## POHDINTA/JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyöni tarkoitus oli tutkia, onko kaavalla suojele todellisuudessa taannut suojelluksi tulleiden rakennusten säilymisen eli onko maankäyttö- ja rakennuslain viidennen pykälän kolmannen momentin tavoite rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisesta toteutunut. Lainkohdassa tarkoitettuun rakennetun ympäristön käsitteeseen on katsottu sisältyvän eri aikakausien rakennetun ympäristön historiallinen kerrostuneisuus. Siihen on katsottava kuuluvan niin muinaismuistojen kuin oman aikamme rakentamisenkin kulttuuriarvot. (Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R., Ranta, H. & Reinikainen, J. 2015, 54)

Maankäyttö- ja rakennuslain viidennen pykälän kolmannen tavoitteen toteutumisen arviointia lisälmissä jäsentää, kun asiaa tarkastellaan omistajuuden näkökulmasta. Vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 57 § todetaan, että suojelumääräyksien tulee olla maanomistajille kohtuullisia, niin ainakin yksityiset omistajat yleisesti kokevat suojelumääräykset rajoittavina, hankalina ja omistuksen arvoa laskevin. Lähtökohtaisesti yksityiset omistajat usein vastustavat suojele.

Hyvän vertailuaineiston tähän arviointiin antaa lisälmen kaupungin teknisessä keskuksessa tehty lisälmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu -raportti, joka syntyi erillisen arvottamistyöryhmän työn tuloksena. Arvottamistyöryhmään kuului asiantuntijoita eri aloilta. Arvottamistyöryhmän työn tarkoituksena oli valita kaikista kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista ne, jotka on syytä merkitä keskustaseudun osayleiskaavaan suojeltavina kohteina tai rajata kartalle inventoituna arvokkaana ympäristönä. Kulttuuriympäristön arvottamisessa käytettiin hyväksi Pohjoismaiden ministerineuvoston ”Kulttuuriympäristö ympäristövaikutusten arvioinnissa”-julkaisussaan 2002 esittämää mallia kulttuuriympäristön arvottamiseksi. Arvottamisessa käytettiin asteikkoa suuri, keskisuuri ja pieni. Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan suureksi arvioidut rakennukset esitettiin asiantuntijatyönä osayleiskaavalla suojeltavaksi. (lisälmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu 2014).

Raportissa on koottu taulukon muotoon ydinkeskustan kohteiden suojeleutilanne ja arvottaminen rakennetun ympäristön ja rakennusten osalta (liite 2). Opinnäy-

tetyössäni on esitelty tarkemmin muutamia lisalmelle tyypillisiä suojeltuja rakennuskohteita siten, että ne edustavat eri omistajaryhmiä. Seuraavassa on koottu keskeisiä havaintoja lisalmen rakennusaineistosta.

Ennen kuin mennään tarkemmin kaavoituksella suojeltujen rakennusten elinkaar-arviointiin, on todettava, että läheskään kaikki arvottamistyöryhmän arvoltaan suureksi tai keskisuureksi esittämät rakennukset eivät ole lisalmessa suojeltu asemakaavalla tai yleiskaavalla. Arvottamistyöryhmä arvioi yhteensä 78 erillistä rakennusta ja niistä vain 11 arvioitiin arvoltaan vähäiseksi eli 67 rakennusta arvioitiin arvoltaan suureksi ja keskisuureksi. Valtakunnallisesti merkittäväksi arvokkaaksi kohteeksi arvioitiin ainoastaan lisalmen Uusi kirkko (Pyhän Ristin kirkko) ja maakunnallisesti merkittäväksi arvioitiin 22 erillistä rakennusta. Näistä maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi arvioiduksi ei ole suojeltu asema- tai yleiskaavalla kahta rakennusta Postitaloa ja Ratakartijan mökkiä. Asemakaavalla on suojeltu ydinkeskustan alueella vain 20 rakennusta ja lisäksi yleiskaavalla on suojeltu erikseen 13 rakennusta eli yhteensä 33 rakennusta. Osa rakennuksista on suojeltu sekä asemakaavalla, että yleiskaavalla. Siis noin puolet arvoltaan suureksi ja keskisuureksi arvioiduista rakennuksista on suojeltu.

Ensimmäisenä havaintona on todettava, että kaikki asemakaavalla suojellut kohteet ovat vielä säilyneet, mutta niiden tämän hetkinen kunto on hyvin vaihteleva. Kaavallinen suojelumerkintä varmistaa sen, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Purkamisluvan edellytykset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä. Suojelumerkintä takaa lähtökohtaisesti sen, että purkamislupaa ei myönnetä. Myös maankäyttö- ja rakennuslain 118 § ohjaa suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöitä. Sen mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja kaupunkikuvaa turmella.



Parhaiten säilyneitä kohteita ovat luonnollisesti julkisessa käytössä olevat rakennukset kuten Ortodoksinen kirkko, Iisalmen Uusi kirkko (Pyhän Ristin kirkko), Iisalmen seurakunnan seurakuntatalo, Iisalmen yhteislyseo, Iisalmen tyttölyseo, Raatihuone, Weckmann-Varannin talo ja vesitorni- ja paloasema. Seurakunnat ja kaupunki ovat pystyneet pitämään nämä kohteet vielä varsin hyvässä kunnossa. Kaupungin mittava peruskorjausohjelman mukaisesti kaikki keskustan alueella olevat kaupungin omistuksessa olevat koulut on peruskorjattu viimeisen 10 vuoden kuluessa. Myös seurakunnat ovat peruskorjanneet omat kiinteistönsä. Iisalmen kaupunki on myynyt omistuksessaan olevia kaavoituksella suojeltuja rakennuksia, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä. Suojelumerkinnät ovat pitäneet myyntihinnat alhaisina, joka osaltaan on mahdollistanut kiinteistöjen peruskorjauksen.

Myös muutamia yksityisessä omistuksessa olevia rakennuksia on peruskorjattu, kuten Karjalankatu 5, jonka elinkaaren voi odottaa jatkuvan pitkään. Erikseen on mainittava Bomannin talo, joka oli pitkään myynnissä, jonka ostivat nykyinen kaupunginjohtaja ja hänen arkkitehtivaimonsa. He ovat aloittaneet talon peruskorjaustyön ja perustellusti voi ennustaa talon elinkaaren jatkuvan pitkään. Myös Kauppakatu 3 b:ssä vuonna 1991 laajasti toteutetut muutos- ja korjaustyöt jatkoivat rakennuksen elinkaarta merkittävästi, joskin esimerkkiraportin mukaan rakennuksen muutos- ja korjaustöiden vuoksi sen kulttuurihistoriallinen arvo on alentunut.

Ennen perikunnan omistuksessa olleen Korolaisen talon voidaan arvioida olevan heikoimmassa kunnossa nyt tarkastelussa olevista 20 asemakaavalla suojelluista taloista. Viime vuonna toteutettu omistusjärjestely, jossa kaupunki ensin osti Korolaisen perikunnalta asemakaavalla suojellun rakennuksen ja tontin ja myi sen sitten Ylä-Savon koulutuskuntayhtymälle varmistaneen, että Korolaisen talo peruskorjataan asunnoiksi ja sen elinkaari jatkuu pitkälti tulevaisuuteen.

Yhdistyksen omistamasta rakennuksesta on otettava esille Castre´nin huvila, joka on Iisalmen Pursiseurauksen omistuksessa. Rakennus oli määrätty purettavaksi, kunnes se vuokrattiin vuonna 1974 perustetulle pursiseuralle. Pursiseura hankki sen myöhemmin omistukseensa. Seura on kunnostanut huvilaa useina vuosina

ja sen kunto on tällä hetkellä hyvä. Ilman merkittävää pursiseuralaisten talkoopa-  
nosta ja ulkopuolista rahoitusta ei rakennuksen kunnostaminen olisi ollut mahdol-  
lista. Nyt voidaan sanoa, että huvilan elinkaari on jatkunut merkittävästi. Elinkaa-  
ren pituuteen vaikuttaa, miten aktiivisena pursiseuran toiminta jatkuu. Toinen  
hyvä esimerkki yhdistyksen ylläpitämästä rakennuksesta on Työväentalo.  
Vuonna 1984 työväenyhdistys oli aikeissa purkaa talon, mikä kuitenkin lääninhal-  
lituksen päätöksellä estettiin. Talon vuonna 1996 valmistuneen korjauskorjaus-  
suunnitelman mukaan rakennus palautettiin alkuperäiseen seurantalokäyttöön ja  
muun muassa teatterisali, näyttämö ja lehterit entisöitiin. Ilman valtion merkittä-  
vää taloudellista tukea korjaustyö ei olisi ollut mahdollinen.

Yhteenvetona voidaan todeta, että lisalmessa kaavallinen suojelu on taannut  
sen, että rakennukset ovat säilyneet tähän päivään asti ja ovat tällä hetkellä pää-  
osin hyväkuntoisia. Näin rakennusten elinkaari on jatkunut merkittävästi. Lisal-  
messa ei kaavalla suojellut rakennukset ole opinnäytetyöni ajanjaksona päässeet  
niin huonoon kuntoon, etteivät ne olisi pelastettavissa, jos vain korjaustöille löytyy  
rahoitus. Omistajuuden näkökulmasta ei rakennusten elinkaareissa ole havaitta-  
vissa merkittävää eroa. Yksityiset omistajat ovat korjanneet rakennukset omaan  
käyttöön, jolloin omistajalla on erityinen intressi pitää ne hyvässä kunnossa. Yk-  
sityinen omistaja voi myös ”jalostaa” kiinteistöä korjaamalla huonoon kuntoon  
päässeeseen rakennuksen ja näin yritystoimintana pelastaa rakennuksen. Tästä hy-  
vänä esimerkkinä on Karjalankatu 5. Hankalimmassa asemassa yksityisten omis-  
tajien kategoriassa on perikunnat, jos kukaan perikunnan jäsenistä ei halua lu-  
nastaa muiden osuuksia itselleen. Perikunnalle ei jää muuta vaihtoehtoa kuin yrit-  
tää vuokrata tai myydä kiinteistö.

lisalimesta löytyy kaksi hyvää esimerkkiä, että myös yhdistys pystyy korjaamaan  
omistamiaan kiinteistöjä. Tämä kuitenkin edellyttää yhteiskunnan merkittävää ra-  
hoitustukea. Yhdistysten jäsenten talkootyöllä on näissä korjaushankkeissa mer-  
kittävä osuus.

Vaikka rakennusten suojelu on kaavojen laadinnan ja hyväksymisen vaikeimpia  
ja eniten ristiriitoja herättäviä asioita, näyttää tämän opinnäytetyön ja lisalmen  
aineiston perusteella asemakaavaan tai yleiskaavan sisältyvä suojelumerkintä

turvaavan rakennuksen säilymisen. Mikäli joku yksittäinen suojeltu rakennus uhkaa tuhoutua, on rakennuksen omistajan ja kunnan välillä etsittävä uusi innovatiivinen ratkaisu, joka turvaa rakennuksen säilymisen.

## LÄHTEET

AK 285 asemaakaavamuutos 1998. Iisalmen kaupungin asemakaavamuutos.

AK 319 asemakaavamuutos 2004. Iisalmen kaupungin asemakaavamuutos.

AK 324 Kortteli 1-15 asemakaavan muutos 2010. Iisalmen kaupungin asemakaavamuutos.

AK 356 Evakkokeskus ja Korolaisen kiinteistö ympäristöineen asemakaavan muutos 2012. Iisalmen kaupungin asemakaavamuutos.

AK 360 Ydinkeskusta 2016. Iisalmen kaupungin yhteenveto.

AK 360 Ydinkeskustan asemakaavamuutos 2016. Iisalmen kaupungin teknisen keskuksen kaavaselostus.

Discovering Finland 2016. Iisalmen Olutmestari. Viitattu 16.1.2017  
<http://www.discoveringfinland.com/fi/destination/iisalmen-olutmestari/>.

Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R., Ranta, H. & Reinikainen, J. 2015. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 3., uudistettu painos. Liettua: Talentum Media Oy

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta HE 251/2016 vp 2016. Ympäristöministeriön julkaisuja.

Iisalmen kaupungin kaavoituskatsaus 2017. Iisalmen sanomat 25.2.2017, 12-13.

Iisalmen kaupunki 2016. By Iisalmi, Osaamisen paikka.

Iisalmen kaupunki 2016. Iisalmi-opas maahanmuuttajalle.

Iisalmen kaupunki 2014. Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu. Iisalmen kaupungin julkaisuja.

Iisalmen kaupunki 2016. Kaupunki Info. Viitattu 20.12.2016 <http://www.iisalmi.fi/Suomeksi/Kaupunki-Info>.

Iisalmen kaupunki 2016. Vireillä Iisalmen strateginen osayleiskaava. Viitattu 17.2.2017 <http://www.iisalmi.fi/Suomeksi/Palvelut/Kaavat,-kiinteistot-ja-rakentaminen/Kaavoitus/Keskustaseudun-strateginen-osayleiskaava>.

Iisalmen keskustaseudun osayleiskaava 2007. Pöyryn kaavaselostus.

Kelavuori, H. 2016. Korolaisen talon korjausrakentaminen, asunnoiksi ja tontin täydennysrakentaminen, alustavia luonnoksia. Iisalmen kaupungin julkaisuja.

Kivilaakso, A 2016. Rakennusperintö suojelun kohteena. Suomen rakennustaitteen museo julkaisuja.

Laki24 2016. Rakennussuojelu. Viitattu 7.3.2017 <http://www.laki24.fi/yemas-luonnonsuojelu-rakennussuojelu/>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Museovirasto 2016. Suunnittelu ja kaavoitus. Viitattu 7.3.2017 [http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennusperinto/rakennusten\\_suojelu/suunnittelu\\_ja\\_kaavoitus](http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennusperinto/rakennusten_suojelu/suunnittelu_ja_kaavoitus)

Museovirasto ja Ympäristöministeriö 2010. Suojellut rakennukset Suomessa, määritykset ja kohdejoukon kuvaus.

Nissinen, V. 2016. Korolaisen talo saattaa päätyä purkuun. Savon sanomat 10.2.2016 <http://www.savonsanomat.fi/savo/Korolaisen-talo-saattaa-paayta-purkuun/733962>.

Olutmestari 2014. Viitattu 20.12.2016 <http://www.olutmestari.com>.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, maakuntakaavaselostus 2013. Pohjois-Savon liiton julkaisu.

Tšokkinen, A. 1996. Iisalmen kaupungin historia 1930-1969. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Ympäristöministeriö 2016. Maankäytön suunnittelun ohjaus tavoitteet. Viitattu 20.11.2016 [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Maankayton\\_suunnittelun\\_ohjaus/Maankayton\\_suunnittelun\\_ohjaus\\_\\_tavoitte](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_suunnittelun_ohjaus__tavoitte).

Ympäristöministeriö 2013. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Viitattu 15.11.2016 [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Lainsaadanto\\_ja\\_ohjeet/Maankaytto\\_ja\\_rakennuslaki](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki).

Ympäristöministeriö 2015. Maankäyttö- ja rakennuslain arviointi. Viitattu 20.1.2017 [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Lainsaadanto\\_ja\\_ohjeet/Maankaytto\\_ja\\_rakennuslaki/Maankaytto\\_ja\\_rakennuslain\\_arviointi](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki/Maankaytto_ja_rakennuslain_arviointi).

## LIITTEET







- Liite 1. Kartta ydinkeskustan alueesta
- Liite 2. Ydinkeskustan kohteiden suojelutilanne ja arvottaminen
- Liite 3. Kartta Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 osa
- Liite 4. Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 5. Iisalmen kaupungin kaavoituskatsaus 2017

Liite 1. Kartta ydinkeskustan alueesta



## Liite 2. Ydinkeskustan kohteiden suojelutilanne ja arvottaminen

## 4.1.3 YDINKESKUSTAN KOHTEIDEN SUOJELUTILANNE JA ARVOTTAMINEN

	Suuri
	Keskisuuri
	Pieni
	Keskisuuri/suuri
	Pieni/keskisuuri
	Arvotus puuttuu

Värit kertovat arvottamisyöryhmän määrittelemästä arvoluokasta, joka arvottaa rakennuksen arvoa suhteessa seudun kulttuuriperintöön.

Kohteen numerointi perustuu alkuperäisen inventointikortin numeroon, jolla kohde yksilöidään.

RAKENNETUT YMPÄRISTÖT	suojeltu asemakaavalla	yleiskaavalla suojeltavaksi merkitty	maakunnallisesti (m)/ valtakunnallisesti (v) arvokas (psmk)	muut suojeluperusteet	arvottaminen
285 HAUKINIEMENKADUN PUUTALOT (ei Kauppakatu 3)	X	X	m		
287a KIRKKOAUKIO JA PUISTOAKSELIT		X	v	RKY	
287 KIRKKOPUISTON- JA OTAVANKADUN YMPÄRISTÖ			m		
290 PALOISVIRRAN ALUE		X	m		
291 POHJOLANKATU		X	m		
292 RAUTATIEASEMAN ALUE	X	X	v	Rautatieasema-al. suojelusop., RKY	
294 SAIRAALAN POHJOIS- JA LÄNSIPUOLINEN ALUE					
295 SATAMA		X	m		
296 TORI		X	m		
KASARMINKANGAS		X			







RAKENNUKSET	suojeltu asemakaavalla	yleiskaavalla suojeltavaksi merkitty	maakunnallisesti (m)/ valtakunnallisesti (v) arvokas (psmk)	muut suojeluperusteet	arvottaminen
202 ORTODOKSINEN KIRKKO	X	X	m		
205 SEURAKUNTATALO	X		m		
207 IISALMEN UUSI KIRKKO	X	X	v	Kirkkohallituksen päätös	
209 IISALMEN YHTEISLYSEO	X	X	m		
210 IISALMEN TYTTÖLYSEO	X	X	m		
211 KESKUSKANSAKOULU		X	m		
213 OTAVA 1		X	m		
214 OTAVA 2	X	X	m		
215 NAISTENYHDISTYKSEN TALO		X	m		
216 CASTRÉNIN HUVILA		X			
217 TYÖVÄENTALO		X	m		
218 HAUKINIEMEN UIMARANNAN RANTAPAVILJONKI		X	m		
219 HAUKINIEMEN VEDENOTTAMO			m		
220 KARJALANKATU 5	X	X	m		
221 KIRKKOPUISTON KIOSKI	X	X	m		
222 KULMAKATU 1					
224 SUOJELUSKUNNANTALO	X	X	m		
225 POSTI					
226 RAATHUONE	X	X	m		
227 SATAMAPUISTON KIOSKI	X	X	m		



	suojeltu asemakaavalla	yleiskaavalla suojeltavaksi merkitty	maakunnallisesti (m)/ valtakunnallisesti (v) arvokas (psmk)	muut suojeluperusteet	arvottaminen
<b>RAKENNUKSET</b>					
228	SÄHKÖLAITOKSEN VOIMA-ASEMA	X	X	m	
231	WECKMANN-VARANNIN TALO	X	X	m	
232	VESITORNI JA PALOASEMA	X	X	m	
233	VANHA POSTITALO			m	
234	HELSINGIN OSAKEPANKIN TALO		X	m	
235	IISALMEN SEURAHUONE				
236	KAUPPAHALLI		X	m	
237	RATAVARTIJAN MÖKKI (Kusppi)			m	
238	LOUHENKATU 5				
239	MALMINKATU 1				
242	POHJOLANKATU 16 B				
243	SAVONKATU 25				
244	SIIMESKULMA				
245	SÄÄSTÖPANKIN TOIMISTO- JA LIIKERAKENNUS		X	m	

	suojeltu asemakaavalla	yleiskaavalla suojeltavaksi merkitty	maakunnallisesti (m)/ valtakunnallisesti (v) arvokas (psmk)	muut suojeluperusteet	arvottaminen
<b>RAKENNUKSET</b>					
246	MAATALOUS-OSAKE PANKKI (Taikatalo)		X	m	
247	TULLIKAMARI-PAKKAHUONE (Olutmestari)	X	X	m	
249	IISALMEN KAUPUNGINSAIRAALA, purettu 2008				
250	LINJA-AUTOASEMA				
251	BOMANIN TALO	X	X	m	
252	CASTRÉNIN TALO		X		
253	ILVOLANKATU 8				
255	KARJALANKATU 7 B (ulkorakennus, purettu 2008)				
256	KARJALANKATU 14				
257	KAUPPAKATU 3 B	X	X		
259	KOROLAISEN TALO	X		m	
260	KUUTOLANKATU 7				
261	KUUTOLANKATU 8, purettu 2012				
262	LAPPALAISEN TALO				
268	OTAVANKATU 7				
269	OTAVANKATU 15 B, purettu 2009				
270	OTAVANKATU 19				
271	OTAVANKATU 24, purettu 2012				
272	PUTKOLAN KIVITALO				
273	PÄIVIÖNKATU 31				
274	PÄIVIÖNKATU 32 B				
275	PÄIVIÖNKATU 34, purettu 2009				
277	PÄIVIÖNRINNE				
278	RANTAKATU 10	X			
280	SATAMAKATU 4				
281	SATAMAKATU 9				

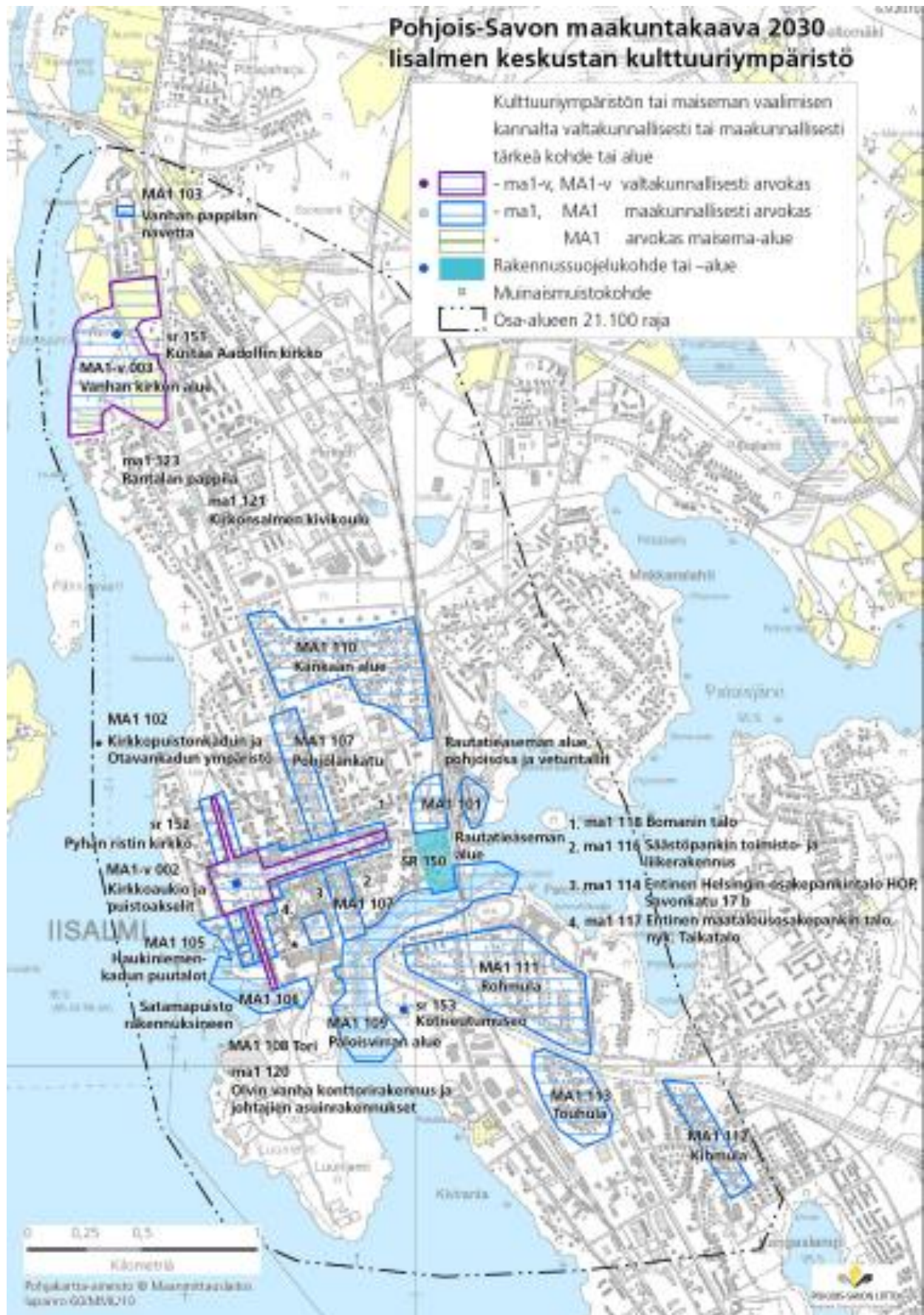
RAKENNUKSET	suojeltu asemakaavalla	yleiskaavalla suojeltavaksi merkitty	maakunnallisesti (m)/ valtakunnallisesti (v) arvokas (psmk)	muut suojeluperusteet	arvottaminen
282	STYFIN TALO				
283	TORALINNA				
284	VAAKSANKATU 5 A				
299	IISALMEN KULTTUURIKESKUS		x	m	
300	ALKON TALO, purettu 2007				
301	LOUHENKATU 13 B				
302	POHJOISMAIDEN YHDYSPANKIN TALO	x	x		
303	AUTOPOIKIEN TALO				
304	HEUSALAN TALO				
307	POHJOLANKATU 10 A				
308	LÄNSIVUOREN TALO				
309	OSUUSKASSAN TOIMITALO				
310	YLÄ-SAVON OSUUSLIIKE				
311	POHJOLANKATU 6				
312	MAKASIINI				
313	RAUVOLAN TALO				
314	RAUHANYHDISTYKSEN TALO				
315	ROSSIN TALO				
316	MALMINKATU 9				
317	KULMAKATU 4 B				
319	VANHUSTEN PALVELUTALO TUULIHATTU				
323	OSUUSKAUPPA KOLJONVIRTA				
	SOTILASKATU 3				

	Suuri
	Keskisuuri
	Pieni
	Keskisuuri/suuri
	Pieni/keskisuuri
	Arvotus puuttuu

Värit kertovat arvottamistyöryhmän määrittelemästä arvoluokasta, joka arvottaa rakennuksen arvoa suhteessa seudun kulttuuriperintöön.

Kohteen numerointi perustuu alkuperäisen inventointikortin numeroon, jolla kohde yksilöidään.

## Liite 3. Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 Iisalmen keskustan kulttuuriympäristö



## Liite 4. Maakuntakaavamerkinnyt ja -määräykset

## Maakuntakaavamerkinnyt ja -määräykset

**Koko maakuntakaava-alueita koskeva suunnittelumääräys:**

Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota arkeologiseen kulttuuri-perintöön ja kulttuuriympäristöinventointien päivitysinventointeihin erityisesti 1960-luvun ja sitä nuoremman rakennusperinnön osalta.

SR

**Rakennussuojelualue tai -kohde**

Merkinnällä osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita valtakunnallisesti merkittäviä kohteita tai alueita, rakennussuojelulain 3 §:n 2 momentin perusteella suojeltuja rakennuksia tai rakennusryhmiä sekä asetuksessa valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985) tarkoitettuja alueita ja kohteita.

Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

**Suunnittelumääräys:** Alueen tai kohteen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien kulttuuriarvojen ja ominaispiirteiden säilyminen. Alueen tai kohteen suunnittelussa on pyydetävä lausunto alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja museoviranomaisilta.

MA1-v

MA1

ma1-v

ma1

**Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä alue tai kohde**

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (MA1-v, ma1-v) ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (MA1, ma1).

**Suunnittelumääräys:** Alueen tai kohteen suunnittelussa on otettava huomioon rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueen tai kohteen erityispiirteitä tulee vaalia. Valtakunnallisesti merkittävien alueiden (MA1-v, ma1-v) suunnittelussa on pyydetävä lausunto alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja museoviranomaisilta.

**Maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä alue**

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (MA1-v) ja maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (MA1).

**Suunnittelumääräys:** Alueen suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueen kokonaisuudet ja ominaislaatu. Alueen erityispiirteitä tulee vaalia. Valtakunnallisesti merkittävien alueiden (MA1-v) suunnittelussa on pyydetävä lausunto alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja museoviranomaisilta.

ma1-b

**Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä perinnebiotooppi**

Merkinnällä osoitetaan perinteisen maatalouden ja karjanhoidon muovaamat yksittäiset biotoopit, kuten kaskiahot ja laidunmetsät (ma1-b) eli perinnebiotoopit.

**Suunnittelumääräys:** Alueen tai kohteen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kohteen kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava alueelliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tilaisuus antaa lausunto.

## Liite 5. Iisalmen kaupungin kaavoituskatsaus 2017

## IISALMEN KAUPUNGIN KAAVOITUSKATSAUS 2017

## ASEMAKAAVAT

## 1. Mansikkaniemi-Koljonvirta

Mansikkaniemen alueella ei ole asemakaavaa. Alueella on tarvetta ohjata tulevaa maankäyttöä mm. leirikeskuksen ja kesäteatterin osalta. Alueen suunnittelu vaatii näitä osin yhteensovittamista historiallisten ja virkistyskäyttöisten arvojen osalta. Mansikkaniemen alue on rakennuskielossa.

## 2. Kirkonsalmi

Alueella on voimassa rakennuskieltoja (Rantalan pappila ja Kirkonsalmen koulun alue). Alueen asemakaavan muutoksen keskeinen lähtökohta on tutkia yleiskaavassa osalle aluetta esitetty ranta-alueiden mahdollinen liittäminen tontteihin. Koska kyse on pääasiassa yksityisestä edusta, kaavoituksessa edellytetään kiinteistönomistajien suostumusta kaavoituskulujen maksamiseen.

## 3. Haukiniemi-keskusta

Alueen asemakaavat on OAS-vaiheessa. Alueella uudistetaan asemakaavaa lähinnä kultuurihistoriallisten arvojen osalta. Myös täydennysrakentamismahdolluuksia selvitetään. Alue on pääosin rakennuskielossa. Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville vuonna 2017.

## 4. Terveyskeskuksen ja sairaalan alue

Nykyisen terveyskeskuksen ja sairaalan alueen kehittäminen halutaan mahdollistaa asemakaavan muutoksella. Yli-Savon SOTE kuntayhtymä, joka toimii osassa kiinteistöistä, on tehnyt muutoksia toimintonsa sijoittamisessa ja pyrkii keskittämään toimintonsa alueelle. Nämä toimenpiteet aiheuttavat mahdollisesti täydennysrakentamisen tarvetta, osittaisia rakennusten purkamista sekä mm. pysäköintiratkaisuiden ja muun liikennöinnin suunnittelun tarvetta. Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville 2017.

## 5. Kaupunginranta

Alue on kultuurihistoriallisesti arvokasta kaupunkiympäristöä ja kaupunkilaisten yhteinen olohuone. Kaavan tavoitteena on selvittää rakennusajokäytökäytökset ja laajentaa vedenpuhdistamon osalta rakennuksen käyttötarkoitusta. Alue on rakennuskielossa.

## 6. Veturitalinranta

Alueella oleva suurjännitelinja poistuu. Alueen asemakaava tarkistetaan tältä osin ja selvitetään mahdollisuutta palvelusumaisen sijoittamiseksi alueelle. Kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville vuonna 2017.

## 7. Kangaslammin koulun ympäristö

Koulun lähialueen halutaan kaavamuutoksella mahdollistaa päiväkodin rakentamismahdollisuus. Kaupungin eteliosasta tulee poistumaan päivähoitopaikkoja ja yksi vaihtoehtoinen uuden päiväkodin sijoittamispaikka voi olla Kangaslammin koulun tontti. Rakennus on ajateltu sijoitettavaksi nykyisen koulun tontin pohjoisosaan. Samalla uudistetaan läheisten viheralueiden kaavatilanne ja selvitetään hankkeen vaikutuksia mm. liikenteeseen. Kaava on tavoitteena saada ehdotusvaiheeseen vuoden 2017 aikana.

## YLEISKAAVA

Iisalmen yleiskaava tulee ohjaamaan kaupunkirakenteen kehitystä pitkällä tähtäimellä. Kaavan tavoitevuosi on 2035. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville maaliskuun aikana ja kaavasta valmistuvat alustavat kaavaluonnokset syyskuulle 2017. Yleiskaava on tavoitteena laatia siten, että se ohjaa mm. asumista, työpaikka-alueiden sijoittamista ja liikkumista Iisalmen alueella. Lisäksi tavoitteena on, että kaava ohjaa Iisalmen yhdyskuntarakennetta elävästi riippuen väestökehityksestä ja kaupungin elinvoiman kehitymisestä. Kaupunkistrategian päivitys on menellään vuonna 2017. Yleiskaavatyössä huomioidaan kaupunkistrategiassa määritellyt keskeiset tavoitteet.  
Lisätieto: [www.iisalmi.fi/yleiskaava](http://www.iisalmi.fi/yleiskaava)

## VUODEN 2016 AIKANA HYVÄKSYTYT KAAVAT

Vuoden 2016 aikana kaupunginvaltuusto hyväksyi ja voimaan tulivat asemakaava ja asemakaavan muutos Kustaa Aadolin kirkon ympäristöön, asemakaavan muutokset Ahnon alueelle ja yrkäkeskustaan sekä osayleiskaava Kirman seudulle.

## KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Karpinen Pirjo, paikkatietosuunnittelija	040 830 2788
Kelavuori Hannele, asemakaava-arkkitehti	040 830 2783
Kärki Hei, kaavavalmistaja	040 355 1886
Niemi Sari, kaavoituspäällikkö	040 830 4366
Vanhanen Maarit, kaavavalmistaja	040 830 2644
Virtanen Jukka, paikkatietosuunnittelija	0400 570 954
Räsänen Juhani, toimialajohtaja	0400 578 753

etunimi.sukunimi@iisalmi.fi / [www.iisalmi.fi/kaavoitus](http://www.iisalmi.fi/kaavoitus)

