RUKAN AJANTASA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIHE 2
KARTTOJA 4, 5, 6, 7 JA 8 KOSKEVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AP — Asuinpientalojen korttelialue.

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KL-2 — Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa lasketteluun, maastohiihtoon yms. ulkoilu-, urheilu- ja virkistystarkoituksiin liittyviä liiketiloja, kuten suksivuokraamo- ja huoltotiloja, hiihtokoulun toimisto- ja majoitustiloja, rinneliähkäritoiminnan vastaanotto- ja majoitustiloja, lipunmyynti-, kahvio-, matkamuistomyynti- yms. tiloja. Majoitustilojen osuus saa olla korkeintaan 60 % sallitusta kerrosalasta.

KL-5 — Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa hotelli-, majoitus- ja ravintolatoimintoja sekä niitä tukevia tai palvelevia toimintoja. (K94).

VP — Puisto.

VL — Lähivirkistysalue.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelualue.

VU-1 — Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
Alue on tarkoitettu ensisijaisesti laskettelua varten. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia liikennevälilä, liikennealueita, rakennelmia ja laitteita, sekä erikseen merkittyjen rakennusalojen lisäksi rakennuksia, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1% alueen pinta-alasta.

VU-2 — Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
Alue on tarkoitettu maastohiihtoa ja lenkkeilyä varten. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1 % alueen pinta-alasta.

VR — Retkeily- ja ulkoilualue.

VR-1 — Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueen metsähoidossa on otettava maisemanäkökohdat huomioon. Alueella sallitaan taimikon hoito, kasvatushakkuut, pystykarsinta sekä kunnostusraivaus. Metsää uudistettaessa on käytettävä pääsääntöisesti luontaista uudistamistapaa. Lehtipuiden ja aliksavuston turhaa raivaamista on vältettävä.

VR-2 — Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1% alueen pinta-alasta.

VV — Uimaranta-alue.

RA-1 — Loma-asuntojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa jokaiselle rakennuspaikalle yhden varsinaisen lomarakennuksen ja sitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusoikeuden ollessa alle 75 k-m2 sallitaan yksi loma-asunto, yli 75 k-m2 kaksi loma-asuntoa ja yli 150 k-m2 kolme loma-asuntoa.

RA-2 — Loma-asuntojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa jokaiselle rakennuspaikalle enintään kaksi loma-asuntoa käsittävän rakennuksen, ellei aluetta koskeva kaavamerkintä muuta osoita.

RM — Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

RM-1 — Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu yhtiöiden, yhdistysten, seurojen yms. henkilökunnan käyttöä palvelevien loma-, majoitus-, kurssi-, yms. rakennusten alueeksi. Rakennukset voivat olla myös yksityiskäytössä.

RM-2 — Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu hotelli-, motelli- yms. majoitusrakennusten alueeksi. Rakennukset voivat olla myös yksityiskäytössä (K105).

RM-3 — Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu matkailuperävaunujen ja niitä palvelevien huolto- yms. rakennusten alueeksi.

LT — Maantien alue.

LT-1 — Maantien alue.
Alueella tulee mahdollisiin tuleviin rakennustoimenpiteisiin liittyen kartoittaa tarkemmin uhanalaisten lajien sijainti ja mahdollisuuksien mukaan sovittaa toimenpiteet niin, että esiintymiä ei tuhota.

LV — Venesatama/ Venevalkama.

LP — Yleinen pysäköintialue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EN — Energiahuollon alue.

EV — Suojaviheralue.

S — Suojelualue.
Alueelle saa rakentaa hiihtolatuja, retkeilyreittejä, polkuja jne. siten ettei alueen luonne vaarannu.

SL — Luonnonsuojelualue.

W — Vesialue.

W-2 — Vesialue.
Rakennettava vesialue, jonka rajat ovat ohjelliset ja voivat toteutuksen yhteydessä muuttua.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

TAL 501 — Osa-alueen nimi.

Korttelin numero.

2 — Ohjeellisen tontin numero.

KREIVIN — Kadun, katuaukion tai puiston nimi.

200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

12% — Luku osoittaa kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

50 vp — Merkintä osoittaa, kuinka monta matkailuvaunupaikkaa alueelle voidaan sijoittaa.

as10% — Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

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

1/2k 1 — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

1 u1/2 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.10 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

a — Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

sa — Ohjeellinen saunan rakennusala.

sa — Saunan rakennusala.

vu — Ohjeellinen urheilu- ja virkistysalue.

vk — Ohjeellinen leikkikenttä.

sp — Säilytettävä puusto.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

pp — Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu katu.

/mo — Katualue, venevalkama tai muu alue, jonka toteuttaminen kuuluu maanomistajalle (MRL 91.1 §).

ajo — Ajoyhteys.

ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.

m — Ohjeellinen moottorikelkkareitille varattu alueen osa.

latu/polku — Ohjeellinen hiihtoladun/kuntopolun/ulkoilureitin paikka.

pyörä — Ohjeellinen maastopyöräilyreitin paikka.

a — Kadun tai liikennealueen alittava reittiyhteys.

pp — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

p — Pysäköimispaikka.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.

nä — Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
j = viemäri, v=vesijohto.

Maanalainen johto.
Johdon tarkempi sijainti tulee selvittää kaikissa lähialueen kaivutöissä. Kaivutyöt alle 5 metrin etäisyydellä johdosta on kielletty ilman johdon omistajan lupaa.
j = viemäri, v=vesijohto, pj = paineviemäri.

Sähköjohtoa varten varattu alueen osa ja muuntaja.

Maanalaiselle sähköjohdolle varattu kaapelilinjaus.
Keskijännitelinja. Kaapelin tarkka sijainti tulee selvittää kaikissa lähialueen kaivutöissä. Kaivutyöt 3 metriä lähempänä kaapelilinjausta on kielletty ilman linjan omistajan lupaa.

Maanalaiselle sähköjohdolle varattu kaapelilinjaus.
Suurjännitelinja. Kaapelin tarkka sijainti tulee selvittää kaikissa lähialueen kaivutöissä. Kaivutyöt 3 metriä lähempänä kaapelilinjausta on kielletty ilman linjan omistajan lupaa.

Maanalaiseen kaapeliin liittyvä puistomuuntamo.

et — Matkaviestintukiaseman suoja-alue.
Alueen sääde on sama kuin maston korkeus. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai ilmajohtoja. Etäisyyden suoja-alueen reunasta ilmajohtoihin tulee olla vähintään 5 m. Kulkureittien sijoittaminen alueelle ei ole suositeltavaa.

et — Matkaviestintukiaseman rakennusala.
Alueelle saa sijoittaa laitetiloja.

va-j — Jäävaara-alue.
Merkinnällä osoitetaan maston jäävaara-alue. Alueelle ei saa rakentaa sellaisia rakennuksia tai rakennelmia, jotka eivät kuulu maston toimintaan. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, joka voi vaarantua mastosta irtoavasta jäästä.

et — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten ohjeellinen rakennusala.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/80k-m2 — Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

sp — Alueen osa, jolla luonnonvaraisen puuston ja muun kasvillisuuden ja sen kasvuedellytysten säilyttäminen on varmistettava sekä rakentamisen yhteydessä että sen jälkeen. Alueelle saa rakentaa rakennuspaikan käyttöä palvelevia tie- ja kulkuyhteyksiä ja pysäköintipaikkoja kuitenkin siten, ettei alueen luonne vaarannu.

pt — Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka varantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen on alueella kielletty.

P* — Tärkeä tai muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
Alueella ei saa johtaa mitään jätevesiä maaperään, eikä harjoittaa mitään pohjaveden laatua vaarantavaa toimintaa. Öljy- ja polttonestesäiliöt tulee sijoittaa tilavuuidetaan säiliön kokoiseen suoja-altaaseen maan päälle joko sisätiloihin tai katoksen.
Pohjaveden laatuun mahdollisesti vaikuttavien hankkeiden yhteydessä tulee suunnitella ja toteuttaa riittävät vesiensuojelutoimenpiteet, joista tulee ennen hankkeen luvitusta ja toteuttamista pyytää ympäristöviranomaisen lausunto.

nat — Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Metsälain 10:n arvokkaat elinympäristöt ja/tai vesilain 11:n mukaiset vesiluonnon suojelutyypit ja/tai uhanalaisten ja direktiivilajiston esiintymä. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.

luo-2 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Arvokas suoluontokohde, jonka ominaispiirteiden säilyttäminen tulee huomioida maankäytössä.

luo-3 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Muu arvokas luontokohde, joka sisältää paikallisesti luonnon monimuotoisuutta lisäävää luontoarvoja. Alueen ominaispiirteiden säilyttäminen tulee huomioida maankäytössä.

luo-4 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Linnustollisesti arvokas alue. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä lieventämään linnustoon kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Puuston poistoa ja maanmuokkausta tulee välttää.

Ohjeellinen hissiyhteyden ala-asema.

luo-jh/ky — Kevyen liikenteen hissiyhteys.
Gondolihissi.

Rakentamisessa ja muussa maankäytössä huomioitava arvioitu tulvauhan alainen alue (1/100a).
Alueen olemassa oleva rakennuksia saa pitää kunnossa, mutta alueelle ei tule rakentaa uudisrakennuksia. Tulvauhan alaisella alueella ja sen lähiympäristössä uudisrakentamisessa ja uudisrakentamiseen verrattavissa olevassa korjaurakentamisessa kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alimman korkeusaseman tulee olla järvialueilla vähintään 0,7 m ja jokialueilla vähintään 1,0 m arvioidun kerran 100 vuodessa esiintyvän vesistötulvan yläpuolella.
Vuosseliljärven ranta-alueilla tulvauhan alaisen alueen raja on +312,00 m (N2000) ja kosteusvahingoille alttiiden rakennusosien alin korkeusasema on +312,70 m (N2000).

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

MAANOMISTAJAN TOTEUTTAMISVASTUUTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Maanomistajan toteuttamisvastuun piiriin kuuluvien katujen ja venevalkamien ylläpitovastuu kuuluu Rukan asemakaava-alueella vakiintuneen käytännön mukaisesti alkuperäisen kaavoitussopimuksen tehneelle kiinteistölle ja sen nykyiselle omistajalle, ellei ylläpitovastuuta ole edelleen luovutusten yhteydessä siirretty eteenpäin. Kyseiset kadut ja alueet on osoitettu merkinnällä /mo.

VUODEN 2002 ASEMAKAAVASTA SELLAISENAAN SIIRTYVÄT MÄÄRÄYKSET

RM ja RM-1 -alueilla on rakennettava matkailijoiden käyttöön tarkoitettuja leikki-, urheilu- ja virkistysalueita vähintään 30 m2 jokaista sataa kerrosalaneliömetriä kohden. Alueesta enintään puolet saa olla rakennuskorttelin välittömästi liittyvällä virkistysalueella.
RA ja RM -korttelissa käytetään pääasiallisena julkisivumateriaalina puuta. Vesikaton katemateriaalin ja sen värisävyn on kullakin alueella oltava sama.

Kortteleissa 91 ja 93 pääasiallinen julkisivumateriaali on felo.
RM-korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa siten, että kullakin korttelialueella julkisivujen pääverhousmateriaali on sama ja katemateriaalin värisävy on sama.

Asuinrakennusten ja lomarakennusten korttelialueilla olemassa olevia rakennuksia uudistettaessa asuntojen lukumäärä ei saa muuttua, ellei aluetta koskeva kaavamerkintä muuta osoita.

Ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu, on asuinrakennusten, loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille rakennettava vähintään yksi autopaikka asuntoa tai loma-asuntoa kohti, kuiterkin vähintään yksi autopaikka/80 k-m2. Näiden lisäksi on rakennettava vähintään yksi vierasautopaikka viittä muuta autopaikkaa kohti.

Korttelien 300-336 viereiset Soukkelojokeen liittyvät vesialueet on toteutettava siten, ettei joen normaali virtaama häiriinny.

KAIKKIA ASUMISEEN, LOMA-ASUMISEEN TAI MATKAILUA PALVELEVILLE RAKENNUKSILLE OSOITETTUJA KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Uudisrakennuksissa tai uudisrakentamiseen verrattavassa perusparannuksessa tai muussa rakentamisessa ei saa tehdä ullakon tasoon matalaa ns. parvitilaa, josta ei ole varapoistumistietä tai joka on avoyhteydessä rakennuksen pääkerrokseen. Olemassa olevat parvitilat tulee Kuusamon kaupungin tarkempia ohjeistuksia noudattaen tällaisessa rakentamisessa mahdollisuuksien mukaan korottaa, tehdä niihin turvalliset portaat ja varapoistumistie pystyseinälle, sekä eristää tällaiset tilat alakerrasta savun leviämisen estämiseksi. Nämä vaatimukset koskevat myös varsinaisten ullakkokerrosten tiloja.

KORTTELIT, JOISSA EI KAAVAMERKINNÄN MUKAAN OLE RAKENNUSOIKEUTTA ULLAKON TASOLLA

Ullakon tasolle tai kellarikerrokseen saa rakentaa rakennusoikeuden sitä estämättä kerrosalaksi laskettavaa lisätilaa, jonka lattia-ala on enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta, ja joka on korkeimmilta osiltaan vähintään 2-2,4 m korkeaa. Lisätila ei saa muodostaa kerrosta, eikä lisätilan päälle saa rakentaa parvea.
Kaavamerkinnän suurimman sallitun kerrosluvun edessä saattaa olla merkintä, joka mahdollistaa rakennusoikeuden sijoittamisen kellarikerrokseen. Kerrosalaa saa kuitenkin olla vain kahdessa kerroksessa, mikäli rakennuksen rakenteet eivät täytä rakentamismääräysten ja palovirranomaisten asettamia erityisvaatimuksia. Mikäli rakennuksessa on kerrosalaa useammassa kerroksessa, rakennuksen kantaville rakenteille asetetaan palonkestovaatimuksia. Tämä rajoittaa lisätilan rakentamista olemassa oleviin rakennuksiin: ellei vaatimuksia pystytä noudattamaan, lisätilaa ei saa rakentaa.

Uudisrakennuksissa lisätilaa ei saa rakentaa matalana tilana (parvena), eikä lisätilan päälle saa rakentaa parvea (h≤1600).
Rakentamisessa tulee noudattaa Kuusamon kaupungin ohjeita ja määräyksiä kellari-, ullakko-, tai rinnetilojen rakentamisesta.
Lisätilan rakentamista koskevia rakennustapaohjemääräyksiä (2.2.2017) on noudatettava.

POHJAVESIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2§). Alueella ei saliita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä tai toimintoja.

Pohjaveden puhtautta vaarantavien aineiden säiliöt ja varastot tulee varustaa riittävän tilavilla suoja-altailla ja sijoittaa maan päälle rakennusten sisätiloihin tai katoksen alle. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty. Liikennealueiden pintavedet on johdettava siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle.

MELUNTORJUNTAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Melualueille (ennusettu 55 dBA päivämelualue 2040) ei saa sijoittaa uusia asuin- tai lomarakennuksia taikka muita melusta häiriintyviä toimintoja ilman riittävää melusuojauksia. Maanteiden ympäristössä alueilla, joilla meluselvitystä ei ole laadittu, oletetaan Kuusamon kaupungin noudattamien periaatteiden mukaisesti, että meluhaittoja voi ilmetä alle 70 m etäisyydellä maantiealueen reunasta. Uudisrakennusten julkisivujen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla riittävä, niin että Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot alittuvat.
Uudisrakentamisessa rakennukset suositellaan sijoitettäväksi niin, että ne suojaavat asuin- tai lomarakennusten pihan oleskelualueita tiellikennemelulta.

UHANALAISTEN KASVILAJIEN JA LUONTOTYYPPIEN HUOMIOON OTTAMINEN

Rukan suot -soidensuojeluohjelman alueella (S), Rukatunturin rinnealueilla (VU-1) ja Natura2000-alueiden (nat) välittömässä lähiympäristössä tulee kaikessa rakentamisessa ja vähäistä laajemmissa maarakennustöissä tarkistaa vesi-, luonnonsuojelu- ja metsälain mukaisten luontotyyppien ja uhanalaisten kasvilajien esiintyminen asemakaavan virkistysalueella. Mikäli rakennustoimenpide edellyttää luontotyyppiin tai lajiin kajoamista, tulee olla yhteydessä alueelliseen ELY-keskukseen.

HULEVEDET

Hulevedet tulee käsitellä rakennuspaikalla, eikä niistä saa aiheutua kohtuutonta rasitusta naapurustolle.

RUKA
KUUSAMON KAUPUNKI

RUKAN AJANTASA-ASEMAKAAVAN PÄIVITYS

VAIHE 2, RUKATUNTURIN ITÄ- JA ETELÄPUOLI, SEKÄ OSA RUKAN RINNEALUEISTA RUKAKESKUKSEN KOILLISPUOLELLA JA SAARUAN ALUEELLA

EHDOTUS 1:2000

Kartta 4 Osa Rukatunturin rinnealueista Saaruan, Rukakeskuksen ja Maston alueilla.
Kartta 5 Vuosselinrinteen alue ja Verkontie - Pyydystie - Kohokuja -alueet.
Kartta 6 Koukkuniemen alue.
Kartta 7 Jurmuntien alue sekä virkistys- ja suojelualueet Äijänlammen pohjoispuolella.
Kartta 8 Soukkelojen alue.

Asemakaavan muutos koskee Kuusamon kaupungin Rukan asemakaava-alueen kortteleita 91, 93, 94, 116, 122, 124-126, 128, 130-135, 137-139, 156-192, 300-336, 413-428, 501-505 sekä niihin liittyviä erityis-, virkistys-, suojelu-, katu-, liikenne- ja vesialueita.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat Rukan asemakaava-alueen korttelit 91, 93, 94, 116, 122, 124-126, 128, 130-135, 137-139, 156-190, 192, 300-336, 413-428, 501-505 sekä niihin liittyviä erityis-, virkistys-, suojelu-, katu-, liikenne- ja vesialueita.

Asemakaavan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen n:o 328/2014 mukainen ja vastaa olosuhteita 16.6.2023

Minna Takalo

Pohjakartan hyväksyjä: Minna Takalo, Maankäyttöinsinööri

Oulussa 23.4.2024

Kristiina Strömmer
Arkkitehti YKS-260
SWECO

Pekka Räisänen
Kaavoittaja
KUUSAMON KAUPUNKI

Hyväksytty Kuusamon kaupunginvaltuustossa __.__.____ § ___.