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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

MRA 30 § MUKAINEN VALMISTELUVAIHE



Vireilletulo 2.9.2026

Hyväksyntä
Tulevaisuuslautakunta __.__.2027
Kaupunginhallitus __.__.2027
Kaupunginvaltuusto __.__.2027

Lainvoima __.__.2027

Selostus liittyy 4.11.2026 päivättyyn kaavakarttaan.

Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän asemakaavan korttelin 201 tonttia 1 sekä siihen rajoittuvia katu-, lähivirkistys-, sekä maa- ja metsätalousalueilta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 1016 tontti 1 ja korttelin 201 tontti 1 sekä niihin rajoittuvat katu-, lähivirkistys-, sekä maa- ja metsätalousalueet.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kirkonkylän asemakaava-alueella Nilonjärven rannalla ja on kooltaan noin 11,56 hehtaaria.



Ortokuva asemakaavan muutosalueesta.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 1:2000 4.11.2026
2. Asemakaavan seurantalomake (liitetään lopulliseen selostukseen)
3. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 4.11.2026
4. Arkeologinen inventointi 19.7.2019
5. Luontoselvitys 31.8.2022

2. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 28.5.2026 § 77.

Alueidenkäyttölain (AKL) 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä (Koillissanomat, Meijjän Kuusamo) ja kaupungin verkkosivuilla 2.9.2026. AKL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.9. – 1.10.2026. Vireilletuloaineistosta ei jätetty mielipiteitä. Lausuntoja saatiin 5 kappaletta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 § mukainen valmisteluaineisto (sisältäen kaavaluonnoksen) pidetään nähtävillä 11.11.2026–10.12.2026. Valmisteluaineistosta pyydetään tarpeelliset lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää kaavasta mielipide.

MRA 27 § mukainen kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville alkuvuodesta 2027 ja kaava on tarkoitus saada hyväksyntään loppukeväästä 2027 ja lainvoimaiseksi kesällä 2027.

2.2 Asemakaavan muutokset tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta. Suunnittelualue sijaitsee Kuusamon taajama-alueella Valtatie 5:n varressa Nilonjärven rannalla niin kutsutulla Rajan alueella.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Rajavartiostolaitoksen toimitilat ja vuonna 2024 valmistunut poliisitalo. Muuten suunnittelualue on virkistyskäytössä olevaa taajamametsää. Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt ovat Suomen valtion omistuksessa. Kiinteistöjä hallinnoi Senaatti-Kiinteistöt.

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 laajennustarpeita.

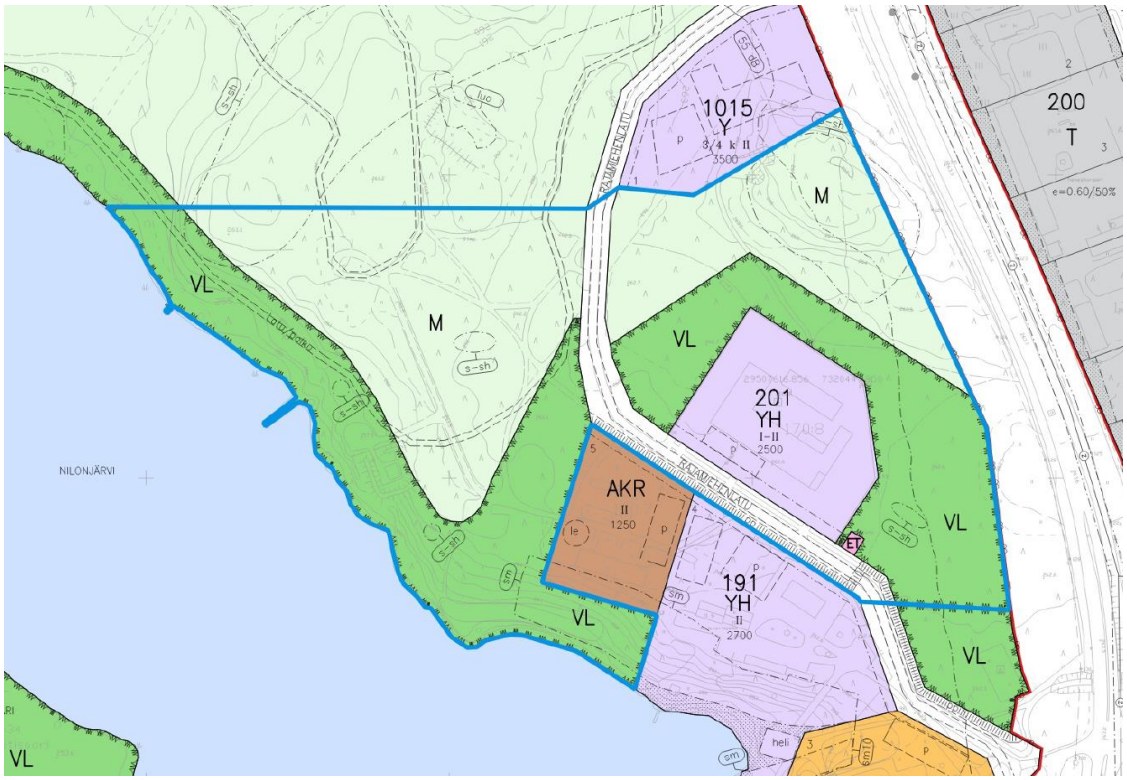
Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

2.3 Voimassa oleva muutettava asemakaava

Muutosalueena on Kirkonkylän asemakaava-alueen korttelin 201 tontti 4 sekä siihen liittyvät yleiset alueet. Alueen voimassa oleva asemakaavat on hyväksytty 30.12.2024 ja 17.4.2024.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Suunnittelualueen lähialueet ovat liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (K, KTY) sekä katu- ja lähivirkistysaluetta. Alla on ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen korttelialueilla tapahtuu maanomistajien toimesta.

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa.

2.5 Maankäyttösopimus

Mikäli kaavasta aiheutuu kaupungille rakentamiskustannuksia tai maanomistajat saavat kaavamuutoksesta omistamilleen alueilleen merkittävää hyötyä, tehdään maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset alueidenkäyttölain 91 b § mukaisesti. Sopimuksissa sovitaan mm. toteutukseen liittyvistä kysymyksistä. Maankäyttösopimuksista vastaa Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan toimiala.

3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuusamon taajama-alueella keskustan välittömässä läheisyydessä valtatie 5:n varressa Nilonjärven rannalla. Suunnittelualueelle on valmistunut uusi poliisitalo. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee rajavartioston entisiä ja nykyisiä rakennuksia.



Suunnittelualue ilmakuvassa.



Rakentaminen on keskittynyt Rajamiehenladun varteen.

Luonnonympäristö

Kortteli 191 on kuivahkoa mäntyvaltaista metsää, joka ei ole kokonaan alkuperäisessä luonnontilassa, vaan se on osaksi jo rakennettua. Suunnittelualueelle on myös luonnontilaiseen metsään muodostunut virkistyskäytössä olevia polkuja.



Suunnittelualueen osin luonnontilaista taajamametsää polkuineen.

Vesistöt ja vesitalous
Pintavesiltään suunnittelualue rajoittuu Nilonjärveen.



Suunnittelualueen luonnontilaista taajamametsää polkuineen.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue (11305101, Kirkonkylä) sijaitsee noin 3 kilometriä pohjoiseen.

Luonnonsuojelu
Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

Rakennettu ympäristö

Eteläisin osa suunnittelualueesta ja sen välittömästä lähiympäristöstä on rakennettua. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennuskanta on pääosin yksi- ja kaksikerroksia asuin-, virasto- ja varastorakennuksia 50- ja 70-luvuilta. Suunnittelualueelle on valmistunut uusi poliisitalo 2023. Ympärillä oleva asemakaava on toteutunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.



Rajavartiostolaitoksen käytössä oleva toimitilarakennus 50-luvun lopulta.



Asuinkerrostalo 70-luvun alkupuolelta Nilojärven rannalla, mikä sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.



Uusi poliisitalo Rajamiehenladulla.

Yhdyskuntarakenteellisesti suunnittelualue sijoittuu Kuusamon keskustaajaman välittömään läheisyyteen. Lähialueiden rakennuskanta on iältään ja tyypiltään monipuolista taajamarakentamista. Lähimpänä Valtatie 5:ttä sijaitsee toimitila- ja pienteollisuusrakennuksia. Kauempana on Nilonkankaan pientalorakentamista.



Ilmakuva suunnittelualueen viereisten alueiden rakennuskannasta. Taustalla Kuusamon keskustaajama.

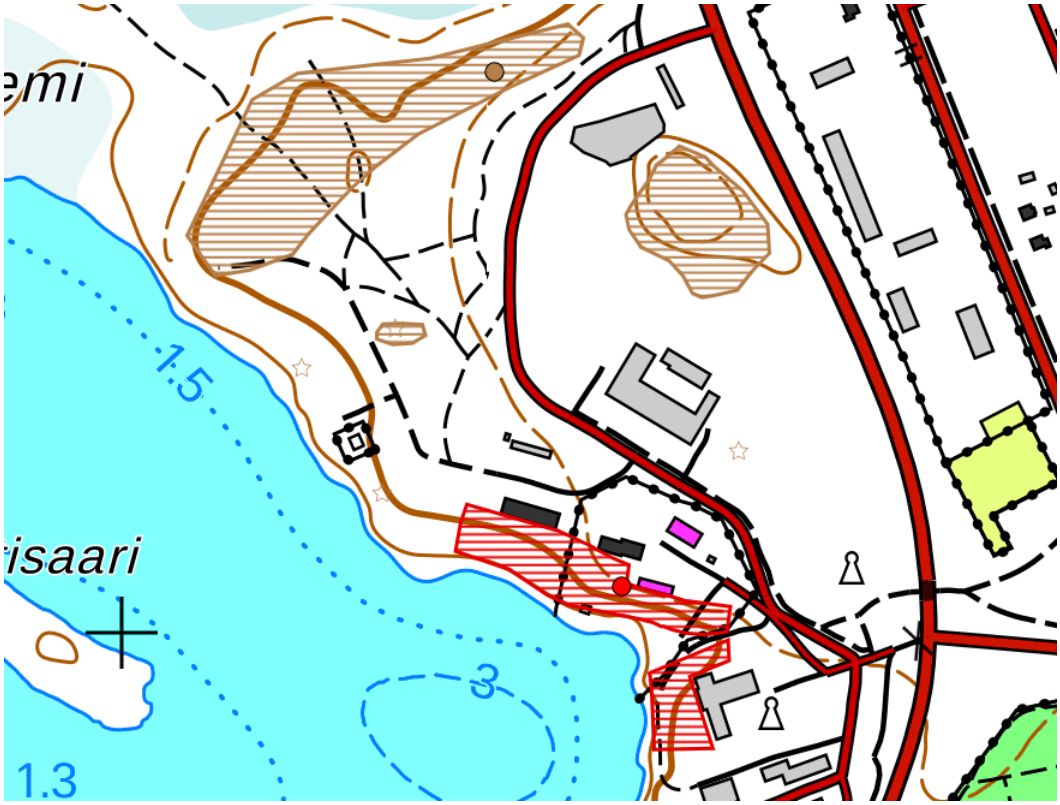
Muinaismuistot ja muut kulttuuriperintökohteet
Suunnittelualueelta tunnetaan yksi muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama kiinteä muinaisjäännös (305010013 Nilojärvi, Rajavartiosto). Tiedot on tarkistettu lo-

kakuussa 2026 Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi). Alueelle on tehty arkeologisia inventointeja vuosina 1956, 1975-1976, 1999 ja 2019.

Kyseessä on Nilonjärven kaakkoisrannalla sijaitseva kivikautinen asuinpaikka. Kohde on huomioitu vuonna 2019 tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa (Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelu, Jaana Itäpalo 19.7.2019).

Inventoinnin mukaan Inventoinnissa todettiin Nilojärvi Rajavartiosto kivikautisen asuinpaikan olevan lähes ennallaan. Rajausta kuitenkin päivitettiin poistamalla rannasta asfaltoiduilta helikopterin laskeutumistason kohdalta osa ja pieneltä alueelta rajavartioston pihassa, koska niillä alueilla mahdollinen asuinpaikka on tuhoutunut.

Suunnittelualueelta on löydetty myös useita muita kulttuuriperintökohteita (sotahistoriallisia kohteita). Vuoden 2019 inventoinnin mukaan alueella on runsaasti korsu- ja/tai kellarikuoppia sekä useita rakennusten betoniperustuksia, jotka liittyvät rajavartioaseman toimintaan ja ainakin osin saksalaisten asemapaikkaan Kuusamossa II maailmansodan jatkosodan aikana.

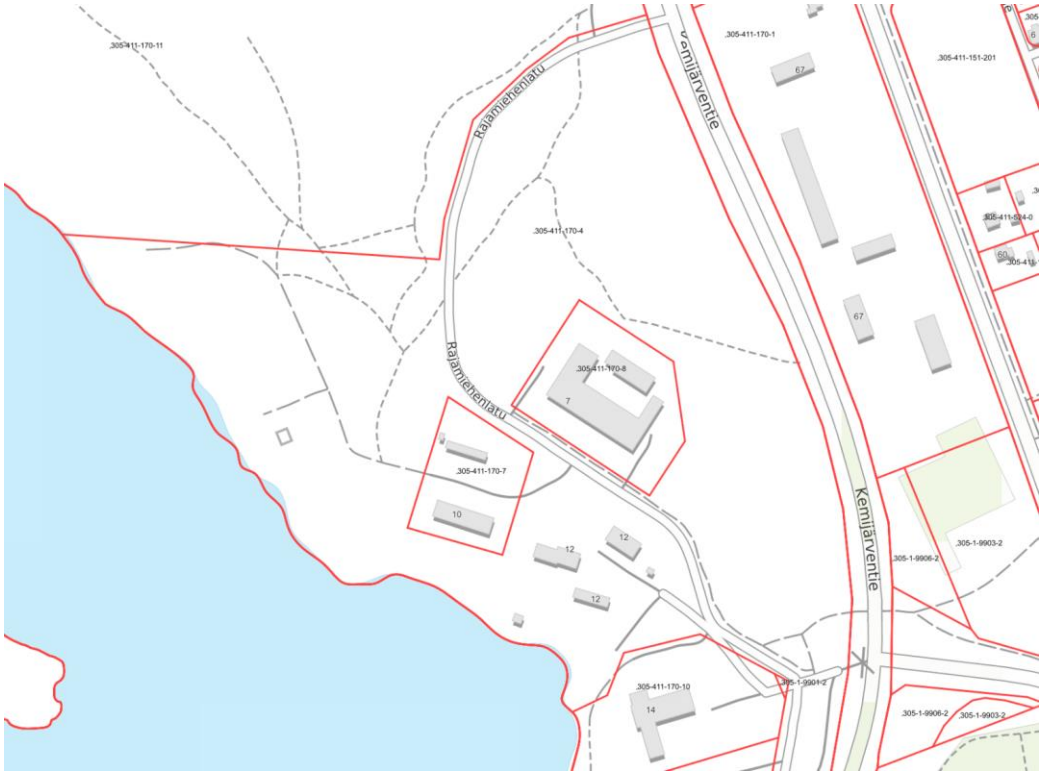


Punaisella viivoituksella merkitty muinaisjäännös (305010013 Nilojärvi, Rajavartiosto). Ruskealla muut kulttuuriperintökohteet. Aluerajaukset ja kartta Kyppi.fi 2026.

Rakennuskielto
Alueelle ei ole määrätty alueidenkäyttölain 53 § mukaista rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt 305-411-170-4 ja 305-411-170-8 ovat valtion omistuksessa. Kiinteistöjä hallinnoi Senaatti-Kiinteistöt. Alla kuva voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta.



Lokakuun 2026 mukainen kiinteistöjaotus.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Lain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. 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

Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

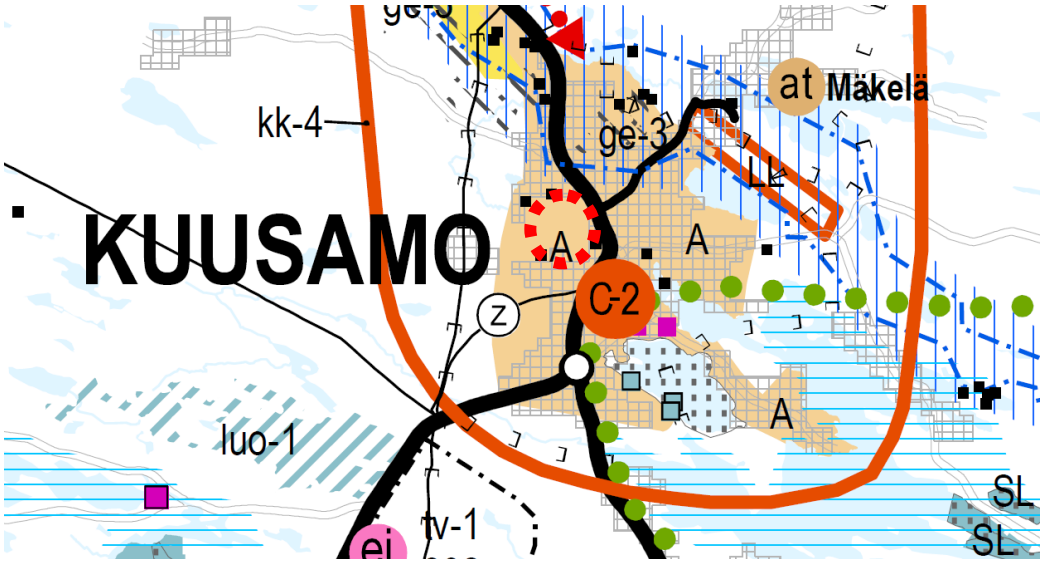
Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3. Lisäksi 27.5.2025 on hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.

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

2. vaihemaakuntakaavassa alueelle sijoittuu muinaismuistokohde. Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset. Suunnittelumääräysten mukaan kohdetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki merkinnän (kk-4) alueelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.

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

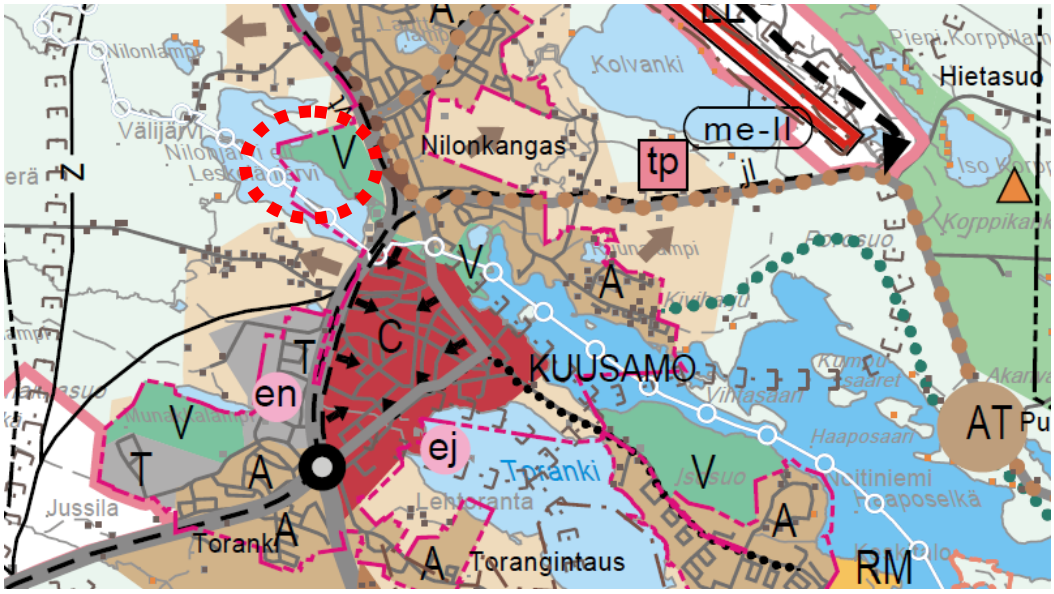


Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Yhdistelmäkartassa ei ole mukana Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavaa. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

Kuusamon strateginen yleiskaava

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

Alueella on lisäksi vireillä Kirkonkylän osayleiskaava. Osayleiskaava on kuulutettu vireille 19.11.2025 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetty nähtävillä 19.11.-18.12.2025.



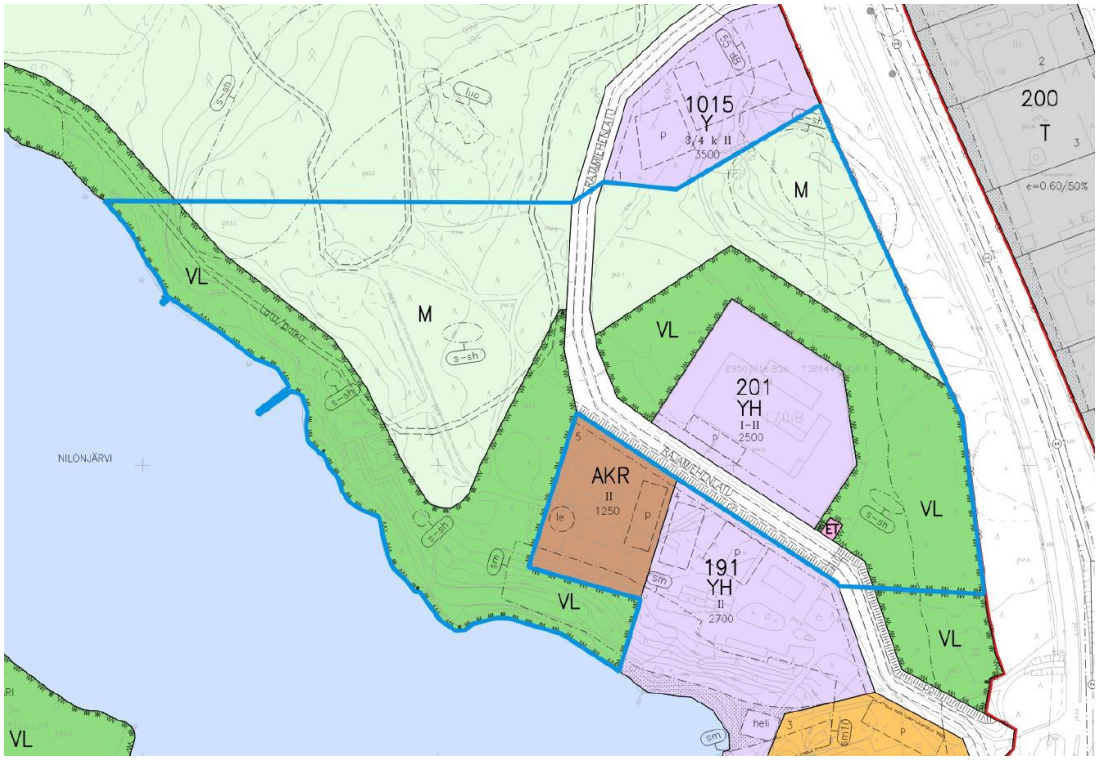
Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta (lainvoima 20.6.2019). Suunnittelualueen viitteellinen sijainti punaisella katkoviivaympyrällä.

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 katkoviivalla.

Rakennusjärjestys
Kaupunginvaltuusto on 18.2.2025 § 2 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 25.2.2025.

Pohjakartta
Pohjakarttana käytetään kaupungin laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.

Muutosaluetta koskevat päätökset
Asemakaavan muutoksen käynnistyspäätös on tehty tulevaisuuslautakunnassa 13.2.2025 § 14.

Strategiat ja ohjelmat
Asemakaavan muutosta ohjaavat seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat:

- Kaupunkistrategia 2021–2028, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020.
- Kaavoitusohjelma 2026–2029. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 12.5.2026 § 13 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2026–2029.

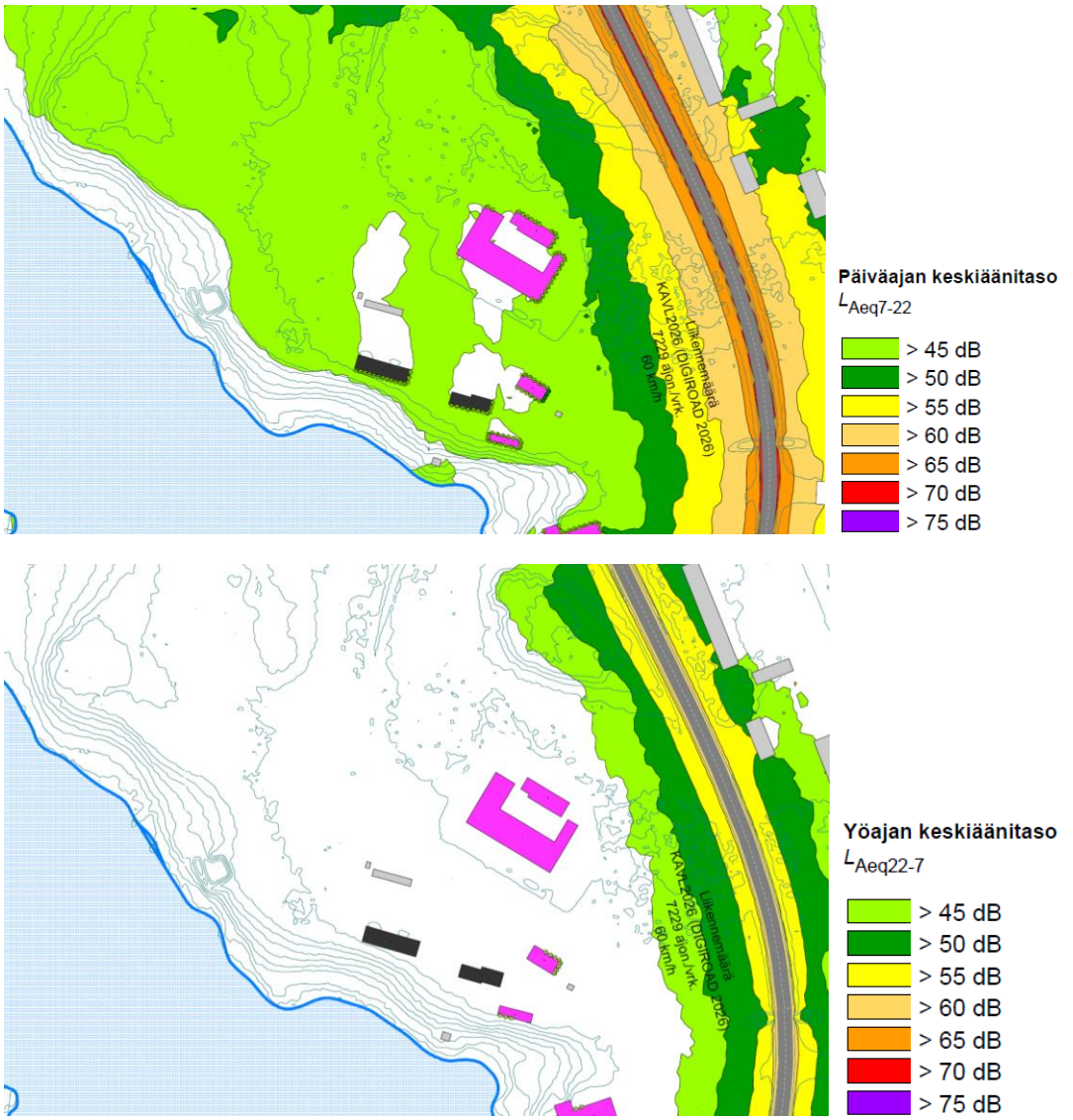
4. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET

Alue on rakennettua ympäristöä. Kaavatyössä hyödynnetään vuoden 2024 asemakaavan muutoksen ja vireillä olevan Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä. Tarvittaessa suunnittelualueelle tehdään muuttuvan maankäytön edellyttämiä uusia selvityksiä.

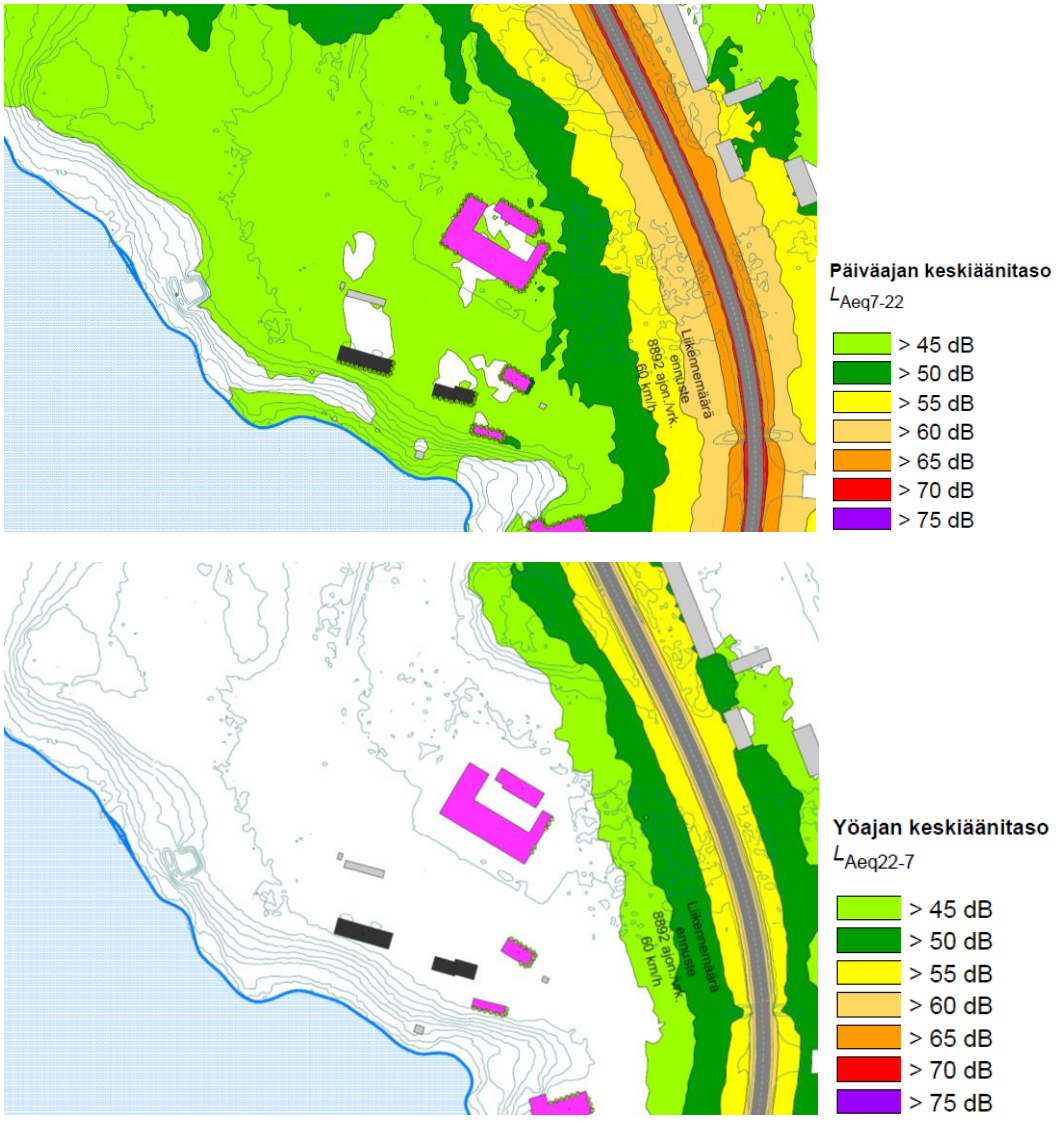
Meluselvitys

Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä on laadittu meluselvitys (Sitowise, 29.9.2026), jossa mallinnettiin Valtatie 5:n tieliikenteestä aiheutuva melu päivä- ja yöaikaan vuosina 2026 ja 2040.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uutta asuin- tai lomarakentamista tai muuta melulle herkkää toimintaa. Päiväajan 55 dB:n ja yöajan 50 dB:n ohjearvotasot ylittyvät suunnittelualueen itäosassa sijaitsevilla hallinto- ja virastorakennusten korttelialueella (YH) sekä lähivirkistys- (VL) ja maa- ja metsätalousalueilla (M). Vastaavasti päiväajan 45 dB:n ohjearvotaso yltää laajasti suunnittelualueelle molemmissa mallinnuksissa.



Tieliikenteen melumallinnus päivä- ja yöajalta vuonna 2026 (Sitowise, 2026). Valtatien 5:n nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h ja liikennemäärä 7229 ajoneuvoa vuorokaudessa nykytilanteessa vuonna 2026.



Tieliikenteen melumallinnus päivä- ja yöajalta vuonna 2040 (Sitowise, 2026). Liikennemäärä on 8892 ajoneuvoa vuorokaudessa vuoden 2040 ennusteessa.

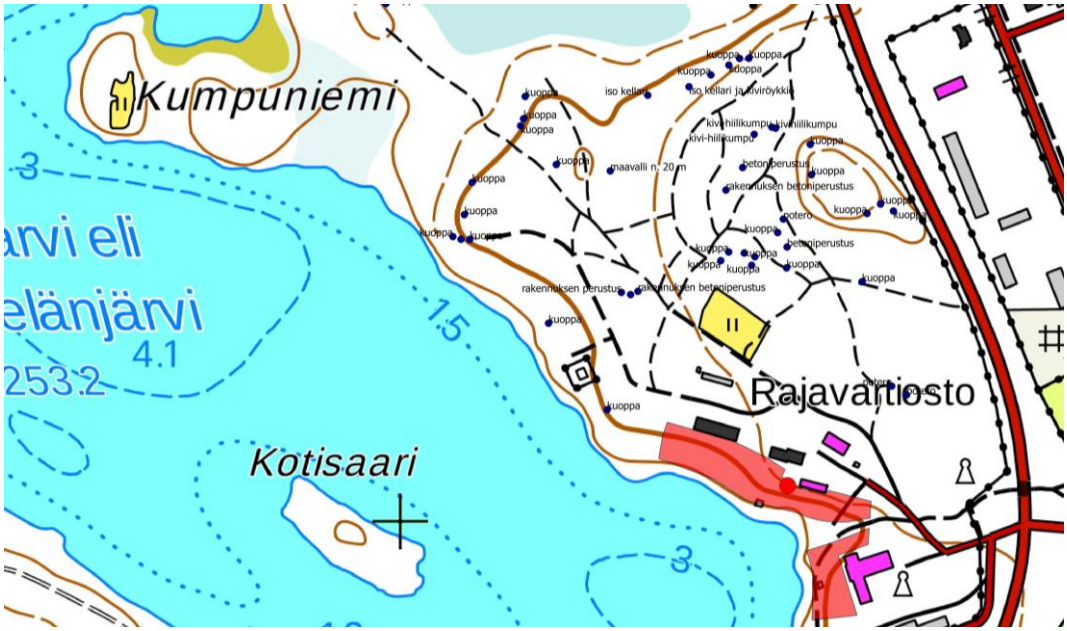
Muinaismuistot ja muu kulttuuriperintö

Museoviraston ylläpitämän Kulttuuriympäristön palveluikkunan (www.kyppi.fi). perusteella suunnittelualueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös. Kyseessä on vuonna 1956 tehdyssä inventoinnissa todettu kivikautinen asuinpaikka Nilojärvi Rajavartiosto (muinaisjäännösrekisterin mukainen kohdetunnus 305010013). Asuinpaikka on sittemmin suurelta osin tuhoutunut esikuntaa ja sen pohjoispuolisia asuintaloja rakennettaessa, mutta osia asuinpaikasta on todennäköisesti säilynyt.

Muutosalueella suoritettiin arkeologinen inventointi 12.7.2019 (Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu). Tunnetun kivikautisen kohteen todettiin olevan lähes ennallaan. Kiinteän muinaisjäännöksen rajausta tarkennettiin poistamalla rajaus rantaan rakennetun helikopterin laskeutumisalueen kohdalta sekä pieneltä osin rajavartioston asfaltoidulta piha-alueelta.

Inventoinnissa tehtiin myös runsaasti havaintoja korsu- ja/tai kellarikuopista ja useista rakennusten betoniperustuksista, jotka liittyvät rajavartioaseman toimin-

taan ja ainakin osin saksalaisten toimintaan Kuusamossa toisen maailmansodan aikana.



Nilojärvi Rajavartiosto kivikautinen asuinpaikka on merkitty punaisella rajauksella, muut kulttuuriperintökohteet sinisillä pisteillä. Punainen ympyrä on muinaisjäännöksen koordinaattipiste. (Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu 14.7.2019).

Liikennetarkastelu

Edellisen asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu liikennetarkastelu risteykseen valtatie 5–Kitkantie–Rajamiehenlatu–Vartiopolku tavoitevuonna 2040 (Ramboll Oy, 5.4.2019). Liikennetarkastelussa todettiin, että Rajan alueen liikennemäärä on kokonaisuudessaan vähäinen, mutta poliisiasemalta lähtevä hälytysajoliikenne tulee huomioida liittymässä, sillä pohjoisesta tultaessa liittymä ei näy ajoissa valtatielle. Tarkastelun perusteella liittymässä tulee tavoitevuonna 2040 olemaan ongelmia erityisesti käännyttäessä etelän suunnasta Kitkantielle ja Kitkantieltä pohjoiseen. Ongelmat eivät johdu Rajan alueen liikenteen lisäyksestä.

Rajamiehenlatu eli uusi katulinjaus on hyväksytty edellisen asemakaavan muutoksen yhteydessä ja sen kautta tapahtuu kulku alueelle ja siellä oleviin kortteleihin.

Katulinjaukseen ei ole tehty muutoksia.

Luontoselvitys

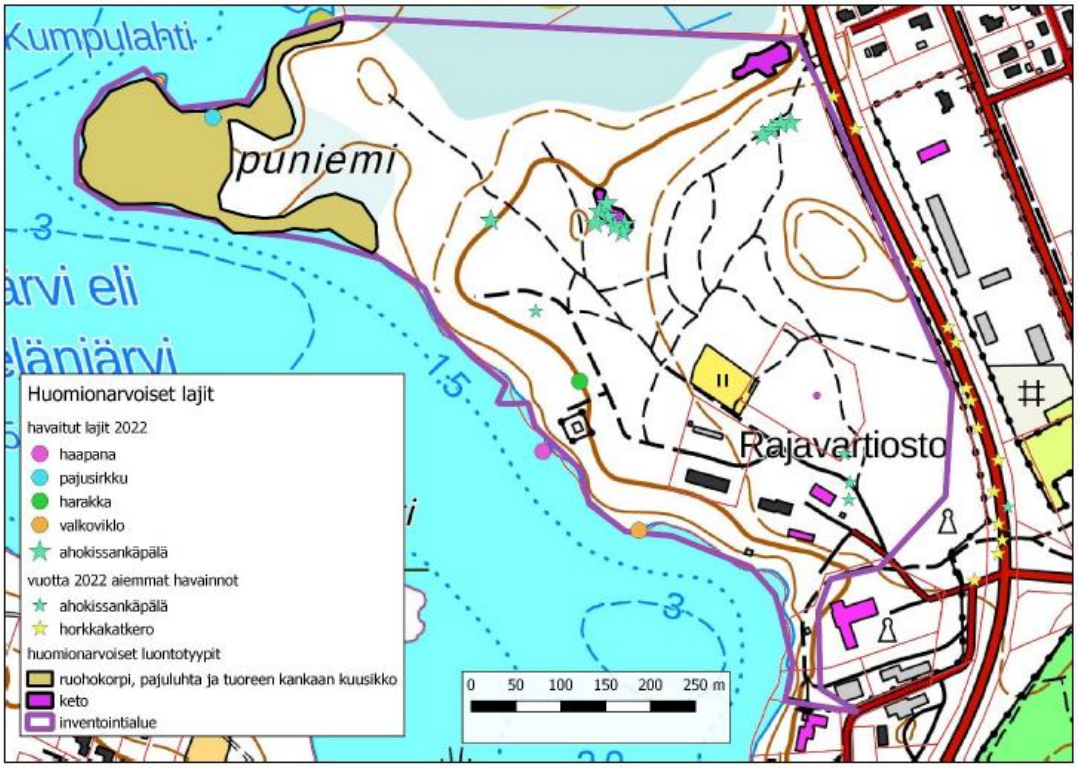
Edellisen asemakaavan muutoksen yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys laajalle alueelle Valtatie 5:elta Kumpuniemen kärkeen. Selvityksen on laatinut Luontoselvitys Kangas Oy 31.8.2022. Luontoselvityksessä ei havaittu merkittäviä luontoarvoja. Huomionarvoisista lajeista suunnittelualueelta tai sen välittömästä läheisyydestä havaittiin vaarantuneisiin (VU) lajeihin lukeutuvat haapana ja pajusirkku sekä silmälläpidettävät (NT) ahokissankäpälä, valkoviklo ja harakka.

Rajavartioston alueella on maastoon muodostunut lukuisia polkuja pitkään jatkuneen ja monimuotoisen maankäytön myötä. Maaston kulumisherkkyyden vuoksi kulkureittien, kuten polkujen ja mahdollisten hiihtolatujen sijoittamisessa olisi hy-

vä hyödyntää mahdollisimman paljon jo valmiiksi kuluneita maastonkohtia ja polkuverkostoa.

Suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuva Kumpuniemi on suureksi osaksi määritetty luonnon monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi kesän 2022 luontotyyppi- ja lajihavaintojen perusteella.

Näin ollen Kumpuniemi tulisi huomioida arvoluokan III kohteena maankäyttöä koskevassa suunnittelussa. Erityisesti latuverkostoa ja kevyen liikenteen väylää rakennettaessa on suositeltavaa, ettei verkostoa ulotettaisi Kumpuniemeen saakka. Kumpuniemen säilyminen mahdollisimman luonnontilaisena mahdollistaa edustavamman lahopuujatkumon kehittymisen, kun puusto ikääntyy. Myös vanhan metsän eliölajiston on mahdollista runsastua luonnontilaisesti ikääntyvässä metsässä.



Luontoselvityksessä (2022) selvinneet huomionarvoiset lajit ja luontotyypit. Inventointialue (violetilla) kattaa suunnittelualueen lisäksi myös lähiympäristöt.

Maaperätutkimus

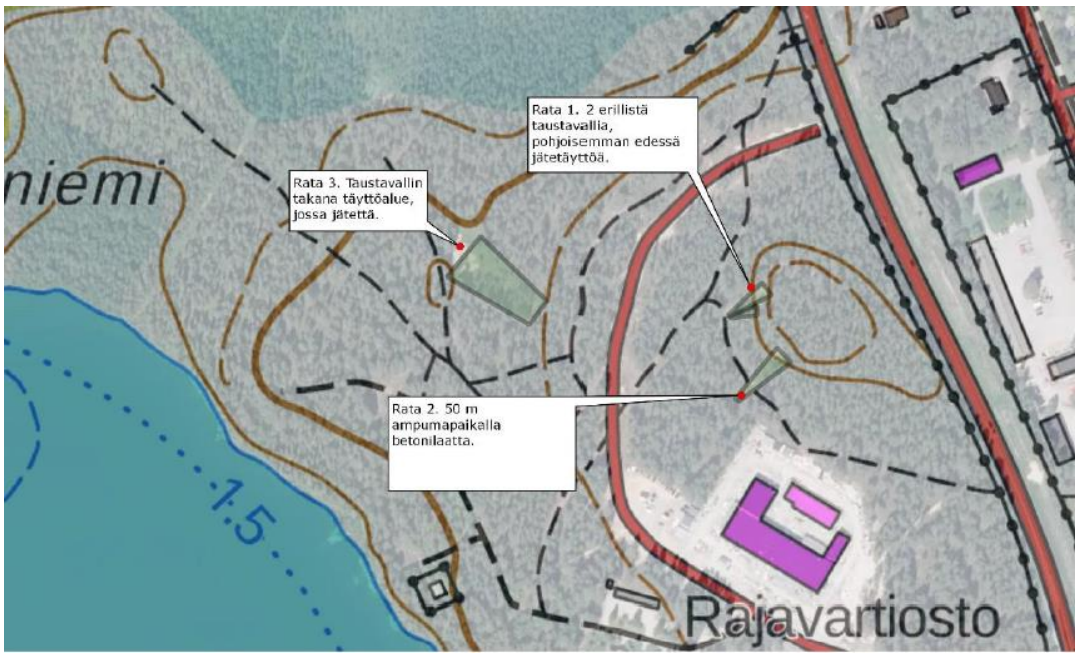
Suunnittelualueen entiselle ampumarata-alueelle (n. 5 ha) on laadittu ympäristötekninen maaperän pilaantuneisuuden perustutkimus. Raportin on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy 9.9.2022. Maaperätutkimuksen tarkoituksena oli selvittää alueen käyttöhistoriasta johtuen maaperän mahdolliset haitta-ainepitoisuudet ja mahdollisten jätteiden esiintyminen maaperässä sekä näistä mahdollisesti muodostuvat terveys- ja kulkeutumisriskit. Aluetta ei ole kuitenkaan käytetty ampumaratatoimintaan pitkään aikaan.

Maanäytteenotto kohteessa suoritettiin kaivinkoneella ja lapiolla kaivetuista koekuopista. Tehdyssä tutkimuksessa otettiin maanäytteitä yhteensä 29 tutkimuspisteestä. Tutkimusalueella todettiin kohonneita VNa/2142007 kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia epäorgaanisia yhdisteitä (sinkki, lyijy) ja öljyhiilivetyjä C10–

C40. Pitoisuudeltaan merkittävimpänä haitta-aineina todettiin sinkkiä, jonka pitoisuus ylitti VNa214/2007 ylemmät ohjearvot yhdessä tutkimuspisteessä. Muutoin todetut haitta-ainepitoisuudet eivät ylittäneet ylempiä ohjearvoja. Kohteessa ei arvioitu olevan haitta-ainepitoisuuksista johtuvaa tarvetta maaperän kunnostustoimenpiteille sen nykyisellä käyttötarkoituksella, mutta mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu esim. asuinkäyttöön, tulee maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioida uudelleen ja maaperä mahdollisesti kunnostaa.

Ampumaratojen alueiden puhdistustyöt tehtiin 4.-5.9.2023. Puhdistuksen loppuraportin on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy 19.12.2023. Jäännöspitoisuusnäytteiden perusteella puhdistusalueelle ei jäänyt puhdistustavoitteet ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten puhdistustavoitteet saavutettiin koko puhdistusalueella.

Radan 3 takana olevan jätettä sisältävän täyttöalueen osalta tulee huomioida jätteet ja maaperän kohonneet haitta-ainepitoisuudet, mikäli alueella tehdään kaivu- tai muita töitä, joiden yhteydessä käsitellään maa-aineksia.



Selvitettyjen ampumaratojen sijainnit.

5. ASEMAKAAVAN TARVE JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta ja tarve muuttaa asemakaavaa on ensisijaisesti maanomistajan intressissä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan merkittävä lisärakentaminen valtion tarpeisiin. Kaavamuutoksella on tarkoitus kattaa myös alueen pitkän aikavälin kehitystarpeet julkisrakentamisen osalta.

Alueen maanomistajan kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistyssopimus. Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat suunnittelualueen asemakaavoituksen käynnistämisestä, sekä siihen liittyvistä tavoitteista ja ehdoista.

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle uusi korttelialue hallinto- ja virastorakentamista varten ja tutkia korttelin 201 laajennustarpeita.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan myös vireillä olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa asetetut tavoitteet; ydinkeskustaa palvelevaa virkistys- ja ulkoilualuetta laajennetaan ranta-alueelle osoittamalla lähivirkistysalueelle uusi latu-ulkoilureitti. Ulkoilureitin kokonaispituus ja sijainti tutkitaan yleiskaavan yhteydessä.

Uuden hallinto- ja virastorakentamisen ulkopuolelle jäävä maa- ja metsätalousalue toimii samalla reservialueena mahdollista myöhempää tarvetta varten.

5.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaupunkistrategia ja kaavoitusohjelma
Kuusamossa on voimassa kaupunkistrategia ”Kuusamon menestysresepti” vuosille 2021–2028. Strategian mukaan toiminnan perustana on tasapainotettu talous. Strategian tavoitteita ovat kasvu, viihtyisyys, kuuluisuus ja omavaraisuus.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia kaupunkistrategiassa asetettuja tavoitteita on muun muassa sujuvat kaupunkimaiset palvelut, puurakentamisen edistäminen, ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta, sekä kaupunkilaisten osallistaminen ja vaikutusmahdollisuuksien tarjoaminen.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 12.5.2026 § 13 hyväksynyt kaavoitusohjelman 2026–2029. Hanke ei sisälly kaavoitusohjelman mukaisiin asemakaavahankkeisiin. Ohjelmaa laadittaessa on kuitenkin otettu huomioon, että ohjelman ulkopuolelta voi nousta joitakin ajankohtaisia, kiireellisiä kaavoitushankkeita, jotka sovitetaan osaksi ohjelmaa.

Kaavatyössä tulee kuitenkin huomioitavaksi vireillä olevaa Kirkonkylän osayleiskaavaa koskevat kaavoitusohjelman tavoitteet. Kaavoitusohjelman mukaan kaupungin tulee varautua tulevaisuuden asuinaluevarauksiin yleiskaavatasolla pitkällä tähtäimellä. Ensisijaiseksi asumisen laajentumisalueeksi on määritelty Rajavartioston alue, joka sijaitsee lähellä keskustaa ja on hyvin saavutettavissa myös pyöräilyn ja jalankulun suhteen. Laajentumisalueet tutkitaan tarkemmin Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä ja sovitetaan yhteen muun maankäytön kanssa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018) koostuvat viidestä kokonaisuudesta, joita ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Asemakaavan muutoksella edistetään uusien palveluiden rakentumista hyvin saavutettaville sijainnille. Suunniteltu uusi rakentaminen on yleishyödyllistä ja yhteiskunnan toimivuuden kannalta tärkeää rakentamista. Alueelle on mahdollisuus kulkea turvallisesti myös kävellen tai pyöräillen.

Maakuntakaava
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.

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

Asemakaavan muutoksella edistetään taajamapalveluiden kehittymistä ja vahvistetaan Kuusamon keskustaajamaa maakuntakaavan mukaisesti Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalueena. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kuusamon strateginen yleiskaava
Kuusamon strategisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella Kuusamon maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin kaupungin kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (V).

Suunnittelualueen lähiympäristö säilytetään virkistyskäytössä. Lisäksi virkistyskäyttöä pyritään vahvistamaan huomioimalla Kirkonkylän osayleiskaavan yhteydessä tutkittava Nilojärven ympäri kulkeva ulkoilu- tai virkistysreitin yhteystarve. Asemakaavan muutos on strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana
Kaavamuutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina tähänastisen kaavaprosessin ajan.

6. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

3.6 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma
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. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset ja kaavaprosessin vuorovaikutusmenettely on määritelty asemakaavan muuttamista koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Kaavahanke on tullut vireille 2.9.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.9. – 1.10.2026 välisen ajan.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville MRA 30§ mukaisen valmisteluaineiston (kaavaluonnos) kanssa saman aikaisesti.

Tiedottaminen
Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta tiedotettiin kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä (Koillissanomat ja Meijjän Kuusamo) ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-alueen maanomistajia ja -haltijoita sekä rajanaapurikiinteistöjen omistajia tiedotettiin lisäksi kirjeitse.

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä 11.11.2026 – 10.12.2026. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-alueen maanomistajia ja -haltijoita sekä rajanaapurikiinteistöjen omistajia tiedotetaan lisäksi kirjeitse. Valmisteluaineisto pidetään nähtävillä kaupungintalolla sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville alkuvuodesta 2027. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. Maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Ehdotus pidetään nähtävillä kaupungintalolla sekä kaupungin verkkosivuilla.

Viranomaisyhteistyö
Kaikista kaavan nähtävillä oloista pyydetään tarvittavat lausunnot eri viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu tai työneuvottelu eri viranomaisten kesken.

Palautteen huomioon ottaminen
Vireilletulovaiheesta ei jätetty mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 5 kpl. Lupa- ja valvontavirastolla, Elinvoimakeskuksella ja Oulun museo- ja tiedekeskuksella (Rakennettu ympäristö) ei ollut lausuttavaa vireilletuloaineistosta. Oulun museo- ja tiedekeskus lausui arkeologian osalta, että sotahistoriallisia jäänteitä on tunnistettavissa etenkin poliisiaseman luoteis- ja pohjoispuolella kohteen *Nilojärvi Rajavartiosto 2* aluerajauksen ulkopuolisella alueella. Mikäli kyseiselle alueelle tullaan osoittamaan muuttuvaa maankäyttöä, arvioi museo tarpeen käydä dokumentoimassa rakenteet maastossa riittävällä tarkkuudella. Muutoin alueen arkeologisen tiedon tilanne on ajan tasalla, eikä alueella ole tarpeen tehdä täydennysinventointia. Vuonna 2026 museo dokumentoi kaava-alueella alakohteina olevat yksittäiset rakenteet poliisiaseman kaakkoispuolelta ja kaava-alueen länsiosasta.

Toiseksi Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos lausui, että asemakaavan muutoksessa tulee ottaa huomioon ns. CER-lain velvoitteet.

Vireilletulovaiheesta saatu palaute huomioidaan valmisteluaineiston (kaavaluonnoksen) suunnittelussa.

7. VAIHTOEHTOTARKASTELU

Asemakaavan muutokselle ei laadittu vaihtoehtoisia ratkaisuja. Asemakaavan muutosta verrataan 0-tilanteeseen eli hankkeen toteuttamatta jättämiseen/nykytilanteeseen. Hankkeen toteuttamatta jättämisen myötä alueen kehittämismahdollisuudet vähenevät.

7.6 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja vertailu

Vaihtoehdoista vertailtiin kaavamuutoksen mahdollistamaa tilannetta (ve1) nykytilanteeseen (ve0). Vaihtoehto 0. kohdalla kaupunkikuva ja -rakenne eivät muutu ja

alue säilyy nykytilassaan taajamametsänä. Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne ja ve1 asemakaavan muutosesitys) eroavaisuudet koskevat erityisesti kaupunkikuvan muutosta, alueen virkistysmahdollisuuksia, alueen kokonaisrakennusoikeuden määrää ja korkeinta sallittua kerroslukua.

Mikäli kuitenkin hanke jätettäisiin toteuttamatta, menetettäisiin alueen palvelutarjonnan lisäysmahdollisuudet, työllisyysvaikutus ja alueen kehittämismahdollisuudet kiinteämmin osaksi Kuusamon keskustaajamaa.

Kummallakaan vaihtoehdoista ei ole ympäristöön kohdistuvia haittavaikutuksia. Vaihtoehdossa 1. alueen käyttötarkoitus painottuu olemassa olevan tilanteen mukaisesti taajamapalveluiden käyttöön. Kaavamuutos ei vaikutuksiltaan myöskään muuta huomattavasti alueen liikennemääriä tai merkittävästi varaa lisää luonnontilaista aluetta rakentamiseen.

8. ASEMAKAAVAN KUVAUS

8.1 Asemakaavaratkaisun valinta

Asemakaavan muutosta varten ei tutkittu vaihtoehtoisia rakennemalleja. Suunnittelua on edistetty maanomistajan teettämän tontinkäyttösuunnitelman pohjalta.

8.6 Kaavamuutoksen rakenne

Edellisten asemakaavan muutosten yhteydessä olemassa oleville rakennuksille on määritelty tontit ja toimintaa vastaavat käyttötarkoitukset. Alueelle on osoitettu asuinrakentamista sekä hallinto- tai virastorakentamista. Alun perin alue on kokonaisuudessaan ollut puolustusvoimien korttelialuetta (EP).

Edellisten asemakaavan muutosten yhteydessä tutkittuun rakenteeseen ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Uusi rakentaminen osoitetaan Rajamiehenladun varteen täydentämään olemassa olevaa rakennuskantaa.

Rajamiehenladun katualue säilyy pääpiirteiltään voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Lisäksi maa- ja metsätalousalueet tai lähivirkistysalueet, joille ei kohdistu korttelialueiden laajentamisesta myötä muutoksia, säilyvät ennallaan ulkoilu- ja virkistyskäytössä.

Korttelin 201 tonttia 1 laajennetaan merkittävästi lännen ja pohjoisen suuntaan, mutta laajennus ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen toiminalliseen rakenteeseen. Laajennusalueen hyödyntäminen toisella tavalla on haasteellista.

Suurin rakenteellinen muutos kohdistuu Rajamiehenladun länsipuolelle, johon osoitetaan uusi hallinto- ja virastorakentamisen (YH) korttelialue. Uusi korttelialue on kooltaan n. 2,77 hehtaaria. Kaavamuutostyössä on arvioitu, että korttelialue istuu luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen ja mahdollistaa edelleen rannan virkistyskäytön.

8.7 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 11,56 hehtaaria. Korttelin 201 tontille 1 on osoitettu uutta rakennusoikeutta 800 k-m^2 esimerkiksi uusia talousrakennuksia varten. Uuteen virasto- ja hallintorakennusten kortteliin 1015 osoitetaan raken-

nusoikeutta yhteensä 3700 k-m^2. Kaava mahdollistaa alueelle maksimissaan II-kerroksisia rakennuksia. Kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on 7 000 k-m^2. Voimassa olevaan asemakaavaan verraten uutta rakennusoikeutta alueelle tulee 4 500 k-m^2. Rakentamista ja pysäköintiä koskevat määräykset ovat esitetty kaavakartassa.

8.8 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Suojelu- ja säilyttävät merkinnät

sm, s-sh

Suojelumerkinnän ”sm” tavoitteena on rauhoittaa muinaismuistolain (295/1963) nojalla kiinteä muinaisjäännös, Nilojärvi Rajavartiosto (305010013) kivikautinen asuinpaikka. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Säilyttävällä merkinnällä ”s-sh” pyritään säilyttämään nykyisen kaltaisina alueella sijaitsevat sotahistorialliset rakenteet. S-sh-alueilla on erityistä historiallista arvoa ja niitä koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Yleisten rakennusten alueet

YH

Asemakaavassa osoitetaan kaksi hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Alueille voi rakentaa yksi- tai kaksikerroksisia rakennuksia. Korttelin 1016 tontin 1 rakennusoikeus on 3700 k-m^2 ja korttelin 201 tontin 1 rakennusoikeus 3300 k-m^2. Y-alkuisilla alueilla autopaikkojen määrä määritellään käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla rakennuslupavaiheessa. Korttelin 1016 tontin 1 sisälle on osoitettu käytössä olevalle helikopterikentälle aluevaraus.

Virkistysalueet

VL

Lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu kevyen liikenteen väylä, latu ja ulkoilupolku. Alueella sijaitsevat suojelu- ja säilyttävillä merkinnöillä rajatut alueet tulee pyrkiä säilyttämään reittejä toteuttaessa.

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalueelle (M) on osoitettu latu ja ulkoilupolku. Alueella sijaitsevat s-sh-merkinnällä rajatut alueet tulee pyrkiä säilyttämään reittejä toteuttaessa.

9. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Uusi hallinto- ja virastorakennusten korttelialue ja poliisitalon korttelialueen laajennus muuttavat toteutuessaan Rajamiehenladun katukuvaa rakennetummaksi. Lisäksi alueen käyttötarkoitus painottuu entisestään virastorakentamiseen, vaikka alueella onkin ollut pitkään kerrostaloasutustakin. Uuden korttelialuetta lukuun ottamatta kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun

ympäristöön. Kaavamuutos ei esimerkiksi edellytä uusien katujen rakentamista tai muutoksia jo rakennettuun Rajamiehenlatuun. Rakentamista ympäröivät viheralueet säilyvät virkistyskäytössä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella alueelle sijoitetaan samankaltaisia hallinnon palveluita, mitä alueella on jo ennestään. Alue on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoin ja ollut ihmistoiminnan piirissä jo pitkään. Asemakaava-alue ei myöskään laajene.

Vaikutukset liikenteeseen
Merkittävin vaikutus liikennemäärien lisääntymiseen on uuden hallinto- ja virastorakentamisen korttelialueen osoittamisella. Liikennemäärien lisäys syntyy kuitenkin suurimmaksi osaksi alueelle kohdistuvasta työmatkaliikenteestä, mikä ei kasvata liikennemääriä merkittävästi. Asiakasliikenteeseen ei odoteta suurta kasvua suunnittelujen toimintojen luonteen takia. Asiointi hallinto- ja virastorakennuksissa on nykyisin vähäistä. Valtatielle suuntautuvasta hälytysajosta voi aiheutua lyhytaikaista häiriötä. Liittymien sijainnit ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä. Oletettavaa on, että uudella korttelialueella on tarve kahdelle liittymälle.

Jalan ja pyöräilyn yhteydet alueelle ovat hyvät, eikä niihin kohdistu kaavan myötä muutostarpeita. Rajamiehenlatu on poliisitalolle asti varustettu erotetulla jalkakäytävällä. Jalan ja pyöräillen alueelle pääsee kulkemaan olevaa kulkutunnelia pitkin valtatien alitse.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Suunnittelualue lähiympäristöineen on jo pitkään ollut osaksi rakennettu. Rakentamaton osa on kuivahkoa mäntyvaltaista metsää, joka ei ole luonnontilassa, vaan metsään on ihmisen toiminnan seurauksena muodostunut polkuja ja ajouria. Uusi yleisten rakennusten kortteli sijoittuu jo käsitellylle maaperälle. Viheralueet pienenevät uuden korttelialueen osalta. Ranta-alueen virkistyskäyttöä pyritään vahvistamaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uusi rakentaminen ei myöskään estä rakentamisen ulkopuolelle jäävän alueen käyttöä virkistykseen.

Vaikutukset maisemaan
Kaavan toteuttaminen muuttaa maisemaa paikallisesti. Uusi kortteli rakentuessaan muuttaa viheraluetta rakennetuksi ympäristöksi Rajamiehenladun varresta. Muutoksilla ei kuitenkaan arvioida olevan laajempia tai kielteisiä vaikutusta maisemaan. Kyseessä on tavanomaista taajamarakenteen tiivistämistä hyvin saavutettavilla ja jo osin rakennetuilla alueilla.

Sosiaaliset vaikutukset
Vaikutukset alueen väestön elinolosuhteisiin, liikkumiseen, virkistykseen tai turvallisuuteen eivät ole merkittäviä. Kaavamuutoksella ei myöskään mahdollisteta uutta asuinrakentamista, eikä sillä täten ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen. Ympäristö pysyy pitkälle nykyisellään lukuun ottamatta uutta korttelia. Matkailijat ja paikalliset voivat edelleen käyttää alueen reittejä ja muita alueita virkistykseen.

Taloudelliset vaikutukset
Kaavan toteuttaminen edellyttää maanomistajalta uuden rakentamisen osalta mittavia investointeja. Suunnittelu- ja rakentamisaikana työpaikat lisääntyvät. Uudet toimijat lisäävät joitakin työpaikkoja.

Vaikutukset teknisenhuollon verkkoihin
Alueella on olemassa oleva vesi-, viemäri- ja sähköverkko. Käyttöaste nousee kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa.

Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin
Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännös. Kyseessä on vuonna 1956 tehdyssä inventoinnissa todettu kivikautinen asuinpaikka Nilojärvi Rajavartiosto (muinaisjäännösrekisterin mukainen kohdetunnus 305010013). Kyseessä olevaan muinaisjäännökseen kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia. Korttelin 191 tontille 4 ei osoiteta lisärakentamista eikä lähivirkistysalueelle (VL), jolla muinaisjäännös osin sijaitsee, kohdistu muutoksia kaavassa.

Yksi aikaisemmissa inventoinneissa tunnistettu pienimuotoinen muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde) jää uuden hallinto- ja virastorakentamisen korttelialueen alle. Kohteen poistamisesta on neuvoteltu vastuumuseon kanssa ja kohde on käyty vastuumuseon toimesta tarkistamassa maastossa. Muutoin kulttuuriperintöön ja rakennushistoriallisiin arvoihin asemakaavalla ei ole vaikutusta.

7.8 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijaitsee valtatie 5 varrella, josta aiheutuu liikennemelua. Ohjearvot ylittyvät pienellä osalla kaava-alueen itäpuolella yleisten rakennusten korttelialueella. Asumista tai ulkoilureittejä ei tule sijoittaa melualueelle.

7.9 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijaitsee valtatie 5 varrella, josta aiheutuu liikennemelua. Ohjearvot ylittyvät pienellä osalla kaava-alueen itäpuolella yleisten rakennusten korttelialueella. Asumista tai ulkoilureittejä ei tule sijoittaa melualueelle.

Uuden korttelialueen sisälle sijoittuva helikopterin laskeutumiskenttä saattaa aiheuttaa tilapäistä melua. Helikopterikenttä on sijoitettu uuden korttelialueen eteläpuolelle meluhaitan minimoimiseksi.

7.10 Nimistö

Kaava-alueen nimistöön ei tule muutoksia.

9. ASEMAKAAVAN VAIHEET

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 2.9.2026 kunnallisissa ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 2.9. – 1.10.2026 kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla. Vireilletuloaineistosta saatiin 5 kpl lausuntoja. Mielipiteitä vireilletuloaineistosta ei jätetty.

Valmisteluaineisto
Valmisteluaineisto (sisältäen kaavaluonnoksen) pidetään nähtävillä 11.11.-10.12.2026 Kuusamon kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaavaehdotus
Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Ehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville alkuvuodesta 2027. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Hyväksymiskäsittely
Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee keväällä 2027. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppukeväästä 2027.

10. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakennuslupa. Kaavan toteutusta valvoo rakennusvalvonta.

Alueen toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Mahdollisista kaupungin rakentamisvastuulle tulevista yleisistä alueista (esim. kadut) sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Kuusamossa 4.11.2026

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