

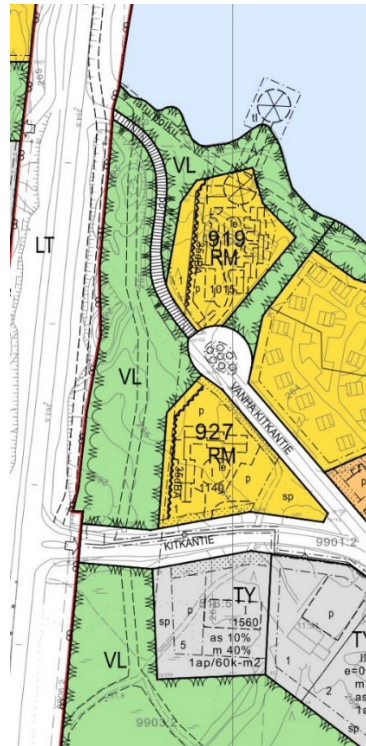


KMO/172/10.02.03.00/2024

13.3.2024

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 927 JA KORTTELIN 922 TONTILLA 5 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ LÄHIVIRKISTYS-, KATU- JA VESIALUEILLA JA JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATULLA TIELLÄ

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualan yleissijainti

Asemakaavan muutos koskee korttelia 927 ja korttelin 922 tonttia 5 sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katu- ja vesialueita sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua tietä. Suunnittelualue on pinta-alaltaan 2,78 ha.

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia mm. matkailijoita ja alueen majoittajia palvelevien kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Rakennusoikeutta nostetaan. Alueen läpi kulkevan ladun linjausta tutkitaan. Petäjälammen vesialuetta ja korttelin 922 tontti 5 otetaan mukaan suunnittelualueeseen.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Petäjälampi kuuluu Kirkonkylän yhteiseen vesialueeseen 305-411-876-4.

Tulevaisuuslautakunta on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 22.2.2024 §:ssä 14. Päätöksen mukaista suunnittelualueetta on suunnittelun kuluessa laajennettu.



Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3.

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

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu alueellisten keskustatoimintojen alueelle (C-2), joka tarkoittaa alueellisen keskuksen ydinaluetta, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluita sekä asumista.

3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. 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. Suunnittelualue sijoittuu myös tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle, jolla osoitetaan laajoja useista pohjavesialueista muodostuvia vyöhykkeitä, jotka soveltuvat pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten. Lisäksi suunnittelualueella koskee merkintä pohjavesialue. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet.

Yleiskaava

Suunnittelualueella vaikuttaa Kuusamon strateginen yleiskaava. Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2016 § 81. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalvelujen alueelle (RM) sekä pohjavesialueelle.

Asemakaava

Helmikuussa 2024 hyväksytyssä Kirkonkylän asemakaavassa (ei vielä lainvoimainen) Petäjäkankaan kaupunginosaan sijoittuva kortteli 927 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelina (RM), jolla rakennusoikeutta on 1140 m². Korttelin 927 ja valtatie väliin sijoittuu lähivirkistysalue (VL), jolle on osoitettu uusi varaus pohjoiseen suuntautuvalla ladulle. Korttelin 922 tontti 5 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla rakennusoikeutta on 1560 m² ja jolle saa rakentaa myymälätiloja 40 % kerrosalasta ja asuntoja 10 %.

Suunnittelualue rajoittuu länsipuolella valtatiehen 5 ja itäpuolella on Tropiikin kylpyläalue majoituskortteleineen.

Pohjavesialueen raja on muuttunut, joten alue ei enää sijoitu pohjavesialueelle.

Selvitykset

Alue on ollut vuosikymmeniä ihmistoiminnan piirissä. Tarvittaessa alueelle tehdään luontoselvitys, ja muinaismuistoinventointi.



Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain oleva tilanne ja kaavamuutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi kaavamuutoksen vaikutukset ympäröiviin alueisiin, kaupunkikuvaan, liikennejärjestelyihin sekä kaupungin strategioihin.

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:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistön- ja vesialueen omistajat
- Asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kaupungin hallintokunnat
- Tulevaisuustoimiala

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa, Kuusamon seutu -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassa-olevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/> ja ne täydentyvät työn edetessä.

Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupungintalolla.

Tavoiteaikataulu

<u>Vaihe</u>	<u>Nähtävillä</u>
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä	03-04/2024
Kaavaehdotus	06-08/2024
Hyväksymiskäsittely	09-11/2024
Lainvoima	01/2025

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta.

Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuus toimialan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai varaamalla ajan toimistoltamme. Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



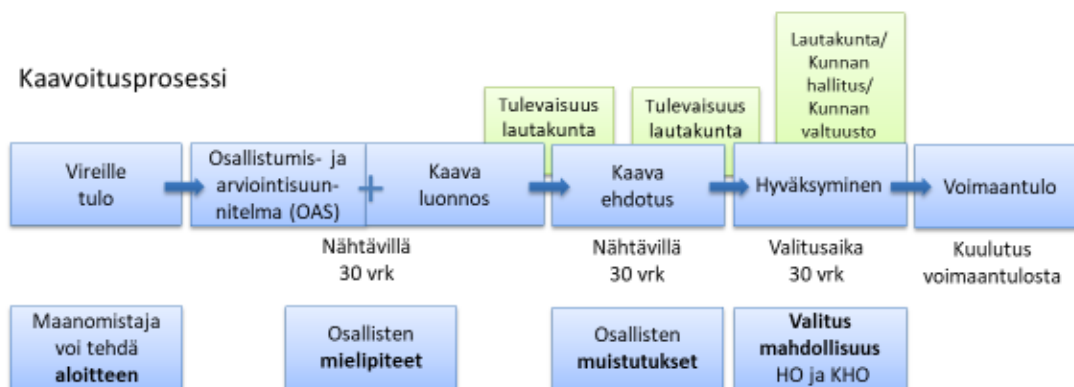
Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuus toimiala/ Alueiden kehitys/Maankäyttö

Yhteyshenkilö: asemakaava-arkkitehti Leavuokko Alavuotunki, 040 8255173

Internet-sivu, josta voi seurata kaavoitusta: <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassa-olevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>

Asemakaavaprosessi



Osallistuminen

