

Mäntyselän teollisuusalueen asemakaavan muutos korttelissa 1012

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Asemakaavan muutosalueen raja.

Asemakaavan muutos koskee Kirkonseudun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Mäntyselän teollisuusalueen korttelin 1012 tavaraliikenneterminaal (LTA) korttelialuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,7 ha.

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 noin 5000 k-m². Kaavamuutos käynnistetään kaupungin tavoitteiden ja tarpeen pohjalta. Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen raja-
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. Merkinillä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisällä taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan seudullisesti merkittävien biojalostamojen alueet.

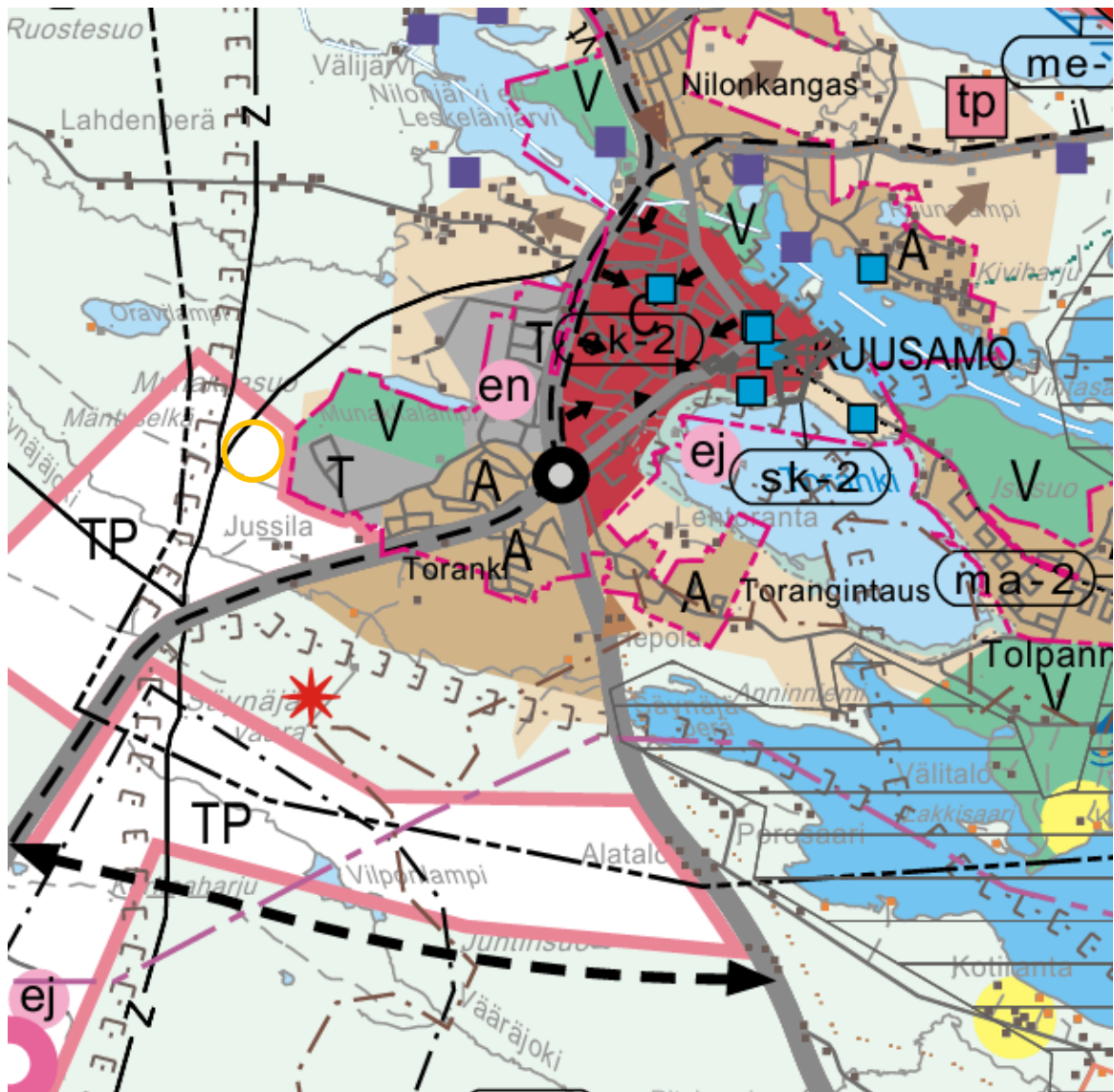


Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

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).



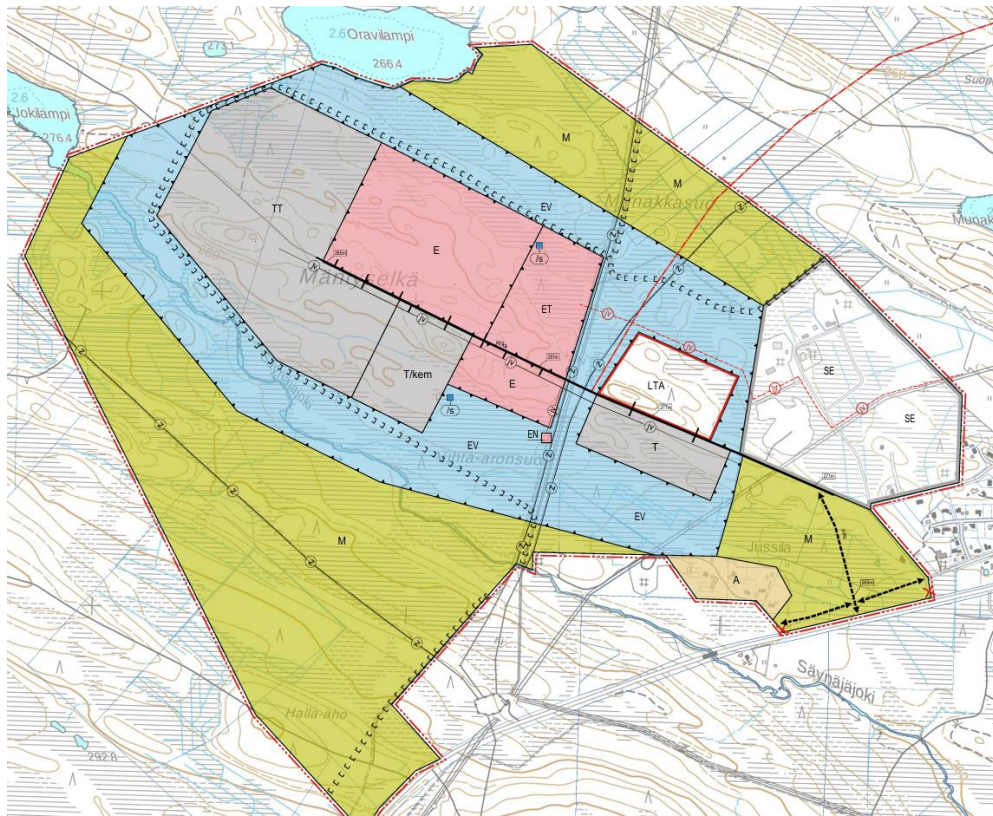


Ote strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Osayleiskaava

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

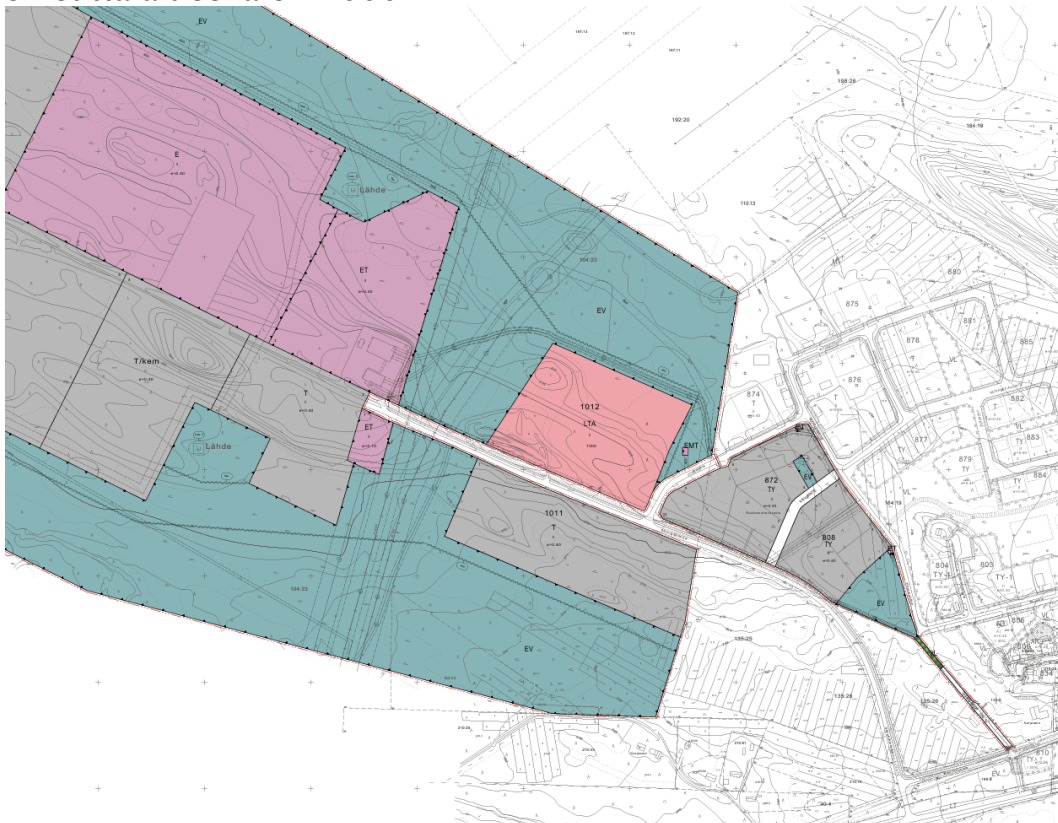




Kuva teollisuusalueen osayleiskaavasta, suunnittelualue on merkitty LTA-alueeksi.

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
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- 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 nähtävälle 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

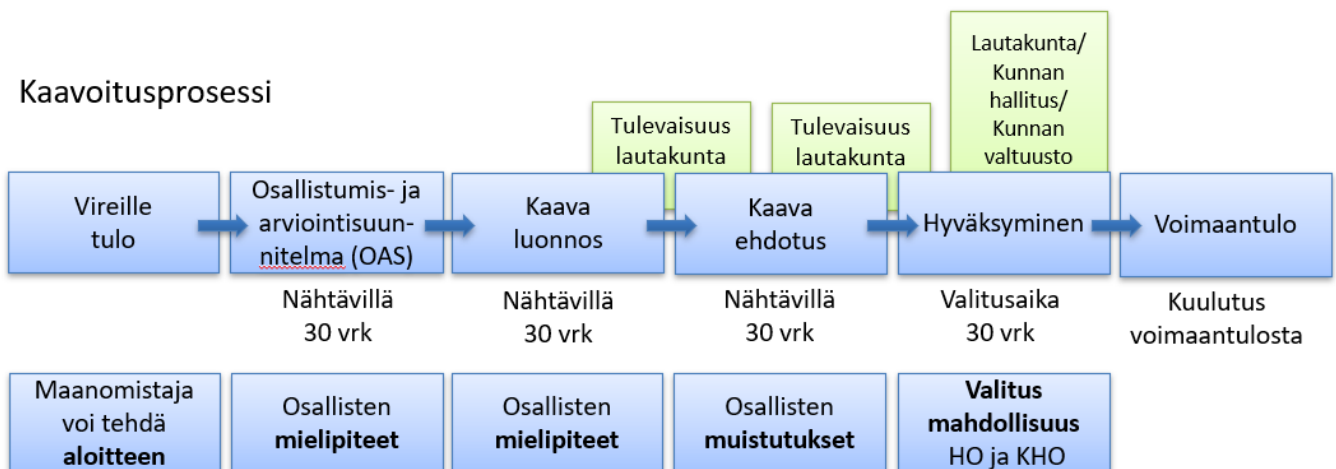
jessi.vatanen@kuusamo.fi

Kuusamo 2.9.2026

kaavoitusarkkitehti
Jessi Vatanen

Asemakaavaprosessi

Kaavoitusprosessi



Osallistuminen

