



DNR: KMO/36/10.02.03.00/2023
29.4.2024

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS TROPIIKIN ALUEELLA KORTTELISSA 923 TONTILLA 2 SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA PUISTOALUEELLA

KAAVASELOSTUS Ehdotus



Kaavaselostus liittyy 29.4.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 24.01.2024

Hyväksyntä

Tulevaisuuslautakunta __.__.202__

Kaupunginhallitus __.__.202__

Kaupunginvaltuusto __.__.202__

TROPIIKIN ALUEEN KORTTELIN 923 TONTTI 2 SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA PUISTOALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

- Kuusamon kaupungin kirkonseudun asemakaavan Tropiikin korttelin 923 tontti 2 (KL-2) sekä pysäköinti- ja puistoalueita (LP ja VP) kiinteistöllä 305-411-467-2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

- Kuusamon kaupungin kirkonseudun asemakaavan Tropiikin kortteli 923 tontti 2 (RM) ja kortteli 921 tontti 6 (RM).



SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	4
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
2 SUUNNITTELUUTILANNE	13
2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	13
3 TAVOITTEET	18
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
3.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	19
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	19
3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana	22
4 VAIHTOEHDOT	23
4.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	23
4.2 VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU.....	25
4.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	26
5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	26
5.2 ALUEVARAUKSET	27
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	28
6.1 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	30
6.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	30
6.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	30
7 TOTEUTUS	30
7.1 KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	30
8 SUUNNITTELUVAIHEET	30

TILASTOLOMAKE

LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenveto OAS- ja luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Tropiikin seutu on suosittu matkailu- ja ulkoilualue ja se on Kuusamon majoitus- ja virkistyspalvelujen ydintä. Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia, voidaanko kiinteistöt 305-411-467-2 ja 305-411-11-53 muuttaa käyttötarkoitukseltaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM), siten että niihin voidaan sijoittaa loma-asunto- ja majoitusrakentamista. Asemakaavan muutoksella pyritään tukemaan loma-asumis- ja majoituspalveluiden laajentumisedellytyksiä sekä edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 24.1.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 24.1.-22.2.2024 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä 8.5.-6.6.2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

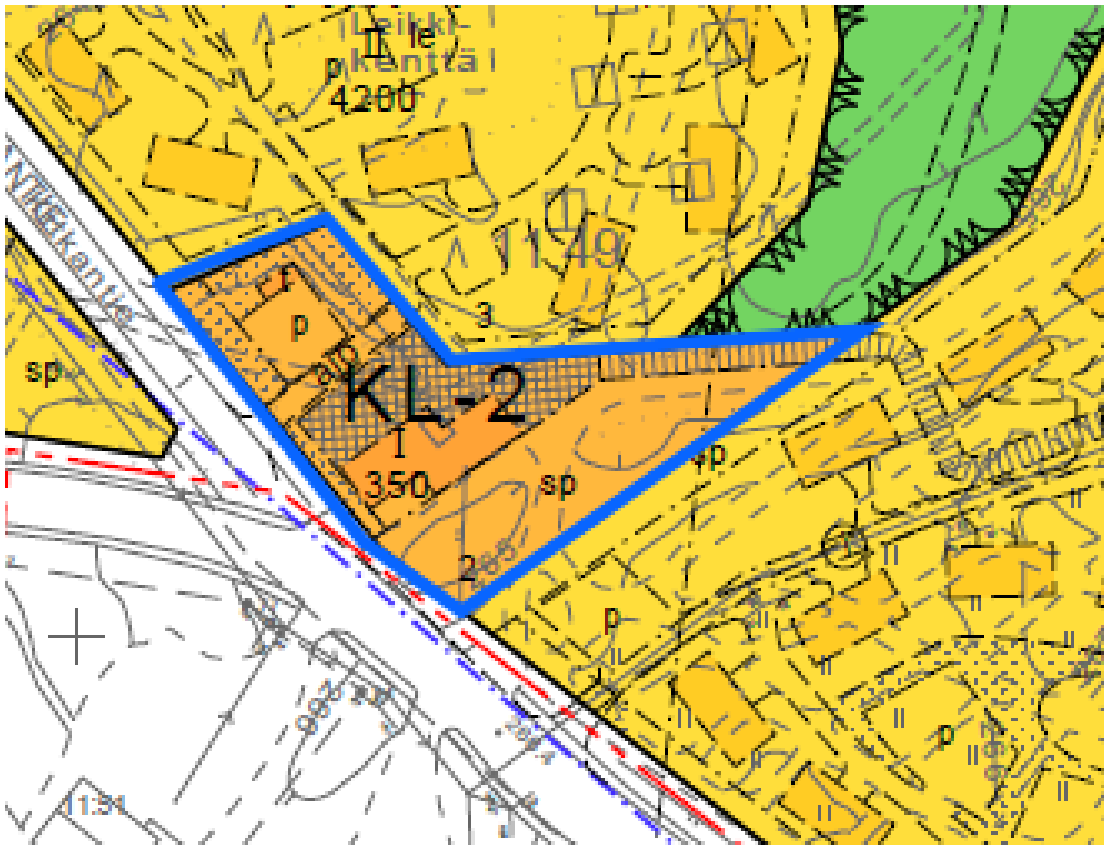
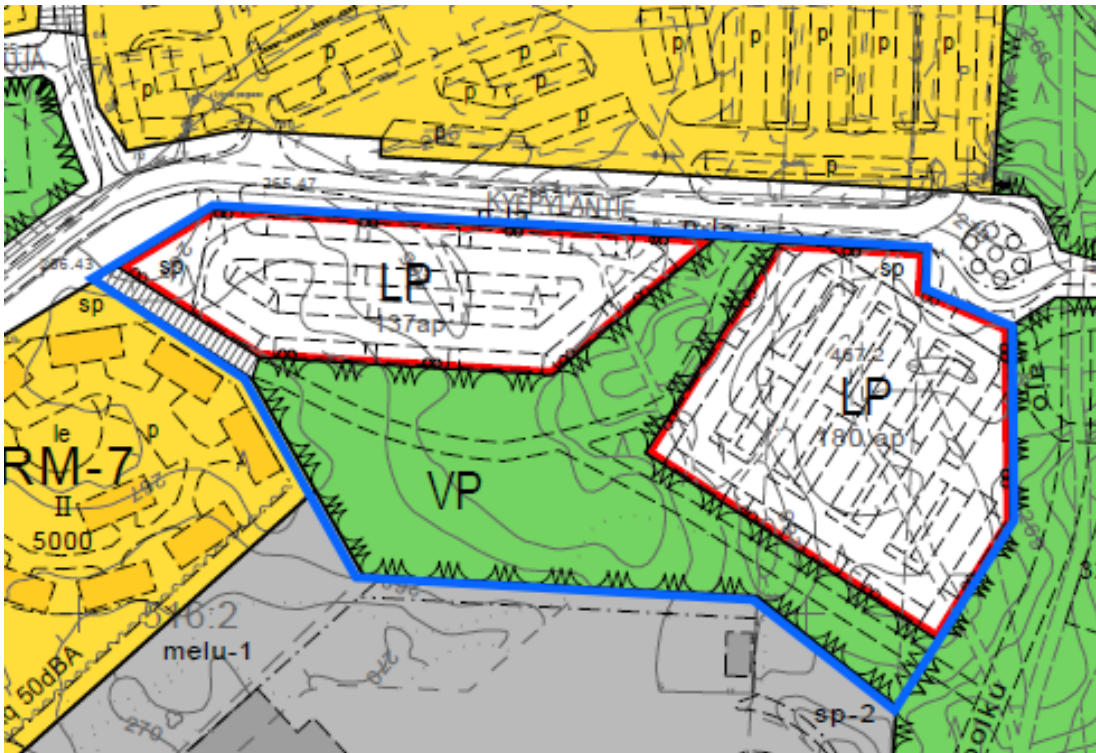
Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2024. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä-loppuvuodesta 2024.

Toteuttaminen

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



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, liite 2 Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tropiikin alueella. Suunnittelualue rajattu sinisellä.



1



LÄHTÖKOHDAT

1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuusamon Tropiikin alueella, joka on yksi Kuusamon matkailukeskittymistä Kemijärventien eli valtatie 5. varrella. Lisäksi Tropiikin alue on suosittu virkistys- ja ulkoilualue. Kuusamon keskustaan suunnittelualueelta on matkaa noin 5 kilometriä ja Rukalle noin 20 kilometriä.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueet ovat Kylpylätien vieressä rakentamatonta harvaa mäntymetsää sekä hiekkapohjaista pysäköintialuetta ja Kitkantien viereisellä suunnittelualueella asfaltoitua pysäköintialuetta. Maasto on kauttaaltaan suunnittelualueella melko tasaista. Lähiympäristö on rakennettua ja rakennuskanta koostuu pääosin 1- ja 2-kerroksisista erityyppisistä majoitusrakennuksista ja vaihteittain rakennetusta kylpylä-hotellirakennuskokonaisuudesta. Rakennuskanta myös on vaihtelevan ikäistä, kylpylä-hotellirakennuksen vanhimmat osat ovat rakennettu 80–90-luvun vaihteessa. Alueen palvelutarjonta on keskittynyt matkailun, virkistymisen, majoittumisen ja niitä tukevien oheispalveluiden ympärille.

Luonnonympäristö

Varsinaiset kaavamuutoksen kohteena olevat suunnittelualueet ovat Kylpylä-hotellirakennusta vastapäätä kuivaa ja harvaa mäntymetsää sekä hiekkapohjaista golf-kenttää palvelevaa pysäköintialuetta ja Tropiikin alueen länsipuolella sijaitsevan korttelin 923 tontin 2 osalta asfalttikenttää. Maastonmuotojen vaihtelu on molempien suunnittelualueiden osien osalta vähäistä.



Kuva 1 Tropiikin kylpylähotellia vastapäätä sijaitseva osa suunnittelualue, jossa on luonnontilaista harvaa metsää ja jonka puiden lomassa kulkee ulkoilupolkuja.





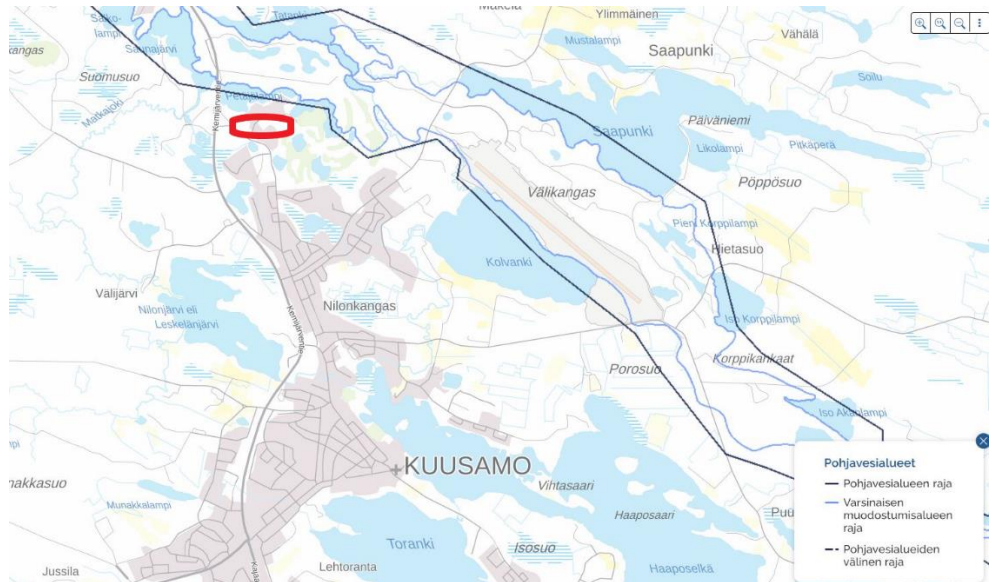
Kuva 2 Tropiikin kylpyläaluetta vastapäätä sijaitseva osa suunnittelualue. Alueella on luonnontilaista harvaa metsää, jonka puiden lomassa kulkee ulkoilupolkuja.

Suunnittelualan lähiympäristön metsät ovat pääasiassa kuivahkoja-kuivia mäntyvaltaisia kangasmetsäsaarekkeita. Ulompana Tropiikin ydinalueesta Petäjälammen pohjoispuolella on yhtenäisempää ja tiheämpää metsää. Tropiikin alue on kokonaisuudessaan suosittu vapaa-ajanvietto- ja ulkoilukohde ympäri vuoden. Alueella on valaistun pururadan lisäksi runsas polkuverkosto ja talvella hiihtoladut sekä moottorikelkkailureittejä. Ulkoilupolut ovat kuitenkin paikoin pahoin kuluneet. Luonnonympäristöltään alue onkin enimmäkseen kuivaa männikkökangasta, johon virkistyskäyttö on jättänyt jälkensä ja aluskasvillisuus on kulunut polkujen ympäristössä talleamisen vuoksi.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamutoksen kohteena olevalla suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä. Kokonaisuudessaan Tropiikin alue sijoittuu Petäjälammen rannalle ja usean muun pienemmän vesistön välittömään läheisyyteen. Pohjavedeltään osa Tropiikin ja Petäjälammen alueesta sijoittuu Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa tärkeän pohjavesivöhykkeen läheisyyteen. Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet. Kuusamon strategisessa yleiskaavassa osa Tropiikin alueesta on myös osoitettu tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (I-II luokat). Suomen ympäristökeskus (SYKE) on tarkentanut pohjavesialueen rajausta siten, että suunnittelualue ei sijoitu tärkeälle pohjavesialueelle (kuva 3.).





Kuva 3 Ote Vesi.fi Ajantasainen pohjavesialuerajaus. Suunnittelualueen sijainti merkattu punaisella. Tieto on tarkistettu 12.1.2024.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, eikä sieltä tunneta luonnonsuojelukohteita.

Rakennettu ympäristö

Varsinaiset kaavamuutoksen kohteena olevat suunnittelualueet ovat Kylpylä-hotellirakennusta vastapäätä luonnontilaista harvaa metsää sekä golf-kenttää palvelevaa hiekkapohjaista pysäköintialuetta ja korttelin 923 tontin 2 osalta asfalttikenttää, jota pääasiassa käytetään ajoyhteytenä viereisille lomamökeille. Kummallakaan suunnittelualueen osista ei sijaitse rakennuksia. Kylpylätien vastaisella suunnittelualueella on puistomuuntamo metsikön ja pysäköintialueen rajalla.



Kuva 4 Itäpuoleisin, golfkentän viereinen osa suunnittelualueesta on hiekkapohjaista ja tasaista pysäköintialuetta. Kuusamon juuston meijerin alueen rakennuksia taustalla.





Kuva 5 Tropiikin länsipuolella Kitkantiehen rajautuva osa suunnittelualueesta, joka sijaitsee ulompana kylpylähotellin muodostamasta ydinalueesta, on asfaltoitua pysäköintialuetta.



Kuva 6 Tropiikin länsipuolella oleva osa suunnittelualueesta toisesta suunnasta, josta näkyy ajoyhteys erillismökeille.

Laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna suunnittelualue sijaitsee Kuusamon Tropiikin alueella, jonka palvelutarjonta on keskittynyt lomaa-asumisen, matkailupalveluiden ja kylpylän ympärille. Virkistyspalveluiltaan alueella on eripituisia ulkoilureittejä ja Tropiikin alueelta on yhteys Petäjälammen rantaan. Alueen itäpuolella on golf-kenttä.

Yhdyskuntarakenteeltaan suunnittelualueiden lähiympäristö on pääosin tiivistä matkailu- ja lomarakentamista, eikä alueella ole vakituista asumista. Merkittävä asema alueen rakennetussa ympäristössä on Tropiikin hotelli-kylpylärakennuksella. Lomarakentamisen lisäksi kiinteistön 305-411-467-2



eteläpuolella sijaitsee Kuusamon Juuston meijerirakennus varastorakennuksineen. Tropiikin alue on rakentunut vaiheittain 80-90-lukujen vaihteesta lähtien. Alueen rakennusten julkisivut ovat pääosin tummanruskean ja punertavan sävyistä puuta ja tiiltä.



Kuva 7 Tropiikin kylpylähotelli Kylpylätien puolelta. Keskimmäinen kaareva osa eli kylpylä on valmistunut 80–90-lukujen vaihteessa. Julkisivuissa on käytetty vaihtelevasti eri materiaaleja.



Kuva 8 Tropiikin kylpylähotellin pääosin tiililaattajulkisivuinen hotellilaajennus on valmistunut 90-luvun lopulla.





Kuva 9 Petäjälammen rannalla, kylpylähotellin koillispuolella sijaitsevat 2000-luvun alkupuolen loma-asuntokäytössä olevat paritalot, joissa on pääosin harmaa peittomaalattu puujulkisivu.



Kuva 10 Kylpylätien varrella sijaitsevat 2010-luvun lopulla rakennetut luhtitalot. Tummanruskeassa puujulkisivussa on muista alueen rakennuksista poikkeavasti käytetty punaista tehosteväriä.



Kuva 11 Kylpylätien varteen 2010-luvun lopulla rakennettuja pieniä, muotokieleltään yksinkertaisia puujulkisivuisia n. 60 m² erillismökkejä.





Kuva 12 Petäjälammen rannalle, kylpylähotellin länsipuolelle 2010-luvun alussa valmistuneet erillismökkit, joiden muotokieli poikkeaa alueen muista rakennuksista, mutta julkisivuissa on yhtenevästi käytetty tummaa puuverhousa.

Suunnittelualueiden ja lähiympäristön tärkeimmät liikenneväylät ovat Kitkantie ja Kylpylätie. Kitkantie on alueellinen pääkatu, jota pitkin pääsee Kuusamon keskustaan asti. Suunnittelualueet sijaitsevat Kitkantien ja Kylpylätien varrella. Alueelle on rakennettu kunnallistekniikan-, liikenne-, sähkö- ja teleliikenteen verkostot. Molemmat tiet ovat koko alueen osalta asfalttipintaisia ja valaistuja, ja niiden varrella kulkee ajoradasta erotettu jalankulku- ja pyöräilyväylä.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä ei tunneta rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja. (Tieto tarkistettu 14.3.2023 Museoviraston ylläpitämästä kartta.museoverkko.fi-palvelusta)

Maanomistus

Asemakaavan muutoksen alueen kiinteistöt KUNNANKYLPY 305-411-467-2 ja PETÄJÄKANGAS 305-411-11-53 ovat Kuusamon kaupungin omistuksessa.

2 SUUNNITTELUTILANNE

2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon kaavoituksessa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:



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

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

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaiheen 2.12.2013 ja valtioneuvosto vahvistanut 23.11.2015.

Suunnittelualue sijoittuu osin Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle (A), joka tarkoittaa asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueita.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaiheen 7.12.2016.

2. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

Maakuntakaavan 3. vaihe on laadittu ja hyväksytty 11.6.2018.

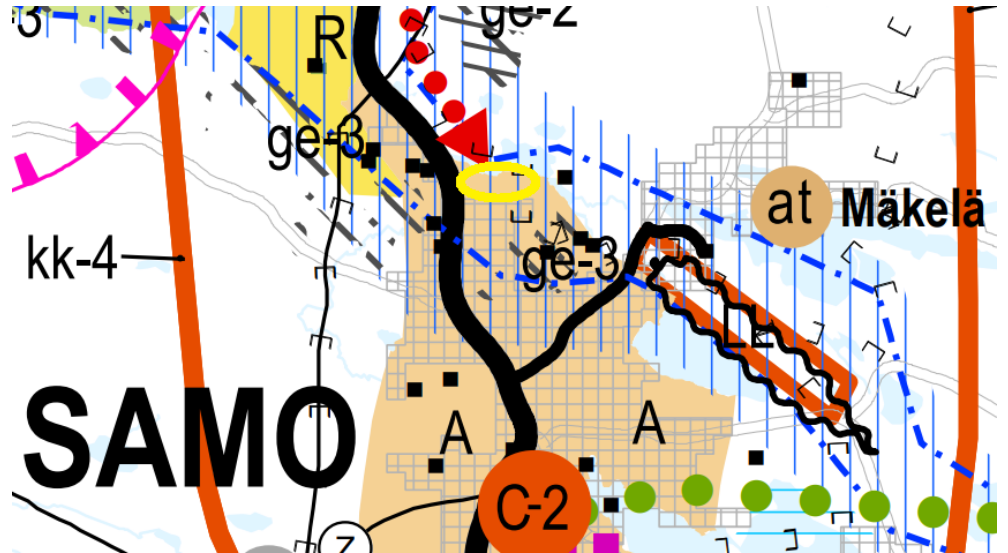
3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialue-merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

Suunnittelualue sijoittuu 3. vaihemaakuntakaavassa myös tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan laajoja, useista pohjavesialueista muodostuvia vyöhykkeitä, jotka soveltuvat pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu 3. vaihemaakuntakaavassa Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja



kaupunkikeskuksena. 3. vaihemaakuntakaavan mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskusten varaan.

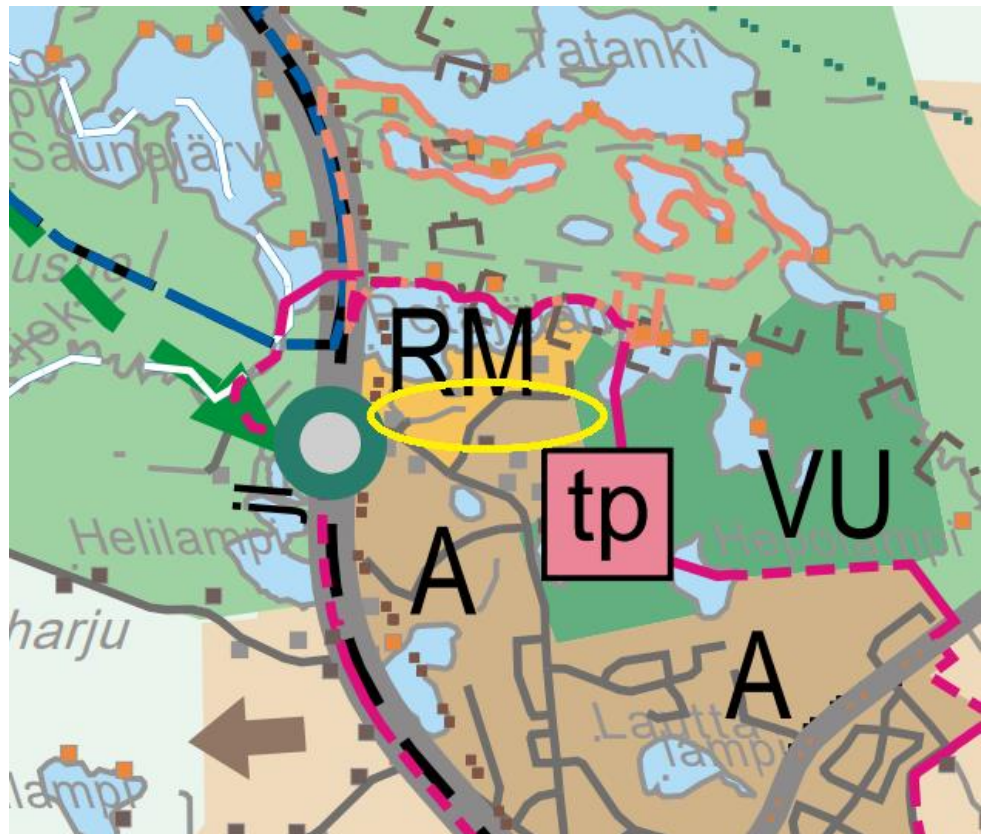


Kuva 2 Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu keltaisella ympyrällä.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strateginen yleiskaava on tullut voimaan 27.6.2019. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kiinteistön 305-411-467-2 osalta asuntoalueelle (A) ja korttelin 923 tontti 2 osalta matkailupalveluiden alueelle (RM).





Kuva 14 Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualan summittainen sijainti osoitettu keltaisella ympyrällä.

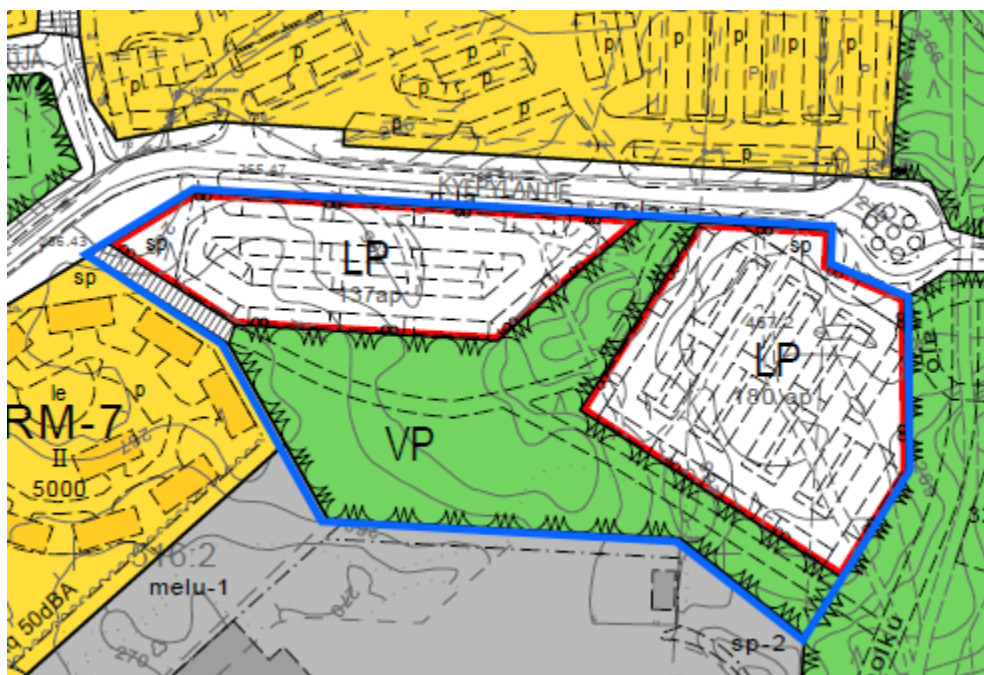
Osayleiskaava

Alueella ei ole ohjaavaa osayleiskaavaa.

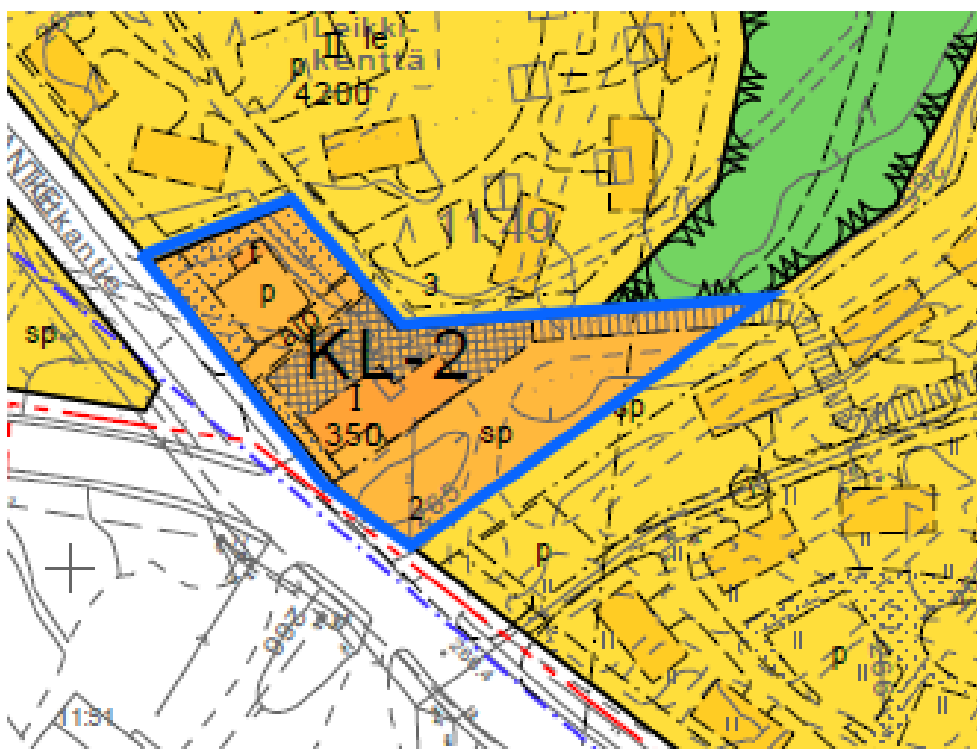
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tropiikin alueella (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 19.6.2006). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu kiinteistön 305-411-467-2 osalta yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) sekä puistoksi (VP) ja korttelin 923 tontti 2 osalta liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2).





Kuva 15 Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tropiikin alueella. Suunnittelualue eli pysäköintialueet (LP) ja puistoalue (VP) rajattu sinisellä.



Kuva 16 Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tropiikin alueella. Suunnittelualue eli liikerakennusten korttelialue (KL-2) rajattu sinisellä.

Rakennusjärjestys

Kuusamon kaupunginvaltuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen 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 28.2.2022

Päätökset ja selvitykset

Kaavahankkeen käynnistyspäätös, TUVA 19.01.2023 § 6.

OAS- ja luonnosvaiheen hyväksymispäätös Tulevaisuuslautakunta 22.3.2024 § 24.

Selvityksiä tehdään tarpeen mukaan, mikäli kaavahankkeen edetessä niille ilmenee tarvetta.

3 TAVOITTEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella pyritään edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella. Tavoitteena on muuttaa kaavamuutoksen kohteena olevat alueet matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM). Matkailun kehittämisestä Tropiikin alueella on laadittu puitesopimus (Puitesopimus Kuusamon kaupungin ympärivuotisen matkailun kehittämisestä, 24.8.2022). Puitesopimus on jatkoa aikaisemmille puitesopimuksille ja siinä on esitetty lähtökohdat alueelle suunniteltujen hankkeiden ja investointien toteuttamiselle, joilla edistetään alueen kehittämistä. Alueen toimijan eli Holiday Club Resortin ensisijaisena tavoitteena on edistää korttelin 925 eli Tropiikin kylpylähotellia vastapäätä olevien alueiden käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamista. Tämä tavoite pitää sisällään korttelin 923 tontin 2 sekä Kylpylätien pääosin rakentamattomien puisto- ja pysäköintialueiden asemakaavan muutoksen ja kylpylähotellin mahdollisen laajentamisen. Lisäksi puitesopimuksessa on määritelty alueen itäpuolella sijaitsevan golfkentän toiminnan jatkaminen.



3.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat 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 houkuttelevuus
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä ja perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnon varojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuva ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalouden, ruokatuotannon ja kestävä matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteettömyys saavutetaan 2030

Maankäyttöpoliittinen ohjelma

Maapolitiikan tavoitteena on, että Kuusamo on kasvava ja elinvoimainen Koillismaan keskus. Kaupungin harjoittaman maapolitiikan tulee vahvistaa kaupungin taloudellista asemaa. Kaupungin roolin maanhankinnassa, omistamansa maan kehittämisessä ja edelleen luovuttamisessa tulee olla keskeinen. Kaupungin tulee huolehtia taloudellisen etunsa turvaamisesta yksityisiä maa-alueita kehitettäessä ja kaavoitettaessa. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittava maa käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta paikalta ja kohtuullisella hinnalla. Harjoitettava maapolitiikka edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Kuusamon kaupungin alueelle sekä turvaa nykyisten yritysten toimintaedellytykset.

3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaiheessa suunnittelualue sijoittuu osin taajamatoimintojen alueelle (A), joka tarkoittaa asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym.



taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueita.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialue-merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet. Suunnittelualue sijoittuu 3. vaihemaakuntakaavassa myös tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan laajoja, useista pohjavesialueista muodostuvia vyöhykkeitä, jotka soveltuvat pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten.

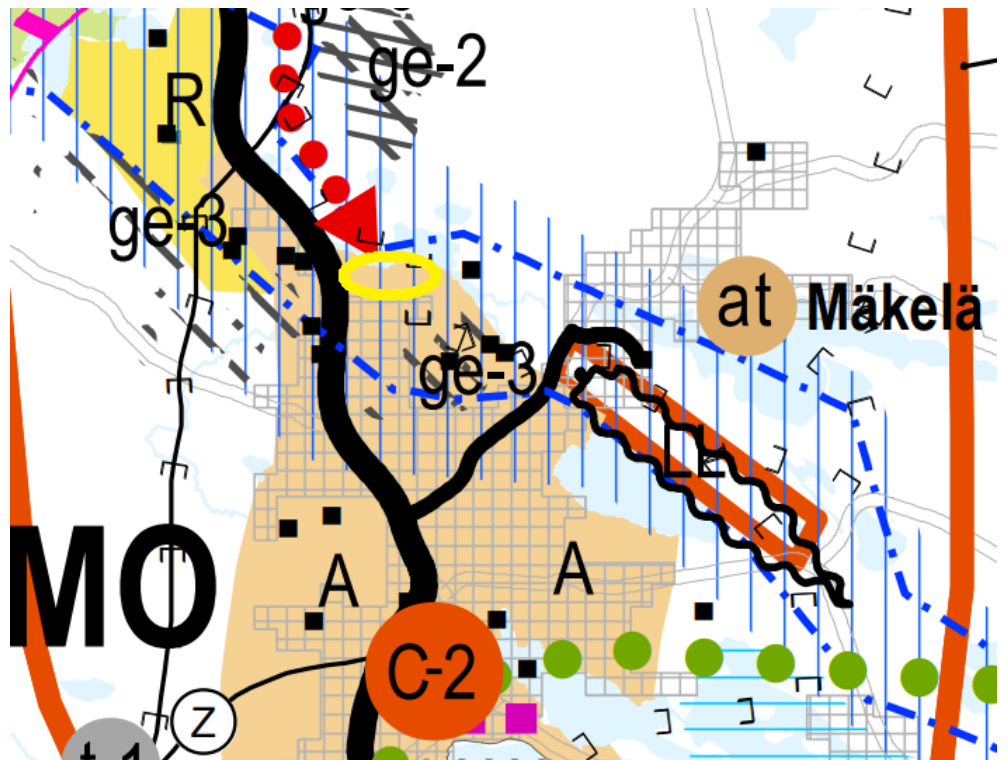
Lisäksi suunnittelualue sijoittuu 3. vaihemaakuntakaavassa Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskukseen varaan.

Maakuntakaavan merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalla. Kaavamerkinnästä johdetut suunnittelualueita koskevat tavoitteet ovat: edistää Ruka-Kuusamon kaksoiskeskukseen kehittymistä ja huomioida virkistysreittien ja yhteyksien sekä kevyen liikenteen säilyminen ja huomioiminen suunnittelualueella.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.





Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan informatiivisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu keltaisella ympyrällä.

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 on osoitettu kiinteistö 305-411-467-2 osalta asuntoalueeksi (A) ja kortteli 923 tontti 2 osalta matkailupalveluiden (RM) alueeksi.

Asuntoalueiden merkinnällä (A) osoitetaan Kuusamon ja Rukan keskustaajamiin liittyvät asuntoalueet. Matkailupalveluiden (RM) aluemerkinällä osoitetaan Rukan matkailukaupunki. Strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukaan aluetta kehitetään siten, että se palvelee asukkaita ja kansainvälisiä matkailijoita. Alueelle sijoitetaan matkailupalveluyrityksiä.

Yleiskaavamääräyksiltään matkailupalveluiden alueen (RM) suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn toimintaedellytysten parantamiseen ja sujuvien yhteyksien luomiseen ympäröiviin virkistyspalveluihin ja luontoon sekä korkeatasoisen maisema- ja ympäristökuvan luomiseen. Alueen joukkoliikenneyhteyksiä on kehitettävä siten, että alue on hyvin saavutettavissa lentoteitse ja linja-



autolla. Alueelta on hyvät yhteydet muihin Koillis-Suomen merkittäviin matkailukohteisiin.

Asemakaavahanke on strategisen yleiskaavan (tavoitteiden) mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutos kohdistuu pääosin vakiintuneeseen kaupunkiympäristöön.

Laadittavassa kaavamuutoksessa on huomioitava muun muassa:

- Alueella jo olevat matkailu- ja lomarakennukset ja kaupunkikuva
- Alueen toiminnot ja palvelut
- Liikenne ja liikkuminen
- Virkistysreitistöt

3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

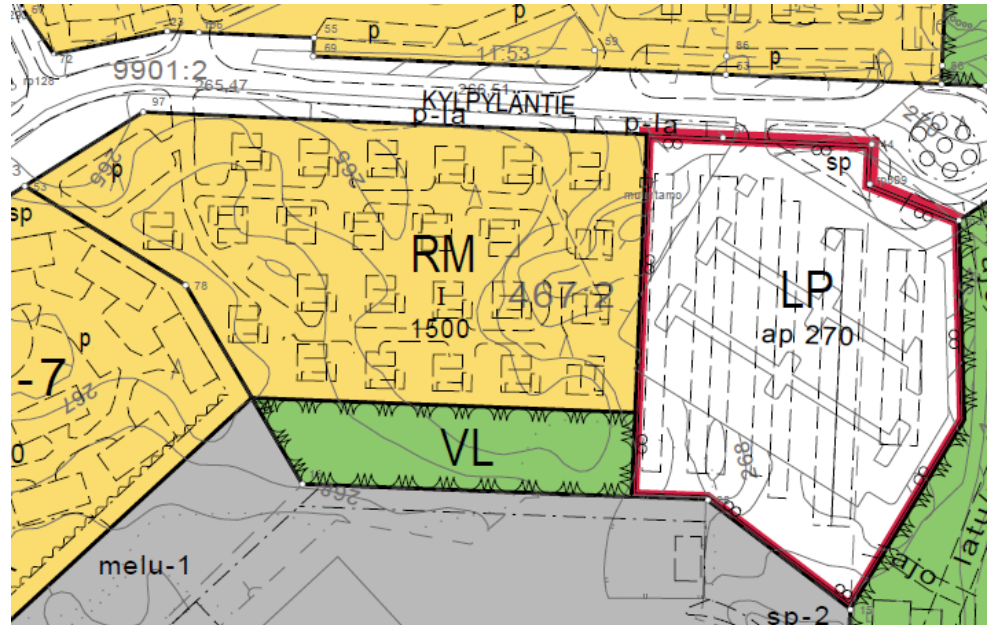


4 VAIHTOEHDOT

Alkuvaiheessa laadittiin kolme vaihtoehtoa, joissa on esitetty erilaisia loma-asuntorakennustyypppejä. Näitä rakennustyypppejä ovat luhtitalot, erillismökkit ja pienluhtitalot.

4.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA

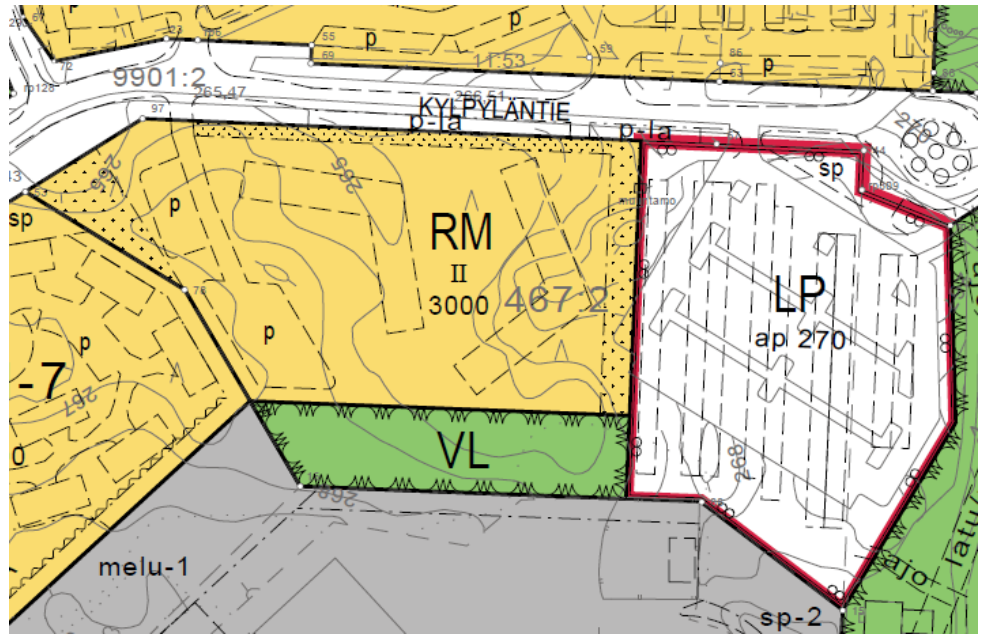
Vaihtoehto 1. 1-kerroksiset erillismökkit



Ensimmäisessä vaihtoehdossa on esitetty 24 kappaletta kooltaan noin 60 m² yksikerroksista erillismökkiä. RM-korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 1 500 kem². Itäpuolelle on jätetty n. 270 autopaikan pysäköintialue esimerkiksi golfkentän tarpeisiin. RM-korttelissa jokaisen mökin vieressä on yksi autopaikka ja luoteispäätyyn on jätetty pieni, noin 15 auton pysäköintialue (p). Meijerin ja erillismökkien väliin on jätetty lähivirkistysalue (VL) viherkaistaksi sekä melu- ja näkösuojaksi. Vaihtoehto 1. valittiin jatkotyöstöön, sillä erillismökkirakentaminen edustaa alueelle kysyttyä loma-asuntorakentamista ja jatkaa yhtenäistä rakentamistapaa rakennustyyppin suhteen Kylpylätien toisella puolella olevien erillismökkien kanssa.



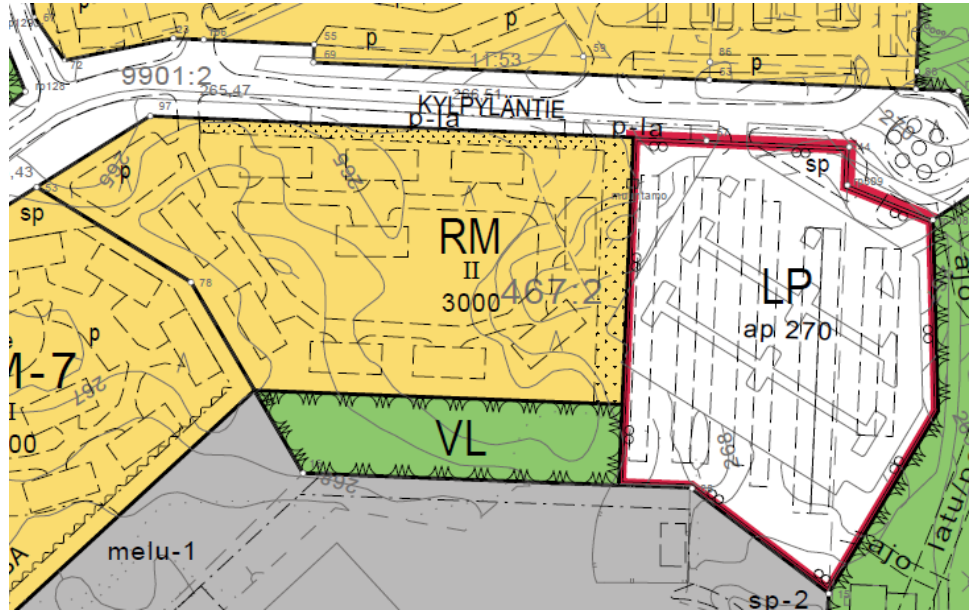
Vaihtoehto 2. 2-kerroksiset luhtitalot



Toisessa vaihtoehdossa on esitetty 2 kappaletta kaksikerroksista luhtitaloa. RM-korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 3 000 kem². Korttelin pysäköinti (p) on järjestetty keskitetysti korttelin länsipuolelle. Luhtitalojen RM-korttelin ja Kylpylätien, pysäköintialueen (LP) sekä viereisen RM-7 korttelin väliin on jätetty istutettava alue (pistekuvio). Kuten vaihtoehdossa 1., itäpuolelle on jätetty n. 270 autopaikan pysäköintialue. Myös meijerin ja luhtitalojen väliin on jätetty lähivirkistysalue (VL) viherkaistaksi sekä melu- ja näkösuojaksi. Vaihtoehto 2. ei valittu jatkotyöstettäväksi, sillä se ei edusta alueelle haluttua lomaa-asuntorakentamista. Pitkät rakennusmassat eivät myöskään istu alueelle jo rakentuneeseen pienimittakaavaisempaan lomarakennuskantaan.



Vaihtoehto 3. 2-kerroksiset pienluhtitalot



Kolmannessa vaihtoehdossa on esitetty 10 kappaletta kaksikerroksista luhtitaloa. RM-korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 3 000 kem². Korttelin pysäköinti (p) on järjestetty keskitetysti korttelin luoteispäätyyn. Luhtitalojen RM-korttelin ja Kylpylätien sekä pysäköintialueen (LP) väliin on jätetty istutettava alue (kuvassa pistekuvio). Kuten vaihtoehdossa 1. ja 2., itäpuolelle on jätetty n. 270 autopaikan pysäköintialue. Myös meijerin ja luhtitalojen väliin on jätetty lähivirkistysalue (VL) viherkaistaksi sekä melu- ja näkösuojaksi. Vaihtoehto 3. valittiin vaihtoehto 1. kanssa jatkotyöstettäväksi. Alueelle on rakentunut samantyyppisiä lomarakennuksia ja rakennusmassat soveltuvat alueelle jo rakentuneeseen pienimittakaavaisempaan lomarakennuskantaan.

4.2 VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

Kaikkien vaihtoehtojen yhteinen suunnitteluhaaste on autopaikkojen riittävä määrä ja korttelin sisäisen liikenteen järjestäminen sekä sen mahdollinen rajoittaminen. Keskitetty pysäköinti korttelin luoteispäädyssä toimii vaihtoehdoissa 2 ja 3. Pysäköintialuetta on kuitenkin kaupunkikuvallisista syistä parempi jakaa osiin yhden ison kentän sijaan. Vaihtoehdossa 1. tarkemman suunnittelun ratkaistavaksi jää keskitetäänkö pysäköinti yhdelle alueelle vai sallitaanko ajo mökeille, mikä lisää liikennettä korttelin sisällä. Liikennettä suunniteltaessa on otettava huomioon teiden, polkujen ja kasvillisuuden kulutuksenkestävyys.

Vaihtoehdot 2 ja 3 ovat rakentamisen määrän suhteen tehokkaimpia. Molempiin vaihtoehtoihin rakennusoikeutta on osoitettu 3000 kem². Vaihtoehdossa 1. rakennusoikeus on 1 500 kem², sillä erillismökkit vaativat enemmän pinta-alaa. Vaihtoehdoista 2 ja 3 poiketen, erillismökkit ovat myös



esitetty yksikerroksisina. Mökkien rakentaminen kahteen kerrokseen tai vaihtoehdossa esitettyä isompana avulla voidaan vaihtoehdosta 1. saada kuitenkin tehokkaampi.

Näkymien ja suojaisten oleskelualueiden suhteen vaihtoehdoissa 1 ja 2 on kehitettävää. Näkymät ja oleskelualueet liittyvät rakennusten keskinäiseen sijoitteluun, mutta myös pysäköintiratkaisuun. Vaihtoehdossa 2. rakennusten väliin jää suojaista piha-aluetta. Vaihtoehdossa 1. yhteistä piha-aluetta ei ole osoitettu ollenkaan. Rakennusmassojen koossa on kuitenkin huomioitu mahdollisen terassin tai katoksen viemä tila ulko-oleskelua varten. Näkymien ja oleskelualueiden suhteen vaihtoehto 3 toimii parhaiten: korttelin keskelle jää oleskelualue ja asunnoista on mahdollista avata näkymiä useaan suuntaan.

4.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Laadituista vaihtoehdoista valittiin yhdistelmä vaihtoehdoista 1 ja 2. Vaihtoehtoja valittiin kaksi, sillä kaavaratkaisu voidaan toteuttaa joustavasti, mahdollistaen sekä erillismökit, että pienluhtitalot. Samanlaista joustavaa kaavaratkaisua on sovellettu korttelissa 923. Vaihtoehtojen yhdistelmän arviointiin olevan helpommin toteutettavissa, mahdollistaen alueelle monipuolisempaa toteutusta. Joustava kaavaratkaisu antaa myös liikkumavaraa toteutusvaiheelle.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaehdotukseen huomioidaan luonnosvaiheesta saatu mahdollinen palaute.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat kohdassa tavoitteet esitettyihin tavoitteisiin ja olemassa oleviin toimintoihin. Merkittävimmät maankäytön ratkaisut ovat:

Kortteli 921 tontti 6 ja kortteli 923 tontti 2 (Kiinteistöt 305-411-467-2 ja 305-411-11-53) muuttaminen käyttötarkoitukseltaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM), siten että niihin voitaisiin sijoittaa loma-asunto- ja majoitusrakentamista. Asemakaavan muutoksella pyritään tukemaan loma-asumis- ja majoituspalveluiden laajentumisedellytyksiä sekä edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella. Rakentuessaan korttelit täydentävät alueella jo olemassa olevaa rakennettua ympäristöä.



5.2 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

RM Kiinteistöstä 305-411-467-2 muodostuu korttelin 921 tontti 6 ja käyttötarkoitus muuttuu voimassa olevan kaavan mukaisesta yleisestä pysäköintialueesta (LP) ja puistoalue (VP) siten, että toinen rakentamaton yleinen pysäköintialue (LP) poistuu ja jäljelle jäävä golfkenttää palveleva yleinen pysäköintialue (LP) pysyy ennallaan. Poistuvan pysäköintialueen (LP) ja osittain puistoalueen (VP) tilalle tulee matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Kulku korttelialueelle tapahtuu Kylpylätien kautta.

Korttelin 923 tontti 2 käyttötarkoitus muuttuu voimassa olevan kaavan mukaisesta liikerakennusten korttelialueesta (KL-2) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM).

Kulku tontille tapahtuu olemassa olevaa Kitkantietä ja olemassa olevaa liittymää pitkin. Samalla ajoyhteyden viereen varataan jalankululle ja polkupyöräilylle oma alue.

Uusien korttelien rakennusoikeudet noudattavat alueen olemassa olevien RM-korttelialueiden tehokkuutta (noin 0.25).

Kerrosluku mahdollistaa 2-kerroksisen rakennuksen rakentamisen.

Rakennusoikeus:

Kortteli 921 tontti 6 (305-411-467-2)	2300 kem ²
Kortteli 923 tontti 2	450 kem ²

Korttelin 921 tontin 6 keskitetty pysäköintialue sijoittuu korttelin tuloväylän välittömään läheisyyteen.

Asemakaavamääräysten mukaan korttelialueiden tarkemmassa suunnittelussa tulee luonnontilaista puustoa ja maastonmuotoja säilyttää mahdollisimman paljon.

Pihat, kulkuväylät ja paikoitusalueet tulee suunnitella siten, että asfaltoitavien pintojen osuus jää mahdollisimman pieneksi. Alueella kulkevat reitit tulee toteuttaa niin, ettei eroosion riski lisäänty.

Muut alueet

VL Puistoalue (VP) muuttuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) ohella osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Uusi lähivirkistysalue (VL) sijoittuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) ja yleisen pysäköintialueen (LP) sekä meijerin tontin väliin, tarjoten mm. näkösuojaa toimintojen välille.



Kiinteistön 305-411-467-2 eteläreunaan, meijerin vastaiselle sivulle rakennetaan tarvittaessa meluvalli/-este, mikäli meijerin alueella oleva melutaso ylittää Valtioneuvoston päätöksellä määritellyt melutason ohjearvoista 993/1992 loma-asumiseen käytettävillä taajama-alueilla, jotka eivät saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 50 dB.

- LP Muutos voimassa olevaan kaavaan yleisen pysäköintialueen (LP) osalta on, että toinen rakentamaton yleinen pysäköintialue (LP) poistuu ja olemassa oleva golfkentän vastainen yleinen pysäköintialue (LP) pysyy ennallaan, korttelin rajauksen muuttuessa vähäisesti. Kulku kyseiselle yleiselle pysäköintialueelle säilyy ennallaan Kylpyläntieltä.
- en Kaavassa varataan energiahuollon alue (en) puistomuuntamolle pysäköintialueen (LP) länsireunaan.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakennuskanta uudistuu ja kaupunkikuva muuttuu entistä rakennetummaksi uusien rakennusten myötä. Suunnitellulla uudisrakentamisella pyritään täydentämään jo olevaa rakennettua ympäristöä, sillä kaavan mukainen rakentaminen noudattaa Troppiikin alueelle aiemmin toteutuneita loma-asuntorakentamisen ratkaisuja. Korttelien toteutuessa alueelle tulee uusia palveluiden käyttäjiä ja matkailijoita. Alueen infra on rakennettu ja sen käyttöaste nousee kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa lähivirkistysaluetta, yleistä pysäköintialuetta ja liikerakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos mahdollistaa kyseisten luonnontilaisten tai rakentamattomien korttelialueiden rakentamisen matkailu- ja loma-asumiskäyttöön. Korttelien rakentuessa osa suunnittelualueella olevasta metsästä raivataan ja se muuttuu rakennetuksi alueeksi, mikä pienentää viheralueita. Pienenevien viheralueiden vuoksi kaavaratkaisussa on huomioitu riittävien viheralueiden säilyttäminen Kylpylätien vierustalla sekä meijerin ja uusien korttelien välillä. Muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä uusi rakentaminen kohdistuu alueelle, joka on ympäriltään jo rakennettua.

Vaikutukset palveluihin, yrityksiin ja talouteen



Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusalaan, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakennus- ja suunnittelualan yrityksiä. Alueelle tulevat matkailijat lisäävät alueen palveluiden käyttöastetta ja työllistävät alueen toimijoita. Kaavam muutoksen mahdollistamalla rakentamisella tavoitellaan erityisesti alueen matkailupalveluiden ympärivuotisen käytön lisääntymistä. Muutoksella arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia työllisyyteen sekä talouteen.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavam muutosten mahdollistamien toimintojen saavutettavuus on mahdollista jalan ja pyöräillen sekä autolla olevan katuverkoston avulla. Kaavamuu tos toteutuessaan tuo uusia käyttäjiä liikenneverkkoon ja näin ollen auto- ja kevyenliikenteen määrät erityisesti Kylpylätien päässä kasvavat. Liikennejärjestelyt eivät merkittävästi muutu nykyisestä, Kylpyläntielle tulee uusi liittymä. Golfkentän viereinen pysäköintialue pienenee hieman kaavam muutoksen myötä. Kortteleiden pysäköintiratkaisut on toteutettava kaavan pysäköintimääräysten mukaisesti.

MUUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja -rakenteeseen

Asemakaavan muutos lisää alueen loma-asunto- ja majoituskapasiteettia. Tämä tekee alueen yhdyskuntarakenteesta entistä tiiviimpää. Tiivis rakentaminen voi asettaa paineita viheralueiden säilyttämiselle ja luonnontilaisen lähiympäristön kulutuksenkestävyydelle. Verkostojen ja alueen palveluiden käyttö tehostuu kaavahankkeen toteutumisen myötä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan mukainen rakentaminen noudattaa alueelle aiemmin toteutuneita loma-asuntorakentamisen ratkaisuja muun muassa rakennustyyppien ja korkeuden suhteen.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavamuu tos lisää eri ikäisten matkailijoiden määrää alueella. Kaavam muutoksessa ei ole osoitettu alueelle pysyvää asumista, joten väestörakenteellisia muutoksia alueella ei tapahdu.

Vaikutuksen teknisen huollon verkkoihin

Kaavamuu tosalueella on olemassa uudisrakentamista varten tarvittavat teknisen huollon verkostot, joten kaavamuu tosalue on liitettävissä edullisesti olemassa oleviin teknisiin verkkoihin. Verkostojen käyttöaste kasvaa.

Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Suunnittelualueella olevilla rakennuksilla ei arvioida olevan kulttuuri- tai



rakennushistoriallista arvoa, joten niihin ei ole vaikutuksia.

Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää Kuusamon kaupunkistrategian toteutumista. Ratkaisu tukee ympärivuotista matkailua alueella mahdollistamalla loma-asuntojen tarjonnan monipuolistumisen ja matkailijamäärän kasvun. Matkailijamäärällä on vaikutus alueella olevan liiketoiminnan kasvun edellytyksiin.

6.1 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Loma-asumisen lisääminen Tropiikin alueella lähellä Kuusamon keskustaa parantaa alueen liiketoiminnan kehittymistä mahdollistamalla alueelle kysytyjen loma-asuntojen ja majoitusrakennusten rakentamisen. Kaavamuutoksen ja uudisrakentamisen myötä alueelta poistuu jonkin verran luonnontilaista aluetta eli mäntyvaltaista metsikköä, millä on vaikutus maisemaan. Lisäksi kaavamuutos kaventaa itäpuoleista pysäköintialuetta, joka on golfkentän käytössä. Kaavamuutoksen myötä matkailijoiden määrä alueella lisääntyy. Matkailijamäärällä on vaikutusta esimerkiksi ulkoilureittien käytön kasvamiseen, jolloin ympäristön laadun säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

6.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ei ympäristön häiriötekijöitä.

6.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

7 TOTEUTUS

7.1 KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakennuslupa. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti

8 SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia, voidaanko kiinteistö 305-411-467-2 ja korttelin 923 tontti 2 muuttaa käyttötarkoitukseltaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM). Kaavamuutoksella pyritään edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella.



Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 15.01.2024 kunnallisissa ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 24.01.-22.2.2024 kaupungintalolla ja sekä internetissä kaavahankkeen sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 24.01.-22.2.2024 Kuusamon kaupungintalolla sekä kaavoituksen nettisivuilla.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Kaavaehdotus on nähtävillä 8.5.-6.6.2024 Kuusamon kaupungintalolla sekä internetissä osoitteessa: <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2024.

Kaava-asiakirjojen laatiminen

Kaavan laatija: Pekka Räisänen, Pekka Hurskainen
Kartat: Pekka Hurskainen

Kuusamo 29.4.2024



Kaavoittaja Pekka Räisänen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 305 Kuusamo Täyttämispvm 24.04.2024
Kaavan nimi Kirkonseudun asemakaavan osittainen muutos Tropiikin alueella korttelissa 923 tontilla 2 sekä pysäköinti- ja puistoalueella
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 09.01.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,4433 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,4433

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4433	100,0	2400	0,10	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		-350		-0,3533	
T yhteensä						
V yhteensä	0,2940	12,0	0		-0,5644	
R yhteensä	1,2239	50,1	2750	0,22	1,2239	
L yhteensä	0,9254	37,9	0		-0,3062	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4433	100,0	2400	0,10	0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		-350		-0,3533	
KL	0,0000		-350		-0,3533	
T yhteensä						
V yhteensä	0,2940	12,0	0		-0,5644	
VL	0,2940	100,0	0		-0,5644	
R yhteensä	1,2239	50,1	2750	0,22	1,2239	
RM	1,2239	100,0	2750	0,22	1,2239	
L yhteensä	0,9254	37,9	0		-0,3062	
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0291	
LP	0,9254	100,0	0		-0,2771	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS TROPIIKIN ALUEELLA KORTTELISSA 923 TONTILLA 2 SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA PUISTOALUEELLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualueen yleissijainti sinisellä rajauksella

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä: KUNNANKYLPY 305-411-467-2 ja PETÄJÄKANGAS 305-411-11-53.

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutosta valmistellaan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella pyritään edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella. Tavoitteena on muuttaa kiinteistö 305-411-467-2 ja korttelin 923 tontti 2 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM).



Suunnittelutilanne

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

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3.

Suunnittelualue sijoittuu osin 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 suunnittelualueelle merkintöjä.

3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialue-merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeät (I luokka / 1-luokka) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokka) / muut vedenhankintakäyttöön soveltuvat (2-luokka) pohjavesialueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle tärkeistä ja vedenhankintaan soveltuvista pohjavesialueista tai riskien syntyminen on estettävä riittävin vesiensuojelutoimenpitein. Alueella tulee huolehtia pohjavesien suojelun ja maa-ainesten ottotarpeiden yhteensovittamisesta.

Suunnittelualue sijoittuu 3. vaihemaakuntakaavassa myös tärkeälle pohjavesivyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan laajoja, useista pohjavesialueista muodostuvia vyöhykkeitä, jotka soveltuvat pohjaveden ottamiseen maakunnallista tai seudullista tarvetta varten.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu 3. vaihemaakuntakaavassa 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 kaksoiskeskuksen varaan.

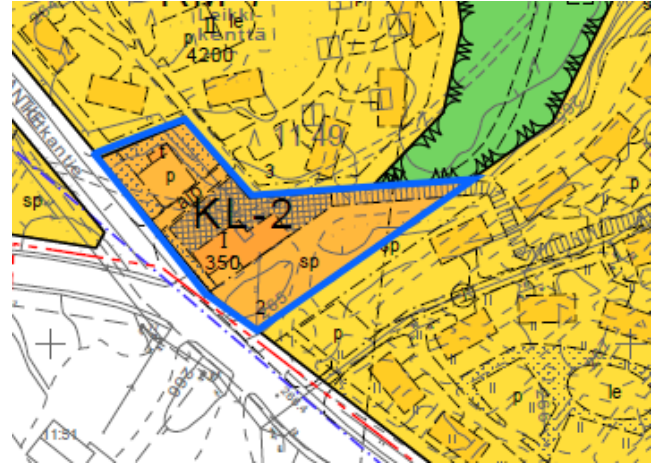
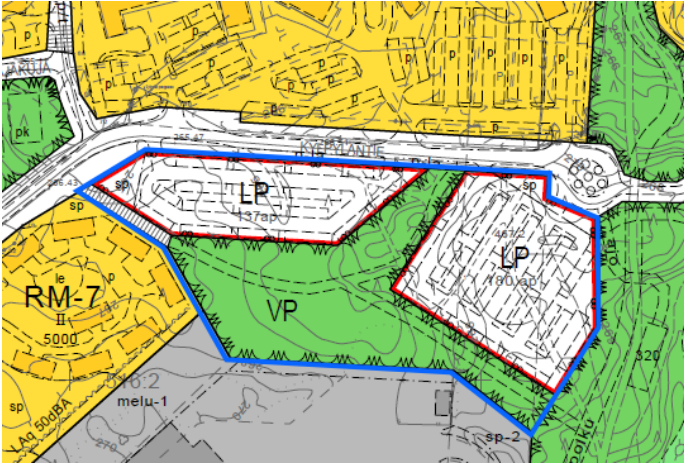
Yleiskaava

Suunnittelualueella vaikuttaa Kuusamon strateginen yleiskaava. Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2016 § 81. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kiinteistön 305-411-467-2 osalta asuntoalueelle (A) ja korttelin 923 tontti 2 osalta matkailupalveluiden alueelle (RM).



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tropiikin alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja puistoksi (VP), korttelin g23 suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2).



Vasemalla voimassa oleva asemakaava pysäköinti- ja puistoalueella (LP- ja VP-alueet) ja oikealla voimassa oleva asemakaava korttelissa g23 tontilla 2.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain olemassa oleva tilanne ja kaavamuutoksen ja -laajennuksen mahdollistama tilanne. Vaikutusten arviointi esitetään kootusti kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi kaavamuutoksen vaikutukset ympäröiviin rakennettuihin ja luonnontilaisiin alueisiin, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin sekä kaupungin strategioihin ja ohjelmiin. Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä.

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Kaupungin hallintokunnat
- Tulevaisuustoimiala

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat esillä nähtävilläoloaikana Kuusamon kaupungin kaavoituksen nettisivuilla ja ne täydentyvät työn edetessä.



Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupungintalolla (Keskuskuja 6).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 24.01.-22.2.2024. Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävälle 30 vrk:ksi. Kaavaehdotus on nähtävillä 8.5.-6.6.2024 yllä ilmoitetuissa paikoissa ja kaavoituksen nettisivuilla osoitteessa: <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee alkusyksystä 2024. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaava on tavoite saada lainvoimaiseksi vuoden 2024 syksyllä.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuustoimialan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.

Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuustoimiala/ Maankäyttö

Yhteyshenkilö:

- Pekka Hurskainen, kaavasuunnittelija puh. 040 650 6032
pekka.hurskainen@kuusamo.fi

Kuusamo 29.4.2024

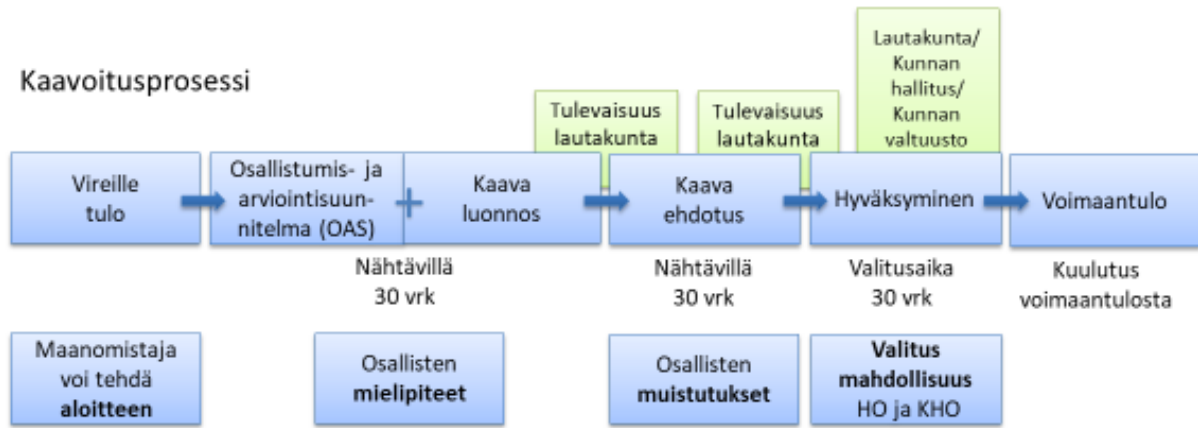


kaavoittaja
Pekka Räisänen



Asemakaavaprosessi

Kaavoitusprosessi



Osallistuminen



KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS TROPIIKIN ALUEELLA KORTTELISSA 923 TONTILLA 2 SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA PUISTOALUEELLA.

LAUSUNNOT JA MIELIPIDE SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Luonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lausunnot:

1. Caruna Oy

**Lausunto,
Kirkonseudun asemakaavan osittainen muutos Tropiikin alueella
korttelissa 923 OAS**

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaava-alueen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) kyseiselle muuntamolle.

Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme saada lausua, kun kaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheeseen.

Caruna Oy

Valtakirjalla, Ilari Kemppi

VASTINE: *Kaavassa varataan tarvittava 20 m² maa-alue muuntamolle ja lausuntopyyntö lähetetään myös ehdotusvaiheessa.*

2. Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologia

KUUSAMO Kirkonseudun asemakaavan osittainen muutos Tropiikin alueella korttelissa 923 tontilla 2 sekä pysäköinti- ja puistoalueella, OAS ja luonnos / arkeologia

Kuusamon kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Tropiikin alueen korttelin 923 tontin 2 sekä pysäköinti- ja puistoalueen asemakaavan osittaisen muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosta. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Kuusamon Tropiikin alueella, joka on yksi Kuusamon matkailukeskittymistä valtatie 5. varrella. Kaavamuutoksella pyritään edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella. Tavoitteena on muuttaa kiinteistö 305-411-467-2 ja korttelin 923 tontti 2 matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueiksi (RM).

Suunnittelualueella on tehty arkeologinen selvitys vuonna 2005 (Sarkkinen). Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin kiinteä muinaisjäänös Pieni Petäjälampi (muinaisjäänöstunnus 1000009080, ajoittamaton kuoppakohde) sijaitsee noin 450 metriä hankealueesta länsikoilliseen.

Vaikka alueen arkeologinen selvitys on suhteellisen vanha, riittää tässä tapauksessa alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäänösrekisteriin viitaten. Arkeologista kulttuuriperintö on tuotu asianmukaisesti esille kaavaselostuksen luvun 1.1 kohdassa Muinaismuistot.

Museo muistuttaa vuoden 2020 alusta voimaan tulleesta uudesta museolaista (314/2019), jonka mukaan alueelliset vastuumuseot, tässä tapauksessa Pohjois-Pohjanmaan museo, vastaavat toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijatehtävistä. Tämän vuoksi Museovirasto voidaan poistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisista ja Pohjois-Pohjanmaan museo lisätä osallisiksi.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Tropiikin alueen osittaisen asemakaavamuutoksen luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pasi Kovalainen

Matleena Riutankoski

Kulttuuriperintötyön johtaja

Arkeologi

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö

KAVALUONNOS, KUUSAMO, KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS TROPIIKIN ALUEELLA KORTTELISSA 923 TONTILLA 2 SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA PUISTOALUEILLA.

Kuusamon kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa 24.1.2024 nähtäville tulleesta kaavaluonnoksesta Kirkonseudun asemakaavan muutos Tropiikin alueella korttelissa 923 tontilla 2 sekä pysäköinti- ja puistoalueilla. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia, voidaanko kiinteistöt 305-411-467-2 ja 305-411-11-53 muuttaa käyttötarkoitukseltaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM), siten että niihin voidaan sijoittaa loma-asunto- ja majoitusrakentamista. Asemakaavan muutoksella pyritään tukemaan loma-asumis- ja majoituspalveluiden laajentumisedellytyksiä sekä edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueet ovat Kylpylätien vieressä rakentamatonta harvaa mäntymetsää sekä hiekkapohjaista pysäköintialuetta ja Kitkantien viereisellä suunnittelualueella asfaltoitua pysäköintialuetta. Lähiympäristö on rakennettua ja rakennuskanta koostuu pääosin 1- ja 2-kerroksisista erityyppisistä majoitusrakennuksista ja vaihteittain rakennetusta kylpylä-hotellirakennuskokonaisuudesta. Rakennuskanta myös on vaihtelevan ikäistä, kylpylä-hotellirakennuksen vanhimmat osat ovat rakennettu 80–90-luvun vaihteessa.

Varsinaiset kaavamuutoksen kohteena olevat suunnittelualueet ovat Kylpylä-hotellirakennusta vastapäätä kuivaa ja harvaa mäntymetsää sekä hiekkapohjaista golf-kenttää palvelevaa pysäköintialuetta ja Tropiikin alueen länsipuolella sijaitsevan korttelin 923 tontin 2 osalta asfalttikenttää.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai alueita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Pasi Kovalainen	Sari Alajoki
kulttuuriperintötyön johtaja	rakennustutkija

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

4. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Hei,

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta, eikä näin ollen ole tarvetta antaa erillistä lausuntoa.

Terveisin,

Markku Siira

alueidenkäytönasiantuntija

VASTINE: Lausunto merkitään tiedoksi.

Mielipide:

1.

Kirkonseudun asemakaavan osittainen muutos Tropiikin alueella korttelissa 923 tontilla 2 sekä pysäköinti- ja puistoalueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seuraavassa huomioni ja ehdotukseni aiheeseen.

Asia 1: Ajo- ja ajotieyhteys Kitkantieltä tontille 305-411-11-56 on varmistettava.

Kommentti: Petäjäkangas 305-411-11-53 (tai merkinnällä KL2), (jalankululle ja polkupyöräilylle varattun tien länsipuolella) eteläpäässä, jossa alue liittyy Kitkantiehen, kaavaehdotuksessa merkitty "ajo" tulisi johtaa rasitemäärittelyyn kyseisen tontin määritelmässä.

Asia 2: Alue KL 2 erottaminen omaksi tontiksi.

Kuusamon kaupungin kirkonseudun asemakaavan Tropiikin kortteli 923 tontti 2 (KL 2), Petäjäkangas 305-411-11-53 eteläosan erottaminen omaksi tontiksi (tällä hetkellä kuvissa merkinällä KL 2)

Lainaus: Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia, voidaanko kiinteistö 305-411-11-53 muuttaa käyttötarkoitukseltaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM) siten, että niihin voidaan sijoittaa loma-asunto- ja majoitusrakentamista. Asemakaavan muutoksella pyritään tukemaan loma-asumis- ja majoituspalveluiden laajentumisedellytyksiä sekä edistämään Kuusamon ympärivuotista matkailua Tropiikin alueella.

Kommentti edellämainittuun: Kiinteistö 305-411-11-53 nykyinen määritelmä on ulkoilualue (VU) ja ehdotan että sellaiseksi jää. Alueen eteläpäähän ehdotatte omaksi tontiksi ja muutettavaksi RM alueeksi. Minun vastaehdotus olisi, että mainittu KL2 alue jaetaan kahdeksi osaksi. Oikeanpuoleinen (itäinen puoli) osa, ajotiestä (ajo merkintä) oikealla jätetään kuuluvaksi kiinteistön 305-411-11-53 osaksi, jossa merkintä VU. Näin saadaan yhtenäinen ulkoilualue Kitkantieltä Petäjälammen rantaan saakka.

KL2 vasemman puoleisen osan voi erottaa omaksi kiinteistöksi merkinnällä RM (RM/II/450). Sille annetaan tarpeellinen rakennusoikeus, linjassa naapurikiinteistön (-11-56) kanssa.

Asia 3: 7.1 Kaavan Toteuttaminen ja Ajoitus

2024 02 11 sivu 2(2)

Lainaus: Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakennuslupa. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutus-periaatteiden mukaisesti.

Kommentti: Yhtiötäni voisi kiinnostaa uuden muodostettavan pienen tontin osataminen ja/tai liittäminen kiinteistön 305-411-11-53 osaksi.

Mitä ilmaisu "alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti" käytännössä tarkoittaa?

Terveisin,

xxxx

VASTINE: Kaavaluonnoksessa esitettyä ajoyhteyttä korjataan siten, että korttelin 923 tontin 2 liikennejärjestelyt eivät ulotu tonttien 3 ja 4 puolelle. Liikennejärjestelyt osoitetaan tarvittaessa sitovilla merkinnöillä. Ajoyhteys tonteille 3 ja 4 säilytetään nykytilannetta mukaillen.

Korttelin 923 tontti 2 (RM) säilytetään rajaukseltaan luonnoksen mukaisena. Itäpuoli korttelista on osoitettu säilytettävän puuston alueeksi, jolloin alue on rajattu rakentamisen ulkopuolelle ja yhtenäinen viheralue Petäjälammen rannalta Kitkantielle säilyy.

Luovutusperusteilla tarkoitetaan kaupungin omistamien tonttien myynti- tai vuokrausperusteita hintatietoineen, mitkä tarkentuvat kaavaprosessin loppupuolella.