

**KUUSAMON KAUPUNGIN KASVUALUEIDEN
KEHITTYMINEN VUOSINA 1990 - 2013**

Roosa Saarela

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma
Koulutus
Insinööri (AMK)

2015

Tekniikan ja liikenteenala
Maanmittaustekniikan insinööri

Tekijä	Roosa Saarela	Vuosi	2015
Ohjaaja	Aune Rummukainen		
Toimeksiantaja	Kuusamon kaupunki		
Työn nimi	Kuusamon kaupungin kasvualueiden kehittyminen vuosina 1990-2013		
Sivumäärä	38		

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia Kuusamon kaupungin maanhankintoja vuosina 1990 – 2013 ja sitä, miten ne tukeutuivat osayleiskaavan kasvualueluokituksiin. Opinnäytetyön tilaaja on Kuusamon kaupunki, Yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja Mika Mankinen.

Opinnäytetyössä selvitetään, miten kasvualueluokitusten viiden alueen maanhankinnat ovat toteutuneet vuosina 1990 – 2013. Tarkastelun kohteena olevat alueet ovat Kolvanki, Lahdentaus, Tolpanniemi, Toranginaho ja Ruostesuo. Nämä alueet sijoittuvat Kuusamon kaupungin keskustan ympärille.

Tutkimusaineisto hankittiin Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta ja Kuusamon kaupungin aineistoista. Kaikista maanhankinnoista ei ollut kauppahintaa saatavilla, joten opinnäytetyön alueiden yksikköhinnat ovat viitteellisiä, mutta suuntaa antavia. Tutkimus esittää maanhankintojen määrät kyseisillä alueilla vuosina 1990 – 2013 ja näiden toteutuneisuuden osayleiskaavan kasvualueluokituksiin.

Opinnäytetyössä selviää, että Kuusamon kasvualueiden maakaupat ja kehitys ovat jääneet paljon alle tavoitteiden.

Avainsanat

kasvualueluokitus, Kuusamo, maanhankinta, maapolitiikka, osayleiskaava

Technology,
Communication and Transport
Degree programme of Land
Surveying

Author	Roosa Saarela	Year	2015
Supervisor(s)	Aune Rummukainen		
Commissioned by	Kuusamo Town		
Subject of thesis	The development of the Growth Areas in Kuusamo Town in the Years 1990 - 2013		
Number of pages	38		

The purpose of this thesis was to collect information about Kuusamo town's land acquisitions during the years 1990 – 2013 and to examine how these land acquisitions relate to the master plan's growth area classifications. This thesis was commissioned by Kuusamo town, Urban Services industry leader Mika Mankinen.

The material for the research was collected from the real estate register of the National Land Survey and from the archives of Kuusamo town. The purchase price of every land acquisition was not available, so the unit prices in the regions are approximate. The study areas are Kolvanki, Lahdentaus, Tolpanniemi, Toranginaho and Ruostesuo. These areas are located around the Kuusamo central town.

The thesis shows that the land trade and its development in the growth areas of Kuusamo town has fallen far behind the targets.

Key words component master plan, growth area classification, Kuusamo, land acquisitions, land policy

SISÄLLYS

ALKUSANAT.....	5
KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	6
KESKEISET KÄSITTEET	7
1 JOHDANTO	9
2 KUUSAMON KUNTA.....	10
2.1 Esittely	10
2.2 Maankäyttöpoliittinen ohjelma	12
3 KAAVOITUS	16
3.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava	16
3.2 Yleiskaavatilanne Kuusamossa	18
3.3 Asemakaavatilanne Kuusamossa	19
4 KUUSAMON OSAYLEISKAAVA 2010	20
4.1 Vuoden 1991 Kirkonseudun osayleiskaavan kasvualueluokitus	20
4.2 Osayleiskaavan toteuttamissuunnitelma	23
5 MAANHANKINNAN TYÖKALUT	24
6 TUTKIMUSAINEISTO	26
7 TOTEUTUNEET KASVUALUELUOKITUKSEN MAANHANKINNAT	28
8 JOHTOPÄÄTÖKSET	34
LÄHTEET	36

ALKUSANAT

Kiitokset Yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja Mika Mankiselle opinnäytetyön aiheesta ja Maankäytön asiakaspalvelun Eila Maikulle kaupungin aineistojen hankkimisesta.

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1	Tilastokeskuksen väestöennuste 2006 - 2040. (Tilastokeskus 2009)	11
Kuvio 2	Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava tiivistelmä 2006 (Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava)	17
Kuvio 3	Kuusamon osayleiskaava 1989 (Kuusamon osayleiskaava 2010)	22
Kuvio 4	Kiinteistötietopalvelu (Maanmittauslaitos 2015)	26
Kuvio 5	Kasvualueiden maakaupat	31
Kuvio 6	Yksikköhinnat kasvualueluokituksien alueilla	33
Taulukko 1	Kuusamon osayleiskaava 1989 (Kuusamon osayleiskaava 2010)	23

KESKEISET KÄSITTEET

Asemakaava	Maankäyttösuunnittelun yksityiskohtainen kaava
Etuostolaki	Laki, joka antaa kunnalle mahdollisuuden asettua ostajan tilalle kiinteistökaupassa hänelle määrättyineen ehtoineen
Kaavoitus	Maa-alueiden käytön suunnittelua
Kaavoituskatsaus	Katsaus, missä selostetaan olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavahankkeet. Kunta julkaisee kaavoituskatsauksen kerran vuodessa.
Kuntastrategia	Strategiassa määritellään kunnan kehittämisen linjaukset
Maanhankinta	Kunnan maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin
Maankuntakaava	Maankäyttösuunnitelma, joka esittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet
Maanlunastus	Maanhankintakeino, jota kunnalla on mahdollisuus maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n nojalla käyttää yleisen tarpeen niin vaatiessa maanomistajan myyntihalukkuudesta riippumatta
Maan luovutus	Kunnan tavoitteena on turvata riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta

Maapoliittinen ohjelma	Asiakirja, jossa valtuusto määrittelee kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet
Maapolitiikka	Kunnan strategisen suunnittelun väline maa-alueita koskien
Rakentamiskehotus	Rakentamiskehotuksella edistetään asemakaavan tarkoituksenmukaista toteutumista
Yleiskaava	Maankäyttösuunnitelma, jossa yleispiirteisellä tasolla esitetään kunnan maankäytön kehykset

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on saada tarkempaa tietoa Kuusamon kaupungin maanhankinnoista vuosina 1990 - 2013 ja siitä miten ne ovat tukeutuneet osayleiskaavan Kirkonseudun kasvualueluokitukseen. Opinnäytetyössä keskitytään näihin kasvualueiden kehityksiin ja tutkitaan ovatko ne kehittyneet suunnitelmien mukaan.

Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan toimiala halusi selvitettävän onko maanhankinnoissa onnistuttu kasvualueluokitusten mukaan ja tukeutuvatko ne osayleiskaavaan ja luokitusperiaatteeseen. Opinnäytetyö antaa selkeät tilastot, maanhankinnoista kyseisinä vuosina ja kyseisten maakauppojen ajankohtaisen hintatason. Opinnäytetyössä käsite tarkoittaa toimintaa, jossa kaupunki hankkii raakamaata tai kaavoitettua maata omistukseensa.

Opinnäytetyössä olen tutkinut Kuusamon kaupungin osayleiskaavaan luokiteltujen kasvualueluokitusalueiden maakauppojen toteutuneisuutta. Maakaupat selvitettiin Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta. Tutkimusalue rajattiin kasvualueluokitusalueiden mukaan, joita oli viisi aluetta. Alueet keskittyvät Kuusamon kaupungin keskustan ympärille ja olivat ennen kasvualueluokitusuunnitelmaa jo osaksi asuttuja. Ajatuksena kasvualueluokituksessa oli kaikkien alueiden laajentaminen. Aktiivinen maanhankinta ja varsinkin raakamaanhankinta on tärkeää ja kustannustehokasta kunnalle. Kaavoittamaton maa on kuitenkin aina edullisempaa kuin kaavoitettu alue ja näin kaupunkien ja kuntien tulisi pyrkiä hankkimaan raakamaat kunnan tai kaupungin omistukseen ennen kuin ne kaavoitetaan.

2 KUUSAMON KUNTA

2.1 Esittely

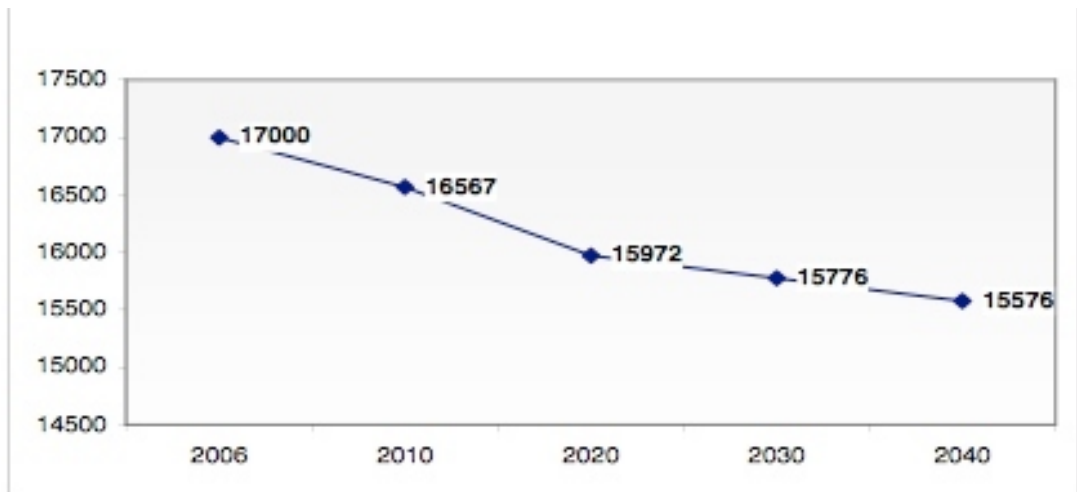
Kuusamo on Koillis-Suomen talousalueen elinvoimainen keskus ja moniarvoinen luontokaupunki, missä matkailijoita käy yli miljoona vuodessa. Kuusamon kaupunki sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa Koillismaalla, entisen Oulun läänin ylängön koillisosassa. Kuusamon naapurikuntia on etelässä Suomussalmi, lännessä Posio ja Taivalkoski, pohjoisessa Salla ja idässä Kuusamo ylettyy Venäjän rajaan asti. Ouluun Kuusamosta on matkaa 217 km, Rovaniemelle 195 km ja Kajaaniin 245 km. Suomen pääkaupunkiin Helsinkiin menee noin tunti lentäen isolla koneella ja potkurikoneella puolitoistatuntia. Matkailukaupunkiin pääsee siis kätevästi Pohjois-Suomen isoista kaupungeista ja Suomen pääkaupungistakin nopeasti lentäen. (Kuusamon kaupunki 2011, 4; Kuusamo 2015).

Kuusamo on ylätasankoa ja korkeutta merenpinnasta on yli 250 metriä. Vedet Kuusamosta virtaavat tasankoja pitkin viiteen eri ilmansuuntaan. Pinta-alaltaan Kuusamo on 5809 km². Pinta-alasta metsät peittävät noin 4330 km² ja pellot noin 120 km², mistä vain puolet ovat käytössä. Vesistöä Kuusamon pinta-alassa on 830 km². (Kuusamon kaupunki 2015).

Kaupunki Kuusamosta tuli vuonna 2000, kun taas itse Kuusamo on perustettu jo vuonna 1868. Ennen virallista perustamista alueella on ollut rajattuna hallinnollinen yksikkö Kuusamon seurakunta, mikä oli jo olemassa vuonna 1675. (Kuusamon kaupunki 2015).

Väestömäärä Kuusamon kaupungissa on tänä päivänä noin 16 000 asukasta. 1990-luvun jälkeen väestönmäärä on vähentynyt koko ajan tasaisesti. Väestön vähenemiseen vaikuttaa suuri poismuutto kunnasta ja syntyvyyden laskeminen. Asukastiheys kunnassa on 3,3 asukasta/maakm². (Kuusamo 2012, 4). Väestön ikäjakauma jakautuu niin, että 62,4% kunnan väestöstä on 15-64-vuotiaita, 0-14-vuotiaita on vain 15,7% ja yli 65-vuotiaita 21,9 %. (Tilastokeskus 2013). Vä-

estön jakautumiseen vaikuttaa suuri nuorten poismuutto, koska lukion ja ammattikoulun jälkeen Kuusamon kaupungilla ei ole tarjota jatko-opiskelumahdollisuutta. Väestömäärä on tämänkin hetkisen ennusteen perusteella laskemaan päin. (Kuvio 1)



Kuvio 1. Tilastokeskuksen väestöennuste 2006-2040 (Tilastokeskus 2009).

Kuusamon elinkeinorakenne painottuu palveluihin. Työllisyysprosentti kunnassa on 87,3% ja Kuusamo on Koillis-Suomen talousalueen keskus. Työpaikoista 70% on palvelutoimialan paikkoja. Matkailu työllistää merkittävästi tällä sektorilla ja se on Kuusamon alueella suuresti kasvava toimiala. Hyvinvointipalvelut ovat myös lisääntyneet palvelutoimialalla. Jalostavan tuotannon osuus on 20% ja alkutuotannon osuus on vain alle 10% elinkeinorakenteessa. (Kuusamon kaupunki 2009, 14).

Kuusamo on kehittänyt kunnan koosta huolimatta kattavat palvelut. Suurena haasteena kaupungille on saada väestönmäärä takaisin kasvuun. Matkailu on kehittynyt vuosien saatossa koko ajan ja nyt kesämatkailua Kuusamon alueelle yritetään voimakkaasti kasvattaa. Myös kaivostoiminnan vaikuttavuudesta kiistellään Kuusamossa koko ajan. Kaivostoiminnan mukana tulisi paljon uusia työpaikkoja Kuusamoon, mikä näin ollen merkitsisi väestömäärän kasvua. Luontomatkailu on Kuusamon elinkeinovaltti ja kaivostoiminta ei saisi vahingoittaa luontoa. Nähtäväksi jää, pystyykö saman kunnan alueella toimimaan luontomatkailu ja kaivostoiminta, toisiaan rinta rinnan tukien ja

toisiaan poissulkematta. Kehityksen kohteena on myös saada tasapainoinen toimiva kuntatalous.

Kuusamon kaupungin kuntataloudessa on jouduttu useat vuodet miettimään uusia säästöjä ja leikkauksia. Sopeutumistoimien ansiosta Kuusamon kaupunki sai vuosina 2013 ja 2014 ylijäämäiset tilinpäätökset. Vuonna 2013 1,8 miljoonaa euroa ylijäämää ja vuonna 2014 3,8 miljoonaa euroa ylijäämää. Kuusamon elinkeinoelämän vireys yllätti myös kaupungin taloutta positiivisesti, verotulot ylittivät jälleen ennusteet. Kaupungille ja niin myös elinkeinoelämälle vaikea kansallinen taloustilanne on tuonut viime vuosina haasteita. Kuusamon todellinen vahvuus on kasvullinen perheyrittäjäisyys, mikä kestävästi ja vastuullisesti huolehtii koko yhteisön selviämisestä. Tällä tavalla taantuman kipeimpiä vaikutuksia on saatu tasattua. Työttömyys on silti ollut Kuusamossa korkea, yli 15 prosentin tasolla ja yritysinvestoinnit ovat olleet vähäisiä. (Kuusamon kaupunki 2014; Kuusamon kaupunki 2015).

Kuusamo on lähtenyt 2014 vuoden aikana kiihkeästi kehittämään kaupunkia. Edessä oleviin kehityshaasteisiin vastataan rohkeasti. (Kuusamo 2013).

2.2 Maankäyttöpoliittinen ohjelma

Kuusamon kaupungilla on tehtynä kaupunkistrategia vuodelle 2021 asti. Kaupunkistrategia käsittelee Kuusamon kaupungin kehittymistä, elinvoimaa, hyvinvointia sekä kansainvälistä ja verkostoitunutta Kuusamoa. Siitä kehitetään innovatiivista ja uusiutuvaa, suvaitsevaista ja hyväksyvää, toisin sanoen kaikkien aikojen Kuusamoa. Nykyisessä kaupunkistrategiassa ei olla keskitytty maapoliittisiin asioihin voimakkaasti, vaan suuntausta on annettu enemmän hyvinvoinnin, elinvoiman ja kehittyvän kaupungin suuntiin. Tarkoituksena on elvyttää luontokaupunki. Voimassa olevan osayleiskaavan ohjeistus on selkeä maapoliittisten linjauksien osalta, minkä takia kehittämistoimintaa voidaan suunnata näille aiemmin mainituille osa-alueille suurimmaksi osaksi.

Kaupungin kehittämistavoitteet eivät toteudu ellei maankäytön suunnittelu tätä mahdollista. Eli kaavalla pyritään ohjaamaan kehitystä siihen suuntaan, että Kuusamosta saadaan verkostoitunut seutukeskus. Kaupungista halutaan tulevaisuudessa uusiutuva ja innovatiivinen palvelukaupunki.

Kaupunkistrategia pyrkii luomaan Kuusamosta kestävä ja monipuolisen kaupungin, missä hyödynnetään luonnonvarat. Keskittymistä luodaan myös koulutukselle ja hyvälle kulkuyhteyksille, mitkä tukevat Kuusamon kehittämistä kaupunkina tulevaisuudessakin. (Kuusamon kaupunki 2013).

Kuusamon kaupungin maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa kaavoituspolitiikan linjauksen tavoitteena on mahdollistaa niin yrityksille kuin myös asukkaille monipuolisia ja tarkoituksenmukaisia rakennuspaikkoja, unohtamatta viheralueita ja toimivia liikenneväyliä. (Kuusamon kaupunki 2012).

Kuusamon kaupungin maankäyttöpoliittikan tavoitteena on pystyä kestäväällä tavalla luomaan vakaa yhdyskuntarakenteen kehittyminen kuntataloudelle. Kaupungin omistuksessa on niin tonttimaata asumiseen kuin metsätaloustaakin. Lisäksi tontteja on myös teollisuudelle ja yritystoiminnalle. (Kuusamon kaupunki 2012).

Kuusamon kaupunki on päättänyt, että asemakaavan keskeisen alueen tontteja ei myydä, vaan ne ovat vain vuokratyössä. Tämä koskee asuin-, liike- ja toimistorakennuksia, sekä julkisten rakennusten sekä teollisuusrakennusten tontteja. Vuokraperiaatteella kaupunki luo mahdollisuudet rakentamiselle, kun vuokratuloja ei nosteta korkeiksi. Poikkeuksena tästä ovat omakotitalotontit, joiden vuokraaja voi lunastaa tontin omakseen rakennuksen lopputarkastuksen jälkeen. Omakotitalotonteilla on vuokraamisesta alkaen 2-3 vuoden rakentamisvelvoite.

Metsäomaisuuden hallinnassa käytetään kiinteistöstrategian KV 28.05.2007 § 27 periaatteita. Strategian mukaan metsätilat luokitellaan kehitettäviin tiloihin,

realisoitaviin ja itsenään metsänä hyödynnettäviin tiloihin. (Kuusamon kaupunki 2012, 3).

Kuusamon kaupunki ei ole aktiivisesti hankkinut asuntotonttutuotantoa varten maata noin viimeiseen kymmeneen vuoteen. Sen sijaan viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupunki on ostanut raakamaata vapaaehtoisin kaupoin, mm. teollisuusalueen ympäriltä.

Etuosto-oikeutta kaupunki ei ole käyttänyt, mutta maata on siirtynyt kaupungin omistukseen maankäyttösopimuksiin perustuvilla alueluovutuksilla.

Yleiseen käyttöön, kuten virkistysalueisiin tai puistoihin maata on lunastettu.

Toimintatavoitteena on hankkia raakamaata maankäytön suunnitelmiin ja tarpeisiin perustuen. Pääsääntöisesti pyritään hankkimaan maata vain vapaaehtoisen kaupan periaattein. Tarpeen tullen tapauskohtaisesti ollaan valmiita käyttämään voimassa olevan lainsäädännön mukaisia maanhankintakeinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta. Näitä käytetään vain siinä tapauksessa kun vapaaehtoisin kaupoin ei päästä haluttuun lopputulokseen. Kaupungin tavoitteena on pyrkiä hankkimaan laadukasta asuinrakentamismaata Kirkonseudun asemakaava-alueelta tai sen lievealueilta ja asemakaavoittaa maaperältään laadukasta aluetta pientaloasumistontteja varten. (Kuusamon kaupunki 2012, 3-4).

Maan luovutuksen kannalta kaupungilla tulisi olla ensisijainen rooli tontinluovuttajana. Näin pystytään hallitsemaan yhdyskuntarakenteen kehittymistä tehokkaasti ja kannattavasti. Kun ohjat ovat kaupungilla, pystyy se tarjoamaan vakituisille asukkaille, vapaa-ajanasukkaille ja yritystoiminnalle monipuolisen ja tarkoituksenmukaisen toimintaympäristön. Kuusamon kaupunki ylläpitää järjestelmää niin, että kaupunki vuokraa tontteja, joita vuokraaja voi tietyillä alueilla lunastaa ehtojen täytyessä. Vuokraamalla tontteja kaupunki saa suhdannetilanteista riippumatta tasaisena pysyvän tulolähteen kaupungille. Kaupunki on määritellyt eri alueille luovutusperusteet, mitkä on määritelty kyseisen kaavan tai kaavan osan laatimisen yhteydessä. Kyseisen alueen luovutusperusteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa. Tontteja voidaan siis luovuttaa eri käyttötar-

koitukseen kaupunginhallituksen määrittelemien luovutusperusteiden mukaisesti tarpeen tullen. (Kuusamon kaupunki 2012, 4-5).

Voimassa olevan menetelmän mukaan pientalotontteja pystytään lunastamaan vuokraamisen jälkeen, kun ehdot täyttyvät lunastamiseen. Pientalotonteilla on 2-3 vuoden rakentamisvelvoite. Tontin voi halutessaan ostaa omakseen, kun tontin rakennuksen lopputarkastus on hyväksytty. Teollisuustonteilla rakentamisvelvoite on 2 vuotta, mutta teollisuustonteilla ei ole omaksiosto-oikeutta. Tontit ovat pääsääntöisesti kaupungin omistamia. (Kuusamon kaupunki 2012, 4-6).

3 KAAVOITUS

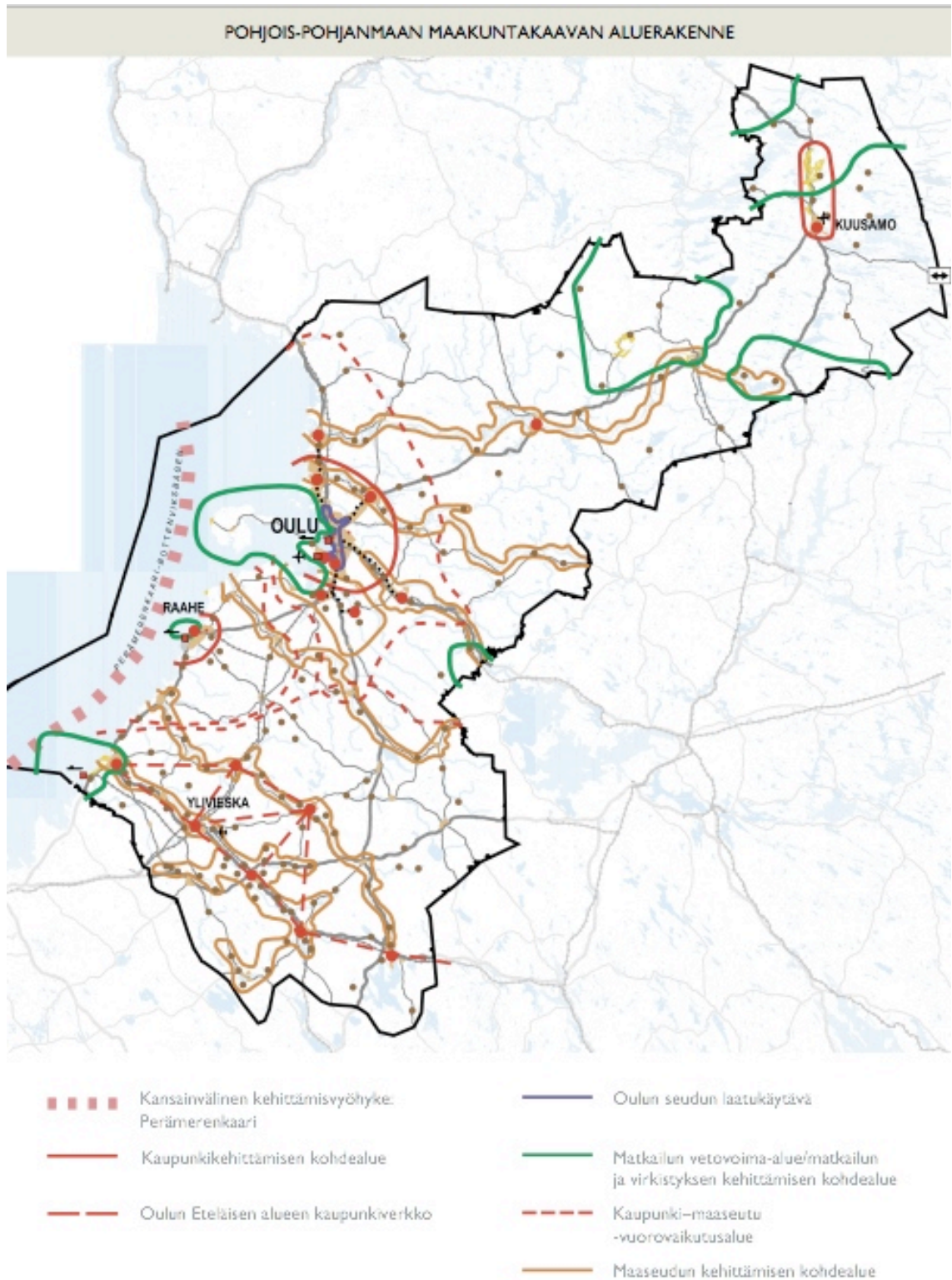
Kuusamossa on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, 10 yleiskaavaa ja kaksi asemakaavaa. Lainvoimaisia asemakaavoja Kuusamon kaupungin alueella on 128 kaavaa, joista 23 kaavaa on hyväksytyjä muutoksia ja laajennuksia. 12 ranta-asemakaavaa on vireillä. (Kuusamon kaupunki 2013, 4).

3.1 Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Maakuntakaava on koko maakunnan käsittävä alueidenkäytön suunnitelma, jonka laatii maakuntaliitto ja sen vahvistaa ympäristöministeriö. Maakuntakaavassa osoitetaan maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset aluevaraukset. Maakuntakaavassa keskistytään suunnittelemaan yleispiirteisesti alueiden käyttö. (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2006).

Pohjois-Pohjanmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa (kuvio 2) yleistaavoitteina on maakunnan kansainvälisen ja valtakunnallisen aseman vahvistaminen, väestön hyvinvoinnin edistäminen tasapainoiseksi ja ympäristön elinvoimaisuuden säilyttäminen maakunnan voimavarana. Väestötavoitteena on saavuttaa vuoden 2020 asukasmääräksi 390 000 - 410 000 asukasta. Maakunnan pääkaupungin Oulun seudun tulisi kasvaa 196 000 asukkaasta 220 000 - 240 000 asukkaaseen ja muu maakunta säilyä nykyisessä asukasmäärässään. (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2006).

Maakuntakaavan 2. vaihekaava on vireillä. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa käsitellään kulttuurikysymyksiä, maaseutu- asutusrakennetta, virkistystä, matkailukysymyksiä ja myös yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä kysymyksiä.



Kuvio 2. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, 2005 (Pohjois-Pohjanmaa maakuntakaava).

3.2 Yleiskaavatilanne Kuusamossa

Yleiskaava käsittelee kunnan maantieteellisen alueen maankäytön suunnitelman. Yleiskaava on kaavahierarkiassa maakuntakaavan ja asemakaavan välissä ja sillä ohjataan asemakaavojen laatimista. Yleiskaava ohjaa kaava-alueen käyttöä. Se antaa yleispiirteiset määritelmät mm. asuinalueiden, virkistysalueiden ja liikenneväylien sijainnista.

Voimassa olevaa Kuusamon yleiskaava päivitetään parhaillaan. Päivittäminen päätettiin kaupunginhallituksen kokouksessa 11.12.2012 maakuntakaavan vaiheistamisen aihepiirien mukaan. Kuusamon kaupunki on todennut kaivoshankkeen ja metsäkiistojen myötä, että yleiskaavan tulisi olla nykyistä yleiskaavaa ohjaavampi. Kaupungin yleiskaava on vuodelta 2008 ja se on oikeusvaikutteinen, missä määräykset ovat muodoltaan tavoitteellisia. Nykyisessä yleiskaavassa ei ole käsitelty mm. kaivosasioita, mikä on tullut Kuusamolle ajankohtaiseksi viimeisinä vuosina. Päivitettävästä yleiskaavasta tulee tarkemmin ohjaava, jos siinä pyritään sovittamaan yhteen kaivosasiat, matkailu ja metsätalous. Se on konkreettisemmin suunnittelua, maankäyttöä ja päätöksentekoa ohjaava. (Sweco Ympäristö Oy, 2014).

Kuusamossa ovat voimassa seuraavat yleiskaavat:

- Kuusamon yleiskaava
- Rukan yleiskaava
- Kesäjärven osayleiskaava
- Kirkonkylän osayleiskaava
- Oivangin alueen osayleiskaava
- Veskajärven osayleiskaava
- Juuman rantayleiskaava
- Pyhäjärven rantayleiskaava
- Suiningin rantayleiskaava

3.3 Asemakaavatilanne Kuusamossa

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaava. Yleiskaava ohjaa asemakaavojen laadinnassa. Asemakaavalla keskitytään tiettyyn kunnan osaan. Sillä osoitetaan kunnan osa-alueen käyttö ja rakentaminen. (Kuusamon kaupunki 2013, 1).

Kuusamon kaupungilla on kaksi asemakaavaa, Kirkonseudun asemakaava, mikä on noin 1600 hehtaaria ja Rukan asemakaava-alue, joka on noin 1270 hehtaaria. Lainvoimaisia Ranta-asetuksia on koko kaupungin alueella 128, mistä 23 on hyväksytyjä muutoksia ja laajennuksia. (Kuusamon kaupunki 2013, 4).

Kirkonseudun asemakaavan muuttaminen ajantasakaavaksi on vireillä. Tämä tarkoittaa, että eri aikana laaditut Kirkonseudun asemakaavan muutokset ja laajennukset yhdistetään. Asemakaavaa korjailaan vain teknisluonteisesti ja siihen luodaan vain vähäisiä korjauksia. Suurin muutos mitä kaavallaan, on kaksitoistakerroksinen rakennushanke, mikä käsittelee liiketilaa ja asumista. Tämä hanke olisi Kuusamon mittakaavassa suuri hanke, koska korkeimmat kerrostalot koko kunnan alueella ovat vain nelikerroksisia. Rukan asemakaavassa muutoksia tehdään yhdessä korttelissa. Tarkoituksena on kehittää stadionaluetta, niin että se saadaan hyödynnettyä ympärivuotisesti. (Kuusamon kaupunki 2013, 6).

4 KUUSAMON OSAYLEISKAAVA 2010

Vuonna 1989 suunniteltiin Kuusamolle uusi osayleiskaava, jonka suunnitelma luotiin vuoteen 2010 asti. Tätä aikaisempi osayleiskaava oli valmistunut vuonna 1978. Osayleiskaavan päivitys tuli aiheelliseksi, koska taajaman ja sen ympäristön alueella oli suunnitteilla isoja hankkeita. Hankkeet koskettivat uusia tie- ja liittymäjärjestelyitä valtatie 20 (Ouluntie) osalta, keskustan alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä, uusien teollisuusaluevarauksien järjestämistä ja muun muassa lentokentän kiitoradan jatkamista.

Valmistuva osayleiskaava oli myös tarkoitettu rakennuskaavan saneerauksen pohjaksi ja ohjaamaan rakennus- ja poikkeuslupahakemusten käsittelyä kunnassa. Osayleiskaavan yhteyteen on laadittu samanaikaisesti tarkastettavaksi taajaman liikennesuunnitelma. (Kuusamo kunta 1989, 13-30).

4.1 Vuoden 1991 Kirkonseudun osayleiskaavan kasvualueluokitus

Kuusamon osayleiskaavan 2010 kasvualuevertailussa oli vuonna 1991 hyväksytyn kirkonseudun kasvualueluokitus, mihin oli valittu viisi asuntoaluetta. Asuinalueet olivat: Kolvanki, Lahdentausta, Tolpanniemi, Toranginaho ja Ruostesuo. Jokainen näistä alueista oli jo osittain rakennettua, eli jokaista aluetta koskee vain alueen laajentaminen ja täydentäminen. Jokaiselle alueista on tehty yleispiirteinen maankäytön luonnos, minkä avulla raakamaan pinta-ala on arvioitu.

Alueena Kolvanki sijoittuu keskustasta katsottuna koilliseen. Lahdentausta on Kuusamojärven Kirkkolahden lounaaseen sijoittuva ranta-alue ja sen takamaat Muikkutielle asti. Ranta-asutus muodostaa merkittävän ydinkeskustasta näkyvän maisemakuvallisen kokonaisuuden, jonka toiselle puolelle jää keskusta ja tämä alue tulisi säilyttää idyllisenä asutustaajama-alueena. Tolpanniemen voidaan katsoa olevan alueena haasteellinen. Alue käsittää Kuusamojärven kaksi

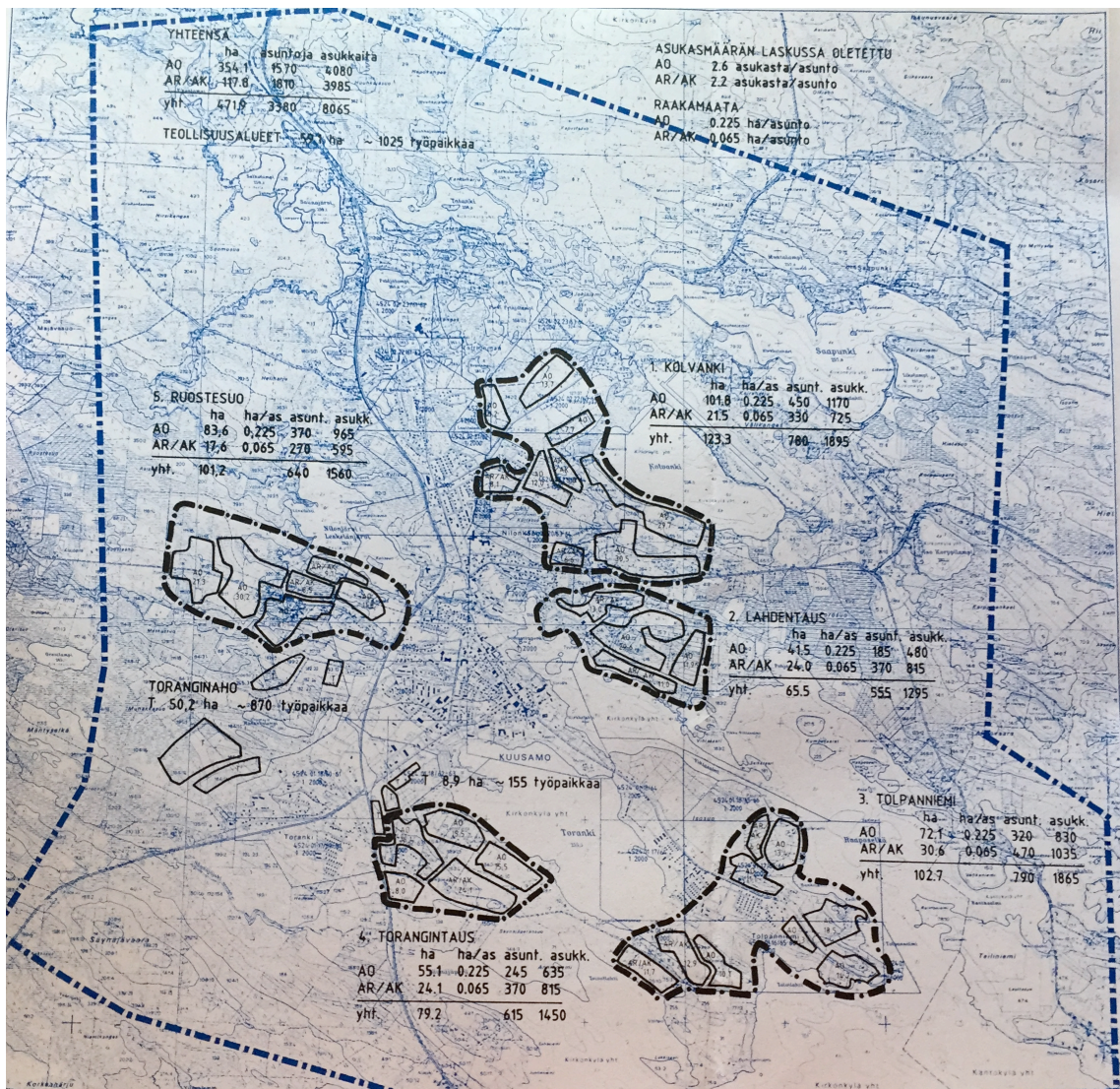
niemekettä ja tällä hetkellä alueen jakaa kahteen osaan saraturvevaltainen avokosteikko. Tolpanniemi sijoittuu keskustasta katsottuna länteen. Toranginahossa sijaitsee yli kahden kilometrin pitkä itäkaakko-länsiluodesuuntainen drumliiniharjanne ja toinen samansuuntainen harjanne edellisen lounaispuolella. Näiden väliin jää soistunut, saraturvevaltainen suometsää kasvava laakso. Ruostesuo on pääosin hietaisia rantapeltoja ja osaksi peltoa, missä pohjamaa on hietaa ja pintamaana saraturvetta. Alueen keskiosan halki menee Meskusjoki, jonka länsipuolella on suurimmaksi osaksi metsä- ja suomaita. Ruostesuon alueen laitamilla lännessä on moreenikumpare, jota ympäröi hietaiset metsämaat ja koillispuolella kosteikkolaaksot.

Kunnallisteknisesti edullisin alue on Torangintaus ja kallein alue on Ruostesuo. Rakennettavuuden kannalta erot asuinalueilla ovat kuitenkin pieniä. Kolvangin Kolvankijoki-uoma ja Tolpanniemen suoalue aiheuttavat näille kahdelle alueelle hajanaisuutta, koska ne ovat rakentamiseen kelpaamatonta maaperää. Torangintauksessa on suometsää kasvavia painanteita, mitkä eivät sovellu rakentamiseen. Muuten välialueet ovat hyvää rakennusmaata. Yhteenvetona asuinalueista on, että Kolvangin alue on maisemallisesti paras asuinrakentamiseen, mutta kunnan maaomaisuus on siellä vähäistä ja se on osittain maatalouskäytössä. Kunnallisteknisesti alue on kalleimmasta päästä.

Lahdentaus on tavoitettavuudeltaan paras asuinalue, jos keskustan ja Lahdentauksen välille saadaan Kuusamojärven yli Kirkkosaaren kautta rakennettua siltayhteys. Tolpanniemestä kunta omistaa suhteellisen paljon maata, mutta suoalue maaperänä on rakentamisen kannalta huono. Torangintaus on kunnallisteknisesti edullisin ja siellä on suhteellisen paljon kunnan omistamaa maata jo valmiiksi. Se on myös maisemallisesti sopiva asuinrakentamiseen. Viimeinen kehittämisalue on Ruostesuo, mikä on sopiva maisemallisesti asuinrakentamiseen, jos peltoviljely loppuu. Rakentamista hankaloittaa se, että alue on kokonaan yksityisten omistuksessa ja osaksi maatalouskäytössä. Kunnallisteknisesti alue on tällä hetkellä kallein. Kalleimmaksi alueeksi nousee Lahdentaus, jos Kirkkosaaren sillan rakentaminen tulee toteutumaan. Kirkkosaaren silta lyhentää jalan ja pyörällä kulkemista keskustaan, nostattaen tonttien arvoa Lahden-

tauksessa.

Asuinaluekehityksessä pitää myös muistaa alueiden viihtyvyys, johon kunta painottaa hankkimalla virkistysalueita jokaiselle asuinalueelle. Viheralueet lisäävät alueiden viihtyvyyttä, mutta niillä on myös maisemakuvaa rikastuttava merkitys taajaman välittömässä läheisyydessä. Alla olevassa kuvassa on esitetty nämä kasvualueajajennus kohteet (Kuvio 3).



kuvio 3. Kuusamon kirkonkylän osayleiskaavan kasvualuevaihtoehdot 1988 (Kuusamon osayleiskaava 2010).

Osayleiskaavassa tulisi osoittaa uusia asuntoalueita varten yhteensä 320 ha raakamaata vuoteen 2010 mennessä. Taulukkoon 1 on koottu vaihtoehtoalueiden asuntokäyttöön varatun raakamaan ja asuntojen määrä.

Kasvusuunta-alue	Raakamaa ha	Asunnot kpl
Kolvanki	123,3	780
Lahdentaus	65,5	555
Tolpanniemi	102,7	790
Torangintaus	79,2	615
Ruostesuo	101,2	640
Yhteensä	471,9	3380

Taulukko 1. Kuusamon osayleiskaavan kasvualuevertailu suunnitelma 1989 (Kuusamo osayleiskaava 2010).

Tavoitteen saavuttamiseksi olisi kolme tai neljä aluetta pitänyt ottaa käyttöön kokonaan vuoteen 2010 mennessä. Joten tämän saavuttamiseksi kasvualueiden valinnassa oli ennemminkin kyse niiden kustannustehokkaimmasta toteuttamisjärjestyksestä. (Kuusamon kunta 1989, 22-28).

4.2 Osayleiskaavan toteuttamissuunnitelma

Osayleiskaavan kaavoitusohjelman tulisi noudattaa rakentamisaikataulua, mikä tulisi toteuttaa kustannusten ja ympäristön viihtyvyyden kannalta järjestelmällisesti aluekokonaisuuksina. Rakentamisaikataulun mukaan ensin toteutettaisiin alulle nykyisten rakennuskaavoitettujen, mutta rakentamattomien alueiden käyttöönotto esimerkiksi rakentamiskehotuksin. Seuraavaksi keskityttäisiin uusien kasvualueiden toteuttamiseen kasvualuevertailun perusteella, eli ensin Torangintaus vuosina 1990 – 1995, Lahdentaus ja Tolpanniemi vuosina 1995 -2000 sekä Kolvanki ja Ruostesuo vuosina 2000 – 2010. Aikataulua ei ole luotu asuntotuotantoon käytettävissä olevilla alueilla Munakkalammen eteläpuolinen asuntoalue, eikä täydennyskaavoitettavilla Torangin ja Lauttalammen asuntoalueilla. (Kuusamon kunta 1989, 46).

5 MAANHANKINNAN TYÖKALUT

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa on ensisijainen maanhankintakeino kunnalle. Pyrkimys on, että tarvittavat maat hankitaan kunnalle mahdollisimman aikaisessa vaiheessa pääsääntöisesti raakamaana. Parhaimmillaan tässä tilanteessa ollaan, jos maat on hankittu ennen asemakaavoitusta, jolloin kunta saa kaavoituksesta tulevan arvonnousun pääosin itselleen. Maata ostetaan tulevien kaavojen mukaisiin tarpeisiin, kuten tie- tai katualueita, puistoja, koulutontteja tai päiväkotitontteja varten. Suurimmaksi osaksi kunnat hankkivat raakamaata, mistä voivat kaavoittaa tontteja, joita luovutetaan rakentajille. Kokoajan kiristynvä taloustilanne heikentää kuntien maanhankintoja, sillä maakauppoja ei voida odotella rajattomasti. Taloustilanteesta huolimatta maanhankintoja joudutaan tekemään ehkä kalliimmalla hinnalla kuin, että odotettaisiin inflaatiota, jos hankinnat kehittävät kuntaa. (Kuntaliitto 2015a; Kuntaliitto 2015c; Kuntaliitto 2015f).

Vaihdoissa vaihdetaan ostajan ja kunnan välillä maita. Yhteisellä sopimuksella sovitaan mistä maat vaihdetaan keskenään ja määritellään vaihdossa luovutettavat sekä saatavat määräalat. Vaihtokaupassa vaikuttaa vaihdettavien määräalojen rahallinen arvo, se voi olla toisessa kohteessa isompi kuin toisessa, erotus ratkaistaan joko rahasuorituksella tai alempi arvoisen maan määrääalaa lisäämällä. (Maanmittauslaitos 2015).

Lunastamista kunnat käyttävät kun tarvitsevat maata asema- tai rakennuskaavan mukaisiin tarkoituksiin, esimerkiksi kaduiksi, rakennuskaavateiksi, koulutonteiksi tai puistoksi. Yleisesti ottaen kunta ei lunasta kaavoittamattomia raakamaita joihin tulee asuntoalueita, koska nämä alueet on pystytty hankkimaan vapaaehtoisin kaupoin. (Kuntaliitto 2015d).

Kunnalla on mahdollisuus käyttää etuostoa, kun kaupanteon kohteena on alue, mitä tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai jos yleinen etu edellyttää hankintaa. Etuosto ei ole ikinä kunnan maanhankinnan yleisin muoto, koska etuosto-oikeudella hankitaan maata sattumanvaraisesti. Etuostolaki turvaa kunnalle mahdolli-

suuden ostaa yhdyskuntarakentamisen kannalta tarpeellisia maa-alueita tarvittaessa. (Kuntaliitto 2015b).

Maankäyttö- ja rakennuslain (222/2003) 1.7.2003 alkaen voimassa olevan muutoksen perusteella kunnalla on mahdollisuus solmia kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (MRL 91 b §). Maankäyttösopimuksella kunta sopii maanomistajan kanssa maanomistajan alueen kaavan toteuttamisesta ja siihen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista.

Kunnat voivat edistää rakentamiskehотuksella kunnallistekniikan alueella olevia yksityisten omistamien tonttien saamista käyttöön. Rakentamiskehotus on kunnallistalouden kannalta kaikkein tehokkain ja edullisin tapa saada tontit rakentajien käyttöön. (Kuntaliitto 2015e).

6 TUTKIMUSAINEISTO

Yleistä aineistoa opinnäytetyöhön hankittiin internetin välityksellä Kuntaliiton, Kuusamon kaupungin, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen nettisivuilta. Tutkimusaineisto Kuusamon kaupungin maahankinnoista hankittiin Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietopalvelusta (kuvio 4.). Lisäksi materiaalina käytettiin Kuusamon kaupungin maankäytön asiakirjoja materiaalina.



Kuvio 4. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelu 2015

Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietopalvelusta voi selata ajantasaista kiinteistötietojärjestelmää koko Suomesta. Kiinteistötietojärjestelmän kautta voi hakea tietoa kiinteistökaupoista, rakennuksista ja kiintopisteistä. Rekisteritietojen lisäksi palvelun kautta näkee Maanmittauslaitoksen maastokartat ja ilmakuvat koko maasta.

Palvelu on tarkoitettu viranomaisille, mutta myös sellaisille käyttäjille, joille voidaan myöntää käyttöluupa. Käyttöluupa järjestelmään voidaan myös myöntää rajoitettuna, milloin kaikkea rekisteritietoa ei saa käyttöön. Karttojen, ilmakuvien ja kiintopisterekisterin käyttöön ei käyttöluupaa tarvita. Kiinteistötietojärjestelmästä saa tiedon tietyn kiinteistön sijainnin ja rajat kartalla. Sieltä näkee myös kiin-

teistötunnuksen, pinta-alan ja osuudet yhteisiin alueisiin. Järjestelmä myös näyttää kiinteistöä koskevat käyttöoikeudet ja rajoitukset. Kaupakiinteistöjen luovutustiedoista näkee kaupankohteen ja sen tiedot, kauppahinnan, luovuttajan ja luovutuksen saajan. Rekisteristä näkee myös voimassa olevan kaavan alueelta ja mikä käyttötarkoitus tontilla on kaavassa. (Maanmittauslaitos 2015).

Tutkimusaineiston kiinteistökaupat kiinteistötietopalvelusta rajattiin vuosille 1.1.1990 – 31.12.2013. Rajattu materiaali piti käydä vuosi kerrallaan läpi. Hakuehtoihin rajattiin vain luovutuksen saaja: Kuusamon kunta. Luovutuslajia ei rajattu, koska maahankinnoissa huomioitiin myös vaihdot ja vaihtokaupat. Kiinteistökauppoja rajattiin kartalta kasvualueluokituksen alueiden mukaan ja vain alueille osuvat kaupat kirjattiin arviointiin mukaan. Yhteensä vuosien 1990 – 2013 aikana tehtiin Kuusamon alueella maahankintoja kunnalle 255 kappaletta, joista tutkittavalla alueella maahankintoja tehtiin 66 kappaletta ja joista tutkittavaan kasvualueluokitukseen vaikutti 29 maahankintaa. Maahankinnoissa luotettiin täysin vain Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalveluun, jota vertailtiin Kuusamon kaupungin maankäytön materiaaleihin. Suurena vertailukohtena oli vuonna 1989 valmistunut Kuusamon kirkonkylän osayleiskaava 2010, mistä selvisi vuonna 1991 hyväksytyn kirkonseudun osayleiskaavan kasvualueluokitukset, mitä tässä opinnäytetyössä pohdittiin. Osayleiskaavan oli laatinut Kuusamon kunnan asettama työryhmä, johon oli kuulunut edustajat Kuusamon kunnasta ja TVL:n Oulun piiristä. Konsulttina osayleiskaavan laatimisessa toimi Suunnittelukeskus Oy.

7 TOTEUTUNEET KASVUALUELUOKITUKSEN MAANHANKINNAT

Voimassa olevaan osayleiskaavaan luotiin vuonna 1991 Kirkonseudun kasvualueluokitukset. Tähän tarkasteluun otettiin vuosien 1990 – 2013 olevat maa-kaupat tältä alueelta. Kasvualueluokitukseen kuului viisi asuinalueita, Kolvanki, Lahdentaus, Tolpanniemi, Toranginaho ja Ruostesuo. Kaikki alueet ovat keskustan läheisyydessä. Alueet olivat ennestään asuttuja jo osaksi, eli tavoitteena oli vain laajentaa asukaskuntaa alueilla. Toteuttamissuunnitelmaksi oli kaavailtu, että alueet kehitettäisiin eri aikoina. Suunnitelmana oli toteuttaa Torangintausta vuosina 1990-1995, Lahdentaus ja Tolpanniemi vuosina 1995-2000, Kolvanki ja Ruostesuo vuosina 2000-2010. (Kuusamon kunta 1989, 22).

Vuonna 1990 Torangintauksessa tehtiin viisi maanhankintaa ja yksi niistä oli vaihto. Maa-kaupat olivat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita tai yleisten rakennusten korttelialueita. Yksi kaupoista ei ollut kaava-alueella, muilla alueilla oli voimassa oleva asemakaava. Kolvangin alueella tehtiin yksi maa-kauppa. Alueella oli voimassa oleva asemakaava ja alueen käyttötarkoitus kaavassa on virkistysalue.

Vuonna 1991 Torangintauksen ja Lahdentauksen alueella tehtiin molemmissa yhdet maanhankinnat. Lahdentauksen maa-alueessa oli kyse raakamaasta ja Torantauksessa asuinrakennuspaikasta.

Vuonna 1992 maanhankintoja tehtiin yhteensä viisi kappaletta. Kaksi tehtiin Lahdentauksen alueella, toinen niistä oli raakamaa-alue ja toinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ruostesuon alueella tehtiin myös kaksi maanhankintaa, molemmat olivat raakamaa-alueita. Torangintauksessa tehtiin yksi maanhankinta ja sen käyttötarkoitus kaavassa oli asuinrakennuspaikka.

Vuonna 1993 maanhankintoja tehtiin Lahdentauksen ja Tolpanniemen alueella, molemmissa yksi kappale. Lahdentauksen alue on merkitty kaavaan virkistysalueena ja Tolpanniemen asuinrakennuspaikaksi.

Vuonna 1994 tehtiin viisi kappaletta maanhankintoja. Kolme näistä tehtiin Tolpanniemessä. Kaavan käyttötarkoitukset näissä olivat virkistysalue ja asuinrakennuspaikka, rivitalo ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Lahdentauksessa hankittiin yleinen alue, mikä oli liikennealuetta. Torangintauksesta hankittiin virkistysalue.

Vuonna 1995 tehtiin kolme maanhankintaa. Torangintauksesta kaksi, molempien maanhankintojen käyttötarkoitus kaavassa on asuinpienalojen korttelialue. Tolpanniemen yhden maanhankinnan käyttötarkoitus kaavassa on virkistysalue.

Vuonna 1996 tehtiin vain yksi maanhankinta Lahdentauksen alueelta, käyttötarkoitus alueella oli kaavassa asuinpienalojen korttelialue.

Vuonna 1997 tapahtui kolme maanhankintaa. Lahdentauksen maanhankinta kosketti asuinpienalojen korttelialuetta, Ruostesuolla virkistysaluetta ja Kolvangissa raakamaa-aluetta.

Vuonna 1998 oli myös kolme maanhankintaa. Kolvangin alueen hankinnoista toinen oli raakamaa-alue ja toisella ei ollut kaavaa. Lahdentauksen maanhankinta kosketti virkistysaluetta.

Vuonna 1999 oli kaksi maanhankintaa, toinen Kolvangin alueella jonka käyttötarkoitus kaavassa oli liikennealue. Ruostesuon maanhankinnan käyttötarkoitus kaavassa oli maa- ja metsätalousalue.

Vuonna 2000 tehtiin kolme maakauppaa ja kaksi maanvaihtoa. Kolvangin alueella tehtiin kaksi maakauppaa virkistysalueista ja Tolpanniemen alueella hankittiin kaupalla asemakaavallinen tontti. Torangintauksen alueella tehtiin vaihtokauppoja, näiden käyttötarkoitus kaavassa oli muu rakennuspaikka.

Vuonna 2001 tehtiin kolme maanhankintaa. Tolpanniemen ja Lahdentauksen maanhankinnat kaavassa olivat virkistysalueita koskevia. Torangintauksen maanhankinnassa oli kyse maa- ja metsätalousalueesta.

Vuonna 2002 tehtiin maanhankintoja yhteensä kuusi. Tolpanniemen alueella oli kyseessä kaksi liikennealuetta ja yksi raakamaa-alue. Lahdentauksessa oli kyseessä asuinpientalojen korttelialue, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue ja yksi virkistysalue.

2003 vuonna tehtiin kaksi maakauppaa ja yksi vaihto. Vaihto tehtiin Lahdentauksen alueella ja siinä saatiin kunnan omistukseen asuinpientalojen korttelialue. Kolvangin alueella saatiin omistukseen asuinpientalojen korttelialue ja Tolpanniemessä muu rakennuspaikka-alue.

2004 vuonna tehtiin kolme maakauppaa ja yksi vaihto. Lahdentauksen alueella tehtiin maakaupat virkistysalueesta ja loma- ja matkailualueesta. Torangintauksen alueella yksi maakauppa, missä ei ollut kaavaa. Tolpanniemessä tehtiin myös kaavan ulkopuolinen maakauppa ja vaihto liikennealueesta.

Vuonna 2005 maanhankintoja tehtiin kolme. Torangintauksessa tehtiin kaksi kappaletta maanhankintoja raakamaa-alueista ja Tolpanniemen alueella yksi maakauppa kaavan ulkopuolisesta alueesta.

Vuonna 2006 tehtiin yksi kauppa ja yksi vaihto. Raakamaa-aluekauppa tehtiin Kolvangin alueella ja vaihto tapahtui Torangintauksessa, missä vaihdossa tuli kunnan omistukseen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Vuonna 2007 hankittiin kaksi virkistysaluetta. Toinen oli Kolvagista ja toinen Tolpanniemestä.

Vuonna 2008 tapahtui Lahdentauksen alueella yksi kaavan ulkopuolinen kauppa. Kaava-alueella kauppoja ei tehty ollenkaan.

Vuonna 2009 oli kaksi maakauppaa. Lahdentauksen ja Torangintauksen maakauppa kosketti raakamaa-aluetta.

Vuonna 2010 tehtiin vain yksi kauppa virkistysalueesta Torangintauksessa. Asumistarkoitukseen olevia tontteja ei hankittu kyseisenä vuotena.

Vuonna 2011 tehtiin kaksi maakauppaa. Torangintauksen maakaupassa oli kaavassa kyseessä tori- tai katualue ja Tolpanniemessä asuinpienalojen korttelialueesta.

2012 vuonna tehtiin kaksi maakauppaa. Kolvagissa hankittiin asuinpienalojen korttelialue ja Torangintauksesta raakamaa-alue.

Vuonna 2013 tapahtui kaksi maakauppaa. Molemmat olivat Kolvangin alueella, toinen niistä oli virkistysalue ja toinen yleisten rakennusten korttelialue. (Maanmittauslaitos 1990-2013).

Alla olevaan kuvioon (kuvio 5.) on kuvattu kasvualueiden maakauppojen kappalemäärät yhteensä vuosittain.



Kuvio 5. Kuvioon on kuvattu kasvualueiden maakaupat.

Kuten edellä käydyistä maakaupoista voidaan huomata, alueiden kehittyminen ei ole tapahtunut siinä järjestyksessä kuin oli suunniteltu. Maita on hankittu aina kun on ollut tilaisuus ja aika on ollut otollinen. Vuosien 1990 – 2013 välillä hankittiin aluekehitysalueille yhteensä kuusitoista asuinkorttelialuetta ja virkistysalueita kahdeksantoista. Lisäksi alueilta on hankittu kolmetoista raakamaa-alueita. Asuintontteja hankittiin alueilla kunnan omistukseen yhteensä 32,60 hehtaaria ja raakamaata 73,33 hehtaaria. Raakamaasta kaavoitetaan yleensä asuintontteja ja kun nämä summat lasketaan yhteen niin saadaan 105,93 hehtaaria, mikä jää reilusti tavoiteluvun alle.

Kuitenkin huomioisin kaupungin kehitykseen myös keskustan maanhankinnat, koska kaikki alueet ympäröivät keskustaa ja pienen kaupungin keskusta tarvitsee aktiivista kehittämistä, ettei se kuihdu pois. Vuosien 1990 – 2013 välillä keskustan alueella on tehty kymmenen asuintonttihankintaa ja kolmetoista virkistysaluehankintaa. Lisäksi keskustan alueella on tietysti tehty liiketilakorttelihankintoja. Asuintonttialueita on hankittu 6,6 hehtaaria, mutta tässä pitää muistaa, että keskustan täyttävät kerrostalot, eli asuinpinta-alaa on huomattavasti isommalle asukasmäärälle kuin omakotitalotontilla. Virkistysalueita keskustan alueelle hankittiin 15,32 hehtaaria. (Maanmittauslaitos 1990-2013).

Kuitenkaan edes yhdistämällä keskustan maanhankinnat kasvualueiden hankintoihin, ei tavoitetta saavutettu vuoteen 2013 mennessä. Uusia asuntoalueita tuli vuoteen 2013 mennessä osoittaa yhteensä 320 hehtaaria. Tavoitteesta jäätettiin noin 215 hehtaarilla. Kolvangin aluetta saatiin kasvatettua 26,34 hehtaaria. Torangintausta kasvatettiin 11,49 hehtaaria. Lahdentausta kasvatettiin 38,28 hehtaaria. Ruostesuota kasvatettiin vähiten, vain 2,6 hehtaaria. Tolpanniemeä kasvatettiin 19,25 hehtaaria.

Keskiarvoinen yksikköhinta asuinrakennustonteille kasvuluokitusalueilla oli 3,27 €/m², Kolvangin alueella se oli 3,44 €/m², Torangintauksessa 2,97 €/m², Lahdentaauksessa 2,78 €/m² ja Tolpanniemessä 3,87 €/m². Ruostesuon alueelta ei ollut suoraan asuinrakennuksen tonttia hankittuna tutkittavana aikavälillä. Keskiarvo raakamaalle oli kasvuluokitusalueilla 0,81 €/m², Kolvangin alueella 0,91

€/m², Torangintauksessa 0,87 €/m², Lahdentauksessa 1,03 €/m², Tolpanniemessä 0,41 €/m² ja Ruostesuolla 0,84 €/m². Alla olevaan kuvioon on kuvattu kaavana yksikköhinnat neliometriä kohden. (Kuvio 6.).



Kuvio 6. Kuvioista näkee vertailuna keskiarvoiset neliöyksikköhinnat eri kasvualueuokitusalueilla.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia Kuusamon kaupungin toteutuneita maanhankintoja vuosina 1990 – 2013 ja sitä miten nämä maakaupat tukeutuvat vuonna 1991 hyväksytyin kirkonseudun osayleiskaavan kasvualueluokitukseen. Tavoitteena oli saada tarkempaa tietoa toteutuneista maakaupoista ja siitä ovatko maakaupat tapahtuneet kasvualueluokituksen alueilla. Lisäksi tarkisteltiin toteutuiko näiden kasvualueluokitusten kohdalla rakentamisen saralla nousua. Kaikista maakaupoista ei selvinnyt hintoja tai määräaloja. Kuitenkin aineistosta saatiin osviittaa siihen, mitä maa-alueita on hankittu ja että maakaupat ja kasvualueiden kehitys oli jäänyt paljon tavoitteen alle.

Kuten maapoliittisista ohjelmista huomataan, niin Kuusamon kunta, nykyinen kaupunki ei ole ryhtynyt pakkolunastuksiin eikä rakentamiskehotuksiin. Rakentamiskehotuksia rajasi se, ettei niitä ole voitu antaa ohjeellisen tonttijaon vuoksi. Rakentamiskehotuksella saataisiin asemakaava toteutettua. Rakentamiskehotuksen tavoite on lisätä rakentamattomien ja muuten vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista. Tarkoituksena ei ole hankkia maita kunnan omistukseen, vaan saada yksityisten omistamat tontit rakennettua. Henkilökohtaisena mielipiteenä näkisin, että näihin olisi tarvetta. Monta tonttia on käyttämättömänä. Rakentamiskehotus on kaksipiippuinen asia, sillä saadaan asioita tapahtumaan, mutta samalla se ahdistelee maanomistajia, varsinkin jos maat halutaan säilyttää tuleville sukupolville. Vuonna 2014 Kirkkosaaren silta valmistui ja näin ollen se tulee vaikuttamaan Lahdentauksen tonttien haluttavuuteen ja arvoon.

Kuusamon kaupunkistrategia keskittyy täysin elinvoiman elvyttämiseen. Kaavoitusasiat pyörivät taustalla koko ajan, mutta kasvualueet eivät lisäänty ja tontteja on turha kaavoittaa, jos kaupunkia ei saada elvytettyä voimakkaasti ja asukaslukua muutettua nousujohteiseksi. Väkilukua ei saada nousemaan, jos työpaikkojen määrä ei lisäänty ympärivuotiseksi kaikilla osa-alueilla. Tällä hetkellä myös opiskelumahdollisuudet ovat vain lukioon ja ammattioppilaitokseen asti. Tämä johtaa siihen, että nuorien on melkein pakko muuttaa toiselle paikka-

kunnalle opiskelujen vuoksi. Paikkakunnasta pitäisi saada vetovoimainen takaisin päin, jotta nuoret haluavat korkeakouluopiskelujen jälkeen palata takaisin Kuusamoon.

Mielestäni kaivostoiminnan ja matkailun pystyy yhdistämään niin, etteivät ne poissulje toisiansa. Kaivostoiminta on ollut todella herkkä asia Kuusamossa. Kuusamossa on malmia muuallakin kuin Juomasuon alueella. Juomasuon alue on luonnonarvojen kultakaivos, isot vesistöt ja mahtava luonto. Luonto on arvokas asia nykypäivänä ja varsinkaan tämmöistä aluetta ei tule saastuttaa, kun kaivostoimintaa on mahdollista harjoittaa muuallakin Kuusamon kunnan alueella ja sen takia päivitettävänä olevalla yleiskaavalla tulisi rauhoittaa Juomasuon alue kaivostoiminnalta. Sen sijaan kaivostoimintaa kannattaa harkita muilla alueilla kuin Juomasuolla. Näin saataisiin taloudellinen hyöty kunnalle ja väestömäärä nousemaan uusien työpaikkojen kautta. Kaivostoiminta ei itsestään tuo vain työpaikkoja itse kaivokseen, vaan välillisetkin vaikutukset paikkakunnalle ovat huomattavat. Matkailu saisi jatkua ja Kuusamo kehittyä ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi.

Kuusamo on jo tunnettu talvimatkailupaikkakunta. Tulevaisuuden haaste onkin kehittää kesämatkailua. Kuusamossa voi vaeltaa, laskea koskia, pyöräillä ja monta muuta asiaa, jos vain nämä osataan tuoda ihmisten tietoisuuteen kunnolla. Nykyisiä mahdollisuuksia ei hyödynnetä tehokkaasti.

Pitkään jatkunut vaikea taloudellinen tilanne näkyy tietenkin pikku kunnissa paljon ja väestö karkaa isompiin kaupunkeihin töiden perässä. Oikeanlaisilla ja tehokkailla ratkaisuilla uskon, että Kuusamo saadaan elvytettyä ja väkiluku nostettua takaisin nousujohteiseksi. Onhan Kuusamo pohjoisen pikkujättiläinen, niin kuin entinen kaupunginjohtaja Timo Halonen on todennut.

LÄHTEET

Kuntaliitto 2015a. Maapolitiikka. Viitattu 16.4.2015

http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maapolitiikka.aspx.

Kuntaliitto 2015b. Etuosto. Viitattu 19.4.2015

http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/etuosto.aspx.

Kuntaliitto 2015c. Maankäyttö, maapolitiikka ja yhdyskuntasuunnittelu. Viitattu 19.4.2015

<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/maankaytto/Sivut/default.aspx>.

Kuntaliitto 2015d. Raakamaan ja yleisen rakennuksen tontin lunastaminen.

Viitattu 19.4.2015 http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/Raakamaan-ja-yleisen-rakennuksen-tontin-lunastaminen.aspx.

Kuntaliitto 2015e. Rakentamiskehotus. Viitattu 19.4.2015

http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/rakentamiskehotus.aspx.

Kuntaliitto 2015f. Vapaaehtoinen maanhankinta. Viitattu 19.4.2015

http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkkooppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/vapaaehtoinen-maanhankinta.aspx.

Kuusamon kaupunki 2010. Kuusamon kaupunki palvelustrategia 2010 – 2015.

Viitattu 16.4.2015

<http://www.kuusamo.fi/dman/Document.phx?documentId=cy01211145757663&cmd=download>.

Kuusamon kaupunki 2011. Talousarvio 2012. Viitattu 14.4.2015
<http://www.kuusamo.fi/dman/Document.phx?documentId=kr01812091852809>.

Kuusamon kaupunki 2012. Kuusamon kaupungin Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2012-2020. Viitattu 15.3.2015

Kuusamon kaupunki 2013, kaavoituskatsaus 2013-2014.

Kuusamon kaupunki 2013. Kaupunkistrategia 1/2013. Viitattu 1.4.2015
<http://www.kuusamo.fi/dman/Document.phx?documentId=uy23313101751670&cmd=download>.

Kuusamon kaupunki 2013. Kaupunkistrategia 2021. Viitattu 17.4.2015
<http://www.kuusamo.fi/dman/Document.phx?documentId=aa35413122639032&cmd=download>.

Kuusamon kaupunki 2014. Tilinpäätös ja toimintakertomus 2013.

Kuusamon kaupunki 2015. Kaupunkiesite. Viitattu 1.4.2015
http://www.esitteemme.fi/kuusamon_kaupunki/webview/.

Kuusamon kaupunki 2015. Kuusamo tietoa. Viitattu 15.3.2015
<http://www.kuusamo.fi/Resource.phx/sivut/sivut-kuusamo/yleistietoa/index.htx>.

Kuusamon kaupunki 2015. Taskutieto. Viitattu 15.3.2015
<http://www.kuusamo.fi/dman/Document.phx?documentId=vx04712084221788&cmd=download>.

Kuusamon kaupunki 2015. Tilinpäätös ja toimintakertomus 2014.

Kuusamo kirkonkylä. Osayleiskaava 2010.

Kuusamon kunta 1998. Maankäyttöpoliittinen ohjelma.

Maankäyttö ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Maanmittauslaitos 2015. Kiinteistötietopalvelu. Viitattu 17.4.2015

<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistotpalvelut/verkkopalvelut/kiinteistotietopalvelu>.

Maanmittauslaitos 2015. Tilusvaihto. Viitattu 19.4.2015

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/tilusvaihto>.

Pohjois-Pohjanmaa liitto 2006. Maakuntakaava tiivistelmä. Viitattu 15.4.2015

<http://www.pohjois-pohjan>

[maa.fi/maakunnan_suunnittelu_ja_kehittaminen/maakuntakaavoitus/voimassa_olevat_maakuntakaavat](http://www.pohjois-pohjanmaa.fi/maakunnan_suunnittelu_ja_kehittaminen/maakuntakaavoitus/voimassa_olevat_maakuntakaavat).

Sweco Ympäristö Oy 2014. Kuusamon strateginen yleiskaava 2025. Viitattu 22.4.2015

http://www.paikkatieto.airix.fi/tietopankki/kuusamo/proha/strateginen_yk/julkinen/tekstit/Yleiskaavaselostus_selvitykset.pdf.

Tilastokeskus 2009. Viitattu 1.4.2015

<http://tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/305.html>.

Tilastokeskus 2013. Viitattu 1.4.2015.

<http://tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/305.html>.