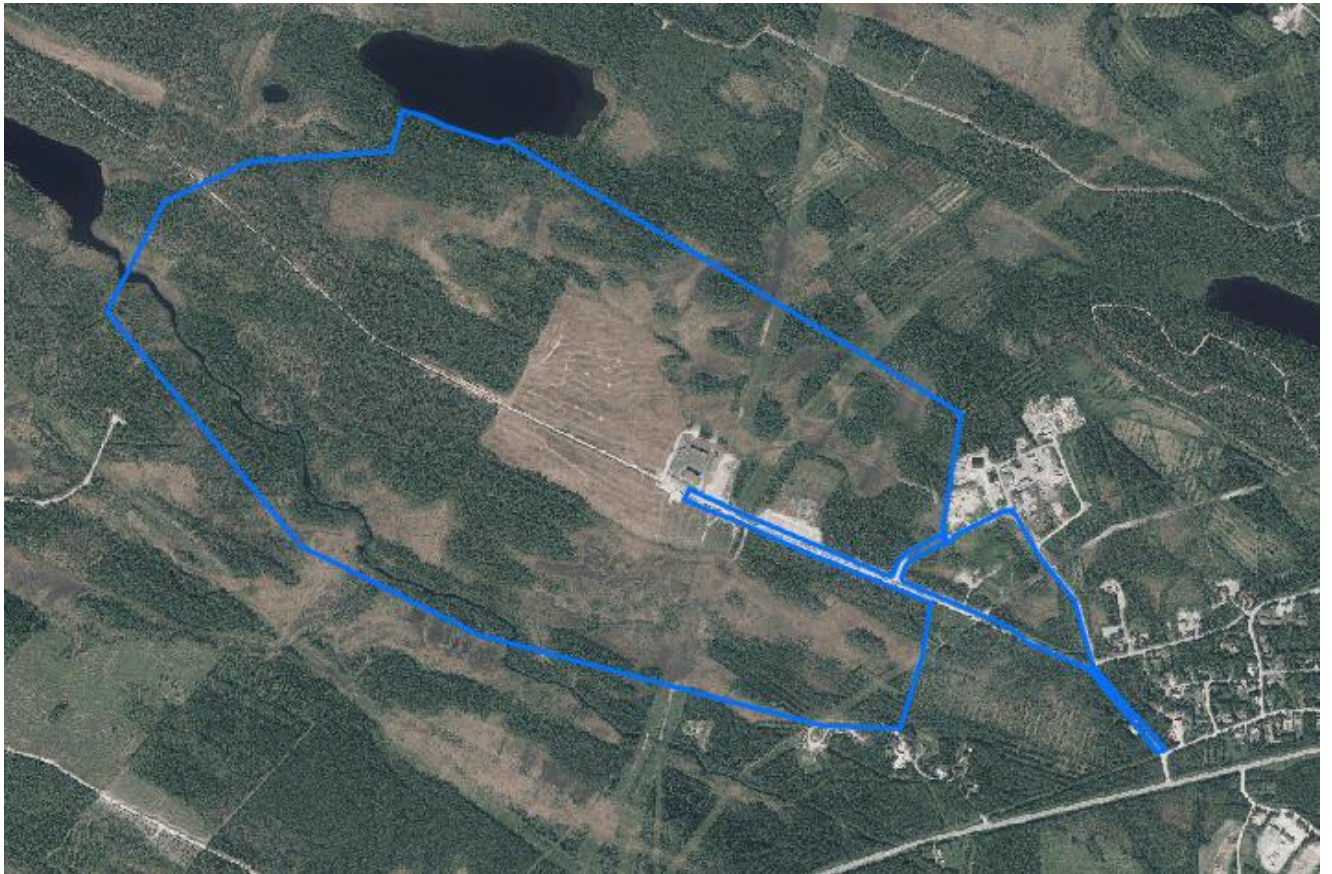




KMO/154/10.02.03.00/2022  
15.01.2024

# KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS MÄNTYSELÄN TEOLLISUUSALUEELLA

## KAAVASELOSTUS ehdotus



Kaavaselostus liittyy 15.1.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 1.6.2022

Hyväksyntä

Tulevaisuuslautakunta \_\_.\_\_.20\_\_

Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.20\_\_

Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.20\_\_

Lainvoima \_\_.\_\_.20\_\_

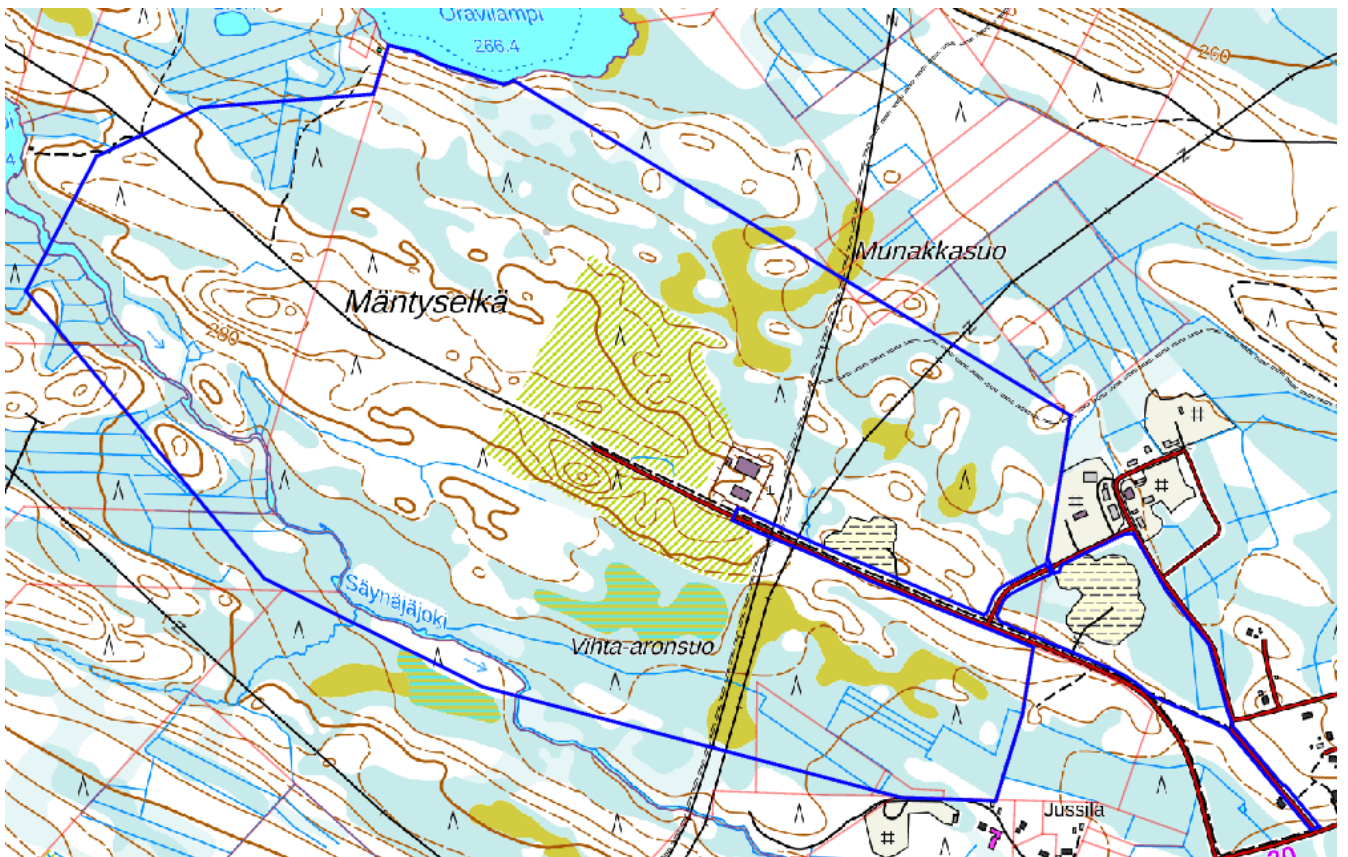
## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS MÄNTYSELÄN TEOLLISUUSALUEELLA

Asemakaavan muutos koskee

tiloja 305-411-104-23 ja 305-411-237-11, Kuusamon kaupungin kirkonseudun asemakaavan kortteleita 807, 808, 809, 872 ja 873 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kuusamon kaupungin kirkonseudun asemakaavan korttelit 808 ja 872 sekä niihin liittyvät erityis-, suojaviher- ja katualueet ja uudet korttelit 1011, 1012 ja 1013 sekä niihin liittyvät erityis- ja suojaviheralueet.



Suunnittelualan rajaus.



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
<b>1 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA</b> .....	<b>7</b>
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
1.1.2 Luonnonympäristö .....	7
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	11
1.1.4 Maaperä .....	11
1.1.5 Liikenne .....	12
1.1.6 Tekninen verkosto .....	12
1.1.7 Maanomistus .....	12
<b>1.2 SUUNNITTELUTILANNE</b> .....	<b>12</b>
1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	12
<b>2 TAVOITTEET</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE</b> .....	<b>20</b>
<b>2.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET</b> .....	<b>20</b>
2.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	20
2.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	21
<b>3 VAIHTOEHDOT</b> .....	<b>23</b>
<b>3.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET</b> .....	<b>23</b>
3.1.1 Mielenpiteet ja niiden huomioonottaminen.....	24
<b>4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU</b> .....	<b>24</b>
<b>4.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT</b> .....	<b>25</b>
<b>4.2 ALUEVARAUKSET</b> .....	<b>25</b>
4.2.1 Korttelialueet .....	25
4.2.2 Muut merkinnät .....	28
<b>4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET</b> .....	<b>30</b>
4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	30
4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	31
4.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	31
4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	31
4.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	33
4.3.6 Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin.....	34
4.3.7 Vaikutukset talouteen .....	35
4.3.8 Vaikutukset kaupungin strategioihin.....	35
4.3.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, sosiaalisiin oloihin, terveellisyteen, turvallisuuteen ja väestörakenteeseen.....	35
<b>4.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN</b> .....	<b>35</b>
<b>4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT</b> .....	<b>36</b>
<b>4.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET</b> .....	<b>37</b>
<b>5 TOTEUTUS</b> .....	<b>37</b>
<b>5.1 KAAVAN TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT</b> .....	<b>37</b>
<b>6 SUUNNITTELUVAIHEET</b> .....	<b>37</b>
<b>6.1 HANKKEEN LÄHTÖKOHTA</b> .....	<b>37</b>
<b>6.2 KAAVAMUUTOKSEN VIREILLETULO SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA</b> .....	<b>38</b>
<b>6.3 KAAVALUONNOS</b> .....	<b>38</b>
<b>6.4 KAAVAEHDOTUS</b> .....	<b>38</b>



## LIITTEET

Kaavaselostuksen osana:

- Asemakaavaehdotuskartta merkintöjen selityksineen pienennöksenä
- Asemakaavan seurantalomake
- Yhteenveto vireilletulovaiheen ja luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin

Erillisinä liitteinä:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.3.2018, päivitetty 17.5.2018)
3. Rakennettavuusselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 26.1.2018)
4. Liikennevaihtoehdot (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 4.10.2018)
5. Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, FM Kalle Luoto, 2017)
6. Teollisuusalueen master plan (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 15.1.2019)
7. Lähdeinventointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
8. Luontoselvityksen laajennus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
9. Teollisuusalueen osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 10.12.2019)
10. Yleistasausten tarkastelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.1.2020)
11. Mäntyselän teollisuusalueen luontoselvitys osayleiskaavaa varten (Luontoselvitys Kangas, 27.8.2022)
12. Mäntyselän kaava-alueen vaikutukset lähteisiin (AFRY Finland Oy, 13.2.2023)
13. Mäntyselän asemakaavamuutoksen meluselvitys (Ramboll Oy, 9.8.2023)



## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laajennuksella tutkitaan, voidaanko Mäntyselän alueelle sijoittaa teollisuutta ja terminaalitoimintojen alue. Asemakaavan muutoksella päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa kortteleiden 807, 808, 809, 872 ja 873 ja niihin liittyvien maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja katualueiden osalta vastaamaan paremmin teollisuusalueelle tulevaisuudessa sijoittuvien yritysten tarpeita. Alueelle on tavoitteena kaavoittaa monipuolisesti kiertotalousyritystoimintaa tukevaa tonttitarjontaa yrityksille, jotka hyötyvät alueen logistisesta ja alueellisesta sijainnista.

### Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internetsivuilla 1.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 1.6.-30.6.2022. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 30.11.2022-31.1.2023 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Asemakaavamuutosta ja -laajennusta esiteltiin yleisötilaisuudessa Kuusamon kaupungintalolla 8.12.2022.

Suunnittelualueen laajennuksen myötä laajennusalueen naapureille järjestettiin erilliskuuleminen ja mahdollisuus lausua mielipide asiasta 3.-17.5.2023.

Vireilletulovaiheessa sekä luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteenä kaavaselostuksessa.

Kaavaehdotus on nähtävillä 24.1.-22.2.2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppukevästä 2024. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee kevät-kesällä 2024.

### Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa sekä muut tarvittavat luvat.





# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Kuusamon keskustaajamasta lounaaseen. Se sijoittuu Torangin asuinalueen länsipuoleiselle Mäntyselän alueelle. Suunnittelualue on pääosin metsätalousvaltaista rakentamatonta aluetta. Suunnittelualueen itäosassa on voimassa oleva asemakaava, joka on lähes toteutumaton. Suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsee uusi, vuonna 2021 valmistunut jätevedenpuhdistamo. Suunnittelualueen läpi kaakko-luodesuuntaisesti kulkeva Säynäjäjoentie sijoittuu mäntykankaalle. Suunnittelualueella halkoo kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa: Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara-Viipusjärvi (110 kV) ja Säynäjävaara-Kuusamo (110 kV). Viipusjärvelle suuntautuvan voimajohtolinjan linjauksen vierustaa pitkin kulkee moottorikelkkareitti.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Teollisuusalueen osayleiskaavaa varten laadittiin luontoselvitykset maastokaudella 2017 ja niitä täydennettiin viitasammakkoinventoinnilla sekä pesimälinnustohavainnoilla toukokuussa 2018. Osayleiskaavassa selvitysalueeksi (SE-alue) merkityltä alueelta laadittiin luontoselvitys kesällä 2022. Mäntyselän alue on luonnon osalta inventoitu laajemmin kuin mitä alustava asemakaavarajaus on. Vuonna 2017 tiedusteltiin lisäksi Oulun yliopiston eläinmuseolta mahdollisesta luhtakultasiiven esiintymästä suunnittelualueella tai sen lähialueella. Alueelta ei ole tiedossa havaintoja kyseisestä perhoslajista eikä alueelle sijoitu sen potentiaalista elinympäristöä. Luontoselvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä (liitteet 3, 9 ja 12).

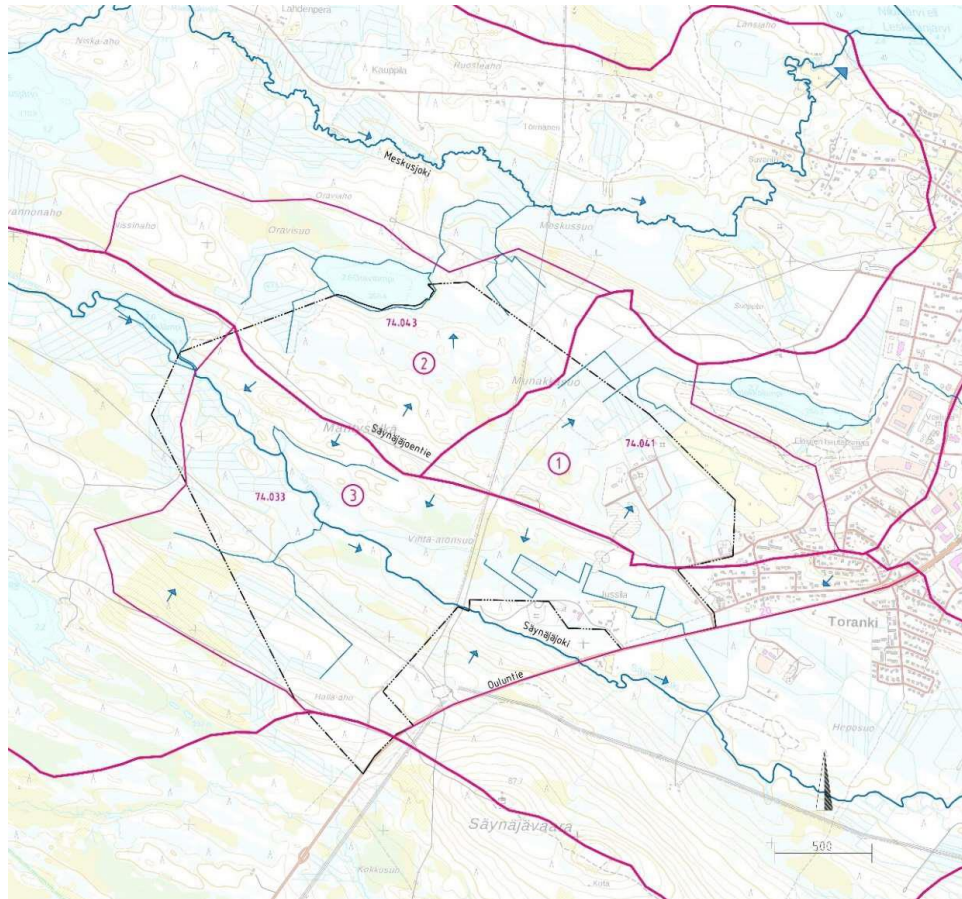
#### **Vesistöt ja vesitalous**

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella noin 5 km päässä. Lähin pintavesi on suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Säynäjäjoki. Jokilampi ja Oravilampi sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella. Suurempi päävesistö, jonne myös Säynäjäjoki laskee, on Kuusamojärvi, joka sijaitsee noin viisi kilometriä suunnittelualueen kaakkoispuolella.

#### **Hulevedet**

Teollisuusalueen osayleiskaava-alueelle on laadittu hulevesiselvitys syksyllä 2019 (liite 10). Selvityksessä käydään läpi alueen yleis- ja nykytilanne sekä esitetään suosituksia jatkosuunnittelua varten. Kuvassa 1 on esitetty valuma-aluekartta. Kaava-alueen vedet laskevat kolmeen suuntaan. Vedet laskevat maanpintoja ja ojia pitkin. Alueen korkein kohta sijoittuu Mäntyselän harjanteen kohdalle. Tarkasteltavalla selvitysalueella valuma-alue 1 on osa Oivanginjärven valuma-alueita, valuma-alue 2 on osa Meskusjoen valuma-alueita ja valuma-alue 3 on osa Säynäjäjoen valuma-alueita. Vedet laskevat Kuusamonjärven, Muojärven ja Joukamojärven kautta Venäjän puolelle.





Kuva 1. Teollisuusalueen osayleiskaava-alue (musta katkoviiva) sekä valuma-aluejako ja virtausreitit.

### Metsät ja suot

Suunnittelualan havumetsät ovat eri kehitysvaiheissa olevia talousmetsiä. Kivennäismaan kasvupaikkatyyppit ovat pääosin kuivahkoja mäntyvaltaisia variksenmarja-puolukkatyyppin kankaita hiekkaisella Mäntyselän moreeniselänteellä. Alueelle sijoittuu runsaasti puustoltaan nuoria, kitukasvuisia ja mäntyvaltaisia turvekankaita. Suunnittelualan itäosan alueella metsät ovat sekapuustoisia ja puustoltaan nuoria tuoreen kankaan kuvioita. Mäntyselän alue on metsätalouden käytössä, mutta siellä ei ole laajoja tuoreita päätehakkuaaloja tai laajoja nuoria taimikoita. Taimikkovaiheen metsäkuviot ovat pienialaisia. Mäntyselän varttuneiden taimikoiden alueella on havaittavissa paikoin metsäpohjan rehevyyttä ja viitteitä lehtomaisen korven painanteista. Kaava-alueelle ei sijoitu puustoltaan edustavia vanhanmetsän kuvioita tai lehtoja. Pienialaisia kuvioita lehtokorpea sijoittuu Säynäjajoen varrelle, missä ne rajautuvat lettorämeisiin ja pallosararämeisiin. Osa lehtokorpisista kasvupaikkatyypeistä on puustoltaan hyvin nuorta taimikkoa.

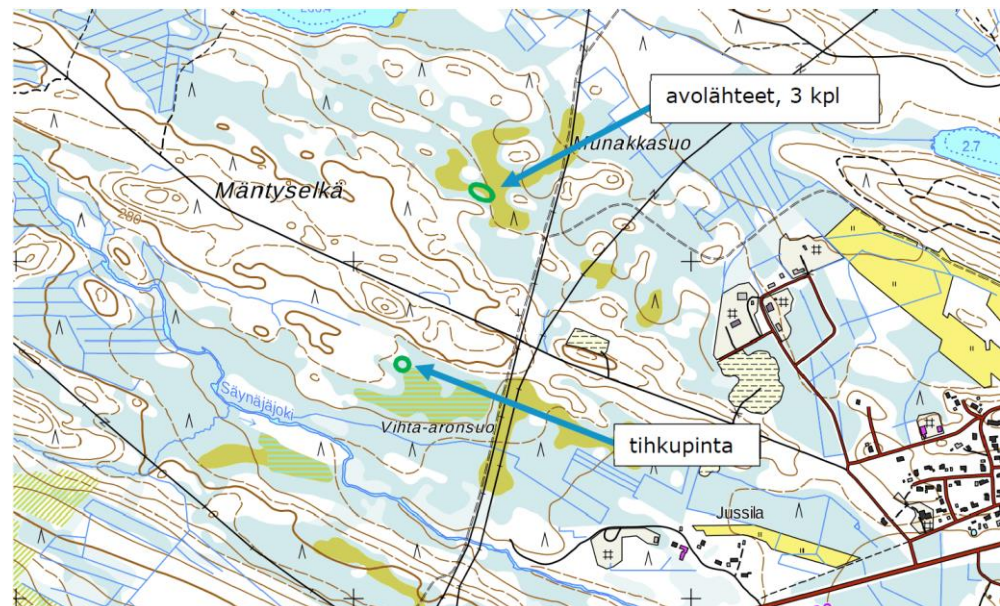
Pääosin suunnittelualan ulkopuolelle sijoittuvat Vihta-aron suon ja Munakkasuon suoaltaat, joiden väliin Mäntyselkä jää. Alueen ojittamattomat tai laiteiltaan ojitetut suot ovat keskiravinteisia nevoja ja rämeitä. Säynäjajokivarrelle sijoittuu sekä karuja pallosararämeitä että ravinteisia lettorämeitä. Pääosin alueen suot ovat mätäs- ja välipintaisia nevoja, mutta myös rimpisiä ja mesotrofisia osia esiintyy. Soiden laiteille sijoittuu isovarpuisia rämeitä sekä pienialaisesti ruohoisia sararämeitä ja -korpia. Ravinteisimmat ja luonnontilaisimmat ojittamattomat suot sekä Säynäjajoen lettorantaiset alueet on osoitettu Teollisuusalueen osayleiskaavassa arvokkaiksi luontokohteiksi. Nämä suoalueet on rajattu osittain pois tästä asemakaava-alueesta.





## Lähteet

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä toteutettiin vuosina 2017 ja 2018 laadittua luontoselvitystä täydentävä lähdeselvitys 6.9.2019 (liite 8). Inventoinneissa paikannettiin kolme avolähdettä Munakkasuo lounaisosista sekä yksi tihkupinta Vihta-aronsoo luoteisosista (kuva 2).



Kuva 2. Lähdeselvityksessä paikannetut kohteet.

Mäntyselän itäpuolella, suunnittelualueen rajalla, suolle purkautuu pohjavettä kolmen vierekkäin sijoittuvan avolähdokeskittymän alueella. Lähteitä voidaan käsitellä yhtenä purkauma, jossa on kolme avovesisilmäkettä. Lähtöalue on meso-eutrofinen, avolähteet ovat turvepohjaisia ja niiden pohjalla ei ole pulppuamista. Läntisimmän lähteen pohjalla on puuta ja se on lähteistä syvin; noin 90 cm. Muut lähteet ovat matalampia ja enemmän sammalpeitteen vallitsemia. Avovesipinnan osuus lähteissä on 1–2,5 m<sup>2</sup>. Lähteiden lähialueella on muutama kitukasvuinen kuusi ja lähteitä ympäröivä neva on lähdelettoa. Suo viettää lähteiltä kohti koillista ja nevassa on heikkoa tihkumista muutaman metrin matkalla lähteiden alapuolella (NE-puoli). Lähdelajistossa esiintyvät mm. lehväsammalet, heterahkasammal, kultasirppisammal, hetesirppisammal ja purolähdesammal.

Mäntyselän eteläpuolisen Vihta-aronsoo pohjoisosissa, suunnittelualueen rajalla, on sammallajiston perusteella tihkupintaista aluetta. Tämä voi olla myös orsivesipurkauma. Tihkupinta ei ole laaja, mutta sillä esiintyy lähdevaikutusta indikoivaa lajistoa; lehväsammalia, hetesirppisammal punasirppisammal, kinnassammallaji, lettoväkäsammal, heterahkasammal, rimpisirppisammal, suonihuopasammal sekä mm. tuppisara ja huopaohdake. Lähdevaikutteisuutta esiintyy sammallajiston perusteella noin 0,5 aarin alalla, 7–8 metriä kivennäismaalaitteesta kaakkoon. Tihkuvesipurkauma on pallosararämeen laiteessa. Suo jatkuu mesotrofisena nevarämeenä ja on Vihta-aronsoo keskiosissa rimpinevaa.

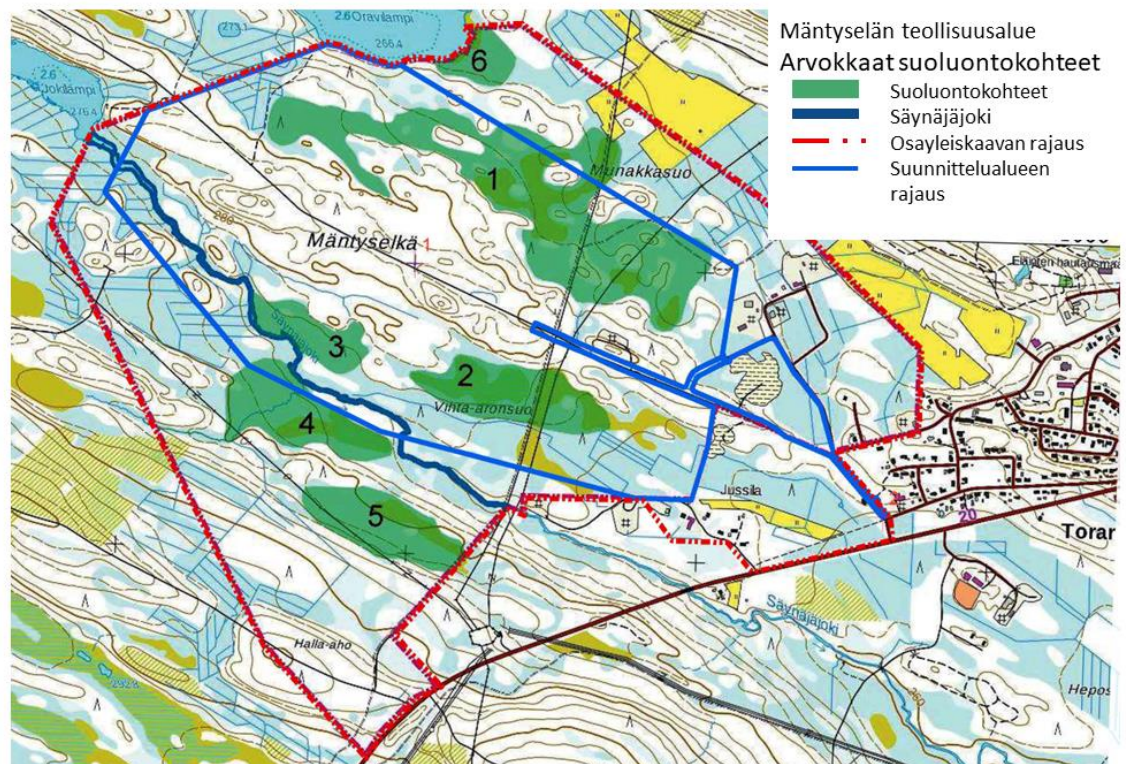
## Arvokkaat luontokohteet ja lajisto

Teollisuusalueen osayleiskaavatyön aikana tehdyn luontoselvityksen mukaan tämän asemakaavatyön mukaisella suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä. Alueen arvokkaat luontokohteet ovat metsälain 10 §:n mukaisia



luonnontilaisia yhdistelmätyypin vähäpuustoisia soita ja virtavesien lähiympäristöjä. Luontoselvitystä täydentämään tehtiin lähdeinventointi, jossa paikannettiin kolme avolähdettä Munakkasuon lounaisosista sekä yksi tihkupinta Vihta-aron suon luoteisosista. Vesilain (587/2011) 11 §:n mukaan luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen luonnontilan vaarantaminen on kiellettyä. Lähteiksi luokitellaan lähteet, tihkupinnat ja lähdepurot.

Suunnittelualueelle osittain sijoittuvat arvokkaat luontokohteet ovat ympäristöstään erottuvia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia suo- ja virtavesiluontokohteita. Suoluontokohteista 1 (Munakkasuo), 2 (Vihta-aron suo) ja 3 sijoittuvat ko. asemakaavan suunnittelualueelle (kuva 3). Luonnontilaansa säilyttäneillä soilla on merkitystä suoluontotyyppien säilymisen lisäksi myös pesimälinnuston ja riistalajiston elinympäristöinä. Suoluontokohteiksi on rajattu sellaiset suon osat, joihin ojitukset eivät ole vaikuttaneet suoluontotyyppiä kuivattavasti. Suunnittelualueen länsireunalle sijoittuu virtavetenä arvokas Säynäjajoki.



Kuva 3. Suunnittelualueen luontokohteet. Kuva ei mittakaavassa.

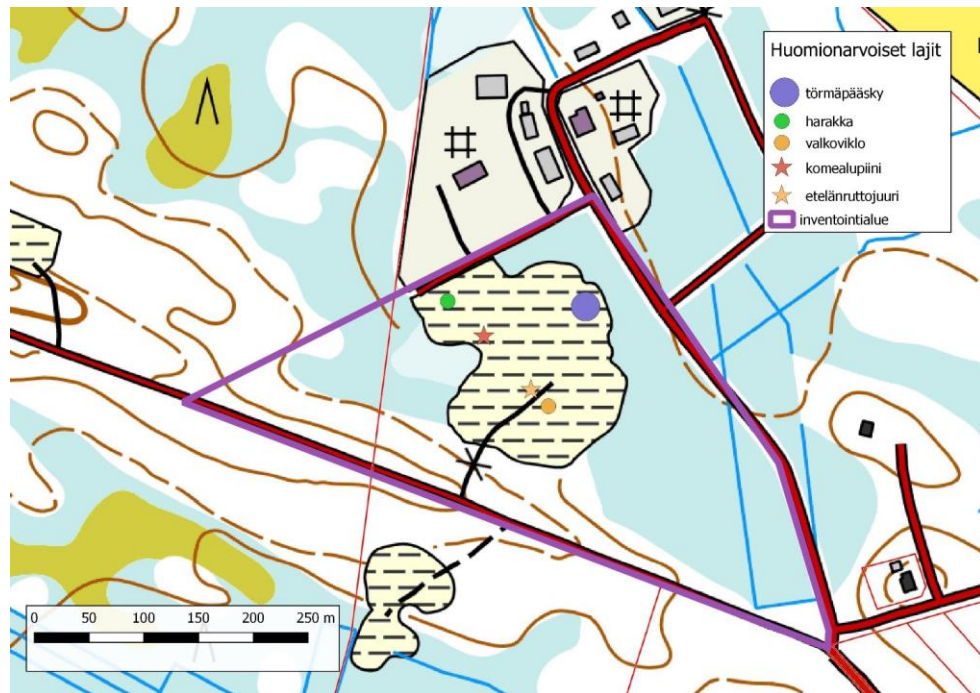
Suunnittelualueen inventoinneissa ei havaittu valtakunnallisesti uhanalaista kasvilajistoa. Voimajohtolinjojen alla esiintyy paikoin kivennäismaalla kissankäpäälää, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävää (NT). Kissanikäpäälää on kuitenkin Kuusamon seudulla yleinen tienpientareiden ja avoimien voimajohtokäytävien laji.

Suunnittelualueen lähistölle sijoittuu vanhoja kesämökkejä sekä jo rakentuneen teollisuusalueen halleja, joten pohjanlepakon esiintyminen alueella on todennäköistä vaikka niitä ei ole inventoinneissa havaittu.

Teollisuusalueen osayleiskaavassa selvitysalueeksi (SE-alue) merkitylle alueelle tehtiin luontoselvitys kesällä 2022. Alueella on tiedossa oleva erittäin uhanalaisiin (EN) ja kiireellisesti suojeltaviin lajeihin lukeutuvan törmäpääskyn pesintä (kuva 4). Alueelta havaittiin myös



silmälläpidettävät (NT) lajit harakka ja valkoviklo. Lisäksi alueella kasvaa vieraslajeista komealupiinia sekä etelänruttojuurta.



Kuva 4. Teollisuusalueen osayleiskaavassa selvitysalueeksi merkityltä alueelta havaitut huomioitavat lajit sekä alueella havaitut vieraslajit.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelta on matkaa Kuusamon keskustaajamaan noin 3 km. Valtaosa suunnittelualueesta on rakentamatonta aluetta. Suunnittelualueen itäosassa on teollisuusalueeksi asemakaavoitettua aluetta, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee jätevedenpuhdistamo.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Toranginahon ja lounaispuolella Vihtaron pientalovaltaiset asuinalueet. Pohjoispuolella Oravilammen rannassa sijaitsee yksi loma-asunto, kuten myös Jokilammen rannassa.

Suunnittelualueella halkoo kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa, joita ovat Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara–Viipusjärvi 110 kV ja Säynäjävaara–Kuusamo 110 kV. Alueen nykyiset toiminnot ovat teknisen verkoston piirissä.

#### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tiedot on tarkastettu muinaisjäännösrekisteristä 25.5.2023. Arkeologinen inventointi on toteutettu Teollisuusalueen osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2017 (liite 6) ja uusia arkeologisia selvityksiä ei ole tarkoitus tehdä.

### 1.1.4 Maaperä

Teollisuusalueen osayleiskaavatyön yhteydessä suunnittelualueelta



on tehty maaperä- ja rakennettavuusselvitys (liite 4). Alueen maaperä koostuu tehtyjen pohjatutkimusten ja Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäkarttojen perusteella pääosin kahdesta hallitsevasta maalajialueesta: hiekkamoreeni/moreeni ja turve. Mäntyselän alueella maaperä koostuu pääosin moreenialueista. Joillakin moreenialueilla esiintyy myös pintaturvetta. Säynäjäjoen rannan läheisyydessä esiintyy turvepitoisia maalajialueita, joilla turvekerroksen alapuolella esiintyy kuitenkin myös tiivis moreeni. Rakennusolosuhteiltaan hyviä rakennusalueita esiintyy koko suunnittelualueella. Turvepitoinen alue edellyttää lähinnä massanvaihtoon ja kuivatukseen liittyviä toimia. Pintaturvetta sisältävillä alueilla suositellaan tehtäväksi tarkentavia tontti- /aluekohtaisia tutkimuksia rakennussuunnittelun aikana maaperän vaihteluiden selvittämiseksi.

### 1.1.5 Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee päätie vt 20 (Ouluntie). Suunnittelualueen läpi kulkee luoteis-kaakkoissuunnassa Säynäjäjoentie. Alueelle on laadittu Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus teollisuusalueen liikennejärjestelyjä varten, jossa määrätään uusi turvallisempi liikenneyhteys valtatieltä 20 Mäntyselän ja Toranginahon alueelle. Viipusjärvelle suuntautuvan voimajohtolinjan linjauksen vierustaa kulkee moottorikelkkareitti.

### 1.1.6 Tekninen verkosto

Suunnittelualue on toteutuneilta osiltaan liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkkoon. Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on myös liitettävissä kaupungin nykyiseen vesi- ja viemäri- ja kaukolämpöverkkoon. Alueen läpi kulkee kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa: Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara-Viipusjärvi (110 kV) ja Säynäjävaara-Kuusamo (110 kV).

### 1.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kuusamon kaupungin omistuksessa, alueen luoteisosa on yksityisessä omistuksessa.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö



4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

### **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe**

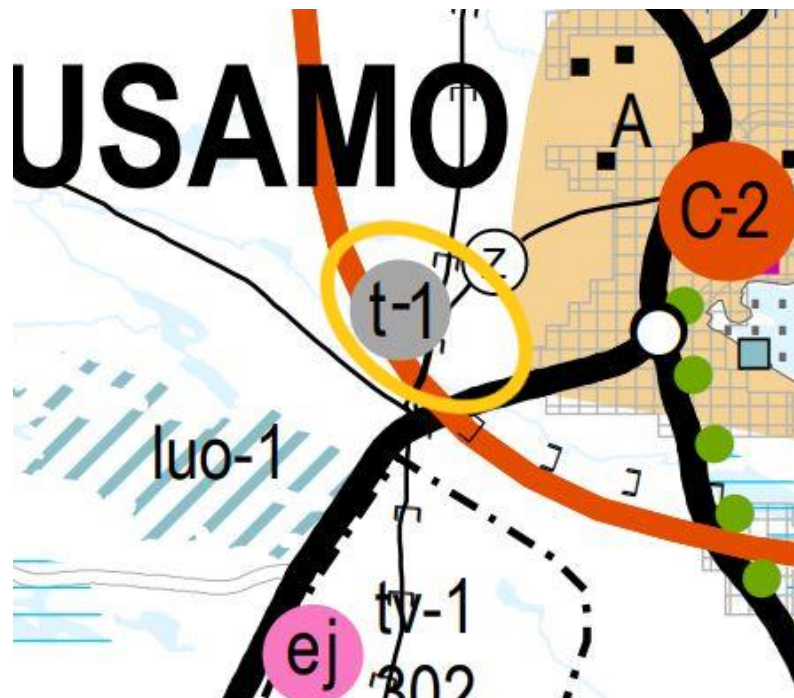
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017. Suunnittelualue sijoittuu 1. vaihemaakuntakaavassa osittain taajamatoimintojen alueelle (A) (kuva 5). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalue. Suunnittelualueelle on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa myös olemassa olevat sähkölinjat.

### **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe**

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017. 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu moottorikelkkailureitti.

### **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe**

Maakuntakaavan 3. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022. 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Kuusamon matkailukaupunki-merkinnän alueella. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Lisäksi 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueen (t-1) merkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan seudullisesti merkittävien biojalostamojen alueet. Biojalostamon alueen toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiasutukselle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi.



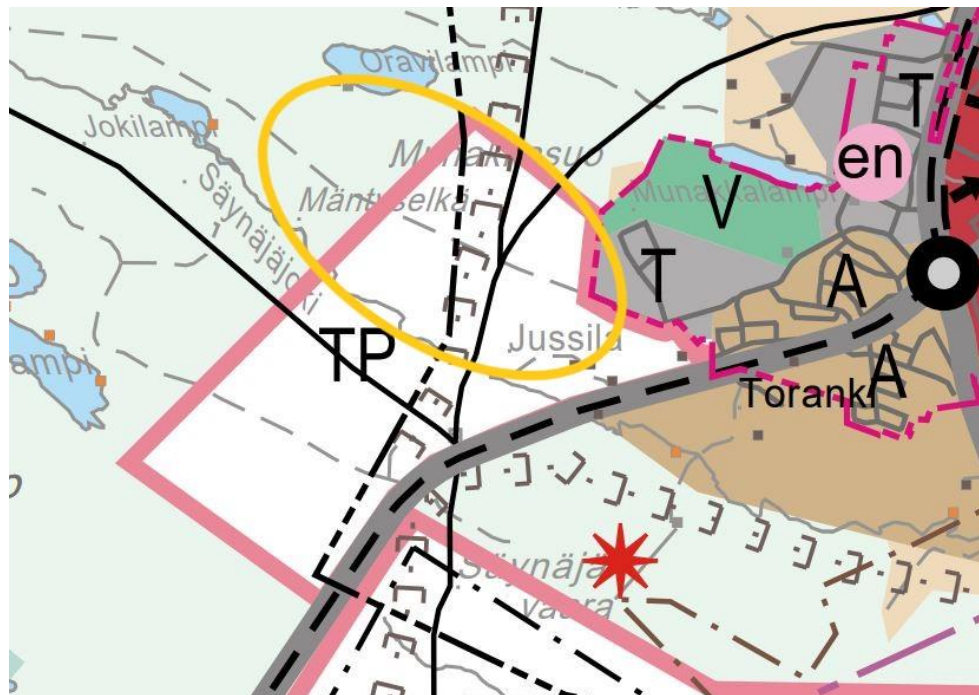
Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen suurin piirteinen sijainti keltaisella rajauksella.



Lisäksi on vireillä Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihekaava.

### Kuusamon strateginen yleiskaava

Suunnittelualueella vaikuttaa koko Kuusamon alueen kattava strateginen yleiskaava (lainvoima 20.6.2019). Siinä suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T) sekä kehitettävälle työpaikka-alueelle (TP), joka on ensisijaisesti varattu luontopääkaupungin yritys- ja innovaatiopuiston hankkeita varten (Koillismaa 2014-elinvoimaohjelma) (kuva 6). Suunnittelualue sijoittuu myös maa ja -metsätalousvaltaiselle alueelle, jossa tavoitteena on, että metsiä hoidetaan ja käytetään kestäväällä tavalla turvaten niiden monimuotoisuus, uusiutumiskyky, tuottavuus ja työpaikat sekä virkistys- ja kulttuuriarvot. Metsätalouden harjoittamiselle tulee jatkossakin säilyttää hyvät mahdollisuudet. Puunjalostusteollisuutta Kuusamossa tulee kehittää. Metsävaroja voidaan hyödyntää kestäväällä tavalla nykyistä enemmän nostamalla hakkuumääriä ja lisäämällä jalostusastetta. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvat myös voimajohtojen sekä seudullisen moottorikelkkailureitin/-uran kaavamerkinnot.



Kuva 6. Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurin piirteinen sijainti keltaisella rajauksella.

### Teollisuusalueen osayleiskaava

Suunnittelualueelle on laadittu Teollisuusalueen osayleiskaava. Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020. Kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen, Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 24.2.2022 ja koko Teollisuusalueen osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 13.4.2022.

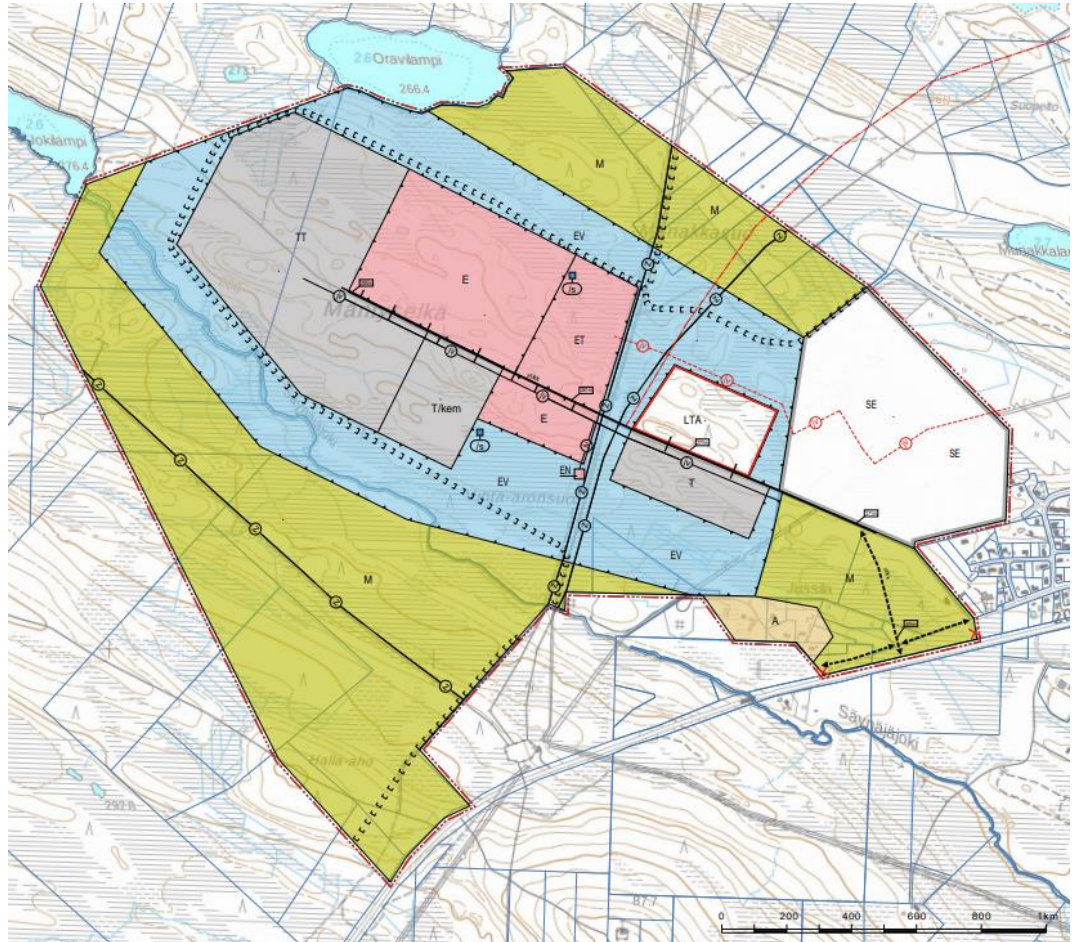
Teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu erityisalueelle (E), joka on varattu energiahuollon, jätteiden käsittelyn ja jätteiden hyödyntämiseen liittyviä toimintoja varten. Alueelle saa rakentaa jätteen käsittelyyn, kierrätykseen sekä energiantuotantoon liittyviä rakennuksia, rakenteita ja varastokenttiä. Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET), joka on varattu jätevedenpuhdistamoa varten.



Alueelle saa rakentaa jätevedenpuhdistamon toimintaan liittyviä ja tukeutuvia rakennuksia ja rakenteita sekä varastokenttiä. Suunnittelualue sijoittuu myös teollisuus- ja varastoalueelle (T) sekä ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueelle (TT), joka on varattu metsätaloutta tukevien toimintojen harjoittamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa ainespuu- ja biomassaterminaalitoimintaa sekä näitä hyödyntäviä mekaanisen puunjalostuksen toimintoja. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T/kem), jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee melun sekä muiden haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota. Edellisten lisäksi suunnittelualue sijoittuu Teollisuusalueen osayleiskaavassa suojaviheralueelle (EV), tavaraliikenteen terminaali-alueelle (LTA) sekä selvitysalueelle (SE) (kuva 7). Selvitysalueella sijaitsee toteutumaton ja osittain vanhentunut asemakaava. Selvitysalueen asemakaavamuutosta laadittaessa tulee huomioida seuraavat seikat: alueen teollisen toiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, teollisuustoiminnan ja asumisen yhteensovittaminen sekä liikenneyhteyksien järjestely tarkoituksenmukaisesti siten, että raskas liikenne ohjataan kulkemaan tässä yleiskaavassa esitetyn uuden linjauksen mukaisesti.

Teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualueella sijaitsee myös kaavamerkinnot: energianhuollon kohde (Energianhuollon kohteelle voidaan rakentaa sähköasemakenttä, kojeistorakennuksia ja huoltorakennuksia. Sähköasemakenttä tulee aidata.), alue, jolla ympäristö säilytetään (Alue sisältää vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia lähteitä, joiden suojelusta poikkeamiseen tulee saada vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen poikkeuslupa.), ohjeellista maanalaista johtoa sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sähköjohto- tai linja, ohjeellinen moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (Raskaan liikenteen ja työmatkaliikenteen vuoksi tutkittava uusi linjaus. Yhteys tutkitaan Kemijärventien ja Helmenpyytäjätien risteysalueelta yleiskaava-alueelle.). Teollisuusalueen osayleiskaavaselostuksessa kerrotaan (s. 74): ”Tulevaisuuden tarpeet huomioiden yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus. Raskaan liikenteen ja työmatkaliikenteen lisääntyessä on tutkittava yhteyden rakentamista valtatie 5 suuntaan. Kyseisen yhteyden päätöspiste on suunnitelman mukaan Kemijärventien ja Helmenpyytäjätien risteysalueella. Valtaosa tästä merkinnästä ulottuu yleiskaava-alueen ulkopuolelle ja merkintä on näin ollen yleiskaavassa informatiivinen.”





Kuva 7. Kuusamon Teollisuusalueen osayleiskaava.

### Asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa oleva Toranginahon rakennuskaava (hyväksytty Kuusamon kunnanvaltuustossa 21.2.1991) kortteleissa 807–809, 872 ja 873. Nämä korttelit on merkitty rakennuskaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY) (kuva 8). Rakennuskaava on osittain vanhentunut ja toteuttamaton. Voimassa oleva rakennuskaava-alue sijaitsee Teollisuusalueen osayleiskaavassa selvitysalueella (SE-kaavamerkintä).

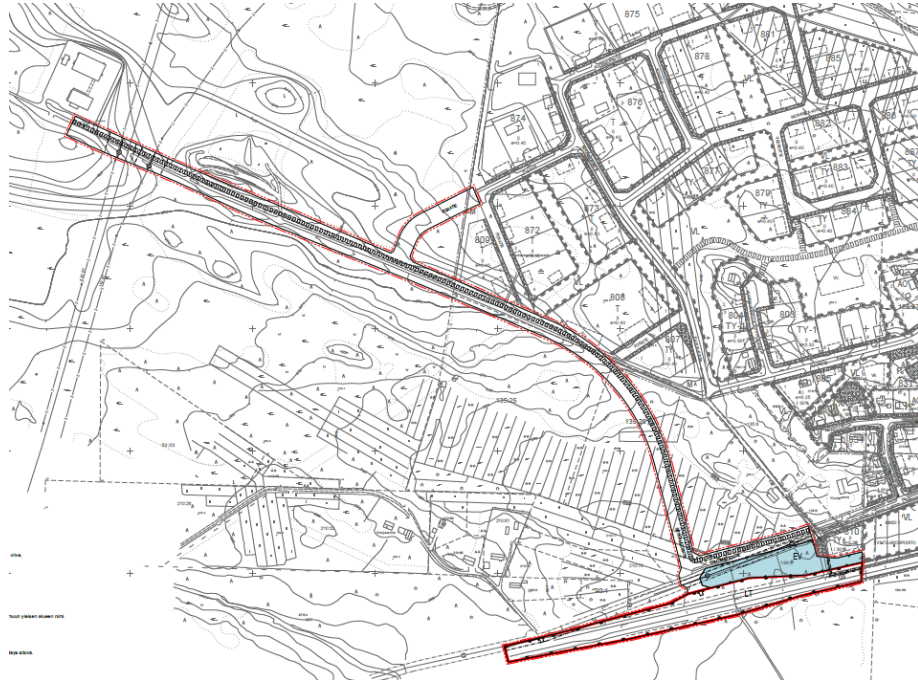


Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta kortteleiden 807–809, 872 ja 873 osalta.





Suunnittelualueelle johtavia liikennejärjestelyjä varten on laadittu Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus teollisuusalueen osayleiskaava-alueen liikennejärjestelyjä varten (hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 18.5.2022) (kuva 9).



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta Teollisuusalueen osayleiskaava-alueen liikennejärjestelyjä varten.

### **Puitesopimus ja aluesuunnitelma**

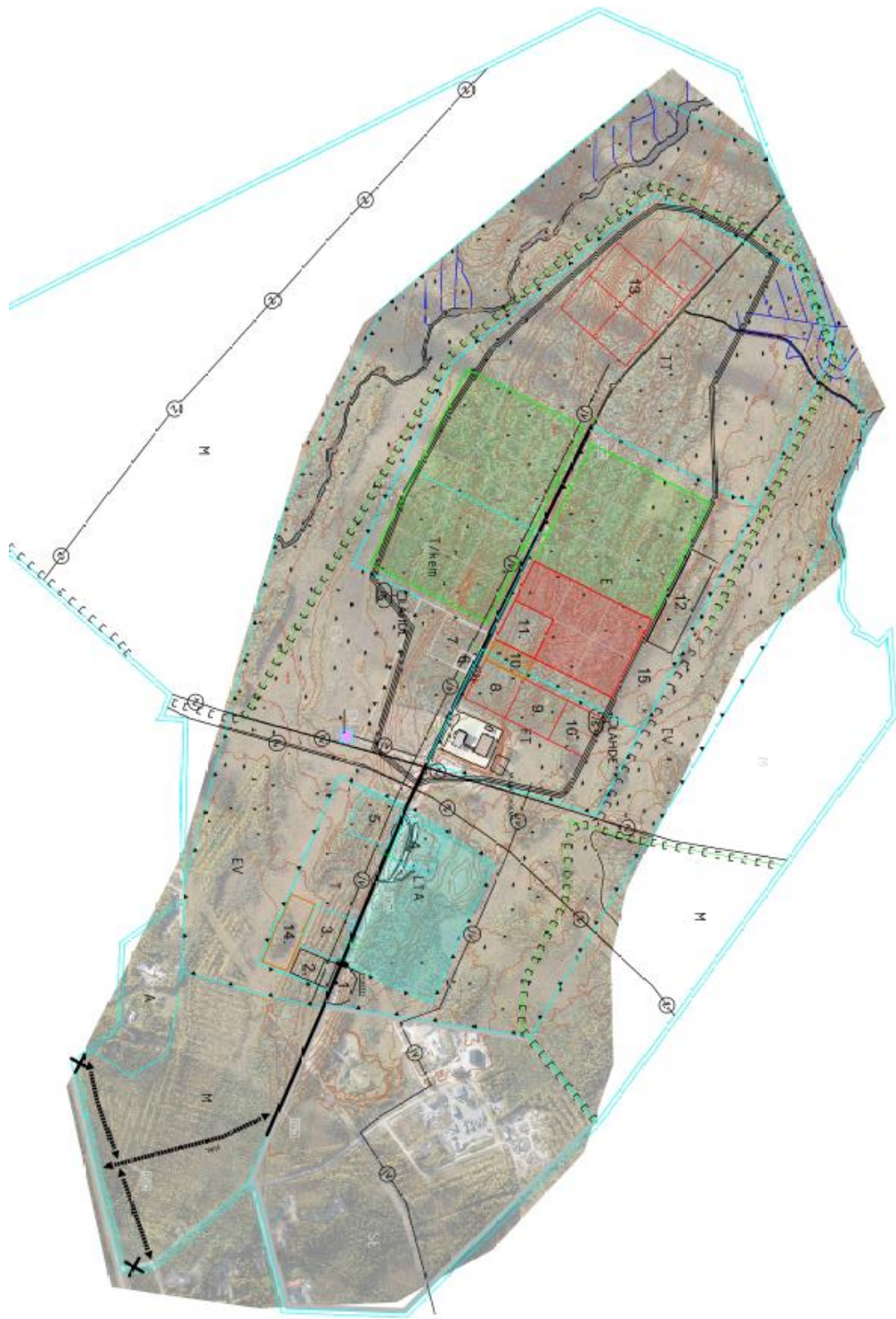
Mäntyselän teollisuusalueen kehittämisestä on vahvistettu puitesopimus Kuusamon kaupungin, Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnan (EVO), Adven Oy:n sekä Naturpolis Oy:n kesken (kaupunginhallitus 14.2.2022 § 31). Sopimuksessa on sovittu Kuusamon Kirkonkylän ns. Mäntyselän bioteollisuusalueelle sijoitettavien hankkeiden suunnittelemisesta ja toteuttamisesta.

Kaupunki on tilannut alustavan aluesuunnitelman toimintojen mahdollisesta sijoittumisesta Mäntyselän teollisuusalueelle (kuva 10). Aluesuunnitelman on laatinut Pektu Oy 2.3.2022. Suunnitelma perustuu Teollisuusalueen osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuun master planiin.

Suunnitelmassa alueelle tultaisiin Säynäjäoentietä portin kautta. Portin yhteydessä olisi vaaka- ja tankkausasema. Eteenpäin mentäessä oikealle puolelle sijoittuisi raakapuutermiinaali ja vasemmalle teollisuustontteja. Olemassa olevan jätevedenpuhdistamon jälkeen olisi varattu alueet mm. lietteen ja tuhkan käsittelylle ja biokaasutukselle, biohiilen valmistukselle ja lämpölaitokselle. Näiden alueiden takana olisi aluevaraus energiapuutermiinaalille ja puunjalostukselle. Alueen länsireunassa olevan mäen rinteille suunnitelmassa on merkitty alue aurinkopuistolle.

Aluesuunnitelman laatimisen yhteydessä on lisäksi arvioitu koko bioteollisuusalueen rakentamisen ja toteutumisen aikaiset yritys- ja työllisyysvaikutukset.





- RAAKAPILUTTRIMINAALI 5,3 ha
- PUUN JATKOALUSTUS 3 ha
- ENERGIAPUUTERMINAALI 5 ha
- PUUNJALOSTUSALUE 15 + 9 ha

1. Yleinen ja siltakompleksi
2. Siltakompleksi, putkisto- ja viitorien paikat
3. Viitorien ja putkistojen alue
4. Hirtto- ja puunjalostusalue
5. Puunjalostusalueen oheinen teollisuusalue ja siirtotehdas
6. Puunjalostusalueen oheinen teollisuusalue
7. Siltakompleksin luterilainen kirkko ja seurakuntatalo
8. Teollisuuden oheisen alueen
9. Puunjalostusalueen oheinen alue
10. Puunjalostusalueen oheinen alue
11. Luterilainen kirkko
12. Luterilainen kirkon seurakuntatalo
13. Asuinalue
14. Rautatieasema ja kauppakeskus
15. Rautatieaseman oheinen alue
16. Siltakompleksin oheinen alue



KUNTA		VUOSIKUVA	
Suomenlinnan		Suomenlinnan	
ALUESUUNNITTELU		KUNTA	
Suomenlinnan kunnan alue		Suomenlinnan kunnan alue	
SUUNNITTELUAINE		SUUNNITTELUAINE	
Suomenlinnan kunnan alue		Suomenlinnan kunnan alue	
1:1000		1:1000	
KUNTA		ARK 01	
Suomenlinnan kunnan alue		Suomenlinnan kunnan alue	
2022		2022	
Suomenlinnan kunnan alue		Suomenlinnan kunnan alue	



Kuva 10. Aluesuunnitelma Mäntyselän teollisuusalueelle.

### **Mäntyselän tieyhteys -hanke**

Kuusamon kaupungin tavoitteena on toteuttaa uusi teollisuusalue Mäntyselkään, jossa tällä hetkellä sijaitsee uusi, vuonna 2021 valmistunut jätevedenpuhdistamo.

Mäntyselän alueen investointien nopeuttamiseksi on perustettu Mäntyselän tieyhteys - hanke, jonka päätavoitteena on rakentaa uusi tie valtatie (VT) 20:lta Mäntyselän teollisuusalueelle sekä tien yhteyteen uusi liikenne- ja logistiikkajärjestelyjen alue. Tien pituus on kokonaisuudessaan noin 1400 metriä. Uuden tien myötä myös alueen nykyisille teollisuustonteille tuleva ja sieltä lähtevä liikenne saadaan siirrettyä pois asuinalueen läpi kulkevalta reitiltä suoraan VT 20:lle. Tie ja liikenne- ja logistiikkajärjestelyjen alue mahdollistavat osaltaan Mäntyselän teollisuusalueen käyttöönoton, laajentamisen ja sinne suunniteltujen toimintojen investoinnit. Hankkeen keskeinen laadullinen tavoite on ajoneuvoliikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden paraneminen.

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Pohjakartta**

Pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.

### **Rakennuskiellot**

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

### **Kuusamon strategiat**

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat: Kaupunkistrategia 2021–2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020. Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021–2024 hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.2.2022.

### **Selvitykset**

Teollisuusalueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.3.2018, päivitetty 17.5.2018)
- Rakennettavuusselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 26.1.2018)
- Liikenneyhteysvaihtoehdot (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 4.10.2018)
- Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, FM Kalle Luoto, 2017)
- Teollisuusalueen master plan (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 15.1.2019)
- Lähdeinventointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
- Luontoselvityksen laajennus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
- Teollisuusalueen osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 10.12.2019)
- Yleistasausten tarkastelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.1.2020)



Asemakaavan muutosta ja laajennusta varten on tehty seuraavia selvityksiä:

- Mäntyselän teollisuusalueen luontoselvitys osayleiskaavaa varten (Luontoselvitys Kangas, 27.8.2022)
- Mäntyselän kaava-alueen vaikutukset lähteisiin (AFRY Finland Oy, 13.2.2023)
- Mäntyselän asemakaavamuutoksen meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 9.8.2023)

### **Päätökset**

Käynnistyspäätös yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.2.2022 § 25.

OAS- ja luonnosvaiheen hyväksymispäätös Tulevaisuuslautakunta 26.10.2023 § 25.

## **2 TAVOITTEET**

### 2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella tutkitaan, voidaanko Mäntyselän alueelle sijoittaa teollisuutta ja terminaalitoimintojen alue. Asemakaavan muutoksella päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa kortteleiden 807, 808, 809, 872 ja 873 ja niihin liittyvien maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja katualueiden osalta vastaamaan paremmin teollisuusalueelle tulevaisuudessa sijoittuvien yritysten tarpeita. Alueelle on tavoitteena kaavoittaa monipuolisesti kiertotalousyritystoimintaa tukevaa tonttitarjontaa yrityksille, jotka hyötyvät alueen logistisesta ja alueellisesta sijainnista. Mahdollisten tulevien toimijoiden tarpeet pyritään huomioimaan siten, että asemakaavasta tehdään mahdollisimman joustava.

### 2.2 Asemakaavan tavoitteet

#### 2.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kuusamon kaupunkistrategia**

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

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- Kuusamo kasvaa ja kehittyy
- Tavoitteena 200 uutta työpaikkaa 2025 mennessä
- Monipaikkaisuus, nuorten pitäminen kaupungissa ja osaavan työvoiman houkuttelemine
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisiä ja perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuvat ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta



- Biotalous, ruokatuotannon ja kestävän matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteettömyys saavutetaan 2030

### **Maankäyttöpoliittinen ohjelma**

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.

### **Kuusamon kaupungin tavoitteet Mäntyselän teollisuusalueelle**

Kaupungin strategisena tavoitteena on toteuttaa yli 200 miljoonan euron investoinnit kestäviin elinkeinoihin vuosina 2021–2025. Lisäksi kaupungin tavoitteisiin sisältyy hiilineutraalisuus ja jätteettömyys (yhdyskuntajätteen kierrätys/energiakäyttö) vuoteen 2030 mennessä. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi kaupunki on päättänyt investoida uuden teollisuusalueen Mäntyselkään.

Uuden, investoitavan Mäntyselän teollisuusalueen keskeisimmät tavoitteet ovat:

- Luoda uusiutuvaa energiaa sekä kiertotaloutta palveleville yrityksille uusia teollisuuskiinteistöjä.
- Mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen energia- ja kiertotalousliiketoimintaan.
- Tarjota puun jatkokäsittelyyn liittyvälle teollisuudelle uusia kiinteistöjä.
- Keskittää uusiutuvan energian ja kiertotalouden toiminnot samalle teollisuusalueelle.
- Parantaa koko Kuusamon alueen huoltovarmuutta ja kotimaisten energialähteiden hyödyntämistä.
- Parantaa nykyisten toimijoiden liikenneolosuhteita ja ohjata tuleva raskas teollisuusliikenne turvallisemmin valtatie 20:lta teollisuusalueelle ja näin parantaa VT 20 liikenneturvallisuutta sekä vähentää raskaan liikenteen määrää läheisillä asuinalueilla (nykyinen liikenneyhteys olemassa olevalta teollisuusalueelta kulkee asuinalueen läpi).
- Vähentää ympäristön päästöjä sekä raskasta liikennettä kiertotalouden toimintaedellytysten parantamisella, joka mahdollistaa aiemmin Ouluun vietyjen materiaalivirtojen käsittelyn paikallisesti.

## 2.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

### **Maakuntakaava**

Maakuntakaavan 1. vaiheessa suunnittelualue sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen



sijoittumisalue ja laajentumisalue. Suunnittelualueelle on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa myös olemassa olevat sähkölinjat.

Maakuntakaavan 2. vaiheessa suunnittelualueelle on osoitettu moottorikelkkailureitti.

Maakuntakaavan 3. vaiheessa suunnittelualue sijaitsee Kuusamon matkailukaupunki-merkinnän alueella. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Lisäksi 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueen (t-1) merkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisälly taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan seudullisesti merkittävien biojalostamojen alueet. Biojalostamon alueen toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiasutukselle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi.

Maakuntakaavan merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalta. Kaavamerkinnästä johdetut suunnittelualueita koskevat tavoitteet ovat: Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalueen kehittäminen kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelualueen kehittäminen vähintään seudullista merkitystä omaavina, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueina sekä biojalostamon alueena, jossa on lisäksi otettava huomioon lähiasutukselle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi.

Asemakaavamuutos ja -laajennus on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

### **Kuusamon strateginen yleiskaava**

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

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T) sekä kehitettävälle työpaikka-alueelle (TP), joka on ensisijaisesti varattu luontopääkaupungin yritys- ja innovaatiopuiston hankkeita varten (Koillismaa 2014-elinvoimaohjelma). Suunnittelualue sijoittuu myös maa ja -metsätalousvaltaiselle alueelle, jossa tavoitteena on, että metsiä hoidetaan ja käytetään kestäväällä tavalla turvaten niiden monimuotoisuus, uusiutumiskyky, tuottavuus ja työpaikat sekä virkistys- ja kulttuuriarvot. Metsätalouden harjoittamiselle tulee jatkossakin säilyttää hyvät mahdollisuudet. Puunjalostusteollisuutta Kuusamossa tulee kehittää. Metsävaroja voidaan hyödyntää kestäväällä tavalla nykyistä enemmän nostamalla hakkuumääriä ja lisäämällä jalostusastetta. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvat myös voimajohtojen sekä seudullisen moottorikelkkailureitin/-uran kaavamerkinnot.

Asemakaavahanke on strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



### Teollisuusalueen osayleiskaava

Teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu erityisalueelle (E), joka on varattu energiahuollon, jätteiden käsittelyn ja jätteiden hyödyntämiseen liittyviä toimintoja varten. Alueelle saa rakentaa jätteen käsittelyyn, kierrätykseen sekä energiantuotantoon liittyviä rakennuksia, rakenteita ja varastokenttiä. Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET), joka on varattu jätevedenpuhdistamoja varten. Alueelle saa rakentaa jätevedenpuhdistamon toimintaan liittyviä ja tukeutuvia rakennuksia ja rakenteita sekä varastokenttiä. Suunnittelualue sijoittuu myös teollisuus- ja varastoalueelle (T) sekä ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueelle (TT), joka on varattu metsätaloutta tukevien toimintojen harjoittamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa ainespuu- ja biomassaterminaalitoimintaa sekä näitä hyödyntäviä mekaanisen puunjalostuksen toimintoja. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T/kem), jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee melun sekä muiden haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota. Edellisten lisäksi suunnittelualue sijoittuu Teollisuusalueen osayleiskaavassa suojaviheralueelle (EV), tavaraliikenteen terminaali-alueelle (LTA) sekä selvitysalueelle (SE). Selvitysalueella sijaitsee toteutumaton ja osittain vanhentunut asemakaava. Selvitysalueen asemakaavamuutosta laadittaessa tulee huomioida seuraavat seikat: alueen teollisen toiminnan tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, teollisuustoiminnan ja asumisen yhteensovittaminen sekä liikenneyhteyksien järjestely tarkoituksenmukaisesti siten, että raskas liikenne ohjataan kulkemaan tässä yleiskaavassa esitetyn uuden linjauksen mukaisesti.

Teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualueella sijaitsee myös kaavamerkinnot: energianhuollon kohde (Energianhuollon kohteelle voidaan rakentaa sähköasemakenttä, kojeistorakennuksia ja huoltorakennuksia. Sähköasemakenttä tulee aidata.), alue, jolla ympäristö säilytetään (Alue sisältää vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia lähteitä, joiden suojelusta poikkeamiseen tulee saada vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen poikkeuslupa.), ohjeellista maanalaista johtoa sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sähköjohto- tai linja, ohjeellinen moottorikelkkareitti sekä ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (Raskaan liikenteen ja työmatkaliikenteen vuoksi tutkittava uusi linjaus. Yhteys tutkitaan Kemijärventien ja Helmenpyytäjätien risteysalueelta yleiskaava-alueelle.).

Asemakaavahanke on Teollisuusalueen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## 3 VAIHTOEHDOT

### 3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Teollisuusalueen osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu teollisuusalueen master plan. Master planissa on määritelty alueelle mahdollisesti tulevien toimintojen sijoittuminen ja teoreettiset pinta-alaruudut. Master planin pohjalta on tehty lisäksi aluesuunnitelma. Näissä suunnitelmissa toimintojen sijoittelussa on huomioitu toimintojen tarpeiden lisäksi liikenneturvallisuus, -toimivuus, -logistiikka, kustannusvaikutukset ja liikenteen



vaikutusten minimoiminen alueen lähialueen asukkaille. Lisäksi suunnittelussa huomioitiin alueen taloudellinen käyttö sekä luonnon, ympäristön että rakennettavuuden näkökulmasta. Myös vaikutuksia lähialueen asumiseen huomioitiin riittävin etäisyyksin esimerkiksi melun ja muiden toimintojen näkökulmasta. Tavoitteena on, että alueesta muodostuu mahdollisimman kompakti kokonaisuus, joka mahdollistaa keskitettyjen ratkaisujen tekemisen esimerkiksi hulevesien keräämisen ja energiahuollon/ -jakamisen näkökulmasta sekä muun infrastruktuurin osalta. Lisäksi alueen suunnittelussa kiinnitettiin huomiota vaiheittaisen rakentamisen mahdollisuuteen sekä tarvittavien laajennusalueiden varaamiseen.

Teollisuusalueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty kattava tarkastelu alueelle mahdollisesti tulevien toimintojen sijoittumisesta ja pinta-alarpeista ja tämän tarkastelun pohjalta on laadittu myös aluesuunnitelma. Koska tätä asemakaavaa laadittaessa ei ole tiedossa kaikkia alueelle sijoituvia toimijoita, lukuun ottamatta kaava-alueella jo sijaitsevaa jätevedenpuhdistamoa (joka sijoittuu master planin mukaisesti), asemakaava laaditaan master planin ja aluesuunnitelman pohjalta. Mahdolliset tavoitteiden tarkennukset ja vähäiset kaavaratkaisun muutokset voidaan toteuttaa kaavaprosessin aikana.

### 3.1.1 Mieli-piteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteessa keskeisimpinä asioina esille nousivat olemassa olevien voimajohtojen ja puistomuuntamoiden merkitseminen kaavaan sekä jatkossa tarvittavat muuntamovaraudet, arkeologisen kulttuuriperinnön tilanteen toteaminen kaavaselostuksessa ja suunnittelualueella sijaitsevien lähteiden huomioiminen kaavoituksessa. Palaute on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana jätettiin neljä lausuntoa ja viisi mielipidettä. Palautteessa keskeisimpinä asioina esille nousivat törmäpääskyn suojelustatus ja sen korjaaminen kaavaselostukseen, lähteille määritettävät suojavyöhykkeet, sähkön jakeluun liittyvien muuntamoiden ja johtovarausten lisääminen kaavaan, uuden Säynäjäjoentien linjauksen myötä ns. vanhan Säynäjäjoentien käyttö, melun sekä muiden ympäristöhaittojen kantautuminen läheisille asuinalueille. Palaute on huomioitu kaavaehdotuksessa.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

Asemakaavaratkaisu perustuu selostuksen luvussa Tavoitteet esitettyihin tavoitteisiin. Niin maakuntakaavassa kuin Kuusamon strategisessa yleiskaavassa sekä Teollisuusalueen osayleiskaavassa kaava-alue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle. Tarkemmin maakuntakaavassa alue on osoitettu perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueena sekä biojalostamon alueena ja strategisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueena sekä kehitettävänä työpaikka-alueena, joka on ensisijaisesti varattu luontopääkaupungin yritys- ja innovaatiopuiston hankkeita varten. Kaavaratkaisu luo edellytykset





elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä bio- ja kiertotalouden kehittämiseksi ja edistää luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä. Alueelle laaditun master planin lähtökohdaksi on, että alueella toimivien yritysten välille muodostuu yhteys, joka tarjoaa uusia liiketoimintamahdollisuuksia materiaalivirtojen kiertäessä alueella toimijalta toiselle.

#### 4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Asemakaavalla muodostuu teollisuusrakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), teollisuus- ja varastoalueet (T), tavaraliikenteen terminaalialue (LTA), erityisaluetta (E), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET), teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), mastoalue (EMT) sekä suojaviheraluetta (EV).

Kaava-alue sijoittuu pääosin rakentamattomalle alueelle. Alue on lähtenyt toteutumaan yleiskaavan mukaisesti jätevedenpuhdistamon sijoittumisen myötä sekä Kuusamon kaupungin, Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnan, Adven Oy:n ja Naturpolis Oy:n välisen alueen kehittämistä koskevan puitesopimuksen myötä. Alueen liikennejärjestelyt on ratkaistu erillisellä asemakaavalla.

Kaava-alueen rakennusoikeudet (ehdotus):

Käyttötarkoitus	Kok. pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
TY	6,8	27 250
T/kem	8,8	35 095
T	56,8	227 260
LTA	6,7	1 000
ET	8,8	33 145
E	22,4	<u>89 700</u>
	yht.	413 450

Koko kaava-alueella kortteleiden sisäiset tonttijaot ovat ohjeellisia ja tontit voidaan jakaa erillisillä sopimuksilla tulevan toimijan tarpeiden mukaisesti.

#### 4.2 Aluevaraukset

##### 4.2.1 Korttelialueet

##### **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)**

Kortteli 1011 kaava-alueen eteläpäädyssä on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,4$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta. Kortteliin 1011 saa sijoittaa enintään 300 k-m<sup>2</sup> kokoisen ravintolan tai kahvilan ja enintään 100 k-m<sup>2</sup> toimintaa palvelevia vähittäismyyntitiloja.

Korttelin 1013 tontti 2 on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,4$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta. Rakennusala sijoittuu tontin pohjoisosaan mäntykankaalle



ja tontin eteläosa on varattu esimerkiksi varastointia varten. Teollisuusalueen osayleiskaavan yhteydessä laaditussa master planissa tälle alueelle on kaavailtu esimerkiksi kasvihuoneita ja kalanviljelyä ja aluesuunnitelmassa esimerkiksi sivutuotteiden kuivausta hukkalämmöllä ja pelletti/brikettitehdasta.

Kaava-alueen pohjoisosassa korttelin 1013 tontti 6 on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,4$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta. Teollisuusalueen osayleiskaavan yhteydessä laaditussa master planissa sekä aluesuunnitelmassa tälle alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi ainespuu- ja biomassaterminaalitoimintaa sekä näitä hyödyntäviä mekaanisen puunjalostuksen toimintoja. Lisäksi kyseiselle alueelle on suunniteltu terminaalitoimintoja ja mekaanista puunjalostusta palvelevia rakenteita; halleja, puukenttiä, tuotantolaitoksia sekä muita näihin liittyviä rakenteita.

Lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (T) saa sijoittaa alueen sähköjakelun vaatimat puistomuuntamot.

### **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem)**

Asemakaavan laatimishetkellä ei ole tiedossa toimijaa, jolla olisi T/kem-alueelle asettuja selviä tavoitteita laitoksen toiminnasta tai tekniikasta. Teollisuusalueen osayleiskaavan tueksi laaditussa master planissa kyseiselle alueelle on asetettu tavoitteeksi toteuttaa kemialliseen puunkäsittelyyn perustuva laitos tai laitoksia (esim. pyrolyysiöljytehdas tai etanolitehdas). Asemakaavassa osoitetaan ja varataan tarvittava maa-alue em. toiminnoille ja varmistetaan tarkoituksenmukaiset yhteystarpeet ja infrastruktuuri. Muilta osin tällaisen laitoksen yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaa ja säätelee erilliset lupaprosessit, joista keskeisimpiä ovat mahdollisesti vaadittava ympäristövaikutusten arviointimenettely, ympäristölupa, kemikaalilupa ja rakennuslupa.

TUKES tulee määrittelemään luvittamalleen laitokselle ns. konsultointivyöhykkeen. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvaan kaavoitukseen ja rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja vyöhykkeen sisällä toimiessa tulee noudattaa turvallisuuteen tähtäävää asiantuntijalausuntomenettelyä. Koska asemakaavan laatimishetkellä ei ole tiedossa alueelle tulevaa toimijaa, TUKES ei ole määrittänyt konsultointivyöhykettä kaavaprosessin aikana. Näin ollen kaavakartalle ei ole voitu määrittää konsultointivyöhykettä informatiivisena pistekatkoviivamerkintänä.

T/kem-alue sijoittuu kortteliin 1013 tontille 4. Aluetta koskevat yksityiskohtaisemmat suunnitelmat aluevaraustarpeineen tarkentuvat toimijan tarpeiden mukaisesti. Alueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,4$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta.

Lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T/kem) saa sijoittaa alueen sähköjakelun vaatimat puistomuuntamot.

### **Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)**

Kaavamuutoksella muodostuu uudet TY-korttelit 808 ja 872, jotka



muodostuvat teollisuuskortteleista (T), toteutumattomasta katualueesta, lähivirkistysalueesta (VL) sekä maa- ja metsätalousalueesta (M). Korttelit 808 ja 872 sijaitsevat lähellä olemassa olevaa Toranginahon asuinaluetta. Korttelit on asuinalueen läheisen sijainnin vuoksi varattu teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kortteleihin ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman, veden tai maaperän pilaantumista. Alueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,4$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta.

### **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)**

Korttelissa 1013 tontilla 1 sijaitsevalle ET-alueelle voidaan rakentaa sähköasemakenttä, kojeistorakennuksia ja huoltorakennuksia. Kyseisellä merkinnällä on osoitettu paikka, josta alueen tuottama sähköenergia voidaan siirtää olemassa olevaan jakeluverkkoon. Kyseisen liittymän toteutuksesta on sovittava tarkemmin verkkoyhtiön kanssa. Sähköasemakenttä tulee aidata. Alueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,1$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta.

Korttelissa 1013 tontilla 3 sijaitseva ET-alue on varattu jätevedenpuhdistamoa varten. Alueelle saa rakentaa jätevedenpuhdistamon toimintaan liittyviä ja tukeutuvia rakennuksia, rakenteita ja varastokenttiä. Alueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,4$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta.

Korttelien 808 ja 872 yhteydessä sijaitsevat ET-alueet on varattu puistomuuntamoja varten. Nämä ET-alueet muodostuvat kaavamuutoksella teollisuuskorttelista (T) ja lähivirkistysalueesta (VL).

### **Erityisalue (E)**

Kortteliin 1013 tontille 5 sijoittuva E-alue on varattu energiahuollon, jätteiden käsittelyn ja jätteiden hyödyntämiseen liittyviä toimintoja varten. Alueelle saa rakentaa jätteen käsittelyyn, kierrätykseen sekä energiantuotantoon liittyviä rakennuksia, rakenteita ja varastokenttiä. Alueelle on asetettu rakentamista ohjaamaan tehokkuusluku  $e=0,4$  ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta.

Teollisuusalueen yleiskaavan tueksi laaditussa master planissa ja sen pohjalta laaditussa aluesuunnitelmassa kyseiselle alueelle on asetettu tavoitteeksi toteuttaa lämpölaitos, biohiilen tuotantolaitos, lietteen ja tuhkan käsittely ja biokaasutus sekä energiapuuterminaali ja puunjalostusalue.

Asemakaavassa osoitetaan ja varataan tarvittava maa-alue em. toiminnoille ja varmistetaan tarkoituksenmukaiset yhteystarpeet ja infrastruktuuri. Muilta osin tällaisten laitoksien yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaa ja säätelee erilliset lupaprosessit, joista keskeisimpiä ovat mahdollisesti vaadittavat ympäristövaikutusten arviointimenettely, ympäristölupa, vesilupa, päästölupa ja rakennuslupa.

### **Mastoalue (EMT)**

Korttelin 1012 itäpuolelle, suojaviheralueelle varataan mastoalue (EMT) matkaviestintukiasemalle. Varattavan maa-alueen koko on



noin 150 neliometriä. Alueelle suunniteltu masto on 42 metriä korkea putkimasto (ei haruksia) ja laitetila noin 9 neliometriä. Laitetila ja masto eivät aiheuta ympäristöhaittoja. Mastoon ei kerry jäätä ja lunta huomattavia määriä, joten masto ei aiheuta jäävaaran kannalta rajoituksia ympäristön käyttöön.

### **Tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA)**

Korttelin 1012 aluevaraus ei ole luonteeltaan varasto- tai teollisuusalue vaan rekkaterminaalityyppinen alue, jossa kalustoa voidaan säilyttää ja huoltaa, ja alue toimii tarvittaessa jonotusalueena teollisuusalueelle. Alueelle voidaan sijoittaa myös raskaan kaluston polttoaineen jakeluasema ja muita ylläpitäviä toimintoja. Kortteliin voidaan rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia. Tavaraliikenteeseen terminaali-alue on alue, jonka tehtävänä on parantaa puukuljetusten ja muun raskaan liikenteen sujuvuutta. Alueen rakennusoikeuden määrä on 1000 kerrosneliometriä ja kerroskorkeutta sallitaan 1–2 kerrosta.

### 4.2.2 Muut merkinnät

#### **Suojaviheralue (EV)**

Uudet osoitetut teollisuusalueet on ympäröity suojaviheralueen (EV) merkinnällä. Olemassa oleva puusto suositellaan säilytettävän ja kyseinen alue on tarkoitus säilyttää peitteisenä. Suojaviheralueen tarkoituksena on myös muodostaa teollisuusalueen ja muun ympäristön välille selkeä alue, jotta muu alueidenkäyttö ja mahdolliset ympäristövaikutukset eivät ulotu ja aiheuta vaikutuksia esimerkiksi metsänhoidolle ja virkistyskäytölle.

Kaavamuutoksella muodostuu suojaviheralue (EV) kaava-alueen eteläosaan TY-korttelin (teollisuusrakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) 808 eteläpuolelle. Suojaviheralue muodostuu teollisuuskorttelista (TY), toteutumattomasta katualueesta sekä maa- ja metsätalousalueesta (M). Suojaviheralue jää TY-kortteleiden ja olemassa olevan asutuksen väliin ja sen tarkoituksena on erottaa asuinalue teollisuusalueesta ja vähentää teollisuusalueen mahdollisia vaikutuksia asuinalueelle.

Lisäksi kaavamuutoksella muodostuu pienempi suojaviheralue (EV) kaava-alueen eteläosaan TY-korttelin 872 yhteyteen. Suojaviheralue muodostuu teollisuuskorttelista (T). Tälle EV-alueelle sijoittuu luo-2-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue eli törmäpääsky-yhdyskunnan pesäpaikat.

#### **Katualueet**

Kaavamuutoksella muodostuu uusi katu, Kaivurintie, TY-kortteleiden 808 ja 872 väliin. Katualue muodostuu teollisuuskortteleista (T), lähivirkistysalueesta (VL) ja toteutumattomasta katualueesta. Olemassa olevalta, kaava-alueen eteläosassa sijaitsevalta Puomitieltä suljetaan kulku ns. vanhalle Säynäjäjoentielle. Säynäjäjoentien linjaus muuttuu, kun uutta 18.5.2022 hyväksytyn asemakaavan mukaista liittymää valtatielle 20 ja uutta Säynäjäjoentietä aletaan rakentaa. Näillä katujärjestelyillä saadaan siirrettyä raskasta liikennettä kauemmaksi olemassa olevasta asutuksesta ja vähennettyä raskaan liikenteen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia asuinalueille.



Kaavamuutoksella muodostuu uusi katu, Säynäjäkuja, kun ns. vanha Säynäjäjoentie liitetään mukaan asemakaavaehdotukseen. Ns. vanha Säynäjäjoentie on kaupungin omistuksessa. Tie merkitään asemakaavaan pääosin katualueeksi ja pohjoispäästään kevyenliikenteen väyläksi. Näin ollen kadulla ei sallita läpiajoliikennettä, mutta se palvelee myös jatkossa sen varrelle sijoittuvia kiinteistöjä.

### Ajoyhteys (ajo)

Uusi Säynäjäjoentie katkaistaan muulta kuin teollisuusalueen käyttöön liittyvältä liikenteeltä. Uusi korvaava yhteys kaava-alueen pohjois-luode-puolelle järjestetään ajoyhteytenä (ajo-merkintä) kaava-alueen pohjois-itä-puolella sijaitsevan EV-alueen kautta. Ajoyhteyden sijaintimerkintä on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Lopullinen tien paikka tullaan ratkaisemaan tarkemman suunnittelun kautta ja kaupunki rakentaa uuden yhteyden.

Korttelin 1013 sisäiset ajoyhteydet on merkitty ohjeellisella merkinnällä ja ajoyhteydet tulevat tarkentumaan, kun alueelle tulevat toimijat tekevät tarvittavat suunnitelmat alueelle sijoittumisestaan.

### Moottorikelkkareitti

Kaava-alueen läpi kulkee olemassa oleva moottorikelkkareitti voimajohtolinjaa pitkin. Moottorikelkkareitti tulee yhteytenä säilyttää, mutta reitin sijainti on ohjeellinen. Moottorikelkkareitti voi säilyä nykyisellä sijainnillaan siihen asti, kunnes alueen toteutuminen on sellaisessa vaiheessa, että reitin siirto tulee ajankohtaiseksi esimerkiksi mahdollisen teollisuusalueen aitauksen myötä. Ohjeellinen uusi reitti on merkitty kiertämään teollisuusalue sen länsi-pohjoispuolelta.

### Johtoalueet

Kaava-alueen läpi kulkee kaksi kantaverkon voimajohtolinjaa: Säynäjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynäjävaara-Viipusjärvi (110 kV) ja Säynäjävaara-Kuusamo (110 kV). Voimajohtolinjat on merkitty kaavaan Johtoa varten varattu alueen osa -merkinnällä.

Kaavan on varattu ET-alue sähköasemaa varten korttelin 1013 tontille 1. Sähköasema tarvitaan siinä tapauksessa, että yksittäisen toimijan tarvitsema sähköverkon liityntäteho ylittää sen mitä voidaan liittää Caruna Oy:n liityntäperiaatteiden mukaan 20 kV:n jakeluverkkoon. Sähköaseman liittäminen kumpaankaan olemassa olevaan, aluetta halkovaan voimajohtoon ei ole mahdollista teknisistä ja toimitusvarmuudellisista syistä. Mahdollinen liityntäpiste määritellään toimijan ja Caruna Oy:n välisissä neuvotteluissa, mutta on todennäköistä, että se sijaitsisi Caruna Oy:n Säynäjävaaran sähköasemalla, joka sijaitsee noin kilometrin päässä kaava-alueelta etelään. Tästä syystä varataan uudelle voimajohtolle alue korttelin 1013 tontilta 1 (ET-alue) etelään kohti Säynäjävaaran sähköasemaa.

Voimajohtolinjakäytävän kohdalle on jätetty asemakaavassa riittävän suuri aukko, jotta Kuusamon strategisessa yleiskaavassa ohjeellisena pitkän aikavälin tavoitteena oleva rautatieliikenteen yhteystarve voidaan tulevaisuudessa osoittaa kaava-alueen kautta. Tavoite raideyhteyden luomisesta alueelle on edelleen olemassa.

Kaavaan on merkitty Johtoa varten varattuna alueen osana myös



olemassa olevat vesi-, jätevesiviemäri- ja kaukolämpöjohdot.

### Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1 ja luo-2)

Luo-1-merkinnällä on osoitettu syksyllä 2019 tehdyn lähdeinventoinnin kohteet. Kaava-alueelle sijoittuu vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia lähteitä, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Lupaviranomainen voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen 1 momentin kiellosta, jos momentissa mainittujen vesiluontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu. Poikkeamislupaa haetaan aluehallintovirastosta.

Luo-2-merkinnällä on osoitettu kesällä 2022 tehdyn luontoselvityksen mukainen törmäpääsky-yhdyskunta. Törmäpääsky on luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla rauhoitettu ja EU:n lintudirektiivin artiklassa 1 tarkoitettu lintulaji. Luonnonsuojelulain 39 §:n mukaan rauhoitetun eläinlajin pyydystäminen, tappaminen, haltuunotto, tahallinen vahingoittaminen ja häiritseminen on kielletty. Myös pesien sekä munien ja yksilöiden muiden kehitysasteiden ottaminen haltuun, siirtäminen toiseen paikkaan tai muu tahallinen vahingoittaminen on kielletty. Törmäpääsky on yhdyskuntina pesivä pesäpaikkauskollinen laji, joka käyttää samoja pesäkoloja ja -paikkoja vuodesta toiseen. Pesimäaikaisen rauhoituksen lisäksi pesien hävittäminen voi edellyttää luonnonsuojelulain mukaisen poikkeuslupan myös pesimäkauden ulkopuolella. Alueen ympäristössä voi tehdä töitä, jos se on mahdollista niin, ettei törmäpääskyjen pesintä häiriinny eivätkä pesät sorru tai muuten tuhoudu.

## 4.3 Kaavan vaikutukset

### 4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaava-alue on tällä hetkellä pääasiassa metsämaata. Aluetta halkoo kaakko-luodesuunnassa tie, jonka ympärille suunniteltu toiminto toteutuu. Alue sijaitsee peitteisellä alueella ja kaupunkikuvan näkökulmasta syrjäisellä paikalla. Asemakaavan muutoksella ja laajenuksella ei voida katsoa olevan vaikutuksia kaupunkikuvaan muutoin kuin sitä kautta, että keskittämällä teollisen toiminnan alue yhteen paikkaan, ei painetta kyseisen toiminnan synnyttämiseksi muualla ole. Tämä mahdollistaa sen, että Kuusamon kaupunki voi muilla alueilla kehittää keskeisiä alueita korkealuokkaisen kaupunkikuvan turvaamiseksi.

Maiseman näkökulmasta kaava-alueen sisäiset maisemavaikutukset ovat merkittävät. Alueen luonne muuttuu täysin sen toteutuessa. Alueen esirakennus edellyttää käytännössä koko alueen tasaamista ja puiden kaatamista. Koska kaava-alue sijaitsee korkealla mäellä, teollisuuden rakenteet, kuten mahdolliset piiput ja rakennelmat, sekä valot tulevat erottumaan maisemassa. Nämä mahdolliset piiput ja rakennelmat ovat kuitenkin muotokieleltään ja rakenteeltaan sellaisia, että niiden ei voida katsoa hallitsevan maisemakuvaa vähäistä enempää.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön asemakaavalla ei ole vaikutusta. Alue on rakentamatonta metsämaata, eikä alueelta ole inventointien yhteydessä löydetty sellaisia arvoja, jotka voitaisiin lukea osaksi kulttuuriperintöä.



#### 4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mahdollistamat aluevaraukset ovat luonteeltaan sellaisia, että vallitseva ympäristön tila muuttuu oleellisesti, kun alueita aletaan toteuttaa. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää teolliseen rakentamiseen soveltuvien kenttien rakentamista, joka käytännössä poistaa luonnon niiltä alueilta, joille toimintaa syntyy. Alueen esirakentaminen on jo aloitettu. Alueelle kaavailtujen toimintojen toteutuminen edellyttää paljon suunnittelua ja erillisiä lupaprosesseja.

#### 4.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen toteuttaminen edellyttää isoja maanmuokkaustöitä. Alueen korkeuserot ja maaperä edellyttävät esirakentamista. Tällä toiminnalla on välitöntä vaikutusta maa- ja kallioperään sekä vesistöön.

Vaikutuksia on ehkäisty kaavassa asettamalla yleismääräys, jonka mukaan hulevesiin liittyvät kysymykset on suunniteltava ja ratkaistava rakentamisvaiheen aikana. Tällä määräyksellä voidaan ehkäistä negatiivisten vaikutusten syntymistä muun muassa Säynäjäjokeen, Vihta-aronsuolle sekä Munakkasuolle. Kaava-alueella on tunnistettu arvokkaita suoluontokohteita, jotka eivät kuitenkaan poikkea tavanomaisesta alueen ympäristöstä, eivätkä edellytä erillisiä luontotyyppien suojelutoimenpiteitä kaavalta. Tästä huolimatta alueen vesitasapainon ylläpitoon tulee kiinnittää huomiota esirakentamista tehtäessä ja hulevesien ohjaamisessa. Rakentamisen aikana vaikutukset maaperään ja veteen voivat syntyä mahdollisista työkoneiden polttonesteiden- ja hydrauliliikkaöljyjen vuodoista sekä kuljetusonnettomuuksista. Mikäli esirakennustöissä käytetään räjähteitä, käytettävät tyyppiyhdisteet voivat aiheuttaa nitraattipitoisuuden nousua. Rakentamisen seurauksena maaperään tai vesistöön ei pääse haitta-aineita, kun huolehditaan riittävästä suojaustoimenpiteistä kemikaalien ja polttoaineiden varastoinnin ja käsittelyn yhteydessä.

Kaava-alueen ollessa rakentunut ei normaalitilanteessa katsota aiheutuvan suoria vaikutuksia maa- ja kallioperään tai pohjaveteen. Alueille tulee rakentaa riittävät suojaustoimenpiteet, joiden avulla estetään haitta-aineiden pääsy maaperään ja pohjaveteen. Ainoastaan onnettomuus- ja häiriötilanteissa, varotoimenpiteiden pettäessä laajan kemikaali- tai öljysäiliön vuodon tai liikenneonnettomuuden seurauksena voi maaperää kohdistua pilaantumisvaara joko kyseisellä alueella tai sen ympäristössä. Riski tähän on kuitenkin erittäin pieni. Likaisten hulevesien pääsy maaperään ja pohjavesiin on erittäin epätodennäköistä.

Alueen ilmastovaikutukset syntyvät pääasiassa alueen toiminnanaikaisista päästöistä. Alueen teollinen toiminta on luonteeltaan sellaista, että ne edellyttävät ympäristölupaa, rakennuslupaa sekä muita mahdollisia lupia ennen toteuttamista. Näiden lupien yhteydessä asetetaan toiminnalle yksityiskohtaisemmat reunaehdot.

#### 4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

##### **Kasvillisuus, luontotyypit, linnusto ja eläimistö**



Rakentamisesta johtuvia vaikutuksia ovat puuston ja kenttäkerroksen kasvillisuuden häviäminen rakennettavilta alueilta. Rakentamisalueet ovat metsätyypiltään kangasmaata. Rakentamisesta aiheutuu myös pölyä, joka kulkeutuu rakentamisalueiden ympäristöön.

Asemakaava-alueella osittain sijaitsevat Munakkasuon ja Vihta-aron suon sekä Säynäjäjoen laiteen ravinteisimmat ja luonnontilaisimmat ojittamattomat suot voidaan lukea metsälain 10 § erityisen arvokkaisiin elinympäristöihin ja ne on esitetty Teollisuusalueen osayleiskaavassa arvokkaiksi luontokohteiksi. Nämä suoluontokohteet eivät kuitenkaan lain mukaan edellytä suojelutoimenpiteitä kaavalta. Lisäksi vastaavia ja edustavampia elinympäristöjä esiintyy yleisesti muualla Kuusamossa, joten näitä suoluontokohteita ei ole merkitty asemakaavaan. Kaava-alueen rakentaminen on osoitettu pääosin kuivalle maalle, mutta soiden ympäristön sekä laiteiden muokkaamisella ja rakentamisella voi olla vaikutusta soiden tilaan. Kaava-alueen esirakentamisessa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hulevesien laatuun ja ohjaamiseen, jotta haitalliset vaikutukset suoluontokohteisiin voidaan ehkäistä.

Suunnittelun alueen inventoinneissa ei havaittu valtakunnallisesti uhanalaista kasvilajistoa. Voimajohtolinjojen alla esiintyy paikoin kivennäismaalla kissankäpälää, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji. Lajin esiintymiä ei ole tarpeen esittää kartoilla, sillä kissankäpälä on Kuusamon seudulla yleinen tienpientareiden ja avoimien voimajohtokäytävien laji.

Kaava-alueen eteläosan maa-ainekasoilla kasvavat vieraslajit komealupiini ja etelänruttojuuri ovat vieraslajeja, jotka leviävät tehokkaasti. Mäntyselän maa-ainekasoja siirrellessä tulee huolehtia siitä, ettei vieraslajeja siirretä nykyistä laajemmalle alueelle.

Kaava-alueen eteläosaan tehdyssä luontoselvityksessä alueella havaittiin törmäpääsky-yhdyskunta. Törmäpääsky on luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla rauhoitettu ja EU:n lintudirektiivin artiklassa 1 tarkoitettu lintulaji. Luonnonsuojelulain 39 §:n mukaan rauhoitetun eläinlajin pyydystäminen, tappaminen, haltuunotto, tahallinen vahingoittaminen ja häiritseminen on kielletty. Myös pesien sekä munien ja yksilöiden muiden kehitysasteiden ottaminen haltuun, siirtäminen toiseen paikkaan tai muu tahallinen vahingoittaminen on kielletty.

Törmäpääsky on yhdyskuntina pesivä pesäpaikkauskollinen laji, joka käyttää samoja pesäkoloja ja -paikkoja vuodesta toiseen. Pesimäaikaisen rauhoituksen lisäksi pesien hävittäminen voi edellyttää luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan myös pesimäkauden ulkopuolella. Alueen ympäristössä voi tehdä töitä, jos se on mahdollista niin, ettei törmäpääskyjen pesintä häiriinny eivätkä pesät sorru tai muuten tuhoudu.

Rakentamisalueen linnustoon ja muuhun eläimistöön kohdistuvia vaikutuksia ovat suora elinalueiden väheneminen sekä välilliset häiriön aiheuttamat vaikutukset. Koko kaava-alueen rakennuttua käytönaikaisina vaikutuksina esiintyy toiminnasta ja liikenteen lisääntymisestä aiheutuvaa häiriötä, kuten melua, joka voi karkottaa linnustoa ja eläimistöä lähiympäristöstä.





selvitysalueelta ei paikannettu lajin lisääntymis- ja levähdysaluetta. Muiden yleisempien direktiivilajien osalta kaava-alue ei ole potentiaalista elinympäristöä (mm. liito-orava, saukko ja lepakot). Talvella 2019 varmistettiin viranomaisneuvottelussa esiin tullut kysymys mahdollisista luhtakultasiipihavainnoista. Rekisteritietoja tarkistettiin Oulun yliopiston eläinmuseolta ja lajihavaintoja alueelta ei ole tiedossa.

### **Lähdeluontotyypit**

Munakkasuolla sijaitsee lähteikkö eli kolme lähekkäin sijoittuvaa avovesipurkaumaa. Vihta-aronsuon tihkupintainen suon osa on rehevä lähdevaikutteinen suon osa, joka on syntynyt pohjaveden/orsiveden aiheuttamista ominaisuuksista. Vihta-aronsuon tihkupinnalla ei lähdeinventoinnissa havaittu liikkuvaa vettä vaan purkauma suolle on hyvin niukka ja viittaa myös lajiston perusteella orsivesipurkaumaan.

Luonnontilaiset lähteet ovat vesilain 2 luvun 11 § 1 momentin mukaisesti suojeltuja kohteita, joiden luonnontilan vaarantaminen on kiellettyä. Lupaviranomainen voi myöntää poikkeuksen 1 momentin kiellosta, jos lähdeluontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu (Vesil 2 luvun 11 §:n 2 momentti).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen koettiin tarpeelliseksi teettää tarkempi tarkastelu asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutuksista alueella sijaitseviin lähteisiin. Tarkastelun (liite 14: Mäntyselän kaava-alueen vaikutukset lähteisiin, AFRY Finland Oy, 13.2.2023) mukaan kaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen johdosta Munakkasuon lähde tulisi tuhoutumaan. Vihta-aronsuon tihkupintaan kaavaluonnoksen mukaisilla toiminnoilla tulisi olemaan vähäisempiä vesitalousvaikutuksia. Tarkastelussa esitetään, että esimerkiksi metsänhoidon suositusten mukaan metsänkäsittelyssä vesistöjen ja pienvesien varsille suositellaan jätettäväksi yhtenäinen, vähintään viiden metrin levyinen suojakaista, jolla maanpinta säilytetään rikkoutumattomana. Suojakaistalla tulee välttää maanmuokkausta ja koneilla liikkumista, eikä siellä pidä käyttää lannoitteita tai kasvinsuojeluaineita. Tutkimuksissa on esitetty, että suojakaistan tulisi olla nykyisiä suosituksia leveämpi. WWF:n mukaan vesiensuojelun ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi tarvittaisiin 15–45 metrin suojakaista.

Kaavaehdotukseen Munakkasuon lähde ja sen ympäristö jätetään vapaaksi rakentamisesta ja alue merkitään suojaviheralueeksi (EV). Lähteen ympärille muodostuu vähintään 45 metrin suojakaista, kun rakentamiselle varatut alueet sijoittuvat vähintään 45 metrin päähän lähteestä. Vihta-aronsuon lähteen ympärille muodostuu myös vähintään 45 metrin suojakaista ja lähde sijaitsee suojaviheralueella (EV). Näillä toimenpiteillä pyritään turvaamaan lähteiden säilyminen luonnontilaisina. Lähteet on merkitty kaavaan luo-1-merkinnällä. Lähteet tulee huomioida myös hulevesien hallinnassa, kun ympäröiviä alueita aletaan rakentaa. Tarpeen mukaan tulee hakea Pohjois-Suomen aluehallintoviraston lupa niiden luonnontilan vaarantamisesta.

#### 4.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue on irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta, koska teollinen toiminta on vaikutuksiltaan sellaista, että sen sijoittaminen olemassa olevan rakenteen sisään tai läheisyyteen aiheuttaa häiriötä tai koetaan häiritseväksi. Tästä näkökulmasta irrallaan oleminen muusta



rakenteesta on positiivinen vaikutus.

Laaja-alaisemmassa mittakaavassa asemakaavan mahdollistama rakenne jäsentää Kuusamon kaupungin eri osa-alueita edistäen kyseisen alueen kehittymistä teollisen toiminnan työpaikka- ja logistiikka-alueena. Näin ollen asemakaavan voidaan katsoa tukevan yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

Energiatalouden näkökulmasta alue toteutuessaan sekä kuluttaa, että tuottaa energiaa. Mikäli alue toteutuu kokonaisuudessaan aluesuunnitelman mukaisesti, on alueen mahdollista toimia sisäisen energiantuotannon varassa. Tämän lisäksi kiertotalouden harjoittamisen kautta alueelta voidaan toimittaa hyötykäyttöön sekä energiaa että materiaaleja. Tuotettava energia voi olla sähköä, lämpöä, lauhdevettä, lannoitteita ja maanparannusaineita sekä polttoainetta kaasuna tai biopolttoaineena. Energiatalouden näkökulmasta hankkeella on positiivisia vaikutuksia, koska alueen tavoitteena on edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista bio- ja kiertotaloutta edistävänä alueena.

Liikenteen näkökulmasta vaikutukset ovat merkittäviä paikallisesti. Alueen toiminta lisää raskaan liikenteen määrää huomattavasti. Tämä voidaan kokea negatiivisena vaikutuksena alueen lähiasukkaiden näkökulmasta. Vaikutusten ehkäisemiseksi alueen liikenneyhteydet valtatielle 20 on ohjattu omaa väylää pitkin siten, että yhteys ei kulje rakennetun ympäristön läpi. Mahdolliset meluhaitat voidaan ehkäistä mm. sijoittamalla eniten melua aiheuttavat toiminnot kaava-alueen luoteis- ja pohjoisosiin mahdollisimman kauas olemassa olevasta asutuksesta.

Mäntyselän tieyhteys -hankkeen alkuvaiheessa Kuusamon kaupunki on toteuttanut liikennelaskennan 23.-30.3.2022 välisenä aikana alueella. Laskennan perusteella voidaan todeta suuren osan kokonaisliikenteestä (nykyisellään n. 12 000 ajoneuvosuoritetta vuositasona) olevan raskasta liikennettä (n. 30 % kokonaisliikennemäärästä), joka toteutettavan uuden tiejärjestelyn avulla voidaan ohjata turvallisemmin VT 20:lle. Mäntyselän teollisuusalueelle suunniteltujen toimintojen myötä liikennemäärät alueelle ja sieltä pois tulevat kasvamaan. Energia- ja ainespuuterminaalien toiminnasta aiheutuva liikenne on todennäköisesti raskaan liikenteen suurin aiheuttaja. Mäntyselän teollisuusalueelle tulee kulkemaan vuosittain arviolta noin 3000 rekkakuormaa pelkästään puuta eri muodoissa.

#### 4.3.6 Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin

Kaava-alue on toteutuneilta osiltaan liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkkoon. Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on myös liitettävissä kaupungin nykyiseen vesi- ja viemäri- ja kaukolämpöverkkoon. Kaava-alueelle on varattu alue, johon voidaan sijoittaa sähköasemakenttä, kojeistorakennuksia ja huoltorakennuksia. Kyseisellä merkinnällä on osoitettu paikka, josta alueen tuottama sähköenergia voidaan siirtää olemassa olevaan jakeluverkkoon. Tavoitteena on, että toteutuessaan teollisuusalue tuottaa itse oman energiansa sekä lisäksi tuottaa fossiilivapaata energiaa kaupungin kaukolämpöverkkoon.



#### 4.3.7 Vaikutukset talouteen

Kuusamon kaupunki on teettänyt arvion Mäntyselän teollisuusalueen rakentamisen aikaisista työllisyysvaikutuksista ja investoinneista (laatija Pektu Oy). Jos teollisuusalue toteutuu tavoitteiden mukaisesti, työllisyysvaikutusten määrä olisi noin 300 henkilötyövuotta, joista suorat työllisyysvaikutukset kohdistuisivat n. 150 henkilöön ja välilliset työllisyysvaikutukset n. 35 henkilöön. Kokonaisinvestointien arvoksi on arvioitu noin 125 000 000 euroa.

#### 4.3.8 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Asemakaavahanke toteuttaa Kuusamon kaupunkistrategiaa. Kaupungin strategisena tavoitteena on toteuttaa yli 200 miljoonan euron investoinnit kestäviin elinkeinoihin vuosina 2021–2025. Lisäksi kaupungin tavoitteisiin sisältyy hiilineutraalius ja jätteettömyys (yhdyskuntajätteiden kierrätys / energiakäyttö) vuoteen 2030 mennessä. Kaupungin tavoitteena on myös 200 uutta työpaikkaa vuoteen 2025 mennessä. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi kaupunki on päättänyt investoida uuden teollisuusalueen Mäntyselkään.

#### 4.3.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, sosiaalisiin oloihin, terveellisyteen, turvallisuuteen ja väestörakenteeseen

Asemakaava vaikuttaa välillisesti asukkaiden terveellisyteen ja turvallisuuteen, kun teolliset toiminnot keskittyvät yhdelle alueelle etäälle asumisen ja palveluiden alueesta. Alueen teollinen toiminta on luonteeltaan sellaista, että se edellyttää ympäristölupaa ja muita mahdollisia lupia ennen toteuttamista. Lupamenettelyllä varmistetaan alueen toimintojen turvallisuus. Kun alue toteutuu, vaikutusten voidaan katsoa olevan positiivisia. Syntyvät uudet työpaikat vahvistavat Kuusamon kaupungin elinkeinoelämää ja lisäävät Kuusamon kaupungin saamia verotuloja. Näiden ansiosta esimerkiksi nuorille syntyy mahdollisuus jäädä Kuusamoon sen sijaan, että pitäisi siirtyä työn perässä muualle. Lisäksi elinvoimaisuuden kasvu vaikuttaa välillisesti positiivisesti Kuusamon kaupungin imagoon ja mahdollisuuksiin parantaa asukkaiden elinoloja ja ympäristöä.

#### 4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on kaavoittaa alueelle monipuolisesti kiertotalousyritystoimintaa tukevaa tonttitarjontaa yrityksille, jotka hyötyvät alueen logistisesta ja alueellisesta sijainnista. Kaava-alue sijoittuu muusta yhdyskuntarakenteesta hieman syrjemmälle, joten sen vaikutukset asumisen ja palveluiden alueille ovat vähäiset. Samalla se jäsentää Kuusamon kaupungin yhdyskuntarakennetta ja tukee näin yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Teollisuusalueelle kulkevan raskaan liikenteen ohjaaminen kauemmaksi asuinalueista parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Asemakaavan muutos ja laajennus sijoittuu pääosin rakentamattomalle metsäiselle alueelle, joten alueen rakentuminen tulee muuttamaan alueen luonnonympäristöä. Alueelle tulevaisuudessa sijoittuva teollinen



toiminta on luonteeltaan sellaista, että se edellyttää ympäristölupia ja muita mahdollisia lupia ennen toteuttamista. Lupamenettelyllä varmistetaan alueen toimintojen turvallisuus ja minimoidaan ympäristövahingot. Hulevesien hallintaa koskevalla kaavamääräyksellä ohjataan tarkempaan toimija/aluekohtaisen hulevesisuunnitelman tekoon.

#### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Mäntyselän teollisuusalueelle suunniteltujen toimintojen myötä liikennemäärät (etenkin raskaan liikenteen, mutta myös työpaikkaliikenteen määrät) alueelle ja sieltä pois tulevat kasvamaan. Alueen liikennejärjestelyjä varten on laadittu erillinen asemakaava, ja uusilla liikennejärjestelyillä torjutaan liikenteestä johtuvia häiriöitä läheisille asuinalueille.

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvat teollisuuskorttelit on asuinalueen läheisen sijainnin vuoksi varattu teollisuusrakennusten korttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-merkintä). Kortteleihin ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman, veden tai maaperän pilaantumista. Lisäksi TY-kortteleiden ja olemassa olevan asuinalueen väliin on jätetty suojaviheralue (EV-alue), joka osaltaan vähentää mahdollista TY-kortteleiden aiheuttamaa häiriötä asuinalueille.

Asemakaavaan on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem-merkintä). Tällaista alueelle tulevaa toimijaa ei vielä asemakaavaa laadittaessa ole tiedossa. Tällaisen laitoksen yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaa ja säätelee erilliset lupaprosessit ja lisäksi TUKES tulee määrittelemään luvittamilleen laitoksille ns. konsultointivyöhykkeen.

Kuusamon kaupunki on teettänyt Mäntyselän asemaakaavamuutoksesta meluselvityksen (laatija Ramboll Oy, 9.8.2023). Melumallinnuslaskelmat ovat tehty osayleiskaavavaiheen master plan -tasoisien toimintojen sijoittumissuunnitelman mukaisista kolmesta toteutusvaiheesta.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Melumallinnus on tehty siten, että tuloksia voidaan suoraan verrata valtioneuvoston päätöksen mukaisiin melutason päivä- (klo 7-22) ja yöajan (klo 22-7) ohjearvoihin. Melulaskentojen perusteella suositellaan kaava-alueen etelä-, länsi- ja pohjoisreunalle +5 metriä korkeaa meluestettä ympäristömelun yleisen leviämisen rajoittamiseksi Oravilammen ja Jokilammen suuntaan. Lisäksi suositellaan kaava-alueen kaakkoisnurkkaan +4 metriä korkeaa meluestettä, jolla rajoitetaan mahdollista melutason nousua Vihta-Arontien varressa olevien asuintalojen kohdalla. Esteet voidaan toteuttaa vallina esimerkiksi alueen tasausvaiheen pintamaista.

Kaavan suositeltu melusuojaus ei yksinään riitä melutason ohjearvojen alittamiseen, vaan alueelle sijoittuvilta kaikilta ympäristölupaa vaativilta teollisilta toimijoilta esitetään edellytettävän asemakaavassa tehtävä erillinen meluselvitys, joilla todennetaan suunnitelmapiiirroksiin perustuen ohjearvojen alittuminen asemakaavamääräyksellä: *"Toiminnasta*



*aiheutuva päivä- ja yöajan keskiäänitaso yhdessä alueen muut melulähteet huomioituna ei saa ylittää VNp 993/1992 annettuja melutason raja-arvoja. Ohjearvon alittuminen tulee todentaa erillisellä meluselvityksellä.”*

#### 4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot on esitetty kaavakartassa.

## 5 TOTEUTUS

### 5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Teollisuusalueen osayleiskaavan yhteydessä on esitetty ohjeet:

- Alueen rakennusten, katu- ja piha-alueiden sekä putkijohtojen perustamiseen, kaivantoihin ja routasuojaukseen
- Alueen hulevesien käsittelyyn
- Teollisuusalueen yleistasaukseen
- Voimajohtoalueille kohdistuviin suunnitelmiin

Ohjeistus tulee huomioida tarkempia alueen toteutussuunnitelmia laadittaessa.

Kaava-alueelle sijoitettavat ja suunniteltavat hankkeet ovat luonteeltaan sellaisia, että toiminta edellyttää myös muita lupaprosesseja ennen toteutumista. Alueen toteuttaja vastaa näiden lupien hakemisesta.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Kaupungin omistuksessa olevien tonttien toteutus voidaan aloittaa, kun kadut ja kunnallistekniikka on suunniteltu ja rakennettu sekä rakennushankkeella on rakennuslupa ja muut tarvittavat luvat.

## 6 SUUNNITTELUVAIHEET

### 6.1 Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laajennuksella tutkitaan, voidaanko Mäntyselän alueelle sijoittaa teollisuutta ja terminaalitoimintojen alue. Asemakaavan muutoksella päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa kortteleiden 807, 808, 809, 872 ja 873 ja niihin liittyvien maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- ja katualueiden osalta vastaamaan paremmin teollisuusalueelle tulevaisuudessa sijoittuvien yritysten tarpeita. Alueelle on tavoitteena kaavoittaa monipuolisesti kiertotalousyritystoimintaa tukevaa tonttitarjontaa yrityksille, jotka hyötyvät alueen logistisesta ja alueellisesta sijainnista.

Mäntyselän teollisuusalueen kehittämisestä on vahvistettu puitesopimus Kuusamon kaupungin, Kuusamon energia- ja



vesiosuuskunnan (EVO), Adven Oy:n sekä Naturpolis Oy:n kesken (kaupunginhallitus 14.2.2022 § 31). Sopimuksessa on sovittu Kuusamon Kirkonkylän ns. Mäntyselän bioteollisuusalueelle sijoitettavien hankkeiden suunnittelemisesta ja toteuttamisesta.

## 6.2 Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internetsivuilla 1.6.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 1.6.-30.6.2022 kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Vireilletulovaiheen palaute on huomioitu kaavasunnittelussa. Vireilletulovaiheessa jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteenä kaavaselostuksessa (liite 2).

## 6.3 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 30.11.2022-31.1.2023 kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana jätettiin neljä lausuntoa ja viisi mielipidettä. Luonnosvaiheen palaute on huomioitu kaavasunnittelussa. Luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteenä kaavaselostuksessa (liite 13).

Asemakaavamuutosta ja -laajennusta esittelevä yleisötilaisuus pidettiin Kuusamon kaupungintalolla 8.12.2022.

Suunnittelualueen laajennuksen myötä (ns. vanha Säynäjäjoentie lisättiin asemakaavamuutokseen ja -laajennukseen) laajennusalueen naapureille järjestettiin erilliskuuleminen ja mahdollisuus lausua mielipide asiasta 3.-17.5.2023.

## 6.4 Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Kaavaehdotus on nähtävillä 24.1.-22.2.2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppukevästä 2024. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee kevät-kesällä 2024.

Kuusamo 15.01.2024



Pekka Räisänen  
Kaavoittaja



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	305 Kuusamo	Täyttämispvm	22.01.2024
Kaavan nimi	Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Mäntyselän teollisuusalueella		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.01.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	305-4110154022
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	213,2059	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	205,1342
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,0718

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	213,2059	100,0	413458	0,19	205,1342	390734
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	72,4020	34,0	289608	0,40	66,7211	266884
V yhteensä	0,0558	0,0			-1,3040	
R yhteensä						
L yhteensä	7,3577	3,5	1000	0,01	6,8392	1000
E yhteensä	133,3904	62,6	122850	0,09	133,3904	122850
S yhteensä						
M yhteensä					-0,5125	
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>213,2059</b>	<b>100,0</b>	<b>413458</b>	<b>0,19</b>	<b>205,1342</b>	<b>390734</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	72,4020	34,0	289608	0,40	66,7211	266884
T	56,8153	78,5	227261	0,40	51,7001	206800
TY	6,8129	9,4	27252	0,40	6,2472	24989
T/kem	8,7738	12,1	35095	0,40	8,7738	35095
<b>V yhteensä</b>	0,0558	0,0			-1,3040	
VL	0,0558	100,0			-1,3040	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	7,3577	3,5	1000	0,01	6,8392	1000
Kadut	0,6375	8,7			0,1190	
LTA	6,7202	91,3	1000	0,01	6,7202	1000
<b>E yhteensä</b>	133,3904	62,6	122850	0,09	133,3904	122850
E	22,4259	16,8	89704	0,40	22,4259	89704
ET	8,7950	6,6	33146	0,38	8,7950	33146
EMT	0,0150	0,0			0,0150	
EV	102,1545	76,6			102,1545	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>					-0,5125	
M					-0,5125	
<b>W yhteensä</b>						



# KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS MÄNTYSELÄN TEOLLISUUSALUEELLA

TIIVISTELMÄT VIREILLETULO- JA LUONNOSVAIHEESSA SAAPUNEISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ JA NIIHIN LAADITUT VASTINEET

## Lausunnot: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

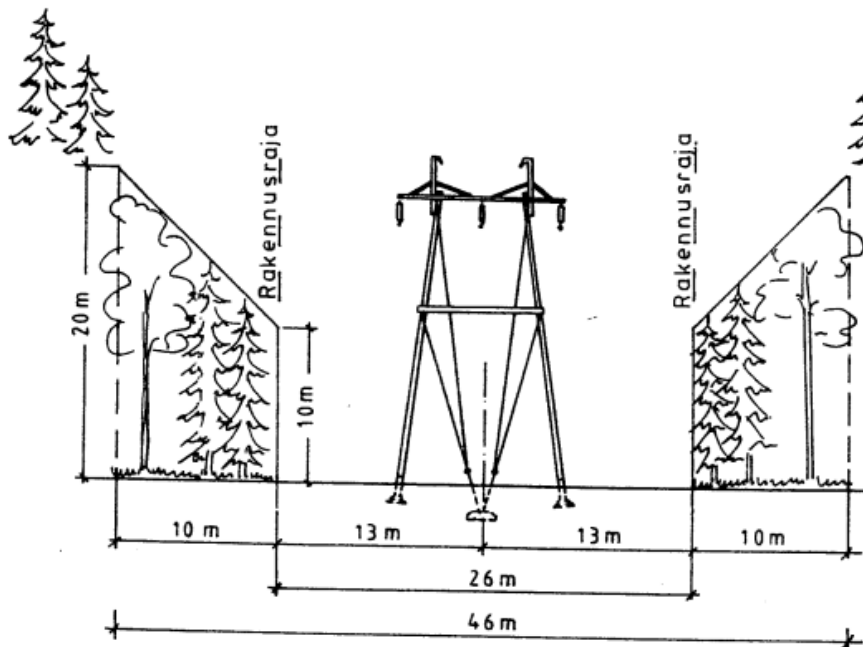
### 1. Caruna Oy

Lausunto, Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Mäntyselän teollisuusalueella, OAS

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaava-alueen halki kulkee kaksi kappaletta 110 kV voimajohdotamme, joille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Toivomme, että voimajohdot merkitään kaavaan ”Johtoa varten varattu alueen osa” - merkinnällä. Voimajohdon johtoalueen poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.



Kuva 1. Voimajohdon poikkileikkaus

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaava-lausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen [alueverkko@caruna.fi](mailto:alueverkko@caruna.fi).

#### Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa todennäköisesti merkittävästi. Tässä vaiheessa ei voida vielä tarkemmin ottaa kantaa vaikutuksiin, mutta kaavan edetessä on tarpeen tarkastella mm. tarvittavat muuntamovaraukset. Kaavaan tulisi varata tarvittavat maa-alueet liitteessä 1 näkyville nykyisille puistomuuntamoille (20m<sup>2</sup>).

#### Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Jakeluverkon siirrot edellyttävät, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

#### Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Toivomme mahdollisuutta lausua vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

**Vastine:** *Varataan alueet olemassa oleville puistomuuntamoille. Lausuntopyyntö lähetetään myös luonnos- ja ehdotusvaiheissa.*

## 2. Pohjois-Pohjanmaan museo / Arkeologia

Asia                      KUUSAMO Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Mäntyselän teollisuusalueella, OAS / arkeologia

Kuusamon kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Kirkonseudun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa Mäntyselän teollisuusalueella. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella tutkitaan, voidaanko Mäntyselän alueelle sijoittaa teollisuutta ja terminaalitoimintojen alue. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Hankealueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Kaavahankkeessa ei ole tarkoitus tehdä uusia arkeologisia selvityksiä. Suunnittelualueen viimeisin arkeologinen inventointi on toteutettu vuonna 2017 Teollisuusalueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä (Kuusamo, Teollisuusalueen

osayleiskaava arkeologinen inventointi 2017 / Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto). Tätä asemakaavan muutosta ja laajennusta varten selvitykset arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ovat ajan tasalla. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin viitaten.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Vastine:** *Todetaan arkeologisen kulttuuriperinnön tilanne muinaisjäännösrekisteriin viitaten kaavaselostuksessa.*

## Mielipiteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### **1. Mielipide**

Mäntyselänkaavoitus, lähteet alueella

Olettehan huomioineet kaavoituksen kannalta luonnon lähteet Mäntyselän teollisuusalueella?

Tuleeko mahdollisista yrityksistä alueelle valumavesiä mitkä pilaavat lähteiden vedet? Yksi lähde taisi jo mennä vedenpuhdistamon maa-ainesten alle (en löytänyt lähdettä).

Yritin muistini mukaan merkitä lähteiden paikat karttaan. Voin lähteä oppaaksi, jos tarvitsette lähteiden merkintään.

Kuvan alapuolella on kaksi (2-3) ja yläpuolella kolme (3) lähdettä. Lähteet ovat n. ½ - 1½ metriä halkaisijaltaan.

Koordinaatit:

Lähde 1

Leveysaste 65.956118

Pituus. ". 29.090372

Lähteet 2 - 4

Leveysaste 65.961525

Pituus. ". 29.096633

**Vastine:** *Alueella olevat lähteet merkitään asemakaavaan Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo-1 -merkinnällä)*

## Lausunnot: Kaavaluonnos

### 1. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 17.2.2023

#### Luonnonsuojelu

Kuvassa 3 (S. 10) olevaa karttaa tulee tarkentaa vastaamaan asemakaavoitettavaa aluetta. Karttaan merkitty suunnittelualueen rajausta ei vastaa asemakaavarajasta, mikä vaikeuttaa asemakaava-alueella olevien luontoarvojen arvioimista ja sijoittamista kaavaan.

Kaavaselistuksessa (luku 4.2.2 Muut merkinnät, s. 29) esitetään virheellistä tietoa törmäpääskyn suojelustuksesta. Toisin kuin kaavaselistuksessa todetaan, törmäpääsky on luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla rauhoitettu ja EU:n lintudirektiivin artiklassa 1 tarkoitettu lintulaji.

ELY-keskus ehdottaa

törmäpääsky-yhdyskuntaa koskevaa Luo-2-kaavamääräystä tarkistettavaksi esim. seuraavasti: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun törmäpääskyn pesimäyhdyskunta, jonka pesien hävittäminen ja pesimäaikainen häirintä on kielletty.”

#### Ympäristönsuojelu

Munakkasuon lähteet (3kpl) on kaavaluonnoksessa osoitettu luo-1-merkinnällä kaavaluonnoksen ET-varauksen alueelle, jonka kaakkoisosaan sijoittuu vuonna 2021 rakennettu jätevedenpuhdistamo. Lähteet ovat vesilain 2 luvun 11§:n tarkoittamia lähteitä, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Lähteille tulee osoittaa kaavassa riittävä suojavyöhyke, joka turvaa lähteiden vesilain mukaisen suojelun.

#### Liikenne ja infrastruktuuri

Kaavan mahdollistaman maankäytön myötä liikennemäärät tulevat kasvamaan valtatiellä 20 merkittävästi Säynäjäoentien liittymän kautta Mäntyselän alueelle, joten liikenteelliset ratkaisut tulee olla suunnitellun mukaiset sekä liikenneturvallisuuden että liikenteen sujuvuuden näkökulmasta. Kuusamon kaupungin tulee toteuttaa valtatie 20 liittymäjärjestelyt suunnitteluluvan kautta tehtävän suunnitelman mukaisesti kaavan lähtiessä toteutumaan, ensimmäisessä vaiheessa on toteutettava valtatielle 20 väistötila uuteen Säynäjäoentien liittymään.

**Vastine:** Tarkennetaan kaavaselistuksen kuvassa 3 (s. 10) olevaa karttaa. Korjataan kaavaselistukseen törmäpääskyn suojelustatus sekä törmäpääskyn liittyvä teksti sen mukaisesti, että törmäpääsky on luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla rauhoitettu ja EU:n lintudirektiivin artiklassa 1 tarkoitettu lintulaji. Korjataan myös luo-2 -kaavamerkintä ehdotetun mukaisesti: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun törmäpääskyn pesimäyhdyskunta, jonka pesien hävittäminen ja pesimäaikainen häirintä on kielletty.” Kaavaehdotuksessa osoitetaan lähteille

*riittävä suojavyöhyke, joka turvaa lähteiden vesilain mukaisen suojelun. Kaupunki toteuttaa liittymäjärjestelyt suunnitelman mukaisesti vaiheittain.*

2. Museo- ja tiedekeskus Luuppi/arkeologia, 24.1.2023

Hankealueella on toteutettu arkeologinen inventointi vuonna 2017 (Luoto, 2017), eikä alueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Kyseinen tieto on tuotu esille kaavaselostuksessa luvun 1.1.3 Rakennettu ympäristö osiossa *Arkeologinen inventointi*. Kyseisen osion otsikko tulee kuitenkin muuttua muotoon Arkeologinen kulttuuriperintö tai vaihtoehtoisesti Muinaismuistot. Kappaleeseen tulee myös lisätä päivämäärä, milloin arkeologisen tiedon tilanne on tarkastettu muinaisjäännösrekisteristä. Hankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön on esitetty luvussa 4.3.1.

**Vastine:** *Muutetaan kaavaselostuksen luvun 1.1.3 Rakennettu ympäristö osion Arkeologinen inventointi otsikko muotoon Arkeologinen kulttuuriperintö. Lisätään kappaleeseen päivämäärä, milloin arkeologisen tiedon tilanne on tarkastettu muinaisjäännösrekisteristä.*

3. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, 24.1.2023

Tarkennuksena kaavaselostukseen, että kaikille Tukesin luvittamille kohteille määritetään konsultointivyöhyke, ei vain Seveso-direktiivin mukaisille suuronnettomuusvaarallisille laitoksille.

**Vastine:** *Tarkennetaan kaavaselostukseen, että kaikille Tukesin luvittamille kohteille määritetään konsultointivyöhyke, ei vain Seveso-direktiivin mukaisille suuronnettomuusvaarallisille laitoksille.*

4. Caruna Oy, 31.1.2023

Kaava-alueen halki kulkee kaksi kappaletta 110 kV voimajohtojamme, joille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Toivomme, että voimajohdot merkitään kaavaan ”Johtoa varten varattu alueen osa” - merkinnällä.

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoita. Tässä vaiheessa ei tiedossa kuinka rakennukset sijoittuu teollisuusalueille, eikä ole sen takia johdonmukaista varata tarkkoja sijainteja puistomuuntamoille, toivomme että asemakaavamääräyksiin lisätään teksti, että ”T-Korttelialueille saa sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatimat puistomuuntamot.”

Kaavan on varattu ET-alue sähköasemaa varten korttelin 1013 tontille 1. Sähköasema tarvitaan siinä tapauksessa, että yksittäisen toimijan tarvitsema sähköverkon liityntäteho ylittää sen mitä voidaan liittää Caruna Oy:n liityntäperiaatteiden mukaan 20 kV:n jakeluverkkoon. Sähköaseman liittäminen kumpaankaan olemassa olevaan, aluetta halkovaan voimajohtoon ei ole mahdollista teknisistä ja toimitusvarmuudellisista syistä.

Tämän syyn takia Caruna Oy ehdottaa uuden voimajohdolle varatun alueen lisäämistä kaavan liitteen 2 mukaisesti.

**Vastine:** *Suunnittelualueella sijaitsevat nykyiset voimajohdot on merkitty kaavaan ”Johtoa varten varattu alueen osa” – merkinnällä. Lisätään asemakaavaan kaavamääräys: Teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueille (T ja T/kem) saa sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatimat*

*puistomuuntamot. Lisätään asemakaavaehdotukseen uusi voimajohdolle varattu alue lausunnon liitteen 2 mukaisesti.*

## Mielipiteet: Kaavaluonnos

1. Kiinteistön 305-411-135-26 omistaja on jättänyt mielipiteen 8.1.2023, jossa esitetään ko. tilan suojaviheralueeksi suunniteltu osa poistetaan kokonaan Mäntyselän teollisuusalueen kaavahankkeesta ja ko. kiinteistön läpi suunniteltu kevyenliikenteen väylä siirretään kulkemaan olemassa olevalle Säynäjäjoentielle.

**Vastine:** *Suunnittelualueen rajausta muutetaan siten, että tilan maat jäävät pois kaavahankkeesta ja kaavaluonnoksessa oleva kevyenliikenteen väylä siirretään pois ko. tilan mailta.*

*Lisäksi uuden Säynäjäjoentien linjauksen rakennuttua Mäntyselän teollisuusalueelle suuntautuva liikenne siirtyy kulkemaan tätä uutta linjausta pitkin. Ns. vanha Säynäjäjoentie on kaupungin omistuksessa ja se otetaan mukaan tähän asemakaavan muutokseen ja laajennukseen. Tie merkitään asemakaavaan pääosin katualueeksi ja pohjoispäästään kevyenliikenteen väyläksi. Tästä on sovittu tien naapureina olevien maanomistajien kanssa ja uusi katu tulee palvelemaan myös näiden kiinteistöjen käyttöä tulevaisuudessa. Tien uusi nimi on Säynäjäkuja.*

2. 14.1.2023 Jätetyssä mielipiteessä kysellään Mäntyselän alueelle sijoitettavaksi suunniteltujen teollisuustoiminnan ympäristövaikutuksia? Samalla kysytään, että minkälaisia todettuja ympäristövaikutuksia ja -mittauksia sekä -arvioita on jo saatavilla?

**Vastine:** *Melun ja muiden ympäristöhaittojen kantautuminen asuinalueelle on otettu huomioon kaavoituksessa ja lähimmäksi asuinaluetta kaavoitetut korttelit ovat merkinnällä TY = Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kortteleihin 808 ja 872 ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman, veden tai maaperän pilaantumista. Lisäksi TY-kortteleiden ja olemassa olevan asuinalueen väliin on jätetty suojaviheralue (EV-alue), joka osaltaan vähentää mahdollista TY-kortteleiden aiheuttamaa häiriötä asuinalueille. Alueen uusilla liikennejärjestelyillä (uusi Säynäjäjoentie) torjutaan liikenteestä johtuvia häiriöitä läheisille asuinalueille.*

*Ramboll:n 9.8.2023 toimittamassa Mäntyselän asemakaavamuutoksen meluselvityksessä, suositellaan kaava-alueen etelä-, länsi- ja pohjoisreunoille +5 metriä korkeaa meluestettä sekä suositellaan kaava-alueen kaakkoisnurkkaan +4 metriä korkeaa meluestettä. Koska nämä suositellut melusuojaukset eivät riitä melutasojen alittamiseen, lisäksi esitetään alueelle sijoittuvilta kaikilta ympäristölupaa vaativilta teollisilta toimijoilta edellytettäväksi asemakaavassa tehtävän erillinen meluselvitys, jolla todetaan ohjearvojen alittuminen.*

*Alueelle tulevaisuudessa sijoittuva teollinen toiminta on luonteeltaan sellaista, että se edellyttää sijoittuvilta laitoksilta ympäristölupaa ja rakennuslupaa sekä muita mahdollisia lupia ennen toteuttamista. Näiden lupien myöntämisen yhteydessä asetetaan toiminnalle yksityiskohtaisemmat reunaehdot. Lupamenettelyllä varmistetaan alueen toimintojen turvallisuus. Ympäristölupa kattaa kaikki*

*ympäristövaikutuksiin liittyvät asiat kuten päästöt ilmaan ja veteen, jäteasiat, meluasiat sekä muut ympäristövaikutuksiin liittyvät asiat.*

3. 28.1.2023 Jätetyssä mielipiteessä vaaditaan:

1. Kortteliin 1012 ei saa rakentaa rekkaparkkia eikä polttoaineiden jakelua.
2. Kortteliin 1011 ei saa rakentaa ravintola/kahvilatoiminnan tiloja
3. Alue T(kem) tulee siirtää teollisuusalueen pohjoisreunalle tai poistaa kokonaan.
4. Tieyhteys Säynäjäjoentietä teollisuusalueelta eteenpäin tulee säilyttää entisellä reitillä.
5. Risteys Vihta-arontieltä Ouluntielle tulee säilyttää entisellä paikalla.

**Vastine:**

*1. Ramboll:n 9.8.2023 toimittamassa Mäntyselän asemakaavamuutoksen meluselvityksessä, suositellaan kaava-alueen etelä-, länsi- ja pohjoisreunoille +5 metriä korkeaa meluestettä sekä suositellaan kaava-alueen kaakkoisnurkkaan +4 metriä korkeaa meluestettä. Koska nämä suositellut melusuojaukset eivät riitä melutasojen alittamiseen, lisäksi esitetään alueelle sijoituvilta kaikilta ympäristölupaa vaativilta teollisilta toimijoilta edellytettäväksi asemakaavassa tehtävän erillinen meluselvitys, jolla todetaan ohjearvojen alittuminen.*

*Nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien sijoittamisesta ja niiden ympäristövaikutuksista on säädetty Valtioneuvoston asetuksessa nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista. Raskaan liikenteen polttoaineen jakelu on syytä keskittää asuin- ja taajamapalvelujen alueiden ulkopuolelle, jolloin raskaasta liikenteestä mahdollisesti aiheutuvat haitat minimoidaan. Mäntyselän alueen saavutettavuus ja alueella sen toteutuessa liikkuva raskasliikenne puoltavat jakeluaseman sijoittamista alueelle.*

*2. Kortteliin 1011 sallittavat ravintola- ja kahvilatilat on tarkoitettu ensisijaisesti työpaikkaruokailua sekä alueella jalostettujen tuotteiden myyntiä varten.*

*3. Asemakaavan laatimishetkellä ei ole tiedossa toimijaa, jolla olisi T/kem-alueelle asettuja selviä tavoitteita laitoksen toiminnasta tai tekniikasta. Teollisuusalueen osayleiskaavan tueksi laaditussa master planissa kyseiselle alueelle on asetettu tavoitteeksi toteuttaa kemialliseen puunkäsittelyyn perustuva laitos tai laitoksia (esim. pyrolyysiöljytehdas tai etanolitehdas). Asemakaavassa osoitetaan ja varataan tarvittava maa-alue em. toiminnoille ja varmistetaan tarkoituksenmukaiset yhteystarpeet ja infrastruktuuri. Tällaisen laitoksen yksityiskohtaisempaa suunnittelua ohjaa ja säätelee erilliset lupaprosessit, joista keskeisimpiä ovat ympäristölupa, kemikaalilupa ja rakennuslupa sekä mahdollisesti vaadittava ympäristövaikutusten arviointimenettely. Näiden lupien myöntämisen yhteydessä asetetaan toiminnalle yksityiskohtaisemmat reunaehdot. Lupamenettelyllä varmistetaan alueen toimintojen turvallisuus. Ympäristölupa kattaa kaikki ympäristövaikutuksiin liittyvät asiat kuten päästöt ilmaan ja veteen, jäteasiat, meluasiat sekä muut ympäristövaikutuksiin liittyvät asiat.*

*4. Säynäjäjoentien nykyinen kulku tulevan teollisuusalueen läpi ei todennäköisesti ole tulevaisuudessa mahdollinen. Usein vastaavanlaiset suuret teollisuusalueet turvallisuussyistä aidataan ja niissä on portit sekä kulunvalvonta (vrt. esim. Pölkyn saha). Näin ollen kulkuyhteys Mäntyselän teollisuusalueen pohjois-länsipuolelle tulee järjestää muuta kautta. Lopullinen tien paikka tullaan ratkaisemaan tarkemman suunnittelun kautta ja kaupunki rakentaa uuden yhteyden.*

*5. Kyseisen alueen maankäyttöä ei ratkaista tässä asemakaavatyössä.*

4. Kiinteistön 305-411-40-4 omistajat ovat jättäneet mielipiteen 30.1.2023, jossa kiinteistön omistajat eivät hyväksy uuden tielinjan rakentamista kiinteistön maa-alueen kautta. Perusteluna tässä on viittaus ELY:n 22.9.2021 antamaan lausuntoon.

**Vastine:** *Kyseisen alueen maankäyttöä käyttöä ei ratkaista tässä asemakaavatyössä.*

5. 31.1.2023 (alkup. 26.4.2022) jätetyssä mielipiteessä vedotaan siihen, että Säynäjäoentie suljetaan mielipiteessä mainitun yksityishenkilön talon jälkeen ja tie hoidetaan niin kauan kuin ko. yksityishenkilö asuu talossaan.

**Vastine:** *Uuden Säynäjäoentien linjauksen rakennuttua Mäntyselän teollisuusalueelle suuntautuva liikenne siirtyy kulkemaan tätä uutta linjausta pitkin. Ns. vanha Säynäjäoentie on kaupungin omistuksessa ja se otetaan mukaan tähän asemakaavan muutokseen ja laajennukseen. Tie merkitään asemakaavaan pääosin katualueeksi ja pohjoispäästään kevyenliikenteen väyläksi. Ns. vanhan Säynäjäoentien liittämisestä asemakaavaan asemakaavakaduksi ja -kevyenliikenteenväyläksi on sovittu tien rajanaapureina olevien maanomistajien kanssa ja uusi katu tulee palvelemaan myös näiden kiinteistöjen käyttöä tulevaisuudessa.*

*Kadun ylläpito on näin ollen kaupungin vastuulla.*

*Uuden Säynäjäoentien rakennuttua liikenne tulee vähenemään Puomitiellä sekä Kuormurintiellä. Raskaan liikenteen läpiajo tullaan kieltämään Puomitiellä liikennemerkeillä.*