



**RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KORTTELEISSA 199, 199A JA 200, SEKÄ  
NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU-,  
LÄHIVIRKISTYS-, RETKEILY-, JA  
ULKOILUALUEILLA**

**KAAVASELOSTUS  
Luonnos**



Kaavaselostus liittyy 15.1.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 10.9.2020

Hyväksyntä

Tulevaisuuslautakunta \_\_.\_\_.202\_\_

Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.202\_\_

Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.202\_\_

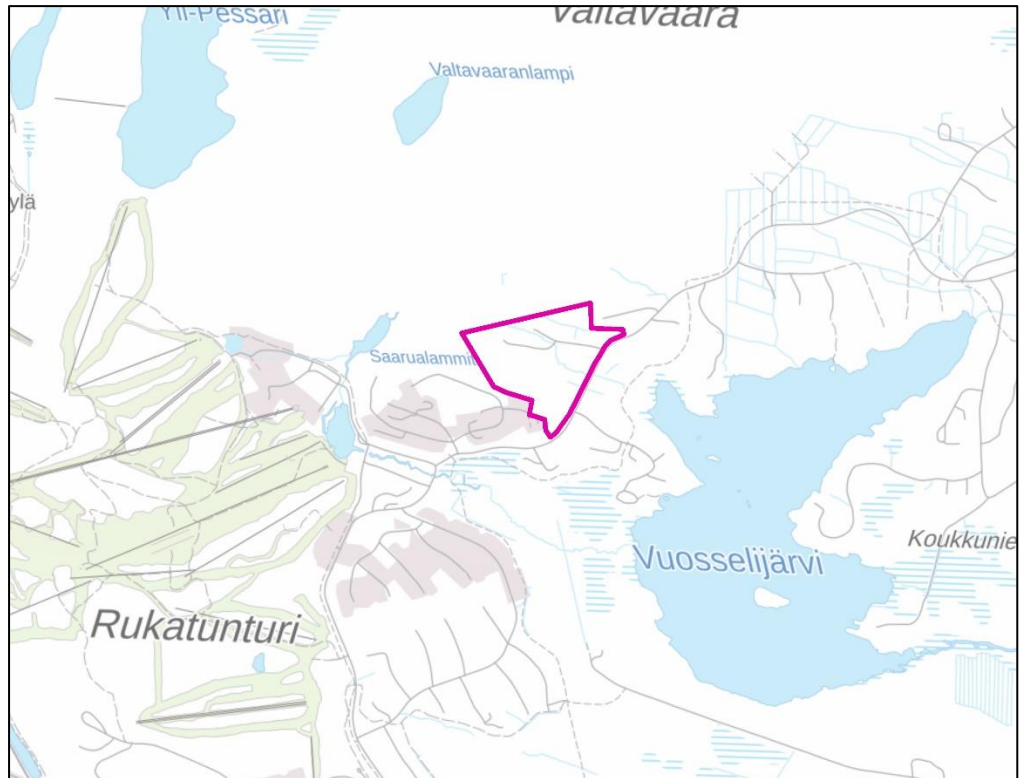
RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 199, 199A JA 200, SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU-,  
LÄHIVIRKISTYS-, RETKEILY-, JA ULKOILUALUEILLA

Asemakaavan muutos koskee

Rukan alueen asemakaavan kortteleita 199, 199A ja 200, sekä niihin liittyviä katu-, lähivirkistys-, retkeily-, ja ulkoilualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kuusamon kaupungin Rukan asemakaavan korttelit 199, 199A ja 200, sekä niihin liittyvät katu-, lähivirkistys-, retkeily-, ja ulkoilualueet sekä uusi kortteli 626.



<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
<b>2 SUUNNITTELUKILANNE</b> .....	<b>8</b>
2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
<b>3 TAVOITTEET</b> .....	<b>12</b>
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	12
3.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	12
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	13
3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana .....	14
<b>4 VAIHTOEHDOT</b> .....	<b>15</b>
4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....	15
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU</b> .....	<b>15</b>
5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT .....	15
5.2 ALUEVARAUKSET .....	15
<b>6 KAAVAN VAIKUTUKSET</b> .....	<b>16</b>
6.1 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	18
6.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	18
6.3 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	18
<b>7 TOTEUTUS</b> .....	<b>18</b>
<b>8 SUUNNITTELUVAIHEET</b> .....	<b>18</b>

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

## LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. 2019 Luontoarvojen tarkistus  
Rukan kaava-alueilla, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
5. 2007 kasvillisuusselvitys, Asemakaavan korttelin 200 muutos
6. 2004 Itä-Rukan kasvillisuuskartoitus, MGPosition Oy



# TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Muutos on käynnistetty yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 19.6.2019 § 111.

Maanomistaja on esittänyt, että lomarakennuskorttelin 199a käyttötarkoitus säilyy ennallaan mutta enimmäisrakennusoikeuden määrä vähenee. Lisäksi alueelle esitetään osoitettavaksi uusia kortteleita. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan muun muassa Saaruan-ahon alueelle uusia lomarakennustontteja, joilta on hyvät näkymät Vuosselijärvelle.

Samalla asemakaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta poikkeamispäätöksen 19-0029-POI osalta.

## Kaavaprosessi

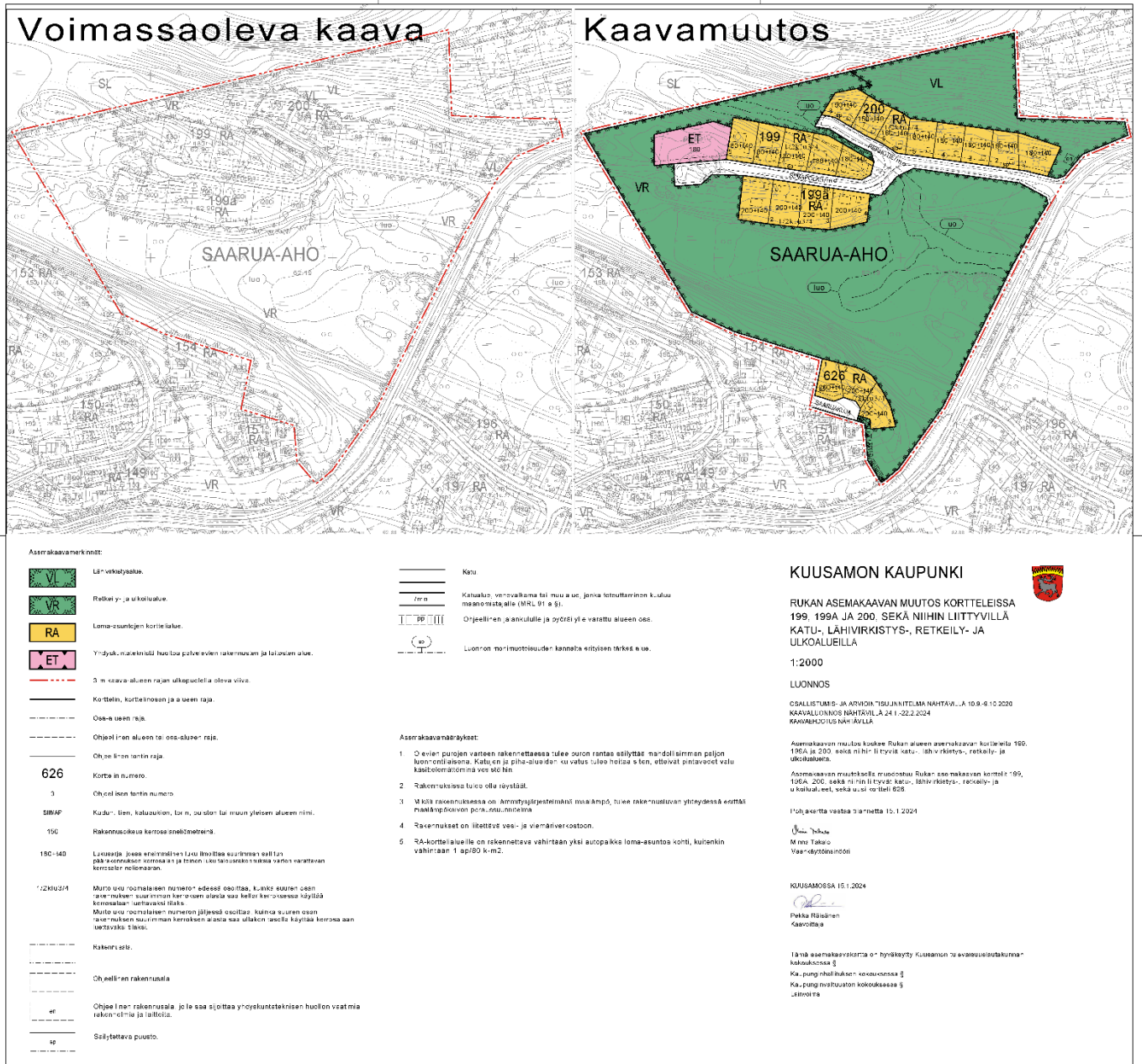
Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 10.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 10.9.–9.10.2020.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 24.1.–22.2.2024 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

## Toteuttaminen

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





# LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rukatunturin itäpuolella Saaruahon jatkeena Vuosselintien varressa linnuntietä noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Rukan keskusaukiolta. Koko suunnittelualueen pinta-ala on alustavassa rajauksessa noin 14 ha. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta luonnontilaista ympäristöä, lukuun ottamatta suunnittelualueen yläosaa, johon on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti muutamia lomarakennuksia. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosassa kaavan mukaisille tonteille johtaa sorapäällysteinen tie.



Kuva 1. Suunnittelualueetta Siimapolulla



Kuva 2. Suunnittelualueetta Saaruakujan päässä. Suunnittelualue jää kuvassa näkyvän viivan vasemmalle puolelle.



## Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin suo- ja metsämaata. Alueen maasto on korkeuseroiltaan vaihtelevaa, eteläpuolella suunnittelualueetta rajaa Saaruahan kumpare, pohjoisessa alue rajautuu Valtavaaran Natura-alueen nousevaan maastoon. Suunnittelualueen keskiosassa on suoaluetta.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosassa esiintyy sekapuustoista tuoreen ja kuivahkon kankaan talousmetsää, valtapuina ovat kuusi ja mänty, joukossa koivua ja nuorta haapaa. Eteläosassa metsä on tyyppiltään mäntyvaltaista kuivahkoa kangasta. Suunnittelualueen keskiosaan sijoittuu lettorämettä. Suunnittelualueen läpi virtaavan puron varsi ja sen lähialueet ovat kasvillisuudeltaan hyvin monipuolisia. Puronnotkon ympärillä on korpea ja lehtomaista kasvillisuutta.

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen läpi virtaa Suolahden lähdepuro, joka saa alkunsa suunnittelualueetta rajaavalta Valtavaaran luonnonsuojelualueelta. Puro laskee läheiseen Vuosselijärveen. Vuonna 2014 tehdyssä luontoselvityksessä todetaan, että lähdepuro tulee ottaa huomioon alueen rakentamisessa. Nykytilanteessa Perhotieltä erkanee Siimapolku, joka ylittää puron.

## Luonnonsuojelu

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Valtavaara-Pyhävaara luonnonsuojelualueeseen. Vuonna 2007 suunnittelualueella on tehty kasvillisuusselvitys korttelin 200 alueella ja sen läheisyydessä (liite 5). Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen läpi virtaava Suolahdenpuronotkelma lähiympäristöineen kuuluu metsälain 10 §:ssä lueteltuihin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin, joka tulee lain nojalla säilyttää. Voimassa olevassa kaavassa puro ja sen ympäristö on merkitty luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo).

Suunnittelualueella on lisäksi tehty vuosina 2004 ja 2019 luontoinventoinnit (liite 6 ja 4) luoteis-, etelä- sekä pohjoisosissa, joissa on todettu, että tuolloin inventoituidelle alueille ei ole sijoittunut erityisiä luonnontilaisia arvokkaita luontotyyppejä. Suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön sen sijaan sijoittuu arvokkaita lettoja sekä uhanalaisen lajin esiintymä ja vaateliaan lajiston esiintymispotentiaalia. Inventoinnissa havaittiin yksi vaarantunut kasvilaji, himmeävilla (*Eriophorum brachyantherum*).

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Rukan itäpuolen palveluiden läheisyydessä, jossa sijaitsee muun muassa kauppa, ravintolapalveluita sekä matkailu- ja laskettelupalveluita. Rukan keskusalueen palvelut ovat saavutettavissa noin 5 kilometrin etäisyydellä tietä pitkin mitattuna.

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikan-, liikenne-, ja sähköverkostot. Suunnittelualueelle vievä Vuosselintie on asfalttipintainen ja valaistu, suunnittelualueen sisällä kulkevat tiet ovat sorapintaisia. Suunnittelualue on loma-asumisen aluetta ja Perhotien varteen on jo rakentunut muutamia lomarakennuksia.





Kuva 3. Rakentuneita lomarakennuksia suunnittelualueella Perhotiellä

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Tiedot tarkastettu 31.1.2023 muinaisjäännösrekisteristä.

#### Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, Kuusamon kaupunki omistaa maa-alueen suunnittelualueen etelälounaisosassa sekä Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta maa-alueen luoteisosassa.

## 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. 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017. Maakuntakaavan 1. vaiheella ei ole vaikutuksia asemakaavamuuotukseen.

### **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 matkailupalvelujen aluetta (RM). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

Suunnittelualue sijoittuu myös maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Sitä 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 täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavaselostuksen luvussa 3.2.1. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

### **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe**

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaiheen 11.6.2018. 3. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan Kuusamon matkailukaupunki -rajauksen sisäpuolelle. Merkinnällä 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 matkailupalvelujen aluetta (RM).

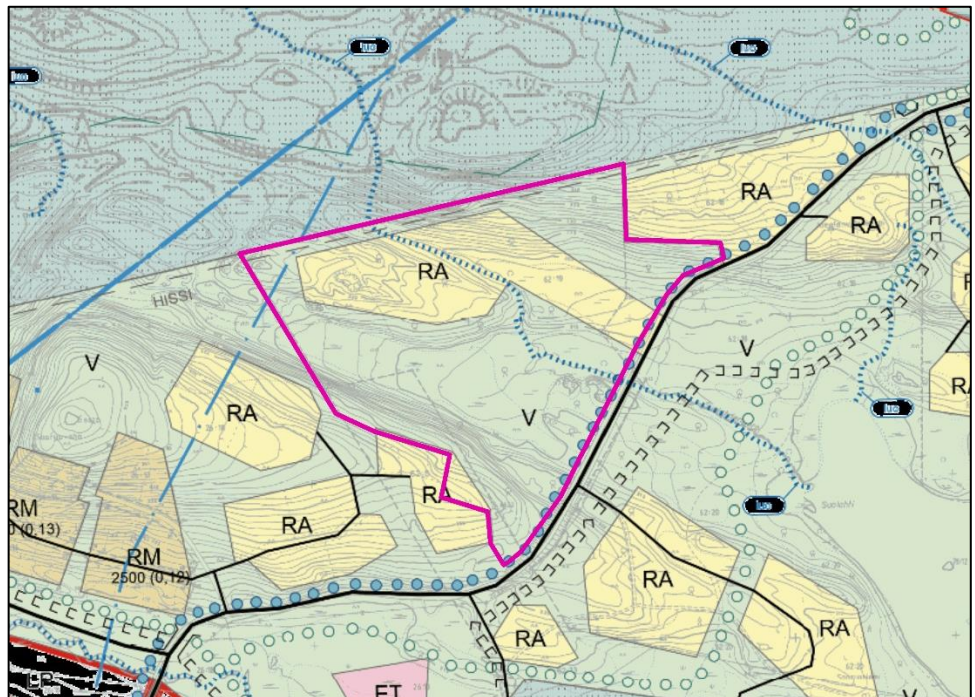




Kuva 4. Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä

## Osayleiskaava

Rukan ydinalueen osayleiskaava on tullut voimaan 22.11.2007. Osayleiskaavassa suunnittelualue on loma-asuntoaluetta (RA) ja virkistysaluetta (V). Alueen läpi virtaava Suolahden puro on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde (luo). Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen hissiyhteys. Vuosselintien varteen on merkitty ohjeellinen kevyenliikenteen väylä.



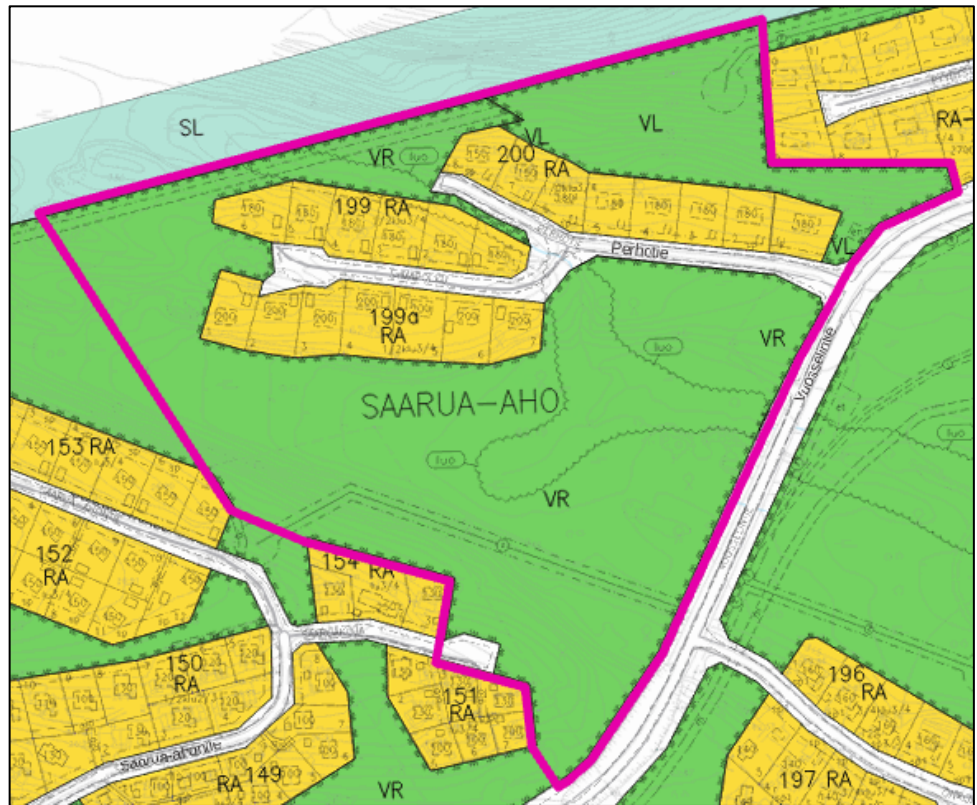
Kuva 5. Ote osayleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu violetillä rajauksella



## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikaan laadittua asemakaavaa. Suunnittelualueella on voimassa Itä-Rukan asemakaava, lainvoima 19.12.2005, Rukan asemakaavan muutos korttelissa 200, lainvoima 17.7.2008, sekä Rukan alueen asemakaavakoonti, lainvoima 10.10.2002.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia kaavamerkintöjä: loma-asuntojen korttelialue (RA), lähivirkistysalue (VL), retkeily- ja ulkoilualue (VR).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

## Rakennusjärjestys

Valtuusto 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 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 Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.6.2019 § 111



## 3 TAVOITTEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja esittää, että lomarakennuskorttelin 199a käyttötarkoitus säilyy ennallaan, mutta enimmäisrakennusoikeuden määrä vähenee. Lisäksi alueelle esitetään osoitettavaksi uusia kortteleita. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan muun muassa Saaruan-Ahon alueelle uusia lomarakennustontteja, joilta on hyvät näkymät Vuosselijärvelle.

### 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 osallistuvat ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalouden, ruokatuotannon ja kestävä matkailun edistäminen
- Energia- ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteenkäyttö 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**                      **Maakuntakaavan I–vaiheessa** suunnittelualueelle ei ole osoitettu toimintoja.

**Maakuntakaavan II–vaiheessa** suunnittelualue sijoittuu matkailupalvelujen alueelle (RM). Suunnittelualue sijoittuu myös maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

**Maakuntakaavan III–vaiheessa** suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Aluevarausmerkinnällä 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 kaupunkikeskustan elinvoimaa ja sijoittaa kaupunkikuvaan sopivaa asuinrakentamista.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.



Kuva 7. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu punaisella soikiolla.



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

Aluetta koskeva yleiskaavamääräys:

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kevyen liikenteen 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.

## **Rukan ydinalueen osayleiskaava**

Osayleiskaavan mukaisesti suunnittelualueelle kaavoitetaan lomarakentamista.

Asemakaavahanke on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Kaavamuuotos kohdistuu osin vakiintuneeseen toimintaympäristöön.

Laadittavassa kaavamuuotoksessa on huomioitava muun muassa:

- Alueella jo olevat lomarakennukset
- Alueen toiminnot ja palvelut
- Pyöräily ja jalankulku
- Liikenne ja liikkuminen
- Virkistysreitistöt
- Rukan kehittyminen

### **3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana**

Kaavamuuotoksen 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

Korttelista 199a siirretään loma-asuntojen tontteja Saaruakujan varrelle suunnittelualueen eteläosaan rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan. Korttelissa 199 asemakaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta tehdyn poikkeamispäätöksen osalta.

### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaehdotukseen huomioidaan luonnosvaiheesta saatu 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:

Kaava-alue säilyy loma-asuntojen alueena. Tontteja sijoitetaan korttelista 199a uudelleen Siimapolulta Saaruakujalle uuteen kortteliin 626. Korttelissa 199 asemakaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta tehdyn poikkeamispäätöksen osalta, jonka vuoksi korttelissa muutetaan osa loma-asuntojen korttelialueesta (RA) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

### 5.2 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

##### RA

Kaavamerkintä loma-asuntojen korttelialue (RA) säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena kortteleissa 200, 199, 199a. Kaavamuutoksessa muodostuu uusi kortteli 626 jonka kaavamerkintä on loma-asuntojen korttelialue (RA). Korttelista 199a vähennetään 3 tonttia, jotka sijoitetaan uuteen kortteliin 626.

Voimassa olevassa kaavassa korttelissa 199 tontti nro 6 on merkitty loma-asuntojen korttelialueena, kaavamuutoksessa kyseinen tontti on muutettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Tonttien rakennusoikeudet säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina korttelissa 200, tonttikohtainen rakennusoikeus on tonteilla nrot 1–6 180 k-



m<sup>2</sup> ja tonteilla 7–8 150 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 199 rakennusoikeus on tonteilla 1–5 180 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 199a tonteilla 1–4 rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 626 rakennusoikeus on tonteilla 1–3 200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaikkien RA-korttelialueiden tonteille on merkitty kaavakartalle talousrakennuksen rakennusoikeus (80 k-m<sup>2</sup>), joka voimassa olevassa kaavassa on ilmoitettu kaavamääräyksissä prosenttilukuna.

Kortteleihin 200, 199 ja 199a on ajoyhteys Vuosselintien kautta Perhotielle ja Siimapolulle. Kortteliin 626 on ajoyhteys Saaruakujan kautta.

ET

Korttelin 199 tontin 6 käyttötarkoituksmerkintä muuttuu loma-asuntojen korttelialueesta (RA) sekä osa retkeily- ja ulkoilualueesta (VR) muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) poikkeamispäätöksen 19-0029-POI mukaisesti. Rakennusoikeus on muutettavassa kaavassa 180 k-m<sup>2</sup>.

## Muut alueet

**Katualueet.** Kulku kaava-alueelle osoitetaan kaava-alueen pohjoisosassa olemassa olevaa Perhotietä pitkin. Uuteen kortteliin 626 eteläosassa kuljetaan olemassa olevaa Saaruakujaa pitkin. Maanomistajan toteuttamisvastuun piiriin kuuluvien katujen ylläpitovastuu kuuluu Rukan asemakaava-alueella vakiintuneen käytännön mukaisesti alkuperäisen kaavoitus sopimuksen tehneelle kiinteistölle ja sen nykyiselle omistajalle, ellei ylläpitovastuuta ole edelleen luovutusten yhteydessä siirretty eteenpäin. Kyseiset kadut on osoitettu merkinnällä /mo.

**Kevyenliikenteen yhteys.** Ohjeellinen jalankulun ja pyöräilylle varattu alueen osa osoitetaan suunnittelualueen eteläreunaan Saaruakujan päästä Vuosselintielle.

**Virkistysalueet.** Retkeily- ja ulkoilualueen pinta-ala säilyy suurin piirtein samana voimassa olevaan kaavan verrattuna, sillä tonttien määrä ei kasva vaan niitä sijoitetaan uudestaan.

**Luo-alue.** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) merkitään Natura-alueelta alkunsa saava lähdepuro, joka laskee suunnittelualueen läpi Vuosselijärveen. Puron toinen alkupiste sijaitsee suunnittelualueen keskiosassa suolla, josta se laskiessaan yhtyy Natura-alueelta tulevan puron kanssa ennen kuin jatkaa matkaansa Vuosselijärveen.

## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueelle on jo rakentunut lomarakennuksia. Uudisrakentaminen ei poikkea alueella olevasta rakennuskannasta. Alueen infra on rakennettu.

### Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavakarttaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen





tärkeänä alueena suunnittelualueen läpi laskeva Suolahdenpuro. Luomerkinnällä osoitettu alue jää rakentamisen ulkopuolelle ja se osoitetaan retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Kaava-alueen rakentamisen myötä luontopalveluiden käyttö mahdollisesti lisääntyy. Lisäksi kortteleiden rakentuu osa suunnittelualueella olevasta metsästä raivataan, mutta alueelle jää huomattavia metsäalueita rakentamisen ulkopuolelle. Nämä alueet on osoitettu kaavassa lähivirkistys- sekä retkeily- ja ulkoilualueiksi.

### **Yritysvaikutusten arviointi**

Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusalaan, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä. Valmistuvat lomarakennukset tuovat Rukan alueen palveluntarjoajille mahdollisesti lisää asiakkaita.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Suunnittelualueella on olemassa olevat kadut. Alueelle kuljetaan olemassa olevien liittymien ja katujen kautta pohjois- sekä eteläosassa. Voimassa olevaan kaavaan verrattaessa tonttien lukumäärä laskee suunnittelualueen pohjoisosassa mutta nousee eteläosassa Saaruakujan varressa. Liikennemäärän voidaan odottaa kasvavan alueen rakentuuessa kaavan mukaisesti.

### **Vaikutukset virkistykseen**

Kaava-alueen rakentamisen myötä lähiympäristön virkistyskäyttö todennäköisesti lisääntyy. Uudisrakentaminen tuo Rukan alueelle lisää vapaa-ajan asukkaita ja matkailijoita, jotka käyttävät Rukan alueen virkistysmahdollisuuksia.

### **Vaikutukset yhdyskuntatalouteen**

Kaavamuutoksella tavoitellaan suunnittelualueen toteutumista. Verkostojen ja Rukan palveluiden käyttö tehostuu kaavahankkeen toteutumisen myötä.

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

Kaavamuutos mahdollistaa lomarakentamisen Rukan alueelle. Lisääntyvä lomarakentaminen lisää eri ikäisten matkailijoiden määrää matkailukeskuksessa. Rukan alue mahdollistaa liikunnallisen ja terveellisen ympäristön matkailijoille.

### **Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin**

Suunnittelualueella on olemassa olevia teknisen huollon verkostoja ja kaavamuutosalueet ovat liitettävissä niihin.

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

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

### **Vaikutukset kaupungin strategioihin**

Kaavahanke edistää kaupunkistrategian toteutumista mahdollistaen lisää



laadukasta lomarakentamista Rukan alueelle.

## **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueiden toteutumista. Alueella olemassa olevien katu- ja teknisenhuollon verkostojen käyttö tehostuu kaavan toteutumisen myötä.

### **6.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

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

### **6.2 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä kaavamuutoksella aiheuteta niitä.

### **6.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartassa.

## **7 TOTEUTUS**

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**

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja on esittänyt, että lomarakennuskorttelin 199a käyttötarkoitus säilyy ennallaan mutta enimmäisrakennusoikeuden määrä vähenee. Lisäksi alueelle esitetään osoitettavaksi uusia kortteleita. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan muun muassa Saaruan-ahon alueelle uusia lomarakennustontteja, joilta on hyvät näkymät Vuosselijärvelle.

Samalla asemakaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta poikkeamispäätöksen 19-0029-POI osalta.

### **Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 10.9.2020 kunnallisissa ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 10.9.–9.10.2020 kaupungintalolla.

### **Kaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 24.1.–22.2.2024 Kuusamon kaupungintalolla sekä internetissä osoitteessa:  
<https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja->



ymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

## **Kaavaehdotus**

Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Kaavaehdotus on nähtävillä arviolta kesällä 2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaava viedään hyväksyttäväksi tulevaisuuslautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon loppuvuodesta 2024.

## **Kaava-asiakirjojen laatiminen**

Kaavan laatija: Sara Luhtaniemi, Pekka Räisänen  
Kartat: Sara Luhtaniemi

Kuusamo 15.1.2024



kaavoittaja  
Pekka Räisänen

