



KUUSAMON KAUPUNGIN KAAVOITUSOHJELMA 2026-2029

KV 12.5.2026 § 13



KUUSAMON KAUPUNGIN KAAVOITUSOHJELMA 2026-2029



Tarkoitus ja tavoitteet

Alueidenkäyttölaki

Resurssit ja nykytila

Kirkonkylän kaavoitustarpeet ja tavoitteet

Rukan kaavoitustarpeet ja tavoitteet

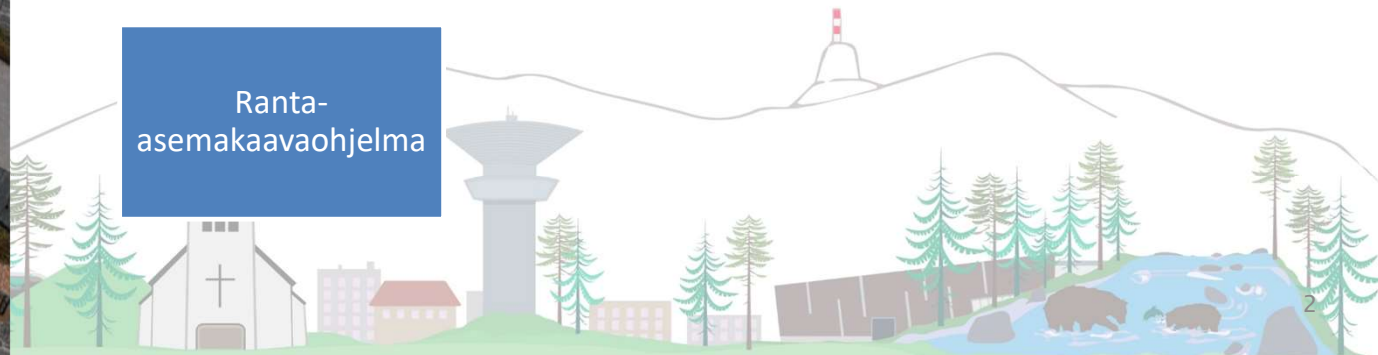
Teollisuusalueet

Pysyvän asumisen tulevaisuuden laajenemisalueet; kirkonkylä ja Ruka

Yleiskaavaohjelma

Asemakaavaohjelma

Ranta-
asemakaavaohjelma



Kaavoitusohjelman tarkoitus ja tavoite



- **Maapolitiikka sisältää kunnan lakisääteisiä tehtäviä.** Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen laatimiseen ja toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.
- **Kaavoitusohjelman laatiminen on tärkeä osa kaavoituksen prosessia: säädöspohja perustuu alueidenkäyttölain (AKL) säännöksiin,** jotka sisältävät kaavojen laatimisen ja hyväksymisen menettelytiedot, kaavojen sisällölle asetettavat vaatimukset, kaavoja laadittaessa tehtävät selvitykset ja arvioitavat vaikutukset.
- **Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan.**
- **Kaavoitusohjelman tarkoitus on**
 - suunnitella maankäyttöä pitkäjänteisesti (asuminen, työpaikat, palvelut, virkistysalueet jne.) sekä aikatauluttaa eri kaavahankkeita.
 - antaa tietoa asukkaille, yrityksille ja päättäjäille tulevista kaavamuutoksista.
 - **ohjata kunnan kasvua ja kehitystä hallitusti.**
- **Tavoitteet**
 - riittävä asuntotuotanto (tonttivaranto).
 - **toimiva yhdyskuntarakenne** (liikenne, palvelut, työpaikat)
 - **kestävä kehitys** ja ympäristön huomioiminen (selvitykset)
 - **elinvoiman vahvistaminen** (yrittäjät ja yritysalueet)
 - avoin, ennakoiva ja osallistava kaavoitus.



Kaavoituksen resurssit ja nykytila

HENKILÖSTÖ

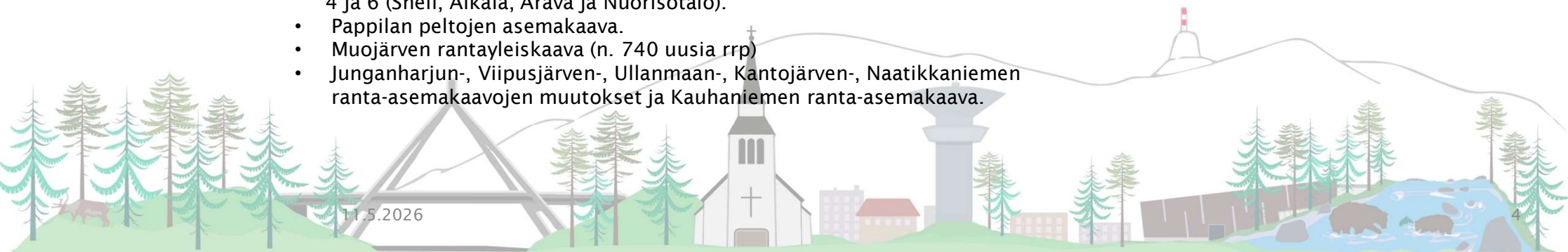
- Kuusamon maankäytössä on vakinaista henkilöstöä kaavoittaja, kaavoitusarkkitehti, kaavoitusinsinööri, suunnitteluavustaja ja kaksi kaavasuunnittelijaa.

VIREILLÄ OLEVIA KAAVAHANKKEITA

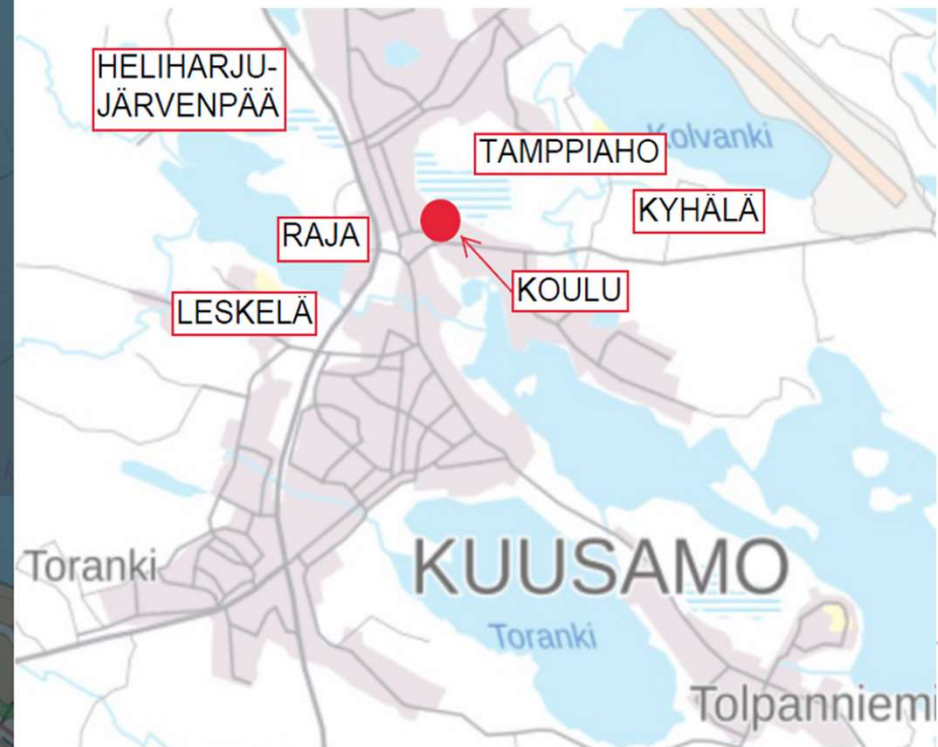
- Maakuntahallitus teki täytäntöönpanon 8/2025 energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavasta.
- kaavahankkeita
 - yleiskaavoja 12 kpl
 - asemakaavoja 5 kpl
 - ranta-asemakaavoja 6 kpl

MERKITTÄVIÄ LAINVOIMAN SAANEITA KAAVAHANKKEITA

- Kirkonkylän ja Rukan asemakaavayhdistelmät
- Teollisuusalueen yleis- ja asemakaava (Kuubio)
- Rukan ydinalueen osayleiskaavan vaihe 1 ja korttelin 98 asemakaavamuutos (Arinahotelli).
- Rajan asemakaavamuutos (poliisi- ja paloasema).
- Kitkantien asemakaavamuutos kortteleissa 4 ja 6 (Shell, Aikala, Arava ja Nuorisotalo).
- Pappilan peltojen asemakaava.
- Muojärven rantayleiskaava (n. 740 uusia rrp)
- Junganharjun-, Viipusjärven-, Ullanmaan-, Kantojärven-, Naatikkaniemen ranta-asemakaavojen muutokset ja Kauhaniemen ranta-asemakaava.



Kirkonkylän tulevaisuuden asumisen alueet

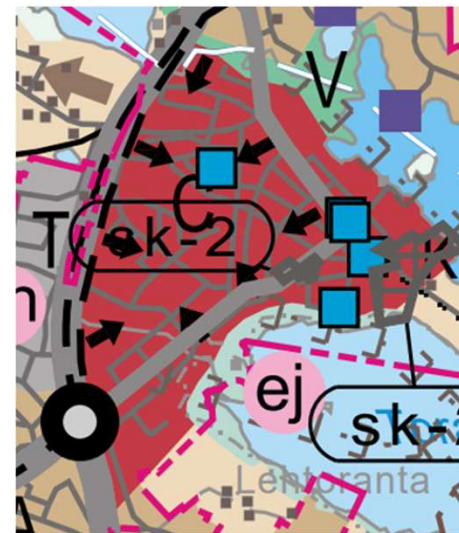


Kirkonkylän vähittäiskaupan yksiköiden määrä, koko ja sijoittelu



VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖT

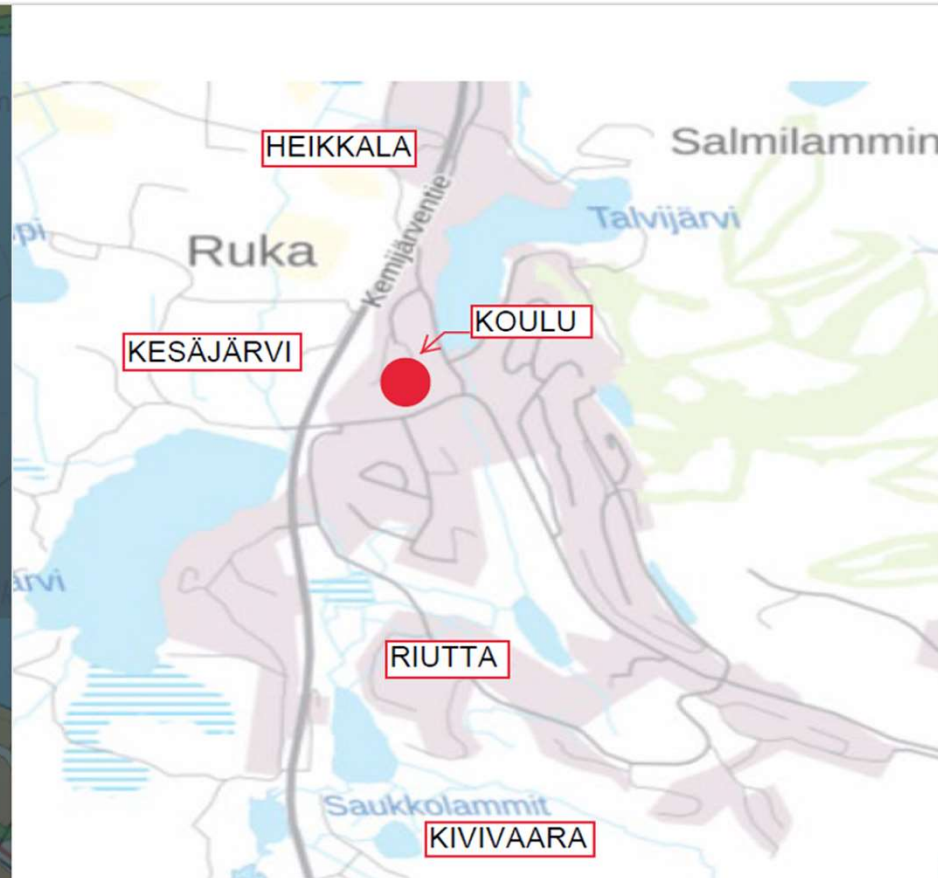
- Kirkonkylän keskustoimintojen alueelle (C) voidaan kaavoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (> 4000 kem²).



Kartta ote Kuusamon strateginen yleiskaava

- vähittäiskaupan suuryksikköjen (> 4000 kem²) sijoittumista ohjaa maakuntakaava, Kuusamon strateginen yleiskaava ja alueidenkäyttölaki.

Rukan tulevaisuuden asumisen alueet



Kaavahankkeitten tulokortit

YLEISKAAVAHOJELMA

Tulokortit

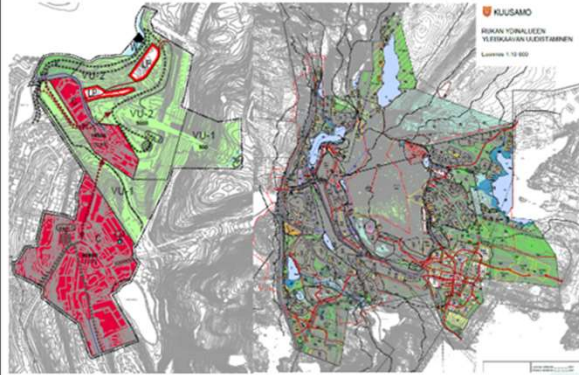
RUKAN YDINALUEEN OSAYLEISKAAVA, vaihe 2

Ydinalueen yleiskaavan tavoitteena on päivittää tavoitteelliset rakennusoikeuden määrät eri toiminoille, tutkia eri toimintojen mahdollisia laajentumisalueita, tutkia pysyvän asumisen sijoittumisedellytyksiä, tarkastella rakentamismahdollisuuksia tunturialueelle ja ratkaista Itä-Rukan kulkuyhteyksien kehittämissinjakset.

Rukan ydinalueen osayleiskaavan muutos on jaettu vaiheisiin 1 ja 2. Vaihe 1 käsittää Länsi-Rukan kävelykylän ja Stadionin alueen ja kaavamuuos on saanut lainvoiman 7.5.2025. Yleiskaavamuutos mahdollisti Länsi-Rukan kävelykylän asemakaavamuutoksen korttelissa 98 ja täten Arinahotelin rakennustyöt saatiin käyntiin loppukesästä 2025.

Vaihe 2 käsittää loppuosan ydinalueesta. Alueelle tehty Natura-arviointi sisältää molemmat yleiskaavavaiheet 1 ja 2. Natura-arvioinnista pyydettiin LSL 35 §:n mukaiset lausunnot ja ne on saatu syksyllä 2025. Lausuntojen palautteen perusteella laaditaan vielä tarkemmat lieventämistoimet vaikutuksista Natura-alueiden suojeluperusteina oleviin lajeihin ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsitteilyä. Kuvassa alla lainvoimainen vaihe 1 Kävelykylä ja Stadionin alue ja vaihe 2 kaavaluonnos. Kaupunginhallitus päätti 24.2.2026 muuttaa kaava-alueen rajausta lounaisnurkalla.

Kaava tullut vireille 2021. Valmistumisaikataulun tavoite 2026.



KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVA

Kirkonkylän osayleiskaava laaditaan Kuusamon kirkonkylälle ohjaamaan tulevaa asemakaavoitusta.

Tavoitteina on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen kestävällä tavalla. Tärkeimpiä selvitettäviä kohteita ovat ydinkeskustan kehittäminen ja elävöittäminen, uudet asuinalueet, kaupan suuryksikköjen- ja erikoistavarakaupan sijoittelu, vanhan teollisuusalueen kehittäminen, Kuusamojärven ranta-alueiden tehokkaampi hyödyntäminen, lentokentän laajennustarpeet, Rajan alueen lisätarpeet sekä valtatie 5 varren liike-ym. rakentamisen suunnittelu ja virkistys-, viher- ja vesistöalueiden kehittäminen. Lisäksi arvioidaan myös vakituisten asutuksen laajennustarpeet muun muassa rajavartioston, Tampinahon, Leskelän, Järvenpääntien-Heliharjun, **Kyölään** ja lentokentän alueilla. Kuvassa alla aluerajaus peruskartalla.

Kaava tullut vireille 2025. Valmistumisaikataulun tavoite 2027.



RUKA-KUUSAMO MATKAILUALUEEN OSAYLEISKAAVA

Kaavamuutoksen tavoitteena on Rukan asemakaavaan kuuluvan alueen (R-3) tarkastelu, suunniteltu rantarakentamisen suunnittelu (yli 100 vesistöä), suunnittelualueen **raittien** kehittäminen liittyen mm. Rukan ydinalueen osayleiskaavamuutoksen vaiheisiin 1 ja 2 (Natura-arviointi) sekä Länsi-Rukan osayleiskaavaan. Kaupunginvaltuuston linjaus matkailun ydinalueilla otetaan huomioon yleiskaavassa.

Kaava tullut vireille 2025. Valmistumisaikataulun tavoite 2028.

