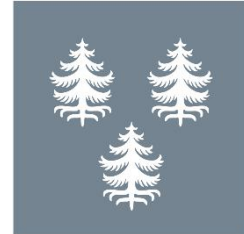


KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: 23702289

KUHMON KAUPUNKI



KUHMON KONTION KOULUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS



SWECO FINLAND OY
OULU
14.3.2023

Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus	4.6.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	25.3.2022 - 25.4.2022
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	
vaihe	päiväys

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Tehtävä	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaavan muutos.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Tavoitteet.....	4
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2.1	Luonnonympäristö.....	5
3.2.2	Pohjavesialue	6
3.2.3	Maisemarakenne ja maisemakuva	8
3.2.4	Rakennettu ympäristö	13
3.2.5	Muinaisjäännökset.....	17
3.2.6	Maanomistus	17
3.2.7	Liikenne.....	17
3.2.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	18
4	SUUNNITTELUTILANNE	19
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
4.2	Maakuntakaava.....	19
4.3	Yleiskaava	21
4.4	Asemakaava	23
4.5	Rakennusjärjestys	24
4.6	Pohjakartta.....	24
4.7	Asemakaavan perusselvitykset	24
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
5.2	Suunnittelun vaiheet.....	26
5.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
5.3.1	Osalliset.....	26
5.3.2	Viranomaisyhteistyö	27
5.3.3	Työpajat 1 ja 2.....	27
5.4	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet ja suunnitelmien välivaiheet.....	33
5.4.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	33
5.4.2	Luonnosvaihe	33
5.4.3	Luonnosvaiheen kuuleminen	37

5.4.4	Ehdotuksen valmistelu	38
5.4.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen	39
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	40
6.1	Asemakaavaratkaisu	40
6.2	Kaavan vaikutukset	46
6.2.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkirakenteeseen	46
6.2.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	47
6.2.3	Vaikutukset rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteisiin	47
6.2.4	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus	48
6.2.5	Vaikutukset liikenteeseen	48
6.2.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön	49
6.2.7	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	49
6.3	Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	49
6.4	Tavoitteiden toteutuminen.....	50
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	51
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	51

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14.3.2023
Seurantalomake	14.3.2023
Ote voimassa olevasta asemakaavasta	14.3.2023
Vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin	1.7.2021
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	2.1.2023 / 14.3.2023
Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	x.x.2023
Kuhmon Kontion koulun alue. Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys. Sweco Infra & Rail Oy,	15.2.2022
Kuhmon Kontion koulun rakennushistoriaselvitys. Sweco Ympäristö Oy,	22.1.2021

Kartat:

Asemakaavakartta 1:2000	14.3.2023
Tämä kaavaselostus liittyy 14.3.2023 päivättyyn asemakaavakarttaan	

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä ja kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Kuhmon kaupungin keskustan tuntumassa Lammasjärven rannalla. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kuhmo-talo ja Kontion koulu piha-alueineen sekä niitä ympäröivät viheralueet.

Suunnittelualueetta rajaa luoteessa Lammasjärvi, kaakossa alue rajautuu osittain Kontionkatuun, osittain Kuhmo-talon ja Kainuuntietä reunustavien tonttien väliin siten, että tontit eivät kuulu suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevat Kuhmon kaupunkikeskustan korttelialueet. Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 5 ha.



Suunnittelualueen rajaus. (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna)

1.2 Tehtävä

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos Kuhmon Kontion koulun alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista Kontion koulun alueen tuleva maankäyttö.

Alueella ennestään voimassa oleva asemakaava ei ole enää ajantasainen opetustoimintojen siirryttyä Kontion koulusta Tuupalan alueelle. Voimassa olevalla asemakaavalla ei voida toteuttaa alueelle uutta käyttöä.

Suunnittelussa huomioidaan koko alue ja sen käyttö. Alueella on entuudestaan mm. paljon käytettyjä virkistysreittejä, leikkipaikkoja ja viheralueita, joilla viihdytään ja käydään esimerkiksi piknikillä. Alueella on myös urheilukenttä. Suunnittelussa huomioidaan alueen erityispiirteet, kuten tärkeät viheralueet ja kulkuyhteydet, Kuhmo-talon edustalla sijaitseva muistomerkki sekä Kuhmo-talosta ranta-alueille ja järvelle avautuvat näkymät.

Kontion koulu ei ole enää koulukäytössä. Rakennuksesta on tehty suojeluesitys, joka on ELY-keskuksella ja Museovirastolla käsittelyssä. Asemakaavatyössä tutkitaan Kontion koulun säilyttämisen mahdollisuuksia.

Lähtökohtaisesti ranta-alueelle on ajateltu suunniteltavaksi matkailuun liittyvää liiketoimintaa sekä matkailijoita ja kaupunkilaisia palvelevia palveluita. Kaupunki ei lähtökohtaisesti ole suunnittelemassa alueelle asuinrakentamista. Rantaan on alustavasti ideoitu myös uimahallin paikkaa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 4.6.2021. Vireilletulosta on tiedotettu paikallisessa päälehdessä sekä kunnan internet-sivuilla.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 25.3.2022 - 25.4.2022.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2022 § x.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2022 § x.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaava mahdollistaa maankäytön muutokset Kuhmon kaupungin keskustan tuntumassa sijaitsevalla Kontion koulun alueella. Alueella voimassa oleva asemakaava on vanhentunut opetustoimintojen siirryttyä Kontion koulusta Tuupalan alueelle. Alueelle on tarkoitus jatkossa sijoittaa mm. matkailupalveluita sekä muita Kuhmon kaupungin keskustan palveluihin tukeutuvia uusia toimintoja ja palveluita.

Kontion koulun korttelialue osoitetaan asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Asemakaava tukee koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut

Kontion koulun ja Lammasjärven väliselle alueelle osoitetaan asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle on tavoitteena sijoittaa majoituspalveluita.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita palvelevat pysäköintipaikat sijaitsevat välittömästi niiden läheisyydessä sijaitsevalla autopaikkojen korttelialueella.

Kuhmo-talon korttelialue osoitetaan asemakaavassa olemassa olevan tilanteen mukaisesti kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena.

Lammasjärven rannassa sijaitsevat viheralueet osoitetaan asemakaavassa puistoalueena. Puistoalueella on olemassa olevia jalankulkureittejä, olemassa oleva ja edelleen kehitettävä leikki- ja oleskelualue, pieni pelialue ja olemassa oleva uimaranta-alue. Puistoalueen keskeisiä osia on tarkoitus jatkossa kehittää edelleen alueelle laadittavan erillisen puisto-suunnitelman pohjalta. Puistoalueella sijaitseva komea puusto huomioidaan asemakaavassa olennaisena osana miljöökokonaisuutta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista Kontion koulun alueen tuleva maankäyttö. Alueella ennestään voimassa oleva asemakaava ei ole enää ajantasainen opetus-toimintojen siirryttyä Kontion koulusta Tuupalan alueelle. Voimassa olevalla asemakaavalla ei voida toteuttaa alueelle uutta käyttöä.

Suunnittelussa huomioidaan koko alue ja sen käyttö. Alueella on entuudestaan mm. paljon käytettyjä virkistysreittejä, leikkipaikkoja ja viheralueita, joilla viihdytään ja käydään esimerkiksi piknikillä. Alueella on myös vähällä käytöllä viime aikoina ollut urheilukenttä. Suunnittelussa huomioidaan alueen erityispiirteet, kuten tärkeät viheralueet ja kulkuyhteydet sekä Kuhmo-talosta ranta-alueille ja järvelle avautuvat näkymät.

Kontion koulu ei ole enää koulukäytössä. Rakennuksesta on tehty suojeluesitys, joka on ELY-keskuksella ja Museovirastolla käsittelyssä. Asemakaavatyössä Kontion koulu huomioidaan vaihtoehtoisesti sekä alueelle jäävänä että purettavana rakennuksena.

Lähtökohtaisesti ranta-alueelle on ajateltu suunniteltavaksi matkailuun liittyvää liiketointa sekä matkailijoita ja kaupunkilaisia palvelevia palveluita. Kaupunki ei lähtökohtaisesti ole suunnittelemassa alueelle asuinrakentamista. Rantaan on alustavasti ideoitu myös uimahallin paikkaa.

Kontion koulua ja Kuhmo-taloa ympäröivä alue on hieno ja kuhmolaisten kannalta erittäin merkittävä. Se on suosittu alue, jolla vietetään paljon aikaa. Rannassa on havaittu myös pientä häiriökäyttäytymistä. Toiveissa on, että asemakaavalla saadaan ohjattua alueen käyttöä niin, että se on viihtyisä.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

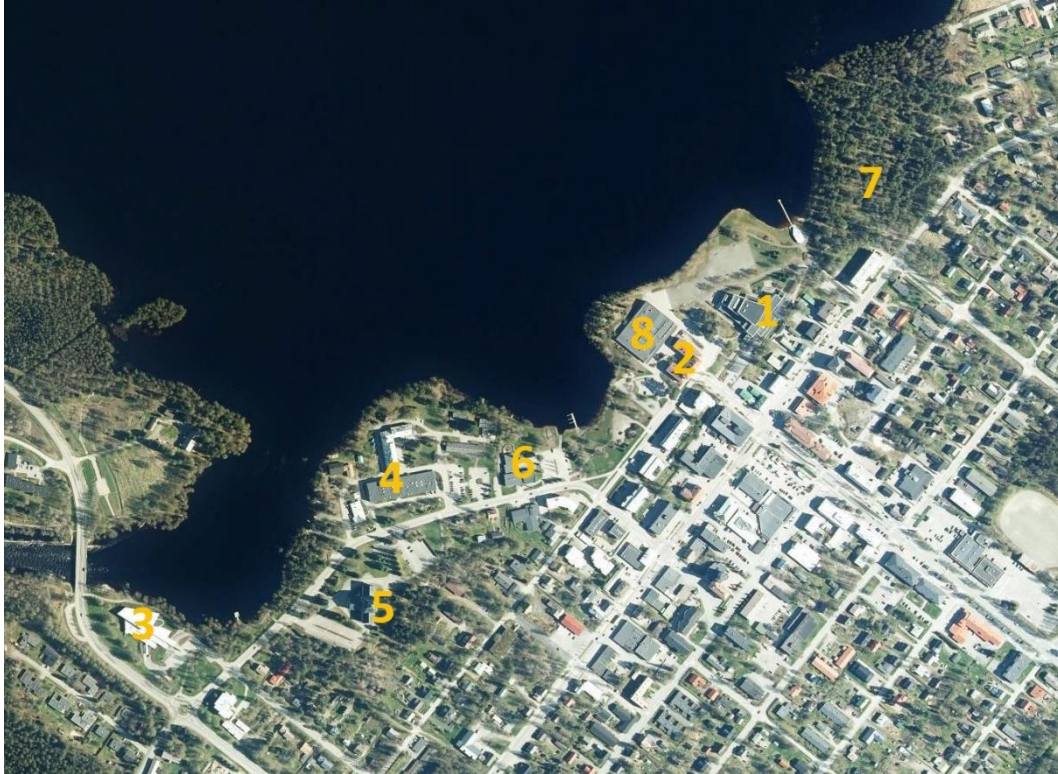
Suunnittelualue sijaitsee Kuhmon kaupungin keskustan tuntumassa Lammasjärven rannassa. Alue on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Alueella sijaitsevat vuonna 1993 valmistunut Kuhmo-talo ja vuonna 1950 valmistunut Kontion koulu. Vanhemman koulun takana sijainnut 1970-luvulla valmistunut koulu on vastikään purettu.

Suunnittelualueella on entuudestaan puisto- ja viheralueita, kulkureittejä sekä urheilukenttä. Suunnittelualueen koillispuolella on uimaranta, jonka yhteydessä on laituri ja rantapaviljonki. Alueen lounaisosassa Maakunnanrannassa on venelaituri ja veneenlaskupaikka. Maakunnanrannan ja Kontion koulun välissä on leikkipaikka.

Suunnittelualue on osa Kuhmon kaupungin Lammasjärveen rajoittuvaa ranta-aluetta. Ranta-alue, jolla vuorottelevat rakennetut alueet ja viheralueet, alkaa Hyyrintien sillan kumpeesta Kuhmon kirjaston tienoilta. Rantaa myötäilevän Kirkkotien varressa sijaitsevat

muun muassa Kuhmon kirkko, terveysasema ja seurakuntakeskus. Lisäksi tien varressa on pääasiassa pientaloista muodostuvaa asutusta. Rannan puolella on viheralueita. Suunnittelualueen koillispuolella rannan tuntumassa on hautausmaa.



Suunnittelualuetta rajaavat kaakon puolella Kuhmon keskustan korttelialueet. Luoteessa suunnittelualue rajautuu Lammasjärveen. Koillisessa ja lounaassa Lammasjärven ja kaupunkirakenteen välisellä alueella on viheralueita.

Suunnittelualueella sijaitsevat Kuhmo-talo (1) ja Kontion koulu (2). Ranta-alueen tuntumassa sijaitsevat mm. Kuhmon kaupunginkirjasto (3), Kuhmon terveyskeskussairaala (4), Kuhmon kirkko (5), seurakuntatalo (6) ja hautausmaa (7). Ortokuvassa suunnittelualueella näkyy vielä 1970-luvulla valmistunut tasakattoinen koulurakennus (8), joka on jo purettu. (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna).

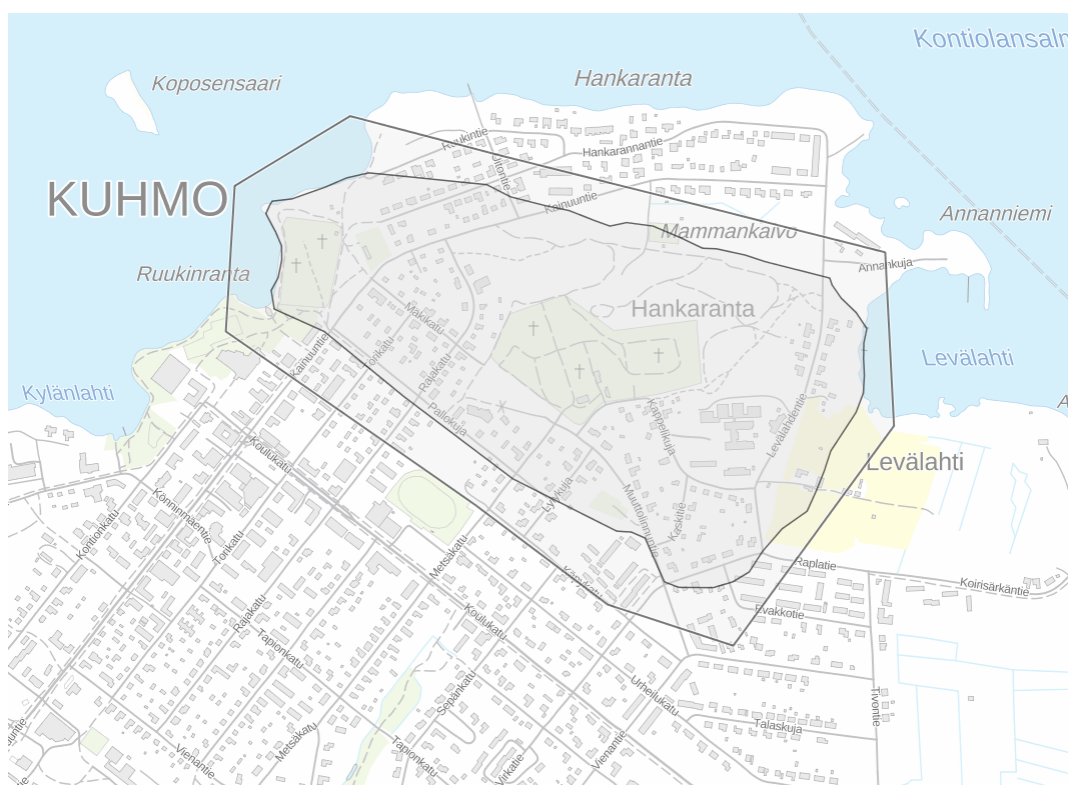
3.2.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä Lammasjärven rannoilla on rakennettu korttelialueita ympäröiviä viheralueita. Varsinaista luonnonympäristöä ei suunnittelualueella tai sen ympäristössä ole. Viheralueet ovat kulttuurivaikutteista, osin puistomaista viherympäristöä.

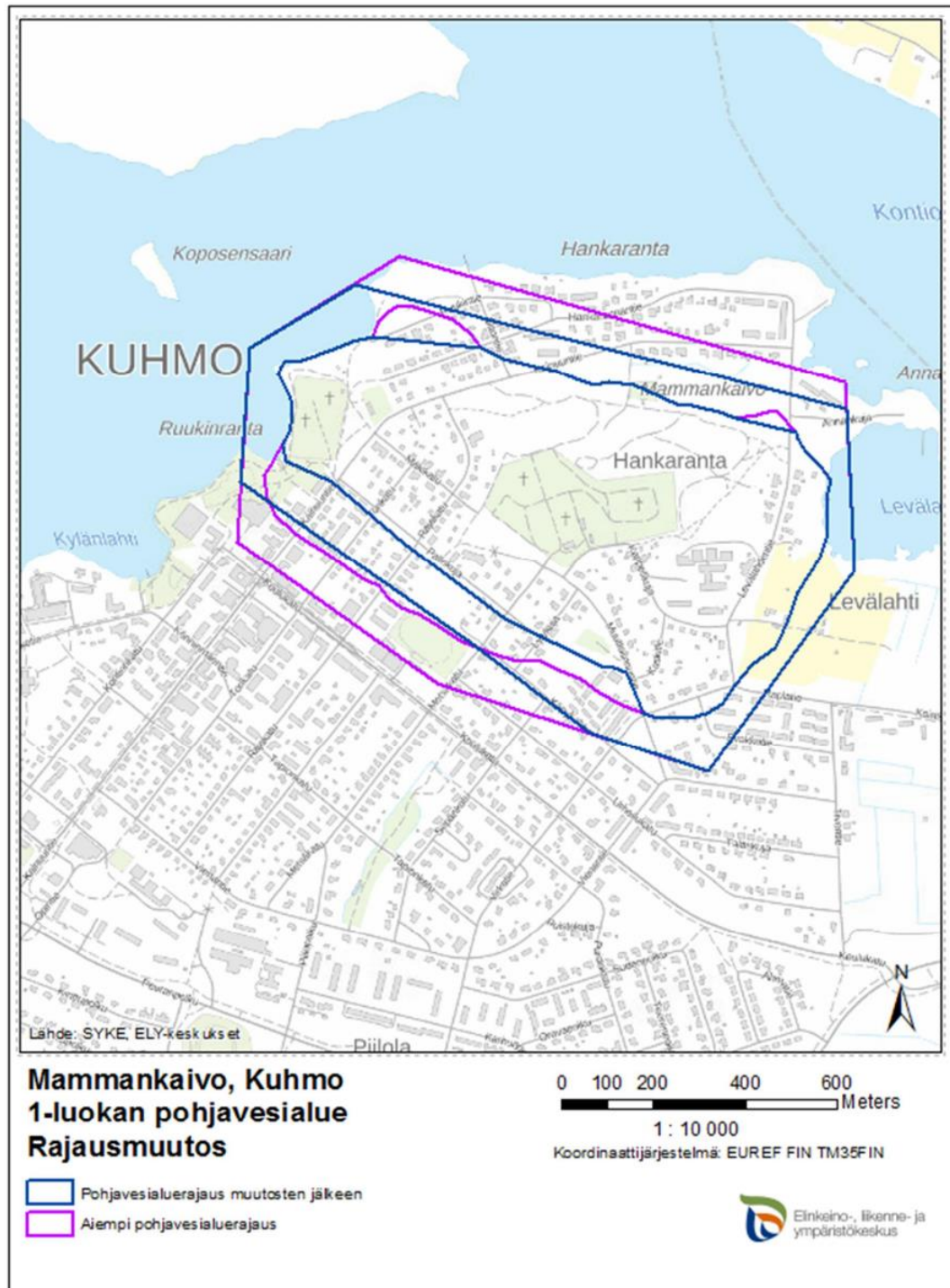
3.2.2 Pohjavesialue

Suunnittelualan koillisosassa sijaitsee Mammankaivon pohjavesialue. Pohjaveden muodostumisalueen raja sijaitsee kaava-alueen rajan tuntumassa, vaikutusalue ulottuu kaava-alueelle.

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



Mammankaivon pohjavesialueen voimassa oleva raja. Pohjavesialueelle on tehty suojelusuunnitelma vuonna 2010 ja siinä on esitetty pohjavesialuerajauksen muutosta mm. Ruukinrannan kohdalla. Esitetty rajausmuutos on hyväksytty ELY-keskuksessa vuonna 2014.



Pohjavesialueen rajausmuutos on hyväksytty ELY-keskuksessa vuonna 2014.

7 (51)

3.2.3 Maisemarakenne ja maisemakuva

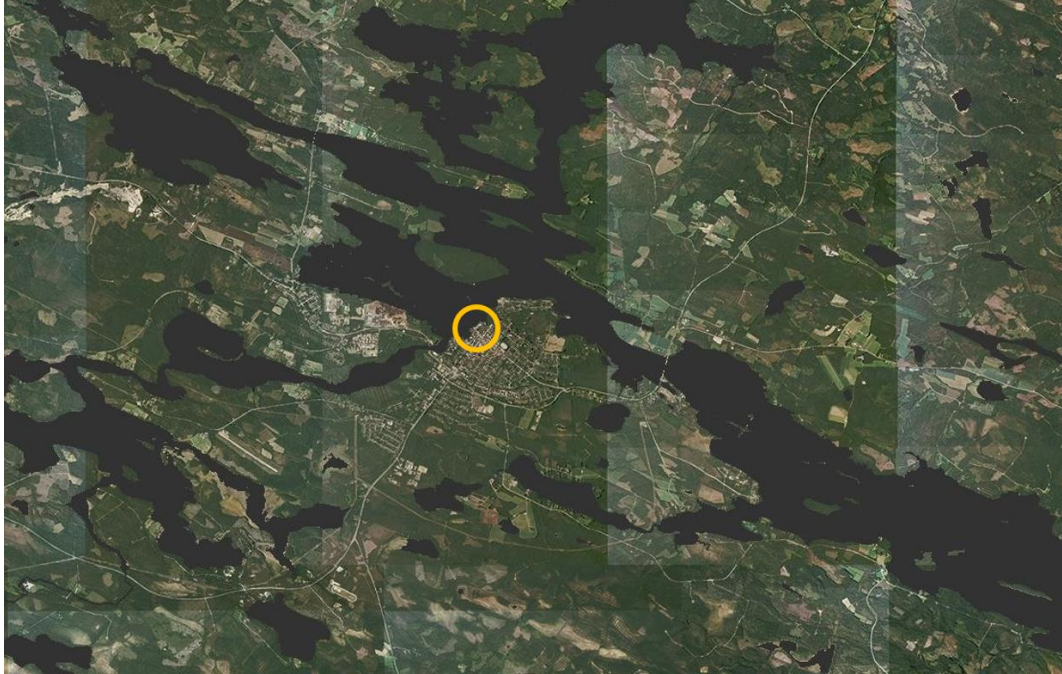
Kuhmo sijaitsee Kainuun vaaraseudulla, Kainuun ja Kuusamon vaaramaan maisemamaakunnan alueella. Maisemaseudun itäosissa maasto on varsin alavaa, korkeussuhteiltaan vaihtelevaa moreenimaata. Maisemaa hallitsee mannerjäätikön aiheuttama kasaantumiskorkokuva. Drumliinikentät ja kumpuilevat moreenimaat,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

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

Kainuun vesistöt muodostavat liuskaisten ja saaristen järvien sekä lyhyiden mutta usein vuolaiden jokien yhdistämiä vesireittejä. Näistä huomattavimmat ovat Hyrynsalmen ja Sotkamon reitit. Suurten järvien ja reittivesistöjen ohella alueella on monilukuinen määrä pienempiä järviä ja jokivesistöjä. Kainuun läpi kulkeva liikenne on aikoinaan tukeutunut näihin reittivesistöihin. Reittivesistöt ovat toimineet merkittävänä talviteinä karjalaisille eränkävijöille sekä kaupustelijoille. Reitit ovat myös ohjanneet Kainuun asuttamista. Vesistöjen välejä luonnehtivat suot, metsäiset mäkimaat sekä harjut. Pääosa alueesta on vedenkoskematon 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.



Suunnittelualueen sijainti maisemassa. (Ortokuva MML Paikkatietoikkuna)

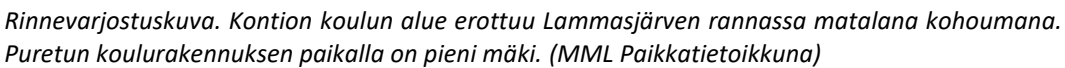
Suunnittelualue sijaitsee Lammasjärven rannassa. Rannasta avautuu luoteen suuntaan Pajakkasuon ja Sylväjänniemen väliin rajautuva järvenselkä.

Kontion koulun kohdalla rannassa on Kiviniemi eli Kouluniemi, joka on tunnettu Kuhmon kirkonkylän kansakoulun paikkana jo 1880-luvulla. Kiviniemen lounaispuolella on Maakunnanrantana tunnettu alue. Kiviniemen koillispuolella Ruukinranta erottuu pienenä lahdelmana.

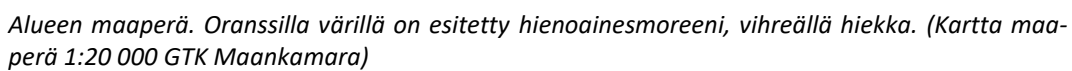
Topografia

Kuhmon keskustan alueella maasto on suhteellisen tasaista, loivasti Lammasjärveä kohti laskevaa. Korkeimpina alueina maisemassa erottuvat Hankarannan alue sekä Piilolan ja Keitaalan seuduilla sijaitsevat luode-kaakkosuuntaiset matalat harjanteet.

Kiviniemellä puretun koulurakennuksen paikalla on pieni mäentöyräs. Kuhmo-talon kohdalla sekä Maakunnanrannan puolella ranta on maastonmuodoiltaan alavampaa.

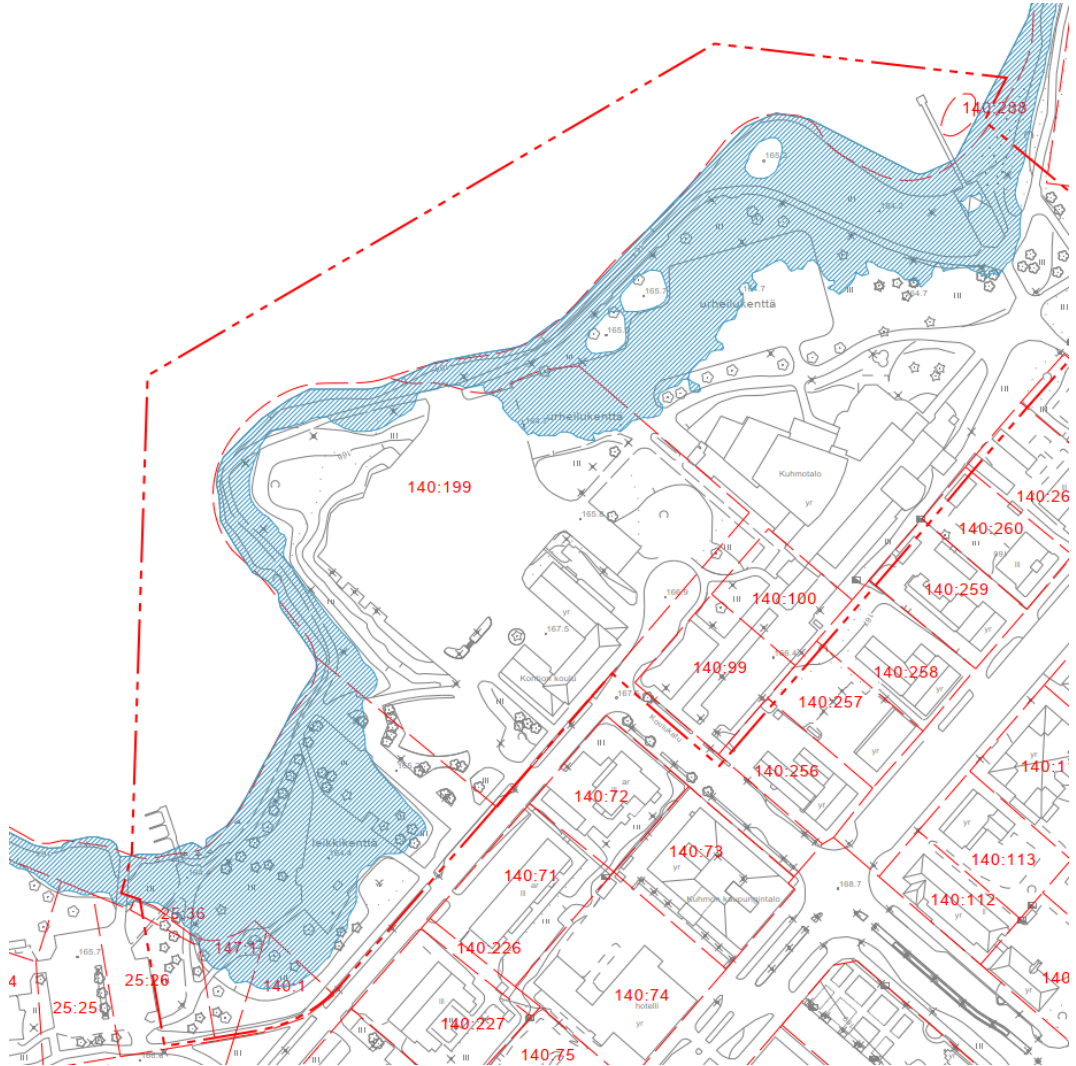


Suunnittelualan maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan GTK:n tietojen mukaan hienoainesmoreenia (HMr). Suunnittelualan koillispuolella maalaji on hiekkaa (Hk).



Tulva-alueet

Lammasjärven ranta-alueet ovat tulvanvaara-alueita. Lammasjärven tulvaherkkyys tulee huomioida alueen suunnittelussa.



Kainuun ympäristökeskus on määritellyt Lammasjärvelle keskimäärin kerran sadassa vuodessa satuvan mitoitustulvan huipun vedenkorkeudeksi korkeusjärjestelmässä N60 +164,54 m, joka vastaa Kuhmossa korkeusjärjestelmässä N2000 korkeutta +164,81. Korkeuskäyrä on saatu kartalle käyttäen Maanmittauslaitoksen korkeusmallia 2 m. Aineistosta on interpoloitu korkeuskäyrä (N2000) +164,81, joka rajaa kartalla Maanmittauslaitoksen maastotietokannan vesistöviivan kanssa tulva-alueen.

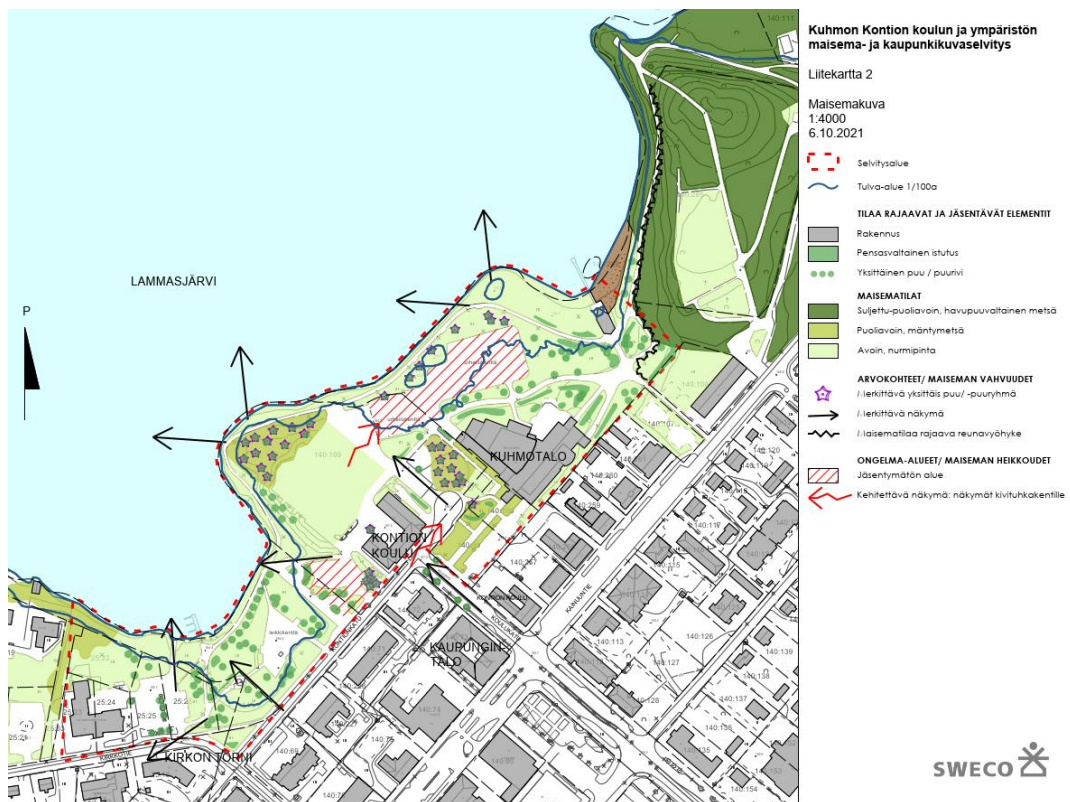
Maisemakuva ja kaupunkikuva

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavatyön yhteydessä maisema- ja kaupunkikuvaselvitys (Sweco Infra & Rail Oy, 2022). Selvitys on asemakaavan selostuksen liitteenä.

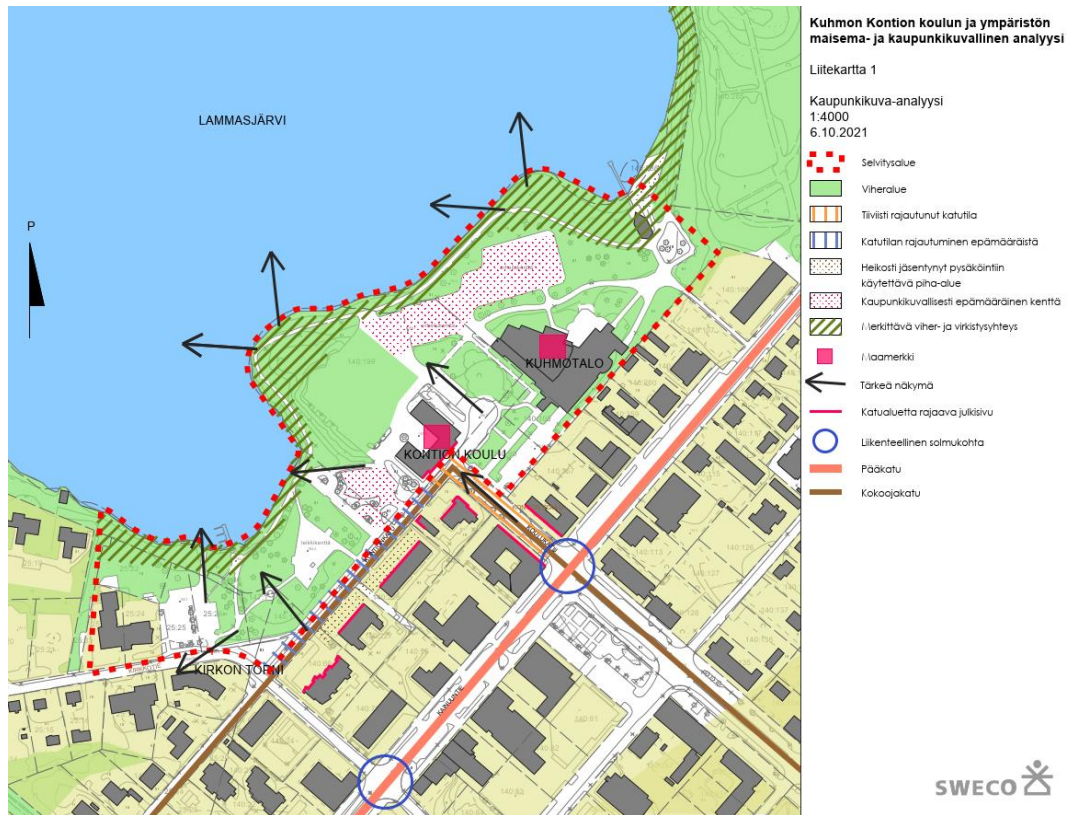
Suunnittelualue on maisemakuvaltaan kaupunkiympäristöön liittyvää viher- ja puistoaluetta. Lammasjärveä reunustavat viheralueet muodostavat kokonaisuuden, reunavyöhykkeen järven ja Kuhmon keskustan kaupunkirakenteen väliin. Viheralueella on tärkeä merkitys virkistysalueena, kaupunkilaisten olohuoneena. Maisemalle tyypillisenä omaleimaisuutta luovana erityispiirteenä erottuvat Kontionkadulta ja Koulukadulta sekä rantojen viheralueilta Lammasjärvelle avautuvat näkymät. Kuhmo-talolta järvelle avautuva maisema on tärkeä. Suunnittelualuetta sivuava Kontionkatu on arvokas taajamakuullinen kokonaisuus.

Alueella voimassa olevassa Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavassa Lammasjärven ranta-alueet huomioidaan vesimaisemallisesti arvokkaana alueena (ma).

Suunnittelualue ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyä maisema-aluetta.



Maisemakuva-analyysi. (Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys 2022).



Kaupunkikuva-analyysi. (Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys 2022).

3.2.4 Rakennettu ympäristö

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Kuhmon kaupunkikeskustan palvelut.

Lammasjärven ranta-alueet ovat kaupunkilaisten käytössä olevaa virkistysaluetta. Alueella on mm. suosittuja rantareittejä, uimaranta ja leikkipaikka.

Arvokohteet

Suunnittelualueella sijaitsevat Kuhmo-talo ja Kontion koulu ovat tärkeitä ja arvokkaita maamerkkirakennuksia. Kontion koulu on jälleenrakennuskauden rakentamista edustava arvokohde, jolla on kaupunkikuvassa keskeinen rooli. Kuhmo-talo on uudempaa rakennusperintöä edustava arvokohde. Eri aikakausien arvorakennukset muodostavat alueelle vahvan identiteetin, joka on tärkeää säilyttää.

Kuhmo-talo on määritelty maakunnallisessa selvityksessä *Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet* (Kainuun liitto ja Kainuun ELY-keskus, B:12, 2018)

maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Se on todettu sivistyshistoriaa edustavana kohteena rakennushistoriallisesti (R) ja maisemallisesti (M) arvokkaaksi. Kohdekuvauksen mukaan:

”Vuonna 1993 rakennetun Kuhmo-talon on suunnitellut arkkitehti Matti Heikkinen Uki Arkkitehdit Oy:stä. Niin talon moderni arkkitehtuuri kuin massoittelu suhteessa ympäristöön on onnistunutta.” (Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet. 2018)



Kuhmo-talo.

Kontion koulu on valmistunut vuonna 1950. Rakennus on paikallisesti arvokas. Kuhmon kulttuuriympäristöohjelmassa *Kuhmo – Rajalla* (2006) todetaan:

*”Kontion ”kivikoulu” valmistui 1950 erittäin suureen tarpeeseen. Talo on funktionaalisen tyylin edustaja, mutta klassisin piirtein. Korkea keskusosa ja sen ikkunat ovat kaunis ja huomiota herättävä näky ajettaessa keskustaan idästä Koulukatua pitkin. Kontion koulu on tyypillinen koulurakennus, mutta sen asemoiminen ja julkisivukäsittely tekee siitä paikallisesti tunnistettavan. Koulu on kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas ja sillä on keskeinen rooli taajamakuvassa. Rakennuksella on ollut keskeinen rooli myös Kuhmon Kamarimusiikkijuhlien järjestelyissä ja esityspaikkana.” (Tervo, Kari. *Kuhmo – Rajalla. Kuhmon kulttuuriympäristöohjelma. 2006*)*

Kontion koulusta on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2021. Selvitys on asemakaava-aineiston liitteenä. Selvityksen mukaan Kontion koulu on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti sekä maisemallisesti arvokas. Sillä on arvoa Kuhmon kirkonkylän kansakouluna, joka on toiminut alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan lähes 70 vuoden ajan. Se on tunnettu myös Kuhmon Kamarimusiikki -tapahtuman paikkana. Kontion koulu on ulkoasultaan, sisätiloiltaan ja yksityiskohdiltaan hyvin säilynyt koulurakennus. Se on yksi merkittävimmistä Kuhmoon sotien jälkeen rakennetuista julkisista

rakennuksista. Se on edustava esimerkki jälleenrakennuskaudella 1940- ja 1950-luvuilla valmistuneista koulurakennuksista ja liittyy aikakauden koulurakentamisen perinteeseen Kuhmossa. Kontion koulu erottuu Kuhmon keskustassa merkittävänä maamerkkirakennuksena. Se on osa arvokkaaksi määritellyn Kontionkadun kokonaisuutta. (*Kuhmo – Kontion koulu. Rakennushistoriaselvitys. Sweco Ympäristö Oy, Kaisa Mäkinen, 2021*)

Rakennushistoriaselvityksessä ei arvioida rakennuksen tai rakenteiden teknistä kuntoa. Koulurakennukseen on laadittu rakennustekniset tutkimusraportit vuosina 2013 ja 2022 (ISS Proko Oy 10.12.2013 ja Raksystems 3.6.2022).

Kontion koulusta on tehty rakennussuojeluesitys, joka on Museovirastolla ja Kainuun ELY-keskuksella käsittelyssä. Esityksen käsittely etenee rinnan asemakaavan kanssa, rakennuksen tilannetta ja asemakaavallista suojelua tutkitaan asemakaavassa.



Kontion koulu.

Kuhmo-talo ja Kontion koulu muodostavat yhdessä arvokkaan julkisten rakennusten kokonaisuuden, jolla on kaupunkikuvallista, maisemallista ja rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksia ympäröivä puistoalue korostaa niiden asemaa merkkirakennuksina. Kontion koulu näkyy Koulukadun päätteenä, mikä korostaa rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä.

Voimassa olevassa Kuhmon keskustaajaman osayleiskaavassa (hyväksytty 17.6.2014) Kuhmo-talo ja Kontion koulu osoitetaan rakennussuojelumerkinnällä sr-1, kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri, jota ei saa purkaa eikä tehdä kohteen arvoa alentavia muutoksia.



Kontion koulu ja Kuhmo-talo muodostavat Kontionkadun päätteenä erottuvan aluekokonaisuuden.

3.2.5 Muinaisjäännökset



Suunnittelualueella ja sen lähituntumassa sijaitsevat muinaisjäännöskohteet Museoviraston Muinaisjäännösrekisterin mukaan. (Kartta Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna).

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita. Tiedot on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä 3.6.2021.

Suunnittelualueen itäpuolella Ruukinrannalla sijaitsevan sankarihautausmaan lähellä, vesijättömaalla, on kivikautinen löytöpaikka. Paikalta on löytynyt kvartsikaavin.

3.2.6 Maanomistus

Suunnittelun kohteena olevat maa-alueet ovat Kuhmon kaupungin omistuksessa.

3.2.7 Liikenne

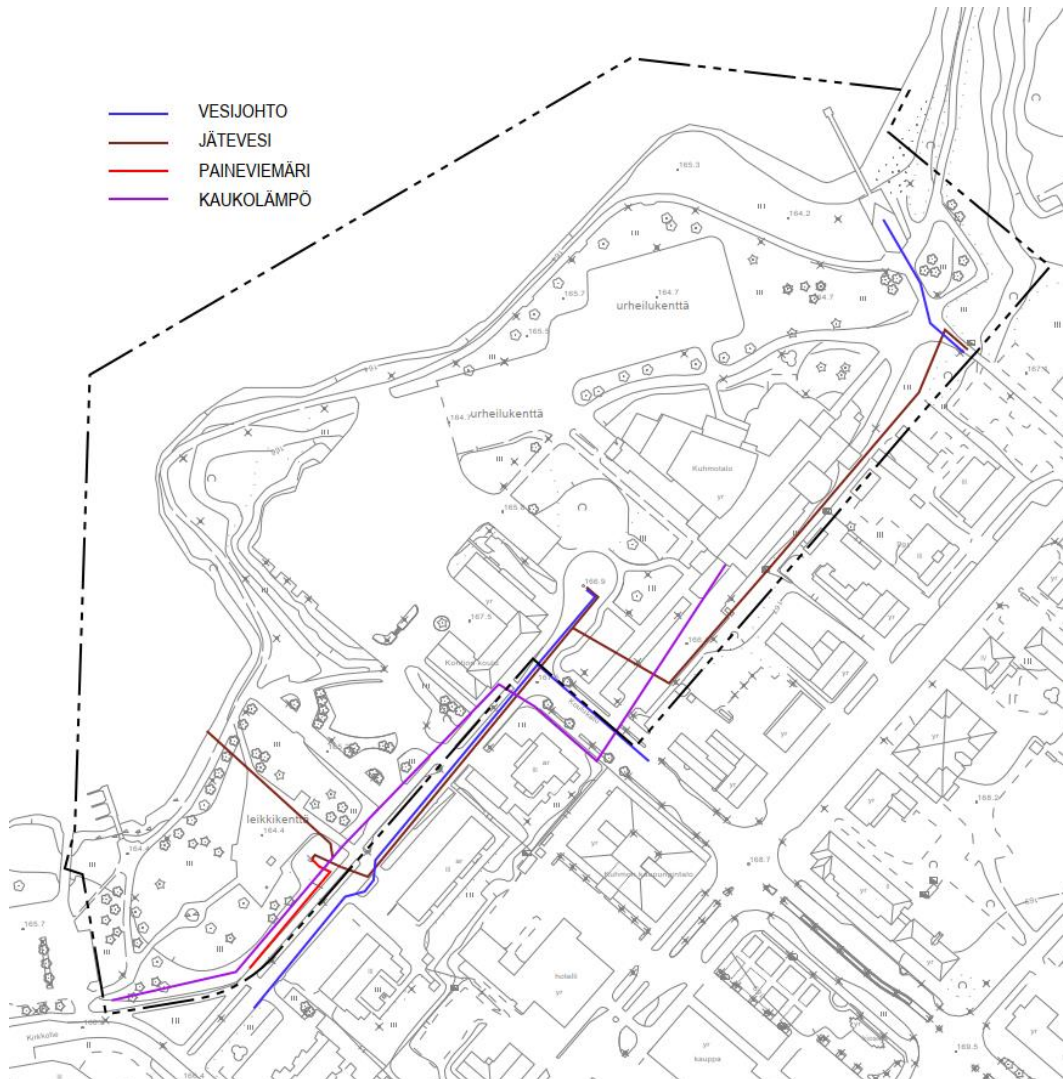
Suunnittelualue sijaitsee Kuhmon kaupungin keskustassa, keskustan luoteen puoleisella laidalla. Suunnittelualueetta rajaavat Kontionkatu ja Koulukatu. Kuhmossa vilkkaimpia pääkatuja ovat Kainuuntie ja sen kanssa risteävä Koulukatu. Kainuuntien luoteispuolinen osa Koulukatua ja Kontionkatu ovat vähemmän vilkkaasti liikennöityjä kaupungin keskustan katuverkkoon kuuluvia katuja. Kontionkadun varrella sijaitsee julkisia palveluita, kuten kirkko, seurakuntakeskus ja terveysasema, sekä kerrostaloista ja pientaloista muodostuvaa asutusta.

Suunnittelualueella kulkee kevyen liikenteen reittejä, jotka ovat osa Lammasjärven rannassa kulkevaa reittiverkostoa. Rantareitin yhteydessä kulkee talviaikaan latu.

Suunnittelualueen sisällä on Kuhmo-talon huoltoliikennettä. Huoltoyhteys sijaitsee Kuhmo-talon luoteen puoleisessa päädyssä.

3.2.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Verkostot on esitetty alla olevalla kartalla.



Suunnittelualueella sijaitsevat vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkostot.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

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

4.2 Maakuntakaava

Kainuussa on voimassa viisi maakuntakaavaa. Kainuun koko maakunnan käsittävä Kainuun maakuntakaava 2020 on hyväksytty 7.5.2007 ja vahvistettu 29.4.2009. Kainuun 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 19.3.2012 ja se on tullut lainvoimaiseksi 16.2.2015. Kaava koskee puolustusvoimain ampuma- ja harjoitusalueita sekä niiden melualueita. Kainuun kaupan maakuntakaava on hyväksytty 1.12.2014 ja vahvistettu 7.3.2016. Kaupan vaihemaakuntakaavassa määritellään merkitykseltään seudullisten kaupan suuryksiköiden sijainti, niiden alaraja ja enimmäismitoitus. Kainuun tuulivoimamaakuntakaava on hyväksytty 30.11.2015, kaava on tullut lainvoimaiseksi 21.5.2019. Kaavassa osoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvat alueet Kainuussa. Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2019 ja se on kuulutettu voimaan 26.2.2020. Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 käsitellään alue- ja yhdyskuntarakennetta, virkistystä, liikennejärjestelmää, luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarojen käyttöä ja elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Maakuntakaavassa osoitettavien uusien kaavaratkaisujen osalta Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 kumoaa tai muuttaa osin Kainuun maakuntakaavan 2020 kaavaratkaisuja ja sisältää teknisluonteisia korjauksia Kainuun 1. vaihemaakuntakaavan, Kainuun kaupan vaihemaakuntakaavan ja Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

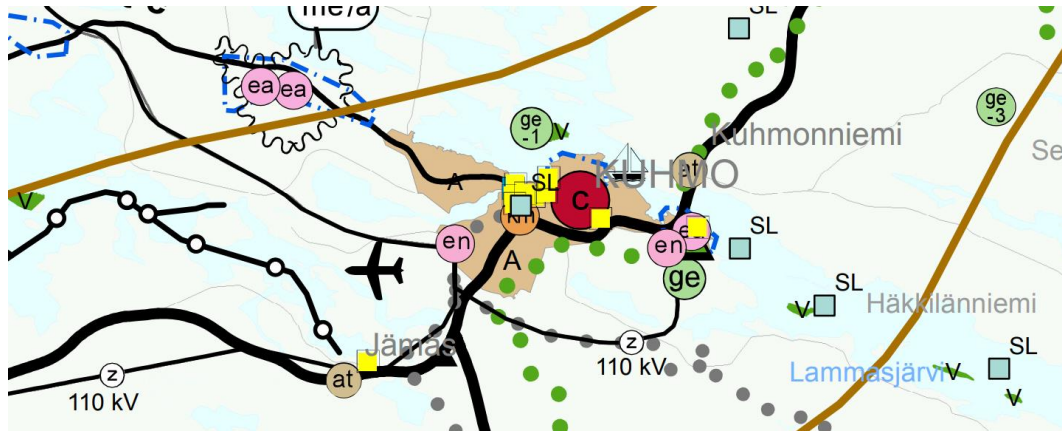
Kainuussa on vireillä vaihemaakuntakaavan laatiminen Kainuun tuulivoimamaakuntakaavan tarkistamiseksi.

Suunnittelualue kuuluu Kainuun kaupan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C). Merkinnällä C osoitetaan Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustahakuisen 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 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 liikennevirkestys-, puisto- ja erityisalueineen. Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen alueen suunnittelussa hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tulee edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi. 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.

Kuhmo-talo osoitetaan maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava alueen tai kohteen merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto.

Suunnittelualueen koillisosa kuuluu tärkeään pohjavesialueeseen. Merkinnällä osoitetaan vedenhankinnan kannalta tärkeät (1. luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (2. luokan) pohjavesialueet. Suunnittelumääräyksen mukaan pohjavesien pilaantumisen- ja muuttumisriskiä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle pohjavesialueista tai suojattava niin, että pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan ei vaarannu. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.



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

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 NIIKA kehittämisvyöhyke.

Kainuun vaihemaakuntakaavan 2030 rantojen käyttöä koskevan yleisen suunnittelumääräyksen mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä asumisen ja virkistysalueina 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.

4.3 Yleiskaava

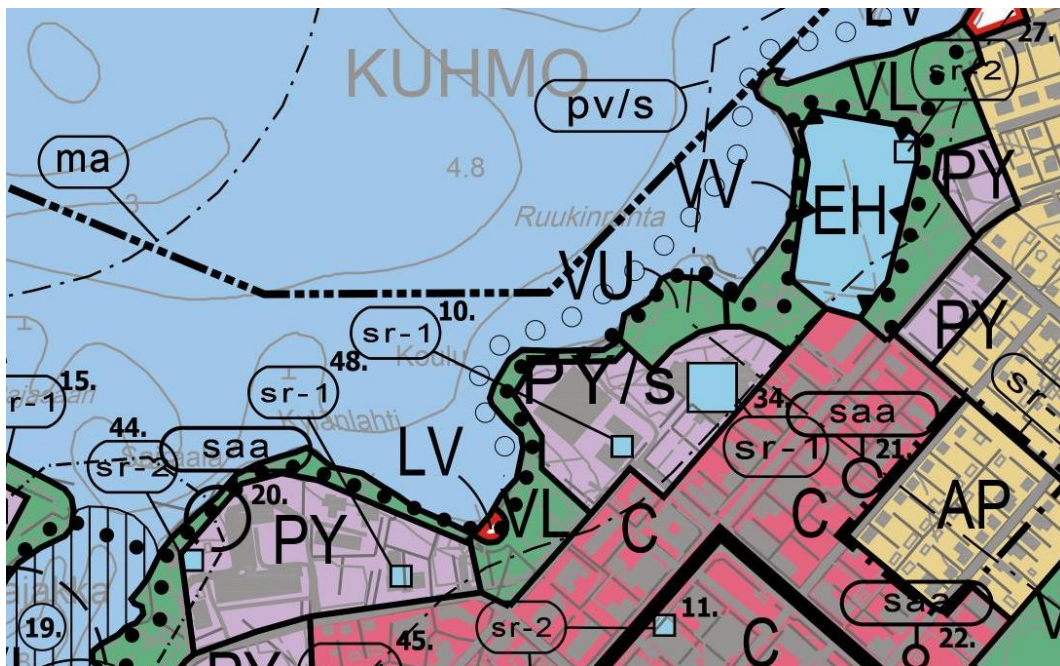
Suunnittelualueella on voimassa Kuhmon keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty 17.6.2014.

Yleiskaavassa Kuhmo-talo ja vanha Kontion koulu sijaitsevat julkisten palvelujen ja hallinnon alueella, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Kuhmo-talo (34) ja Kontion koulu (10) on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä sr-1, 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 pyydettävä ELY-keskuksen ja museoviranomaisen lausunto. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kaavaselostuksessa olevaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden luetteloon.

Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta ympäröivät Lammasjärven rannassa lähivirkistys-alue (VL) ja urheilukentän kohdalla urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Viheralueella on venevalkama (LV). Alue on tarkoitettu yleistä vesiliikennettä palvelevaksi koti- ja vierasvenesatamaksi siihen liittyvine rakennuksineen ja paikoitusalueineen. Rannan tuntumassa kulkee kevyen liikenteen reitti ja ohjeellinen ulkoilureitti.

Suunnittelualueen koillisosa kuluu vedenhankinnalle tärkeään pohjavesialueeseen (pv/s). Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Mikäli rakennusta ei liitetä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista.

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



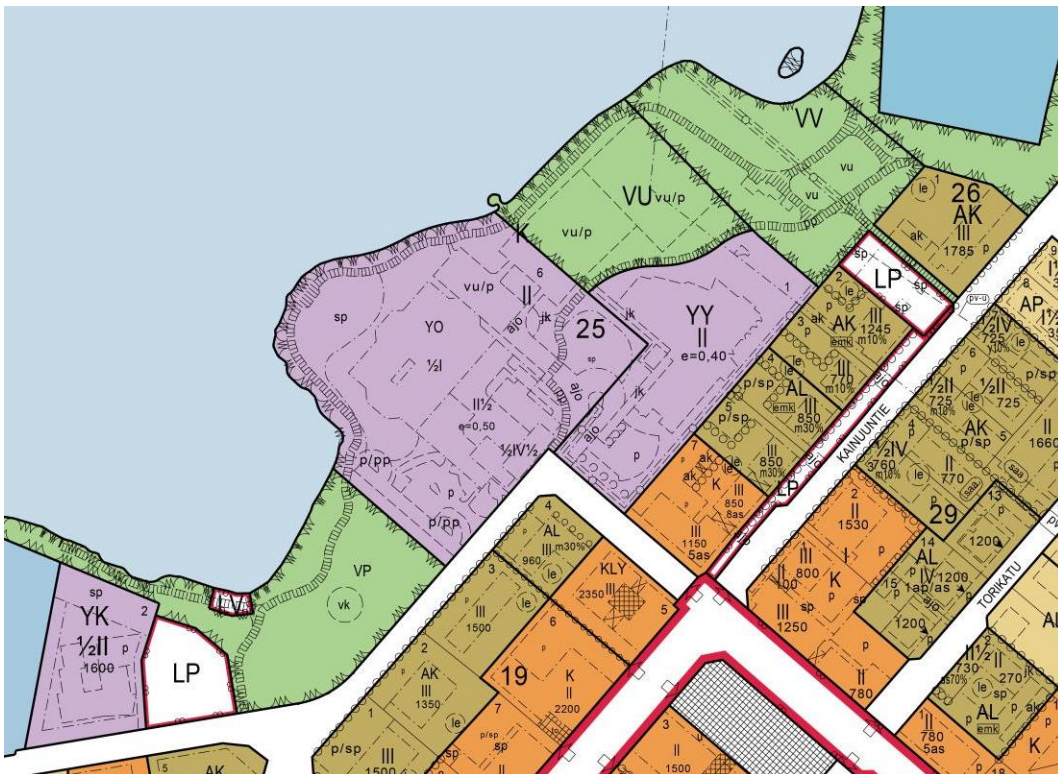
Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. (Kuhmon karttapalvelu).

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Kuhmon kortteleita 18 ja 25 sekä rakennuskaavatie-, puisto-, urheilu- ja vesialueita koskeva rakennuskaavan muutos on vahvistettu 1.9.1989. Kuhmon rakennuskaavan keskusta-alueen kortteleita 6, 9, 11–14, 18–22, 25, 26, 29 ja 31 sekä niihin liittyviä puisto-, kaavatietä- ja liikennealueita sekä vesialueita koskeva rakennuskaavan muutos on vahvistettu 27.11.1996.

Kontion koulun kortteli osoitetaan asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Korttelialueella sijaitsevat koulurakennukset osoitetaan asemakaavakartalla olemassa olevan tilanteen mukaisilla rakennusalamerkinnöillä. Myös rakennusten korkeus esitetään olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Asemakaava mahdollistaa korttelialueelle enintään kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen, rakennusala on esitetty kaavakartalla ohjeellisena. Korttelissa tehokkuusluku $e=0.50$.

Kuhmo-talon kortteli osoitetaan asemakaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena YY. Rakennuksen rakennusala osoitetaan kaavakartalla ohjeellisella rajauksella. Korttelissa tehokkuusluku $e=0.40$.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. (Kuhmon karttapalvelu).

Koulun ja Kuhmo-talon piha-alueille on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä pallokenttä, jota saadaan käyttää juhlatilaisuuksien yleisöpysäköintiin (vu/p), polkupyörien pysäköintialue (p/pp), pysäköimispaikka (p) sekä ajoyhteyksiä (ajo). Rantaan sekä koulurakennusten ja Kuhmo-talon väliin on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle (pp), yleiselle jalankululle sekä alueen sisäiselle jalankululle (jk) varatut reitit. Rantaan niemen kärkeen sekä koulurakennusten ja Kuhmo-talon väliin on osoitettu alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (sp). Kuhmo-talon edustalle on osoitettu istutettavat puurivit.

Viheralueet on osoitettu asemakaavoissa urheilu- ja virkistyspalvelualueena (VU), uimaranta-alueena (VV) ja puistona (VP). Alueille on osoitettu yleiselle jalankululle sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) varatut reitit ohjeellisilla merkinnöillä. Urheilu- ja virkistyspalvelualueella on kaksi ohjeellisilla rajauksilla osoitettua pallokenttää, joita saadaan käyttää juhlatilaisuuksien yleisöpysäköintiin (vu/p). Uimaranta-alueella on ohjeellisella rajauksella osoitettu pallokenttä (vu). Alueen halki kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Puistoalueella on leikkikenttä (vk). Puistoalueella rannassa on venevalkama (LV).

Alueen koillisosa kuuluu vedenhankinnalle tärkeään pohjavesialueeseen (pv-1).

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 aloitusvaiheessa pidetyssä viranomaisneuvottelussa 10.6.2021 on sovittu kaavatyön pohjaksi laadittavista selvityksistä. Kainuun ELY-keskuksen mukaan alueella ei ole tarvetta erilliselle luontoselvitykselle. Kainuun museon mukaan alue ei vaikuta arkeologisesti kovinkaan lupaavalta, joten arkeologiselle selvitykselle ei ole tarvetta.

Neuvottelun pohjalta alueelle on asemakaavatyön yhteydessä laadittu maisema- ja kaupunkikuvaselvitys (Sweco Infra & Rail Oy, 2022). Selvitys on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys kohdistuu asemakaavamuutoksen kohteena olevalle Kontion koulun alueelle. Selvityksessä huomioidaan Lammasjärven ja Kuhmon kaupungin keskustakortteleiden väliin rajautuvat ranta-alueet myös asemakaavoitettavaa aluetta laajempänä kokonaisuutena. 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.

Selvitysaineistoina on hyödynnetty myös seuraavia aineistoja:

- *Katajainen kansa. Kainuun kulttuuriympäristöohjelma.* Kainuun Etu Oy, Kainuun ELY-keskus, Elias Lönnrot-seura ry, 2013
- Tervo, Kari. *Kuhmo – Rajalla. Kuhmon kulttuuriympäristöohjelma.* Kainuun ympäristökeskuksen raportteja 1/2006, Kajaani, 2006
- *Kuhmo – Kontion koulu. Rakennushistoriaselvitys.* Sweco Ympäristö Oy, Oulu, 22.1.2021
- *Kuhmon Kontion koulun alue. Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys.* Sweco Infra & Rail Oy, 15.2.2022

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Kontion koulun alueen käyttötarkoituksen muutokset sekä alueelle suunniteltuun liiketoimintaan liittyvät lisärakentamistarpeet.

Asemakaavassa on huomioitu alueen ominaispiirteet ja arvot.

5.2 Suunnittelun vaiheet

- Suunnittelu on käynnistetty kesäkuussa 2021
- Kaavamuutos on kuulutettu vireille 4.6.2021
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 10.6.2021
- Työpaja 1 on järjestetty 30.6.2021
- Työpaja 2 on järjestetty 16.9.2021
- Suunnittelupalaverit Kuhmon kaupungin kanssa:
 - aloituskokous 27.4.2021
 - asemakaavaluonnos 7.10.2021, 25.11.2021, 21.12.2021
- Yleisötilaisuus, alustavan asemakaavaluonnoksen esittely 26.1.2022
- Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.3.2022 - 25.4.2022
- Viranomaistyöneuvottelu 31.5.2022

5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

5.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

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

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

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

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- Lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Urheiluseurat ja alueella toimivat harrasteseurat
- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Kainuun liitto
- Kainuun ELY-keskus
- Kainuun museo
- Museovirasto
- Vesi-, lämpö-, sähkö- ja energiayhtiöt
- Pelastuslaitos
- Kainuun sote / ensihoito

5.3.2 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia on tiedotettu kaavan vireille tulosta.

Aloituvaiheessa on järjestetty viranomaisneuvottelu 10.6.2021. Neuvottelussa keskusteltiin suunnittelun lähtökohdista ja asemakaavamuutoksen tavoitteista. Käydyn keskustelun pohjalta alueelle on laadittu kaupunkikuva- ja maisemaselvitys. Selvitys on asemakaavan liitteenä.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on järjestetty viranomaistyöneuvottelu 31.5.2022.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

5.3.3 Työpajat 1 ja 2

Kaavamuutostyön alkuvaiheessa järjestettiin kaksi ideointi- ja keskustelutyöpajaa, joissa osalliset pääsivät keskustelemaan alueen tulevasta käytöstä ja kommentoimaan alustavia luonnosvaihtoehtoja.

Ensimmäinen työpaja järjestettiin 30.6.2021. Työpajaan oli kutsuttu mukaan Kuhmon kaupungin edustajia eri aloilta. Työpaja järjestettiin etänä Teams-sovelluksen avulla. Työpajassa keskusteltiin alueen suunnittelun tavoitteista sekä aluetta koskevista toiveista.

Työpajassa esiteltiin kolme alustavaa idealuonnosta, joissa oli hahmoteltu alueelle uutta rakentamista. Luonnoksissa oli huomioitu suunnittelun lähtökohtina alueen erityispiirteet, kuten Lammasjärven rantojen viheralueet ja järvelle avautuvat näkymät. Alustavien luonnosten pohjalta käytiin keskustelua alueen vahvuuksista ja vetovoimatekijöistä, alueen tarjoamista mahdollisuuksista ja sen tulevasta käytöstä.



Alustavat idealuonnokset.



Analyytikartta. Kartalle on merkitty vihreällä värillä Lammajärven rannan viheralueet. Tärkeät näkymät on osoitettu oransseilla nuolilla ja maamerkkirakennukset tähdillä. Lammajärven rantojen viheralueet erottuvat kaupunkikuvassa Kuhmon kirjastolta hautausmaalle saakka ulottuvana kokonaisuutena. Maamerkkirakennuksina alueella erottuvat Kuhmon kirjasto, kirkko, seurakuntatalo, Kontion koulu ja Kuhmo-talo.

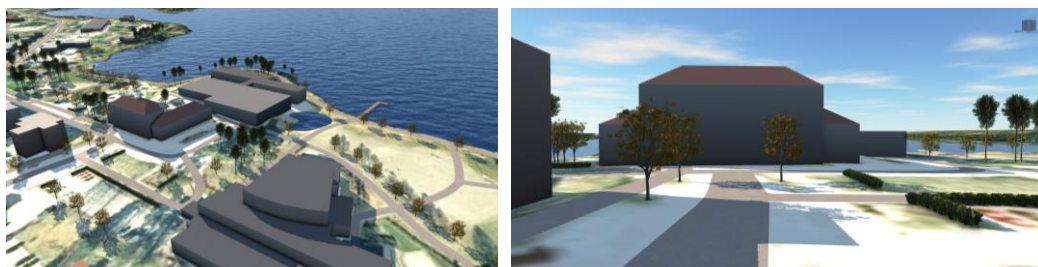
Toinen työpaja järjestettiin 16.9.2021. Työpaja oli avoin kaikille kuhmolaisille. Työpajaan oli kutsuttu mukaan mm. Kuhmon kaupungin, Kuhmo-talon, pelastuslaitoksen ym. osallisten edustajia. Työpaja järjestettiin hybridikokouksena, johon oli mahdollista osallistua joko paikan päällä Kuhmon valtuustosalissa tai etänä Teams-yhteydellä. Tapahtumaan osallistui 10 henkilöä valtuustosalissa ja 25 henkilöä etäyhteydellä.

Työpajassa esiteltiin ensimmäisen työpajan keskustelujen ja kommenttien pohjalta laaditut kolme idealuonnosta sekä näistä tehdyt kolmiulotteiset palikkamallit. Keskustelua käytiin sekä aluetta koskevista toiveista että idealuonnoksista.

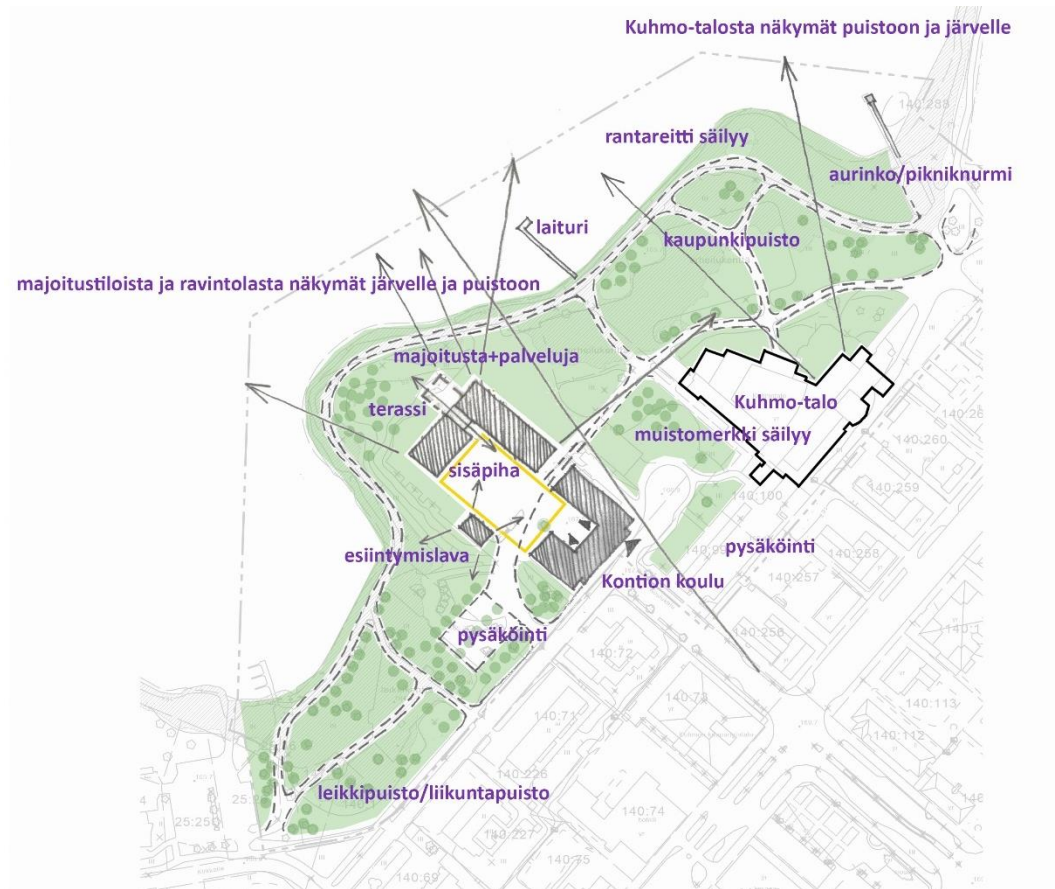
Yleisötyöpajaa valmisteltiin sen tiedon pohjalta, että Kontion koulu tulisi säilymään alueella. Kussakin työpajassa esitellyssä vaihtoehdossa pohdittiin uudisrakentamisen mahdollista paikkaa ja laajuutta, alueen sisäisiä ja sen läpi avautuvia näkymiä, reittejä ja virkistysalueita sekä niille potentiaalisesti sijoittuvaa toimintaa.



Idealuonnosvaihtoehto 1. Vaihtoehdossa tutkittiin mahdollisuutta siihen, että uimahalli sijoittuisi tulevaisuudessa Lammasjärven rannalle. Kontion koulua tarkasteltiin vaihtoehdossa säilyvänä rakennuksena. Koulun ja järven väliin sijoittuisivat uimahalli ja majoitustiloja sekä muita palveluita. Rakentaminen tulisi pääosin puretun koulun kohdalle, joskin jopa minimimitoitettun uimahallin tilantarpeen vuoksi rakentaminen ulottuisi aiempaa laajemmalle alueelle. Viheralueet säilyisivät ja osin laajenisivat. Vaihtoehdossa haasteina nähtiin erityisesti uimahallin suuri koko ja uimahallin sekä majoitustoiminnan vaatima runsas pysäköintitilan tarve.



Luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta tehtyjä palikkamalleja.



Idealuonnosvaihtoehto 2. Vaihtoehdossa tutkittiin majoitustoiminnan ja esiintymislavan sijoittamista puretun koulun kohdalle. Esiintymislavaa kaavailtiin rakennusten muodostaman sisäpihan laidalle siten, että se voisi avautua sekä sisäpihan että puiston suuntaan. Rakentaminen keskittyisi yhteen tarkasti rajattuun kohtaan, jolloin alue olisi muilta osin mahdollista osoittaa virkistyskäyttöön. Paikoitustilaa on esitetty vähemmän kuin vaihtoehdossa 1, mutta pysäköinnin tilantarpeen todettiin työpajassa todennäköisesti olevan esitettyä suurempi. Vaihtoehdossa 2 maisemat säilyisivät valtaosin nykyisen kaltaisina.



Luonnosvaihtoehdon 2 pohjalta tehtyjä palikkamalleja.



Idealuonnosvaihtoehto 3. Vaihtoehdossa tutkittiin majoitustoiminnan sijoittumista sekä puretun koulun paikalle että Kontion koulun ja Kuhmo-talon väliin. Tällöin Kiviniemen kärki olisi laajemmalla alueella rakentamaton kuin vaihtoehtoissa 1 tai 2, ja se olisi mahdollista muuttaa puistomaiseksi alueeksi. Koulun ja Kuhmo-talon väliin sijoittuva rakennus kuitenkin peittäisi Koulukadulta järvelle avautuvaa näkymää ja toisin päin. Vaihtoehdossa mietittiin myös esiintymislavan sijoittamista uudisrakennusten yhteydessä järven suuntaan avautuen.



Luonnosvaihtoehdon 3 pohjalta tehtyjä palikkamalleja.

Työpajojen jälkeen kaavaluonnoksen suunnittelua jatkettiin saadun palautteen ja toiveiden pohjalta.

5.4 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet ja suunnitelmien välivaiheet

5.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

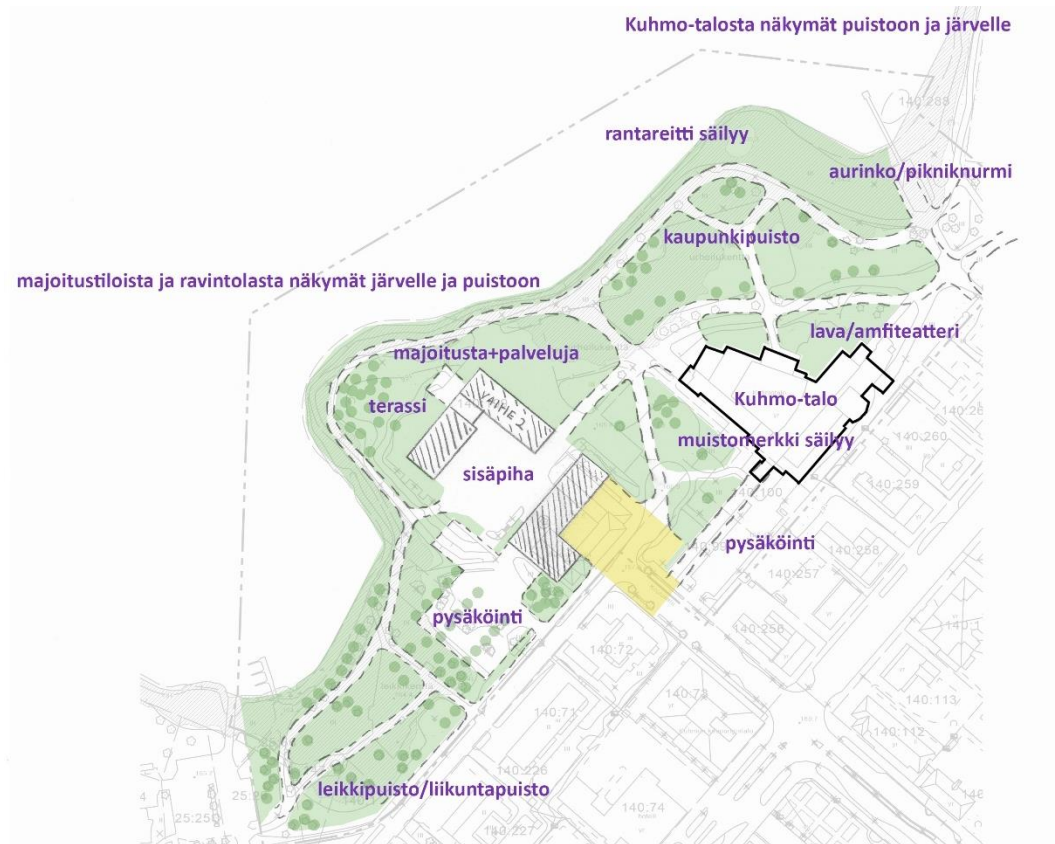
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute on huomioitu asemakaavaluonnoksen suunnittelussa. Palautteessa esitetyistä ideoista on keskusteltu luonnosvaiheessa järjestetyissä työpajoissa.

5.4.2 Luonnosvaihe

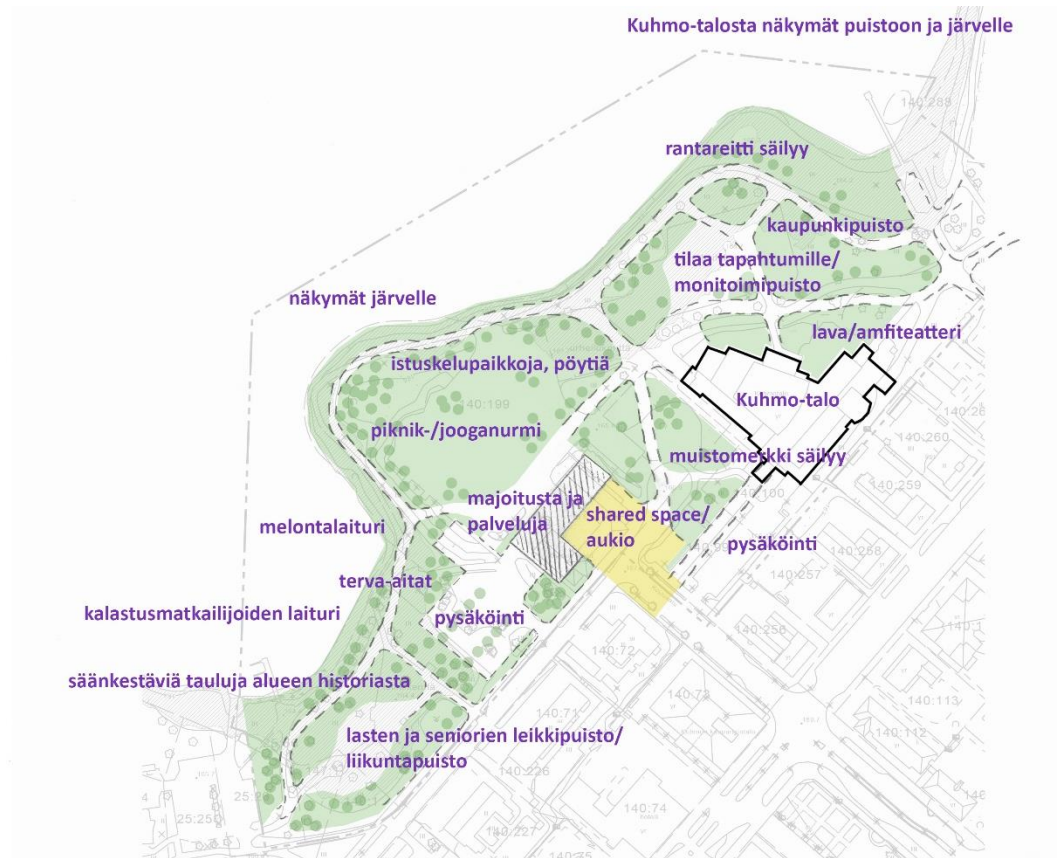
Kaavaluonnosta ryhdyttiin hahmottelemaan yleisötyöpajassa esitellyn vaihtoehdon 2 pohjalta. Kaupungin pyynnöstä alustavista luonnoksista laadittiin vielä myös neljäs vaihtoehto, jossa tutkittiin alueen käyttöä siinä tapauksessa, jos Kontion koulua ei esitetä suojeltavana rakennuksena ja koulurakennus saattaisi joko säilyä tai poistua. Mikäli koulurakennus purettaisiin, rakennukset olisi mahdollista sijoittaa alueelle toisella tavalla.

Vaihtoehtoa 4 työstäessä todettiin, että Kuhmon maisema- ja kaupunkikuvan kannalta olisi hyvä, jos Koulukadun päätteenä olisi jatkossakin selkeästi erottuva maamerkkirakennus. Samoin tultiin siihen lopputulokseen, että mahdollinen muu uudisrakentaminen olisi hyvä sijoittaa paikkaan, joka ei ole tällä hetkellä vakiintuneessa virkistyskäytössä. Lisärakentamisen paikaksi päätettiin tässäkin vaihtoehdossa jo puretun koulun sijaintipaikka Kiviniemessä. Alueen rakentamisessa olisi sekä maiseman että alueen toiminnan kannalta tärkeää varmistaa, että kadun puoleinen rakennus toteutetaan ensin, jotta maisemassa olennainen Kontion koulun paikka ei jäisi epämääräiseen välivaihetilaan.

Vaihtoehdossa 4 Koulukadun päätepisteeseen olisi lisäksi mahdollista muodostaa monikäyttöinen katuaukio/kävelykatu, jonka laajuus riippuisi siitä, säilyykö vai poistuuko Kontion koulu. Aukio palvelisi pääasiassa jalankulkijoita, mutta sen kautta olisi mahdollista ajaa tonteille ja aukio olisi mahdollista ottaa esimerkiksi kamarimusiikkifestivaalien aikaan tapahtumaa tukevaan käyttöön. Kuhmo-talon vieressä sijaitsevaa amfiteatteria olisi mahdollista laajentaa, jolloin uutta esiintymislavaa ei rakennettaisi.



Luonnosvaihtoehto 4. Vaihtoehdossa tutkittiin tilannetta, jossa Kontion koulun tilalle rakennettaisiin uudisrakennus Koulukadun päätteeseen. Rakennuksen viereen muodostettaisiin shared space -aukio, joka voisi kausittain palvella myös tapahtumia.



Vaihtoehto 4 osoitettuna ilman laajennusvaraa/rakentamisen toista vaihetta. Puren koulun kohta Kiviniemessä voisi toimia toisen vaiheen rakentamiseen asti esimerkiksi nurmetettuna oleskelualueena.



Luonnosvaihtoehdon 4 pohjalta tehtyjä palikkamalleja.

Kaavaluonnoksen suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 4 pohjalta yhteistyössä Kuhmon kaupungin edustajien kanssa. Suunnittelun jatkuessa todettiin, että Kontion koulun (tai sen paikalle mahdollisesti sijoittuvan uudisrakennuksen) kaupunkikuvallinen asema on jatkossakin tärkeää säilyttää. Koulukadun päätteenä olevan rakennuksen on hyvä sijaita tiiviisti Kontionkadun varrella. Jos Kontion koulu päädytään tulevaisuudessa korvaamaan

Vaihtoehdossa 5 on huomioitu Kontion koulun kaupunkikuvallinen merkitys. Vaihtoehto mahdollistaa sekä Kontion koulun säilymisen että sen paikalle sijoittuvan uudisrakennuksen rakentamisen. Tavoitteena on, että uudisrakennuksesta muodostuisi kaupunkikuvalisesti saman kaltainen merkittävä rakennus kuin Kontion koulu nykyään.

Luonnosvaihtoehto 5. Koulukadun päätteenä on rakennus, joko Kontion koulu tai sen paikalle rakennettu uudisrakennus. Tapahtuma-aukio sijaitsee Kuhmo-talon ja Kontion koulun välissä.

Vaihtoehtoon 5 laadinnan yhteydessä käytiin keskustelua Kontion koulun säilyttämisestä ja suojelusta. Tavoitteena oli, että asemakaavaratkaisu mahdollistaisi sekä Kontion koulun säilymisen ja ottamisen uuteen käyttötarkoitukseen että sen korvaamisen kaupunkikuvaan sopivalla uudisrakennuksella.

Vaihtoehto 5 esiteltiin kaikille kuhmolaisille avoimessa yleisötilaisuudessa 26.1.2022. Yleisötilaisuus järjestettiin etänä Teams-sovelluksen avulla.

Tilaisuudessa keskusteltiin muun muassa kaavamerkinnoista ja niiden sisällöstä. Yleisötilaisuudessa saaduissa kommentteissa todettiin hyväksi, että alueella on paljon puistoaluetta ja rakentaminen on esitetty tiiviiksi kokonaisuudeksi. Todettiin, että paikalle ei ole syytä osoittaa liian pientä eikä toisaalta myöskään liian suurta rakentamista. Koulukadun päätteenä on hyvä olla riittävän korkea rakennus, jotta siitä on mahdollisuus muodostua kaupunkikuvallisesti saman kaltainen maamerkkikohde mitä Kontion koulu on, siinä tapauksessa, että Kontion koulu korvautuisi uudisrakennuksella. Todettiin, että Kuhmo-talon kahvilasta avautuva maisema ja sen avoimuus ja väljyys on tärkeää puistoalueen kehittämisen yhteydessä säilyttää.

Tilaisuudessa pohdittiin myös pysäköintipaikkojen riittävyyttä erityisesti kamarimusiikki-tapahtuman aikana. Todettiin, että viheralueet on tärkeää säilyttää, eikä niille ole syytä osoittaa pysäköintiä. Todettiin myös, että Kuhmo-talon pysäköintiä ei ole mahdollista saada mahtumaan alueelle missään tapauksessa. Kamarimusiikkitapahtuman aikana pysäköintipaikkojen tarve on suuri ja ne joudutaan osoittamaan muualle Kuhmo-talon lähiselle.

5.4.3 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 25.3.2022 - 25.4.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin 25.4.2022 mennessä 5 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Toukokuun lopulla saatiin vielä kaksi mielipidettä.

Lausunnoissa ja mielipiteissä tulee esille selkeä toive Kontion koulun suojelusta asemakaavamääräyksellä. Kolmen lausunnon ja kahden mielipiteen mukaan Kontion koulu tulee osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnällä. Kainuun ELY-keskus ja Museovirasto pitävät kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua asemakaavassa keskeisen tärkeänä. Rakennuksen säilyttäminen uudisrakentamisen sijaan nähdään myös kestävä kehityksen mukaisena ratkaisuna. Kainuun ELY-keskus pitää luonnosvaiheen ratkaisua, jossa Kontion koulu on jätetty vaille suojelumerkintää, voimassa olevan yleiskaavan sekä Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena (MRL 42 § ja 54 §). Myös Kuhmon Kotiseutuyhdistys Ry esittää, että Kontion koulun vanha kivirakennus merkitään kaavamääräyksellä suojelukohteeksi.

Mielipiteissä esitetään näkemyksiä myös Lammajärven rantojen viheralueiden suunnittelusta ja kehittämismahdollisuuksista. Kolmessa mielipiteessä esitetään, että Kontion

koulun luoteispuolelle, paikalta pois puretun rakennuksen paikalle, ei osoitettaisi asemakaavassa uudisrakentamista tai majoitustoimintaa palvelevaa rakentamista ja alue osoitettaisiin viher- tai puistoalueena.

Yhdessä mielipiteessä esitetään, että alueelle tulisi varata tilaa Kuhmo-taloa sekä tapahtumia palvelevaa pysäköintiä varten.

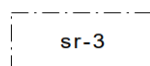
Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet ovat asemakaavan liitteenä.

5.4.4 Ehdotuksen valmistelu

Asemakaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Kontion koulu osoitettiin asemakaavaehdotuksessa suojelumerkinnällä sr-3.
- Kontion koulun korttelialue osoitettiin asemakaavaehdotuksessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena RM-1.
- Kaavakartalta korjattiin todetut puutteet.

Kontion koulua koskeva suojelumääräys muotoiltiin siten, että se tukee sekä rakennukselle ominaisten arvojen säilymistä että rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja korjaamista uuteen käyttöön. Suojelu kohdistuu rakennuksen ulkoasuun, sisätiloihin on mahdollista tehdä käytön vaatimia muutoksia. Tavoitteena oli Kontion koulu suojelu, huomioiden sen kaupunkikuvan kannalta merkittävä asema sekä sen merkitys kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena.



Suojeltava rakennus.

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpöytä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Kontion koulua koskeva suojelumääräys päätettiin jättää pois asemakaavasta Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksellä 7.2.2023. (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021).

Kaupunginhallituksen päätös:

”Kaupunginhallitus hyväksyi Kontion koulujen alueen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisen ehdotuksena sillä muutoksella, että Kontion koulun suojelumerkintä sr-3 jätetään pois.

Päätöksen perustelut:

Kaupungilla ei ole rakennukselle käyttöä. Rakennuksen saaminen asumisterveysasetuksen mukaiseen tasoon on erittäin kallista. Asumisterveysasetuksen mukaiset rajat ylittävät

valtaosassa rakenteissa. Asumisterveydellä tarkoitetaan asuntojen, päivähoito- ja koulu-tilojen, oppilaitosten, lastenkotien, vanhainkotien ja muiden vastaavien julkisten tilojen terveydellisiä olosuhteita. Ilmanvaihtojärjestelmä on kokonaisuudessaan teknisen käyttöikänsä lopussa. Sähkötekniikka on pääosin vuodelta 1989 ja käyttöikä on ylittynyt. Karkea arvio korjauskustannuksista tämän tyyppisissä kohteissa on noin 50–70%:a uudisrakentamiseen verrattavista kustannuksista. Kustannukset olisivat karkean arvion mukaan 3,8–5,4 miljoonaa euroa. Tarkan kustannusarvion muodostaminen vaatisi hankesuunnitelman laatimista kohteesta.

Kaupunginhallitus toteaa, että se tiedostaa, että rakennuksen huono kunto ei ole peruste suojelematta jättämiselle. Selvyyden vuoksi kaupunginhallitus kuitenkin toteaa, että Kuhmon sijainti huomioiden, kyseisen rakennuksen kunnostamiseen on vaikea löytää ulkopuolinen taho ja vaarana on, että kuntakuvaan jää ränsistynvä ja lopulta vaarallinen rakennus. Tämän vuoksi kaavaehdotuksessa ei ole syytä suojella rakennusta sr-3 merkinnällä, jolloin rakennus voidaan tarvittaessa purkaa. Rakennuksesta luopuminen voidaan toteuttaa kunnan kiinteistön kaupan sääntelyä noudattaen. Liitteenä selvitys rakennuksen kunnosta.”

5.4.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Asemakaavaratkaisu

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös keskusta-alueella palvelevia toimintoja. Korttelialueelle saa sijoittaa määräaikaista asumista palvelevia tiloja, työtiloja, näyttelytiloja ja myymälätiloja sekä muita toimintoja palvelevia toimistotiloja. Tilojen tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Aluetta ei saa aidata.

Kontion koulun korttelialue osoitetaan asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Kontion koulu on poistunut koulukäytöstä. Rakennuksen tuleva käyttö ei ole vielä tiedossa. Asemakaavan tavoitteena on tukea koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rakennusala osoitetaan asemakaavassa Kontion koulun mukaisena ja sitovana. Rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni Kontionkadun puoleiseen rakennusalan sivuun. Rakennuksen kerrosluvuksi määrätään vähintään kolme, enintään neljä. Rakennusoikeutta osoitetaan 3 000 k-m².

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakennusten julkisivumateriaalien, väriyksen ja mittakaavan tulee sopeutua ympäristön ja ympäröivien arvorakennusten henkeen. Uudisrakentamisella ei saa heikentää arvorakennusten kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista eikä kulttuurihistoriallista arvoa. Aluetta ei saa aidata.

Uudisrakennuksen korttelialue osoitetaan asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Korttelialueelle on tavoitteena sijoittaa majoituspalveluita.

Uudisrakennuksen rakennusala on osoitettu asemakaavassa sitovana. Tavoitteena on, että uudisrakennus rajaa yhdessä vanhan Kontion koulun kanssa lounaaseen avautuvaa sisäpihaa. Rakennusalan rajauksessa on huomioitu majoitushuoneista avautuvat näkymät: L-kirjaimen muotoisesta rakennuksesta näkymät avautuvat koilliseen puistoalueelle ja Lammasjärvelle, luoteeseen Lammasjärvelle, lounaaseen sisäpihalle ja edelleen puistoalueelle ja Lammasjärvelle sekä kaakkoon sisäpihalle ja Kontion koulun suuntaan.

Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeutta osoitetaan 3 000 k-m².

ter

Rakennusala, jolle saa sijoittaa terrassin.

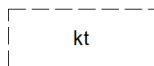
Uudisrakennuksen luoteen puolelle voidaan sijoittaa Lammasjärvelle avautuva terassi. Terrassi palvelee rakennukseen mahdollisesti sijoittuvaa kahvilaa tai ravintolaa. Terrassia voi hyödyntää tarvittaessa myös puistoalueelle avautuvana esiintymislavana.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

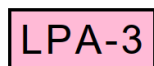
Kontion koulun ja uuden majoitusrakennuksen väliin rajautuva sisäpiha on asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle varattuna alueena. Piha-aluetta voidaan hyödyntää esimerkiksi tapahtumien aikana kaikille kaupunkilaisille avoimena oleskelu- ja tapahtumaukiona. Muulloin piha-alue palvelee muun muassa majoitusrakennuksen ja Kontion koulun piha-alueena. Sisäpiha on luonteeltaan avointa, julkista tilaa. Sen läpi johtaa julkinen kulkureitti Maakunnanrannasta Kuhmo-talon ympärillä olevalle puistoalueelle.

Sisäpihaa ei ole tarkoitettu pysäköintiä varten. Pysäköinnille on varattu tilaa korttelialueen välittömään läheisyyteen autopaikkojen korttelialueelle.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai esiintymislavan.

Sisäpihalle on osoitettu ohjeellisella merkinnällä rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai esiintymislavan.

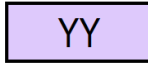


Autopaikkojen korttelialue.
Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. Autopaikat on varattu korttelialueen 25 käyttöön.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelia 25 palvelevat pysäköintipaikat sijaitsevat autopaikkojen korttelialueella.

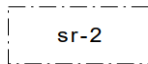
Asemakaavassa pysäköintialueen jäsentely on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä. Alueelle mahtuu esitetyllä ratkaisulla 74 autopaikkaa.

Asemakaavassa on huomioitu pysäköintialueen sijainti osana puistoaluetta. Pysäköintialuetta tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksilla siten, että se hahmottuu vehreänä, ympäröivään puistoalueeseen liittyvänä kokonaisuutena. Tavoitteena on, että pysäköintialue maastoutuu laajaa avointa kenttää paremmin ympäristöön ja sopii arvokkaaseen puistomaiseen miljööseen. Pysäköintialuetta on hyvä jäsentää istutusten lisäksi myös esimerkiksi kiveyksillä ja valaistuksella. Autopaikat on osoitettu korttelialueelle ohjeellisilla rajauksilla siten, että alueen halki avautuu näkymiä Kontionkadulta Lammasjärvelle. Näkymiä korostavat luode-kaakkosuuntaiset puurivistöt. Korttelialueen koilliskulmassa on isotuttava alueen osa ja säilytettävää puustoa.



Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

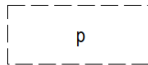
Kuhmo-talon korttelialue osoitetaan asemakaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena. Kerrosluku ja tehokkuusluku osoitetaan asemakaavassa en-tuudesta voimassa olevan asemakaavan mukaisilla merkinnöillä. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0.40.



Suojeltava rakennus.

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sen arvoa alentavia muutoksia. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöiden pöytäkirjasta tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Kuhmo-talo on määritelty maakunnallisessa selvityksessä Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet (Kainuun liitto ja Kainuun ELY-keskus, B:12, 2018) maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Se on todettu sivistyshistoriaa edustavana kohteena rakennushistoriallisesti (R) ja maisemallisesti (M) arvokkaaksi. Arvokohde osoitetaan asemakaavassa suojelumääräyksellä sr-2.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Kuhmo-talon edustalla sijaitseva olemassa oleva pysäköimispaikka on osoitettu asemakaavassa ohjeellisella rajauksella.

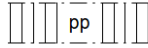
Asemakaavassa ei ole mahdollisuutta ratkaista Kuhmo-talon pysäköintiä. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta puistoaluetta, jolle ei ole mahdollista osoittaa laajaa pysäköintiä varten osoitettua aluetta ilman että kokonaisuuden arvo heikentyy.

Kuhmo-taltoa palveleva yleinen pysäköintialue sijaitsee Kainuuntien varrella tässä asemakaavassa tarkasteltavan alueen ulkopuolella. Saattoliikenne voi hyödyntää Kuhmo-talon edustalla sijaitsevaa toriaukiota. Laajempaa pysäköinnin tarvetta aiheuttavien tapahtumien, kuten Kuhmon kamarimusiikki -tapahtuman, aikana pysäköinti voi sijoittua Kontionkadun varteen sekä ilta-aikoina lähellä sijaitsevan Kuhmon kaupungintalon pysäköintialueelle.



Puisto.

Lammasjärven rannassa sijaitsevat viheralueet osoitetaan asemakaavassa puistoalueena.

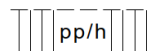


Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

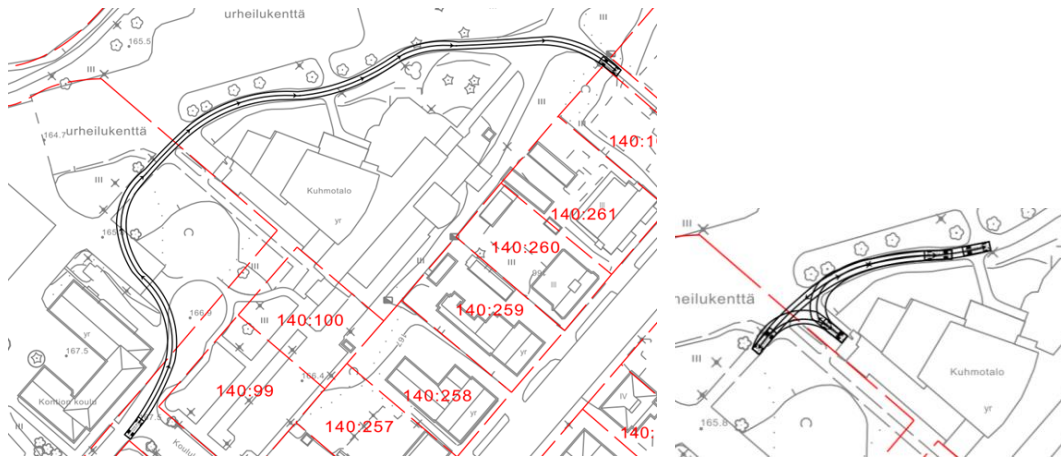
Puistoalueella sijaitsevat jalankulkureitit on osoitettu asemakaavassa. Asemakaavassa on huomioitu alueella jo entuudestaan olemassa olevien reittien sijainti. Rannassa kulkeva reitti on osoitettu olemassa olevalle paikalleen sitovalla merkinnällä. Muut reitit on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Kuhmo-talon korttelialueen ympäri kulkeva reitti on osoitettu asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna reittinä, jolla huoltoajo on sallittu. Reitti palvelee Kuhmo-talon huoltoreittinä sekä pelastustienä.

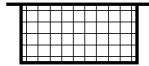
Suunnitteluvaiheessa huoltoajoreittien sijaintivaihtoehtoja on tutkittu ajouraohjelmalla. Reittivaihtoehtoja on testattu 8 metrin pituisella kuorma-autolla. Suositus huoltoreitin leveydeksi on 4 metriä. Huoltoreitin käytännön toteutuksessa on huomioitava reitin kantavuus. Huoltoajoneuvojen paikoitus tulee järjestää muualla kuin Kuhmo-taloa ympäröivällä puistoalueella.



Ajouramalleja alueen huoltoreittien sijainnista. Kuhmo-talon huolto on asemakaavassa osoitettu vaihtoehtoisena myös koillisen suunnasta, jotta Kuhmo-talon ja Kontion koulun välinen alue voidaan säilyttää mahdollisimman vehreänä.

Uutta majoitusrakennusta palveleva huoltoreitti sijaitsee olemassa olevan huoltotien paikalla Kontion koulun koillispuolella.

Huoltoreitit on osoitettu asemakaavassa ohjeellisilla merkinnöillä. Esimerkiksi risteysalueiden mitoitus on hyvä jatkossa tutkia erillisellä suunnitelmalla. Tavoitteena kuitenkin tulee olla, että reitit sovitetaan puistoalueelle olemassa oleva kasvillisuus ja viherympäristö huomioiden. Huoltoreitistöstä ei tule muodostua puistomaisemaa hallitsevaa.



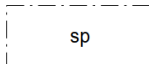
Katuaukio/tori.

Kontion koulun ja Kuhmo-talon välissä sijaitsevan kääntöpaikan paikalle on asemakaavassa osoitettu katuaukio/tori. Aukio palvelee tapahtumatorina alueella järjestettävien tapahtumien aikana.



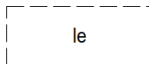
Säilytettävä puu.

Maisemallisesti tärkeää puustoa on osoitettu säilytettävänä. Säilytettäväksi osoitettuja puita ei saa kaataa eikä muutenkaan vahingoittaa. Vaaraa aiheuttavien oksien poistaminen on kuitenkin mahdollista.



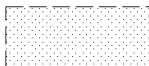
Säilytettävä puusto.

Puistoalueella sijaitseva komea puusto on alueen identiteetin kannalta tärkeä piirre ja olennainen osa miljöökokonaisuutta. Kookkaat männyt erottuvat alueella huomattavina maamerkkipuina. Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto on huomioitu asemakaavassa säilytettävänä puustona.



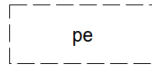
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Maakunnanrannan tuntumaan puistoalueelle on osoitettu leikki- ja oleskelualue. Asemakaava tukee alueen kehittämistä toiminnallisena puistoalueena. Paikalla on jo entuudestaan lapsille suunnattu leikkipuisto. Aluetta on tavoitteena täydentää esimerkiksi senioreille ja aikuisille suunnatuilla kuntoiluvälineillä. Alueen suunnittelussa on hyvä huomioida esteettömyys.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Alueelle laaditaan erillinen puistosuunnitelma.

Kuhmo-talon pohjoispuolella sijaitsevan kentän alue osoitetaan asemakaavassa istutettava alueen osana. Alueelle laaditaan erillinen puistosuunnitelma, jossa tutkitaan asemakaavaa tarkemmin alueen käyttöä. Alueen suunnittelussa on hyvä huomioida tärkeät säilytettävät näkymät, kuten Kuhmo-talosta Lammajärvelle avautuvat näkymät.



Ohjeellinen pelikenttä.

Puistoalueelle Kontion koulun pohjoispuolelle osoitetaan asemakaavassa pelikenttä. Kenttä osoitetaan ohjeellisella rajauksella, sen sijainti ja rajaukset määritellään tarkemalla suunnitelmalla. Pelikentän alue on varattu pienimuotoista pelitoimintaa, kuten pe-tankki- tai mölkkypelikenttiä, varten.



Ohjeellinen uimarannan alue.

Olemassa olevan uimarannan alue osoitetaan asemakaavassa asianmukaisella merkinnällä.

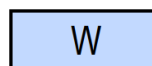
Uimarannalle osoitetaan asemakaavassa ohjeellisella rajauksella rakennuksen paikka. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi, rakennusoikeutta osoitetaan 250 k-m². Paikalle on mahdollista rakentaa esimerkiksi uimarantaa palveleva sauna- ja pukuhuonera-kennus.

Uimarannan alueella sallitaan maaston muotoilu ja rakennuspaikan pengertäminen siten, että sauna- ja pukuhuonera-kennuksen rakentaminen on mahdollista Lammasjärven tulvauhan alainen alue huomioiden. Maaston muotoilu on tehtävä siten, että pengerrykset sovitetaan ranta-alueen luonnonmukaisiin korkeusasemiin.



Venesatama.

Maakunnanrannassa sijaitseva venesatama osoitetaan asemakaavassa asianmukaisella merkinnällä.



Vesialue.

Lammasjärvi osoitetaan asemakaavassa vesialueena.

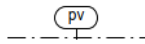


Tulvauhan alainen alue.

Lammasjärvellä keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvän mitoitustulvan huipun vedenkorkeus +164,54 m (N60).

Lammasjärven tulvauhan alaiset ranta-alueet osoitetaan asemakaavassa tulvauhan alaisina alueina. Rakentamista tulvauhan alaisille alueille ohjaa yleismääräys, jonka mukaan kosteudelle alttiiden rakennusosien alimman korkeusaseman tulee olla vähintään 1 m

Lammasjärvellä keskimäärin kerran sadassa vuodessa esiintyvän mitoitustulvan huipun vedenkorkeuden yläpuolella.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §). Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä tai toimintoja. Öljysäiliöt ja muiden pohjavedelle haitallisten aineiden säiliöt on sijoitettava maan päälle rakennusten sisätiloihin tiivispohjaiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan aineen suurin määrä

Asemakaavassa osoitetaan Mammankaivon pohjavesialue, joka ulottuu asemakaava-alueen koillisosaan. Asemakaavassa ei ole esitetty pohjavesialueelle olennaisia muutoksia.

Asemakaava-alueetta koskevat yleismääräykset:

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

Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin sallittu korkeusasema on +165,54 m (N60).

Uimarannan alueella sallitaan maaston muotoilu ja rakennuspaikan pengertäminen. Maaston muotoilu on tehtävä siten, että pengerrykset sovitetaan ranta-alueen luonnonmukaisiin korkeusasemiin.

6.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, elinkeinoihin sekä liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan ensisijaisesti suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön.

Kaavamuutoksessa merkittäviä ovat mm. vaikutukset Kuhmon keskusta-alueen kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan sekä Lammasjärven ranta-alueiden virkistyskäyttöön.

6.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkirakenteeseen

Alue sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä, myös toiminnallisesti merkittävällä paikalla Kuhmon kaupungin keskustassa Lammasjärven rannalla.

Uudisrakentaminen Kontion koulun alueelle tukee Kuhmon keskustaan välittömästi liittyvän alueen kehittämistä. Asemakaava tukee siten Kuhmon yhdyskuntarakennetta ja kaupunkirakennetta.

Tulevaisuudessa Lammasjärven rantojen puistoalueet erottuvat kaupunkikuvassa kaikkien kaupunkilaisten käytössä olevina viheralueina. Alueelle sijoittuvat palvelut tukeutuvat Kuhmon keskusta-alueella entuudestaan sijaitseviin palveluihin.

6.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan tavoitteena on tukea miljöölle ominaisten erityispiirteiden ja arvojen säilymistä. Asemakaavassa maakunnallisesti arvokas Kuhmo-talo osoitetaan suojelumääräyksellä. Kontion koulun korttelialueella käyttötarkoitus on määritelty siten, että se tukee koulurakennuksen ottamista uuteen käyttöön, mikä tukee rakennuksen säilymistä.

Alueella entuudestaan sijaitsevat rakennukset, Kontion koulu ja Kuhmo-talo, ovat rakennushistoriallisesti, arkkitehtonisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita. Miljöölle ominaiset arvot edellyttävät alueelle sijoittuvilta uudisrakennuksilta korkeaa arkkitehtonista ja rakennusteknistä laatua. Uudisrakennukset tuovat miljööseen omaa aikaansa edustavan kerroksen.

Alueen rakentamisen järjestyksellä on kaupunkikuvan ja maiseman kannalta suuri merkitys. Kontion koulun tuleva käyttö olisi kaupunkikuvan kannalta hyvä ratkaista ennen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle sijoittuvan uudisrakennuksen toteuttamista.

6.2.3 Vaikutukset rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteisiin

Maakunnallisesti arvokkaan Kuhmo-talon säilyttämistä tukee rakennusta koskeva suojelumerkintä. Suojelumääräyksellä ohjataan rakennuksen tulevaa korjaamista siten, että sen sisätiloille ja ulkoasulle tyypilliset ominaispiirteet säilyvät.

Kontion koulun rakennushistoriaselvityksessä koulurakennus on määritelty historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti sekä maisemallisesti arvokkaaksi. Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) mukaisesti asemakaavassa ei osoiteta Kontion koulun säilyttämistä edellyttävää suojelumerkintää. Tältä osin asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta.

Kontion koulun säilyttämistä ja korjaamista uuteen käyttöön pyritään edistämään mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut.

Kontion koulun säilyttämistä ja toisaalta sen paikalle mahdollisesti sijoittuvan uudisrakennuksen merkitystä kaupunkikuvassa ohjaavat kaavamääräykset, joiden mukaan rakennus-

ala osoitetaan asemakaavassa Kontion koulun mukaisena ja sitovana, rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni Kontionkadun puoleiseen rakennusalan sivuun ja rakennuksen kerrosluvuksi määrätään vähintään kolme, enintään neljä.

6.2.4 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Kontion koulun alue tunnetaan Kuhmossa vanhana koulun paikkana. Alueen käyttötarkoitus on muuttumassa koulutoiminnan siirryttyä pois alueelta – Kontion koulu on jäänyt pois koulukäytöstä ja uudempi koulurakennus on purettu.

Alueelle on tavoitteena sijoittaa uutta majoitustoimintaa sekä uusia matkailijoille ja kaupunkilaisille suunnattuja palveluita. Palvelut täydentävät Kuhmon keskustan alueella entuudestaan olemassa olevia palveluita. Toisaalta matkailutoiminnassa voidaan hyödyntää Kuhmon keskustan palveluita.

6.2.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueelle tulevaisuudessa sijoittuva matkailukäyttö lisää liikennettä alueelle ja alueen sisällä sekä pysäköintipaikkojen tarvetta. Uusia toimintoja varten on varattu pysäköintipaikkoja, jotka on kaavamääräyksellä osoitettu Kontion koulun korttelissa 25 sijaitsevia palveluita varten.

Asemakaavassa osoitettu pysäköintialue hahmottuu osana ympäröivää puistoaluetta, mikä tulee jatkossa huomioida alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Pysäköintialuetta on hyvä elävöittää mm. puu- ja pensasistutuksilla, kiveyksillä ja valaistuksella. Alueen suunnittelussa tulee huomioida Kontionkadulta Lammasjärvelle avautuvat näkymät. Alueen toteuttaminen avoimena asfalttikenttänä vähentäisi alueelle ominaista vehreyttä ja heikentäisi miljöölle ominaisia arvoja. Pysäköintipaikkojen ja istutusten sijoittuminen alueelle on osoitettu asemakaavakartalla ohjeellisilla merkinnöillä. Alueelle on hyvä laatia tarkempi suunnitelma, jossa osoitetaan istutukset, pintamateriaalit ja valaistus.

Asemakaavassa on huomioitu Kuhmo-talon huollon tarve. Kuhmo-talolle suuntautuu huoltoliikennettä erityisesti tapahtumien, kuten Kuhmon kamarimusiikkitahtuman, sekä konserttikiertueiden aikana. Asemakaavassa osoitetaan huoltoreitti Kuhmo-talon ympäri. Asemakaavassa osoitetaan huoltoreitit myös uuteen majoitusrakennukseen liittyviä toimintoja varten. Huoltoreitit sijoittuvat pääosin alueella entuudestaan olemassa olevien reittien paikoille, eli huoltoreitteinä hyödynnetään kevyttä liikennettä varten varattuja reittejä.

Asemakaavassa ei ole mahdollisuutta varata pysäköintipaikkoja Kuhmo-taloa varten. Kuhmo-talon pysäköinnin tarve on suuri. Asemakaavassa ei ole kuitenkaan nähty tarkoituksenmukaiseksi varata Lammasjärven rantojen viheralueita pysäköintiin. Suurten pysäköintialueiden rakentaminen muuttaisi huomattavasti alueen luonnetta, kun vehreä vi-

hermaisema muuttuisi asfaltoiduksi tai kivetyksi pysäköintikentäksi. Asemakaavassa kaikkia kaupunkilaisia palveleva viheralue on nähty Kuhmo-taloa palvelevaa pysäköintiä tärkeämpänä asiana.

Kuhmo-talon pysäköintitilanne ei asemakaavan seurauksena muutu. Jatkossakin Kuhmo-talon pysäköinti joudutaan varsinkin tapahtumien aikana osoittamaan lähistölle Kainuuntien varressa sijaitsevalle pysäköintialueelle, läheisten katujen varsille sekä muualle lähiseudulle, kuten Kuhmon kaupungintalon pysäköintialueelle. Kuhmo-talon itäpuolella Kainuuntien varressa sijaitsevaa pysäköintialuetta on jatkossa mahdollista kehittää Kuhmo-taloa palvelevana pysäköintialueena. Alue on kuitenkin melko pieni, joten se ei yksistään ratkaise Kuhmo-talon pysäköintiongelmia suurten tapahtumien aikana.

6.2.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Alueella sijaitsevien palvelujen kehittäminen tukee alueen virkistyskäyttöä. Asemakaavaratkaisussa on huolehdittu siitä, että puistoalue on edelleen kaikkien kaupunkilaisten saatavissa. Asemakaavassa on huomioitu alueella entuudestaan olevat kevyen liikenteen reitit, uimapaikka ja leikkialue. Jatkossa aluetta on tarkoitus kehittää edelleen kaupunkilaisten yhteisenä viheralueena.

6.2.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan kattama alue on pääosin rakennettua aluetta ja hoidettua puistoaluetta. Varsinaisia luontoarvoja ei alueella ole todettu.

Asemakaavaan on merkitty suunnittelualueen koillisosiin ulottuva pohjavesialue. Pohjavesialueelle ei ole asemakaavassa osoitettu uutta käyttöä.

6.3 Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Suunnittelualueella voimassa oleva Kuhmon keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty 17.6.2014. Osayleiskaavassa Kontion koulun ja Kuhmo-talon alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Osayleiskaavan tullessa voimaan Kontion koulun alueella oli vielä toiminassa olevia koulurakennuksia, ja kaavaratkaisu pohjautui olemassa olevaan ja lähitulevaisuuden tilanteeseen.

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

Kontion koulun alueen asemakaava poikkeaa korttelialueen 25 suhteen voimassa olevasta osayleiskaavasta. Poikkeamisen perusteena on alueen ottaminen uuteen käyttöön koulutoiminnan päätyttyä Kontion koulun alueella. Vanhempi koulurakennus on jäänyt koulukäytön päättymisen jälkeen tyhjilleen ja uudempi koulurakennus on purettu. Tavoitteena on mahdollistaa Kontion koululle uuden käyttötarkoituksen löytyminen, mikä parantaa rakennuksen säilymisen mahdollisuuksia.

Asemakaavaratkaisussa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja olemassa olevia palveluita. Tavoitteena on luoda alueelle uusia, alueelle soveltuvia ja Kuhmon kaupungin keskustan palveluihin tukeutuvia toimintoja. Asemakaava tukee Kontion koulun korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Alueelle on tavoitteena sijoittaa majoitustoimintaa sekä uusia matkailijoille ja kaupunkilaisille suunnattuja palveluita. Palvelut täydentävät Kuhmon keskustan alueella entuudestaan olemassa olevia palveluita. Toisaalta matkailutoiminnassa voidaan hyödyntää Kuhmon keskustan palveluita.

Kuhmo-talo osoitetaan asemakaavassa suojelumerkinnällä. Ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Kontion koulun suojelumerkintä on jätetty pois Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksellä (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021). Ratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Perustelut päätökselle on esitetty luvussa 5.4.4 Ehdotuksen valmistelu.

Suunnittelualue kuuluu vesimaisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma). Asemakaavassa arvoalue on huomioitu puistoalueiden suunnittelussa sekä alueelle tulevan uudisrakentamisen sijainnin suunnittelussa.

Lammasjärven rantojen puistoalue osoitetaan asemakaavassa yleiskaavan mukaisesti virkistykseen soveltuvana puistoalueena. Puistoalueelle osoitetaan kaikille kaupunkilaisille suunnattuja toimintoja ja palveluita. Osayleiskaavassa osoitettu pohjavesialue on huomioitu asemakaavassa.

6.4 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava toteuttaa sille asetettuja tavoitteita: asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kontion koulun alueen kehittäminen uuteen käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusten muutokset ja alueen uuteen toimintaan liittyvät lisärakentamistarpeet.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Asemakaava mahdollistaa alueella sijaitsevien palveluiden kehittämisen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämisen. Suunnittelussa on huomioitu alueelle tyypilliset valtakunnalliset arvot, maiseman ja rakennusten ominaispiirteet sekä paikalliset erityispiirteet.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

Oulussa



Kaisa Mäkinen, TkT arkkitehti SAFA
Sweco Finland Oy



Leena Pehkonen, luonnonvara-alan YAMK
Osastopäällikkö, Sweco Finland Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	290 Kuhmo	Täyttämispvm	14.03.2023
Kaavan nimi	Kontion koulun alueen asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.03.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,2532	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,2532

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	7,2531	100,0	9874	0,14	0,0000	9874
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9060	12,5	3624	0,40	-2,0485	3624
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,3389	46,0	250	0,01	0,9852	250
R yhteensä	0,7161	9,9	6000	0,84	0,7161	6000
L yhteensä	0,4070	5,6			0,3828	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,8851	26,0			-0,0356	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,2531	100,0	9874	0,14	0,0000	9874
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9060	12,5	3624	0,40	-2,0485	3624
YO					-2,0439	
YY	0,9060	100,0	3624	0,40	-0,0046	3624
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,3389	46,0	250	0,01	0,9852	250
VP	3,3389	100,0	250	0,01	2,5743	250
VU					-0,6988	
VV					-0,8903	
R yhteensä	0,7161	9,9	6000	0,84	0,7161	6000
RM-2	0,3757	52,5	3000	0,80	0,3757	3000
RM-1	0,3404	47,5	3000	0,88	0,3404	3000
L yhteensä	0,4070	5,6			0,3828	
LPA-1	0,3422	84,1			0,3422	
Katuauk./torit	0,0323	7,9			0,0323	
LV	0,0325	8,0			0,0083	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,8851	26,0			-0,0356	
W	1,8851	100,0			-0,0356	