

# Kaavaselostus

Suomussalmi  
Ämmänsaaren korttelin 212 asemakaavan muutos  
Alvarin kortteli



**SUOMUSSALMI**



7.3.2025

**Käsittelyvaiheet**

Vireilletulopäivämäärä	Kunnanhallitus 16.1.2024 § 22
Valmisteluvaiheen kuuleminen (AKL 62 §)	
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	
vaihe	päiväys

# Sisältö

<b>1.</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	5
1.2	Kaavamuutoksen tarkoitus .....	6
<b>2.</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>6</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2	Asemakaavan muutos .....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3.</b>	<b>Lähtökohdat .....</b>	<b>7</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2	Maisema .....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	14
3.1.4	Arkeologinen kulttuuriperintö .....	20
3.1.5	Liikenne .....	20
3.1.6	Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
3.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	21
3.1.8	Maanomistus .....	21
3.1.9	Sosiaalinen ympäristö .....	21
<b>4.</b>	<b>Suunnittelutilanne .....</b>	<b>22</b>
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	22
4.2	Maakuntakaava .....	22
4.3	Yleiskaava .....	23
4.4	Asemakaavat .....	23
4.5	Rakennusjärjestys .....	24
4.6	Pohjakartta .....	24
4.7	Asemakaavan perusselvitykset .....	24
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>25</b>
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	25
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	25
5.2.1	Osalliset .....	25
5.2.2	Viranomaisyhteistyö .....	25
5.3	Asemakaavan tavoitteet .....	25
5.3.1	Asemakaavalle asetetut tavoitteet .....	25
5.3.2	Ideointivaihe .....	26
5.3.3	Luonnosvaihe .....	30

5.3.4	Luonnosvaiheen kuuleminen .....	30
5.3.5	Ehdotusvaihe .....	30
5.3.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	30
<b>6.</b>	<b>Asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>31</b>
6.1	Asemakaavaratkaisu .....	31
6.2	Asemakaavan vaikutukset .....	32
6.2.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkirakenteeseen .....	32
6.2.2	Vaikutukset taajamakuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan .....	32
6.2.3	Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus .....	32
6.2.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	32
6.2.5	Vaikutukset virkistyskäyttöön .....	33
6.2.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	33
6.2.7	Ilmastovaikutukset .....	33
6.3	Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan .....	33
6.4	Tavoitteiden toteutuminen .....	35
<b>7.</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>36</b>
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	36
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	36
7.3	Toteutuksen seuranta .....	36

## Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000	7.3.2025
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000	7.3.2025
Tämä kaavaselostus liittyy 7.3.2025 päivättyyn kaavakarttaan.	

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7.3.2025
Seurantalomake	pv.pv.2025
Luonnosvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	pv.pv.2025
Ehdotusvaiheen vastineet saatuihin lausuntoihin	pv.pv.2025

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Suomussalmi, Ämmänsaaren korttelin 212 asemakaavan muutos, Alvarin kortteli

Asemakaavan muutos koskee Suomussalmen Ämmänsaaren asemakaavan korttelia 212 sekä siihen liittyviä tiealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Suomussalmen Ämmänsaaren asemakaavan kortteli 212 sekä siihen liittyvät tiealueet.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavasuunnittelun kohteena on Suomussalmen Ämmänsaarella sijaitseva kortteli 212 eli Alvarin kortteli. Korttelialue sijaitsee keskeisellä paikalla taajaman keskustan lähituntumassa, taajaman selkärankana toimivan Kiannonkadun varressa. Kiannonkatu sivuaa korttelialuetta sen pohjoislaidalla. Koillisessa korttelialuetta rajaa Koulukatu, etelässä Ervinkatu ja lännessä Rantakatu.



Kuva 1. Suunnittelualan alustava rajaus. (Ilmakuva MML Paikkatietoikkuna).

## 1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Alvarin korttelin täydentäminen asuinrakennuksilla. Asuinrakennukset sijoittuvat korttelin koillislaidalle purettavan koulurakennuksen paikalle. Vanhempi koulurakennus, vanha Alvari, tulee jatkossakin säilymään Kianta-opiston tiloina.

Asemakaavassa tutkitaan asuinrakennusten sijoittumista ja mittakaavaa alueen ominaispiirteet ja maisemakuva huomioiden. Suunnittelussa huomioidaan sekä säilyvän koulurakennuksen että uusien asuinrakennusten pysäköintitarpeet.

## 2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 16.1.2024 § 22 Kunnanhallitus, päätös asemakaavamuutoksen käynnistämisestä
- 20.2.2024 Kuulutus vireilletulosta
- 20.2.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- x.x.2025-x.x.2025 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- x.x.2025-x.x.2025 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- x.x.2025 § 192 Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
- x.x.2025 § 48 Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

### 2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa maankäytön muutokset Suomussalmen Ämmänsaaren korttelissa 212.

Asemakaavassa osalle korttelia 212 osoitetaan taajamarakennetta täydentävää asuinrakentamista. Asuinkortteli muodostuu kaksi- ja kolmikerroksisista asuin kerrostaloista, jotka rajaavat keskelleen suojaisan korttelipihan. Asuin kerrostalojen korkeus ja mittakaava on sovitettu olemassa olevaan taajamarakentamiseen ja maisemakuvaan. Asuinkortteli osoitetaan asemakaavassa asuin kerrostalojen korttelialueena AK.

Korttelialueella sijaitseva vanhempi koulurakennus (vanha Alvari, entinen Ruukin kansakoulu) osoitetaan asemakaavassa suojeltavana rakennuksena sr-1. Vanhan Alvarin korttelin käyttötarkoitus säilyy olemassa olevan tilanteen mukaisesti opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena, joka on varattu opetus- ja kulttuuritoimintaan YO-1.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

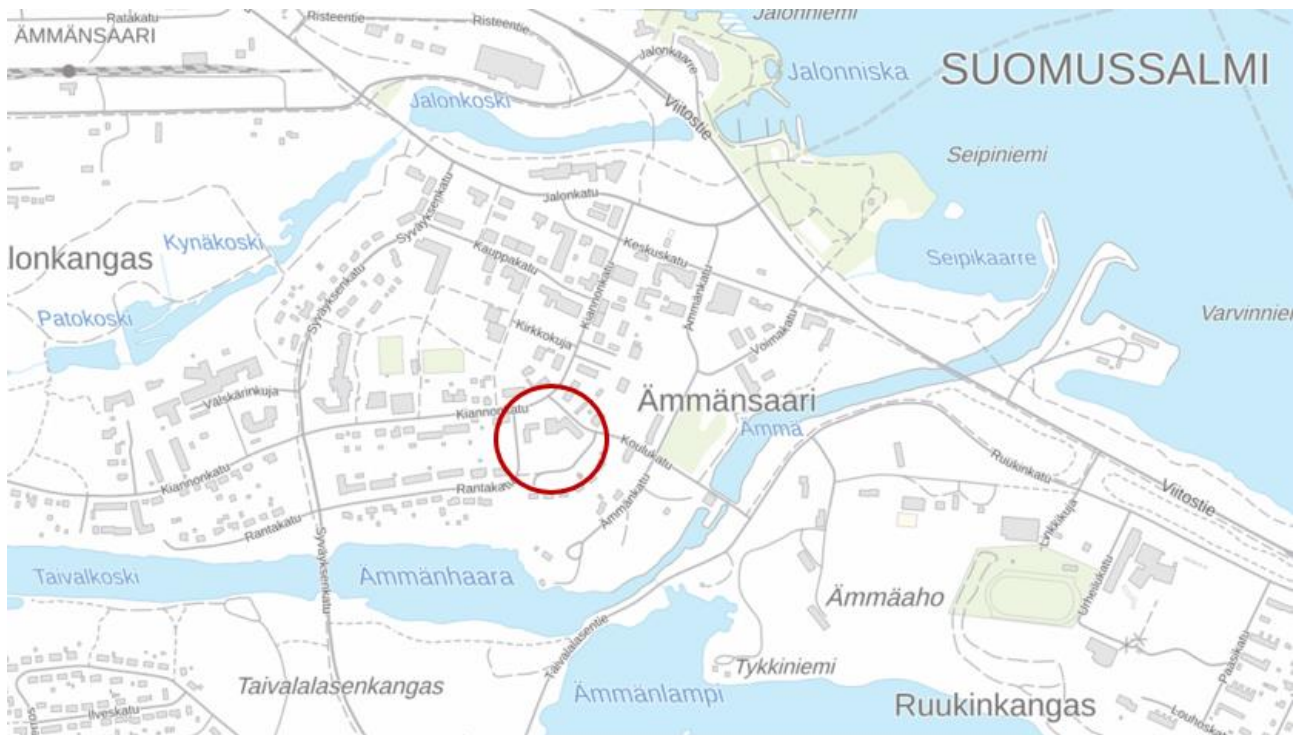
## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue, kortteli 212 eli Alvarin kortteli, sijaitsee Suomussalmen Ämmänsaarella. Korttelialue sijaitsee keskeisellä paikalla taajaman keskustan lähituntumassa Kiannonkadun varressa. Kiannonkatu sivuaa korttelialuetta sen pohjoislaidalla. Koillisessa korttelialuetta rajaa Koulukatu, kaakossa ja etelässä Ervinkatu ja lännessä Rantakatu.

Kiannonkatu, joka kulkee Jalonkadulta Ämmänsaaren länsikärkeen, on yksi taajaman pääkaduista. Katu tekee korttelin 212 kohdalla mutkan. Vanhempi koulurakennus näkyy Kiannonkatua pitkin taajaman keskustan suunnasta avautuvan katunäkymän päätteessä. Koulukatu johtaa Kiannonkadulta Ämmänväylän ylitse Ruukinkadulle Ämmän voimalaitoksen patosilta pitkin. Ervinkatu ja Rantakatu ovat pientaloasutuksen reunustamia asuntokatuja.

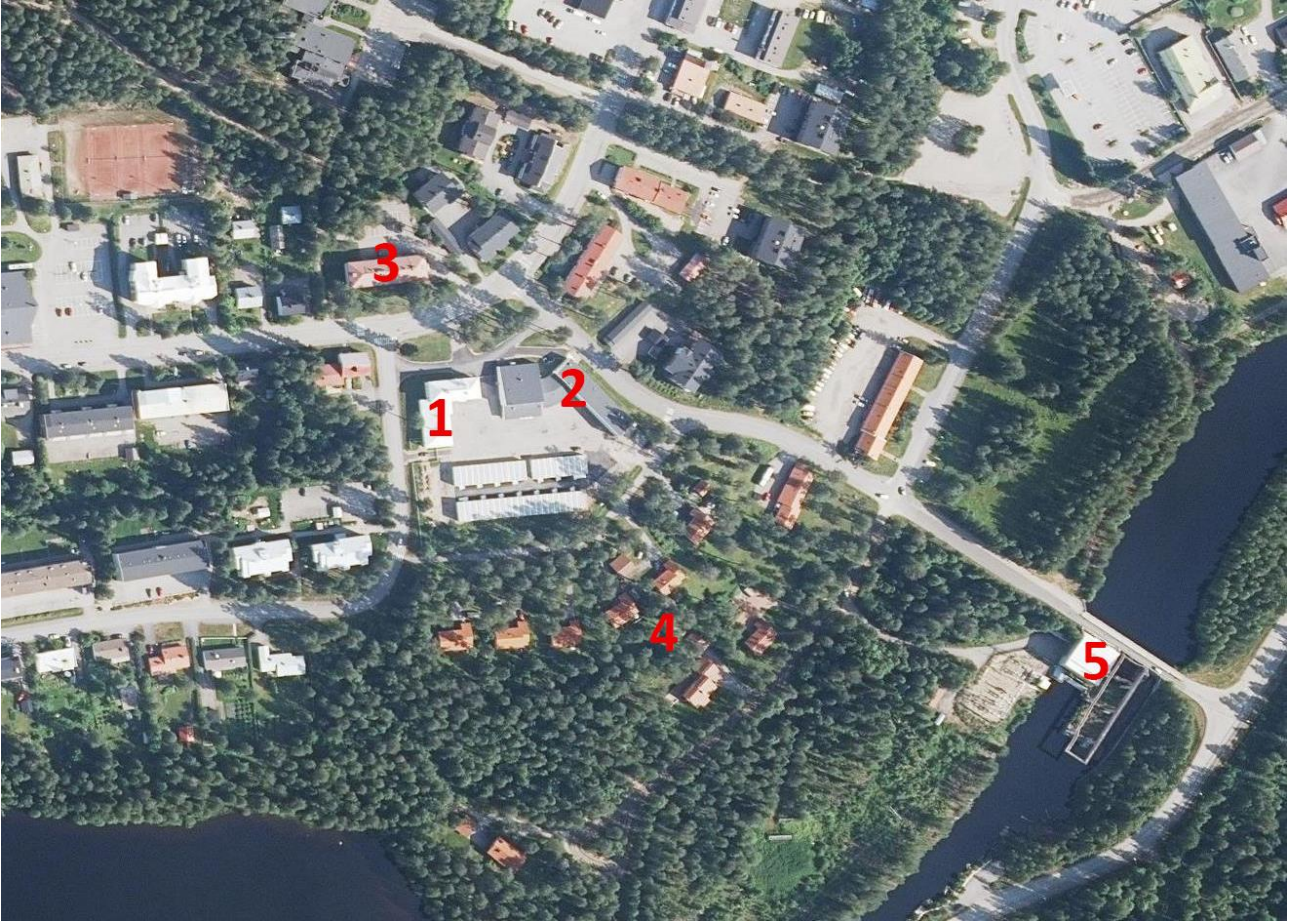


Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. (Kartta Maanmittauslaitos / Paikkatietoikkuna).

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi koulurakennusta: Suomussalmen Ruukin kansakouluksi vuonna 1950 valmistunut koulurakennus (vanha Alvari / Alvarin vanha osa) sekä vuonna 1963 rakennettu uudempi koulurakennus, Ämmänsaaren kansakoulu (uusi Alvari / Alvarin uusi osa). Ortokuvissa korttelialueen etelälaidalla näkyvät vielä väistötiloina toimineet kontit, jotka on sittemmin purettu pois.

Kiannonkadun pohjoispuolella vanhaa koulurakennusta vastapäätä sijaitsee entinen Suomussalmen kunnantalo, joka on valmistunut vuonna 1950. Se muodostaa parin vanhan koulurakennuksen kanssa.

Suunnittelualueen kaakkois- ja eteläpuolilla sijaitsevat Ämmän voimalaitoksen asuinalue sekä Ämmän voimalaitos. Voimalaitos ja asuinalue muodostavat valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellyn aluekokonaisuuden.



Kuva 3. Suunnittelualueella sijaitsevat: (1) vanha Alvari (entinen Ruukin kansakoulu) sekä (2) uusi Alvari (Ämmänsaaren kansakoulu). Kiannonkadun pohjoispuolella sijaitsee (3) vanha kunnantalo. Suunnittelualueen kaakkois- ja eteläpuolilla sijaitsevat (4) Ämmän voimalaitoksen asuinalue sekä (5) Ämmän voimalaitos. Ortokuvassa näkyvät myös korttelin eteläosassa sijainneet väistötiloina toimineet kontit, jotka on jo purettu pois. (Ortokuva Maanmittauslaitos / Paikkatietoikkuna).



Kuva 4. Näkymä Kiannonkadulta lounaan suuntaan kohti Alvarin korttelia. Kiannonkadun kaarteessa sijaitsevat uusi Alvari (Ämmänsaaren kansakoulu) ja vanha Alvari (Ruukin kansakoulu). Niiden lähistöllä Kiannonkadun varressa on muutamia 1950- ja 1960-lukujen asuinrakennuksia sekä 1900-luvun lopun ja 2000-luvun alun asuinrakennuksia. Kadun varressa oleva komea puusto erottuu erityispiirteensä.



### 3.1.2 Maisema

#### Maisemamaakunta ja maisemaseutu

Suomussalmi sijaitsee Kainuun vaaraseudulla, Kainuun ja Kuusamon vaaramaan maisemamaakunnan alueella. Maisemamaakunnan itäosissa maasto on varsin alavaa, korkeussuhteiltaan vaihtelevaa moreenimaata. Maisemaa hallitsee mannerjäätikön aiheuttama kasaantumiskorkokuva. Drumliinikentät ja kumpuilevat moreenimaat, kalliomaat, ruhjelaaksot ja selväpiirteiset harjukset ja saumamuodostumat vaihtelevat ja juovittavat maiseman luode-kaakko- ja itä-länsisuuntaiseksi.

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnin yhteydessä laaditun maisemaseutujen osa-aluejaon mukaan Suomussalmen taajama kuuluu Sotkamon ja Hyrynsalmen reittivesien alueeseen. Seudulla on suuria järviä ja reittivesistöjä sekä useita pienempiä järviä ja jokivesistöjä. Vesistöjen välejä luonnehtivat suot, metsäiset mäkituomat sekä harjut. Pääosa alueesta on vedenkoskemattomaa ylänköä. Harva asutus sijaitsee vaarojen rinteillä ja vesistöjen varsilla.



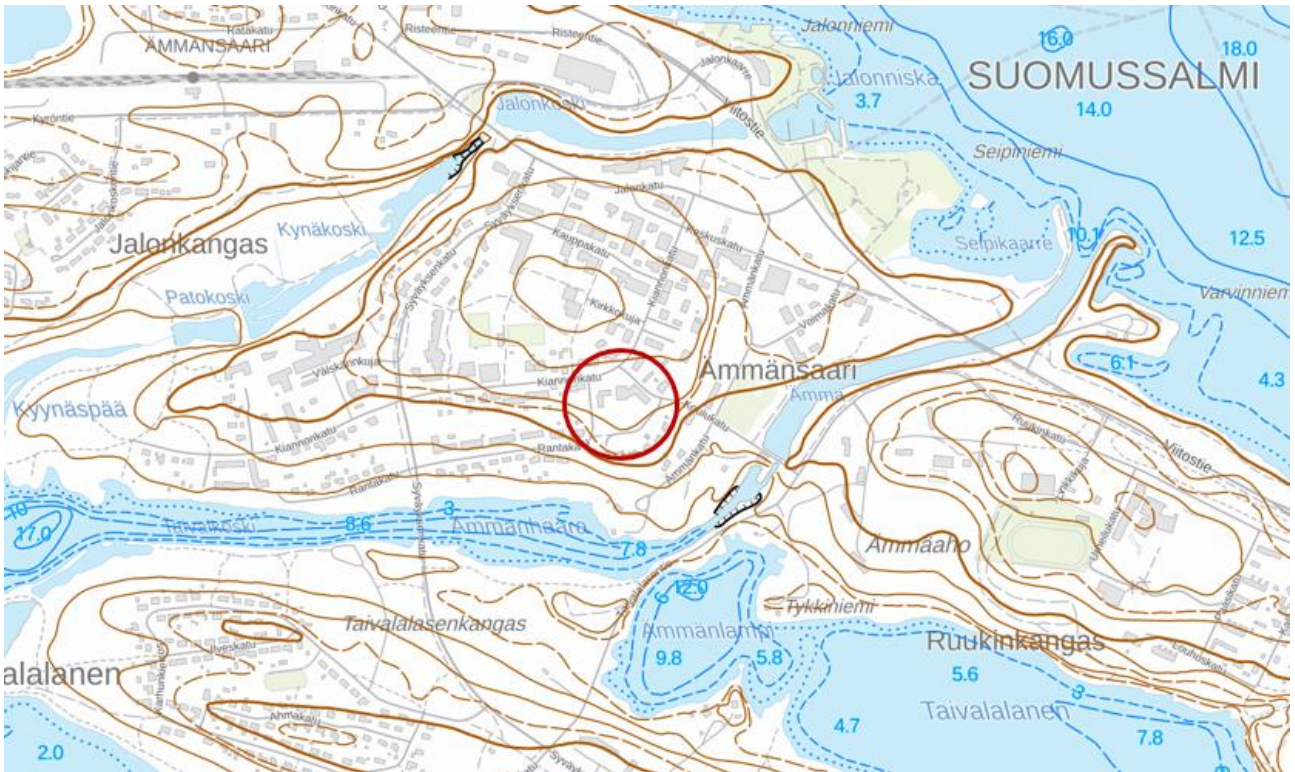
Kuva 5. Suunnittelualueen sijainti maisemassa. (Ortokuva Maanmittauslaitos / Paikkatietoikkuna).

#### Topografia

Ämmänsaari kuuluu Kiantajärveä rajaavaan luode-kaakkosuuntaiseen harjanteeseen. Maasto laskee kohti Ämmänsaarta ympäröiviä vesialueita. Ämmänsaaren koillispuolella avautuu Kiantajärven Niskanselkä.

Ämmänsaaren korkeimmalla kohdalla sijaitsevat Suomussalmen kirkko ja vesitorni. Niiden ympärillä on metsäistä rakentamatonta aluetta. Suomussalmen kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat pääosin kirkon ja Kiantajärven väliin rajautuvalla keskusta-alueella. Palvelukeskustan ympärillä on kerrostaloista, rivitaloista ja pientaloista muodostuvaa asutusta.

Alvarin kortteli sijaitsee etelään Ämmänväylän suuntaan viettävällä rinteellä. Korkeuserot näkyvät Kiannonkadun varressa, tien ja rakennusten välisellä alueella, missä maasto viettää penkereenä tieltä rakennusten suuntaan. Korttelialueen sisällä maastonmuodot erottuvat varsin loivina. Korttelin eteläosassa alueella, jossa väistöiloina toimineet kontit ovat sijainneet, on selvästi Ervinkatua ylemmäs nouseva penger.



Kuva 6. Topografia. Suunnittelualan sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä. (Kartta Maanmittauslaitos / Paikkatietokkuna).

## Maaperä

Suunnittelualueella maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan GTK:n tietojen mukaan sekalajitteista maalajia (päälajitetta ei ole selvitetty) (SY) RT. Korttelialueen tuntumaan ulottuu kalliomaan alue.



Kuva 7. Alueen maaperä. Vaaleanruskealla värillä on esitetty sekalajitteinen maalaji, punaisella kalliomaan. Suunnittelualan sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä. (Kartta maaperä 1:20 000 GTK Maankamara).

## Kasvillisuus, eläimistö ja luontotyypit

Suunnittelualue on pääosin entuudestaan rakennettua aluetta. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luonnonarvoalueita tai -kohteita eikä suojeltuja alueita tai kohteita.

Suunnittelualue sijaitsee Ämmänsaaren taajama-alueella. Viheralueet ovat kulttuurivaikutteista viherympäristöä. Varsinaista luonnonympäristöä ei suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ole.

Suunnittelualueella on hoidettua viheraluetta ja kookasta puustoa, pääasiassa nurmialueita ja mäntypuustoa, katujen varsilla. Suunnittelualueen ympäröivillä tonteilla on nurmialueita, puustoa ja istutuksia. Paikoin tonttien reuna-alueilla on metsikön luonteisia pieniä viheralueita.



Kuva 8. Suunnittelualueella on nurmialueita ja puustoa katujen varsilla. Korttelin keskellä sijaitsevat piha-alueet ovat kauttaaltaan pinnoitetut. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Ämmän voimalaitoksen asuinalue on vehreä, puistomainen kokonaisuus. (Ortokuva Maanmittauslaitos / Paikkatietoikkuna).

## Maisemakuva

Suunnittelualue on maisemakovaltaan rakennettua aluetta. Aluetta hallitsevat 1950- ja 1960-lukujen koulurakennukset. Korttelialueen keskellä koulurakennusten välissä on asfaltoitu piha-alue. Maanmittauslaitoksen ortokuvissa pihan eteläosassa näkyvät kontit on purettu pois.

Omaleimaisena maisemapiirteenä erottuvat teiden varsilla korttelin reuna-alueilla sijaitsevat kookkaat komeat männyt. Kiannonkadun varressa sijaitsevat männyt ja yksittäinen suuri kuusi ovat arvokkaita maisemapuita.



Kuva 9. Kiannonkadun varren komeaa puustoa.



Kuva 10. Koulurakennusten edustalla sijaitsevat kookkaat männyt erottuvat taajamakuvasa maamerkkiina.



Kuva 11. Kiannonkadun varressa vanhan Alvarin edessä maamerkki puuna erottuu korkea kuusi.



Kuva 12. Piha-alueet ovat sora- ja asfalttipintaiset.



Kuva 13. Pihan etelälaidalla sijainneet kontit on purettu pois.

## Arvokkaat maisema-alueet

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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi koulurakennusta. Koulurakennukset ovat vuonna 2024 Kianta-opiston käytössä.

Koulurakennuksista vanhempi tunnetaan nimillä vanha Alvari ja Alvarin vanha osa. Se on rakennettu alkujaan Suomussalmen Ruukin kansakouluksi. Rakennus on valmistunut vuonna 1950. Myöhemmin rakennus on tunnettu Ämmänsaaren ala-asteen kouluna. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä & Martas Helsingistä.

Uudempi koulurakennus tunnetaan nimillä uusi Alvari ja Alvarin uusi osa. Se on rakennettu Ämmänsaaren kansakouluksi (koulun lisärakennukseksi) vuonna 1963. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Esko Laitinen / Arkkitehtitoimisto Laitinen & Hyrskykari Kajaanista, piirustukset on päivätty vuonna 1962. Pihapiiriin on koolunut myös uudemman koulurakennuksen kanssa samoihin aikoihin rakennettu opettajien rivitalo. Opettajien rivitalo on purettu vuoden 2005 jälkeen.

Vanhempi koulurakennus osoitetaan alueella voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavana rakennuksena sr-1.



Kuva 14. Koulurakennukset vanha Alvari (Ruukin kansakoulu) ja uusi Alvari (Ämmänsaaren kansakoulu), julkisivut pihan puolelle vuonna 2024.



Kuva 15. Vanha Alvari (Ruukin kansakoulu) kuvassa oikealla, uusi Alvari (Ämmänsaaren kansakoulu) kuvassa vasemmalla. Koulujen edustalla Kiannonkadun varressa on komeaa puustoa.



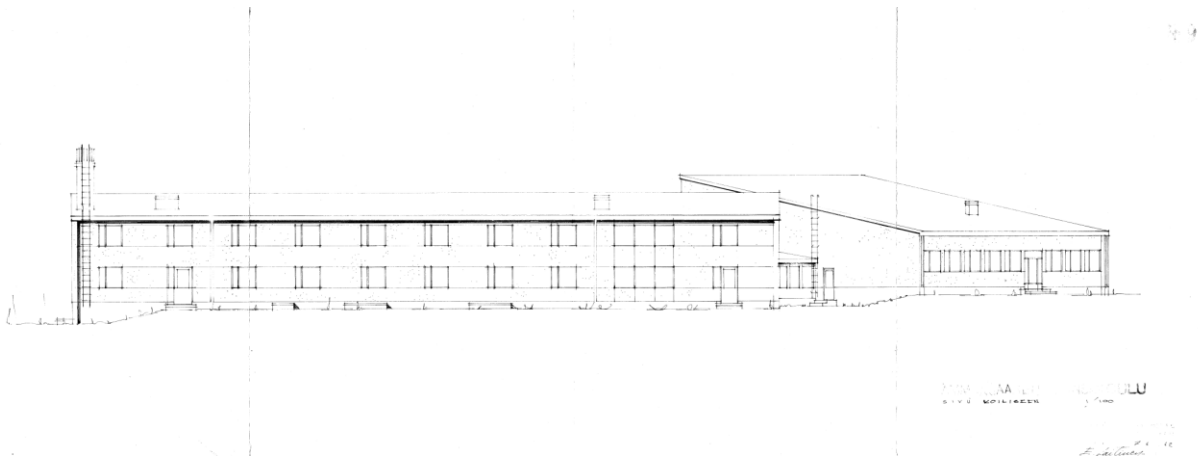
Kuva 16. Vanha Alvari, julkisivut Kiannonkadulle ja Rantakadulle, taustalla uusi Alvari.



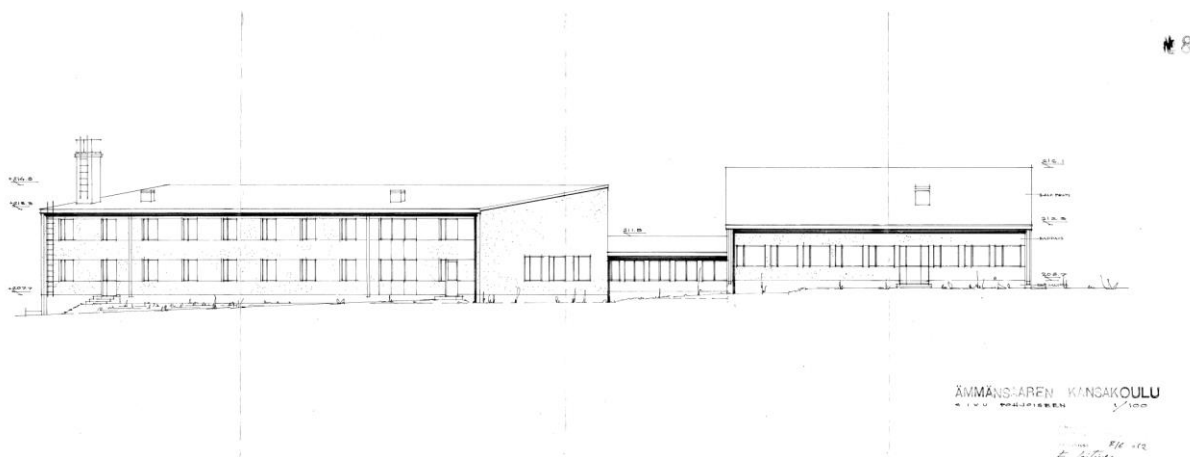
Kuva 17. Uusi Alvari, julkisivu Koulukadulle.



Kuva 18. Opettajien rivitalo vuonna 2005.



Kuva 19. Ämmänsaaren kansakoulu. Julkisivu Koilliseen Koulukadun suuntaan. Arkkitehtitoimisto Laitinen & Hyrskykari, E. Laitinen 7.6.1962.



Kuva 20. Ämmänsaaren kansakoulu. Julkisivu pohjoiseen Kiannonkadun suuntaan. Arkkitehtitoimisto Laitinen & Hyrskykari, E. Laitinen 7.6.1962.



## Rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueet ja arvokohteet

### Koulurakennukset ja 1950-luvun rakennukset Kiannonkadun varressa

Suunnittelualueella sijaitsevat koulurakennukset sekä lähiympäristössä Kiannonkadun varressa sijaitsevat 1950-luvun rakennukset huomioidaan Suomussalmen kulttuuriympäristöohjelmassa aluekokonaisuutena, nimellä ”Ämmänsaaren ala-aste ja verovirasto ympäristöineen”. (Kotiseutumme kasvot – Suomussalmen kulttuuriympäristöohjelma. Heikkinen & Pouke 2000).

Aluekuvauksen mukaan: ”Kauniisti Kiannonkadun kaarteeseen sijoittuu useita sodanjälkeistä rakentamista edustavia taloja. Ämmänsaaren ala-asteen vanhempi koulurakennus valmistui vuonna 1950 ja sitä vastapäätä oleva verovirasto vuonna 1953. Molemmat ovat kaksikerroksisia kivirakennuksia. Koulun pihapiiriin on tehty lisärakennus vuonna 1963 sekä rivitalo opettajien asunnoksi. Vastapäätä sijaitseva verovirasto on rakennettu aikanaan kunnantaloksi. Molempien rakennusten yläkerrassa on asuntoja. Näiden rakennusten vieressä on lisäksi mm. puusta tehty, kaksikerroksinen, aikanaan majoitus- ja ruokapalveluja tarjonnut talo sekä puolitois-takerroksinen vanhan apteekin talo. Samoilta ajoilta on lähistöllä myös mittava, kaksikerroksinen päiväkoti. Kaikki rakennukset sijaitsevat Ämmänsaaren taajaman keskellä näkyvällä paikalla.”



Kuva 21 ja Kuva 22. Kuvauksessa mainittuja rakennuksia Kiannonkadun varressa.



Kuva 23. Vanha kunnantalo, jossa on toiminut myöhemmin verovirasto, sijaitsee vanhaa Alavaria vastapäätä Kiannonkadun vastakkaisella puolella.

### Ämmän voimalaitos ja asuinalue

Suunnittelualueetta rajaa etelän puolella valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY edustava aluekokonaisuus Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset / Ämmä. Suunnittelualueen tuntumassa Ervinkadun eteläpuolella sijaitsee voimalaitoksen asuinalue. Vehreällä, metsäisellä alueella on pientaloja, jotka sijaitsevat kaarevana rivistönä Ämmänväylää kohti viettävässä rinteessä.

Arvoalueen kuvauksen mukaan:

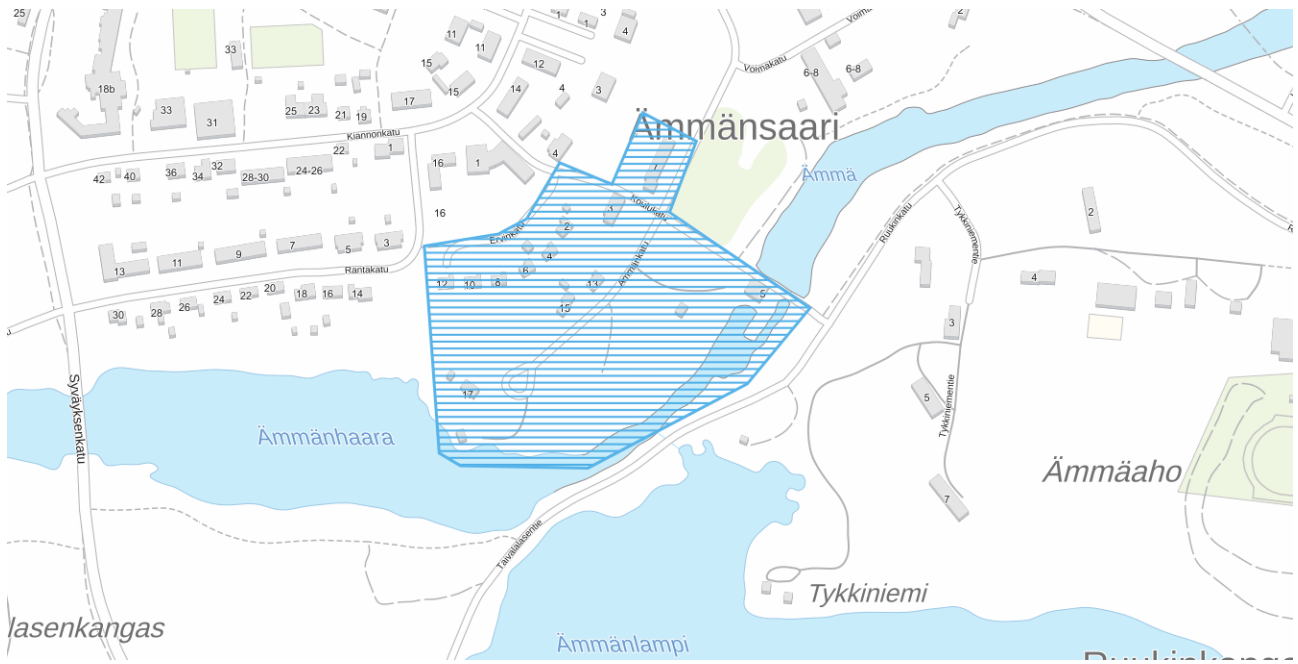
*”Oulujoki Osakeyhtiön valtakunnallista sähköntuotantoa varten Oulujoen ja Emäjoen vesireitille rakentamat voimalaitos- ja asuntoalueet ovat laajuudeltaan, arkkitehtuuriltaan ja rakennustekniikaltaan yksi maan merkittävimmistä jälleenrakennuskauden rakennushankkeista.*

*Voimalaitosympäristöt käsittävät mm. voimalaitosrakennukset, padot, voimansiirtolaitteet ja konttorit. Voimalaitoksiin liittyvät modernit ja luonnonläheiset asuinalueet. Voimalaitoksia asuinalueineen arvostetaan kokonaisvaltaisesta suunnitteluotteesta, joka näkyy rakennusten suhteessa maisemaan ja luontoon sekä rakennusten yksityiskohdissa ja sisätiloissa. Valtaosa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi suunnitelluista alueista Oulujoen ja Emäjoen varrella perustuu arkkitehti Aarne Ervin toimiston suunnitelmiin.*

*Oulujoki Oy palkkasi Oulujokivarren voimalaitosalueiden pääsuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Aarne Ervin, joka työskenteli niiden suunnittelijana yli 20 vuotta.*

*Sodan jälkeiset poikkeusolot rohkaisivat etsimään ja kehittämään uusia rakennusmateriaalien, -tekniikoiden ja rakentamisen ratkaisuja. Oulujoki Osakeyhtiön tutkimustyö palveli maan rakentamistekniikan – erityisesti betonitekniikan – kehittämistä. Ervi käytti myös esivalmistettuja rakennusosia, esimerkiksi betonisia, lämmöneristettyjä julkisivuelementtejä ja peltisiä julkisivuverhouksia.” (Museovirasto).*

Suomussalmen Ämmän voimalaitos rakennettiin Emäjoen niskalle vuosina 1956–1957. Voimalaitoksen työntekijöille tarkoitettu asuinalue rakennettiin Ämmänhaaran rannan tuntumaan kolmessa vaiheessa vuosina 1957–1963. Arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema kokonaisuus sisältää työntekijöille tarkoitettuja asuinrakennuksia, talousrakennuksen, jossa on asunto-osa, huolto- ja konttorirakennuksen sekä parhaalla paikalla niemessä sijaitsevan ’insinööriasunnon’ rantasaunoineen.



Kuva 24. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset / Ämmä. (Kartta Museo-  
virasto).



Kuva 25. Ämmän asuntoalue Ervinkadun suunnasta vuonna 2005.



Kuva 26. Ämmän asuntoalue Koulukadun suunnasta vuonna 2005.



Kuva 27. Ämmän asuntoalue vuonna 2005.

### 3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan sijaitse muinaisjäännöskohteita. Tiedot on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 7.3.2025.



Kuva 28. Karttaote, kiinteät muinaisjäännökset ja mahdolliset muinaisjäännökset. (Kartta Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna).

### 3.1.5 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kiannonkadun varressa. Kiannonkatu on yksi Ämmänsaaren pääkaduista. Kadun varressa on julkisia palveluita, esimerkiksi kirjasto, sekä asutusta. Katu johtaa liikennettä mm. terveysaseman suuntaan.

Suunnittelualueen kaakon puolella rajaava Koulukatu on Ämmänsaaresta Ruukinkankaalle johtava yhdystie. Se yhdistää kahta varsin vilkkaasti liikennöityä päätieta, Kiannonkatua ja Ruukinkatua. Ervinkatu ja Rantakatu ovat luonteeltaan asuntokatuja.

### 3.1.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Verkostot on huomioitu suunnittelussa. Karttaa ei ole esitetty julkisissa asiakirjoissa.

### 3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alueet ovat Suomussalmen kunnan omistuksessa.

### 3.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen keskittyy Suomussalmen kunnan julkisia palveluita. Suunnittelualueella sijaitsevat koulurakennukset ovat Kianta-opiston käytössä. Lähistöllä Kiannonkadun varressa sijaitsee Suomussalmen kirjasto. Pienen matkan päässä suunnittelualueelta sijaitsevat Ämmänsaaren taajaman palvelut.



Kuva 29. Suomussalmen taajaman osoitekartassa näkyvät keskeiset palvelut. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. (Kartta Suomussalmen kunta).

## 4. Suunnittelutilanne

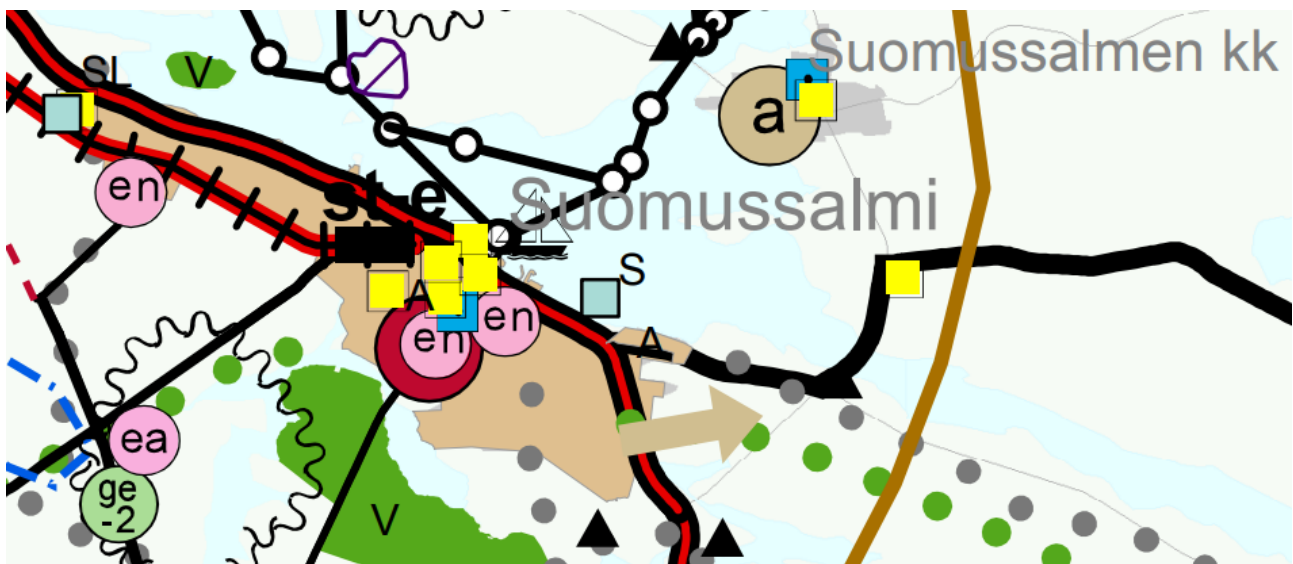
### 4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

### 4.2 Maakuntakaava

Kainuussa on voimassa kuusi maakuntakaavaa: Kainuun maakuntakaava 2020 (vahvistettu 29.4.2009), Kainuun 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 16.2.2015), Kainuun kaupan maakuntakaava (vahvistettu 7.3.2016), Kainuun tuulivoimamaakuntakaava (lainvoimainen 21.5.2019) ja Kainuun vaihemaakuntakaava 2030 (kuulutettu voimaan 26.2.2020) ja Kainuun tuulivoimamaakuntakaava 2035 (kuulutus voimaantulosta 6.3.2024).



Kuva 30. Ote Kainuun voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta. (Kainuun liitto).

Kainuun maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen C. Merkinnällä C osoitetaan Kuhmon, Sotkamon ja Suomussalmen keskustahakuisten palvelujen, hallinnon ja asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen. Keskustatoimintojen alueiden yksityiskohtaisempi rajaus ja laajuus tehdään kuntakaavoituksella. Kohdemerkinnällä C osoitetulle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. 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 kestäville 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.

Suunnittelualue kuuluu liikenteen yhteistyökäytävään lk. Liikenteen yhteistyökäytävää kehitetään maaseudun kulttuuriympäristöön, maisemaan sekä sujuviin ja turvallisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvana monipuolisen elinkeinotoiminnan, asumisen, vapaa-ajan, liikenteen ja matkailun vyöhykkeenä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota kulttuuriympäristön ja maiseman hoitoon sekä liikenteen ja matkailun palvelujen kehittämiseen. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantie- ja rautatieliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.

Maakuntakaava-aluetta koskevista yleismääräyksistä suunnittelualueeseen liittyvät määräykset liikenneturvallisuudesta. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa alueiden käyttöä koskevassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden edistämiseen sekä sujuvan ja hyvän liikenneympäristön saavuttamiseen.

### 4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän ja Ämmänsaaren oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1983. Yleiskaava katsotaan vanhentuneeksi. Koska yleiskaava on oikeusvaikutukseton, asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdään yleiskaavallinen tarkastelu.

### 4.4 Asemakaavat

Suunnittelualue on Ämmänsaaren asemakaava-aluetta. Suunnittelualueella on voimassa Ämmänsaaren kortteleiden 204, 212, 220, 221 ja 1204 asemakaavan muutos, joka on vahvistettu 20.9.2005.

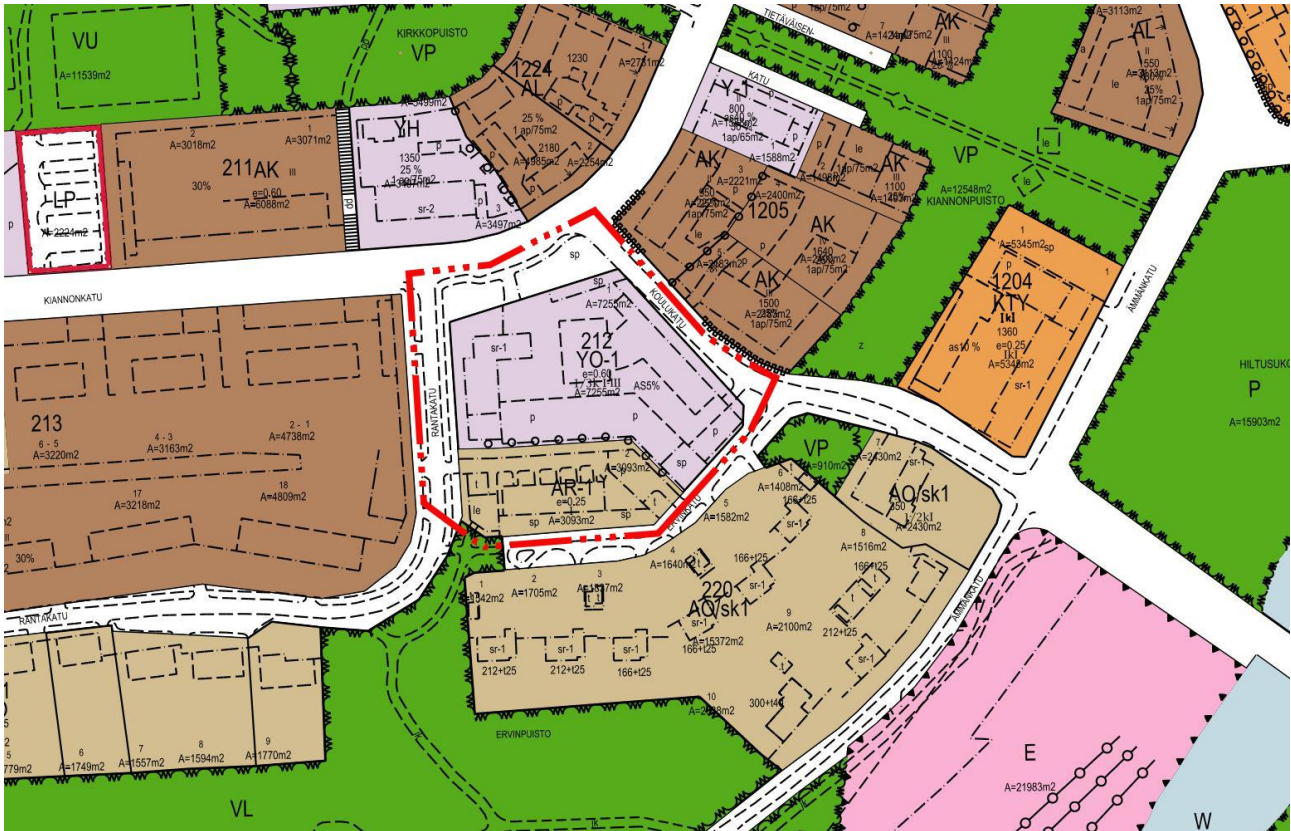
Voimassa olevassa asemakaavassa valtaosa korttelista 212 osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena, joka on varattu opetus- ja kulttuuritoimintaan YO-1. Asemakaava mahdollistaa korttelialueelle yksi-kolmikerroksisten rakennusten rakentamisen, kolmasosan suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Tehokkuusluku on  $e=0.60$ . Kaavan mukaan viisi prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Vanhempi koulurakennus (vanha Alavari) osoitetaan asemakaavassa suojeltavana rakennuksena sr-1. Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusta ei saa purkaa.

Korttelin 212 eteläosa osoitetaan asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena, jolla sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 40 % julkisia palveluja varten AR-1. Asemakaavassa huomioidaan alueella vielä tuolloin sijainnut opettajien rivitalo. Suurin sallittu kerrosalaluokitus on yksi ja tehokkuusluku on  $e=0.25$ . Alueen eteläreunalle Ervinkadun varrelle osoitetaan säilytettävää puustoa sp.

Korttelialueen pohjoislaidalla Kiannonkadun varressa kasvava puusto osoitetaan asemakaavassa säilytettävänä puustona sp.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Ervinkadun ja Ämmänkadun väliin rajautuvalla alueella, sijaitseva asuinalue osoitetaan asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena, jolla kulttuuriympäristö säilytetään AO/sk1. Alue on kulttuurihistoriallisesti valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä, joka kuuluu Arne Ervin suunnittelemiin Oulujoen vesistön voimalaitosympäristöihin. Aluetta koskevien kaavamääräysten mukaan Arne Ervin suunnitellemat rakennukset sekä alueen yhtenäisen ja puistomaisen avara ilme tulee säilyttää, erityisesti yleisiltä kulkuväyliltä katsottuna. Rakennuspaikkoja ei saa aidata, eikä rakennuspaikkojen rajalle saa istuttaa yhtenäistä pensaikkoa tai pensasaitaa. Mahdollinen puiden kaataminen tulee tehdä suunnitelmallisesti ja siihen on haettava MRL 128§:n mukainen maisematyölupa (toimenpiderajoitus MRL 43§). Rakennuskohteissa tapahtuvat muutostyöt on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakennusten rakennustaiteellinen arvo ei vähene. Uudisrakennus-, korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä. Alueelle rakennettavien uudisrakennusten sijainnin, massoittelemisen, materiaalin, värityksen, kattokaltevuuden ja yksityiskohtien mittasuhteiden tulee olla olevien suojeltavien rakennusten kaltaisia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleita koskevien asemakaavamääräysten mukaan uuden päärakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta ja sivurakennuksen tulee sijaita vähintään 8 metrin etäisyydellä asuinrakennusten asuinhuoneiden ikkunoista.



Kuva 31. Ote Suomussalmen asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty kartalla punaisella pistekatkoviivalla. (Kartta Suomussalmen kunta).

## 4.5 Rakennusjärjestys

Suomussalmen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Suomussalmen kunnanvaltuustossa 16.6.2009 (§ 36).

## 4.6 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakarttaa on täydennetty vuosittain. Pohjakartta on ajantasainen.

## 4.7 Asemakaavan perusselvitykset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Selvitysaineistoina on hyödynnetty seuraavia aineistoja:

- Kotiseutumme kasvot. Suomussalmen kulttuuriympäristöohjelma. Liisa Heikkinen & Mika Pouke. (Kainuun ympäristökeskus, Alueelliset ympäristöjulkaisut 197, Kajaani, 2000)
- Ämmänsaaren kortteleiden 204, 212, 220, 221 ja 1204 asemakaavan muutos. Vahvistettu Suomussalmen kunnanvaltuustossa 20.9.2005.



## 5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

- Korttelin 212 asemakaavan muutos on tullut vireille Suomussalmen kunnanhallituksen päätöksellä 16.1.2024 § 22.
- Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 20.2.2024. Asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville Suomussalmen kunnan verkkosivuille.

### 5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 5.2.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan ja kaavamuu-  
toksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuu-  
toksen 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
- Kainuun ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus liikenteen osalta
- Kainuun museo
- Vesi-, lämpö-, sähkö- ja energiayhtiöt

#### 5.2.2 Viranomaisyhteistyö

Keskeisiä viranomaisia on tiedotettu kaavan vireille tulosta.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

### 5.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 5.3.1 Asemakaavalle asetetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Alvarin korttelin täydentäminen asuinrakennuksilla. Asemakaavassa tutkitaan asuinrakennusten sijoittumista ja mittakaavaa alueen ominaispiirteet ja maisemakuva huomioiden. Suunnittelussa huomioidaan sekä säilyvän koulurakennuksen että uusien asuinrakennusten pysäköintitarpeet.

Alvarin uudempi osa, vuonna 1963 valmistunut koulurakennus, on suunniteltu purettavaksi. Suomussalmen rakennuskannan selvitystyössä (2020) rakennus osoitetaan poistuvana kohteena. Vuodelle 2030 suunnitellun vision mukaan Alvarin alueelle on ajateltu rakennettavaksi uusia asuinhuoneistoja, joiden suunnittelussa on huomioitu väestön ikärakenne ja asuntotarve.

Uudet asuinrakennukset sijoittuvat purettavan koulurakennuksen paikalle korttelin koillisreunalle Koulukadun varrelle. Korttelin keskiosiin on ajateltu sijoittuvan asukkaiden käytössä olevia viihtyisiä piha-alueita.

Vanhemman koulurakennuksen käyttö Kianta-opiston tiloina edellyttää pysäköintipaikkojen järjestämistä korttelialueelle. Myös asukkaita varten tarvitaan pysäköintipaikkoja. Pysäköinnin suuri tarve asettaa korttelialueen suunnittelulle omat haasteensa.

Suunnittelussa huomioidaan Alvarin korttelin eteläpuolella sijaitseva arvoalue. Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset / Ämmä kuuluva asuinalue sijaitsee Alvarin korttelin eteläpuolella. Arvoalue rajautuu Alvarin korttelia rajaavaan Ervinkatuun.

### 5.3.2 Ideointivaihe

Suunnittelun alkuvaiheessa on tutkittu korttelialueen tarjoamia mahdollisuuksia asuinrakentamiseen idealuonnosten avulla. Idealuonnoksissa asuinrakennukset sijaitsevat purettavan koulurakennuksen (uuden Alvarin) paikalla. Vanha Alvari säilyy edelleen nykyisessä käytössään Kianta-opiston tiloina, korttelin käyttötarkoitus säilyy olemassa olevan tilanteen mukaisena.

#### Idealuonnos 23.5.2024

Idealuonnoksessa esitetään asuinkortteliin kaksi erilaista vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan asuinrakennusten kerrosluvun suhteen: vaihtoehdossa VE1 Koulukatua reunustavat kolmikerroksiset rakennukset, vaihtoehdossa VE2 kaksikerroksiset rakennukset.



Molemmissa vaihtoehtoissa pysäköinti on mitoitettu siten, että se ei hallitse maisemaa ja korttelialueelle mahtuu asumista palvelevia piha- ja viheralueita. Vaihtoehdossa VE1, jossa rakennusoikeutta on enemmän, pysäköintipaikkoja mahtuu korttelialueelle 1 ap / 74 m<sup>2</sup>. Mitoitus on sama kuin ympärillä sijaitsevilla korttelialueilla. Vaihtoehdossa VE2, jossa kaikki rakennukset ovat kaksikerroksisia, pysäköinnin mitoitukseksi voidaan määrittellä 1 ap / 59 m<sup>2</sup>, eli alueelle on mahdollista saada mahtumaan enemmän pysäköintipaikkoja suhteessa asuinpinta-alaan.

### Asuinkortteli

- Asuinkorttelin suunnitelma mahdollistaa kaksi tehokkuudeltaan erilaista vaihtoehtoa:
  - VE1: Koulukadun varressa 3 krs asuinkerrostalot 660 + 660 k-m<sup>2</sup>, korttelin pohjoisosassa ja korttelin keskellä 2 krs 440 + 440 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 2 200 k-m<sup>2</sup> + talousrakennukset.
  - VE2: Kaikki asuinrakennukset 2 krs, yhteensä 1 760 k-m<sup>2</sup> + talousrakennukset.
- Rakennukset rajaavat keskelleen suojaisia, vehreitä piha-alueita. Piholla voi olla viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinut ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita ja marjapensaita, viljelylaatikoita, pyykinkuivaustelineet, tomutustelineet jne. Asuntojen parvekkeet suunnataan pihan puolelle.
- Uusien rakennusten koko on suhteutettu alueella säilyvän vanhan koulurakennuksen kokoon. Korttelin pohjoislaidalla sijaitsevan rakennuksen kerrosluku (2 krs) määräytyy korttelin ympärillä Kiannonkadun varrella sijaitsevien rakennusten kerrosluvun mukaan.
- Pysäköinnin mitoitus:
  - VE1: 30 ap = 1 ap / 74 m<sup>2</sup>, mikä on suunnilleen sama kuin ympäröivillä korttelialueilla.
  - VE2: 30 ap = 1 ap / 59 m<sup>2</sup>.
- Kokonaisuus on toteutettavissa vaiheittain.

### Vanhan Alvarin kortteli

- Vanha Alvari huomioidaan suojeltavana rakennuksena, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Entinen käyttö säilyy.
- Suunnitelmassa on huomioitu vanhan koulurakennuksen merkitys maamerkkikohteena ja Kiannonkattua pitkin avautuvien näkymien päätteenä: uusi rakentaminen ei peitä koulurakennusta näkyvistä.
- Pysäköintialue sijoittuu korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintialueelle on Rantakadun puolelta. Luonnoksessa kortteliin osoitetaan yhteensä 28 pysäköintipaikkaa.

### Kokonaisuus

- Säilytetään alueella oleva komea puusto.
- Ervinkadun puolella korttelin reuna-alueen puusto peittää näkymiä pysäköintialueille.

## Idealuonnos 17.2.2025

Asuinkorttelin idealuonnosta on päivitetty Suomussalmen kunnalta saatujen kommenttien pohjalta. Kunnan toiveen mukaisesti Ervinkadun puolella sijaitseva liittymä on poistettu ja Rantakadun puolella liittymät on yhdistetty niin, että korttelialueelle on kulku vain kahden olemassa olevan liittymän kautta. Vanhan Alvarin kortteliin on osoitettu enemmän pysäköintipaikkoja kuin aikaisemmassa luonnoksessa.



### Asuinkortteli

- Asuinkorttelissa asuinrakennukset rajaavat keskelleen viihtyisän ja suojaisan, rakennusten rajaaman piha-alueen. Pihoilla voi olla viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinit ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita ja marjapensaita, viljelylaatikoita, pyykinkuivaustelineet, tomutustelineet jne. Asuntojen parvekkeet suunnataan pihan puolelle.
- Asuinrakennusten muodostama korttelialue sijaitsee korttelin pohjoisosassa, jolloin Ervinkadun puolelle jää asuinalueen suojaavaa viheraluetta.

- Uusien rakennusten koko on suhteutettu alueella säilyvän vanhan koulurakennuksen sekä ympäröivillä korttelialueilla sijaitsevien rakennusten kokoon. Korttelin pohjoislaidalla sijaitsevan rakennuksen kerrosluku (2 krs) määräytyy korttelin ympärillä Kiannonkadun varrella sijaitsevien rakennusten kerrosluvun mukaan. Koulukadun varrella sijaitsevan rakennuksen kerrosluku (3 krs) määräytyy kadun koillispuolella sijaitsevien rakennusten mukaan.
- Asuinkerrostalot ovat kaksi- ja kolmikerroksisia:
  - Kiannonkadun puolella korttelin pohjoislaidalla 2 krs asuinkerrostalo 440 m<sup>2</sup>
  - Ervinkadun puolella korttelin etelälaidalla 2 krs asuinkerrostalo 440 m<sup>2</sup>
  - Koulukadun puolella korttelin koillislaidalla 3 krs asuinkerrostalo 660 m<sup>2</sup>
  - Yhteensä 1 540 m<sup>2</sup> + talousrakennukset
- Pysäköinnin mitoitus:
  - 30 ap = 1 ap / 55 m<sup>2</sup>
- Kokonaisuus on toteutettavissa vaiheittain.

### Vanhan Alvarin kortteli

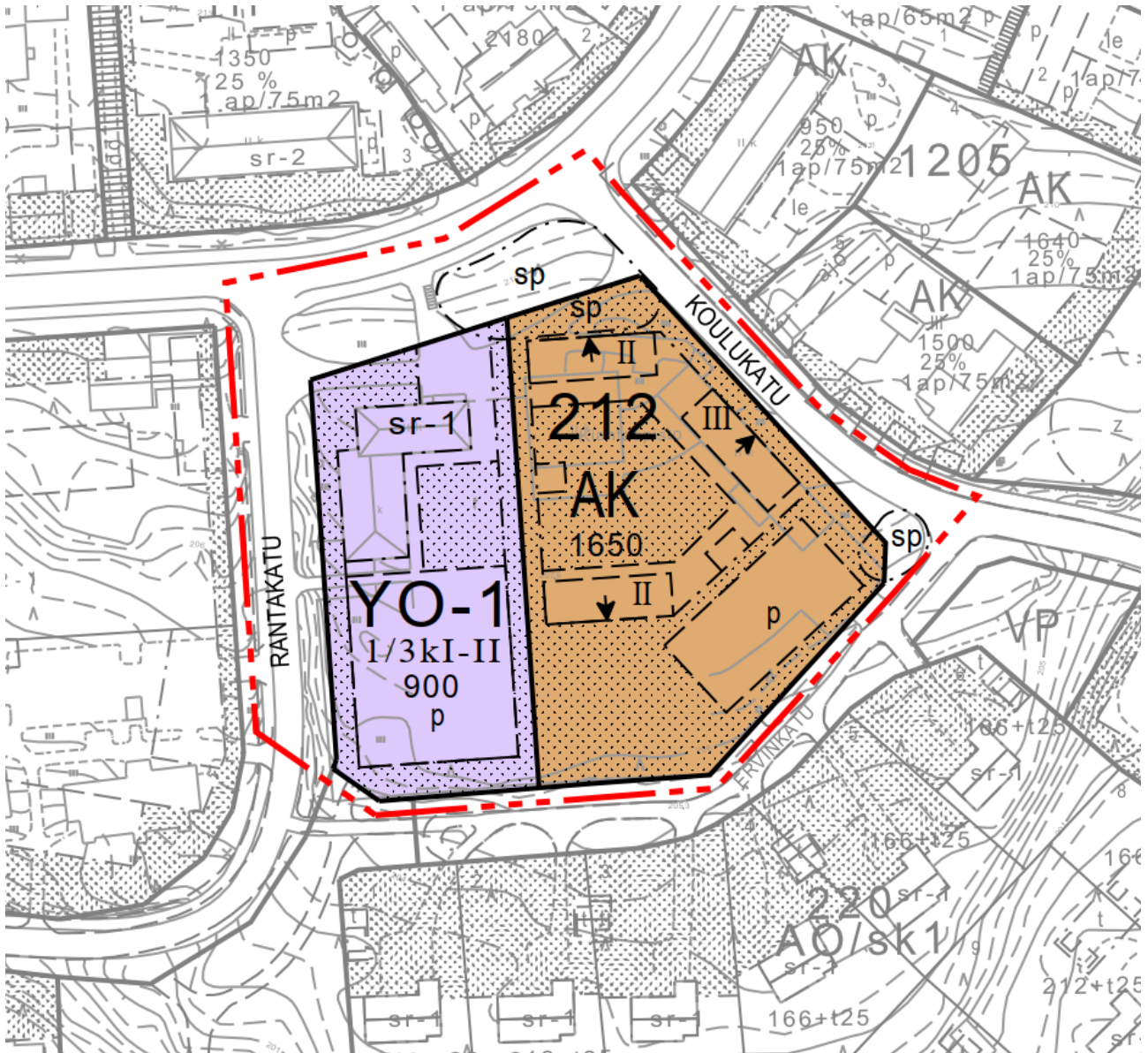
- Vanha Alvari huomioidaan suojeltavana rakennuksena, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Entinen käyttö säilyy.
- Suunnitelmassa on huomioitu vanhan koulurakennuksen merkitys maamerkkikohteena ja Kiannonkatua pitkin avautuvien näkymien päätteenä: uusi rakentaminen ei peitä koulurakennusta näkyvistä.
- Koulurakennuksen viereen jää tilaa vihreälle istutetulle, puistomaiselle piha-alueelle. Pihalle saa hyvin järjestettyä kevyenliikenteen kulkuyhteyden Kiannonkadun puolelta.
- Säilytettävän koulurakennuksen pihaan on osoitettu aikaisempaa luonnosta suurempi pysäköintialue. Pysäköintialue sijoittuu korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintialueelle on osoitettu Rantakadun puolelta. Kortteliin mahtuu enintään noin 45–50 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialueen voi toteuttaa myös idealuonnoksessa esitettyä pienempänä alueena. Tällöin kortteliin jää enemmän tilaa viheralueille ja istutuksille, mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja ympäristön laatua. Joka tapauksessa piha-alueelle tulee jättää tilaa hulevesien imeytystä ja lumen kasaamista varten.

### Kokonaisuus

- Säilytetään alueella oleva komea puusto.
- Ervinkadun puolella korttelin reuna-alueen puusto peittää näkymiä pysäköintialueille.

### 5.3.3 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos on laadittu 17.2.2025 päivätyn idealuonnoksen pohjalta.



Kuva 32. Kaavaluonnos 7.3.2025.

### 5.3.4 Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) x.x.2025–x.x.2025. Kaavaluonnoksesta annettiin x.x.2025 mennessä x lausuntoa ja x mielipidettä.

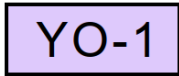
### 5.3.5 Ehdotusvaihe

### 5.3.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) x.x.2025–x.x.2025. Kaavaehdotuksesta annettiin x.x.2025 mennessä x lausuntoa ja x muistutusta.

## 6. Asemakaavan kuvaus

### 6.1 Asemakaavaratkaisu

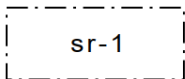


Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, joka on varattu opetus- ja kulttuuritoimintaan.

Vanhan Alvarin alue osoitetaan asemakaavassa samalla merkinnällä kuin entuudestaan voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelin käyttötarkoitus ei muutu. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 900 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa vanhan koulurakennuksen rakennusoikeutta, koulurakennuksen kerrosala on 869 m<sup>2</sup>. Kortteliin ei ole suunnitteilla uutta rakentamista. Suurin sallittu kerrosluku on olemassa olevan tilanteen mukaisesti 1/3 k I-II.

Pysäköintipaikkojen sijainti korttelissa on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä. Pysäköinti sijoittuu korttelin eteläosaan. Sijainti on suunniteltu siten, että pysäköintialue ei hallitse maisemaa ja näkymiä Kiannonkadun suunnasta. Tarkoituksena on, että koulurakennuksen vierelle mahtuu myös istutettuja piha- ja viheralueita. Kortteliin mahtuu enintään noin 45–50 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialueelle on ajoyhteys Rantakadun puolelta.

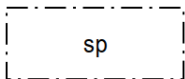
Asemakaavassa varmistetaan, että korttelialueelle jää tilaa myös viheralueita ja istutuksia varten. Korttelialueella tilaa tarvitaan myös hulevesiä ja lumen kasaamista varten. Nämä asiat huomioidaan yleisissä kaavamääräyksissä.



Suojeltava rakennus.

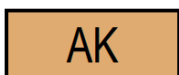
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Rakennusta ei saa purkaa.

Vanha Alvari osoitetaan asemakaavassa suojelumerkinnällä. Suojelumääräys on sama kuin alueella entuudestaan voimassa olevassa asemakaavassa.



Alue, jolla puusto on säilytettävä.

Korttelialueen pohjoislaidalla Kiannonkadun varressa kasvava puusto sekä Koulukadun varressa korttelin kaakkoiskulmalla kasvava puusto osoitetaan asemakaavassa säilytettävänä puustona.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelin itäosa osoitetaan asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueena. Rakennusoikeutta osoitetaan asuinrakennuksia ja talousrakennuksia varten yhteensä 1 650 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on Kiannonkadun puolella korttelin pohjoislaidalla sekä Ervinkadun puolella korttelin etelälaidalla II, Koulukadun puolella korttelin koillislaidalla III.

Pysäköintipaikat sijaitsevat korttelin kaakkoisosassa. Sijainti on suunniteltu siten, että pysäköintialue ei näy asuinrakennusten rajaamalle korttelipihalle. Pysäköintialueelle on ajoyhteys Koulukadun puolelta. Alueelle mahtuu noin 30 pysäköintipaikkaa, noin 1 ap / 55 m<sup>2</sup>.

#### Asemakaava-alueita koskevat yleismääräykset

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

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

Tonteilla olevat pysäköintipaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

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

## 6.2 Asemakaavan vaikutukset

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

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

Tässä kaavatyössä vaikutuksia arvioidaan erityisesti ainakin ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, taajamakuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, palveluihin ja liikenteeseen.

### 6.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkirakenteeseen

Alue sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Kiannonkadun varrella, Ämmänsaaren taajaman keskusta-alueen tuntumassa. Alueelle sijoittuva uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja taajamarakennetta. Alueelle suunnitellut asunnot sijaitsevat lähellä Ämmänsaaren keskustan palveluita, joten palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

### 6.2.2 Vaikutukset taajamakuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavassa huomioidaan vanhan koulurakennuksen (vanhan Alvarin) merkitys arvotarkoituksena ja maamerkkikohteena. Rakennus osoitetaan asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai taajamakuvaan kannalta arvokkaana rakennuksena, jota ei saa purkaa. Asemakaavassa huomioidaan myös vanhan Alvarin taajamakuvaallinen ja maisemallinen merkitys Kiannonkatua pitkin avautuvien näkymien päätteenä: korttelialueelle osoitettu uusi rakentaminen sopeutuu korkeudeltaan vanhempaan rakennukseen ja uudisrakennukset sijoittuvat kortteliin siten, että ne eivät peitä koulurakennusta näkyvistä.

Taajamakuva ja maisema on huomioitu korttelialueen suunnittelussa myös pysäköintipaikkojen sijainnissa. Varsinkin vanhan Alvarin korttelialueella pysäköintiä varten on varattu melko paljon tilaa. Pysäköintialueen sijainti on suunniteltu siten, että se ei hallitse maisemaa ja näkymiä Kiannonkadun suunnasta.

Asuinkerrostalojen korttelialueella rakennukset on osoitettu korttelialueelle siten, että ne rajaavat keskelleen vehreän piha-alueen. Ratkaisu kohentaa osaltaan asuin ympäristön laatua. Pihoilla voi olla viihtyisyyttä palvelevia toimintoja, kuten istuskelupaikkoja (keinut ja pöytäryhmät), grillauspaikka, hedelmäpuita ja marjapensaita, viljelylaatikoita, pyykinkuivaustelineet, tomutustelineet jne. Asuntojen parvekkeet on hyvä suunnata pihan puolelle.

### 6.2.3 Sosiaaliset vaikutukset ja palvelujen saavutettavuus

Asemakaavassa osoitetut palvelut sijaitsevat keskeisellä paikalla Ämmänsaaren keskustassa ja ovat siten helposti saavutettavissa. Asuminen sijoittuu lähelle keskusta-alueella sijaitsevia palveluita.

### 6.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavaratkaisu ei olennaisesti lisää liikennettä alueella. Kulku pysäköintiin varatuille alueille tapahtuu sekä Rantakadun että Koulukadun puolelta entuudestaan olemassa olevien liittymien paikoilta.



Vanhan Alvarin pihalle saa hyvin järjestettyä kevyenliikenteen kulkuyhteyden Kiannonkadun puolelta, olemassa olevaa reittiä myöten. Näin opiston palvelut ovat myös jalkaisin ja polkupyörällä hyvin saavutettavissa.

### 6.2.5 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Vanhan Alvarin korttelialueella koulurakennuksen vierelle on jätetty tilaa myös istutettua viheraluetta varten. Viheralue toimii opiston käyttäjien yhteisenä virkistysalueena.

Asuinkorttelin keskelle rajautuva suojaisa piha-alue tukee virkistäytymistä oman kodin välittömässä läheisyydessä.

### 6.2.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Maisemallisesti ja taajamakuvallisesti tärkeä puusto osoitetaan asemakaavassa säilytettävänä.

### 6.2.7 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on tukeuduttu KILVA-työkaluun.

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

Asemakaavassa on pyritty alueen puuston ja maaperän säilyttämiseen. Olemassa olevan puuston säilyttämistä tuetaan myös kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Viherpinta-ala tulee lisääntymään, kun koulun ja asuinkorttelin piha-alueet toteutetaan istutettuina viheralueina. Viheralueet mahdollistavat lumen kasauksen ja hulevesien imeytyksen.

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

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

Alvarin korttelissa pysäköinnin tarve on suuri. Pysäköintialueen toteuttamista ohjataan kaavamääräyksillä, joissa edellytetään, että tonteilla olevat pysäköintipaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Lisäksi kaavamääräyksillä varmistetaan, että piha-alueille varataan riittävästi tilaa lumen käsittelyä ja varastointia sekä hulevesien käsittelyä varten.

## 6.3 Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän ja Ämmänsaaren oikeusvaikutukseton yleiskaava vuodelta 1983. Yleiskaava katsotaan vanhentuneeksi.

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset AKL 54 § ja AKL 39 § mukaisesti:

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

- ➔ Asemakaavassa osoitetut opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ja asuin kerrostalojen korttelialue sijoittuvat olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Asemakaava tukee olemassa olevan miljöökokonaisuuden kehittämistä osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saavutettavuus
  - ➔ Asemakaavaratkaisu tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Opetustoimintaa palveleva vanha Alvari sijaitsee Ämmänsaaren keskusta-alueen palveluiden lähituntumassa. Rakennuksen käyttötarkoitus jatkuu entisellään. Asuin kerrostalot sijoittuvat keskustan palveluiden lähituntumaan.
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
  - ➔ Asemakaavassa on huomioitu alueen saavutettavuus myös kestävien liikkumistapojen keinoin.
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
  - ➔ Asemakaavassa korttelialueelle osoitetaan piha- ja viheralueita, jotka ovat sekä palveluiden käyttäjien että alueen asukkaiden käytettävissä.
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
  - ➔ Alueelle ei sijoitu ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
  - ➔ Asemakaavassa huomioidaan ja tuetaan alueella olemassa olevia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteitä ja arvoja. Uudisrakennusten koko ja sijainti ohjataan asemakaavalla miljöökokonaisuuteen sopiviksi.
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
  - ➔ Asemakaavassa osoitetaan koulurakennuksen yhteyteen viheralue, joka lisää vehreyttä alueella.
  - ➔ Asuin kerrostalojen korttelialue ohjataan rakennettavaksi siten, että alueelle muodostuu vehreä korttelipiha.

Asemakaavassa huomioidaan voimassa olevat Kainuun maakuntakaavat, niissä suunnittelualuetta koskevat määräykset sekä koko maakuntakaava-alueella koskevat yleiset suunnittelumääräykset.

Asemakaavassa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - ➔ Tukeudutaan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
  - ➔ Huomioidaan palveluiden saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta.
- Tehokas liikennejärjestelmä
  - ➔ Huomioidaan kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
  - ➔ Rakentamista ei sijoiteta tulvavaara-alueille, melulle ja tärinälle alttiille alueille tai haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen läheisyyteen.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
  - ➔ Huolehditaan kulttuuriympäristön arvojen ja paikallisten erityispiirteiden turvaamisesta.

- ➔ Huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
  - ➔ Suunnittelussa ei aiheuteta estettä uusiutuvan energian tuotannon kehittämiseksi.

#### 6.4 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava toteuttaa sille asetettuja tavoitteita: asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 212 täydentäminen uudisrakennuksilla. Korttelissa mahdollistetaan toisaalta vanhan Alvarin säilyminen nykyisessä käytössään Kianta-opiston tiloina, toisaalta uusi taajamarakennetta täydentävä asuinrakentaminen.

Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämisen. Suunnittelussa on huomioitu alueelle tyypilliset arvot, maiseman ja rakennusten ominaispiirteet ja paikalliset erityispiirteet sekä ympäristön laatuun liittyvät näkökulmat.

## 7. Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.



---

Kaisa Winblad, Kaavoitusarkkitehti  
Sweco Finland Oy  
Oulu