



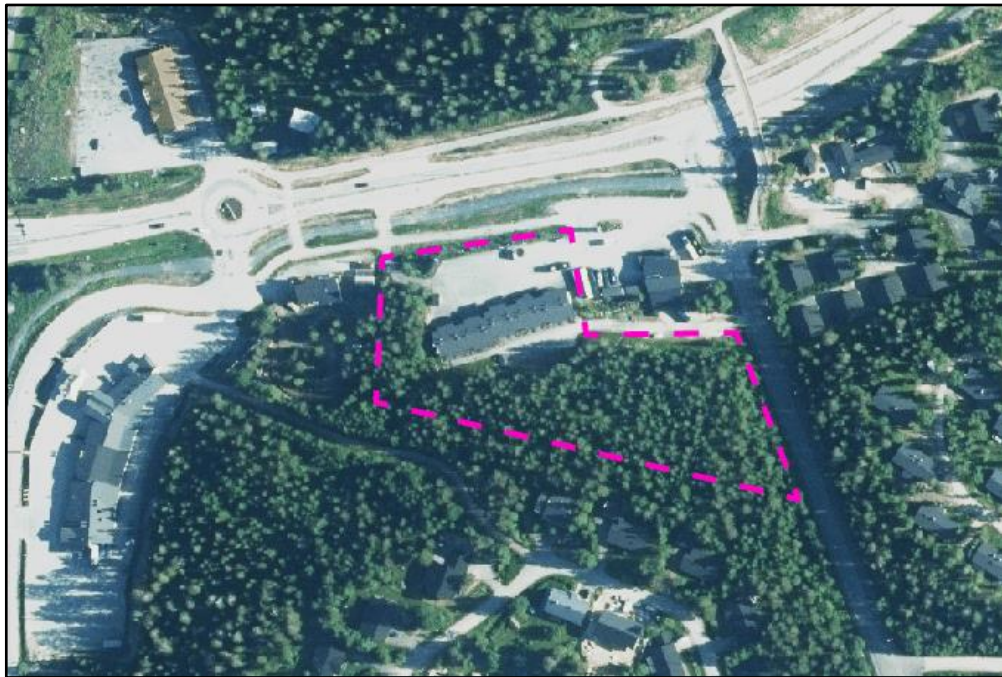
KMO/433/10.02.03.00/2024

17.6.2024

# RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 4 TONTEILLA NRO 2,3 JA 4 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIHERALUEILLA

## Asemakaavan muutos

### KAAVASELOSTUS luonnos



#### KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	19.6.2024
Luonnosvaihe	19.6.–18.7.2024
Ehdotusvaihe	
TUVA	
KH	
KV	
Lainvoima	

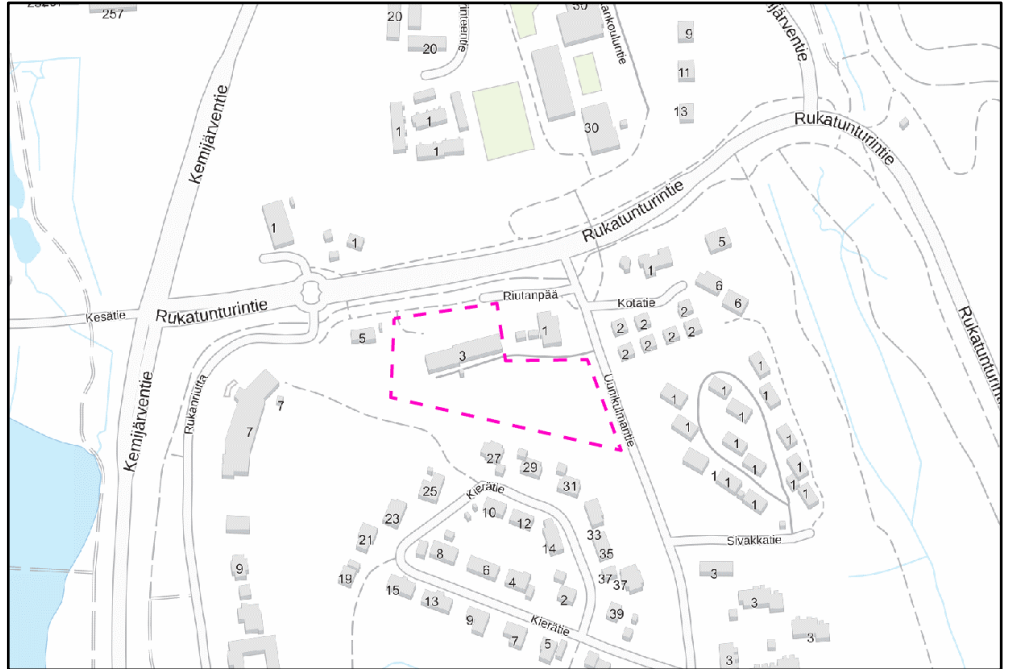
# RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

- Rukan alueen asemakaavan korttelin 4 tontteja nro 2, 3 ja 4 sekä niihin liittyviä viheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

- Rukan alueen asemakaavan korttelin 4 tontit nro 2 ja 3 sekä niihin liittyvät viheralueet. Asemakaavan muutoksella poistuu tontti nro 4.



Kuusamo 17.6.2024

Kaavoittaja

Pekka Räisänen



<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>6</b>
<b>1 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>7</b>
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
<b>2 SUUNNITTELUUTILANNE</b> .....	<b>8</b>
2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
<b>3 TAVOITTEET</b> .....	<b>11</b>
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
<b>4 VAIHTOEHDOT</b> .....	<b>14</b>
4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....	14
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU</b> .....	<b>14</b>
5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT .....	14
5.2 ALUEVARAUKSET .....	14
<b>6 KAAVAN VAIKUTUKSET</b> .....	<b>15</b>
MUUT VAIKUTUKSET .....	16
6.1 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	17
6.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	17
6.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	17
<b>7 TOTEUTUS</b> .....	<b>17</b>
<b>8 SUUNNITTELUVAIHEET</b> .....	<b>17</b>

TILASTOLOMAKE

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma





## KUUSAMON KAUPUNKI

### RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTEILISSA 4 TONTEILLA NRO 2, 3 JA 4 SEKÄ NIIHIIN LIITTYVILLÄ VIHERALUEILLA

1:2000

LUONNOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 19.6.-18.7.2024  
KAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 19.6.-18.7.2024  
KAAVAMUUTOS NÄHTÄVILLÄ

Asemakaavan muutos koskee Rukan alueen asemakaavan korttelin 4 tontteja 2, 3 ja 4 sekä niihin liittyviä viheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rukan asemakaavan korttelin 4 tontit 2 ja 3 sekä niihin liittyvät viheralueet. Asemakaavan muutoksella poistuu tontti 4.

Pohjakartta vastaa tilannetta 17.5.2024

*Mimma Takalo*

Mimma Takalo  
Maankäytönsuunnittelija

KUUSAMOSSA 17.6.2024

*Pekka Räsänen*

Pekka Räsänen  
Kaavoittaja

Tämä asemakaavakartta on hyväksytty Kuusamon tulevaisuuslautakunnan kokouksessa §

Kaupunginvaltuuston kokouksessa §

Kaupunginvaltuuston kokouksessa §

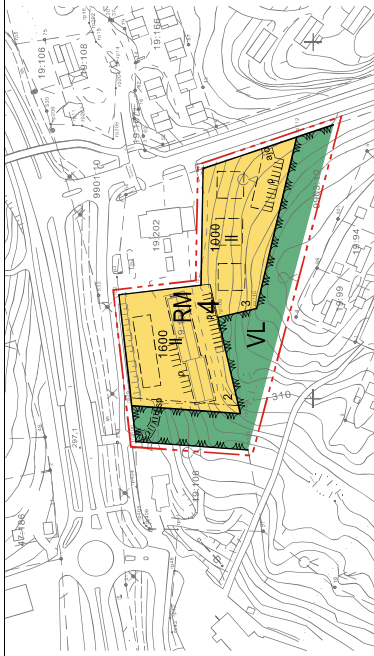
Lainvoima

#### Asemakaavamääräykset

1. RM-käyttötarkoituksen kortteilla julkisivujen pääosittaisena materiaalina suositellaan käytävän puuta, kvinaiseja rakennusmateriaaleja tai niiden yhdistelmiä. Kortteilla 2, 3 ja 4 tulee kiinnittää erityistä huomiota Rukatunturien puoleisten julkisivujen suunnittelun pintojen jäsentelyyn, materiaalien ja väriyksen suhteeseen. Mahdollisten talousrakennusten tulee muodostaa yhtenäisen kokonaisuus päärakennusten kanssa.
2. Käteväri tulee olla tummanharmaa tai musta. Pellikkaatteessa värin tulee olla matinpintainen.
3. Rakennuksissa tulee olla räystäät.
4. Rakennukset on liitettävä vesi- ja viemäriverkostoon.
5. RM-käyttötarkoituksella merkityjä korttelialueita koskevat lisätilan rakentamisen määräykset:
  - Ullakon tasolle tai kellarikerrokseen saa rakentaa rakennuskauden sitä estämättä kerrosalaksi laskettavaa lisätilaa, jonka lattia-tasolla on enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta ja joka on korkeimmilla osillaan vähintään 2-2,4 m korkeaa. Lisätilla ei saa muodostaa kerrosta. Kaavamerkinään suurimman sallitun kerrosalun edessä saatavaa olla merkintä, joka mahdollistaa rakennuskohtaisen sijoittamisen kellarikerrokseen. Kerrosalaa saa kuitenkin olla vain kahdessa kerroksessa, mikäli rakennuksen rakenteet eivät täytä rakentamismääräysten ja paloviranomaisen asettamia erityisvaatimuksia. Mikäli rakennuksessa on kerrosalaa useammassa kerroksessa, rakennuksen kanteville rakennitelle aseteleään palonkestovaatimukset. Tämä rajoittaa lisätilan rakentamista nykyisessä asemakaavassa oleviin rakennuksiin: ettei vaatimuksia pystytä noudattamaan, lisätilla ei saa rakentaa.
  - Uudisrakennuksissa lisätillaa ei saa rakentaa matalena tilana (parvena), eikä lisätilan päälle saa rakentaa parvea (h < 1600).
  - Rakentamisessa tulee noudattaa Kuusamon kaupungin ohjeita ja määräyksiä kellarin-, ullakko- tai rinneiltojen rakentamisesta.

#### Autopaikkamääräykset

1. RM-kortteilla vähintään yksi autopaikka asuntoa tai huoneistoa kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka 80 k-m2 kohti.
2. Rakennusten sähköjärjestelmissä tulee varautua sähköautojen lataamiseen.



#### Asemakaavamerkit

Lähiverkistysalue.



Makallua palvelu- ja viheralueiden korttelialue.



3 m kaave-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin numero.



Rakennuskohtainen kerrosalaindeksi.



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



Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.



Ohjeellinen ajoväylä.



Ohjeellinen pysäköintipaikka.

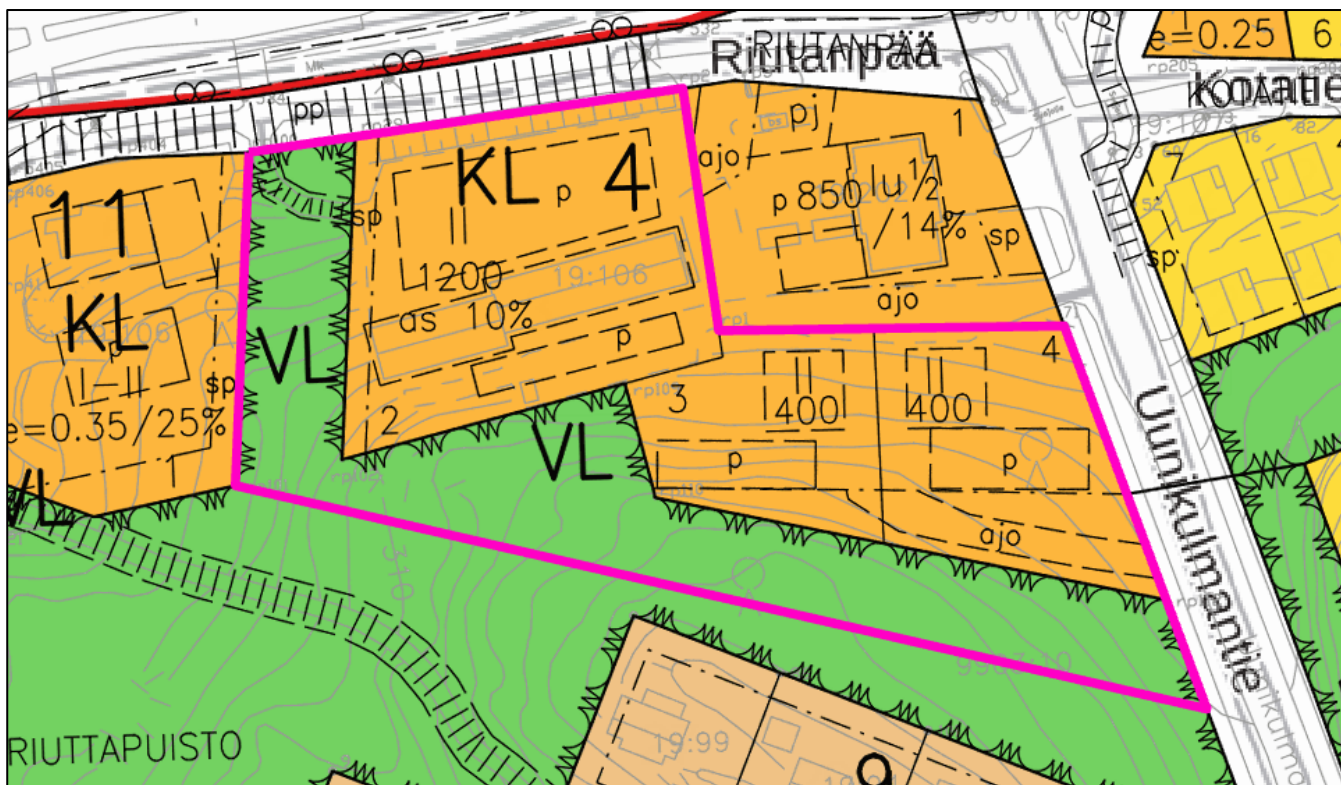


Säilytettävä puusto.



**Liite 2, ote voimassa olevasta asemakaavasta**

Rukan asemakaava kortteleiden 4, 19, 49, 51 ja 73 muutos, suunnittelualue rajattu fuksianpunaisella



# TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavan muutoksella kehitetään Rukan lähialueiden aluetta sekä tutkitaan liike- ja majoitustoiminnan lisäämistä suunnittelualueelle. Suunnittelualue on Kuusamon kaupungin omistuksessa. Korttelin 4 liiketoimintatontti (KL) nro 2 on vuokrattu ja rakennettu.

Suunnittelualue sijaitsee Rukanristeyksen liiketoiminta-alueella Rukatunturintie/Riutanpää-Uunikulmantien kulmauksessa. Kaavamuutos käynnistetään kaupungin tavoitteiden ja tarpeen pohjalta. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan rakennusoikeuden lisäämistä sekä majoitus- ja palvelutarjonnan monipuolistamista. Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

## Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistaan kunnallisessa ilmoituslehdessä 19.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 19.6.-18.7.2024.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 19.6.-18.7.2024 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä loppuvuonna 2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

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

## Toteuttaminen

Hankkeen 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 Rukan risteyksen liiketoiminta-alueella Rukatunturintie/Riutanpää-Uunikulmantien kulmauksessa. Rukan keskusaukiolle on matkaa linnuntietä 700 metriä. Suunnittelualue on Kuusamon kaupungin omistuksessa. Korttelin 4 liiketoimintatontti (KL) nro 2 on vuokrattu ja siihen on rakentunut majoitusrakennus ja sitä palvelevat paikoitusalueet. Suunnittelualueen eteläosassa on rakentamatonta luonnontilaista ympäristöä. Alueen tonteille johtaa asfalttipäällysteiset kadut. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria ja alueella on voimassa asemakaava.



Kuva 1. Suunnittelualueella sijaitseva majoitusrakennus

### Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnontilainen osa sijoittuu alueen eteläosaan. Eteläosassa alue on sekapuustoista metsämaata. Suunnittelualueen maasto nousee etelään päin mentäessä.



Kuva 2. Luonnontilaista ympäristöä suunnittelualueen eteläosassa



## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

## Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonto- tai suojelukohteita.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Rukan toisen sisääntuloväylän varrella, lähellä palveluita. Rukan keskusalueen palvelut ovat saavutettavissa vajaan 2 kilometrin etäisyydellä tietä pitkin kuljettuna. Suunnittelualueen ympäristö on pääsääntöisesti rakennettua.

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikan-, liikenne-, ja sähköverkostot. Suunnittelualueelle vievät tiet (Rukatunturintie ja Uunikulmantie) ovat asfalttipäällysteiset ja valaistut. Rukatunturintien ja Uunikulmantien varrella kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä. Suunnittelualueen pohjoisosaan on rakentunut majoitustoimintaa ja sitä palvelevat paikoitusalueet.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Tiedot tarkastettu 13.5.2024 muinaisjäännösrekisteristä.

## Maanomistus

Suunnittelualue on Kuusamon kaupungin omistuksessa.

## 2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset**

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

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

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

#### **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe**

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1.





vaiheen 2.12.2013 ja valtioneuvosto vahvistanut 23.11.2015. 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017.

Maakuntakaavan 1. vaiheella ei ole vaikutuksia asemakaavamuutokseen.

### **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 taajama- tai kyläalueelle.

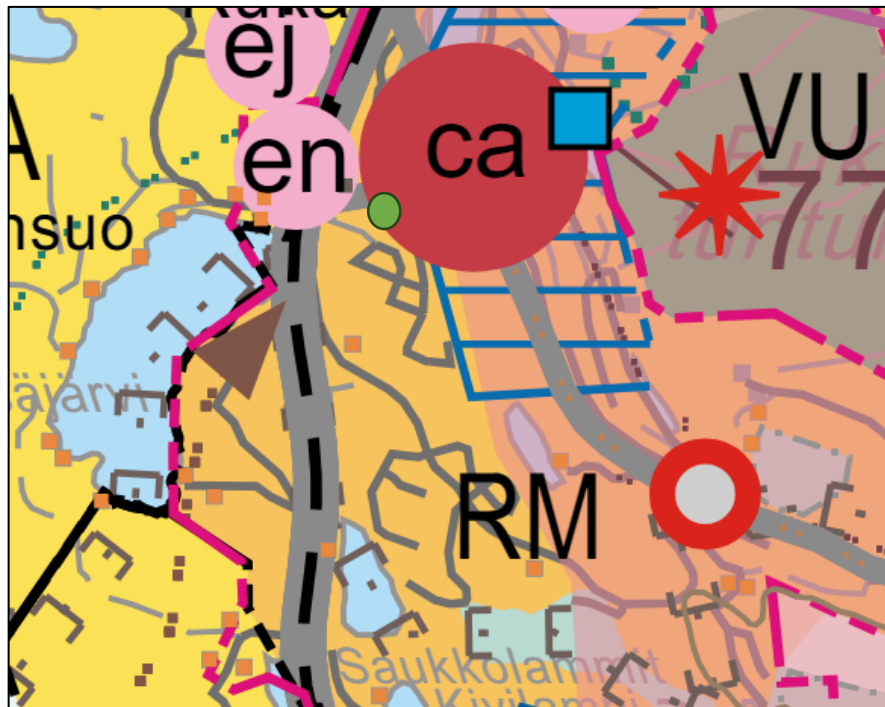
### **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe**

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu 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). Lisäksi suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskus -alueen (ca) liepeille.

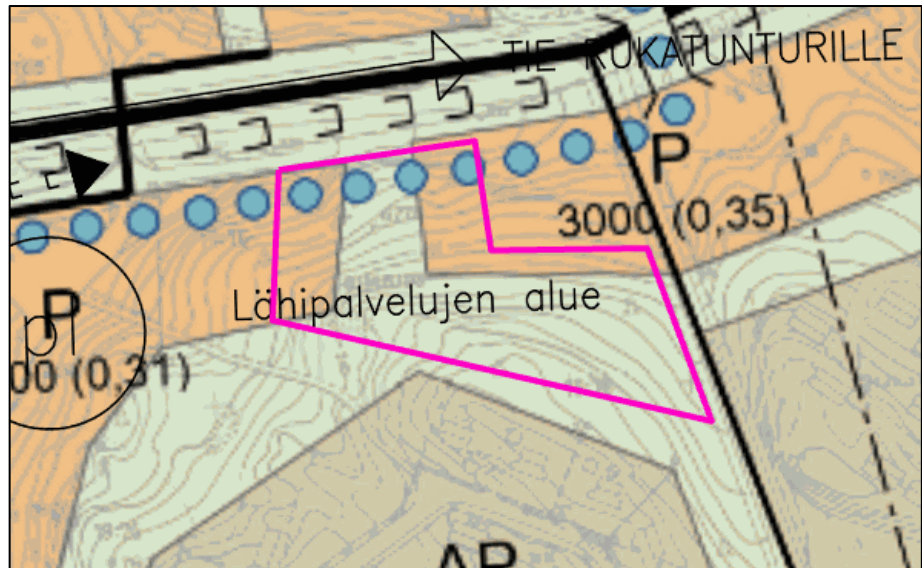


Kuva 3. Ote Kuusamon stragisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu vihreällä ympyrällä



## Osayleiskaava

Alueella on voimassa Rukan yleiskaava osa-alue 2: Ydinalue. Yleiskaava on tullut voimaan 22.11.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palvelujen alueelle (P) ja virkistysalueelle (V). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteen väylä.



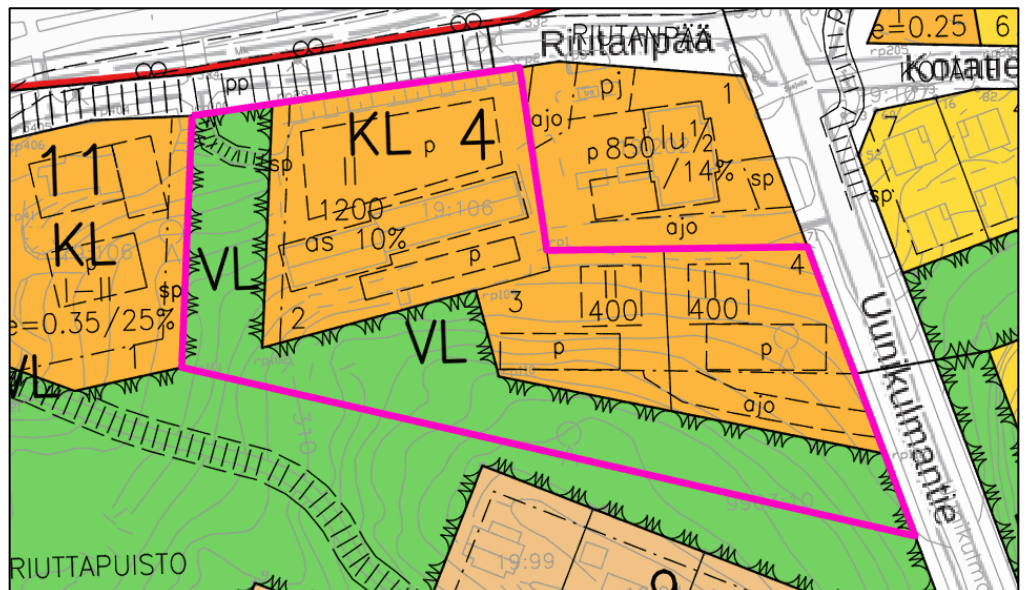
Kuva 4. Ote osayleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu fuksianpunaisella rajauksella

Suunnittelualueella on myös vireillä Rukan ydinalueen yleiskaavan uudistus. Yleiskaavan luonnosvaiheessa suunnittelualue sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P) ja virkistysalueelle (V).

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaava kortteleiden 4, 19, 49, 51 ja 73 muutos, asemakaava on saanut lainvoiman 12.8.2010.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot: liikerakennusten korttelialue (KL), lähivirkistysalue (VL).



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualueen raja osoitettu fuksianpunaisella



<b>Rakennusjärjestys</b>	Valtuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 8.2.2018. Rakennusjärjestyksen päivitys on vireillä.
<b>Pohjakartta</b>	Pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.
<b>Rakennuskiellot</b>	Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.
<b>Kuusamon strategiat</b>	Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaupunkistrategia 2021–2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020.</li> <li>• Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021–2024 hyväksytty 28.2.2022</li> </ul>
<b>Päätökset ja selvitykset</b>	- Kaavahankkeen käynnistyspäätös Tulevaisuuslautakunta 25.4.2024 § 36

### 3 TAVOITTEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kuusamon kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella kehitetään Rukan lähipalvelujen aluetta sekä tutkitaan liike- ja majoitustoiminnan lisäämistä suunnittelualueelle. Muutoksella tavoitellaan rakennusoikeuden lisäämistä sekä majoitus- ja palvelutarjonnan monipuolistamista.

#### 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 houkuttelemisen
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä ja perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen



- Luonnon varojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuva ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalouden, ruokatuotannon ja kestävän matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jäteteettämyys saavutetaan 2030

### Maapoliittinen 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).

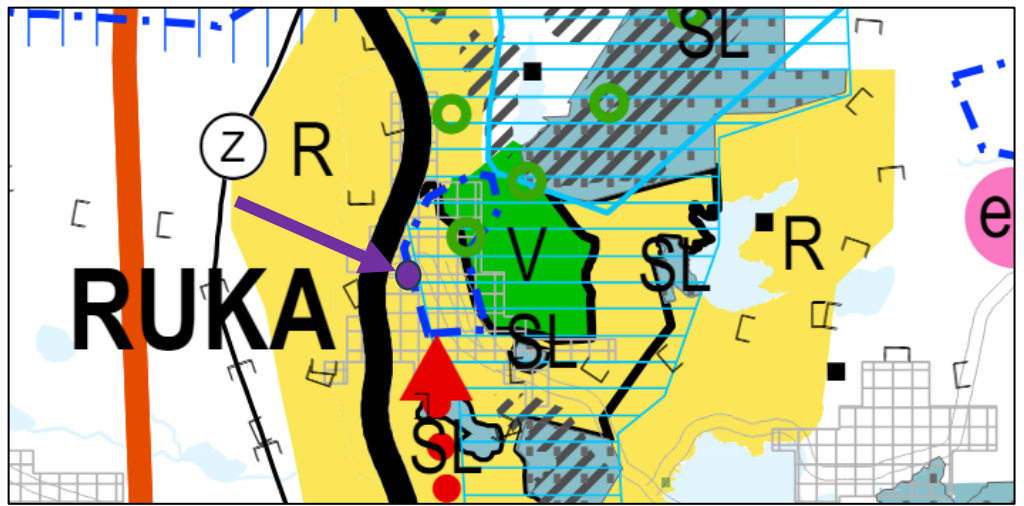
**Maakuntakaavan III–vaiheessa** suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

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 johdettu suunnittelualue koskeva tavoite on edistää Rukan matkailukeskuksen elinvoimaa.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.





Kuva 6. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu violetilla ympyrällä.

### Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strategisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella Kuusamon maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin kaupungin kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Merkinällä osoitetaan, että tavoitteena on kehittää aluetta siten, että se palvelee asukkaita ja kansainvälisiä matkailijoita. Alueelle sijoitetaan matkailuyrityksiä.

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 yleiskaava osa-alue 2: Ydinalue

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palvelujen alueelle. 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 johdetut tavoitteet

Kaavamuuos kohdistuu osin vakiintuneeseen toimintaympäristöön. Laadittavassa kaavamuuoksessa on



huomioitava muun muassa:

- Alueella jo olevat lomarakennukset
- Alueen toiminnot ja palvelut
- Pyöräily ja jalankulku
- Liikenne ja liikkuminen
- 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. Lisävaihtoehtoille ei ole lähtökohtaisesti tarvetta. Mahdolliset tavoitteiden tarkennukset ja vähäiset kaavaratkaisun muutokset voidaan toteuttaa kaavaprosessin aikana.

### 4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavahankkeen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksmerkintöjen päivitys vastaamaan alueen tarpeita.

### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaehdotukseen huomioidaan kaavaluonnoksesta 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:

Voimassa olevan kaavan mukaiset tontit nro 3–4 korttelissa 4 yhdistetään tontiksi nro 3. Tontin nro 2 rakennusoikeutta lisätään 400 k-m<sup>2</sup> sekä tontin nro 3 rakennusoikeutta lisätään 200 k-m<sup>2</sup>. Käyttötarkoitus muuttuu korttelissa 4 tonteilla 2–3 liikerakennusten korttelialueesta (KL) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Asemakaavan muutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja pyritään tukemaan matkailu- ja majoituspalveluiden kehittymistä alueella.

### 5.2 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

##### RM

Korttelin 4 tonttien 2–4 käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Muutos mahdollistaa matkailupalvelutoimintojen, esimerkiksi vuokrattavien huoneistojen, rakentamisen



suunnittelualueelle. Tontit 3 ja 4 yhdistetään kaavamuutoksessa yhdeksi tontiksi (nro 3). Kulku tontille nro 2 tapahtuu Rukatunturintien kautta, tontille nro 3 kulku Uunikulmantien kautta. Korttelin 4 tontin 3 keskitetty pysäköintialue sijoittuu korttelin tuloväylän välittömään läheisyyteen.

Tontille nro 2 lisätään rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> ja uudelle yhdistetylle tontille nro 3 rakennusoikeutta lisätään 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus noudattaa alueen olemassa olevien RM-kortteleiden tehokkuutta (noin 0.35).

Rakennusoikeudet kaavamuutoksessa:

Kortteli	Tontti	Rakennusoikeus	Pinta-ala
4	2	1600 k-m <sup>2</sup>	3790 m <sup>2</sup>
4	3	1000 k-m <sup>2</sup>	3525 m <sup>2</sup>

Asemakaavan määräyksiin lisätään yleinen määräys lisätilan rakentamisen osalta.

## Muut alueet

**Virkistysalueet.** Korttelin 4 tonttien nro 2–3 läheisyydessä sijaitseva lähivirkistysalue säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

**Kevyen liikenteen yhteys.** Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa säilyy kortteli 4 tontti nro 2 läheisyydessä lähivirkistysalueella voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kortteli 4 tontilla nro 2 länsipuolen vastaisella korttelirajalla säilytettävä puustoa (sp-merkintä).

## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Osaan suunnittelualueesta on rakentunut matkailua palvelevia rakennuksia. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen suunnittelualueen eteläosassa ei poikkea alueella olevasta rakennuskannasta. Alueen infra on jo rakennettu ja sen käyttöaste nousee kaavamuutoksen mahdollistamien matkailupalveluiden myötä.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen eteläosan rakentuessa osa suunnittelualueella olevasta metsästä raivataan, mutta alueelle jää metsäalueita rakentamisen ulkopuolelle. Nämä alueet on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueeksi.

### Yritysvaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä,



maanrakennusalaan, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä sekä mahdollistaa olemassa olevien yritysten palveluiden kehittämisen. Lisäksi uudisrakentaminen tuo Rukan alueen palveluntarjoajille lisää asiakkaita.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Suunnittelualueella on olemassa oleva katuverkosto. Suunnittelualueen pohjoisosaan kuljetaan olemassa olevien liittymäratkaisujen kautta, eteläosan tontille Unikulmantien varteen rakennettavan uuden liittymän kautta. Liikennemäärien voidaan odottaa kasvavan jonkin verran alueen rakentuessa kaavan mukaisesti. Rukan alueen palvelut on saavutettavissa kävellen, pyöräillen sekä autolla.

## **MUUT VAIKUTUKSET**

### **Vaikutukset yhdyskuntatalouteen**

Asemakaavan muutos lisää rakennusoikeuden määrää suunnittelualueella. Uudisrakentaminen täydentää jo olevaa rakennettua ympäristöä. Alueen infra on rakennettu ja käyttöaste nousee kaavan toteutumisen myötä.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan**

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

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

Kaavamuutos mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten rakentamisen Rukan alueelle. Lisääntyvä rakentaminen lisää eri-ikäisten matkailijoiden määrää matkailukeskuksessa. Rukan alue mahdollistaa liikunnallisen ja terveellisen ympäristön matkailijoille. Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu alueelle pysyvää asumista, joten väestörakenteellisia muutoksia alueella ei tapahdu.

### **Vaikutuksen teknisen huollon verkkoihin**

Kaavamuutosalueella on olemassa uudisrakentamista varten tarvittavat teknisen huollon verkostot, joten kaavamuutosalue on 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 Kuusamon kaupunkistrategian toteutumista. Ratkaisu tukee ympärivuotista matkailua alueella mahdollistamalla matkailua palvelevien rakennusten rakentamisen suunnittelualueelle.





### 6.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

### 6.2 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuotosalueella 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 asemakaavan saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakennuslupa. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

## 8 SUUNNITTELUVAIHEET

### Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksella kehitetään Rukan lähipalvelujen aluetta sekä tutkitaan liike- ja majoitustoiminnan lisäämistä suunnittelualueelle. Suunnittelualue on Kuusamon kaupungin omistuksessa. Korttelin 4 liiketoimintatontti (KL) nro 2 on vuokrattu ja rakennettu.

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin tavoitteiden ja tarpeen pohjalta. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan rakennusoikeuden lisäämistä sekä majoitus- ja palvelutarjonnan monipuolistamista. Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

### Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistaan 19.6.2024 kunnallisessa ilmoituslehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 30 vrk 19.6.-18.7.2024 kaupungintalolla ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

### Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 vrk 19.6.-18.7.2024 Kuusamon kaupungintalolla ja sekä internetissä osoitteessa:  
<https://www.kuusamo.fi/asuminen-jaymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

### Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta



päättämistä. Ehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville alustavasti loppuvuonna 2024. Kaava on alustavasti tarkoitus saada lainvoimaiseksi 2025 alkuvuonna.

### **Kaava-asiakirjojen laatiminen**

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

Kuusamo 17.6.2024



kaavoittaja  
Pekka Räisänen



SEURANTA-  
LOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos	Vanha pinta-ala	Vanha kerrosala
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2	ha	k-m2
KL	0		0	0		-0,7324	-2000	0,7324	2000
K yhteensä	0		0	0		-0,7324	-2000	0,7324	2000
VL	0,4474	100				0		0,4474	
V yhteensä	0,4474	100	37,92			0		0,4474	
RM	0,7315	100		2600	0,35	0,7315	2600		
R yhteensä	0,7315	100	62,08	2600	0,35	0,7315	2600		
KAAVA-ALUE yht.	1,1789		100	2600	0,22	0	600	1,1798	