

Vastineet – ehdotusvaihe

Suomussalmi

Ämmänsaaren korttelin 212 asemakaavan muutos

Alvarin kortteli



S U O M U S S A L M I

Päiväys:
Kaavan laatija:

25.6.2026
Kaisa Winblad
Arkkitehti TkT, YKS-664

Vastineet Suomussalmen Ämmänsaaren korttelin 212 (Alvarin korttelin) asemakaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti 10.4.2026-12.5.2026 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta annettiin 12.5.2026 mennessä 4 lausuntoa. Muistutuksia ei tullut.

Lausunnot

1. Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto 12.5.2026

Ämmänsaaren korttelin 212 asemakaavamuutoksen kaavaehdotus, Suomussalmi

Lausuttavana oleva asemakaavaehdotus

Suomussalmen kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta.

Lausuttavana olevan asemakaavaehdotuksen 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.

Kaavan valmisteluaineistosta Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on antanut lausuntonsa 29.4.2025. Julkisesti nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu valmisteluaineistosta annetun lausunnon sisältö.

Lupa- ja valvontavirasto lausuu asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

Suojellun rakennuksen rakennusoikeus

Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle, joka on varattu opetus- ja kulttuuritoimintaan (YO-1), on osoitettu 900 k-m². Asemakaavaehdotuksen tavoitteena lienee, että korttelialueen rakennusoikeus kohdistuu vain suojelulle rakennukselle (sr-1), muu alue YO-1-korttelialueella on aluetta, jolla puusto säilytetään (sp), istutettavaa aluetta tai ohjeellista pysäköimisaluetta (p). Myös kaavaselostus tukee tätä tulkintaa. Jotta asemakaava ei jäisi tulkittavuudeltaan epäselväksi, Lupa- ja valvontavirasto näkisi perusteltuna, että korttelialueen rakennusoikeutta kuvaava asemakaavamerkintä siirrettäisiin sr-1-osa-alueen yhteyteen.

Pysäköintitarpeet

Yksi kaavan tavoitteista on ollut huomioida uusien asuinrakennusten pysäköintitarpeet. Asemakaavan ideointi- ja valmisteluvaiheessa on laskettu pysäköinnin mitoituksia, joita on esitetty kaavaselostuksessa. Asemakaavakartalle on osoitettu ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p) sekä asuinkeuhkojen (AK) että opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO-1), mutta ei ole annettu kaavamääräystä pysäköinnin mitoitukselle/-sille. Kaavalle asetetuista tavoitteista huolimatta kaavaselostuksessa ei ole tarkemmin selvitetty, miksi edellä esitettyyn ratkaisuun on päädytty. Asiaa olisi hyvä perustella kaavaselostuksessa.

Jatkokäsittely

Lupa- ja valvontavirasto esittää, että edellä lausuttu otetaan huomioon.

Vastine

- Siirretään kaavakartalla opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO-1) korttelialueella rakennusoikeutta kuvaava asemakaavamerkintä sr-1-osa-alueen yhteyteen.
- Täydennetään kaavaselostukseen perusteluja asemakaavassa esitetyille pysäköintiratkaisuille.

2. Kainuun museo

Lausunto 12.5.2026

Ämmänsaaren korttelin 212 kaavamuutoksen ehdotusvaihe

Suomussalmen kunta on pyytänyt Kainuun Museolta lausuntoa Ämmänsaaren korttelin 212 kaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Kyseessä on nk. Alvarin kortteli, joka sijaitsee keskeisellä paikalla taajaman lähituntumassa. Korttelialue rajautuu pohjoisessa Kiannonkatuun, koillisessa Koulukatuun, etelässä Ervinkatuun ja lännessä Rantakatuun. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Alvarin korttelin täydentäminen asuinrakennuksilla. Uudemmat vanhoista koulurakennuksista on kaavamuutoksen seurauksena tarkoitus purkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä maisemia. Alvarin kortteli kuuluu osaksi maakunnallisesti arvokasta Suomussalmen vanhan kunnantalon aluetta. Tämä on huomioitu kaavaselostuksessa, mutta siitä huolimatta nk. uuden Alvarin rakennukset on suunniteltu korvattaviksi uusilla asuinrakennuksilla. Vanhemmalle, vuonna 1950 rakennetulle koulurakennukselle on kaavaan esitetty sr-1-suojelumerkintää. Tämä nk. Vanha Alvari muodostaa kokonaisuuden Kiannonkadun vastakkaisella puolella sijaitsevan entisen kunnantalon kanssa, jolla on myös sama suojelumerkintä ja joka on samalta aikakaudelta.

Vaikka uuden Alvarin rakennuksilla ei ole aiemmassa kaavassa suojelustatusta, ne ovat osa maakunnallisesti arvokasta Suomussalmen vanhan kunnantalon aluetta ja sijaitsevat samassa korttelissa Vanhan Alvarin kanssa muodostaen eheän kokonaisuuden. Kainuun Museo pitää valitettavana ratkaisuna kortteliin olennaisesti kuuluvien ja oman aikakautensa tyypillisinä koulurakennuksina varsin edustavien Uuden Alvarin rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla asuinrakennuksilla. Kainuun Museo toivoi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että rakennusten säilymisedellytyksiä ja mahdollista uutta käyttötarkoitusta voitaisiin vielä tarkastella, mutta kaavaehdotuksessa on edelleen päädytty rakennusten purkamiseen ja korvaamiseen uudisrakennuksilla.

Muinaisjäännökset

Suomussalmen Ämmänsaaren korttelin 212 kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kainuun Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Vastine

- Ehdotuksesta saadun palautteen pohjalta järjestettiin Suomussalmen kunnan ja Kainuun museon kesken 24.6.2026 neuvottelu, jossa pohdittiin uudemman, asemakaavassa poistuvana rakennuksena osoitettavan uuden Alvarin koulurakennuksen tilannetta. Neuvottelussa todettiin seuraavaa:
 - o Suomussalmen kunnan mukaan uuden Alvarin käyttö on ollut vähäistä jo vuonna 2017, rakennuksessa havaittujen sisäilmaongelmien vuoksi. Viimeisimpänä rakennuksessa on ollut kansalaisopiston tiloja. Molempiin koulurakennuksiin on tehty kuntotutkimukset vuonna 2017. Kuntotutkimuksen mukaan uudempi koulurakennus, uusi Alvari, on teknisesti huonossa

kunnossa ja vaatisi laajaa peruskorjausta. Rakennukselle ei ole tiedossa käyttöä, siinä aikaisemmin toimineille kansalaisopiston tiloille on varattu tilat uudesta Ruukinkankaan koulusta. Rakennuksen tuleva käyttö on epävarmaa, joten kunnassa ei nähdä järkeväksi tehdä laajaa peruskorjausta tyhjillään olevaan rakennukseen. Vuonna 2024 laaditussa rakennuskannan selvitystyössä rakennus on nähty poistuvana.

- o Museon puolesta todettiin, että rakennus kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Rakennuksen on kuntoarviossa todettu vaativan laajaa peruskorjausta, mutta rakennukselle ei ole tiedossa järkevää käyttöä. Museon mukaan kunnan tekemät ratkaisut rakennuksen tulevaisuuden suhteen ovat ymmärrettäviä.

3. Kainuun liitto

Lausunto 4.5.2026

Lausunto Suomussalmen asemakaavan korttelin 212 kaavaehdotuksesta

Suomussalmen kunnan tekninen lautakunta on pyytänyt Kainuun liiton lausuntoa Ämmänsaaren asemakaavan korttelin 212 kaavaehdotuksesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Alvarin korttelin täydentäminen asuinrakennuksilla. Asuinrakennukset sijoittuvat korttelin koillislaidalle purettavan koulurakennuksen paikalle. Vanhempi koulurakennus, vanha Alvari, tulee jatkossakin säilymään osittain Kianta-opiston tiloina. Rakennuksessa on myös asuntoja. Asemakaavassa tutkitaan asuinrakennusten sijoittumista ja mittakaavaa alueen ominaispiirteet ja maisemakuva huomioiden. Suunnittelussa huomioidaan sekä säilyvän koulurakennuksen että uusien asuinrakennusten pysäköintitarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan vanhempi koulurakennus osoitetaan alueella voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavana rakennuksena sr-1. Rakennus on tarkoitus säilyttää ja huomioida asemakaavassa arvokohteena. Uudempi koulurakennus on tarkoitus purkaa.

Kainuun liitto on antanut lausunnon asemakaavaluonnoksesta 12.5.2025.

Lausunto asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotus ja sen muu valmisteluaineisto on laadittu pääosin selkeästi. Kaavaselostuksessa on todettu Kainuun liiton asemakaavaluonnoksesta antama palaute liittyen Suomussalmen vanhan kunnantalon alueeseen, jonka rajausta koskee myös suunnittelualuetta.

Kainuun liitto toistaa lausuntonaan, että Kainuun vaihemaakuntakaavassa 2030 on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen Suomussalmen vanhan kunnantalon alue, joka koskee osin asemakaavan suunnittelualuetta. Suomussalmen jälleenrakennusta ja Ämmänsaaren kuntakeskukseksi muodostumista edustavaan kokonaisuuteen kuuluvat vanha kunnantalo, kansakoulu, 1960-luvulla rakennettu koulurakennus ja vanha apteekin talo. Maakuntaakaavamerkintää koskee suunnittelumääräys, joka ohjaa tarkempaa suunnittelua. Sen 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."

Asemakaavaehdotuksen mukaisen asemakaavan toteuttaminen edellyttää 1960-luvulla rakennetun koulurakennuksen purkamista, joka kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen alueeseen. Kainuun liitto pitää tärkeänä, että asemakaavan jatkovalmistelussa huomioidaan asemakaava-alueella koskeva maakuntakaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan arvokkaisiin kohteisiin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on varattava museoviranomaiselle tilaisuus antaa lausunto. Kainuun liitto esittää harkittavaksi ja kaavaratkaisun dokumentoinnin varmistamiseksi, että asemakaavan kaavaselostuksessa tarkastellaan asemakaavan suhdetta alueella voimassa olevaan maakuntakaavoitukseen perusteellisemmin.

Kainuun liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

- Uudemman koulurakennuksen tilanteesta on pidetty neuvottelu Suomussalmen kunnan ja Kainuun museon kesken 24.6.2026, ennen asemakaavan valmistelua hyväksymiskäsittelyyn.
- Täydennetään kaavaselostukseen tarkastelua asemakaavan suhteesta alueella voimassa olevaan maakuntakaavaan.

4. Pohjois-Suomen elinvoimakeskus

Sähköposti 4.5.2026

Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksella ei ole lausuttavaa Ämmänsaaren korttelin 212 kaavaehdotuksesta.

Vastine

- Lausunto ei edellytä muutoksia kaavaratkaisuun.