



Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tatanki-Koukkulammen alueella

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

EHDOTUS



Selostus liittyy 24.5.2021 päivättyyn kaavakarttaan

Vireilletulo 23.12.2015
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.202__

KMO/522/10.02.03.00/2021

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Kaava-alueen sijainti	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Maankäyttösopimus	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Muinaismuistot ja kulttuurihistoria	7
3.1.4	Rakennettu ympäristö	7
3.1.5	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Maakuntakaava	10
3.2.2	Yleiskaava	11
3.2.3	Asemakaava	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	14
4.2.1	Vireilletulo	15
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.3.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.1.2	Palvelut	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	18



5.3	Kaavan vaikutukset.....	18
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
5.3.3	Vaikutukset virkistyskäyttöön	19
5.3.4	Vaikutus liikenteeseen.....	19
5.3.5	Yhteys kaupunkistrategiaan	19
5.3.6	0-vaihtoehto, kaavaa ei laajenneta	20
5.4	Ympäristön häiriötekijät	21
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.6	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	Asemakaavan toteutus.....	23
6.2	Toteutuksen seuranta.....	23

Liitteet

1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	päivitetty	24.5.2021
2.	Yhdistelmäkartta olevasta asemakaavasta ja rantakaavasta		
3.	Kaavaehdotus mk 1:2000		24.5.2021
4.	Kaavamerkinnot- ja määräykset		24.5.2021
5.	Arkeologinen inventointi		1.10.2015
6.	Meluserveys		31.10.2019
7.	Mitoitustaulukko	päivitetty	24.3.2021
8.	Asemakaavan seurantalomake		31.5.2021



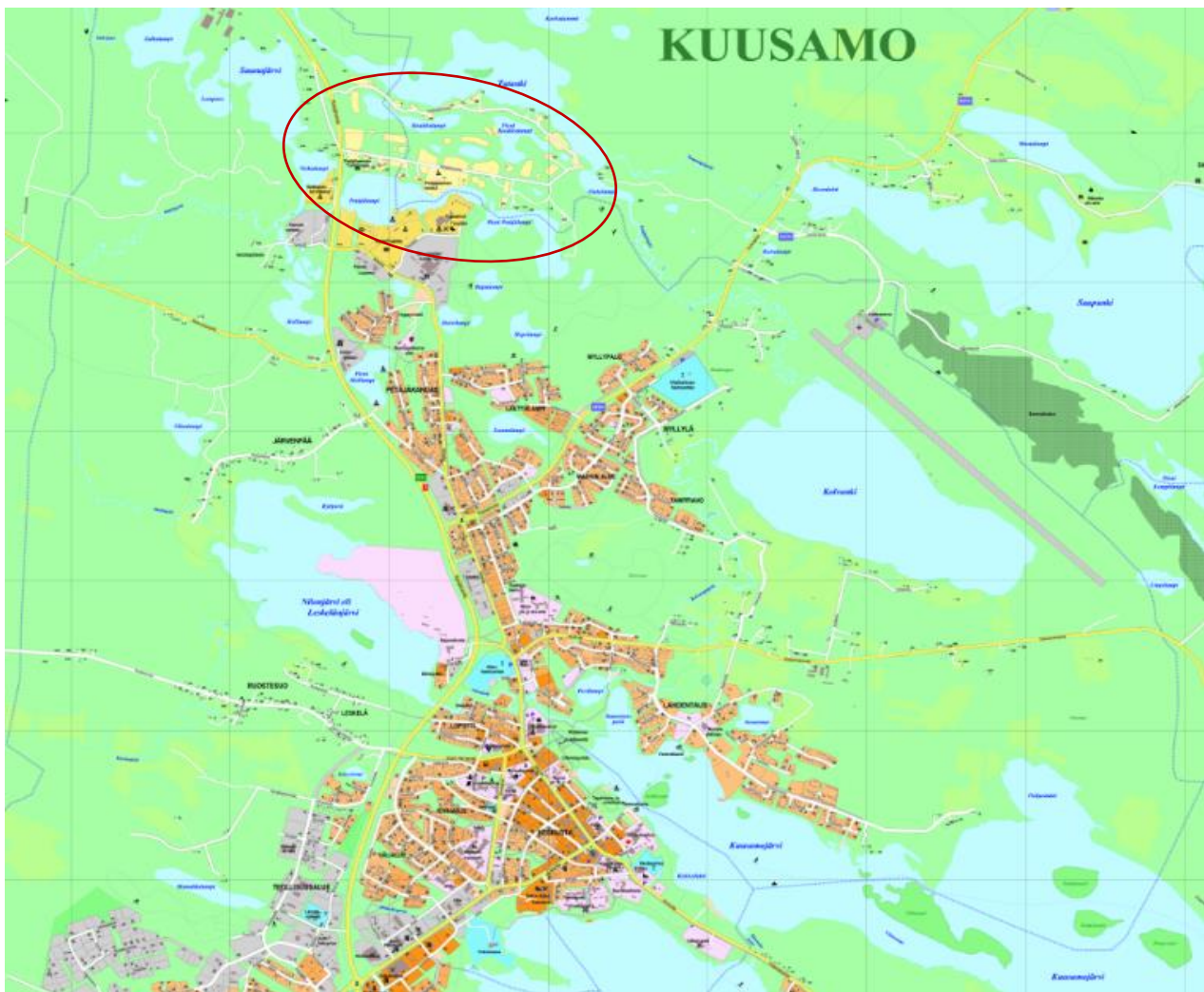
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tatanki-Koukkulammen alueella käynnistettiin syyskuussa 2014 ratkaisemaan kasvavan ja kehittyvän alueen tulevaa maankäyttöä. Alueella sijaitsee useita matkailu- ja majoitusalan toimijoita sekä yksityistä loma-asutusta. Toimijoiden ja muiden maanomistajien keskuudessa on ilmennyt muun muassa tarve nostaa rakennusoikeuden määrää.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 kilometriä Kuusamon keskustasta pohjoiseen, Tropiikin alueen ja Petäjäkankaan golfkentän pohjoispuolella. Alue rajautuu lännessä valtatiehen 5, pohjoisessa Tatankijärveen, idässä Syvälampeen, Niskalampeen ja Petäjäkankaan golfkenttään sekä etelässä Pieneen Petäjälampeen ja Petäjälampeen. Kahdelta pieneltä alueelta rajausta ulottuu myös Petäjälammen eteläpuolelle: toinen alue on valtatiehen 5 varressa ja toinen Tropiikin alueelle johtavan ylityksen kohdalla Petäjälammen ja Pienen Petäjälammen välissä. Suunnittelualueella sijaitsee useita vesistöjä, kuten Koukkulampi, Pieni Koukkulampi, Kangaslampi ja Ompanlampi sekä kaksi pienempää nimetöntä lampea. Lisäksi alueeseen kuuluu nimetön saari Tatankijärvestä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 111,29 ha. Valtaosa suunnittelualueen maista on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on noin 22 ha alueen maista.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti peruskartalla.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

29.9.2014	Käynnistämispäätös, kaupunginhallitus
23.12.2015–29.1.2016	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
13.10.2016–14.11.2016	Kaavaluonnos nähtävillä, valmisteluvaiheen kuuleminen
22.1.2020 § 12	Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli luonnoksen ja siitä saadun palautteen
10.7.2019, 20.4.2021	Maanomistajien erilliskuulemiset (2 kpl) kaava-alueen laajentamisesta
3.6.2021–31.7.2021	Kaavaehdotus nähtävillä
	Maankäyttösopimusneuvottelut
	Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee ehdotuksen ja siitä saadun palautteen
	Kaupunginhallituksen käsittely
	Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen ja laajennuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella edistetään vetovoimaisen matkailualueen kehittymistä tutkimalla Tropiikin alueen palveluihin tukeutuvan loma-asumisen ja majoituspalveluiden sijoittumista ja rakennusoikeuden määrää sekä alueella kulkevien reittien linjauksia yhdessä maanomistajien kanssa.

Rakennusoikeutta nostetaan ja rakennuspaikkojen lukumäärää lisätään tasapuolisesti kaikkien maanomistajien kesken huomioiden kuitenkin, että matkailua palvelevissa kortteleissa rakennusoikeus on yksityistä lomarakentamista tehokkaampaa. Kortteleiden ja tonttien kokoja, muotoja ja oikeuksia rannan käyttöön on tarkistettu yhdenvertaisemmiksi. Kortteleiden käyttötarkoituksmerkinnät muutetaan vastaamaan maanomistajien tarpeita. Kaavamääräykset päivitetään ajanmukaisiksi.

2.3 Maankäyttösopimus

Niiden maanomistajien kanssa, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä, laaditaan maankäyttösopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

Kuusamon kaupunginhallitus on päättänyt kaavahankkeen käynnistämisestä syyskuussa 2014. Asemakaavoituksen pohjaksi on toteutettu maanomistajakysely vuonna 2009 ja ideakilpailu vuonna 2012. Maanomistajia on osallistettu kaavahankkeen aikana aktiivisesti järjestämällä kolme maanomistajatilaisuutta sekä erilliskuulemisia.

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys ja muinaismuistoselvitys vuonna 2015 sekä meluselvitys vuonna 2019.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kapeahko ja osittain jyrkkärantainen maakannas Tatankijärven ja Petäjä- ja Pienen Petäjälammen välisellä alueella. Alue on pääosin kuivaa kangasmetsää, jossa sijaitsee loma-asuntoja,



leirintä- ja asuntovaunualue sekä matkailukäytössä oleva huvila Petäjälänna. Toisen maailmansodan aikana alueella oli saksalaisten joukkojen asemia ja majoitusalueita.

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon. Pohjakartta vastaa tilannetta 17.5.2021.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee luode-kaakko -suuntaisella Suomen puolella itärajan tuntumasta alkavalla harjujak-solla, joka kulkee likimain jäätikön perääntymissuunnassa Kuusamon kaupungin pohjoispuolitse päätty-en lännessä Korouomaan. Tangin-Koukkulammen alue on pinnanmuodoiltaan vaihteleva. Alavimmilla kohdin on lampia. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta ja lisäksi itäosassa sijaitsee arvokasta tuuli- ja rantakerrostumaa. Alueen asemakaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys kesällä 2015 (liite 5). Luontoselvitys on laadittu kaavaluonnosvaiheen mukaiselle suunnittelualueelle.

Kaava-alue on mäntypuustoista lähes kokonaisuudessaan kuivahkoa ja kuivaa kangasta. Kuivilla kankail-la kenttakerroksen varvusto on matalaa ja aukkoista. Valtalajeja ovat variksenmarja ja puolukka. Pohja-kerroksessa vallitsevat jäkälät ja seinäsammal. Jäkälät lähes puuttuvat pohjakerroksesta porojen laidun-nuksen vuoksi. Kuivahkoilla kankailla varvuston päälajit ovat puolukka ja variksenmarja. Sammalkerrok-sessa on seinä- ja kerrossammalta. Tuoretta mäntypuustoista kangasta esiintyy selvitysalueella paikalli-sesti. Varvustossa mustikka on vallitsevin. Pienen Koukkulammen ja Pienen Petäjä-lammen välissä sekä Petäjälammen rannalla on paikoin vanhempaa puustoa ja joitakin kilpikaarnamäntyjä. Muuten alue on talousmetsää.

Lampien rannat ovat mäntykangasta. Tangin ja Petäjälammen rannoilla on paikoin myös lehtipuustoa; leppää, koivua, pihlajaa, haapaa ja pensakerroksessa katajaa, kiilto- ja pohjanpajua. Lampien rannoilla ei ole varsinaista rantakasvillisuusvyöhykettä. Vesirajassa kasvaa paikoin harvalti saraa tai järvikortetta.

Alueen luoteiskulmassa vedenottamon eteläpuolella on maaston painanteessa pieni avosuo. Lampien rannoilla on alavimmilla kohdin kapealti suota.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura2000-alueita tai luonnonsuojelualueita. Osin asemakaava-alueella Pienen Petäjälammen ympärillä on valtakunnallisesti arvokas tuuli- ja rantakerrostuma Petäjä-kangas (TUU-11-132).

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä. Ompanlampi ja Pienen Koukkulammen itäpuolella oleva nimetön lampi ovat kooltaan alle 1 ha ja näin ollen vesilain mukaisia luontotyyppisiä. Rantasuot on rajattu metsälain mukaisina erityisen tärkeinä elinympäristöinä, pienvesien välittöminä lähiympäristöinä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiset luontokohteet otetaan huomioon suunnittelussa. Näitä kohteita ovat vesilain mukaiset alle 1 ha kokoiset lammet, metsälain mukaiset erityisen arvokkaat elinympäristöt ja huomionarvoisen lajiston kasvupaikat. Muina huomionarvoisina kohteina on kaavakar-talla osoitettu alueet, joilla on maisemallisesti huomioitavaa puustoa sekä selvityksen yhteydessä havai-tut tervahaudat ja sodanaikaiset kaivannot. Lisäksi on otettu huomioon uhanalaisten ja silmällä pidettä-vien kasvien esiintyminen.

Laajennusalue Pienen Petäjälammen rantavyöhykkeellä on ihmistoiminnan vaikutuspiirissä ollut ja to-teutunutta asemakaava-alueita, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2006. Alueelle ei ole tehty eril-listä luontoselvitystä. Kuitenkin arvokas tuuli- ja rantakerrostuma on otettu kaavassa huomioon. Toinen laajennusalue on n. 7200 m² suuruinen saari Tatankijärven saareen. Saareen ei ole tehty luontoselvitystä. Saari säilyy ennallaan, se osoitetaan lähivirkistysalueena. Rakennusoikeus saaresta siirretään mantereen puo-lle.



3.1.3 Muinaismuistot ja kulttuurihistoria

Alueella on runsaasti sotahistoriallisia kohteita, kuten juoksuhautoja ja poteroita. Syksyllä 2015 tehdysä arkeologisessa inventoinnissa (liite 6) alueelta paikannettiin noin 100 erilaista maarakennetta tai kuoppaa, joista suurin osa liittyyneen paikalla toimineeseen toisen maailmansodan aikaiseen saksalaisten huoltovarikkoon. Inventoinnin yhteydessä ei paikannettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Inventoinnin tuloksena suositellaan, että ainakin jäännökset alueilla 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 11 huomioitaisiin alueen jatkosuunnittelussa. Näillä alueilla sijaitsee selkeästi maastossa havaittavia kohteita, joita voitaisiin hyödyntää alueen menneisyydestä kertovina nähtävyyss- tai matkailukohteina.

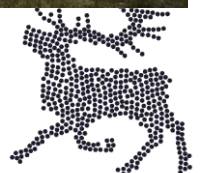


3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksityisiä loma-asuntoja, Petäjälinnan majoitus- ja ravintolarakennus sekä leirintäalueen vastaanotto- ja majoitusrakennuksia. Matkailurakentaminen sijoittuu yksistään Petäjälammen rantaan. Voimassa olevissa asema- ja ranta-asemakaavoissa rakennuspaikkoja ei ole osoitettu omarantaisina, vaan rannat on jätetty lähivirkistysalueiksi. Palveluiden osalta alue tukeutuu Kuusamon keskuksen ja Tropiikin alueen palveluihin. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.



Petäjälinnan lomakylän vastaanottorakennus ja leirintämökkejä.





Ensimmäisessä kuvassa Petäjälammen pohjoisrannan käyttöä: yksityisiä laitureita, soutuveneitä ja saunarakennuksia. Toisessa kuvassa yksityistä lomarakentamista Koukkulammen länsiosassa.

Alueen metsiin ja lampien ympäristöön on muodostunut vuosien ulkoilukäytössä polkuverkosto. Koukkulammen etelärannalla sijaitsee myös laavu. Ruka-Kuusamo yhdyslatu ja moottorikelkkaura kulkevat alueen kautta.

Ajoneuvoliikenteen osalta alue tukeutuu suoraan länsipuolella kulkevaan valtatiehen 5 (Kemijärventie), jolta on kaksi ajoneuvoliittymää suunnittelualueelle. Suunnittelualan ajoyhteyksiä ovat Petäjälamentie, jonka varrelle nykyinen matkailurakentaminen keskittyy, sekä Koukkulammentie, joka on erillinen, metsäautotietyyppinen ajoyhteys suunnittelualan pohjoisosassa oleville mökeille.

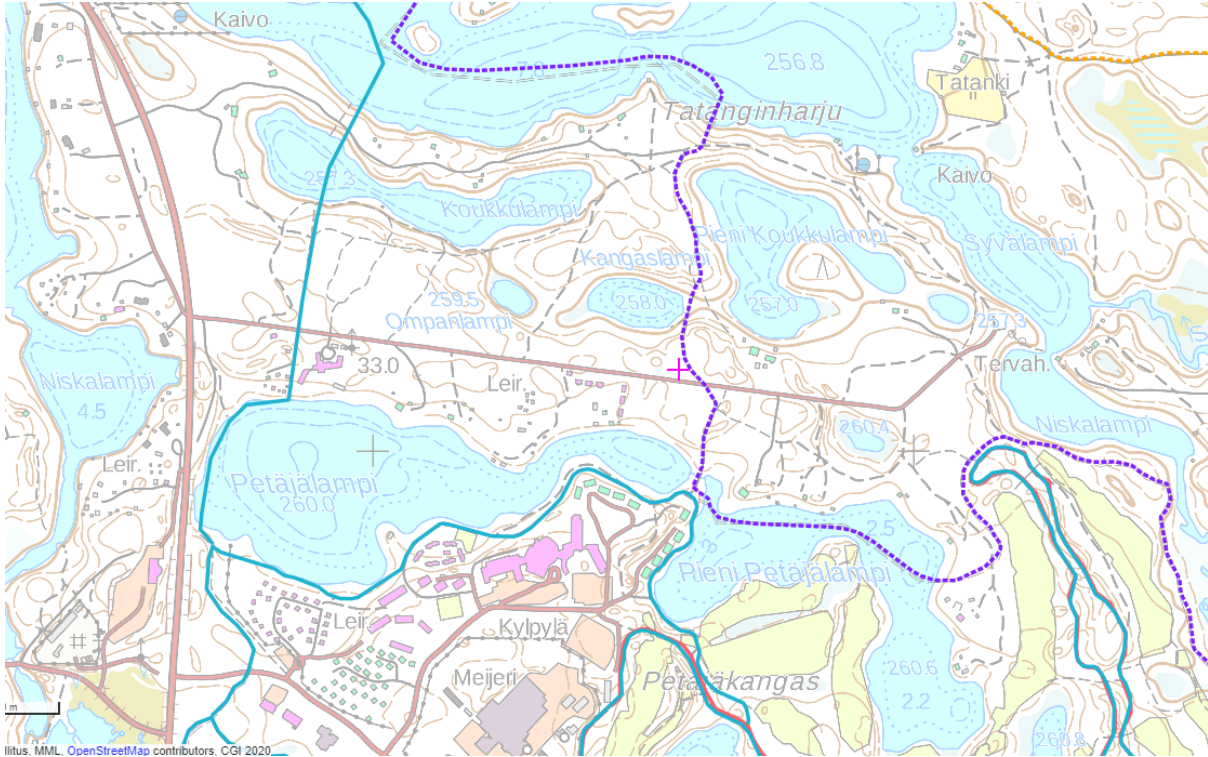
Kaava-alue on vesi- ja viemäriverkon piirissä. Lisäksi alueella on yksityinen vesijohto. Petäjälamentien pohjoispuolella on 20 kV:n sähköjohto.



Alueen vesi- ja viemärijohdot ja pohjavesiputket.



Alueelle kohdistuvat merkittävimmät ympäristön häiriötekijät aiheutuvat valtatie liikenteestä ja alueen läpi tapahtuvasta moottorikelkkailusta. Valtatien varressa 55 dB:n teoreettinen melualue vaikuttaa kaavan rakennuspaikkojen sijoitteluun ja käyttötarkoituksiin.

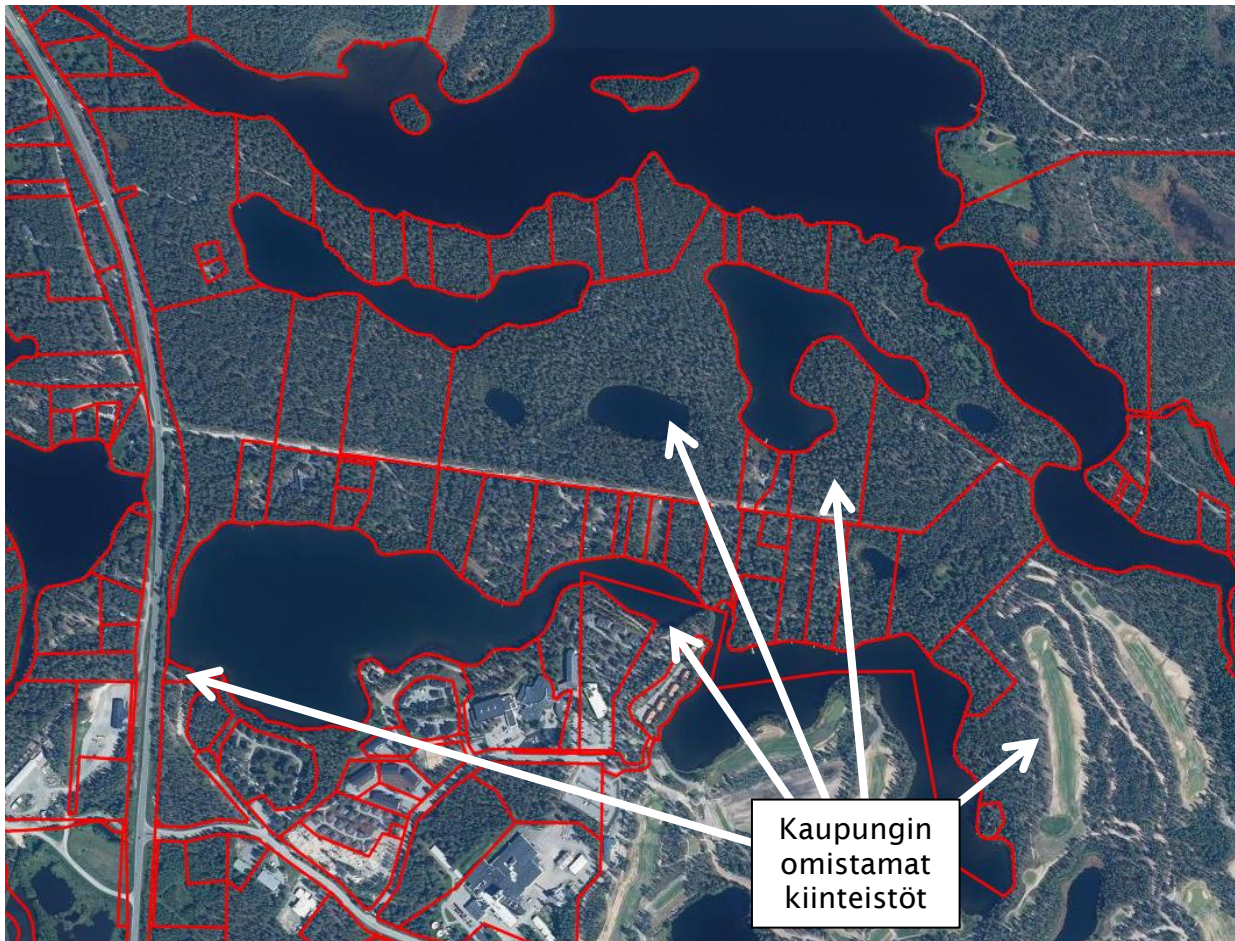


3.1.5 Maanomistus

Valtaosa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Kuusamon kaupunki omistaa Kangaslammen ja Ompaalammen ympäristössä olevan kiinteistön, Pienen Koukkulammen rajautuvan kiinteistön sekä Petäjälammen eteläpuolella ja Pienen Petäjälammen itäpuolella olevia kiinteistöjä, joille suunnittelualue ulottuu.



Pääosa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Kuvassa osoitettuna kaupungin omistamat kiinteistöt.



3.2 Suunnittelutilanne

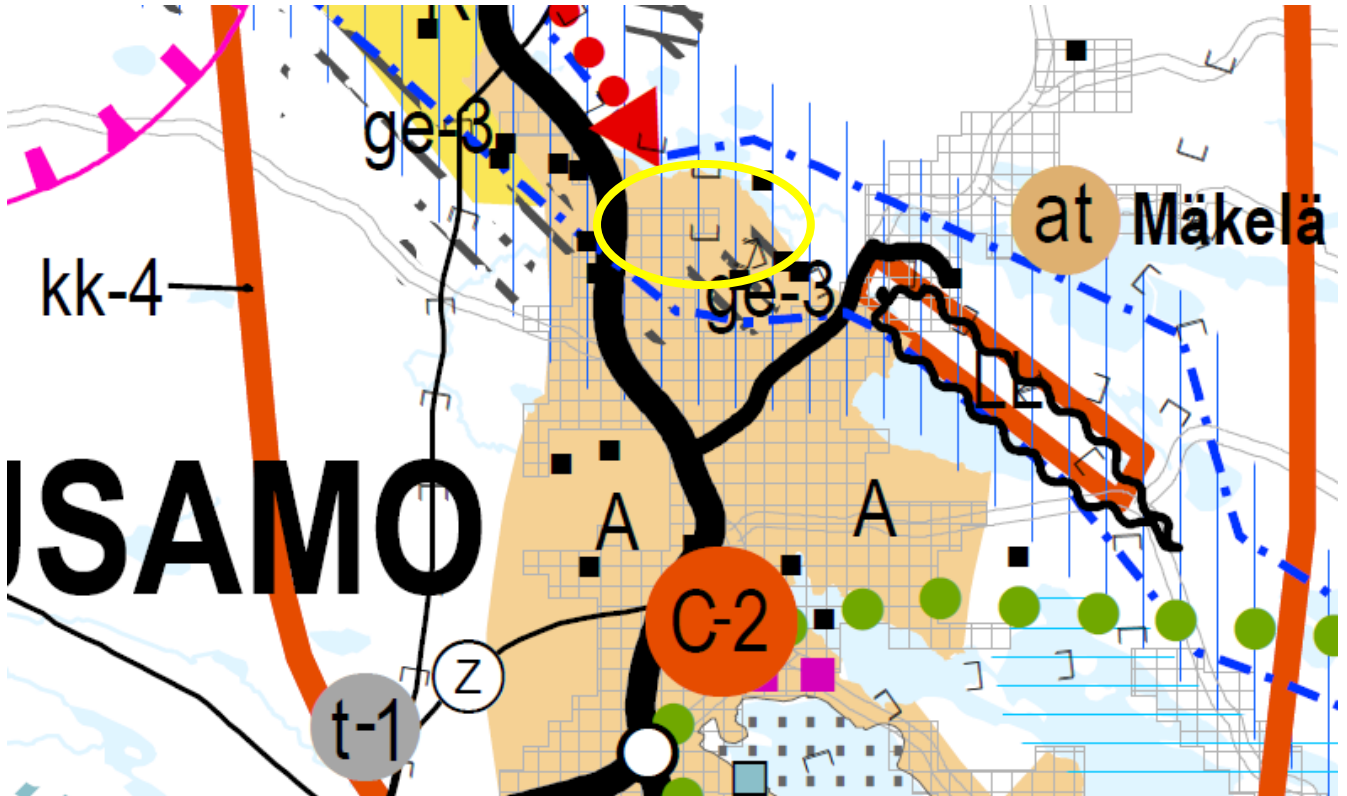
Suurella osalla suunnittelualuetta on voimassa asema- tai ranta-asetmakaava, mutta Pienen Petäjälammen pohjoispuolella on myös asemakaavoittamatonta aluetta. Yleiskaavatasolla alueella vaikuttavat Kuusamon strateginen yleiskaava sekä Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, mutta se toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa.

3.2.1 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu kolmessa vaiheessa vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa, jotka koskivat mm. kaupallisia palveluita ja suojelualueita sekä koko maakunnan alueidenkäyttöä mm. maaseudun asutusrakenteen, kulttuuriympäristöjen sekä virkistys- ja matkailualueiden osalta, ovat jo lainvoimaisia. Kolmas vaihemaakuntakaava pantiin täytäntöön ilman lainvoimaa marraskuussa 2018. Niin kauan kuin muutoksenhakuviranomainen ei kiellä 3:tta vaihemaakuntakaavaa, voidaan katsoa 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavan korvanneen vuonna 2006 lainvoimansaaneen Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan.



Suunnittelualue jää maakuntakaavassa kokonaisuudessaan kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena kehitettävän Kuusamon matkailukaupunki-rajauksen (kk-4) sekä pohjavesialuerajauksen (sininen pistekatkoviiva) sisäpuolelle. Alue on tärkeää pohjavesivyöhykettä (sininen pystyviivoitus). Alueella on muinaismuistokohteita (mustat neliöt) sekä valtakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma: tuuli- ja rantakerrostuma (ge-3). Alueen läpi kulkeva moottorikelkkailun pääreitti on merkitty myös maakuntakaavaan (harmaat hakaset). Alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).



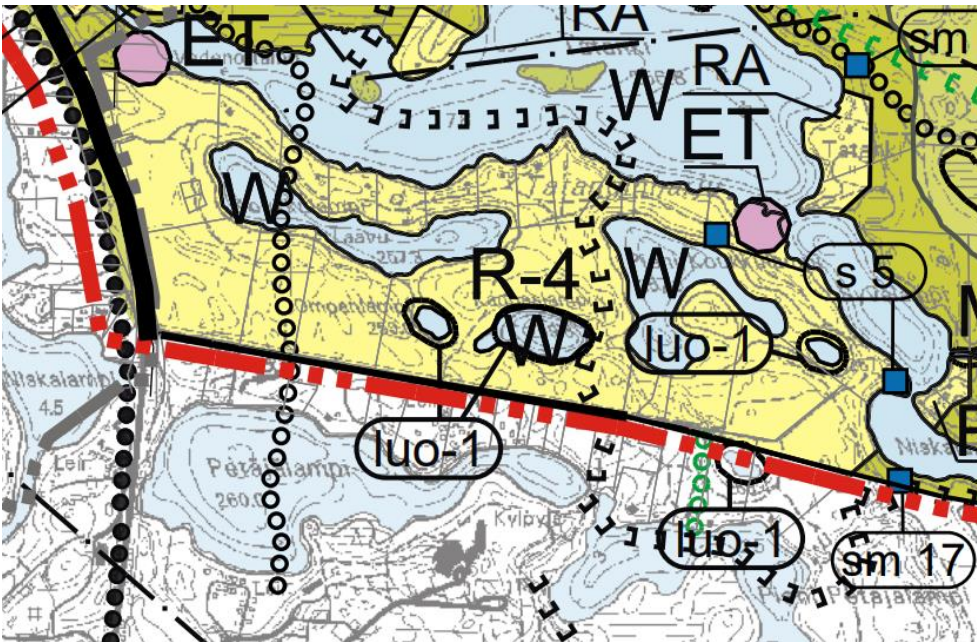
Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen summittainen sijainti merkitty keltaisella ellipsillä.

3.2.2 Yleiskaava

Alueen pohjoispuolisilla osilla on voimassa 15.11.2018 lainvoiman saanut Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava. Kaavassa alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R-4). Kaavaan on merkitty kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-1) sekä kaksi sotahistoriallista kohdetta (s 5).

Eteläpuolisella osalla on voimassa Kuusamon strateginen yleiskaava, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ulkoilunohjaamista tai ympäristöarvoja (MU-1).





Ote Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavasta.



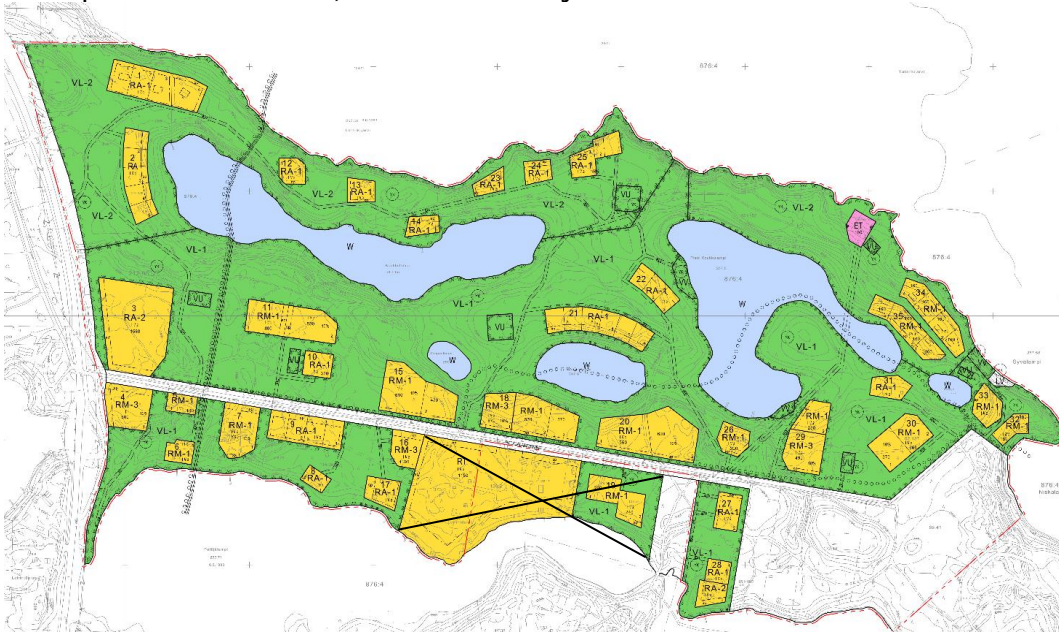
Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta

3.2.3 Asemakaava

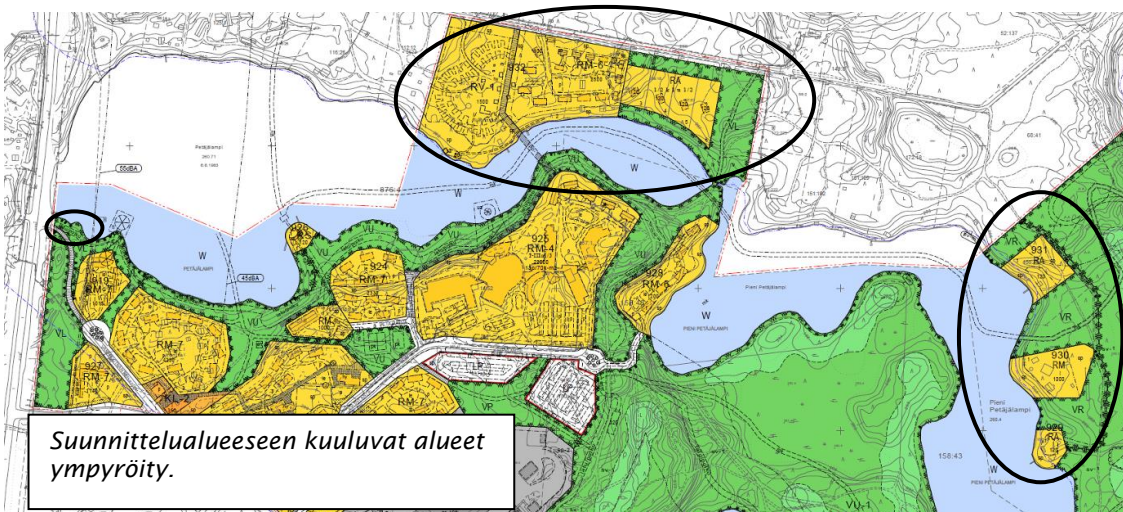
Suunnittelualueen suurimmalla osalla on voimassa Tatankijärvi-Koukkulammen ranta-asemakaava, hyväksytty 22.6.1992 § 48. Läninhallitus vahvisti rantakaavan 6.7.1993 tehdyllä päätöksellä lukuun ottamatta rakennuspaikkaa 3 korttelissa 27 ja kortteleita 32 ja 33. Myös lähivirkistysalueille VL-1 ja VL-2 merkityt erilliset saunarakennukset jätettiin vahvistamatta. Oikeuden päätöksellä korttelit 32 ja 33 palautettiin kaavan.



Voimassa olevassa rantakaavassa alueelle on osoitettu rakennuspaikkoja sekä loma-asunnoille että matkailurakennuksille. Rantakaavan rakennuspaikat eivät ole telttailu- ja leirintäaluetta lukuun ottamatta omarantaisia, vaan rantatörmät on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Rantakaavassa on osoitettu myös alueen läpi kulkevaa ulkoilu-, moottorikelkka- ja latuteitistöä.



Tatankijärvi-Koukkulammen ranta-asemakaava.



Ote Tropiikin alueella voimassa olevasta kirkonseudun asemakaavasta.





Ehdotuksen suunnittelualan summittainen rajausta. Alueen rajausta on muutettu ja osittain laajennettu luonnosvaiheen jälkeen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tropiikin alue on tällä hetkellä Kuusamon nopeimmin kasvavia, kehittyviä ja rakentuvia alueita, mikä heijastuu myös Tatanki-Koukkulammen alueelle. Alueella on tarvetta nostaa rakennusoikeutta ja ratkaista tuleva maankäyttö asemakaavalla yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Asemakaavoituksen pohjaksi on toteutettu maanomistajakysely vuonna 2009 ja ideakilpailu vuonna 2012. Ideakilpailusta ei saatu selkeää vetovoimatekijää alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kaupunginhallitus on käynnistänyt asemakaavan laatimisen kokouksessaan 29.9.2014 §:s sä 222. Kaavatyötä varten valittiin ohjausryhmä, joka kokoontui alkuvaiheessa. Ohjausryhmään kuului myös maanomistajien edustaja.

Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoitusprosessin osalliset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä. Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan



jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset on määritelty pääpiirteissään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.1 Vireilletulo

Vireilletuloilmitus on julkaistu 23.12.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteitä varten 23.12.2015–29.1.2016.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyöhön liittyvästä tiedottamisesta sekä osallistumismahdollisuuksista on kerrottu tarkemmin 23.12.2015 julkaistussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavan valmisteluvaiheessa on järjestetty kaksi maanomistajatilaisuutta, joissa kaavahanketta esiteltiin ja maanomistajat ja alueen toimijat toivat esille ajatuksiaan ja toiveitaan. Suurin osa maanomistajista toivoi rakennusoikeuden nostoa ja uusia rakentamismahdollisuuksia alueilleen. Maanomistajilla oli mahdollisuus jättää kommentteja alustavasta luonnoksesta 6.5.–23.5.2016.

Kaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten 13.10.–14.11.2016. Luonnoksesta saatu palaute ja siihen laaditut vastineet on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.1.2020 § 12.

Kaavaehdotus on nähtävillä 3.6.2021 – 31.7.2021.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Luonnoksesta lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Museo- ja tiedekeskus arkeologisen kulttuuriperinnön ja kulttuurihistorian osalta sekä Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos. Lausunnot pyydetään myös kaavaehdotuksesta.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Liikennejärjestely valtatie osalta on käsitelty Kirkonseudun asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa valtatie 5 ympäristössä välillä Pölkky-Tropiikin risteys, hyv. 10.6.2020, lv 13.7.2020.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muodostaa Tatanki-Koukkulammen alueesta vetovoimainen matkailualue, joka tukeutuu lähialueelle toteutettuihin matkailu- ja virkistyspalveluihin. Alue liittyy, täydentää ja jatkaa eteläpuolella olevaa Tropiikin aluetta, jolla on mm. kylpylähotelli ja golfkenttä.

Tavoitteet ovat työn aikana eläneet verrattuna lähtötilanteeseen. Alkuperäisen kyselyn perusteella maanomistajat halusivat säilyttää alueen tavanomaisen loma-asumisen alueena. Ohjausryhmä näki myös pysyvän asumisen sijoittamisen alueelle hyvänä.

Ehdotusvaiheeseen tultaessa on kaavatyön yhteydessä tutkittu palveluihin tukeutuvan loma-asumisen ja majoituksen sijoittumista ja kehittämismahdollisuuksia sekä mm. reittien sijoittumista alueelle. Yksityisen loma-asumisen tontit on osoitettu omarantaisina ja näin ollen vesistökohtaista mitoitusta on tarkasteltu perusteellisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu lähtökohtana. Alueen mitoitusta on luonnosvaiheesta pienennetty, mutta se on edelleen Kuusamon mittakaavassa hyvin maanomistajaystävällinen. Alueelle esitetään loma-asutuksen ja matkailukortteleiden lisäksi myös vakituista asumista.



Keskeisenä kaavatyön tavoitteena on ohjata ja edistää alueen toteutumista ja siihen liittyen sen käyttöasteen kasvua. Suunnittelualueella sijaitsee useita suojeltavia luonto- ja sotahistoriallisia kohteita, joiden säilyminen on huomioitu rakennuspaikkojen ja kulkuyhteyksien sijoittelussa.

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

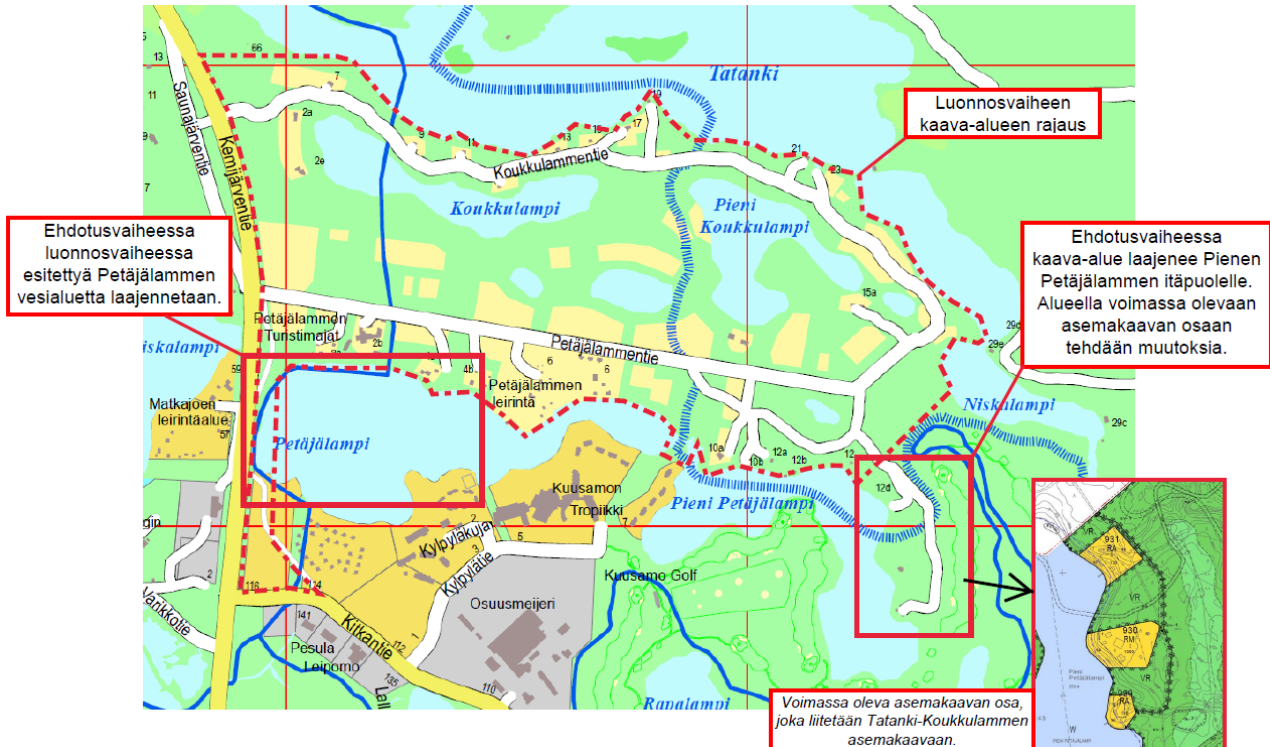
Kaavarajaus

Vireille tulohetkellä suunnittelualue rajautui Tropiikin alueella asemakaava-alueeseen käsittäen vain aiemmin asemakaavoittamattomia alueita. Vireilletulon jälkeen kaava-alue laajennettiin koskemaan myös asemakaava-alueella Tropiikin alueella leirintäalueen ja Kitkantien risteysalueella olevan korttelin osalta. Kaavan laajentaminen perustui osallisilta ja kaupungista saatuun palautteeseen. Osallisilta tuli esitys myös kaava-alueen laajentamiseksi pohjoiseen Nissinjärven suunnassa oleville hieman kauempana oleville yksityisille kiinteistöille, mutta suunnittelualueen raja päätettiin pitää valtatie lähellä olevan vedenottamon alueessa. Nämä muutokset kaava-alueen rajaukseen tehtiin ennen kuin luonnos asetettiin nähtäville.

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu ja laajennettu. Asiasta lähetettiin tiedote laajennusalueen ympäristön maanomistajille heinäkuussa 2019.

Reitistö

Alueella kulkeva polkuverkosto ja muut kevyenliikenteen kulkuyhteydet herättivät paljon mielipiteitä luonnosvaiheen kuulemisessa. Yhteydet Tropiikin alueeseen ja edelleen Kuusamon keskustan suuntaan sekä toisaalta myös pohjoiseen Rukalle päin koetaan tärkeinä, mutta varsinkin Petäjälammen pohjoisrannalle esitettyä polkua toivottiin poistettavaksi ja se poistettiin luonnosvaiheen jälkeen. Alueen länsiosassa kulkeva Ruka-Kuusamo yhdyslatu sekä moottorikelkkareitti vesistöjä pitkin osoitetaan kaavassa, muu polkuverkosto jää maanomistajan toteutettavaksi.



Luonnosvaiheen suunnittelualueen rajaus sekä siihen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee pääasiassa tavanomaisten loma-asuntojen tonttien ja rakennusoikeuksien määrän lisäämistä, matkailua palvelevan rakentamisen mahdollistamista sekä alueella kulkevien reittilinjausten päivittämistä. Rakennusoikeutta nostetaan ja rakennuspaikkojen lukumäärää lisätään maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden. Kortteleiden ja tonttien kokoja, muotoja ja oikeuksia rannan käyttöön on tarkistettu ja käyttötarkoituserkinnot muutettu vastaamaan maanomistajien tarpeita. Keskeisenä kaavatyön tavoitteena on ohjata ja edistää alueen toteutumista ja siihen liittyen sen käyttöasteen kasvua.

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne mukailee pääosin voimassa olevien kaavojen rakennetta. Alueen eteläosaan Petäjälammentien varteen sijoitetaan pääasiassa matkailurakentamista, alueen keskiosiin virkistyskäyttöaluetta ja pohjoisosiin Tatankijärven rantaan tavanomaista loma-asumista. Näin mahdolliset kaupallisen matkailun alueet ja matkailun ehdoilla kehitettävät alueet sekä ”yksityinen reviiri” pysyvät erillään toisistaan.

Valtatien läheisyyteen Petäjälammentien alun molemmille puolille mahdollistetaan korkeampaa liike- ja toimistorakentamista, jossa piha-alueet suuntautuvat valtatiestä ja sen aiheuttamasta melusta poispäin. Vakituista asumista on osoitettu korttelialueelle, jossa on ennestään pysyvää asutusta ja valtatie läheisyyteen Koukkulammentien alkupäähän. Valtatie melu rajaa loma-asumisen kauemmaksi. Lisäksi on osoitettu uusi pientaloalue hyvän kulkuyhteyden äärelle Petäjälammentien loppupäähän.

Alueen keskellä olevien lampien ympäristöt ja virkistysalueet palvelevat kaikkia alueen käyttäjiä – niin matkailijoita kuin mökkiläisiä. Petäjälammen pohjoisrannalla säilytetään myös yhtenäinen kapea virkistysalue, joka mahdollistaa rannan virkistyskäytön kaikille alueen käyttäjille.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään vastaamaan nykyistä käytäntöä ja määräyksiä.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 111,29 ha, josta vesipinta-alaa on 27 ha ja maapinta-alaa 84,29 ha. Virkistysalueiden osuus on 44,3 % ja rakentamisalueiden osuus 26,7 %.

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu yhteensä noin 43 150 k-m², kun nykyisessä rantakaavassa ja asemakaavassa sitä on yhteensä noin 24 100 k-m². Nykyisiin kaavoihin nähden alueen rakennusoikeus on näin ollen lähes kaksinkertainen (x1,8).

Rakennusoikeus kasvaa huomattavasti yksityisillä maa-alueilla, kun taas kaupungin omistamilla maa-alueilla rakennusoikeus hieman jopa laskee. Kaupungin omistamalla maalla ei ole osoitettu kaikkia mitoituksen mahdollistamia rantarakennuspaikkoja. Rakennusoikeus on jätetty reserviin odottamaan mahdollista tulevaa vetovoimahanketta.

Ehdotukseen on luonnoksen tonttimäärää vähennetty maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella. Alueen kehittämismahdollisuudet on turvattu rakennusoikeutta kasvattamalla varsinkin matkailua palvelevilla korttelialueilla. Tavanomaiseen loma-asumiseen varatut tontit ulotetaan rantaan asti ja rakennuspaikoilla on sallittu pienen, ympäristöönsä sulautuvan rantasaunan rakentaminen 10 metriin puustovyöhykkeen määrittelemästä rantaviivasta. Pientalojen tonttien määrää on pystytty osoittamaan enemmän, kun niitä ei osoitettu omarantaisina.

Rakennuspaikkojen lukumäärä on laskettu emäkiinteistön muunnettuun rantaviivaan perustuvan mitoituksen mukaan. Mitoituksessa on huomioitu maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä riittävän laajat ja yhtenäiset vapaat rantaviiva-alueet. Suunnittelualan korkea mitoitus pohjautuu voimassa olevaan ranta-asemakaavan. Koukkulammentien varressa järvien välisellä kannaksella on kaikissa kohdissa jätetty toinen rantaan rajoittuva puoli rakentamisen ulkopuolelle uusien tonttien osalta. Suurin osa loma-



asuntojen korttelialueista, eli perinteisistä mökkitonteista, sijoittuu Tatankijärven, Syvälammen ja Pienen Koukkulammen rantaan. Myös Pienen Petäjälammen rannalle, lähelle golf-kenttää, on osoitettu kaksi korttelia loma-asumiseen. Yhteensä loma-asuntotontteja on kaava-alueella 22 kpl ja pientalotontteja on 18 kpl.

Loma-asumisen tontit (RA) on ulotettu rantaan saakka, mutta eroosiolle herkkään ja maisemallisesti tärkeään rantaan on merkitty jätettäväksi rakentamisesta vapaa puusto- ja kasvillisuusvyöhyke. Asemakaavamääräysten mukaan 10 metrin päähän rannasta sallitaan kuitenkin pienen, alle 10 m² kokoisen ranta-saunan rakentaminen. Rakennusalat on muuten rajattu harjun päälle. Rakennusoikeus on nostettu nykyisen rantakaavan 80 k-m²:stä vähintään 120 + 40 k-m²:öön.

Pysäköinti järjestetään lähtökohtaisesti tonteilla. Autopaikkoja varataan asumiseen (AO, RA) 1 ap/as. Vieraspaiikkoja varataan 1 ap/alkavaa 6 muuta autopaikkaa. Matkailua palvelevilla alueilla autopaikkoja varataan 1 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80 m². Liikekortteleissa autopaikkoja varataan 1 ap/75 m².

5.1.2 Palvelut

Alueella on kaavan laatimisen aikana toiminut kaksi leirintäaluetta. Alue tukeutuu muiden palvelujen osalta Tropiikin alueen ja Kuusamon keskustan palveluihin. Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista tulla muitakin matkailua tukevia palveluja ja liiketoimintaa. Kuusamon ja Tropiikin alueen matkailupalvelut paranevat ja majoituskapasiteetti kasvaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjaveden suojelu on lakiin perustuva ehdoton vaatimus, johon kaavamääräyksissä viitataan. Kaavassa osoitetut toiminnot ja uusi rakentaminen ovat luonteeltaan sellaista, että pohjaveden pilaantuminen tai heikentyminen on kohtuudella ehkäistävissä. Pohjaveden muodostumista ei saa heikentää. Pihat, kulkuväylät ja paikoitusalueet tulee suunnitella siten, että asfaltoitavien pintojen osuus jää mahdollisimman pieneksi. Rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty. Alueelle ei osoiteta teollisuutta tai maataloutta.

Luontoselvityksessä mainitut lain nojalla suojellut arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä, joka velvoittaa säilyttämään ne luonnontilaisena. Muut luontoselvityksessä todetut luonnon monimuotoisuutta lisäävät arvokkaat kohteet on pystytty lähes kaikki huomioimaan ja ne on osoitettu suojelumerkinnällä, jonka mukaan kohteet on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisina.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavanlaajennuksella on alueellisia vaikutuksia kaupunkikuvaan/ympäristökuvaan. Se tiivistää toteutuessaan alueen rakennetta ja eheyttää ja uudistaa kaupunkikuvaa Petäjälammentien varressa. Rakentamiseen osoitettujen alueiden kasvamisen myötä alueen ilme muuttuu rakennetuksi ympäristöksi varsinkin Petäjälammentien vaikutuspiirissä. Nykyinen tie rakennetaan kaduksi, johon liittyy jalankulkijoille ja pyöräilijöille väylä. Tien alkupäässä myös kerroskorkeus kasvaa. Kaava lisää myös Kuusamon keskustan elinvoimaisuutta. Tärkeimmät sotahistorialliset kohteet on rajattu rakentamisalueiden ulkopuolelle.

Golfkentän suunnasta Tatanki-Koukkulammen alueen läpi kulkeva moottorikelkkareitti Tatankijärvelle linjataan uudelleen vesistöä pitkin kulkemaan valtatie varteen, josta se osan matkaa osoitetaan kaava-alueen läntiseen reunaan. Linjaus voi vähentää melua loma-asumisen alueella.



5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudet korttelialueet laajenevat verrattuna ranta-asemakaavan tilanteeseen, alueen luonnonympäristö muuttuu metsäisestä rakennetummaksi. Tavanomaisen loma-asumisen tontit ulotetaan rantaan saakka, vaikkakaan rantaan asti rakentamista ei uloteta. Vesistöjen vastarannalta katsottuna ranta muuttuu rakennetummaksi, kun ympäristönsä sopeutetut pienet rantasaunat saattavat erottua puuston seasta.

Metsäpohja on kulutukselle altista. Alueelle on muodostunut polkuja ja niitä voi kävijämäärän kasvun perusteella syntyä lisää. Rakentamisen yhteydessä ympäristön vaurioita voi korjata. Kävijöitä voidaan myös ohjata ja opastaa pysymään tietyillä poluilla. Luontokohteet on rajattu rakentamisen ja kulkuyhteyksien ulkopuolelle.

Kaava-alue on tärkeätä pohjavesialuetta. Kaavassa osoitetut toiminnot ja uusi rakentaminen ovat luonteeltaan sellaista, että pohjaveden pilaantuminen tai heikentyminen on kohtuudella ehkäistävissä eikä alueelle osoiteta teollisuutta eikä maataloutta. Rakennukset – lukuunottamatta kantovedellä olevia saunoja – on liitettävä viemäriin.

5.3.3 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Kaupungin ylläpitämiä reittejä kaava-alueelle on osoitettu yhdyslatu kaava-alueen länsiosaan. Maanomistajat voivat halutessaan rakentaa omia polkujansa maillensa. Viheralueille jo muodostuneita polkuja voi käyttää ulkoiluun.

Koukkulammen rannassa on olemassa oleva laavu ja Pienen Koukkulammen rannalle on osoitettu laavu ja uimaranta. Ne voivat lisätä ja keskittää ulkoilua rannalla.

Kaava mahdollistaa Tatanki-Koukkulammen alueen ja Tropiikin alueen olemassa olevan yhteyden kehittämisen. Alueita yhdistävä kannas avataan ja syntyvä vesiväylä katetaan kauniilla sillalla. lisäksi avaa sillan ali mm. melontayhteyden lampien välille. Tropiikin kylpylän läheisyydessä sijaitsee valaistu kuntorata/hiihtolatu, jota kaava-alueen matkailijat ja asukkaat voivat lisäksi käyttää.

5.3.4 Vaikutus liikenteeseen

Autoliikenne lisääntyy alueella kaavan toteuttamisen myötä erityisesti Petäjälammantiellä. Kevyen liikenteen turvallisuus parantuu, kun Petäjälammentie rakennetaan kakaduksi ja varustetaan erillisellä jalankulku- ja pyörätiellä. Tulevaisuudessa alueelta pääsee turvallisesti myös valtatie alitse rakennettavan alikulun kautta (asemakaavan muutos- ja laajennus valtatie 5 ympäristössä, hyv. 2020). Kaavassa on osoitettu Petäjälammantiestä päähän pysäköintialue alueen sisäisille käyttäjille mahdollista ladulle/kuntopolulle siirtymistä varten, vaikka varsinainen lähtöpaikka onkin Tropiikin edustalla. Pyöräilijät ja kävelijät saattavat lisätä Tropiikilta tulevaa kevyttä liikennettä yhdysväylän kehittämisen myötä. Kaava-alueen pohjoisosassa liikenteen lisääntyminen on vähäistä.

5.3.5 Yhteys kaupunkistrategiaan

Kuusamon kaupunkistrategian 2021-2028 painopisteinä ovat

- 1) Saavutettavuus ja yhteydet,
- 2) Yritysmönteisyys, asiakaslähtöisyys ja palveluasenne,
- 3) Elinkeinojen kehitys, kehittämishankkeet, puurakentaminen ja investoinnit, ja
- 4) Biotalous, matkailu ja ruokatuotanto sekä luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen.

Painopisteitä edistetään ja/tai toteutetaan strategian toimenpidekokonaisuuksilla.

Kaava edistää useamman toimenpidekokonaisuuden osia, jotka ympäröity kaaviossa alla.



Yritykset Verkostot Kärkihankkeet	Monipaikkaisuus Vapaa-ajan asujat Kuusamon yhteisö	Alueellinen yhteistyö Sote-uudistus	Digitalisaatio Järjestöt ja yhdistykset
Monipuolinen kulttuuri Tapahtumat	Kylät mukana Kaupunkimaiset palvelut	Turvallinen toimintaympäristö Perheet etusijalla	Nuorten työllistyminen Koulutusyhteistyö
Tarinan rakentaminen Keskustelukulttuuri	Ketteryys Tiedolla johtaminen	Omavaraisuus Investoinnit Puurakentaminen	Julkiset hankinnat Talouden tasapaino

Toimenpidekokonaisuudet, Kuusamon kaupunkistrategia 2021-2028

Kaavan toteutuessa syntyy uusia työpaikkoja ensin rakennus-, sitten matkailualalle. Kaavan aluevaraukset mahdollistavat myös pienehköjen perheyritysten perustamisen matkailijavirran ulottuville.

Kaavanmuutos ja laajennus edistää asukaslähtöistä palvelujen kehittämistä sekä paikallisten ja seudullisten tuotteiden myyntiä. Tropiikin alueella jo toimivat valtakunnalliset yritykset voivat laajentaa toimintaansa ja työllistää paikkakuntalaisia. Kuntalaisten virkistyspalvelut parantuvat.

Tarjonnan monipuolistuminen voi parantaa Kuusamon matkailukaupungin imagoa, mikä puolestaan vaikuttaa myönteisesti elinkeinoelämään sekä Kuusamon ja lähiseudun asukkaiden mielialaan. Myös kansainväliset yritykset voivat kiinnostua alueesta.

Alueen tiiviimpi rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista. Korttelialueiden tehokkaampi rakentaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja käyttäjiä, jotka hyödyttävät myös muita toimijoita alueella. Alueelle on tulossa 18 pientalotonttia kohtuullisen etäisyyden päähän. Myös turvallinen kevyenliikenteen yhteys on järjestettävissä kahta kautta keskustan suuntaan. Kaupungin keskustan, kirkonkylän, elinvoimaisuus lisääntyy.

Koska Kuusamo on yksi Pohjois-Pohjanmaan matkailun kärkikohteista, saattaa asemakaavan muutos ja laajennus lisätä matkailuelinkeinon maakunnallisia ja seudullisia kehittämismahdollisuuksia. Nuortenkin mahdollisuudet ja halu pysyä paikkakunnalla, samoin paikkakunnalle muutto ja muiden palvelujen kysyntä voivat lisääntyä.

Asemakaavoitus vaikuttaa myönteisesti Kuusamoon; rakentaminen viestii kaupungin elinvoimaisuudesta ja kehittymisestä.

Kaavan toteutuessa paranevat Kuusamon matkailupalvelut, majoituskapasiteetti kasvaa ja alan työtilanteet enenevät.

5.3.6 0-vaihtoehto, kaavaa ei laajenneta

Mikäli asemakaava jää ennalleen, eikä asemakaavaa laajenneta, alueen kehittämismahdollisuudet vähenvät. Tatanki-Koukkulammen monin osin toteutumaton ranta-asemakaava jää voimaan ja samoin muutosalueen asemakaava.

Korttelialueiden käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden pysyessä ennallaan, menetetään työllisyysvaikutus, mahdolliset uudet palvelut sekä majoituskapasiteetin lisäys.

Alue toimii jokamiehen oikeudella virkistysalueena tälläkin hetkellä Tropiikin suunnasta. Moottorikelkkaura golfkentän suunnasta halkoo kannaksen Tatankijärven suuntaan.



5.4 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 5:ltä kantautuvan liikennemelun torjumiseksi on loma-asuntojen uudet kortteli sijoitettu riittävän kauas meluselvityksen perusteella (yömelu 40 dB huomioitu). Pysyvän asumisen ja liiketilojen ohjeelliset rakennusalat sijoitettu siten, että rakennuksista muodostuu suojamuuri melua vastaan. Sisätilojen hiljaisuuden turvaamiseksi tien lähimpiä kortteleita koskee määräys rakenteellisesta ääneneristävyydestä.

Moottorikelkkareittivaraus on siirretty pois alueelta kulkemaan vesistöjä pitkin valtatie varteen.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavassa on käytetty seuraavia tavanomaisesta poikkeavia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä:

RV-1

Asuntovaunualue.

Alueelle saa rakentaa asuntovaunuja ja -autoja palvelevia vastaanotto-, huolto- sekä muita yhteistiloja. Lisäksi alueelle saa rakentaa majoitustiloja enintään 50% sallitusta kerrosalasta.

RS-1

Rantasaunojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksi matkailu- ja virkistyskäyttöön tarkoitettua saunan ja pukutilat käsittävää rakennusta.

Asemakaavamääräykset:

Asemakaavassa on annettu suunnittelumääräyksiä ja suosituksia, sekä toiminnallisia määräyksiä muun muassa pohjaveden laatuun kohdistuvien haitallisten vaikutusten estämiseksi, luonnonmukaisten alueiden säilyttämiseksi ja monipuolisten virkistysmahdollisuuksien turvaamiseksi:

1. Kerrosalaan laskettavaa tilaa saa olla vain kahdessa kerroksessa kellariin tai ullakon tasolle kerrosalaa osoitettaessa.
2. Alue on pohjavesialue. Pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittavat pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §).
3. Jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin, josta ne johdetaan puhdistettavaksi jätevedenpuhdistuslaitokseen. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty.
4. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä kiinteistön hulevesisuunnitelma. I-luokan pohjavesialueella tulee varmistaa puhtaiden hulevesien imeytys ilman tarpeettomia laaturiskejä. Rakentaminen ei saa vähentää imeytyvän veden määrää. Hulevedet on lähtökohtaisesti käsiteltävä kiinteistöllä. Kiinteistöltä ei saa johtaa hulevesiä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Hulevesien johtamisesta tai käsittelystä ei saa aiheutua haittaa naapurikiinteistölle, katualueelle tai muulle yleiselle alueelle.
5. RA-tonteilla kantovedellä olevan 10 m² suuruisen rantasaunan saa rakentaa rannan ja rakennusalan väliselle alueelle. Rantasaunaa ei tarvitse liittää viemäriin. Rantasaunan kokoa ei saa kasvattaa. Rantasauna on sopeutettava ympäristöön ja julkisivuvärien on oltava ympäröivään kangasmetsään sulautuvia. Suositeltavia värejä ovat esim. luonnonläheiset tummat ja murretun ruskean, vihreän ja harmaan sävyt. Kattona suositellaan käytettäväksi turvekattoa.
6. Alue kuuluu Kuusamon lentokentän lentoliikenteen estevapaaseen vyöhykkeeseen. Rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 45 m.
7. Alueella kulkevat reitit tulee toteuttaa niin, ettei eroosion riski lisäänty.



8. Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla 0.7 m ylimmän havaitun vedenkorkeuden yläpuolella.

9. RM-kortteileita koskevat määräykset:

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puuta pintakäsittelynä. Rakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä niin massoiltaan kuin väritykseltään. Mikäli massoittelu poikkeaa viereisistä rakennuksista merkittävästi, värien tulee olla yhtenäisempiä ja päinvastoin. Suositeltavia värejä ovat esim. luonnonläheiset tummat ja murrettu ruskean, punaisen, vihreän ja harmaan sävyt. Rakennusten kattoväri on oltava tummanharmaa tai musta. Rakennuksissa tulee olla räystäät.

Loma-asunnoista syntyvän jätteen kierrätykselle ja säilytykselle on varattava tarkoituksen mukaiset ja ympäristöön sulautuvat katetut tilat.

Korttelin viheralueiksi varattavilla alueilla oleva puusto ja metsäpohjan aluskasvillisuus on pyrittävä säilyttämään.

10. AO- ja RA-kortteileita koskevat määräykset:

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puuta pintakäsittelynä. Rakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä niin massoiltaan kuin väritykseltään. Suositeltavia värejä ovat esim. luonnonläheiset tummat ja murrettu ruskean, punaisen, vihreän ja harmaan sävyt. Rakennusten kattoväri on oltava tummanharmaa tai musta. Rakennuksissa tulee olla räystäät.

11. Autopaikkoja varataan seuraavasti:

AO- ja RA- alueet	1 ap/asunto
RM- alueet	1 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80 m ²
KL- alueet	1 ap/75 m ²

Edellisten lisäksi varataan 1 vierasap/6 alkavaa muuta autopaikkaa kohti.

Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.

12. RM-kortteileiden sähköjärjestelmissä on varauduttava sähköautojen lataamiseen. Tontin kaikille pysäköintipaikoille on varauduttava toteuttamaan järjestelmä sähköautojen hidaslataamista varten. Lisäksi on tehtävä tarvittavat varaukset sähkökeskustilassa ja varausputkina peruslatausjärjestelmän toteuttamiseksi vähintään 10 %:lle autopaikoista.

5.6 Nimistö

Asemakaavanmuutokseen ja laajennukseen sisältyvät katujen nimet pohjautuvat alueen nykyisiin nimiin ja ominaisuuksiin: Petäjälammentie, Koukkulammentie. Uusien katupistojen nimet on johdettu ympäristöstön nimistä tai ominaisuuksista: Koukkupolku, Harjulammenpolku, Pikkupolku, Petäjäpolku ja Kotipolku. Vesialueet on nimetty pohjakartan mukaan. Tatanki järvessä on pienempi ja suurempi saari. Kaavaan kuuluva suurempi saari on nimetty maanomistajan toiveen mukaisesti: Isosaari. Viheralueita ja ulkoilureittejä ei ole nimetty.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen korttelialueilla tapahtuu maanomistajan toimesta. Kaupunki toteuttaa saaduilla maankäyttösopimuskorvasuksilla mm. kadut. Kaupunki valvoo alueiden suunnittelua ja toteutusta.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen seurataan pohjaveden laatua, luonnon kestokykyä ja melutason kehittymistä sekä kerrosalan ja palvelujen toteutumista.

Kuusamo 24.5.2021



L. Alavuotunki
kaavoitusarkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	305 Kuusamo	Täyttämispvm	31.05.2021
Kaavan nimi	Kirkonseudun asemakaavan muutos ja laajennus Tatanki-Koukkulammen alueella		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.05.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	4113902014
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	111,2846	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	101,3659
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,9187

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	111,3680	100,1	43129	0,04	101,3659	37029
A yhteensä	3,5512	3,2	5049	0,14	3,5512	5049
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4726	1,3	4300	0,29	1,4726	4300
T yhteensä						
V yhteensä	49,3788	44,3	0		45,4119	0
R yhteensä	24,5706	22,1	33780	0,14	18,5354	27680
L yhteensä	4,2094	3,8	0		4,2094	0
E yhteensä	1,1421	1,0	0		1,1421	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	27,0433	24,3	0		27,0433	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	111,3680	100,1	43129	0,04	101,3659	37029
A yhteensä	3,5512	3,2	5049	0,14	3,5512	5049
A	3,5512	100,0	5049	0,14	3,5512	5049
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4726	1,3	4300	0,29	1,4726	4300
K	1,4726	100,0	4300	0,29	1,4726	4300
T yhteensä						
V yhteensä	49,3788	44,3	0		45,4119	0
VL	16,7488	33,9	0		14,7682	0
VU	30,9710	62,7	0		30,9710	0
VR	1,6590	3,4	0		-0,3273	0
R yhteensä	24,5706	22,1	33780	0,14	18,5354	27680
RA	5,1989	21,2	3840	0,07	3,6118	3120
RM	17,5993	71,6	28040	0,16	15,1104	24240
RV	1,6319	6,6	1580	0,10	-0,3273	0
RS-1	0,1405	0,6	320	0,23	0,1405	320
L yhteensä	4,2094	3,8	0		4,2094	0
Kadut	4,2094	100,0	0		4,2094	0
E yhteensä	1,1421	1,0	0		1,1421	0
ET	0,2364	20,7	0		0,2364	0
EV	0,9057	79,3	0		0,9057	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	27,0433	24,3	0		27,0433	0
W	27,0433	100,0	0		27,0433	0

Emäkiint	Rekisterinu	Tatanki	Koukkulampi	Pieni Koukkul	Syvälampi	Niskalampi	Pieni Petäjälampi	Petäjälampi	Kangas	Omp	Lisätietoja	16 lay rp:t	tark.	
107-13														
	107-57							77 / 19,25 / 0,31			Nosto rannalta 1 --> 2	2 RM	x	
112-4														
	112-12							75 / 37,5 / 0,6			Ei omarantainen	1 RM !	x	
116-2														
	116-26							147 / 85,25 / 1,36			Ei omarantainen	1 RM ! + 1 RA	x	
	116-25							39 / 39 / 0,62			Ei omarantainen	1 RM !	x	
	116-24							Ei rantaviivaa			Ei rantaviivaa	1 RM	x	
	116-20		189 / 0,61								Ei omarantainen	1 RS-1 !	x	
											Kuivanmaan paikka	1 RM	x	
125-0														
	125-1		120 / 0,39								Ei omarantainen	1 RS-1 !	x	
											Kuivanmaan paikka	1 RM	x	
	125-2							115 / 115 / 1,84			2 rrp/Ei omarant.	1 RM !	x	
129-2														
	129-2							118 / 29,5 / 0,47			Ei omarantainen	1 RM !	x	
138-0											1045,86			
	138-1	177 / 127,5 / 2,04	149 / 0,48									2+1 RA	x	
	138-2	124 / 80,5 / 1,29	150 / 0,49									1 RA	x	
	138-3	49 / 36,75 / 0,59	111 / 0,36									Toinen siirr. 138:14:lle	x	
	138-14	61 / 45,75 / 0,73										Koukkulammen rv on 138:	x	
	138-4	106 / 76,75 / 1,23	111 / 0,36									Siirretty 138:2:lta 1	x	
	138-5	133 / 70,25 / 1,12	117 / 0,38									Haluaa vain 1 rrp:n	x	
	138-6	84 / 65,75 / 1,05	93 / 0,30										x	
	138-7	82 / 41 / 0,66											x	
	138-11	190 / 67,5 / 1,08 + saari 0,72 ha/1											x	
	138-13	29 / 29 / 0,46	280 / 0,91	423 + 325 / 1,52 + 1,16			40 / 10 / 0,16	20 / 5 / 0,1	1	0	Saaresta siirr. toinen rrp	2 RA	x	
												Rv-pit. antaisi yht 5 rrp	x	
													x	
												Sisämaan rp:t	x	
													x	
												Sisämaan rp:t	x	
149-1														
	149-7			25 / 0,09									Emäkiinteistöllä 1 rrp	x
	149-6			67 / 0,24									Nosto rannalta 0,5 --> 1	x
													Nosto rannalta 0,5 --> 1	x
151-13														
	151-102	173 / 120,25 / 1,92		157 / 0,56									lisäksi 1 RA 164:2:lta*	x

VESISTÖSARAKKEIDEN LUVUT:

Yli 10 ha vesistöt:

Tod. rv / mrvm / kiinteistön rakennuspaikat

Alle 10 ha vesistöt:

Tod. rv / kiinteistön rakennuspaikat

RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄ LASKETTU

NÄIN:

Yli 10 ha vesistöt: mrvm x (vesistön mitoitusluku/1000)

Alle 10 ha vesistöt: (tod.rv/kok.rv) x KOKO vesistön rrp:t (painotettu keskiarvo)

TAULUKOSSA KÄYTETTY SEURAAVIA MITOITUSLUKUJA:

Yli 10 ha vesistöt: **16 rrp / mrvkm**

Tatanki n. 39,1 ha
Petäjälampi n. 15,83 ha
Pieni Petäjälampi n. 10,65 ha

Alle 10 ha vesistöt: **1rrp / 1 vesi-ha**

Koukkulampi n. 5,3 ha = 5 rrp
Pieni Koukkulampi 5 ha = 5 rrp
Syvälampi 5,4 ha = 5 rrp
Niskalampi 3 ha = 3 rrp
Kangaslampi 1,2 ha = 1 rrp
Ompanlampi n. 0,32 ha = 0 rrp

Koukkulampi kok. rv = 1543 m
Pieni Koukkulampi kok. rv = 1396 m
Syvälampi kok. rv = 1153 m
Niskalampi kok. rv = 913 m

Emäkiint	Rekisterinu	Tatanki	Koukkulampi	Pieni Koukkul	Syvälampi	Niskalampi	Pieni Petäjälampi	Petäjälampi	Kangas	Omp	Lisätietoja	Kaavan rp:t
151-46												
	151-109						49 / 20,75 / 0,33				Nosto rannalta 0,5 --> 1	1 RM x
	151-192						51 / 25,5 / 0,41				Nosto rannalta 0,5 --> 1	1 RM x
156-17												
	156-17							55 / 13,75 / 0,22			Nosto rannalta 0,5 -> 1	1 RM x
158-1												
	158-10						135 / 67,5 / 1,08					1 RM x
	158-16						78 / 39 / 0,62					1 RA x
	158-45						170 / 63,75 / 1,02					1 RM ! x
164-2												
	164-2	27 / 13,5 / 0,22		26 / 0,09							1 RA --> 151:102:lle	0 x
172-17												
	172-222						143 / 23 / 0,37				Nosto rannalta 1/2 -> 1	1 RM x
	172-223						15 / 3,75 / 0,06				Sisämaan rp	1 AO x
172-18												
	172-18						101 / 27,5 / 0,44				Nosta rannalta 1/2 -> 1	1 RM x
212-24												
	212-24							22 / 5,5 / 0,09			Osa RM-korttelia	1 RM x
212-5												
	212-94	70 / 30 / 0,48	165 / 0,53								Nostot rannoilta 2x(1/2->1)	2 AO +2* x; 1 molemmilta vesiltä sekä 1 siirretty 212:95:lta -> nostona 2*
	212-103		Ei rv								Ei rantaviivaa	1 AO
	212-104		Ei rv								Ei rantaviivaa	1 AO
	212-95		55 / 0,18					132 / 99 / 1,58			1 rrp siirr. 212:95:lle nost	1 KL x
											Sisämaan rp	1 KL
											Sisämaan rp	1 RM
328-1												
	328-3	188 / 141 / 2,26		284 / 1,02	503 / 2,18	94 / 0,31						6 RA x
373-0												
	373-0							128 / 45,5 / 0,73				1 RS-1
											Ei omarantainen	1 RV-1

