



KMO/695522/10.02.03.00/2021

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS TATANKI-KOUKKULAMMEN ALUEELLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

päivitetty 4.9.2023



Ehdotusvaiheen yleissijainti punaisella rajauksella.

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Kirkonseudun asemakaavan Tropiikin alueen kortteleita 929 – 932, Tatanki-Koukkulammen ranta-asemakaavan aluetta sekä asemakaavaan kuulumattomia alueita Pienen Petäjälammen ja Niskalammen välisellä alueella sekä saarta Tatankijärvestä.

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 kilometriä Kuusamon keskustasta pohjoiseen, Tropiikin alueen ja Petäjäkankaan golfkentän pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä valtatiehen 5, pohjoisessa Tatankijärveen, idässä Syvälampeen, Niskalampeen ja Petäjäkankaan golfkenttään sekä etelässä Pienen Petäjälammen ja Petäjälammen. Kahdelta pieneltä alueelta rajaus ulottuu myös Petäjälammen eteläpuolelle: toinen alue on valtatiehen 5 varressa ja toinen Tropiikin alueelle johtavan ylityksen kohdalla Petäjälammen ja Pienen Petäjälammen välissä. Suunnittelualueella sijaitsee useita vesistöjä, kuten Koukkulampi, Pieni Koukkulampi, Kangaslampi ja Ompanlampi sekä kaksi pienempää, nimetöntä lampea. Lisäksi alueeseen kuuluu nimetön saari Tatankijärvestä.



Suunnittelutehtävä ja vaihe

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella edistetään vetovoimaisen matkailu- ja loma-asuntoalueen kehittymistä. Kaavatyössä tutkitaan Tropiikin alueen palveluihin tukeutuvan loma-asumisen sekä matkailu- ja majoituspalveluiden sijoittumista ja rakennusoikeuden määrää sekä alueella kulkevien reittien linjauksia yhdessä maanomistajien kanssa.

Luonnos oli nähtävillä 13.10.2016 – 14.11.2016. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli luonnoksen ja siitä saadun palautteen 22.1.2020 § 12.

Ehdotus oli nähtävillä 3.6.2021-31.7.2021. Tulevaisuuslautakunta käsitteli ehdotuksen ja siitä saadun palautteen 25.5.2023 § 50.

Nyt hanke on II ehdotusvaiheessa. Ehdotukseen on mm. päivitetty kortteleiden käyttötarkoitusmerkintöjä saadun palautteen pohjalta sekä tarkistettu katujen, ajoyhteyksien ja moottorikelkkareitin linjauksia.

Suunnittelutilanne

Suurella osalla suunnittelualuetta on voimassa asema- tai ranta-asemakaava, mutta Pienen Petäjälammen pohjoispuolella on myös asemakaavoittamatonta aluetta. Yleiskaavatasolla alueella vaikuttavat Kuusamon strateginen yleiskaava sekä Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, mutta se toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla määritellään valtakunnalliset perusteet ja vaatimukset suunnittelulle, ja ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittävät perusteet ja vaatimukset alueidenkäytölle. Tavoitteet toimivat läpileikkaavana ohjeena suunnittelulle ja yhtenäistävät suunnittelua valtakunnallisesti. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle (A), joka tarkoittaa asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueita. 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä. 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen



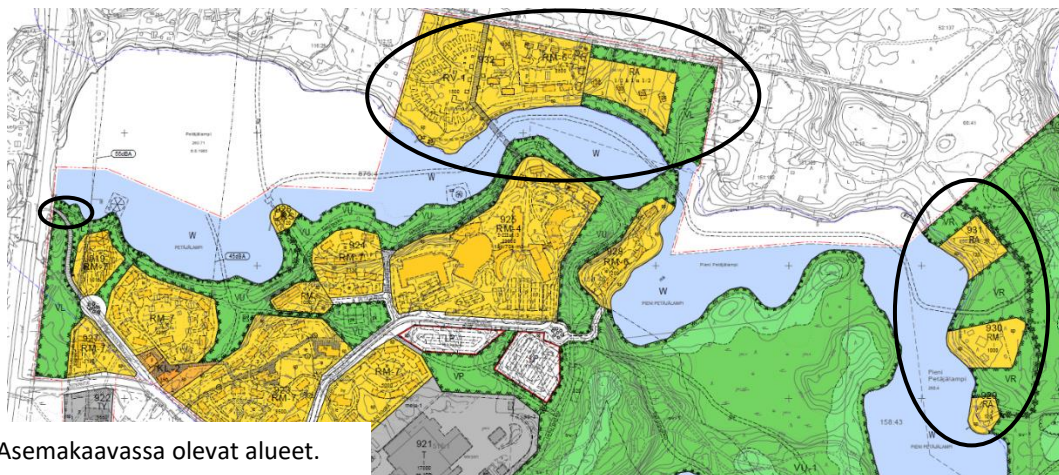
aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskusten varaan.

Yleiskaava

Suurimmalla osalla aluetta on voimassa Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava (lv. 15.11.2018). Kaavassa alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R-4). Strategisessa yleiskaavassa (lv. 20.6.2019) alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1).

Asemakaava

Suunnittelualueen eteläosassa on osia asemakaava-alueesta. Alueet ovat osoitettu asuntovaunu-alueeksi, matkailua palvelevien rakennusten ja loma-asuntojen korttelialueiksi. Muu osa suunnittelualueesta on ranta-asemakaava-alueita ja asemakaavoittamatonta aluetta.



Asemakaavassa olevat alueet.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa verrataan olemassa olevaa tilannetta ja kaavamuutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi kaavamuutoksen vaikutukset suunnittelualueen ja sitä ympäröivien alueiden luonnonympäristöön, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kaupungin strategiaan.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavahankkeen osallisia ovat ainakin:

- Maanomistajat ja asukkaat
 - Kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - Lähialueiden asukkaat



- Kaupungin hallintokunnat
 - Tulevaisuustoimiala
 - Yhdyskuntatekniikan toimiala
- Yhdyskuntatekniikka
 - Caruna Oy (Sähkönsiirto)
 - Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Oulu - Koillismaan pelastusliikelaitos
- Kuusamolaiset seurat ja yhdistykset

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus laaditaan merkittävää hyötyä kaavasta saavan maanomistajan kanssa. Sopimuskorvauksilla rakennetaan mm. alueen kadut.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaava-alueeseen kuuluvia maanomistajia tiedotetaan henkilökohtaisesti kirjeellä. Lisäksi kaavan nähtävillä olosta ilmoitetaan Koillissanomissa, Kuusamon seudussa ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa *www.kuusamo.fi -Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus – Laadinnassa olevat kaavat – Asemakaava – Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tatanki-Koukkulammen alueella*. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupungintalolla (Keskuskuja 6).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 13.9.2023 – 12.10.2023 yhtäaikaisesti II kaavaehdotuksen kanssa.

Maaomistajalla on mahdollisuus jättää muistutus kaavasta. **Muistutus on jätettävä nähtävillä oloaikana sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@kuusamo.fi** tai kirjeitse osoitteeseen Tulevaisuuslautakunta/Maankäyttö, PL 9, 93601 Kuusamo. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös sähköpostitse, puhelimitse tai käymällä toimistollamme.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Aikataulusta

Maankäyttösopimukset hyväksytetään ja allekirjoitetaan heti II ehdotuksen nähtävillä oloajan jälkeen. Tulevaisuuslautakunta käsittelee II kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen arviolta talvella 2023. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2024.

Lisätietoja

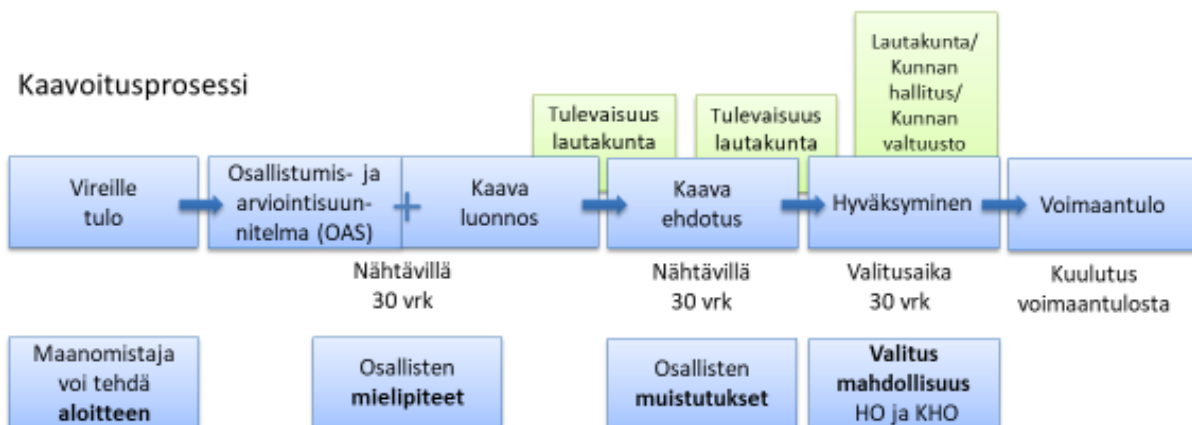
Kaavoitusarkkitehti
 Laura Häkkänen
 laura.hakkanen@kuusamo.fi
 p. 040 351 0367

Kaavoitusteknikko
 Pekka Räisänen
 pekka.raisanen@kuusamo.fi
 p. 040 756 7881

Kaavoitusta voi seurata kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

www.kuusamo.fi - Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus – Laadinnassa olevat kaavat – Asemakaava – Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tatanki-Koukkulammen alueella

Asemakaavaprosessi



Osallistuminen

