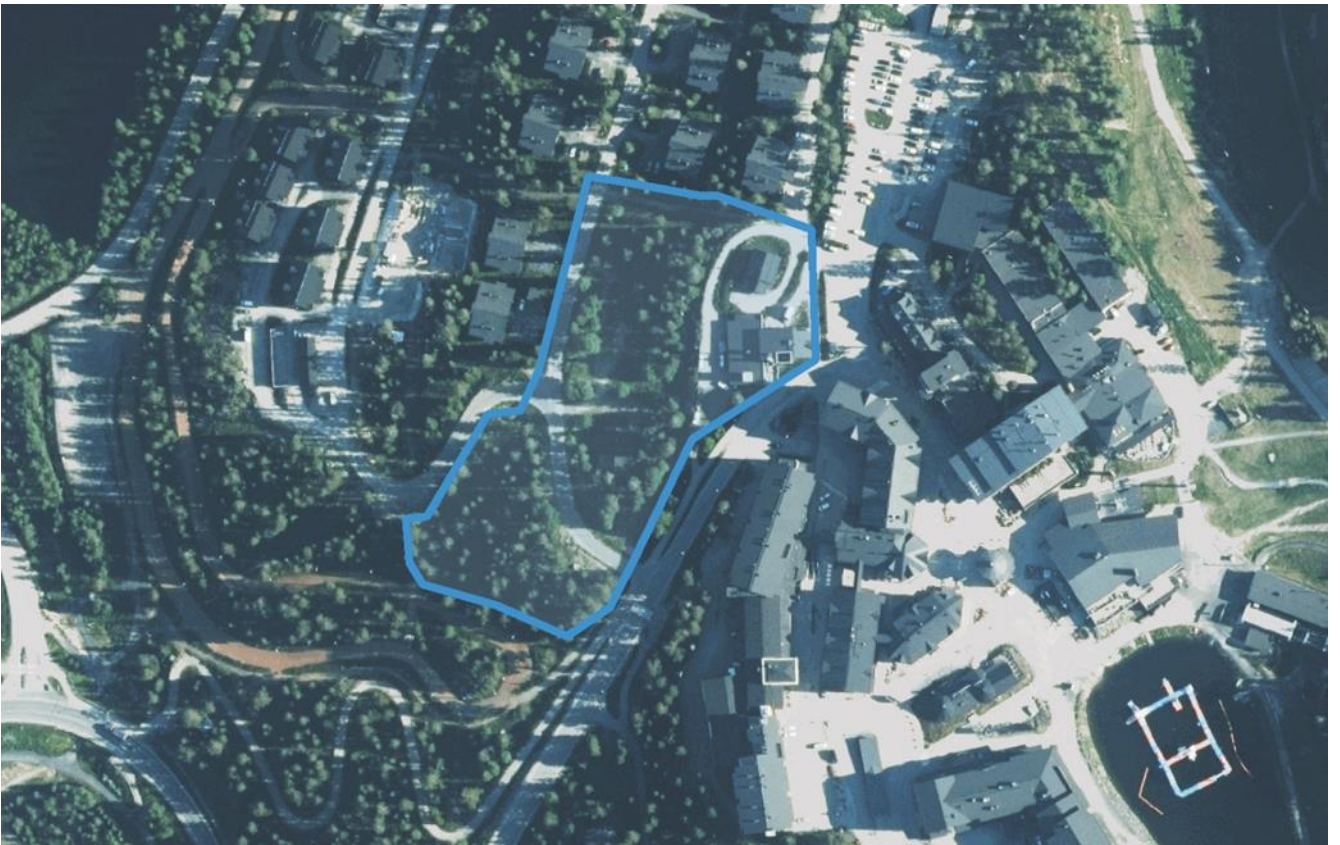


**RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELEISSA 21, 98 JA 117 SEKÄ
NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU- JA
VIHERALUEILLA**

**KAAVASELOSTUS
Luonnos**



Kaavaselostus liittyy 11.10.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 19.6.2024

Hyväksyntä
Tulevaisuuslautakunta _____.202_
Kaupunginhallitus _____.202_
Kaupunginvaltuusto _____.202_

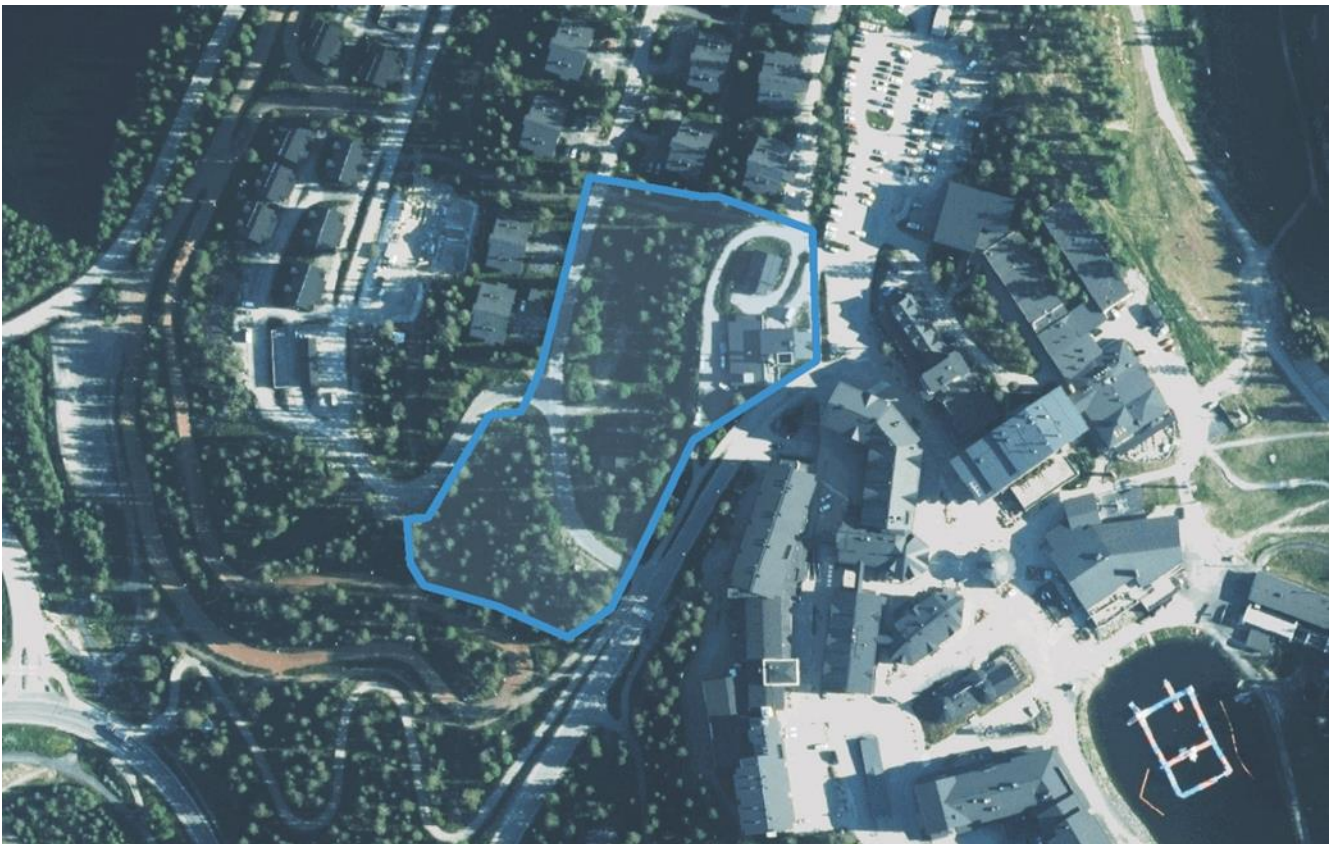
RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 21, 98 JA 117 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU- JA VIHERALUEILLA - SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

- Kuusamon kaupungin Rukan asemakaavan kortteleita 21 (RM), 98 (KL) ja 117 (RM) sekä niihin liittyviä katu-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita (VL, VU).

Asemakaavan muutoksella muodostuu

- Kuusamon kaupungin Rukan asemakaavan korttelit 21 (RM), 98 (KL) ja 117 (RM) sekä niihin liittyviä katu-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet (VL, VU).



Kaavamutosalueen rajausta ilmakuva. Alueen pinta-ala on noin 1,7 ha.



SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä	5
lähtökohdat	8
selvitys suunnittelualueen oloista	8
alueen yleiskuvaus	8
luonnonympäristö	8
rakennettu ympäristö	10
muinaismuistot	12
maanomistus	12
suunnittelutilanne	13
kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
tavoitteet	19
asemakaavan suunnittelun tarve	19
asemakaavan tavoitteet	19
lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	20
tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana	22
vaihtoehdot	22
vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	23
asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	23
asemakaavan kuvaus ja perustelu	24
kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	24
aluevaraukset	25
korttelialueet	25
muut alueet	26
kaavan vaikutukset	26
vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
yritysvaikutusten arviointi	26
vaikutukset liikenteeseen	27
muut vaikutukset	27
ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
ympäristön häiriötekijät	28
kaavamerkinnot ja -määräykset	28
toteutus	28
kaavan toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
kaavan toteuttaminen ja ajoitus	29
suunnitteluvaiheet	29

Tilastolomake (*lisätään lopulliseen selostukseen*)



LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos (pienennös, ei mittakaavassa)
2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (ei mittakaavassa)
3. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11.10.2024)



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuuotos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukalla Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 117 tonttia 2.

Kaavaprosessi

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla 19.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.6.-18.7.2024.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 16.10.2024-14.11.2024 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

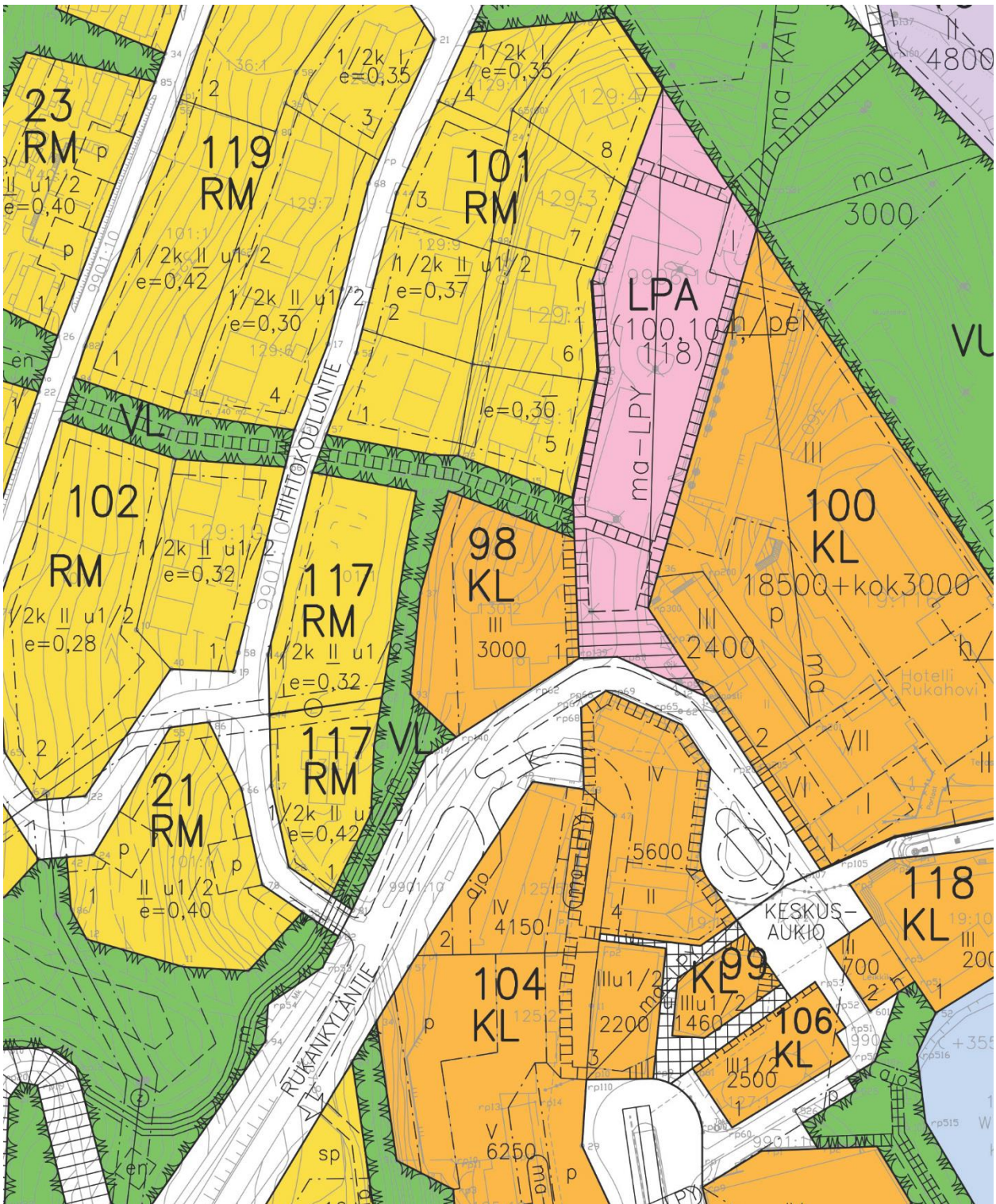
Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville tammi-helmikuussa 2025 ja kaava on tarkoitus saada hyväksyntään loppukevästä 2025.

Toteuttaminen

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



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, liite 2



LÄHTÖKOHDAT

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukan ydinkeskustassa Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Kuusamon keskusta suunnittelualueelta on matkaa noin 25 kilometriä.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on pääosin rakennettua, jolla on vähäisiä luonnontilaisia osia. Alue on toiminut ensisijaisesti matkailupalvelu-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon alueena. Suunnittelualueella toimii muun muassa kelkkavuokrausyritys ja taksiasema.

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö käsittää yhdyskuntateknisen huollon rakennelmia, hiekkapintaista pysäköintialuetta, Rukan hiihtokoulun hirsisen asuntolarakennuksen ja Kuusamon kaupungin omistaman huoltorakennuksen. Maastoltaan suunnittelualue on Rukankyläntieltä Hiihtokouluntielle laskeva jyrkkäpiirteinen rinne. Korkeusero Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien välillä on noin 18 metriä. Rinteen päältä Rukankyläntieltä avautuu laaja maisema länteen Kitkajärven suuntaan.

Myös suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua. Naapurikorttelien rakennuskanta koostuu pääosin 2-kerroksisista pistemäisistä, tummanruskeista majoitusrakennuksista. Välittömässä läheisyydessä on myös Rukan keskusaukio, jonka ympärille on rakennettu tiivisti mm. hotelli-, ravintola- ja liiketilaa. Pysäköinti on ohjattu maanalaiseen pysäköintihalliin. Kaiken kaikkiaan lähialueelta löytyvät kaikki hiihtokeskuksen palvelut. Alueen palvelutarjonta on keskittynyt matkailun, virkistymisen, majoittumisen ja niitä tukevien oheispalveluiden ympärille.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua. Suunnittelualueen luonnontilaiset alueet ovat pääasiassa mäntyvaltaisia taajamametsätilkkuja, joiden pohjakasvillisuus on paikoin kulunut kulkureittien, moottorikelkkauran ja pysäköinnin vuoksi. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, kuten lähiympäristökin. Suunnittelualueelta ei tunneta arvokkaita luontotyyppejä.





Suunnittelualue Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien risteuksen alueelta rakentamattoman korttelin 21 kohdalta.



Kortteli 21 sijoittuu lähes kokonaan jyrkkään rinteeseen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen kohteena olevalla suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä. Lähin vesistö on Kaltiolampi, joka sijaitsee keskusaukion kaakkoiskulmassa noin 180 metrin päässä suunnittelualueesta ja Talvijärvi, joka sijaitsee noin 200 metriä suunnittelualueelta länteen.

Pohjavesiltään alue kuuluu kokonaisuudessaan Rukan pohjavesialueeseen (Ruka, 11305104). Tyypiltään alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1), joka on kokonaispinta-alaltaan noin 1,2 km². (Vesi.fi karttapalvelu, 24.9.2024).

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, eikä



sieltä tunneta luonnonsuojelukohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on rakennettua. Lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin vaihtelevan ikäisestä matkailu- ja loma-asuntorakentamisesta. Rukan kylä ja keskusaukio on rakentamiseltaan tiivis keskittymä, jonka ulkopuolella on väljempää majoitus- ja loma-asuntorakentamista.

Suunnittelualueen rakennuskanta käsittää kaupungin omistaman huoltorakennuksen, jossa toimii mm. taksiasema ja moottorikelkkavuokraamo. Korttelissa 117 on 1980-luvulla rakennettu hirsinen rakennus, joka on hiihtokouluopettajien asuntolakäytössä. Puustoa ja kasvillisuutta on vähäisesti ja aluskasvillisuus on paikoin kulunut liikenteen ja polkujen muodostumisen myötä. Kaupunkirakenteelliselta sijainniltaan suunnittelualue on Rukan kylän ja keskusaukion ulkoreunalla. Suunnittelualueen erottaa keskusaukiosta Rukankyläntie.



Suunnittelualue Rukan kylän suuntaan. Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin omistama huoltorakennus.





*Suunnittelualue Hiihtokouluntieltä korttelin 117 kohdalta.
Hirsinen asuntolarakennus on 1980-luvulla rakennettu.*



*Rukankyläntie, joka erottaa suunnittelualueen Rukan kylästä ja
keskusaukiosta.*





Rukan keskusaukio. Rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä, mutta useat rakennukset ovat 2000-luvun alkupuolelta. Alue on toteutettu tiiviiksi ja korkeatasoiseksi erityisesti jalankulkuhuomioiden.



Suunnittelualueelta on Rukankyläntien kohdalta laaja ja yhtenäinen näkymä länteen.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella ei myöskään ole muita kulttuuriperintökohteita. Tiedot on tarkistettu 24.9.2024 Museoviraston ylläpitämistä muinaisjäännösrekisteristä ja kulttuuriperintökohderekisteristä.

Maanomistus



Suunnittelualueen kiinteistöt (305-416-145-3, 305-416-130-2 ja 305-416-145-2) ovat Kuusamon kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 117 tonttia 2 (kiinteistö 305-416-134-1).

SUUNNITTELUTILANNE

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. 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 maakuntakaavan 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä. Kaupunkiseudun paikalliskeskuksen merkintä, jolla osoitetaan Oulun ulkopuoliset kaupunkiseudun paikalliskeskukset, on kumottu.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017. 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Aluemerkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

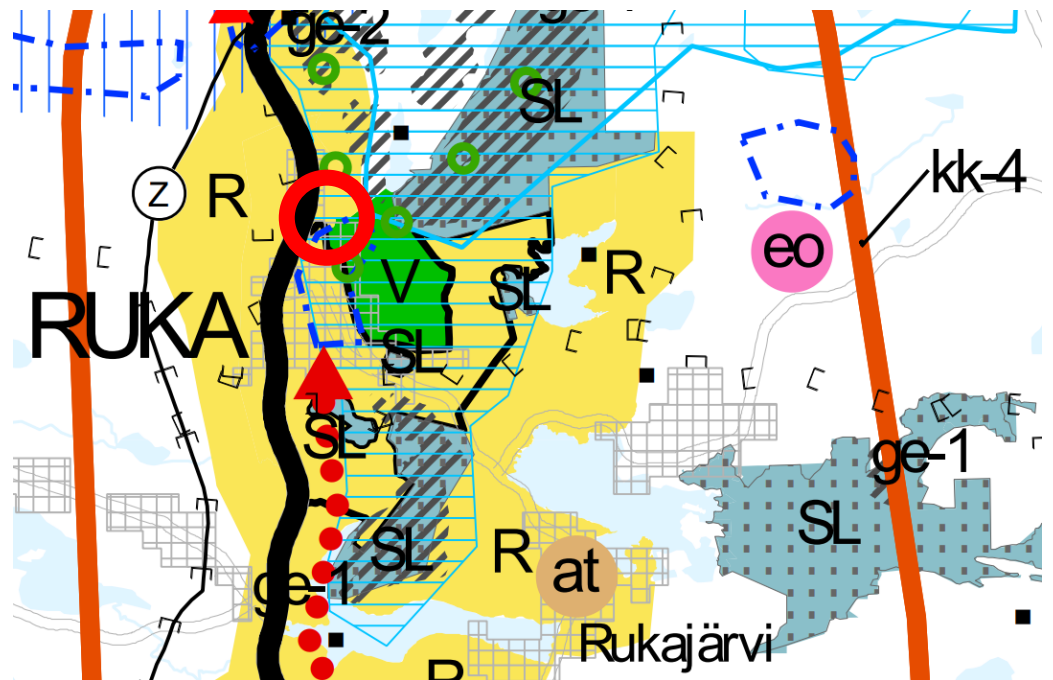
Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (Rukan vaarajono). 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja



rakennustavaltaan maisemaan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022. 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailukaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskukseen varaan.



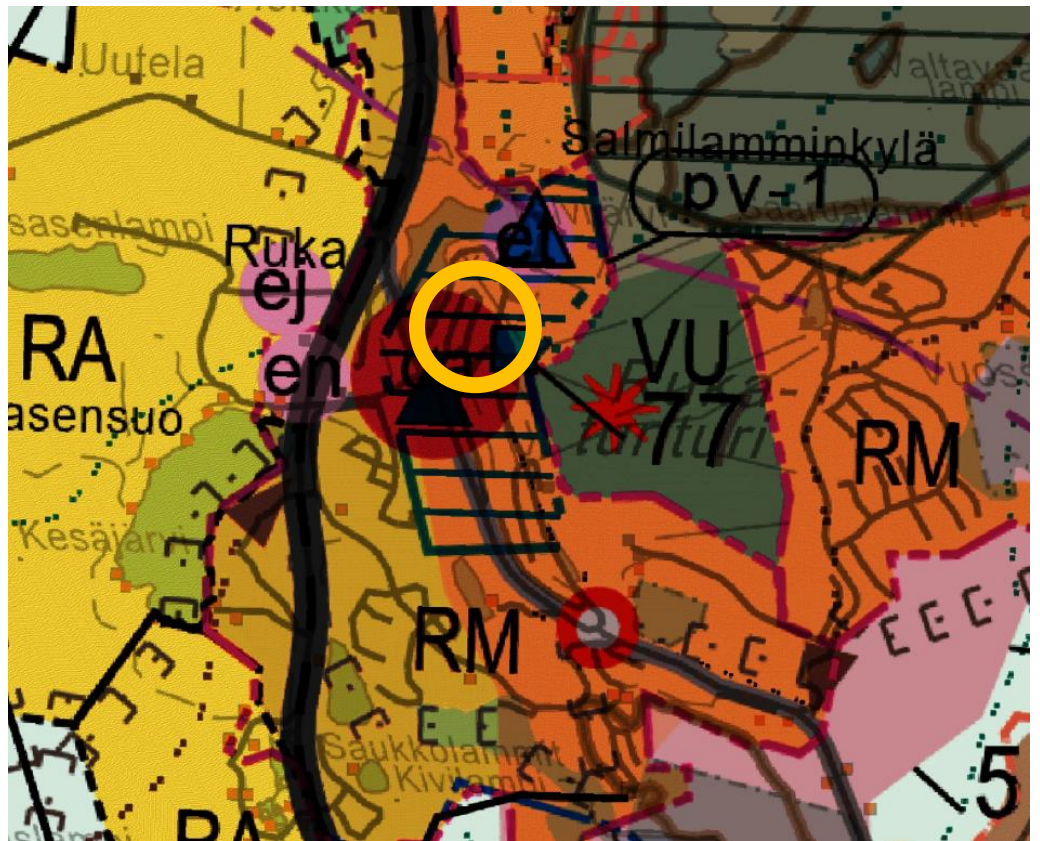
Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

Lisäksi on vireillä Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Koko Kuusamon käsittävässä strategisessa yleiskaavassa (lainvoima 20.6.2019) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki. Lisäksi suunnittelualue on tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (i-ii luokat) aluerajauksen sisällä. Alueelle ei saa osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.





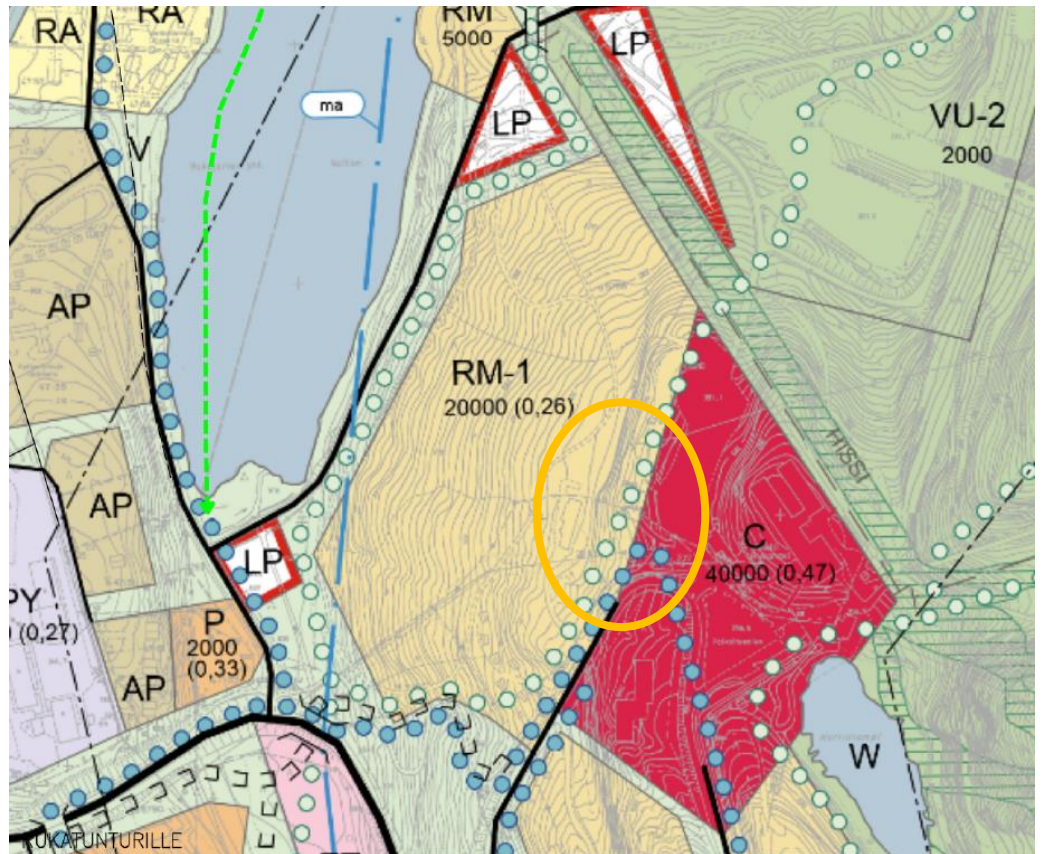
Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Osayleiskaava

Rukan yleiskaava (osa-alue 2: ydinalue)

Voimassa olevassa Rukan yleiskaavassa osa-alue 2: ydinalue (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2004 § 4) suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja vähäisiltä osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavamerkintöjen mukaisesti matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistystyksen käyttöön. Keskustatoimintojen alueet varataan Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Alueelle osoitetun ohjeellisen rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää autopaikoituksen sijoittamista maan pinnan alapuolelle.

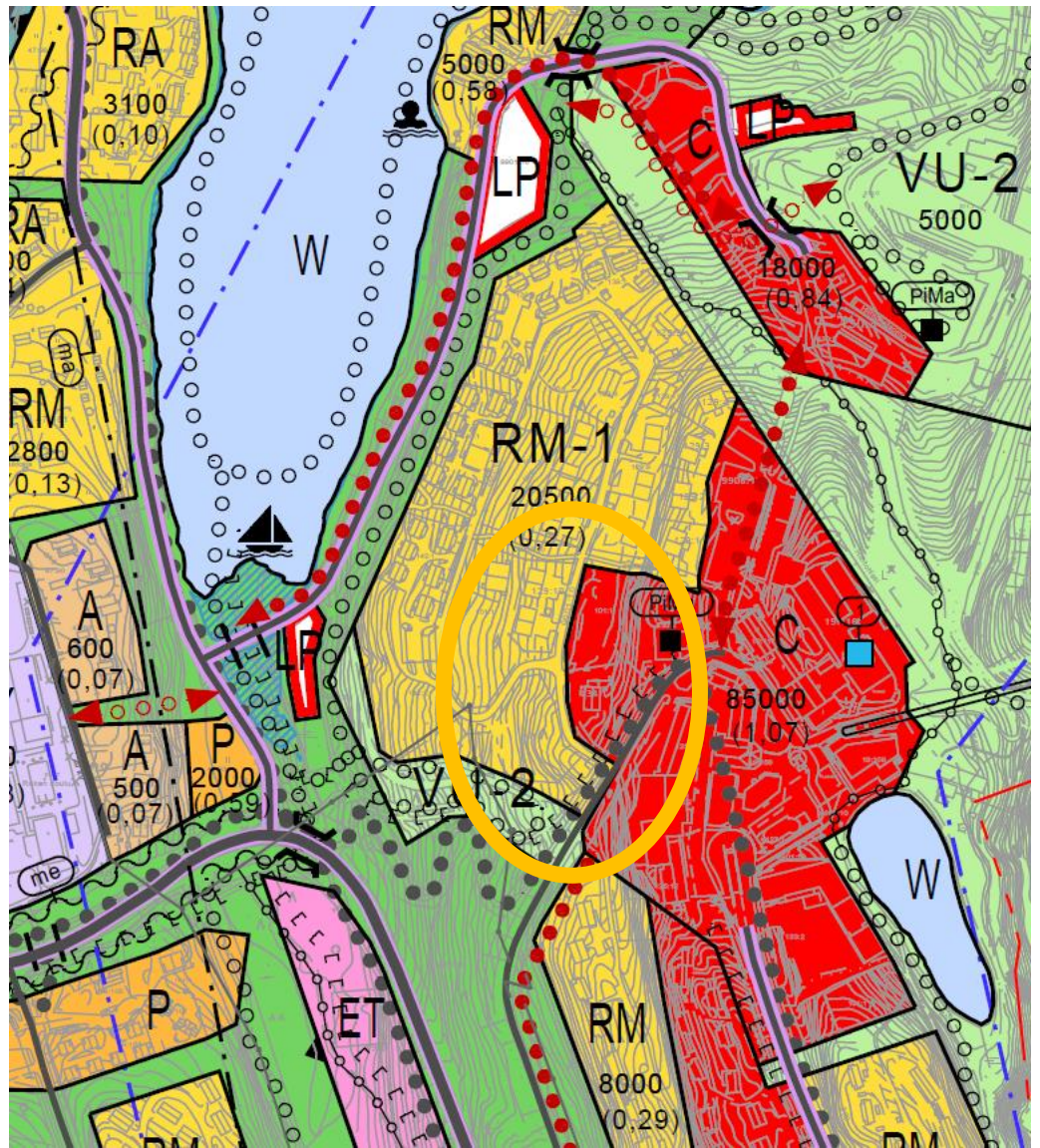




Ote Rukan yleiskaavasta (osa-alue 2: ydinalue). Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti keltaisella rajauksella.

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys on vireillä. Nähtävillä olleessa Rukan ydinalueen yleiskaavan luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C) ja voimassa olevan asemakaavan kortteli 21 osalta matkailupalveluiden alueeksi (RM-1). Luonnoksen merkintöjen mukaisesti Keskustatoimintojen alueet (C) varataan pääasiassa Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan ja vuokrattavien loma-asuntojen käyttöön. Alueiden suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen.



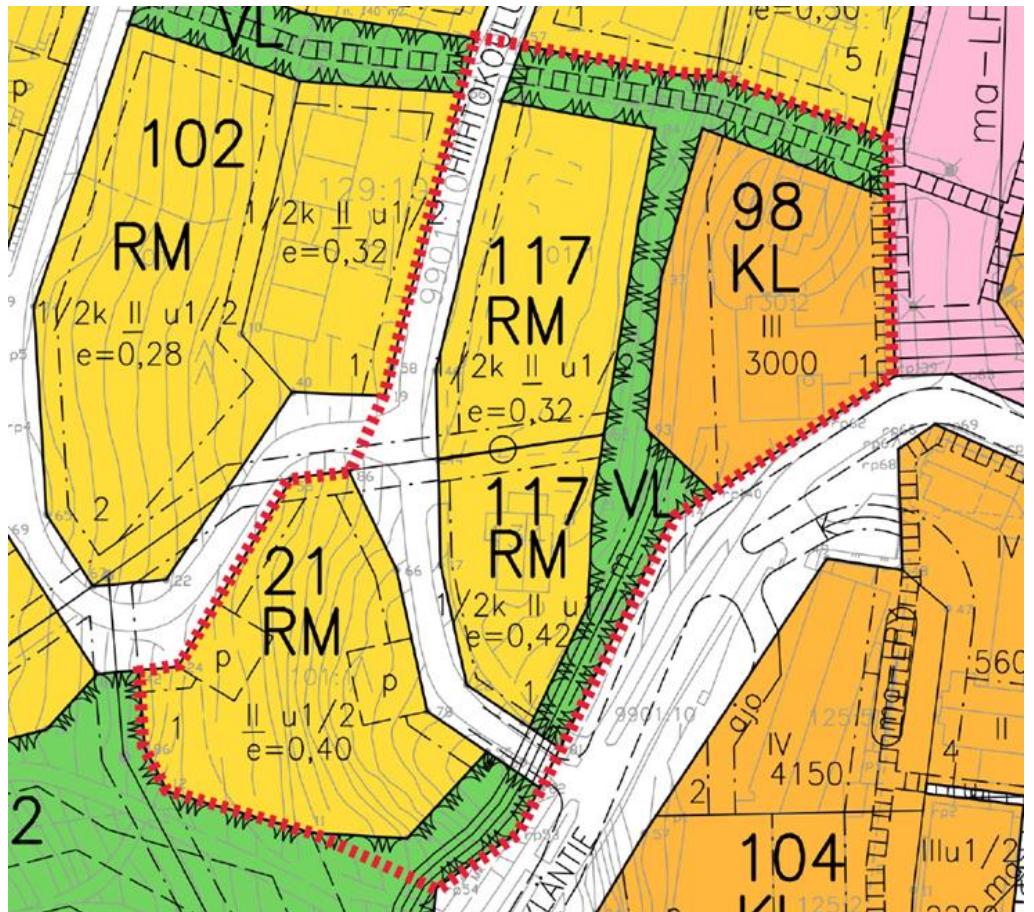


Ote vireillä olevasta Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksestä. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella rajauksella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 98 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja korttelit 117 ja 21 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM). Korkein sallittu kerrosluku vaihtelee II - III välillä. Kortteleissa 117 ja 21 on lisäksi sallittu kerrosalaan laskettavien tilojen rakentaminen kellarin tai ullakon tasoon. Rakennusoikeus on osoitettu joko lukuna tai tehokkuutena. KL-korttelissa 98 rakennusoikeutta on 3000 kem². RM-kortteleissa 21 ja 117 rakennus on ilmoitettu tehokkuutena, joka vaihtelee $e=0.32 - 0.42$. Suunnittelualueen pohjoisreunan lähivirkistysalueella kulkee jalankululle varattu katu. Etelästä Rukankyläntietä myötäillen suunnittelualueelle on osoitettu moottorikelkkareitti.





Ote voimassa olevasta Rukan asemakaavasta. Suunnittelualueen raja on punaisella katkoviivalla.

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.

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

Selvitykset

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen yhteydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitys 21.2.2023, Sweco Finland Oy
- Luhtakultasiipiselvitys 27.10.2023, Albus



luontopalvelut Oy

- Metson soidinpaikkaselvitys 16.5.2023, Sweco Finland Oy
- Natura-arviointi 30.3.2023, päivitetty 5/2024, Sweco Finland Oy
- Infratarkastelut 27.3.2024

Seuraavat ydinalueen yleiskaavan päivitykseen liittyvät selvitykset ovat tekeillä:

- Liikenneselvitys, Ramboll Oy
- Rukan reittien kehittämissuunnitelma, Sweco Finland Oy

Päätökset

Suunnitteluvaraus, yhdyskuntatekniikan lautakunta 20.3.2024 § 24.

Asemakaavan käynnistyspäätös, tulevaisuuslautakunta 25.4.2024 § 35.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukalla Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Hankkeesta on tehty julkiseen suunnittelu- ja luovutuskilpailuun perustuva suunnitteluvaraus yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 20.3.2024 §:ssä 24 kortteleihin 98 ja 117 sekä niiden väliselle lähivirkistysalueelle. Asemakaavan muutosta lähdetään viemään eteenpäin suunnittelukilpailun voittaneen esityksen pohjalta kumppanuuskaavoituksena, jossa hankkeen toteutussuunnittelu ja kaavoitus etenevät samanaikaisesti. Suunnitteluajalle on laadittu yhteistoimintasopimus. Myöhemmässä vaiheessa laaditaan toteuttamissopimus.

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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 ovat:

- Kuusamo kasvaa ja kehittyy



- Tavoitteena 200 uutta työpaikkaa 2025 mennessä
- Monipaikkaisuus, nuorten pitäminen kaupungissa ja osaavan työvoiman houkuttelevuus
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä ja perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnon varojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuva ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalouden, ruokatuotannon ja kestävä matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteettömyys saavutetaan 2030

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.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Aluemerkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (Rukan vaarajono). Suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.



Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskusten varaan.

2. ja 3. vaihemaakuntakaavoihin liittyvien suunnittelumääräysten voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalla.

Kaavamerkinnästä johdetut suunnittelualueita koskevat tavoitteet ovat:

- Aluetta kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä otetaan huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.
- Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

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 sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki. Lisäksi suunnittelualue on tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (i-ii luokat) aluerajauksen sisällä. Alueelle ei saa osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

Strategisen yleiskaavan merkinnöistä johdettuja suunnittelualueita koskevia tavoitteita on alueen kehittäminen kaupungin alakeskuksena ja matkailukaupunkina.

Asemakaavamuutos on strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rukan yleiskaava (osa-alue 2: ydinalue)

Voimassa olevassa Rukan yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja vähäisiltä osin



keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavamerkintöjen mukaisesti matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyksen käyttöön. Keskustatoimintojen alueet varataan Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille. Asemakaavoituksessa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä.

Asemakaavamuutos on Rukan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys

Nähtävillä olleessa Rukan ydinalueen yleiskaavan luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C) ja voimassa olevan asemakaavan kortteli 21 osalta matkailupalveluiden alueeksi (RM-1). Luonnoksen merkintöjen mukaisesti Keskustatoimintojen alueet (C) varataan pääasiassa Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan ja vuokrattavien loma-asuntojen käyttöön. Alueiden suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen.

Asemakaavamuutos on vireillä olevan Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen tavoitteiden mukainen.

Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutokselle ei laadittu vaihtoehtoisia ratkaisuja. Asemakaavan muutosta verrataan 0-tilanteeseen eli hankkeen toteuttamatta jättämiseen/nykytilanteeseen. Hankkeen toteuttamatta jättämisen myötä alueen kehittämismahdollisuudet vähenevät. Muutosalueen osin toteutumaton asemakaava jää voimaan.

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne ja ve1 asemakaavan muutosesitys) merkittävimmät eroavaisuudet koskevat kaupunkikuvan muutosta, rakennusoikeuden määrää ja korkeinta sallittua kerroslukua. Kortteliin 98 suunniteltu hanke toteutuessaan muokkaa kaupunkikuvaa huomattavasti. Voimassa



olevan asemakaavan rakennusoikeus on kyseisissä korttelissa 3000 kem² ja korttelin 117 tontilla 2 noin 933 kem². Kaavaluonnoksen mukainen uusi rakennusoikeus on korttelin 98 kohdalla 10 500 kem² ja 117 korttelissa 800 kem². Muutosalueen nykyinen korkein sallittu kerroslukumäärä on III (kolme) kun taas luonnoksessa VII (seitsemän).

Vaihtoehtojen vertailun suhteen, mikäli asemakaavan muutosta ei toteuteta, korttelialueiden käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden pysyessä ennallaan, menetetään kaupunkikuvan eheyty- ja parantamismahdollisuudet, mahdolliset uudet palvelut ja majoituskapasiteetin lisäys, sekä hankkeen työllisyysvaikutus.

Olemassa oleviin katu- ja kevyen liikenteen yhteyksiin kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia. Asiakas- ym. liikenne lisääntyy kaavamuutoksen myötä nykytilanteeseen nähden. Asiakas- ja huoltoliikenteen järjestämisen vaihtoehtoja tutkitaan kaavaprosessin aikana. Myös kaupunkikuvallisesti vaihtoehto 1:llä on merkittäviä vaikutuksia: alueen kokonaisilme muuttuu rakennetummaksi ja katukuva muuttuu jalankulkijan perspektiivistä. Lisäksi Rukan kylän keskusaukion ympärille muodostunut kaupunkirakenne laajenee kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kaavamuutosalueen suuntaan.

YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehtoista vertailtiin kaavamuutoksen mahdollistamaa tilannetta (ve1) nykytilanteeseen (ve0). Vaihtoehto 0. kohdalla kaupunkikuva ja -rakenne eivät muutu, eikä alueen liikennemäärät lisäänty. Rakentamattomat alueet säilyvät ennallaan osin luonnontilaisina. Hankkeen toteuttamatta jättämisen myötä menetetään kuitenkin alueen palvelutarjonnan lisäysmahdollisuudet, hankkeen mahdollistama majoituskapasiteetin nosto, työllisyysvaikutus ja alueen yleisilmeen kohentamispotentiaali. Ympäristöön kohdistuvat, edellisessä kappaleessa todetut muutokset voidaan huomioida suunnittelussa, esimerkiksi liikenteen osalta ja täten pyrkiä minimoimaan mahdollisia haittavaikutuksia.

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Asemakaavaluonnos laadittiin hankesuunnitelman pohjalta, jossa rakennus porrastuu voimakkaasti ympäristöönsä. Hotellirakennus on Rukankyläntien puolelta korkeimmilta osiltaan nelikerroksinen, mutta Hiihtokouluntien puolella rakennuksessa on korkeimmillaan seitsemän kerrosta. Porrastuksen ansiosta uudisrakennus ei nouse olemassa olevan Rukan kylän korttelirakenteen yläpuolelle. Rakennus muodostaa uuden maamerkin erityisesti Rukankyläntien suunnasta saavuttuna. Suunnitelmalle ei tutkittu vaihtoehtoisia, hankesuunnitelmasta merkittävästi poikkeavia massoittelumalleja, koska



suunnitelmassa esitetty rakennuksen perusmuoto nähtiin soveltuvan hyvin tontin jyrkkäpiirteeseen maastoon ja keskustarakenteeseen.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Palautteessa esitettiin olemassa olevien puistomuuntamoiden merkitsemistä kaavaan ja arkeologisen kulttuuriperinnön tilanteen toteamista kaavaselistukseen. Palaute on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

Asemakaavaratkaisu perustuu selostuksen luvussa Tavoitteet esitettyihin tavoitteisiin. Niin maakuntakaavassa kuin Kuusamon strategisessa yleiskaavassa sekä Rukan yleiskaavassa kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen- tai matkailupalveluiden alueelle. Tarkemmin maakuntakaavassa alue on osoitettu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle sekä matkailupalveluiden alueelle, strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki.

Kaavaratkaisulla luodaan edellytykset matkailuun liittyvän liiketoiminnan kehittämiseksi, majoituspaikkojen lisäämiselle ja palvelutarjonnan monipuolistumiselle. Kaavaratkaisulla varmistetaan myös korkeatasoinen, kestävä ja ympäristön sekä maiseman ominaispiirteet huomioon ottava toteutus.

KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Kaava-alue sijoittuu rakennetulle alueelle, jolla on vähäisiä luonnontilaisia osia. Alue on kuitenkin kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti keskeisellä paikalla Rukankyläntien päätteellä ja keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Voimassa olevan asemakaavan korttelialueet ovat pääosin toteutumatta.

Asemakaavalla muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM) ja lähivirkistysaluetta (VL).



Kaava-alueen käyttötarkoitukset, pinta-alat ja rakennusoikeudet (luonnos):

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m²)	Rakennusoikeus (kem²)
KL	7 110	10 500
RM (K117)	2 060	1 236
RM (K21)	3 386	1354
VL	1 481	
VU	456	
		yht. 1 3090

ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

KL Kortteliin 98 tavoitellaan noin 230 huoneen hotellia. Kortteli 98 varataan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), johon sallitaan hotelli- ja ravintolatilojen rakentaminen. Lisäksi sallitaan liiketilojen rakentaminen enintään 5 % sallitusta kerrosalasta.

Korttelin 98 rajausta muutetaan yhdistämällä voimassa olevan asemakaavan kortteli 98 ja korttelin 117 tontti 2 sekä niiden välinen lähivirkistysalue. Korttelin uusi pinta-ala on 7110 m². Uuden korttelin kokonaisrakennusoikeus on 10 500 kem², jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu $e_k=1,48$. Suurin sallittu kerroskorkeus on Hiihtokouluntien puolella VII ja Rukankyläntien puolella IV. Vesikaton ylimmän kodan korkeusasema on määritelty korkoon +361.50 (käytetty korkeusjärjestelmä on N2000). Ylimmällä sallitulla korkeusasemalla pyritään säilyttämään näkymät Kitkajärven ja Riisitunturin suuntaan viereisten hotellirakennusten ylimmistä kerroksista. Korttelin ajoyhteydet ja -järjestelyt on järjestettävä Hiihtokouluntieltä. Autopaikkamitoitus on KL-käyttötarkoituksen kortteleissa 1 ap / 100 kem².

Korttelia 98 koskevat määräykset ovat esitetty kaavakartalla. Määräyksillä pyritään varmistamaan hankkeen korkeatasoinen toteutus, soveltuvuus ympäristöönsä ja maaston muotoihin, sekä toiminallinen kytkeytyminen Länsi-Rukan kävelykylään ja keskusaukioon.

RM Korttelin 117 tontti 1 säilyy matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM). Kortteliin sallitaan majoitus- ja asuntolatilojen rakentaminen. Lisäksi tontin kokonaisrakennusoikeudesta 35 % voidaan käyttää liiketiloja varten. Rakennusoikeutta kortteliin 117 osoitetaan tehokkuusluvun $e=0,6$ mukaisesti ja suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}k$ III. Autopaikkamitoitus on RM-käyttötarkoituksen kortteleissa 1 ap / 80 kem². Myös kortteli 21 säilyy matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Korttelin 21 rajausta on kuitenkin pienennetty Hiihtokouluntien katualueen muutosten



myötä. Rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät korttelissa 21 voimassa olevan kaavan mukaisina.

RM-kortteleita koskevat määräykset ovat esitetty kaavakartalla. Määräyksillä tavoitellaan olemassa olevaan lomarakennuskantaan rakentamistavaltaan sopeutuvaa matkailurakentamista.

Muut alueet

VL Kaavamuutosalueeseen kuuluvat lähivirkistysalueet supistuvat. Korvaavaa viheraluetta on osoitettu korttelien sisältä istutettava alueen osa-merkinnällä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen moottorikelkkareitti VL-alueelta poistuu käytöstä. Suunnittelualueen pohjoisosan VL-alueelle osoitettu jalankululle varattu katu säilytetään myös kaavamuutoksessa.

VU Kaavamuutosalueeseen kuuluva urheilu- ja virkistyspalveluiden alue pienenee Hiihtokouluntien ja Rukankyläntien muutostarpeiden myötä. VU-alueelle osoitetaan pysäköintipaikka moottorikelkoille.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa Länsi-Rukan keskustarakennetta. Kaava-alue on tällä hetkellä osittain rakennettua, keskusaukion rakentamiseen verrattuna väljää, eikä suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava ole toteutunut kokonaisuudessaan. Kaavamuutoksen ja rakentamisen jälkeen lähialueen ilme muuttuu rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen laajentaa keskusrakennetta, kun rakentaminen liittyy toiminalliseksi osaksi Rukan kylää ja keskusaukiota.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue muuttuu väljästi rakennetusta, osittain luonnontilaisesta alueesta tiiviiksi kaupunkimaiseksi rakennetuksi ympäristöksi. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa ihmistoiminnan piirissä olevaa rakennettua aluetta, eikä edellytä luonnontilaisten alueiden käyttöönottoa rakentamiseen.

Kaavamuutoksen alueella ei esiinny arvokkaita luontotyyppisiä eikä suojelua edellyttävää lajistoa, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusalaan, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä. Valmistuva hotellirakennus, sekä korttelin 117 majoitus- ja liikerakennus lisäävät hotelli - ja majoituspalveluiden



tarjontaa alueella, työpaikkoja ja tuovat mahdollisesti Rukan alueen muillekin yrityksille lisää asiakkaita.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava toteutuessaan tuo uusia käyttäjiä merkittävästi lisää alueen liikenneverkkoon ja näin ollen auto- ja kevyenliikenteen määrät kasvavat. Suunnittelualueen katuverkko, eli Hiihtokouluntie ja Rukankyläntie, eivät merkittävästi muutu nykyisestä. Kortteleiden pysäköintiratkaisut toteutettava kaavamääräysten mukaisesti.

Muut vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaupunkikuvan ja maiseman näkökulmasta kaavan vaikutukset ovat merkittävät. Suunnittelualueen luonne muuttuu täysin sen toteutuessa kaavamuutoksen mukaisesti. Kaava nostaa suunnittelualueen rakennusoikeutta merkittävästi. Rukan kylä ja keskusaukio laajenee suunnittelualueen suuntaan. Hotellirakennuksesta muodostuu uusi Rukan kylän maamerkki, joka näkyy kauas maisemaan. Hotelli mahdollistaa aukiutilojen ja kävelykyläympäristön jatkumon, mutta sulkee osittain näkymiä keskusaukiolta Kemijärventien suuntaan. Näkymien avautuminen on kuitenkin huomioitu suunnittelussa.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen asemakaavalla ei ole vaikutusta. Kaavahanke ei mahdollista uutta asuinrakentamista, eikä sillä täten ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen. Sosiaalisilta oloiltaan kaavahankkeen mahdollistama hotellirakentaminen voi tarjota uuden kohtaamispaikan niin matkailijoille kuin paikallisille asukkaille.

Vaikutuksen teknisenhuollon verkkoihin

Alueen infra on rakennettu ja käyttöaste nousee kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa.

Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Kulttuuriperintöön ja rakennushistoriallisiin arvoihin asemakaavalla ei ole vaikutusta. Alueelta ei ole edellisten inventointien yhteydessä löydetty sellaisia arvoja, jotka voitaisiin lukea osaksi kulttuuriperintöä.

Vaikutukset kaupungin ja yhdyskuntatoimialan strategioihin

Kaavahanke edistää Kuusamon kaupunkistrategian toteutumista. Ratkaisu tukee alueen rakentamisen pitämistä kasvussa, edistää matkailu- ja majoitustoimintaa sekä tarjoaa mahdollisuuden lisätä alueen työpaikkoja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan määräyksissä on huomioitu ympäristön



keskeiset toiminnallisuudet, jolloin uusi rakentaminen liittyy luontevasti osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Hanke täydentää Rukan kävelykyläympäristöä. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sovitetaan myös korkeusasemaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maastoon. Katuverkoston ja viheralueisiin kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mahdollistama rakentaminen parantaa alueen matkailuun painottuvan liiketoiminnan kehittymistä ja palvelurakenteen monipuolistumista. Keskusaukion lähiympäristö säilyy helposti saavutettavana jalan tai pyörällä kuljettaessa. Uudisrakentaminen ei varaa uutta luonnontilaista aluetta. Matkailijamäärän kasvulla on kuitenkin vaikutusta esimerkiksi ulkoilureittien käytön kasvamiseen, jolloin ympäristön laadun säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakentaminen muodostaa uuden maamerkin länsi-Rukalle, jonka korkeatasoinen ja ympäristönsä huomioon ottava toteutus huomioidaan asemakaavassa.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä (melu, tärinä ym.), eikä niitä synny kaavamuutoksella. Rakentamisajan häiriötekijät ovat väliaikaisia.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

TOTEUTUS

KAAVAN TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavoitus etenee hankekaavoituksena, eli asemakaavatyön rinnalla etenee kaavan mahdollistaman hankkeen toteutussuunnittelu.



Havainnekuva suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneesta ehdotuksesta.



KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Hankkeesta on tehty julkiseen suunnittelu- ja luovutuskilpailuun perustuva suunnitteluvaraus yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 20.3.2024 §:ssä 24 kortteleihin 98 ja 117 sekä niiden väliselle lähivirkistysalueelle. Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päätettiin Tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35.

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 19.6.2024 kunnallisissa ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 19.6.-18.7.2024 kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla. Vireilletuloaineistosta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 16.10.2024-14.11.2024 Kuusamon kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.



Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Ehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville tammi-helmikuussa 2025. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

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

Kuusamo 11.10.2024



kaavoittaja
Pekka Räisänen





RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 21, 98 JA 117 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU- JA VIHERALUEILLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualueen yleissijainti sinisellä rajauksella

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 21, 98 ja 117 sekä niihin liittyviä lähivirkistys-, urheilu-, virkistyspalvelu- ja katualueita. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,70 ha.

Asemakaavan muuttamisesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutusten arviointia.

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukalla Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 117 tonttia 2.



Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35. Hankkeesta on tehty julkiseen suunnittelu- ja luovutuskilpailuun perustuva suunnitteluvaraus yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 20.3.2024 §:ssä 24 kortteihin 98 ja 117 sekä niiden väliselle lähivirkistysalueelle. Asemakaavan muutosta lähdetään viemään eteenpäin suunnittelukilpailun voittaneen esityksen pohjalta kumppanuuskaavoituksena, jossa hankkeen toteutussuunnittelu ja kaavoitus etenevät samanaikaisesti. Suunnitteluajalle on laadittu yhteistoimintasopimus. Myöhemmässä vaiheessa laaditaan toteuttamissopimus.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaava. Yleiskaavatasolla alueella vaikuttavat Kuusamon strateginen yleiskaava sekä Rukan yleiskaava (osa-alue 2: ydinalue). Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys on vireillä.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, mutta se toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla määritellään valtakunnalliset perusteet ja vaatimukset suunnittelulle, ja ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittävät perusteet ja vaatimukset alueidenkäytölle. Tavoitteet toimivat läpileikkaavana ohjeena suunnittelulle ja yhtenäistävät suunnittelua valtakunnallisesti.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

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

Maakuntakaava

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

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä.

Kaupunkiseudun paikalliskeskuksen merkintä, jolla osoitetaan Oulun ulkopuoliset kaupunkiseudun paikalliskeskuksset, on kumottu.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Aluemerkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (Rukan vaarajono). 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.



Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.

Yleiskaava

Koko Kuusamon käsittävässä strategisessa yleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2016 § 81) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki. Lisäksi suunnittelualue on tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (i-ii luokat) aluerajauksen sisällä. Alueelle ei saa osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

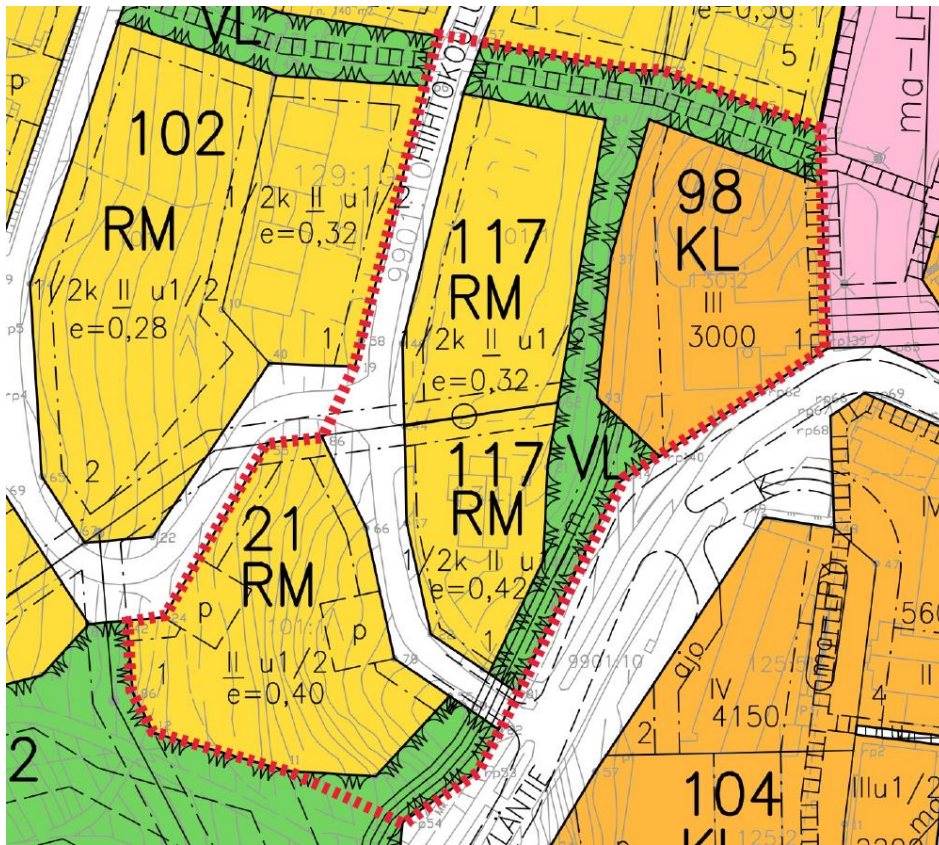
Voimassa olevassa Rukan yleiskaavassa osa-alue 2: ydinalue (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2004 § 4) suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja vähäisiltä osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavamerkintöjen mukaisesti matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyksen käyttöön. Keskustatoimintojen alueet varataan Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Alueelle osoitetun ohjeellisen rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää autopaikoituksen sijoittamista maan pinnan alapuolelle.

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys on vireillä. Nähtävillä olleessa Rukan ydinalueen yleiskaavan luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C) ja voimassa olevan asemakaavan kortteli 21 osalta matkailupalveluiden alueeksi (RM-1). Luonnoksen merkintöjen mukaisesti Keskustatoimintojen alueet (C) varataan pääasiassa Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan ja vuokrattavien loma-asuntojen käyttöön. Alueiden suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 98 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja korttelit 117 ja 21 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM).





Ote voimassa olevasta Rukan asemakaavasta.

Selvitykset

Alue on rakennettua ympäristöä. Kaavatyössä hyödynnetään Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen yhteydessä laadittuja selvityksiä. Tarvittaessa suunnittelualueelle tehdään muuttuvan maankäytön edellyttämiä selvityksiä.

Arvioitavat vaikutukset

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

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- Hanketoimija
- Aukkaat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Tulevaisuustoimiala
- Yhdyskuntatekniikan toimiala



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat esillä nähtävillä oloaikana Kuusamon kaupungin kaavoituksen nettisivuilla (www.kuusamo.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat) ja ne täydentyvät työn edetessä.

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

Kaavahankkeen käynnistämispäätös on tehty tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35. Kaavahanke on tullut vireille 19.6.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.6.-18.7.2024. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä 16.10.2024-14.11.2024.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa. Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuustoimialan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo.

Tavoiteaikataulu

06-07/2024	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo
10-11/2024	Luonnoksen nähtävillä olo
12/2024	Tulevaisuuslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta
01-02/2025	Ehdotuksen nähtävillä olo
03-05/2025	Asemakaava viedään hyväksyttäväksi tulevaisuuslautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon
06/2025	Kaavamuutos lainvoimainen



Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuustoimiala/ Maankäyttö:

Yhteyshenkilöt:

- Laura Häkkänen, kaavoitusarkkitehti puh. 040 351 0367
laura.hakkanen@kuusamo.fi
- Pekka Räisänen, kaavoittaja puh. 040 756 7881
pekka.raisanen@kuusamo.fi

Kuusamo 11.10.2024

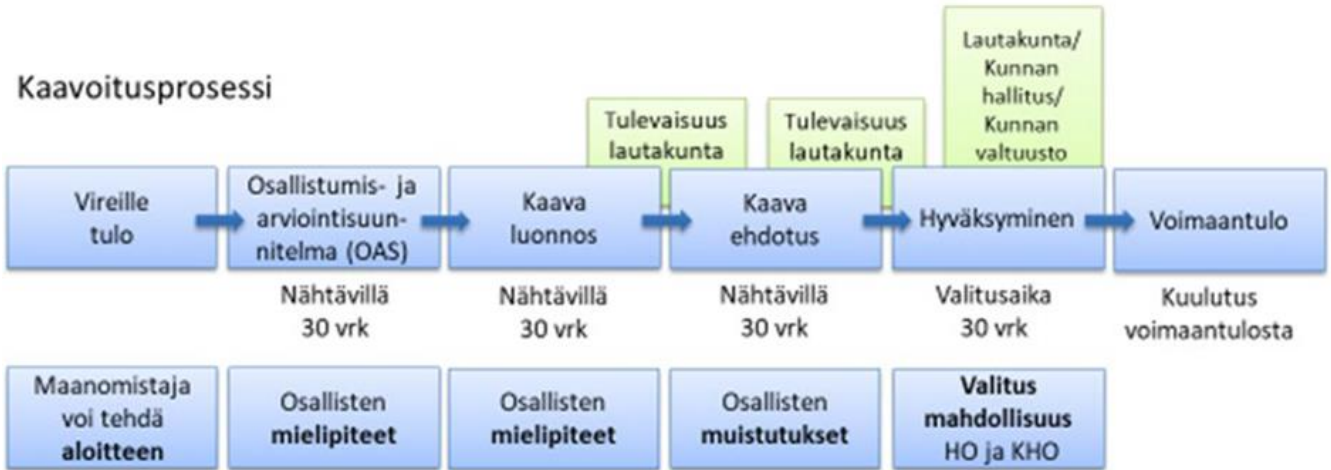


kaavoittaja
Pekka Räisänen



Asemakaavaprosessi

Kaavoitusprosessi



Osallistuminen

