



## VASTINEET / LUONNOSVAIHE

PROJEKTIN NIMI	Kaavan laatija	Päiväys
Kuhmon kaupunki Asemakaavan muutos korttelin 34 osalla	Kaisa Winblad	26.8.2024

Asemakaavan luonnos ja muu valmisteluaineisto oli osallisten lausuntoja ja mielipiteitä varten yleisesti nähtävillä 10.6.2024-10.7.2024 välisen ajan Kuhmon kaupunginvirastolla kaavoitus- ja mittauspalveluissa sekä kaupungin kotisivuilla, [www.kuhmo.fi/kaavat](http://www.kuhmo.fi/kaavat) (MRL 62 § ja MRA 30 §).

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin nähtävilläolon aikana viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Ohessa ovat koottuna asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot sekä niihin laaditut vastineet.

### 1. Kainuun ELY-keskus (26.6.2024)

Kuhmon kaupunki on pyytänyt lausuntoa korttelin 34 kaavan valmisteluaineistosta / luonnoksesta. Kaavamutoksen tavoitteena on rakentaa uusi hyvinvointikeskus kortteliin 34. Lisäksi kortteliin sijoittuu mahdollisesti muita terveystalviteita palvelevia toimintoja, yleistä käyttöä palvelevia toimintoja sekä ikäihmisille suunnattua asuinrakentamista. Korttelissa sijaitsee päivittäistavarakauppa ja polttoaineiden jakeluasema sekä liiketiloja entisen linja-autoaseman tiloissa. Kaavamuuos mahdollistaa olemassa olevien toimintojen säilymisen korttelialueella.

#### *ELY-keskuksen toimivalta*

Kainuun ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia merkittäviä maakunnallisia tai valtakunnallisia asioita, joihin kohdistuisi ELY-keskuksen valvontatehtävä. Kainuun ELY-keskus antaa lausunnon kuntien alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämisen edistämisen näkökulmasta (MRL 18 §).

#### *Kaavallinen tilanne*

Alueella on voimassa Kuhmon keskustan rakennuskaava (1971). Osalla Koulukatua on voimassa Kuhmon rakennuskaavan muutos (1989). Kaavamutoksella vastataan alueidenkäytön muuttuneeseen tarpeeseen.

#### *Yleiskaava*

Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavassa (2014) muutosaluetta koskevat kaavamerkinnot keskustatoimintojen alue (C), lähivirkistysalue (VL) sekä puhdistettava/kunnostettava alue (saa 22). Alueelle rakennettaessa tai toimenpiteitä tehtäessä maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja tarvittaessa kunnostettava. Lisäksi yleiskaavassa alueen halki on osoitettu ekologinen käytävä/viheryhteystarve, joka on kaavamutoksessa huomioitu riittävällä tavalla.

#### *Maakuntakaava*

Kaavaselostuksen mukaan Kainuussa on käynnissä vaihemaakuntakaavan laatiminen Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi. Kainuun ELY-keskus toteaa, että maakuntavaltuusto on kokouksessaan 12.12.2023 hyväksynyt Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan 2035. Kainuun liitto on kuuluttanut maakuntakaavan voimaan tulosta 6.3.2024, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen.

#### *Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys*

Kaavamuuosalueesta lähiympäristöineen on tehty maisema- ja kaupunkikuvaselvitys (Sweco 24.11.2023). Selvityksen mukaan kortteli 34 sijaitsee Kuhmon keskusta-alueen keskeisellä paikalla. Selvityksessä on

tunnistettu alueen ja kohteiden kulttuurihistoriallinen merkittävyys sekä ominaisluonne suhteutettuna laajempaan kulttuuriympäristökokonaisuuteen.

Kaavaohjauksella uudisrakentaminen pyritään sovittamaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Vaikka itse kaavamuutosalueella ei ole maisemassa tai kaupunkikuvassa selkeinä erottuvia maamerkkejä, on kaavaselostuksessa ympäristön leimallisena erityispiirteenä huomioitu Koulukatua reunustavat koivurivistöt, joilla on katumiljöön luonteen, alueen identiteetin ja katutilan rajautumisen kannalta erityisen suuri merkitys. Myös lähiympäristössä olevat arvorakennukset (Koulukatu 8 ja 11) sekä jälleenrakennuskauden rakennuskokonaisuus (Koulukatu-Torikatu-Pallockuja-Rajakatu) on huomioitu kokonaisuudessa. Kainuun ELY-keskus pitää kaavaratkaisua onnistuneena myös uudisrakennusten maltillisen kerroskorkeuden osalta. Kaksikerroksinen rakentaminen tulee erottumaan vanhasta rakennuskannasta modernimmalla tyyllillään, mutta sulautuu massaltaan olemassa olevaan. Jatkosuunnittelussa uudisrakentamisen soveltumisessa ympäristöön on hyvä huomioida muun muassa julkisivujen väritys sekä kattomuoto ja -materiaali.

#### *Kasvillisuus- ja luontoselvitys*

Kasvillisuus- ja luontoselvitys on kaavantarkoitus ja muutosalue huomioiden riittävä.

#### *Pilaantuneet maa-ainekset*

Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavassa korttelin 34 alueelle on osoitettu likimääräinen sijainti pilaantuneelle maaperälle (saa 22) S-marketin/ kylmäaseman tontille. Kaavamerkintä ja -määräys on syytä ottaa myös asemakaavakartalle.

#### *Hule- ja pohjavedet*

Osa suunnitellusta kaava-alueesta sijaitsee Mammankaivon (1129001) 1-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialue sivuaa nykyisen urheilukentän pohjoisosaa. Kaavamuutoksen myötä pohjavesialueelle sijoittuisi tulevaisuudessa lähivirkistysalue. Lähin vedenottamo sijaitsee noin 600 m etäisyydellä suunnittelualueesta, vedenottamo toimii tällä hetkellä varavedenottamona. Mammankaivon pohjavesialueelle on laadittu pohjavedensuojelusuunnitelma vuonna 2010. Suojelusuunnitelmassa mahdollisesti esitetyt suositukset ja toimenpiteet on huomioitava kaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisäksi on huomioitava, että mikäli pohjavesialueelle sijoitetaan jätevesipumppaamoita, niin tällöin pohjaveteen kohdistuvan riskin minimoimiseksi pumppaamoon tulisi rakentaa ylivuotosäiliö tai etusäiliö, jotta saadaan riittävä reagointiaika pumppaamon häiriötilanteissa. On myös huomioitava, että kaavamuutoksen myötä rakentaminen lisää alueella olevia vettä läpäisemättömiä pintoja, kuten asfaltoituja alueita ja kattorakenteita, jotka edesauttavat hulevesien määrän lisääntymistä. Etelä-Savon ELY-keskuksen Vesihuoltopalvelut-yksikön näkemyksen mukaan suunnittelualueella tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan alueella jo olevaa Kuhmon kaupungin hulevesiverkostoa hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa.

#### *Muita huomioita*

Kaavamuutosalueelle Koulukadun varteen on osoitettu kaavamerkintä LT yleisen tien alue. Kainuun ELY-keskus huomauttaa, että kyseistä merkintää ei tule käyttää, sillä alue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen (MRL 83 §). Merkinnän käytössä tulee huomioida Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto.

Rakennemalliin viitaten, Kainuun ELY-keskus ehdottaa kaavaan lisättäväksi viitteelliset kulkuyhteydet viereisille virkistys- ja puistoalueille.

Asemakaavamuutoksen myötä nykyisistä toiminnoista linja-autoasema ja pesäpallokenttä väistyvät alueelta. Vaikka vireillä olevassa kaavahankkeessa ei ratkaista väistyvien toimintojen sijoittumista, Kainuun ELY-keskus esittää, että asiaa olisi silti käsitelty kaavaselostuksessa. Etenkin tarve linja-autopysäkeille, joka liittyy voimakkaasti keskustatoimintoihin.

#### *Asemakaavan seurantalomake*

Asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet on määritelty kerrosalaneliömetreinä, mutta kaavaselostuksessa ei tarkemmin ole kuvattu kaavaratkaisun rakentamisen tehokkuutta. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan seurantalomake on hyvä suunnitteluväline, jonka avulla voidaan arvioida mm. rakentamisen tehokkuutta jo kaavasuunnittelun alkuvaiheessa.

### **Vastine**

*Asemakaavaselostukseen ja OAS:aan päivitetään Kainuun maakuntakaavan ajantasainen tilanne.*

*Asemakaavakartalle lisätään pilaantunutta maaperää koskeva kaavamerkintä ja -määräys.*

*Asemakaavaselostukseen täydennetään tiedot Mammankaivon pohjavesialueen suojelusuunnitelmasta. Vaikutusten arviointiin täydennetään vaikutukset pohjaveteen. Pohjavesiasioita ja hulevesiä koskevat näkökohdat tulee huomioida jatkossa alueen suunnittelussa.*

*Poistetaan kaavakartalta virheellinen yleisen tien alueen merkintä LT ja päivitetään kaavakartta tältä osin ajan tasalle.*

*Lisätään kaavakartalle kulkuyhteydet virkistys- ja puistoalueille ohjeellisilla merkinnöillä.*

*Täydennetään kaavaselostukseen tiedot väistyivistä toiminnoista ja linja-autopysäkkien tarpeesta.*

*Seurantalomake liitetään mukaan kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa.*

## **2. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (8.7.2024)**

Kuhmon kaupunginhallitus pyytää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta lausuntoa korttelin 34 asemakaavan valmisteluaineistosta / kaavaluonnoksesta. Kaavamutoksen tavoitteena on rakentaa uusi hyvinvointikeskus kortteliin 34. Lisäksi kortteliin sijoittuu mahdollisesti muita terveyspalveluita palvelevia toimintoja, yleistä käyttöä palvelevia toimintoja sekä ikäihmisille suunnattua asuinrakentamista. Korttelissa sijaitsevat päivittäistavarakauppa ja polttoaineiden jakeluasema sekä liiketiloja entisen linja-autoaseman tiloissa. Kaavamutos mahdollistaa olevien toimintojen säilyttämisen korttelialueella.

Koulukatu on kaavaluonnoksessa osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa, että kyseisellä kaavamerkinnällä voidaan asemakaavassa osoittaa ainoastaan maanteitä varten varattuja alueita (MRL 83 §). Peuranpolun kautta kulkeva seututie on korvannut Koulukadun maantieyhteyden, ja Koulukatu tulee osoittaa asemakaavassa katualueeksi.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa lisäksi, että Kuhmon keskustan asemakaava on syytä päivittää myös muilta osin vastaamaan nykytilannetta osoittamalla Koulukatu ja osa Kainuuntiestä katualueeksi.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa korttelin 34 asemakaavaluonnoksesta.

### **Vastine**

*Merkitään lausunto tiedoksi. Huomioidaan jatkossa Kuhmon keskustan kaavoituksessa lausunnossa mainitut asemakaavan päivitystarpeet.*

*Poistetaan kaavakartalta virheellinen yleisen tien alueen merkintä LT ja päivitetään kaavakartta tältä osin ajan tasalle.*

### 3. Kainuun liitto (28.6.2024)

Kuhmon kaupunki on pyytänyt mm. Kainuun liitolta lausuntoa korttelin 34 osan asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tulevan hyvinvointikeskuksen sijoittuminen suunnittelualueelle. 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. Suunnittelualueella on voimassa Kuhmon keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty 17.6.2014.

#### *Asemakaavaluonnos*

Asemakaavaluonnoksen kaavaselistuksessa on tuotu hyvin esiin suunnittelualueeseen liittyvät maakuntakaavamerkinnot. Kainuun liitto esittää tarkennettavaksi kaavaselistukseen ajantasaisen Kainuun maakuntakaavatilanteen kohdassa 4.2. Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 12.12.2023 ja kuulutettu voimaan 6.3.2024. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kainuun liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

#### **Vastine**

*Asemakaavaselistukseen ja OAS:aan päivitetään Kainuun maakuntakaavan ajantasainen tilanne.*

### 4. Kajave (3.6.2024)

Kajavella on muutosehdotuksen alueella puistomuuntamo joka palvelee alueen sähkökäyttötarpeita. Alueella on myös keskijännite (20kV) ja pienjännite (0,4kV) maakaapeleita. Riippuen uusien rakennuspaikkojen sähkökäytön tehoista niin nykyisellä jakeluverkolla pystytään täyttämään uudet sähkökäytön tarpeet.

Kajaven kaapeleiden päälle ei saa rakentaa mitään. Kaapeleiden tulee olla huollettavissa vikatapauksissa.

Kajaven puistomuuntamon ympärille pitää jäädä huoltotilaa viisi metriä joka puolelle. Myös tulevaisuuden puistomuuntamon saneeraus pitää huomioida eli puistomuuntamo joudutaan uusimaan nykyisen viereen arviolta kymmenen vuoden sisällä, jopa aiemmin. Puistomuuntamolle pitää olla pääsy kuorma-autolla kaavamuutoksen jälkeenkin.

Mikäli kaavoituksesta johtuen joudutaan tekemään Kajaven kaapeleiden tai verkkokomponenttien siirtoja niin työn tilaaja maksaa jakeluverkon siirtoihin liittyvät kustannukset yleisen aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

#### **Vastine**

*Merkitään lausunto tiedoksi. Kaapeleiden siirtoja tehdään jatkossa tarvittavilta osin. Siirtojen tarve tarkentuu rakennussuunnitelmien etenemisen myötä.*

*Puistomuuntamo merkitään asemakaavakartalle. Puistomuuntamo tulee jatkossakin sijaitsemaan nykyisellä paikallaan. Asemakaavassa puistomuuntamon ympäristöön ei osoiteta sen käyttöä, huoltoa tai uudistamista haittaavia toimintoja. Puistomuuntamolle tulee jatkossakin olemaan pääsy samaan tapaan kuin nykyäänkin.*

## 5. Kuhmon VesiEnergia Oy (27.6.2024)

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

Kuhmon VesiEnergia Oy pyytää huomioimaan että vesi- ja viemäri liittymissä vastuualueen raja on kaavaluonnoksessa esitetty korttelin raja. Kaukolämpöliittymän vastuualueen raja on kiinteistön mittauskeskuksella.

Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymien rakentaminen on tarkennettava hyvissä ajoin ennen toteuttamista. Viemäroitäville kohteille on varmistettava riittävä padotuskorkeus tai varauduttava toteuttamaan kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo (rakennettavan kiinteistön omistajan toimesta/kustannuksella).

Alustavan tarkastelun perusteella kaavassa osoitetun pientalojen korttelialueen (AP) viemärointi vaatii kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon.

### Vastine

*Merkitään lausunto tiedoksi ja huomioidaan se jatkossa asemakaavaa tarkemmassa suunnittelussa.*

## Mielipiteet

### 1. Yksityishenkilö (28.6.2024)

Asemakaava muutos, korttelin 34 osalta arvio kaavaprosessista

Kaava prosessi tulee keskeyttää

- Alueen rajanaapurin maanomistajalle ei ole mahdollisesti laillisesti ottaa kantaa tehtyyn kaava

+ Rakennusmassojen sijoitukseen /rakennusoikeuteen

+ Liikenne yhteyksiin alueella

+ Eikä tarjottu mahdollisuutta esittää kaavan laajentamista omalle kiinteistölle

Aiemmin kiinteistölle on myönnetty poikkeusluvalla asuinrivitalo.

Kiinteistöllä on tulipalon vaurioittama rakennus. Rakennusta ei ole voitu purkaa, koska kiinteistön omistaja epäselvä eikä ole voitu myöntää/hakea purkulupaa. Maanmittauslaitoksen ilmoituksen mukaan omistaja epäselvä.

### Vastine

*Merkitään mielipide tiedoksi.*

*Osallisilla, kuten alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sekä muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen luonnosaineisto on ollut nähtävillä 10.6.2024-10.7.2024 välisenä aikana, jolloin asemakaavasta on ollut mahdollista jättää kirjallinen mielipide. Todettakoon, että yllä oleva mielipide on saatu tiedoksi valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Lisätietoja antavat kaavaprosessin aikana Kuhmon kaupungin kaavoituksesta vastaavat henkilöt (Kuhmon kaupungin tekninen johtaja Jari Juntunen, 044 725 5254, [jari.juntunen@kuhmo.fi](mailto:jari.juntunen@kuhmo.fi) ja maanmittausinsinööri Jarmo Kyllönen, 044 7255 258, [jarmo.kyllonen@kuhmo.fi](mailto:jarmo.kyllonen@kuhmo.fi)) sekä kaavan laatija (Sweco Finland Oy, kaavoitusarkkitehti Kaisa Winblad, [kaisa.winblad@sweco.fi](mailto:kaisa.winblad@sweco.fi)). Yhteystiedot*

*löytyvät myös Kuhmon kaupungin internet-sivuilla kaavaprosessin ajan nähtävillä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.*

## **2. Yksityishenkilö (9.7.2024)**

Terveysaseman kaava-asiaan kuntalaisena otan kantaa seuraavasti:

Uusi Terveysasema kuulisi sijoittua vanhan tilalle, HVA:lle kohdennettava myös vanhan aseman purkukustannukset. Uudelta Asemalta vaadittava arkkitehtuurista kauneutta. Saisimme näin Kirjasto, Kirkko, Koskisairaala (työnimi), Kuhmo-talo, Kide -kokonaisuuden, jos torin lavakin siirrettäisiin ko yhteyteen.

Huomioitava palveluverkostona myös, mitä Sotkamo nyt kaavailee isommasta Terveysasemasta Sotkamoon. Aiemmin ehdottamani Nauhakaupunki Vuokatti-Sotkamo-Kuhmo-Lentiira voisi olla hyvä kokonaisuus mietittäväksi uudelleen.

Lisäksi:

1) olettehan huomioineet, että kaava koskee myös meitä Korpitaxi-taksiyrittäjiä - on kuntalaisille Kuhmon ainut tärkeä 24/7- palvelu, taksit tarvitsevat kaupunkialueelta hyvin saavutettavan paikan, parkki- eli tolppa-autojen alueen (autoja >15), kunnan sisätilat (käytössä 24/7),

2) liikunta- ja virkistysaluetta ei saisi kaventaa, urheilukenttä on vireässä käytössä. Kaupungin linja esim mini-golf-rata-asiassa osoitti, että rakennelmaakaan (mini-golf) ei saanut rakentaa rakennukselle kaavoitettuun alueeseen,

3) Toimijan katoaminen? Kainuun HVA:n resurssiongelmät on tiedossa. Jos HV-keskusta ei tulekaan, olemme "kaavan vankina" pitkään. Kaavoittaminen on kallista veronmaksajillemme.

### **Vastine**

*Merkitään mielipide tiedoksi.*

*Uuden terveysaseman sijainnista on päätetty Kuhmon kaupunginvaltuustossa 19.6.2023. Kuhmon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kuhmon kaupunginhallituksen esityksestä (Khall 13.06.2023 § 153) Kainuun hyvinvointialueen kutsun yhteistyöstä hyvinvointikampuksen kehittämiseksi Kuhmon keskustan linja-autoaseman seudun / pesäpallokentän alueelle. Päätöksen mukaan Kainuun hyvinvointialueen ehdotus uuden Kuhmon sote-aseman sijainniksi linja-autoaseman seudun ja pesäpallokentän alueelle on perusteltu myös, koska hyvinvointialueen ehdotuksessa samalle sotekampusalueelle halutaan saada myös ikäihmisille soveltuva asumisratkaisu ja tämä vaatii paljon tilaa. Vieressä on myös mm. ruokakauppa, pankki ja pikapankki, joten ne ovat ikäihmisille lähellä. Alue on tasainen, jolloin ulkoilu- ja kulkemismahdollisuudet muutoinkin voidaan järjestää esteettömiksi. Tilannetta tulee tarkastella kokonaisuutena. Kuhmossa on tarvetta huokealle ja lähellä palveluja olevalle esteettömälle senioriasumiselle ydinkeskustassa. Kuhmossa asuu 3000 yli 65-vuotiasta henkilöä, joten esteettömän asumisen kysyntä kasvaa. Juuri ikäihmisten asumisratkaisun takia linja-autoaseman asfalttikenttä ja pesiskenttä on hyvä sijoituspaikka uudelle Kuhmon sote-asemalle. (Kvalt 19.06.2023 § 47).*

*Kaavassa on huomioitu taksiaseman sijainti entisen linja-autoaseman tiloissa. Linja-autoaseman tontille rakennuksen taakse ja sivulle jää tilaa pysäköintiä varten.*

*Pallokenttä tulee jatkossa sijaitsemaan kaupungin keskustan eteläpuolella alueella, jolla on muitakin liikuntapalveluita, kuten urheilukenttä, jäähalli ja uimahalli. Kirjataan tieto pallokentän tulevasta sijainnista kaavaselostukseen.*