

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuhmo

Asemakaavan muutos kortteleissa 6 ja 525
sekä niihin liittyvällä puistoalueella



30.5.2023 / 20.10.2023 /
6.10.2026

Tässä suunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Suunnittelun tarkoitus

Asemakaavasuunnittelun kohteena on kortteli 6, osa korttelista 525 sekä niihin liittyviä puistoalueita. Alue sijaitsee keskeisellä, kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Kuhmon kaupungin keskustan tuntumassa Lammasjärven rannassa. Suunnittelualueella sijaitsevat entuudestaan mm. terveysasema, lääkärin talo, seurakuntatalo sekä lääkärin asunnot (Kuhmon Terva-asunnot) ja rantasauna. Lääkärin asunnot eivät ole nykyisellään käytössä. Lääkärin talo toimii SPR:n koulutustilana. Rantasauna on kunnostettu ja toimii nykyisin yleisenä saunana/vuokrauskäytössä.

Asemakaavassa tutkitaan alueelle tulevaa rakentamista huomioiden kaupunkikuvalliset ja maisemalliset näkökulmat, alueen rakennettavuus, virkistysreittien, puistoalueiden ja pysäköinnin tarpeet ja sijainnit sekä alueella olevien toimijoiden tarpeet ja tavoitteet. Tavoitteena on Lammasjärven ranta-alueen kehittäminen kaikkien kaupunkilaisten käytössä olevana virkistysalueena sekä yhteensovittaa virkistyskäyttö alueelle suunnitellun muun toiminnan kanssa. Kaupunki on rakentanut kesän 2025 aikana rantaan virkistysreitin, joka yhdistää Lammasjärven rannassa aiemmin kulkeneet reitit. Asemakaavassa tutkitaan myös kevyenliikenteen sillan rakentamisen mahdollisuutta vanhan, pois puretun sillan paikalle. Silta muodostaisi yhteyden rantareitiltä Pajakkakosken niskalle Ikolan pappilan alueelle. Asemakaava-aluetta laajennettiin koskemaan kortteliä 525, jolla mahdollistetaan kirjaston viereisen viheralueen kehittäminen virkistyskäyttöön.

Alueella olemassa oleva terveysasema sekä rannan lääkärin asunnot tullaan purkamaan. Seurakuntakeskus sekä lääkärinentalo ja vanha saunarakennus säilyvät alueella. Uusi terveysasema ei tule sijoittumaan nykyisen terveysaseman alueelle. Lähtökohtaisesti Lammasjärven ranta-alue on tavoitteena suunnitella asumista ja virkistystä palvelevaksi alueeksi.

Suunnittelualueen maanomistus jakautuu Kuhmon kaupungin ja seurakunnan kesken. Alueen koko on n. 8 hehtaaria.



Suunnittelualueen alustava suurpiirteinen rajaus. (Ilmakuva MML Paikkatietoikkuna).

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Terveysaseman alueella ja ranta-alueilla on voimassa Kuhmon keskustan rakennuskaava, joka on vahvistettu 4.6.1971. Seurakuntatalon korttelissa ja sen itäpuolella sijaitsevalla pysäköintialueella sekä korttelin 525 AO-alueella on voimassa Kuhmon keskustan rakennuskaavan muutos, joka on vahvistettu 27.11.1996. Osalla korttelin 525 aluetta on voimassa korttelin 525 rakennuskaavan muutos, joka vuodelta 1981. Kaavassa osa korttelialueesta osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueena (Y-k), jossa indeksi osoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.



Ote Kuhmon asemakaavayhdistelmästä. (Kuhmon kaupunki).

Terveysaseman korttelialue osoitetaan voimassa olevassa asemakaavassa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS). Korttelialueelle ei ole annettu rakennusten sijaintia, kokoa tai korkeutta ohjaavia määräyksiä. Seurakuntatalon korttelialue osoitetaan voimassa olevassa asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena (YK). Rakennus osoitetaan asemakaavassa enintään kaksikerroksisena, osittain kellarillisena rakennuksena, jonka rakennusoikeus on 1 600 kerrosalaneliömetriä. Kortteliin rannan puolelle osoitetaan alueen osa, jolla olemassa

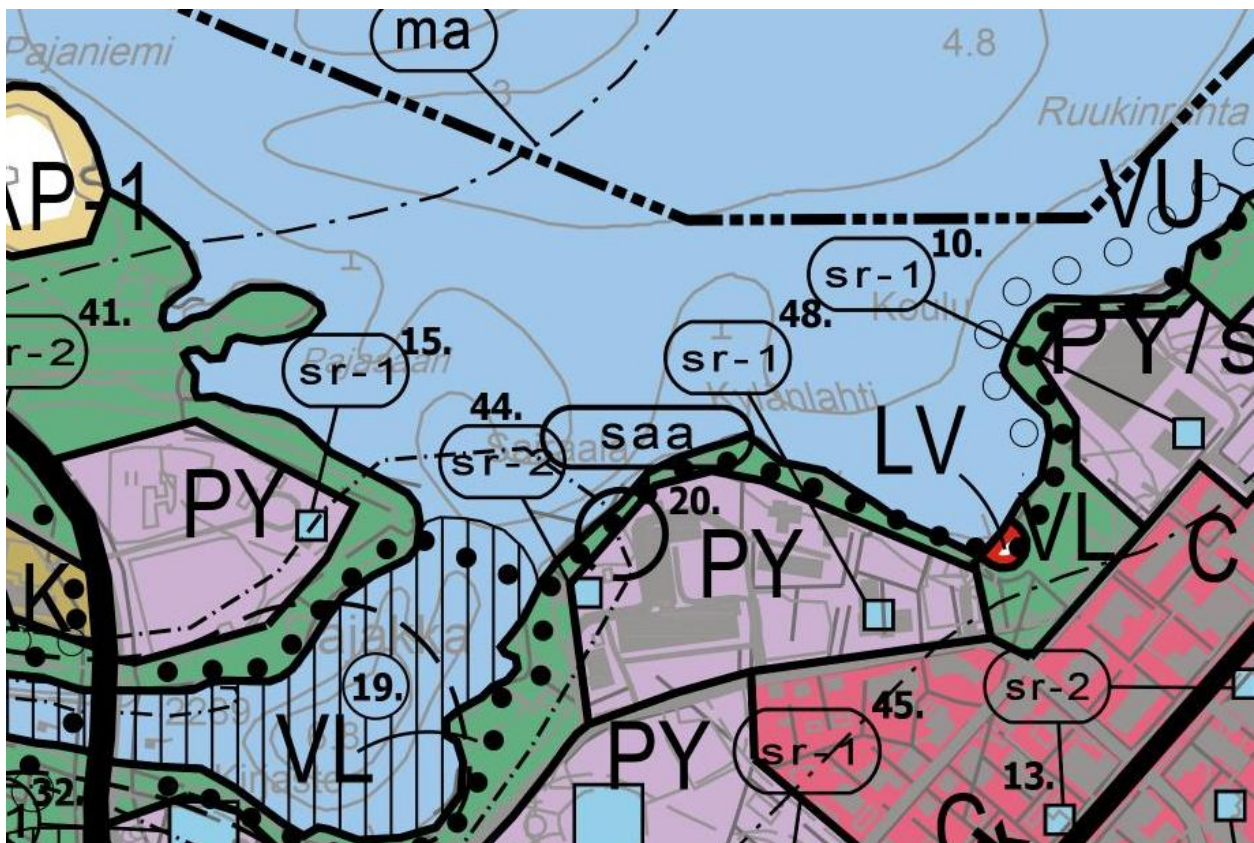
oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (sp). Seurakuntatalon itäpuolelle osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP).

Lammasjärven rannat osoitetaan asemakaavoissa puistoalueena (P/VP). Puistoalueelle osoitetaan vuoden 1996 asemakaavassa ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Vanhemmassa asemakaavassa merkintää ei ole.

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa terveysaseman ja seurakuntakeskuksen alueet osoitetaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Lammasjärven rannat ovat lähivirkistysaluetta (VL). Rantaan osoitetaan kevyen liikenteen reitti.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. (Kuhmon kaupunki).

Seurakuntatalo osoitetaan yleiskaavassa merkinnällä (sr-1 48). Sitä koskee kaavamääräys: Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri, jota ei saa purkaa eikä tehdä kohteen arvoa alentavia muutoksia. Kohde on huomioitava alueelle rakennettaessa ja asemakaavaa laadittaessa. Esitettävistä korjaustoimenpiteistä tai muutoksista on pyydetävä ELY-keskuksen ja museoviranomaisen lausunto. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kaavaselsotuksessa olevaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden luetteloon.

Lääkärien talo osoitetaan yleiskaavassa merkinnällä (sr-2 44). Sitä koskee kaavamääräys: Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri. Kohteen luonne on pyrittävä säilyttämään. Kohde on huomioitava alueelle rakennettaessa ja asemakaavaa

laadittaessa. Esitettävistä muutoksista on pyydetty ELY-keskuksen ja museoviranomaisen lausunto. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kaavaselistuksessa olevaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden luetteloon.

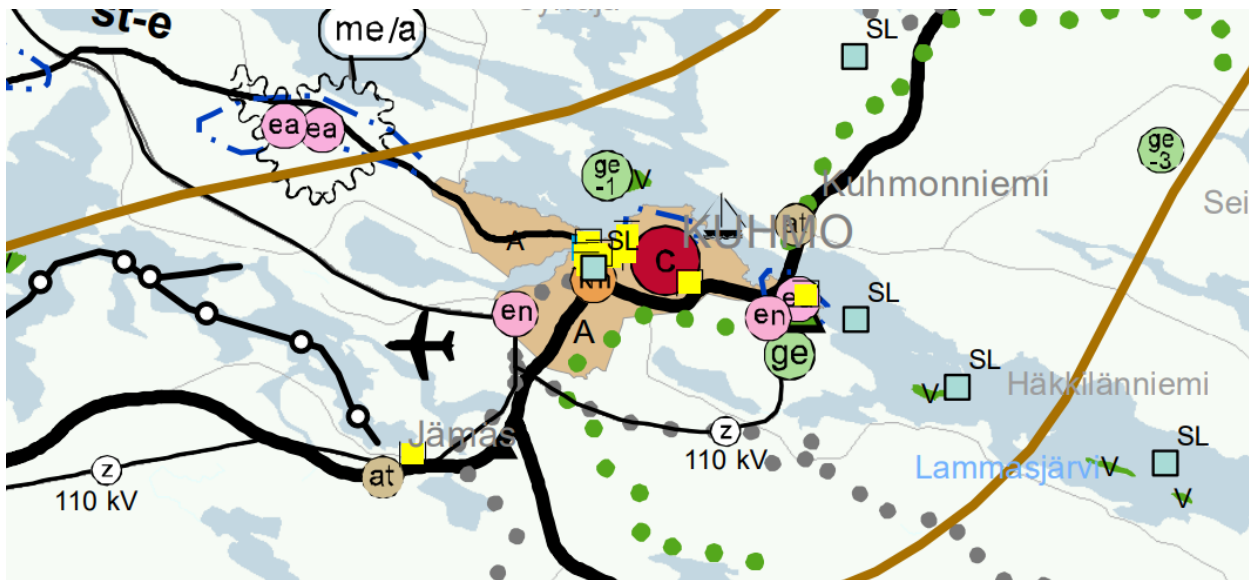
Rannassa terveysaseman luoteispuolella on puhdistettava/kunnostettava alue (saa), jonka sijainti on likimääräinen. Alueelle rakennettaessa tai toimenpiteitä tehtäessä maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja tarvittaessa kunnostettava.

Suunnittelualue kuuluu vesimaisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma). Alue on arvokas luonnonmaisemakokonaisuus, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueen maiseman- ja ympäristöhoitotoimet ovat sallittuja. Maisemaa merkittävästi muuttavista toimenpiteistä tulee hakea MRL 128§:n mukainen maisematyöluupa.

Suunnittelualueen länsiosaan ulottuu kolme aluerajausta: virkistyskalastuksen kehittämisalue (kalas), Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) sekä alue, jolla on historiallisesti ja ympäristöllisesti säilytettäviä kulttuuriarvoja (19). Virkistyskalastuksen kehittämisalueelle voidaan rakentaa virkistyskalastusta palvelevia rakennelmia, pieniä rakennuksia, reittejä ja muita palveluita. Rakentaminen yms. tulee perustua suunnitelmiin ja niiden laatimisessa ja toteutuksessa tulee huomioida vallitseva maankäyttö ja ympäristön erityispiirteet. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

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) ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 (kuulutettu voimaan 26.2.2020) sekä Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 (kuulutettu voimaan 6.3.2024).



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

Suunnittelualue kuuluu Kainuun kaupan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C). Merkinnällä C osoitetaan Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustahakuisten palvelujen, hallinnon ja asuminen 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 kestäväillä 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). Merkinnällä 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 hahmotuvaksi 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 sei ole maakunnallisesti merkittäviksi arvoitettuja kohteita. Suunnittelualueen lähituntumassa sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat kohteet Ikolan pappila (H, R, M / Kirkollishistoria) ja Kuhmon kirkko (H, R, M / Kirkollishistoria).

Kuhmon kaupunki kuuluu liikenteen yhteistyökäytävään (Ik). Kehittämisperiaatemerkinnällä Ik esitetään keskeisten liikenneväylien ja maaseutuasutuksen alueita, joiden kehittämisessä on tarvetta kansainväliseen, ylimaakunnalliseen 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 vaihemaakuntakaavan 2030 rantojen käyttöä koskevan yleisen suunnittelumääräyksen mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä asumisen ja virkistykseen alueina huomioon ottaen vapaa-ajan, osa-aika- tai pysyvän asumisen tarpeet. Alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sähköisten palvelujen saatavuuteen, olemassa olevaan infrastruktuuriin sekä ympärivuotisen käytön edellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet, luonnon- ja maisema-arvot sekä vesi- ja energiahuollon järjestäminen.

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.

Vaikutusten arviointi

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 liikenteeseen, palveluihin, ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan tarvittaessa riittävät selvitykset.

Osalliset

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

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja vaikutusalueen maanomistajat, yritykset, asukkaat ja toimijat
- Lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Kainuun liitto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kainuun museo
- Museovirasto
- Kainuun sote
- Pelastuslaitos
- Vesi-, lämpö-, sähkö- ja energiayhtiöt

Alustava aikataulu ja osallistuminen

6/2022	Asemakaavan vireilletulo ja OAS Kaavoitustyö kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä sekä kaavaluonnoksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä kaavaprosessin kuluessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu / työneuvottelu työn alkuvaiheessa.
9/2022–9/2026	Ideointivaihe Alueelle laadittiin kaupunkikuva- ja maisemaselvitys, joka toimii jatkossa suunnittelun tukena. Alueella on järjestetty kesäkuussa 2022 kaavakävely ja rastiralli, joiden yhteydessä kaupunkilaiset ovat päässeet tutustumaan alueeseen ja pohtimaan sen mahdollisuuksia. Alueen käyttömahdollisuuksia tutkitaan kaupunkilaisilta saadun palautteen sekä kaupungin tavoitteiden pohjalta kahden vaihtoehtoisen rakennemallin avulla. Rakennemallit käydään läpi Kuhmon kaupungin ja eri sidosryhmien kanssa pidettävässä työpalaverissa. Keskustelun pohjalta valitaan yksi vaihtoehto kaavaluonnoksen suunnittelun pohjaksi. Asemakaava-aluetta laajennettiin koskemaan myös osin korttelin 525 aluetta.
9–12/2026	Luonnosvaihe Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai sähköpostitse nähtävilläolajan kuluessa. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana voidaan järjestää osallisille esittely- ja keskustelutilaisuus. Tilaisuudessa osalliset voivat esittää mielipiteensä suunnitelmista. Kaavoittaja laatii vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
01/2026–03/2027	Ehdotusvaihe Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus. Se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta nähtävilläolajan kuluessa. Kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu.
4/2027	Kaavan hyväksyminen Jos nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen ei esitetä enää oleellisia muutoksia, saatetaan kaava hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymispäätöksen tekee kaupunginvaltuusto. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa päätöksestä hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Päätöksestä ei ole mahdollista valittaa, jos ei ole aikaisemmassa vaiheessa esittänyt asemakaavasta mielipidettä. Kaava saa lainvoiman, mikäli kaavasta ei esitetä valituksia.

Kuhmon kaupunki tiedottaa kaavatyön vireilletulosta, osallistumismahdollisuuksista, tämän 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.

Yhteystiedot

Asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Finland Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Kuhmon kaupungin kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

Kuhmon kaupunki

Maanmittausinsinööri Markku Huotari
044 7255 258
markku.huotari@kuhmo.fi

Tekninen johtaja Jari Juntunen
p. 044 7255 254
jari.juntunen@kuhmo.fi

Kaavaa laativa konsultti

SWECO Finland Oy

Arkkitehti Tiia Luukkonen
tiia.luukkonen@sweco.fi

Arkkitehti Kaisa Winblad
kaisa.winblad@sweco.fi