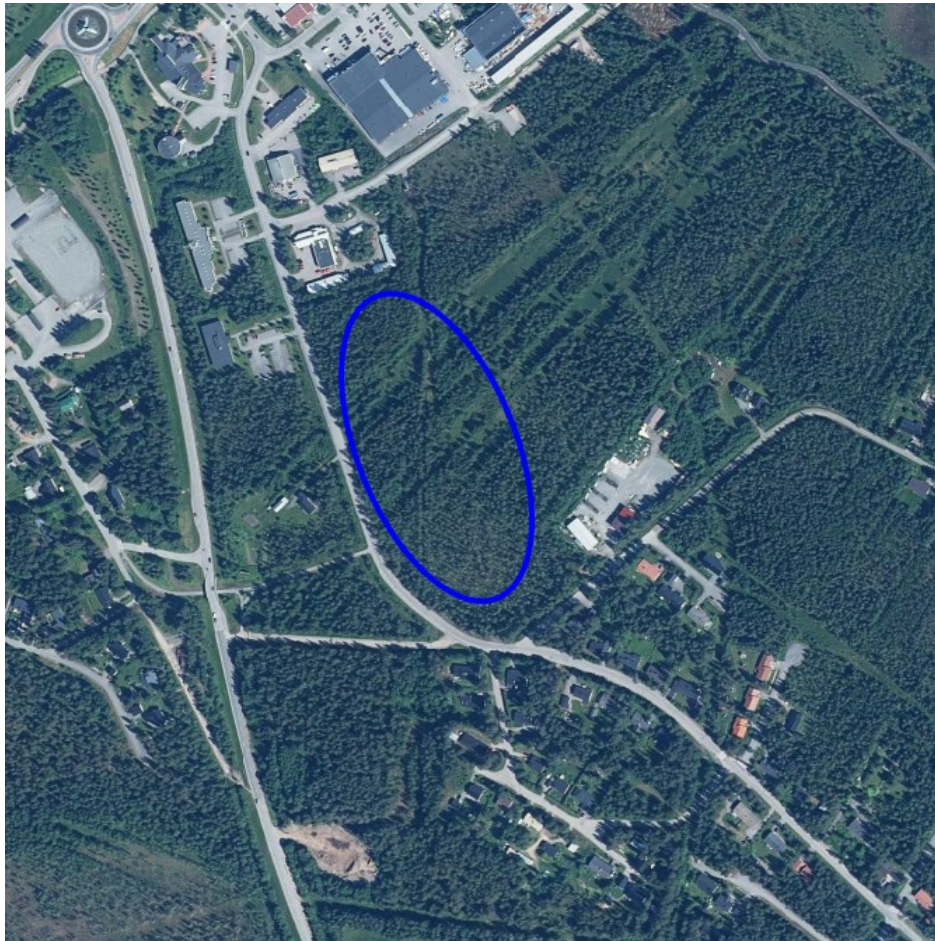


KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 725 JA SIIHEN LIITTYVÄLLÄ LÄHIVIRKISTYSALUEELLA

KAAVASELOSTUS Ehdotus



KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo
Kaavaehdotus nähtävillä
KH
KV
Lainvoima

24.2.2022
13.7.-31.8.2022

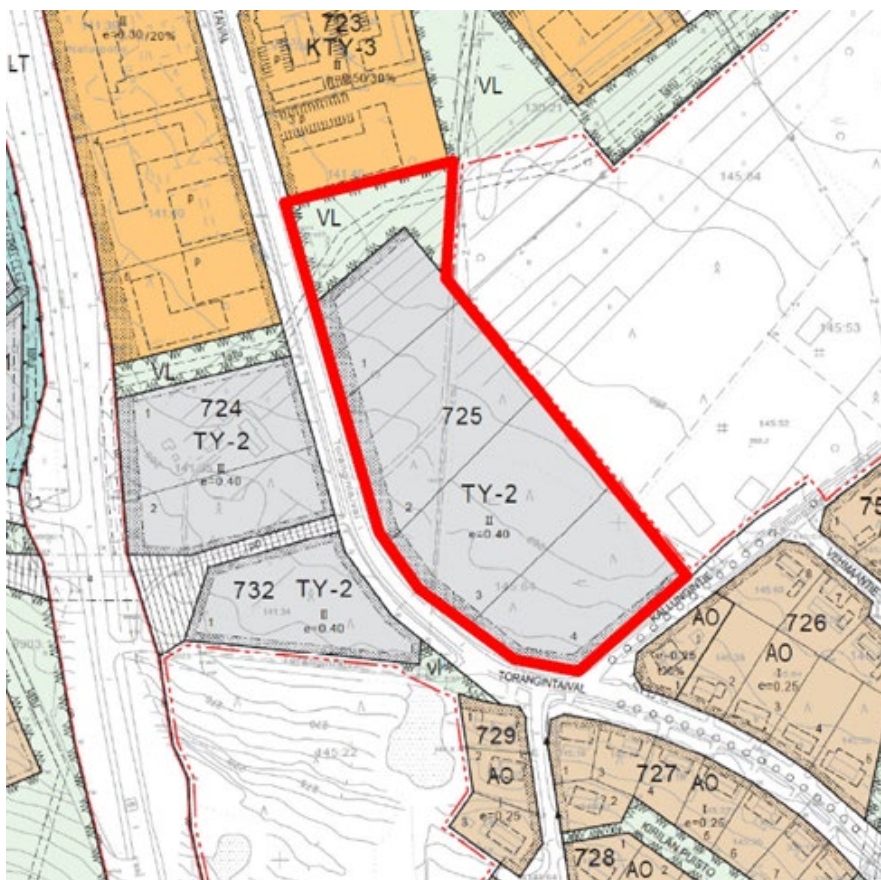
KORTTELIN 725 JA SIIHEN LIITTYVÄN LÄHIVIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

Kuusamon kaupungin kirkonseudun asemakaavan korttelia 725 ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kuusamon kaupungin kirkonseudun asemakaavan kortteli 725 ja lähivirkistysalueet.



Suunnittelalueen raja-
us voimassa olevalla asemakaavakartalla

Kuusamo 13.7.2022


Kimmo Kymäläinen



SISÄLLYSLUETTELO

1 TIIVISTELMÄ	4
2 LÄHTÖKOHDAT.....	6
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3 SUUNNITTELUUTILANNE	7
3.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	7
4 TAVOITTEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.2.1 Kaupungin asettamat tavoitteet	10
4.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	11
4.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	12
5 VAIHTOEHDOT	12
5.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	12
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	12
6.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	12
6.2 ALUEVARAUKSET	13
7 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	14
7.1 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	15
7.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
7.3 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	15
8 TOTEUTUS	15
9 SUUNNITTELUVAIHEET.....	15

TILASTOLOMAKE

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenveto vireilletulovaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin



1 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Nykyisellä käyttötarkoituksella, joka mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden rakentamista korttelin 725 tontit eivät ole toteutuneet. Kaavan pääasiallinen tavoite on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitusta niin että suunnittelualueelle kortteliin 725 voitaisiin rakentaa toimisto-, liike- tai sisäurheiluun soveltuvia rakennuksia. Muutoksella tavoitellaan kaavan nopeampaa toteutumista ja tontin luovutuksen vauhdittumista.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 24.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 24.2-25.3.2022.

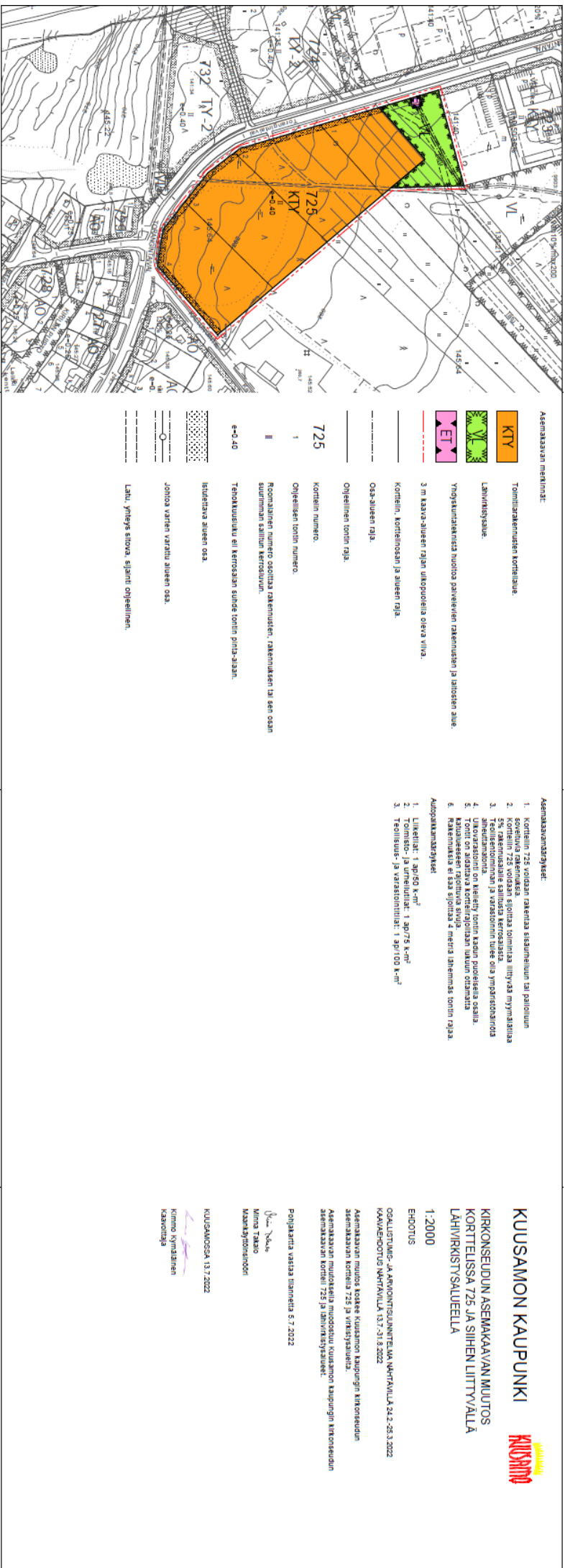
Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä 13.7.-31.8.2022 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Vireilletulovaiheessa jätetyt mielipiteet sekä lausunnot ovat liitteenä kaavaselostuksessa.

Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.





Lite 1. Asemakaavaehdotus, ei mittakaavassa.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuusamon keskustaajamassa Ouluntaipaleen kauppakeskittymästä Torangintauksen suuntaan. Kuusamon keskustaajaman suunnittelualueelta on matkaa noin 2 kilometriä. Koko suunnittelualueen rajauksen pinta-ala on n. 3,3 ha. Alueen maankäyttöä ohjataan asemakaavalla.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Kuusamon keskustaajamaan. Suunnittelualue on uhanalaisten kasvien tai metsälaissa mainittuja tärkeitä elinympäristöjä. Kaavamuutos alue on voimassa olevassa kaavassa korttelialuetta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita ja sieltä ei tunneta luonnonsuojelukohteita. Suurin osa suunnittelualueesta on rakentamatonta korttelialuetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Se rajoittuu lännessä Torangintaival katuun. Muilta osin alue rajoittuu metsään tai kaavan lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueen läheisyydessä eteläpuolella on Torangintauksen pientaloalue, joka on toteutunut 1970–1990 luvuilla. Lännessä ja pohjoisessa maankäyttö on asemakaavassa varattu kauppaan ja teollisuuteen. Suurin osa tonteista on rakentamattomia. Pohjoisessa noin 400 metriä suunnittelualueesta sijaitsee suuri kauppakeskittymä, jossa ovat mm. Prisma, Citymarket ja K-rauta. Torangintaival on alueen pääkokoojakatu ja siitä pääsee Tolpanniemeen saakka. Kadun varrella kulkee erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä. Suunnittelualueen lähellä kulkee myös valtatie 5. Alueella on rakennettu vesi-, viemäri- ja sähköverkosto. Alueella ei tunneta rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Kuusamon kaupungin omistuksessa.



3 Suunnittelutilanne

3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon kaavoituksessa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä 8 luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaiheen 2.12.2013 ja valtioneuvosto vahvistanut 23.11.2015. Maakuntakaavassa suunnittelualue on Taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaiheen 7.12.2016. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu osin taajama tai kylä ruudukon alueelle sekä luonnon monikäyttöalue merkinnän alueelle. Luonnon monikäyttöalue merkinnällä osoitetaan virkistyskäytön kannalta kehitettäviä, arvokkaita luontokohteita sisältäviä aluekokonaisuuksia.

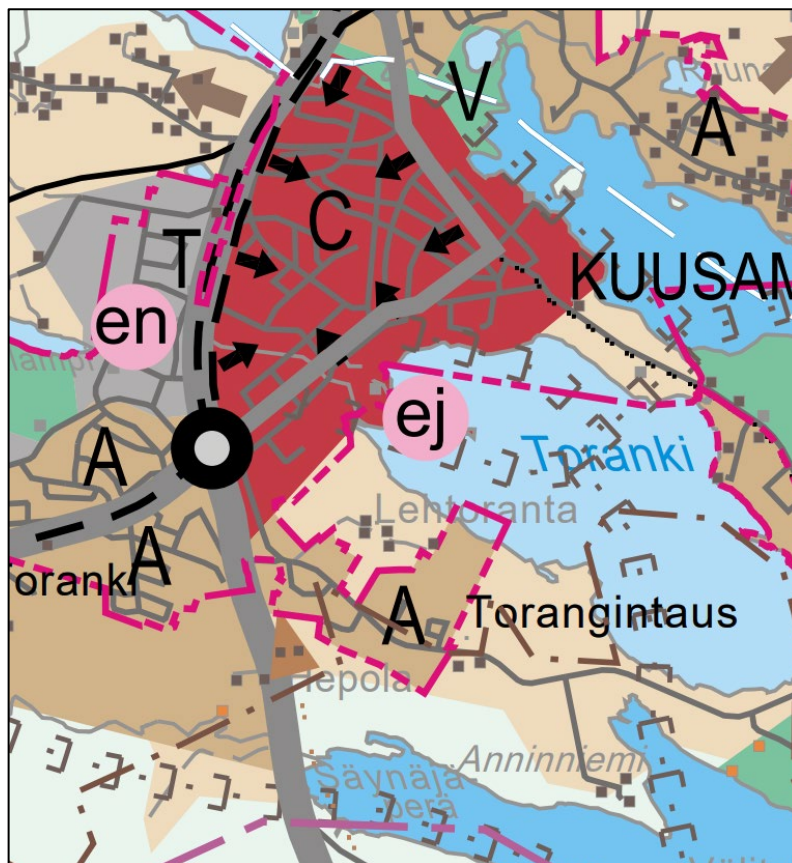
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

Maakuntakaavan 3. vaihe on laadittu ja hyväksytty 11.6.2018. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan Kuusamon matkailukaupunki rajauksen sisäpuolelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strateginen yleiskaava on tullut voimaan 27.6.2019. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty merkinällä asuntoalue (A). Merkinnällä on osoitettu Kuusamon ja Rukan keskustaajamiin liittyvät asuntoalueet.





Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta.

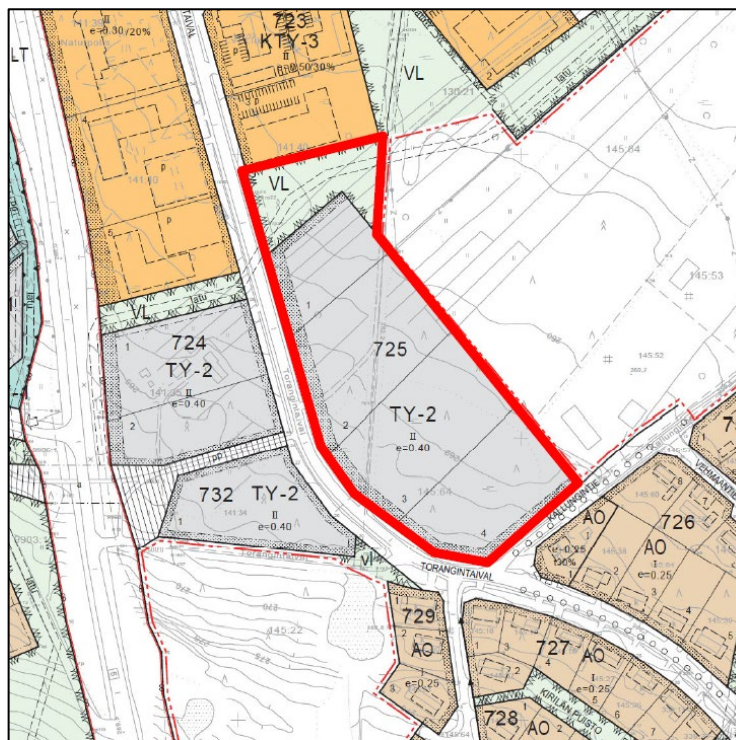
Osayleiskaava

Alueella ei ole ohjaavaa osayleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva Kirkonseudun asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty merkinnällä (VL) lähivirkistysalue ja merkinnällä (TY-2) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, alueelle ei saa sijoittaa huomattavaa melua, ilman saastumista tai muita merkittäviä ympäristöhaittoja aiheuttavaa teollisuutta. Alueelle saadaan rakentaa toimisto-, sosiaali- ja virkistystiloja rakennuspaikalla työskentelevää henkilökuntaa varten. Asuinhuoneistoja saadaan rakentaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kuitenkin enintään yksi huoneisto rakennuspaikkaa kohti. Lähivirkistysalueen läpi on merkitty varaus hiihtoladulle.





Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualue rajauksella.

Rakennusjärjestys

Valtuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 8.2.2018.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

Kuusamon strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat:

- Kaupunkistrategia 2021–2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020.
- Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021–2024 hyväksytty 28.2.2022.

Päätökset ja selvitykset

- Kaavahankkeen käynnistämispäätös YHTEK 22.12.2021 § 164.



4 Tavoitteet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Nykyisellä käyttötarkoituksella, joka mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden rakentamisen korttelin 725 tontit eivät ole toteutuneet. Kaavan pääasiallinen tavoite on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitusta niin että suunnittelualueelle kortteliin 725 voitaisiin rakentaa toimisto-, liike- tai sisäurheiluun soveltuvia rakennuksia. Muutoksella tavoitellaan kaavan nopeampaa toteutumista ja tontin luovutuksen vauhdittumista.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

4.2.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuusamon kaupunkistrategia

Kuusamossa on voimassa kaupunkistrategia ”Kuusamon menestys resepti” 2021–2028. Toiminnan perustana on tasapainotettu talous. Strategian tavoitteet ovat kasvu, viihtyisyys, kuuluisuus ja omavaraisuus.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- Kuusamo kasvaa ja kehittyy
- Tavoitteena 200 uutta työpaikkaa 2025 mennessä
- Monipaikkaisuus, nuorten pitäminen kaupungissa ja osaavan työvoiman houkuttelevuus
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä ja perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnon varojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuva ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalouden, ruokatuotannon ja kestävän matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteenkäyttö saavutetaan 2030

Maankäyttöpoliittinen ohjelma

Maapolitiikan tavoitteena on, että Kuusamo on kasvava ja elinvoimainen Koillismaan keskus. Kaupungin harjoittaman maapolitiikan tulee vahvistaa kaupungin taloudellista asemaa. Kaupungin roolin maanhankinnassa, omistamansa maan kehittämisessä ja edelleen luovuttamisessa tulee olla keskeinen. Kaupungin tulee huolehtia taloudellisen etunsa turvaamisesta yksityisiä maa-alueita kehitettäessä ja kaavoitettaessa. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittava maa käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta paikalta ja kohtuullisella hinnalla. Harjoitettava maapolitiikka edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Kuusamon kaupungin alueelle sekä turvaa nykyisten yritysten toimintaedellytykset.



4.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavan I-vaiheessa suunnittelualue sijoittuu Taajamatoimintojen alueelle (A).

Maakuntakaavan suunnitteluohjeen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Maakuntakaavan II-vaiheessa suunnittelualue on osoitettu kaavamerkinnällä taajama tai kylä ruudukon alue sekä luonnon monikäyttöalue merkinnällä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa merkinnän luonnon monikäyttöalueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden luontoalueiden virkistyskäyttömahdollisuuksien edistämiseen, niiden välisten reittien muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen.

Maakuntakaavan III-vaiheessa suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan Kuusamon matkailukaupunki rajauksen sisäpuolelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.

Maakuntakaavan merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalla. Kaavamerkinnästä johdetut suunnittelualueita koskevat tavoitteet ovat: edistää Ruka-Kuusamon kaksoiskeskuksen kehittymistä ja huomioida virkistysreittien ja yhteyksien sekä kevyen liikenteen säilyminen ja huomioiminen suunnittelualueella.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strategisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella Kuusamon maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin kaupungin kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu



merkinällä asuntoalue (A). Merkinällä on osoitettu Kuusamon ja Rukan keskustajamiin liittyvät asuntoalueet.

Asemakaavan muutos on strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuuotos kohdistuu pääosin vakiintuneeseen toimintaympäristöön.

Laadittavassa kaavamuuotuksessa on huomioitava muun muassa:

- Alueella jo olevat asuin- ja lomarakennukset
- Alueen toiminnot ja palvelut
- Pyöräily ja jalankulku
- Virkistysreitistöt
- Liikenne ja liikkuminen

4.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavamuuotuksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

5 Vaihtoehdot

Kaavamuuotuksen pohjaksi laadittiin kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 kortteli 725 jaettiin kahteen Toimitilarakennusten (KTY) tonttiin ja kahteen Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tonttiin. Vaihtoehdossa 2 kaikki korttelin 725 tontit olivat Toimitilarakennusten (KTY) merkinällä ja urheilutoimintaa palvelevat rakennukset sallitaan erillisellä yleisellä määräyksellä.

5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Laadituista vaihtoehtoista valittiin vaihtoehto 2. Sen arviointiin olevan helpommin toteutettavissa ja mahdollistaisi alueelle monipuolisempaa toteutusta. Sen myös arvioitiin olevan kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella kaavamuuotos alueelle lisättiin kortteli puistomuuntamolle.

6 Asemakaavan kuvaus ja perustelu

6.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Asemakaavan muuotuksen ratkaisut perustuvat kohdassa tavoitteet esitettyihin tavoitteisiin ja olemassa oleviin toimintoihin. Merkittävimmät maankäytön ratkaisut ovat:



Korttelin 725 osalta käyttötarkoitus merkintä muuttuu. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa korttelin monipuolisemman rakentamisen ja se edesauttaa korttelin toteutumista. Rakentuessaan kortteli käyttää ja täydentää alueelle jo rakennettua infraa. Se mahdollistaa alueelle uusia palveluita ja työpaikkoja.

6.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

TY-2	Kortteli 725 on voimassa olevassa kaavassa merkitty kaavamerkinnällä (TY-2) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, alueelle ei saa sijoittaa huomattavaa melua, ilman saastumista tai muita merkittäviä ympäristöhaittoja aiheuttavaa teollisuutta. Alueelle saadaan rakentaa toimisto-, sosiaali- ja virkistystiloja rakennuspaikalla työskentelevää henkilökuntaa varten. Asuinhuoneistoja saadaan rakentaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kuitenkin enintään yksi huoneisto rakennuspaikkaa kohti. Kaavamuutoksella kaavamerkintä muuttuu merkintään (KTY) toimitilarakennusten korttelialue. Kaavamerkintä (TY-2) poistuu. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0.40$ ja kerroskorkeus mahdollistaa kaksi kerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeuden määrä ja kerroskorkeus säilyvät ennallaan. Istutettava alueen osa poistetaan korttelin pohjoisrajalta.
KTY	Korttelin 725 kaavamerkintä muuttuu merkinnästä (TY-2) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, merkintään toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Kortteliin sallitaan yleisellä määräyksellä lisäksi rakennettavaksi sisäliikuntaan soveltuvia rakennuksia. Kortteliin osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0.4$ mukaisesti ja kerrosluku mahdollistaa kaksi kerroksisen rakennuksen rakentamisen.
VL	Kaavamuutoksessa on mukana lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalue pienenee kaavamuutoksessa, kun sille varataan paikka puistomuuntamolle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue merkinnälle (ET). Hiihtoladulle säilytetään varaus lähivirkistysalueen läpi.
ET	Suunnittelualueelle varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) puistomuuntamoa varten.
Muut	Kadun varressa oleva istutettava alueen osa kavennetaan 10 metristä 5 metriin. Muutoksilla parannetaan korttelin tonttien rakennusten sijoittelua.

Pysäköintiä koskevat määräykset esitetään kaavakartan kaavamääräyksissä.

Korttelin 725 tonttien 3 ja 4 osalle merkitään liittymäkielto. Liittymäkiellolla halutaan rauhoittaa ja selkeyttää Torangintaipaleen ja Kallungintien risteysalueen liikennejärjestelyjä.



7 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisempaa rakentamista alueelle. Kadut ja infra on jo alueelle rakennettu. Uudisrakentaminen täydentää hyvin voimassa olevaa rakennettua ympäristöä ja sopeutuu hyvin nykyiseen kaupunkikuvaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pääosa suunnittelualueesta on voimassa olevassa kaavassa korttelialuetta. Kaavamuutos mahdollistaa korttelialueen monipuolisemman rakentamisen. Korttelin rakentuessa alueella oleva metsä hakataan ja se muuttuu rakennetuksi alueeksi. Metsämaa pienenee. Muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

Vaikutukset palveluihin, yrityksiin ja talouteen

Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusalaan, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä. Alueelle tulevat yritykset työllistävät yritysten työntekijöitä ja täydentävät Kuusamon palvelutarjontaa. Muutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia yrittämiseen ja työllisyyteen sekä palveluihin.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavamuutosten mahdollistamien toimintojen saavutettavuus on mahdollista jalan ja pyöräillen sekä autolla olevan katuverkoston avulla. Alueen sijoittuminen rakennetulla alueella lähellä keskustaa suosii toimintojen saavuttamista jalan ja pyöräillen. Korttelia koskevat pysäköintimääräykset, joiden mukaan pysäköinti toteutetaan. Korttelin rakentuessa liikennemäärä lisääntyy Torangintaival-kadulla. Lisäyksellä ei ole vaikutusta kadun liikennekapasiteetin riittävyyteen. Muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai pysäköintiin.

Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan laajentuminen osin nykyisen kaavan toteutumattomalle alueelle on yhdyskuntatalouden ja -rakenteen kannalta kannattavaa. Kaavamuutoksella tavoitellaan alueiden toteutumista.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa liiketoimintaa alueelle. Mikäli alueelle toteutetaan liikuntatiloja, mahdollistavat ne uusia liikunnallisia palveluita Kuusamon asukkaille. Muutoksella ei arvioida olevan vaikutusta sosiaalisiin oloihin tai väestörakenteeseen.

Vaikutuksen teknisenhuollon verkkoihin

Kaavamuutosalue on liitettävissä edullisesti olemassa oleviin teknisiin verkkoihin. Verkostoihin liittyy uusia käyttäjiä.



Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Ei vaikutuksia.

Vaikutukset kaupungin ja teknisen toimen strategioihin

Kaavahanke edistää Kuusamon kaupunkistrategian toteutumista. Ratkaisu tukee alueen asukasluvun ja rakentamisen pitämistä kasvussa sekä tarjoaa monipuolisuutta palveluihin ja liiketoimintaan. Kaavahanke mahdollistaa rakennetun infran tehokkaamman käytön.

7.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähelle palveluita mahdollistaa asioinnin jalan tai pyöräillen. Näin vähennetään liikkumisesta aiheutuvia päästöjä ja edistetään kansanterveyttä. Hyödyntämällä alueella jo olevia verkostoja saadaan ne tehokkaampaan käyttöön. Tiivis ja suunniteltu kaupunkirakenne on toimiva ja säästää ympäristöä.

7.2 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaavamutoksella niitä aiheuteta.

7.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot on esitetty kaavakartassa.

8 Toteutus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakennuslupa. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

9 Suunnitteluvaiheet**Hankkeen lähtökohta**

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Nykyisellä käyttötarkoituksella, joka mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden rakentamisen korttelin 725 tontit eivät ole toteutuneet. Kaavan pääasiallinen tavoite on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitusta niin että suunnittelualueelle kortteliin 725 voitaisiin rakentaa toimisto-, liike- tai sisäurheiluun soveltuvia rakennuksia. Muutoksella tavoitellaan kaavan nopeampaa toteutumista ja tontinluovutuksen vauhdittumista.

Kaavamutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 24.2.2022 kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 24.2.-25.3.2022 kaupungintalolla ja



internetissä kaavahankkeen sivuilla. Niistä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Yhteenveto vireilletulovaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet liitteessä 4.

Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville vähintään 30 vrk:ksi. Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville 13.7.-31.8.2022 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2022 syksyllä.

Kaava-asiakirjojen laatiminen

Kaavan laatija: Kimmo Kymäläinen

Kartat: Sara Luhtaniemi, Terhi Wendelin



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	305 Kuusamo	Täyttämispvm	01.07.2022
Kaavan nimi	KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 725 JA SIIHEN LIITTYVÄLLÄ LÄHIVIRKISTYSALUEELLA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	411147421
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2960	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2960

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2961	100,0	11468	0,35	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8670	87,0	11468	0,40	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,4191	12,7	0		-0,0100	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0100	0,3	0		0,0100	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

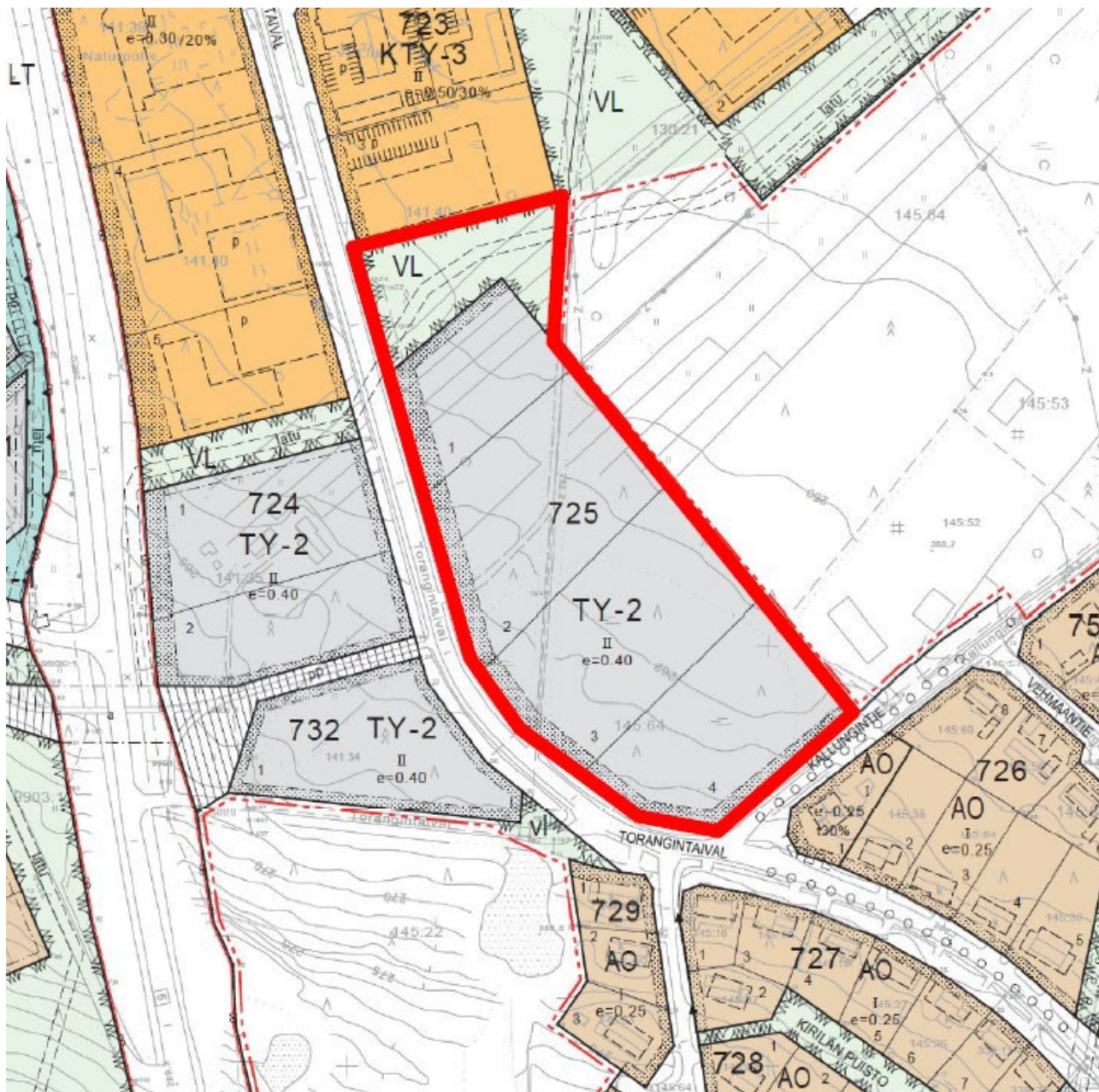
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2961	100,0	11468	0,35	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8670	87,0	11468	0,40	0,0000	0
KTY	2,8670	100,0	11468	0,40	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,4191	12,7	0		-0,0100	0
VL	0,4191	100,0	0		-0,0100	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0100	0,3	0		0,0100	
ET	0,0100	100,0	0		0,0100	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ote voimassa olevasta kaavasta aluerajauksella



KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 725 JA SIIHEN LIITTYVÄLLÄ LÄHIVIRKYSTYSALUEELLA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualueen sijainti maastokartalla

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä 305-411-145-64 Leinola ja 305-411-141-40 Toranginpelto.

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Nykyisellä käyttötarkoituksella, joka mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden rakentamisen korttelin 725 tontit eivät ole toteutuneet. Kaavan pääasiallinen tavoite on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitusta niin että suunnittelualueelle kortteliin 725 voitaisiin rakentaa toimisto-, liike- tai sisäurheiluun soveltuvia rakennuksia. Muutoksella tavoitellaan kaavan nopeampaa toteutumista ja tontin luovutuksen vauhdittumista.



Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

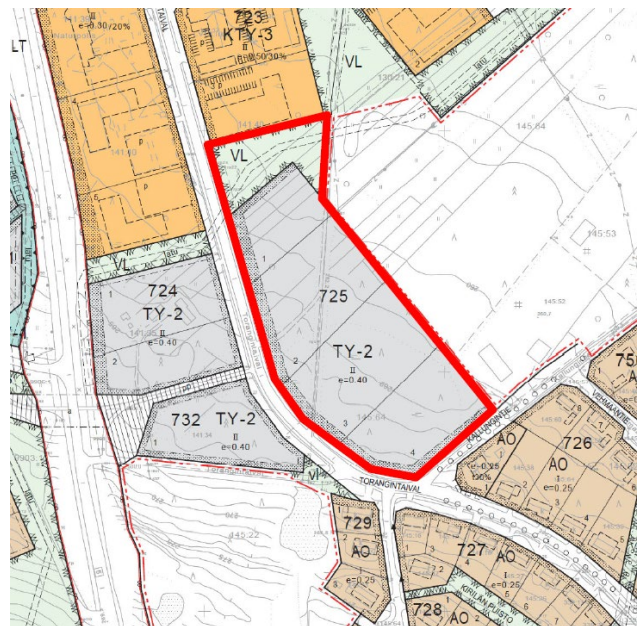
Suunnittelualueella on voimassa vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3. Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavassa 1. taajamatoimintojen alueelle (A) ja Luonnon monikäyttöalueelle. Vaihemaakuntakaavassa 2. ei ole suunnittelualueelle merkintöjä. Vaihemaakuntakaavassa 3. suunnittelualueelle on merkitty Kuusamon matkailukaupunki merkinnällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella vaikuttaa Kuusamon strateginen yleiskaava, joka on tullut voimaan 27.6.2019. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Merkinällä on osoitettu Kuusamon ja Rukan keskustaajamiin liittyvät asuntoalueet. Kuusamon kirkonkylän alueella ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva Kirkonseudun asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty merkinnällä (VL) lähivirkistysalue ja merkinnällä (TY-2) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, alueelle ei saa sijoittaa huomattavaa melua, ilman saastumista tai muita merkittäviä ympäristöhaittoja aiheuttavaa teollisuutta. Alueelle saadaan rakentaa toimisto-, sosiaali- ja virkistystiloja rakennuspaikalla työskentelevää henkilökuntaa varten. Asuinhuoneistoja saadaan rakentaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kuitenkin enintään yksi huoneisto rakennuspaikkaa kohti.



Suunnittelualueen raja voimassa olevalla asemakaava kartalla

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain oleva tilanne ja kaavamutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi kaavamutoksen vaikutuksia mm. ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kaupungin ja kaupunkirakenneyksikön strategioihin.



Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Kaupungin hallintokunnat
- Yhdyskuntatekniikan toimiala

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa, Kuusamon seudussa ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassa-olevat-kaavat/asemakaava/kirkonseudun-asemakaavan-muutos-korttelissa-725-ja-siihen-liittyvalla-lahivirkistysalueella/> ja ne täydentyvät työn edetessä.

Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupungintalolla (Keskuskuja 6).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 24.2.–25.3.2022 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja sen jälkeenkin internetissä. Tämän hankkeen osalta arvioidaan, että hanke ei ole maankäytöllisesti niin merkittävä, että siitä laadittaisiin erillinen kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen edetään suoraan kaavaehdotukseen.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Ehdotus on tarkoitus asettaa nähtävillä alustavasti kesällä 2022. Kaava on alustavasti tarkoitus saada lainvoimaiseksi syksyllä 2022.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti yhdyskuntatekniikan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai varaamalla ajan toimistoltamme.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Yhdyskuntateknikka/ Maankäyttö

Yhteyshenkilö:

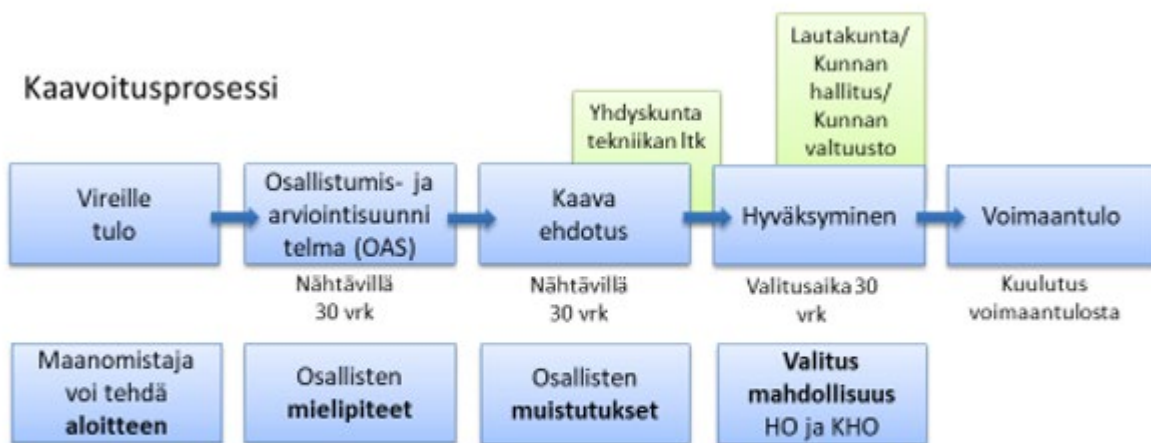
- Kimmo Kymäläinen kaavoittaja puh. 040 571 9376
kimmo.kymalainen@kuusamo.fi

Internet-sivu, josta voi seurata kaavoitusta: <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>



Kaavoittaja Kimmo Kymäläinen

Asemakaavaprosessi



Osallistuminen



Liite 4

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta saatiin 2 lausunto ja 0 mielipidettä.

1. Caruna Oy

LAUSUNTO, Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 725 (OAS)

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan tavoitteena on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitusta niin että suunnittelualueelle kortteliin 725 voitaisiin rakentaa toimisto-, liike- tai sisäurheiluun soveltuvia rakennuksia. Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa.

Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että varaatte maa-alueen (n. 20 m²) nykyiselle puistomuuntamolle (violetti neliö). Lisäksi toivomme varausta uudelle puistomuuntamolle liitteen 2 mukaiseen paikkaan. Muuntamot tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti luokse päästävissä ja huollettavissa. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Lausuntopyyntö ehdotusvaiheessa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Suunnittelualueelle osoitettu varaus puistomuuntamolle lisätään kaavaehdotukseen kuten myös lähivirkistysalueella kulkeva sähköverkko. Suunnittelualueella ei ole tarpeen lähteä laajentamaan puistomuuntamon vuoksi. Se merkitsisi uuden asemakaavan laatimista alueelle ja se ei ole tämän kaavahankkeen tavoitteiden mukaista.

2. Lausunto Pohjois-Pohjanmaan museo

Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 725 ja siihen liittyvällä lähivirkistysalueella, Kuusamo

Asianumero: OUKA/2727/10.02.01/2022

Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tämän osalta asiasta erillistä lausuntoa.
Pohjois-Pohjanmaan museo / lähettäjä Mika Sarkkinen

Tämä viesti on lähetetty Oulun kaupungin LOOTA-asianhallintajärjestelmästä.
Tähän viestiin ei voi vastata.

Lisätietoja voi kysyä asian käsittelijältä tai Oulun kaupungin kirjaamosta osoitteesta kirjaamo@ouka.fi.