

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS MÄNTYSELÄN TEOLLISUUSALUEELLA

KAAVASELOSTUS luonnos



Kaavaselostus liittyy 30.11.2022 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 22.10.2020
Tulevaisuuslautakunta __.__.20__
Kaupunginvaltuusto __.__.20__
Lainvoima __.__.20__

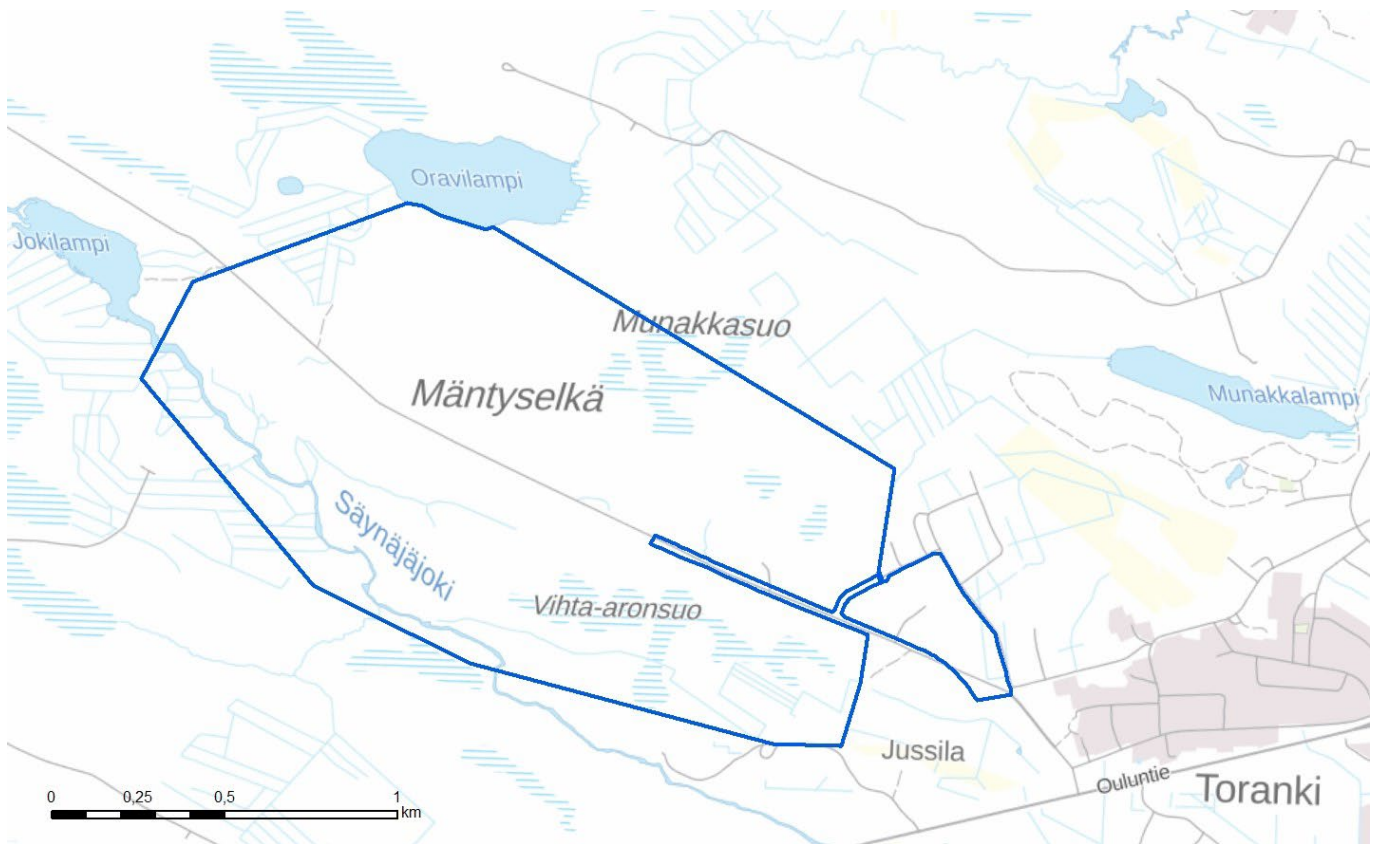
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS MÄNTYSELÄN TEOLLISUUSALUEELLA

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.



Kuusamo 30.11.2022

Kimmo Kymäläinen
Kaavoittaja



SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
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
1.2 Suunnittelutilanne	12
1.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
2 TAVOITTEET	20
2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
2.2 Asemakaavan tavoitteet	20
2.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
2.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	21
3 VAIHTOEHDOT	23
3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	23
3.1.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen	24
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	24
4.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	25
4.2 Aluevaraukset	25
4.2.1 Korttelialueet	25
4.2.2 Muut merkinnät	28
4.3 Kaavan vaikutukset	29
4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperint ...	29
4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	30
4.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	30
4.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	31
4.3.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
4.3.6 Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin.....	33
4.3.7 Vaikutukset talouteen.....	33
4.3.8 Vaikutukset kaupungin strategioihin	34
4.3.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, sosiaalisiin oloihin, terveellisyyteen, turvallisuuteen ja ...	34
4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	34
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	35
4.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	35
5 TOTEUTUS	35
5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6 SUUNNITTELUVAIHEET.....	36
6.1 Hankkeen lähtökohta	36
6.2 Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	36
6.3 Kaavaluonnos.....	36



LIITTEET

Kaavaselostuksen osana:

- Asemakaavaluonnoskartta merkintöjen selityksineen pienennöksenä
- Asemakaavan seurantalomake (lisätään lopulliseen selostukseen)

Erillisinä liitteinä:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenvedo vireilletulovaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin
3. Luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.3.2018, päivitetty 17.5.2018)
4. Rakennettavuusselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 26.1.2018)
5. Liikennevaihtoehtot (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 4.10.2018)
6. Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, FM Kalle Luoto, 2017)
7. Teollisuusalueen master plan (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 15.1.2019)
8. Lähdeinventointi (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
9. Luontoselvityksen laajennus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.12.2019)
10. Teollisuusalueen osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 10.12.2019)
11. Yleistasausten tarkastelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 7.1.2020)
12. Mäntyselän teollisuusalueen luontoselvitys osayleiskaavaa varten (Luontoselvitys Kangas, 27.8.2022)



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 pidetään nähtävillä 30.11.2022-31.1.2023 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Asemakaavamuutosta ja -laajennusta esitellään yleisötilaisuudessa Kuusamon kaupungintalolla 8.12.2022.

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

Toteuttaminen

Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville talvella 2023 ja kaava on tarkoitus saada hyväksyntään keväällä 2023.

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).

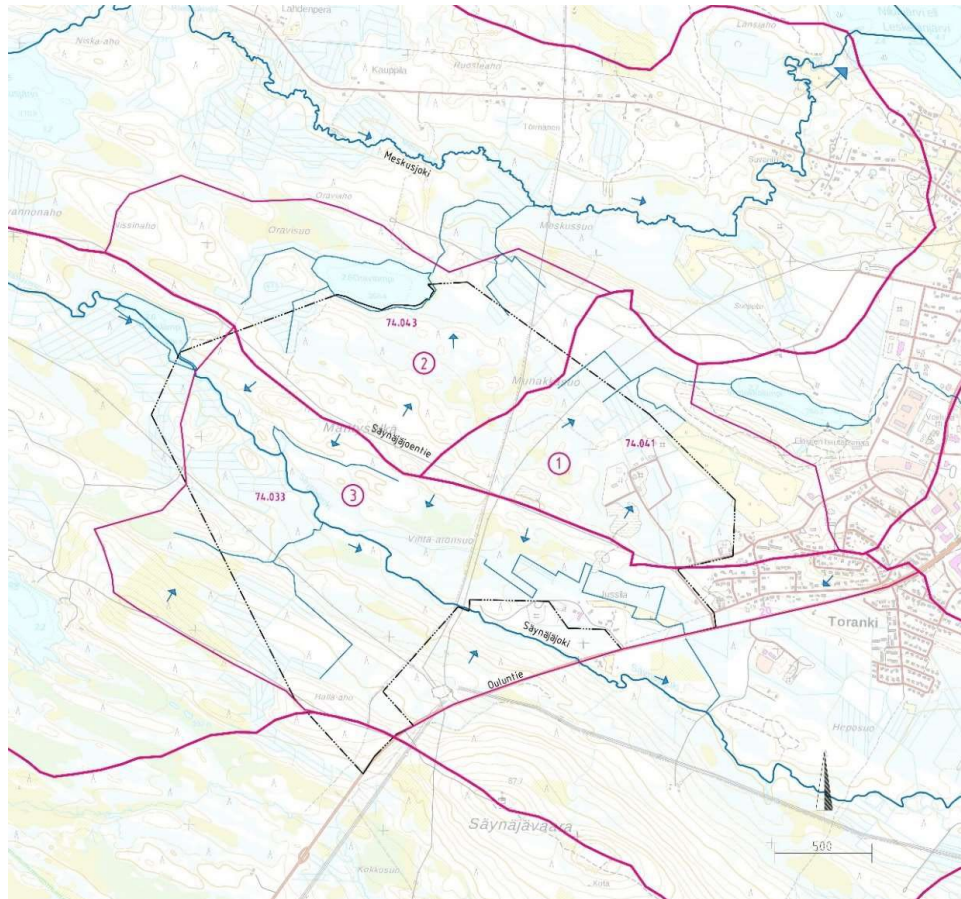
Vesistöt ja vesitalous

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

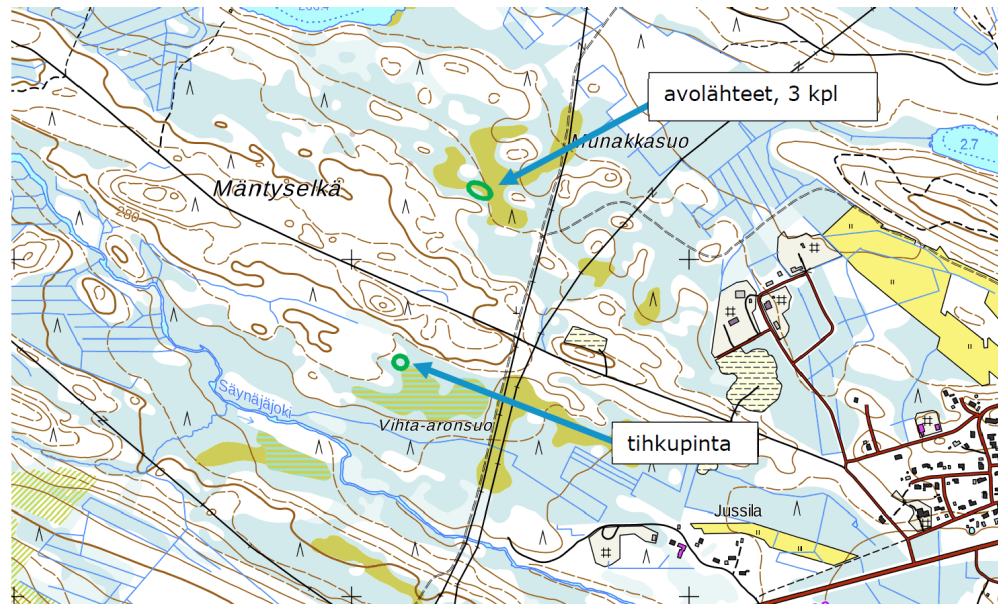
Suunnittelualan havumetsät ovat eri kehitysvaiheissa olevia talousmetsiä. Kivennäismaan kasvupaikkatyyppit ovat pääosin kuivahkoja mäntyvaltaisia variksenmarja-puolukkatyyppin kankaita hiekkaisella Mäntyselän moreeniselänteellä. Alueelle sijoittuu runsaasti puustoltaan nuoria, kitukasvuisia ja mäntyvaltaisia 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 Säynäjäjoen 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. Säynäjäjokivarrelle 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 Säynäjäjoen 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-aronsuo luoteisosista (kuva 2).



Kuva 2. Lähdeselvityksessä paikannetut kohteet.

Mäntyselän itäpuolella, suunnittelualueen rajalla, suolle purkautuu pohjavettä kolmen vierekkäin sijoittuvan avolähdokeskittymän alueella. Lähteitä voidaan käsitellä yhtenä purkaumana, jossa on kolme avovesisilmäkettä. Lähdealue 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 m². 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-aronsuon 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-aronsuon keskiosissa rimpinevaa.

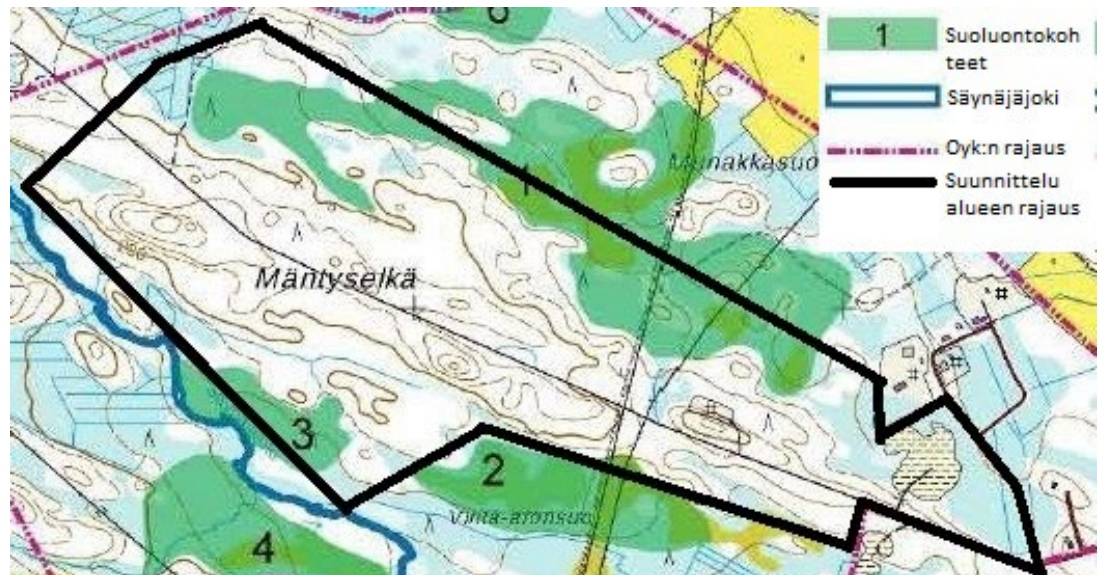
Arvokkaat luontokohteet ja lajisto

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-aronsuon 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) ja 2 (Vihta-aron suo) reuna-alueet sijoittuvat ko. asemakaavan suunnittelualueelle (kuva 3). Luontokohteiden sijoittuminen suunnittelualueelle lähes kokonaan. 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 länsipuolelle sijoittuu virtavetenä arvokas Säynäjäjoki.



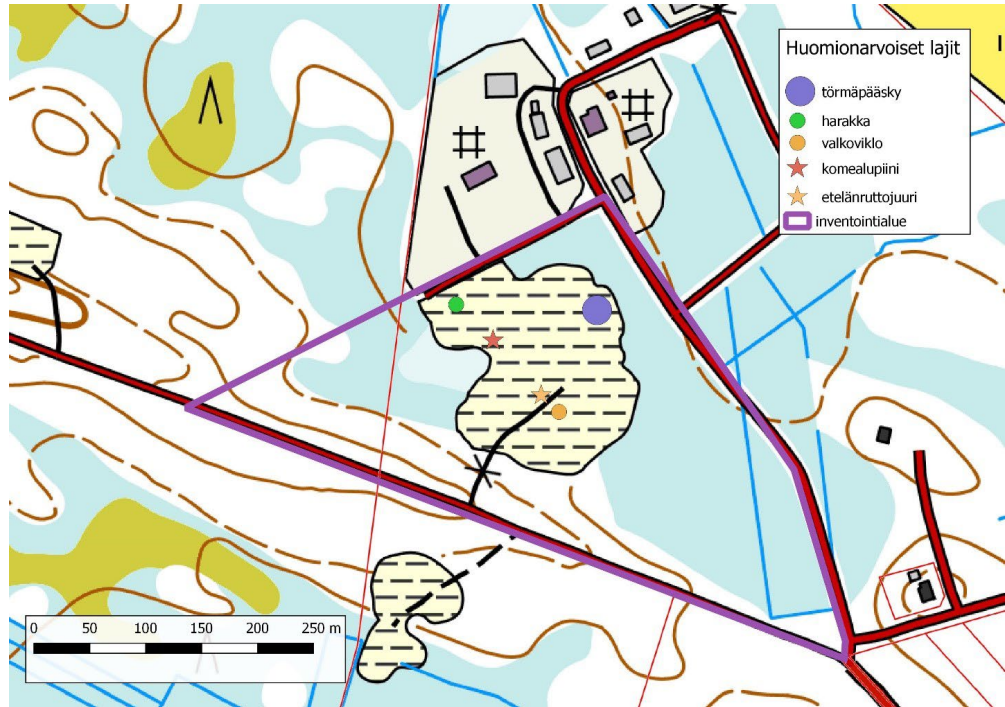
Kuva 3. Suunnittelualueen luontokohteet. Kuva ei mittakaavassa. Mustalla viivalla asemakaavan alustava rajaus. Violetilla katkoviivalla Teollisuusalueen osayleiskaavan rajaus.

Suunnittelualueen inventoinneissa ei havaittu valtakunnallisesti uhanalaista kasvilajistoa. Voimajohtolinjojen alla esiintyy paikoin kivennäismaalla kissankäpäälää, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävää (NT). Kissankäpäälä 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 vaikei niitä 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 rakentamaton 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 Säynjävaaran sähköasemalta pohjoiseen osin rinnakkain suuntautuvat Säynjävaara–Viipusjärvi 110 kV ja Säynjävaara–Kuusamo 110 kV. Alueen nykyiset toiminnot ovat teknisen verkoston piirissä.

Arkeologinen inventointi

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. 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

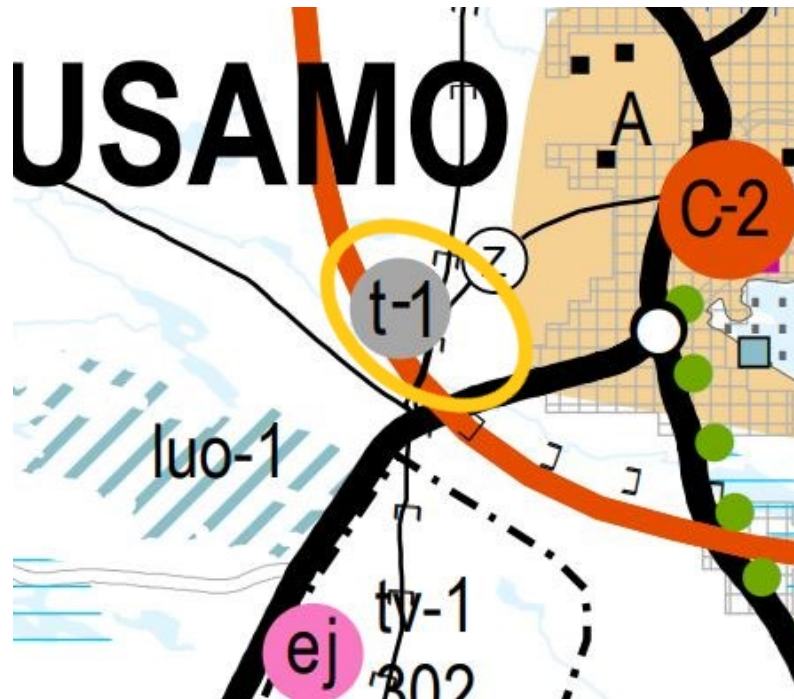
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017. Suunnittelualue sijoittuu 1. vaihemaakuntakaavassa osittain taajamatoimintojen alueelle (A) (kuva 5). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue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



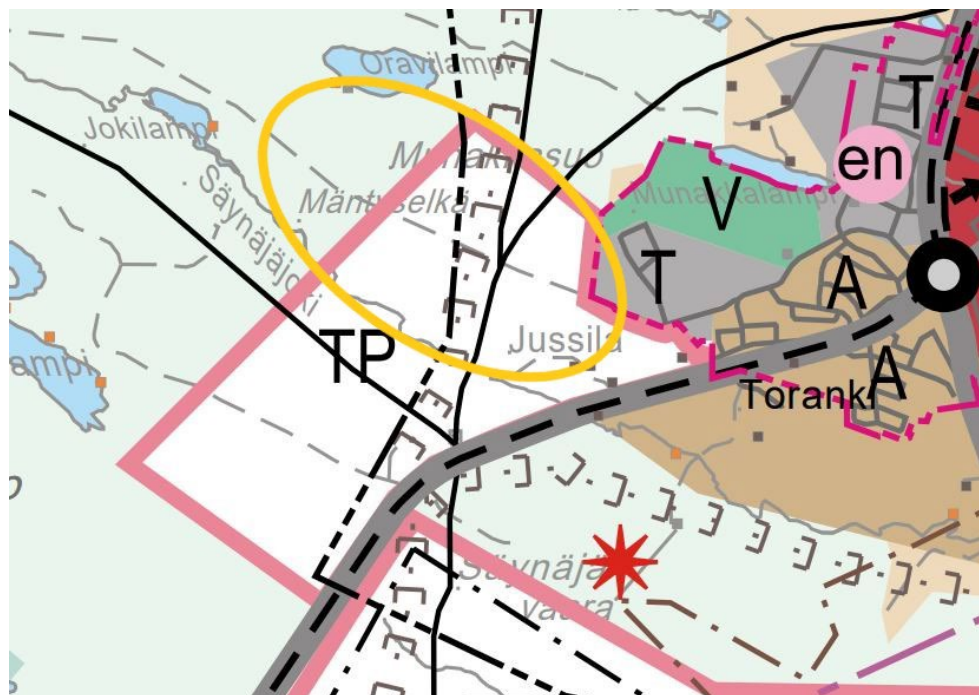
Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen suurin piirteinen sijainti keltaisella rajauksella.

Lisäksi on vireillä Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.



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 kaavamerkinnt.



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.

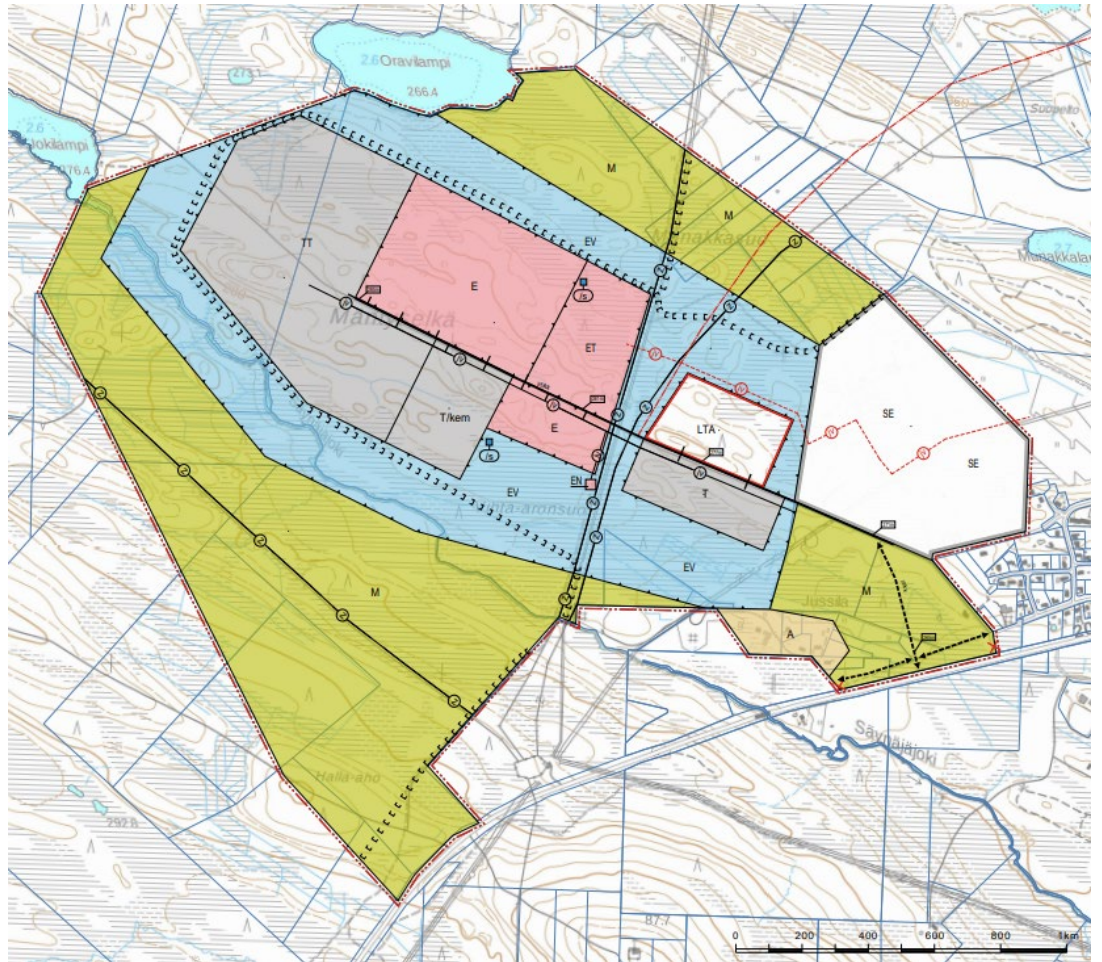
Teollisuusalueen osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu erityisalueelle (E), joka on varattu energiahuollon, jätteen käsittelyn ja jätteen hyödyntämiseen liittyviä toimintoja varten. Alueelle saa rakentaa jätteen käsittelyyn, kierrätykseen sekä energiantuotantoon liittyviä rakennuksia, rakenteita 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 terminaalialueelle (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 kaavamerkinnyt: 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 varistorakennusten 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 kehittämistä 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 raakapuutermiinali 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 energiapuutermiinalille 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.



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)
- Tulossa selvitys Mäntyselän kaava-alueen vaikutuksista lähteisiin (kaavaehdotusvaiheessa)

Päätökset

Käynnistyspäätös yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.2.2022 § 25.

2 TAVOITTEET

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos 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 jäteteettömyys 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 jäteteettömyys (yhdyskuntajätteen kierrätys/energiakäyttö) vuoteen 2030 mennessä. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi kaupunki on päättänyt investoida uuden teollisuusalueen Mäntyselkään.

Uuden, investoitavan Mäntyselän teollisuusalueen keskeisimmät tavoitteet ovat:

1. Luoda uusiutuvaa energiaa sekä kiertotaloutta palveleville yrityksille uusia teollisuuskiinteistöjä.
2. Mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen energia- ja kiertotalousliiketoimintaan.
3. Tarjota puun jatkokäsittelyyn liittyvälle teollisuudelle uusia kiinteistöjä.
4. Keskittää uusiutuvan energian ja kiertotalouden toiminnot samalle teollisuusalueelle.
5. Parantaa koko Kuusamon alueen huoltovarmuutta ja kotimaisten energialähteiden hyödyntämistä.
6. 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).
7. 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-alarapeista ja tämän tarkastelun pohjalta on laadittu myös aluesuunnitelma. Koska tätä asemakaavaa laadittaessa ei ole tiedossa kaikkia alueelle sijoitettavia toimijoita, lukuun ottamatta kaava-alueella jo sijaitsevaa jätevedenpuhdistamo (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 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

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

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 kestävä hyödyntämistä. Alueelle laaditun master planin lähtökohtana 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 toimitilarakennusten korttelialue (KTY), teollisuusrakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), teollisuus- ja varastoalueet (T), tavaraliikenteen terminaali-alue (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 (kaavaluonnos):

Käyttötarkoitus	Kok. pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
TY	6,8	27 380
T/kem	9,4	37 700
T	57,6	230 230
LTA	6,7	1 000
ET	9,2	36 615
E	22,9	<u>91 460</u>
	yht.	424 400

Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet voivat vielä tarkentua kaavaehdotukseen.

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-m² kokoisen ravintolan tai kahvilan ja enintään 100 k-m² 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.

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 Seveso-direktiivin mukaiselle suuronnettomuusvaaralliselle laitokselle ns. konsultointivyöhykkeen. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvaan kaavoitukseen ja rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja vyöhykkeen sisällä toimiessa tulee noudattaa turvallisuuden 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.

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 Toranginahan 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 voimajohtolinjaan. 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).

Erytysalue (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 terminaalialue 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 olemassa olevalle Säynäjäjoentielle. Säynäjäjoentien linjaus muuttuu, kun uutta 18.5.2022 hyväksytyn asemakaavan mukaista liittymää valtatielle 20 ja Säynäjäjoentietä aletaan rakentaa. Näillä katujärjestelyillä saadaan siirrettyä raskasta liikennettä kauemmaksi olemassa olevasta asutuksesta ja vähennettyä raskaan liikenteen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia asuinalueille.

Ajoyhteys (ajo)

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-pohjoispuolta.

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.

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. Vaikka törmäpääsky-yhdyskunnalla ei ole lain tuomaa suojaa, luontoselvityksen suositusten mukaisesti Mäntyselän törmäpääskyn pesäpaikat suositellaan turvattavaksi sekä suositellaan, että maa-aineskasoja ei tasata tai siirretä pesätunneleiden alueella tai niiden läheisyydessä varsinkaan törmäpääskyn pesintäaikaan.

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 synnyttämiselle 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 muutokieleltään 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 Säynjäjokeen, 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 hydraulikkaöljyjen 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.

Suunnittelualan inventoinneissa ei havaittu valtakunnallisesti uhanalaista kasvilajistoa. Voimajohtolinjojen alla esiintyy paikoin kivennäismaalla kissankäpäälää, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji. Lajin esiintymiä ei ole tarpeen esittää kartoilla, sillä kissankäpäälä 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 erittäin



uhanalainen ja kiireesti suojeltava laji, mutta kyseistä esiintymää ei voida tällä hetkellä pitää merkittävänä, koska esiintymä on hyvin pieni. Luontoselvityksen suositusten mukaisesti törmäpääskyn pesäpaikat turvataan eikä maa-aineskasoja tasata tai siirretä pesätunneleiden alueella tai niiden läheisyydessä etenkin törmäpääskyn pesintäaikaan. Pesäpaikkojen ympäristö on merkitty suojaviheralue-merkinnällä ja pesäpaikat luo-2 -merkinnällä.

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.

Keväällä 2018 toteutetussa viitasammakkoinventoinnissa 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 lajihavainnoita alueelta ei ole tiedossa.

Lähdeluontotyypit

Munakkasuolla sijaisee lähteikkö eli kolme lähekkäin sijoittuvaa avovesipurkaumaa. Vihta-aronsuon tihkupintainen suon osa on rehevä lähdevaihteinen 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).

Lähteiden ympäristössä tapahtuvalla maan muokkauksella ja rakentamisella voi olla vaikutusta lähteiden luonnontilaan. Kaava-alueen lähteet Munakkasuolla sijoittuvat kaavassa ET –merkinnällä osoitetulle alueelle luo-1 -merkinnällä. Vihta-aronsuon tihkupintainen suon osa sijoittuu kaavassa EV-alueelle ja on merkitty 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. Kaava-alueen rakentamisen vaikutuksista lähteisiin tullaan tekemään tarkempi selvitys kaavaehdotusvaiheessa.

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.-30.2.2022 välisenä aikana alueella. Laskennan perusteella voidaan todeta suuren osan kokonaisliikenteestä (nykyisellään n. 50 000 ajoneuvosuoritetta vuositasolla) 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 viemäriverkoston 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 voimajohtolinjaan. 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 kiertotalousyrittäjätoimintaa 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 toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY- merkintä) ja 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 Seveso-direktiivin mukaiselle suuronnettomuusvaaralliselle laitokselle ns. konsultointivyöhykkeen.

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 kehittämistä 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 saatiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Vireilletulovaiheen palaute on huomioitu kaavaselostuksessa. Vireilletulovaiheessa jätetyt mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteenä kaavaselostuksessa (liite 2).

6.3 Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30.11.2022-31.1.2023 kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.



Asemakaavamuutosta ja -laajennusta esittelevä yleisötilaisuus pidetään Kuusamon kaupungintalolla 8.12.2022.

Asemakaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville talvella 2023 ja asemakaavan muutos ja laajennus on tarkoitus saada hyväksyntään keväällä 2023.

Kaava-asiakirjojen laatiminen

Kaavan laatija: Terhi Wendelin, Kimmo Kymäläinen

Kartat: Terhi Wendelin

