KMO/912/10.02.03.00/2026
11.11.2026

Mäntyselän teollisuusalueen asemakaavan muutos korttelissa 1012

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
MRA 30 § mukainen valmisteluvaihe



Vireilletulo 2.9.2026

Hyväksyntä
Tulevaisuuslautakunta __.__.2027
Kaupunginhallitus __.__.2027
Kaupunginvaltuusto __.__.2027

MÄNTYSELÄN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 1012

Asemakaavan muutos koskee Kirkonseudun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Mäntyselän teollisuusalueen korttelin 1012 tavaraliikenneterminaalin (LTA) korttelialuetta sekä ympärillä olevaa suojaviheraluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29 ha.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tavaraliikenneterminaalin korttelialue teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, mahdollistaa kaasutankkausaseman sijoittuminen alueelle, lisätä rakennusoikeutta sekä tutkia aurinkoenergian sijoittamista alueelle. Kaavamuutos käynnistetään kaupungin tavoitteiden ja tarpeen pohjalta. Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.



Kuva 1. Ortokuva asemakaavan muutosalueesta Suunnittelualueen rajaus punaisella.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 4
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 9
1.1.1 Alueen yleiskuvaus 9
1.1.2 Luonnonympäristö 9
1.1.3 Rakennettu ympäristö 12
1.1.4 Maaperä 13
1.1.5 Mäntyselän tuhkan läjitysalue 13
1.1.6 Liikenne 14
1.1.7 Tekninen verkosto 14
1.1.8 Maanomistus 14
1.2 SUUNNITTELUTILANNE 14
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
2 TAVOITTEET 20
2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 20
2.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 20
2.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 20
3 VAIHTOEHDOT 21
3.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 21
3.1.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen 21
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU 21
4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT 22
4.2 ALUEVARAUKSET 22
4.2.1 Korttelialueet 22
4.2.2 Muut merkinnät 23
4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET 23
4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön 23
4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 23
4.3.3 Vaikutukset ilmastoon 24
4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 24
4.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 25
4.3.6 Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin 25
4.3.7 Vaikutukset talouteen 25
4.3.8 Vaikutukset kaupungin strategioihin 26
4.3.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, sosiaalisiin oloihin, terveellisyyteen, turvallisuuteen ja väestörakenteeseen 26
4.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 26
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 26
4.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 27
5 TOTEUTUS 27
5.1 KAAVAN TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 27
6 SUUNNITTELUVAIHEET 27
6.1 KAAVAMUUTOKSEN VIREILLETULO SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 27
6.2 KAAVALUONNOS 27
6.3 KAAVAEHDOTUS 28

LIITTEET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Erillisinä liitteinä:

- Asemakaavakartta 1:2000
- Luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.3.2018, päivitetty 17.5.2018)
- Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, FM Kalle Luoto, 2017)
- Lähdeinventointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
- Luontoselvityksen laajennus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
- Teollisuusalueen osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 10.12.2019)
- Mäntyselän teollisuusalueen luontoselvitys osayleiskaavaa varten (Luontoselvitys Kangas, 27.8.2022)
- Mäntyselän kaava-alueen vaikutukset lähteisiin (AFRY Finland Oy, 13.2.2023)
- Mäntyselän asemakaavamuutoksen meluselvitys (Ramboll Oy, 9.8.2023)

TIIVISTELMÄ

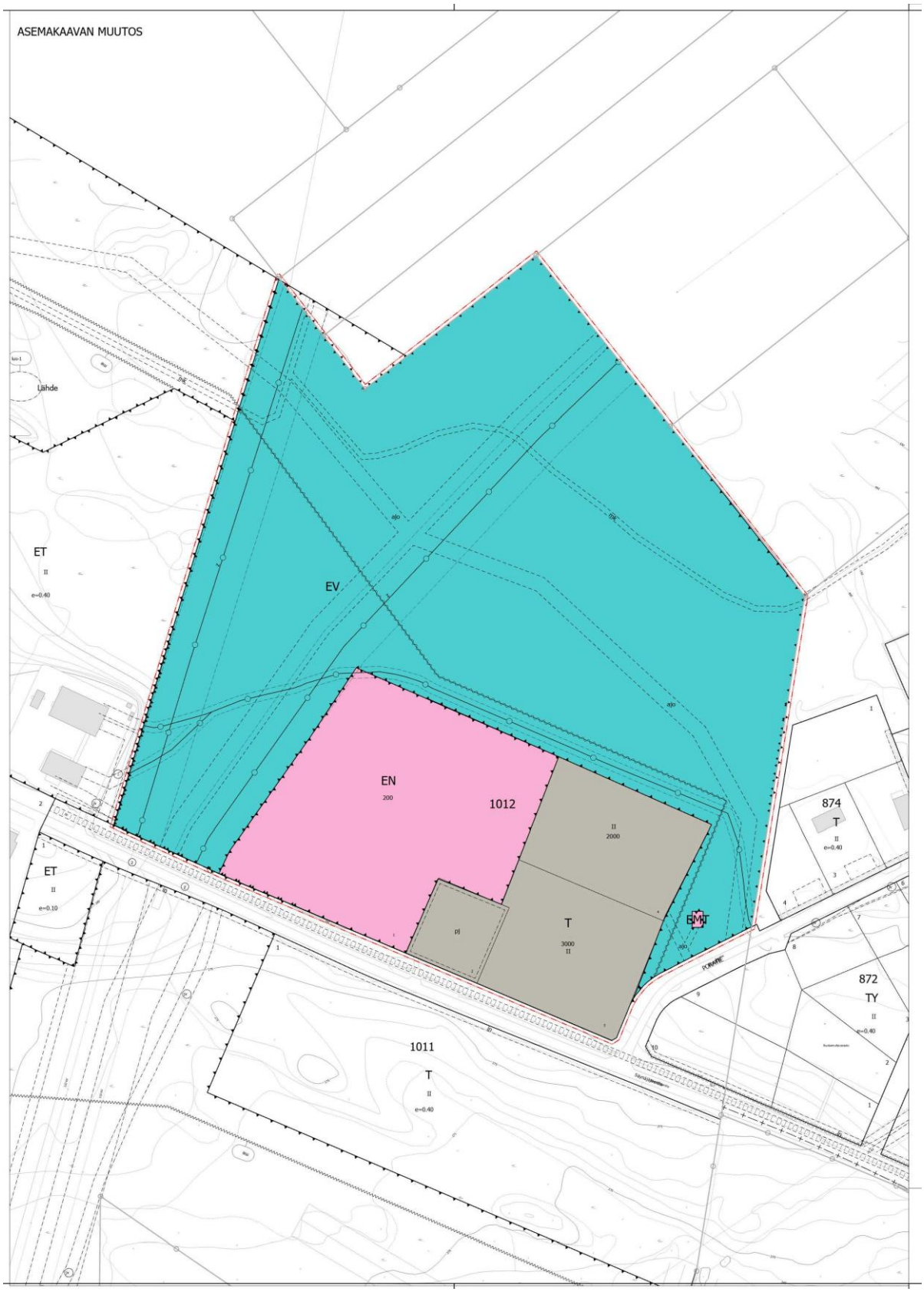
Asemakaavan muutoksen perustelut
Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tavaraliikenneterminaalikorttelin muutos teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, osoittaa lisää rakennusoikeutta ja mahdollistaa kaasutankkausaseman sijoittumisen alueelle. Lisäksi kaava-alueelle tutkitaan aurinkovoiman sijoittumismahdollisuuksia, jonka vuoksi kaavaluonnosvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Kaavan tarkoituksena on vastata paremmin teollisuusalueelle tulevaisuudessa sijoittuvien yritysten tarpeisiin sekä tutkia energian tuottamisen mahdollisuuksia alueella.

Kaavaprosessi
Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internetsivuilla 2.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.9.-1.10.2026. Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 11.11.2026- 10.12.2026 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Toteuttaminen
Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville talvella 2027 ja kaava on tarkoitus saada hyväksyntään keväällä 2027.

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

Asemakaavaehdotuskarttaluonnos 1., ei mittakaavassa


ASEMAKAAVAN MUUTOS
Lähde
ET
II
e=0.40
EV
EN
200
1012
II
2000
T
3000
II
pl
BMT
ET
II
e=0.10
1011
T
II
e=0.40
874
T
II
e=0.40
872
TY
II
e=0.40

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Alueelle voidaan sijoittaa myös raskaan kaluston polttoaineen jakeluasema ja muita ylläpitäviä toimintoja.

EV **Suojaviheralue.**

EN **Energiahuollon alue.**

Energiahuollon alue. Alue varataan aurinkoenergian tuotantoon. Alueelle saa sijoittaa aurinkoenergian tuotantoa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, kuten aurinkopaneeleja, huoltoteitä, muuntamoita, akustoja, varastoja ja voimajohtoja, Aurinkopaneelialue tulee pitää kasvipeitteisenä.

EMT **Mastoalue.**

Ohjeellinen tontin raja.

1234 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

123 **Korttelin numero.**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

IV **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

z **Johtoa varten varattu alueen osa**

pj **Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman**

ajo **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**

mk **Ohjeellinen moottorikelkkaura tai -reitti**

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alue, jolle saa rakentaa meluesteen.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. EV-alueilla olemassa oleva puusto suositellaan säilytettävän ja alueet on tarkoitus säilyttää peitteisenä.

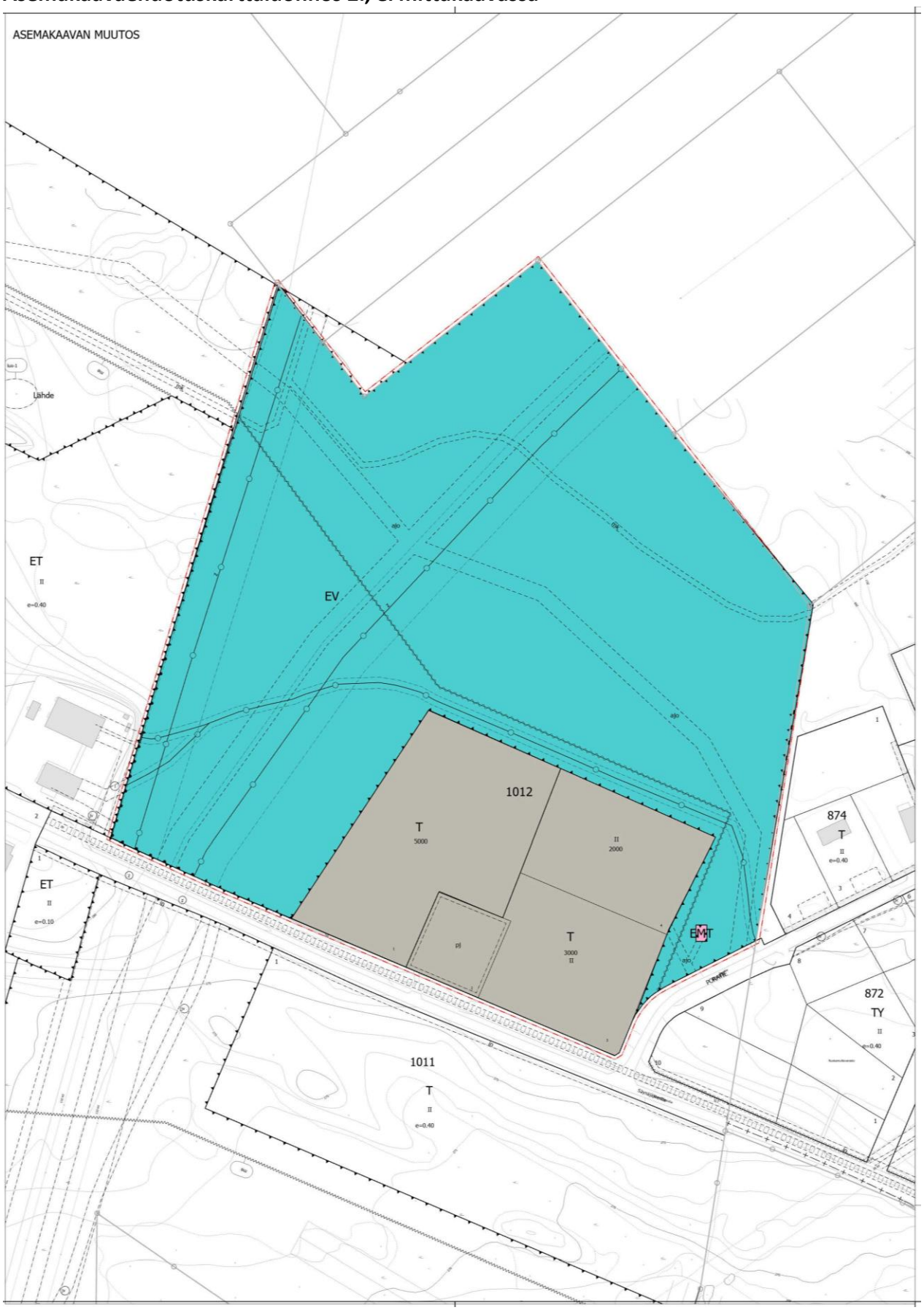
2. Hulevesien hallinta toteutetaan kaava-alueella alue/toimijakohtaisesti. Ensisijaisena hulevesien hallintatoimenpiteenä on hulevesien laadullinen hallinta. Likaisten hulevesien pääsy ympäristöön puhdistamattomana on estettävä. Toimijan tulee laatia aluekohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien hallinnasta, käsittelystä ja johtamisesta. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta tulee myös laatia suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Hulevesien hallintaan liittyvät suunnitelmat tulee esittää rakentamisen lupavaiheessa.

3. Korttelissa 1012 on toiminnan edellyttäessä rakennettava melueste. Toiminnasta aiheutuva päivä- ja yöajan keskiäänitaso yhdessä alueen muut melulähteet huomioituna ei saa ylittää VNp 993/1992 annettuja melutason raja-arvoja. Ohjearvojen alittuminen tulee todentaa erillisellä meluselvityksellä. Ympäristölle vaarallisten tai haitallisten kemikaalien kulkeutuminen ojiin tai maaperään tulee estää.

Autopaikkamääräykset:
1. Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 100 kem2.
2. Liiketilat: 1 ap / 50 kem2.

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:
1. Työntekijöille on varattava tarpeellinen määrä polkupyöräpaikkoja.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Työntekijöille varatut polkupyöräpaikat on sijoitettava katoksiin.
4. Jalankululle ja polkupyöräilylle on rakennettava turvalliset kulkuyhteydet katualueelta rakennusten pääsisäänkäynneille.

Asemakaavaehdotuskarttaluonnos 2., ei mittakaavassa



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**
Alueelle voidaan sijoittaa myös raskaan kaluston polttoaineen jakeluasema ja muita ylläpitäviä toimintoja.

EV **Suojaviheralue.**

EMT **Mastoalue.**

Ohjeellinen tontin raja.

1234 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

123 **Korttelin numero.**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

IV **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

z **Johtoa varten varattu alueen osa**

pj **Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman**

ajo **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**

mk **Ohjeellinen moottorikelkkaura tai -reitti**

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alue, jolle saa rakentaa meluesteen.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. EV-alueilla olemassa oleva puusto suositellaan säilytettävän ja alueet on tarkoitus säilyttää peitteisenä.

2. Hulevesien hallinta toteutetaan kaava-alueella alue/toimijakohtaisesti. Ensisijaisena hulevesien hallintatoimenpiteenä on hulevesien laadullinen hallinta. Likaisten hulevesien pääsy ympäristöön puhdistamattomana on estettävä. Toimijan tulee laatia aluekohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien hallinnasta, käsittelystä ja johtamisesta. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta tulee myös laatia suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Hulevesien hallintaan liittyvät suunnitelmat tulee esittää rakentamisen lupavaiheessa.

3. Korttelissa 1012 on toiminnan edellyttäessä rakennettava melueste. Toiminnasta aiheutuva päivä- ja yöajan keskiäänitaso yhdessä alueen muut melulähteet huomioituna ei saa ylittää VNp 993/1992 annettuja melutason raja-arvoja. Ohjearvojen alittuminen tulee todentaa erillisellä meluselvityksellä. Ympäristölle vaarallisten tai haitallisten kemikaalien kulkeutuminen ojiin tai maaperään tulee estää.

Autopaikkamääräykset:
1. Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap / 100 kem2.
2. Liiketilat: 1 ap / 50 kem2.

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:
1. Työntekijöille on varattava tarpeellinen määrä polkupyöräpaikkoja.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Työntekijöille varatut polkupyöräpaikat on sijoitettava katoksiin.
4. Jalankululle ja polkupyöräilylle on rakennettava turvalliset kulkuyhteydet katualueelta rakennusten pääsisäänkäynneille.

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Kuusamon keskustasta lounaaseen. Se sijoittuu Torangin asuinalueen länsipuoleiselle Mäntyselän alueelle. Suunnittelualueella sijaitsee voimalaitostuhkan varastointialue, muuten alue on rakentamatonta suo- ja metsäaluetta. Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus mäntyselän teollisuusalueella, jossa alue on tavaraliikenneterminaalin korttelialue. Suunnittelualueella kulkee kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa: Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara-Viipusjärvi (110 kV) ja Säynäjävaara-Kuusamo (110 kV). Viipusjärvelle suuntautuvan voimajohtolinjan linjauksen vierustaa pitkin kulkee myös moottorikelkkareitti.

1.1.2 Luonnonympäristö

Mäntyselän alueella on laadittu useita luontoselvityksiä eri kaavoitushankkeiden yhteydessä. Teollisuusalueen osayleiskaavaa varten alueella tehtiin luontoselvitykset maastokaudella 2017, ja selvityksiä täydennettiin viitasammakkoinventoinnilla sekä pesimälinnustohavainnoilla toukokuussa 2018. Keväällä 2018 toteutetussa viitasammakkoinventoinnissa selvitysalueelta ei paikannettu lajin lisääntymis- ja levähdysaluetta. Muiden yleisempien direktiivilajien osalta kaava-alue ei ole potentiaalista elinympäristöä (mm. liito-orava, saukko ja lepakot). Luhtakultasiipihavainnot on tarkistettu laji.fi rekisteritiedoista (29.10.2026) ja lajihavaintoja alueelta ei ole tiedossa. Suunnittelualueen havumetsät koostuvat eri kehitysvaiheissa olevista talousmetsistä, eikä alueelle sijoitu puustoltaan edustavia vanhan metsän kohteita tai lehtoja. Alue ulottuu osittain Munakkasuon suoalueelle.

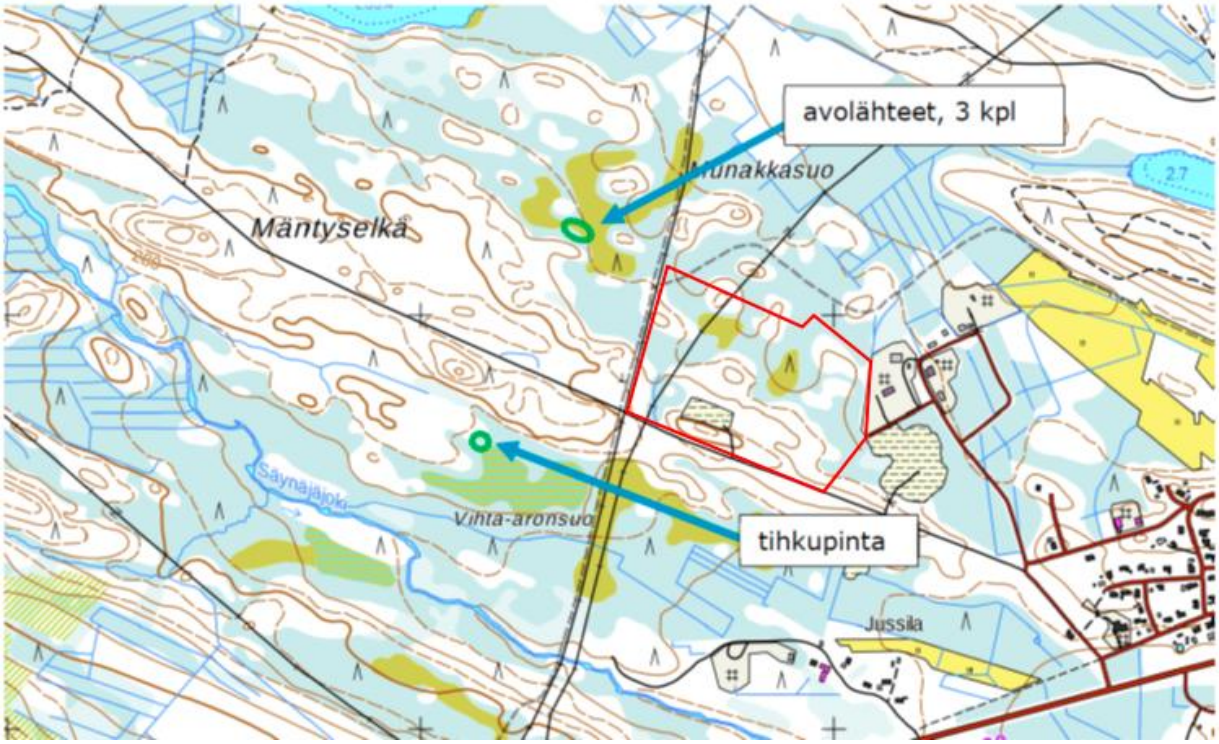


Kuva 1. Kaava-alueen nykytilanne ilmakuvassa kaakon suunnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Lähin luokiteltu pohjavesialue (11305101, Kirkonkylä, luokka 1E) sijaitse noin 5,5 km etäisyydellä pohjoisessa-koillisessa. Kaava-alueelle on asennettu pohjatutkimusten (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2018) yhteydessä pohjaveden seurantaputki, josta on tehty pohjavedenpinnan korkeudenmittausta pohjatutkimusten aikana.

Pohjavesipinta on ollut noin 2-2,5 m syvyydessä maanpinnasta. Pohjaveden virtaussuunta on alueella maaston mukaan kohti pohjoista ja itää (Pöyry Finland Oy 2021). Maaperän laadun takia pohjaveden virtaus on pääosin hidasta ja vähäistä.

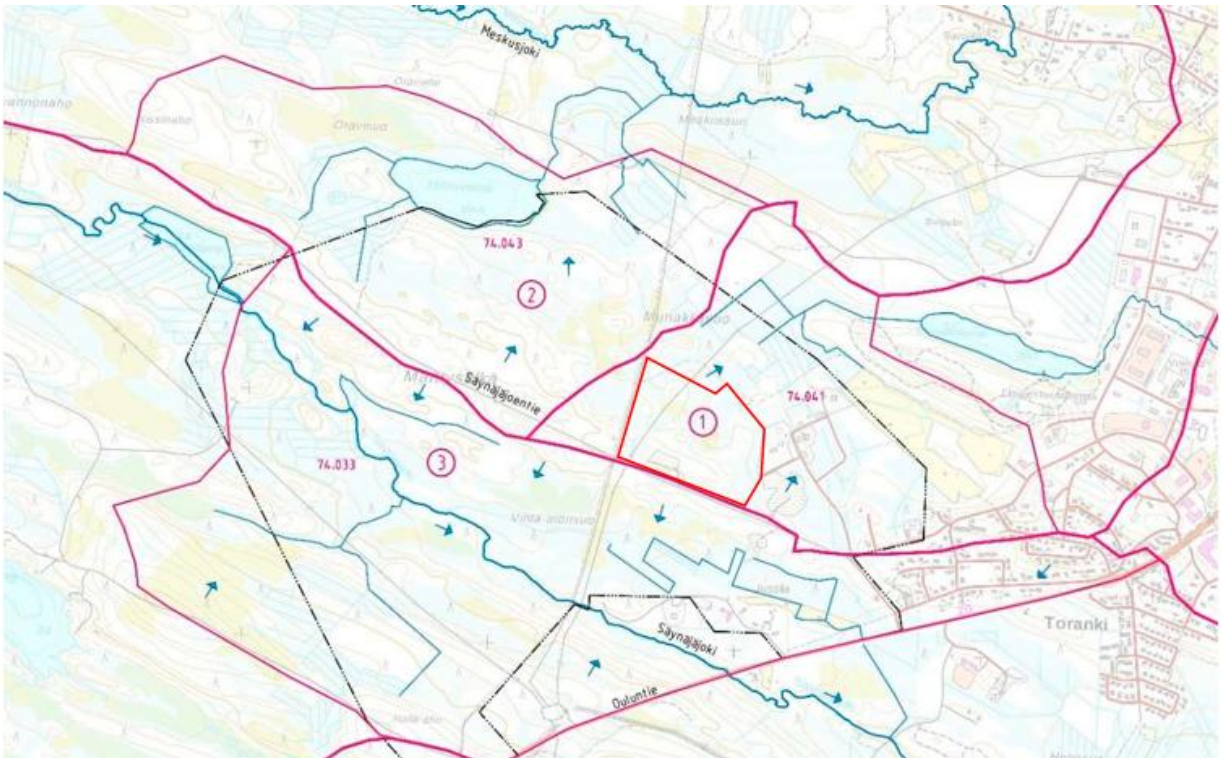


Kuva 2. Lähdeinventointi 2019, kaavaraja punaisella

Suunnittelualueen läheisyydessä, Munakkasuolle purkautuu pohjavettä kolmen vierekkäin sijoittuvan avolähdekeskittymän alueella. Lähteitä voidaan käsitellä yhtenä purkaumana, jossa on kolme avovesisilmäkettä. Lähdealue on mesoeutrofinen, avolähteet ovat turvepohjaisia ja niiden pohjalla ei ole pulppuamista. Läntisimmän lähteen pohjalla on puuta ja se on lähteistä syvin; noin 90 cm. Muut lähteet ovat matalampia ja enemmän sammalpeitteen vallitsemia. Avovesipinnan osuus lähteissä on 1–2,5 m². Lähteiden lähialueella on muutama kitukasvuinen kuusi ja lähteitä ympäröivä neva on lähdelettoa. Suo viettää lähteiltä kohti koillista ja nevassa on heikkoa tihkumista muutaman metrin matkalla lähteiden alapuolella (NE –puoli). Lähdelajistossa esiintyvät mm. lehväsammalet, heterahkasammal, kultasirppisammal, hetesirppisammal ja purolähdesammal.

Voimassa olevan asemakaavan LTA-alueella on myöhemmin ympäristölupahakemuksen yhteydessä havaittu pohjavesipurkauma, jota ei ole tunnistettu edellisen asemakaavan laadinnan yhteydessä. Näin ollen kohdetta ei ole huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa.

Hulevedet



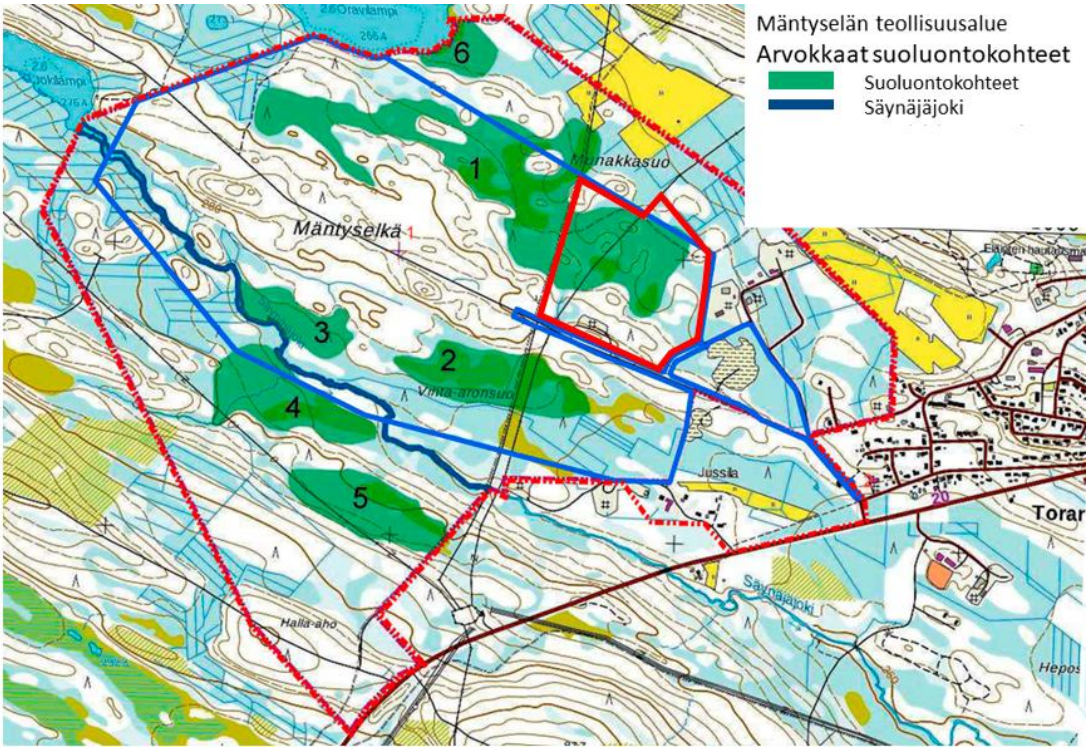
Kuva 3. Valuma-aluejako ja virtausreitit, kaavaraja punaisella.

Teollisuusalueen osayleiskaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys syksyllä 2019. Kuvassa 3. on esitetty valuma-aluekartta. Tarkasteltavalla selvitysalueella valuma-alue 1 on osa Oivanginjärven valuma-aluetta, valuma-alue 2 on osa Meskusjoen valuma-aluetta ja valuma-alue 3 on osa Säynäjäjoen valuma-aluetta. Vedet laskevat Kuusamonjärven, Muojärven ja Joukamojärven kautta Venäjän puolelle.

Arvokkaat luontokohteet ja lajisto

Teollisuusalueen osayleiskaavatyön aikana tehdyn luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia arvokkaita luontotyyppejä. Alueen arvokkaat luontokohteet ovat metsälain 10 §:n mukaisia luonnontilaisia yhdistelmätyypin vähäpuustoisia soita ja virtavesien lähiympäristöjä. Suunnittelualueelle osittain sijoittuva arvokas luontokohde on luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen suokohde. Luonnontilaansa säilyttäneillä soilla on merkitystä suoluontotyyppien säilymisen lisäksi myös pesimälinnuston ja riistalajiston elinympäristöinä. Suoluontokohteiksi on rajattu sellaiset suon osat, joihin ojitukset eivät ole vaikuttaneet suoluontotyyppejä kuivattavasti.

Suunnittelualueen inventoinneissa 2019 ei havaittu valtakunnallisesti uhanalaista kasvilajistoa. Voimajohtolinjojen alla esiintyy paikoin kivennäismaalla kissankäpälää, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävää (NT). Kissankäpälä on kuitenkin Kuusamon seudulla yleinen tienpientareiden ja avoimien voimajohtokäytävien laji.



Kuva 4. Luontoselvitys 2019, suunnittelualueen rajaus yhtenäisellä punaisella viivalla.


Kuva 5. Ilmakuva Munakkasuon alueesta koillisesta päin

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelta on matkaa Kuusamon keskustaan noin 3 km. Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee jätevedenpuhdistamo ja itäpuolella teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueen kaakkoispuolella n. 700 m päässä sijaitsee Toranginahon

pientalovaltainen asuinalue.

Suunnittelualueella on kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa, joita ovat Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara–Viipusjärvi 110 kV ja Säynäjävaara–Kuusamo 110 kV.

Arkeologinen kulttuuriperintö
Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tiedot on tarkastettu muinaisjäännösrekisteristä 13.10.2026. Arkeologinen inventointi on toteutettu Teollisuusalueen osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2017.

1.1.4 Maaperä
Teollisuusalueen osayleiskaavatyön yhteydessä suunnittelualueelta on tehty maaperä- ja rakennettavuusselvitys. Alueen maaperä koostuu tehtyjen pohjatutkimusten ja Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäkarttojen perusteella pääosin kahdesta hallitsevasta maalajialueesta: hiekkamoreeni/moreeni ja turve. Munakkasuon alueella esiintyy pinnasta alkaen turvekerros, arviolta noin 0,4-1,0 metrin paksuudelta, jonka alapuolella on tiivis hiekkamoreenikerros. Esitetyillä moreenialueella on muitakin paikallisia alueita, joilla esiintyy pintaturvetta, mutta pohjamaana on moreeni. Moreenin pintaosassa, turpeen alapuolella voi esiintyä paikoin myös löyhempiä silttisiä/hiekkaisia kerroksia.

1.1.5 Mäntyselän tuhkan läjitysalue
Nykyisen asemakaavan tavaraliikenneterminaalin alueelle on läjitetty voimalaitostuhkaa ympäristöjaoston 19.1.2016 § 6 myöntämän ympäristöluvan perusteella. Alkuperäisestä suunnitelmasta rakentaa tuhkia hyödyntävä varasto- ja kenttäalue on myöhemmin luovuttu, minkä seurauksena alueelle on jäänyt välivarastoitua voimalaitostuhkaa. Alueelle sijoitettujen tuhkien ominaisuudet eivät kaikilta osin vastaa alkuperäisen ympäristöluvan vaatimuksia. Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta on 29.5.2026 toimittanut uuden ympäristölupahakemuksen tuhkakentän rakentamiseksi nykyisen kaavan tavaraliikenneterminaali alueen koillisnurkkaan. Hakemuksen mukaan alueelle aiemmin läjitetyt voimalaitostuhkat on tarkoitus hyödyntää rakennettavan kentän rakenteissa.

Ympäristölupahakemuksen yhteydessä laadituissa selvityksissä on arvioitu, että alueella sijaitsevat tuhkakasat ovat vaikuttaneet pinta- ja pohjavesien laatuun. Alueella sijaitsee myös pohjavesipurkauma, jonka vedenlaadussa on selvitysten mukaan havaittu tuhkien välivarastointiin viittaavia vaikutuksia. Alueen maaperän mahdollista puhdistustarvetta ei ole erikseen selvitetty. Ympäristölupahakemuksen käsittely on edelleen vireillä, eikä hanketta koskevaa lainvoimaista ympäristölupapäätöstä ole annettu.



Kuva 6. Mäntyselän tuhkan läjitysalueelta

1.1.6 Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Säynäjäjoentie, josta liitytään n. 1 km päässä olevalle päätielle vt20 (Ouluntie). Viipusjärvelle suuntautuvan voimajohtolinjan linjauksen vierustaa kulkee moottorikelkkareitti.

1.1.7 Tekninen verkosto

Suunnittelualue on toteutuneilta osiltaan liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkkoon. Alueen läpi kulkee kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa: Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara-Viipusjärvi (110 kV) ja Säynäjävaara-Kuusamo (110 kV).

1.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on Kuusamon kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista tätä asemakaavaa koskee erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen tavoitekokonaisuus sekä uusiutumiskykyinen energianhuolto. Suunnittelualueella on hyvät yhteydet valtatieverkkoon, mikä edistää liikennejärjestelmän toimivuutta ja tehokkuutta sekä vähentää tarvetta uusien liikenneyhteyksien rakentamiseen. Kaavamuutoksessa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle aurinkoenergian tuotantoa, mikä edistää uusiutuvan energian hyödyntämistä ja vahvistaa kestävää energiahuoltoa. Lisäksi kaava mahdollistaa kaasun jakeluaseman sijoittamisen alueelle. Jakeluaseman sijainti hyvän tieverkon välittömässä läheisyydessä tukee toimivaa yhdyskuntarakennetta ja parantaa vaihtoehtoisten käyttövoimien saatavuutta liikenteessä.

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

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017. Suunnittelualue sijoittuu 1. vaihemaakuntakaavassa osittain taajamatoimintojen alueelle (A) (kuva 5). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalue. Suunnittelualueelle on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa myös olemassa olevat sähkölinjat.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017. 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu moottorikelkkailureitti.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe
Maakuntakaavan 3. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022. 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Kuusamon matkailukaupunki-merkinnän alueella. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Lisäksi 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueen (t-1) merkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan seudullisesti merkittävien biojalostamojen alueet. Biojalostamon alueen toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiasutukselle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi.

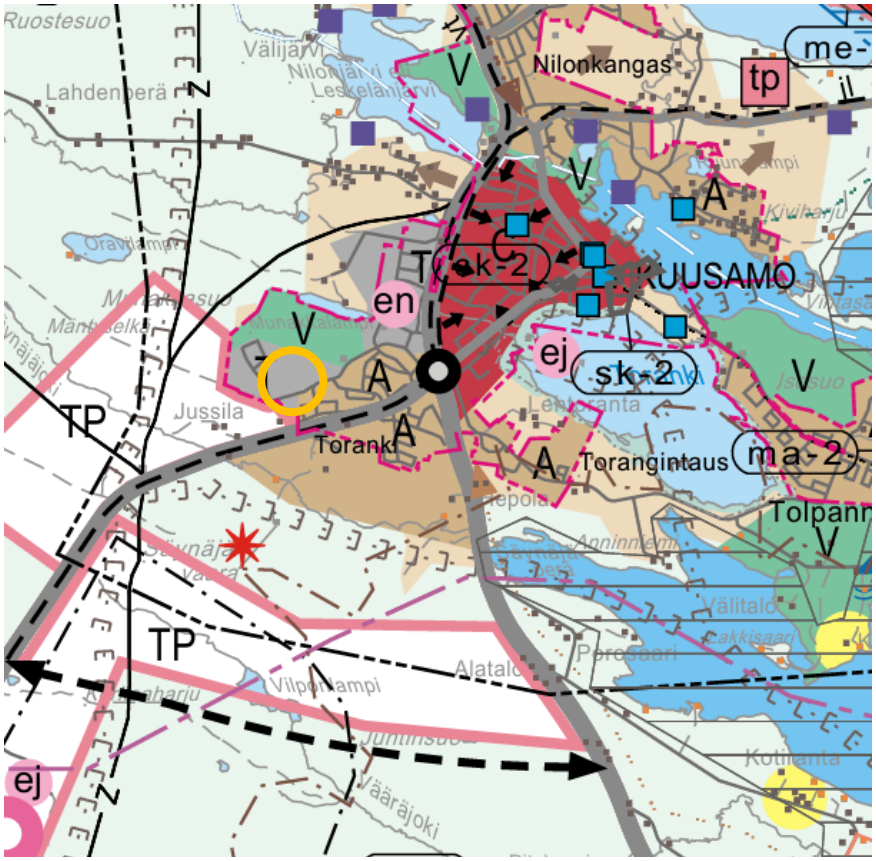
Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava
Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa ei ole kaava-alueelle kohdistuvia merkintöjä.



Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen suurin piirteinen sijainti keltaisella rajauksella.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Suunnittelualueella vaikuttaa koko Kuusamon alueen kattava strateginen yleiskaava (lainvoima 20.6.2019). Siinä suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T) sekä kehitettävälle työpaikka-alueelle (TP), joka on ensisijaisesti varattu luontopääkaupungin yritys- ja innovaatiopuiston hankkeita varten (Koillismaa 2014-elinvoimaohjelma) (kuva 6). Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvat myös voimajohtojen sekä seudullisen moottorikelkkailureitin/-uran kaavamerkinnät.



Kuva 8. Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurin piirteinen sijainti keltaisella rajauksella.

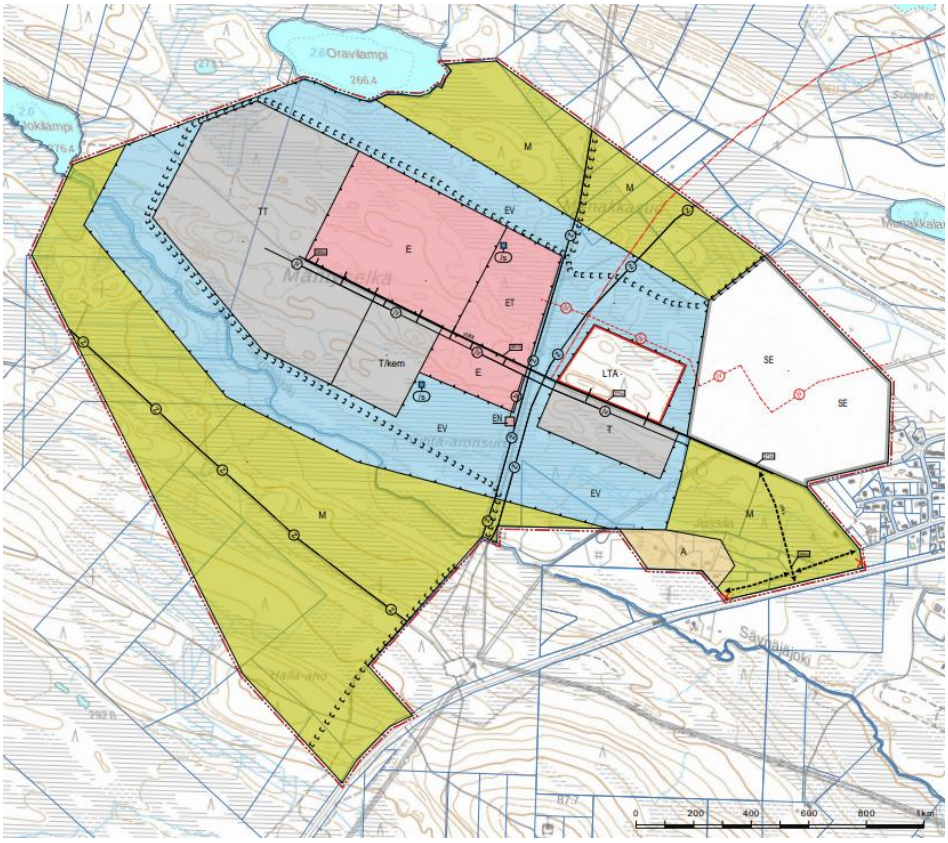
Teollisuusalueen osayleiskaava

Suunnittelualueelle on laadittu Teollisuusalueen osayleiskaava. Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020. Kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen, Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 24.2.2022 ja koko Teollisuusalueen osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 13.4.2022.

Teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu suojaviheralueelle (EV), tavaraliikenteen terminaalialueelle (LTA) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualueella sijaitsee myös kaavamerkinnät: ohjeellista maanalaista johtoa sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sähköjohto- tai linja, ohjeellinen moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (Raskaan liikenteen ja työmatkaliikenteen vuoksi tutkittava uusi linjaus. Yhteys tutkitaan Kemijärventien ja Helmenpyytäjäntien risteysalueelta yleiskaava-alueelle.). Teollisuusalueen osayleiskaavaselostuksessa kerrotaan (s. 74): ”Tulevaisuuden tarpeet huomioiden yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus. Raskaan liikenteen ja työmatkaliikenteen lisääntyessä on tutkittava yhteyden rakentamista valtatien 5 suuntaan. Kyseisen yhteyden päätöspiste on suunnitelman mukaan Kemijärventien ja Helmenpyytäjätien risteysalueella. Valtaosa tästä merkinnästä ulottuu yleiskaava-alueen ulkopuolelle ja merkintä on näin ollen yleiskaavassa informatiivinen.”

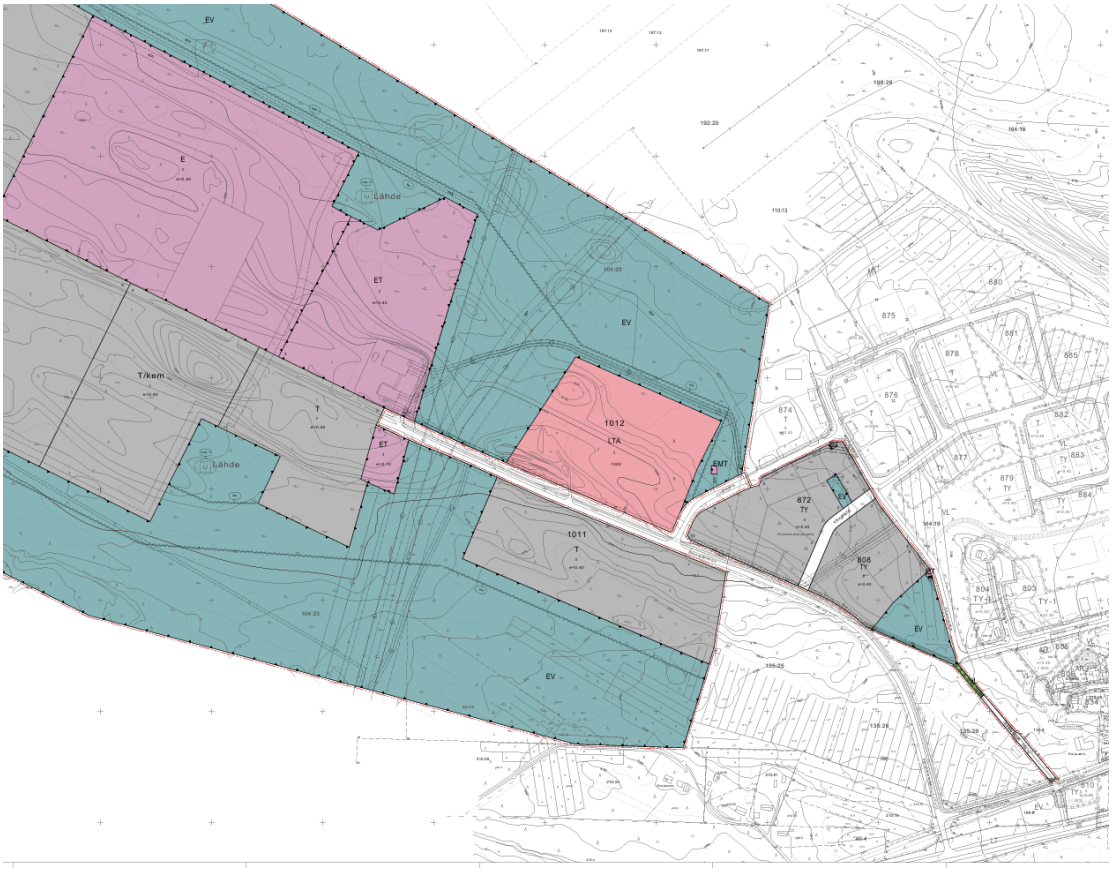
Asemakaavan muutos poikkeaa voimassa olevan osayleiskaavan LTA-alueen (tavaraliikenneterminaalin alue) käyttötarkoituksesta, sillä alue on tarkoitus osoittaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Muutoksen voidaan kuitenkin katsoa toteuttavan osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita alueen työpaikka-, logistiikka- ja elinkeinotoimintojen kehittämisestä. Muutos mahdollistaa alueen tarkoituksenmukaisemman ja joustavamman toteuttamisen elinkeinoelämän nykyisiä tarpeita vastaavalla tavalla. Alueen toiminnallinen luonne säilyy edelleen teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteisena, eikä muutos aiheuta merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai muuta osayleiskaavan

perusratkaisuja. Näin ollen asemakaavan voidaan arvioida olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen, vaikka se poikkeaa käyttötarkoitusmerkinnän osalta yleiskaavasta.



Kuva 9. Kuusamon Teollisuusalueen osayleiskaava.

Asemakaava
Alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Mäntyselän teollisuusalueella (lainvoima 3.7.2024). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA) ja suojaviheralueeksi (EV). Lisäksi kaavassa on osoitettu mastoalue (EMT), ajoyhteys, sähkö-, vesi- ja viemärijohtoa varten varattu alueen osa sekä alue, jolle saa rakentaa meluesteen. LTA-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m².



Kuva 10. ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 18.2.2025 ja se on tullut voimaan 25.2.2025.

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Kuusamon strategiat
Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat: Kaupunkistrategia 2021–2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020.

Selvitykset
Teollisuusalueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.3.2018, päivitetty 17.5.2018)
- Rakennettavuusselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 26.1.2018)
- Liikenneyhteysvaihtoehdot (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 4.10.2018)
- Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, FM Kalle Luoto, 2017)
- Teollisuusalueen master plan (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 15.1.2019)
- Lähdeinventointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
- Luontoselvityksen laajennus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)

- Teollisuusalueen osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 10.12.2019)
- Yleistasauksen tarkastelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.1.2020)

Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus mäntyselän teollisuusalueella yhteydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Mäntyselän teollisuusalueen luontoselvitys osayleiskaavaa varten (Luontoselvitys Kangas, 27.8.2022)
- Mäntyselän kaava-alueen vaikutukset lähteisiin (AFRY Finland Oy, 13.2.2023)
- Mäntyselän asemakaavamuutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 9.8.2023)

Päätökset
Käynnistyspäätös tulevaisuuslautakunta 20.8.2026 § 68. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.9.–1.10.2026.

2 TAVOITTEET

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos tavaraliikenneterminaalin korttelialueella, osoittaa lisää rakennusoikeutta ja mahdollistaa kaasutankkausaseman sijoittumisen alueelle. Lisäksi alueelle tutkitaan aurinkovoiman sijoittumismahdollisuuksia, minkä vuoksi kaavaluonnosvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Kaavan tarkoituksena on vastata paremmin teollisuusalueelle tulevaisuudessa sijoittuvien yritysten tarpeisiin.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

2.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kuusamon kaupunkistrategia
Kuusamossa on voimassa kaupunkistrategia ”Kuusamon menestysresepti” 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 houkutteleminen
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä ja perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuvat ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalouden, ruokatuotannon ja kestävän matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteettömyys 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.

3 VAIHTOEHDOT

3.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Teollisuusalueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehtiin kattava tarkastelu alueelle mahdollisesti tulevien toimintojen sijoittumisesta ja pinta-alatarpeista, jonka pohjalta tehtiin aluesuunnitelma. Osayleiskaavassa sijoitetulle tavaraliikenteenterminaalialueelle ei ole ollut tarvetta, joten tässä kaavatyössä tutkitaan sen muuttamista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja samalla kasvattamaan alueen rakennusoikeutta, jotta se vastaisi paremmin mahdollisten toimijoiden tarpeita. Sammalla kun kaavamuutos on käynnistetty, halutaan tutkia ja selvittää aurinkovoiman mahdollinen sijoittuminen alueelle. Luonnosvaiheessa tehdään kaksi kaavaversiota.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa osa tavaraliikenneterminaalin korttelialueesta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, ja osalle tavaraliikenteenterminaalin korttelialuetta ja sen viereiselle suojaviheralueelle osoitetaan mahdollisuus aurinkovoiman tuotantoon. Vaihtoehdon tavoitteena on tukea uusiutuvan energian tuottamista alueella.

Toisessa vaihtoehdossa koko nykyinen tavaraliikenneterminaalin tontti muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), joka noudattaa nykyisiä tontin rajoja. Vaihtoehdossa alueelle ei osoiteta aurinkovoiman tuotantoaluetta, vaan koko korttelialue varataan teollisuus- ja varastotoiminnoille. Ratkaisu mahdollistaa tontin joustavan kehittämisen erilaisiin teollisiin tarpeisiin noudattaen tavaraliikenneterminaalin tonttirajoja.

3.1.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana jätettiin yksi lausunto. Oulun museo- ja tiedekeskus lausui arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, että hankealueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Suunnittelu-alue on kuulunut arkeologisen inventoinnin piiriin vuonna 2017 Kuusamon Teollisuusalueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä (*Kuusamo, Teollisuusalueen osayleiskaava arkeologinen inventointi 2017 / Kulttuuriympäristöpalvelut Heiska-nen & Luoto*). Tätä asemakaavan muutosta varten selvitykset ovat arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittäviä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin (www.kyppi.fi) viitaten. Viittauksessa tulee mainita päivämäärä, milloin tieto on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

Maakuntakaavassa ja Kuusamon strategisessa yleiskaavassa kaava-alue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle. Tarkemmin maakuntakaavassa alue on osoitettu perinteisen teollisuuden tuotanto- ja

varastoalueena sekä biojalostamon alueena ja strategisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueena sekä kehitettävänä työpaikka-alueena, joka on ensisijaisesti varattu luontopääkaupungin yritys- ja innovaatiopuiston hankkeita varten. Asemakaavan muutos poikkeaa voimassa olevan osayleiskaavan LTA-alueen (tavaraliikenneterminaalin alue) käyttötarkoituksesta. Muutoksen voidaan kuitenkin katsoa toteuttavan osayleiskaavan keskeisiä tavoitteita alueen työpaikka-, logistiikka- ja elinkeinotoimintojen kehittämisestä. Muutos mahdollistaa alueen tarkoituksenmukaisemman ja joustavamman toteuttamisen elinkeinoelämän nykyisiä tarpeita vastaavalla tavalla.

Kaavaluonnosvaiheessa tarkastellaan myös aurinkovoimatuotannon sijoittumismahdollisuuksia osana alueen energiaratkaisujen kehittämistä. Tarkastelun tavoitteena on selvittää alueen soveltuvuus aurinkovoimatuotantoon huomioiden alueen luonnonolosuhteet, tekniset edellytykset sekä muut maankäyttötarpeet. Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus mäntyselän teollisuusalueella laaditun master planin lähtökohtana on ollut, että alueelle sijoittuvien yritysten välille muodostuu toimiva verkosto, joka mahdollistaa materiaalien, sivuvirtojen ja energian tehokkaan hyödyntämisen toimijalta toiselle. Tavoitteena on synnyttää uusia liiketoimintamahdollisuuksia sekä edistää resurssiviisasta ja kestävää teollista toimintaa.

4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastoalue (T), suojaviheralue (EV) ja energiahuollon alue (EN).

Kaava-alue sijoittuu pääosin rakentamattomalle suo- ja metsäalueelle. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttötarkoituksen muutos, joka luo joustavammat edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää aluetta aurinkovoimatuotantoon, joka tukisi alueen tulevaa maankäyttöä ja energiantuotantoa.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)
Kaavaluonnoksessa 1. kortteli 1012 muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5200 kem2 ja kerroskorkeudeksi sallitaan 2 kerrosta. Kaavaluonnoksessa 2. korttelialueelle 1012 osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 000kem2. Molemmissa versioissa alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman ja muita ylläpitäviä toimintoja. Lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (T) saa sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot.

Energiahuollon alue (EN)
Kaavaluonnoksessa 1. tutkitaan mahdollisuutta muuttaa osa nykyisestä tavaraliikenneterminaalin korttelialueesta (LTA) sekä suojaviheralueesta (EV) energiahuollon alueeksi (EN). Alue varataan aurinkoenergian tuotantoa varten. EN-alueelle voidaan sijoittaa aurinkoenergian tuotantoa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, kuten aurinkopaneeleja, huoltoteitä, muuntamoita, energiavarastoja (akustoja), varastoja sekä sähkönsiirtoon liittyviä johtoja ja muita teknisen huollon rakenteita. Kaavamuutoksella mahdollistettava aurinkovoimala-alue on laajuudeltaan noin 10 hehtaaria.

Mastoalue (EMT)
Korttelin 1012 itäpuolelle, suojaviheralueelle varataan mastoalue (EMT) matkaviestintukiasemalle. Varattavan maa-alueen koko on noin 150 neliömetriä. Alueelle suunniteltu masto on 42 metriä korkea putkimasto (ei haruksia) ja laitetila noin 9 neliömetriä. Laitetila ja masto eivät aiheuta ympäristöhaittoja. Mastoon ei kerry jäätä ja lunta huomattavia määriä, joten masto ei aiheuta jäävaaran kannalta rajoituksia

ympäristön käyttöön.

4.2.2 Muut merkinnät

Suojaviheralue (EV)
Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu suojaviheralue (EV) merkinnällä. Olemassa oleva puusto suositellaan säilytettävän ja kyseinen alue on tarkoitus säilyttää peitteisenä. Suojaviheralueen tarkoituksena on myös muodostaa teollisuusalueen ja muun ympäristön välille selkeä alue, jotta muu alueidenkäyttö ja mahdolliset ympäristövaikutukset eivät ulotu ja aiheuta vaikutuksia esimerkiksi metsänhoidolle ja virkistyskäytölle.

Moottorikelkkareitti
Kaava-alueen läpi kulkee olemassa oleva moottorikelkkareitti voimajohtolinjaa pitkin. Moottorikelkkareitti tulee yhteytenä säilyttää, mutta reitin sijainti on ohjeellinen. Moottorikelkkareitti voi säilyä nykyisellä sijainnillaan siihen asti, kunnes alueen toteutuminen on sellaisessa vaiheessa, että reitin siirto tulee ajankohtaiseksi esimerkiksi mahdollisen teollisuusalueen aitauksen myötä. Ohjeellinen reitti on merkitty kiertämään teollisuusalue sen pohjoispuolelta.

Johtoalueet
Kaava-alueen läpi kulkee kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa: Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara-Viipusjärvi (110 kV) ja Säynäjävaara-Kuusamo (110 kV). Voimajohtolinjat on merkitty kaavaan Johtoa varten varattu alueen osa -merkinnällä.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön
Kaava-alue on tällä hetkellä pääasiassa suo- ja metsämaata. Alue sijaitsee peitteisellä alueella ja kaupunkikuvan näkökulmasta syrjäisellä paikalla. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan, muutoin kuin sitä kautta, että keskittämällä teollisen toiminnan alue yhteen paikkaan, ei painetta kyseisen toiminnan synnyttämiselle muualla ole.

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia maisemakuvaan alueelle osoitettavan rakennusoikeuden kasvaessa noin 1 000 kerrosneliömetristä 5 200–10 000 kerrosneliömetriin. Rakentaminen muuttaa nykyisin rakentamattoman alueen luonnetta teolliseksi alueeksi. Lisäksi mahdollinen aurinkovoimatuotannon alue toteutuessaan muuttaisi osan nykyisistä luonnontilaisista suojaviheralueista energiantuotannon käyttöön, mikä näkyisi myös maisemakuvan muutoksena.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Asemakaavan muutoksen vaikutukset luonnonympäristöön kohdistuvat luonnoksessa 1. alueisiin, jotka ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV), mikäli osa suojaviheralueesta muutetaan energiahuollon alueeksi (EN) ja otetaan aurinkovoimatuotannon käyttöön. Tällöin alueiden nykyinen luonnontila muuttuu energiantuotannon edellyttämien rakenteiden myötä.

Muutoin rakentamiseen varatut alueet säilyvät nykyisen asemakaavan mukaisina, eikä muutoksella laajenneta teolliseen käyttöön osoitettujen alueiden määrää. Voimassa olevassa asemakaavassa LTA-alue on varattu tavaraliikenneterminaalin käyttöön. Alue ei ole toteutunut suunniteltuun käyttötarkoitukseen, vaan se on ollut osittain tuhkan läjitys käytössä ja muutoin pääosin rakentamattomana.

4.3.3 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisista päästöistä sekä alueelle sijoittuvan toiminnan energiankulutuksesta ja liikenteestä. Mikäli asemakaavan muutoksen mahdollistama aurinkovoimatuotanto toteutuu, sillä voi olla myönteisiä ilmastovaikutuksia lisäämällä uusiutuvan energian tuotantoa ja vähentämällä fossiilisiin energialähteisiin perustuvan energiantuotannon tarvetta. Asemakaavan muutoksen mahdollistama kaasutankkausasema edistää osaltaan siirtymistä puhtaampiin liikennepäästöihin. Kokonaisuutena ilmastovaikutusten merkittävyys riippuu alueelle sijoittuvan toiminnan laadusta ja laajuudesta sekä toteutettavista energiaratkaisuista.

4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kasvillisuus, luontotyypit, linnusto ja eläimistö

Rakentamisesta johtuvia vaikutuksia ovat puuston ja kenttäkerroksen kasvillisuuden häviäminen rakennettavilta alueilta. Kaava-alueen rakentaminen on osoitettu pääosin kuivalle maalle, mutta soiden ympäristön muokkaamisella ja rakentamisella voi olla vaikutusta soiden tilaan. Kaava-alueen esirakentamisessa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hulevesien laatuun ja ohjaamiseen, jotta haitalliset vaikutukset suoluontokohteisiin voidaan ehkäistä.

Rakentamisalueen linnustoon ja muuhun eläimistöön kohdistuvia vaikutuksia ovat suora elinalueiden väheneminen sekä välilliset häiriön aiheuttamat vaikutukset. Kaava-alueen rakennuttua käytönaikaisina vaikutuksina esiintyy toiminnasta ja liikenteen lisääntymisestä aiheutuvaa häiriötä, kuten melua, joka voi karkottaa linnustoa ja eläimistöä lähiympäristöstä.

Vesistöt

Kaavan toteuttaminen edellyttää maanrakennus- ja esirakentamistoimenpiteitä, jotka muuttavat alueen nykyisiä maaperä- ja valumaolosuhteita. Vaikutuksia pyritään ehkäisemään kaavaan sisällytetyllä yleismääräyksellä, jonka mukaan hulevesien hallinta tulee suunnitella ja ratkaista yksityiskohtaisesti rakentamisen yhteydessä. Määräyksen tavoitteena on ehkäistä haitallisia vaikutuksia alueen vesitalouteen sekä lähialueiden vesistöihin ja suoalueisiin, kuten Säynäjäjokeen, Vihta-aronsuolle ja Munakkasuolle. Kaava-alueella on tunnistettu arvokkaita suoluontokohteita, joten alueen vesitasapainon säilymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota etenkin esirakentamisen, kuivatusjärjestelyjen ja hulevesien johtamisen yhteydessä.

Erillisen ympäristölupahakemuksen käsittelyn yhteydessä kaava-alueella on havaittu pohjavesipurkauma, jonka sijaintia, laajuutta ja merkitystä ei ole toistaiseksi tarkemmin selvitetty. Kaavaprosessin aikana arvioidaan lisäselvitysten tarve ja laajuus siltä osin kuin ne ovat tarpeen kaavaratkaisun vaikutusten arvioimiseksi. Kaavaluonnoksessa 1. tutkitaan aurinkoenergian sijoittamista suunnittelualueelle. Aurinkovoimahankkeen toteuttaminen edellyttää alueella mahdollisesti kuivatusjärjestelyjä, kuten uusien ojien kaivamista. Tästä syystä hankkeen jatkosuunnittelussa tulee arvioida kuivatusratkaisujen mahdollisia lieventämistoimia.



Kuva 11. Ilmakuva alueesta kaakon suunnasta

4.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan mahdollistama rakenne jäsentää Kuusamon kaupungin eri osa-alueita edistäen kyseisen alueen kehittymistä teollisen toiminnan työpaikka- ja logistiikka-alueena. Näin ollen asemakaavan voidaan katsoa tukevan yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Lisäksi alue sijaitsee olemassa olevaan tieverkoston lähellä, joka tukee toimivaa yhdyskuntarakennetta.

Energiatalouden näkökulmasta alue toteutuessaan sekä kuluttaa, että tuottaa energiaa. Tämän lisäksi kiertotalouden harjoittamisen kautta alueelta voidaan toimittaa hyötykäyttöön sekä energiaa että materiaaleja. Tuotettava energia voi olla myös sähköä, lämpöä, lauhdevettä, lannoitteita ja maanparannusaineita sekä polttoainetta kaasuna tai biopolttoaineena.

Kokonaisuutena asemakaavan muutoksen liikenteelliset vaikutukset arvioidaan vähäisiksi suhteessa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan tilanteeseen. Kaavamuutos tarkistaa alueen käyttötarkoituksia olemassa olevan liikenneverkon ja suunniteltujen liikenneratkaisujen puitteissa.

4.3.6 Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin

Kaava-alue on toteutuneilta osiltaan liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkkoon. Asemakaavan muutos alue on myös liitettävissä kaupungin nykyiseen vesi- ja viemäri- ja kaukolämpöverkkoon.

4.3.7 Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutos lisää alueen käytön joustavuutta ja parantaa edellytyksiä alueen toteuttamiselle. Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä monipuolisemman yritys- ja energiatuotantotoiminnan sijoittumisen alueelle, mikä voi lisätä alueen houkuttelevuutta investointikohteena.

Kaavan toteutumisella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia paikallistalouteen. Uusien yritysten sijoittuminen alueelle sekä olemassa olevan yritystoiminnan laajentuminen luovat uusia työpaikkoja ja lisätä elinkeinotoimintaa. Lisäksi rakentamisvaihe tuottaa väliaikaisia työllisyysvaikutuksia rakentamisen, suunnittelun ja kuljetusten aloilla.

Kuusamon kaupunki on teettänyt arvion Mäntyselän koko teollisuusalueen rakentamisen aikaisista työllisyysvaikutuksista ja investoinneista (laatija Pektu Oy). Jos koko teollisuusalue toteutuu tavoitteiden mukaisesti, työllisyysvaikutusten määrä olisi noin 300 henkilötyövuotta, joista suorat työllisyysvaikutukset kohdistuisivat n. 150 henkilöön ja välilliset työllisyysvaikutukset n. 35 henkilöön. Kokonaisinvestointien arvoksi on arvioitu noin 125 000 000 euroa.

4.3.8 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Asemakaavan muutos tukee Kuusamon kaupunkistrategiaa, jossa tavoitteena on toteuttaa yli 200 miljoonan euron investoinnit kestäviin elinkeinoihin vuosina 2021–2025. Lisäksi kaupungin tavoitteena on myös 200 uutta työpaikkaa vuoteen 2025 mennessä.

4.3.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, sosiaalisiin oloihin, terveellisyyteen, turvallisuuteen ja väestörakenteeseen

Kaavamuutoksen toteutuminen voi lisätä alueella työskentelevien henkilöiden määrää sekä raskasta liikennettä. Liikenteen kasvun vaikutuksia turvallisuuteen pyritään hallitsemaan liikennejärjestelyillä. Alueen sijainti etäällä vakituisesta asutuksesta vähentää mahdollisten häiriöiden, kuten liikenteen, pölyn tai melun, vaikutuksia asukkaisiin.

Rakentamisen aikana voi syntyä tilapäisiä melu-, pöly- ja liikennevaikutuksia, mutta ne ovat luonteeltaan lyhytaikaisia ja rajoittuvat pääosin rakennettavalle alueelle. Mahdollisia terveellisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia pyritään ehkäisemään asemakaavassa annettavilla tarpeellisilla määräyksillä. Lisäksi tulevien toimintojen toteuttaminen voi edellyttää erillisiä ympäristölupa- ja muita viranomaismenettelyjä, joissa toiminnan ympäristö- ja turvallisuusvaikutukset arvioidaan yksityiskohtaisemmin. Kaavamuutoksella voi olla välillisiä myönteisiä vaikutuksia alueen elinvoimaan, työllisyyteen ja palveluiden toimintaedellytyksiin, mikä tukee alueen sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä.

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijoittuu muusta yhdyskuntarakenteesta hieman syrjemmälle, joten sen vaikutukset asumisen ja palveluiden alueille ovat vähäiset. Samalla se jäsentää Kuusamon kaupungin yhdyskuntarakennetta ja tukee näin yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Teollisuusalueelle kulkevan raskaan liikenteen ohjaaminen kauemmaksi asuinalueista parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Kuusamon kaupunki on teettänyt Mäntyselän asemaakaavamuutoksesta meluselvityksen (laatija Ramboll Oy, 9.8.2023). Melumallinnuslaskelmat ovat tehty osayleiskaavavaiheen master plan -tasoisen toimintojen sijoittumissuunnitelman mukaisista kolmesta toteutusvaiheesta.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Melumallinnus on tehty siten, että tuloksia voidaan suoraan verrata valtioneuvoston päätöksen mukaisiin melutason päivä- (klo 7-22) ja yöajan (klo 22-7) ohjearvoihin. Melulaskentojen perusteella voimassa olevassa kaavassa

suositellaan +5 metriä korkeita meluesteitä ympäristömelun yleisen leviämisen rajoittamiseksi Oravilammen suuntaan. Selvityksessä kuitenkin todetaan. että kaavan suositeltu melusuojaus ei yksinään riitä melutason ohjearvojen alittamiseen, vaan alueelle sijoittuvilta kaikilta ympäristölupaa vaativilta teollisilta toimijoilta esitetään edellytettävän asemakaavassa tehtävä erillinen meluselvitys, joilla todennetaan suunnitelmapiirroksiin perustuen ohjearvojen alittuminen. Suunnitteilla olevaan asemakaavan muutokseen on lisätty asemakaavamääräys: *”Korttelissa 1012 on toiminnan edellyttäessä rakennettava melueste. Toiminnasta aiheutuva päivä- ja yöajan keskiäänitaso yhdessä alueen muut melulähteet huomioituna ei saa ylittää VNp 993/1992 annettuja melutason raja-arvoja.”*

4.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät on esitetty kaavakartassa.

5 TOTEUTUS

5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Teollisuusalueen osayleiskaavan yhteydessä on esitetty ohjeet:

- Alueen rakennusten, katu- ja piha-alueiden sekä putkijohtojen perustamiseen, kaivantoihin ja routasuojaukseen
- Alueen hulevesien käsittelyyn
- Teollisuusalueen yleistasaukseen
- Voimajohtoalueille kohdistuviin suunnitelmiin

Ohjeistus tulee huomioida tarkempia alueen toteutussuunnitelmia laadittaessa.

Kaava-alueelle sijoitettavat ja suunniteltavat hankkeet ovat luonteeltaan sellaisia, että toiminta edellyttää myös muita lupaprosesseja ennen toteutumista. Alueen toteuttaja vastaa näiden lupien hakemisesta.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman.

6 SUUNNITTELUVAIHEET

6.1 Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internetsivuilla 2.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.9.-1.10.2026 kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana jätettiin yksi lausunto.

6.2 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettään nähtävillä 30.11.2026-10.12.2026 kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

6.3 Kaavaehdotus

Tavoitteena asettaa kaavaehdotus nähtäville alkuvuodesta 2027.

Kuusamo 15.01.2026

Jessi Vatanen
Kaavoitusarkkitehti

KUUSAMO
KUUSAMON KAUPUNKI

KMO/912/10.02.03.00/2026
2.9.2026, päivitetty 10.11.2026

Mäntyselän teollisuusalueen asemakaavan muutos korttelissa 1012

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Asemakaavan muutosalueen rajaus.

Asemakaavan muutos koskee Kirkonseudun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Mäntyselän teollisuusalueen korttelin 1012 tavaraliikenneterminaalin (LTA) korttelialuetta sekä ympärillä olevaa suojaviheraluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29 ha.

Keskuskuja 6 • PL 9 • 93601 Kuusamo • Vaihde 040 8608 600 • kaavoitus@kuusamo.fi

Asemakaavan muuttamisesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutusten arviointia.

Suunnittelutehtävä

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa LTA-alueelle lisää rakennusoikeutta ja tutkia käyttötarkoituksen muutosta. Kaavamuutos käynnistetään kaupungin tavoitteiden ja tarpeen pohjalta. Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 20.8.2026 § 68.

Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA). Teollisuusalueen osayleiskaavassa alue on osoitettu tavaraliikenteen terminaalialueeksi (LTA). Suunnittelualueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaava.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, mutta se toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) määritellään valtakunnalliset perusteet ja vaatimukset suunnittelulle, ja ne ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittävät perusteet ja vaatimukset alueidenkäytölle. Tavoitteet toimivat läpileikkaavana ohjeena suunnittelulle ja yhtenäistävät suunnittelua valtakunnallisesti.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

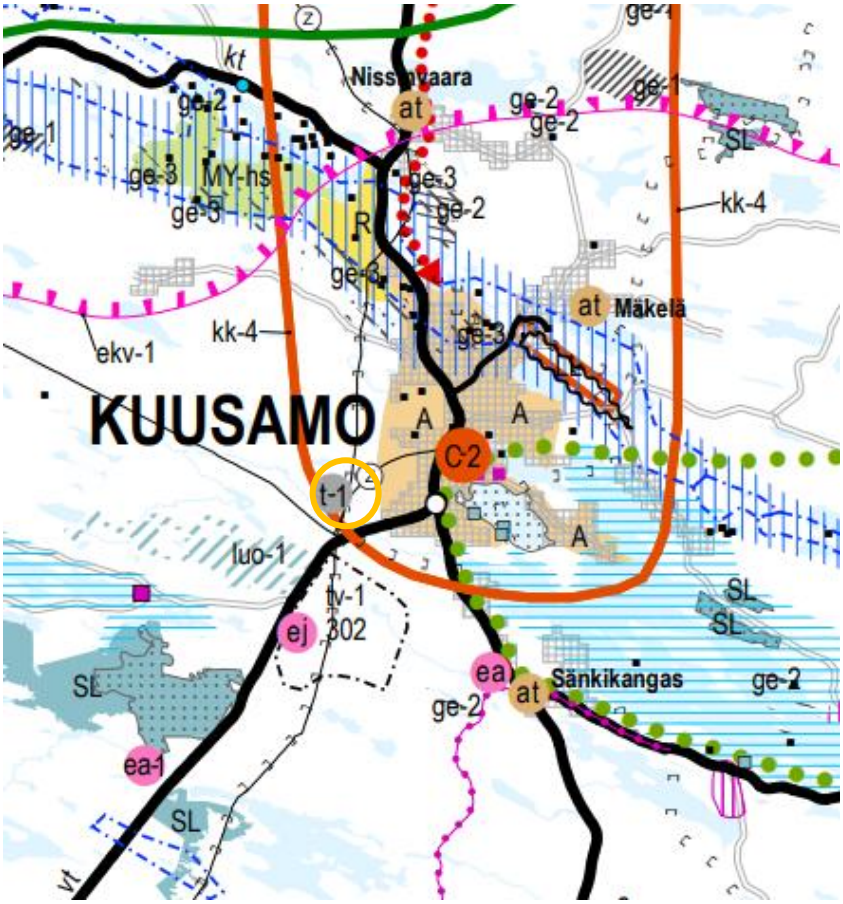
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3. Lisäksi 27.5.2025 on hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.

1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalue.

Suunnittelualueelle ei sijoitu merkintöjä Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa.

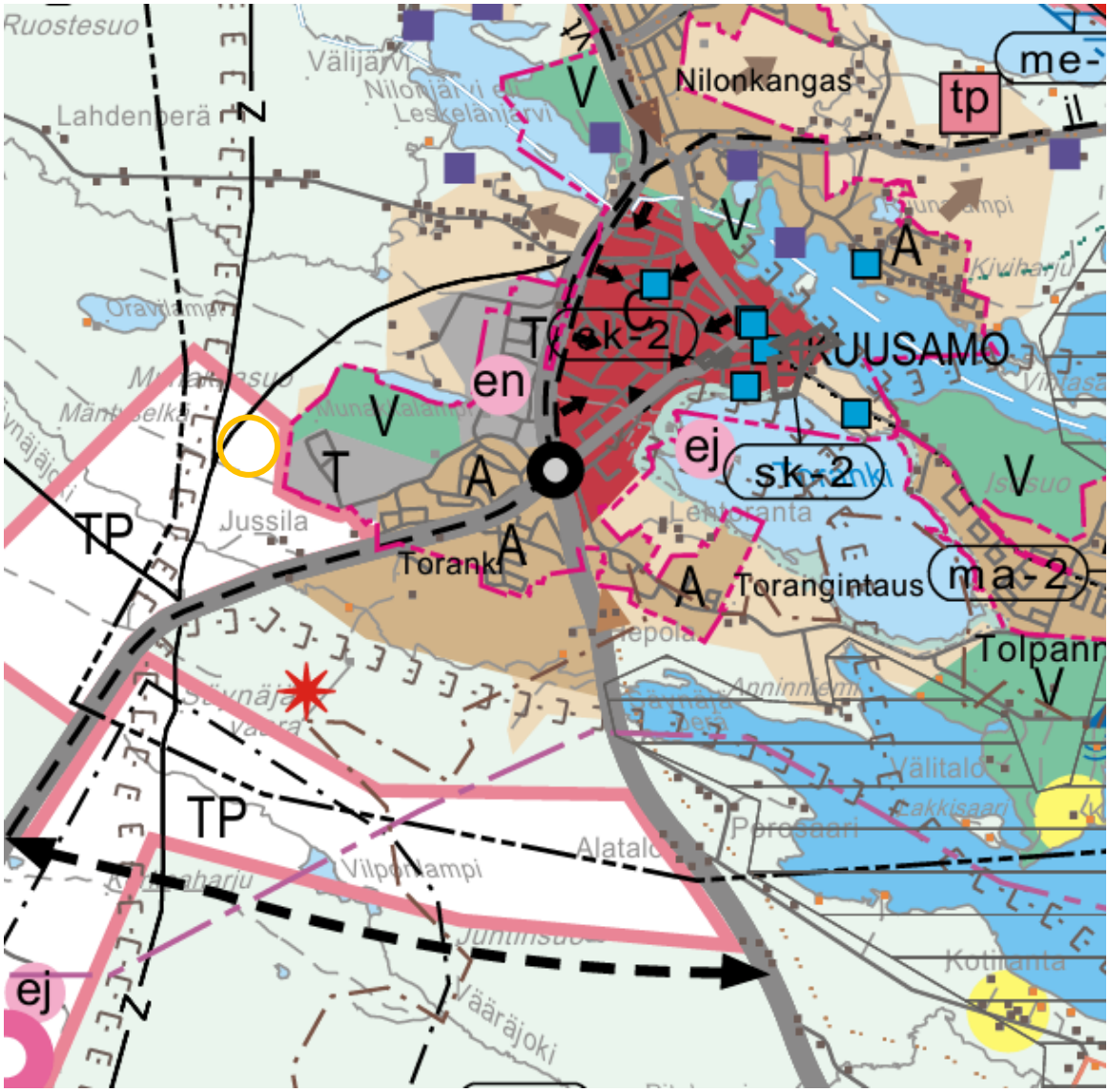
3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Kuusamon matkailukaupunki-merkinnän alueella. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Lisäksi 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueen (t-1) merkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan seudullisesti merkittävien biojalostamojen alueet.



Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Strateginen yleiskaava

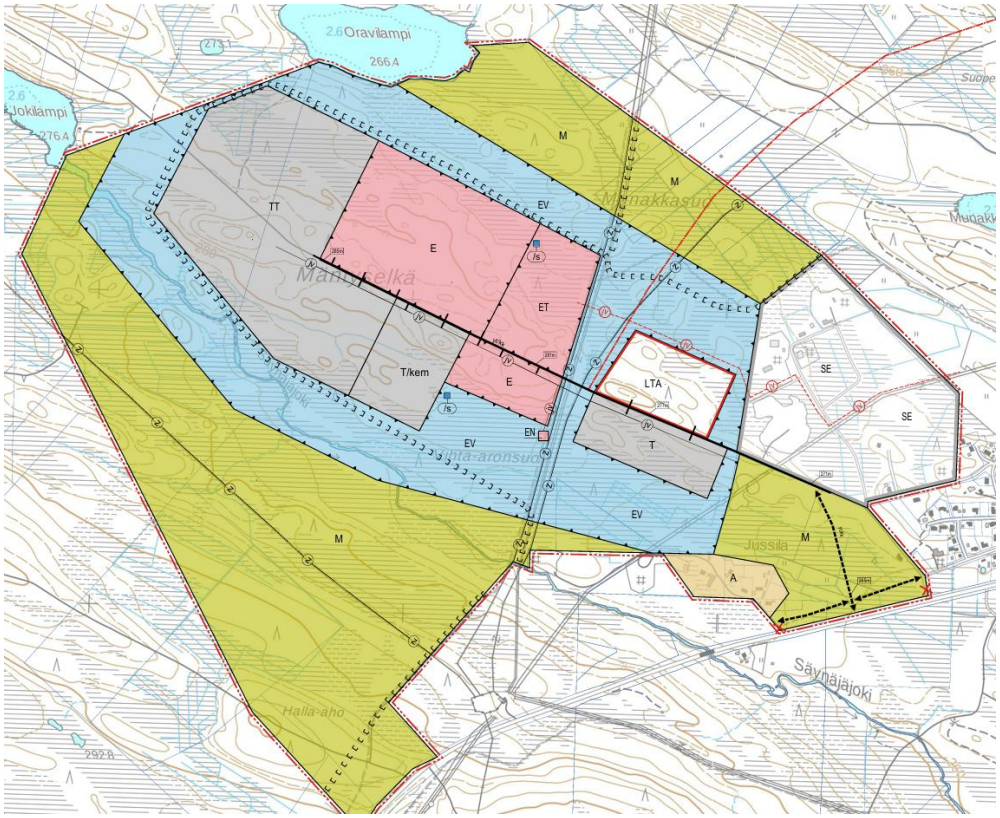
Suunnittelualueella vaikuttaa koko Kuusamon alueen kattava strateginen yleiskaava (lainvoima 20.6.2019). Suunnittelualue sijoittuu kehitettävälle työpaikka-alueelle (TP), joka on ensisijaisesti varattu luontopääkaupungin yritys- ja innovaatiopuiston hankkeita varten (Koillismaa 2014-elinvoimaohjelma).



Ote strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Osayleiskaava

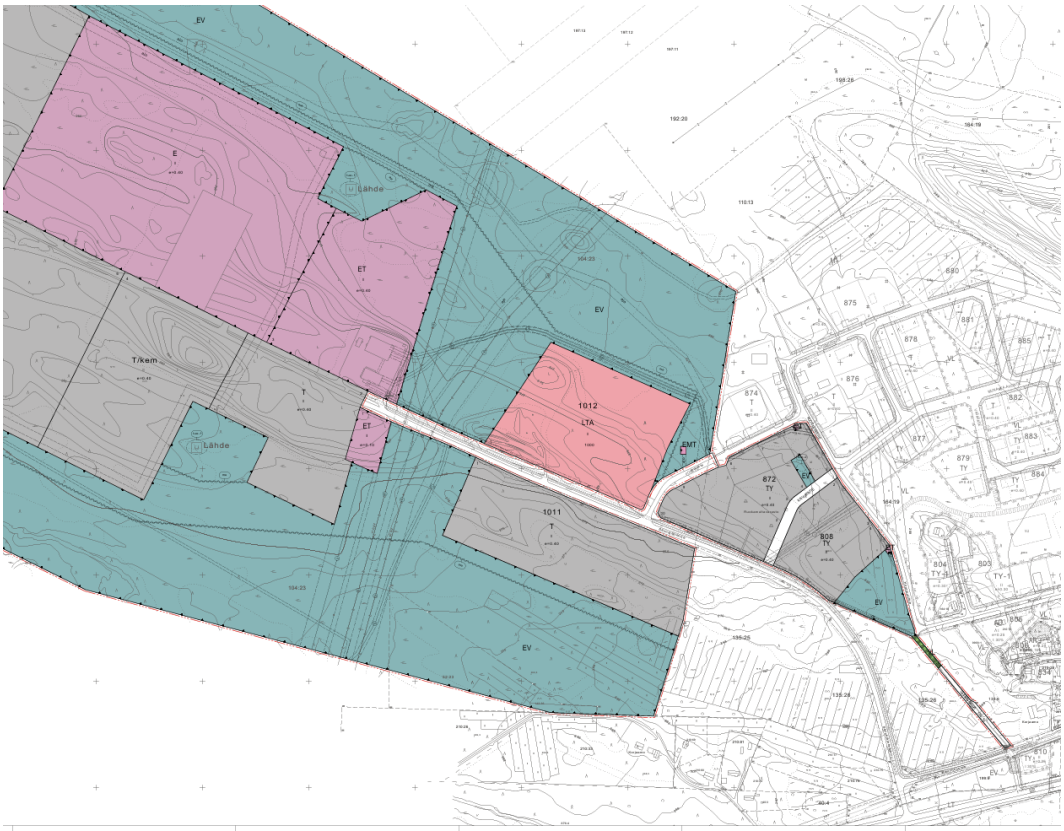
Suunnittelualueella on voimassa teollisuusalueen osayleiskaava (lainvoima 13.4.2022), jossa alue on osoitettu tavaraliikenteen terminaalialueeksi (LTA). Suunnittelualueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaava.



Kuva teollisuusalueen osayleiskaavasta, suunnittelualue on merkitty LTA-alueeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Mäntyselän teollisuusalueella. Alueella on LTA-merkintä eli tavaraliikenneterminaalin korttelialue. Rakennusoikeutta alueella on 1000 m2.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty LTA-alueeksi.

Selvitykset
Kaavatyössä hyödynnetään Teollisuusalueen osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä. Lisäksi kaavatyössä hyödynnetään Kirkonseudun asemakaavan muutosta ja laajennusta varten Mäntyselän teollisuusalueelle laadittuja selvityksiä.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain olemassa oleva tilanne ja kaavamuutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Kaavan välitön vaikutusalue on muutosalue ja sen lähialueet.

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan mm. maisemaan, kaupunkikuvaan, palveluihin, virkistykseen ja liikenne- sekä pysäköintijärjestelyihin. Osa vaikutuksista voi ulottua myös varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle.

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- Caruna Oy
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Tulevaisuustoimiala
- Yhdyskuntatekniikan toimiala

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa ja Meijjän Kuusamossa sekä kaupungin verkkosivuilla.

Hankkeen asiakirjat ovat esillä nähtävillä oloaikana Kuusamon kaupungin kaavoituksen nettisivuilla (www.kuusamo.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat) ja ne täydentyvät työn edetessä.

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

Kaavahankkeen käynnistämispäätös on tehty Tulevaisuuslautakunnassa 20.8.2026 § 68.

Kaavahanke on tullut vireille 2.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.9. – 1.10.2026.

Kaikissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta hankkeesta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuustoimialan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo.

Tavoiteaikataulu

09-10/2026	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo
11-12/2026	Kaavaluonnoksen nähtävillä olo
01/2027	Tulevaisuuslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta
01-02/2027	Ehdotuksen nähtävillä olo
02-03/2027	Asemakaava viedään hyväksyttäväksi tulevaisuuslautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon
03/2027	Kaavamuutos lainvoimainen

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu yhteystietojen jälkeen olevassa asemakaavaprosessi-kaaviossa.

Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuustoimiala/ Maankäyttö:

Yhteyshenkilö:
Jessi Vatanen, kaavoitusarkkitehti puh. 0408608711
jessi.vatanen@kuusamo.fi

Kuusamo 2.9.2026

kaavoitusarkkitehti
Jessi Vatanen

Asemakaavaprosessi

