

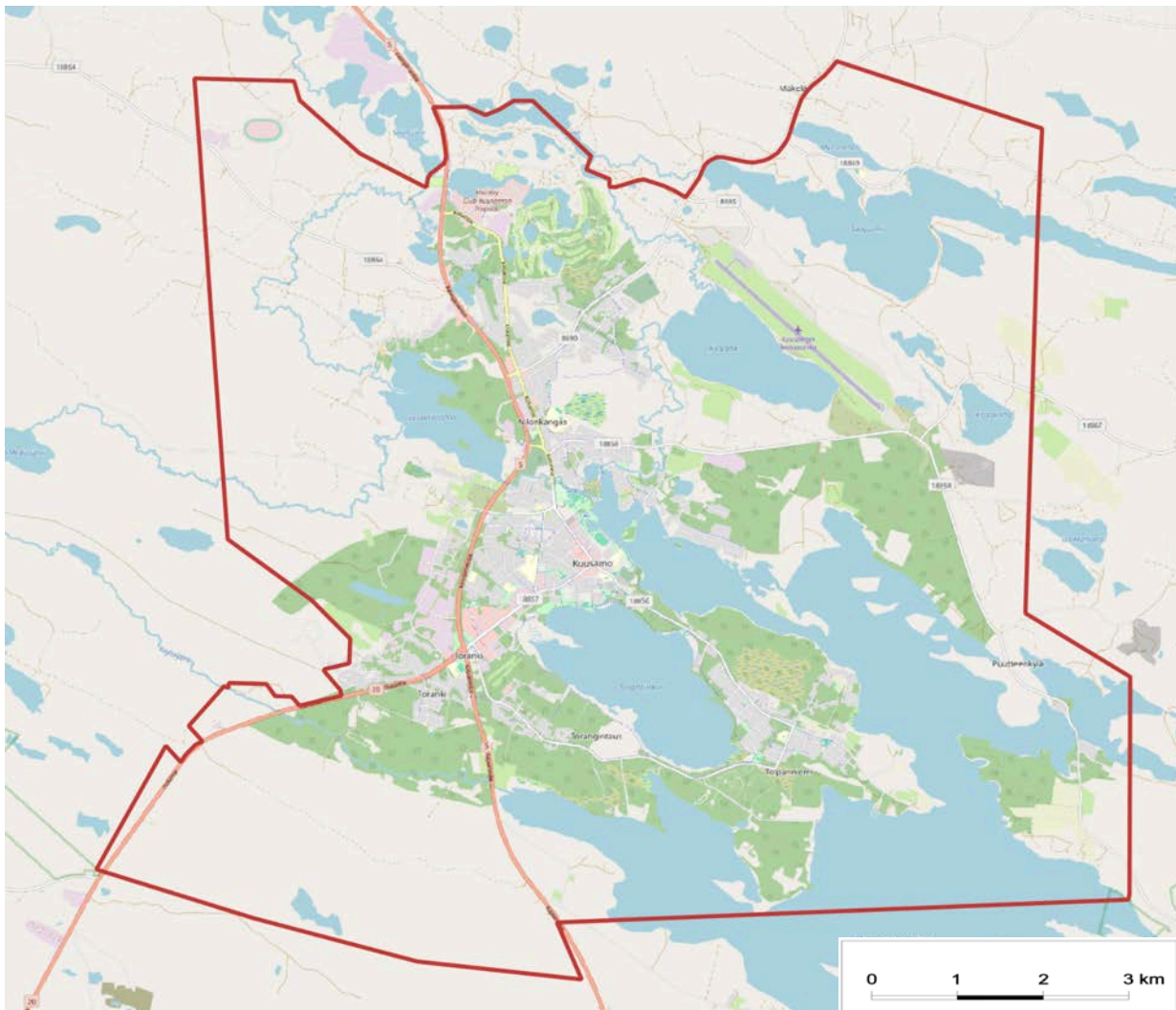


Kirkonkylän osayleiskaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma - oas?	3
Suunnittelualue ja sen vaikutusalueet	3
Suunnittelun tavoitteet ja vaikutusten arviointi	5
Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	7
Suunnittelun lähtökohdat	7
Osayleiskaavan laatiminen	8
Kaavoituksen aikataulu ja päätöksenteko	8
Aloitustaihe ja valmistelutaihe	9
Kaavaluonnosvaihe	9
Kaavaehdotusvaihe	9
Kaavan hyväksyminen	9
Kaavan voimaantulo	9
Tiedottaminen ja aineiston esittely	10
Osalliset ja osallistuminen	10

Kansikuva: Kuvaaja Hannu Säkkinen



Kartta. Kirkonkylän osayleiskaava-alueen alustava raja. Osayleiskaavaraja punaisella viivalla. Pohjakartta-aineisto: OpenStreetMap.

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA - OAS?

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähdessä tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään selkeästi missä vaiheessa kaavaprosessia osallisilla on tilaisuus antaa viralliset mielipiteensä ja muistutuksensa. Hankkeen projektipäällikkö vastaa tarvittaessa osallisille kaavaprosessia koskeviin yleisiin kysymyksiin, mitkä eivät vaadi kaupungin kannanottoa.

Tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava Kuusamon kaupungin keskustajamaan ja sen ympäristön alueelle. Tässä suunnitelmassa kerrotaan kaavoituksen lähtökohdista ja etenemisestä sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä keskustajaman (kirkonkylän) osayleiskaavan kaavaprosessissa.

Laadittava osayleiskaava ohjaa kunnan alueidenkäytön linjoja – esimerkiksi:

- o Mihin suuntaan taajamat kasvavat.
- o Minne sijoitetaan asumista, työpaikkoja ja palveluita.
- o Miten liikenne ja virkistysalueet järjestetään.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava sitouttaa viranomaisia. Tämä tarkoittaa, että viranomaiset eivät saa myöntää lupia (esim. rakennuslupa, toimenpidelupa) tavalla, joka olisi ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

- o asemakaavoja on laadittava yleiskaavan mukaisesti.
- o yleiskaava voi suoraan ohjata rakentamista tietyillä alueilla, jos niin on erikseen määrätty (esim. ns. *rakentamista suoraan ohjaava yleiskaava* maaseutualueilla).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.

SUUNNITTELUALUE JA SEN VAIKUTUSALUEET

Kuusamo sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan maakunnan koillisosassa. Osayleiskaava-alue sijaitsee Kuusamon kaupungin keskustajamassa ja sen lähialueilla.

Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan yhteensä n. 87 km². Tästä noin 66 km² (76 %) on maa-alueita ja 21 km² (24 %) vesialueita. Alueella on useita maanomistajia. Kaupungin omistamat maa-alueet ovat n. 12 km² (13 %) ja yksityisessä omistuksessa olevat maa-alueet n. 75 km² (87 %). Kuusamossa vakituksia asukkaita on noin 15 000 ja lisäksi kunnassa oleskelee vaihtelevasti noin 10 000 ihmistä enemmän, esimerkiksi vapaa-ajanasukkaita, matkailijoita ja etätyöntekijöitä. Vakituksista asukkaista reilut 60 % asuu laadittavan yleiskaavan alueella. Seutukaupunkien vetovoimatutkimuksessa Kuusamon ulkoinen vetovoimaindeksi oli 2. paras kaikista seutukaupungeista.

Kuusamoon johtavat pääliikenneväylät ovat VT5/E63 (Heinola - Sodankylä) ja VT20 (Oulu - Kuusamo). Pääraittina toimiva Kitkantie erkanee pohjoisessa Valtatie 5:ltä ja kulkee Kuusamon keskustajaman läpi.

Kaavoituksen piiriin kuuluvia asuinalueita ovat etelässä Toranki ja Torangintaus, pohjoisessa Nilonkangas. Keskustajaman välittömässä läheisyydessä kaakon suunnassa sijaitsee Tolpanniemi, joka muodostaa keskustajamasta erillisen taajaman. Myös Kuusamon lentoaseman alue sisältyy kaavoitettavaan alueeseen.

Suunnittelualue rajautuu osittain Kuusamon osa- ja rantayleiskaavoihin: Lännessä teollisuusalueen osayleiskaavaan, pohjoisessa Oivangin rantayleiskaavaan ja Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavaan sekä idässä Muojärven rantayleiskaavaan.

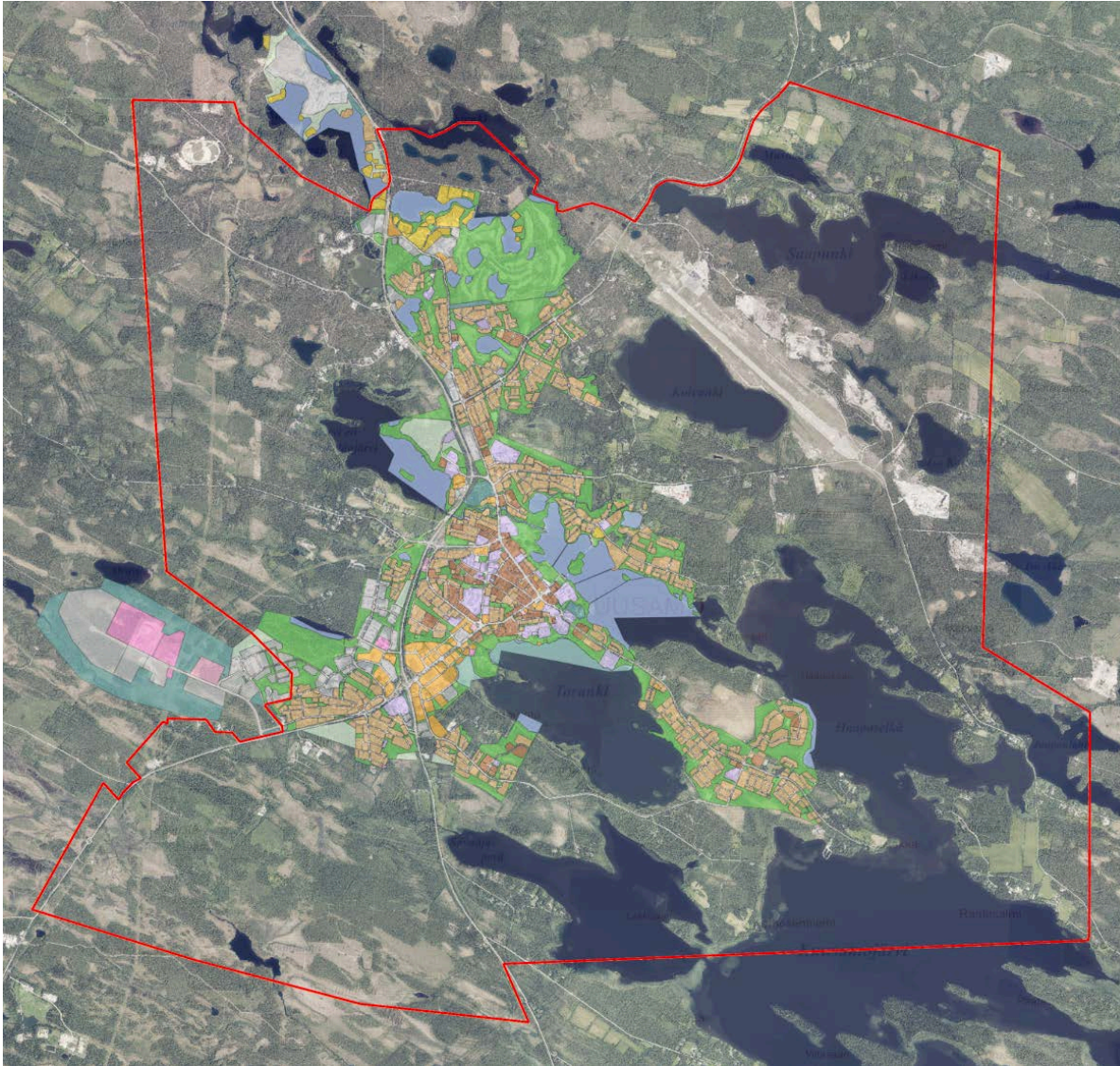
Kirkonkylällä ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa yleiskaavaa. Hankealueella asemakaavoittamista ohjaavat koko kunnan laajuinen Kuusamon oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava (2016) sekä vuosina 2013, 2016 ja 2018 hyväksytyt Pohjois-Pohjanmaan 1. 2. ja 3. vaihemaakuntakaava. Pohjois-Pohjanmaan liitto on ilmoittanut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti, että maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä (§ 92) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- o Kirkonkylän asemakaava
- o Asemakaavan muutos kortteleissa 4 ja 6
- o Kirkonseudun asemakaavan muutos, Pappilan pellot
- o Kirkonseudun asemakaavan osittainen muutos Tropiikin alueella korttelissa 923 tontilla 2 sekä pysäköinti- ja puistoalueella
- o Kirkonkylän asemakaava korttelin 191 muutos
- o Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 927 ja korttelin 922 tontilla 5 sekä niihin liittyvillä lähivirkistys-, katu- ja vesialueilla ja jalankululle ja pyöräilylle varatulla tiellä.

Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu osa Raatesalmen ranta-asemakaavasta ja osa Pyhäniemen ranta-asemakaavasta.





Kartta. Ote Kuusamon asemakaavayhdistelmästä 15.8.2024. Lähteet: MML/ortoilmakuva ja taustakartta kaavayhdistelmä.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kuusamon kaupungin tavoitteena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavan tavoitteena on tutkia;

- asumisen
- kaupallisten palveluiden sijoittuminen ja laajentumisalueet
- keskustan elävöittäminen
- reitistöjen
- jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen
- muiden liikenneyhteyksien kehittäminen
- asemakaavan lievealueiden kehittäminen
- puhtaan energian tuotantoalueiden sijoittumismahdollisuudet.

Suunnittelun lähtökohtina ovat ennen kaikkea alueen omaleimaisuuden ja paikallisuuden huomioon ottaminen ja taajamakuva selkeyttäminen.



Kuva. Ortoilmakuva suunnittelualueesta (MML 1/2025), Alustava rajausta punaisella viivalla.

Tärkeimpiä selvitettäviä kohteita ovat ydinkeskustan kehittäminen ja elävöittäminen, uudet asuinalueet, kaupan suuryksikköjen- ja erikoistavarakaupan sijoittelu, vanhan teollisuusalueen kehittäminen, Kuusamojärven ranta-alueiden tehokkaampi hyödyntäminen, lentokentän laajennustarpeet, Rajan alueen lisätarpeet sekä valtatie 5 varren liike- ym. rakentamisen suunnittelu ja virkistys-, viher- ja vesistöalueiden kehittäminen. Lisäksi arvioidaan myös vakituisten asutuksen laajennustarpeet muun muassa rajavartioston, Tampinahan, Leskelän, Järvenpääntien-Heliharjun, Kyhälän ja lentokentän alueilla.

Osayleiskaavan laadinta toteutetaan laajassa ja monipuolisessa yhteistyössä eri osallisten kanssa. Suunnittelun perustaksi laaditaan kattavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit, joiden avulla varmistetaan kaavan laadukas ja tasapainoinen kokonaisuus. Osayleiskaavan valmistumisen arvioidaan ajoittuvan vuoteen 2027. Osayleiskaavan rajausta voi muuttua kaavoituksen edetessä.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on muun muassa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset Alueidenkäyttölain mukaisesti.

Suunnittelun yhteydessä ja rinnan sen kanssa laaditaan useita erilaisia selvityksiä, muita suunnitelmia ym., jotka osaltaan vaikuttavat osayleiskaavan sisältöön ja sen vaikutusten arviointiin. Vaikutusten arvioinnilla tulee pystyä todentamaan ympäristöllinen,

taloudellinen ja sosiaalinen kestävyys. Osayleiskaavan vaikutusten arviointi liitetään kaavaselostukseen.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Selvitys tai suunnitelma	Laatija/hyväksyjä ja valmistumisvuosi
Pohjois-Pohjanmaan 1. 2. ja 3. vaihemaakuntakaava	Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2014, 2016 ja 2018
Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava	Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2025.
Kuusamon strateginen, oikeusvaikutteinen osayleiskaava	Ramboll 2016
Ruka - Kuusamo matkailualueen osayleiskaava	FCG Oy 2018
Pyhäniemen ranta-asemakaava	MGPPosition 2004
Raatesalmen ranta-asemakaava	KimmoKaava 2010
Kirkonseudun asemakaavan osittainen muutos kortteleissa 4 ja 6	Kuusamon kaupunki 2023
Kirkonseudun asemakaavan muutos, Pappilan pellot	Kuusamon kaupunki 2023
Kirkonkylän asemakaava	Kuusamon kaupunki 2023
Kirkonseudun asemakaavan osittainen muutos Tropiikin alueella, korttelissa 923	Kuusamon kaupunki 2024
Kirkonkylän asemakaava korttelin 191 muutos	Kuusamon kaupunki 2024
Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 927 ja 922	Kuusamon kaupunki 2025
Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021	Ympäristöministeriö 2021
Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015	Pohjois-Pohjanmaan liitto 2015
Kuusamon kävelyn ja pyöräliikenteen edistämissuunnitelma	Ramboll, Ely-keskus, Kuusamon kaupunki 2024
Kuusamon keskustaajaman kehityskuva 2040	Oulun yliopisto 2024
Kuusamon kirkonkylän kaupallinen selvitys	Ramboll 2024
Kuusamon liikenneturvallisuussuunnitelma	Ely-keskus 2011
Kuusamon kaupungin rakennusjärjestys	Kuusamon kaupunki 2025

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

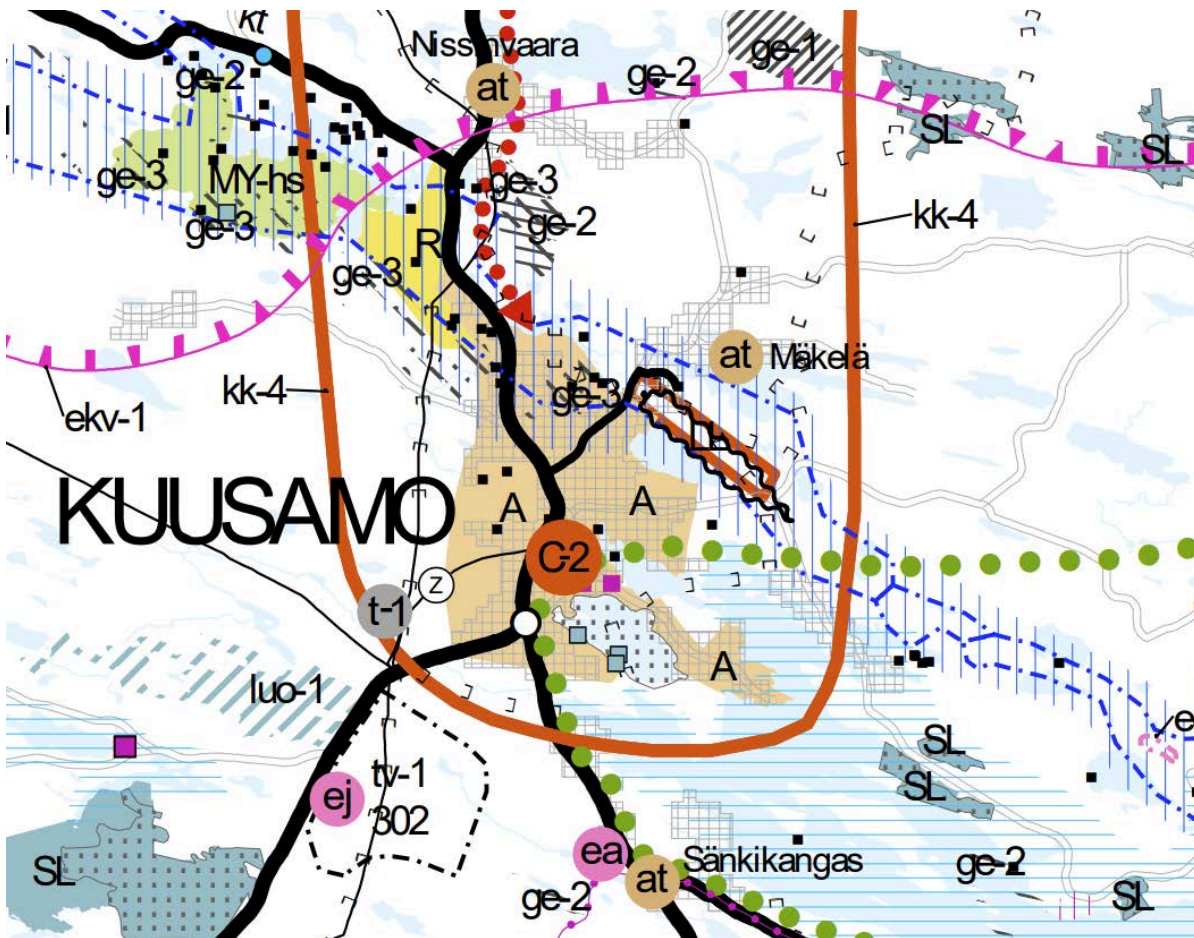
Valtakunnalliset tavoitteet koskevat seuraavia teemoja (tavoitteet kokonaisuutena Internetissä valtioneuvoston sivustolla, Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

Maakuntakaavassa osayleiskaava-alueen keskelle sijoittuu alueellisten keskusten ydinalue (C-2) ja sitä ympäröivä Kuusamon keskustaajaman taajamatoimintojen alue (A). Alue on kokonaisuudessaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinaluetta, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena (kk-4).

Hankealueella on virkistyskäytön kannalta kehitettäviä arvokkaita luontokohteita sisältäviä aluekokonaisuuksia. Kuusamon kaupunki laatii parhaillaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaa museon kanssa. Alueen koillisosan halki kulkee vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. Osayleiskaava-alue on poronhoitoalueella (Poronhoitolaki 848/1990).

Kirkonkylällä ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa yleiskaavaa. Vuonna 1989 valmistuneen yleiskaavan tavoitevuosi oli 2010. Tämä kaava on kumottu. Alueella on voimassa vahvistettu Kuusamon strateginen oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2016.



Kartta. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 18.1.2022.

OSAYLEISKAAVAN LAATIMINEN

Osayleiskaavan laatiminen on käynnistynyt Kuusamon kaupungin aloitteesta kaupunginhallituksen päätöksellä KH 11.11.2024 § 186. Hankkeen vireilletulosta ilmoitetaan loppusyksystä/alkutalvesta 2025 paikallisessa Koillissanomat -lehdessä sekä kaupungin virallisilla verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville muun valmisteluaineiston kanssa ja siitä on mahdollista antaa mielipiteitä kuukauden ajan. OAS:a päivitetään hankkeen edistyessä.

Osayleiskaava esitetään pohjakartalla mittakaavassa 1:15000. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, vaikutusten sekä perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

KAAVOITUKSEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Osayleiskaavan laatimista ohjaa Kuusamon kaupungin kaavoituksesta vastaava maankäytön tulosalue.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa järjestetään työ-/viranomaisneuvottelu, jossa käsitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöä, kaavan tavoitteita ja tarvittavia selvityksiä. Tarvittaessa pidetään Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa työ-/viranomaisneuvotteluja, joissa käsitellään valmisteluaineistosta annettuja lausuntoja ja niiden vastineita. Muita neuvotteluja pidetään kaavoituksen eri vaiheissa tarpeen mukaan.

Osayleiskaavaluonnoksen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2026 ja kaavaehdotuksen syyskesällä 2027. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Alustava aikataulu
marras-joulukuu 2025: tavoitteiden tarkistus, viranomais-/työneuvottelu, OAS nähtäville
tammi-huhtikuu 2026: lähtö- ja valmisteluaineisto
touko-elokuu 2026: selvitykset
syksy 2026: kaavaluonnos nähtäville
syyskesä 2027: kaavaehdotus nähtäville
loppuvuodesta 2027: kaavaehdotus kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi
Tulevaisuuslautakunta, Kaupunginhallitus, Kaupunginvaltuusto

ALOITUSVAIHE JA VALMISTELUVAIHE

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ilmoitetaan Kuusamon kaupungin verkkosivuilla: www.kuusamo.fi sekä paikallisessa Koillissanomat -lehdessä.

KAVALUONNOSVAIHE

Osayleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville Kuusamon kaupungin verkkosivuille: www.kuusamo.fi. OAS ja sen liitteenä oleva kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Samalla pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan paikallisessa Koillissanomat -lehdessä.

Osallisilla on nähtävilläoloaikana mahdollisuus esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä. Niille mielipiteen esittäneille, jotka sitä pyytävät, ilmoitetaan kaupungin kannanotto mielipiteeseen.

KAVAEHDOTUSVAIHE

Saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi Kuusamon kaupungin verkkosivuille: www.kuusamo.fi, jolloin siitä voi tehdä kirjallisia muistutuksia. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan myös paikallisessa Koillissanomat -lehdessä sekä Kuusamon kaupungin asiakaspalvelussa ja siitä voi antaa palautetta koko kaavan laatimisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Osallisilla on nähtävilläoloaikana mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Niille muistutuksen tehneille, jotka sitä pyytävät kirjallisesti, ilmoitetaan kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen.

KAAVAN HYVÄKSYMINE

Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet sekä viranomaisille. Osayleiskaavan hyväksymisestä kuulutetaan Koillissanomissa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

KAAVAN VOIMAANTULO

Osayleiskaavan voimaan tulosta kuulutetaan Kuusamon kaupungin verkkosivuilla ja Koillissanomissa. Osayleiskaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu.

TIEDOTTAMINEN JA AINEISTON ESITTELY

Kaavoitusta koskevat ilmoitukset julkaistaan kaupungin Internet -sivuilla osoitteessa www.kuusamo.fi ja paikallisessa lehdessä (Koillissanomat).

Nähtävilläolon aikana on osallisilla mahdollisuus lausua mielipiteensä ja antaa muistutus kirjallisesti osoitteeseen Kuusamon kaupunki/Kirjaamo, Keskuskuja 6, 93600 KUUSAMO tai sähköpostilla osoitteeseen kaavoitus@kuusamo.fi.

Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä lähetetään ja muistutuksen tehneille sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kuusamon kaupungin kaavoitustyöhön liittyvistä käytännön asioista vastaa kaavoittaja Pekka Räisänen. Suunnittelutyöstä vastaa kaavakonsultti arkkitehti, LuK Kai Tolonen Tilatohtorit Oy:stä.

OSALLISET JA OSALLISTUMINEN

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun koko hankkeen ajan.

Kaavoitustyön aikana järjestetään yleisötilaisuuksia ja avoimia työpajoja, joista ilmoitetaan erikseen Koillissanomissa ja kaupungin Internet -sivuilla osoitteessa www.kuusamo.fi.

Osalliset		Menettelytapa ja työn vaihe
Maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa merkittävästi vaikuttaa.	Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat.	Kaavakokous. Mielipiteet valmisteluaineistosta ja maankäyttövaihtoehtoista. Muistutukset kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.
Kuusamon kaupunki	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto Tulevaisuuslautakunta Yhdyskuntatekniikan lautakunta	Työryhmäkokoukset Lausunnot luonnoksesta ja ehdotuksesta
Viranomaiset	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus Pohjois-Pohjanmaan liitto Pohjois-Pohjanmaan museo Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos Metsäkeskus	Viranomaisneuvottelut Lausunnot luonnoksesta ja ehdotuksesta
Yhteisöt, yritykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään	Metsähallitus Paliskuntien yhdistys ry Kuusamon Yrittäjät ry Naturpolis Oy Kuusamon Vuokratalot Oy Caruna Oy Kuusamon EVO Kuusamon Kylien Neuvosto ry Ruka-Kuusamon Matkailu ry Ruka-Kuusamon Mökkiläisyhdistys ry Suomen luonnonsuojeluliitto Kuusamon Lintukerho ry DNA Oyj, Koillisnet Oy (Elisa Oyj), Telia Finland Oyj	Mielipiteet valmisteluaineistosta ja maankäyttövaihtoehtoista Muistutukset kaavaehdotuksesta

Kuusamon kaupunki/Maankäyttö

Keskuskuja 6, 93600 KUUSAMO

Kaavoittaja

Pekka Räisänen

puh. 040 7567881

s-posti: etunimi.sukunimi@kuusamo.fi

www.kuusamo.fi



Tilatohtorit Oy

Tila- ja Kaavatohtorit

Heikinkatu 23, 90100 OULU

KAAVAN LAATIJA

Kai Tolonen, Arkkitehti SAFA, LuK

s-posti: etunimi.sukunimi@tilatohtorit.fi



Tilatohtorit Oy
Tila- ja kaavatohtorit