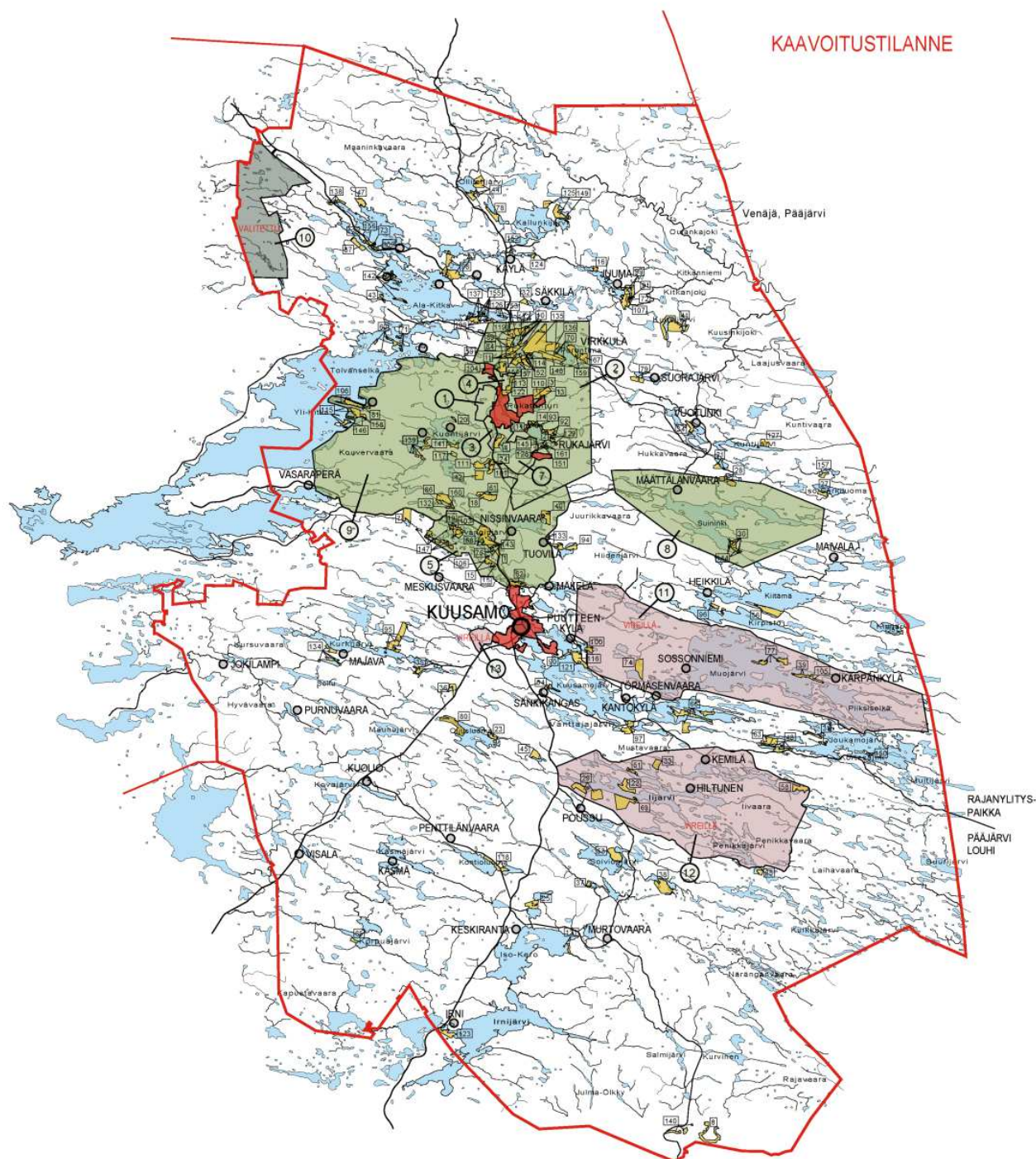


Kaavoituskatsaus 2020

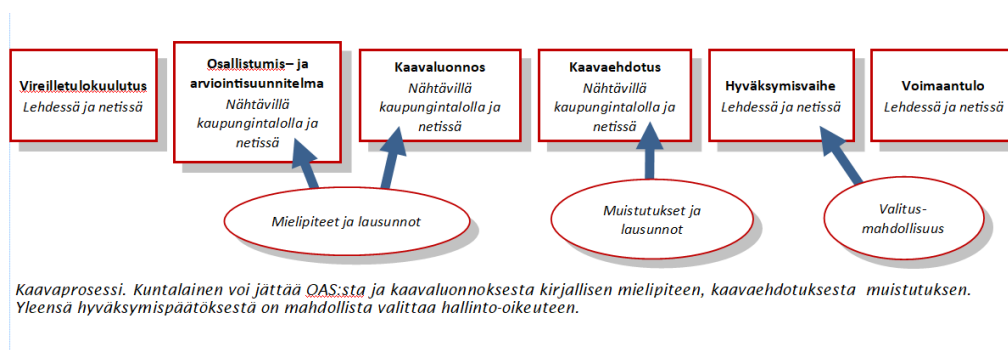


Maankäyttö- ja rakennuslain sekä siihen liittyvän asetuksen tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden varaaminen eri käyttötarkoituksiin (asuminen, työ, virkistys, liikenne jne.) tehdään kolmitasoisella kaavoituksella. Käytettävät tasot ovat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Nämä muodostavat kaavajärjestelmän, jossa yleispiirteisempi kaava ohjaa tarkemman kaavan laatimista.

Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa kuluvalle hallituskaudella. Hallitusohjelmaan kirjatut päätavoitteet ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnonmonimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Uudistuksessa selvitetään myös kaavajärjestelmän yksinkertaistamista (yksi kuntakaavan muoto):



1 Kaavaprosessin kuvaus.

Kuusamon kaupungin kaavoitustilanne

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupungin tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kaupungin ja maakunnan liiton vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista merkityksellisistä kaavahankkeista. Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaavahankkeet ja niiden käsittelyvaiheet sekä muut päätökset ja toimet, jotka vaikuttavat kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Myös maankäytösopimusten laatimisperiaatteista tiedotetaan kaavoituskatsauksessa.

Kannessa on esitetty Kuusamon kaavoitustilanne vuoden 2019 lopussa.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaalla on voimassa seuraavat kahdeksan maakuntakaavaa, joista korostetut koskevat Kuusamoa:

- **Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava hyv. 11.6.2003, lv. 25.8.2006, jota on uudistettu vaiheittain.**
- **1.vaihemaakuntakaava, hyv. 2.12.2013, lv 3.3.2017.**
Aiheena energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka
- **2.vaihemaakuntakaava, hyv. 7.12.2016, lv. 2.2.2017.**
**Aiheena kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutus-
rakennus, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materi-
aalikeskukset, puolustusvoimien alueet**
- **3.vaihemaakuntakaava, hyv. 6/2018.**
**Aiheena pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiaali- ja kaivosalu-
eet, tuulivoima-, suoalueiden ja verkostojen tarkistukset.**
- Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava
- Keski-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. ja 2. vaihekaavat, Kalajoki-Himanka
- Kainuun maakuntakaava

Aiempi Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava kumoutuu uudella vaihekaa-
valla siinä käsiteltyjen teemojen ja merkintöjen osalta.

Välipäätöksessään Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 26.3.2019 hylännyt vaatimuk-
set keskeyttää Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano, täy-
täntöönpano voi siis jatkua.

Hallinto-oikeus antaa myöhemmin päätöksensä 3. vaihemaakuntakaavan hyväksy-
mistä koskevasta maakuntavaltuuston päätöksestä tehtyihin valituksiin.

Yleiskaavat

Seuraavassa on lueteltu Kuusamon yleiskaavat. Maaninnan tuulivoimaosayleiskaava
on hyväksytty mutta odottaa vielä lainvoimaa.

- Kuusamon strateginen yleiskaava, lv. 2019
- Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava,
(sis. Nissinvaaran ja Kuontivaaran kyläkaavat), lv.2018

- Maaningan tuulivoima-osayleiskaava hyv. 18.3.2019, käsiteltävänä P-S hao:ssa valitusten takia
- Rukan osayleiskaava, lv. 2007
- Suiningin rantayleiskaava, lv. 2011
- Pyhäjärven rantayleiskaava, lv. 2011
- Kesäjärven osayleiskaava, lv. 2004
- Veskajärven osayleiskaava, lv. 2002
- Viipusjärven osayleiskaava, lv. 2002,
- Oivangin osayleiskaava, lv. 2000

Maaningan tuulivoimaosayleiskaava

Aluevaraus tuulivoimaloille on maakuntakaavassa, joka on määrätty täytäntöönpanokelpoiseksi. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.6.2018 – 17.8.2018. Osayleiskaava hyväksyttiin kaupungin valtuustossa 18.3.2019. Hyväksytystä kaavasta on jätetty valituksia hallinto-oikeuteen.

Kaava-alue sijaitsee noin 40 km Kuusamosta pohjoiseen ja se rajoittuu Posion kuntaan. Se koostuu kahdesta osasta, joiden pinta-ala on yhteensä noin 5400 ha. Yleiskaavan mukaan, alueelle sijoitetaan 54 tuulivoimalaa.

Teollisuusalueen osayleiskaava

Kaavoitustyön tavoitteena on luoda edellytykset erilaisten teollisuustoimintojen ja yhdyskuntahuoltoa tukevien toimintojen sijoittumiselle alueelle. Alueelle on tavoitteena kaavoittaa monipuolisesti tonttitarjontaa kiertotalousyrityksille, jotka hyötyvät alueen logistisesta ja alueellisesta sijainnista.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 390 ha. Se sijoittuu osin asemakaavoitetulle alueelle (pääosin toteutumatonta teollisuusaluetta), osin Kirkonkylän oikeusvaikutuksetoman osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) ja pääosin Kuusamon strategisen yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sillä tarkkuudella, että rakentaminen voi perustua joko asemakaavaan tai suunnittelutarvelupiin.

Asemakaavan ulkopuolisella alueella ei ole rakennuksia, eikä infrastruktuuria ole rakennettu lukuun ottamatta suunnittelualueen läpi kulkevia Lehtovaarantietä ja voimalinjaa. Kaupunki on hankkinut omistukseensa raakamaata n. 190 ha asemakaavoitusta alueesta länteen Oravilammen ja valtatie 20 väliseltä alueelta. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.



2 Teollisuusalueen osayleiskaavan havainnekuva.

Osayleiskaavan ehdotus on nähtävillä 6.2.- 6.3.2020. Tällä hetkellä alueelle on ympäristölupaa hakenut Kuusamon EVO jätevedenpuhdistamolle. PSAVI:n kuulutus ja päätös ovat nähtävillä 20.1.–26.2.2020.

Muojärven rantaosayleiskaava

Muojärven rantaosayleiskaava on ollut luonnoksena nähtävillä, ja siitä on saatu palautteita. Yleiskaavaluonnoksesta tehdään kaavaehdotus saadun palautteen perusteella ja ottaen huomioon luontoarvot sekä vahvistuneen Kuusamon strategisen yleiskaavan linjaukset mm. kyläalueista.

Natura-arvioinnin laadinta on vireillä. Natura-arviointi tehdään, koska tarveharkinnassa on todettu, että hanke todennäköisesti heikentäisi merkittävästi niitä luonnonarvoja, joiden perusteella Natura-alue on valittu Natura 2000-verkostoon. ELY-keskus antaa arvioinnista lausunnon (6 kuukauden aikana), jona aikana ehdotus asetetaan nähtäville.

Asemakaavat

Kirkonkylän alueen asemakaavoitettu pinta-ala on n. 1716 ha. Rukan ympäristön asemakaava on n. 1270 ha. Ranta-asemakaavoja on koko kaupungin alueella lainvoimaisia 116 kpl, joista 33:een on tehty muutoksia ja laajennuksia.

Kirkonkylän ajantasa-asemakaava

Kirkonseudun asemakaavojen numeerinen yhdistelmä noin 1716 hehtaarin asemakaava-alueesta on edelleen vireillä ajantasakaavaksi, joka nimetään Kirkonkylän asemakaavaksi. Hankkeen keskeisimpänä tavoitteena on laatia alueittaiset asemakaavat korvaava kaavatilanteen yhtenäistävä asemakaava.

Kaavojen kaavamerkinnot ja -määräykset korjataan vastaamaan nykyisiä kaavamerkintäohjeita. Tällä teknisellä tarkistamisella muodostuu Kirkonkylän asemakaava, mikä tarkoittaa eri vaiheissa laadittujen asemakaavan muutosten ja laajennusten yhdistämistä yhdeksi numeeriseksi ajantasaiseksi kokonaisuudeksi.

Asemakaavaa ei ole tarkoitus varsinaisesti muuttaa, vaan kyseessä on pääasiassa tekninen tarkistus. Kuitenkin on tarkoituksen mukaista päivittää mm. asemakaava-alueen viheralueiden käyttötarkoitukset toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Samassa yhteydessä muutama maatalousalue valtateiden 5 ja 20 läheisyydessä muutetaan maa- ja metsätalousalueiksi (M). Myös poikkeamisilla ja rakennusluvilla myönnetty muutokset siirretään kaavaan.

Tiedottaminen hoidetaan kaupungin verkkosivujen ja paikallislehtien välityksellä, sekä maanomistajille kirjeitse.

Tatanki-Koukkulammen asemakaava

Tatanki-Koukkulammen alueen asemakaavoitus liittyy kaupungin elinvoiman vahvistamiseen. Tatanki-Koukkulammen alueesta muodostetaan vetovoimainen matkailualue, joka tukeutuu lähialueelle toteutettuihin matkailu- ja virkistyspalveluihin. Alue liittyy, täydentää ja jatkaa eteläpuolella olevaa Tropiikin aluetta, jolla on mm. kylpylähotelli ja golfkenttä.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan palveluihin tukeutuvan loma-asumisen ja majoituksen sijoittumista ja kehittämismahdollisuuksia alueella sekä lisäksi mm. reittien sijoittumista sekä kevyenliikenteen yhteyden parantamista keskustan suuntaan.

Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus, mikäli maanomistaja saa merkittävää hyötyä kaavoittamisen seurauksena. Maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Valtatien 5 ympäristön asemakaavan muutos ja laajennus

Valtatien 5 ympäristöön sijoittuva asemakaavan muutos ja laajennus on osa Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Kuusamon kaupungin yhteistä kevyen liikenteen väylän suunnitteluhanketta.

Suunnittelualue koostuu kolmesta alueesta valtatie 5 ympäristössä Kuusamon keskustan pohjoispuolella. Voimassa olevien kaavojen mukainen maantiealue ei täysin riitä hankkeen liikennealueeksi, joten siihen on paikoin tehtävä pienehköjä laajennuksia. ELY-keskus tulee lunastamaan liikennealueen ja ylläpitämään sitä.

Osa-alue 1 sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle Tropiikin risteyksestä eli Kitkantien pohjoisemmasta liittymästä, Pölkky Oy:n tuotantolaitoksen pohjoiseen liittymään, Ukonlammentien tiehaaraan asti. Tropiikin risteyksessä tehdään Kirkonkylän asemakaava-alueeseen laajennus Varikkotien liittymän kohdalle ja asemakaava muutetaan vastamaan toteutunutta tilannetta alueella.

Osa-alueet 2 ja 3 käsittävät tiesuunnitelman alle jäävää Ukonlammen ja Rantasalon rantakaava-aluetta. Koska tiesuunnitelma ei voi olla ristiriidassa kaavan kanssa, rantakaavan osat kumotaan tällä asemakaavalla.

Rajan alueen asemakaavan muutos

Muutoksessa käsitellään Kirkonseudun asemakaavan korttelia 191 sekä siihen liittyvää maantiealuetta. Kaavan tavoitteena on arvioida kaavan ajanmukaisuus sekä määritellä tontit ja täsmentää käyttötarkoitukset olemassa oleville rakennuksille. Tavoitteena on myös osoittaa alueelle uutta rakentamista – suunnittelualueelle sijoitetaan uusi tontti hallinto- tai virastorakennusta varten.

Uusilla ajojärjestelyillä alueen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus paranevat. Ydinkeskustaa palvelevaa virkistys- ja ulkoilualueita laajennetaan osoittamalla suunnittelualueen lähivirkistysalueelle yleinen jalankululle varattu alueen osa sekä pääasiassa maa- ja metsätalousalueella kiertävä latu- ja polkuverkosto.

Asemakaavamuutos ja laajennus teollisuusalueen oy:n liikennejärjestelyjä varten

Asemakaavalla muutetaan ja laajennetaan liikenneyhteyksiä Ouluntieltä uudelle teollisuusalueelle. Uuden Teollisuusalueen osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2019. Kaava-alue sijoittuu lähimmillään n. 400 metrin etäisyydelle Ouluntiestä (vt 20).

Nykyinen kulku alueelle tapahtuu joko nykyisen asemakaavoitetun teollisuusalueen Puomitien tai asemakaavoittamattoman Säynäjäjoentien kautta. Alueelle suuntautuu jo nyt runsaasti raskasta liikennettä. Teollisuusalueen yleiskaavasunnitelmassa yhteys valtatielle on osoitettu alueelta uutena yhteystarpeena.

Rukan asemakaava-alueen päivitys

Rukan asemakaava-alueen päivitys koskee koko Rukan asemakaavaa, mutta se toteutetaan asemakaavakohtaisesti. Asemakaavan päivityksellä täydennetään erillisiä asemakaavamääräyksiä liittyen erityisesti ns. lisätilan rakentamismahdollisuuksiin kortteleissa, joiden käyttötarkoitukseksi on osoitettu loma- tai matkailua palveleva rakentaminen.

Mahdollinen lisätilan rakentaminen ja toteuttamistapa vaikuttavat merkittävästi henkilöturvallisuuteen, erityisesti pelastusmahdollisuuksiin tulipalotilanteissa. Kaavaan liittyy oleellisesti rakennustapaohjeet, jotka ovat määräysluonteisia.

Lisäksi kaavassa tehdään teknisluonteisia tarkennuksia. Kortteleiden tai tonttien kokoa tai muotoa ei muuteta ja myös virkistys- ja katualueiden rajaukset säilyvät ennallaan.

Niillä alueilla, joilla aikanaan laadittujen kaavoitussopimusten mukaan katujen toteutamis- ja ylläpitovastuu on maanomistajalla, merkitään maanomistajan toteuttamisvastuu katujen osalta kaavaan. Rukan asemakaava-alueella muodostuneen käytännön mukaan myös ylläpito siirretään maanomistajalle.

Rukanriutta-Plantinginharjun, Kivilammen, Juhannuskallion alueen ja Rukan koulun ympäristössä päivitetyt osa-alueet ovat saaneet jo laivoiman. Muiden alueiden osalta työ jatkuu.

Ranta-asemakaavat

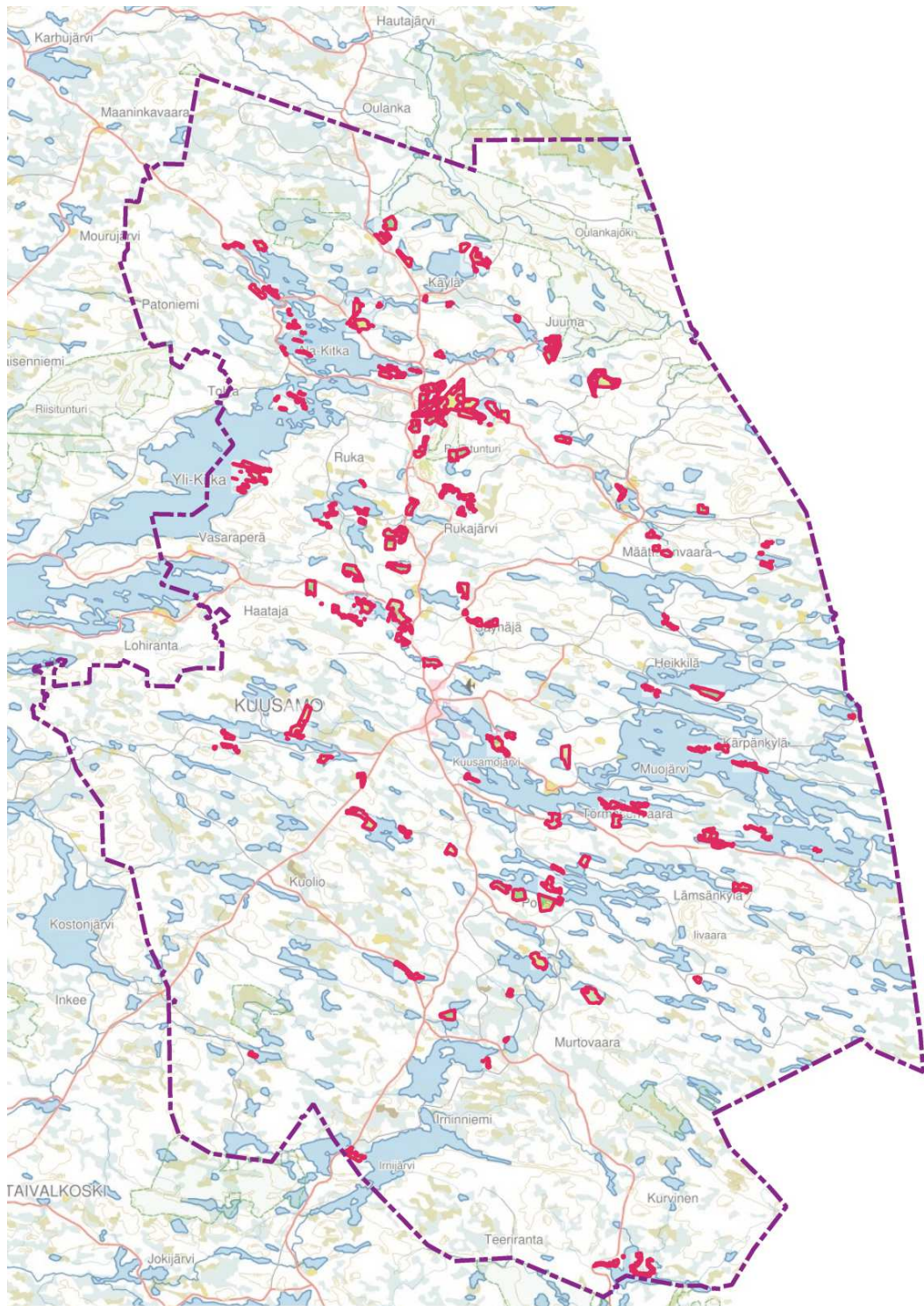
Ranta-asemakaavoitus on maanomistajalähtöistä. Kaupunki ohjaa, käsittelee ja hyväksyy ranta-asemakaavoja sitä mukaa, kun niitä laaditaan. Vuonna 2019 julkaistiin sähköinen ranta-asemakaavayhdistelmä, jonka kuvakaappaus on tämän katsauksen kansikuvana. Sähköisenä se löytyy osoitteesta

<http://www.kuusamo.fi/palvelut/voimassa-olevat-kaavat>.

Ko. yhdistelmä on informatiivinen ja virallinen kaavoitustilanne tarkistetaan aina alueen ranta-asemakaavasta.

Helmikuussa 2020 on vireillä seuraavat ranta-asemakaavahankkeet

- Takalonlammen ranta-asemakaava
- Vuosselijärven koillisosan ranta-asemakaavan osittainen muutos
- Jokoslahden ranta-asemakaavan laajennus
- Virkkulan ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus
- Marsalon ranta-asemakaavan muutos.



3 Indeksikartta ranta-asemakaavayhdistelmästä.

Maankäyttösopimusperiaatteet

Maankäyttösopimusperiaatteet kirjattiin vuoden 2001 kaavoituskatsaukseen. Periaatteita on kertaalleen päivitetty vuoden 2016-2017 kaavoituskatsaukseen. Maankäyttösopimusperiaatteiden päivitys (8.12.2017) hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018 § 4.

1. Maankäyttösopimus

Sopimus edellytetään, mikäli uudesta asemakaavasta, asemakaavamuutoksesta ja /tai vastaavasta poikkeamisluvasta

- a) aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä tai
- b) kaupungille aiheutuu toteuttamiskustannuksia.

Maankäyttösopimuksen neuvottelupohjana on julkisesti nähtävillä ollut kaavaluonnos tai -ehdotus. Sopimuskorvaus perustuu kaavan tuomaan hyötyyn, jonka määrittely tehdään kiinteistökohtaisesti, myös täydennysrakentamiskohteille.

a1. Maankäyttösopimuksilla peritään kaupungille vähintään 30 % ja enintään 60 % rakennusoikeuden kasvun tuomasta arvonnoususta käytettäväksi ensisijaisesti kyseessä olevan asemakaava-alueen ja sitä palvelevien kaupunkiympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseen tai koko asemakaava-alueen kehittämishankkeiden toteuttamiseen.

Lisäksi maankäyttösopimuskorvauksesta varataan osa kyseessä olevan asemakaavan kokoojaverkon rakentamiseen ja kunnossapitoon. Rakennusoikeuden arvonnoususta perittävä korvaus ei kuitenkaan ylitä 60 %.

a2. Poikkeamisluvassa maankäyttösopimuksella peritään kaupungille vähintään 30 % ja enintään 60 % rakennusoikeuden kasvun tuomasta arvonnoususta käytettäväksi koko asemakaava-alueen kehittämishankkeiden toteuttamiseen. Merkittävä hyöty arvioidaan tapauskohtaisesti. Käyttötarkoituksen muutos voi tuoda merkittävää hyötyä, samoin rakennusoikeuden nostaminen. Poikettaessa rakennusoikeudesta maankäyttösopimus-periaatteita ei sovelleta Rukan asemakaavassa osoitetuilla loma-asuntojen alueilla (RA), joilla on tavanomaista pienempi rakennusoikeus ($e=0,07$). Periaatteita ei myöskään käytetä rakennusoikeudesta poikkeamisissa, jotka kohdistuvat 1-kerroksisissa lomarakennuksissa kellarin tai ullakon tasolle rakentamiseen Rukan asemakaavan päivityksen (KH 10.12.2013 § 282) tavoitteiden mukaisesti.

b. Maanomistajalta peritään kaavanmuutoksen laatimisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset, katujen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset sekä muut mahdolliset kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset, kun muutoksesta aiheutuu kaupungille tiestön tms. rakentamis- ja kunnossapitokustannuksia tai muita kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia, mutta muutos ei tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä. (Kunnossapitokustannukset lasketaan käyttämällä kerrointa 15 laskuajankohdan mukaisesti kunnossapitoihin. Kerroin 15 perustuu 30 vuoden ajan kunnossapidon oletus kustannuksiin, joka on diskontattu tämän päivän arvoon. Kadun elin-

kaareksi oletetaan 30 vuotta). Varsinaista maankäyttösopimusmenettelyä ei vaadita sellaisen maanomistajan osalta, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain pysyvään asumistarkoitukseen (omakotirakentaminen) enintään 500 k-m².

Maanomistajan aloitteesta toteutetuissa kaavoitushankkeissa edellytetään kuitenkin asemakaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan kaavan laatimisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta.

2. Maksuaikataulu

Maankäyttösopimuksen korvaus on maksettava 3 vuoden kuluessa asemakaavan, asemakaavamuutoksen tai poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta. Maankäyttösopimuskorvaus on mahdollista maksaa enintään 3:ssa erässä.

3. Vakuus

Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä rahakorvaukselle jätetään kaupungin hyväksymä vakuus, mikäli kaupunki sitä vaatii. Vakuudesta sovitaan tapauskohtaisesti. Vakuus voidaan vaatia maankäyttösopimuksen sopijapuolelta, mikäli maankäyttösopimusta ja /tai sen osaa ollaan siirtämässä esim. perustettavan yhtiön lukuun.

4. Velvoitteet ja sopimussakko

Maankäyttösopimuksessa voidaan asettaa rakennuspaikkaa tai aluetta koskevia velvoitteita, esimerkiksi rakentamisvelvoite määrääjäksi. Velvoitteiden laiminlyönnistä asetetaan sopimussakko. Rakennuspaikan tai alueen edelleen luovutuksen yhteydessä luovuttajan on siirrettävä velvoitteet uudelle omistajalle/vuokralaiselle. Velvoitteiden siirtämättä jättämisestä sovitaan merkittävä kertasanktio.

5. Kehittämiskorvausmenettely

Mikäli maankäyttösopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kehittämiskorvausmenettelyä. Laadittavaan maankäyttösopimukseen liittyvän korvauksen (vapaaehtoinen) ja kehittämiskorvauksen (määrätään) määräytyminen tapahtuu samojen periaatteiden perusteella.

6. Kadun rakentamis- ja kunnossapitovastuu vanhoilla rakennuskaava-alueilla

Tämä koskee pääsääntöisesti 80-luvun kaavoitus sopimuksia, joissa on sovittu pääsääntöisesti, että maanomistaja vastaa katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Mikäli maanomistajat haluavat asemakaava-alueella siirtää katujen rakentamis- ja kunnossapitovastuun kaupungille, laaditaan siitä maankäytösopimus, jolla kaupunki perii katujen rakentamisesta tai kunnostamisesta vaadittuun tasoon aiheutuvat kustannukset maanomistajalta, jonka jälkeen kaupunki vastaa katujen ylläpidosta niin kuin kulloinenkin lainsäädäntö velvoittaa.

Kuusamossa 12.2.2020



Leavuokko Alavuotunki
Kaavoitusarkkitehti

Liitteet Kaavoitustilanne kartalla
 Merkintöjen selitykset
 Rantakaavaluettelo (2 s.)