



KMO/522/10.02.03.00/2021\*

\* korjattu 1.6.2021

## KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS TATANKI-KOUKKULAMMEN ALUEELLA

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

päivitetty 24.5.2021



Ehdotusvaiheen yleissijainti punaisella rajauksella.

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

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 Pieneen Petäjälampeen ja Petäjälampeen. 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 Tatankijärnessä.



## Suunnittelutehtävä ja vaihe

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

Luonnos oli nähtävillä 13.10.2016 – 14.11.2016. Lautakunta käsitteli luonnosta ka siitä saatua palautta 22.1.2020 § 12. Nyt hanke on ehdotusvaiheessa. Ehdotukseen on alueen tonttimäärää tarkistettu lautakunnan päätöksen mukaisesti. Aluetta on myös hieman laajennettu luonnokseen verrattuna.

## Suunnittelutilanne

Suurella osalla suunnittelualueella 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.

### 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 suunnittelualueita koskevia merkintöjä. 3. vaihemaakuntakaavassa (ei lainvoimainen) 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 kaksoiskeskukseen varaan.

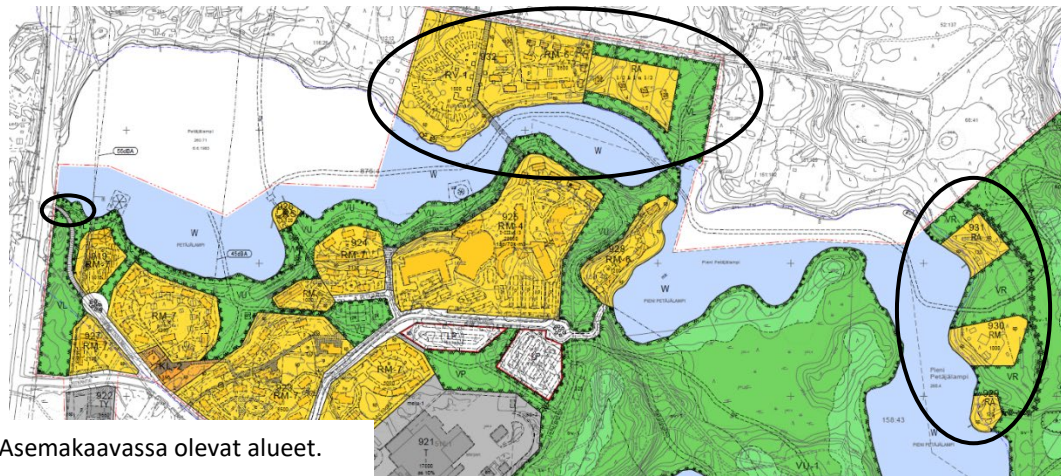
### Yleiskaava

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
  - Yhdyskuntatekniikan toimiala
  - Elinkeino toimi
- 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, Koillismaan Uutisissa ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat koko hankkeen keston ajan nähtävillä internetissä osoitteessa [www.kuusamo.fi](http://www.kuusamo.fi) -*Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus – Laadinnassa olevat kaavat – Asemakaava – Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tatanki-Koukkulammen alueella*. Asiakirjat ovat nähtävillä myös kaupungintalolla maankäytön ilmoitustaululla (Keskuskuja 6).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 3.6.2021 – 2.7.2021 yhtäaikaaisesti kaavaehdotuksen kanssa.

Maaomistajalla on mahdollisuus jättää muistutus kaavasta. Muistutus on jätettävä nähtävillä oloaikana sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo@kuusamo.fi](mailto:kirjaamo@kuusamo.fi) tai kirjeitse osoitteeseen Yhdyskuntatekniikan lautakunta/Maankäyttö, PL 9, 93601 Kuusamo.

## Aikataulusta

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksesta saadun palautteen syystalvella 2021. Maankäyttösopimusneuvottelut aloitetaan nähtävillä oloajan jälkeen.

Kaupungin valtuusto hyväksyy kaavan neuvottelujen päätyttyä, arviolta keväällä 2022.

## Lisätietoja

kaavoitusarkkitehti

Leavuokko Alavuotunki

p. 040 825 5173

**Kaavoitusta voi seurata kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:**

[www.kuusamo.fi](http://www.kuusamo.fi) - Asuminen ja ympäristö – Kaavoitus – Laadinnassa olevat kaavat – Asemakaava – Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tatanki-Koukkulammen alueella

