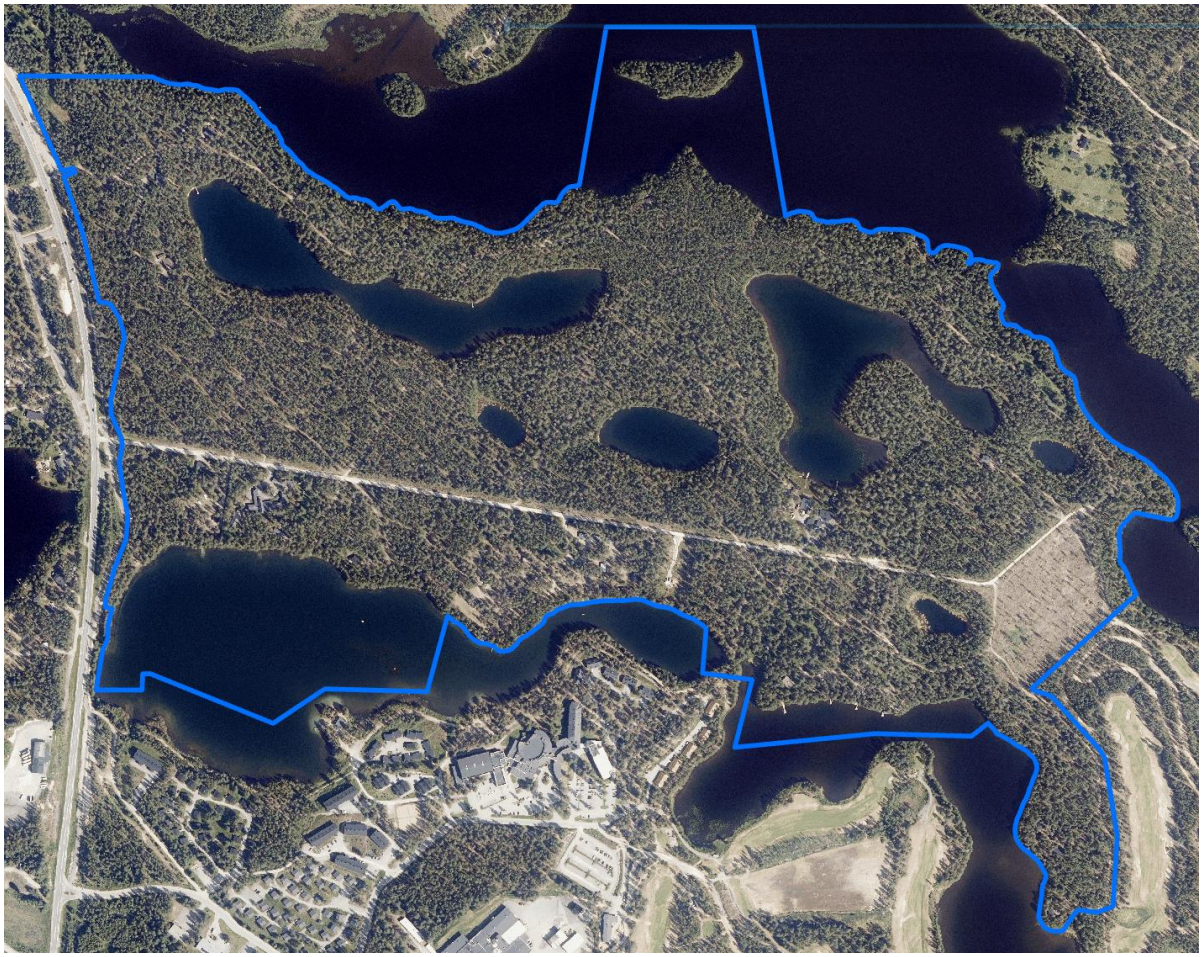
KUUSAMO
KUUSAMON KAUPUNKI

KMO/1096/10.02.03.00/2026
4.11.2026

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS TATANKI-KOUKKULAMMEN ALUEELLA SEKÄ KORTTELEIDEN 904, 929, 945 JA 946 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Asemakaavan muutosalueen rajaus.

Keskuskuja 6 • PL 9 • 93601 Kuusamo • Vaihde 040 8608 600 • kaavoitus@kuusamo.fi

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 ja laajennus on käynnistetty Kuusamon kaupungin aloitteesta tulevaisuuslautakunnassa 24.9.2026 § 79. Suunnittelualue, joka on kooltaan noin 115 hehtaaria, sijaitsee Petäjälammen ja Tatankijärven välisellä kannaksella noin viisi kilometriä Kuusamon keskustasta pohjoiseen. Valtaosa suunnittelualueesta on yksityisessä maanomistuksessa. Kuusamon kaupungin omistuksessa on noin 22 hehtaaria alueen maista.

Käynnistettävän asemakaavan tavoitteena on muuttaa Tatanki-Koukkulammen osittain vanhentunut ranta-asemakaava asemakaavaksi ja ratkaista kasvavan ja kehittyvän alueen tulevaa maankäyttöä. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan suunnittelualueen kaavalliset käyttötarkoitukset, korttelialueiden laajennustarpeet ja rakennusoikeudet.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

Suunnittelutilanne

Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu Tatanki-Koukkulammen ranta-asemakaavaan, joka on hyväksytty 22.6.1992. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa kortteleiden 904, 929, 945 ja 946 osalta Kirkonkylän asemakaava, joka on saanut lainvoiman 22.2.2024. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa ei ole voimassa tarkempiasteista kaavaa.

Yleiskaavatasolla Petäjälammentien pohjoispuolella on voimassa Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava (lainvoima 15.11.2018). Lisäksi koko suunnittelualueella 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.

Alla on esitetty kaaviokuvana Suomessa käytössä oleva alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä.



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

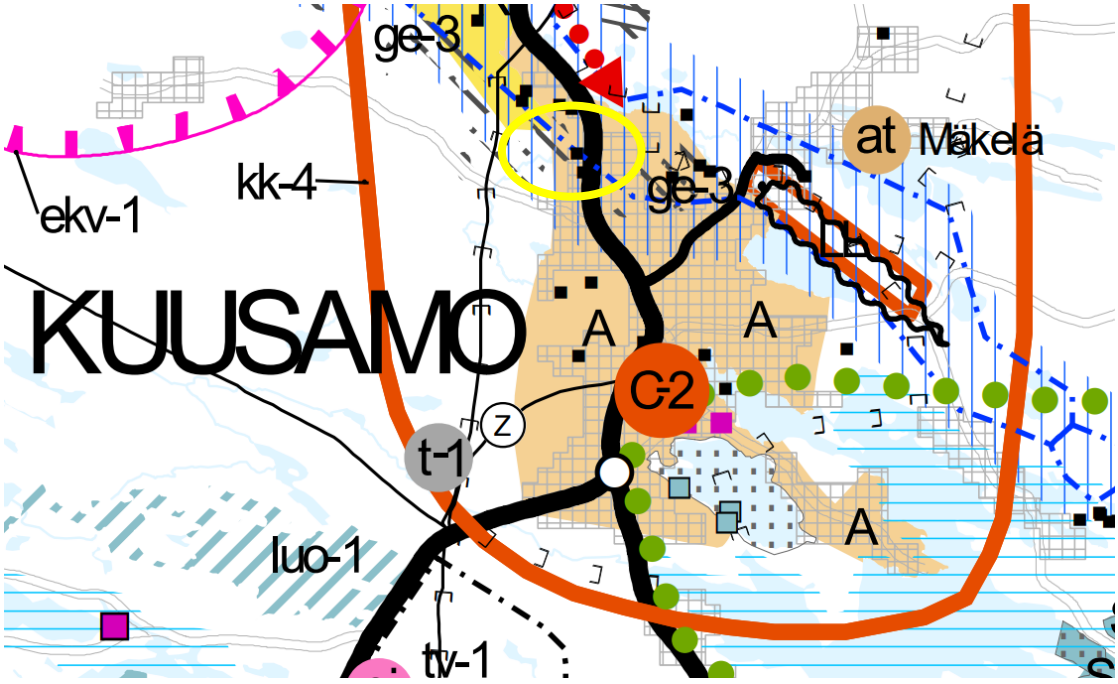
Maakuntakaava
Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3. Lisäksi 27.5.2025 on hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.

1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma eli tuuli- ja rantakerrostuma (ge-3). Punaisella nuolella ja palloviivalla on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Rukalta Kuusamon keskustaajamaan.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on merkitty mustalla neliöllä useita muinaismuistokohteita. Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/63) rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset. Suunnittelumääräysten mukaan kohdetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Mustilla hakasilla on osoitettu alueen läpi kulkeva moottorikelkkailun pääreitti.

3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu 3. vaihemaakuntakaavassa pohjavesialuerajauksen (sininen pistekatkoviiva) sisäpuolelle. Suunnittelualue on myös tärkeää pohjavesivyöhykettä (sininen pystyviivoitus).

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu pohjavesialuerajauksen (sininen pistekatkoviiva) sisäpuolelle. Lisäksi violetilla katkoviivalla ja nuolella on osoitettu voimajohdon yhteystarve. Merkinnällä osoitetaan sähköverkon kehittämistarve pitkällä aikavälillä. Nuolimerkintä on yleispiirteinen yhteystarve, jota ei ole tutkittu tarkemmilla selvityksillä. Sijainnin määrittely ja toteuttaminen edellyttää yksityiskohtaista vaikutusten arviointia riittävien selvitysten perusteella.

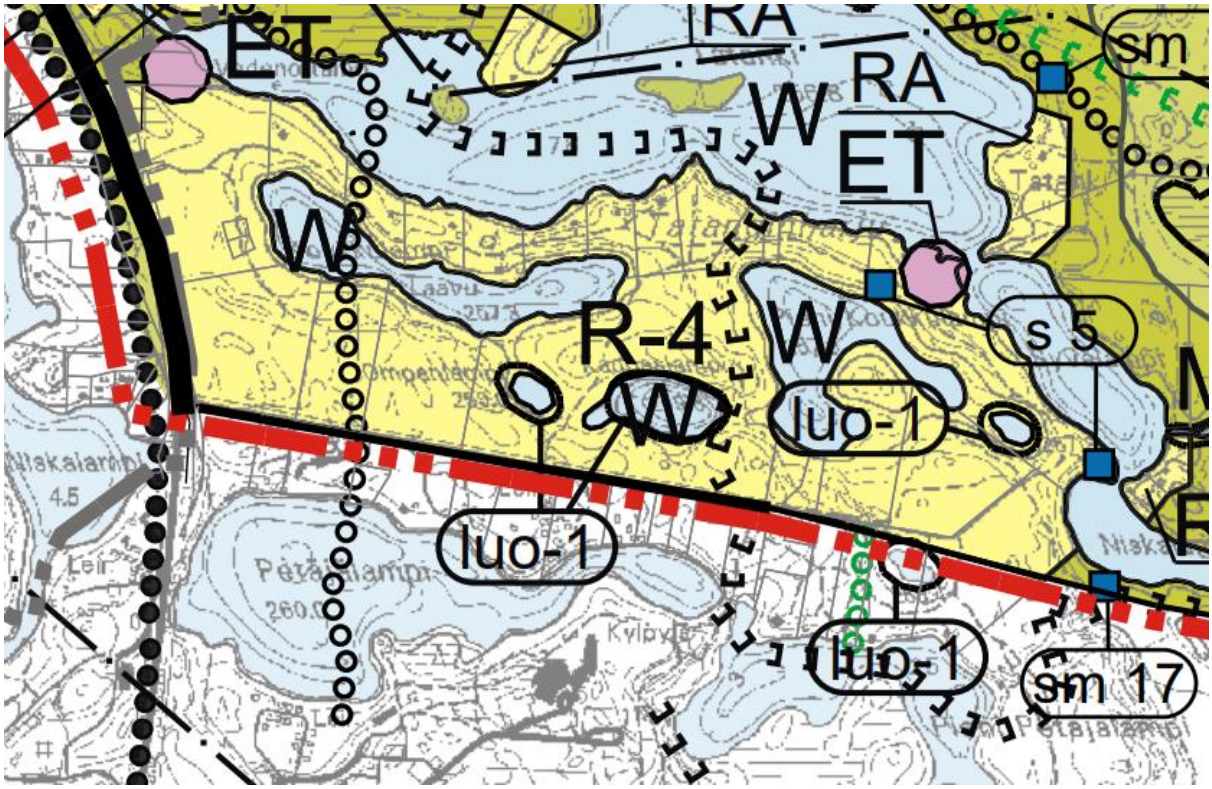


Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Yhdistelmäkartassa ei ole mukana Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavaa. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alueen pohjoispuolisilla osilla on voimassa 15.11.2018 lainvoiman saanut Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava. Kaavassa alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R-4). Osayleiskaavaan on myös merkitty kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-1) sekä kaksi sotahistoriallista kohdetta (s 5). Ruka-Kuusamo matkailualueen

osayleiskaavan muutoksesta on päätetty kaupunginhallituksen 06.06.2022 133 §:ssa.



Ote Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavasta.

Eteläpuolisella osalla on voimassa Kuusamon strateginen yleiskaava, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1).



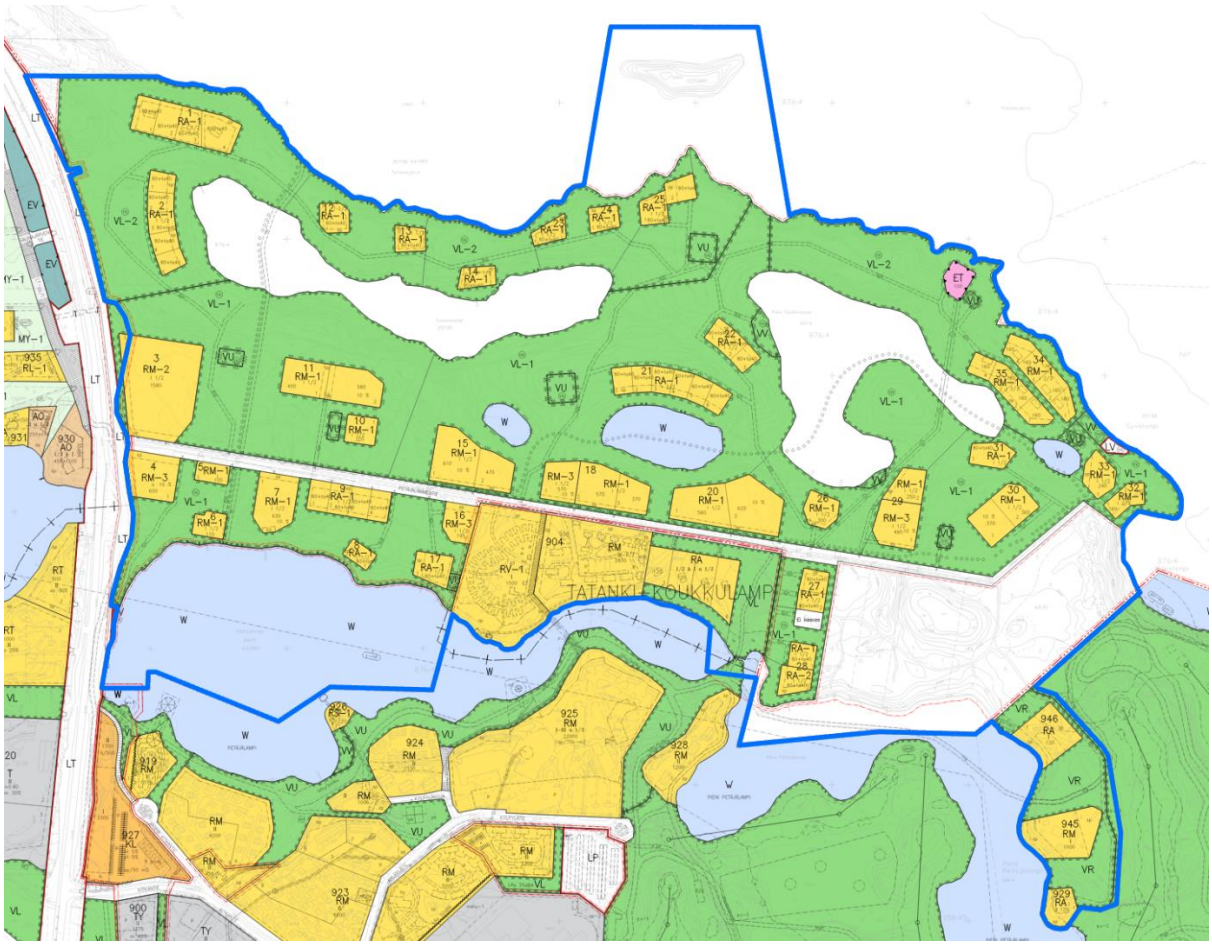
Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta.

Alueella on lisäksi vireillä Kirkonkylän osayleiskaava. Kirkonkylän osayleiskaavan AKL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 19.11.-18.12.2025.

Asemakaava ja ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on kortteleiden 904, 929, 945 ja 946 osalta voimassa Kirkonkylän asemakaava. Asemakaavassa on osoitettu asuntovaunualue (RV-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM) sekä loma-asuntojen korttelialueita (RA).

Muutoin suunnittelualueella on Petäjälammentien itäisintä osaa lukuun ottamatta voimassa vuonna 1992 hyväksytty Tatanki-Koukkulammen ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennuspaikkoja sekä loma-asunnoille (RA) että matkailurakentamiselle (RM).



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta ja asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

Kumoutunut hyväksytty asemakaava

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavaa vuodesta 2014 lähtien. Kuusamon kaupunginvaltuusto 6.11.2024 § 43 hyväksyi Kirkonkylän asemakaavan muutoksen ja laajennuksen Tatanki-Koukkulammen alueella. Kaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen, joka kumosi tammikuussa 2026 kaupunginvaltuuston päätöksen. Kaupunki ei saanut valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta, joten hallinto-oikeuden kumoamispäätös jäi voimaan.

Selvitykset
Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jossa on paikoitellen luonnontilaisia osia. Suunnittelualueelle on laadittu vuosien 2015–2024 aikana useita selvityksiä. Tehtyjä selvityksiä ovat luontoselvitys vuosina 2015 ja 2022, arkeologinen inventointi vuonna 2015, meluselvitys vuonna 2019 ja liikennemääräselvitys vuonna 2024. Tarvittaessa suunnittelualueelle tehdään muuttuvan maankäytön edellyttämiä uusia selvityksiä.

Maankäyttösopimukset
Mikäli kaava-alueen maanomistajat saavat asemakaavasta 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 sekä muihin kulttuuriperintökohteisiin 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 kaupungin ilmoituslehdissä eli Koillissanomissa sekä Meijjän Kuusamossa 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 24.9.2026 § 79.

Kaavahanke on tullut vireille 11.11.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 11.11. - 10.12.2026 välisen ajan.

Alla olevan aikataulutavoitteen mukaisesti valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on tarkoitus asettaa nähtäville alkukeväästä 2027 ja kaavaehdotus alkusyksystä 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

11-12/2026	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo
02-03/2027	Valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtävillä olo
05/2027	Tulevaisuuslautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta tulleen palautteen ja päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta
08/2027 - 09/2027	Ehdotuksen nähtävillä olo
11-12/2027	Asemakaavan muutos viedään hyväksyttäväksi tulevaisuuslautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon
02/2028	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

