



KUUSAMON KAUPUNKI

Teollisuusalueen osayleiskaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Solin Lauri

27.9.2018

Sisällysluettelo

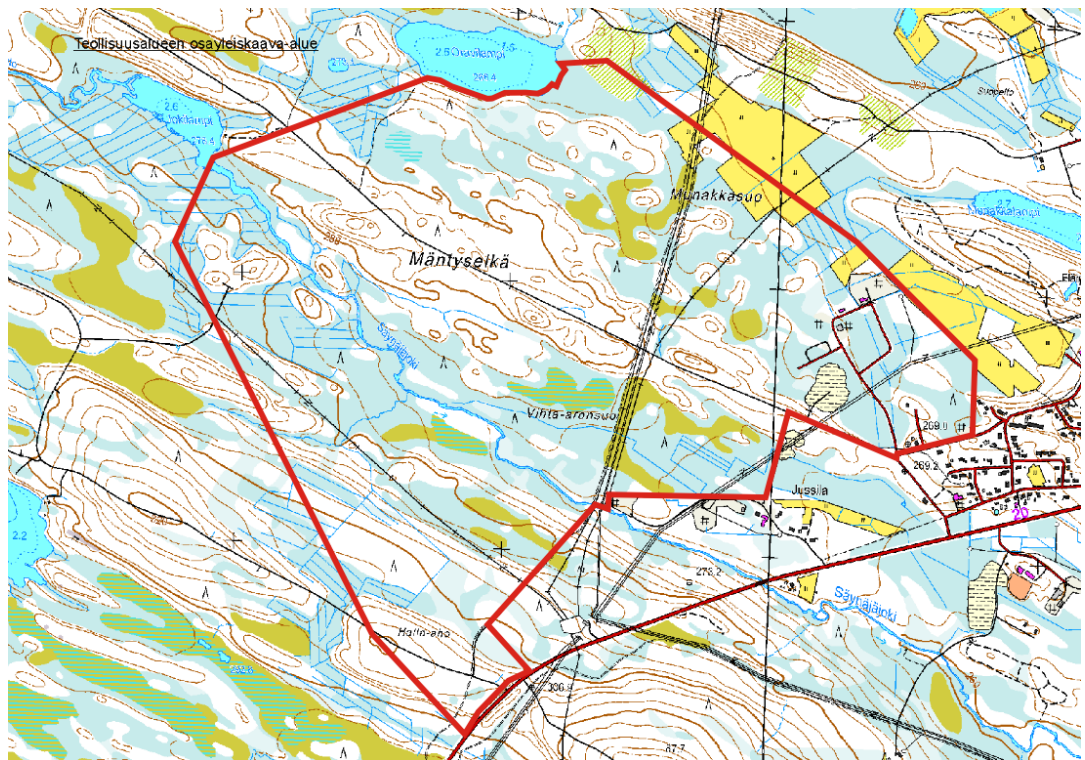
1	Suunnitelman nimi ja suunnittelualue	1
1.1	Suunnittelutehtävän määrittely	2
2	Suunnittelun lähtökohdat	3
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.2	Maakuntakaava	3
2.3	Yleiskaava ja asemakaava	7
2.4	Vireillä olevat muut suunnitelmat ja hankkeet	8
2.5	Muut hankkeet	8
2.6	Maanomistus ja hallinta	8
3	Kaavan tavoitteet.....	9
4	Laadittavat vaihtoehdot	9
5	Laadittavat selvitykset	9
6	Arvioitavat vaikutukset	10
7	Osalliset	11
8	Osallistumis- ja aikataulusuunnitelma	12
9	Yhteystiedot	13

27.9.2018

Teollisuusalueen osayleiskaava

1 Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

- Teollisuusalueen osayleiskaava
- Kuusamon kaupungin teollisuusalue sijaitsee Torangin länsipuoleisella Mäntyselän alueella.
- Suunnittelualue sijoittuu osin asemakaavoitetulle alueelle, osin Kirkonkylän oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ja pääosin Kuusamon yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle.
- Suunnittelualueen pinta-ala on noin 390 ha.

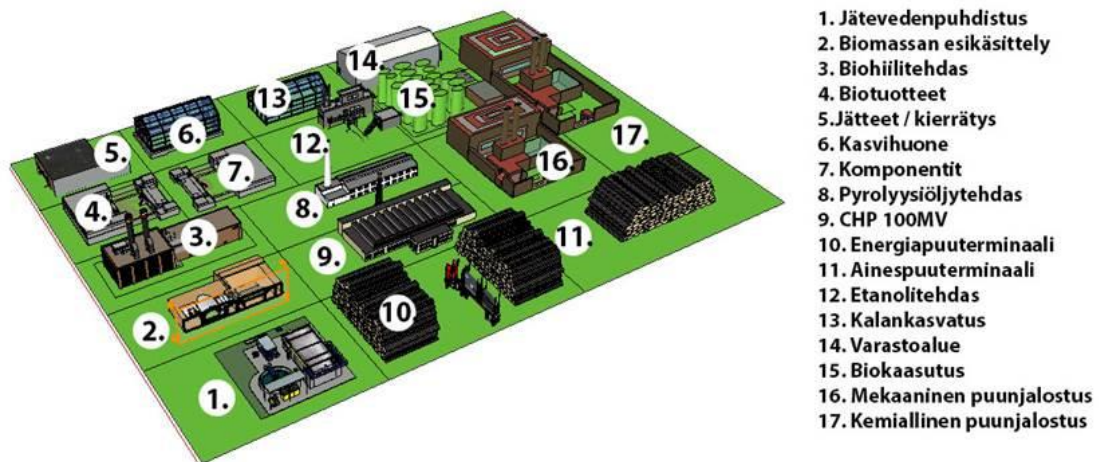


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja ohjeellinen rajausta (Paikkatietoikkuna/MML).

27.9.2018

1.1 Suunnittelutehtävän määrittely

Kaavoitustyön tavoitteena on luoda edellytykset erilaisten teollisuustoimintojen ja yhdyskuntahuoltoa tukevien toimintojen sijoittumiselle alueelle.



Kuva 2. Kaava-alueelle suunniteltuja toimintoja.

Teollisuusalueen osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sillä tarkkuudella, että rakentaminen voi perustua joko asemakaavaan tai suunnittelutarvelupiin.

27.9.2018

2 Suunnittelun lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

MRL 22 §:n mukaan Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

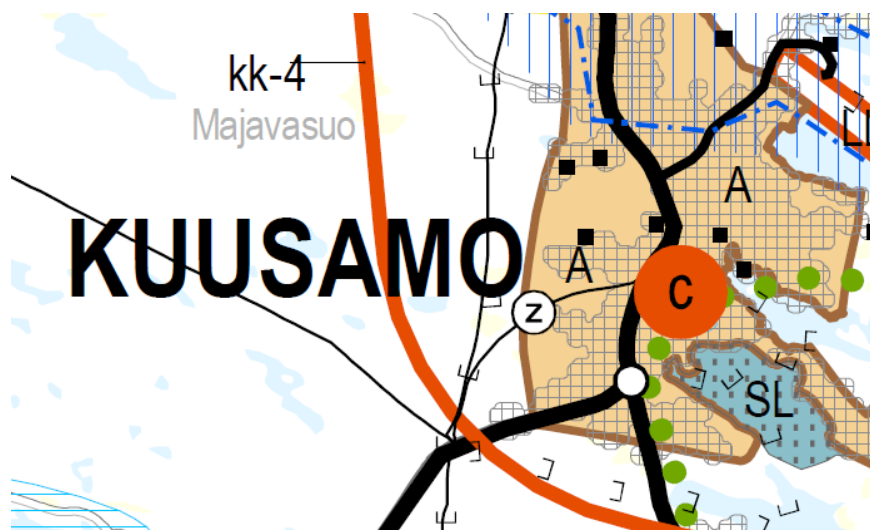
- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon MRL:n 1 §:ssä säädetty lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetty alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti sen 17.2.2005 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden 25.8.2006 tekemällä päätöksellä.



Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan kumoutuvasta maakuntakaavasta.

27.9.2018

Suunnittelualue sisältyy laajempaan kokonaisuuteen: Kuusamon matkailukaupunki alueeseen (kk-4). Muut merkinnöt suunnittelualueelle ovat taajamatoimintojen alue (A), sähkölinjojen ja moottorikelkkailureitin merkinnät.

Maakuntakaavan uudistaminen

Pohjois-Pohjanmaan vuonna 2005 vahvistetun maakuntakaavan uudistaminen käynnistyi syyskuussa 2010, jolloin maakuntahallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta. Maakuntakaavatyön pohjaksi laadittiin maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka hyväksyttiin maakuntahallituksessa lokakuussa 2011. Maakuntakaavan uudistamisessa käsitellään kattavasti koko maakunnan alueidenkäyttöä.

1. vaihemaakuntakaava

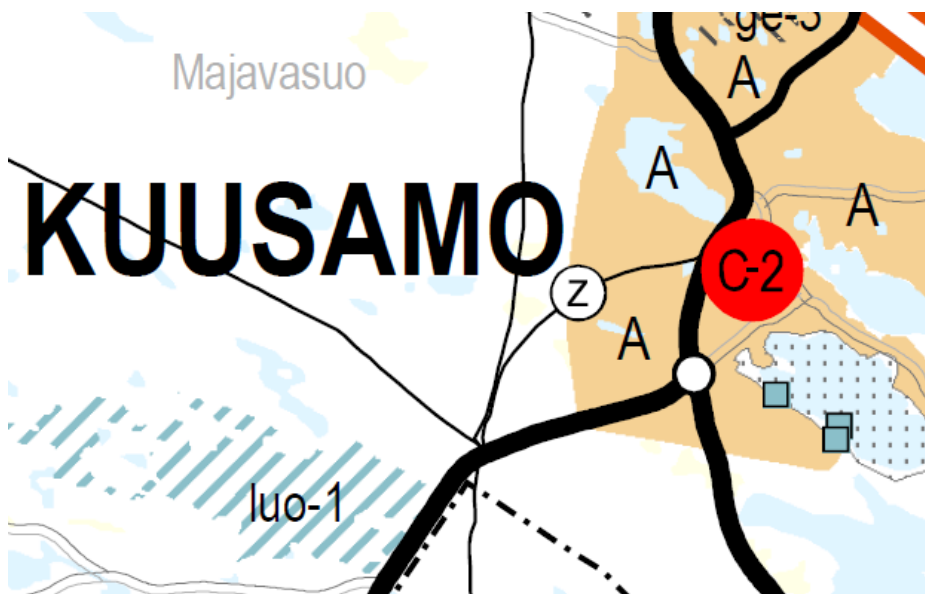
Ympäristöministeriö on vahvistanut 1. vaihemaakuntakaavan 23.11.2015. Vaihemaakuntakaavassa osoitettiin energiatuotannon ja -siirron alueet, kaupan palvelurakenteen, luonnonympäristön kohteet sekä liikennejärjestelmä.

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

Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi. Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Suunnittelualueelle ei osoitettu muita merkintöjä kuin olevat sähkölinjat.

27.9.2018



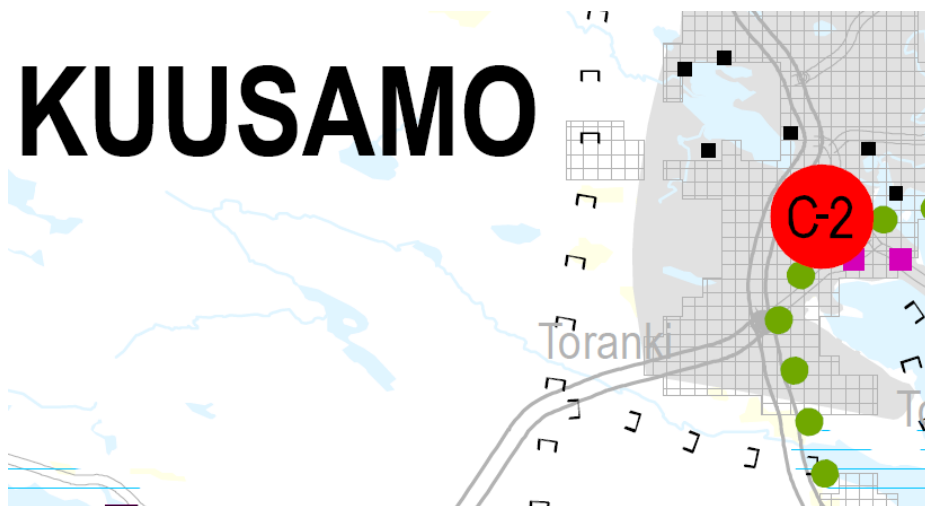
Kuva 4. Ote 1. vaihemaakuntakaavasta. (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto)

2. vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016 2. vaihemaakuntakaavan, jonka voimaantulosta kuulutettiin 2.2.2017.

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään maaseudun asutusrakennetta, kulttuuriympäristöjä, virkistys- ja matkailualueita, seudullisia materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueita, ampumaratoja sekä puolustusvoimien alueita.

Suunnittelualueelle ei osoitettu muita merkintöjä kuin moottorikelkkailureitti.



Kuva 5. Ote 2. vaihemaakuntakaavasta. (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto)

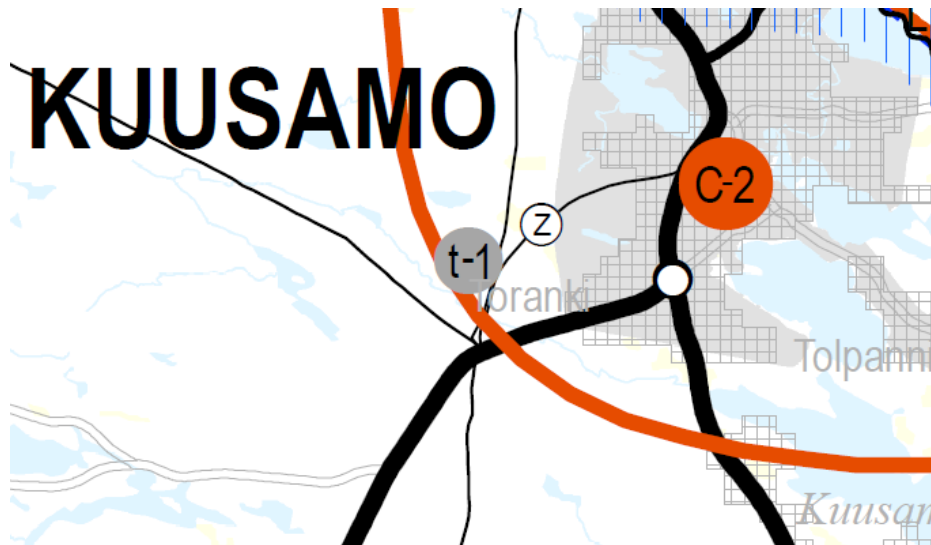
27.9.2018

3. vaihemaakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamisen kolmas vaihe (3. VMKK) on hyväksytty 11.6.2018 § 5. Vaihemaakuntakaavassa käsitellään pohjavesi- ja kiviainesalueita, mineraalipotentiali- ja kaivosalueita, Oulun seudun liikennettä ja maankäyttöä, tuulivoima-alueiden tarkistuksia ja muita tarvittavia päivityksiä.

Suunnittelualue sijoittuu Kuusamon Matkailukaupungin alueelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.

Suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueen (t-1) merkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan seudullisesti merkittävien biojalostamojen alueet. Suunnittelumääräys: Biojalostamon alueen toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiasutukselle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi.

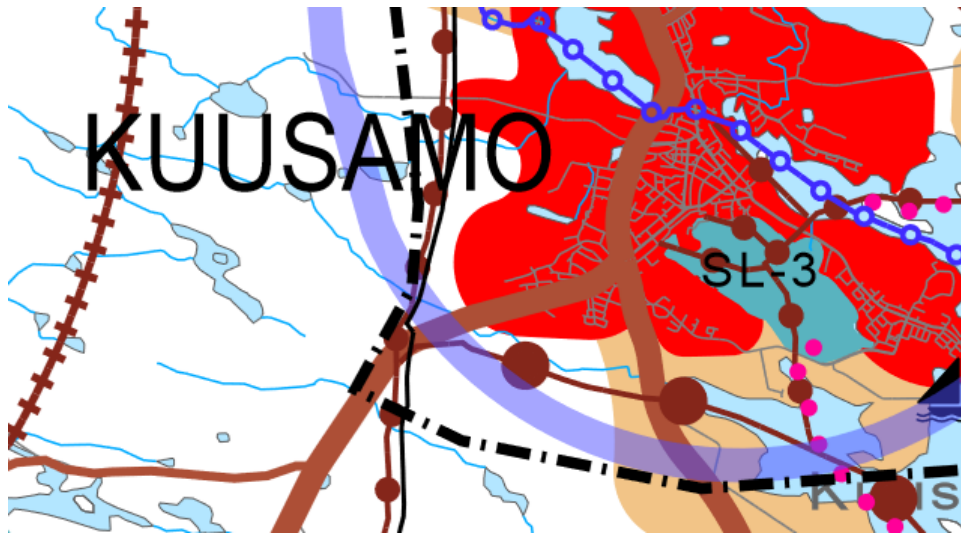


Kuva 6. Ote 3. vaihemaakuntakaavasta. (lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto)

27.9.2018

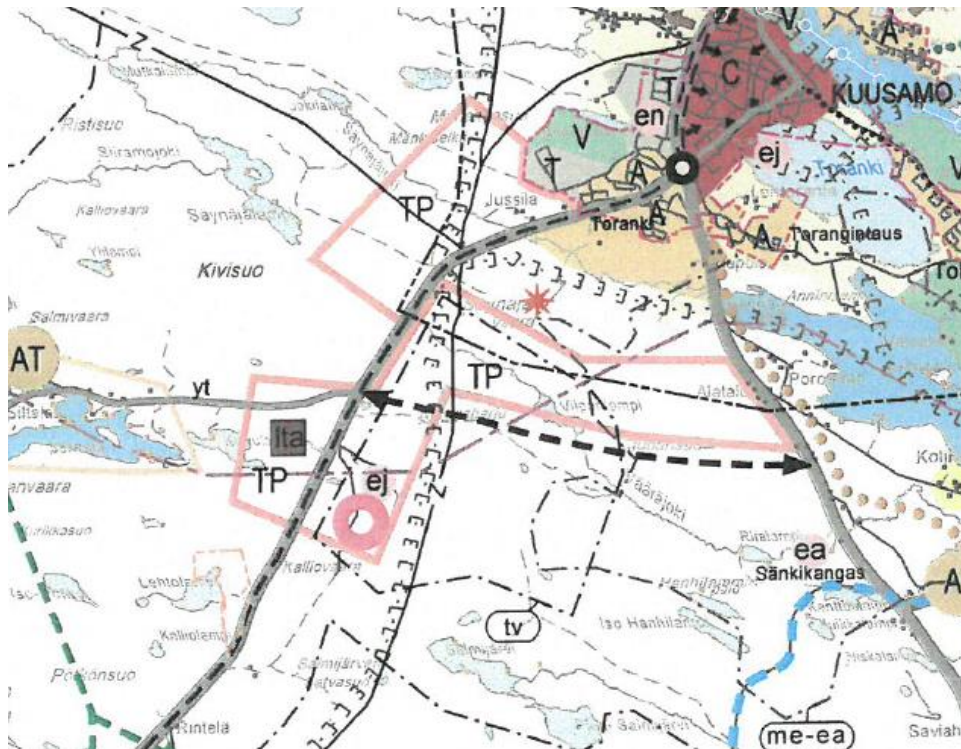
2.3 Yleiskaava ja asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuusamon yleiskaava sekä osin oikeusvaikutukseton Kirkonkylän osayleiskaava.



Kuva 7. Ote Kuusamon yleiskaavasta. (lähde: Kuusamon kaupunki)

Kuusamossa laaditaan parhaillaan Strategista yleiskaavaa, joka voimaan tullessaan korvaa aiemman yleiskaavan.



Kuva 8. Ote strategisesta yleiskaavasta. (lähde: Kuusamon kaupunki)

27.9.2018

Suunnittelualueelle on osoitettu Kehitettävä työpaikka-alue (TP) sekä sähkölinjoja ja seudullinen moottorikelkkailureitti/-ura. TP-alue on ensisijaisesti varattu luontopääkaupungin yritys- ja innovaatiopuiston hankkeita varten. (Koillismaa 2014-elinvoimaohjelma)

Suunnittelualue sijoittuu osin asemakaavoitetulle alueelle. Asemakaavassa on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuustoiminnalle tontteja.

2.4 Vireillä olevat muut suunnitelmat ja hankkeet

Suunnittelualueella tai sen välittömään läheisyyteen ei ole vireillä yleiskaavoja.

2.5 Muut hankkeet

Kuusamon kaupunginvaltuusto on 12.11.2012 § 57 linjannut kahden puhdistamon mallin koskien kaupungin jätevesien käsittelyä. Rukan uusi jäteveden puhdistamo on toiminut jo useamman vuoden. Keskeisesti Torankijärven rannalla sijaitseva keskusta-alueen jätevedenpuhdistamo on päätetty siirtää muualle ja sille on haettu uutta sijoituspaikkaa.

Koillismaa 2014+ Elinvoimaohjelma. Naturpolis Oy. Elinvoimaohjelmassa yhdistyy alueen yrityselämän näkemykset, kuntien elinkeinopoliittiset tavoitteet sekä Koillis- Suomen elinkeinostrategian linjaukset yhteiseksi ohjelma-asiakirjaksi. Yhtenä tavoitteena on teollisuusyritysten kasvun ja kansainvälistymisen tukeminen ja sitä kautta yritysten liikevaihdon ja teollisuustyöpaikkojen määrän kasvu. Elinvoimatoimenpiteet Kuusamossa: Yritysten tarpeiden huomioiminen kaavoituksessa, tonttipolitiikassa ja lupaprosessien toimivuudessa.

2.6 Maanomistus ja hallinta

Kuusamon kaupunki on hankkinut omistukseensa raakamaata noin 190 ha asemakaavoitetusta alueesta länteen Oravilammen ja valtatie 20 väliseltä alueelta. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

27.9.2018

3 Kaavan tavoitteet

Kaavoitustyön tavoitteena on luoda edellytykset erilaisten teollisuustoimintojen ja yhdyskuntahuoltoa tukevien toimintojen sijoittumiselle alueelle.

Teollisuusalueen osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sillä tarkkuudella, että rakentaminen voi perustua joko asemakaavaan tai suunnittelutarvelupiin.

4 Laadittavat vaihtoehdot

Oikeusvaikutteinen yleiskaava laaditaan rajauskartan mukaiselle alueelle.

Yleiskaava luo edellytykset alueen yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle pääasiassa teolliseen toimintaan. Kyseisten alueiden kehittäminen ja aluetarpeet tulevat pääasiassa potentiaalisilta toimijoilta. Yleiskaavaprosessin aikana laaditaan erilaisia suunnitteluratkaisuja kaavalle asetetun toiminnan toteutumisvaihtoehdoista. Osayleiskaava muotoutuu kaavatyön aikana vuorovaikutteisen suunnitteluprosessin, selvitysten ja lähtöaineiston kautta valmisteluaineiston kautta.

5 Laadittavat selvitykset

Kaavatyön aikana laadittavat selvitykset (lista päivittyy kaavaprosessin edetessä):

- luontoselvitys
- maaperä- ja rakennettavuusselvitys
- liikennetarkastelu
- arkeologinen inventointi ja kulttuuriympäristöselvitys

27.9.2018

6 Arvioitavat vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain yleisten säästösten sekä erityisesti 39 § (yleiskaavan sisältövaatimukset) edellyttämällä tavalla. Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyt vaikutukset:

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, tulee kaavan vaikutuksia selvitetessä olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

27.9.2018

7 Osalliset

A. Kaikki ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kaupunkilaiset, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja palvelujen käyttäjät
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen elinkeinonharjoittajat, maanviljelijät, kalastajat, metsästäjät

B. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Alueella vaikuttavat yhteisöt ja yhdistykset
- Vesialueiden osakaskunnat
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Kuusamon Luonnonystävät ry

C. Viranomaiset

- Kaupungin hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Muut tahot ilmoituksensa mukaan

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

27.9.2018

8 Osallistumis- ja aikataulusuunnitelma

Osallistua voi ottamalla yhteyttä Kuusamon kaupunkiin tai Kaavaa laativaan suunnittelijaan tilaisuuksien yhteydessä, puhelimitse, sähköpostilla tai kirjeitse. Suunnittelutyöstä saa tietoa Kuusamon kaupungin ilmoitustaululla sekä internetistä.

Kustakin kaavavaiheesta kuulutetaan lehdessä, ilmoitustaululla sekä internetissä. Maanomistajille ja osallisille kaavoituksen kulusta tiedotetaan vähintään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti.

Kaavoitustyön aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen 10/2018

Kaupunki tiedotti kaavoitustyön vireille tulosta X.X.201X lehdessä ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville XX.X. - XX.X.2018 väliseksi ajaksi. Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 64 §) pidetään 11/2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoitusprosessin ajan nähtävillä ja osalliset voivat lausua mielipiteensä siitä suullisesti tai kirjallisesti.

Osayleiskaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotettiin kuulutuksella lehdissä, www-sivuilla sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla.

Viranomaisilta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto 12/2018 – 01/2019

Yleiskaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville X.X. – X.X.2019 väliseksi ajaksi. Osalliset voivat lausua mielipiteensä luonnoksesta. Kuusamon kaupunki pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Nähtävilläolon aikana järjestetään yleisö-/maanomistajatilaisuus 05-06/2019. Ajankohdasta tiedotetaan erikseen mm. kaupungin internetsivuilla ja nähtäville asettamisen kuulutuksessa.

Kaavaehdotus 12/2017

Kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella laaditaan ehdotus osayleiskaavaksi. Yleiskaavan ehdotusaineisto asetetaan nähtäville 11-12/2019 väliseksi ajaksi. Osalliset voivat lausua muistutuksensa ehdotuksesta. Kaupunki pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Kaavaehdotuksesta pidetään tarvittaessa 2. viranomaisneuvottelu (MRL 66 §), johon kutsutaan Kuusamon kaupungin edustajat, kaavaa laativa konsultti ja ne viranomaiset, joiden toimialaa asia koskee.

Palautteen jättäjät saavat Kuusamon kaupungilta kirjallisen vastineen saamaansa palautteeseen, mikäli osoitetiedot ovat saatavissa.

Kaavan hyväksyminen 04-06/2020

Kaavan hyväksyy Kuusamon kaupunginvaltuusto keväällä 2020.

27.9.2018

9 Yhteystiedot

Lisätietoa kaavoituksesta antavat ja palautetta vastaanottavat:

Kuusamon kaupunki

Yhdyskuntatekniikka, maankäyttö

Kaavoitusarkkitehti Leavuokko Alavuotunki

PL 9, 93601 KUUSAMO

puh 040 825 5173

leavuokko.alavuotunki@kuusamo.fi

Kaavaa laativa konsultti:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Vastaava kaavoittaja Lauri Solin

puh. 044 704 6281

lauri.solin@fcg.fi