

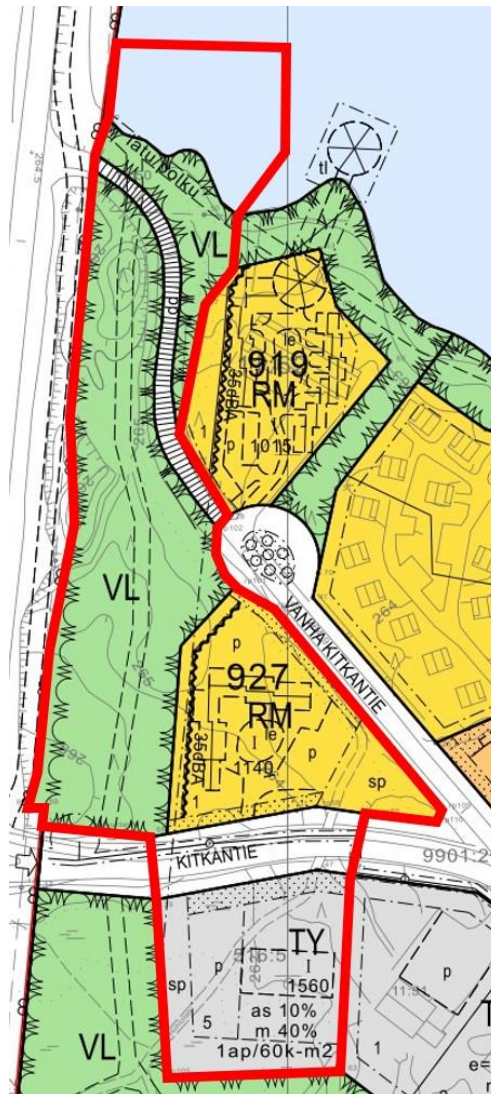


KMO/172/10.02.03.00/2024
11.12.2024

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

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Ehdotus

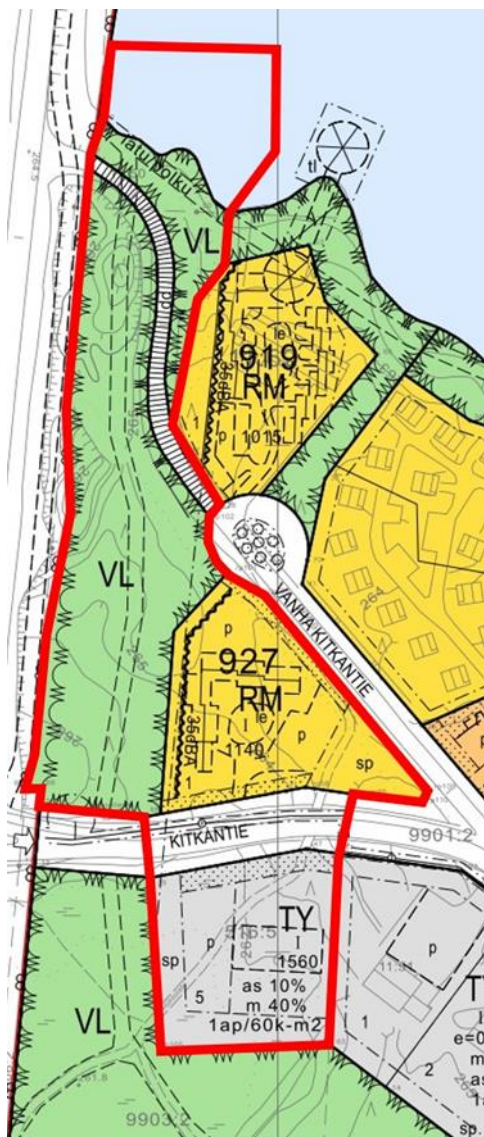


Selostus liittyy 11.12.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 20.3.2024
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.3.2025 § 8

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	20.3.2024
OAS sekä kaavaluonnos	20.3. – 18.4.2024
Tulevaisuuslautakunta	23.5.2024 § 48
Kaavaehdotus	18.12.2024–16.1.2025
Hyväksyntä	17.3.2025 § 8
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

TIIVISTELMÄ	4
1 LÄHTÖKOHDAT	5
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2 SUUNNITTELUUTILANNE.....	8
2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	8
3 TAVOITTEET	11
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	11
3.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	11
3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	12
4 VAIHTOEHDOT	13
4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	14
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.2.1 Osalliset.....	14
4.2.2 Vireilletulo.....	14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	14
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	16
5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	16
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	17
6.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	17
6.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	17
6.3 YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	17
6.4 VAIKUTUKSET LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYIHIN.....	17
6.5 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATALOUSTEEN JA -RAKENTEeseen	19
6.6 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN.....	19
6.7 VAIKUTUKSET SOSIAALISIIN OLOIHIN JA VÄESTÖRAKENTEeseen	19
6.8 VAIKUTUKSET KULTTUURI- JA RAKENNUSHISTORIAALLISIIN ARVOIHIN	19
6.9 VAIKUTUKSET KAUPUNGIN JA YHDYSKUNTATOIMIALAN STRATEGIOIHIN	19
6.10 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
6.11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
6.12 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	20
7 TOTEUTUS.....	20

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus 1:2000, 11.12.2024
2. Asemakaavan seurantalomake, 11.12.2024
3. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 11.12.2024
4. Liikenneselvitys, A-Insinöörit 28.11.2024

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 pidettiin nähtävillä 20.3. – 18.4.2024. MRL 63 § ja MRA 30 § mukaisesta aineistosta pyydettiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Caruna Oy:lta ja Museo- ja tiedekeskukselta. Lisäksi tiedotettiin Kuusamon energia- ja vesiosuuskuntaa.

Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 23.5.2024 § 48.

MRL 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 18.12.2024–16.1.2025. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus on tavoitteena viedä Tulevaisuuslautakunnan kautta kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkukevästä 2025.

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.



Kuva 1 Suunnittelualue Vanhan Kitkantien suuntaan kuvattuna.

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



Kuva 2 Jalankululle ja pyöräilylle varattu tie suunnittelualueen pohjoispuolella.

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

Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole täysin luonnontilaisia osia.

Vesistöt ja vesitalous

Petäjälampi.



Kuva 3 Näkymä jalankululle ja pyöräilylle varatulta tieltä Petäjälammelle.

Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala 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.



Kuva 4 Suunnittelualueen kangasmaastoa. Lähialueella on olemassa olevia matkailu- ja loma-asuinrakennuksia.

Kitkantien pohjois- ja itäpuolelle on rakennettu reunakivellä erotettu jalkakäytävä.



Kuva 5 Uuden kevyen liikenteen väylän rakennustyöt suunnittelualueen länsipuolella Valtatien 5 liikennealueella.

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.

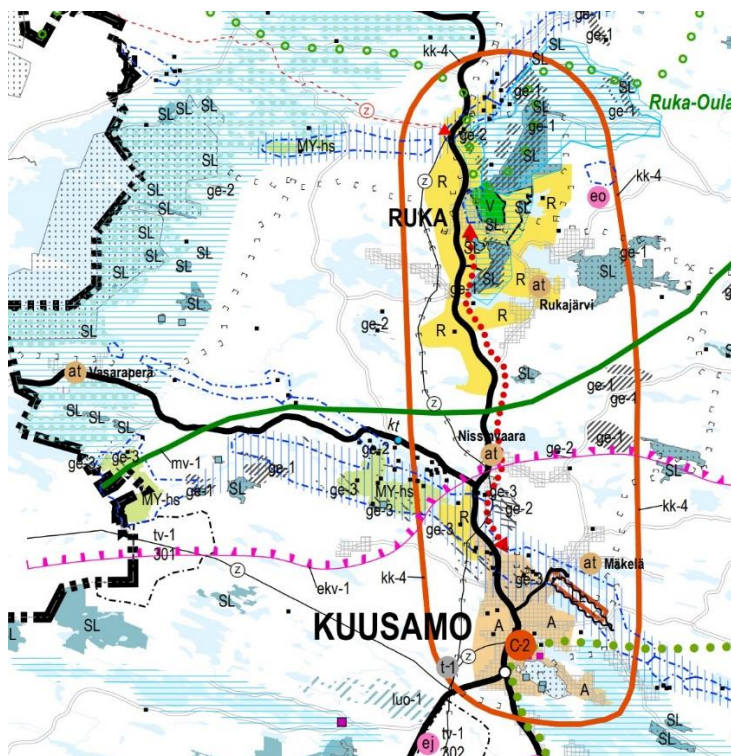
Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

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

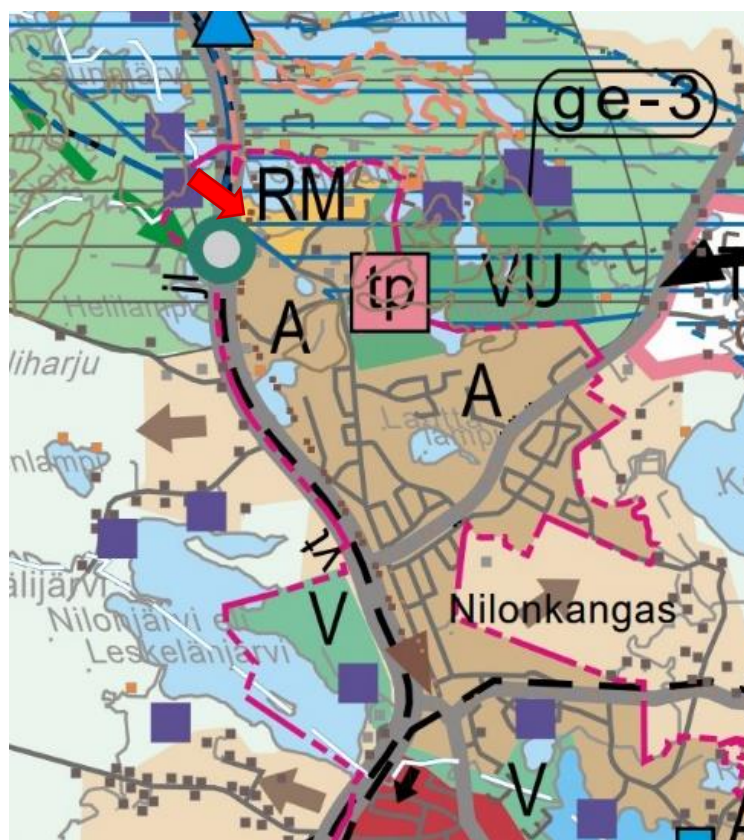
3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen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



Kuva 6. Ote vaihemaakuntakaavojen 1.-3. yhdistelmäkartasta Kuusamon matkailukaupungin rajauksen osalta.



Kuva 7. Ote Kuusamon Strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueen ympäristöstä. Suunnittelualueen summittainen sijainti punaisella nuolella.

Asemakaava

17.4.2024 lainvoiman saaneessa Kirkonkylän asemakaavassa 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. 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 m² 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, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020
- Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021–2024, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.2.2022

Päätökset ja selvitykset

Kaavahankkeen käynnistyspäätös on tehty Tulevaisuuslautakunnassa 22.2.2024 § 14.

Valtatielle 5 on laadittu jalankulku- ja pyörätiesuunnitelma. Uusi jalankulun- ja pyöräilyn väylä on valmistunut alkusyksystä 2024. Suunnittelualueen kevyen liikenteen väylä liitetään uuteen väylään.

Selvityksiä tehdään tarpeen mukaan, mikäli kaavahankkeen edetessä niille ilmenee tarvetta. Luonnosvaiheen jälkeen ehdotusvaihetta varten laadittiin liikenneselvitys marraskuussa 2024. Liikenneselvityksessä arvioitiin asemakaavan muutoksen tuottama liikennemäärän lisääntyminen ja mahdolliset muutostarpeet Valtatien 5 ja Kitkantien

liittymässä. Liikenneselvityksen tuloksia käydään tarkemmin läpi kappaleessa 5.4 *Vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin*.

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

Maapoliittikan 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 suunnittelualue 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 marraskuussa 2024 hyväksytyyn Tatanki-Koukkulammen asemakaavan mahdollistamaa matkailua.

3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Tavoitteet ovat pysyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

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 valtatiekeskilinjasta, 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
 Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
 Museo- ja tiedekeskus
 Kaupungin hallintokunnat
 Tulevaisuustoimiala

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 20.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 20.3. – 18.4.2024. MRL 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 18.12.2024–16.1.2025.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin 2 kpl mielipiteitä. Mielipiteissä esitettiin, että korttelin itäreunalle Vanhan Kitkantien varteen tulisi jättää puustokaista ja naapureita lähimpänä olevan, Vanhan Kitkantien puoleisen rakennuksen kerroslukua ja sijoitusta tulisi tarkastella uudelleen. Lisäksi Vanhan Kitkantien ajoneuvoliikenne tulisi kaavaratkaisussa pyrkiä minimoimaan. Alueen läpi kulkevan ladun tilavaraus ja reitin toimivuus

tulee selvittää tarkemmin. Palautteen pohjalta ehdotukseen tutkitaan kerrosalan määrää ja sijoittumista sujuvan sisäisen liikenteen ja paikoituksen varmistamiseksi. Tonttien yhdistäminen voi tulla korttelin haastavan muodon takia kyseeseen.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Lausunnot luonnoksesta pyydettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Museo- ja Tiedekeskukselta, Pohjois-pohjamaan pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä. Luonnos annettiin tiedoksi Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnalle.

Lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri 12.4.2024, Pohjois-Pohjanmaan museon Rakennettu kulttuuriympäristö 9.4.2024 ja arkeologia 17.4.2024, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 12.4.2024 ja Caruna Oy 21.03.2024.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella ennen ehdotuksen nähtäville asettamista arvioidaan liikennemäärän lisääntymistä valtatieltä Kitkantielle ja päinvastoin. Vaikutusten arviointia liikennemäärän lisääntymisen osalta täydennetään selostukseen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

4.3 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat esitettyihin tavoitteisiin, luonnosvaiheen palautteeseen 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

Kaavaehdotuksessa on korttelialuetta 2,05 ha ja viheraluetta 0,28 ha.

Kortteli 927 on osoitettu liikerakennusten korttelina, jolle ei saa rakentaa majoitus- eikä asuintiloja, koska kortteli sijaitsee melualueella. Kortteli 927 käsittää yhden tontin; luonnosvaiheen kaksi tonttia yhdistettiin toteutuksen sujuvoittamiseksi. Yhtenäinen, pitkä rakennusmassa sijoittuu korttelin 927 länsipuolelle Valtatie 5 varteen. Julkisivujen pääasiallisen rakennusmateriaalin on oltava puu ja julkisivuja tulee jäsenellä pystysuuntaisaihein sopivin välein. Rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu yhteensä 5000 m². Korttelin 927 pinta-ala on 16 185 m², jolloin tehokkuudeksi muodostuu $e=0,31$. Tontin haastavasta muodosta johtuen on lumi lähtökohtaisesti kuljetettava talvisin pois. Lumelle ei juurikaan löydy säilytyspaikkoja tonteilta paikoitusruutujen vähenemättä. Asemakaavaan määriteltiin maksimimäärät päivittäistavarakauppa- ja toimistotilalle. Kaavaratkaisu sallii 5 % osuuden kokonaisrakennusoikeudesta päivittäistavarakaupan tiloja varten ja 8 % osuuden toimistotiloja varten.

Paikoitusalue on yhtenäinen. Autopaikkavaatimus on 1 ap/50 m², mikä tarkoittaa yhteensä 100 autopaikkaa. Lisäksi ohjeellisena on osoitettu alueelle 9 linja-autopaikkaa. 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 m² ($e=0,30$). Korttelissa säilytetään myymälätilojen rakentaminen 40 % kerrosalasta, joten autopaikkavaatimusta on nostettu 1 ap/50 m². 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. Pysäköintialueen itäpuolelle on osoitettu rakennusala puistomuuntamolle alueen kasvavan sähkönkäytön vuoksi.

Muut toiminnot

Hiihtolatu on pysytetty korttelin 927 itäosalla. 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. Kaavaa varten laadittiin marraskuussa 2024 liikenneselvitys, jossa tutkittiin kaavamuutoksen

mukaisten toimintojen aiheuttama henkilöautoliikenteen liikennetuotoksen määrän muutos ja liikennemäärien suuntautuminen. Lisäksi selvityksessä arvioitiin liikennemäärien vaikutusta valtatie 5 ja Kitkantien liittymän nykyisten liikennejärjestelyiden riittävyteen.

Selvityksen mukaan uuden maankäytön aiheuttama kääntyvän liikenteen määrän lisäys ja uusi maankäyttöliikenne lisäävät valtatie 5 ja Kitkantien tasoliittymän kuormitusta. Jo vuoden 2040 liikennemäärillä ollaan väistötilan käyttöalueen ylärajalla ilman uutta maankäyttöä ja sen liikennetuotosta. Uuden kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön autoliikenteen tuotosarvio olisi noin 1 900 ajon/vrk. (koko vuoden keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä, KVL). Henkilöautoliikenteen kulkutapaosuuden kohteeseen on arvioitu olevan 65 %. Kohteen muu liikennetuotos muodostuu kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä tai tilausajobusseilla saapuvista.



Kuva 8 liittymän nykytilanne (A-insinöörit 28.11.2024).

Selvityksen suosituksina ja yhteenvetona liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi tarvitaan valtatielle pääsuunnan kanavointi eli erillinen vasempaan kääntymiskaista. Valtatien etelän tulo-suunnan oikeaan kääntymiskaistan tarve ei vielä täyty arvioiduilla liikennemäärillä. Oikeaan kääntymiskaistan tarve voi kuitenkin tulla ajankohtaiseksi tulevaisuudessa, mikäli Kitkantien sivusuunnan liikennemäärä kasvaa nyt arvioidusta ja Kitkantien varteen sijoittuu myöhemmin lisää uutta maankäyttöä.

Alueen saavutettavuus kävellen ja pyörällä on nykytilassa hyvä Kuusamon

keskustan suunnasta (etelän suunta). Pohjoisen suunnasta saavutettavuus paranee, kun jo suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylä Kemijärventien varteen valmistuu. Kaava ei aiheuta uusia kehittämistarpeita jalankulun ja pyöräliikenteen verkolle. Tatanki-Koukkulammen asemakaavan toteutumisen ei arvioida aiheuttavan liikenteellisiä yhteisvaikutuksia korttelin 927 asemakaavan kanssa.

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.

Rakennusmassa toimii 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 11.12.2024
Alueiden kehitys/Maankäyttö



kaavoittaja
Pekka Räisänen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kuusamo	Täyttämispvm	3.2.2025
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 927 JA KORTTELIN 922 TONTILLA 5 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ LÄHIVIRKISTYS-, KATU- JA VESIALUEILLA JA JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATULLA TIELLÄ		
Hyväksymispvm	17.3.2025	Ehdotuspvm	11.12.2024
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	20.3.2024
Pysyvä kaavatunnus	305V170325A8	Kunnan kaavatunnus	305-4110172024
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7832	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7832

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,7832	100,00	6275	0,23	0,0001	3575
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6184	58,1	5000	0,31	1,6184	5000
T yhteensä	0,4248	15,3	1275	0,30	-0,0957	-285
V yhteensä	0,2763	9,9	0	0,00	-0,9543	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,5683	-1140
L yhteensä	0,2963	10,6	0	0,00	0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1674	6,0			0,0000	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,7832	100,00	6275	0,23	0,0001	3575
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6184	58,1	5000	0,31	1,6184	5000
KL	1,6184	100,0	5000	0,31	1,6184	5000
T yhteensä	0,4248	15,3	1275	0,30	-0,0957	-285
TY	0,4248	100,0	1275	0,30	-0,0957	-285
V yhteensä	0,2763	9,9	0	0,00	-0,9543	0
VL	0,2763	100,0	0	0,00	-0,9543	0
R yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,5683	-1140
RM	0,0000	0,0	0		-0,5683	-1140
L yhteensä	0,2963	10,6	0	0,00	0,0000	
Kadut	0,2963	100,0	0	0,00	0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1674	6,0			0,0000	0
W	0,1674	100,0			0,0000	0

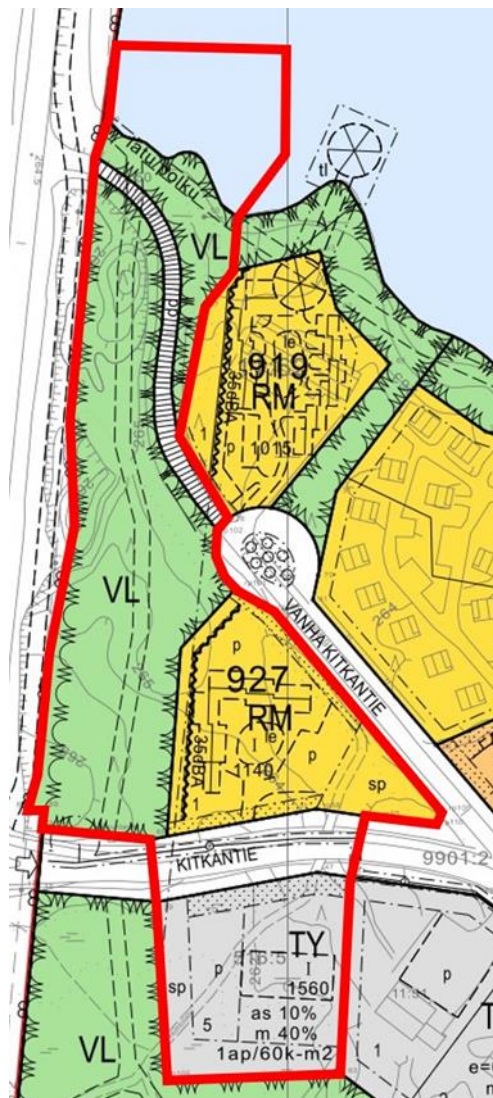


KMO/172/10.02.03.00/2024

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

13.3.2024, päivitetty 11.12.2024



Suunnittelualueen 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, josta vesialuetta on 0,17 ha.

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutos 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. 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 suunnittelualueutta on suunnittelun kuluessa laajennettu luonnosvaiheeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 20.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 20.3. – 18.4.2024. Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 23.5.2024 § 48.

MRL 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 18.12.2024–16.1.2025. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus on tavoitteena viedä Tulevaisuuslautakunnan kautta kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkukeväästä 2025.

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 suunnittelualueutta 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

17.4.2024 lainvoiman saaneessa Kirkonkylän asemakaavassa 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
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museo- ja tiedekeskus
- Kaupungin hallintokunnat
- Tulevaisuustoimiala

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat nähtävillä oloaikoina katsottavissa 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	12/2024–01/2025
Hyväksymiskäsittely	02-03/2025
Lainvoima	04/2025

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta.

Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuustoimialan 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.

Yhteyshenkilöt:

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

Pekka Räisänen, kaavoittaja puh. 040 756 7881
pekka.raisanen@kuusamo.fi

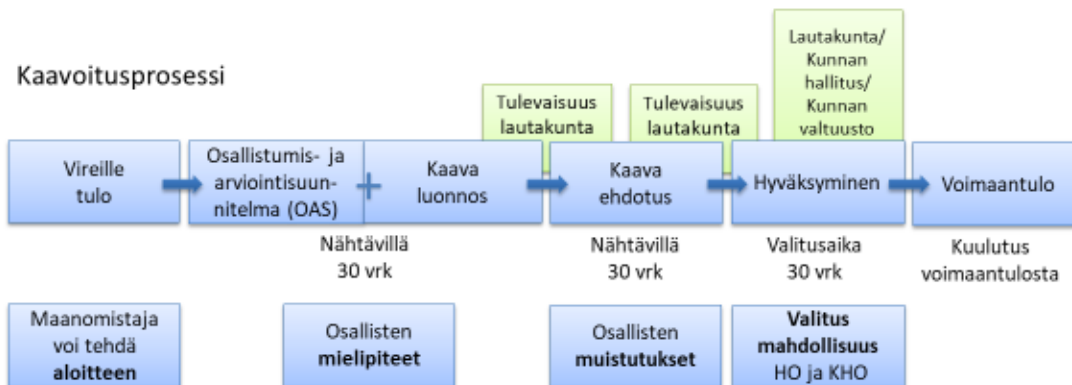
Kuusamossa 11.12.2024



kaavoittaja
Pekka Räisänen



Asemakaavaprosessi



Osallistuminen

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



Kuusamon kirkonkylän korttelin 927 asema- kaavamuutos

LIIKENNESELVITYS

28.11.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	Johdanto	2
2	Kaavatilanne	2
3	Liikenteelliset olosuhteet	3
4	Arvio asemakaavan liikennetuotoksesta	4
5	Vaikutukset Kemijärventien (vt 5) ja Kitkantien liittymän parantamistarpeeseen	5
5.1	Vuoden 2023 nykyliikenne.....	5
5.2	Vuoden 2040 ennusteliikennemäärät ilman alueen maankäytön kasvua	6
5.3	Liikenteelliset yhteisvaikutukset Tatanki-Koukkulampi -asemakaavan kanssa	8
6	Suosituks et kaavatyötä varten	8

1 Johdanto

Kuusamon kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen koskien kirkonkylän korttelia 927 ja korttelin 922 tonttia 5 sekä niihin liittyviä lähivirkistys-, katu- ja vesialueita sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua tietä. Suunnittelualueen pinta-ala on 2,78 ha. Asemakaavan muutoksella tutkitaan matkailijoita ja alueen majoittujia palvelevien kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue (kuva 1) sijaitsee noin 4 km Kuusamon keskustan pohjoispuolella ja rajoittuu länsipuolella valtatiehen 5 ja itäpuolella Tropiikin kylpylälueeseen. Pohjoispuolella alue rajoittuu Petäjälampeen ja eteläpuolella lähivirkistysalueeseen (VL).



Kuva 1. Korttelin 927 nykyinen asemakaava sekä kaavaluonnos 13.3.2024.

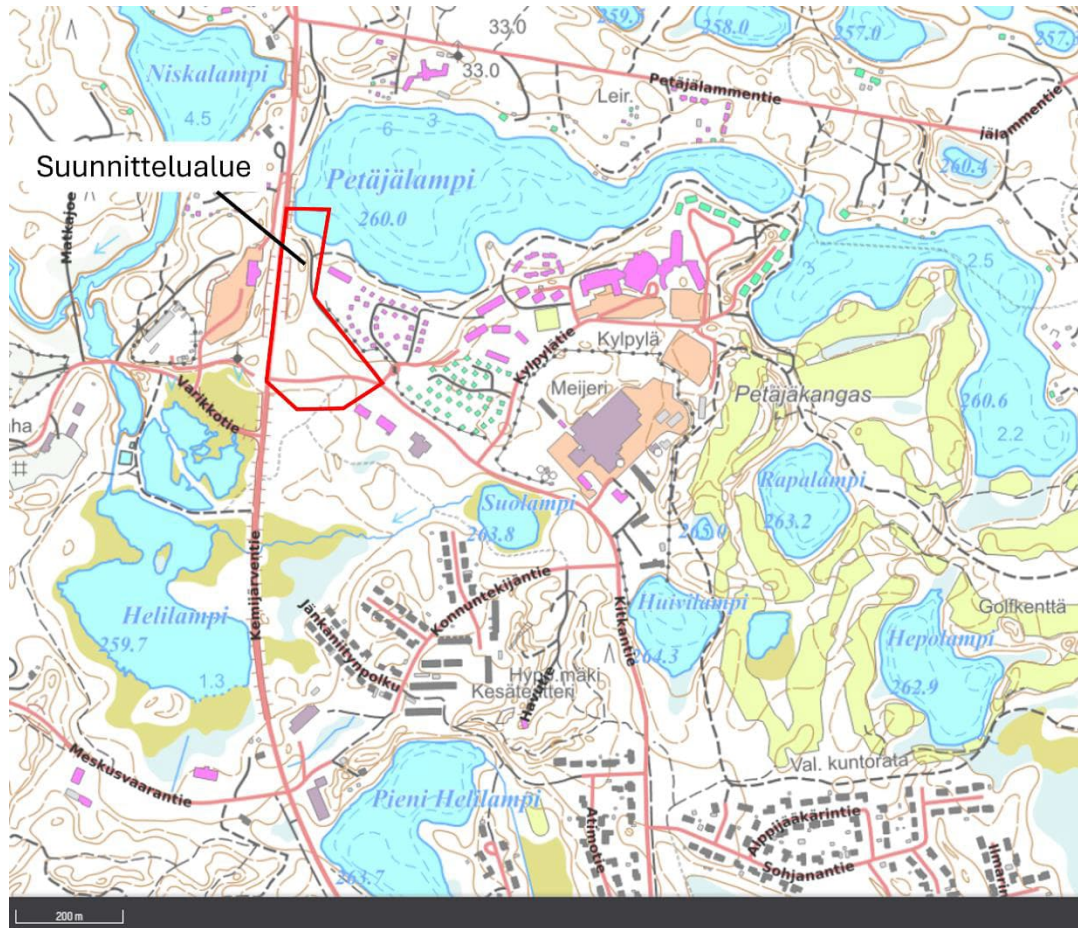
2 Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1.–3. vaihemaakuntakaavat, Kuusamon strateginen yleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.206) ja Kirkonkylän asemakaava (hyväksytty helmikuussa 2024).

Alue sijoittuu 1. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle, 2. vaihemaakuntakaavassa alueellisten keskustatoimintojen alueelle (C-2) ja 3. vaihemaakuntakaavassa Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalvelujen alueelle (RM). Kirkonkylän asemakaavassa kortteli 927 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelina (RM). Korttelin 922 tontti 5 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY).

3 Liikenteelliset olosuhteet

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti valtatie 5 (Kemijärventie) ja Kitkantien (katu) liittymässä. Kitkantie on noin 4,5 km pitkä pohjois-eteläsuuntainen katuyhteys, jonka eteläpää on Kuusamon torin kohdalla olevassa kiertoliittymässä ja pohjoispää suunnittelualueelle sijoittuvassa Kemijärventien liittymässä (kuva 2). Kitkantiellä ja Kemijärventiellä on suunnittelualueen kohdalla valaistus. Kitkantien pohjois-/itäreunalla kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka on erotettu ajoradasta reunakivellä. Kemijärventien itäreunalle tarkasteltavasta liittymästä pohjoiseen on suunniteltu rakennettavaksi uusi jalankulun ja pyöräliikenteen väylä.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti tieverkossa.

Kitkantieltä on Kuusamon torin ja suunnittelualueen välillä kolme itä-länsisuuntaista katuyhteyttä Kemijärventielle. Lähin poikittainen katuyhteys sijaitsee noin 2 km suunnittelualueesta etelään. Suunnittelualueella ei näin ollen arvioida olevan merkittävää läpiajoliikennettä, vaan Kitkantien pohjoispään liikenne suuntautuu Tropiikin kylpyläalueelle, Kuusamon Juuston tuotantotiloihin sekä pientalovaltaisille asuinalueille.

Kemijärventien ja Kitkantien liittymässä on nykytilassa sivusuunnan (Kitkantie) tulppasaareke ja pääsuunnalla väistötila vasemmalle kääntyville. Sivusuunnalla on liikennemerkki B6 Pakollinen pysäyttäminen, STOP-merkki (kuva 3). Valtatien nopeusrajoitus Kitkantien liittymän kohdalla on 60 km/h ja Kitkantiellä 50 km/h.



Kuva 3. Tarkasteltava liittymä nykytilassa (Ortokuva Maanmittauslaitos 2024).

Poliisin tietoon tulleiden liikenneonnettomuustietojen perusteella on valtatie 5 ja Kitkantien tasoliittymässä tapahtunut vuosina 2019–2023 yhteensä kolme risteämisonnettomuutta, joista yksi on johtanut henkilövahinkoihin (<https://mobilityanalytics.ramboll.com/onn/poliisi/>).

4 Arvio asemakaavan liikennetuotoksesta

Korttelin 927 asemakaavan liikennetuotos muodostuu kaavoitettavalle tontille sijoittuvan liikerakennusten korttelialueen liikenteestä. Kortteliin osoitettu rakennusoikeus on 6000 kem.

Kuusamon kaupungin mukaan kortteliin sijoittuva toiminta on todennäköisesti elämyksellistä kaupakeskustoimintaa. Liikennetuotoksen arvioinnissa on lähdetty oletuksesta, että kauppakeskuksen rakennusoikeudesta arviolta noin 5500 kem on käytettävissä kaupallisiin tarkoituksiin ja loppu on muuta, kuten varasto-, käytävä- ja huoltotilaa. Kaupallisista toiminnoista 25 % on ajateltu olevan erikoistavarakauppaa ja loput 75 % ravintola-, hyvinvointi ja vapaa-ajantoimintoja.

Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008) -julkaisun mukaan tarkasteltuna uuden KL-alueen maankäytön autoliikenteen tuotosarvio olisi noin 1 900 ajon/vrk. (koko vuoden keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä, KVL). Henkilöautoliikenteen kulkutapaosuuden kohteeseen on arvioitu olevan 65 %. Kohteen muu liikennetuotos muodostuu kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä tai tilausajobusseilla saapuvista. Liikennetuotosarviossa ei ole mukana Kitkantien eteläpuolisen teollisuusalueen (TY) liikennetuotosta, joka on suhteessa vähäinen KL-alueeseen verrattuna.

5 Vaikutukset Kemijärventien (vt 5) ja Kitkantien liittymän parantamistarpeeseen

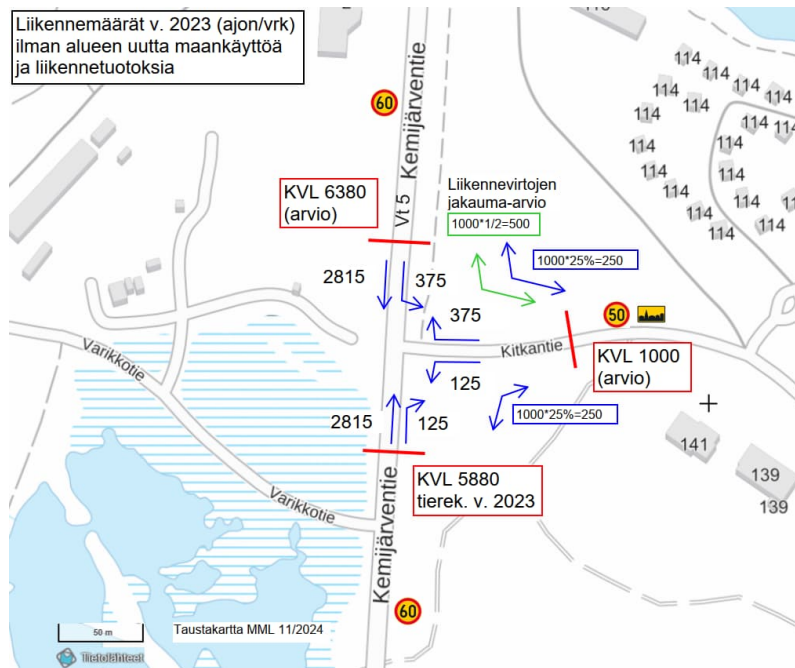
5.1 Vuoden 2023 nykyliikenne

Vuoden 2023 liikennemäärä valtatiellä 5 (Kemijärventie) on Väyläviraston liikennemäärätietojen mukaan 5 880 ajon/vrk. Kitkantien (katu) pohjoispään KVL-liikennemääräksi on arvioitu noin 1000 ajon/vrk liikenteen kausivaihtelu huomioiden.

Kitkantien pohjoispäässä suoritettiin tarkentava liikennelaskenta konelaskentana Kuusamon kaupungin toimesta marraskuussa to 14.11.2024 klo 7:00 - ma 25.11.2024 klo 23:00 välisenä aikana. Laskennan mukaan KVL-liikennemäärä oli noin 900 ajon/vrk. Kitkantien kausivaihtelukertoimeksi on arvioitu 0,9, kun se oli valtatiellä 5 viikolla 46–47 noin 0,8 Nissinvaaran LAM-pisteellä (Liikenteen automaattinen mittauspiste, Väylävirasto). Yleensä liikenteen kausivaihtelu ei katuverkolla ole yhtä suurta kuin maantieverkolla, jolla on enemmän pitkämatkaista liikennettä.

Liikennelaskennan mukaan raskaan liikenteen osuus Kitkantien pohjoispäässä oli huomattavan korkea, 18,9 %. Väyläviraston tierekisteritietojen mukaan raskaan liikenteen osuus valtatiellä 5 oli KVL-liikenteessä noin 7,5 % ja vuonna 2021 Nissinvaaran LAM-pisteellä arkiliikenteessä 5,5 %.

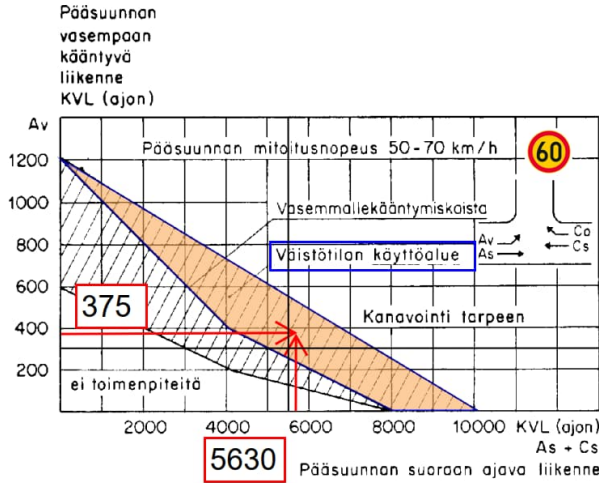
Kuvassa 4 on arvio vuoden 2023 liikennemääristä ja liikennevirroista. Sivusuunnan liikenteestä on arvioitu $\frac{3}{4}$ osaa muodostuvan pohjoisen tulosuunnasta ja $\frac{1}{4}$ osa etelän tulosuunnasta.



Kuva 4. Vuoden 2023 KVL-liikennemäärät ilman uutta suunnittelualueen maankäyttöä ja sen liikennetuotosta.

Valtatie 5 ja Kitkantien tasoliittymän parantamistarvetta on arvioitu Tasoliittymien suunnitteluohjeen nomogrammien perusteella (Lähde: TASOLIITYMÄT, TIEH 2100001-01).

Valtatien suoraan ajava tulosuuntien liikennemäärä on yhteensä 5 630 ajon/vrk vrk ja pohjoisen tulosuunnasta vasempaan kääntyvän liikenteen määrä noin 375 ajon/vrk. Liittymän kohdalla valtatie nopeusrajoitus on 60 km/h. Kuvan 5 nomogrammin perusteella valtatiellä riittää vielä nykyliikennemäärillä väistötila.



Kuva 5. Kanavoinnin tarve ja väistötötilan käyttöalue nykyliikenteellä (KVL ajon/vrk) kolmihaaraliittymässä.

Valtatien etelän tulosuunnasta oikeaan kääntymiskaistalle ei ole tarvetta liikennemäärän vähäisyyden vuoksi (nomogrammitarkastelu).

5.2 Vuoden 2040 ennusteliikennemäärät ilman alueen maankäytön kasvua

Liittymän parantamistarkastelun lähtökohtana on käytetty vuoden 2023 liikennemääriä, joita on kasvatettu Väyläviraston tieliikenteen yleisellä kasvuennusteella vuoteen 2040 (Lähde. Valtakunnalliset liikenne-ennusteet 2024 / Traficom:n tutkimuksia ja selvityksiä 8/2024).

Vuodesta 2023 vuoteen 2040 Pohjois-Pohjanmaan maakunnan alueen valtateiden keskimääräinen kasvuennuste on noin 11 %. Tällöin valtatie vuoden 2040 KVL-ennusteliikennemäärä olisi 6 520...7 080 ajon/vrk. Samalla liikennemäärien kasvuennusteella Kitkantien sivusuunnan KVL-liikennemäärä vuonna 2040 olisi noin 1 110 ajon/vrk (kuva 6).

5.3 Liikenteelliset yhteisvaikutukset Tatanki-Koukkulampi -asemakaavan kanssa

Petäjälammen pohjoispuolella Tatanki-Koukkulammen alueella on vireillä Kuusamon kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus. Suunniteltavan alueen liittymä sijaitsee noin 650 m tässä selvityksessä tarkasteltavasta liittymästä pohjoiseen. Asemakaavan liikennemääräselvityksen mukaan (Sweco 2024) Tatangin alueen liikennetuotos on 370 ajon./vrk.

Mikäli Tatanki-Koukkulammen alueen maankäyttö suuntautuu samalla tavalla kuin on arvioitu Kitkantien ja Kemijärventien liittymässä, on etelään suuntautuvan liikenteen osuus 25 %, josta vain osa kääntyy Kitkantielle tässä selvityksessä tarkastellun liittymän kautta. Vasemmalle kääntyvien määrän lisäys on vähäinen verrattuna kokonaisliikennemäärään ja liittymän muuhun parantamistarpeeseen.

Petäjälammentien ja Kitkantien välille on valtatie varteen suunnitteilla jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys ja lisäksi Tropiikin alueen ja Petäjälammentien välille on suunnitteilla myös jalankulku- ja pyöräilyväylä. Näiden arvioidaan vähentävän tulevaisuudessa autoliikennettä alueiden välillä.

Tatanki-Koukkulampi -asemakaavan toteutumisen ei arvioida aiheuttavan liikenteellisiä yhteisvaikutuksia Kuusamon kirkonkylän korttelin 927 asemakaavan kanssa.

6 Suositukset kaavatyötä varten

Kitkantien varteen suunniteltu uusi maankäyttö ja sen liikennetuotosarvio kasvattavat merkittävästi valtatieltä Kitkantielle kääntyvän liikenteen määrää nykyisestä (uuden maankäytön autoliikenteen tuotosarvio noin 1900 ajon/vrk).

Pääosa, arviolta 80 %, uuden maankäytön liikenteestä Kitkantiellä arvioidaan koostuvan valtatie nykyisestä liikenteestä. Pieni osa liikennetuotoksesta, noin 20 %, on arvioitu olevan kokonaan uutta maankäyttöliikennettä. Uuden maankäytön liikenteen arvioidaan suuntautuvan samoin kuin nykyisen liikenteen.

Uuden maankäytön aiheuttama kääntyvän liikenteen määrän lisäys ja uusi maankäyttöliikenne lisäävät valtatie 5 ja Kitkantien tasoliittymän kuormitusta. Liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi tarvitaan valtatielle pääsuunnan kanavointi eli erillinen vasempaan kääntymiskaista. Valtatie etelän tulosuunnan oikeaan kääntymiskaistan tarve ei vielä täyty arvioiduilla liikennemäärillä (nomogrammitarkastelu).

Oikeaan kääntymiskaistan tarve voi tulla ajankohtaiseksi tulevaisuudessa, mikäli Kitkantien sivusuunnan liikennemäärä kasvaa nyt arvioidusta ja Kitkantien varteen sijoittuu myöhemmin lisää uutta maankäyttöä.

Alueen saavutettavuus kävelen ja pyörällä on nykytilassa hyvä Kuusamon keskustan suunnasta (etelän suunta). Pohjoisen suunnasta saavutettavuus paranee, kun jo suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyväylä Kemijärventien varteen toteutetaan. Kaava ei aiheuta uusia kehittämistarpeita jalankulun ja pyöräliikenteen verkolle.