DNR: KMO/1474/10.02.03.00/2021

24.2.2022

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



Suunnittelualueen sijainti maastokartalla

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

Suunnittelutehtävä

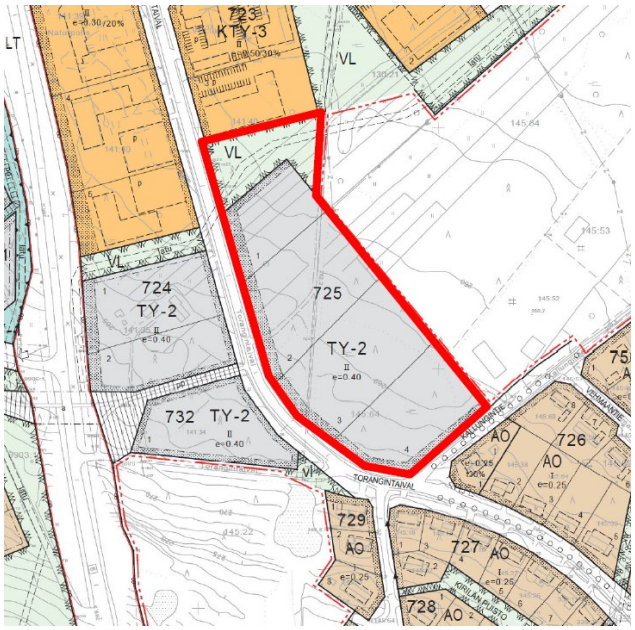
Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Nykyisellä käyttötarkoituksella, joka mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden rakentamisen korttelin 725 tontit eivät ole toteutuneet. Kaavan pääasiallinen tavoite on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitusta niin että suunnittelualueelle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

Suunnittelutilanne

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

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

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



Suunnittelualueen rajaus voimassa olevalla asemakaava kartalla

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

Osalliset

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

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

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

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

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

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Yhdyskuntatekniikka/ Maankäyttö

Yhteyshenkilö:

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

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

Kaavoittaja Kimmo Kymäläinen

Asemakaavaprosessi

