

Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021-2024

Kuusamon kaupunki



Sisällysluettelo

1.	Johdanto	5
1.1	Aikaisemmat maankäyttöpoliittiset ohjelmat	5
1.2	Lähtökohdat	6
1.2.1	Kaupungin maanomistuksen ja maapolitiikan nykyinen tilanne	6
1.2.2	Väestön kehitys	8
1.2.3	Toimialat, työpaikat ja matkailijat	10
1.2.4	Asunto- ja lomarakentaminen	11
2.	Tavoitteet	13
3.	Maapolitiikka	15
3.1	maanhankinta	15
3.1.1	Vapaaehtoinen kauppa ja maan vaihdot	15
3.1.2	Etuosto-oikeus	15
3.1.3	Raakamaan lunastus	15
3.2	Maan luovutus	16
3.2.1	Yleisiä periaatteita	16
3.2.2	Tonttien luovutustapa	16
3.2.3	Tonttien hinnoitteluperusteet	17
3.2.4	Vuokran määrä ja vuokra-ajat	19
3.2.5	Rakentamisveloitteet	20
3.2.6	Tonttien varausmenettely ja periaatteet	20
4.	Kaavoituspolitiikka	21
4.1	Maankäyttösopimukset	21
4.1.1	Ensimmäinen asemakaava	21
4.1.2	Asemakaavanmuutos	21
4.1.3	Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä	22
4.1.4	Maankäyttösopimusperiaatteet	22
4.1.5	Kehittämiskorvausmenettely	23
4.2	Kaavojen toteutumista edistävät maapoliittiset keinot	23
4.2.1	Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero	23
4.2.2	Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus	24
4.2.3	Rakentamisvelvoite	24
4.2.3	Tontinosan lunastus ja yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle	24
4.2.4	Rakentamiskielto	24



4.2.5 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö	24
4.2.6 Rakentamiskehotus	24
4.3 Maankäyttöpoliittiset linjaukset.....	25
4.3.1 Asemakaava.....	25
4.3.2 Yleiskaava	25
4.3.3 Muut alueet/haja-asutusalueet.....	25
4.3.4 Kehittämisaalue.....	25
4.3.5 Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu.....	25
4.3.6 Käyttötarkoituksen muutosten periaatteet	26
4.3.7 Kadut, puistot ja yleiset alueet.....	27
4.3.8 Maapolitiikasta saadut tulot ja niiden osoittaminen	27
5 Kaavoitusohjelma	27
5.1 Kaavoitustilanne	28
5.2 Yleiskaavoitusohjelma	32
5.3 Asemakaavoitustarpeet.....	32
6. Maankäytön suunnitelma (MASU-20).....	33
6.1 Kirkonkylän alue	34
6.2 Rukan alue	35
6.2.1 Loma-asuminen	36
6.2.2 Pysyvä asuminen	37
6.3 Kylien kehittäminen.....	39
7. Metsästrategia.....	40
7.1 Aiemman strategian toteutuminen.....	40
7.2 Strategian tavoitteet.....	40
7.3 Kuusamon kaupungin metsätaloustoiminta, sen kannattavuus sekä taloudellinen kestävyys	41
7.4 Metsätilojen luokittelu	42
7.5 Alueet, joista voidaan luopua	42
7.6 Kehitettävät kohteet.....	43



Liitteet

1. Kaavoitusohjelma 2021-2024 karttarajaukset
2. Kuusamon rakentamattomat asuntorakentamisen tontit keskustaajama
3. Kuusamon rakentamattomat liike- ja teollisuusrakentamisen tontit keskustaajama
4. Kuusamon rakentamattomat asuntorakentamisen ja lomarakentamisen tontit Ruka
5. Metsästrategia kartta kehitettävistä ja luovuttavista tiloista

Tämän Maankäyttöpoliittisen ohjelman on laatinut kaavoittaja Kimmo Kymäläinen

Ohjausryhmä: valtuutetut Pekka Virtanen, Jouni Mustonen ja Markku Mustonen, yhdyskuntajohtaja Jarkko Tammi, kaavoitusarkkitehti Leavuokko Alavuotunki, yhdyskuntainsinööri Jukka Väisänen sekä maankäyttöinsinööri Minna Takalo



1. Johdanto

Maapolitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, myöhemmin MRL 5a § ja 20 §). Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan, -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Kaupungin harjoittama maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kaupungin maankäyttöpoliitiikan. Maankäyttöpoliitiikan tarkoituksena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Maankäyttöpoliittisen ohjelman avulla edistetään kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista ja varmistetaan päätöksenteon johdonmukainen linja sekä tasapuolisuus.

Hyvin hoidetun maapolitiikan avulla kaupunki pystyy tarjoamaan vaihtoehtoja erityyppisten yritysten, nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeisiin. Maapolitiikan avulla kaupunki ehkäisee maanhallinnan keinottelua ja turvaa monipuolisen sekä kohtuu hintaisen tonttitarjonnan koko kaupungin alueella.

Maapoliittisten keinojen johdonmukaisella käytöllä voidaan varmistaa tehokas, toimiva ja taloudellinen yhdyskuntarakenne. Samalla luodaan edellytykset kaupungin suunnitelmalliseen kehittämiseen ja monipuoliseen tonttitarjontaan, mikä osaltaan rakentaa kaupungin taloudellisen kilpailukyvyn perustan pitkällä aikavälillä. Maankäyttöpoliittinen ohjelma valmistellaan valtuustokausittain.

1.1 Aikaisemmat maankäyttöpoliittiset ohjelmat

Ensimmäinen maankäyttöpoliittinen ohjelma Kuusamoon laadittiin vuonna 1998. Silloisen ohjelman toteuttamisella tavoiteltiin merkittäviä säästöjä investointi- ja ylläpitokustannuksiin sekä kasvua tuloihin. Ohjelman keskeisenä tavoitteena oli kuntalaisten viihtyvyyden ja turvallisuuden parantaminen.

Vuonna 2012 maankäyttöpoliittinen ohjelma päivitettiin. Ohjelman toteutus ja voimassa olo määritettiin kahdelle valtuustokaudelle vuosille 2012-2020. Päivitetyt ohjelman tavoitteena oli varmistaa yhdyskuntarakenteen kehittyminen kuntatalouden kannalta kestävällä tavalla ja järjestää asukkaille, matkailijoille ja yritystoiminnalle monipuolinen ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö.

Aikaisempien ohjelmien toteutuminen

Ensimmäisen vuoden 1998 maankäyttöpoliittisen ohjelman toteuma on kuvattu tarkemmin vuoden 2012-2020 ohjelmassa. Ensimmäinen ohjelman pohjalta laadittu toinen vuoden 2012-2020 ohjelma on toiminut ohjeena kaupungin maankäytön suunnittelun ja maapolitiikan osalta. Ohjelman tavoitteiden mukaisesti toteutuneita merkittävimpiä hankkeita ovat Rukalla mm. Rukan kylä pysäköintihalleineen, Rukan sisääntulon ja Juhannuskallion liikennejärjestelyt, Rukanriutan loma-asuntoalue. Kuusamon keskustassa mm. Torangin kiertoliittymä ja keskustan liikennejärjestelyt. Reittien osalta mainittakoon Kirkonlahden alue ja Torangin ympärysreitti. Vuoden 2005 jälkeen maankäyttösopimuksilla



kaupunki on saanut n. 16 miljoonaa euroa, jotka on käytetty maankäyttösopimuksen kohteena olevien kaava-alueiden tai niitä palvelevien hankkeiden rahoittamiseen.

1.2 Lähtökohdat

1.2.1 Kaupungin maanomistuksen ja maapolitiikan nykyinen tilanne

Pääosa Kuusamon kaupungin maaomistuksesta koostuu metsätiloista, jotka sijoittuvat eri puolille pitäjää. Rukalla ja keskustassa kaupungin omistuksessa on katuja, yleisiä alueita ja tontteja, sekä kaavoitettavaksi varattuja raakamaa alueita. Kuusamon kaupunki omistaa maa-alueita 5329,46 ha ja vesialueita 31,78 ha. Kaupungin maanomistuksen tasearvo maa- ja vesialueiden osalta oli 2020 tilinpäätöksessä 17,5 miljoonaa euroa. Alueiden nyky- ja markkina-arvot ovat huomattavasti tätä korkeampia.

Maanhankinta

Kaupungin maanhankinta on perustunut pääasiassa vapaaehtoiisiin kaappoihin ja maa-alueiden vaihtoihin. Kaupunki on keskittänyt maanhankintansa pääasiassa asemakaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Maata on hankittu myös maankäyttösopimusten yhteydessä yleisinä alueina tai tontteina. Kuusamon keskustan osalta raakamaa varanto on vähäinen, joskin tonttitarjonta on kohtuullinen. Rukalla on tarpeita raakamaavarannon kasvattamiseen tulevaisuudessa varsinkin asemakaava alueiden laajentumissuunnissa.

Kuusamon kaupunki on hankkinut raakamaata vuosittain seuraavasti;

Kuusamon kaupunki hankittu raakamaa vuosittain					
vuosi	2017	2018	2019	2020	2021
ha	138	0	9	5,3	8

Etuosto ja lunastusmenettely

Kuusamon alueella toteutuvista kiinteistökaupoista kaupunki saa tiedon ja kaikissa kaupoissa tarkastetaan mahdollisuus etuosto-oikeuden käyttämiseen. Samalla kaupunki seuraa yksityisten välisten kauppojen kohdealueita ja hintatasoa. Etuosto-oikeus menettelyä kaupunki on viimeksi käyttänyt vuonna 2017.

Lunastusmenettelyä ei ole ollut tarpeen käyttää viime vuosina raakamaan hankinnassa tai asemakaavojen toteuttamisen edistämisessä.

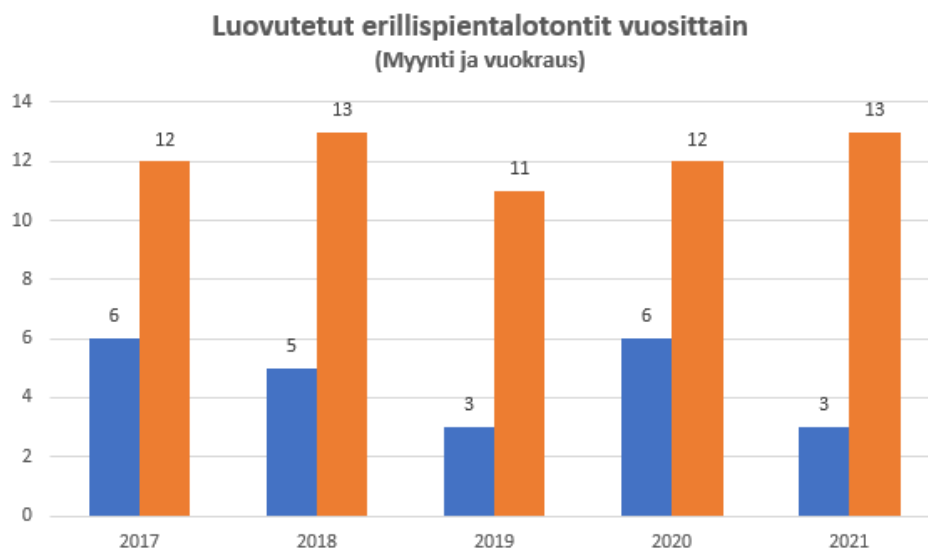
Tonttivaranto

Kuusamon kaupungin asemakaava alueen tonttivaranto keskittyy Rukalle ja Kuusamon keskustajamaan. Rukalla kaupungin asumisentontteja on 10 kpl ja loma-asumisen 14 kpl. Keskustassa asumisen tontteja on 41 kpl. Tarkemmin tonttivaranto on kuvattu tämän ohjelman liitteenä olevissa kartoissa.



Tontinluovutus

Viime vuosina Kuusamon kaupungin tontinluovutus on keskittynyt erillispientalo- ja teollisuustonttien luovuttamiseen. Tontinluovutusmäärät ovat säilyneet vuosittain lähes samoina. Tämän vuoden osalta varsinkin omakotitalotonttien luovutus on ollut vilkaista, sillä 7/2021 tontteja oli luovutettu jo saman verran kuin edellisinä vuosina. Vuokraus on erillispientalo- ja teollisuustonttien pääasiallinen luovutustapa. Muita tontteja on luovutettu muutamia vuosittain.



Kuvio 1. Myydyt erillispientalotontit sinisellä ja vuokratut oranssilla.

Luovutetut tontit käyttötarkoituksen mukaan vuosittain:

	AO		RA/RM		AP/AR		AK		T		K	
	Myynti	Vuokra	Myynti	Vuokra	Myynti	Vuokra	Myynti	Vuokra	Myynti	Vuokra	Myynti	Vuokra
2017	6	12	1	0	0	0	0	1	0	4	0	1
2018	5	13	1	0	1	1	0	0	0	4	0	0
2019	3	11	0	0	0	1	0	0	0	3	0	0
2020	6	12	1	0	1	0	1	0	0	3	0	0
2021	3	13	1	2	0	0	0	1	1	3	1	0

Käyttötarkoitus

AO = Erillispientalo tontit

AP/AR = Asuinpientalo/rivitalo tontit

AK = Asuinkerrostalo tontit

RA/RM = Loma-asunto/matkailupalvelu tontit

T = Teollisuustontit

K = Liike- ja toimistorakennusten tontit

Maankäyttösopimukset ja muu sopimustoiminta

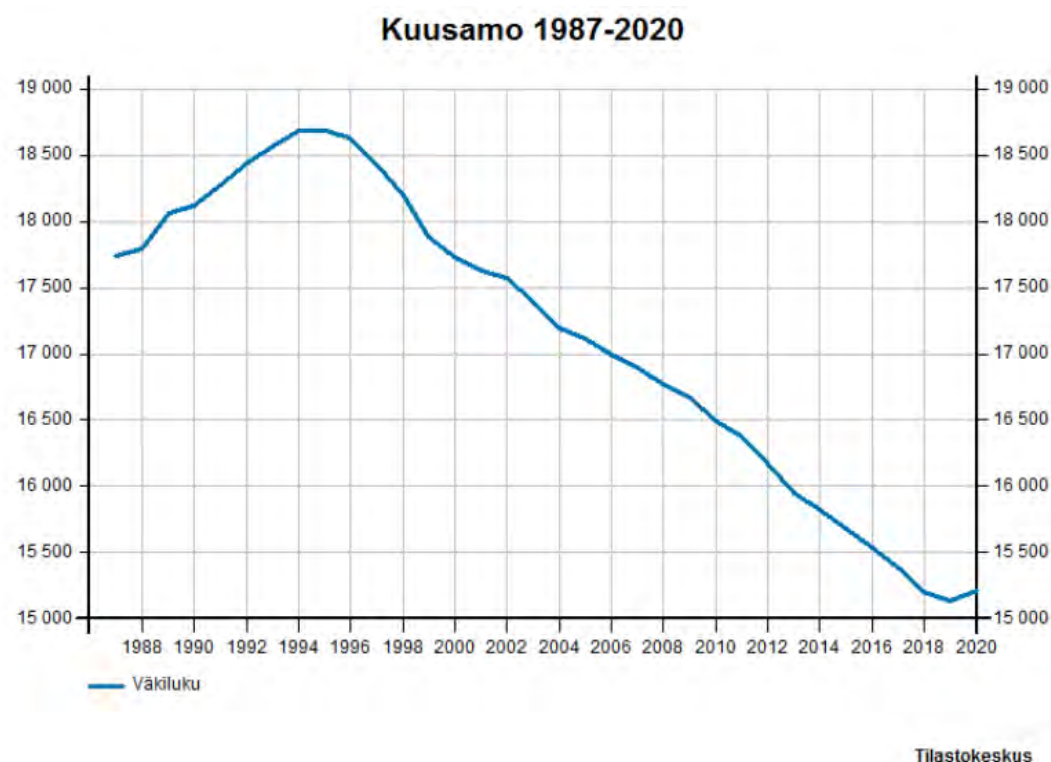
Kaupunki laatii vuosittain kymmenittäin erilaisia maankäyttöön liittyviä sopimuksia. Kaupungin kannalta merkittävimpiä ovat maankäyttösopimukset ja tonttien vuokrasopimukset. Maankäyttösopimuksin sovitaan yksityisten maanomistajien alueiden asemakaavan toteuttamisesta ja maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntatekniikan kustannuksiin.



Maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi muita sopimustoimintaan liittyviä sopimuksia ovat esimerkiksi kaupungin omistaman maa-alueen tilapäinen tai pysyvä käyttö, rakenteiden tai rakennusten sijoittaminen tai rakentaminen kaupungin maille, maa-ainesten ottaminen ja peltojen viljelysopimukset.

1.2.2 Väestön kehitys

Väestörakenteen muutos ja väestön sijoittuminen vaikuttavat voimakkaasti maankäytön ratkaisuihin. Aktiivista maapolitiikkaa tulee harjoittaa ja maapoliittisia keinoja käyttää voimakkaan kasvun alueilla. Vähenevän väestön alueillakin täytyy kaupungin pystyä tarjoamaan erilaisia asumisen ja yritystoiminnan sijoittumisen ratkaisuja. Näiden suunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon muun muassa alueiden kunnallistekniikan tehokas käyttö sekä luotava muutenkin edellytykset hyvän elinympäristön syntymiselle sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväälle yhdyskuntarakenteen kehitykselle.



Kuvio 2. Kuusamon väestön kehitys vuosina 1987-2020

Kuusamon väestökehitys on ollut viimeisen 20 vuoden aikana negatiivinen. Vuonna 2000 Kuusamon väkiluku oli n. 17 700 kun 2019 väkiluku oli vähentynyt n. 15 100. Korkeimmillaan väkiluku on ollut vuonna 1994 jolloin Kuusamossa oli noin 18 700 asukasta. Väestö on vähentynyt noin 100 henkilön vuosivauhtia. Väkiluvun väheneminen kuitenkin kääntyi kasvuun vuonna 2020, jolloin ensimmäistä kertaa sitten vuoden 1994 Kuusamon väkiluku lisääntyi. Vuoden 2021 alkupuoliskolla Kuusamon väkiluku oli n. 15 200 henkilöä.

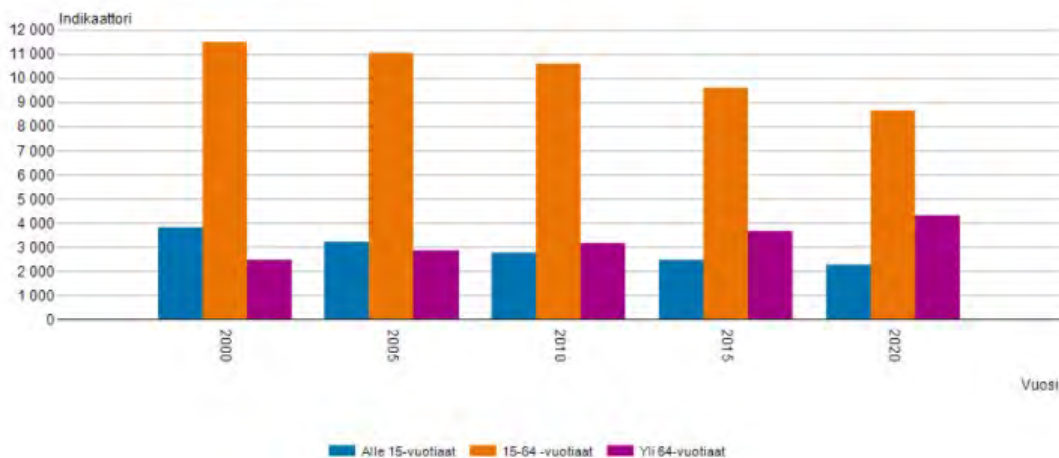


Kuusamo	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Elävänä syntyneet	149	166	175	147	120	132	149	126	90	94	122
Kuolleet	132	152	177	159	189	158	187	155	180	166	165
Luonnollinen väestönlisäys	17	14	-2	-12	-69	-26	-38	-29	-90	-72	-43
Kuntien välinen tulomuutto	581	666	549	534	681	598	602	576	549	639	664
Kuntien välinen lähtömuutto	777	813	767	747	752	760	794	749	656	696	616
Kuntien välinen nettomuutto	-196	-147	-218	-213	-71	-162	-192	-173	-107	-57	48
Väestönlisäys	-174	-119	-205	-213	-134	-136	-153	-170	-179	-75	79
Väkiluku	16492	16373	16167	15952	15823	15688	15533	15386	15207	15134	15213

Kuvio 3. Kuusamon väestö syntyneet, kuolleet, luonnollinen väestönlisäys, muuttoliike, väestönlisäys ja väkiluku (Lähde Tilastokeskus).

Kuusamossa kuntien välinen lähtömuutto on ollut tulomuuttoa suurempaa viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tämä on vaikuttanut negatiivisesti väkilukuun. 2020 tapahtui kuitenkin muutos, kun muuttotappio kääntyi muuttovoitoksi. Viimeisten vuosien aikana lähtömuutto on pienentynyt. Tulomuuton osalta kasvua on viimeisen parin vuoden aikana. Syntyvyyden lasku seurantajakson puolella välissä on kiihdyttänyt väestömäärän laskua. Syntyvyyden osalta trendi seuraa koko maan kehitystä, jossa viimeiset vuodet ovat olleet laskevia. 2020 syntyvyys kääntyi kuitenkin jälleen nousuun Kuusamossa. Kuolleisuus on pysynyt lähes samalla tasolla koko seurantajakson. Odotettavissa on kuitenkin, että kuolleisuus nousee tulevaisuudessa, kun suuret ikäluokat alkavat poistua. Väestön kasvun osalta tärkeintä olisi saada syntyvyys tarkastelujakson alkupuolen tasolle ja nettomuuton pysyminen positiivisena.

Kuusamo väestö ikävuosi ryhmin



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 4. Kuusamon väestö ikävuosi ryhmin. Alle 15-vuotiaat sininen, 15-64 vuotiaat oranssi ja yli 64-vuotiaat violetti.

Kuusamon väestörakenne on viimeisen 20 vuoden aikana kokenut muutoksen. Työikäisten 15-64 vuotiaiden määrä on vähentynyt tarkastelujaksolla noin 2800 henkilöä. Työikäisten määrän ja tarjolla olevien työpaikkojen välillä näyttäisi olevan yhteys. Töiden loputtua henkilöt ovat muuttaneet muualle. Tämä voi olla yksi syy suuren lähtömuuton. Suurin lähtömuuton ryhmä ovat 20-39 vuotiaat nuoret aikuiset. Tästä ryhmästä lähdetään



hakemaan koulutusta muualta, sillä Kuusamon koulutustarjonta on toisen asteen koulutuksen jälkeen heikko. Toisaalta tulomuuton osalta 20-39 vuotiaat ovat selvästi suurin ryhmä, noin 300 henkilöä vuosittain. Seuraavaksi suurin tulomuuttajien ryhmä on alle 20-vuotiaat, n. 150 henkilöä. 40-59 vuotiaita on noin 100 ja yli 60-vuotiaita noin 70.

Alle 15-vuotiaiden määrä on vähentynyt lähes puoleen koko seurantajaksolla. Vuoden 2000 tilanteen noin 3800 henkilöstä, määrä on vähentynyt vuoteen 2020 mennessä 2200 henkilöön. Yksiselitteistä syytä alle 15-vuotiaiden määrän vähenemiseen ei voida esittää, se vaatisi tarkempaa väestörakenteen analyysiä. Mahdollisia syitä voisivat olla perhekokojen yleinen pieneminen ja syntyvyyden väheneminen sitä kautta pienemmät ikäryhmät. Nuorten aikuisten sekä työikäisten pois muuttaminen vaikuttaa myös, sillä yleisesti nuoret aikuiset perustavat perheen ja hankkivat lapsia.

Yli 64-vuotiaiden määrä tuplaantunut tarkastelujaksolla. Tämä selittynee suurten ikäluokkien vanhenemisella, joka on nähtävillä myös muualla Suomessa. Lisäksi elinikä on noussut ja ihmiset elävät yhä vanhemmiksi. Vuonna 2000 Kuusamossa oli noin 2400 yli 64-vuotiasta. Vuonna 2020 heitä on noin 4300.

Tämän suuntainen väestönkehitys, jossa nuorten ja työikäisten määrä vähenee vanhusten määrän kasvaessa, ei ole kaupungin elinvoiman ja kehittymisen kannalta kestävä. Kuitenkin vuonna 2016 alkanut työpaikkojen määrän lisääntyminen luo toivoa kehityksen muuttumisesta, sillä 2020 väkiluvun väheneminen on pysähtynyt. Lisäksi koronaepidemian aiheuttama muutos työskentelytavoissa ja etätöyön lisääntyminen sekä ihmisten lisääntynyt kiinnostus luontoon voi olla osatekijänä väestötrendin muutokseen Kuusamossa. Nuorten aikuisten 20-39 vuotiaiden pysyminen Kuusamossa on keskeinen asia väestömäärän säilymisen tai kasvun osalta. Tämä edellyttää toimia erityisesti pysyvien työpaikkojen ja tarpeellisten peruspalveluiden osalta. Väestöaineisto pohjautuu Tilastokeskuksen aineistoon.

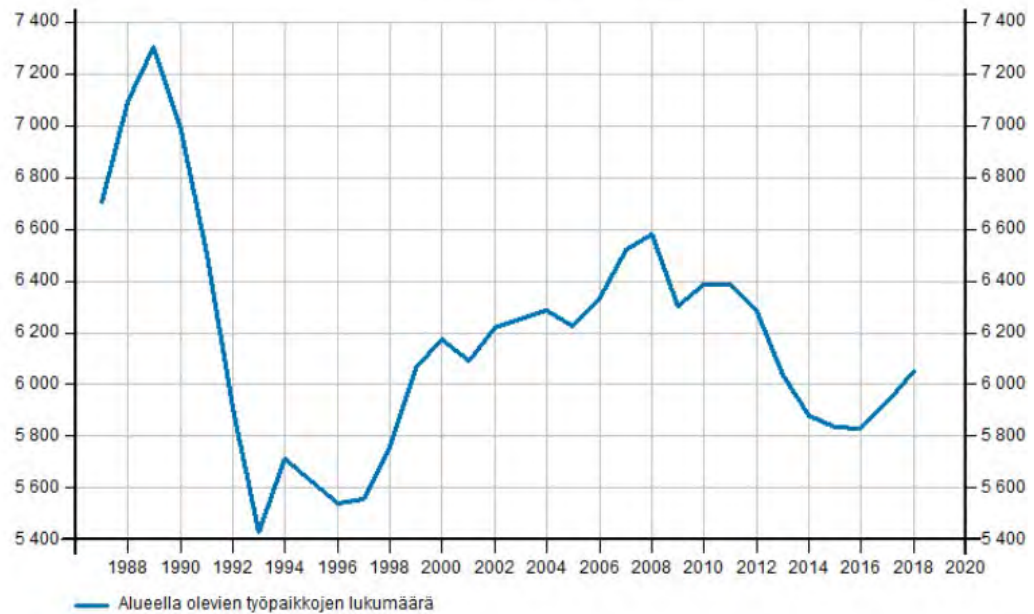
1.2.3 Toimialat, työpaikat ja matkailijat

Kuusamon työpaikkarakenne on palveluvaltainen. Tilastokeskuksen vuoden 2018 tietojen mukaan palvelutyöpaikkojen osuus on 76,5 prosenttia. Alkutuotannon osuus on 5,9 prosenttia ja jalostuksen osuus 16,4 prosenttia kaikista työpaikoista. Muiden toimialojen osuus 1,2 prosenttia. Vuoden 2015 tiedoista palvelutyöpaikkojen määrä on noussut 1,5 prosenttia. Samalla alkutuotannon ja jalostuksen osuus on pienentynyt. Kuusamon työpaikkaomavaraisuus on vuoden 2018 tietojen mukaan 102,3 prosenttia ja työllisyysaste 69,8 prosenttia, joka on noussut vuoden 2015 tilanteesta 63,3 prosentista.

Kuusamon alueella olevien työpaikkojen lukumäärä on enimmillään ollut noin 7300 työpaikkaa 1990-luvun alussa. 90-luvun lama kuitenkin vähensi työpaikkoja merkittävästi ja työpaikkojen määrä oli alimmillaan 1993 ollut 5400. 90-luvun laman jälkeen työpaikkamäärä nousi aina vuoteen 2008 asti, jolloin Kuusamossa oli noin 6600 työpaikkaa. Finanssikriisin seurauksena työpaikka määrä laski vuoteen 2016 saakka, jolloin työpaikkoja oli 5800. Vuoden 2016 jälkeen työpaikkamäärät ovat lähteneet kuitenkin taas nousuun niin että 2018 ylitettiin 6000 työpaikan raja.



Kuusamo 1987-2020



Tilastokeskus

Kuvio 5. Kuusamon työpaikkojen määrän kehitys vuosina 1987-2020.

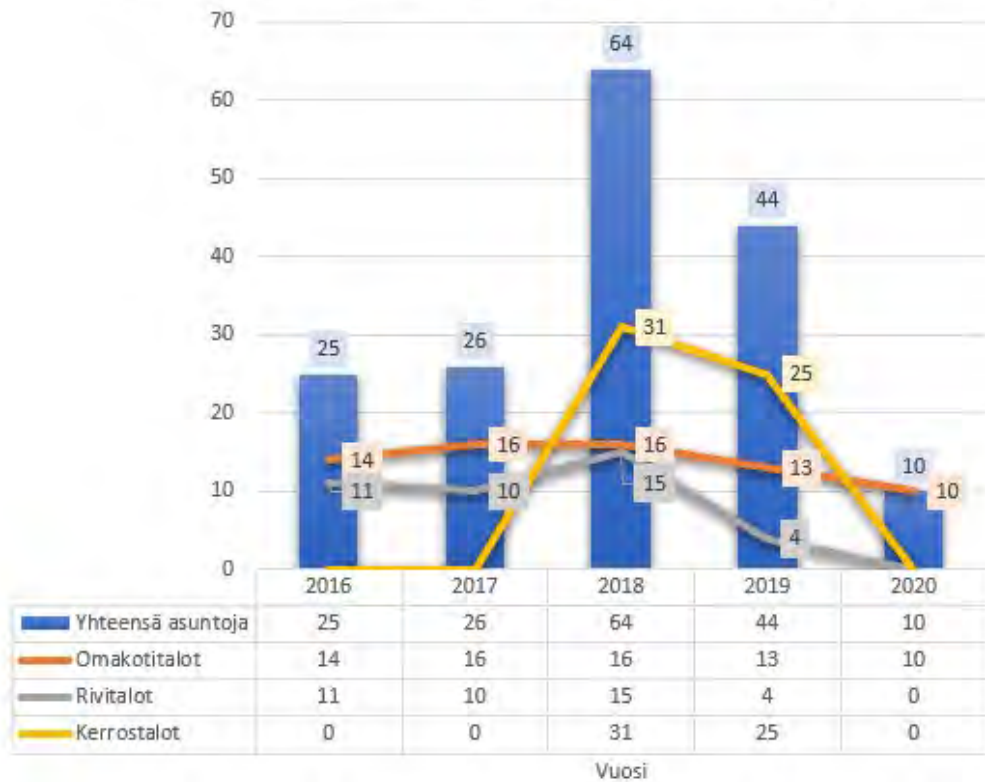
Kuusamon kaupunki seuraa teleoperaattoreilta saatua dataa, josta voidaan arvioida matkailijoiden määrää kaupungin alueella. Seuranta on tehty muutamia vuosia ja sen perusteella on päästy selvyyteen matkailijoiden määrästä ympärivuoden ja vierailuiden kestosta. Keskimäärin Kuusamossa on matkailijoita n. 10 000 vuorokaudessa ympärivuoden. Sesonkeina määrä nousee yli 15 000 matkailijaan. Tavoite on, että Kuusamossa olisi koko ajan matkailijat ja paikallinen väestö huomioiden n. 25 000 henkilöä. Hiljaisin aika matkailijoiden osalta on keväällä hiihtokauden jälkeen. Kesälomat, ruska-aika, joulukuukaudet ja hiihtolomat ovat vilkkainta matkailuaikaa. Matkailijat tulee huomioida infran ja palvelujen suunnittelussa ja toteutuksessa.

1.2.4 Asunto- ja lomarakentaminen

Väestömäärän vähenemisestä huolimatta varsinkin lomarakentaminen on ollut varsin vilkasta Kuusamossa. Asuinrakentamisen osalta uusia asuntoja on valmistunut varsin tasaisesti. Viime vuosina Kuusamoon on rakennettu noin 30 asuntoa vuodessa. Muutamat kerrostalohankkeet ovat nostaneet asuntojen kokonaismäärään vuosina 2018-2019. Rivitaloasuntoja on rakentunut vuosittain noin 10 asuntoa vuodessa. Omakotitaloja on valmistunut keskimäärin noin 10 vuodessa. Kerros- ja rivitalorakentaminen sijoittuu Kuusamon keskusta. Omakotitalo rakentaminen sijoittuu pääasiassa haja-asutusalueelle. Asuntoja myös poistuu vuosittain. Tähän asti poistuma on ollut muutama asunto vuosittain.



Valmistuneet asunnot vuosittain yhteensä (kpl)

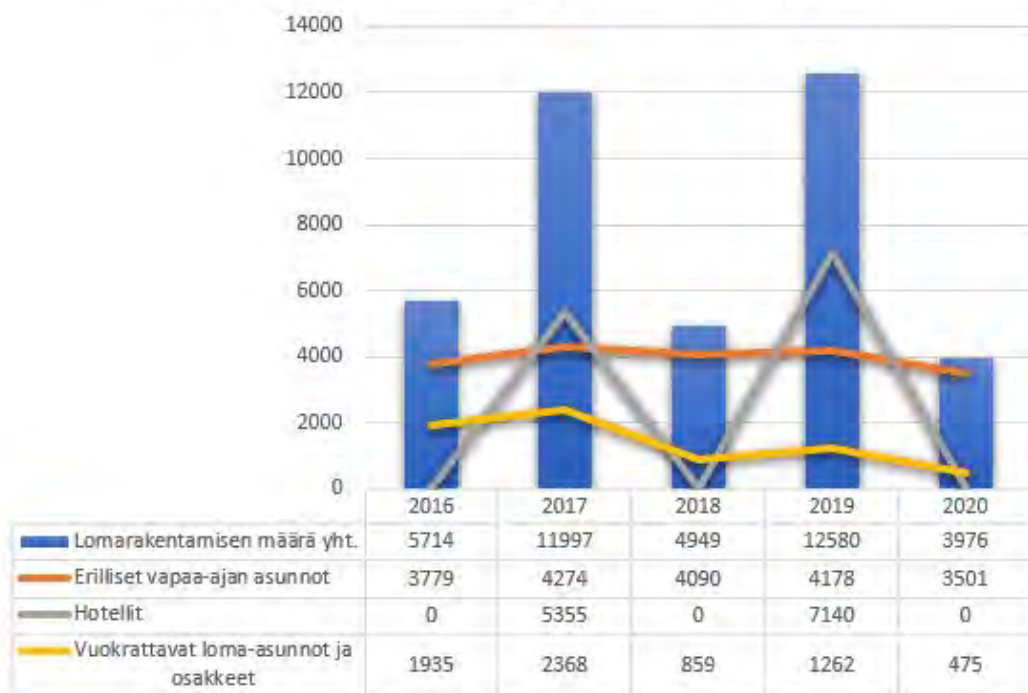


Kuvio 6. Valmistuneet asunnot Kuusamossa vuosittain.

Vuosittaisen lomarakentamisen määrässä on vaihtelua riippuen hotelli ja vuokrattavien loma-asuntojen ja osakkeiden valmistumismäärästä. Erillisiä vapaa-ajan asuntoja eli mökkejä on rakentunut tasaisesti vuosittain 4000 kerrosalaneliömetriä. Tämä määrä tarkoittaa noin 40-50 kpl vuosittain. Pääosa lomarakentamisesta sijoittuu Rukan alueelle.



Lomarakentamisen määrä vuosittain (k-m²)



Kuvio 7. Vuosittain valmistuneen lomarakentamisen määrä Kuusamossa.

2. Tavoitteet

Kuusamon kaupungin strategiasta johdetut tavoitteet. Kuusamossa on voimassa kaupunkistrategia "Kuusamon menestysresepti" 2021-2028. Toiminnan perustana on tasapainotettu talous. Strategian tavoitteet ovat kasvu, viihtyisyys, kuuluisuus ja omavaraisuus.

Maapolitiikan tavoitteena on, että Kuusamo on kasvava ja elinvoimainen Koillismaan keskus. Kaupungin harjoittaman maapolitiikan tulee vahvistaa kaupungin taloudellista asemaa. Kaupungin roolin maanhankinnassa, omistamansa maan kehittämisessä ja edelleen luovuttamisessa tulee olla keskeinen. Kaupungin tulee huolehtia taloudellisen etunsa turvaamisesta yksityisiä maa-alueita kehitettäessä ja kaavoitettaessa.

Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittava maa käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta paikalta ja kohtuullisella hinnalla. Harjoitettava maapolitiikka edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Kuusamon kaupungin alueelle sekä turvaa nykyisten yritysten toimintaedellytykset. Hyvin suunniteltu ja johdonmukaisesti toteutettu kaupunkirakenne on taloudellinen ja se mahdollistaa kannattavan joukkoliikenteen ja palveluiden järjestämisen.



Kuusamon maankäyttöpoliittisen ohjelman keskeiset tavoitteet ovat:

Viihtyisä ja turvallinen yhdyskunta

Maapoliittiset keinot: Raakamaan hankinta, puistoalueiden hankinta, toteuttamissuunnitelmien edellyttäminen ja toteutuskilpailut asuintonttien luovutuksessa, hajakentämisen ohjaaminen.

Maakeinottelun estäminen

Tontinluovutuksen yhteydessä varmistetaan sopimuksin, ettei maakeinottelu ole mahdollista. Tontit luovutetaan kilpailutuksen kautta toteuttajalle.

Maapoliittiset keinot: Raakamaan hankinta kaikin lain mukaisin keinoin, rakentamisveloitteen käyttö maankäytösopimuksissa ja tontinluovutuksissa.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kuntalaisten, maanomistajien ja tontinhakijoiden tasapuolinen ja oikeuden mukainen kohtelu turvataan kaikilla maapolitiikan osa-alueilla.

Maapoliittiset keinot: Raakamaan hankinta tavoitetta tukevin ehdoin.

Kunnan maapolitiikka on itsensä kannattavaa

Maapoliittiset keinot: Raakamaan hankinta kaikin lain mukaisin keinoin, maanhallinnan tehostaminen, asunto- ja elinkeinontonttien luovutus tavoitetta tukevin keinoin.

Riittävän ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan varmistaminen

Kaupunki tarjoaa laadukkaita tontteja kilpailukykyiseen hintaan.

Maapoliittiset keinot: Raakamaan hankinta kaikin lain mukaisin keinoin, tonttien luovutus tavoitetta tukevalla tavalla, asemakaavojen toteutumisen varmistaminen.

Luonto- ja kulttuuriarvojen säilyttäminen

Maapoliittiset keinot: Hajakentämisen ja kaavoituksen ohjaaminen

Muut maapolitiikan tavoitteet Kuusamossa suunnittelukaudella 2021–2024 ovat:

- Kaupungin kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden lisääminen ja väkiluvun kasvu
- Kaupungin metsäomaisuuden hoitaminen ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla
- Riittävän raakamaavarannon varmistaminen. Raakamaa hankitaan kaupungin omistukseen ennen alueen asemakaavoitusta ja maan hintataso pidetään kohtuullisena kaikkia maapolitiikan keinoja käyttäen.
- Kaupungin tonttivaranto vastaa kysyntää. Tontinluovutusvalmius vastaa asuntorakentamisen ja yritystoiminnan kysyntää koko kaupungin alueella.



3. Maapolitiikka

Maapolitiikan avulla pyritään varmistamaan kaupungin suunnitelmallinen ja taloudellisesti kestävä kehittyminen. Maapolitiikan keinovalikoimaan kuuluvat kaupungin ja yksityisten maanomistajien väliset vapaaehtoiset keinot sekä laissa kaupungille säädetyt pakkokeinot. Keinot ovat toisiaan täydentäviä ja ensisijaisesti kaupungin tulee käyttää vapaaehtoisia keinoja. Pakkokeinojen käyttöä ei kuitenkaan tulisi rajoittaa kevyin perustein, koska niille on olemassa vahvat oikeudelliset perusteet ja keinojen olemassaolo helpottaa myös vapaaehtoisten sopimusten syntymistä.

3.1 maanhankinta

3.1.1 Vapaaehtoinen kauppa ja maan vaihdot

Kaupungin tärkein ja ensisijainen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Tavoitteena on hankkia raakamaa kaupungin omistukseen hyvissä ajoin, 3-10 vuotta ennen asemakaavoituksen käynnistämistä. Näin varmistetaan pitkäjänteinen maapolitiikka ja kohtuuhintaisten tonttien riittävä tarjonta ja alueiden suunnitelmallinen toteutuminen. Maanhankintaa suunnataan erityisesti strategisesti tärkeille laajenemisalueille. Näitä alueita ovat Maankäytön suunnitelmassa (MASU-20) ja yleiskaavoissa asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet. Kaupungin omistamia pelto- ja metsätiloja käytetään raakamaakauppojen yhteydessä vaihtomaina.

3.1.2 Etuosto-oikeus

Etuosto-oikeutta käytetään, kun se on kaupungin tulevan maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista. Etuosto-oikeuden käyttämismahdollisuutta harkitaan kaikissa kaupungin alueella tapahtuvissa yli 5 000 m²:n kiinteistökaupoissa. Käytettäessä etuosto-oikeutta on varmistettava, että hinta on kohtuullinen ja kaupungin linjauksien mukainen. Hinnaltaan edulliset etuostopäätökset vaikuttavat yleiseen raakamaan hintatasoon.

3.1.3 Raakamaan lunastus

Lunastusta käytetään, jos vapaaehtoisin kaupun ei saada riittävän ajoissa hankituksi kaupunkikehityksen vaatimia alueita kaupungille (MRL 99§). Raakamaan lunastamista käytetään vain, mikäli kaupunki ei millään muulla maapoliittisella keinolla ole päässyt tyydyttävään lopputulokseen. Lunastamista voidaan käyttää kaupungin kehityksen kannalta strategisesti tärkeiden alueiden hankkimiseen kohtuullisella hinnalla.

Kaupungilla on oltava valmius lunastuksen käyttöön silloin kun kauppaneuvottelut eivät johda tuloksiin. Lunastuksessa maksetaan maanomistajalle käyvän hinnan mukainen korvaus lunastettavista alueista. Hintataso määräytyy lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa, jonka suorittaa Maanmittauslaitos.

Raakamaata kaupunki voi lunastaa ympäristöministeriön luvalla. Tietoisuus kaupungin mahdollisuudesta tarvittaessa lunastaa maata vaikuttaa osaltaan vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen.

Raakamaan lunastamiseen voidaan ryhtyä, jos aluetta ei ole saatu hankituksi kaupungin omistukseen viimeistään vuotta ennen alueen asemakaavoituksen suunniteltua käynnistämistä. Raakamaan lunastusluvan hakemisesta päättää kaupunginvaltuusto. Kaikissa lunastuslupahakemuksissa on kaupungin osoitettava pyrkineensä vapaaehtoiseen ratkaisuun ennen lunastustoimituksen käynnistämistä (lunastuslaki 4.1 §)



3.2 Maan luovutus

Kaupunki luovuttaa omistamansa asemakaavan mukaiset tontit rakennettaviksi. Tonttien luovutuksessa varmistetaan niiden nopea rakentaminen ja estetään suurten tonttivarantojen syntyminen toteuttajille. Pysyvään käyttöön luovutetaan pääsääntöisesti vain ajantasaisen asemakaavan mukaisia tontteja.

Asemakaavan keskeisillä alueilla kaupunki ainoastaan vuokraa asuin-, liike- ja toimistorakennusten, julkisten rakennusten sekä teollisuusrakennusten tontteja. Säilyttämällä maanomistuksen ydinalueilla itsellään, kaupunki turvaa yhdyskuntarakenteen kehittymisen edellytykset pitkälle tulevaisuuteen ja pidättää pitkällä aikavälillä maanarvonnousun itsellään. Samalla edesautetaan hintatason pysyttämistä kohtuullisena ja vakaana, sekä varmistetaan jatkuva maanvuokratulo ja ehkäistään maakeinottelua.

Kaupunginhallitus voi päättää maanluovuttamisesta ydinalueilla. (Kaupunginvaltuusto 23.3.2020 § 7.)

Tontinluovutuksen läpinäkyvyyden, maaomaisuuden tuoton ja rakentamisen laadun parantamiseksi lisätään tonttien tarjousmyyntiä ja laatukilpailutusta. Erityistä arvoa omaavat tontit (mm. Rukan alue, ranta-alueet, ydinkeskusta ja sen lähialueet, muut poikkeuksellisen sijainnin omaavat kohteet) luovutetaan aina julkisen hinta tai laatukilpailun avulla. Myös kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin kiinnitetään erityistä huomiota luovutukseen liittyvissä päätöksissä ja sopimuksissa.

3.2.1 Yleisiä periaatteita

Kaupunki kehittää omistuksessa olevaa maaomaisuutta monipuolisesti muuttuviin tarpeisiin. Asemakaava alueella kaupunki luovuttaa vain kaavoitettuja tontteja.

3.2.2 Tonttien luovutustapa

Rakentamattomien tonttien luovutus

Asuntotontit luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Tontinsaaja voi useimmissa tapauksissa pääsääntöisesti itse valita, vuokraako vai ostaako hän tontin. Kaupunginhallitus voi päättää, että tietyllä alueella tai tietyissä tapauksissa tontti (esim. hinta- tai laatukilpailuissa luovutettavat tontit) luovutetaan vain joko vuokraamalla tai myymällä. Keskeisillä alueilla asumisentontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla kohdan 3.2 mukaisesti.

Liike- ja yritystontit (toimisto-, teollisuus- ja varastotontit) luovutetaan keskeisimmiltä alueilta pääsääntöisesti vuokraamalla kohdan 3.2 mukaisesti ja muualta myymällä tai vuokraamalla.

Muun tyyppiset tontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla tai myymällä. Tontteja koskevasta rakennusvelvoitteesta on kerrottu luvussa 3.2.5.

Pääsääntöisesti vuokrattaviksi tarkoitettujen tonttien osalta myyntiä puoltavia tekijöitä ovat kaupungin elinkeinopoliittisten linjauksien noudattaminen ja silloin kun myynti on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista. Tällöin tulee varmistua tontin käyvästä myyntihinnasta.



Rakennettujen vuokratonttien myyminen

Rakennettuja, vuokrattuja asuntotontteja voidaan yleensä myydä vuokramiehille, ellei vuokrasopimuksesta muuta johdu. Myös muita vuokratontteja voidaan myydä, mikäli se on kaupungin ja kaupungin elinkeinopolitiikan näkökulmasta tarkoituksenmukaista.

Varastotontteja sekä yleisten rakennusten tontteja myydään vain poikkeustapauksissa. Vuokratontteja ei myydä seuraavissa tapauksissa ilman vuokrasopimuksesta johtuvaa tai muutoin pakottavaa syytä:

- Alue on rakennuskiellossa.
- Asemakaavaa on päätetty muuttaa tai alueen kehitys ja kaavalliset suunnitelmat antavat muutoin aihetta olettaa kiinteistön käyttötarkoituksen tai arvon oleellisesti muuttuvan.
- Tontti ei ole asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa tai tonttia ei ole rakennettu pääosin asemakaavan mukaisesti.

Vuokrattujen tonttien myynnin yhteydessä varmistetaan, ettei tontinmyynnillä mahdollisteta maakeinottelua. Keinottelun mahdollisuutta vähentää mm. se mitä lähempänä tontin hinta on alueen käypää markkina-arvoa. Vuokratontteja myytäessä käytetään ostohetkellä voimassa olevaa myyntihintaa.

3.2.3 Tonttien hinnoitteluperusteet

Omakoti- ja teollisuustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti maapohjan pinta-alan mukaan (€/m²). Rivi- ja kerrostalotonttien sekä liike- ja toimistorakennustonttien hinnat määritellään pääsääntöisesti rakennusoikeuden perusteella (€/k-m²).

Asunto- ja lomatonttien hinnoittelu

Tontit luovutetaan tontti- tai tarjouskilpailun kautta. Kilpailussa luovuttamatta jääneet tontit tulevat myyntiin luovutusperusteiden mukaisella tontin pohjahinnalla. Uusien tonttien osalta vuokra määräytyy tarjouskilpailussa tarjotun hinnan mukaan ja sen jälkeen pohjahinnan perusteella. Hinnat ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ne tarkistetaan vähintään joka toinen vuosi. Luovutusperusteiden mukaisessa hinnoittelussa otetaan huomioon mm. tonttien yleiset arvotekijät (esim. keskustaetäisyys, palvelut ja liikenneyhteydet) sekä sijainti ja markkinahintojen kehitys.

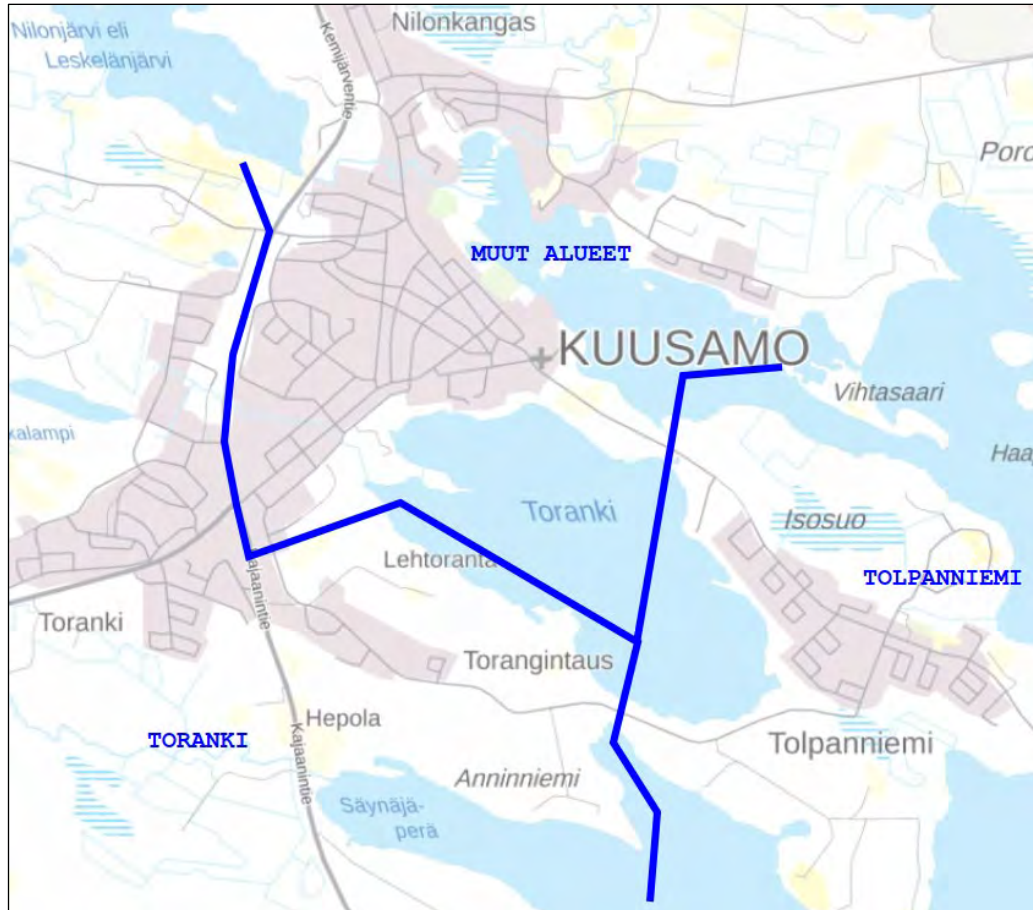
Omakotitonttien alueelliset myyntihinnat pidetään käypää hintaa alemmalla tasolla, yhtiömuotoiset asuntotontit ja lomatontit hinnoitellaan kohtuulliseen käypään hintaan.

Erityistapauksissa voidaan tonttien hinnat määrätä myös tapauskohtaisesti (esim. Ruka, keskusta- ja ranta-alueet sekä muut erityiskohteet).

Hinnoittelualueet

Asemakaava-alueella vuokrattujen asumiseen tarkoitettujen tonttien (AP, AO) omaksi ostohinnat päivitetään elinkustannusindeksin syyskuu 2021 mukaisiksi. Myynti hinnat Tolpanniemessä 11,00 €/m², Torangissa 12,00 €/m² ja muilla alueilla 13,00 €/m². Rivitalotonttien (AR) osalta hinnoittelu muilla alueilla 20 €/m². Uusien alueiden pohjahinnat määritetään aina tontin luovutusperusteiden yhteydessä.





Kuva 1. Asemakaava-alueella vuokrattujen asumiseen tarkoitettujen tonttien (AP, AO) omaksi ostohinnat aluerajaus.

Yritystonttien hinnoittelu

Teollisuus- ja varastotonttien vuokrahinnat määritellään alueittain ja myyntihinnat tapauskohtaisesti käyvän hinnan periaatteella tontin luovutusehdoissa. Vuokrahinnat päivitetään tarvittaessa, kuitenkin vähintään joka toinen vuosi. Tarkistusten välillä hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Muiden yritystonttien vuokra- ja myyntihinnat vahvistetaan tapauskohtaisesti käyvän hinnan periaatteella, pääosin tonttikohtaisesti ja tarvittaessa alueittain.

Muiden kohteiden hinnoittelu

Muun tyyppisten tonttien ja alueiden vuokra- ja myyntihinnat päätetään tapauskohtaisesti. Tontinosia myytäessä käytetään pääsääntöisesti käypää hintatasoa. Asuntotontin osia voidaan myydä myös vahvistettuun aluehintaan.

Muuhun kuin rakentamiseen tarkoitettua maata voidaan lainsäädännön niin salliessa vuokrata. Kaupalliseen toimintaan perustuvan toiminnan indeksisidonnainen maanvuokra on 0-200 m² suuruisilla määräaloilla 650 €/vuosi. Käyttötarkoitus voi olla esimerkiksi suurtaulun, valomainostaulun tai matkapuhelimen tukiaseman sijoittaminen. Maanvuokra-aika on yleensä vähintään 10 vuotta.



Niin sanottu tilapäinen käyttöoikeus myönnetään enintään puoleksi vuodeksi esimerkiksi halontekoa, rantautumista yms. toimintaa varten. Tilapäinen käyttöoikeus ei mahdollista rakentamista. Käyttöoikeusmaksu vaihtelee mm. pinta-alasta ja käyttötarkoituksesta riippuen 50-100 €/kerta.

3.2.4 Vuokran määrä ja vuokra-ajat

Asunto-, Yritys- ja muut tontit,

Uusilla alueilla asunto-, yritys ja muiden tonttien vuosivuokra on kauppahinnan mukaisesta arvosta 5 %. Kauppahinta määräytyy tonttikilpailun tai tarjouskilpailun perusteella. Vuokra sidotaan vuokrakauden alusta alkaen täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) siten, että kalenterivuoden vuokra vastaa edellisvuoden elinkustannusindeksin pisteluvun keskiarvoa.

Tontti- tai tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneiden tonttien vuokrahinta määräytyy alueen tontin pohjahinnan arvosta 5 %. Pohjahinta määritetään tontin luovutusehdoissa. Vuokra sidotaan vuokrakauden alusta alkaen täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100).

Tontin omaksi ostohinta määräytyy vuokrasopimuksessa sovitun lunastushinnan mukaan tai alueella voimassa olevan pohjahinnan mukaisesti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä omaksi ostohintaan.

Vaiheittain toteutettavien, laajojen yritystonttien osalta kaupunki voi erityisestä syystä myöntää alennusta enintään kolmelta ensimmäiseltä kalenterivuodelta.

Vuokra-aikojen enimmäispituudet ovat:

- Asuntotontit: 50 v.
- Yritystontit: 40 v.
- Varastotontit 20 v.

Vuokra-aikojen enimmäispituudet tehtäessä uusi vuokrasopimus aiemmin määrääkaisella maanvuokrasopimuksella olleelle tontille:

- Asuntotontit: 30 v.
- Yritystontit: 25 v.
- Varastotontit: 10 v.

Kun voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät, jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimusten uusimishetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Jatkossa vuokralaisia tiedotetaan vuokrasopimuksen päättymisestä vuotta ennen voimassa olevan sopimuksen päättymistä maanvuokralain mukaisesti. Samalla vuokralaista informoidaan sopimusehdoista, joilla vuokrasopimusta voidaan jatkaa tai mahdollisesti lunastushinnasta.



Vuokran tarkistus kesken sopimuskauden

Jos vuokra-aikaa jatketaan kesken sopimuskauden, tarkistetaan vuokran hintataso lähtökohtaisesti voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi. Jos alueen kaavaa muutetaan tai alueelle tehdään poikkeamislupapäätös, jonka myötä rakennusoikeus, käyttötarkoitus tai pinta-ala muuttuu, tarkistetaan vuokran suuruus voimassa olevan hinnoittelun mukaiseksi.

3.2.5 Rakentamisvelvoitteet

Kaupungin luovuttamiin tontteihin liitetään pääsääntöisesti aina rakentamisvelvoite. Rakentamisvelvoite määritellään tarkemmin tontin kauppakirjassa tai muussa sopimuksessa. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä seuraa sopimussakko, joka määritellään kauppakirjassa tai muussa sopimuksessa.

Kaupungin luovuttamille asuntotontteille edellytetään pääsääntöisesti rakennettavaksi viimeistään kolmen vuoden kuluessa luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennusluvassa hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuinrakennukset. Pientalotontit tulee rakentaa käyttötarkoituksen mukaisesti. Kytketyn tai yhtiömuotoisen asuinrakentamisen osalta täytyy rakentaa 60 % kaavamukaisesta asuinrakennusoikeudesta.

Liike- ja toimistotonttien osalta rakentamisvelvoiteaika on pääsääntöisesti 3 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus 60 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Teollisuus- ja varastotontteilla rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus 60 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Rakennusvelvoite katsotaan täytetyksi, kun tontille on rakennettu asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset pysyvät rakennukset siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennukset hyväksytään käyttöön otettaviksi.

Kaupunki voi hyväksyttävästä syystä pidentää edellä mainittuja ehtoja.

3.2.6 Tonttien varausmenettely ja periaatteet

Kaupungin omistamille tonteille tonttivaraus tulee tehdä kirjallisesti ensisijaisesti erillisellä varauslomakkeella. Varauksesta on käytävä ilmi varattava tontti ja varaajan yhteystiedot. Erillisten tonttikampanjoiden tai kilpailutusten yhteydessä ilmoitetaan varausmenettely erikseen.

Varausperiaatteet

Liike (K), teollisuus (T), rivitalojen, kerrostalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (A), matkailua palvelevien rakennusten (R) sekä yleisten rakennusten korttelialueet (Y) koskee seuraavat yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksymät varausperiaatteet:

- Varauspäätös on hankekohtainen
- Varausaika enintään 24 kk
- Varauspäätös 6 kk kerrallaan
- 0-6 kk korvauksetta
- 6-12 kk varausmaksu $\frac{1}{4}$ tontin vuokrasta
- 12-18 kk varausmaksu $\frac{1}{2}$ tontin vuokrasta
- 18-24 kk varausmaksu $\frac{3}{4}$ tontin vuokrasta



Erillisten tonttikampanjoiden tai kilpailutusten yhteydessä alueilla, joiden halutaan toteutuvan nopeasti voidaan enimmäisvaraus aikaa lyhentää 6 kk. (varauspäätökseen vaikuttaa tontin kysyntä)

Varausmaksu laskutetaan yhdessä erässä varauspäätöksen saatua lainvoiman. Varausmaksua ei palauteta. Ensimmäinen varauspäätöksen tekee yhdyskuntatekniikan lautakunta. Varauksen jatkamisesta päättää yhdyskuntajohtaja.

Erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) sekä loma-rakennusten (RA) tonttien maksuton varausaika on 1 kk, jonka jälkeen täytyy hakea / tehdä vuokraus-/ostopäätös.

4. Kaavoituspolitiikka

4.1 Maankäyttösopimukset

Kaupungin ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla sovitaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, (MRL 12 a luku). Sopimuksin voidaan maapolitiikkaa toteuttaa sellaisissa tapauksissa, joissa maata ei ole tarpeen tai tarkoituksenmukaista hankkia kaupungin omistukseen. Maankäyttösopimuksin kaupunki pyrkii varmistamaan, että maankäyttö toteutuu kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja toisena osapuolena oleva maanomistaja osallistuu saamansa hyödyn (esim. käyttötarkoituksen muutos, rakennusoikeuden lisäys) vastapainoksi yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksissa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä maankäyttösopimusperiaatteita, joiden sisältö on kuvattu kohdassa 4.1.4.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

4.1.1 Ensimmäinen asemakaava

Kaupunki asemakaavoittaa lähtökohtaisesti omistamiaan maita. Tämä tarkoittaa, että ennen asemakaavoituksen aloitusta kaupunki hankkii maat omistukseensa.

Sopimuksia yksityisen omistamien asemakaavoittamattomien alueiden asemakaavoittamisen osalta voidaan tehdä, mikäli siihen on jokin erityinen syy. Laajemmat alueet kaupunki hankkii omistukseensa ennen kaavoittamista. Yksityisten maiden kaavoittamisessa lähtökohtana on, että maanomistaja luovuttaa kaupungin omistukseen kaavassa osoitettavat yleiset alueet, yleisten rakennusten ja palveluiden toteuttamisen vaatimien toimintojen tontit ja vastaa kustannuksellaan yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista maankäyttöperiaatteiden mukaisesti.

4.1.2 Asemakaavanmuutos

Maankäyttösopimuksia käytetään kaavanmuutosalueilla, missä asemakaavan käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan muilla kuin kaupungin omistamilla maa-



alueilla eikä alueita ole tarkoituksenmukaista hankkia kaupungin omistukseen. Sopimusmenettelyä sovelletaan myös asemakaavasta poikkeamisiin, silloin kun poikkeamisen myöntämisellä on merkitystä kiinteistön arvoon tai saavutettuun hyötyyn.

4.1.3 Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

Tilanteessa, jossa asemakaava laaditaan tai muutetaan maanomistajan aloitteesta, tehdään ennen varsinaista maankäyttösopimusta kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksessa sovitaan kaavan laadinnan kustannusten korvaamisesta, kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet sekä sovitaan tulevan maankäyttösopimuksen laadinnasta. Kaavoituksen käynnistämissopimus laaditaan myös osayleiskaavoissa, mikäli ne käynnistetään maanomistajan tai maanomistajaa edustavan konsultin aloitteesta.

4.1.4 Maankäyttösopimusperiaatteet

Sopimus edellytetään, mikäli uudesta asemakaavasta, asemakaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä tai kaupungille aiheutuu toteuttamiskustannuksia. Maankäyttösopimuksen neuvottelupohjana on julkisesti nähtävillä ollut kaavaluonnos- tai ehdotus. Sopimuskorvaus perustuu kaavan tuomaan hyötyyn, jonka määrittely tehdään kiinteistökohtaisesti, myös täydennysrakentamiskohteille.

Maankäyttösopimuksilla peritään kaupungille vähintään 30 % ja enintään 60 % rakennusoikeuden kasvun tuomasta arvonnoususta käytettäväksi ensisijaisesti kyseessä olevan asemakaava-alueen ja sitä palvelevien kaupunkiympäristön kehittämishankkeiden toteuttamiseen tai koko asemakaava-alueen kehittämishankkeiden toteuttamiseen.

Lisäksi maankäyttösopimuskorvauksesta varataan osa kyseessä olevan asemakaavan kokoojaverkon rakentamiseen ja kunnossapitoon. Rakennusoikeuden arvonnoususta perittävä korvaus ei kuitenkaan ylitä 60 %.

Poikkeamisluvassa sopimuksella peritään kaupungille vähintään 30 % ja enintään 60 % rakennusoikeuden kasvun tuomasta arvonnoususta käytettäväksi koko asemakaava-alueen kehittämishankkeiden toteuttamiseen. Merkittävä hyöty arvioidaan tapauskohtaisesti. Käyttötarkoituksen muutos voi tuoda merkittävää hyötyä, samoin rakennusoikeuden nostaminen.

Poikettaessa rakennusoikeudesta maankäyttösopimusperiaatteita ei sovelleta Rukan asemakaavassa osoitetuilla loma-asuntojen alueilla (RA), joilla on tavanomaista pienempi rakennusoikeus ($e= 0,07$). Periaatteita ei myöskään käytetä rakennusoikeudesta poikkeamisissa, jotka kohdistuvat 1-kerroksisissa lomarakennuksissa kellarin tai ullakon tasolle rakentamiseen Rukan asemakaavan päivityksen (KH 10.12.2013 § 282) tavoitteiden mukaisesti.

Maanomistajalta peritään kaavanmuutoksen laatimisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset, katujen rakentamis- ja kunnossapitokustannukset sekä muut mahdolliset kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset, kun muutoksesta aiheutuu kaupungille tiestön tms. rakentamis- ja kunnossapitokustannuksia tai muita kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia, mutta muutos ei tuo maanomistajalle merkittävää hyötyä. (Kunnossapitokustannukset lasketaan käyttämällä kerrointa 15 laskuajankohdan mukaisesti kunnossapitoihin. Kerroin 15 perustuu 30 vuoden ajan kunnossapidon oletus kustannuksiin, joka on diskontattu tämän päivän arvoon. Kadun linkaareksi oletetaan 30 vuotta).



Maksuaikataulu

Maankäyttösopimuksen korvaus on maksettava 3 vuoden kuluessa asemakaavan, asemakaavamuutoksen tai poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta. Maankäyttösopimuskorvaus on mahdollista maksaa enintään kolmessa erässä.

Vakuus

Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä rahakorvaukselle jätetään kaupungin hyväksymä vakuus, mikäli kaupunki sitä vaatii. Vakuudesta sovitaan tapauskohtaisesti. Vakuus voidaan vaatia maankäyttösopimuksen sopijapuolelta, mikäli maankäyttösopimusta tai sen osaa ollaan siirtämässä esim. perustettavan yhtiön lukuun.

Velvoitteet ja sopimussakko

Maankäyttösopimuksessa voidaan asettaa rakennuspaikkaa tai aluetta koskevia velvoitteita, esimerkiksi rakentamisvelvoite määräajaksi. Velvoitteiden laiminlyönnistä asetetaan sopimussakko. Rakennuspaikan tai alueen edelleen luovutuksen yhteydessä luovuttajan on siirrettävä velvoitteet uudelle omistajalle/vuokralaiselle. Velvoitteiden siirtämättä jättämisestä sovitaan merkittävä kertasanktio.

Kadun rakentamis- ja kunnossapitovastuu "vanhoilla" rakennuskaava-alueilla

Koskee pääsääntöisesti 80-luvun kaavoitus sopimuksia, joissa on sovittu pääsääntöisesti, että maanomistaja vastaa katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Mikäli maanomistajat haluavat asemakaava-alueella siirtää katujen rakentamis- ja kunnossapitovastuun kaupungille, laaditaan siitä maankäyttösopimus, jolla kaupunki perii katujen rakentamisesta tai kunnostamisesta vaadittuun tasoon aiheutuvat kustannukset maanomistajalta, jonka jälkeen kaupunki vastaa katujen ylläpidosta niin kuin kulloinenkin lainsäädäntö velvoittaa.

4.1.5 Kehittämiskorvausmenettely

Mikäli maankäyttösopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausmenettelyä. Kehittämiskorvaus ei voi koskaan olla pienempi, kuin maanomistajan vapaaehtoiseen sopimukseen perustuva maankäyttökorvaus.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä MRL 91 f §:n mukaisesti 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

4.2 Kaavojen toteutumista edistävät maapoliittiset keinot

Kaupunki edistää asemakaavojen toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin välttääkseen taloudelliset tappiot, jotka aiheutuvat kaava-alueiden vajaarakentamisesta. Yhdyskuntarakenteen eheyden sekä kaupungin talouden näkökulmasta on oleellista, että asemakaavoitetut ja toteutetun infran sekä palveluverkon piirissä olevat tontit rakentuvat mahdollisimman nopeasti.

4.2.1 Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero

Kaavoitetulle rakentamattomalle rakennuspaikalle kaupunginvaltuusto voi määrätä erillisen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeamman veroprosentin.



Kaupunki tai veronkantoviranomainen voi osittain tai kokonaan vapauttaa rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin mukaan määrätystä kiinteistöverosta, jos rakennushanke on viivästynyt muusta syystä kuin rakennuspaikan omistajan omasta menettelystä.

Korkeamman kiinteistöveroprosentin talousvaikutus kaupungille tai myöskään tontinomistajalle ei ole erityisen suuri. Rakentamiseen kehottamisen viestinä tämä on kuitenkin merkityksellinen toimintatapa. (Kiinteistöverolaki 654/1992 § 12a)

4.2.2 Katualueen ilmaisuusvelvollisuus

Kaupunki käyttää MRL 104-105 §:ssä tarkoitettua oikeutta saada yleiset alueet omistukseensa korvauksetta, silloin kun yleinen alue tulee kaupungin toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi.

4.2.3 Rakentamisvelvoite

Rakennusvelvoitteen tarkempaa sisältöä voidaan käsitellä tonttien luovutuksen yhteydessä kauppakirjalla tai muulla sopimuksella. Rakentamisvelvoite voidaan liittää muun kuin kaupungin omistamaa maata asemakaavoitettaessa maankäyttösopimukseen. Sopimuksessa voidaan sitoa rakentamisvelvoite esimerkiksi kunnallistekniikan valmistumiseen tai alueen kunnallisten palveluiden valmistumiseen. Maankäyttösopimuksessa voidaan myös sanktioida velvoitteen suorittamatta jättäminen sopimussakolla tai velvoittaa aikarajan päättyessä maanomistajaa myymään rakentamattomat tontit kunnalle sopimuksessa sovituin tai erikseen sovittavin hinnoin. Sopimussakon suuruus voidaan määrittää esimerkiksi prosenttiosuutena kauppahinnasta.

4.2.3 Tontinosan lunastus ja yleisten alueiden luovuttaminen kunnalle

Tontinosien, puistojen, katualueiden ja yleisten rakennusten tonttien lunastukset voidaan käynnistää tarpeen mukaan aina, jos muilla maapoliittisilla keinoilla ei ole päästy kohtuulliseen ratkaisuun. Näiden alueiden osalta yhdyskuntatekniikanlautakunta tai kaupunginvaltuusto on jo hyväksyessään asemakaavan päättänyt alueen käytöstä.

4.2.4 Rakentamiskielto

Tarvittaessa kaupunki käyttää MRL 38 § ja 53 § mukaista rakennuskieltoa, mikäli se on tarpeen asema- tai yleiskaavoja laadittaessa.

4.2.5 Yksityisten tonttien välitys ja markkinointiyhteistyö

Kaupunki edistää osana elinvoiman kehittämistä yksityisten tonttien (asuin- ja elinkeinotonttien) markkinointia tarjoamalla mahdollisuuden ilmoittaa tonteista kaupungin ylläpitämässä tonttipörssissä. Markkinointi materiaalin ja ilmoitusten ajantasaisuus sekä myynti-ilmoituksen oikeellisuus on yksityisen tontin omistajan vastuulla.

4.2.6 Rakentamiskehotus

Kaupunki harkitsee tapauskohtaisesti rakentamiskehotuksen antamista ja tontin lunastamista rakentamiskäyttöön varmistaakseen alueiden järjestelmällisen rakentamisen ja kuntatekniikan tehokkaan hyödyntämisen. Rakentamiskehotusta käytetään alueilla, joilla on aitoa kysyntää tonteille.



4.3 Maankäyttöpoliittiset linjaukset

4.3.1 Asemakaava

Asemakaavoituksella varmistetaan riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta. Kaavoituksella pyritään luomaan hyvää ja viihtyisää elinympäristöä, ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkirakennetta sekä kehittämään kaupunkikuvaa. Samalla pyritään tehokkaaseen yhdyskuntarakenteeseen, joka edistää ihmisten hyvinvointia ja mahdollistaa sujuvan arjen. Uusia alueita asemakaavoittaessa tukeudutaan olemassa olevaan kunnallistekniseen infrastruktuuriin. Asemakaavoituksella edistetään arvokkaiden rakennusten suojelua ja rakennusten pysymistä aktiivisessa käytössä pyritään edistämään asemakaavamääräyksillä.

4.3.2 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaavan toteutuminen kestää yleensä vuosikymmeniä.

4.3.3 Muut alueet/haja-asutusalueet

Ranta-asemakaavoituksen periaatteita

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajan on mahdollista laatia ranta-asemakaava loma-asutuksen järjestämiseksi omistamalleen ranta-alueelle. Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma ranta-alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä.

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan ranta-asemakaavoitettavan alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus, käytännössä noin 1 kilometri kokonaisrantaviivaa. Suunnittelualueen tulee olla saman vesistön vaikutuspiirissä ja saman yleiskaavan alueella. Suunnittelualue voi muodostua useammasta osasta. Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan rakentamisen kannalta järkeville paikoille ryhmittäin, jolla turvataan vapaan rantaviivan riittävyys.

4.3.4 Kehittämialue

Kaupunki voi nimetä enintään 10 vuoden ajaksi yhden tai useamman rajatun alueen kehittämialueeksi. Kehittämialueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

4.3.5 Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu

Poikkeamislupa

Kaupunki voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen, jos se ei aiheuta haittaa kaavoittamiselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei saa myöskään vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa



vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarvealueiden tarkoituksena on saada suunnittelun piiriin sellainen maankäyttö, joka suunnittelemattomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä. Toisaalta tarkoituksena on estää se, että alue yksittäisten rakennushankkeiden seurauksena muuttuisi suunnittelun kannalta vaihtoehdottomaksi alueeksi.

Suunnittelutarveratkaisu koskee pääasiassa uutta rakentamista ja jo olemassa olevan rakennuksen merkittävää laajentamista. Rakennuspaikka voi sijoittua suunnittelutarvealueelle suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 tai 2 momentin perusteella tai se on voitu osoittaa suunnittelutarvealueeksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai kunnan rakennusjärjestyksessä.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella joudutaan päättämään myös muulla alueella, jolle on syntynyt tai syntymässä taaja-asutusta, tällaisia alueita ovat mm. asemakaavoitettujen alueiden lähialueet. Taaja-asutusta katsotaan syntyvän haja-asutusalueella ainakin silloin kun riittävän lähellä toisiaan on yli 5 vakituista asuintaloa.

4.3.6 Käyttötarkoituksen muutosten periaatteet

Käyttötarkoituksen muutoksen maankäytölliset edellytykset riippuvat alueella olevasta kaavatilanteesta. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii kuitenkin aina rakennusluvan, jossa tutkitaan täyttääkö rakennus uuden käyttötarkoituksen vaatimukset.

Asemakaava-alue

Asemakaava-alueella käyttötarkoituksen muutokset tutkitaan lähtökohtaisesti asemakaavan muutoksella. Maanomistaja voi hakea kaavamuutosta kirjallisesti Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunnalta. Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää asemakaavojen käynnistämisestä. Rukan asemakaava-alueella varataan omat alueensa loma-asutukselle ja pysyväille asumiselle.

Ranta-asemakaava-alue

Ranta-asemakaava alueella käyttötarkoituksen muutokset tutkitaan ranta-asemakaavan muutoksella. Ranta-asemakaava on maanomistaja kaava, joka on tarkoitettu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamiseen. Ranta-asemakaavassa voi yleensä osa tonteista olla osoitettuna vakituiseen asumiseen. Pääosa osoitetaan lomarakentamiseen. Näin varmistetaan ranta-asemakaavojen säilyminen lomarakennuskaavoina. Muutos edellyttää kaikkien kaavamuutokseen osallistuvien maanomistajien suostumuksen kaavamuutosalueelta.

Mahdollisessa kaavamuutoksessa loma-asumisen ja pysyvän asumisen suhde lasketaan kaavamuutosalueen sisällä. Käyttötarkoituksen muutosten osalta suurempaa mitoitusta pysyväille asumiselle voidaan käyttää, mikäli suunnittelualue sijaitsee palvelujen ja hyvien yhteyksien lähellä. Mahdollisesta yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuvista kustannuksista sovitaan maankäyttöperiaatteiden mukaisesti.



Käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksenä ovat;

- Tontin minimikoko 3500 m². Liitettäessä rakennus viemäriverkoston tontin koko vähintään 2500 m².
- Jätevedet on hoidettava tontilla, ellei alueella ole yleistä jätevesiverkosta.
- Tontilla on oltava talousvesi saatavissa.
- Tontille tulee olla liikennöitävässä kunnossa oleva tie, joka mahdollistaa palo- ja pelastusajoneuvojen liikennöinnin ympäri vuoden.
- Peruspalvelut saavutettavissa.

Haja-asutusalue

Käyttötarkoituksen muutokset ratkaistaan poikkeamislupamenettelyllä ja/tai suunnittelutarveratkaisulla. Haja-asutus alueella sovelletaan samoja vaatimuksia käyttötarkoituksen muutosten osalta kuin edellä kerrotulla ranta-asemakaava alueella.

4.3.7 Kadut, puistot ja yleiset alueet

Kaupunki hankkii hallintaansa asemakaavan mukaiset katualueet. Kadut toteutetaan vuosittaisen investointiohjelman mukaisesti katusuunnitelmien perusteella. Kaikille rakennuspaikoille järjestetään kulkuyhteys liikennöitävään kuntoon alueilla, jotka kuuluvat kaupungin kaavan toteuttamisvastuuseen.

Osa kaduista kuuluu vanhojen kaavoitus sopimusten perusteella maanomistajan toteuttamis- ja ylläpitovastuun piiriin. Näiden katujen siirtymisestä kaupungin vastuulle korvausta vastaan sovitaan maanomistajan kanssa maankäyttöperiaatteiden mukaisesti.

Kaupunki pyrkii hankkimaan hallintaansa asemakaavan mukaiset alueet, joille sijoittuu kevyenliikenteen väyliä tai puistoja. Väylät ja puistot toteutetaan vuosittaisen investointiohjelman mukaisesti ao. suunnitelmien perusteella. Katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossapito hoidetaan lain edellyttämien velvoitteiden mukaisesti.

4.3.8 Maapolitiikasta saadut tulot ja niiden osoittaminen

Lähtökohtaisesti pyritään siihen, että kaupungin maapolitiikka on itsessään kantavaa eli maan jalostamisella pyritään rahoittamaan raakamaanhankinta ja alueiden toteuttaminen. Maankäyttösopimuksilla saadut maankäyttökorvaukset osoitetaan kaava-alueen kehittämiseen tai sitä palveleviin hankkeisiin.

5 Kaavoitusohjelma

Kaupungin kaavoitusohjelma on nelivuotinen ja sisältyy maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan. Kaavoitusohjelma aikatauluttaa ja ohjaa kaavoitustoimintaa. Tavoitteena on johdonmukainen maankäyttö- ja kaavoituspolitiikka, joka tarjoaa tiedon kaupungin kaavoituksen lähivuosien tarpeesta. Lisäksi kaavoitusohjelmalla halutaan ohjata käytössä olevia resursseja kaupungin kehittymisen kannalta keskeisiin hankkeisiin. Aikataulutuksen kautta voidaan varautua ajoissa hankkeisiin mm. työnsuunnittelussa ja vuosittain laadittavissa budjeteissa. Ohjelmaa toteutetaan niin, että ajankohtaisimmat kaavahankkeet hoidetaan ensin. Ohjelman ulkopuolelta voi nousta joitakin ajankohtaisia kaavoitushankkeita, jotka sovitetaan osaksi ohjelmaa. Pääpainotus on kuitenkin kaavoitusohjelmaan nostetuissa hankkeissa. Ohjelman toteumaa tarkastellaan seuraavassa



maankäyttöpoliittisesta ohjelmassa. Vuosittain ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa on tarkoitus tiedottaa yleispiirteisesti kaavoitustilanne ja sinä vuonna käynnistyvät kaavoitushankkeet.

5.1 Kaavoitustilanne

Kuusamossa on asemakaavoitettua aluetta keskustassa 1616 ha ja Rukalla 1226 ha. Voimassa olevia ranta-asemakaavoja on n. 150 kpl ja pinta-alaltaan ne ovat n. 8400 ha. Lainvoimaisten osayleiskaavojen pinta-ala on Kuusamossa 63 153 ha.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla edistetään maakunnan strategista kehittämistä. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistamistyö on käynnissä. Uudistaminen tapahtuu vaihemaakuntakaava periaatteella. Pohjois-Pohjanmaalla on tällä hetkellä kahdeksan lainvoimaisena voimassa olevaa maakuntakaavaa. Kuusamo koskevia:

- **Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava**, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003 ja vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä (YM3/5222/2003) 17.2.2005, lainvoima 25.8.2006 (KHO).
- Kokonismaakuntakaavan kolmivaiheisen uudistamistyön aloitti **1. vaihemaakuntakaava**, joka on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka)
- **2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja sai laivoiman 2.2.2017 (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet)



Yleiskaava ja osayleiskaavat

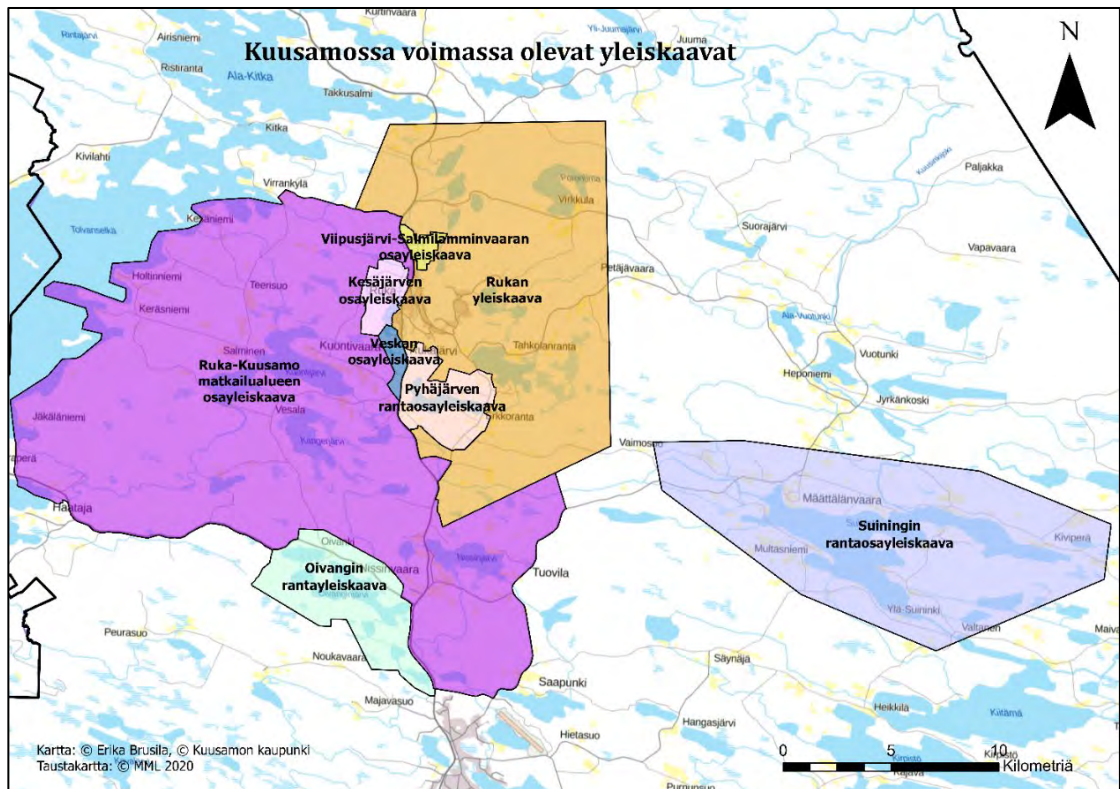
Eri puolella Kuusamoa on voimassa eri ikäisiä osayleiskaavoja, joilla ohjataan pääsääntöisesti loma-asumista ja kyläalueilla asuinrakentamista. Rukan alueella on voimassa Rukan yleiskaava, joka jakautuu ydinalueeseen ja ulkokehään.

Yleiskaava on kunnan tai sen osan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voi olla luonteeltaan hyvinkin strateginen, aluevaraustyyppinen tai tarkasti suoraan rakentamista ohjaava. Suoraan rakentamista ohjaavia yleiskaavoja ovat mm. haja-asutusalueen ranta-, kylä- ja tuulivoimayleiskaavat. Yleiskaavat laaditaan yleensä oikeusvaikutteisina, mutta voidaan laatia myös oikeusvaikutuksettomina. Yleiskaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kuusamossa voimassa olevat yleis- tai osayleiskaavat:

- Kesäjärven osayleiskaava
- Rukan yleiskaava
- Veskan osayleiskaava
- Viipusjärvi-Salmilamminkaavan osayleiskaava
- Oivangin rantaosayleiskaava
- Pyhäjärven rantaosayleiskaava
- Suiningin rantaosayleiskaava
- Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaava

Hyväksytyjä osayleiskaavoja ovat Maaninkavaaran tuulivoima osayleiskaava ja Teollisuusalueen osayleiskaava.



Strateginen yleiskaava

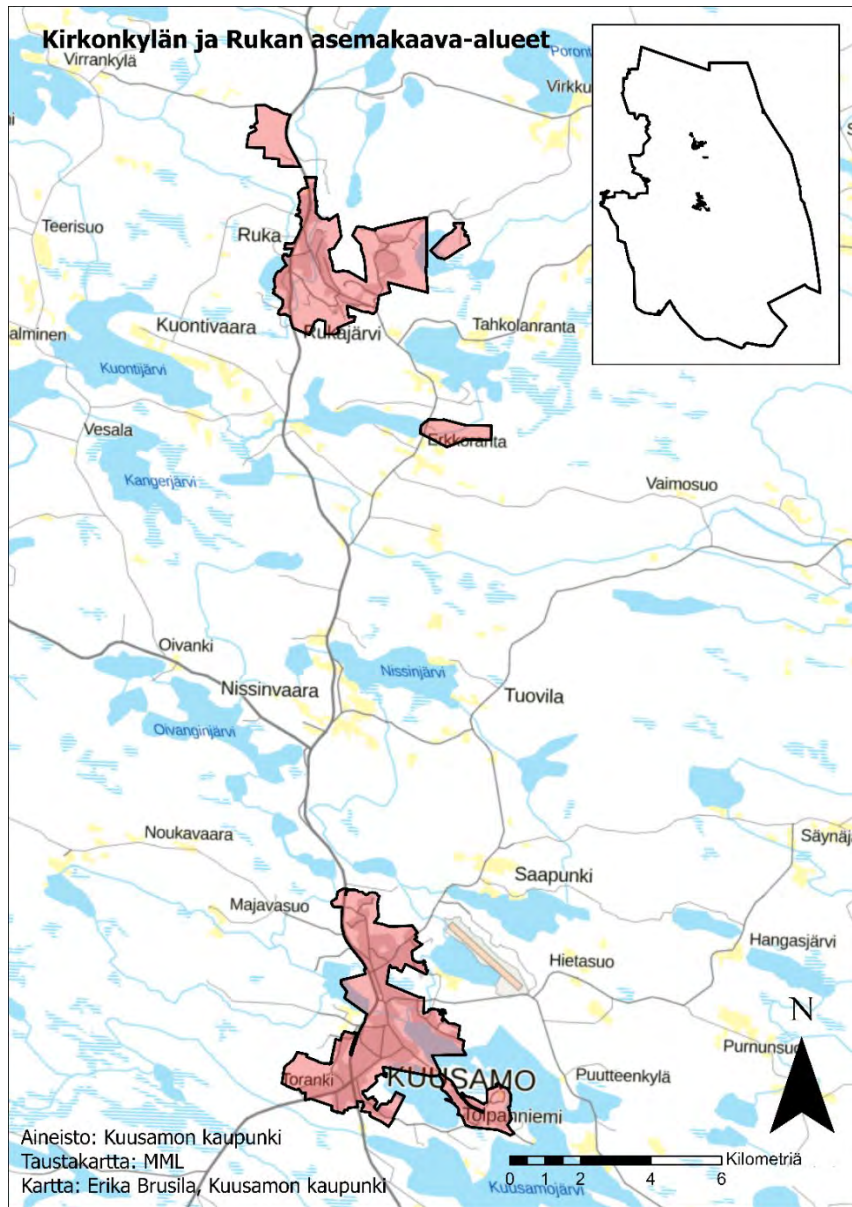
Strategisessa yleiskaavoituksessa pyritään keskittymään alueidenkäytön päälinjoihin. Strateginen yleiskaava esitetään yleispiirteisesti tai jopa symbolisin merkinnöin. Kuusamossa on laadittu koko kaupungin kattava strateginen yleiskaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 27.6.2019. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kaava, joka ohjaa yleiskaavoitusta, maankäytön suunnittelua, ja päätöksentekoa. Kaavan keskeisenä tehtävänä on yhteensovittaa matkailun, metsätalouden ja kaivostoiminnan tavoitteet Kuusamon kaupungin alueella.

Asemakaavat

Kuusamossa on kaksi asemakaava-aluetta. Asemakaava alueet sijoittuvat kirkonkylälle ja Rukalle. Rukan asemakaavat on koottu asemakaavayhdistelmäksi. Sillä oli ajantasakaavan status vuonna 2002, mutta kaavaan on tehty sen jälkeen useita muutoksia. Kirkonkylään laadittujen asemakaavojen yhdistäminen Kirkonkylän asemakaavaksi on vireillä. Yhdistelmä hyväksytään ajantasakaavana, jonka jälkeen siitä tulee kaavayhdistelmä ensimmäinen muutoksen jälkeen.

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, rakennusoikeus ja käyttötarkoitus. Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus vain yhtä tonttia. Asemakaavan laatii kaupunki tai kaupungin palkkaama konsultti. Kaavat hyväksyy, joko yhdyskuntatekniikan lautakunta tai merkittävämmissä hankkeissa kaupunginvaltuusto.





Ranta-asemakaavat

Kuusamossa on lähes 150 ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaavat ovat pääsääntöisesti maanomistajan lomarakentamisen järjestämiseksi laatimia kaavoja. Ranta-asemakaavaa tarvitaan, kun halutaan rakentaa vesistöjen rannoille, joille ei ole entuudestaan asema- tai yleiskaavaa. Ranta-asemakaavaa laadittaessa tai sitä muutettaessa sen ohjeena toimii yleiskaava, jos sellainen on alueella. Rantarakentamisen määrä perustuu jokaiselle emäkiinteistölle tehtyyn mitoituslaskelmaan. Ranta-asemakaavojen osalta kaupunki toimii kaavoituksen ohjaajana ja kaavan hyväksyjänä. Ranta-asemakaavalla ei voi muodostaa uutta vakinaisen asumisen aluetta tai muuten merkittävää pysyvän asutuksen keskittymää.

Kaupunki ylläpitää sähköistä ranta-asemakaava yhdistelmää, josta kaavojen tiedot ovat helposti kaikkien saatavilla. Rantojen kaavoituksen tavoitteena on suunnitella rantarakentaminen siten, että siinä otetaan huomioon myös luonnon- ja maisemansuojelu, rantojen virkistyskäyttö sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.



5.2 Yleiskaavoitusohjelma

Yleiskaavoitusohjelman tarkoituksena on aikatauluttaa seuraavan 4 vuoden aikana tulevat yleiskaavatyöt.

Yleiskaavoitusohjelma vuosille 2021-2024

Rukan yleiskaava (ydinalue)	vireillä 2021
Ydinalueen yleiskaavan tavoitteena on uudistaa ydinalueen yleiskaava, päivittää tavoitteelliset rakennusoikeuden määrät eri toiminnoille, tutkia eri toimintojen mahdollisia laajentumisalueita ja kaava alueen laajentumismahdollisuuksia, tutkia pysyvän asumisen sijoittumisedellytyksiä, tarkastella rakentamismahdollisuuksia tunturialueelle ja ratkaista Itä-Rukan kulkuyhteyksien kehittämislinjaukset. Kaavahanke on käynnistynyt 2021. Kaavahankkeen arvioitu valmistumisaikataulu 12/2022.	
Matkavaaran tuulivoimaosayleiskaava	vireille 2021
Tuulialfa Oy suunnittelee toteuttavansa Kuusamon länsiosaan Matkavaaran alueelle 4-6 tuulivoimalan tuulivoimapuistoa. Matkavaaran tuulivoimapuiston osayleiskaavan tavoitteena on sijoittaa tuulivoimapuisto suunnittelualueelle ja mahdollistaa korkeintaan 6 voimalan toteuttaminen. Kaavahankkeen arvioitu valmistumisaikataulu 2022.	
Rukan länsipuolen osayleiskaava	vireille 2022
Veskan ja Kesäjärven osayleiskaavojen päivittäminen. Tavoitteena laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen. Tavoite pysyvän asumisen laajentumisalueiden sijoittamisen tutkiminen suunnittelualueella ja vaikutusten arvioiminen, valtatie 5 liikennejärjestelyjen tutkiminen, valtatie 5 länsipuolisen alueen haja-asumistyyppisen rakentamisen ja lomarakentamisen mahdollisuuksien tutkiminen. Kaavahankkeen arvioitu valmistumisaikataulu 2024.	
Oivangin rantayleiskaavan uudistus ja ajantasaistaminen	vireille 2023
Kaavahankkeen tavoitteena on tonttikohtaisten rakennusoikeuksien päivittäminen, pysyvän asumisen sijoittuminen suunnittelualueella, kyläalueiden ja hajakentämisen tarkastelu. Kaavahankkeen arvioitu valmistumisaikataulu 2024.	
Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen	vireille 2024
Uuden osayleiskaavan laatiminen Kuusamon kirkonkylälle ohjaamaan tulevaa asemakaavoitusta. Kaavahankkeen arvioitu valmistumisaikataulu 2025.	
Juuman rantaosayleiskaava	(ei ajoitettu)
Tavoitteena oikeusvaikutteinen osayleiskaavan laatiminen ohjaamaan loma-asutusta.	

5.3 Asemakaavoitustarpeet

Asemakaavoitusohjelma keskeisimmät hankkeet vuosille 2021-2024. Samalla tavoin kuin yleiskaavoitus ohjelmassakin asemakaavoitusohjelmalla varaudutaan kaavoitushankkeisiin työsuunnitteluun ja vuosittaisen budjetoinnin osalta sekä suorittamalla ajankohtaisimmat hankkeet ensisijaisesti. Tarkastelujaksolle ei ole suunnitteilla merkittäviä asemakaavoitushankkeita. Vuosittain ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa on tarkoitus tiedottaa yleispiirteisesti kaavoitustilanne ja sinä vuonna käynnistyvät kaavoitushankkeet.



Asemakaavoitus ohjelma vuosille 2021-2024

Kirkonkylän ajantasa-asetakaavan laadinta	vireillä 2020
Tavoitteen laatia Kuusamon kirkonkylälle ajantasakaava, jolla yhtenäistetään kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Kaavahankkeen arvioitu valmistuminen 2022.	
Rukan asemakaavan päivitys	vireillä 2021
Tavoitteena lisätä lisärakennusoikeuteen oikeuttava kaavamerkintä ja yhtenäistää alueen kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Kaavahankkeen arvioitu valmistuminen talvella 2022.	
Pappilan peltojen asemakaavan muutos	vireille 2021
Kaavahankkeen tavoitteena tutkia voidaanko suunnittelualueelle sijoittaa asumista. Lisäksi tutkitaan liikenneyhteystarpeet, virkistys-, latu- ja moottorikelkkareitit. Kaavatyössä tarkistetaan kirkko- ja hautausmaa-alueiden sekä seurakuntakeskuksen ja pappilan tontin alue-varausmerkinnät. Kaavahankkeen arvioitu valmistuminen 2022.	
Rukan asumisen laajentumisalueet uusi asemakaava	vireille 2022
Varaudutaan laajentamaa Rukan asemakaava aluetta Rukan ydinalueen yleiskaavan mukaisille asumisen alueille. Kaavahankkeen arvioitu valmistuminen talvella 2023.	
Kuusamon teollisuusalueen uusi asemakaava (hankekaava)	(ei ajoitettu)

6. Maankäytön suunnitelma (MASU-20)

Suomen kunnissa on yleistynyt maankäytön strateginen suunnittelu. Maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistavien työkalujen lisäksi on kehittynyt yleispiirteinen maankäytön suunnittelun muoto, joka esittäytyy kuntien laatimina strategisina yleiskaavoina tai maankäytön kehityskuvina, maankäytön toteutusohjelmina, suunnitelmina tai rakennemalleina. Tämän strategisen suunnittelumuodon lähtökohdat määritellään ja johdetaan kuntastrategiasta.

Uutena osana Kuusamon maankäyttöpoliittiseen ohjelmaan on sisällytetty maankäytön suunnitelma (MASU-20). Tässä maankäytön suunnitelmassa määritellään Kuusamon maankäytön suuntaviivoja tulevaisuuteen ja aluevarauksia asemakaavojen laajennusalueiksi. Suunnitelma on yleispiirteinen ja sen toteutuminen ajoittuu seuraavalle 20 vuodelle. Maankäytön suunnitelmaa tarkastellaan aina maankäyttöpoliittisen ohjelman päivittämisen yhteydessä ja tarvittaessa suunnitelmaa tarkennetaan. Kuitenkin suunnitelman tavoitteena on pitkäjänteinen ja sitoutunut maankäytön suunnittelu, jossa päälinjoista pidetään kiinni.

MASU-20 tavoitteena on Kuusamon strategisen yleiskaavan ohella ohjata yleispiirteisesti erityisesti Rukan alueen rakentamista ja maankäyttöä tulevaisuudessa, mutta myös keskustan mahdolliset laajentumissuunnat tutkitaan. Tavoitetilä on, että kaupungilla on tarjolla riittävästi eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tontteja Rukalla ja kirkonkylällä. Näin voidaan tarvittaessa vastata nopeasti tilanteen mukaiseen kysyntään. Suunnitelmalla pyritään säilyttämään ja luomaan elinvoimaa koko Kuusamon alueelle. Suunnitelmalla seurataan myös kylien elinvoiman kehittämistä.

Suunnitelmalla määritetään tulevat asemakaavalla ratkaistavat asuin- ja loma-asutusalueet sekä liikenneverkon tarpeet. Suunnitelman avulla voidaan varautua kaupungin maahankinnan, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja katuverkon investointeihin jo useita vuosia ennen varsinaista rakentamista. Tämä lisää ennakoitavuutta ja pienentää kustannuksia.



Nykyisin merkittävä osa tonttivarannosta on yksityisessä omistuksessa ja ongelmana on maanomistajien haluttomuus myydä tontteja rakentajille. Tämä hidastaa kaupungin elinvoiman kehittymistä. Maankäytön suunnitelma (MASU-20) avulla voidaan hakea ratkaisua tähän ongelmaan kasvattamalla kaupungin kiinteistökehittämistä asemakaava-alueilla ja niiden välittömässä läheisyydessä.

6.1 Kirkonkylän alue

Asumisen osalta kirkonkylän alueella on asemakaavassa vapaita tontteja tarjolla Tolpanniemessä, Torangissa, Lahdentauksen alueella ja Petäjäkankaalla. Lisäksi asumisen asemakaavahankkeita on käynnissä Maikun alueella ja Pappilan peltojen alueella lähellä keskustaa. Vanhojen asemakaava alueiden osalta huonokuntoisia rakennuksia puretaan ja ne vapauttavat tonttimaata rakentamiseen. Uudisrakentaminen varsinkin pientalojen osalta on viime vuosina keskittynyt asemakaava alueen ns. lievealueille noin 10 km säteelle keskustasta. Tällä hetkellä Kirkonkylän osalta asuinrakentaminen on vuosittain vakaata.

Kirkonkylän asemakaava alueella on nykyään määrällisesti vapaita tontteja riittävästi tarjolla. Valtaosa tonteista on kuitenkin yksityisessä omistuksessa, jotka eivät ole markkinoilla ja ne eivät näin toteudu. Osa tonteista ei houkuttele nykyajan rakentajia sijaintinsa tai rakennettavuuden vuoksi. Asemakaava alueen vetovoimaa asumiseen tulee parantaa korkealaatuisella suunnittelulla ja panostamalla laadukkaisiin tontteihin, sekä vahvistamalla kaupungin tonttitarjontaa markkinoilla.

Ensisijaisina kaupungin toimina kirkonkylän asemakaavan asumisen alueiden kehittämisen osalta on olevien alueiden tiivistäminen, kehittäminen ja kaavojen uudistaminen, sekä tonttimarkkinoinnin kehittäminen. Kirkonkylän osayleiskaavassa tulee tutkia asemakaavan lievealueiden rakentamismahdollisuudet. Elinvoiman säilymisen kannalta on keskeisin asia ovat laadukkaat ja toimivat peruspalvelut.

Kaupungin tulee varautua asumisen osalta asemakaava-alueen laajentamiseen seuraavan 20 vuoden aikana. Kirkonkylän asemakaavan laajentumissuunniksi varataan seuraavat alueet:

Laajentumisvaraus 1. Rajavartioston alue

MASU-20 laajentumisalueeksi kirkonkylän osalta esitetään Rajavartioston aluetta, joka sijaitsee Nilonjärven rannalla lähellä keskustaa. Alueelle on hyvät pyöräilyn ja jalankulun yhteydet, sekä keskustan palvelut ja koulut ovat helposti saavutettavissa. Alueen liikenneverkkoa kehitetään mm. uuden poliisitalon sijoituessa alueelle. Alue on Suomen valtion omistuksessa. Kuusamon strategisessa yleiskaavassa alue on varattu virkistysalueeksi.

Laajentumisvaraus 2. ns. Heliharjun alue

Toiseksi laajennusalueeksi esitetään ns. Heliharjun aluetta, joka on Kuusamon strategisen yleiskaavan mukainen asemakaavan laajentumissuunta. Alue sijaitsee valtatie viiden länsipuolella, Meskusvaarantien ja Järvenpääntien välissä. Alue on yksityisten maanomistajien hallinnassa. MASU-20 suunnitelmassa alue esitetään asemakaavan laajentumisalueeksi mm. rakentamiskelpoisen maaperän, hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan läheisenä alueena. Nilonkankaan koulu on noin 2 kilometrin päässä.



Laajentumisvaraus 3. Maikun alue

Maikun aluetta esitetään laajentumisalueeksi. Se sijaitsee lähellä Nilonkankaan koulua ja sieltä on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet keskustaan. Kaupungilla on alueella maanomistusta, mutta alueen toteuttaminen edellyttää myös maanhankintaa. Osalle aluetta on kaavoitus jo käynnissä. Alue soveltuu hyvin kirkonkylän kaupunkirakenteen tiivistämiskohteeksi.



Kuva 2. Heliharjun, Rajavartioston ja Maikun asemakaavan laantumisasiirteet yleispiirteinen rajaaminen sinisellä.

Kirkonkylän raakamaan hankinta tulee jatkossa ohjata näille alueille, sillä ennen alueiden asemakaavoittamista tulee alueet olla kaupungin omistuksessa. Alueiden toteutukseen vaikuttaa maanhankinnan edistyminen sekä yleinen asuinrakentamisen tonttien kysyntä.

6.2 Rukan alue

Rukan odotetaan jatkossa kasvavan ja vankistavan asemaansa yhtenä Suomen johtavana matkailukeskuksena. Kasvu tarkoittaa matkailukapasiteetin kasvattamista ja lisää työpaikkoja sekä palveluita. Tästä syystä tulee kaupungin varautua kasvuun maankäytön osalta varaamalla alueita eri käyttötarkoituksiin, sekä hankkimalla raakamaata Rukalta asemakaavan päälaajentumissuunnista. Näin mahdollistetaan kohtuu hintainen ja monipuolinen tonttitarjonta Rukan alueella, joka edistää alueen kehittymistä ja kasvua, sekä saavutetaan toimiva aluerakenne ja suunnitelmallinen alueiden toteuttaminen. Lisäksi kaupungin tulee varautua tarjoamaan laadukkaat ja toimivat peruspalvelut Rukan alueella myös jatkossa. Kaupungin roolia Rukan tontin luovutuksessa tulee kasvattaa, jotta alueelle



turvataan vakaa tonttitarjonta ja pidetään hintataso kohtuullisena. Tämä tukee Rukan kasvua ja kehitystä tulevaisuudessa.

6.2.1 Loma-asuminen

MASU-20 suunnitelmalla varaudutaan osoittamaan aluevarauksia Rukan loma-asumiselle ja laajentamaan asemakaavaa näille alueille. Tarkempi suunnittelu toteutetaan yleis- ja asemakaavoilla. Aluevarausten odotetaan toteutuvan seuraavan 20 vuoden aikana. Kaupunki pyrkii lisäämään kiinteistökehittämistä Rukan alueella ja hankkimaan raakamaata MASU-20 esitetyiltä alueilta, jolloin turvataan kaavoitusrauha ja varmistetaan kaavahankkeiden toteutuminen. Pieniä alueita voidaan kaavoittaa myös maankäyttösopimuksin, mutta suurimmat kaavoitettavat alueet kaupunki hankkii omistukseensa. Rukan asemakaavan laajentumissuunniksi loma-asumiseen varataan seuraava alue:

Laajentumisvaraus 1. (Uttuuhon alue)

Alue sijoittuu Rukan tunturialueen kaakkoisosaan. Vuosselin loma-asuntoalueen ja Rukajärven väliin. Alue on rakentamaton. Alueella kulkee kelkkareitti ja hiihtolatu. Laskettelu rinteisiin matkaa on noin kilometri. Alue voidaan liittää osaksi olevaa vesi- ja viemäriverkostoa. Alue rajoittuu Itä-Rukan ja Rukajärven loma-asutusalueisiin ja soveltuu hyvin lomarakentamisen alueeksi. Kaupunki omistaa alueelta nykyiseltään 30 ha raakamaata. Suurin osa alueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Laajennusalue on noin 150 ha ja mahdollistaa arviolta 250 loma-asuntotonttia. Alue on keskeinen suunniteltaessa Itä-Rukan liikenneverkon kehittämistä ja se turvaa loma-asumisen rakentamismahdollisuudet pitkälle tulevaisuuteen. Alueen toteuttaminen edellyttää kaupungilta aktiivista maanhankintaa ja kaavoittamista.





Kuva 3. Uuttuahon asemakaavan laantumisalueen yleispiirteinen rajaus sinisellä. Itä-Rukan yleispiirteiset katujärjestelyt harmaalla.

6.2.2 Pysyvä asuminen

Tällä hetkellä Rukalla on lomarakentamisen ohella kysyntää pysyvälle asumiselle. Rukan alue hyvine harrastusmahdollisuuksineen houkuttaa Kuusamoon muuttavia ja Rukalla työskenteleviä. Rukan työpaikkatarjonnan kasvu luo pysyvän asumisen tarpeita Rukalle. Samoin yleistynyt etätö, jonka takia asuminen ei ole paikkaan sidottua. Kaupunki on vastannut kysyntään käynnistämällä Uunikulma-Kivilampi -alueen asemakaavan muutoksen, jossa tutkitaan, voidaan suunnittelualueelle sijoittaa uusia pysyvän asuminen tontteja.

MASU-20 suunnitelmassa osoitetaan asumiseen soveltuvia alueita Rukan alueella. Tarkasteluun otetaan useampi alue, jotta toteutuksen osalta olisi vaihtoehtoja mahdollisten ongelmien varalle. Alueiden tarkempi toteutus ratkaistaan yleiskaavalla ja asemakaavoilla. Asumisen alueiden sijoittumiseen vaikuttaa liikenneverkko ja Rukan oleva palveluverkko, kuten koulu ja päiväkoti sekä kaupalliset palvelut. Erityisesti on kiinnitetty etäisyyttä Rukan kouluun. Tästä syystä asumisen alueet esitetään sijoitettavaksi Länsi-Rukan alueelle, josta palvelujen ovat helposti saavutettavissa myös pyöräillen tai kävelen. Asumisen alueet pyritään sijoittamaan erilleen loma-asuntoalueista. Itä-Rukan alue varataan loma rakentamiseen.

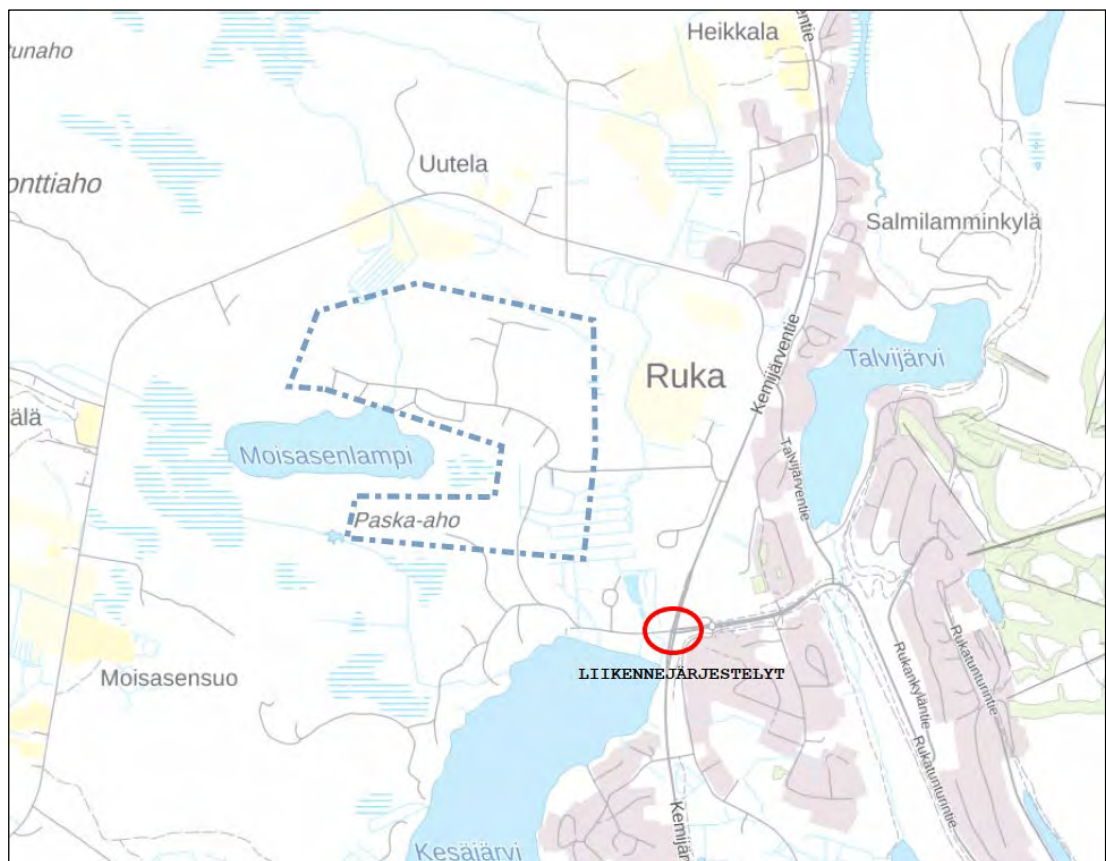
Tietoisesti kasvatettaessa pysyvää asumista Rukalle tulee kaupungin varautua järjestämään peruspalveluiden tarjonta alueelle. Erityisesti asumisen lisääminen vaikuttaa koulu- ja



päivähoitoverkon käyttöasteeseen, joka jo ennestään on alueella korkea. Tämä tarkoittaa investointeja mm. tilojen osalta. Rukan alueen oppilas ja lapsi määrä olisi hyvä selvittää, jotta saataisiin tietoa päätöksenteon tueksi ja osattaisiin mitoittaa investoinnit oikein. Rukan asemakaavan laajentumissuunniksi asumiseen varataan seuraavat alueet:

Laajentumisvaraus 1. Moisasenlammen alue

Alue sijoittuu valtatie 5 länsipuolelle Moisasenlammen alueelle. Tällä hetkellä alue on varattu loma-asumiseen ja se on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Rukan palvelut ja koulu ovat alle kahden kilometrin päässä. Alue soveltuu hyvin pysyvän asumisen alueeksi palvelujen läheisyyden ja loistavan sijaintinsa vuoksi. Alueelle voidaan toteuttaa arviolta noin 50 pientalotonttia. Alueen toteuttaminen vaatii liikennejärjestelyjä valtatie viidellä Rukan kohdalla ja katuverkoston suunnittelua sekä rakentamista. Näistä aiheutuvat kustannukset on hyvä selvittää ennen alueen tarkemman suunnittelun käynnistämistä. Raakamaan hankkiminen alueelta voi olla haastavaa, koska alue on lähtenyt muodostumaan loma-asuntoalueena ja sinne on osoitettu lomarakentamista. Asemakaavoitus täytyy varautua hoitamaan maankäyttösopimuksin, jolloin kaavan toteutuminen on epävarmaa ja kaupunki ei pääse vaikuttamaan tonttien hinnoitteluun. Yleisesti yksityisten mahdollisesti käyttämä korkea hintataso voi hidastaa alueen toteutumista.

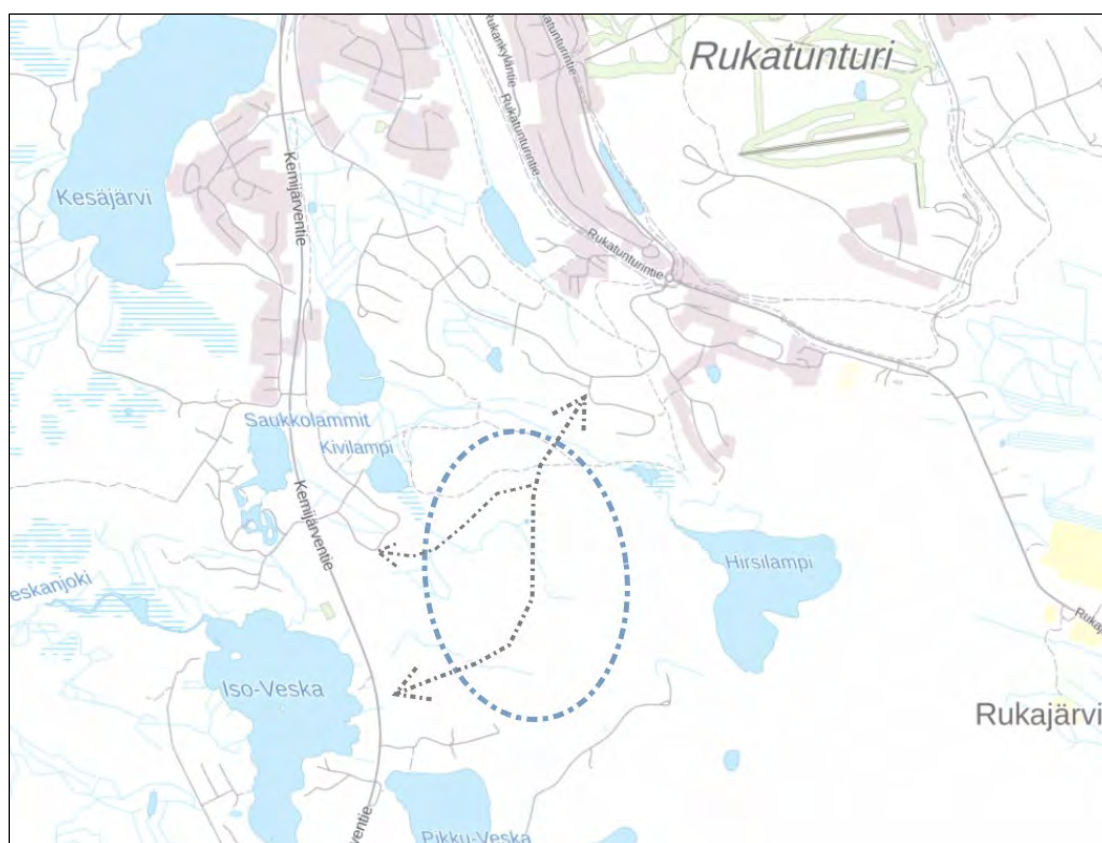


Kuva 4. Moisasenlammen asemakaavan laajentumisalueen yleispiirteinen rajaaminen sinisellä. Punaisella kuvattu Valtatie 5 liikennejärjestelyjen tarve erityisesti jalankulun ja pyöräilyn huomioiminen sekä risteysalueen liikenneturvallisuuden parantaminen.



Laajentumisvaraus 2. Kivivaaran alue

Alue sijaitsee Rukan eteläpuolella lähellä Kivilammen asuinalueita. Alueella kulkee ulkoilureitti ja sähkölinja, muuten alue on rakentamatonta. Kaupunki omistaa alueelta maata noin 20 ha, loput alueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Etäisyys Rukan koululle ja palveluihin on noin 2-3 kilometriä. Alue sopii pysyvän asumisen alueeksi ja liittyy osaksi Kivilammen olevaa asuinalueita. Alueelle voidaan sijoittaa myös loma-asumiseen varattuja aluekokonaisuuksia. Alueelle voidaan sijoittaa noin 150 pientalotonttia. Alueen toteuttamisen osalta tulee huomioida liikenneverkon sopeuttaminen Rukan olevaan verkostoon ja mahdollinen yhteys valtatielle. Alueen toteuttaminen edellyttää kaupungilta aktiivista maanhankintaa ja kaavoittamista.



Kuva 5. Kivivaaran asemakaavan laantumisalueen yleispiirteinen rajausta sinisellä. Harmaalla yleispiirteisetyöt katulinjaukset Kivilampi-Rukanriutta ja Valtatie 5-Rukanriutta.

6.3 Kylien kehittäminen

Kuusamossa on noin reilu 40 kylää. Kylien elinvoimaisuus ja säilyminen on osa koko kaupungin elinvoimaa. Muuttoliikkeen ja ihmisten keskittyminen keskustajamiin on vähentänyt kylien asukasmäärää. Kuusamon yleiskaavat ja maapoliittiset linjaukset mahdollistavat rakentamisen ja kylien kehittämisen. Näin ollen maankäytön näkökulmasta mahdollisuudet kehittämiseen ovat nykyisellään olemassa. Kylien elinvoiman lisääminen edellyttää erityisesti kylien elinvoiman kehittämiseen suunnattuja hankkeita ja suunnitelmia, joihin voisi saada myös ulkopuolista rahoitusta ja työvoimaa. Kaupunki tukee aktiivisesti Rukan ja keskustan lisäksi myös muiden kylien kehittämistä. Esimerkkinä tästä on Hej Hemby kaltaisen hankkeen käynnistäminen myös Kuusamoon osana Naturpolis Oy:n JobBoost-



hanketta. Lähtökohtana kylien kehittämiseen on asukkaiden ja kyläyhteisöjen oma tahtotila ja innokkuus. Kylien kehittämishankkeita ja niiden toteutumista seurataan jatkossa maankäyttöpoliittisen ohjelman yhteyteen laaditussa maankäytön suunnitelmassa (MASU-20).

7. Metsästrategia

Edellinen Kuusamon kaupungin kiinteistöstrategia hyväksyttiin vuonna 2015 (KV 30.3.2015 § 28). Tämä strategia sisälsi toimitilastrategian ja metsästrategian. Nyt metsästrategia sisällytettiin osaksi maankäyttöpoliittista ohjelmaa, jolloin kaupungin maaomaisuuteen liittyvät strategiset linjaukset on esitetty yhdessä asiakirjassa. Strategiassa esitetään kaupungin asemakaava-alueiden ulkopuolella olevan maaomaisuuden luokittelu ja jatkotoimenpiteiden linjaukset. Lisäksi arvioidaan lyhyesti aiemman metsästrategian toteutumaa ja talousmetsien merkitystä Kuusamon kaupungille.

Kaupunki omistaa maata yhteensä noin 5300 ha, joista noin 3800 ha on asemakaava-alueiden ulkopuolella. Kaupungin yhteismetsäosuus on 1,812174 osuutta. Kaupungin omistamat asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat maat ovat suhteellisen pieniä ja sijaitsevat hajallaan kunnan eri osissa. Kaupungin omistamilla alueilla on kolme suojelualuetta Oivangin Mutkaperässä, Piiloperän Iso Ahvenvaarassa ja Kuusamojärven rannalla Lahtelan läheisyydessä. Suojelualueiden pinta-ala on yhteensä noin 52 ha.

Kaupungin metsiä on hoidettu pääosin metsätaloudellisesti. Muiden käyttötapojen, mm. virkistys ja matkailu, huomioiminen on ollut vähäisempää mikä on seurausta kaupungin metsien suhteellisen syrjäisestä sijainnista, sekä melko pienistä pinta-aloista. Kaupungin omistuksessa ei ole merkittävästi maita, jotka sijaitisivat asemakaava-alueiden ulkopuolella tärkeimmillä matkailualueilla.

Vaikka Kuusamon kaupunki metsätaloudellisessa mielessä onkin varsin pieni toimija, on sillä silti paikallistalouden kannalta positiivinen vaikutus.

7.1 Aiemman strategian toteutuminen

Alueiden luovutus

Edellisessä strategiassa 1590 ha oli luokiteltu alueiksi, joista voidaan luopua. Kaupunki on luovuttanut vuosien 2015–2021 aikana metsätiloja kiinteistökaupoilla noin 150 ha ja kaupungin omistamista tiloista on liitetty Kuusamon yhteismetsään noin 340 ha (2018), luovutukset yhteensä 500 ha.

Tulot

Metsätalouden nettotulot vuosina 2014-2020 ovat olleet yhteensä noin 1 500 000 euroa, sisältäen osuuden yhteismetsän ylijäämän jaosta.

7.2 Strategian tavoitteet

Strategiassa esitetään kaupungin asemakaava-alueiden ulkopuolella olevan maaomaisuuden luokittelu ja jatkotoimenpiteiden linjaukset. Tässä strategiatyössä pyritään myös hahmottelemaan talousmetsien omistuksen merkitystä Kuusamon kaupungille. Metsätalouden harjoittaminen ei ole kaupungin ydintoimintaa. Kaupungin metsiä hoidetaan kuitenkin metsätaloudellisesti ottaen huomioon kuitenkin muut mahdolliset tulevat maankäyttömuodot. Kehitettävien alueiden joukossa on maa-aineisten ottoon



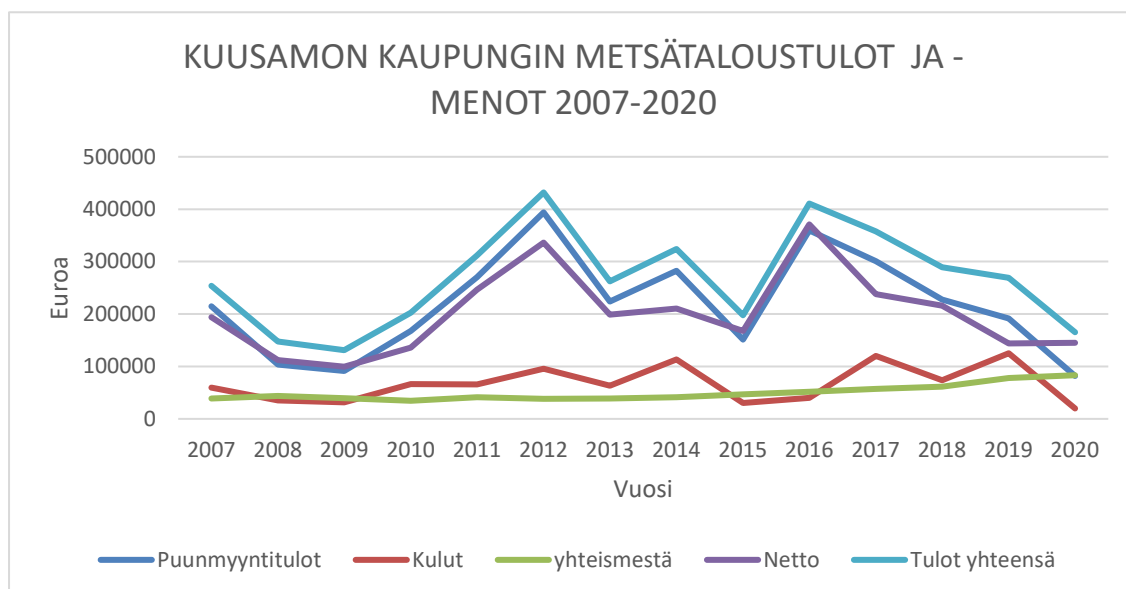
soveltuvia alueita. Maa-ainesten ottamisen edellytykset turvataan ottamiseen soveltuvilla alueilla.

Alueet luokitellaan kehitettäviin ja luovutettaviin alueisiin. Kehitettäville alueille tullaan laatimaan metsäsuunnitelmat. Luovutettavat alueet voidaan liittää yhteismetsään tai ne voidaan myydä. Liittäminen Kuusamon yhteismetsään toisi kaupungille suhteellisen tasaisen yhteismetsän ylijäämän jaon mukaisen vuosittaisen tulon. Aktiivinen myynti tapahtuisi julkisesti esim. Huutokaupat.com-palvelun kautta. Lisäksi alueista, joista ollaan valmiita luopumaan, laitetaan kartta julkisesti nähtäville Kuusamon kaupungin internet sivuille.

Kehitettäviä alueita voidaan myös myydä tai vuokrata, jos niille on esitetty muuta toimintaa esim. puutermiinaali alueeksi. Jos alueelle on mahdollista laatia ranta-asemakaava, niin ranta-asemakaava tontit voidaan myydä tai vuokrata. Liitekartta kehitettävistä ja luovuttavista tiloista.

7.3 Kuusamon kaupungin metsätaloustoiminta, sen kannattavuus sekä taloudellinen kestävyys

Varsinainen hakkuiden huippuvuosi oli vuosi 2012, jolloin nettotulot metsätaloudesta olivat lähes 300 000 euroon. Vuosien 2014 ja 2020 välillä tulot ovat vaihdelleet 81 000 euron ja 359 000 euron välillä, joten vuosien välillä on ollut varsin paljon vaihtelua. Tasaisen perustuoton tarjoaa kuitenkin kaupungin yhteismetsäomistukset, jotka ovat generoineet tuloja noin 41000–83300 euroa vuodessa. Täysin tasaisiin hakkuutuloihin onkin varsin mahdotonta päästä, eikä siihen ole järkevää edes pyrkiä, sillä puukauppaan vaikuttavat talouden suhdanteet. Kaupungin metsien kehitysluokkajakauma ei mahdollista mittavia hakkuita lähitulevaisuudessa. Aiemmin tehtyjen mittavien uudistushakkuiden myötä metsissä on tulevaisuudessa runsaasti taimikon- ja nuorenmetsän hoitotöitä. Tämän takia metsätalouden nettotulo on tulevina vuosikymmeninä alhainen.



Kuvio 8. Kuusamon kaupungin metsätaloustulot ja -menot 2007-2020.

Tulojen rakennetta tarkastellessa havaitaan, että puun myynnistä on saatu luonnollisesti eniten tuloa. Hakkuita on tehty metsäsuunnitelman mukaisesti. Luonnollisesti pätehhakkuita tehdessä myös metsän uudistamiseen liittyvät kulut ovat kasvaneet, ja tulevina vuosina



taimikonhoitotyöt tulevat lisäämään kuluja hieman. Taimikonhoidot ym. metsänhoitotyöt tulee kuitenkin suorittaa, jotta metsien hyvä kasvu varmistetaan. Niitä kuluja tulisikin ajatella enemmän investointeina kuin kuluina. Mikäli työt jäävät rästiin, on metsistä tulevaisuudessa saatu tulo olennaisesti pienempi. Yhteismetsäosuuksista saatava tulo on ollut varsin tasainen viime vuosina tuottaen eräänlaisen tulojen perustason.

Kuvasta nähdään miten tulot suhteellisesti jakautuvat, ja siinäkin havaitaan miten hakkuutulot ovat olleet kaupungin metsätaloustuloista suurimmat. Yhteismetsätulojen osuus on kokonaisuutta tarkastellessa merkittävä.

Kaupungin metsätiloilla on myös jonkin verran erikoiskohteita. Tämän vuoksi tiloja tuleekin tarkastella niiden ominaispiirteet huomioon ottaen. Esimerkiksi tuulivoimasuunnitelmien mahdollisesti toteutuessa voi maan hinta tuulivoima-alueella nousta runsaastikin. Tällaisten alueiden maanomistuksesta ei siis tulisi luopua ennen kuin päätökset tuulivoimasta on tehty. Joihinkin tiloihin taas sisältyy paljon hajapalstoja, joten vaikka tilan pinta-ala olisikin suuri, voi se olla jakautunut useampaan pienempään palstaan. Joillain tiloilla sijaitsee myös erikoiskohteita (kuten ravi- ja ajoharjoittelurata sekä jäteasema), jotka rajoittavat niiden metsätalouskäyttöä.

7.4 Metsätilojen luokittelu

Yhtenä tämän strategian tavoitteena oli määrittää, olisiko kaupungille hyödyllisempää tehdä joillakin tiloilla muutakin kuin vain harjoittaa metsätaloustoimintaa. Tämän vuoksi tiloja pyrittiin jaottelemaan kahteen eri luokkaan, jotka määrittävät niiden roolia tulevaisuudessa. Osa tiloista kuuluu useampaankin luokkaan, sillä niihin voi kuulua palstoja, jotka kuuluvat eri luokkiin. Täytyy myös huomioda, ettei luokittelu ole välttämättä pysyvä, vaan tilat tai niiden palstat voivat siirtyä luokasta toiseen joistain syistä.

Tilat kuitenkin pyrittiin jaottelemaan kahteen perusluokkaan, jotka ovat 1) kehitettävät tilat ja 2) tila tai sen osista voidaan luopua. Kehitettävien palstoja on 65 kpl, pinta-ala 2560 ha ja palstoja, joista voidaan luopua on 33 kpl, pinta-ala 1290 ha.

Mikäli joistakin tiloista luovutaan, ei niihin liitetystä yhteismetsäosuuksista tulisi luopua, vaan nämä osuudet tulisi liittää joihinkin jäljellä oleviin tiloihin. Yhtenä vaihtoehtona on myöskin siirtää kaikki kaupungin yhteismetsäosuudet yhdelle tilalle.

7.5 Alueet, joista voidaan luopua

Joistain tiloista voidaan luopua kokonaan, mutta mukana on myös tiloja, joista ei tulisi luopua kokonaan. Luopumisella tarkoitetaan tässä myyntiä, vaihtoa tai esimerkiksi yhteismetsään liittämistä, eli kaupunki luopuu tilan omistamisesta jonkin järjestelyn kautta. Se miksi osa tiloista on tässä luokassa, vaihtelee tila- ja palstakohtaisesti. Pyrkimyksenä on lähinnä ollut omistusrakenteen keskittäminen merkittävimmille tiloille ja luopumaan pienistä sekä hajallaan sijaitsevista tiloista sekä palstoista, joilla ei ole nähtävissä muuta kuin metsätalouskäyttöä. Se, että tila kuuluu tähän luokkaan, ei välttämättä tarkoita, että siitä tulisi aktiivisesti pyrkiä eroon. Mikäli mahdollisuus ilmaantuu, ja ostajatarjokas löytyy, on tilasta luopumista syytä harkita vakavasti. Päätökset tulee kuitenkin tehdä aina tapauskohtaisesti ja tarkkaan harkiten. Osa tiloista voitaisiin siis asettaa aktiiviseen myyntiin, ja osa passiiviseen (tiedot alueista löydettävissä kaupungin internet-sivuilla), jolloin tilasta on mahdollisuus luopua sopivan ostaja- ja ostotarjouksen ilmaantuessa.



Joillain pienemmillä tiloilla erityisarvot ovat suuremmat kuin metsätalousarvot, joten nämä tulisi pääosin myydä tontteina tms., jotta koko niiden arvopotentiaali saadaan hyödynnettyä.

7.6 Kehitettävät kohteet

Kehitettävien luokka tarkoittaa sitä, että kiinteistöllä on joitakin merkittäviä muita käyttömahdollisuuksia tai -tarkoituksia kuin metsätalouskäyttö, ja että ainakaan näistä kehitettävistä palstoista ei tulisi luopua. Merkittävimpinä voidaan mainita Kalliovaara, jolla sijaitsee jäteasema ja alueelta on mahdollista ottaa maa-aineksia, sekä Aho, jolla sijaitsee mm. ravirata. Eräillä tiloilla sijaitsee myös ajoharjoittelu- sekä ampumaradat, joten nekin tulisi pitää kaupungin omistuksessa. Tällaiset käyttömuodot vaikuttavat luonnollisesti tiloilla harjoitettavaan metsätaloustoimintaan, jota tulee harjoittaa muiden käyttömuotojen ehdoilla. Kehitettävillä tiloilla voi siis olla mahdollista harjoittaa metsätaloustoimintaa, mutta vain mikäli se ei haittaa muuta käyttöä. Nämä erikoisuudet ja alueiden maankäyttö tuleekin tarkastella tila-, palsta- ja metsikkökuviokohtaisesti. Kehitettävillä palstoille laaditaan metsäsuunnitelma, jossa huomioidaan edellä mainitut erityisarvot.

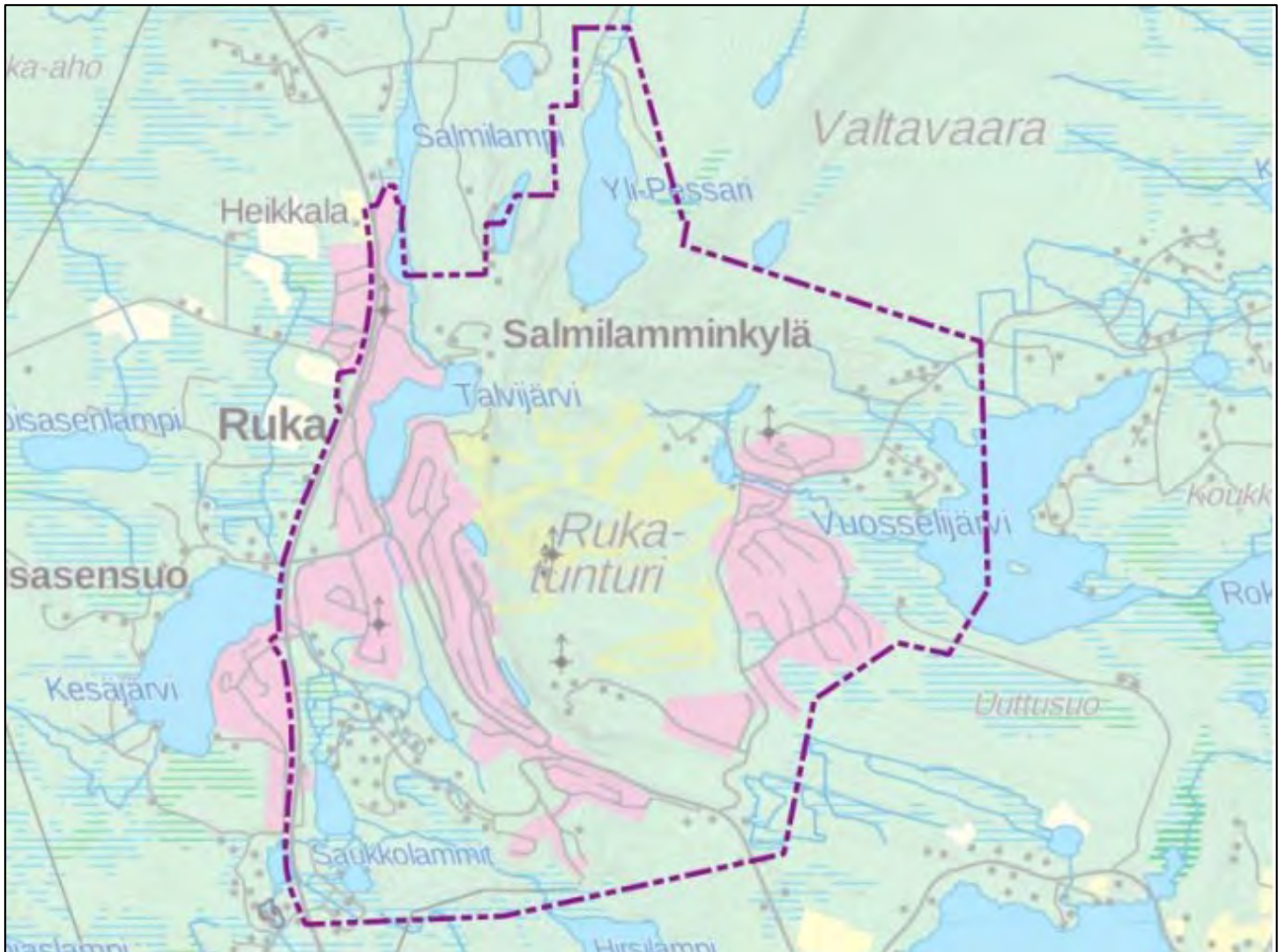


Liite 1

Kaavoitusohjelma 2021-2024 kartta rajaukset

Yleiskaavaohjelma

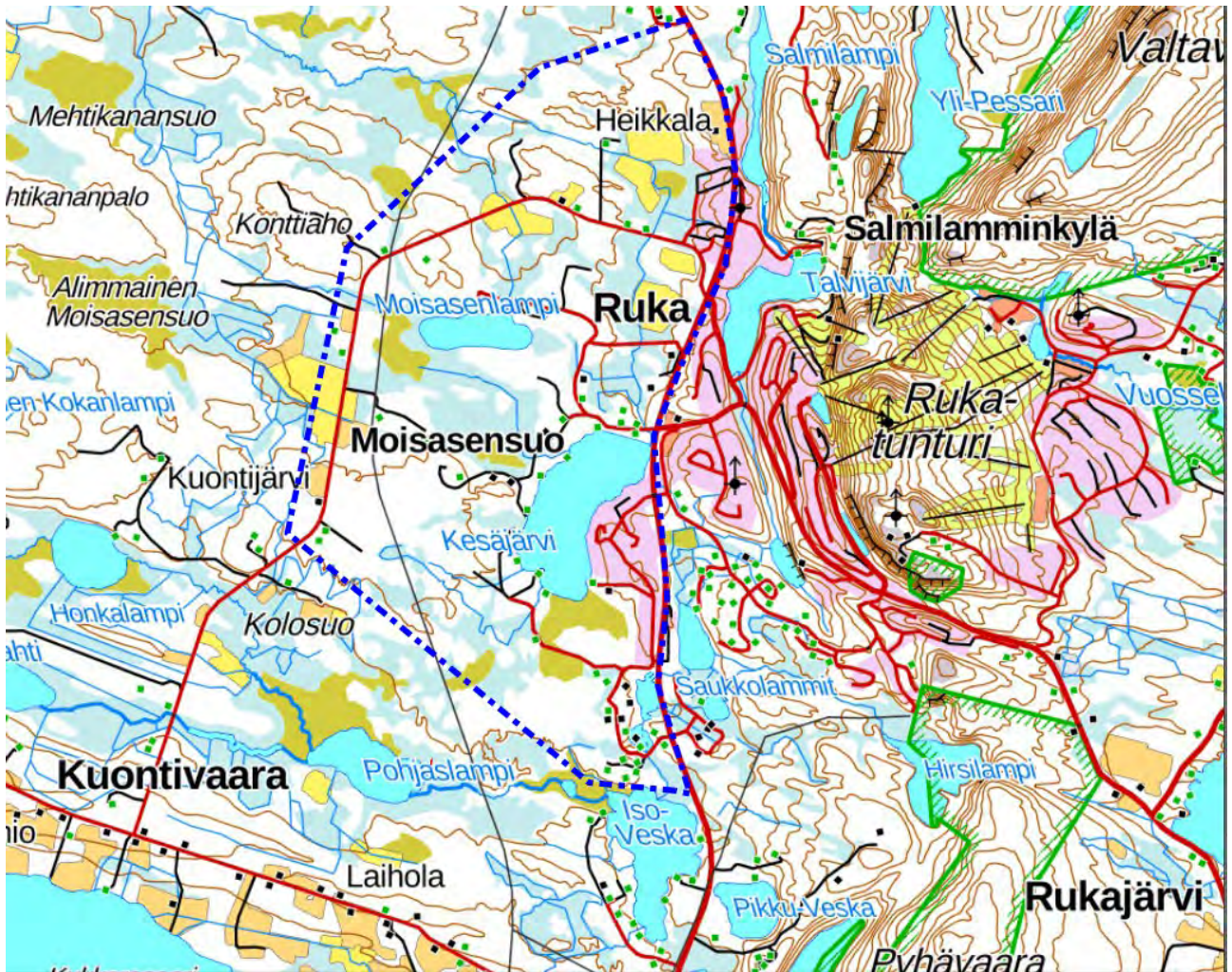
Rukan ydinalueen yleiskaava aluerajaus



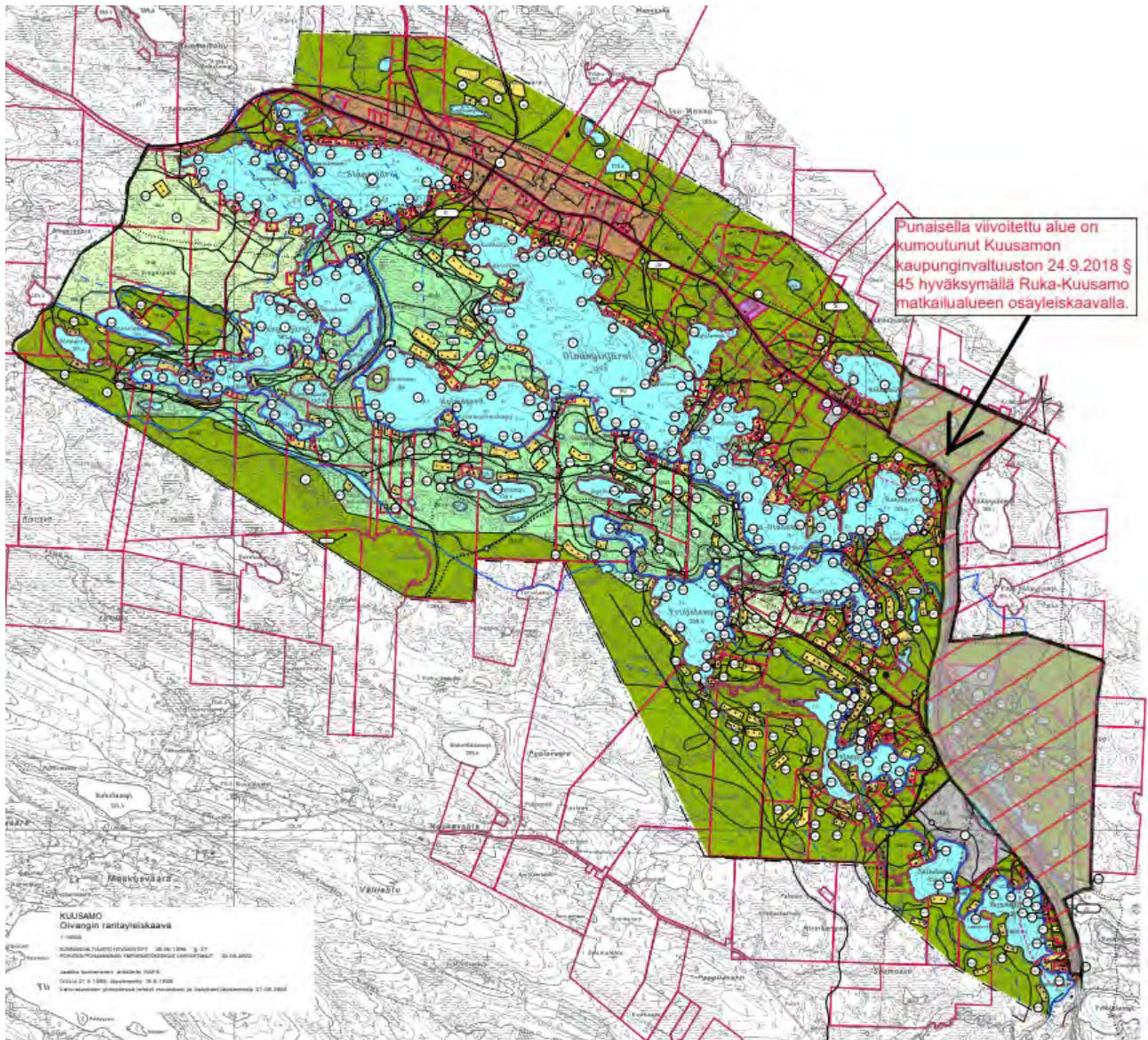
Matkavaaran tuulivoima osayleiskaava



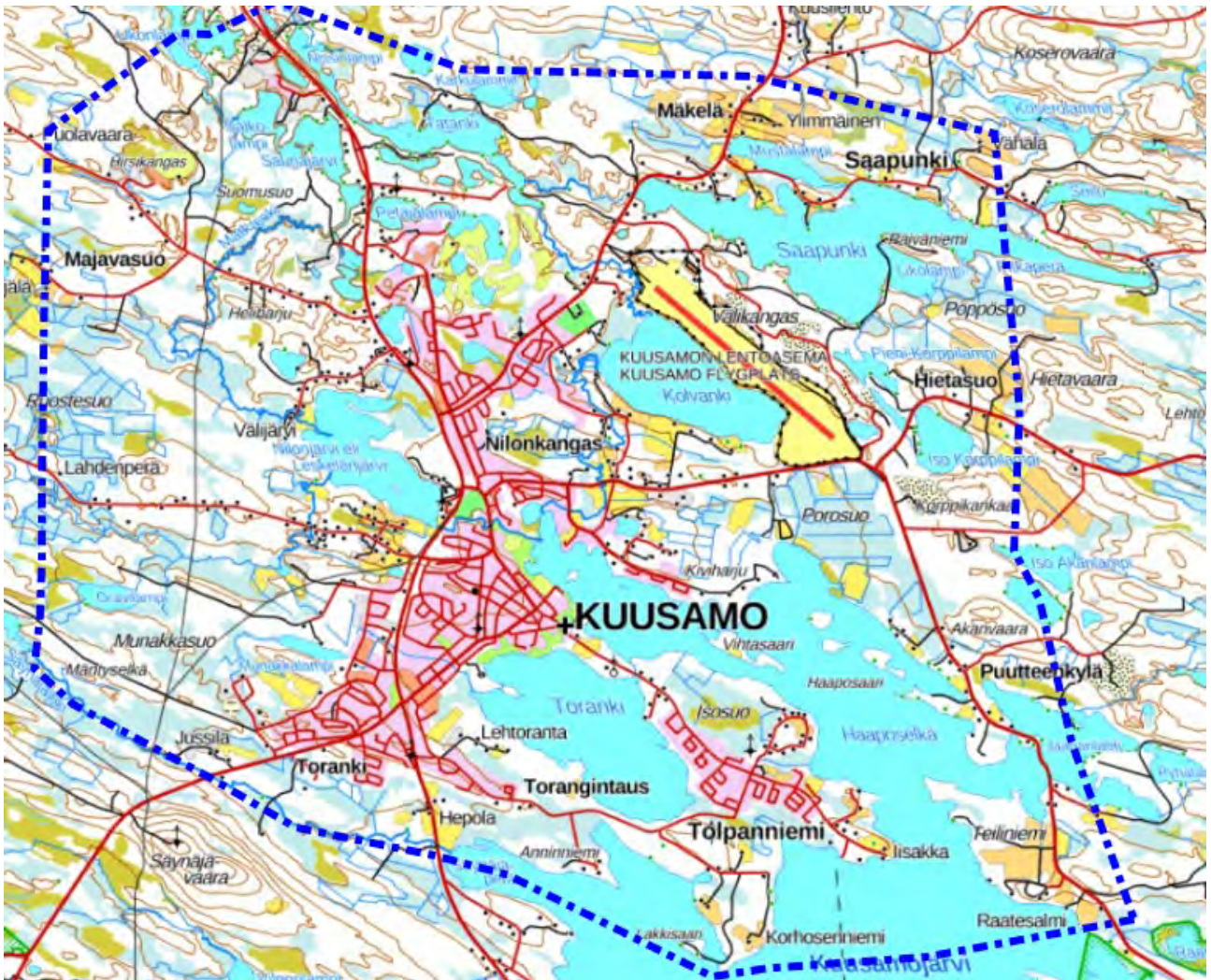
Rukan länsipuolen osayleiskaavan alustava rajaus



Oivangin rantaosayleiskaavan päivitys

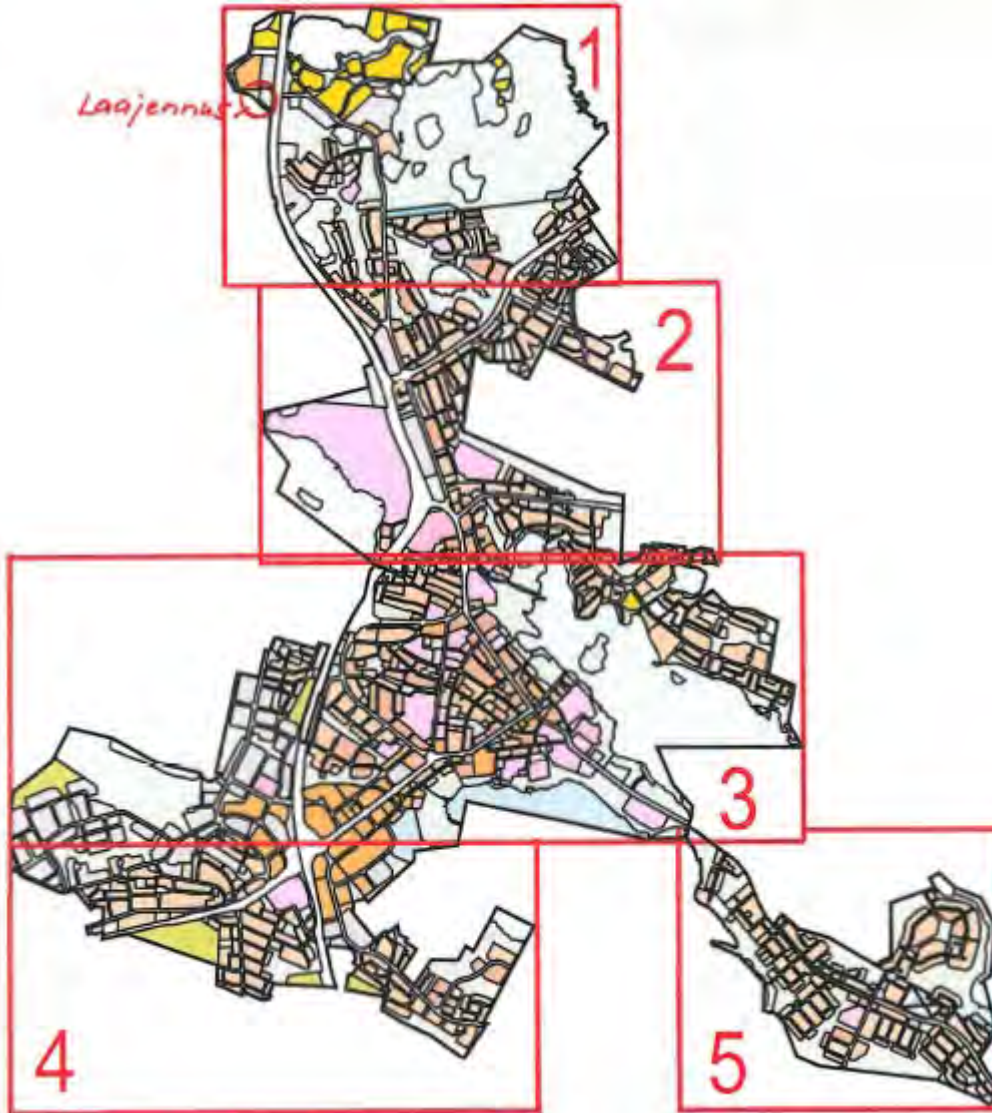


Kuusamon kirkonkylän osayleiskaava alustava rajaus

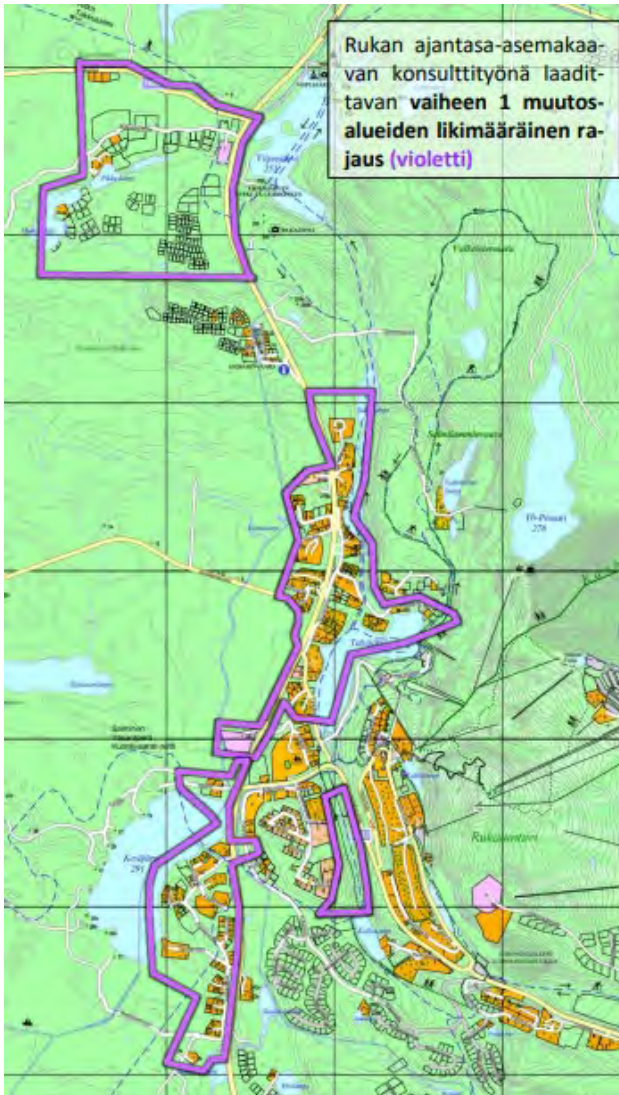


Asemakaavoitus ohjelma

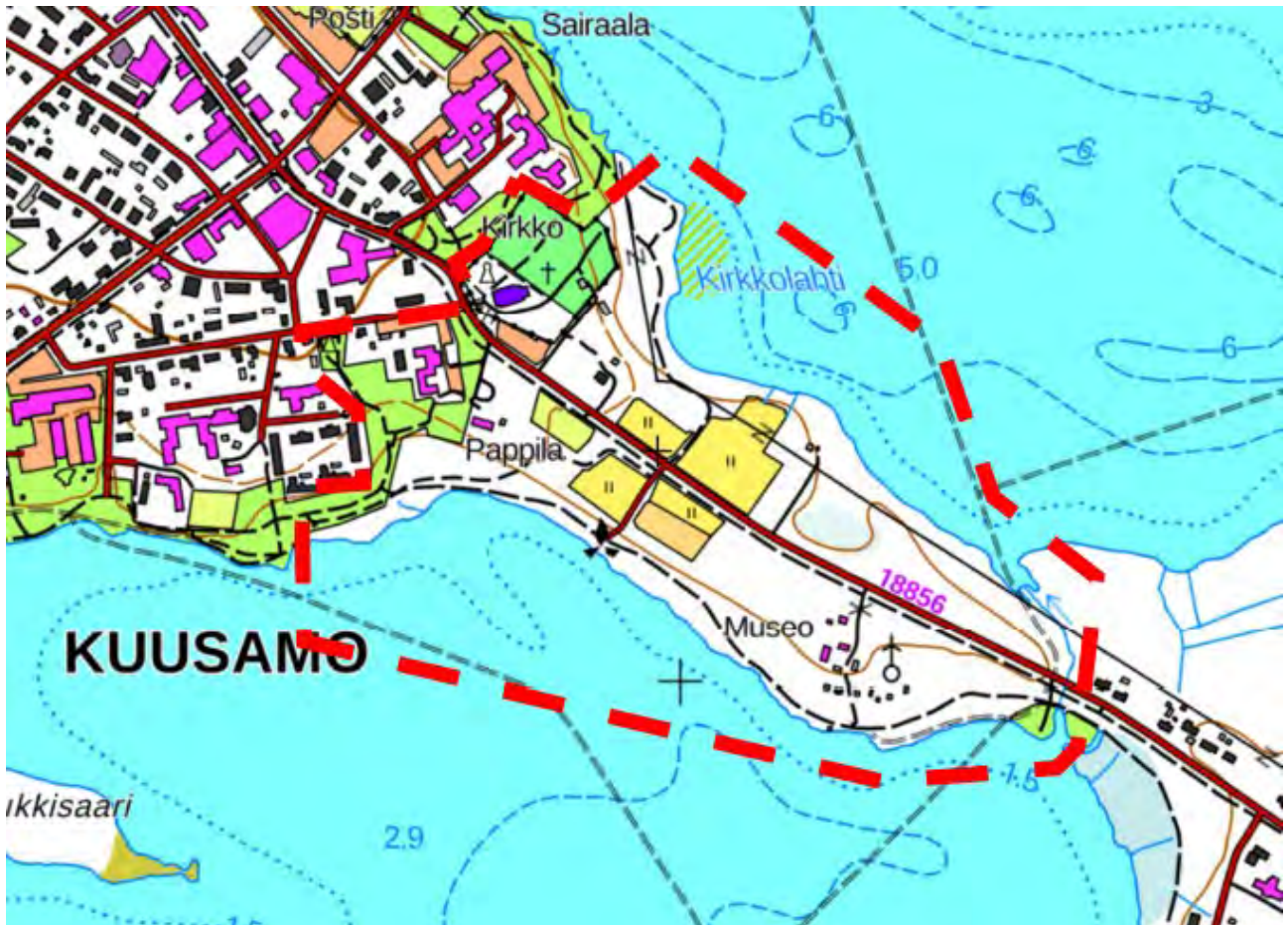
Kirkonkylän asemakaavan päivitys



Rukan asemakaavan päivitys



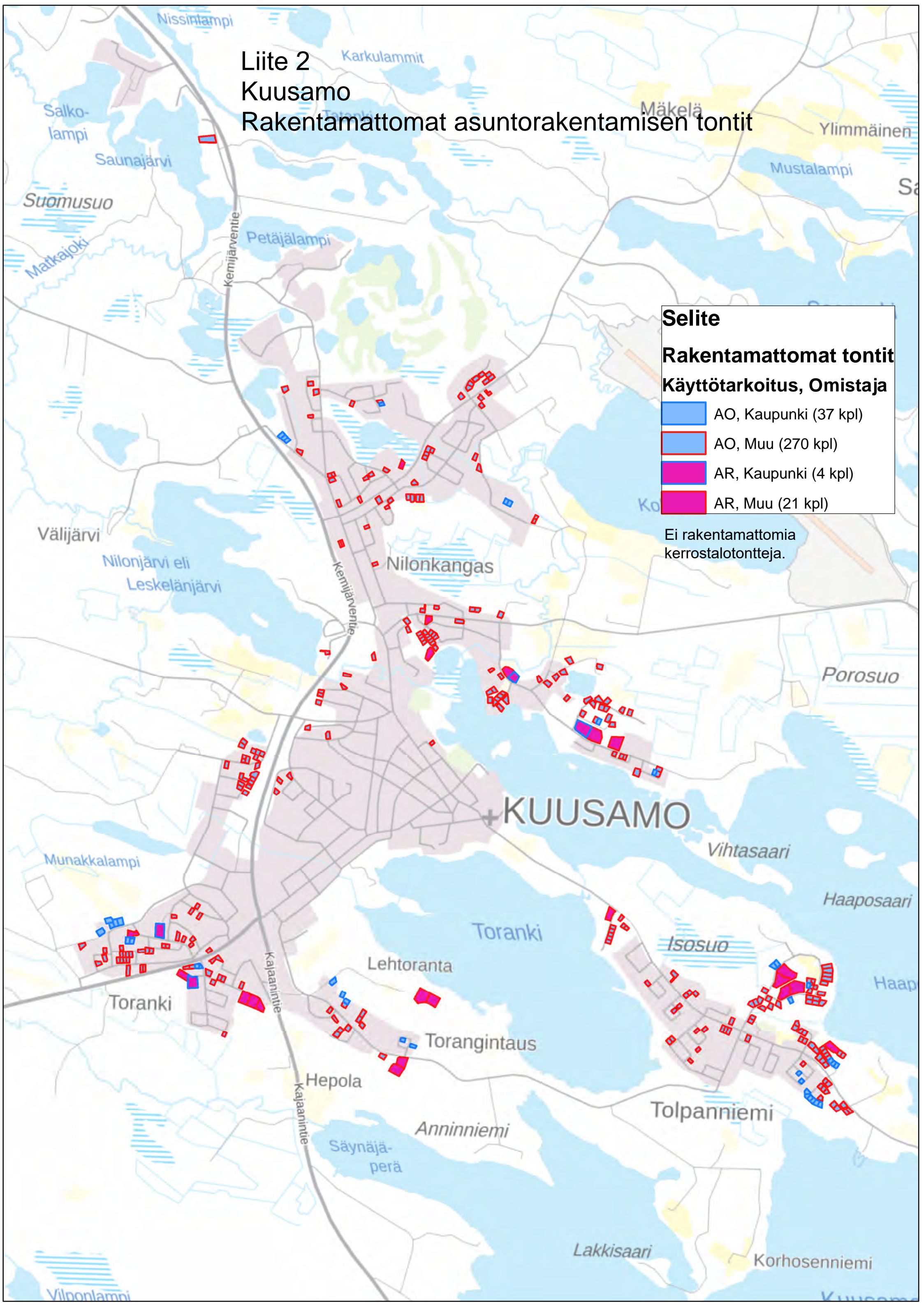
Pappilan peltojen asemakaavan muutos



**Rukan asemakaavan laajentumisalueet uusi asemakaava
suuntaa antava rajaus**



Liite 2
Kuusamo
Rakentamattomat asuntorakentamisen tontit



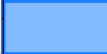



Liite 3

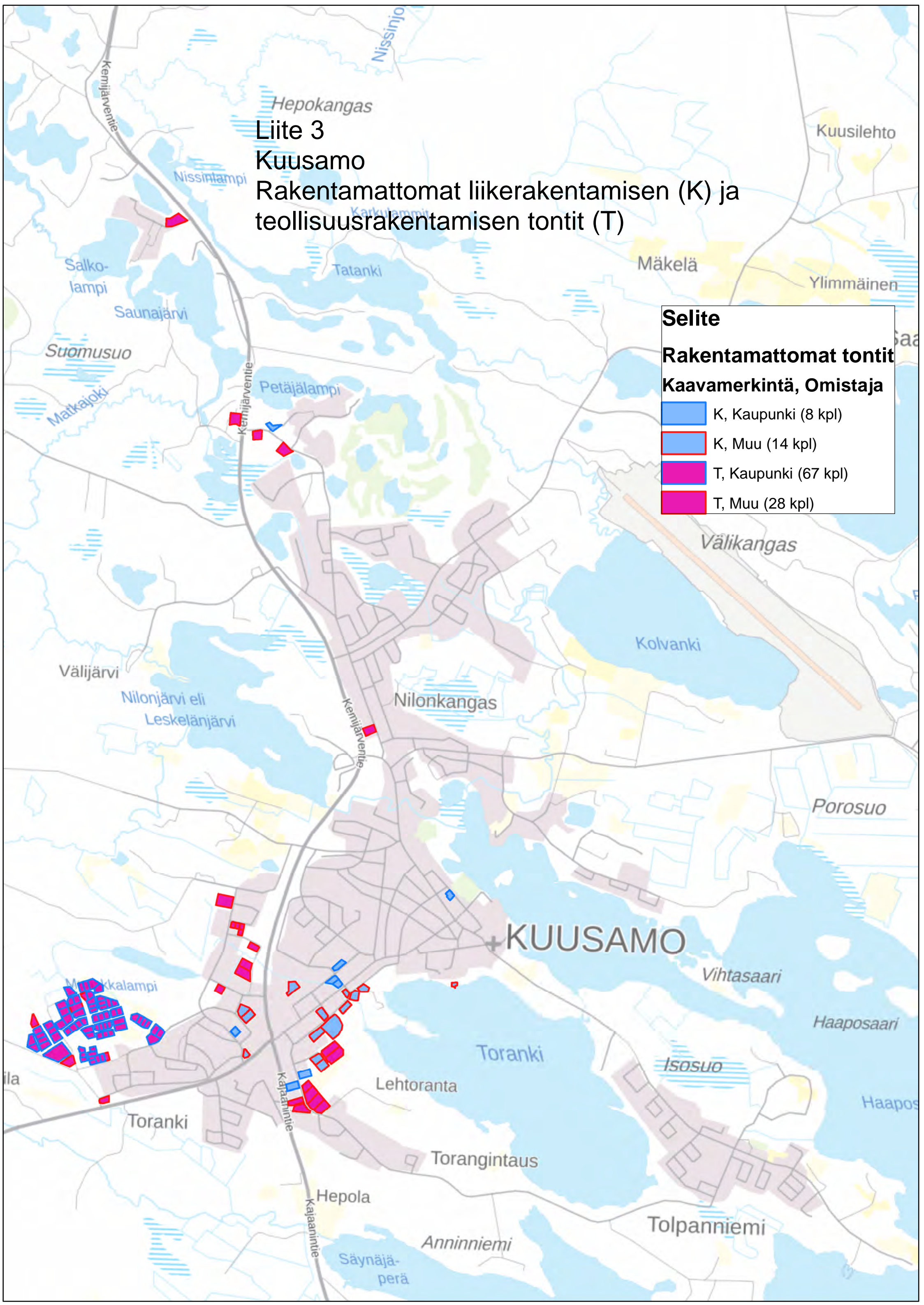
Kuusamo

Rakentamattomat liikerakentamisen (K) ja teollisuusrakentamisen tontit (T)

Selite

Rakentamattomat tontit Kaavamerkintä, Omistaja

-  K, Kaupunki (8 kpl)
-  K, Muu (14 kpl)
-  T, Kaupunki (67 kpl)
-  T, Muu (28 kpl)

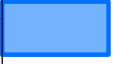





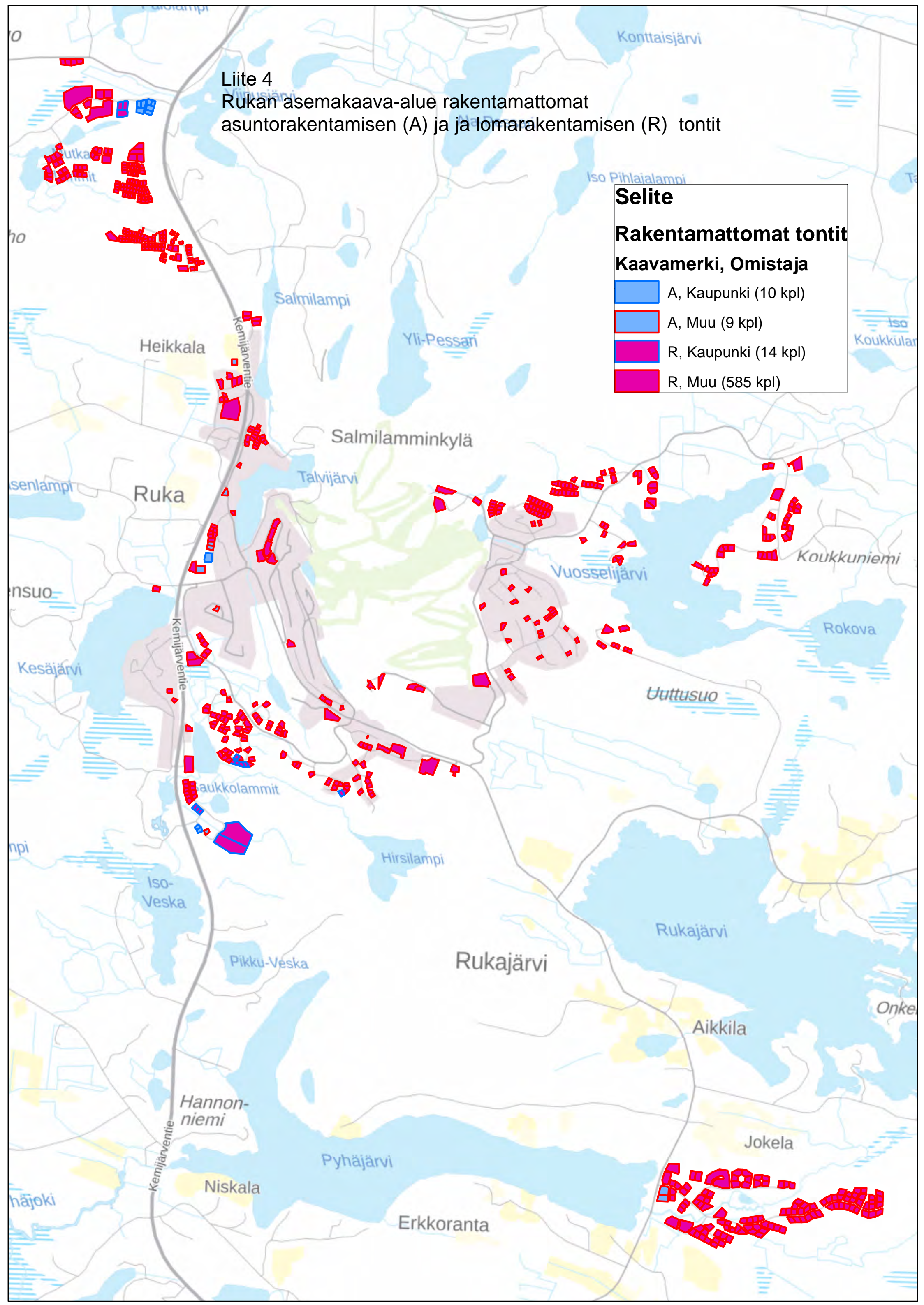
Liite 4
Rukan asemakaava-alue rakentamattomat
asuntorakentamisen (A) ja lomarakentamisen (R) tontit

Selite

Rakentamattomat tontit

Kaavamerki, Omistaja

-  A, Kaupunki (10 kpl)
-  A, Muu (9 kpl)
-  R, Kaupunki (14 kpl)
-  R, Muu (585 kpl)



Kuusamon kaupunki - asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat tilat/palstat Ehdotetut toimenpiteet 2021

Huom. kiinteistöillä:
AHO, KOULULA, PUOLUKKA,
AIKALA, MUNAKKA, VIERELÄ ja HANHELA
on palstoja Kirkonseudun asemakaava-alueella.
kiinteistö KARIPA sijaitsee ranta-asemakaava-alueella.

Kaupungin kiinteistöt

Ehdotetut toimenpiteet

Kehitettävä, n. 2560 ha

Voidaan luopua, n. 1290 ha

