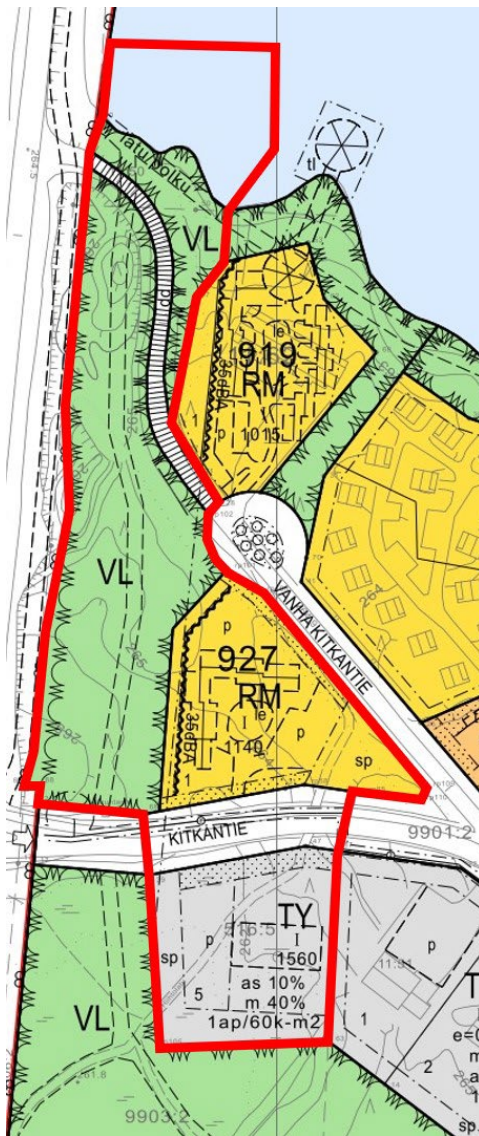




KMO/172/10.02.03.00/2024

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

### KAAVASELOSTUS



### Luonnos

#### KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	20.3.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	20.3. – 18.4.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	xx
Hyväksyntä	xx
Lainvoima	xx

Suunnittelualueen aluerajaus voimassa olevan kaavaan merkittynä

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Kirkonkylän asemakaavan korttelit 900 ja 927 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katu- ja vesialueet sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu tie.

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>3</b>
<b>1 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	4
<b>2 SUUNNITTELUKILANNE.....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET .....	5
<b>3 TAVOITTEET .....</b>	<b>8</b>
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	8
3.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	8
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	8
3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....	8
3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	9
<b>4 VAIHTOEHDOT .....</b>	<b>10</b>
4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....	11
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	11
4.2.1 Osalliset.....	11
4.2.2 Vireilletulo.....	11
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	11
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	11
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU .....</b>	<b>12</b>
5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT .....	12
<b>6 KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>13</b>
6.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	13
6.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN .....	13
6.3 YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	13
6.4 VAIKUTUKSET LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYIHIN.....	13
6.5 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUTEEN JA -RAKENTEESEEN .....	14
6.6 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN.....	14
6.7 VAIKUTUKSET SOSIAALISIIN OLOIHIN JA VÄESTÖRAKENTEESEEN .....	14
6.8 VAIKUTUKSET KULTTUURI- JA RAKENNUSHISTORIAALLISIIN ARVOIHIN .....	14
6.9 VAIKUTUKSET KAUPUNGIN JA YHDYSKUNTATOIMIALAN STRATEGIOIHIN.....	14
6.10 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	14
6.11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	14
6.12 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	14
<b>7 TOTEUTUS.....</b>	<b>15</b>

## LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaluonnos 1:2000
3. Havainnekuva
4. Ote Kirkonkylän asemakaavasta suunnittelualueelta 1:2000

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuuotos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia mm. matkailijoita ja alueen majoittujia palvelevien kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle.

Rakennusoikeutta nostetaan. Alueen läpi kulkevan ladun linjausta tutkitaan. Pienen Petäjälammen vesialuetta ja korttelin 922 tontti 5 otetaan mukaan suunnittelualueeseen.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa vesialuetta lukuun ottamatta.

Tulevaisuuslautakunta on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 22.2.2024 § 14. Päätöksen mukaista suunnittelualueutta on suunnittelun kuluessa laajennettu.

### Suunnittelun vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistaan kunnallisissa ilmoituslehdissä 20.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 20.3. – 18.4.2024.

Asemakaavaluonnoksista pyydetään tarpeelliset lausunnot.

*Täydentyy*

### Toteuttaminen

Kaupunki asettaa tontit julkisesti haettavaksi. Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Petäjäkankaan kaupunginosaan. Se rajoittuu länsipuolella valtatiehen 5, pohjoisessa Pieneen Petäjälampeen, itäpuolella Tropiikin kylpyläalueeseen majoituskortteleineen ja eteläpuolella lähivirkistysalueeseen ja kortteliin 922, jonka tontit 1-3 on rakennettu.

Alue on metsäistä kangasmaastoa ja sijoittuu valtatiehen 5 melualueelle. Jalankululle ja pyöräilylle varattu tie on rakennettu. Alue on ollut vuosikymmeniä ihmistoiminnan piirissä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,78 ha, josta voimassa olevassa kaavassa viheraluetta on 1,1,85 ha. Vesialuetta on muutoksessa mukana 0,17 ha.

### Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole täysin luonnontilaisia osia.

### Vesistöt ja vesitalous

Petäjälampi

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on jalankululle ja pyöräilylle varattua tietä lukuun ottamatta rakentamaton. Itäpään läpi kulkee talvisin hiihtolatu. Jalankulku- ja pyörätien ja Vanhan Kitkantien itäpuoli on rakennettu matkailukäyttöön. Kitkantien vastakkaisella puolella on lähivirkistysaluetta ja kortteli 922 jatkuu rakennettuna itään päin. Kortteli käsittää 5 tonttia, joista 3 keskimmäistä on rakennettu.

Kitkantien pohjois- ja itäpuolelle on rakennettu reunakivellä erotettu jalkakäytävä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella ei myöskään ole muita kulttuuriperintökohteita. Tiedot on tarkistettu 6.3.2024 Museoviraston ylläpitämistä muinaisjäännösrekisteristä ja kulttuuriperintökohderekisteristä.

### Maanomistus

Kuusamon kaupunki omistaa suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt Mutasuo 305-411-11-50 ja Petäjäkangas 305-411-11-53. Petäjälampi kuuluu Kirkonkylän yhteiseen vesialueeseen 305-411-876-4.

## 2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### Vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3.

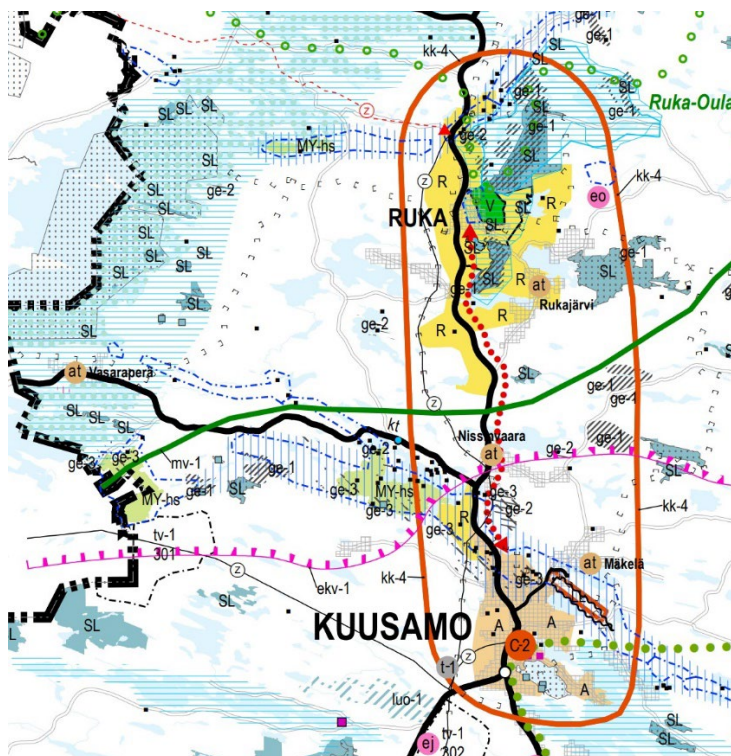
Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

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

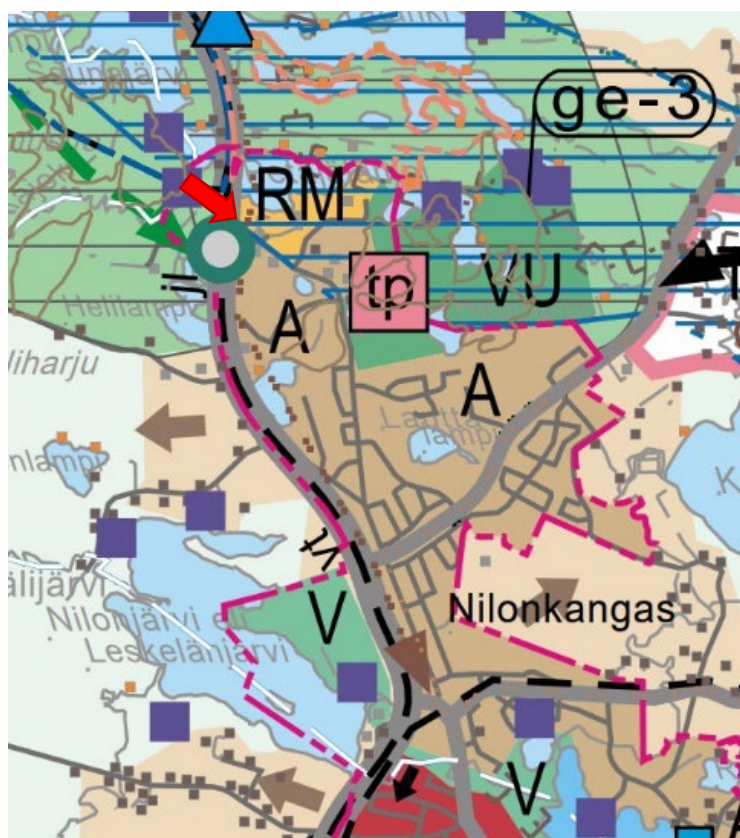
3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen 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 suunnittelualue 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 asemakaava-alueen rajauksen sisällä matkailupalvelujen alueelle (RM) sekä pohjavesialueelle.



Ote vaihemaakuntakaavojen 1.-3. yhdistelmäkartasta Kuusamon matkailukaupungin rajauksen osalta



Ote Kuusamon Strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueen ympäristöstä. Suunnittelualueen summittainen sijainti punaisella nuolella.

### 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 m<sup>2</sup>. Korttelin 927 ja valtatie väliin sijoittuu lähivirkistysalue (VL), jolle on osoitettu uusi varaus pohjoiseen suuntautuvalla ladulle. Nykyisellään latu kulkee pohjakartan mukaisesti (korttelin 922 rakentamattoman tontin 5 läpi). Korttelin 922 tontti 5 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla rakennusoikeutta on 1560 m<sup>2</sup> ja jolle saa rakentaa myymälätiloja katutasoon 40 % kerrosalasta ja asuntoja 10 % . Suunnittelualue rajoittuu länsipuolella valtatiehen 5 ja itäpuolella on Tropiikin kylpyläalue majoituskortteleineen.

### Rakennusjärjestys

Valtuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 8.2.2018.

### Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000. Pohjakartta vastaa tilannetta 7.2.2024.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

### Kuusamon kaupungin strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat:

- Kaupunkistrategia 2021–2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020
- Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021–2024 hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.2.2022

### Päätökset ja selvitykset

Kaavahankkeen käynnistyspäätös on tehty Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.2.2024 § 14.

Valtatielle 5 on laadittu jalankulku- ja pyörätiesuunnitelma, jonka toteutus on suunnitteilla. Suunnittelualueen kevyen liikenteen väylä liitetään uuteen väylään.

Selvityksiä tehdään tarpeen mukaan, mikäli kaavahankkeen edetessä niille ilmenee tarvetta.

### 3 TAVOITTEET

#### 3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kuusamon kaupungin aloitteesta. Kaupungin strategiassa 2021–2028 asetetaan tavoitteeksi 200 uutta työpaikkaa vuoteen 2025 mennessä. Tavoitteena on houkutella lisää asukkaita ja työntekijöitä kaupunkiin. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on täydentää liikerakennusten tonttitarjontaa ja havainnollistaa pohjoisesta saapuville keskusta saapumista.

#### 3.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

##### 3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### Kuusamon kaupunkistrategia

Kuusamossa on voimassa kaupunkistrategia ”Kuusamon menestysresepti” 2021–2028. Toiminnan perustana on tasapainotettu talous. Strategian tavoitteet ovat kasvu, viihtyisyys, kuuluisuus ja omavaraisuus.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- Tavoitteena 200 uutta työpaikkaa 2025 mennessä
- Monipaikkaisuus, nuorten pitäminen kaupungissa ja osaavan työvoiman houkuttelevuus
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä ja perheystävällinen kaupunki
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalous, ruokatuotannon ja kestävä matkailun edistäminen

###### Maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa yhdyskuntarakenteen kehittyminen kuntatalouden kannalta kestävällä tavalla ja järjestää asukkaille, matkailijoille ja yritystoiminnalle monipuolinen ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö.

##### 3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

###### Maakuntakaava

3. vaihemaakuntakaavassa suunnitteluala sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Aluevarausmerkinnällä 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.

#### Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strategisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on suunnitella Kuusamon maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin kaupungin kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavanmuutoksen toteutumisella tuetaan alueella jo olevaa Tropiikin matkailualueita sekä Tatanki-Koukkulammen vireillä olevan asemakaavan mahdollistamaa matkailua.

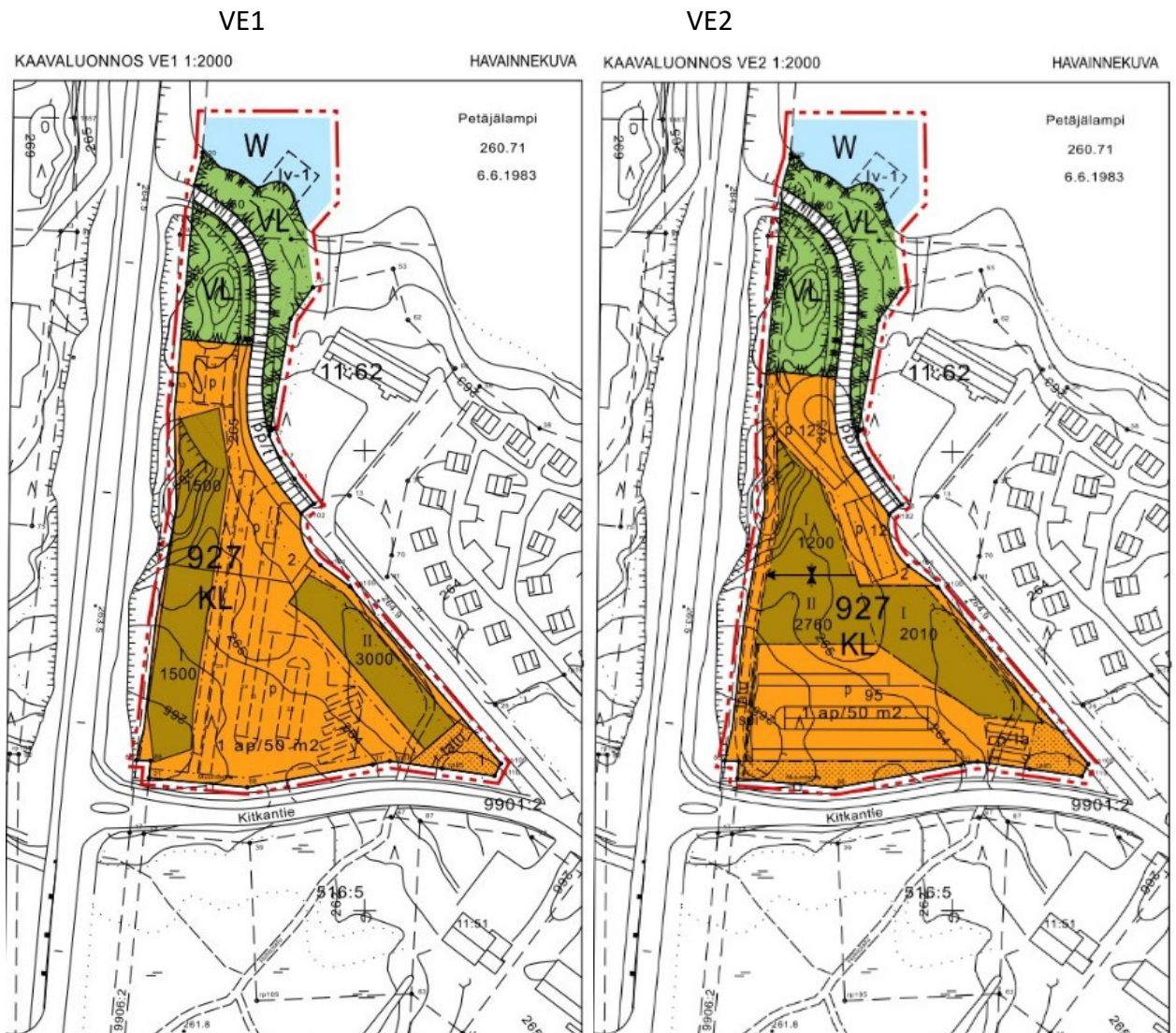
Alueelle halutaan kaksi tonttia, joka mahdollistaa tarvittaessa useamman toimijan.

### 3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

*Täydentyä tarvittaessa*

## 4 VAIHTOEHDOT

Rakennusten, pysäköintialueiden ja ladun sijoittelua on tarkasteltu eri vaihtoehdoissa.



Suunnittelualueen rakennusoikeuden tarve, sijainti ja muoto, etenkin pohjoisosan kapeus sekä latujärjestelyt, ovat asettaneet haasteita tarpeiden yhteensovittamiselle. Lisäksi liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ovat haasteellisia, koska on varauduttava siihen, että osa asiakaskunnasta liikkuu linja-autolla.

VE1:ssä tutkittiin vaihtoehtoa, jossa rakennusmassa toimisi 'muurina' valtatie suuntaan, voisiko paikoitusalue palvella molempia tontteja ja voisiko latu siirtyä alueelta. Nykyinen ladun sijainti korttelin 922 tontilla 5 ei voi olla pysyvä ratkaisu.

VE2:ssa tutkittiin vaihtoehtoa, jossa rakennusmassa sijoittuisi keskeisesti alueelle, kuitenkin siten, että ajatus pitkästä massasta säilyisi

rakennettavan seinäkkeen avulla. Paikoitusalue jakautuisi kahtia. Latu säilytettäisiin alueella valtatievarressa.

Paikoitusalueen hajauttaminen vaikutti epäkäytännölliseltä. Myös ladun säilyttäminen valtatievarressa koko pitkän rakennusmassan vieressä olisi yksitoikkoinen ja alttiina katolta putoavalle lumelle.

#### 4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Kumpikaan vaihtoehto ei tuonut ratkaisua, vaan tonttijärjestelyjä oli tutkittava edelleen. Lähtökohdaksi otettiin pitkä, yhtenäinen rakennusmassa 30 metrin etäisyydelle valtatie keskilinjasta, ja yhtenäinen pysäköintialue molemmille tonteille. Suunnittelualuetta laajennettiin vähän pohjoiseen, jotta liikuntarajoitteisia varten mahdollistetaan pääsy vesille. Samaten laajennettiin suunnittelualuetta etelään latujärjestelyjen takia.

#### 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 4.2.1 Osalliset

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

##### 4.2.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus 20.3.2024.  
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 20.3. – 18.4.2024.

##### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen  
*Täydentyy*

##### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Lausunnot luonnoksesta pyydetään Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Museo- ja Tiedekeskukselta, Koillismaan Pelastusliikelaitokselta ja Caruna Oy:ltä. Luonnos annetaan tiedoksi Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnalle.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

### 4.3 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat esitettyihin tavoitteisiin ja tarpeiden yhteensovittamiseen.

Muutoksella muodostuvat Kirkonkylän asemakaavan korttelit 900 ja 927 sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katu- ja vesialueita sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu tie.

#### Korttelialueet

Luonnoksessa on korttelialuetta 1,89 ha ja viheraluetta 0,43 ha.

Kortteli 927 on osoitettu liikerakennusten korttelina, jolle ei saa rakentaa majoitus- eikä asuintiloja, koska kortteli sijaitsee melualueella. Korttelissa on kaksi tonttia, joiden rakennusmassat on rakennettava valtatie puoleiseen rakennusalaan kiinni ja keskenään yhteen. Julkisivujen pääasiallisen rakennusmateriaalin on oltava puu ja tontit on rakennettava yhdenmukaisesti. Rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu yhteensä 6000 m<sup>2</sup>, joka jakautuu tonteille niiden muodosta johtuen epätasaisesti siten, että tontilla 1 on 4500 m<sup>2</sup> (e=0,44) rakennusoikeutta ja tontilla 2 on 1500 m<sup>2</sup> (e=0,33). Tonttien haastavasta muodosta johtuen on lumi lähtökohtaisesti kuljetettava talvisin pois. Lumelle ei juurikaan löydy säilytyspaikkoja tonteilta paikoitusruutujen vähenemättä.

Paikoitusalue on yhtenäinen ja palvelee molempia tontteja. Autopaikkavaatimus on 1 p/50 m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa yhteensä 120 autopaikkaa. Lisäksi ohjeellisena on osoitettu koko alueelle 5 linja-autopaikkaa. Tontilla 2 on velvoite antaa tontin 1 käyttöön 4 autopaikkaa. Havainnekuvassa henkilöautojen pysäköintiruudun leveytenä on käytetty 2,8 metriä. Korttelin käyttötarkoituksen luonteen vuoksi on varauduttava linja-autoliikenteeseen. Linja-autojen kääntymisen ajouria tutkittaessa on käytetty tilaa säästävämpää (teli)linja-auton ajotapaa, jossa linja-auton ei tarvitse pysyä omalla kaistallaan koko kääntymismatkalla, vaan vastakkaista kaistaa voi tilapäisesti käyttää.

Kortteli 900 on muodostunut korttelin 922 kavennetusta tontista 5. Loppuosa tontista 5 on muutettu lähivirkistysalueeksi. Korttelin rakennusoikeutta on pienennetty suhteessa pinta-alan pienentymiseen. Korttelille on osoitettu rakennusoikeutta 1275 m<sup>2</sup> (e=0,30). Korttelissa säilytetään myymälätilojen rakentaminen 40 % kerrosalasta, joten autopaikkavaatimusta on nostettu 1 ap/50 m<sup>2</sup>. Sen sijaan kerrosalasta 10 % käyttäminen asumiseen poistetaan, koska kortteli sijaitsee melualueella.

### Muut alueet

Katua suunnittelualueella on 0,19 ha ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, jota saa käyttää tontille ajoon, on 0,1 ha.

Petäjälammen vesialuetta on muutoksessa mukana 0,17 ha. Rantaan on osoitettu varaus venelaiturille ja pienelle pysäköintialueelle. Molemmat varaukset on tarkoitettu liikuntaesteisten vesille pääsyä varten.

### Muut toiminnot

Hiihtolatu on pysytetty korttelin 927 itäosalla, jossa se seuraa rakennuksen vierustaa. Rakennuksen osalla on hoidettava oikea-aikaisesti lumenpudotukset katolta ja varustettava katto lumiestein. Latu tulee korttelin nurkalle lähes nykyistä uraa Kitkantien poikki korttelien 900 ja 922 väliin osoitetulta lähivirkistysalueelta (kaupungin omistama). Latu jatkaa korttelista 927 muutosalueen ulkopuolelle Vanhan Kitkantien yli (kaupungin omistamaa) lähivirkistysaluetta pitkin yhtyen Pienen Petäjälammen rannassa olevalle ladulle/polulle, joka jatkuu muutosalueen pohjoisosassa.

## 5 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva paranee. Tropiikin risteys (valtatieltä 5 Kitkantielle) on nykyisellään huomaamaton. Liikekeskuksen rakentamisen myötä pohjoisesta päin saapuville siitä tulee maamerkki, jonka myötä saavutaan matkailukaupungin Kuusamon puoleiseen osaan ja toisin päin, se hyvästelee pohjoiseen menevät. Uudisrakentaminen täydentää jo olevaa rakennettua ympäristöä. Korttelien toteutuessa alueelle tulee uusia palveluiden käyttäjiä. Alueen infra on rakennettu ja käyttöaste nousee kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa.

### 5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue muuttuu metsästä rakennetuksi ympäristöksi.

### 5.3 Yritysvaikutusten arviointi

Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusalaa, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä. Valmistuva(t) liikerakennus(-kset) lisäävät tuotteiden ja palvelujen tarjontaa alueella ja tuovat mahdollisesti keskusta-alueen muillekin yrityksille lisää asiakkaita.

### 5.4 Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin

Kaavamuutos toteutuessaan tuo uusia käyttäjiä liikenneverkkoon ja näin ollen auto- ja kevyenliikenteen määrät kasvavat. Liikennejärjestelyt eivät muutu juuri nykyisistä. Vanhaa Kitkantietä ja siihen liittyvää jalankululle

ja pyöräilylle varattua tietä voidaan joutua parantamaan. Liittymät Kitkantielle ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kortteleiden pysäköintiratkaisut toteutettava kaavamääräysten mukaisesti.

#### 5.5 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja -rakenteeseen

Kaavamuutoksella tavoitellaan suunnittelualueen toteutumisen tuomaa elinvoimaa. Myös keskustan palveluiden käyttö saattaa tehostua kaavahankkeen toteutumisen myötä. Kaavamuutosalue on liitettävissä olemassa oleviin teknisiin verkkoihin. Verkostojen käyttöaste kasvaa.

#### 5.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan mukaisella rakentamisella on myönteinen vaikutus kaupunkikuvaan. Huomaamaton Tropiikin risteys saa näkyvyyttä ja Kuusamo saa uuden maamerkin.

#### 5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Liikekeskus voi tarjota uuden kohtaamispaikan niin matkailijoille kuin paikallisille asukkaille.

#### 5.8 Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Suunnittelualue on ollut kymmeniä vuosia ihmistoiminnan piirissä. Alueella ei ole tiedetä olevan kulttuuri- tai rakennushistoriallista arvoa omaavia kohteita, joten niihin ei ole vaikutuksia.

#### 5.9 Vaikutukset kaupungin ja yhdyskuntatoimialan strategioihin

Kaavahanke edistää Kuusamon kaupunkistrategian toteutumista. Ratkaisu tukee alueen rakentamisen pitämistä kasvussa sekä tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa alueelle työpaikkoja.

#### 5.10 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Palveluiden lisääminen keskusta-alueen lähelle mahdollistaa asioinnin jalan tai pyöräillen. Tällä tavoin voidaan vähentää autoilusta aiheutuvia päästöjä ja edistää kansanterveyttä. Kaavahanke ei heikennä ympäristön laatua.

Rakennusmassat toimivat osaltaan meluesteenä niin liikekeskuksen paikoitusalueelle kuin kauemmas rakennetuille alueille.

#### 5.11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Valtatien 5 liikennemelu.

#### 5.12 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

## 6 TOTEUTUS

Kaupunki asettaa tontit julkisesti haettavaksi. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti

Hankkeen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

Toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

Kuusamossa 13.3.2024

Alueiden kehitys/Maankäyttö



Leavuokko Alavuotunki  
asemakaava-arkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 305 Kuusamo Täyttämispvm 14.03.2024  
Asemakaavan muutos korttelissa 927 ja korttelin 922 tontilla 5 sekä niihin liittyvillä lähivirkistys-, katu- ja vesialueilla ja jalankululle ja pyöräilylle varatulla tiellä

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,7831 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,7831

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,7831	100,0	7275	0,26	0,0000	4575
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4677	52,7	6000	0,41	1,4677	6000
T yhteensä	0,4247	15,3	1275	0,30	-0,0958	-285
V yhteensä	0,4270	15,3	0		-0,8036	0
R yhteensä	0,0000		0		-0,5683	-1140
L yhteensä	0,2963	10,6	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1674	6,0	0		0,0000	0

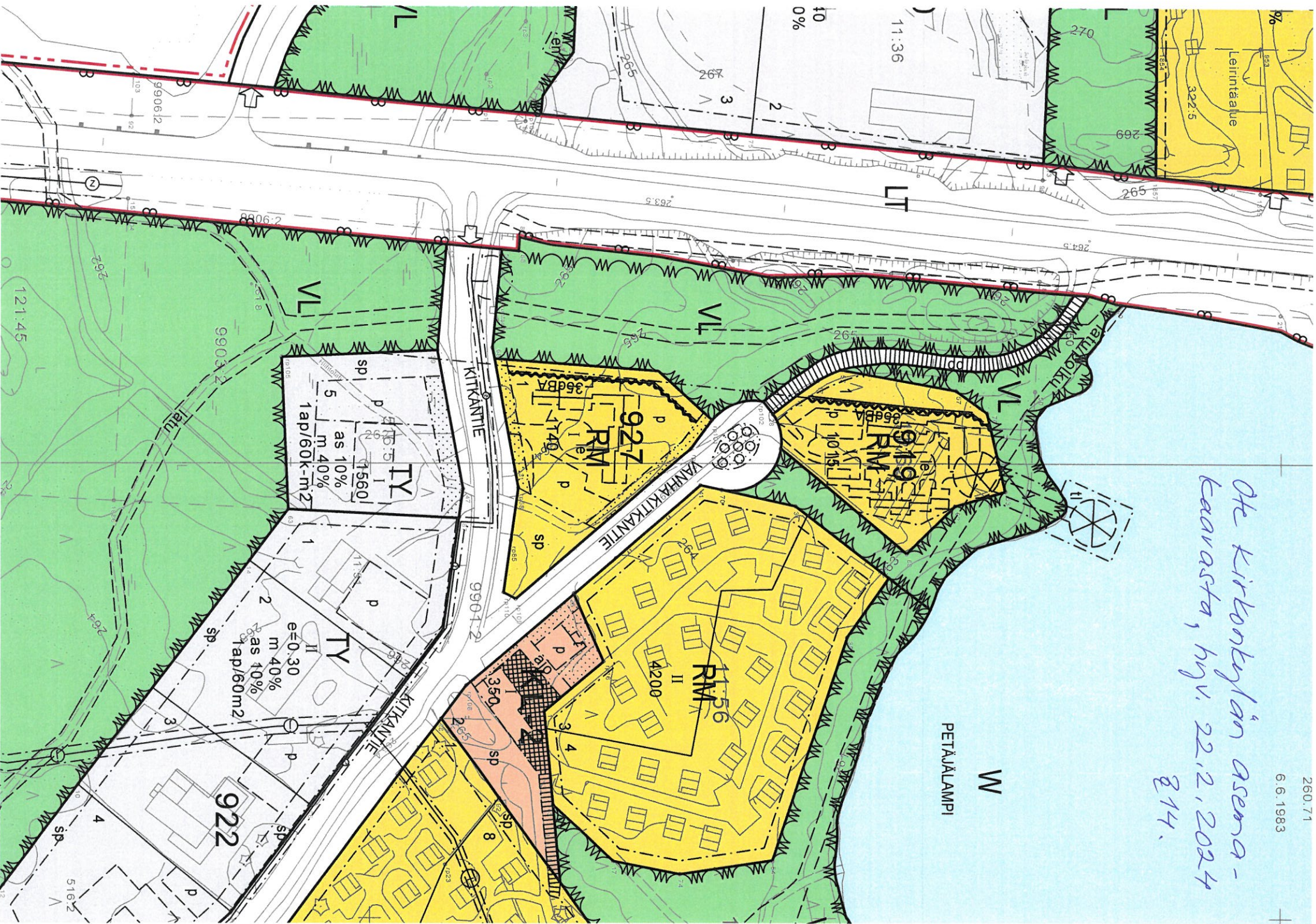
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,7831</b>	<b>100,0</b>	<b>7275</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>4575</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	1,4677	52,7	6000	0,41	1,4677	6000
KL	1,4677	100,0	6000	0,41	1,4677	6000
<b>T yhteensä</b>	0,4247	15,3	1275	0,30	-0,0958	-285
TY	0,4247	100,0	1275	0,30	-0,0958	-285
<b>V yhteensä</b>	0,4270	15,3	0		-0,8036	0
VL	0,4270	100,0	0		-0,8036	0
<b>R yhteensä</b>	0,0000		0		-0,5683	-1140
RM	0,0000		0		-0,5683	-1140
<b>L yhteensä</b>	0,2963	10,6	0		0,0000	0
Kadut	0,1934	65,3	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1029	34,7	0		0,0000	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,1674	6,0	0		0,0000	0
W	0,1674	100,0	0		0,0000	0



*Ote kirkonkylän asemakaavasta, hyvä. 22.2.2024  
814.*