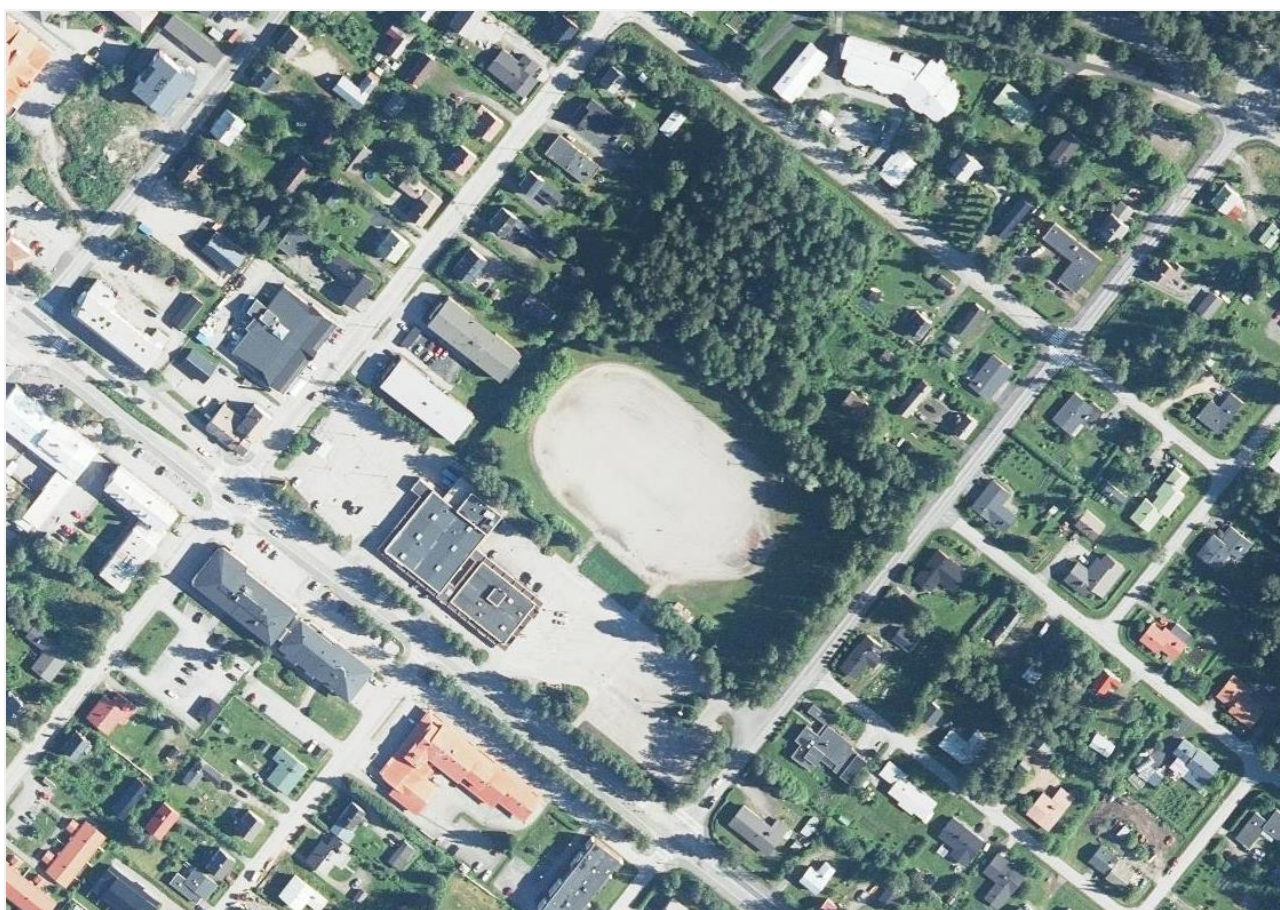
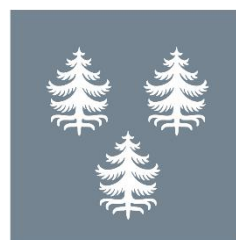


Kaavaselostus

Kuhmo
Asemakaavan muutos korttelin 34 osalla



24.4.2024

Käsittelyvaiheet

Vireilletulopäivämäärä	Kaupunginhallitus 29.8.2023 § 216
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	
vaihe	päiväys

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot	6
1.1	Kaava-alueen sijainti	6
1.2	Kaavamuutoksen tarkoitus	7
2.	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan muutos.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3.	Lähtökohdat	8
3.1	Tavoitteet.....	8
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.2.2	Luonnonympäristö	12
3.2.3	Pohjavesialue.....	13
3.2.4	Maisema	13
3.2.5	Rakennettu ympäristö.....	19
3.2.6	Arkeologinen kulttuuriperintö	23
3.2.7	Liikenne.....	24
3.2.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	25
3.2.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	25
3.2.10	Maanomistus.....	25
4.	Suunnittelutilanne	26
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	26
4.2	Maakuntakaava	26
4.3	Yleiskaava	27
4.4	Asemakaavat.....	28
4.5	Rakennusjärjestys	29
4.6	Pohjakartta	29
4.7	Asemakaavan perusselvitykset.....	29
4.7.1	Kasvillisuus selvitys	29
4.7.2	Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys	29
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	31
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	31
5.2	Suunnittelun vaiheet.....	31
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	31
5.3.1	Osalliset	31

5.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	32
5.4	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet ja suunnitelmien välivaiheet.....	32
5.4.1	Rakennemallit.....	32
5.4.2	Luonnosvaihe.....	37
5.4.3	Luonnosvaiheen kuuleminen.....	37
5.4.4	Ehdotuksen valmistelu.....	37
5.4.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	37
6.	Asemakaavan kuvaus.....	38
6.1	Asemakaavaratkaisu.....	38
6.2	Kaavan vaikutukset.....	40
6.2.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkirakenteeseen.....	40
6.2.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.....	40
6.2.3	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus.....	41
6.2.4	Vaikutukset liikenteeseen.....	41
6.2.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	41
6.2.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	41
6.2.7	Ilmastovaikutukset.....	41
6.3	Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	42
6.4	Tavoitteiden toteutuminen.....	42
7.	Asemakaavan toteutus.....	43
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	43
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43
7.3	Toteutuksen seuranta.....	43

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000 24.4.2024

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 24.4.2024

Tämä kaavaselostus liittyy 24.4.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.4.2024

Kasvillisuus selvitys. Linja-autoaseman asemakaavamuutos, Kuhmo.
Sweco Finland Oy 23.8.2023

Kuhmon korttelin 34 maisema- ja kaupunkikuvaselvitys
Sweco Finland Oy 24.11.2023

Rakennemalli 24.4.2024

Seurantalomake x.x.2024

Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin x.x.2024

Ehdotusvaiheen vastineet saatiin lausuntoihin

x.x.2024

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kuhmo, Korttelin 34 osan asemakaavan muutos.

Asemakaava koskee osaa Kuhmon kaupungin asemakaavan korttelista 34 sekä siihen liittyviä tiealueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu osa Kuhmon kaupungin korttelista 34 sekä siihen liittyvät puistoalue, lähivirkistysalue ja tiealueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavasuunnittelun kohteena on osa Kuhmon kaupungin keskustassa sijaitsevasta korttelista 34. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Koulukadun varressa, Metsäkadun, Rajakadun ja Pallokujan rajaamalla alueella.

Suunnittelualueella Koulukadun varressa sijaitsevat linja-autoasema, päivittäistavarakauppa ja polttoaineen jakeluasema (kylmäasema). Korttelialueen keskellä on sorapintainen pelikenttä. Kentän koillispuolella on puistometsää. Viheraluetta ja pelikenttää rajaavat Rajakadun, Pallokujan ja Metsäkadun varsilla sijaitsevat pientalotontit. Pelikentän luoteispuolella Rajakadun varressa on kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa.



Suunnittelualueen alustava rajaus. (Ilmakuva MML Paikkatietoikkuna).

1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollista uuden hyvinvointikeskuksen rakentaminen kortteliin 34. Lisäksi kortteliin on tarkoitus sijoittaa mahdollisesti muita terveystalveita palvelevia toimintoja sekä yleistä käyttöä palvelevia toimintoja, kuten viheraluetta. Alueelle on tavoitteena suunnitella myös ikäihmisille suunnattua asumista.

Asemakaavamuutos pohjautuu Kainuun hyvinvointialueen suunnitelmiin Kuhmon hyvinvointikeskuksesta. Hyvinvointikeskuksen sijoittamista alueelle on aikaisemmin tutkittu vaihtoehtoisissa viitesuunnitelmissa, joiden laatimisesta on vastannut JKMM Arkkitehdit. Suunnitelmat on päivätty 5.5.2020. Suunnitelmat on huomioitu suunnittelutyön ideointivaiheessa kaavamuutoksen lähtöaineistona, vaikka ne eivät sellaisenaan sovellu kaavasuunnittelun pohjaksi. Luonnosvaiheessa suunnittelun pohjana on huomioitu Kuhmon sote-keskuksen hankeselvitys/-suunnitelma, joka on valmistunut 22.1.2024. Ehdotusvaiheessa kaavaratkaisu tulee tarkentumaan, kun hyvinvointikeskuksen suunnittelu etenee.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 29.9.2023. Vireilletulosta on tiedotettu paikallisessa päälehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti x.x.2024 - x.x.2024.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti x.x.2024 - x.x.2024.
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2024 § x.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2024 § x.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa maankäytön muutokset Kuhmon kaupungin keskustassa korttelin 34 osalla. Alueelle on tavoitteena rakentaa uusi hyvinvointikeskus sekä asuinkortteli, jonne on mahdollista osoittaa esteetöntä asumista ikäihmisille.

Osa entisestä linja-autoaseman korttelialueesta, jolla sijaitsevat päivittäistavarakauppa, polttoaineenjakelu- asema ja liiketiloja (entinen linja-autoasema) osoitetaan asemakaavassa liikerakennusten korttelialueena.

Hyvinvointiasemaa varten varattava alue osoitetaan asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena. Korttelin suunnitelma on esitetty asemakaavaluonnoksessa ohjeellisilla merkinnöillä. Korttelin suunnitelma tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Asuinkortteli osoitetaan asemakaavassa osittain asuinkerrostalojen korttelialueena, osittain asuinpientalojen korttelialueena. Asuinkortteleiden pysäköintialue osoitetaan autopaikkojen korttelialueena.

Päivittäistavarakaupan, hyvinvointiaseman ja asuinrakennusten korttelialueen väliin osoitetaan puistoalue, joka on ympäröivien korttelialueiden asukkaiden ja palveluiden käyttäjien sekä kaikkien kaupunkilaisten käytössä. Asuinkorttelin ja Pallokujan väliin rajautuva viheralue osoitetaan asemakaavassa lähivirkistysalueena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Tavoitteet

Asemakaavasuunnittelun kohteena on osa Kuhmon kaupungin keskustassa sijaitsevasta korttelista 34. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä, kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Koulukadun, Metsäkadun ja Pallokujan rajaamalla alueella. Suunnittelualueella on entuudestaan mm. linja-autoasema sekä pelikenttä, alueen koillisosa on puistometsää.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollista uuden hyvinvointikeskuksen, terveystalviteita palvelevien toimintojen sekä mahdollisesti yleistä käyttöä palvelevien toimintojen, kuten viheralueen, sijoittaminen suunnittelualueelle. Alueelle on tavoitteena suunnitella myös ikäihmisille suunnattua asumista.

Asemakaavassa tutkitaan alueelle tulevaa rakentamista huomioiden kaupunkikuvalliset ja maisemalliset näkökulmat, alueen rakennettavuus, virkistysreittien ja -alueiden toteuttamismahdollisuudet, pysäköinnin tarpeet ja sijainnit sekä alueella olevien toimijoiden tarpeet ja tavoitteet.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

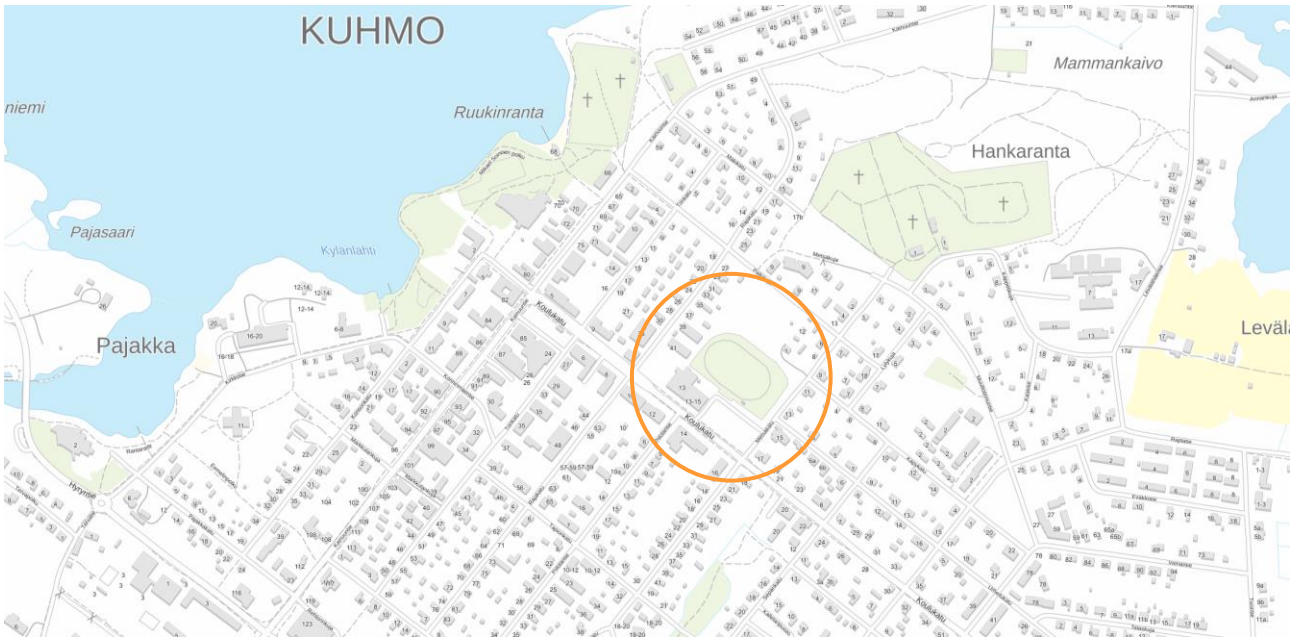
3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue, korttelin 34 osa, sijaitsee Kuhmon kaupungin keskusta-alueella. Suunnittelualueella sijaitsevat entuudestaan Kuhmon linja-autoasema, Osuuskauppa Maakunnan päivittäistavarakauppa (S-market Kuhmo) ja ABC- kylmäasema, Koulukadun pesäpallokenttä ja metsäinen viheralue.

Kortteli 34 rajautuu lounaan puolella Koulukatuun, joka on yksi Kuhmon kaupungin pääkaduista. Keskusta-alueelle kaakon suunnasta kulkeva katu päättyy Lammasjärven rantaan, missä kadun päätteenä sijaitsevat Kontion koulu ja Kuhmo-talo. Kontion koulu näkyy kadun kaupunkikuvallisena päätteenä linja-autoaseman alueelle saakka. Kuhmon linja-autoasema, päivittäistavarakauppa S-market ja ABC-kylmäasema sijaitsevat korttelin lounaan puoleisella laidalla Koulukadun varressa. Olemassa olevia rakennuksia ympäröivät Koulukadun puolella avoimet asfaltoidut piha- ja pysäköintialueet.

Korttelia 34 luoteessa rajaava Rajakatu, koillisessa rajaava Pallokuja ja kaakossa rajaava Metsäkatu hahmotuvat kaupunkikuvassa asuntokatuina. Katuja reunustavat omakotitalot vehreine tontteineen. Rajakadun varressa on kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa sekä pääasiassa jälleenrakennuskaudella rakennettuja 1 ½-kerroksisia omakotitaloja. Metsäkadun varressa on 1900-luvun puolivälin jälkeen rakennettuja yksikerroksisia omakotitaloja. Pallokujan koillispuolella on omakotitaloja sekä kaksikerroksinen kerrostalo.

Korttelialueen keskellä on hiekkapintainen pelikenttä, Koulukadun pesäpallokenttä. Kentälle on kulku linja-autoaseman puolelta sekä Metsäkadulta. Kentän lounaanpuoleisella laidalla sijainnut katsomorakennus on purettu vuonna 2020.



Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla oranssilla rajauksella.



Suunnittelualueella sijaitsevat Kuhmon linja-autoasema (1), Osuuskauppa Maakunnan päivittäistavarakauppa (S-market Kuhmo) (2), ABC-ylmäasema (3) ja Koukkukadun pesäpallokenttä (4). (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna).



Näkymä Koulukadulta kaakon suuntaan. Kuvassa vasemmalla näkyvät S-market ja linja-autoasema. Koulukatua rajaa korttelin 34 kohdalla koivurivi. Koulukatua reunustavat lounaan puolella kaksikerroksiset liikerakennukset, joiden edustalla kadun puolella on pysäköintiä.



Näkymä Koulukadulta luoteen suuntaan. Kadun pääteenä erottuu Lammasjärven rannan tuntumassa sijaitseva Kontion koulu. Katua molemmin puolin rajaavat koivurivit ovat olennainen osa tiemaisemaa.



Näkymä Koulukadun ja Rajakadun risteyskunnan tuntumasta suunnittelualan suuntaan. Korttelin 34 kulmassa on ABC- kylmäasema ja S-marketin pysäköintialue.



Suunnittelualueella Koulukadun puolella sijaitsevat S-market ja linja-autoasema.



Linja-autoaseman puolella Koulukadun ja Metsäkadun risteuksen tuntumassa kaupunkikuvaa hallitsee laaja, avonainen piha- ja pysäköintialue.



Suunnittelualueen keskellä on pesäpallokenttä.

3.2.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kuhmon kaupungin keskustassa. Koulukadun ympäristö on rakennettua aluetta, Koulukadun varressa on mm. liikerakennuksia, asfaltoituja pysäköintialueita ja asfaltoitua piha-aluetta. Rajakatua, Pallokujaa ja Metsäkatua reunustavat vehreät pientalotontit. Pallokentän koillispuolella on puistometsää.

Varsinaista luonnonympäristöä ei suunnittelualueella tai sen ympäristössä ole. Viheralueet ovat kulttuurivaihteista, osin metsikön luonteista viherympäristöä.

Kasvillisuus selvityksen (Sweco Finland Oy 2023) mukaan kaava-alueelta tai sen läheisyydestä ei ollut tiedossa aiempia havaintoja uhanalaisista tai muista huomioitavista lajeista, eikä niitä maastokäynnilläkään havaittu. Selvityksen mukaan kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä eikä alueella esiinny uhanalaisia luontotyyppejä. Alueella ei ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Pohjoisen osan rehevä metsäalue lisää ympäristön monimuotoisuutta tarjoamalla linnuille pesäpaikkoja ja hieman lahopuuta lisäämällä, mutta alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eli esimerkiksi huomionarvoista lajistoa.



Pesäpallokentän ympärillä on hoidettua nurmialuetta ja istutettua kasvillisuutta. Kuva pohjoisen metsäalueen suuntaan. (Kuva Kasvillisuus selvitys, Sweco Finland Oy 2023).

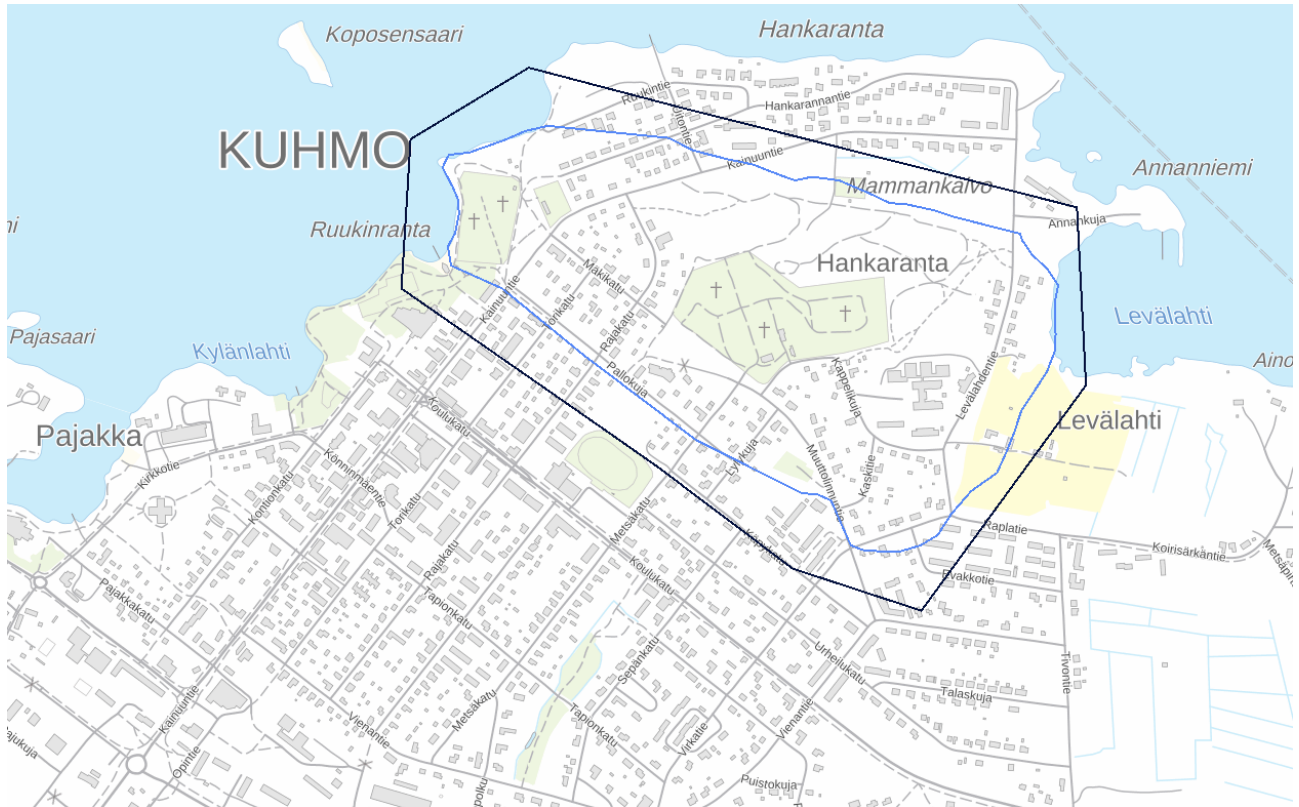


Lehtimetsää kaavamuutosalueen pohjoisosassa pesäpallokentän takana. (Kuva Kasvillisuus selvitys, Sweco Finland Oy 2023).

3.2.3 Pohjavesialue

Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee Mammankaivon pohjavesialue. Pohjaveden muodostumisalueen raja sijaitsee Pallokujan tuntumassa suunnittelualueen koillisreunalla, vaikutusalue ulottuu pallokentän tuntumaan.

Mammankaivon pohjavesialue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka I). Mammankaivolla on Kuhmon kaupungin vedenottamo. Veden ottomäärä vedenottamosta on vuonna 2010 laaditun suojelusuunnitelman mukaan noin 100–200 m³/vrk.



Mammankaivon pohjavesialueen voimassa oleva rajaus. (MML Paikkatietoikkuna).

3.2.4 Maisema

Maisemamaakunta ja maisemaseutu

Kuhmo sijaitsee Kainuun vaaraseudulla, Kainuun ja Kuusamon vaaramaan maisemamaakunnan alueella. Maisemaseudun itäosissa maasto on varsin alavaa, korkeussuhteiltaan vaihtelevaa moreenimaata. Maisemaa hallitsee mannerjäätikön aiheuttama kasaantumiskorkokuva. Drumliinikentät ja kumpuilevat moreenimaat, kalliomaat, ruhjelaaksot ja selväpiirteiset harjajaksot ja saumamuodostumat vaihtelevat ja juovittavat maiseman luode-kaakko- ja itä-länsisuuntaiseksi. Seudulla on runsaasti sekä suuria reittimäisiä järvesistöjä että pienempiä järviä.

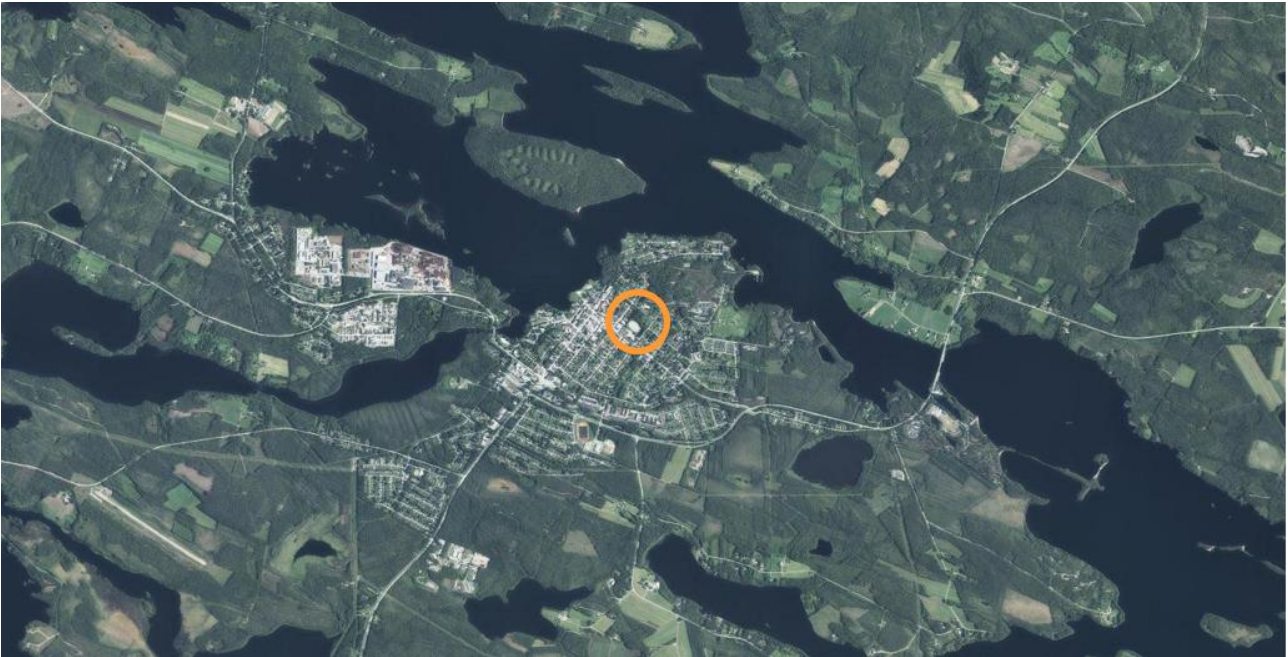
Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin *Kainuun kulttuuri-maisemat ja maisemanähtävyydet* (2013) yhteydessä laaditun maisemaseutujen osa-aluejaon mukaan Kuhmon kaupunki sijaitsee Sotkamon ja Hyrynsalmen reittivesien alueen ja karjalaisen kulttuurin vaikutuspiirin alueen rajalla.

Kainuun vesistöt muodostavat liuskaisten ja saaristen järvien sekä lyhyiden mutta usein vuolaiden jokien yhdistämiä vesireittejä. Näistä huomattavimmat ovat Hyrynsalmen ja Sotkamon reitit. Suurten järvien ja reittivesistöjen ohella alueella on monilukuinen määrä pienempiä järviä ja jokivesistöjä. Kainuun läpi kulkeva liikenne

on aikoinaan tukeutunut näihin reittivesistöihin. Reittivesistöt ovat toimineet merkittävinä talviteinä karjalaisille eränkävijöille sekä kaupustelijoille. Reitit ovat myös ohjanneet Kainuun asuttamista. Vesistöjen välejä luonnehtivat suot, metsäiset mäkimaat sekä harjut. Pääosa alueesta on vedenkoskematonta ylänköä.

Kainuun itäiset osat, Venäjän rajavyöhyke Kuhmossa ja Suomussalmen eteläosa ovat olleet karjalaisen kulttuurin vaikutuspiirissä sekä karelianismin alkulähde 1800–1900-lukujen vaihteessa. Maasto on ylänköä, loivarinteisten vaarojen, harjuksojen ja pienten vesien ja suoalueiden luonnehtimaa. Asutus on ollut aina harvaa. Suurin osa pinta-alasta on metsää ja maasto hiekkavaltaista ja karua.

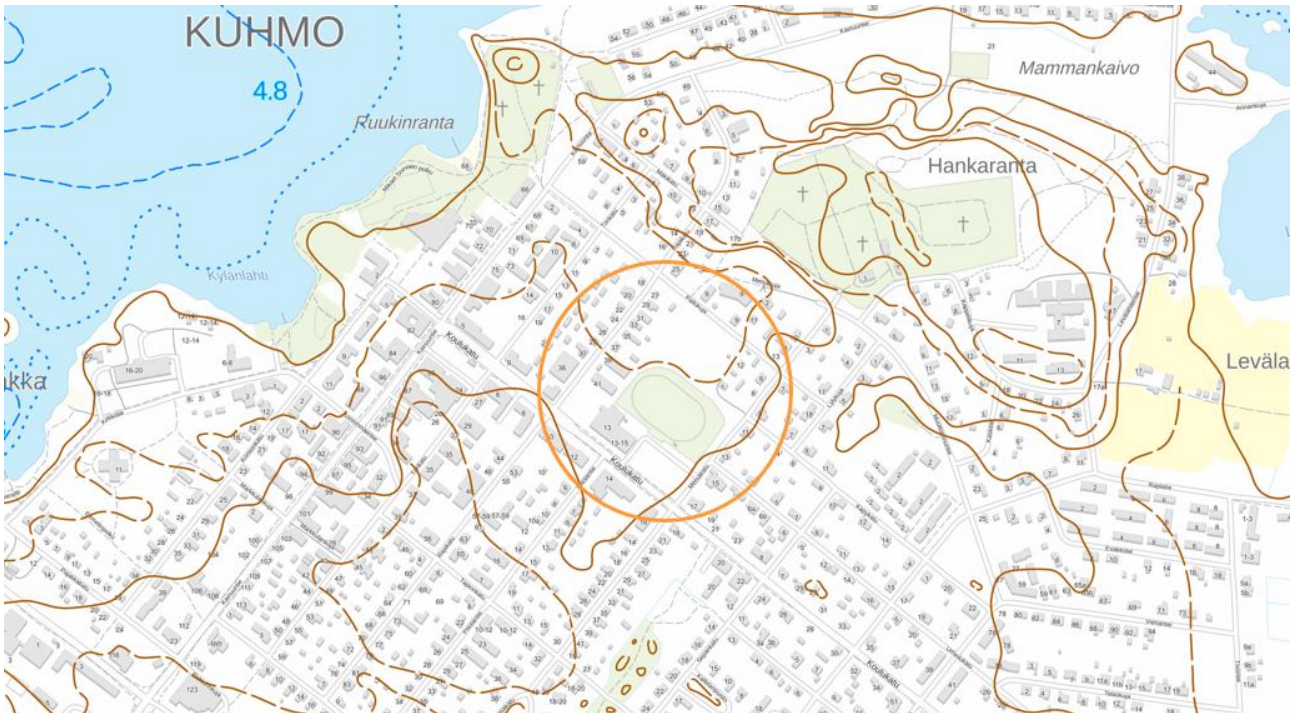
Kuhmon kaupungin keskusta on rakentunut Lammasjärven rannalle Pajakkajoen suuhun. Lammasjärvi on monimuotoinen järvi, johon kuuluu kapeita lahtia, teräviä niemenkärkiä sekä muodoltaan pitkiä ja kapeita saaria: järven muodossa näkyvät jääkauden aiheuttamat jäljet maisemassa.



Suunnittelualueen sijainti maisemassa. (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna).

Topografia

Kuhmon keskustan alueella maasto on suhteellisen tasaista, loivasti Lammasjärveä kohti laskevaa. Korttelin 34 tienoilla maasto laskee Lammasjärveä kohti pohjoisen ja luoteen suuntiin.



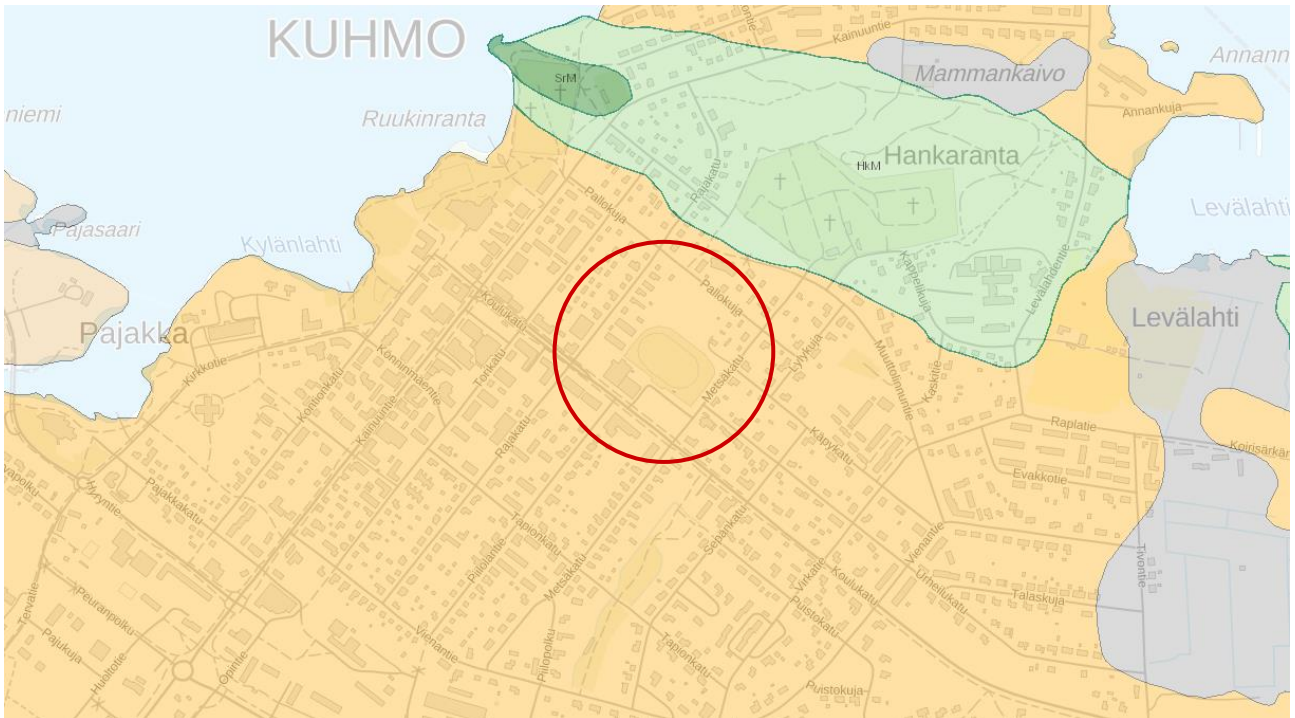
Korkeussuhteet. Suunnittelualueella maasto laskee hivenen luoteeseen Lammasjärven suuntaan. (MML Paikkatietoikkuna).

Korttelin 34 kaakkoiskulmalla Metsäkatu ja Koulukatu asettuvat maisemassa korttelialueen piha-alueita ylemmäksi. Koulukadulla kadun ja linja-autoaseman välinen korkeusero hahmottuu Metsäkadun risteyksen tuntumassa, missä maasto laskee selkeästi erottuvana penkereenä linja-autoaseman piha- ja pysäköintialueelle sekä pallokentän ja Metsäkadun väliin rajautuvalle viheralueelle. Rajakadun risteyksen tuntumassa katualueen ja päivittäistavara-kaupan piha- ja pysäköintialueen välillä ei ole selkeää korkeuseroa.

Korttelialueen keskellä sijaitseva pesäpallokenttä on rakennettu tasaiseksi. Maastoon on tehty kentän tasaimiseksi leikkauksia ja pengerryksiä. Metsäkatu sijaitsee penkereellä, selvästi kentän korkeustasoa ylempänä. Kentän luoteispäässä maasto laskee penkereenä Rajakatua reunustavien asuintalojen tonteille.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan GTK:n tietojen mukaan hienoainesmoreenia (HMr).



Alueen maaperä. Oranssilla värillä on esitetty hienoainesmoreeni, vihreällä hiekkä. (Kartta maaperä 1:20 000 GTK Maankamara).

Maisemakuva ja kaupunkikuva

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavatyön yhteydessä maisema- ja kaupunkikuvaselvitys: *Kuhmon keskusta-alueen korttelin 34 maisema- ja kaupunkikuvaselvitys* (Sweco Finland Oy 2023). Selvitys on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Kuhmon keskustan alueella kaupunkirakenteen rungon muodostaa vuonna 1940 vahvistettuun rakennuskaavaan pohjautuva ruutuasemakaava. Keskusta-alueella rakentaminen tukeutuu selkeästi katuverkkoon. Pääkatuja reunustavat liikerakennukset ja julkiset rakennukset.

Koulukadulla leimallisena erityispiirteinä erottuvat katua reunustavat koivurivistöt. Niillä on katumiljöön luonteen, alueen identiteetin ja katutilan rajautumisen kannalta erittäin suuri merkitys. Koulukadun varressa kaupunkikuvan kannalta olennaisia ovat Koulukatua pitkin avautuvat näkymät sekä Koulukadulta sen kanssa risteäville asutokaduille ja katua reunustaville piha-alueille avautuvat näkymät. Koulukatua pitkin avautuu tärkeä näkymä luoteeseen Lammasjärven suuntaan, näkymän päätteenä sijaitsee Kontion koulu.

Kortteli 34 ympäristöineen on maisemakuvaltaan kaupunkiympäristöä. Korttelialueella 34 Koulukadun puolella maisemakuvaa hallitsee Koulukatu. Linja-autoasema ja S-market hahmottuvat maisemassa osana Koulukatua reunustavia rakennusrivistöjä. Rajakadun ja Metsäkadun varsilla maisemakuva muuttuu keskusta-alueen kaupunkiympäristöstä ja Koulukadun katumaisemasta pientalojen hallitsemaksi asutokatumaisemaksi. Korttelissa 34 ei ole maisemassa tai kaupunkikivassa selkeinä erottuvia maamerkkejä.

Korttelissa 34 erottuu kolme luonteeltaan erilaista aluekokonaisuutta:










- Koulukadun varren liikerakennukset avoimine piha- ja pysäköintialueineen
- Pesäpallokenttä ympäröivine viheralueineen
- Vehreät pientalotontit asutokatujen varsilla



Analyysikartta – tarkastelualueen maisemapiirteet. Keskusta-alueen korttelit, joissa palvelut pääosin sijaitsevat, osoitetaan analyysikartalla vaaleanpunaisella, kaupunkimaisemassa erottuvat viheralueet vihreällä. Kaupungin pääkadut, Kainuuntie ja Koulukatu, osoitetaan punaisella palloviivalla, pääkatujen risteys erottuu liikenteellisenä solmukohtana (kartalla sininen ympyrä). Risteyksen tuntumassa on tori (vaaleanpunainen ruuturasteri). (Kartta MML Paikkatietoikkuna).



Analyysikarta – kaupunkikuva. (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna).

-  Maamerkki
-  Tärkeä näkymä
-  Kehitettävä näkymä
-  Katualuetta rajaava julkisivu
-  Yksittäinen puu / puurivi
-  Viheralue
-  Avoin maisematila / pesäpalkokenttä
-  Kaupunkikuvallisesti epämääräinen avoin alue
-  Maisematilaa rajaava reunavyöhyke

Arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualueella tai sen lähituntumassa ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi määriteltyjä maisema-alueita.

3.2.5 Rakennettu ympäristö

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Suunnittelualueella on entuudestaan kaupallisia palveluita ja liikennepalveluita (S-market, polttoaineenjakelu-asema ja linja-autoasema) sekä julkisia urheilu- ja virkistyspalveluita (pesäpallokenttä ja viheralue). Suunnittelualueen ympärillä sen välittömässä läheisyydessä on Kuhmon kaupunkikeskustan kaupallisia palveluita ja julkisia palveluita. Keskusta-alueen painopiste sijaitsee suunnittelualueen lounais- ja länsipuolilla. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolilla kaupunkikeskusta muuttuu pääasiassa pientaloista muodostuvaksi väljäkäksi asuinalueeksi.

Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsevat Kuhmon linja-autoasema sekä liikekiinteistö, Osuuskauppa Maakunnan päivittäistavarakauppa (S-market Kuhmo). Rakennukset on suunniteltu vuonna 1978. Suunnittelusta on vastannut Tukkukauppojen Oy, arkkitehtitoimisto, Helsinki. Molemmat rakennukset ovat valmistuneet samoihin aikoihin vuoden 1979 alussa. Liikekiinteistöön (S-market) on tehty myöhemmin muutos ja laajennus. Suunnittelusta on vastannut vuonna 2010 Arkkitehtitoimisto Klemetti Oy, Kajaani.



Alueella sijaitsevat rakennukset vuonna 2023 (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna):

- 1 Kuhmon linja-autoasema
- 2 Kuhmon S-market
- 3 Koulukatu 8
- 4 Koulukatu 11



Linja-autoasema.



Liikekiinteistö (S-market).



Liikekiinteistön ja linja-autoaseman välissä on katoksen kattama käytävä.



Pesäpallokentän laidalla on väliaikaiset wc-tilat.



Suunnittelualan reunalla Rajakadun varressa on kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennukset eivät kuulu suunnittelualueeseen.

Arvokohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaiksi määriteltyjä rakennuksia. Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä, korttelia 34 ympäröivillä korttelialueilla, on muutamia paikallisesti arvokkaita alueita ja kohteita. Ne on lähtökohtaisesti huomioitu Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavan (hyväksytty 2014) selvitysten pohjalta.

Koulukatu 8

Suunnittelualueen lähituntumassa Koulukadun ja Rajakadun kulmassa, osoitteessa Koulukatu 8, sijaitseva rakennus huomioidaan Kuhmon osayleiskaavassa merkinnällä sr-2 (52). Rakennus huomioidaan rakennushistoriallisesti arvokkaana kohteena R. Kuvauksen mukaan: "Vuonna 1956 valmistunut liike- ja asuinrakennus on rakennushistoriallisesti arvokas ja muodostaa selkeää katutilaa". (Kuhmon keskustaajaman osayleiskaava 2014, kaavaselostus ja liitteet).

Tämän asemakaavan yhteydessä laaditussa maisema- ja kaupunkikuvaselvityksessä Koulukatu 8 on määritelty rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi (R, M). Koulukatu 8 on edustava ja ominaispiirteiltään hyvin säilynyt esimerkki jälleenrakennuskauden liikerakentamisesta. Se on Kuhmon keskusta-alueella aikoinaan yleisen rakennustyyppin nykyään jo hieman harvinaiseksi käynyt edustaja – Kuhmon keskustassa on edelleen jäljellä jälleenrakennuskaudella valmistuneita kaksikerroksisia liike/asuinrakennuksia, vaikka osa

sotien jälkeen rakennetuista rakennuksista on sittemmin korvattu uusilla. Rakennuksella on maisemallista arvoa arkkitehtonisesti laadukkaana liikerakennuksena Koulukadun varressa. Rakennus kuuluu Koulukatua reunustavien liikerakennusten rivistöön. Se luo kaupunkimiljööseen ajallista kerroksellisuutta.



Koulukatu 8.

Koulukatu 11

1950-luvun liikerakennus sijaitsee suunnittelualueen lähituntumassa Koulukadun ja Rajakadun kulmassa. Rakennus on mielenkiintoinen, omaleimainen esimerkki jälleenrakennuskauden liikerakentamisesta. Rakennus on itsessään kerroksellinen, kahdesta eri-ikäisestä osasta koostuva kokonaisuus. Se on Kuhmon keskusta-alueella aikoinaan yleisen rakennustyyppin nykyään jo hieman harvinaiseksi käynyt edustaja.

Tämän asemakaavan yhteydessä laaditussa maisema- ja kaupunkikuvaselvityksessä Koulukatu 11 on määriteltävyysmaisemallisesti arvokkaaksi (M). Rakennuksella on ennen muuta merkitystä osana kaupunkikivaa ja Koulukadun maisemaa. Se luo kaupunkimiljööseen ajallista kerroksellisuutta. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Tiiviisti kadun varressa korttelialueen kulmalla sijaitseva rakennus rajaa katutilaa.



Koulukatu 11.

Jälleenrakennuskauden rakennuskokonaisuus Koulukatu-Torikatu-Pallokuja-Rajakatu

Kuhmon osayleiskaavassa huomioidaan suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva, Koulukadun, Torikadun, Pallokujan ja Rajakadun rajaama korttelialue kaupungin keskustan ainoana lähes yhtenäisenä säilyneenä jälleenrakennuskauden rakennuskokonaisuutena. Alue on rakennettu 1950-luvulla, ehkä osin purkamaan

rakentamispainetta, joka syntyi, kun talvisodassa tuhoutui rakennuskantaa eikä välirauhan aikana ehditty toteuttaa uutta asemakaavaa.

Katuja reunustavilla tonteilla sijaitsevat talot ovat tyyppitaloja, ns. ”rintamamiestaloja”, ja niistä useat ovat säilyneet varsin alkuperäisessä muodossaan. Jälleenrakennuskaudelta peräisin olevia rakennuksia on Torikadun ja Rajakadun varrella kaikkiaan 13. Osaan on tehty julkisivumuutoksia ja lisäosia. Muutamalla tontilla alkuperäiset rakennukset on purettu ja korvattu uudemmilla, lähinnä 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuilla rakennuksilla. Alueen arvo on sen hyvin säilyneessä kokonaisuudessa. Samaa talotyyppiä on muuallakin, mutta vain yksittäisinä rakennuksina.

Alueen ominaispiirteiden säilymisessä on tärkeää, että jäljellä olevat aikakauden tyyppitalot säilyvät ja korjaustoimet tehdään rakennusten alkuperäiset arvot huomioiden. Jos rakennuksia joudutaan purkamaan, niin korvaavat rakennukset tulisivat olla mittasuhteiltaan alkuperäisten tyyppisiä. (Kuhmon keskustaajaman osayleiskaava 2014, kaavaselostus ja liitteet).



Jälleenrakennuskauden asuinrakennuksia Rajakadun varrella.

3.2.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan sijaitse muinaisjäännöskohteita. Tiedot on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 26.6.2023.



Kartaote, kiinteät muinaisjännökset ja löytöpaikat. (Kartta Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna).

3.2.7 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kuhmon kaupungin keskustassa, keskustan koillisen puoleisella laidalla. Suunnittelualueita rajaavat Koulukatu, Rajakatu, Metsäkatu ja Pallokuja.

Kaakko-luodesuuntainen Koulukatu on yksi Kuhmon keskustan pääkaduista – Kuhmossa vilkkaimpia pääkatuja ovat Kainuuntie ja sen kanssa risteävä Koulukatu. Koulukadun varressa sijaitsee kaupallisia ja julkisia palveluita. Muut kadut ovat enemmän asuntokatuja luonteisia, liikennemäärät ovat pienempiä kuin Koulukadulla.



Koulukatu kaakon suuntaan. Koulukatu on yksi Kuhmon keskustan pääkaduista.



Pientalojen reunustama Metsäkatu on luonteeltaan asuntokatu.



Pallokujaa reunustavat asuinrakennukset sekä pesäpallokentän koillispuolella sijaitseva viheralue. Katu on luonteeltaan asuntokatu.

3.2.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot (kaukolämpö-, vesijohto- ja viemäriverkostot) on huomioitu kaavatyössä. Karttaa ei ole esitetty julkisissa asiakirjoissa.

3.2.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähituntumassa ei ole ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää tai ilmanlaatua heikentäviä toimintoja. Alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Voimassa olevassa Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavassa (hyväksytty 17.6.2014) suunnittelualueelle osoitetaan puhdistettavana/kunnostettavana alueena kohde saa 22 S-market/kylmäasema. Alueelle rakennettaessa tai toimenpiteitä tehtäessä maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja tarvittaessa kunnostettava. Polttoaineenjakuasema on edelleen toiminnassa.

3.2.10 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus jakautuu Kuhmon kaupungin, kiinteistöyhtiön ja Kuhmon seurakunnan kesken.

4. Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

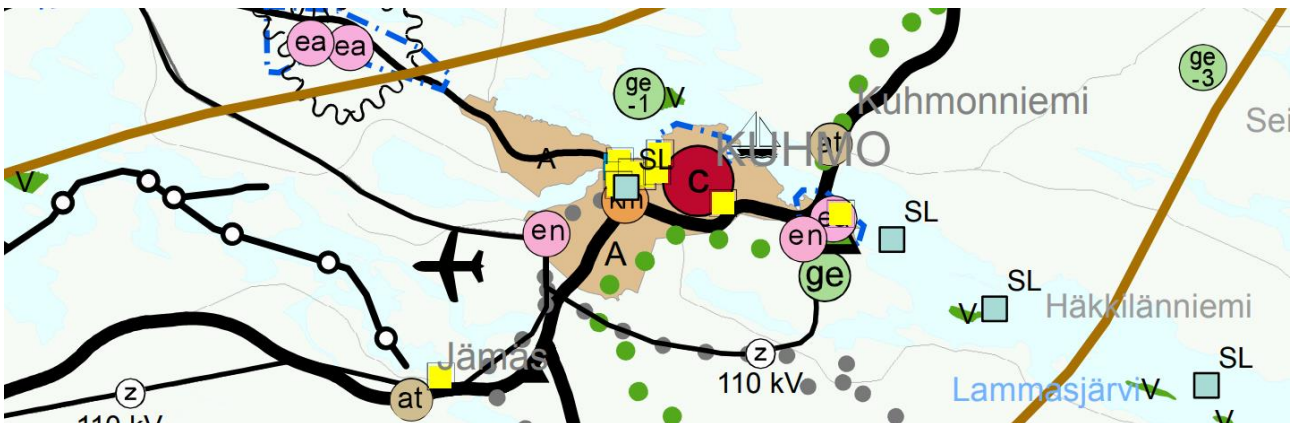
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2 Maakuntakaava

Kainuussa on voimassa viisi maakuntakaavaa: Kainuun maakuntakaava 2020 (vahvistettu 29.4.2009), Kainuun 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 16.2.2015), Kainuun kaupan maakuntakaava (vahvistettu 7.3.2016), Kainuun tuulivoimamaakuntakaava (lainvoimainen 21.5.2019) ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 (kuulutettu voimaan 26.2.2020).

Kainuussa on käynnissä vaihemaakuntakaavan laatiminen Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi.



Ote Kainuun voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta. (Kainuun liitto).

Suunnittelualue kuuluu Kainuun kaupan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C). Merkinällä C osoitetaan Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustahakuisten palvelujen, hallinnon ja asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen. Keskustatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajaus ja laajuus tehdään kuntakaavoituksella. Kohdemerkinnällä C osoitetulle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, palvelujen saavutettavuuteen, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä liikkumistavoilla sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja on pyrittävä minimoimaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvat haitalliset vaikutukset.

Lammasjärven ranta-alue Kuhmon kaupungin keskustassa kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A). Merkinällä A osoitetaan asumisen, hallinnon, palveluiden, teollisuuden ym. työpaikka-alueiden ja taajamatoimintojen sijoittumisalueita niihin liittyvine liikenne- virkistys-, puisto- ja erityisalueineen. Suunnittelumääräyksen mukaan

taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajama-alueiden viihtyisyyteen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen rakennettuun ympäristöön ja liikenneturvallisuuteen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen kestävillä 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.

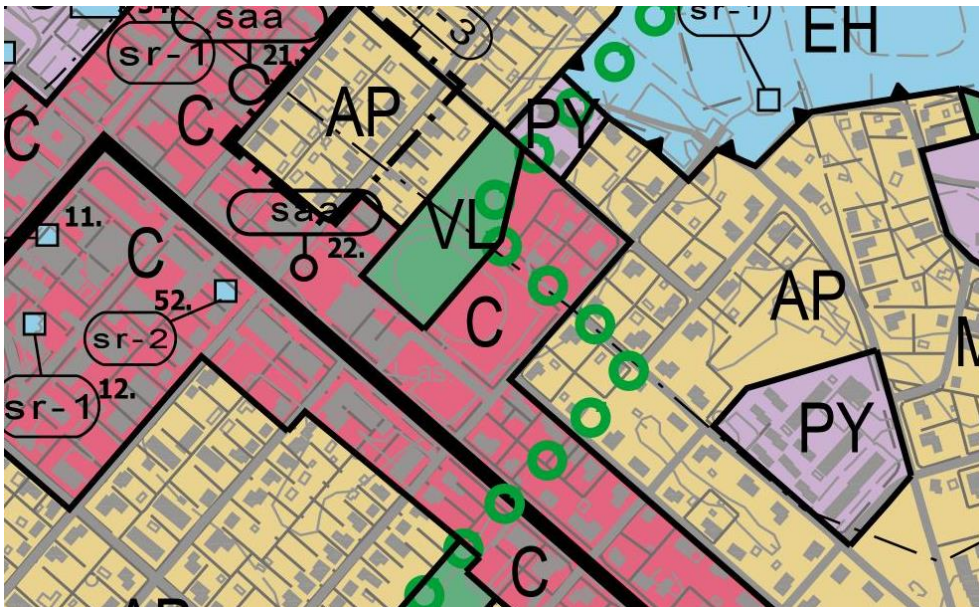
Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviksi arvoitettuja, maakuntakaavassa osoitettuja kohteita.

Kuhmon kaupunki kuuluu liikenteen yhteistyökäytävään (Ik). Kehittämisperiaattemerkinnällä Ik esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutualueiden alueita, joiden kehittämisessä on tarvetta kansainväliseen, yli-maakunnalliseen ja/tai kuntien väliseen yhteistyöhön. Kehittämismerkinnällä osoitetaan kansainvälinen Oulu-Kajaani-Vartius -vyöhyke, Kajaani-Kuhmo-Vartius -vyöhyke sekä maakuntarajat ylittävä Viitostien kehittämisvyöhyke ja NIKA kehittämisvyöhyke.

Kainuun maakuntakaavan 2020 liikenneturvallisuutta koskevan yleisen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen.

4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuhmon keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty 17.6.2014.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. (Kuhmon kaupunki).

Yleiskaavassa Koulukatua rajaavat korttelialueet osoitetaan keskustatoimintojen alueena (C). Osa pesäpallokentästä ja sen koillispuolella oleva viheralue osoitetaan lähivirkistysalueena (VL). Pesäpallokentän koillispuolelta ja viheralueen halki kulkee ekologinen käytävä/viheryhteystarve. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelussa, rakentamisessa ja maisemanhoidossa tulee huomioida alueen toimivuus viheryhteytenä ja/tai ekologisenä käytävänä.

Suunnittelualueen lounaiskulmalla Koulukadun ja Rajakadun kulmassa sijaitsevana pima-kohteena on huomioitu S-market/kylmäasema. Se osoitetaan osayleiskaavassa puhdistettava/kunnostettava alue (saa 22), jonka

sijainti on likimääräinen. Alueelle rakennettaessa tai toimenpiteitä tehtäessä maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja tarvittaessa kunnostettava. Paikalla sijaitsee polttoaineen jakeluasema.

Suunnittelualueetta ympäröivät pientalovaltaiset asuntoalueet (AP). Viheralueen koillispuolella Pallokujan varressa suunnittelualue rajautuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY).

Koulukadun varressa suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva rakennus osoitetaan yleiskaavassa merkinnällä sr-2 kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri.

4.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Kuhmon keskustan rakennuskaava, joka on vahvistettu 4.6.1971. Osalla Koulukatua on suunnittelualueen kohdalla voimassa Kuhmon rakennuskaavan muutos, joka on vahvistettu 6.11.1989.



Ote Kuhmon asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella. (Kartta Kuhmon kaupunki).

Pesäpallokentän alue ja sen koillispuolella sijaitseva viheralue osoitetaan asemakaavassa yleisurheilukenttänä (UU). Koulukadun varren korttelialueet osoitetaan asemakaavassa linja-autoaseman korttelialueena (LA). Korttelialueelle ei ole annettu rakennusten sijaintia, kokoa tai korkeutta ohjaavia määräyksiä. Tehokkuusluku on $e=0.30$.

Koulukatu osoitetaan asemakaavassa yleisenä tienä vierialueineen (LYT). Ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit osoitetaan suunnittelualueetta rajaavien katujen, Rajakadun ja Metsäkadun, kohdille sekä niiden väliin linja-autoaseman korttelialueelle.

4.5 Rakennusjärjestys

Kuhmon kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.9.2015.

4.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty ortokuvaukseen ja maastokartoituksiin perustuvaa digitaalista pohjakarttaa. Kuhmon kaupunki ylläpitää pohjakarttaa jatkuvasti. Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK29. Korkeusjärjestelmä N2000. Pohjakartta on ajantasainen.

4.7 Asemakaavan perusselvitykset

Asemakaavatyön yhteydessä asemakaavamuutoksessa tarkasteltavalle alueelle on laadittu kasvillisuusselvitys sekä maisema- ja kaupunkikuvaselvitys:

- Kasvillisuusselvitys. Linja-autoaseman asemakaavamuutos, Kuhmo. Sweco Finland Oy, 2023
- Kuhmon keskustan korttelin 34 maisema- ja kaupunkikuvaselvitys. Sweco Finland Oy, 2023

Selvitysaineistoina on hyödynnetty myös seuraavia aineistoja:

- Tervo, Kari. *Kuhmo – Rajalla. Kuhmon kulttuuriympäristöohjelma*. Kainuun ympäristökeskuksen raportteja 1/2006, Kajaani, 2006
- Kuhmo, keskustaajaman osayleiskaava (hyväksytty 17.6.2014). Osayleiskaavan selostus, 2014

4.7.1 Kasvillisuusselvitys

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu kasvillisuusselvitys (Sweco Finland Oy, 2023). Luontoselvitys on laadittu SYKE:n ohjeistuksen (Mäkelä & Salo 2021) mukaisesti. Selvityksen on tehnyt FM biologi Aija Degerman Sweco Finland Oy:n Oulun toimistolta. Selvitys on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Kasvillisuusselvitys koskee Kuhmon linja-autoaseman asemakaavan korttelin 34 osan kaavamuutosaluetta. Selvityksessä on kuvattu alueen kasvillisuuden yleispiirteet ja rajattu luontoarvojensa puolesta huomioitavat kohteet. Alueelta on selvitetty luonnonsuojelulain (64 ja 65 §), metsälain (10§) ja vesilain (2. luvun 11§) ja (3. luvun 2. §:n purot) mukaiset suojellut luontotyypit sekä uhanalaisten luontotyyppien luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset kohteet, ja muiden kasvillisuudeltaan huomionarvoisten luontokohteiden esiintyminen. Alueelta on selvitetty lisäksi luontodirektiivin mukaiset, uhanalaiset, silmälläpidettävät, erityisesti suojeltavat, kansainväliset vastuulajit, rauhoitetut ja muut huomionarvoiset kasvilajit sekä haitalliseksi luokitellut vieraskasvilajit. Selvityksessä on annettu suositukset luontoarvojen huomioimiseksi alueella.

Suosittelusten mukaan:

- Kaavamuutosalueella ei ole täysin luonnontilaista ympäristöä lainkaan, vaan alueella on asfaltoituja pihvoja, omakotitalojen pihvoja, urheilukenttä hoidettuine ympäristöineen ja entiselle peltomaalle syntynyt metsä. Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja, mutta pohjoisosan rehevä lehtimetsä lisää alueen luonnon monimuotoisuutta omalta osaltaan.
- Vieraslaji komealupiini kasvaa urheilukentän kaakkoiskulmalla. Komealupiinin hävittäminen on hankalaa. Mahdollisen rakentamisen ja maan siirtämisen yhteydessä tulee huolehtia, että maa-ainesten mukana ei siirretä haitallisia vieraslajeja uusille alueille. Suunnittelussa kannattaa huomioida Vieraslajiportaalin (Vieraslajit.fi, 2023) ohjeet.

4.7.2 Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu Kuhmon korttelin 34 maisema- ja kaupunkikuvaselvitys (Sweco Finland Oy, 2023). Selvityksen ovat laatineet arkkitehti, TkT Kaisa Winblad sekä luonnonvara-alan YAMK, maisemasuunnittelija Leena Pehkonen Sweco Finland Oy:n Oulun toimistolta. Selvitys on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen tavoitteena on tuoda esiin ne maisemalliset ja kaupunkikuvalliset erityispiirteet ja arvot, jotka ovat tärkeää ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Selvityksessä kuvataan alueen maiseman ja kaupunkikuvan nykytilanne, pohjautuen alueen kulttuurihistoriaan. Analyysin tuloksia havainnollistetaan raportissa mm. analyysikarttojen sekä eri-ikäisten ilmakuvien ja valokuvien avulla. Johtopäätöksiä esitetään asemakaavan laadintaa koskevat suositukset.

Suosituksien mukaan:

- Koulukatu on yksi Kuhmon kaupunkikeskustan pääkaduista. Suunnittelussa tulee huomioida Koulukadun maisemallinen ja kaupunkikuvallinen asema ja merkitys.
- Koulukatua reunustavat koivut erottuvat kaupunkikuvassa leimallisena erityispiirteenä. Niillä on katumiljöön luonteen, alueen identiteetin ja katutilan rajautumisen kannalta erittäin suuri merkitys.
- Suunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota Koulukadun rajautumiseen korttelin 34 kohdalla sekä Koulukadulta korttelialueelle avautuviin näkymiin. Koulukatua olisi hyvä rajata tiiviisti tien varteen sijoituville rakennuksilla.
- Korttelialueella 34 on kaupunkikuvassa ankeina ja jäsentymättöminä alueina hahmottuvia avoimia, kenttämaisia piha- ja pysäköintialueita. Koulukadun varrella keskeisellä paikalla sijaitsevat alueet eivät nykyisellään ole arvoisessaan käytössä. Näitä alueita tulisi kehittää ja alueiden toimintoja selkeyttää.
- Korttelialueelle 34 Pallokujan ja Metsäkadun tuntumassa ominainen vehreys sekä olemassa oleva puusto on hyvä säilyttää. Kaikille kaupunkilaisille yhteisen puisto- ja viheralueen laajentamista Koulukadun varteen olisi hyvä pohtia. Koulukadun varressa ei nykyisellään ole kaupunkikuvaa elävöittäviä puisto- tai viheralueita.
- Jatkossa on hyvä pohtia, onko pesäpallokentän nykyinen sijaintipaikka toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti oikea. Olisiko kenttäalue paremmin hyödynnettävissä esimerkiksi rakentamiseen tai kaikkien kaupunkilaisten käytössä olevana puistoalueena?
- Koulukadun varressa sijaitsevat Koulukatu 8 ja Koulukatu 11 eivät kuulu suunnittelualueeseen. Ne sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Näiden jälleenrakennuskaudella valmistuneiden liikerakennusten merkitys osana kerroksellista kaupunkikuvaa on hyvä huomioida.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden hyvinvointikeskuksen rakentaminen Koulukadun varteen Rajakadun ja metsäkadun rajaamalle korttelialueelle. Hyvinvointikeskuksen välittömään läheisyyteen on tavoitteena suunnitella myös ikäihmisille suunnattua asumista.

Asemakaavassa on huomioitu alueen ominaispiirteet ja arvot sekä kaupunkikuvan kehittämisen tarpeet kaavatyön yhteydessä laadittujen selvitysten (kasvillisuusselvityksen ja maisema- ja kaupunkikuvaselvityksen) pohjalta.

5.2 Suunnittelun vaiheet

- Kuhmon kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 19.06.2023 § 47.
- Kaavamuutos on kuulutettu vireille 29.9.2023.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan ja kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuutoksen vaikutusta sekä esittää mielipiteensä asiasta.

Kaavaprosessin aikana järjestetään MRL:n mukaiset julkiset nähtäville asettamiset, jolloin kaupungin asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja jättää siitä mielipiteitä ja muistutuksia.

Kuhmon kaupunki tiedottaa kaavatyön vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista kaupungin ilmoitustaululla, paikallisessa päälehdessä sekä internetissä, www.kuhmo.fi.

Virallisissa kuulemisvaiheissa kaava-aineistot ovat julkisesti nähtävillä Kuhmon kaupungintalolla sekä internetissä, www.kuhmo.fi. Kaava-aineiston nähtäville panosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, paikallisessa päälehdessä ja kaupungin internet-sivustolla.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja vaikutusalueen maanomistajat, yritykset, asukkaat ja toimijat
- Lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Kainuun liitto
- Kainuun ELY-keskus
- Kainuun museo
- Museovirasto
- Kainuun sote
- Pelastuslaitos
- Kuhmon Terva-asunnot
- Osuuskauppa Maakunta
- Kuhmon Kiva
- Kuhmon seurakunta
- Vesi-, lämpö-, sähkö- ja energiayhtiöt

5.3.2 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia on tiedotettu kaavan vireille tulosta.

Aloituskuvassa on järjestetty viranomaisneuvottelu 11.3.2024. Neuvottelussa keskusteltiin suunnittelun lähtökohdista ja asemakaavamuutoksen tavoitteista. Neuvottelussa esiteltiin kaavatyön tueksi laaditut selvitykset: luontoselvitys sekä maisema- ja kaupunkikuvaselvitys. Selvitykset ovat asemakaavan liitteenä.

Suunnittelualueen todettiin sijaitsevan keskeisellä paikalla Kuhmon kaupungin keskustassa Koulukadun varrella. Neuvottelussa todettiin, että suunnittelussa tulee huomioida kiertotalousnäkökulmat ja pyrkimys vähähii-lisyyteen. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida osittain suunnittelualueelle ulottuva pohjavesialue, kaupunkikuva- ja maisemaselvityksessä tunnistetut erityispiirteet ja arvot sekä voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu viheryhteystarve. Myös hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

5.4 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet ja suunnitelmien välivaiheet

5.4.1 Rakennemallit

Suunnittelun alkuvaiheessa korttelialueen maankäyttöä tutkittiin vaihtoehtoisten idealuonnosten / rakennemallien avulla. Suunnittelun lähtökohdat määriteltiin Kuhmon sote-keskuksen hankeselvityksen/-suunnitelman sekä Kuhmon kaupungin toiveiden pohjalta seuraavasti:

Kuhmon sote-keskuksen hankeselvitys/-suunnitelma 22.1.2024:

- uusi hyvinvointikeskus 3000 k-m² (1 580 hym² / 2 844 brm²)
- 120–130 pysäköintipaikkaa (henkilökunnan pysäköinti 70 kpl, asiakaspysäköinti 30 kpl, LE-pysäköintipaikka 4 kpl, HVA:een omat ajoneuvot (katoksessa) 20 kpl, taksit ja muu saattoliikenne 4 kpl, yhteensä 128 kpl)

Kuhmon kaupungin toiveet:

- asuinkortteliin pieniä noin 36–46 m² asuntoja 15–20 kpl, kerrosluku III-IV
- rakennusoikeus enintään 1 000 k-m²

Hyvinvointikeskuksen kortteli



- Korttelialueen suunnittelu tehdään hyvinvointikeskuksen suunnittelun yhteydessä – tässä idealuonnoksessa toiminnot ja niiden sijainti alueella on esitetty luonnosmaisina.
- Korttelin mitoituksessa on huomioitu hankesuunnitelmassa annetut perusteet:
 - hyvinvointikeskus noin 3000 k-m²
 - 130 pysäköintipaikkaa
- Hyvinvointikeskusrakennus toteutetaan joko kokonaan tai osittain 2 krs korkeuksena.
- Korttelialueesta muodostuu tiivis kokonaisuus: paikka on melko ahdas ja pysäköinnin tarve on määritelty suurena. Hyvinvointikeskuksen korttelin vieressä sijaitseva puistoalue tuo alueelle vehreyttä ja toimii miellyttävänä ulko-oleskelutilana.

- Varmistetaan asemakaavassa, että hyvinvointikeskuksen korttelialueelle jää tilaa myös viheralueita ja istutuksia varten.
- Korttelialueella tilaa tarvitaan myös hulevesiä ja lumen kasaamista varten.
- Pyritään jatkossa korttelin suunnittelussa siihen, että laajat pysäköintialueet jaetaan osiin ja niiden ilmettä parannetaan istutuksilla.
- Hyvinvointikeskuksen piha-alueelta järjestetään selkeänä hahmottuva kulkuyhteys viereiselle puistoalueelle.
- Koulukatua ja Metsäkatua rajaavat puut ja viheralueet säilytetään.
- Uusi hyvinvointikeskus ohjataan asemakaavalla sijoittumaan korttelia rajaavien katujen (Koulukadun ja Metsäkadun) varteen. Rakennuksesta muodostuu kaupunkikuvassa osa katunäkymää.
- Kaupunkikuvallisista syistä pysäköintialueita ei sijoiteta laajoina kokonaisuuksina katujen varsille.

Puistoalue

- Korttelin keskellä hyvinvointikeskuksen luoteispuolella sijaitseva puistoalue on vihreä keidas asutuksen ja palveluiden yhteydessä.
- Puistoalue on hyvinvointikeskuksen asiakkaiden, uusien ja olemassa olevien asuinkortteleiden asukkaiden, lähipalveluiden käyttäjien sekä kaikkien kaupunkilaisten käytössä.
- Puistoalueelle on mahdollista sijoittaa mm. istuskelupaikkoja, pieni kuntoilualue senioreille, viljelylaatikkoalue (potager) tai muuta yhteistoimintaa.
- Asemakaavassa varmistetaan yhteydet ympäröiviltä tonteilta puistoalueelle.

Viheralue

- Asuinkorttelin ja Pallokujan väliin jäävä viheralue säilyy edelleen rakentamattomana lähivirkistysalueena. Alueelle ei esitetä asemakaavassa muutoksia.
- Viheralueelle ulottuu Mammankaivon pohjavesialueen vaikutusalue. Tälle alueelle ei osoiteta rakentamista.

Asuinkortteli – VE1 kerrostalokortteli



- Asuinrakennukset + talousrakennukset 1000 + 100 t k-m² (+ lisäksi 1000 + 100 t k-m²)
- 2 krs, asuntojen parvekkeet suunnataan pihan puolelle. Palveluasuntojen yhteydessä toisessa kerroksessa voi tarvittaessa olla myös henkilökunnan toimistotiloja.
- Rakennukset rajaavat keskelleen suojaisia, vehreitä piha-alueita. Pihoilla voi olla viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinut ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita ja marjapensaita, viljelylaatikoita, pyykinkuivaustelineet, tomutustelineet jne.
- Korttelissa voi olla senioriasuntojen lisäksi muuta asumista.
- Pysäköinti 20 ap (+ 8–12 ap)
- Kokonaisuus on toteutettavissa vaiheittain.

Asuinkortteli – VE2 pientalokortteli



- Asuinrakennukset ja yhteisrakennus + talousrakennukset 1000 + 100 t k-m²
- Asuinrakennukset ovat osin paritaloja, osin pieniä erillistaloja. Asuntojen koot ja rakennusten sijainnit voidaan määritellä jatkossa myös eri tavalla kuin idealuonnoksessa on esitetty.
- 1 krs, asunnoista on käynti suoraan pihalle.
- Rakennukset rajaavat keskelleen suojaisia, vehreitä piha- alueita. Pihoilla voi olla viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinit ja pöytäryhmät), grillaus- paikka, hedelmäpuita ja marjapensaita, viljelylaatikoita, pyykinkuvaustelineet, tomustustelineet jne.
- Piharakennuksia voivat olla esim. varastotilat, grillikota, huvimaja, yhteiskäytössä oleva puusauna jne.

- Kokonaisuuteen kuuluu yhteisrakennus, jossa voi sijaita esim. yhteistiloja (perhejuhlat, kerhot, tapahtumat), pesutupa ja saunatilat.
- Ratkaisu mahdollistaa yhteisöllinen ja monisukupolvisen asumisen palvelujen tuntumassa (senioriasun- toja ja muuta asumista).
- Pysäköinti 20 ap
- Kokonaisuus on toteutettavissa vaiheittain.

5.4.2 Luonnosvaihe

Hyvinvointikeskuksen korttelialueella kaavaratkaisu on esitetty luonnosmaisena. Kaavaluonnoksessa on tutkittu hyvinvointikeskusrakennuksen ja pysäköinnin vaatimaa tilantarvetta. Lisäksi luonnoksessa on huomioitu kaupunkikuvalliset näkökulmat ja ympäristön laatu.

Hyvinvointikeskuksen alueen osalta kaavaratkaisu tarkentuu ehdotusvaiheessa. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus laaditaan rinnan hyvinvointikeskuksen suunnittelun kanssa. Tällöin asemakaavassa voidaan huomioida tarkentuvat suunnitelmat ja vastaavasti korttelialueen suunnittelussa voidaan huomioida asemakaavassa määriteltävät kaupunkikuvalliset näkökulmat.

Asuinkorttelin osalta luonnosvaiheen kaavaratkaisu pohjautuu Kuhmon kaupungilta saadun palautteen pohjalta vaihtoehtoisten rakennemallien VE1 ja VE2 yhdistelmään.

Luonnosvaiheessa on asetettu nähtäville sekä rakennemalli että sen pohjalta laadittu asemakaavaluonnos.

5.4.3 Luonnosvaiheen kuuleminen

5.4.4 Ehdotuksen valmistelu

5.4.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavaratkaisu

YS-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Vähintään 15 % korttelialueesta tulee jättää rakentamattomaksi, istutetuksi viheralueeksi.

Hyvinvointikeskusta varten varattu alue osoitetaan asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena YS. Hyvinvointikeskukselle osoitetaan rakennusoikeutta 3 500 k-m². Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II. Hyvinvointikeskus olisi hyvä suunnitella ainakin osittain kaksikerroksisena Koulukadun puolella. Toimintojen sijoittaminen kahteen kerrokseen myös jättää korttelialueelle enemmän tilaa viheralueille ja istutuksille, mikä parantaa ympäristön laatua. Rakennus ohjataan asemakaavassa kaupunkikuvallisista syistä rakennettavaksi kiinni Koulukadun puoleiseen rakennusalueen rajaan, jotta rakennus rajaisi katutilaa ja muodostuisi kaupunkikuvassa osaksi katunäkymää.

Luonnosvaiheessa hyvinvointikeskusrakennuksen ja pysäköintipaikkojen sijainti korttelissa on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä. Korttelialueen suunnitelma tarkentuu ehdotusvaiheessa, kun hyvinvointikeskuksen suunnittelu etenee ja rakennuksen koko ja pysäköinnin tarpeet tarkentuvat. Luonnosvaiheessa korttelin mitoituksessa on huomioitu hankesuunnitelmassa annetut perusteet:

- hyvinvointikeskus noin 3000 k-m²
- 130 pysäköintipaikkaa

Asemakaavassa varmistetaan, että hyvinvointikeskuksen korttelialueelle jää tilaa myös viheralueita ja istutuksia varten. Korttelialueella tilaa tarvitaan myös hulevesiä ja lumen kasaamista varten. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksellä, jonka mukaan 15 % alueesta tulee jättää rakentamattomaksi, istutetuksi viheralueeksi. Kaavamääräystä on mahdollista tarkentaa ehdotusvaiheessa, kun hyvinvointikeskuksen suunnittelu etenee.

Tarvittavan pysäköinnin määrä on hankesuunnitelmassa määritelty suureksi. Jatkossa korttelin suunnittelussa tulee pyrkiä siihen, että korttelialueelle ei muodostu laajoja, yhtenäisiä pysäköintikenttiä. Pysäköintialueet tulee jakaa osiin ja niiden ilmettä tulee parantaa istutuksilla. Kaupunkikuvallisista syistä pysäköintialueita ei tule sijoittaa laajoina kokonaisuuksina katujen varsille.

Asemakaavaluonnoksessa henkilökunnan pysäköintipaikat (70 + 4 kpl) on mitoitettu korttelin koillislaidalle. Paikoille on kulku Metsäkadun puolelta. Kotihoidon autopaikat, jotka toteutetaan katoksina (20 kpl), sijaitsevat korttelin keskellä, jossa ne rajaavat istutettua piha-aluetta henkilökunnan pysäköintialueen suunnassa. Asiakkaiden pysäköintipaikat (30 + 4 kpl) on mitoitettu korttelin luoteislaidalle, paikoille on kulku Koulukadulta. Koulukadun suunnasta on asiakkaiden kulku hyvinvointikeskusrakennuksen rajaamalle istutetulle sisäpihalle. Asemakaavassa esitetty ratkaisu on luonnosmainen ja se saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

Hyvinvointikeskuksen korttelialueelta osoitetaan korttelialueen jatkosuunnittelussa selkeänä hahmottuva kulku yhteys vieressä sijaitsevalle puistoalueelle. Tavoitteena on, että puistoalue olisi myös hyvinvointikeskuksen asiakkaiden käytössä, palveluita käyttävien asiakkaiden virkistysalueena.

VP Puisto.

Korttelialueen keskelle osoitetaan puistoalue, joka palvelee ympäröivillä korttelialueilla sijaitsevia toimintoja. Puistoalue toimii hyvinvointikeskuksen asiakkaiden ja kaupunkikeskustan palveluiden käyttäjien sekä lähistön asukkaiden virkistysalueena. puistoalue on avoin kaikille Kuhmon kaupungin asukkaille.

VL Lähivirkistysalue.

Asuinkorttelin ja Pallokujan välissä sijaitseva metsäinen viheralue osoitetaan asemakaavassa lähivirkistysalueena. Alueelle ei osoiteta rakentamista vaativia toimintoja. Lähivirkistysalue sijaitsee Mammankaivon pohjavesialueen vaikutusalueella.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue sijaitsee Metsäkadun varressa. Kortteliin on tarkoitus suunnitella ikäihmisille suunnattua asumista. Korttelissa voi olla senioriasuntojen lisäksi muuta asumista.

Korttelialueelle osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta 1 000 k-m² ja talousrakennuksia varten 100 k-m². Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on II. Kerrosluku pohjautuu alueen kaupunkikuvallisiin piirteisiin: Kuhmon keskustassa Koulukadun varressa olemassa olevat rakennukset ovat pääasiassa kaksikerroksisia, Metsäkadun varressa sijaitsee lähinnä yksikerroksisia pientaloja.

Korttelialueelle osoitetaan asemakaavassa ohjeellisilla merkinnöillä kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa, jotka rajaavat keskelleen suojaisan piha-alueen. Piha-alueen suunnittelussa on huomioitu senioriasuntojen tarpeet: vehreät piha-alueet toimivat asukkaiden viihtyisinä oleskelualueina kodin läheisyydessä. Pihalle on ajateltu sijoitettavaksi viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinit ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita ja marjapensaita sekä viljelylaatikoita. Senioriasuntojen parvekkeet on hyvä suunnata pihaa kohti, jolloin asukkailla on parvekkeiltaan katseluyhteys pihan toimintoihin.

Asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköintipaikat on osoitettu viereiselle autopaikkojen korttelialueelle. Autopaikkamitoitus on 1 ap / 50 asm².

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue sijaitsee korttelin keskellä puiston ja lähivirkistysalueen välissä. Asuinrakennukset ovat osin paritaloja, osin pieniä erillistaloja. Asuntojen koot ja rakennusten sijainnit voidaan määrittellä jatkossa myös eri tavalla kuin idealuonnoksessa on esitetty. Ratkaisu mahdollistaa yhteisöllinen ja monisukupolvisen asumisen palvelujen tuntumassa (senioriasuntoja ja muuta asumista).

Korttelialueelle osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta 600 k-m² ja talousrakennuksia varten 60 k-m². Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on I. Piharakennuksia voivat olla esim. varastotilat, grillikota, huvimaja, yhteiskäytössä oleva puusauna jne. Kortteliin on mahdollista rakentaa myös yhteisrakennus, jossa voi sijaita esim. yhteistiloja (perhejuhlat, kerhot, tapahtumat), pesutupa ja saunatilat.

Rakennukset rajaavat keskelleen suojaisia, vehreitä piha-alueita. Pihalla voi olla viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinit ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita, marjapensaita ja viljelylaatikoita.

Asuinpientalojen korttelialueen pysäköintipaikat on osoitettu viereiselle autopaikkojen korttelialueelle. Autopaikkamitoitus on 1 ap / 60 asm².

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueen ja asuinpientalojen korttelialueen pysäköintipaikat. Autopaikkojen korttelialueelle on kulku Metsäkadulta erkanevan kujan päässä olevalta pieneltä aukiolta / kääntöpaikalta. Aukio voidaan toteuttaa viihtyisänä edusaukiona, jonka keskellä on istutuksia.

K Liikerakennusten korttelialue.

Osa entisestä linja-autoaseman korttelialueesta, jolla sijaitsevat päivittäistavarakauppa, polttoaineenjakoasema ja liiketiloja (entinen linja-autoasema) osoitetaan asemakaavassa liikerakennusten korttelialueena K. Asemakaava mahdollistaa olemassa olevien toimintojen säilymisen korttelialueella. Rakennusalat osoitetaan ohjeellisina. Asemakaava sallii korttelialueelle rakennusoikeutta pääpiirteissään olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on I. Ratkaisua on mahdollista tarkentaa ehdotusvaiheessa.

Koulukatua ja Metsäkatua reunustavat viheralueet osoitetaan asemakaavassa istutettavana alueen osana. Asemakaavaan liittyy määräys, jonka mukaan viheralueilla ja istutettavilla alueilla tulee pyrkiä säilyttämään

olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus. Olemassa olevaa kasvillisuutta täydennetään tarvittaessa uusilla istutuksilla. Koulukatua reunustavat puut osoitetaan asemakaavassa säilytettävänä/istutettavina puuriveinä.

Mammankaivon pohjavesialue osoitetaan asemakaavassa tärkeänä tai veden hankintaan soveltuvana pohjavesialueena.

Asemakaava-alueita koskevat yleismääräykset:

Piha-alueille on varattava riittävästi tilaa lumen käsittelyä ja varastointia sekä hulevesien käsittelyä varten.

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelinalueenosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tonteilla olevat pysäköintipaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Viheralueilla ja istutettavilla alueilla tulee pyrkiä säilyttämään olemassa oleva puusto ja muu kasvillisuus.

Pysäköintipaikkoja tulee varata seuraavasti:

- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue 130 ap.
- Asuinkerrostalot 1 ap / 50 asm².
- Asuinpientalot 1 ap / 60 asm².

6.2 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnittelutyön edetessä arvioidaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutukset kohdealueella sekä sen lähiympäristössä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan, painopisteen ollessa kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa. Vaikutusten arviointi kirjataan kaavaselostukseen. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Tässä kaavatyoässä vaikutuksia arvioidaan erityisesti ainakin ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, palveluihin ja liikenteeseen.

Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa, kun kaavaratkaisu tarkentuu.

6.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkirakenteeseen

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Kuhmon kaupungin keskustassa. Hyvinvointipalvelut, kaupalliset palvelut ja asuminen tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja Kuhmon keskusta-alueella entuudestaan sijaitseviin palveluihin.

Uudisrakentaminen tukee Kuhmon keskusta-alueen kehittämistä. Asemakaavaratkaisulla pyritään maiseman ja kaupunkikuvan kohentamiseen. Alueelle osoitetaan myös kaikkien kaupunkilaisten käytössä olevia viheralueita.

Asuinkortteleihin on mahdollista rakentaa senioreille suunnattua asumista. Asunnot sijaitsevat lähellä Kuhmon keskustan palveluita, joten palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

6.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavaratkaisussa keskeisenä tavoitteena on kaupunkikuvan kohentaminen Koulukadun varrella. Suunnittelun lähtökohdiana on huomioitu maisema- ja kaupunkikuvaselvityksessä tehdyt analyysit.

Hyvinvointikeskusta varten varatulla korttelialueella suunnitelmat tarkentuvat ehdotusvaiheessa, kun rakennuksen ja tontin suunnittelu etenee asemakaavan kanssa rinnan. Asemakaava luo puitteet alueen kehittämiseksi kaupunkikuva ja näkymät huomioiden.

Asemakaavaratkaisu tukeutuu kaavan perusselvityksenä laadittuun maisema- ja kaupunkikuvaselvitykseen, jossa on tuotu esille alueen maisemalle ja kaupunkikuvalle ominaiset piirteet ja arvot.

6.2.3 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Asemakaavassa osoitetut palvelut sijaitsevat keskeisellä paikalla Kuhmon keskustassa ja ovat siten helposti saavutettavissa.

6.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Täydennetään ehdotusvaiheessa. Hyvinvointikeskuksen liikenteen ratkaisut tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

Hyvinvointikeskuksen korttelialue on suhteellisen ahdas. Hankesuunnitelmassa määritelty hyvinvointikeskuksen henkilökunnan ja asiakkaiden pysäköintipaikkojen tarve on tälle paikalle melko suuri. Jatkossa haasteena tulee olemaan se, miten pysäköinti saadaan ratkaistua siten, että pysäköintialueista ei muodostu kaupunkikuvaa liiallisesti hallitsevia. Hyvinvointikeskuksen korttelialueelle tulee tarkemmassa suunnittelussa varata tilaa myös polkupyörien pysäköintiä varten.

6.2.5 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Asemakaavassa osoitetut puistoalue ja lähivirkistysalue liittyvät Kuhmon keskustan viheralueiden verkostoon. Korttelin keskellä sijaitseva puistoalue toimii palvelujen asiakkaiden ja asukkaiden virkistysalueena.

6.2.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Varsinaista luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä ei suunnittelualueella tai sen ympäristössä ole. Viheralueet ovat kulttuurivaikutteista, osin metsikön luonteista viherympäristöä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eli esimerkiksi huomionarvoista lajistoa.

Olemassa oleva viheralue osoitetaan asemakaavassa lähivirkistysalueena. Alueelle ei osoiteta rakentamista vaativaa maankäyttöä. Alue säilyy jatkossakin metsäisenä, mikä lisää ympäristön monimuotoisuutta. Aluetta ei rakenneta puistoalueeksi, se säilyy jatkossakin viheralueena, joka tarjoaa mm. pesäpaikkoja taajama-alueen tuntumassa viihtyville lajeille.

6.2.7 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on tukeuduttu KILVA-työkaluun. Ehdotusvaiheessa vaikutusten arviointia täydennetään Hiilikartta-työkalun avulla.

Asemakaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaava mahdollistaa alueella jo entuudestaan sijaitsevien rakennusten säilyttämisen ja alueelle osoitetaan myös uutta rakentamista. Uusien rakennusten materiaalivalinnat ja muuntojoustavuus tullaan ratkaisemaan jatkossa hyvinvointikeskuksen ja asuinrakennusten tarkemman suunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa osoitettujen rakennusten mitataava mahdollistaa puun käyttämisen rakennusmateriaalina.

Asemakaavassa on pyritty alueen puuston ja maaperän säilyttämiseen. Olemassa olevan puuston säilyttämistä tuetaan myös kaavamääräyksellä. Viherpinta-ala tulee lisääntymään, kun asuinkortteleiden piha-alueet toteutetaan istutettuina viheralueina. Alueen vehreyttä ja virkistäytymisen mahdollisuuksia lisää myös asemakaavassa osoitettu puistoalue.

Asemakaavaratkaisun pohjana huomioidaan alueen ominaispiirteet ja arvot. Olemassa olevan ympäristön vahvuudet on huomioitu ja niiden säilymistä tuetaan asemakaavamääräyksillä.

Kestävän liikkumisen ratkaisuja on tarpeen pohtia alueen jatkosuunnittelussa. Hyvinvointikeskuksen hankesuunnitelmassa alueelle on määritelty suuri määrä pysäköintipaikkoja, kulku alueelle tulee pohjautumaan vahvasti yksityisautoilun varaan. Toisaalta hankesuunnitelmassa huomioidaan myös kevyen liikenteen tarpeet. Niiden asema osana kokonaisuutta tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisuudet sekä energiatehokkuuden huomioiminen on hyvä huomioida jatkossa hyvinvointikeskuksen alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Asuinkortteleiden suunnittelussa on huomioitu piha-alueen muodostuminen ja rakennusten sijainnin vaikutukset mikroilmastoon ja viihtyisyyteen. Rakennukset on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä siten, että ne rajaavat keskelleen suojaisia pihapiirejä. Pihapiirien puu- ja pensasistutukset parantavat mikroilmastoa ja tuovat kaivattua varjoa. Pysäköintipaikat on osoitettu keskitetysti asuinkorttelien väliin, joten pihapiireihin ei muodostu avoimia asvalt kenttiä. Laajat viheralueet mahdollistavat lumen kasauksen ja hulevesien imeytyksen.

6.3 Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Suunnittelualueella voimassa oleva Kuhmon keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty 17.6.2014. Osayleiskaavassa asemakaavan kattama alue osoitetaan osittain keskustatoimintojen alueena (C), osittain lähivirkistysalueena (VL). Alueen halki kulkee ekologinen käytävä/viheryhteystarve.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 42 § 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. 42 § 4 momentin mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Keskustatoimintojen alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Asemakaava on tältä osin yleiskaavan mukainen. Asemakaavaratkaisussa huomioidaan yleiskaavassa osoitettu viheralue sekä ekologinen käytävä/viheryhteystarve.

6.4 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava toteuttaa sille asetettuja tavoitteita: asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden hyvinvointikeskuksen sekä asuinkorttelin rakentaminen Kuhmon kaupungin keskustassa Koulukadun varrella sijaitsevaan kortteliin.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Asemakaava mahdollistaa alueella sijaitsevien palveluiden kehittämisen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämisen. Suunnittelussa on huomioitu alueelle tyypilliset arvot, kaupunkikuvatekijät ja ympäristön laatuun liittyvät näkökulmat. Suunnittelussa on huomioitu alueelle ulottuva pohjavesialue.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.



Kaisa Winblad, Kaavoitusarkkitehti
Sweco Finland Oy
Oulu