



KMO/1050/10.02.03.00/2024

Päiväys 31.1.2025

## RUKAN ASEMAKAAVAN MUUOTOS KORTTELIN 136 TONTILLA NRO 1

Asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS  
luonnos



### KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo  
Luonnosvaihe  
Ehdotusvaihe  
TUVA  
KH  
KV  
Lainvoima

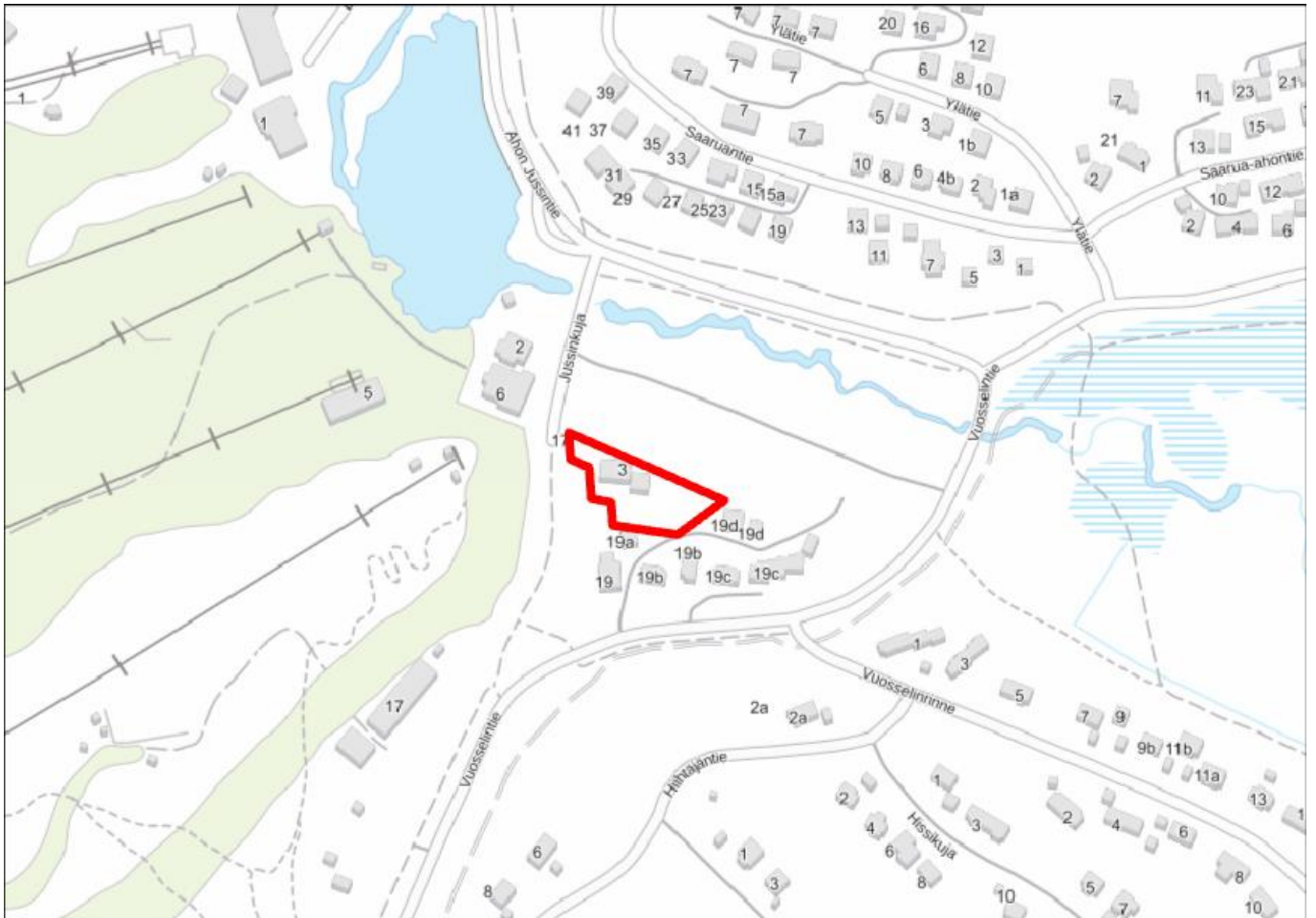
# RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

Rukan asemakaavan korttelin 136 tontteja 1 ja 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Rukan asemakaavan korttelin 136 tontit 1 ja 7.



Kuusamo 31.1.2025

Kaavoittaja

Pekka Räisänen




# Sisällys

TIIVISTELMÄ .....	6
1 LÄHTÖKOHDAT .....	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
2 SUUNNITTELUALUE .....	8
2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	8
3 TAVOITTEET .....	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
3.2 Asemakaavan tavoitteet .....	11
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	11
3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....	12
3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana .....	14
4 VAIHTOEHDOT .....	14
4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT .....	14
5.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut .....	14
5.2 Aluevaraukset .....	14
6 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	15
6.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	16
6.2 Ympäristön häiriötekijät .....	16
6.3 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	16
7 TOTEUTUS .....	16
8 SUUNNITTELUVAIHEET .....	16



Liite 1, Asemakaavaluonnos ei mittakaavassa.



**KUUSAMON KAUPUNKI**  
Rukan asemakaavan muutos korttelissa 136  
tontilla 1  
1:2.000

**LUONNOS**  
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ  
12.2.-13.3.2025  
KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 12.2.-13.3.2025  
KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ

Asemakaavan muutos koskee Rukan alueen korttella 136 ja sen tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rukan asemakaavan kortteli 136 ja sen tontit 1 ja 7.

Pohjakartta vastaa tilannetta 11.10.2024

*Juha Takalo*  
Minna Takalo  
Maankäyttösiihtööri  
Kuusamossa  
31.1.2025

Peikka Räisänen  
Kaavoltaja

Tämä asemakaavakartta on hyväksytty Kuusamon Tulevaisuustalouden kokouksessa §  
Kaupunginvaltuuston kokouksessa §  
Kunnanvaltuuston kokouksessa §  
Lainvoima

**ASEMAKAAVAEHDOKINNÄT:**

**KL-2** Liikerekmusten korttelialue.  
Alueella saa rakentaa lasketelun, maastohiihtoon yms. ulkoilu-, urheilu- ja virkistystarkoituksiin liittyviä liikkeitä, kuten sukivaikeraamo- ja huoltotiloja, hiihtokouluun toimisto- ja majailutiloja, rinneräjäkartiomman vastaanotto- ja majailutiloja, lipunmyynti-, kahvilo- ja matkainfomation yms. tiloja. Majailustilojen osuus saa olla korkeintaan 60% sallitusta kerrosalasta

**RM-1** Matkailuun palvelu- ja rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu pääasiassa yhtiöiden, yhdistysten, seurojen yms. henkilökunnan käyttöä palvelu- ja majailu-, kurssi-, yms. rakennusten alueeksi. Rakennukset voivat olla myös yksityiskäytössä

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Kortteli, kortteliosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontti/rakennuspaikan raja.

Korttelin numero.

1 Ohjeellisen tontin numero

180 Rakennusosoikeus

1 Kerrosalainelimitteina.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

34 k1 Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalainelimitteillä

1 u 1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalainelimitteillä


Ohjeellinen rakennusala.

180 180

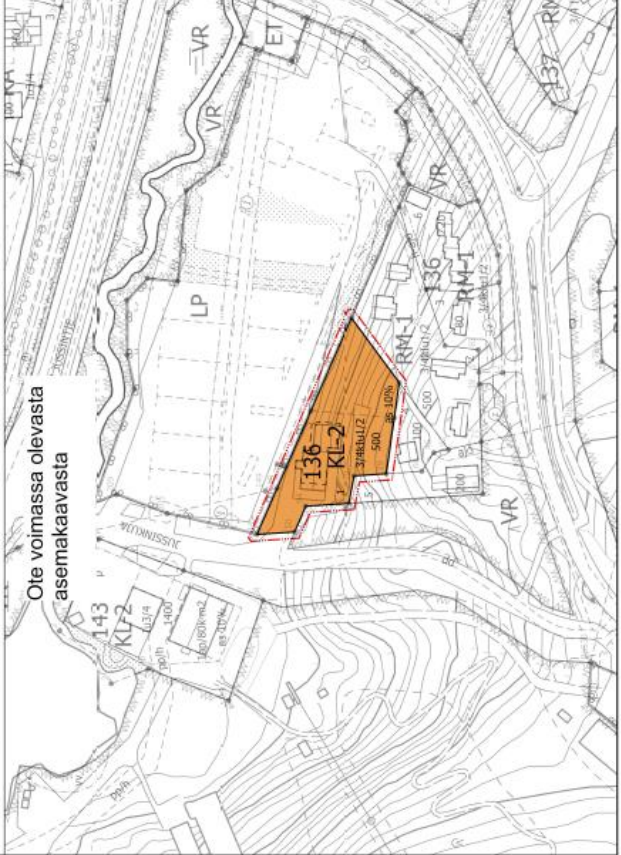
**ASEMAKAAVAEHDOKINNÄT:**

1. Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys, ravintolatilaja.

2. Korttelissa 136 voi käyttää olevan rakennusosoikeuden lisäksi 20 % tontille merkitystä rakennusosoikeudesta erillisinä talousrakennuksina varten.



Asemakaavaluonnos

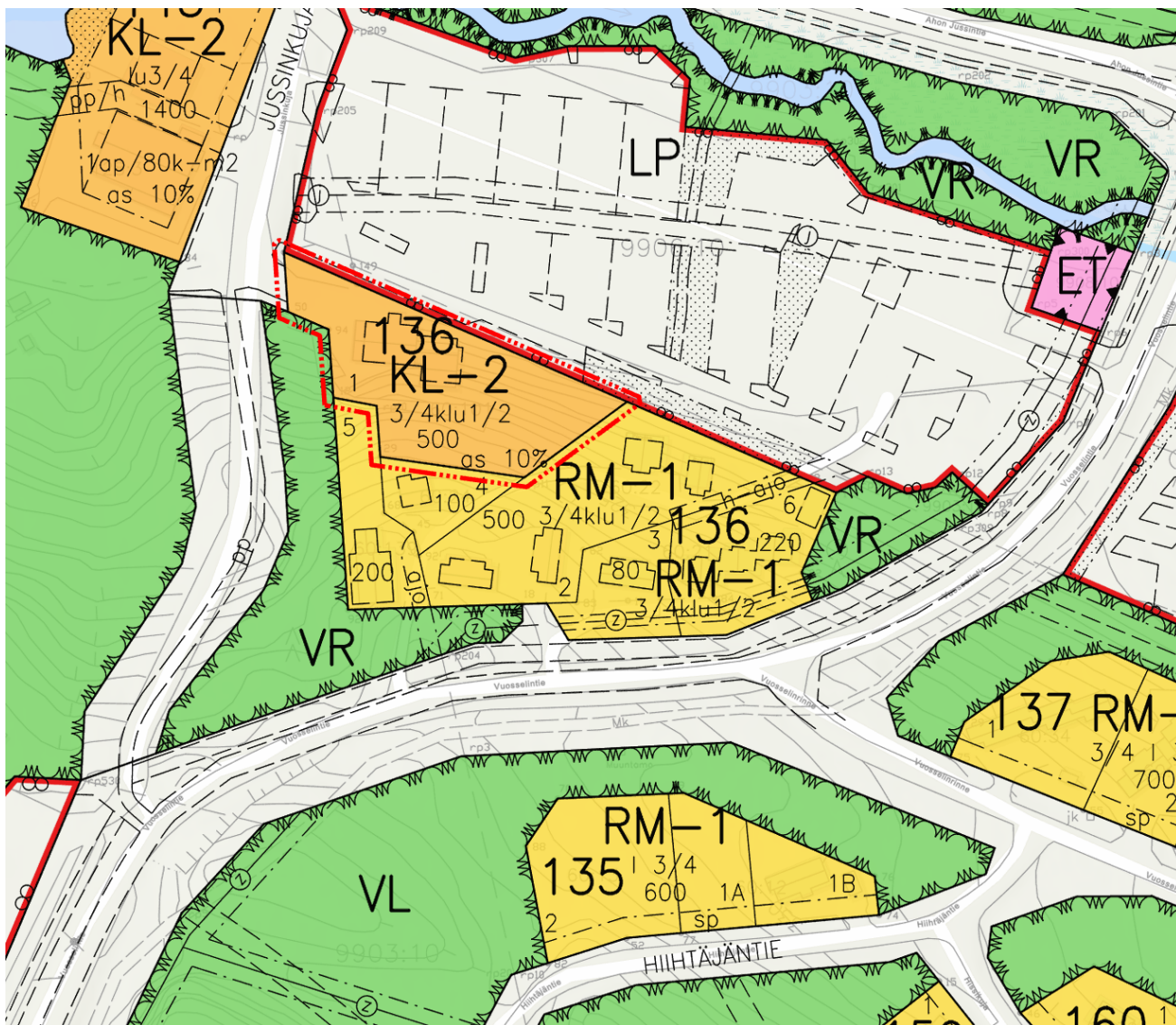


Ote voimassa olevasta asemakaavasta



## Liite 2, ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rukan asemakaavan korttelin 136 muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.



## TIIVISTELMÄ

### Asemakaava muutoksen perustelut

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Muutos on käynnistetty Tulevaisuuslautakunnan päätöksellä §82 22.10.2024.

Maanomistaja esittää korttelin 136 tontin 7 käyttötarkoituksen muuttamista nykyisestä liikerakennusten korttelialueesta (KL-2) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen sisällä rakennusoikeutta siirretään, mutta alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan.

Samalla asemakaavan ohjeellinen tonttijako päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Suunnittelualueen ohjeellista tonttijakoa on muutettu poikkeamispäätöksellä LP-305-2022-00795.

### Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 62 § mukainen Ilmoitus vireilletulosta julkaistaan kunnallisessa ilmoituslehdessä 12.2.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 12.2-13.3.2025

Asemakaavaaluonnos pidetään nähtävillä 12.2.-13.3.2025 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä kesällä 2025.

Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuonna 2025. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuonna 2025.

### Toteuttaminen

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

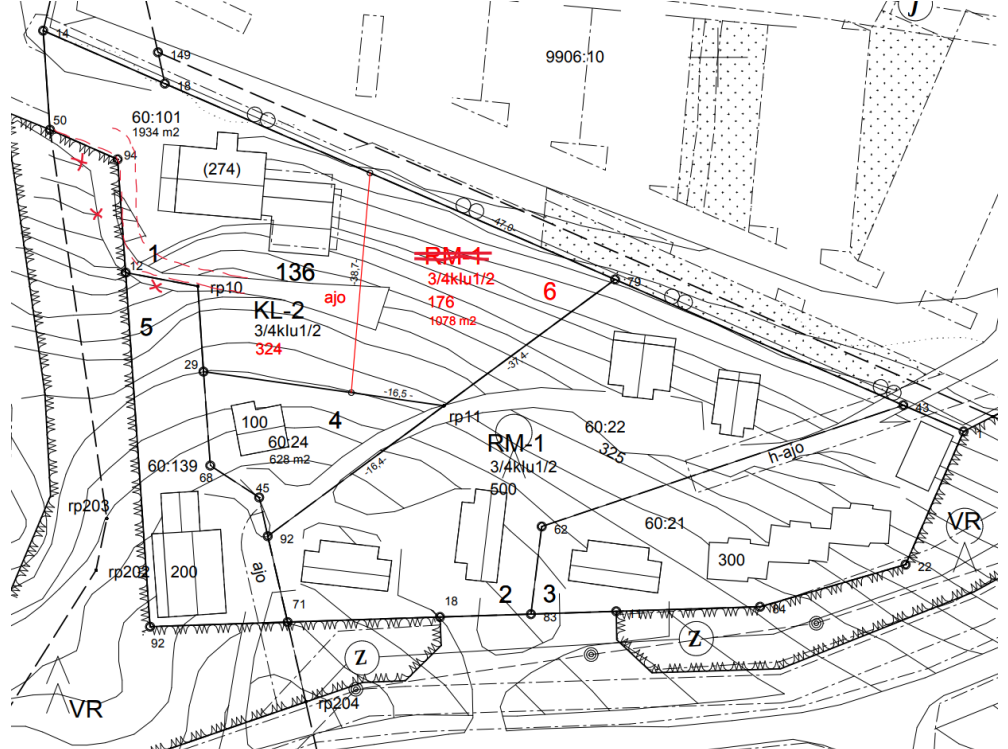


# 1 LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rukalla itäpuolen keskuksen välittömässä läheisyydessä. Kulkusuunnittelualueelle käy Jussinkujan kautta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2). Alueelle on rakennettu liikerakennus. Suunnittelualueen tonttijakoa on aiemmin muutettu poikkeamispäätöksellä LP-305-2022-00795, poikkeamispäätöksellä muodostettu tontti on virheellisesti numeroitu tontiksi 6. Korttelin 136 tontti 6 on muodostunut korttelin itä osassa tehdyllä kaavamuutoksella (hyväksytty 21.4.2021). Tämä tontti numero 6 ei sijoitu suunnittelualueelle. Suunnittelualueella sijaitsevasta poikkeamispäätöksellä muodostuneesta tontista käytetään numeroa 7.



Kuva 1. suunnittelualueen muutettu tonttijako. Kuvassa numerolla 6 numeroidusta tontista puhutaan tässä selostuksessa tonttina numero 7.

### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tontin 7 kohdalla pieni puustoa kasvava alue. Muuten alue on rakennettua ympäristöä.

### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä, eikä se sijaitse pohjavesialueella. Lähimmillään noin 100 metrin päässä suunnittelualueelta sijaitsevat Saarualampi ja Saaruapuro. Saaruapuro on Rukan yleiskaavassa osoitettu vesilain 11 § mukaiseksi suojelluksi kohteeksi.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonto- tai suojelukohteita.

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Rukan itäpuolella. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee muun muassa kauppa-, ravintola-, matkailu- ja laskettelupalveluita. Suunnittelualueen ympäristö on rakennettua-alueita.

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka-, liikenne- ja sähköverkosto. Suunnittelualueelle vievä Jussinkuja on



asfaltoitu ja valaistu. Suunnittelualueelle kulkee kevyen liikenteen reitti, joka kulkee Vuosselintien vieressä.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Tiedot tarkastettu 4.12.2024.

## Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2 SUUNNITTELUALUE

### 2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnallisten 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 alueidenkäyttölain 54§ mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

#### Pohjois-pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaiheen 2.12.2013 ja valtioneuvosto on vahvistanut 23.11.2015. 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017.

Maakuntakaavan 1. vaiheella ei ole vaikutusta asemakaavan muutokseen.

#### Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaiheen 7.12.2016. 2. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on matkailupalveluiden aluetta (RM), jota koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.





Uudis- ja täydennysrakentaminen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakentamisen sopeuttamiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

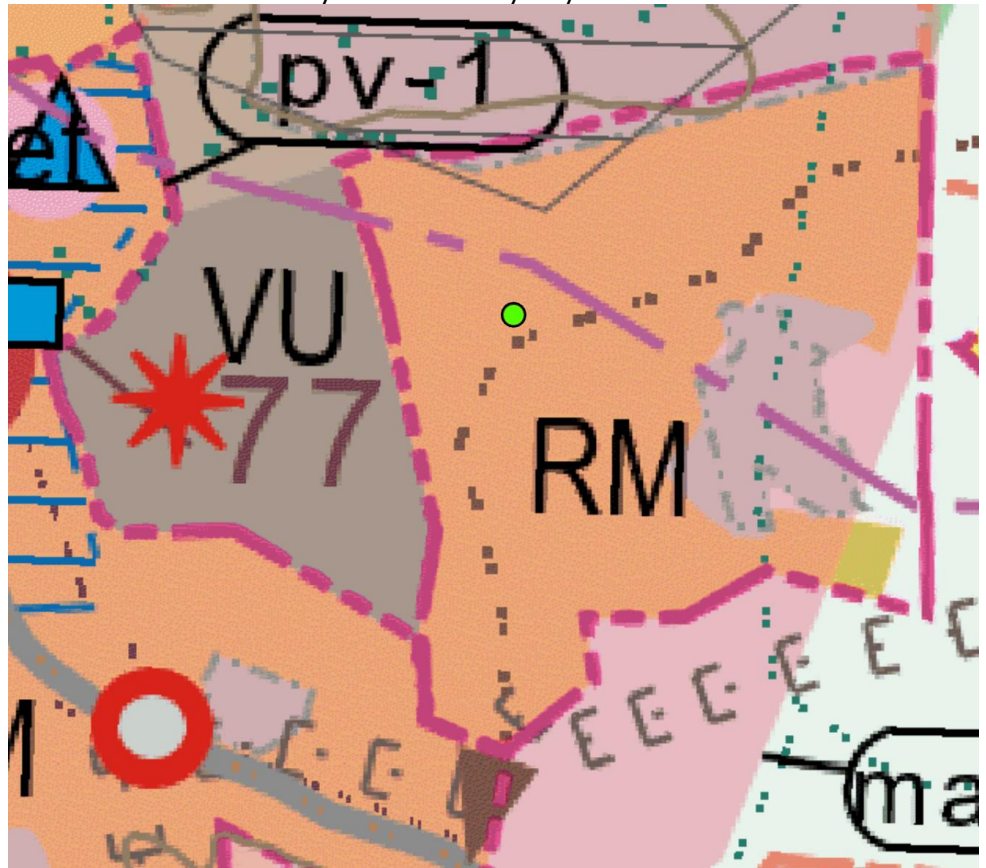
### Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

Maakuntakaavan 3. vaihe on hyväksytty 11.6.2018 3. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunkirajauksen sisäpuolelle. Merkinällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

### Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strateginen yleiskaava on tullut voimaan 27.6.2019 Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalveluiden aluetta (RM). Lisäksi alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma-1e). Suunnittelualueen viereen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

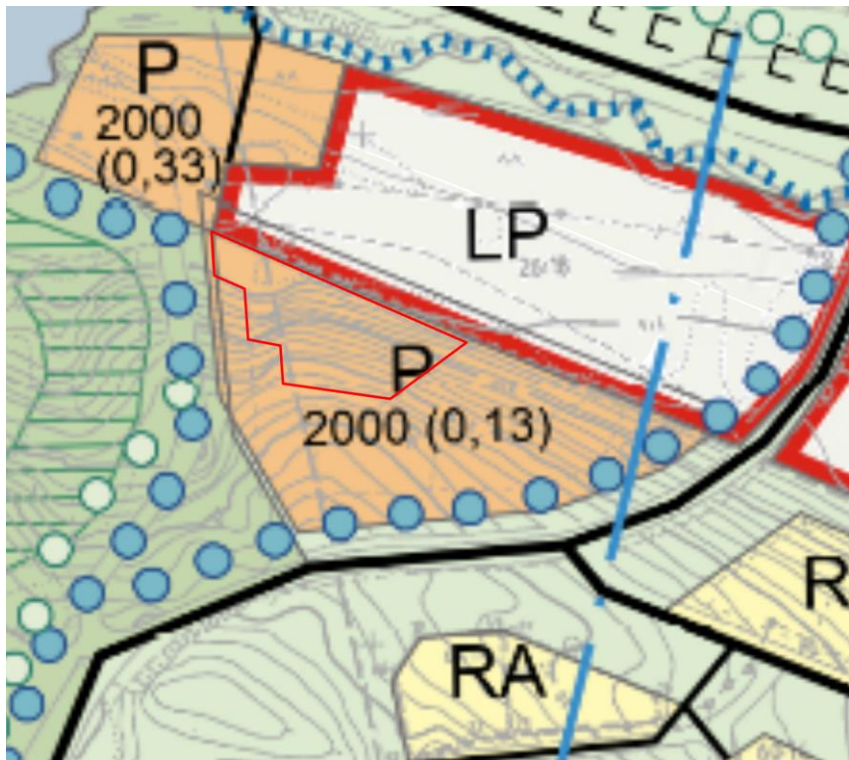


Kuva 2. Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu vihreällä pisteellä.

### Osayleiskaava

Alueella on voimassa Rukan yleiskaavan osa-alue 2: Ydinalue. Yleiskaava on tullut voimaan 22.11.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle (P).





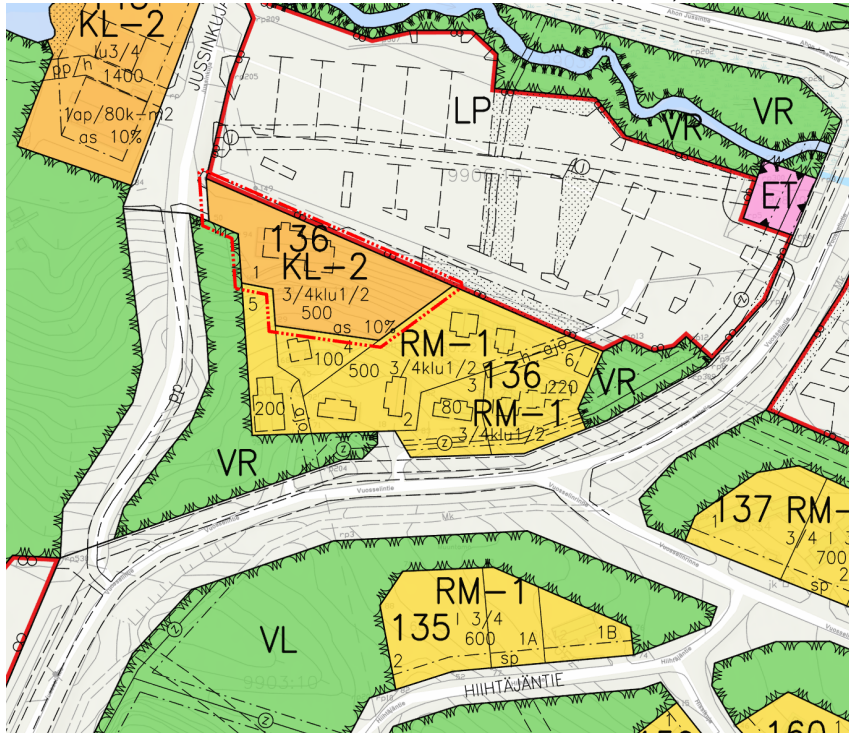
Kuva 3. Ote Rukan yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen rajaus punaisella.

Suunnittelualueella on vireillä Rukan ydinalueen yleiskaavan uudistus vaihe 2. Yleiskaavan luonnosvaiheessa suunnittelualue sijoittuu Palvelujen ja hallinnon alueelle (P).

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Itä-rukan asemakaavan muutos hyväksytty 20.2.2005.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnät: liikerakennusten korttelialue (KL-2)



Kuva 4. Ote suunnittelualueen voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualueen rajaus osoitettu punaisella.



## Rakennusjärjestys

Valtuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 8.2.2018. Rakennusjärjestyksen päivitys on vireillä.

## Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupungin numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000

## Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53§ mukaista rakennuskieltoa.

## Kuusamon strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaavat 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 Tulevaisuuslautakunta 22.10.2024 § 82

## 3 TAVOITTEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan matkailua palvelevien toimintojen lisäämistä suunnittelualueelle. Muutoksella on tarkoitus saada alueen asemakaava vastaamaan alueen maankäytön tarpeita.

### 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 perusteena 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 perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuvat ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalouden, ruokatuotannon ja kestävä matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteettömyys saavutetaan 2030



## Maapoliittinen ohjelma

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

### 3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

#### **Maakuntakaava**

**Maakuntakaavan I-vaiheessa** suunnittelualueelle ei ole osoitettu toimintoja.

**Maakuntakaavan II-vaiheessa** suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Lisäksi alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

Maisema-alue on valtioneuvoston päätöksellä YM/2021/70 valittu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi 141. Rukan vaarajono.

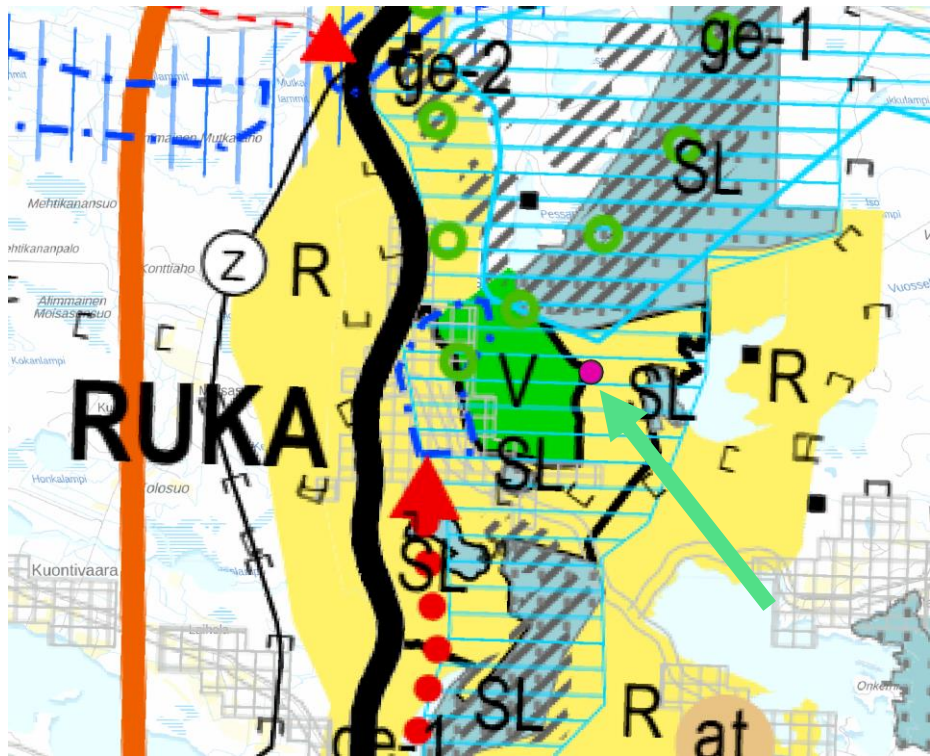
**Maakuntakaavan III-vaiheessa** suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki-vyöhykkeelle. Aluevarauksella osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

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

Maakuntakaavan merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalta. Kaavamerkinnästä johdettu suunnittelualueutta koskeva tavoite on edistää Rukan matkailukeskuksen elinvoimaa.

Asemakaavan muutos on tavoitteiden mukainen.





Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu violetilla ympyrällä ja nuolella.

### 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 matkailupalveluiden alueeksi (RM). Merkinnällä osoitetaan, että tavoitteena on kehittää aluetta siten, että se palvelee asukkaita ja kansainvälisiä matkailijoita. Alueelle sijoitetaan matkailuyrityksiä.

Alueita koskeva yleiskaavamääräys:

Alueen suunnittelussa on käytettävä erityistä huomiota kevyen liikenteen toimintaedellytysten parantamiseen ja sujuvien yhteyksien luomiseen ympäröiviin virkistyspalveluihin ja luontoon sekä korkeatasoiseen 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.

Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa osoitettu myös Maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-1 e). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Asemakaavahanke on strategien yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

### Rukan yleiskaava osa—alue 2: Ydinalue

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle (P). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti palveluille, joiden sijoittaminen keskustatoimintojen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavahankkeella tarkennetaan alueen palveluiden tarkoitusta, kun alueelle kaavoitetaan matkailua palvelevien



rakennusten korttelialue. Asemakaavahanke on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Kaavamuutos kohdistuu vakiintuneeseen toiminta ympäristöön. Laadittavassa kaavamuutoksessa on huomioitava muun muassa:

- Alueella sijaistavat rakennukset
- Alueen toiminnot ja palvelut
- Liikenne ja liikkuminen
- Pyöräily ja jalankulku
- Rukan kehittyminen

### 3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

## 4 VAIHTOEHDOT

Kaavan eri vaihtoehdot on tutkittu ennen kaavaluonnosvaihetta. Lisävaihtoehdoille ei ole lähtökohtaisesti tarvetta. Mahdolliset tavoitteiden tarkennukset ja vähäiset kaavaratkaisun muutokset voidaan toteuttaa kaavaprosessin aikana.

### 4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavahankkeen tavoitteena on muuttaa tontin 7 käyttötarkoitusta vastaamaan alueen todellisia tarpeita. Samalla asemakaava päivitetään vastaamaan voimassa olevaa tonttijakoa.

## Mielipiteet ja niiden huomioinnottaminen

Kaavaehdotukseen huomioidaan kaavaluonnoksesta saatu palaute.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

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

Voimassa olevan kaavan tonttijako päivitetään poikkeamispäätöstä vastaavaksi. Tontin 7 käyttötarkoitus muutetaan Liikerakennusten korttelialueesta (KL-2) matkailupalveluiden korttelialueeksi (RM-1) ja kulku tontille 7 osoitetaan ohjeellisena ajoyhteytenä tontin 1 kautta.

### 5.2 Aluevaraukset

## Korttelialueet

### RM-1

Korttelin 136 tontti 7 käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta KL-2 matkailupalveluiden korttelialueeksi (RM-1). Muutos mahdollistaa matkailupalveluiden ja majoitustilojen laajamittaisemman rakentamisen tontilla 7. Rakennusoikeus tontille 7 siirtyy tontilta 1 Kulku tontille 7 toteutetaan tontin 1 kautta. Ajoyhteys on osoitettu kaavakartalla.



KL-2 Tontin 1 Käyttötarkoitus pysyy kaavamuutoksessa ennallaan liikerakennusten korttelialueena (KL-2)

#### **Muut alueet**

Tontille 1 osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys, jonka kautta toteutetaan kulku tontille 7.

## **6 KAAVAN VAIKUTUKSET**

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Suunnittelualueelle on ennestään rakennettu liikerakennus. Olemassa olevaan rakennukseen ei kohdistu muutoksia. Kaavamuutos mahdollistaa tontin 7 matkailupalveluiden rakentamisen. Kaavamuutoksella ei lisätä alueen rakennusoikeutta.

#### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Uusi rakentaminen tulee poistamaan osan alueen kasvillisuudesta. Alueella ei ole ennestään osoitettuja virkistysalueita, joten kaava ei heikennä alueen luonto-oloja.

#### **Yritysvaikutusten arviointi**

Toteutuessaan kaava mahdollistaa työtä rakennusliikkeille. RM-1-kaavamerkintä mahdollistaa majoituspalveluihin liittyvän yritystoiminnan.

#### **Vaikutukset liikenteeseen**

Suunnittelualueelle on olemassa kulkuyhteydet toteutuneen katuverkon kautta. Suunnittelualueelle kuljetaan Jussinkujan kautta. Alueelta on yhteys Rukan itäpuolen palveluihin kävellen ja pyöräillen.

## **MUUT VAIKUTUKSET**

#### **Vaikutukset yhdyskuntatalouteen**

Kaavamuutos ei lisää alueen rakennusoikeutta. Uuden matkailua palvelevan rakennuksen rakentaminen lisää toteutuessaan hieman matkailupalveluiden tarjontaa.

#### **Vaikutukset kaupunkikuvaan**

Kaavan mukainen rakentaminen noudattaa suunnittelualueen ympäristöön aiemmin toteutunutta rakentamista. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen lähiympäristön kaupunkikuvaan.

#### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen**

Kaavamuutos mahdollistaa matkailua palvelevan rakentamisen suunnittelualueella. Uusi rakennus voi lisätä hieman matkailijoiden määrää. Rukan alue mahdollistaa liikunnallisen ja terveellisen ympäristön matkailijoille. Kaavamuutoksella ei ole osoitettu pysyvää asumista, joten sillä ei ole vaikutusta väestörakenteeseen.

#### **Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin**

Kaavamuutosalueella on olemassa uudisrakentamista varten tarvittavat teknisen huollon verkostot, joten kaavamuutos alue on liitettävissä niihin.

#### **Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin**

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteistä muinaisjännöksistä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.



## Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupungin strategioita edistämällä lomarakentamisen mahdollisuuksia Rukan alueella.

### 6.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteutumisen myötä uudisrakentaminen aiheuttaa muutosta luonnonympäristöön, kun metsää raivataan rakentamisalueelta.

### 6.2 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä kaavamuutoksella aiheuteta niitä.

### 6.3 Kaavamerkinntät ja määräykset

Kaavamerkinntät ja määräykset on esitetty kaavakartassa.

## 7 TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakennuslupa.

## 8 SUUNNITTELUVAIHEET

### Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksella kehitetään Itä-Rukan alueen matkailupalveluita. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa ja sen länsiosassa tontilla 1 on toteutunut ravintolarakennus.

Asemakaavan muutos käynnistetään suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan käyttötarkoituksen muutosta korttelissa 136 tontilla 7. Kaavamuutoksella kehitetään alueen matkailupalveluiden tarjontaa.

### Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistaan 12.2.2025 kunnallisessa ilmoituslehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 30 vrk 12.2.-13.3.2025 kaupungintalolla ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

### Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 12.2.2025-13.3.2025 Kuusamon kaupungintalolla sekä internetissä osoitteessa <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.





## Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi kaavaehdotus on nähtävillä arviolta kesällä 2025. Kaava on tarkoitus saada lainvoimaiseksi syksyllä 2025.

## Kaava-asiakirjojen laatiminen

Kaavan laatija: Pekka Räisänen, Oskari Raudaskoski  
Kartat: Oskari Raudaskoski

Kuusamo



Kaavoittaja Pekka Räisänen

