

### SORMULAN TEOLLISUUSALUEEN KORTTELIN 658 TONTTIEN 1 JA 2 ASEMAKAAVAMUUTOS



Asemakaavan muutos koskee korttelin 658 tontteja 1 ja 2 sekä niihin rajoittuvia katu- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 4.4.2023

Asemakaava on hyväksytty Kuhmon kaupunginhallituksessa xx.xx.xxxx

Asemakaava on hyväksytty Kuhmon kaupunginvaltuustossa xx.xx.xxxx

## Sisällys

<b>1 PERUSTIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4 Maanomistus .....	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1 Osalliset .....	12
4.3.2 Vireilletulo .....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	13
4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....	15
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	15
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>15</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	15
5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset .....	15
5.1.2 Palvelut .....	15
5.2 Tavoitteiden toteutuminen ja perustelut.....	15
5.3 Kaavan vaikutukset.....	16
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.3.3 Muut vaikutukset.....	16
5.4 Ympäristön häiriötekijät .....	16
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	17
5.6 Nimistö .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>

<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>17</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....	17
6.2 Toteutuksen seuranta .....	17

## **1 PERUSTIEDOT**

### **1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Asemakaavan muutos koskee korttelin 658 tontteja 1 ja 2 sekä niihin rajoittuvia katu- ja lähivirkistysalueita. Suunnitteluhankkeen tarkoituksena on saada lisää tonttimaata tonteille 1 ja 2.

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Kuhmon keskustassa Sormulan teollisuusalueella.

### **1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

Asemakaavaluonnoksesta annetut kolme lausuntoa sekä yksi mielipide. Lisäksi Kainuun Liiton ilmoitus, ettei anna lausuntoa luonnoksesta.  
Sweco Finland Oy:n laatima kasvillisuus selvitys 14.8.2023.  
Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot (2 kpl).

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Suunnitteluhankkeen tavoitteena on tarkastella korttelin 658 tonttien 1 ja 2 laajentumismahdollisuuksia.

Kaavaprosessi käynnistyi syksyllä 2022 alueella toimivan yrittäjän aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 4.4.2023.

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.-4.5.2023.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 13.10.-12.11.2023.

### **2.2 Asemakaava**

Kaavaratkaisussa korttelin 658 tonttien 1 ja 2 ympäröimän ns. taajamametsän alue on muutettu osittain tonttimaaksi, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava-alue on toteutunutta teollisuusaluetta. Alueella toimivat yritykset käyttävät uusia tonttialueita lisärakentamiseen. Kuhmon kaupunki valvoo rakennuslupien ja maankäyttö sopimusten avulla alueen toteutumista

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sisältää teollisuustontteja (T), katualueita ja taajamametsää (Lähivirkistysalue, VL). Alue on rakennettua teollisuus aluetta ja tonttien ympäröimään taajamametsää.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on suurimmaksi osaksi teollisuustonttien avointa piha-alueetta, jossa kasvillisuutta ei ole lainkaan.

Piha-alueen ja pohjoispuolisen Hyryntien suuntaisen pyörätien välissä on kapea kaistale mäntypuustoista kuivahkoa kangasmetsää. Puustossa on joitakin koivuja ja kuusen sekä raidan taimia sekä pensaskerroksessa katajaa. Aluskasvillisuuden lajistoa ovat mm. puolukka, suopursu, kangasmaitikka, vanamo ja pohjakerroksessa seinäsammal. Kaavamuutosalueen luoteiskulman metsäkasvillisuus on tuoreempaa. Lajistoon kuuluu em. lisäksi myös pikkutalvikki, tähtitalvikki ja metsämaitikka. Kaava-alueen ulkopuolelta on havaintoja valkolehdokista, joita maastokäynnillä havaittiin 10 kukkivaa yksilöä. Kaavamuutosalueella lajia ei havaittu.

Hyryntien ja leipurintien välisen pyörätien sekä Leipurintien reunoilla on niittymäistä tienvarsikasvillisuutta. Lajistoon kuuluvat mm. laajalle levinnyt vieraslaji komealupiini.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä eikä alueella esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä (Kasvillisuus selvitys 15.8.2023 / Sweco Finland Oy)

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettua teollisuus aluetta. Tonttien rakennukset ovat teollisuushalleja, toimistotiloja ja varastorakennuksia. Alueelle on rakennettu kadut ja kunnallistekniikka (vesi- ja viemäriverkosto).

Alueen toiminnasta johtuen rakennettujen tonttien alueella voi olla pilaantuneita maa-alueita.

##### 3.1.4 Maanomistus

Alue on Kuhmon kaupungin ja alueella toimivien yrittäjien hallinnassa tai omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon. Tavoitteet on tarkistettu, ja uudistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### **Tehokas liikennejärjestelmä**

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

### **Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johdotkäytäviä.

### **Maakuntakaavat**

Kainuussa on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

**Kainuun maakuntakaava 2020** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.5.2007 ja Valtioneuvosto on vahvistanut kaavan 29.4.2009 (kokonaismaakuntakaava, jota on vastikään tarkistettu).

**Kainuun 1. vaihemaakuntakaava** hyväksyttiin Kainuun maakuntavaltuustossa 19.3.2012 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.7.2013: kaava käsittelee Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

**Kainuun kaupan vaihemaakuntakaava** on hyväksytty Kainuun maakuntavaltuustossa 1.12.2014 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 7.3.2016: kaavassa on määritelty merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, alaraja ja enimmäismitoitus. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

**Kainuun tuulivoimamaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.11.2015 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 31.1.2017. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

**Kainuun vaihemaakuntakaava 2030** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019. Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 käsitellään alue- ja yhdyskuntarakennetta, virkistystä, liikennejärjestelmää, luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta kaava kumoaa tai muuttaa osin Kainuun vaihemaakuntakaavan 2020 ratkaisuja ja sisältää teknisluonteisia korjauksia muiden voimassa olevien maakuntakaavojen kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

### **Vireillä olevat maakuntakaavat:**

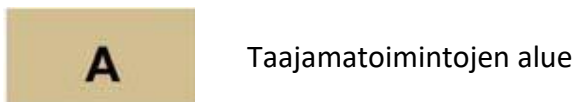
Kainuun maakuntavaltuusto on päättänyt 17.6.2019 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen Kainuun tuulivoimanmaakuntakaavan tarkistamiseksi. Tavoiteaikataulun mukaan kaavaluonnoksen nähtävillä olo ajoittuu keväälle 2021, kaavaehdotuksen nähtävillä olo vuoden vaihteeseen 2021-22 ja kaavan hyväksyminen alkukesään 2022.





Maakuntakaavayhdistelmä (epävirallinen)

Maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskee kaavamerkintä



Merkinnällä A osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Taajamatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi raja- ja laajuus sekä toiminnallinen osa-aluejako ratkaistaan kuntakaavoituksella. Maankäyttö- ja rakennuslain 71d §:n perusteella vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettuun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

**Suunnittelumääräys:**

*Taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestäväillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.*

st-e

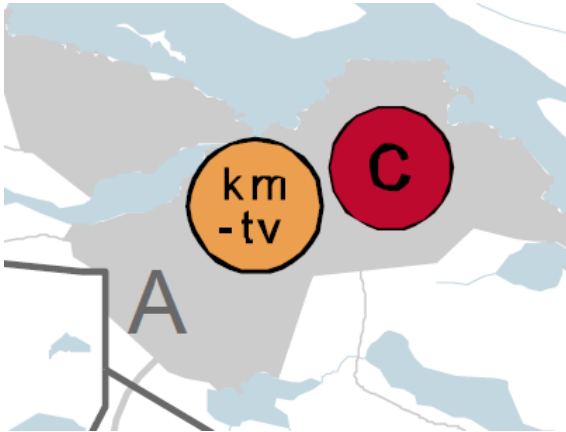
### ELINKEINOELÄMÄN KANNALTA ERITYISEN MERKITTÄVÄ SEUTUTIE TAI PÄÄKATU (st-e)

Merkinnällä osoitetaan elinkeinoelämän kannalta erityisen tärkeitä seututietoja ja Kajaanin pääkadut, joiden liikenteellinen merkitys edellyttää mm. tien leveyteen ja geometriaan liittyviä kehittämistoimenpiteitä. Alueella on voimassa MRL:n 33.1 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

### Aluetta koskevat myös Maakuntakaavan yleismääräykset.

#### Kaupun maakuntakaava

Kainuun maakuntavaltuusto hyväksyi 1.12.2014 Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan. Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueita koskevia merkintöjä.



#### Kainuun tuulivoimamaakuntakaava

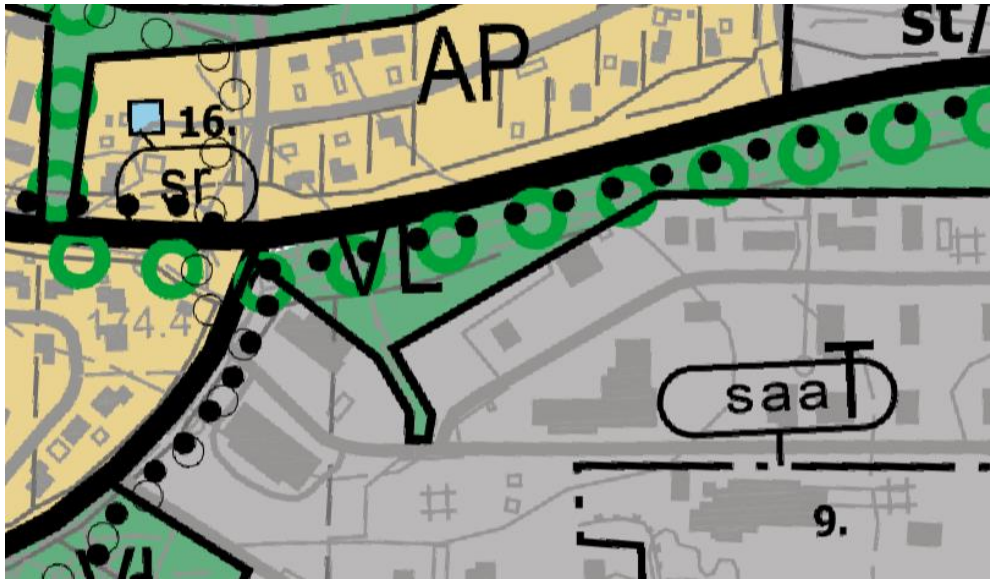
Kainuun maakuntavaltuusto hyväksyi 30.11.2015 tuulivoimamaakuntakaavan. Tuulivoimamaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueita koskevia merkintöjä.

Kainuun maakuntavaltuusto on päättänyt 17.6.2019 kokouksessaan käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi. Kaava on etenemässä ehdotusvaiheeseen.

#### Yleiskaava

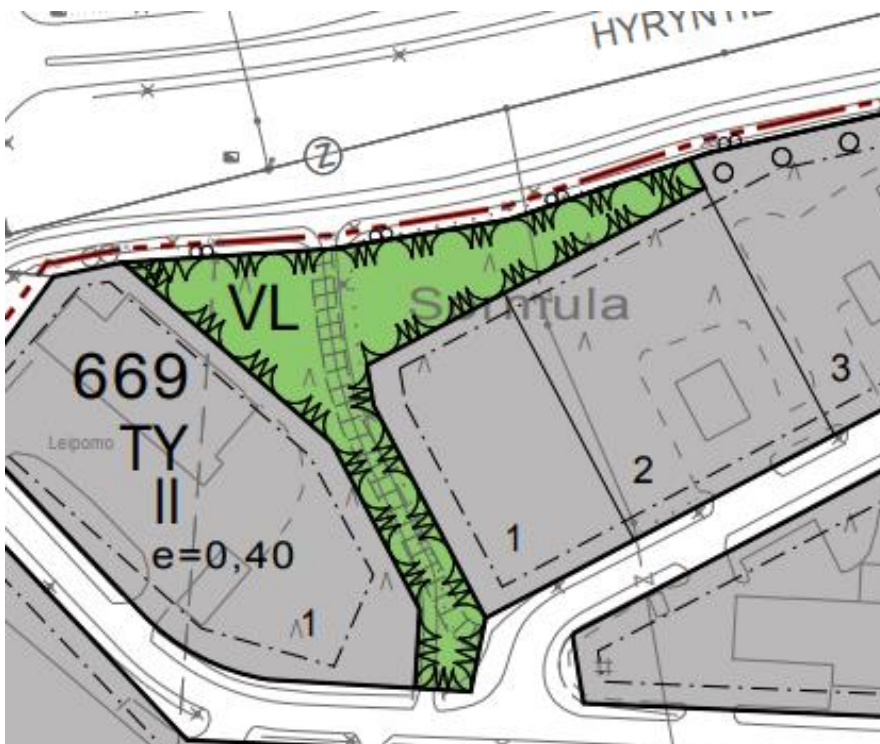
Alueella on voimassa vuonna 2014 hyväksytty osayleiskaava.

Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä T, teollisuusalue ja VL, lähivirkistys merkinnällä: Lisäksi merkintä viheryhteystarve.



### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.9.2015 uuden rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 1.1.2016.

## **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakartta täyttää MRL:n 54a §:n asettamat vaatimukset ja vastaa kaavan laatimisajankohdan olosuhteita.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutostarve on tullut esille alueen yrittäjien toimesta, kun tonttimaaksi osoitettu alue on loppumassa.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Suunnittelu on käynnistetty vuoden 2023 tammikuussa. Kaupunginhallitus on päättänyt 14.3.2023 § 85 kaavan vireille tulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisellä ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisella.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat mm. alueen käyttäjät, lähialueen asukkaat, yritykset, yhtiöt, järjestöt, kunnan luottamuselimet, viranomaiset, maanomistajat sekä muut tahot, joilla on intressiä kaavoitusta koskevissa asioissa.

Tässä kaavamuutoksessa keskeisiä osallisia ovat alueen yritykset ja Kuhmon kaupunki.

Kaikilla em. osapuolilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Kaavahankkeesta ja siihen liittyvästä luonnosaineistosta saa tietoja kunnan kaavoitus ja mittaustoimistosta.

Keskeisimmät viranomaistahot; Kainuun ELY-keskus, Kainuun pelastuslaitos ja Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavamuutos -hankkeen vireille tulosta on kuulutettu paikallislehti Kuhmolaisessa, kaupungin www-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 4.4.2023.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 4.4.2023 lähtien.

- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 4.4.-4.5.2023
- Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä 13.10.-12.11.2023
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on pyydetty tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

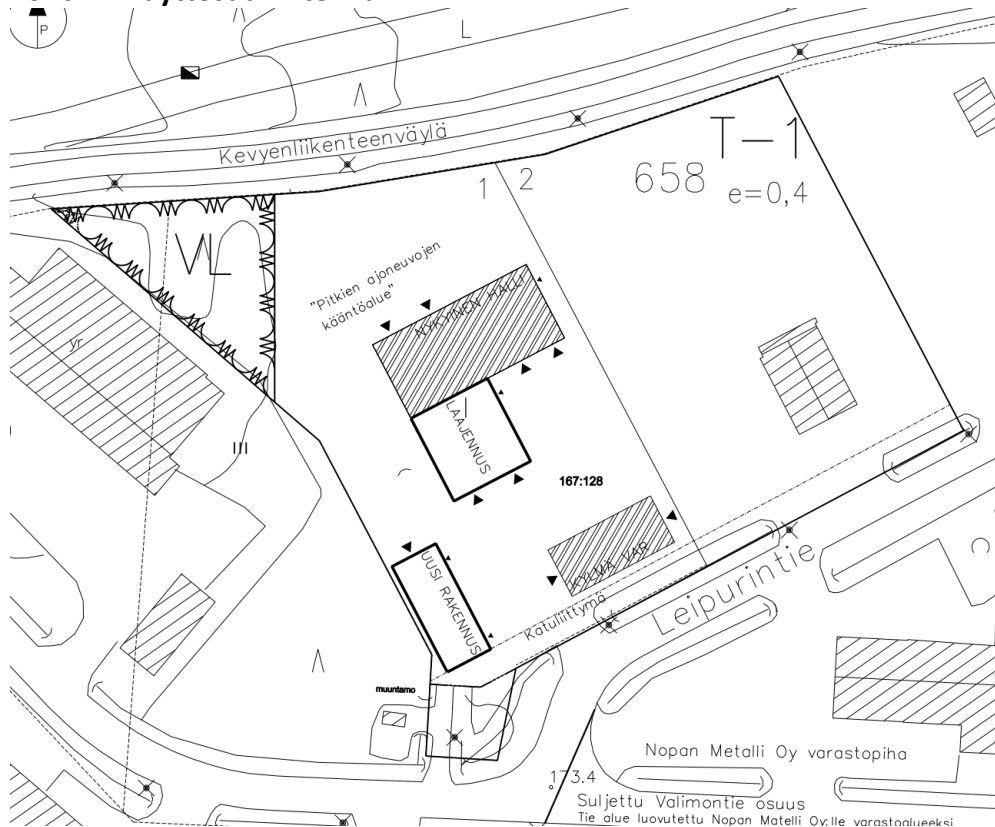
Suunnitteluhankkeen tavoitteena on tarkastella korttelin 658 tonttien 1 ja 2 laajentumismahdollisuuksia. Suunnitteluhanke on käynnistynyt alueella olevan yrityksen toimesta.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

**Suunnitteluhankkeen 1. vaihtoehto** käsittää tonttien 1 ja 2 laajentumisen VL-alueelle. Ratkaisulla mahdollistetaan tontin 1 lisärakentaminen ja kuorma- ja rekka-autojen liikkuminen tontilla.

##### Tontin 1 käyttösuunnitelma







#### 4.5.2 Lausunnot ja mielipiteet, niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa kaavasta sekä yksi mielipide, jonka pohjalta teetettiin suunnittelualueelle kasvillisuus selvitys.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa, joiden pohjalta tehtiin pieniä teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan ja kaavaselostukseen.

#### 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuhmon kaupungin elinvoimavaliokunta on käsitellyt kaavamuutosta:

- 11.1.2023 § 8
- 1.3.2023 § 27
- 26.9.2023 § 93

Kuhmon kaupunginhallitus on käsitellyt kaavamuutosta:

- 14.3.2023 § 85
- 2.10.2023 § 243

Kuhmon kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan.

- 

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueella on jo entuudestaan selkeä perusrakenne.

#### 5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaavamuutoksella muodostuu uutta tonttialuetta (T) 1892 m<sup>2</sup>. T-alueiden rakentamistehokkuus on  $e=0,40$  ja kerrosluku II.

#### 5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut muodostuvat alueella toimivien yritysten palveluista.

### 5.2 Tavoitteiden toteutuminen ja perustelut

#### Yleinen perustelu

Kaavamuutoksen tuomat tonttien lisäalueet mahdollistavat alueella toimivien yritysten toiminnan ja mahdollisen kasvun jatkossa. Tonttien lisäalueet eivät tuo alueen muu-

hun käyttöön merkittäviä muutoksia. Kaavamuutos tukee Kuhmon teollisuus- ja yritys-toiminnan keskittymistä Sormulan ja Kantolan alueille.

### **Maakuntakaavojen vaatimusten toteutuminen**

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, joka sisältää mm. palvelujen ja teollisuuden aluevaraukset. Kaavamuutos ei tuo muutosta yhdyskuntarakenteeseen ja se parantaa jatkossa tiivistä rakennetta. Kaavaratkaisussa ei osoiteta vähittäiskauppaa tai myymäläkeskittyviä.

### **Yleiskaavan vaatimusten toteutuminen**

Suunnittelualue on yleiskaavassa varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kaavamuutos tukee yleiskaavan tavoitteita mahdollistamalla ko. aluevarauksen toiminnan.

## **5.3 Kaavan vaikutukset**

### **5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutos laajentaa olemassa olevia tontteja korttelialueen länsiosassa. Lisäalueet mahdollistavat tonttien paremman hyödyntämisen ja antavat lisää rakentamismahdollisuuksia yritysten laajentumisvaatimusten mukaisesti. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

### **5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista luonnonympäristöä eikä arvokkaita luontoarvoja. Kaavamuutosalueella ei ole täysin luonnontilaista ympäristöä lainkaan, vaan alue on suurimmaksi osaksi rakennettua piha-aluetta. Alueen pohjois- ja luoteisosassa on mäntypuustoista kangasmetsää.

Huomionarvoisena lajina alueella esiintyy Leipurintien varressa silmälläpidettävää pohjanmasmaloa. Vieraslaji komealupiinia on Leipurintien varressa ja se on teollisuusalueella laajemminkin levinnyt tienvarsille ja pihojen reunamille (Sweco Finland Oy:n laatima kasvillisuus selvitys 15.8.2023).

### **5.3.3 Muut vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole kokonaisuudessaan merkittäviä vaikutuksia.

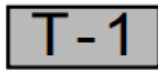
## **5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alue on yritys- ja teollisuusaluetta, joka tuo tavanomaista melua ja raskasta liikennettä.



## 5.5 Kaavamerkinnt ja –määräykset kaavaehdotuksessa

Asemakaavamerkinnt ja määräykset:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Tontille saa sijoittaa myös tontin pääasiallista käyttöä palvelevia toimisto- ja myymälätiloja.



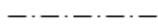
Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

2

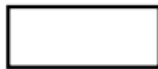
Ohjeellisen tontin numero.

|

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,4

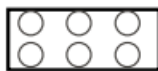
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Katualue



Rakennusala.



Säilytettävä tai istutettava puusto

## 5.6 Alueen nimistö ei muutu

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alue on pääosin toteutunut. Kaupunki luovuttaa maata tarvittaessa yrittäjille asemakaavan mukaisesti.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen seuranta toteutetaan pääasiassa rakennuslupien myöntämisen yhteydessä.

Kuhmossa 20.11.2023.