



KUUSAMON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA PÄIVITYS RUKAN AJANTASA-ASEMAKAAVAN REUNA-ALUEILLA, KONSULTTITYÖNÄ LAADITTAVAT ALUEET

Vaihe 1 (länsiosa) ja vaihe 2 (pohjois-, itä- ja eteläosa ja Soukkelojoen alue)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) 11.1.2021, viimeisin päivitys 30.6.2022

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

SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Rukan ajantasa-asemakaava, jota nyt muutetaan, on hyväksytty 18.3.2002. Rukan matkailualueella on todettu ullakotilojen ja parvien rakentaminen ongelmalliseksi. Rakennusoikeuden loputtua vuodepaikkojen määrää on pyritty maksimoimaan ottamalla parvi- ja kellaritiloja uuteen käyttöön.

Näin toteutettujen tilojen käytettävyys ja henkilöturvallisuus ovat olleet huonot – esimerkiksi tila on liian matala, palotilanteessa savukaasut pääsisivät makuutiloihin ja turvallinen poistuminen ei olisi mahdollista. Tilat ovat myös olleet luvituksen suhteen haasteellisia. Asemakaavamuutosten päätavoitteena on ratkaista kyseiset ongelmat.

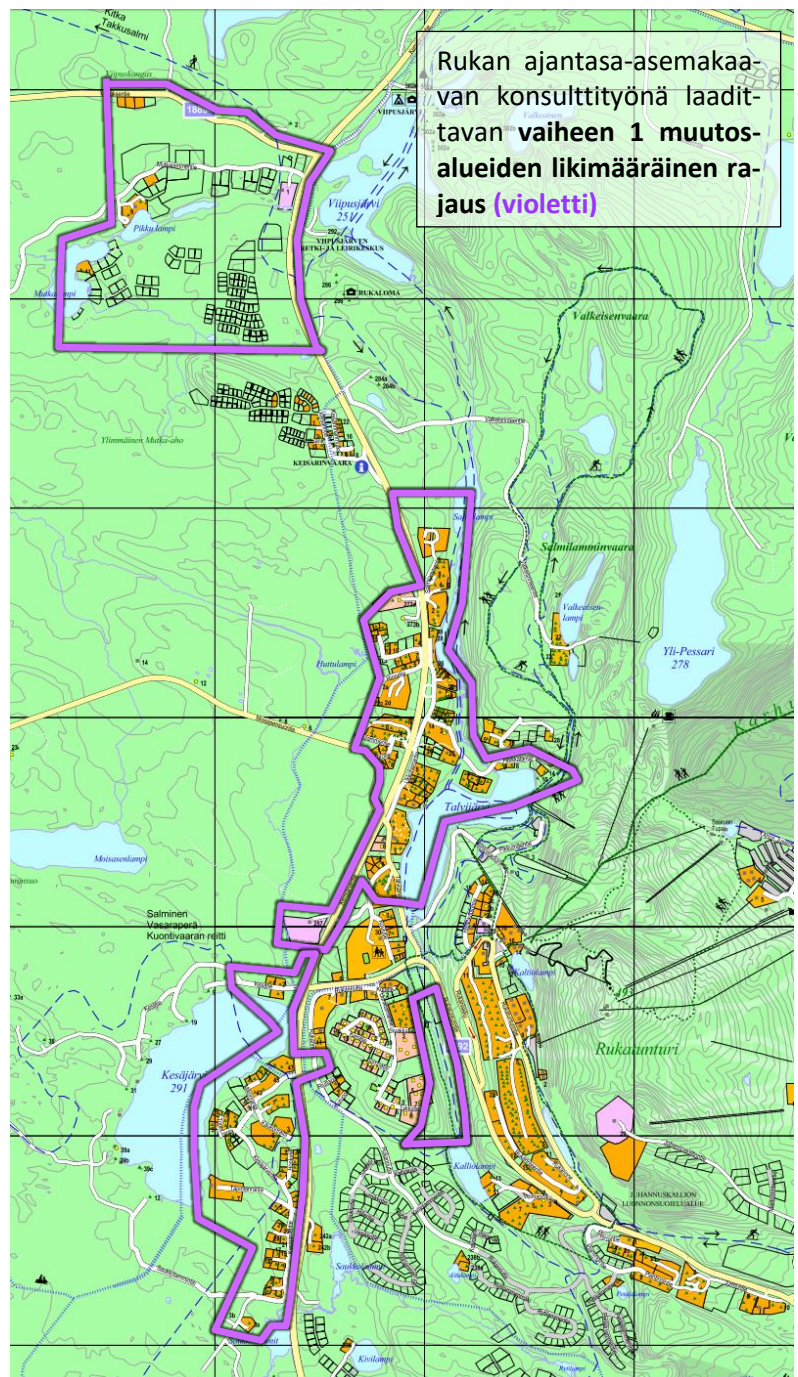
Alueilla, joilla aikanaan laadittujen kaavoitus-sopimusten mukaan katujen toteuttamis- ja ylläpitovastuu on maanomistajalla, määritellään nämä vastuut asemakaavassa.

Ensimmäiset asemakaavan päivitykset on tehty Rukanriutta-Plantinginharju -alueelle. Päivitys laaditaan tässä esitetyillä alueilla konsulttityönä yhteistyössä kaupungin kaavoituksesta vastaavien viranhaltijoiden kanssa. **Kaupunki laatii lisäksi omana työnä Rukan asemakaavan muutoksia, jotka vaativat enemmän keskusteluja maanomistajan kanssa.**

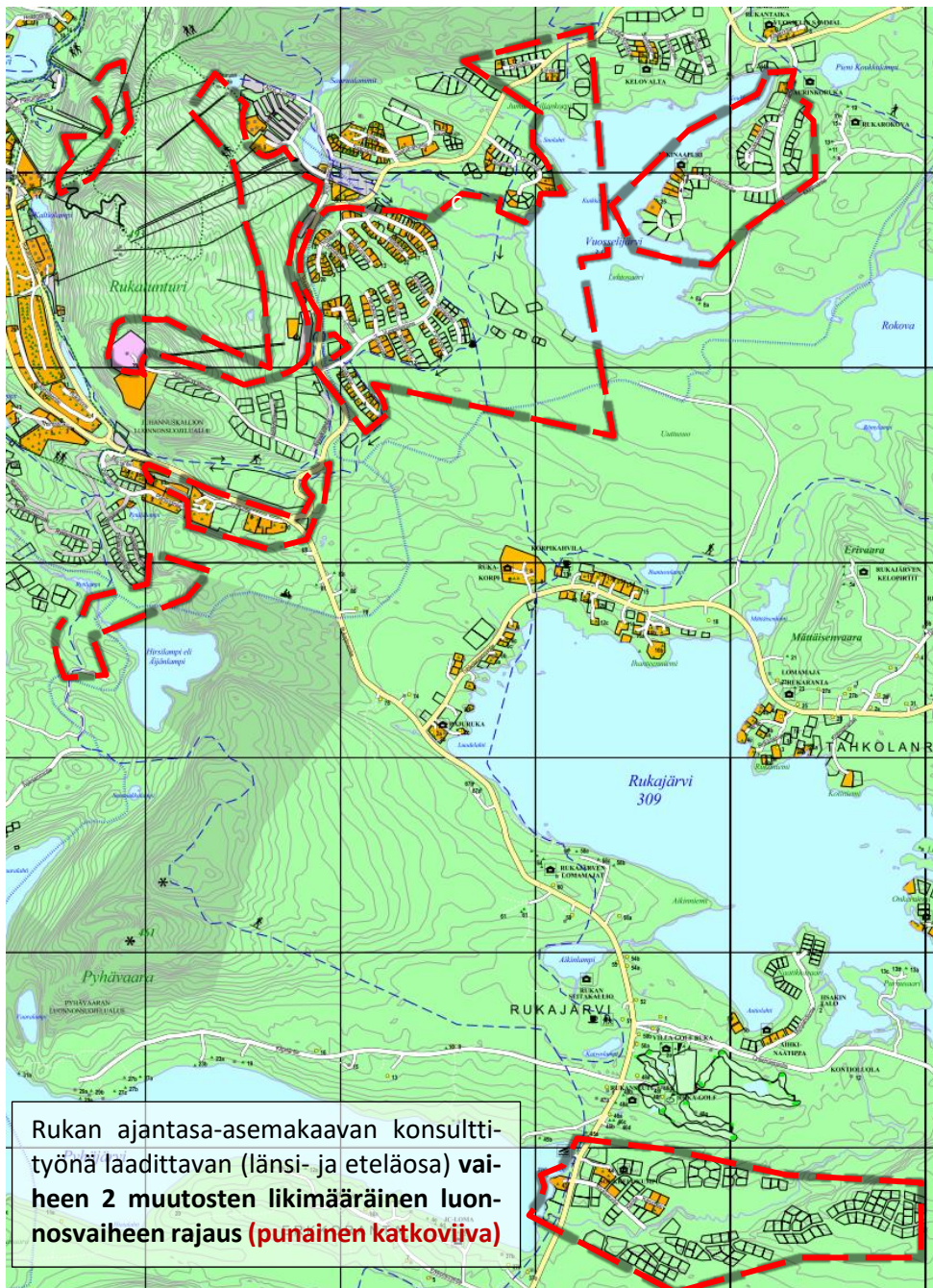
SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutokset laaditaan vaiheittain vuonna 2002 hyväksytyyn ajantasa-ase-
makaavan laajuuden ja maanomistajamäärän suuruuden vuoksi.

Ensin käsiteltävän länsiosan muutosalueisiin sisältyivät Viipuksentien eteläpuoliset alueet Keisarinvaaraan asti, Kemijärventien molemmat puolet Salmilammen ja Talvijärven kohdalla, Kemijärventien länsipuoli Kesätien alueesta Talvijärven eteläosaan, sekä virkistysalue Kalliolammen pohjoispuolella Rukatunturintiestä länteen.



Toisessa vaiheessa käsiteltäviin asemakaavan keski- ja eteläosan muutosalueisiin sisältyvät Jurmuntien varsi, Vuosselintien itäpuolen alue Vuosselinjärvelle ja Suolahden pohjois-itäpuolen alueita, sekä näistä erillisenä Rukajärven eteläpuolen Soukkelojoen alue.



SUUNNITTELUTILANNE

Asemakaavoitusta ohjaavat Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat ja yleiskaavat. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, mutta ohjaa mahdollisia yleiskaavamuutoksia samoin kuin Kuusamon strategisen yleiskaavakin. Aiemman kokonaismaakuntakaavan ovat korvanneet vaihemaakuntakaavat 1, 2 ja 3.

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015. Kaavan aihepiirit ovat kaupan palvelurakenne, aluerakenne, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, sekä liikennejärjestelmät. **2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 7.12.2016.** Kaavan aihepiirit ovat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet, asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, sekä puolustusvoimien alueet. **3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty** maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan maakuntahallituksessa 5.11.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaavassa käsiteltäviä teemoja ovat mm. pohjavesi- ja kiiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima, sekä suoalueiden ja verkostojen tarkistukset.

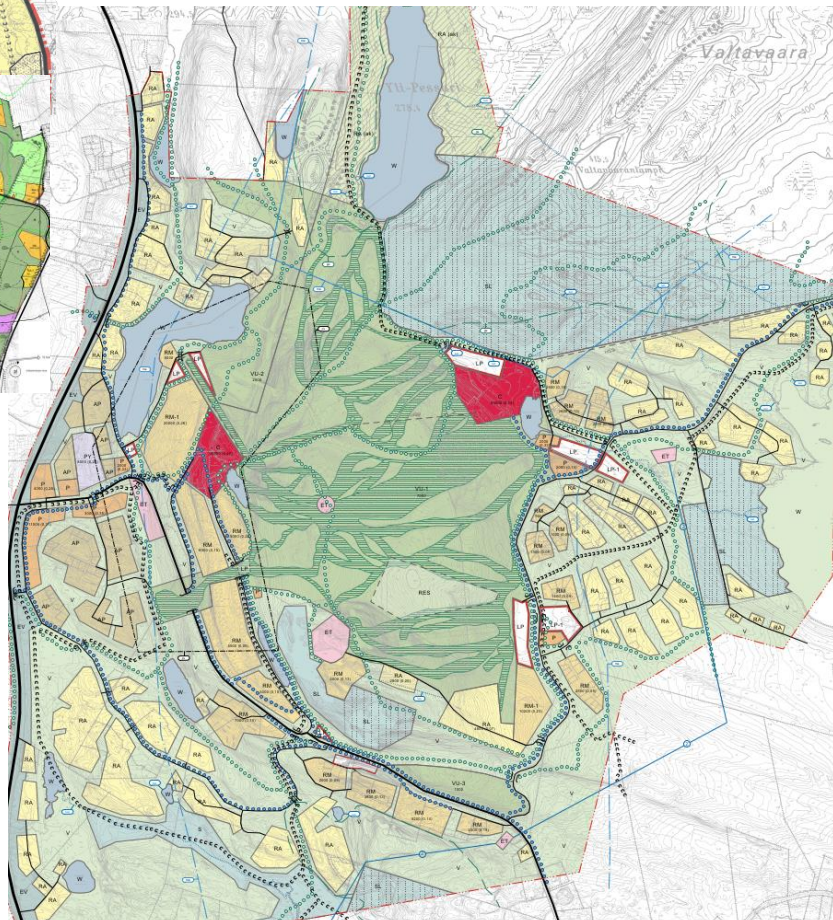
Maakuntakaavojen yhdistelmässä Rukan asemakaavoitetut alueet ovat kokonaan Kuusamon matkailukaupunkialuetta ja Loma- ja matkailualue (R). Alueeseen kohistuvia merkintöjä ovat lisäksi valtakunnallisesti arvokkaaksi ehdotettu maisema-alue, pohjavesialueet ja tärkeä pohjavesivyöhyke. Alueilla on tärkeitä ulkoilu-, retkeily- ja moottorikelkkailureittejä, sekä kevyen liikenteen yhteystarve Kuusamon keskustaan.

Rukan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 25.2.2004 ja saanut lainvoiman 22.11.2007. Kaava on esitetty kahtena osana – ydinalue ja ulkokehä. **Rukan ydinalueen yleiskaavan** muutos on vireillä ja luonnos tulee nähtäville syksyllä 2022. Yleiskaavan muutoksella tarkastellaan mm. pysyvän asutuksen sijaintia, muita rakentamisalueita ja reitistöjen täydentämistä. Rukan asemakaava-alueen lounaisosaan ulottuu pienehkölle alueelle 18.6.2001 § 59 hyväksytty **Veskan yleiskaava**. Suunnittelualue sisältyy tämän pohjoispuo-

lolla Kesäjärven osayleiskaavaan ja sisältää tämän pohjoispuolella osan Rukan ja Kitkan välisellä alueella voimassa olevasta **Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavasta** (hyväksytty 24.9.2018, lainvoima 15.11.2018). Nämä yleiskaavat on jätetty voimaan myös **Kuusamon strategisen yleiskaavan** (lainvoimaisuudesta kuulutettu 20.6.2019) alueella. Strateginen yleiskaava ohjaa mahdollisia osayleiskaavojen muutoksia.



Alla ote Rukan osayleiskaavan ydinalueen kaavasta, jonka muuttaminen on vireillä. Vasemmalla on otteet Rukan osayleiskaavan ydinalueeseen lännessä rajoituvista osayleiskaavoista ylhäältä lukien: Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava, Kesäjärven osayleiskaava ja Veskan osayleiskaava. Osayleiskaavoissa on rakentamisen alueina osoitettu matkailupalveluiden, loma-asumisen ja virkistysalueiden lisäksi osoitettu pientalovaltaisia alueita Talvijärven lounaispuolelle, erilaisia luonto- ja suojelualueita, pohjavesialue sekä reittejä.



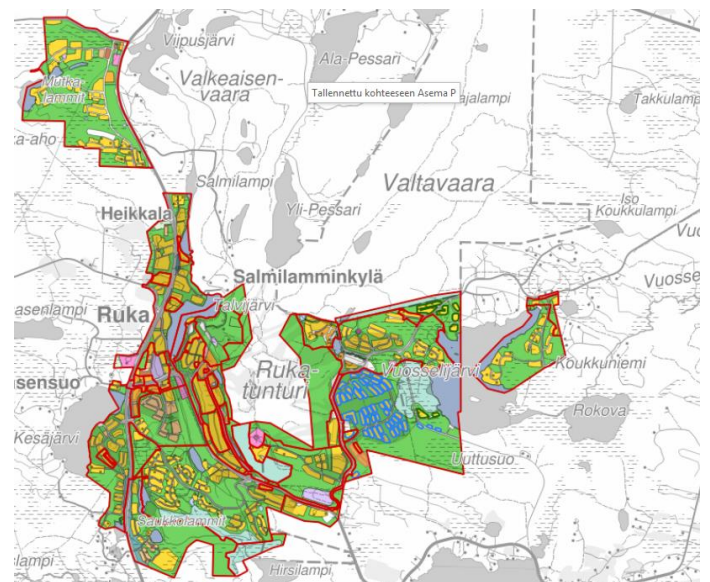
Rukan asemakaavayhdistelmä

Rukan asemakaavayhdistelmä löytyy osoitteesta [Voimassa olevat kaavat - Kuusamo](#). Linkin kartasta löytyvät tiedot mm. kaavarajauksesta, hyväksymisestä ja kaavamerkinnöistä. Osalla Rukan asemakaava-alueesta on olemassa rakennustapaohjeita, joita tulee noudattaa.

Asemakaava koostuu neljästä osasta, joista Soukkelon alue sijaitsee Rukajärven eteläpuolella Pyhäjärven itäpuolella.



Ote Rukan asemakaavayhdistelmästä oikealla. Vasemmalla Soukkelojoen osa-alue, joka sijaitsee kauempana Rukatunturista, Rukajärven eteläpuolella.



ASEMAKAAVOJEN MUUTOKSISSA KÄSITELTÄVIEN ASIOIDEN TARKENNUS RM- JA RA -ALUEILLA

Kaavam muutoksen tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta järkevän makuutilan rakentamiseksi ullakon tai kellarin tasalla **vain sellaisissa kortteleissa, joissa rakennusoikeuden sijoittamista ullakkotilojen ei ole vielä määritelty**. Tämä muutos ei koske kerroslukuja, joissa rakentaminen ullakon (tai kellarin) tasolla on voimassa olevan kaavan mukaan muutenkin mahdollista (esim. I ½, I u ½ jne.): Näissä kortteleissa ei rakennusoikeus lisäännä lainkaan. Samalla muutoksella tarkastellaan rakennusoikeuden sijoittamisen mahdollisuus kellareihin. Muutos parantaa erityisesti wc- ja pesutilojen suunnittelumahdollisuuksia.

Asemakaavan muutosalueilla solmittujen kaavoitus sopimusten mukaiset maanomistajien vastuut katujen yms. rakenteiden toteuttamisesta ja ylläpidosta kirjataan asemakaavamääräyksiksi. Lisäksi kaavam muutoksella tehdään tarpeen mukaan teknisluonteisia korjauksia ja asemakaavamerkintöjen yhtenäistämistä. Asemakaavan muutosten yhteydessä tehdään myös teknisiä muutoksia, kuten mm. poistetaan joitakin merkintöjä, jotka ovat ristiriidassa toteutuneen rakentamisen kanssa, lisätään kadunnimiä tvst.

TEHTÄVÄT JA SELVITYKSET

Kaavam muutosalue sijaitsee asemakaavoitetulla ja osin rakennetulla alueella. Lisäselvityksiä ei tehdä.

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimuksia ei solmita.

LAUSUNNOT

Lausunnot kaavam muutoksesta pyydetään Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan Liitolta, Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitokselta ja sähköverkkoyhtiöiltä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti (MRL 9§, MRA 1§). Asemakaavan muutosta laadittaessa arvioidaan muutoksen vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, palveluihin, virkistykseen ja liikennemääriin. Vaikutusten arvioinnin laajuus ja tarkkuus täsmentyvät suunnittelun edetessä.

TIEDOTTAMINEN

Muutoksen vireille tulosta ja luonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan maanomistajia ja heidän rajanaapureitaan kirjeitse. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan yleisesti paikallisissa sanomalehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Vireilletulosta ja luonnoksen sekä ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan myös paikallisissa sanomalehdissä kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Muutoksen hyväksymisestä tiedotetaan paikallisissa sanomalehdissä. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitus aika. Jos kaavasta ei valiteta, se kuulutetaan lainvoimaiseksi.

OSALLISET, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm:

- Maanomistajat
- Asukkaat, loma-asukkaat ja matkailijat
- Rekisteröidyt yhteisöt
- Reittien käyttäjät
- Kuusamon ja Rukan alueen yrittäjät
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto

- Pohjois-Pohjanmaan Museo
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kaupungin hallintokunnat
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Sähköverkkoyhtiöt
- Yhdyskuntatekniikan toimiala

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä nähtävillä oloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, valmisteluaineistosta sekä aikanaan kaavaehdotuksesta. Tarvittaessa muutoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavamuutoksen osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä luonnoksen nähtävilläoloaikana huomautus, ja ehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutus. Nämä tulee osoittaa Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan lautakunnalle, os. PL 9, 93601 Kuusamo, tai sähköpostiosoitteeseen kaavoitus@kuusamo.fi

TEHDYT PÄÄTÖKSET JA ALUSTAVA AIKATAULU

Käynnistyspäätös Rukan asemakaavan uudistamisesta on tehty KH 10.12.2013 § 282.

Asemakaavan uudistaminen on jo tehty mm. seuraavilla alueen osilla:

- Rukan asemakaavan muutos (Rukanriutta ja Plantinginharju) hyv. 14.11.2016
- Rukan asemakaavan muutos korttelissa 19 ja siihen liittyvillä lähivirkistys- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella hyv 13.11.2017
- Rukan asemakaavan muutos (Topinraitti) hyv. 25.1.2018
- Rukan asemakaavan muutos (Juhannuskallion alue) hyv. 26.3.2018
- Rukan asemakaavan muutos (Kivilammen alue) hyv. 26.3.2018

Asemakaavan muutoksen muut osat käydään läpi kahdessa vaiheessa:

Alustava aikataulu	Vaihe 1 (länsiosa)	Vaihe 2 (itäosa)
luonnos ja oas nähtävillä	4.3.-6.4.2021	7/2022
yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee luonnosvaiheen palautteen		
ehdotus virallisesti nähtävillä 30 pv	7/2022	9-10/2022
yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee ehdotusvaiheen palautteen		
kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutokset		
Kaavamuutokset saavat lainvoiman , kun hyväksymispäätöksen valitusaika on kulunut		

YHTEYSTIEDOT

KUUSAMON KAUPUNKI / YHDYSKUNTAKTENIIKKA / MAANKÄYTTÖ

Leavuokko Alavuotunki
kaavoitusarkkitehti
puh. 040 825 5173

Kimmo Kymäläinen
kaavoittaja
puh. 040 571 9376



Kuusamon kaupunki
Yhdyskuntatekniikka/Maankäyttö
PL 9, 93601 Kuusamo
Keskuskuja 6, 93600 Kuusamo