ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:

K — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

K-3 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alue on tarkoitettu liiketiloja sekä asuin- ja työskentelytiloja varten. Rakennuspaikalle saa toteuttaa liiketiloja enintään 500 k-m2. Rakennukset tulee toteuttaa ensisijaisesti hirsirakenteisina tai toissijaisesti muuna puurakenteena. Parvekkeet, pihat, ja muut oleskelualueet on sijoitettava valtatiestä pois päin siten, että rakennukset suojaavat niitä melulta.

VL — Lähivirkistysalue.

VL-4 — Lähivirkistysalue.
Alue on tarkoitettu VL-2 alueen sisällä olevien rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön ja yleiseen virkistyskäyttöön. Maanomistajat vastaavat alueen toteutuksesta. Alueella on turha ajoneuvoilla ajo kielletty. Alueelle ei saa suorittaa aukkohakkuita, maa-ainesten ottoa, varastointia tai muita luontoa huomattavasti muuttavia toimenpiteitä.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

VU-5 — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle saa toteuttaa elämyspuiston tai muita virkistyspalveluita siten, että myös yleinen liikkuminen ja virkistyskäyttö sallitaan alueella. Elämyspuistoon liittyvät rakenteet tulee toteuttaa kaavassa erikseen rajatuille alueen osille. Yleistä virkistyskäyttöä palvelevia reittejä, rakenteita ja pieniä rakennelmia kuten laavuja, nuotiopaikkoja, leikki- ja oleskelualueita sekä pieniä pelikenttiä saa toteuttaa koko alueelle luonnonympäristöön ja -maisemaan sopivalla tavalla.

RA-3 — Loma-asuntojen korttelialue.
Alueelle saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m2, loma-asunnon pinta-ala saa olla enintään 120 m2.

RM — Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

RM-6 — Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa lomaosakkeita. Rakennuksissa saa olla 2-4 asuntoa rakennusta kohti. Maantasossa saa olla enintään kaksi asuntoa rinnakain.

RM-7 — Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa matkailuun liittyviä majoitus-, näyttely-, kokous-, ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus alueelle sallitusta kerrosalasta saa olla enintään 20%.

RL — Leirintäalue.

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.

(932) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden käyttöön alue on tarkoitettu.

LT — Maantien alue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

W — Vesialue.

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.

5 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

KITKAN — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2400 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 70% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

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

Iu2/3 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I-II — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

35dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että sisätilojen melutaso on korkeintaan 35dBA.

Katu.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

pp/t — Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

pp-1 — Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa sillan.

ajo — Ajoyhteys.

Johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkölinja v=vesijohto j=viemäri

VU-5 — Elämyspuiston rakennuksille ja rakennelmille kuten seikkailu- ja vaijeriradoille varattu alueen osa. Alueelle toteutettavat rakennukset ja rakennelmat ja maastorakentaminen tulee sovittaa luonnonympäristöön ja -maisemaan olevaa puustoa ja kasvillisuutta säilyttäen.

p — Pysäköimispaikka.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka.

1ap/60k-m2 — Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

pk — Ohjeellinen pallokenttä.

vk — Ohjeellinen leikkikenttä.

laavu — Ohjeellinen laavupaikka.

lv-1 — Ohjeellinen rantautumispaikka.

sp — Säilytettävä puusto.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

55dBA — Teoreettinen melualue 55 dBA.

pv-1 — Vedenhankinnalle kannalta tärkeä 1. luokan pohjavesialue.
Pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittavat pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luvun 2 §).

tuu — Valtakunnallisesti arvokas tuulikerrostuma.
Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena siten, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Alueelle saa rakentaa kulkureittejä. Alueelle toteutettavat polut ym. maastorakenteet tulee toteuttaa luonnonympäristön ehdoilla niin, että alueen erityiset luonnonesiintymät säilyvät.

s-1 — Luonnontilaisena säilytettävä alue.

s-2 — Mahdollisimman luonnontilaisena säilytettävä alue.
Alueelle saa rakentaa kulkureittejä. Alueelle toteutettavat polut ym. maastorakenteet tulee toteuttaa luonnonympäristön ehdoilla niin, että alueen luontoarvot säilyvät.

luo-2 — Luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta arvokas kohde.
Silmälläpidettävän kasvilajin esiintymä, jonka säilymismahdollisuudet tulee ottaa mahdollisimman hyvin huomioon alueen toteutuksessa.

sm-1 — Historiallisesti merkittävä alue.
Alueella sijaitsee todennäköisesti toiseen maailmansotaan liittyviä puolustusrakenteita ja -kaivantoja. Kohteita saa restauroida virkistyskäytön tarpeisiin. Kaivantoja ei saa peittää eikä niihin saa rakentaa kohteisiin kuulumattomia osia.

s-3 — Suojeltu rakenne.
Elinkeinohistoriallinen muistomerkki (tervahauta). Kohde tulee säilyttää, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa muulle maankäytölle. Kohdetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Museoviranomaisen lausunto.

REITIT
Muutetaan ohjeellisiksi viivamerkinnöiksi ehdotusvaiheessa

Latu/ulkoilupolku (talvi- ja kesäkäyttö).

Latu (vain talvikäyttö).

Ulkoilupolku.

Kapea ranta- tai metsäpolku.

Moottorikelkkaura tai -reitti.

MUUT MERKINNÄT
Poistetaan ehdotusvaiheessa

Tonttialue voimassa olevassa kaavassa.

15 m etäisyys rantaviivasta.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Alueelle ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Jos alueelle on odotettavissa tällaisia toimenpiteitä on kaupungin tarvittaessa pyydettävä asiasta alueellisen ELY-keskuksen lausunto.
2. Jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin, josta ne johdetaan puhdistettavaksi jätevedenpuhdistuslaitokseen. Jätevesien imeyttäminen tai muu päästäminen maaperään on kielletty.
3. Alue kuuluu Kuusamon lentokentän lentoliikenteen estevapaaseen vyöhykkeeseen. Rakennusten ja rakennelmien suurin sallittu korkeus on 45 m.
4. Alueella kulkevat reitit tulee toteuttaa niin, ettei eroosion riski lisäänny.
5. Korttelin 932 tonteilla 1-7 sekä kortteleissa 934-935, 938-939, 941, 943-946 sekä 948-950 tulee rakennuslupa-asiakirjoihin liittää koko korttelia tai korttelinosaa koskeva korttelisuunnitelma, johon rakentamisen tulee perustua.
6. Yksityisille tonteille johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa yksityisesti.
7. Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla 0.7 m ylimmän havaitun vedenkorkeuden yläpuolella.

KORTTELIALUEIDEN RAKENTAMISTA KOSKEVAT SUOSITUKSET:

- Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Katon lappeiden suositeltava kaltevuus on vähintään 1:4 tai jyrkempi, ja harjakatoissa 1:2,5-1:1,5.
- Katon harjan tulee olla rakennuksen rungon suuntainen tai siihen nähden 90 asteen kulmassa. Katto voi muodostua myös useasta lappeesta.
- Rakennusten tulee olla räystäällisiä.
- Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla höylätty hirsi tai muu puumateriaali. Julkisivuissa saa olla vaaka- tai pystylaudoitusta ja kaikkien puupintojen tulee olla pintakäsiteltyjä. Pieni osa julkisivua voi olla myös rapattu tai luonnonkiviverhoiltu. Hirsirakennuksissa ei tulisi olla ulkonevia, ns. pitkiä nurkkia eikä rakennusten runkomateriaalina käyttää pyörö- tai kelohirttä.
- Jäteastiaa varten tulee rakentaa ulkovarasto tai katos, joka peittää jäteastian näkymisen kadulle tai virkistysalueille. Jätekatos on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava rakennusten yhteyteen.
- Rakennuspaikkoja ei tulisi aidata ilman pakottavaa tarvetta.
- Katon värin tulee olla värisävyltään tumma, mielellään ruskea, punaruskea, harmaa tai musta.
- Loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla julkisivun suositeltava väritys on kangasmetsään sulautuva. Sopivia julkisivuvärejä ovat esim. luonnon läheiset tummat ja murretut punaisen, ruskean, vihreän ja harmaan sävyt.

ULKOTILOJA KOSKEVAT RAKENTAMISSUOSITUKST PIHA-, PYSÄKÖINTI- JA KATUALUEILLA:

- Rakennushankkeen yksityiskohtaisessa suunnitelmassa tulee osoittaa tarkasti tontin toimintojen sijoittaminen ja rakentamisen periaatteet. Asemapiirroksesta tulee ilmetä luonnontilaisena säilytettävät tai istutettavat tontin osat, ajoneuvo-, ja kevyelle liikenteelle sekä pysäköintiin varatut alueet pinnoitemateriaaleineen sekä virkistykseen ja vapaa-ajan viettoon varatut tontin osat kalustuksineen.
- Korttelialueilla tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon. Rakentamisen yhteydessä turmeltuneet puut tulee korvata seudulle ominaisilla uusilla puilla.
- Pihat, kulkuväylät ja paikoitusalueet tulee suunnitella siten, että asfaltoitavien pintojen osuus jää mahdollisimman pieneksi. Nurmettamisen sijasta on suotavaa, että rakentamisen aikana vaurioituneille ja muille viheralueille siirretään ja istutetaan metsänpohjakasvillisuutta. Tiiviisti rakennetuissa kortteleissa sekä niiden läheisillä jalankulkualueilla suositellaan vaihtoehtoisesti myös kiveämistä.
- Erityistä huomioita tulee kiinnittää leikki-, oleskelu- ja ulkoalueiden monipuolisuuteen, turvallisuuteen, ympärivuotiseen käyttömahdollisuuteen sekä laadukkaaseen toteutukseen.

VIRKISTYS- JA URHEILUALUEITA KOSKEVAT SUOSITUKSET:

- Rakennushankkeen yksityiskohtaisessa suunnitelmassa tulee osoittaa tarkasti eri toimintojensijoittaminen ja rakentamisen periaatteet. Asemapiirroksesta tai yleissuunnitelmasta tulee ilmetä luonnontilaisena säilytettävät ja rakennettavat alueen osat, esim. elämyspuisto kulkuväylineen, ulkoilureitit ja pysäköintiin varatut alueet kalusteineen, pinnoitemateriaaleineen ja käsittelyineen.
- Alueen luonnonympäristöä, erityisesti olemassa olevaa puustoa, tulisi säilyttää mahdollisimman paljon yhtenäisinä vyöhykkeinä. Istutettavien kasvien ja puiden tulisi olla seudulle ominaisia kasveja. Kosteikkojen ja soistuvien alueiden vedenkierto tulisi säilyttää suunnittelemalla reittien rakenteet niin, ettei veden luonnollinen kierto niille esty.
- Alueen polut ja ulkoilureitit tulisi toteuttaa ilman kestopäällysteitä, ajoneuvotiet ja pysäköintialueet tulee suunnitella siten, että asfaltoitavien pintojen osuus jää mahdollisimman pieneksi.
- Hoidettavilla viheralueilla tulisi kiinnittää erityistä huomioita alueiden monipuolisuuteen, turvallisuuteen, ympärivuotiseen käyttömahdollisuuteen ulkoilua, urheilua ja ulko-oleskelua varten sekä alueiden laadukkaaseen toteutukseen.

TATANKI-KOUKKULAMPI

KUUSAMON KAUPUNKI

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

1:2000 LUONNOS

Asemakaavan muutos koskee Kuusamon kirkonseudun asemakaavan kortteleita 927 ja 932 sekä Tatanki-Koukkulammen rantakaavan kortteleita 1-35 sekä niihin liittyviä virkistys-, vesi-, erityis-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan laajennus koskee Petäjälammen pohjoispuolisia alueita Tatanki-Koukkulammen alueella.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Kuusamon kirkonseudun asemakaavan korttelit 927, 932 ja 934-960 sekä niihin liittyvät virkistys-, vesi-, katu- ja erityisalueet.

Asemakaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa tilannetta tammikuussa 2016.

Mika Mankinen

Oulussa 23.9.2016

Elina Marjakangas
Arkkitehti, YKS-519

Mikko Korhonen
Arkkitehti, YKS-568

SWECO