KUUSAMO
KUUSAMON KAUPUNKI

KMO/528/10.02.03.00/2026
27.8.2026, päivitetty 4.11.2026

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 201 TONTILLA 1 SEKÄ SIIHEN LIITTYVILLÄ MAA- JA METSÄTALOUS-, KATU- JA LÄHIVIRKISTYSALUEILLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Asemakaavan muutosalueen rajaus.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä: 305-411-170-4 ja 305-411-170-8. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 11,56 ha.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Alueidenkäyttölain (AKL) 63 § mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipide nähtävilläoloaikana. Ohje mielipiteen jättämiseen on sivulla 7.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta tulevaisuuslautakunnassa 28.5.2026 § 77. Suunnittelualue sijaitsee Kuusamon taajama-alueella Valtatie 5:n varressa Nilonjärven rannalla. Kaavamuutoksen kiinteistöt 305-411-170-4 ja 305-411-170-8 ovat Suomen valtion omistuksessa.

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan suunnittelualueen käyttötarkoitukset, korttelialueiden laajennustarpeet ja rakennusoikeudet. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle uusi korttelialue hallinto- ja virastorakentamista varten ja selvittää korttelin 201 laajennusmahdollisuudet. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

Suunnittelualuetta on pienennetty vireilletulovaiheesta. Maanomistaja on ilmoittanut, että korttelin 191 tontin 4 osalta asemakaavaa ei ole tarpeellista muuttaa. Korttelin 191 tontti 4 tulee täten säilymään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti hallinto- ja virastorakennusten korttelialueena.

Suunnittelutilanne

Asemakaavoista suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava (lainvoima 22.2.2024) ja Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 191 (lainvoima 30.12.2024).

Yleiskaavatasolla alueella on voimassa Kuusamon strateginen yleiskaava (lainvoima 20.6.2019). Lisäksi suunnittelualue kuuluu vireillä olevan Kirkonkylän osayleiskaavan alueeseen. Kirkonkylän osayleiskaavan AKL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 19.11.-18.12.2025.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan 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.



Alueidenkäyttöä ohjataan kolmiportaisella kaavoitusjärjestelmällä.

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. Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

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

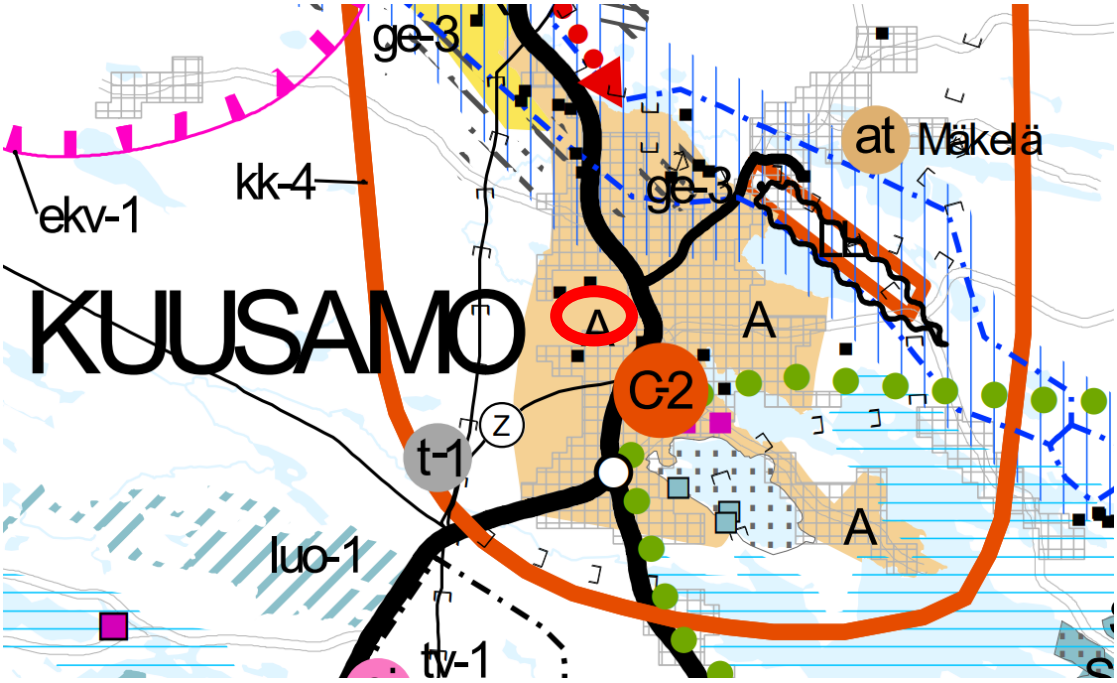
Maakuntakaava
Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3. Lisäksi 27.5.2025 on hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.

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

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on merkitty muinaismuistokohde. Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/63) rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset. Suunnittelumääräysten mukaan kohdetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä.

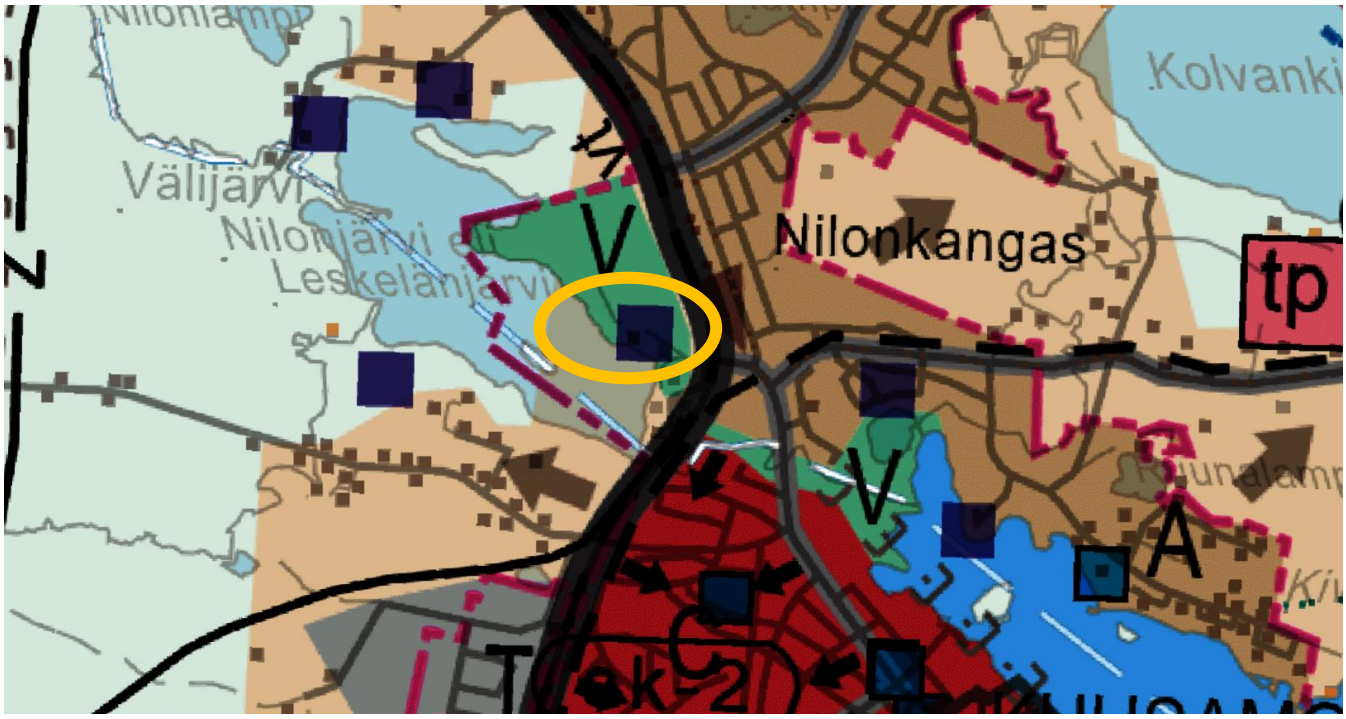


Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Yhdistelmäkartassa ei ole mukana Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavaa. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kuusamon strateginen yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 20.6.2019. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (V).

Alueella on lisäksi vireillä Kirkonkylän osayleiskaava.

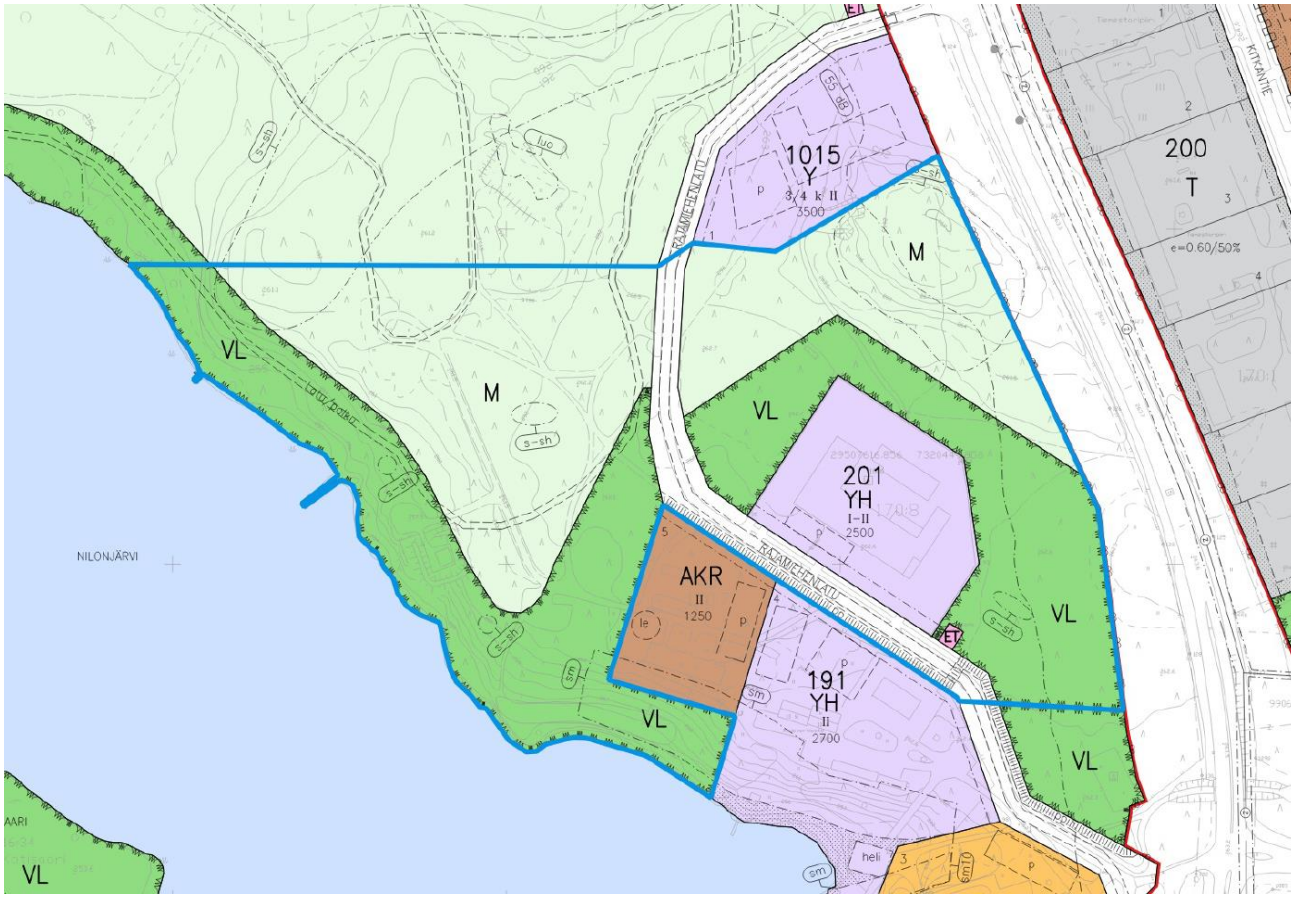


Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Asemakaava
Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava (lainvoima 22.2.2024) ja Kirkonkylän asemakaavan muutos korttelissa 191 (lainvoima 30.12.2024).

Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), lähivirkistysalueeksi (VL) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M). Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 6 450 kem^2.

Lisäksi suunnittelualueella on kiinteä muinaisjäännös (sm) sekä sotahistoriallisia kohteita (s-sh).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Selvitykset
Alue on rakennettua ympäristöä. Kaavatyössä hyödynnetään vuoden 2024 asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittuja selvityksiä. Tarvittaessa suunnittelualueelle tehdään muuttuvan maankäytön edellyttämiä uusia selvityksiä.

Maankäyttösopimukset
Mikäli kaava-alueen maanomistajat saavat kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä tai mikäli kaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille rakennuskustannuksia, tehdään maanomistajien kanssa AKL 91 b § mukaiset maankäyttösopimukset.

Arvioitavat vaikutukset

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

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan mm. luonnonympäristöön, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, muinaisjäännöksiin ja liikenteeseen.

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
- Asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- 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 kaupungin verkkosivuilla.

Viranomaisilta pyydetään kaavan nähtävillä oloaikoina tarpeelliset lausunnot ja tarvittaessa järjestetään AKL 66 § ja MRA 26 § mukainen viranomaisneuvottelu.

Hankkeen asiakirjat ovat koko kaavoitusprosessin ajan 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 kaupungintalolla (Keskuskuja 6).

Kaavahankkeen käynnistämispäätös on tehty tulevaisuuslautakunnassa 28.5.2026 § 77.

Kaavahanke on tullut vireille 2.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.9. – 1.10.2026 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute on otettu huomioon valmisteluaineistossa (kaavaluonnoksessa).

MRA 30 § mukainen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 11.11.2026 – 10.12.2026, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää kaava-aineistosta mielipide.
MRA 27 § mukainen kaavaehdotus on tavoitteena saada nähtäville alkuvuodesta 2027 toimielinkäsittelyn jälkeen.

Kaikissa edellä kuvatuissa 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	**Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtävillä olo**
1/2027	Tulevaisuuslautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleen palautteen ja päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta
02/2027 - 03/2027	Ehdotuksen nähtävillä olo
04-05/2027	Asemakaavan muutos viedään hyväksyttäväksi tulevaisuuslautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon
06/2027	Asemakaavan muutos lainvoimainen

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

Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuustoimiala/ Maankäyttö:

Yhteyshenkilö:
Laura Häkkänen, kaavoitusarkkitehti puh. 040 351 0367
laura.hakkanen@kuusamo.fi

Kuusamo 4.11.2026

kaavoitusarkkitehti
Laura Häkkänen

Asemakaavaprosessi

