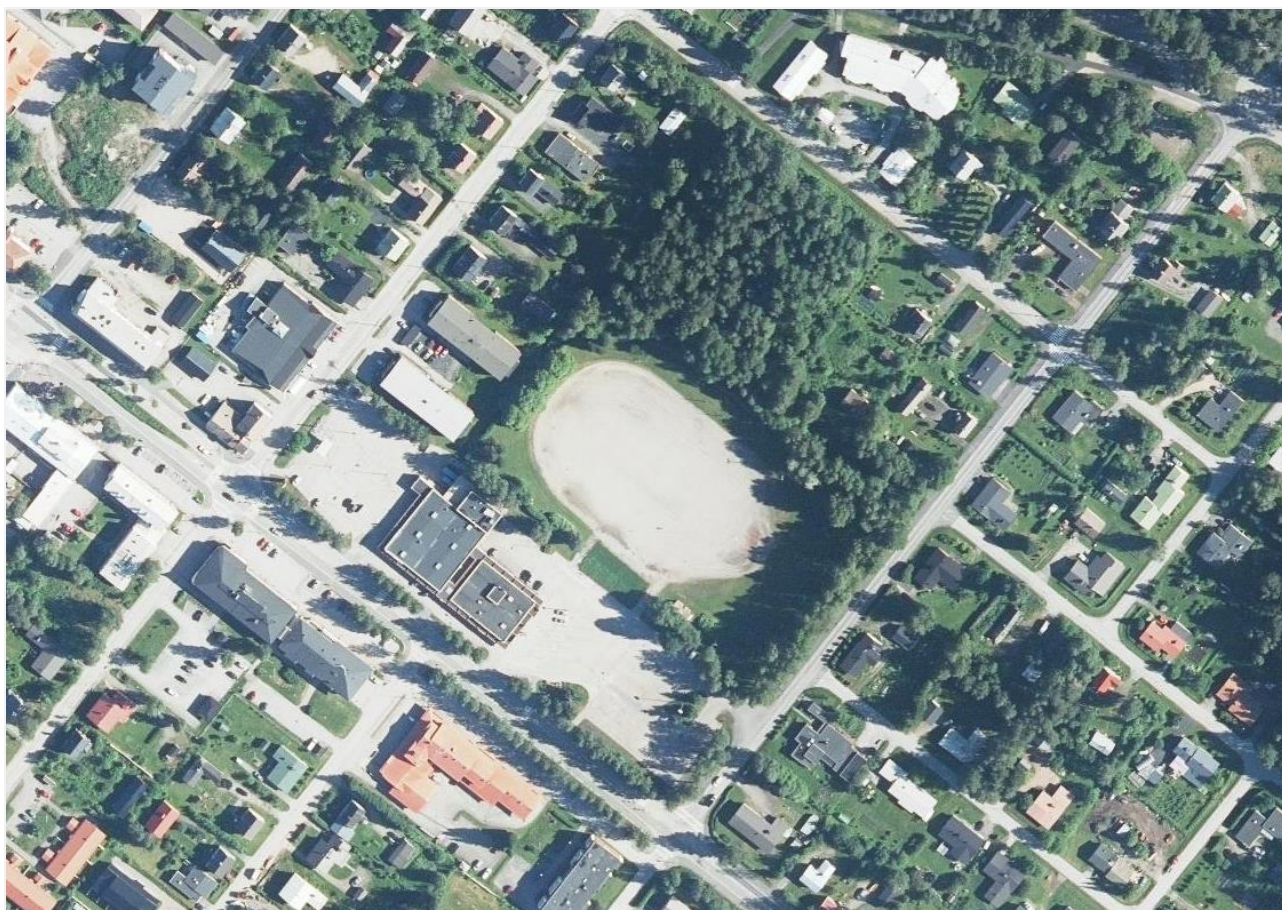
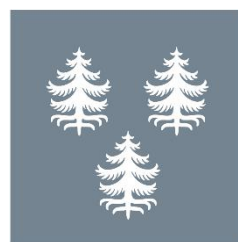


Kaavaselostus

Kuhmo
Asemakaavan muutos korttelin 34 osalla



26.5.2025

Käsittelyvaiheet

Vireilletulopäivämäärä	Kaupunginhallitus 29.8.2023 § 216
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	10.6.2024–10.7.2024
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	11.4.2025–10.5.2025
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	
vaihe	päiväys

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavamuutoksen tarkoitus	6
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan muutos.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Tavoitteet.....	7
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2.2	Luonnonympäristö	11
3.2.3	Pohjavesialue.....	12
3.2.4	Maisema	12
3.2.5	Rakennettu ympäristö.....	18
3.2.6	Arkeologinen kulttuuriperintö	22
3.2.7	Liikenne.....	23
3.2.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	24
3.2.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	24
3.2.10	Maanomistus.....	24
4.	Suunnittelutilanne	25
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	25
4.2	Maakuntakaava	25
4.3	Yleiskaava	26
4.4	Asemakaavat.....	27
4.5	Rakennusjärjestys	28
4.6	Pohjakartta	28
4.7	Asemakaavan perusselvitykset.....	28
4.7.1	Kasvillisuusselvitys	28
4.7.2	Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys	29
5.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	30
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	30
5.2	Suunnittelun vaiheet.....	30
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	30
5.3.1	Osalliset	30

5.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	31
5.4	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet ja suunnitelmien välivaiheet.....	31
5.4.1	Rakennemallit	31
5.4.2	Luonnosvaihe.....	36
5.4.3	Luonnosvaiheen kuuleminen	39
5.4.4	Ehdotusvaihe	39
5.4.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	43
6.	Asemakaavan kuvaus	44
6.1	Asemakaavaratkaisu	44
6.2	Kaavan vaikutukset	46
6.2.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkirakenteeseen	47
6.2.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	47
6.2.3	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	47
6.2.4	Vaikutukset liikenteeseen	47
6.2.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön	47
6.2.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	48
6.2.7	Vaikutukset pohjaveteen.....	48
6.2.8	Ilmastovaikutukset	48
6.3	Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	49
6.4	Tavoitteiden toteutuminen	49
7.	Asemakaavan toteutus	50
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	50
7.3	Toteutuksen seuranta	50

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000 26.5.2025

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 26.5.2025

Tämä kaavaselostus liittyy 26.5.2025 päivättyyn kaavakarttaan.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2025

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

Kuhmon korttelin 34 maisema- ja kaupunkikuvaselvitys
Sweco Finland Oy 24.11.2023

Seurantalomake 18.2.2025

Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin 26.8.2024

Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin 26.5.2025

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kuhmo, Asemakaavan muutos korttelin 34 osalla.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavasunnittelun 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 raja. (Ilmakuva MML Paikkatietoikkuna).

1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden hyvinvointikeskuksen rakentaminen kortteliin 34. Lisäksi kortteliin on tarkoitus sijoittaa mahdollisesti muita terveystalouksia 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 on tarkentunut valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saadun palautteen sekä Kuhmon kaupungilta saadun palautteen pohjalta.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 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 10.6.2024–10.7.2024.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä AKL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti 11.4.2025–10.5.2025.
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2025 § x.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2025 § 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 asemakaavassa ohjeellisilla merkinnöillä. Korttelin suunnitelma tarkentuu hyvinvointikeskuksen tarkemmassa suunnittelussa asemakaavan pohjalta.

Ikäihmisille suunnattua asumista varten varattu asuinkortteli osoitetaan asemakaavassa asuinrivitalojen korttelialueena. Rakennukset rajaavat korttelin keskelle suojaisen piha-alueen. Kortteliin on varattu tilaa asukkaiden pysäköintipaikkoja varten.

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 koillis-osa on puistometsää.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa 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

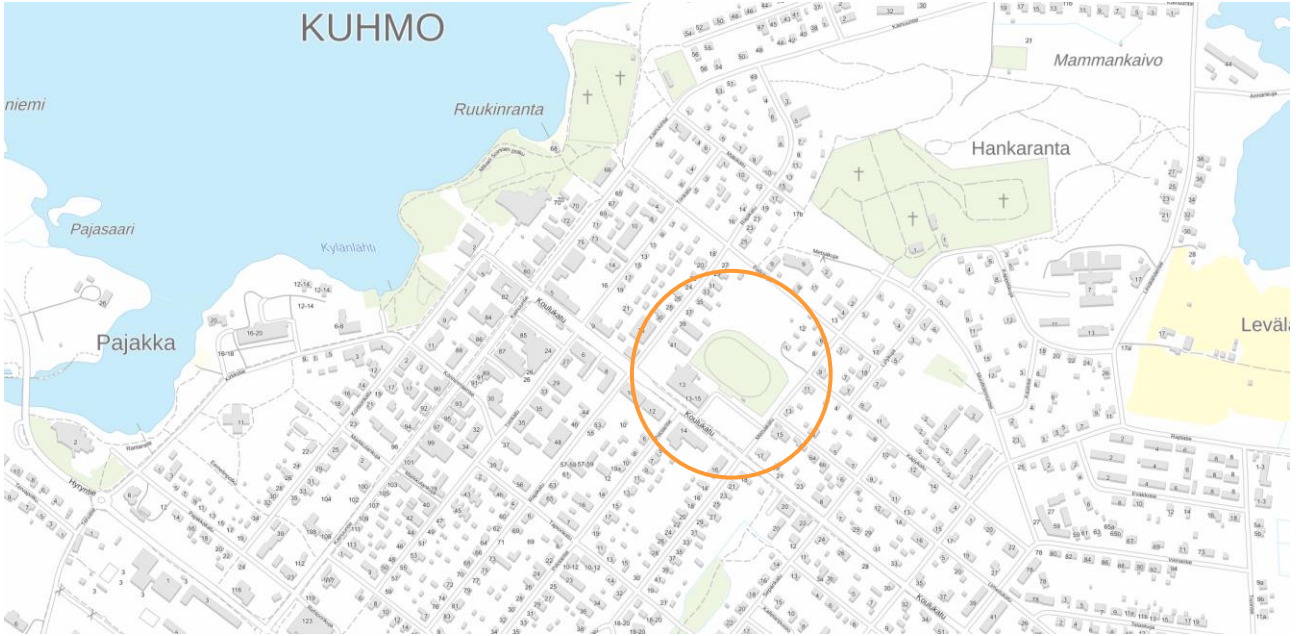
3.2.1 Alueen yleiskuvaus

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-kylmäasema (3) ja Koulukadun 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 päätteenä erottuu Lammasjärven rannan tuntumassa sijaitseva Kontion koulu. Katua molemmin puolin rajaavat koivurivit ovat olennainen osa tiemaisemaa.



Näkymä Koulukadun ja Rajakadun risteyksen 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 risteysen 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 kulttuurivai-
kutteista, osin metsikön luonteista viherympäristöä.

Kasvillisuusselvityksen (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 lahoppua lisäämällä, mutta alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eli esimerkiksi huomionarvoista lajistoa.



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



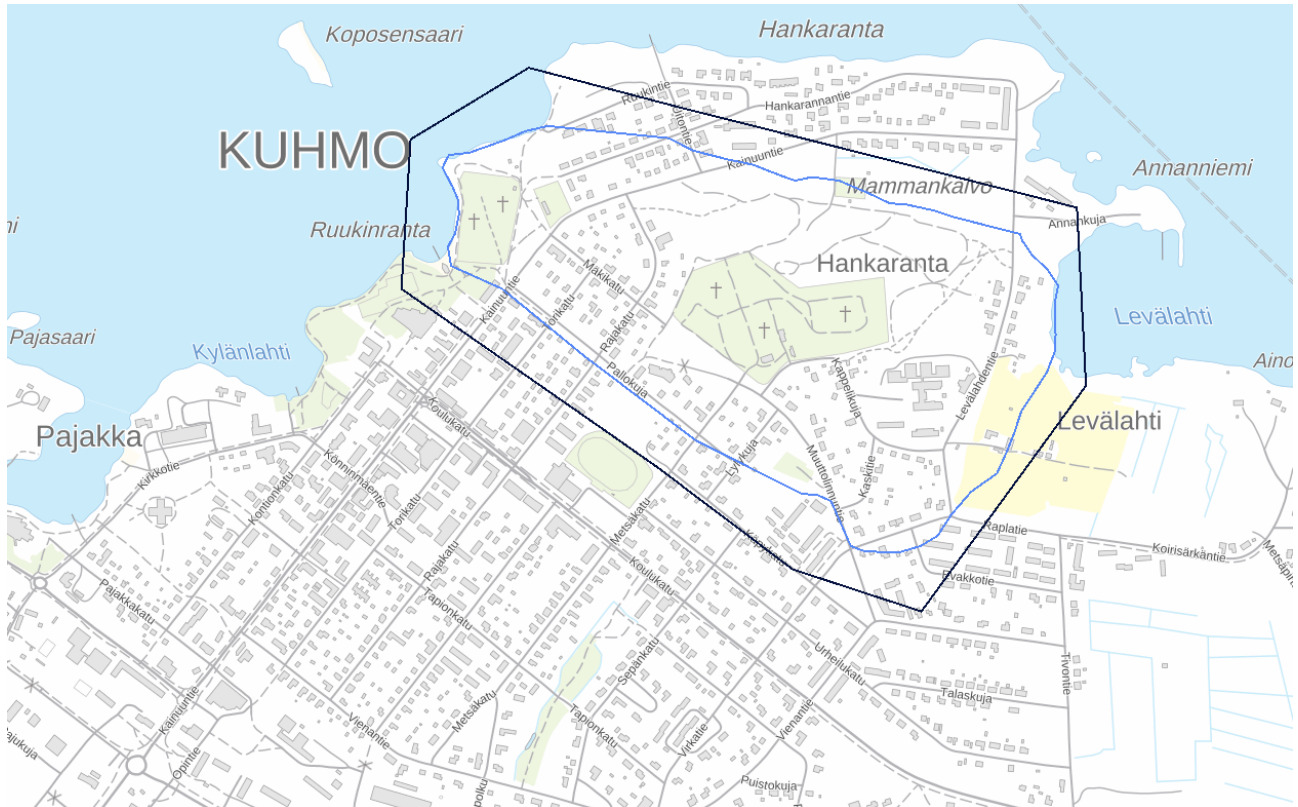
Lehtimetsää kaavamuutosalueen pohjoisosassa pesäpallokentän takana. (Kuva Kasvillisuusselvitys, Sweco Finland Oy 2023).

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 pohjavesialueelle on laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma vuonna 2010 (Pirainen & Jokelainen 2010). Suojelusuunnitelmassa mahdollisesti esitetyt suositukset ja toimenpiteet on huomioitava kaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.



Mammankaivon pohjavesialueen voimassa oleva rajaus. (MML Paikkatietoikkuna).

3.2.4 Maisema

Maisemamaakunta ja maisemaseutu

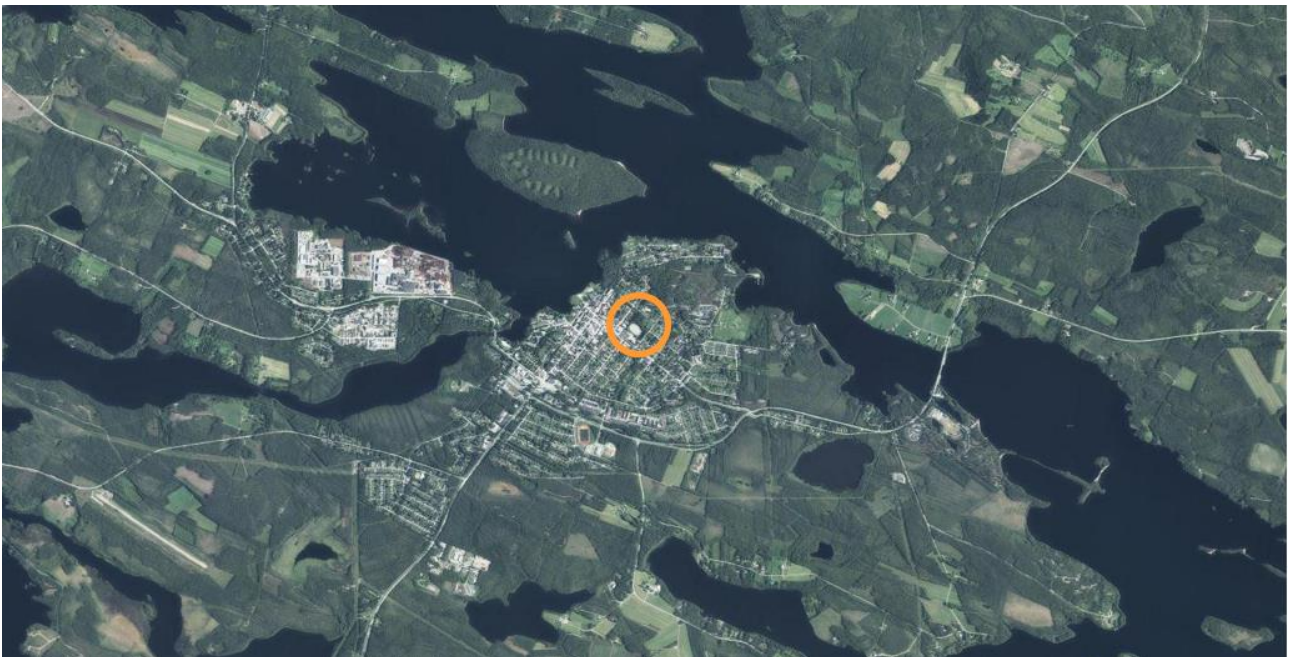
Kuhmo sijaitsee Kainuun vaaraseudulla, Kainuun ja Kuusamon vaaramaan maisemamaakunnan alueella. Maisemaseudun itäosissa maasto on varsin alavaa, korkeussuhteiltaan vaihtelevaa moreenimaata. Maisemaa hallitsee mannerjätikön aiheuttama kasaantumiskorkokuva. Drumliinikentät ja kumpuilevat moreenimaat, kalliomaat, ruhjelaaksot ja selväpiirteiset harjujaksot 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 vaikutuspiiriin 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 mäkimäat 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, harjujaksojen ja pienten vesien ja suoalueiden luonnehtimaa. Asutus on ollut aina harvaa. Suurin osa pinta-alasta on metsää ja maasto hiekkavaltaista ja karua.

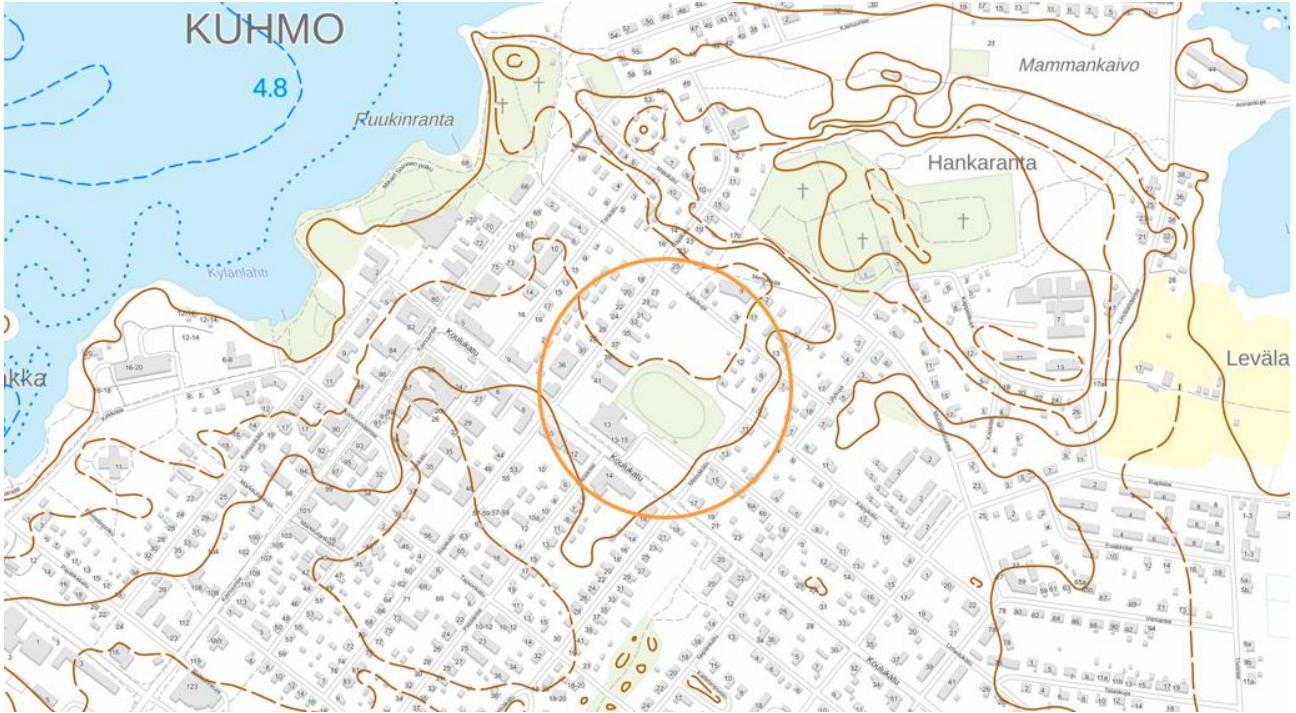
Kuhmon kaupungin keskusta on rakentunut Lammasjärven rannalle Pajakkajoen suuhun. Lammasjärvi on monimuotoinen järvi, johon kuuluu kapeita lahtia, teräviä niemenkärkiä sekä muodoltaan pitkiä ja kapeita saaria: järven muodossa näkyvät jääkauden aiheuttamat jäljet maisemassa.



Suunnittelualan 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.



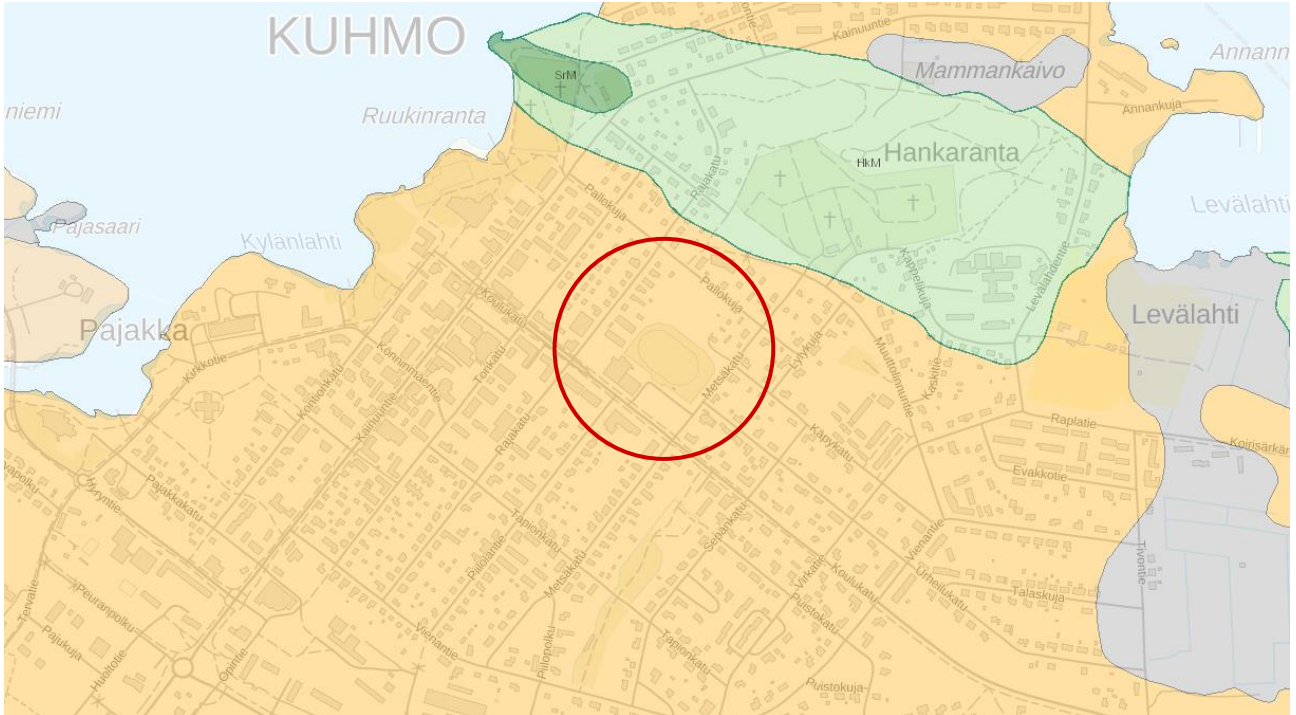
Korkeussuhteet. Suunnittelualueella maasto laskee hivenen luoteeseen Lammasjärven suuntaan. (MML Paikkatietoikkuna).

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 päivittäistavarakaupan 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 hiekka. (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 katuun reunustavat koivuvivistöt. 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 asuntokaduille ja katuun 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 asuntokatumaisemaksi. Korttelissa 34 ei ole maisemassa tai kaupunkikivassa selkeinä erottuvia maamerkkejä.

Korttelissa 34 erottuu kolme luonteeltaan erilaista aluekokonaisuutta:

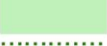
- Koulukadun varren liikerakennukset avoimine piha- ja pysäköintialueineen
- Pesäpallokenttä ympäröivine viheralueineen
- Vehreät pientalotontit asuntokatujen varsilla



Analyyssikartta – tarkastelualueen maisemapiirteet. Keskusta-alueen korttelit, joissa palvelut pääosin sijaitsevat, osoitetaan analyyssikartalla 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).



Analyysikartta – kaupunkikuva. (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna).

-  Maamerkki
-  Tärkeä näkymä
-  Kehitettävä näkymä
-  Katualuetta rajaava julkisivu
-  Yksittäinen puu / puurivi
-  Viheralue
-  Avoin maisematila / pesäpallokenttä
-  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 Paikkatietokkuna):

- 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.



Suunnittelualueen 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 määriteltä 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 määriteltä maisemallisesti 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.



Karttaote, kiinteät muinaisjäännökset ja löytöpaikat. (Kartta Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna).

3.2.7 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kuhmon kaupungin keskustassa, keskustan koillisen puoleisella laidalla. Suunnittelualueen 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 asutokatuja 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. Polttoaineenjakeluasema on edelleen toiminnassa.

3.2.10 Maanomistus

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

4. Suunnittelutilanne

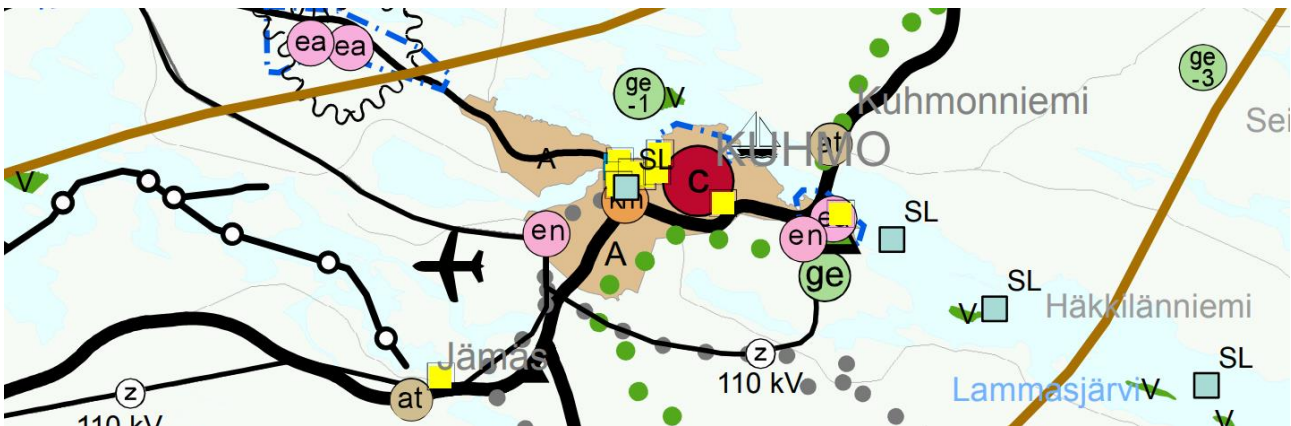
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa alueidenkäyttölain (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 kuusi 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), Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 (kuulutettu voimaan 26.2.2020) ja Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 (kuulutus voimaantulosta 6.3.2024).



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

Suunnittelualue kuuluu Kainuun kaupan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C). Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 kumotaan Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavassa annetut keskustatoimintojen aluetta koskevat enimmäismitoitukset MRL 71b § muutoksen perusteella ja tarkennetaan saadun palautteen perusteella suunnittelumääräystä jalankulun ja pyöräilyn osalta sekä saavutettavuuteen kestävillä liikkumismuodoilla. Muilta osin keskustatoimintojen alueiden merkinnät ja määräykset säilyvät Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan mukaisina.

Merkinnällä C osoitetaan Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustahakuisten palvelujen, hallinnon ja asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen. Keskustatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajausta 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 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.

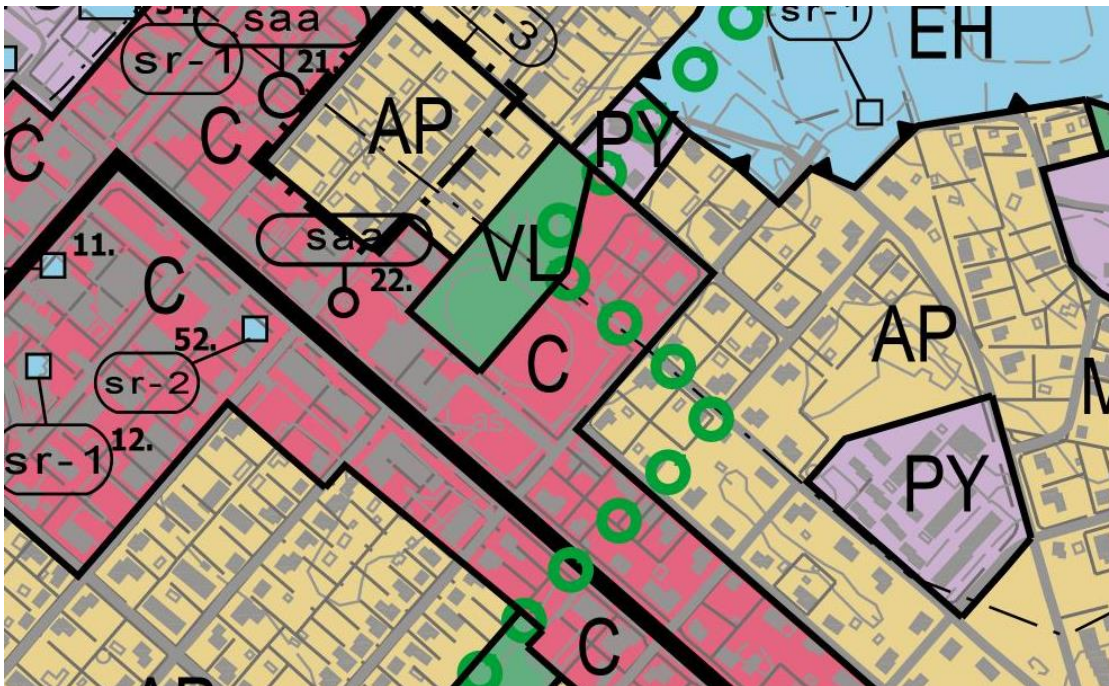
Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviksi arvotettuja, maakuntakaavassa osoitettuja kohteita.

Kuhmon kaupunki kuuluu liikenteen yhteistyökäytävään (lk). Kehittämisperiaatemerkinnällä lk esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasutuksen 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.

Suunnittelualueutta ympäröivät pientalovaltaiset asuntoalueet (AP). Viheralueen koillispuolella Pallokujan varrella 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 suunnittelualuetta 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

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella ovat suunnittelun pohjana olleet seuraavat selvitykset:

- Kuhmon sote-keskus. Hankeselvitys/-suunnitelma 22.1.2024 (Sweco PM)
- Kuhmon sote-keskus. Hankesuunnitelma 26.10.2023 (Sweco PM)
- Kuhmon sote-keskuksen hankinta. Kainuun hyvinvointialue 3.4.2024 (Kainuun hyvinvointialue)
- Hyvinvointikeskus puusta, Kuhmo. Viitesuunnitelma 5.5.2020 (JKMM Arkkitehdit)

4.7.1 Kasvillisuusselvitys

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu kasvillisuusselvitys (Sweco Finland Oy, 2023). Selvitys 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. Johtopäätöksinä esitetään asemakaavan laadintaa koskevat suositukset.

Suosittelusten 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 katu- ja puustomiljöön 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 sijoituilla 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.
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 10.6.2024–10.7.2024.
- Ehdotusvaiheen kuuleminen 11.4.2025–10.5.2025.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 alueidenkäyttölain 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.

Aloituvaiheessa 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.

Suunnittelualan 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 korkuisena.
- Korttelialueesta muodostuu tiivis kokonaisuus: paikka on melko ahdas ja pysäköinnin tarve on määritetty 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 vehreä 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, viljelylaatikoalue (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 (keinut ja pöytäryhmät), grillaus- paikka, hedelmäpuita ja marjapensaita, viljelylaatikoita, pyykinkuivaustelineet, tomutustelineet 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 (senioriasuntoja ja muuta asumista).
- Pysäköinti 20 ap
- Kokonaisuus on toteutettavissa vaiheittain.

5.4.2 Luonnosvaihe

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

Luonnosvaiheen rakennemalli – hyvinvointikeskuksen kortteli ja asuinkorttelit



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
- Hyvinvointikeskus 2 krs.
- 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.

Asuinkortteli – kerrostalokortteli + pientalokortteli

- Kerrostalokorttelissa asuinrakennukset + talousrakennukset 1000 + 100 t k-m². Rakennuksissa 2 krs, asuntojen parvekkeet suunnataan pihan puolelle.
- Pientalokorttelissa asuinrakennukset + talousrakennukset 600 + 60 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. Rakennuksissa 1 krs, asunnoista on käynti suoraan pihalle.
- 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.
- Kortteleissa voi olla senioriasuntojen ohella muuta asumista.
- Pysäköinti 20 ap + 10 ap.
- Kokonaisuus on toteutettavissa vaiheittain.

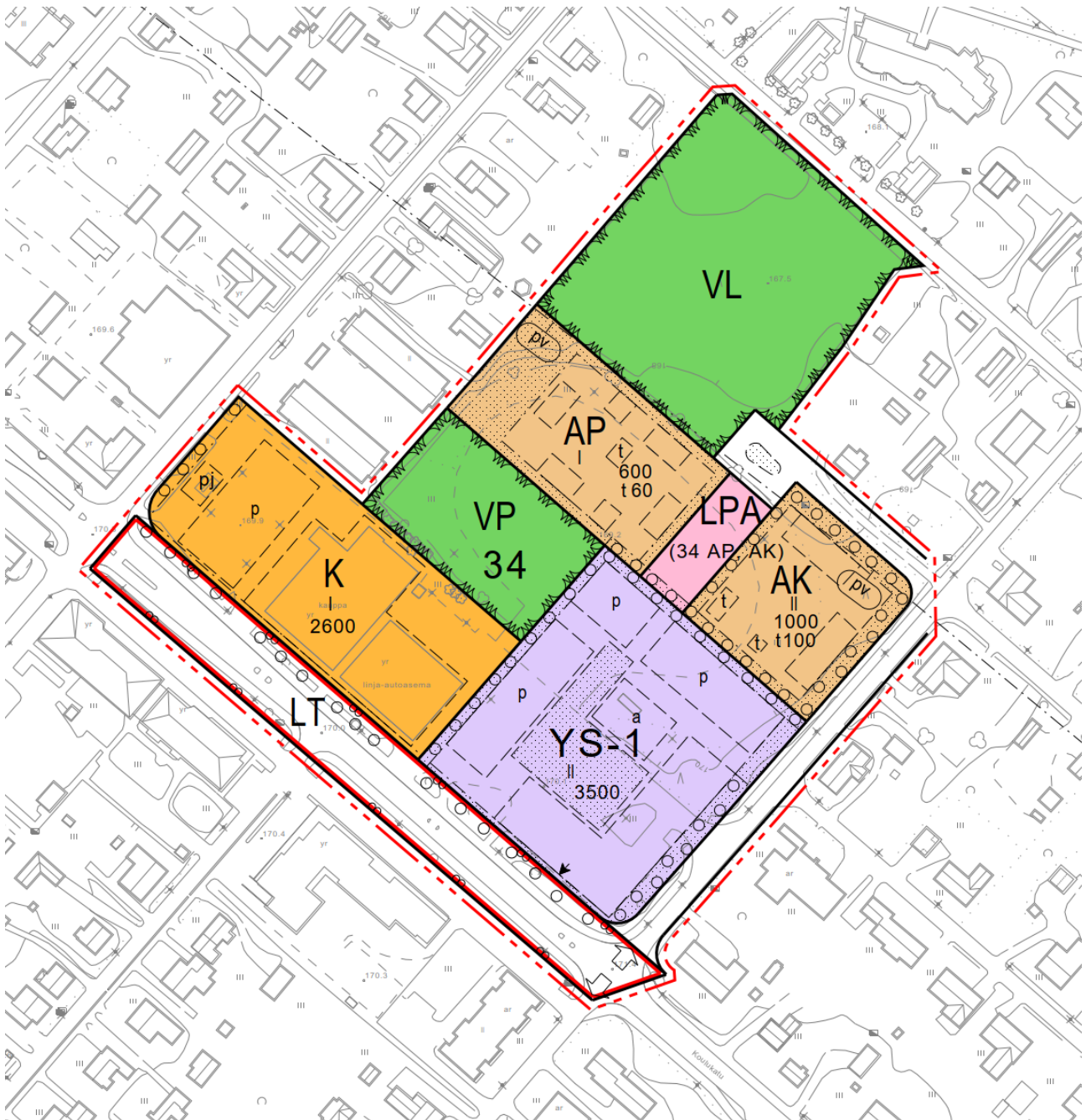
Puistoalue

- Korttelin keskellä sijaitseva puistoalue on vehreä 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, viljelylaatikoita (potager) tai muuta yhteistoimintaa.
- Asemakaavassa varmistetaan yhteydet ympäröiviltä tonteilta puistoalueelle.

Viheralue

- Asuinkorttelin ja Pallokujan väliin jäävä viheralue säilyy 3 edelleen rakentamattomana lähivirkistysalueena.

Luonnosvaiheen kaavaratkaisu



Luonnosvaiheen kaavaratkaisu 24.4.2024.

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 kaavaratkaisun on tarkoitus tarkentua 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 ideavaiheen vaihtoehtoisten rakennemallien VE1 ja VE2 yhdistelmään.

5.4.3 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 10.6.2024–10.7.2024. Kaavaluonnoksesta annettiin 10.7.2024 mennessä viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Saadun palautteen perusteella tehtiin seuraavat täydennykset ja muutokset:

- Asemakaavakartalle lisättiin voimassa olevan yleiskaavan pohjalta pilaantunutta maaperää koskeva kaavamerkintä ja -määräys.
- Kaavakartalta poistettiin virheellinen yleisen tien alueen merkintä LT.
- Kaavakartalle lisättiin kulkuyhteydet virkistys- ja puistoalueille ohjeellisilla merkinnöillä.
- Selostukseen tehtiin tarvittavat tarkistukset ja täydennykset.

5.4.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa suunnittelua on jatkettu valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saadun palautteen pohjalta.

Ehdotusvaiheessa on huomioitu Kuhmon kaupungilta saatu palaute 22.8.2024 pidetyn ohjausryhmän kokouksen pohjalta. Ohjausryhmään kuuluvat Kuhmon kaupungin edustus maankäytöstä, rakennusvalvonnasta, tilapalveluista ja elinkeinopalveluista sekä Kuhmon kaupunginjohtaja. Ohjausryhmässä on sovittu seuraavista muutoksista asemakaavaan:

- Alueelle ei ole tarvetta kaavoittaa pientaloille tonttia, joten poistetaan asuinpientalojen korttelialue (AP) ja siihen osittain liittyvä autopaikkojen korttelialue (LPA).
- Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) voisi siirtää osittain asuinpientalojen korttelialueen (AP) paikalle ja sitä kautta järjestää lisää tilaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS).
- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS) voisi laajentaa koillisen suuntaan pistokatuun saakka.
- Rajakadun varressa sijaitsevan omakotialueen ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) väliin voisi jättää viherkaistan.
- Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) kerrosluvuksi III (ARA-vaatimusten johdosta).

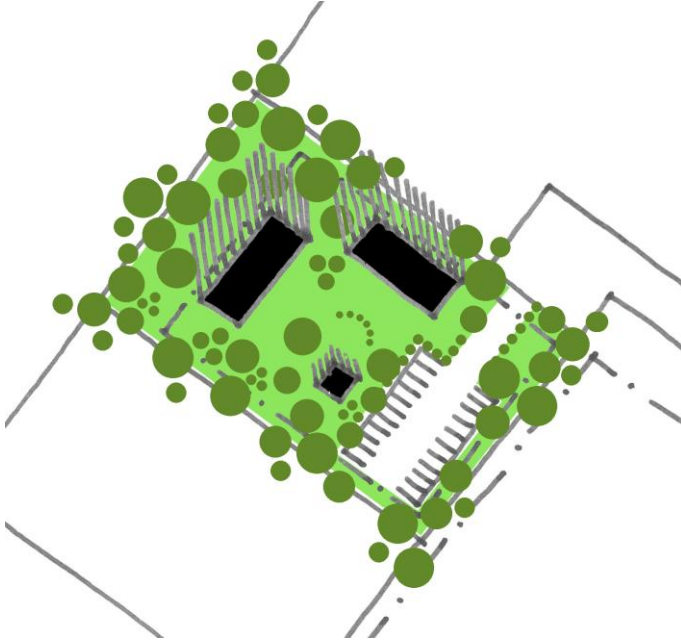
Ohjausryhmän kommenttien pohjalta ehdotusvaiheessa on tutkittu edelleen asuinkerrostalojen korttelialueen rakentumista vaihtoehtoisten luonnosten avulla. Tavoitteena on ollut hahmotella korttelialuetta myös ohjausryhmän esittämää toivomusta matalammista, vaihtoehtoisesti myös kaksikerroksisista ja yksikerroksisista rakennuksista muodostuvana kokonaisuutena.

Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa asuinkortteliin on osoitettu sama määrä rakennusoikeutta ja pysäköintipaikkoja:

- asuinrakennukset + talousrakennukset 1 000 k-m² + 100 k-m²
- pysäköinti 20 ap (1 ap / 50 asm²)

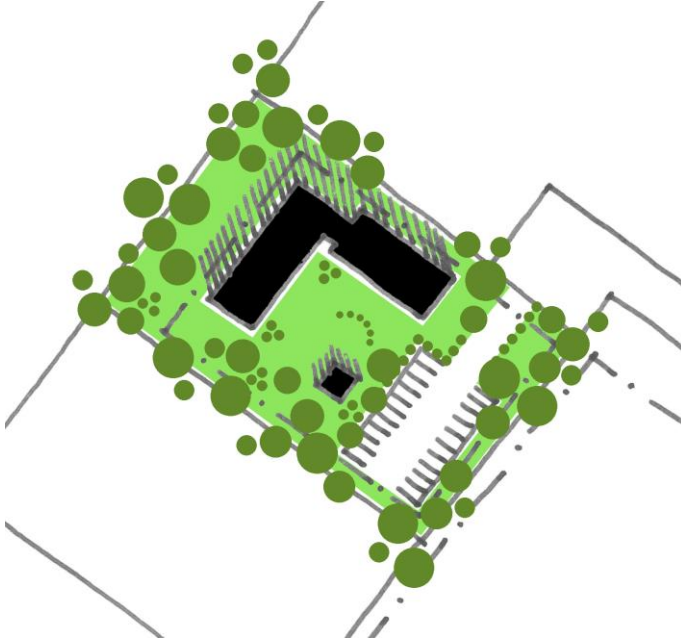
Kaikissa vaihtoehdossa rakennukset sijoittuvat korttelialueelle siten, että ne rajaavat keskelleen suojaisan, vehreän piha-alueen. Pihalla on hyvä olla viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinut ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita ja marjapensaita, viljelylaitikoita, pyykinkuivaustelineet, tomutus-telineet jne. Pihapiiriin on varattu rakennusoikeutta myös yhdelle tai useammalle talousrakennukselle. Pihapiirissä voi olla esimerkiksi grillikota, paviljonki, pihasauna tai varastotiloja.

Asuinkortteli VE1 – asuinkerrostalot III kerrosta



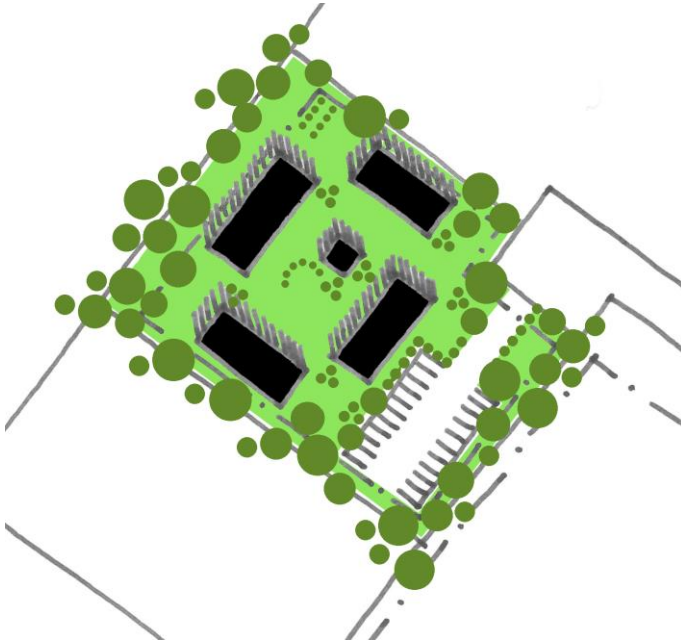
- Rakennukset sijoittuvat korttelin koillis- ja luoteislaidoille. Pihapiiri avautuu kaakon, etelän ja lounaan suuntiin.
- Maantasokerroksessa sijaitsevat asuntoihin liittyvät pihat ja ylempien kerrosten parvekkeet avautuvat suotuisiin ilmansuuntiin kaakkoon ja lounaaseen. Pihat ja parvekkeet suuntautuvat yhteiselle piha-alueelle, joten myös huonosti liikkumaan pääsevät asukkaat voivat olla yhteydessä piha-alueen toimintaan asunnostaan käsin.
- Korttelialueella on kaksi rakennusta, molemmissa on toista ja kolmatta kerrosta palveleva hissi.
- Kortteli on toteutettavissa vaiheittain.
- Kolmikerroksisten rakennusten korkeus poikkeaa ympäristössä sijaitsevien rakennusten korkeudesta.
- Ratkaisu on kaupunkikuvan kannalta kahta muuta vaihtoehtoa heikompi. Korttelialueen keskellä sijaitsevat kolmikerroksiset rakennukset eivät ole kaupunkikuvan kannalta parhaalla mahdollisella paikalla.
- Kolmannessa kerroksessa sijaitsevista asunnoista yhteys yhteiselle piha-alueelle on heikompi kuin alemmissa kerroksissa sijaitsevista asunnoista.
- Suora maantasoyhteys pihalle on toteutettavissa kolmasosaan asunnoista. Kahteen kolmasosaan asunnoista kuljetaan porrashuoneiden ja hissien kautta.

Asuinkortteli VE2 – asuinkerrostalot II kerrosta



- Rakennukset sijoittuvat korttelin koillis- ja luoteislaidoille. Pihapiiri avautuu kaakon, etelän ja lounaan suuntiin.
- Maantasokerroksessa sijaitsevat asuntoihin liittyvät pihat ja ylemmän kerroksen parvekkeet avautuvat suotuisiin ilmansuuntiin kaakkoon ja lounaaseen. Pihat ja parvekkeet suuntautuvat yhteiselle piha-alueelle, joten myös huonosti liikkumaan pääsevät asukkaat voivat olla yhteydessä piha-alueen toimintaan asunnostaan käsin.
- Kaksikerroksiset rakennukset sopeutuvat korkeudeltaan ympäristöönsä. Rajakadun varressa on jo entuudestaan kaksikerroksista rakentamista.
- Asuinkortteli muodostuu kahdesta rakennuksesta, joita yhdistää toisiinsa molempia rakennuksia palveleva hissi ja porras. Rakennukset voidaan toteuttaa luhtitaloina, jolloin toisen kerroksen asuntoihin kuljetaan portaikon/hissin ja luhtikäytävien kautta. Luhtikäytävät sijoittuvat varjoisammille puolille, koillisen ja luoteen puolille.
- Suora maantasoyhteys pihalle on toteutettavissa puoleen asunnoista.

Asuinkortteli VE3 – asuinrivitalot I kerros

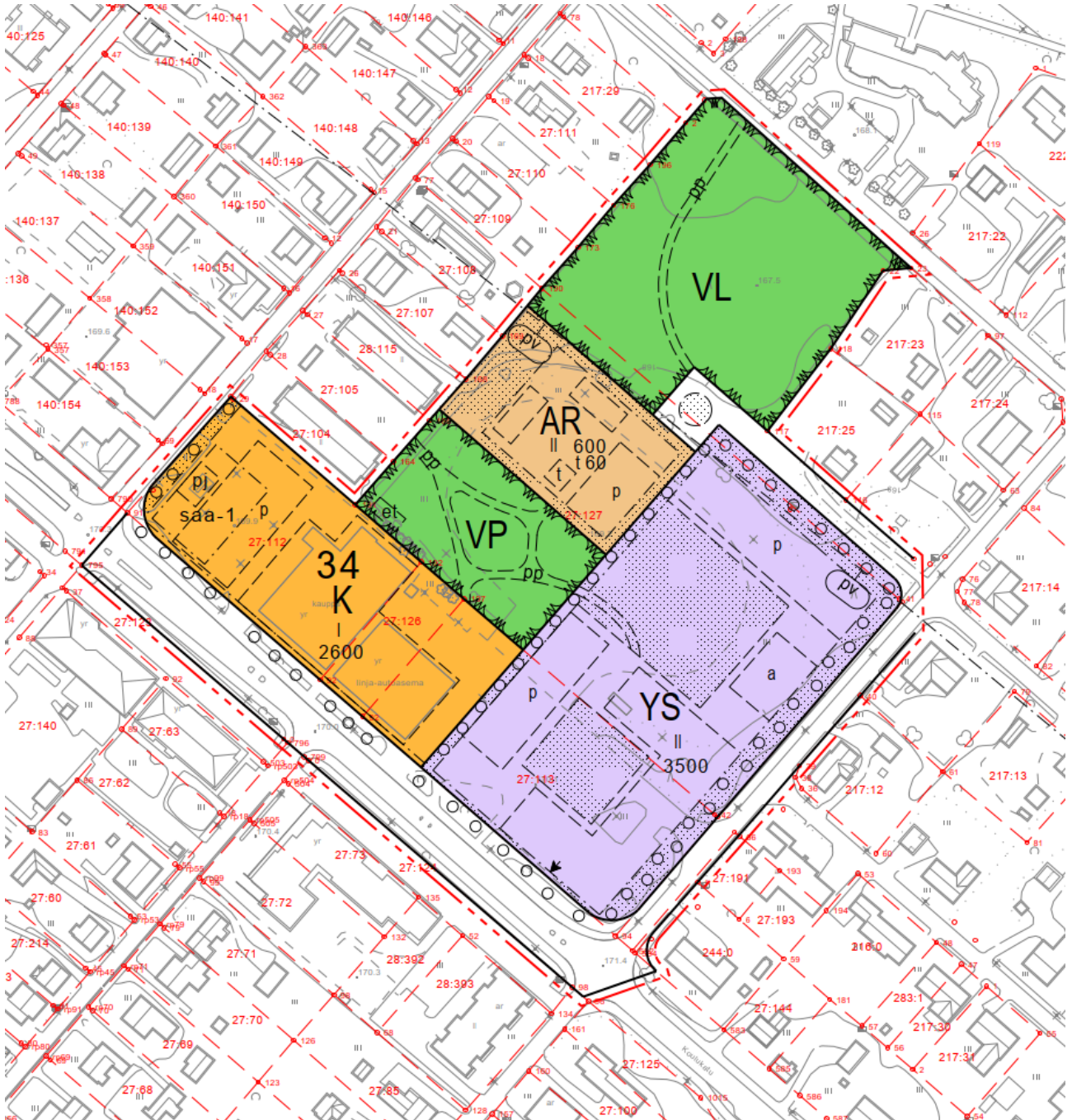


- Rakennukset sijoittuvat yhteisen pihan ympärille ja ne muodostavat umpikorttelin. Niiden keskellä rajautuu suojaisa, luonteeltaan yksityinen piha-alue.
- Kaikki asunnot sijaitsevat maantasokerroksessa ja asunnoista on suora yhteys yhteiselle piha-alueelle.
- Yksikerroksiset rakennukset sopeutuvat korkeudeltaan ympäristöönsä. Niitä ympäröivät Rajakadun varressa pääosin yksikerroksiset ja 1 ½-kerroksiset pientalot.
- Asuinkortteli muodostuu neljästä rakennuksesta.
- Suora maantasoyhteys pihalle on toteutettavissa kaikkiin asuntoihin. Hissin rakentamisen kustannuksia ei muodostu.
- Kortteli on toteutettavissa vaiheittain.
- Yksikerroksisten rivitalotyyppisten rakennusten toteuttaminen rakennusoikeudella asuinrakennukset + talousrakennukset 1 000 k-m² + 100 k-m² vaatii korttelialueen rajaamisen hivenen suuremmaksi kuin vaihtoehdossa VE1 ja VE2.
- Tämä vaihtoehto on toteutettavissa myös pienemmällä rakennusoikeudella siten, että pihapiirin kaakon puoleisella laidalla sijaitseva rakennus jätetään pois.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu

Asemakaavaehdotus pohjautuu luonnosvaiheen palautteeseen sekä Kuhmon kaupungin ohjausryhmältä saatuun palautteeseen. Ohjausryhmän kokouksessa 9.1.2025 on sovittu seuraavista muutoksista:

- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS) sisäiset toiminnot osoitetaan ohjeellisilla kaavamerkinnöillä, koska rakentamishankkeen suunnittelu on vielä alkuvaiheessa eikä lopullisista ratkaisuista ole tietoa. Hyvinvointikeskuksen koko on tässä vaiheessa ajantasaisten suunnitelmien mukaan noin 2 000 k-m². Asemakaavassa on kuitenkin hyvä varautua myös tässä vaiheessa esitettyä laajemman rakennuksen rakentamiseen. Korttelialue osoitetaan asemakaavassa aikaisemman ohjeistuksen mukaisesti.
- Asuinkortteli osoitetaan rivitalojen korttelialueena (AR), kerrosluku enintään kaksi. Rakennusoikeutta osoitetaan seuraavasti: asuinrakennukset + talousrakennukset 600 k-m² + 60 k-m².



Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu 6.2.2025.

5.4.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) 11.4.2025-10.5.2025. Kaavaehdotuksesta annettiin 10.5.2025 mennessä viisi lausuntoa, muistutuksia ei tullut.

Palautteessa ei edellytetty muutoksia kaavaratkaisuun.

6. Asemakaavan kuvaus

6.1 Asemakaavaratkaisu

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

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 sivuun, jotta rakennus rajaa katutilaa ja muodostuu kaupunkikuvassa osaksi katunäkymää.

Hyvinvointikeskusrakennuksen ja pysäköintipaikkojen sijainti korttelissa on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä. Korttelialueen tarkempi suunnitelma, hyvinvointikeskusrakennuksen koko ja pysäköinnin tarpeet eivät ole vielä tiedossa. Asemakaavassa mahdollistetaan korttelialueen suunnittelu hankesuunnitelmassa annettujen perusteiden pohjalta (hyvinvointikeskukselle sallitaan asemakaavassa hieman suurempi rakennusoikeus kuin mitä hankesuunnitelmassa esitetään):

- hyvinvointikeskus noin 3 000 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 yleisellä kaavamääräyksellä, jonka mukaan asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tarvittavan pysäköinnin määrä on hankesuunnitelmassa määritelty suureksi. Tarvittava pysäköintipaikkojen määrä tarkentuu vasta jatkosuunnittelun yhteydessä. 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.

Asemakaavassa pysäköintipaikkojen sijainnit on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä. Henkilökunnan pysäköintipaikat (70 + 4 kpl) on mitoitettu korttelin koillislaidalle. Paikoille on mahdollista järjestää kulku Metsäkadun puolelta. Kotihoidon autopaikat, jotka toteutetaan katoksina (20 kpl), on osoitettu korttelin keskelle, jossa ne rajaavat istutettua piha-alueita henkilökunnan pysäköintialueen suunnassa. Asiakkaiden pysäköintipaikat (30 + 4 kpl) on mitoitettu korttelin luoteislaidalle, paikoille on mahdollista järjestää kulku Koulukadulta. Asiakkaiden kulku hyvinvointikeskukseen tapahtuu rakennuksen rajaaman istutetun sisäpihan kautta. Ratkaisu mahdollistaa henkilökunnan ja asiakkaiden pysäköintiliikenteen eriyttämisen toisistaan. Asemakaavassa esitetty ratkaisu on luonnosmainen ja se saattaa muuttua korttelin tarkemman suunnittelun edetessä.

Hyvinvointikeskuksen korttelialueelta tulisi jatkosuunnittelussa osoittaa selkeänä hahmottuva kulkuyhteys viereisellä 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. Alueelle osoitetaan kulkureitit ympäröiville korttelialueille ohjeellisilla merkinnöillä.

VL Lähivirkistysalue.

Asuinkorttelin ja Pallokujan välissä sijaitseva metsäinen viheralue osoitetaan asemakaavassa lähivirkistysalueena. Alueelle ei osoiteta rakentamista vaativia toimintoja. Lähivirkistysalue sijaitsee Mammankaivon pohjavesialueen vaikutusalueella. Alueen käytössä on huomioitava vaikutukset pohjavesialueelle. Alueelle osoitetaan kulkureitti ohjeellisella merkinnällä, reitin sijainti päätetään tarkemmassa suunnittelussa maaston ominaispiirteet huomioiden.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rivitalojen korttelialue sijaitsee korttelin keskellä. Rivitalojen korttelialueelle on kulku Metsäkadun puolelta. Kortteliin on tarkoitus suunnitella ikäihmisille suunnattua asumista. Korttelissa voi olla senioriasuntojen lisäksi myös muuta asumista.

Korttelialueelle osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta 600 k-m² ja talousrakennuksia varten 60 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 rivitaloa, 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 (keinut ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita ja marjapensaita sekä viljelylaatikoita. Senioriasuntojen pihat ja parvekkeet on hyvä suunnata pihaa kohti, jolloin asukkailla on sujuva yhteys pihan toimintoihin.

Rivitalojen korttelialueen pysäköintipaikat on osoitettu korttelialueelle ohjeellisella rajauksella. Autopaikkojen alue on hyvä erottaa oleskeluun tarkoitetuista piha-alueista istutuksilla, jotta pysäköintialue ei muodostu piha-alueen näkymiä hallitsevaksi. Autopaikkamitoitus on 1 ap / asunto. Pysäköintialueelle on kulku Metsäkadulta erkanevan kujan päässä olevalta pieneltä aukiolta / kääntöpaikalta. Aukio voidaan toteuttaa viihtyisänä edusaukiona, jonka keskellä on istutuksia.

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

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

et Ohjeellinen puistomuuntamon alue.

Olemassa oleva 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.

pp Ohjeellinen polku.

Puisto- ja lähivirkistysalueelle on osoitettu kulkureitit ohjeellisilla merkinnöillä. Tavoitteena on, että hyvinvointikeskuksen pihan ja puistoalueen välillä on helposti hahmotettava kulkuyhteys. Reittien tarkka sijainti määritellään asemakaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä.

saa-1 Puhdistettava / kunnostettava alue

Maaperän puhtaus tulee varmistaa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavassa korttelin 34 alueelle on osoitettu likimääräinen sijainti pilaantuneelle maaperälle (saa 22) S-marketin/ kylmäaseman tontille. Merkintä koskee polttoaineen jakeluaseman aluetta. Asemakaavakartalla alue osoitetaan puhdistettavana / kunnostettavana alueena.

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/istutettavana puuriveinä.

Mammankaivon pohjavesialue osoitetaan asemakaavassa tärkeänä tai veden hankintaan soveltuvana pohjavesialueena.

Asemakaava-aluetta koskevat yleismääräykset

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

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelinalueen osat, 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.

Olemassa olevat toiminnot

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

Väistyvät toiminnot

Asemakaavassa linja-autoaseman piha- ja pysäköintialueena toiminut alue osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Samalla poistuvat linja-autoaseman pihalla sijainneet linja-autopysäkit. Jatkossa linja-autopysäkit tullaan osoittamaan Koulukadun varteen korttelin 34 läheisyyteen. Tarkoitus on, että tulevaisuudessa terveys- ja hyvinvointipalvelut ovat myös julkisella liikenteellä helposti saatavissa.

Asemakaavamuutoksen myötä pesäpallokenttä tulee väistymään alueelta. Pallokenttä tulee jatkossa sijaitsemaan kaupungin keskustan eteläpuolella alueella, jolla on muitakin liikuntapalveluita, kuten urheilukenttä, jäähalli ja uimahalli.

6.2 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä 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 kaavatyössä vaikutuksia arvioidaan erityisesti ainakin ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, palveluihin ja liikenteeseen.

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 viher-alueita.

Asuinkortteliin 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 lähtökohtana on huomioitu maisema- ja kaupunkikuvaselvityksessä tehdyt analyysit.

Hyvinvointikeskusta varten varatulla korttelialueella rakentamisen määrä ja pysäköintipaikkojen tarve ei ole vielä tiedossa. Asemakaava luo puitteet alueen kehittämiseksi kaupunkikuva ja näkymät huomioiden. Korttelialueelle on pyritty varaamaan riittävästi tilaa hyvinvointikeskusta ja siihen liittyviä toimintoja varten. Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa hyvinvointikeskuksen korttelialueen suunnittelun vehreäksi, luonteeltaan puistomaiseksi kokonaisuudeksi, joka toteutuessaan kohentaa ja rikastuttaa Kuhmon keskustan ja Koulukadun varren maisemaa ja kaupunkikuvaa sekä visuaalisesti että toiminnallisesti.

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.

Asemakaavassa uusi hyvinvointikeskus osoitetaan linja-autoaseman alueelle, jolla ovat sijainneet myös linja-autopysäkit. Jatkossa linja-autopysäkit tulevat sijaitsemaan Koulukadun varressa hyvinvointikeskuksen ja kaupallisten palveluiden läheisyydessä. Niiden sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Tarkoitus on, että tulevaisuudessa terveys- ja hyvinvointipalvelut ovat myös julkisella liikenteellä helposti saavutettavissa.

6.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Hyvinvointikeskuksen liikenteen ratkaisut tarkentuvat vasta tarkemman suunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida mm. asiakkaiden ja henkilökunnan liikkumisen tarpeet. Alueella tulee olemaan myös ambulanssiliiikennettä. Liikenteen suunnittelussa tulee jatkossa huomioida turvallisuus. Jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden liikkumisen sujuvuus ja turvallisuus on tärkeää huomioida.

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 tai korttelialuetta 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 Vaikutukset pohjaveteen

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

Mammankaivon pohjavesialueelle on laadittu pohjaveden suojelusuunnitelma vuonna 2010 (Piirainen & Joke-lainen 2010). Suojelusuunnitelmassa esitetyt riskitekijät pohjavedelle ja niiden välttämiseksi esitetyt suositukset ja toimenpiteet on huomioitava jatkossa kaava-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Asemakaavassa pohjavesialueella sijaitseva viheralue osoitetaan lähivirkistysalueena. Virkistysalueelle osoitetaan ohjeellisella merkinnällä kevyen liikenteen kulkuyhteys. Sen rakentamisessa on huomioitava pohjavesialueelle aiheutuvat vaikutukset.

Asemakaava-alueelle osoitettu rakentaminen lisää alueella olevia vettä läpäisemättömiä pintoja, kuten asfaltoituja alueita ja kattorakenteita, jotka edesauttavat hulevesien määrän lisääntymistä. Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa on huomioitava pohjavesialueelle aiheutuvat vaikutukset. Etelä-Savon ELY-keskuksen Vesi-huoltopalvelut-yksikön näkemyksen mukaan suunnittelualueella tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan alueella jo olevaa Kuhmon kaupungin hulevesiverkostoa.

6.2.8 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on tukeuduttu KILVA-työkaluun.

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 mit-takaava mahdollistaa puun käyttämisen rakennusmateriaalina.

Asemakaavassa on pyritty alueen puuston ja maaperän säilyttämiseen. Olemassa olevan puuston säilyttä-mistä tuetaan myös kaavamääräyksellä. Viherpinta-ala tulee lisääntymään, kun asuinkortteleiden piha-alueet toteutetaan istutettuina viheralueina. Alueen vehreyttä ja virkistäytymisen mahdollisuuksia lisää myös asema-kaavassa 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 hanke-suunnitelmassa alueelle on määriteltä suuri määrä pysäköintipaikkoja, kulku alueelle tulee pohjautumaan vah-vasti yksityisautoilun varaan. Toisaalta hankesuunnitelmassa huomioidaan myös kevyen liikenteen tarpeet. Niiden asema osana kokonaisuutta tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisuudet sekä energiatehokkuuden huomioiminen on hyvä huomi-oida jatkossa hyvinvointikeskuksen alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Asuinkorttelin suunnittelussa on huomioitu piha-alueen muodostuminen ja rakennusten sijainnin vaikutukset mikroilmastoon ja viihtyisyyteen. Rakennukset on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä siten, että ne rajaavat keskeelleen suojaisia pihatiloja. Pihan puu- ja pensasistutukset parantavat mikroilmastoa ja tuovat kaivattua varjoa. Pysäköintipaikat on osoitettu asemakaavassa ohjeellisella rajauksella asuinkorttelin laidalle. Pysäköintialue on hyvä toteuttaa siten, että keskeisille paikoille pihapiiriin ei muodostu avoimia asfalttikenttiä. 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.

Alueidenkäyttölain (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 työpaikkatoiminnot, 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kuhmo	Täyttämispvm	18.2.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos korttelin 34 osalla		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	6.2.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.8.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9200	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,9200

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	4,9200	100,00	6760	0,14	0,0000	2839
A yhteensä	0,4005	8,1	660	0,16	0,4005	660
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5346	31,2	3500	0,23	1,5346	3500
C yhteensä						
K yhteensä	0,7949	16,2	2600	0,33	0,7949	2600
T yhteensä						
V yhteensä	1,2577	25,6			-1,4688	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9323	18,9			-1,2612	-3921
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,9200	100,00	6760	0,14	0,0000	2839
A yhteensä	0,4005	8,1	660	0,16	0,4005	660
AR	0,4005	100,0	660	0,16	0,4005	660
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5346	31,2	3500	0,23	1,5346	3500
YS	1,5346	100,0	3500	0,23	1,5346	3500
C yhteensä						
K yhteensä	0,7949	16,2	2600	0,33	0,7949	2600
K	0,7949	100,0	2600	0,33	0,7949	2600
T yhteensä						
V yhteensä	1,2577	25,6			-1,4688	
VP	0,3729	29,6			0,3729	
VL	0,8848	70,4			0,8848	
VU					-2,7265	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9323	18,9			-1,2612	-3921
Kadut	0,9323	100,0			0,6635	
LA					-1,3070	-3921
LYT					-0,6177	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						