



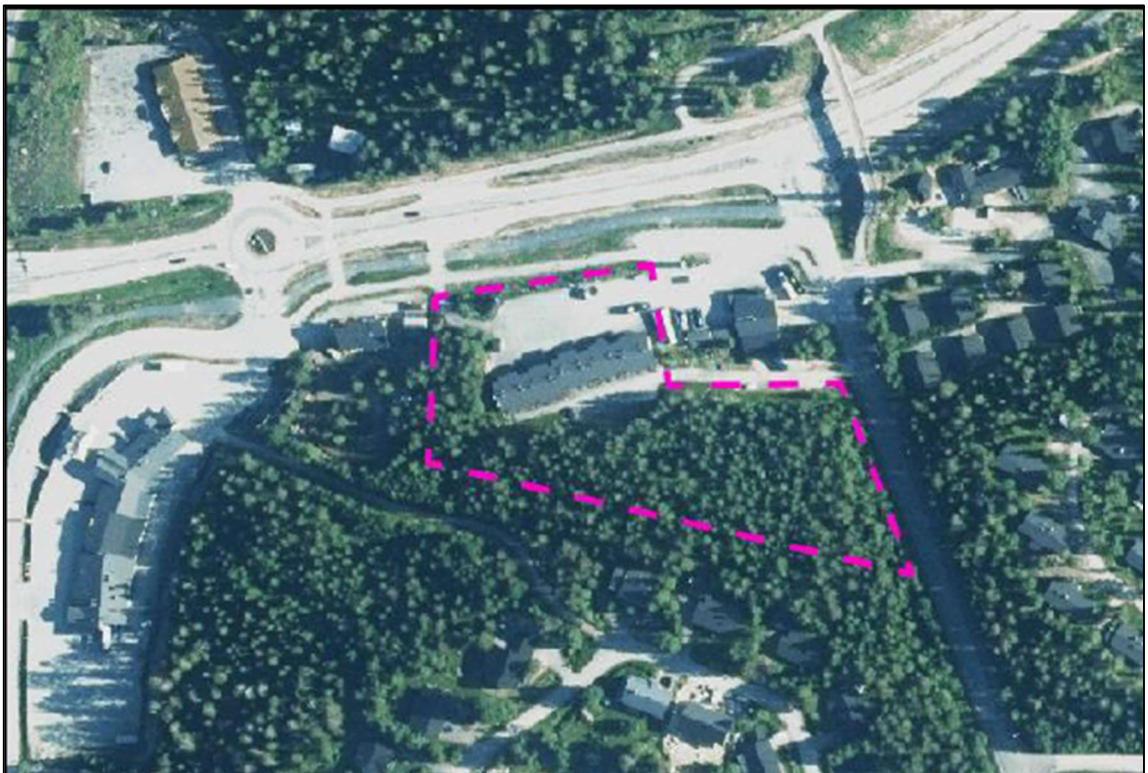
KMO/433/10.02.03.00/2024

30.9.2024

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

Asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS ehdotus



KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	19.6.2024
Luonnosvaihe	19.6.-18.7.2024
Ehdotusvaihe	9.10.-7.11.2024
TUVA	14.11.2024 § 91
KH	25.11.2024 § 200
KV	2.12.2024 § 48
Lainvoima	

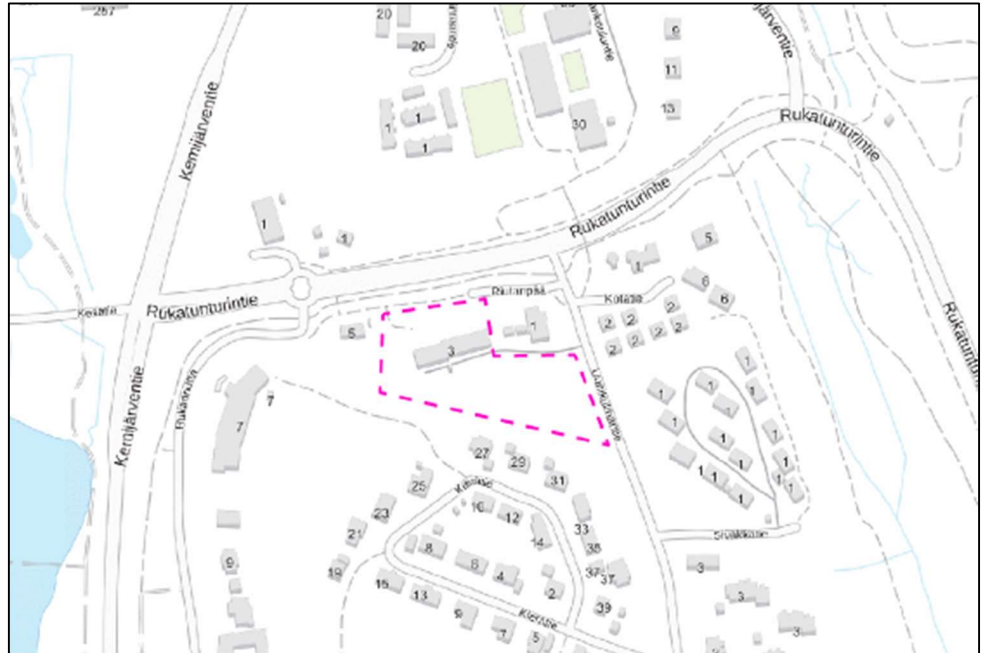
RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

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 30.9.2024

Kaavoittaja

Pekka Räisänen



SISÄLLYSLUETTELO

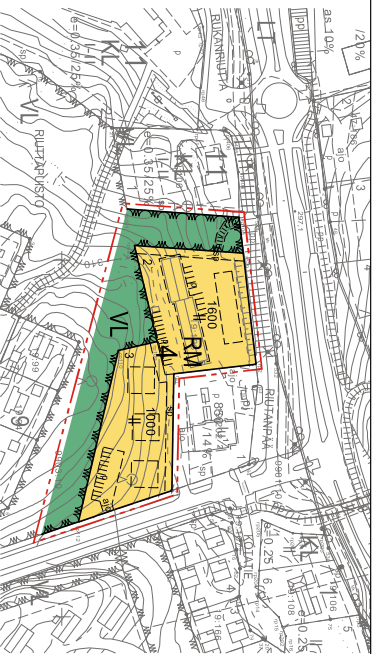
TIIVISTELMÄ	6
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
2 SUUNNITTELUUTILANNE	8
2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
3 TAVOITTEET	11
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
3.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	12
3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana	14
4 VAIHTOEHDOT	14
4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	14
5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	14
5.2 ALUEVARAUKSET	14
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
MUUT VAIKUTUKSET	16
6.1 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	17
6.2 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	17
6.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	17
7 TOTEUTUS	17
8 SUUNNITTELUVAIHEET	17

TILASTOLOMAKE

LIITTEET

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





Asemakaavamerkinnot



Lähtöviivysalue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kortteihin, kortteliosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

1600 Rakennuskokeus kerrassalanelitehreinä.

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

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen jalkenkäulä varattu alueen osa.

Ohjeellinen ajoväyhyys.

Ohjeellinen pysäköintipaikka.

Säilytettävä puusto.

Asemakaavamerkinnät

1. RM-käytörajoituksen korttelissa julkisivujen pääasiallisena materiaalina suositellaan käytetään puuta, kivimaisia rakennusmateriaaleja tai niiden yhdistelmiä. Korttelissa 4 tontilla 2 tulee kiinnittää erityistä huomiota Rukaturuntien puoleisten julkisivujen suunnitteluun pinhojen, jäsenelvin, maentiaalien ja väyhyksen suhteen. Mahdollisten talousrakennusten tulee muodostaa yhtenäisen kokonaisuus pätkäkorkeuksien kanssa.
2. Katetrii tulee olla tummanharmaa tai musta. Peilikatteessa värin tulee olla mattapintainen.
3. Rakennuksissa tulee olla räystäät.
4. Rakennukset on liitettävä vesi- ja viemäriverkostoon.
5. RM-käytörajoituksella merkityjä korttelialueita koskevat lisätietä rakentamisen määräykset:

- Ullakon tasolle tai kellarikerrokseen saa rakentaa rakennuskokeuden sitä estämättä kerrosalaksi laskettaavaa lisätilaa, jonka jättä-alue on enintään vähintään 2,2-4 m korkeaa. Lisätila ei saa muodostaa kerrosta. Kaavamerkinnot suurimman sallitun kerrosluvun edessä saatavaa olla merkintä, joka mahdollistaa rakennuskokeuden sijottamisen kellarikerrokseen. Kerrosala saa kuitenkin olla vain kahdessa kerroksessa, mikäli rakennuksen rakenteet eivät täytä rakentamismääräysten ja pahoitramateriaalien asettamia erityisvaatimuksia. Mikäli rakennuksessa on kerrosala useammassa kerroksessa, rakennuksen kellaritule rakentaa aseteaan pahoitramateriaaleja. Tämä rajoittaa lisätien rakentamista myös olemassa oleviin rakennuksiin; eitä vaarantuuksia pysyvä noudattamaan, lisätilaa ei saa rakentaa.
- Uudisrakennuksissa lisätilaa ei saa rakentaa matilana (parveke), eikä lisätien päälle saa rakentaa parveke (h < 1600).
- Rakentamisessa tulee noudattaa Kuusamon kaupungin ohjeita ja määräyksiä kellarit-, ullakko- tai rinneltojen rakentamisesta.

Autopaikkamääräykset

1. RM-kortteihin vähintään yksi autopaikka asuntoa tai huoneistoa kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka 50 K-m² kohti.
2. Rakennusten sähköjärjestelmässä tulee varautua sähköauton lataamiseen.

KUUSAMON KAUPUNKI



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

1:2000

EHDOTUS

OSALLISTUMIS- JA ARVONTUSUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 19.6.-18.7.2024
KAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 19.6.-18.7.2024
KAVA/EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 9.10.-7.11.2024

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

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

Pöytäkartta vastaa tilannetta 17.5.2024

Mirna Takalo

Maankäytöninsinööri

KUUSAMOSSA 30.9.2024

Pekka Räsänen

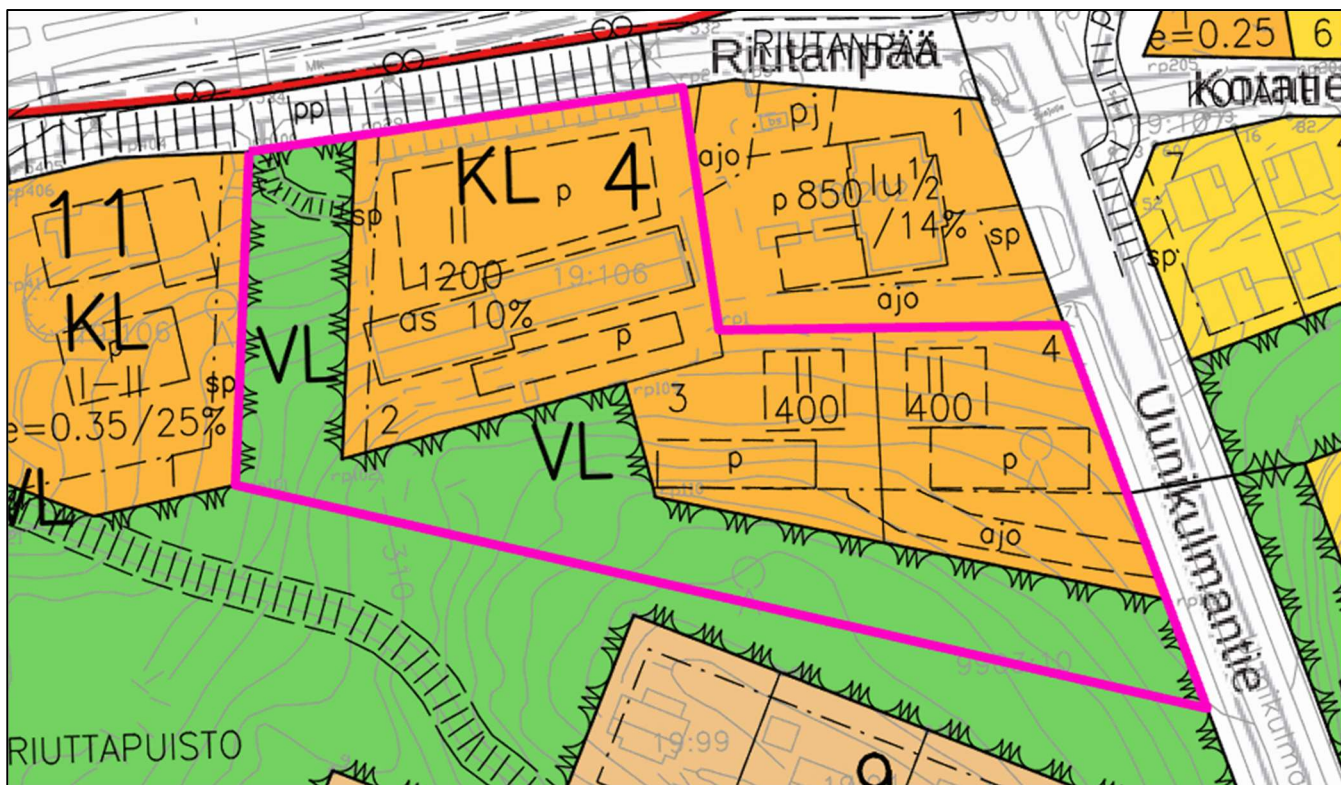
Kaavollaja

Tämä asemakaavakartta on hyväksytty Kuusamon tulevaisuuslautakunnan kokouksessa §
Kaupunginhallituksen kokouksessa §
Kaupunginvaltuuston kokouksessa §
Lainvoima

Liite 1, asemakaava- ehdotus (ei mittakaavassa)

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 sekä yksityisen omistuksessa. Korttelin 4 liiketoimintatontti (KL) nro 2 on rakennettu.

Suunnittelualue sijaitsee Rukanrasteiden 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 julkaistiin kunnallisessa ilmoituslehdessä 19.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.6.-18.7.2024.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 19.6.-18.7.2024 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä 9.10.-7.11.2024. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuonna 2024. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppuvuonna 2024.

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 ja yksityisen omistuksessa. Korttelin 4 liiketoimintatontti (KL) nro:lle 2 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

Hankkeen alkuvaiheessa suunnittelualue oli kokonaisuudessaan Kuusamon kaupungin omistuksessa. Kaavaprosessin aikana kaupunki on myynyt korttelin 4 tontin nro 2 yksityiselle taholle.

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.

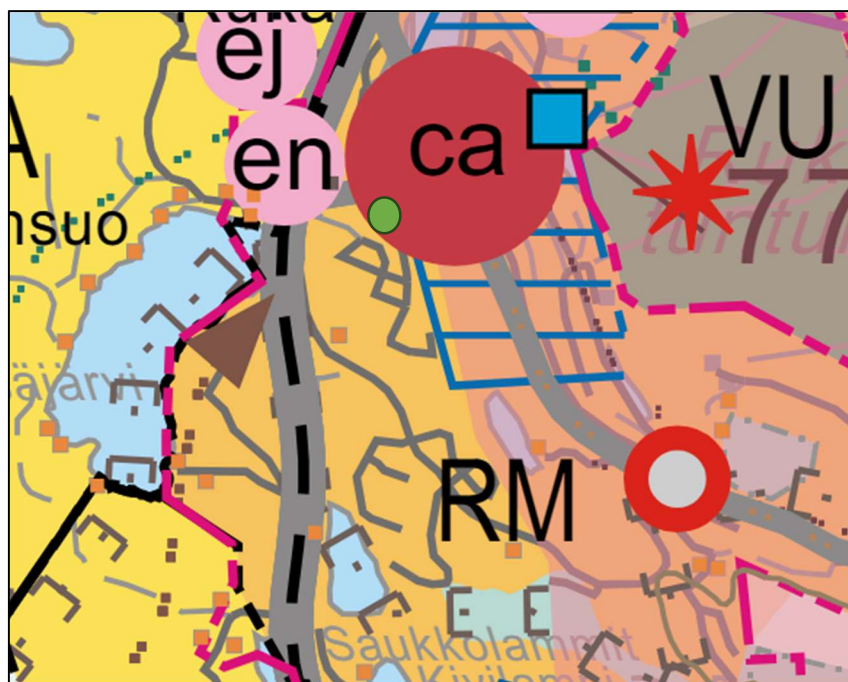
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

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.

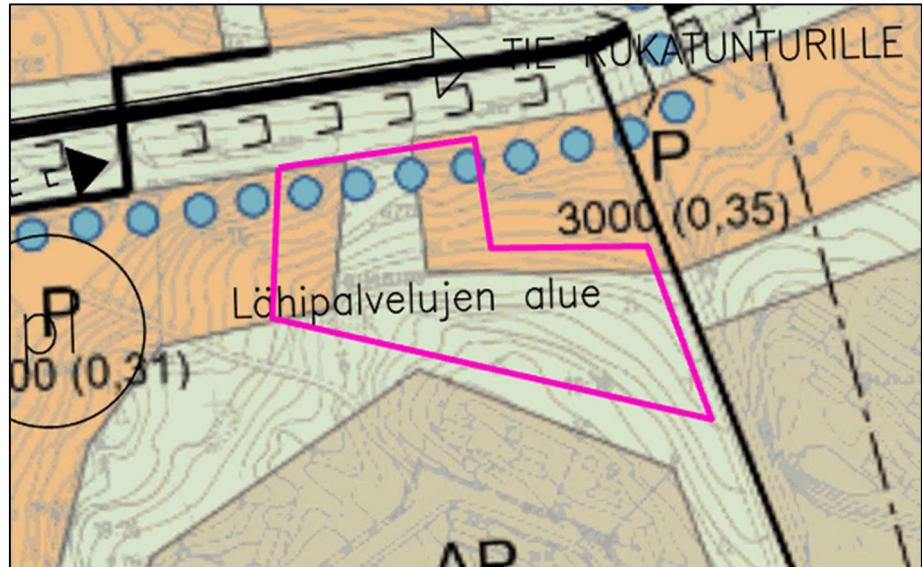


Kuva 3. Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu vihreällä ympyrällä



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.



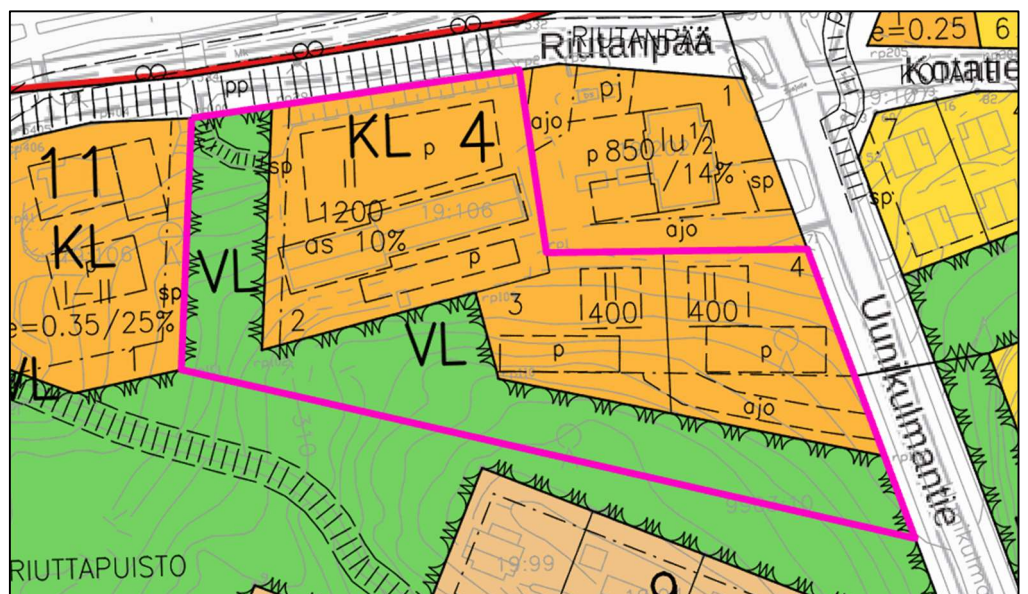
Kuva 4. Ote osayleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu fuksianpuneisella rajauksella

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 korttelien 4, 19, 49, 51 ja 73 muutos, asemakaava on saanut lainvoiman 12.8.2010.

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



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualueen rajaus osoitettu fuksianpuneisella



Rakennusjärjestys	Valtuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 8.2.2018. Rakennusjärjestyksen päivitys on vireillä.
Pohjakartta	Pohjakarttana on käytetty kaupungin 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: <ul style="list-style-type: none"> • Kaupunkistrategia 2021–2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020. • Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021–2024 hyväksytty 28.2.2022
Päätökset ja selvitykset	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavahankkeen käynnistyspäätös Tulevaisuuslautakunta 25.4.2024 § 36 - Ehdotuksen nähtäville asettaminen Tulevaisuuslautakunta 26.9.2024 § 75

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 houkutteleminen
- 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 jätteenkäyttö 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).

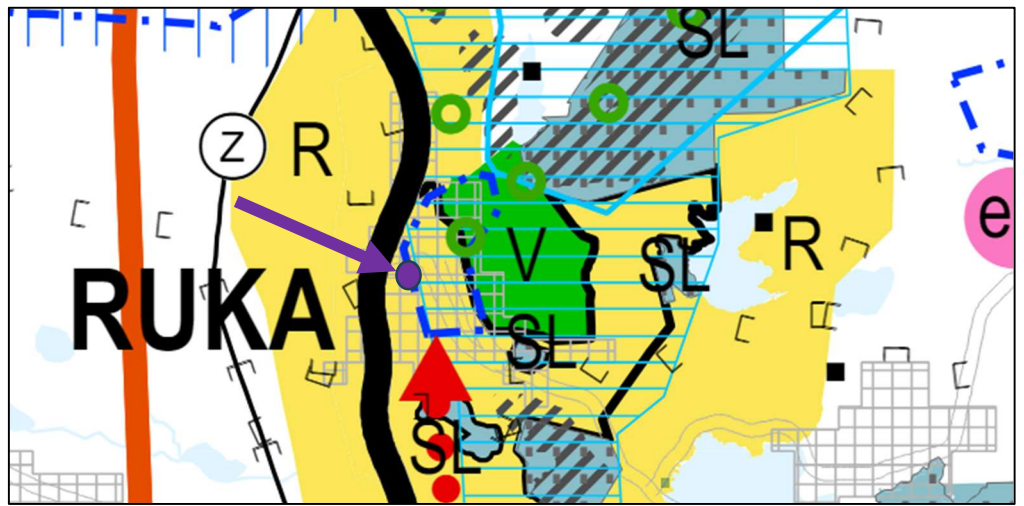
Maakuntakaavan III–vaiheessa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

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

Kaavamutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

4 VAIHTOEHDOT

Kaavan eri vaihtoehdot on tutkittu ennen kaavaluonnosvaihetta. Lisävaihtoehdolle 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-m² sekä tontin nro 3 rakennusoikeutta lisätään 200 k-m². 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-m² ja uudelle yhdistetylle tontille nro 3 rakennusoikeutta lisätään 200 k-m². Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus noudattaa alueen olemassa olevien RM-kortteleiden tehokkuutta (noin 0.35).

Rakennusoikeudet kaavamuutoksessa:

Kortteli	Tontti	Rakennusoikeus	Pinta-ala
4	2	1600 k-m ²	3790 m ²
4	3	1000 k-m ²	3525 m ²

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). Lisäksi säilytettävän puuston -merkintä (sp) tontin nro 3 pohjoispuolen vastaisella korttelirajalla.

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, maanrakennusala, 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 Uunikulmantiin 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 strategiaan

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 oli hankkeen käynnistyessä Kuusamon kaupungin omistuksessa, mutta kaupunki myi kaavaprosessin aikana korttelin 4 tontin nro 2 yksityiselle taholle. Korttelin 4 liiketoimintatontti (KL) nro 2 on rakennettu.

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

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin 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 pyydettiin tarpeelliset lausunnot.



Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 9.10.-7.11.2024 Kuusamon kaupungintalolla ja sekä internetissä osoitteessa: <https://www.kuusamo.fi/asuminen-jaymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaava on tarkoitus saada lainvoimaiseksi alkuvuonna 2025.

Kaava-asiakirjojen laatiminen

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

Kuusamo 30.9.2024



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	



KMO/433/10.02.03.00/2024

30.9.2024

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Arvioitu kaava-alueen rajaus

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 305-416-19-106 ja 305-2-9903-10.

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus kehittää Rukan lähipalvelujen aluetta sekä tutkia liike- ja majoitustoiminnan lisäämistä suunnittelualueelle. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan rakennusoikeuden lisäämistä sekä majoitus- ja palvelutarjonnan monipuolistamista. Kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen rajaus voivat tarkentua suunnittelun edetessä.



Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

Suunnittelualueelle ei sijoitu merkintöjä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM), johon sijoittuu pääasiassa hotelli- ja ym. palveluja.

3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä 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 kaksoiskeskuksen varaan.

Yleiskaava

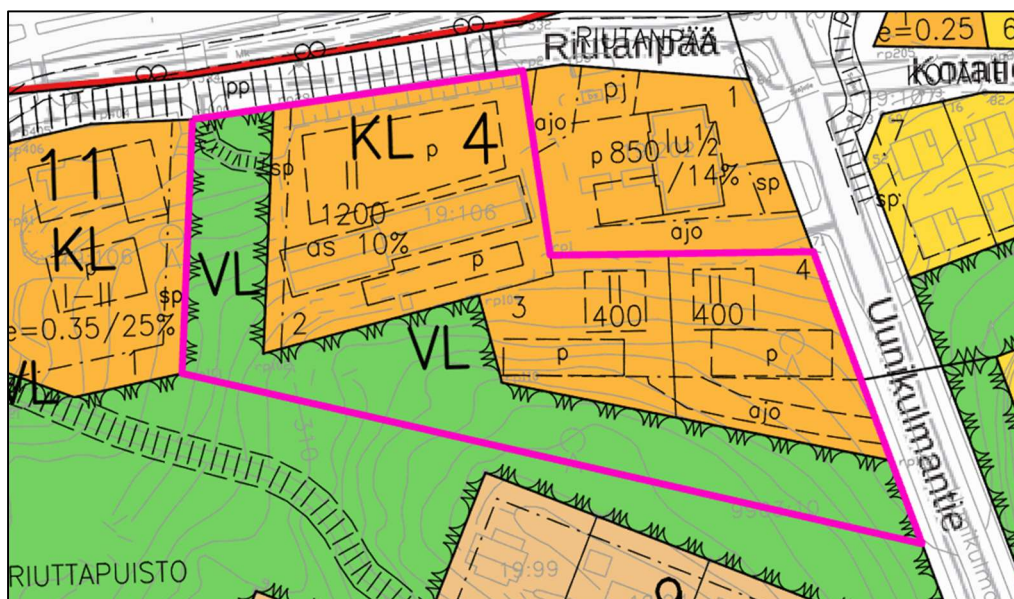
Suunnittelualueella vaikuttaa Kuusamon strateginen yleiskaava. Se on saanut lainvoiman 27.6.2019. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalvelujen alueelle (RM). Lisäksi suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskus -alueen (ca) liepeille.

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

Suunnittelualueella on myös vireillä Rukan ydinalueen yleiskaavan uudistus.

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) ja lähivirkistysalue (VL).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueella





30.9.2024

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain oleva tilanne ja kaavamuutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi kaavamuutoksen vaikutukset ympäröiviin alueisiin, luonnonympäristöön, rakennettuun ympäristöön, maisemaan, palveluihin, liikennejärjestelyihin ja kaupungin strategiaihin.

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- Aukkaat, loma-asukkaat, matkailijat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Kaupungin hallintokunnat
- Tulevaisuustoimiala

Aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävilläoloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa, kaupungin verkkosivuilla ja sosiaalisessa mediassa. Hankkeen asiakirjat ovat esillä nähtävilläolo aikana internetissä osoitteessa <https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassa-olevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>. Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupungintalolla (Keskuskuja 6).

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 19.6.-18.7.2024 yllä ilmoitetuissa paikoissa.

Tulevaisuuslautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä. Kaavaehdotus on nähtävillä 9.10.-7.11.2024 yllä ilmoitetuissa paikoissa.

Kaava on alustavasti tarkoitus saada lainvoimaiseksi tammikuussa 2025.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta hankkeesta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuustoimialan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo. Kaavan laatijaan voi olla yhteydessä myös puhelimitse tai varaamalla ajan toimistoltamme.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa.



Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuustoimiala/ Maankäyttö

Yhteyshenkilöt:

- Pekka Räisänen, kaavoittaja puh. 040 756 7881
etunimi.sukunimi@kuusamo.fi
- Sara Luhtaniemi, kaavoitusinsinööri puh. 040 145 5934
etunimi.sukunimi@kuusamo.fi
- Lauri Huuskonen, suunnitteluassistentti puh. 040 860 8711
etunimi.sukunimi@kuusamo.fi



kaavoittaja Pekka Räisänen

Asemakaavaprosessi

