
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: E27833

TILAAJA: KUUSAMON KAUPUNKI

TATANKI – KOUKKULAMPI ASEMAKAAVA



LUONNOS

23.9.2016

SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Käsittelyvaiheet

Vireilletuloilmoitus	23.12.2015
OAS nähtävillä	23.12.2015–29.1.2016
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	xxxx
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	xxxx
Hyväksyminen, kaupunginhallitus	xxxxx
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto	xxxxx
VAIHE	päiväys

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ.....	2
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
	2.2 Asemakaava.....	2
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
	3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	3
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
	3.1.2 Luonnonympäristö	3
	3.1.3 Muinaismuistot ja kulttuurihistoria.....	4
	3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	5
	3.1.5 Maanomistus	8
	3.1.6 Palvelut	9
	3.1.7 Virkistysalueet ja –reitit.....	9
	3.1.8 Liikenne, tiet ja kunnallistekniikka.....	10
	3.1.9 Ympäristön häiriötekijät	11
	3.2 Suunnittelutilanne	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
	4.3.1 Osalliset	18
	4.3.2 Vireilletulo	19
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
	4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	19
	4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	20
	4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
	4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset.....	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	27
	5.1 Kaavan rakenne	27
	5.1.1 Mitoitus	27
	5.1.2 Palvelut	28
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	28
	5.3 Aluevaraukset	29
	5.3.1 Korttelialueet.....	29
	5.3.2 Muut alueet	32

5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	34
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.4.3	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	35
5.4.4	Liikenne, turvallisuus, melu	35
5.4.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	36
5.4.6	Vaikutukset historiallisiin kohteisiin.....	37
5.4.7	Muut vaikutukset.....	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	37
5.6	Kaavamerkinntät ja –määräykset.....	37
5.7	Nimistö	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty	16.8.2016
Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja rantakaavasta	
Kaavamerkinntät ja –määräykset (A3)	
Pienennös kaavakartasta (1:5000, A3)	
Kiinteistökohtainen laskelma rakennusoikeuksien muutoksista	
Luontoselvitys; raportti ja kartta	
Arkeologinen inventointi	
Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)	

Kaavakartta:

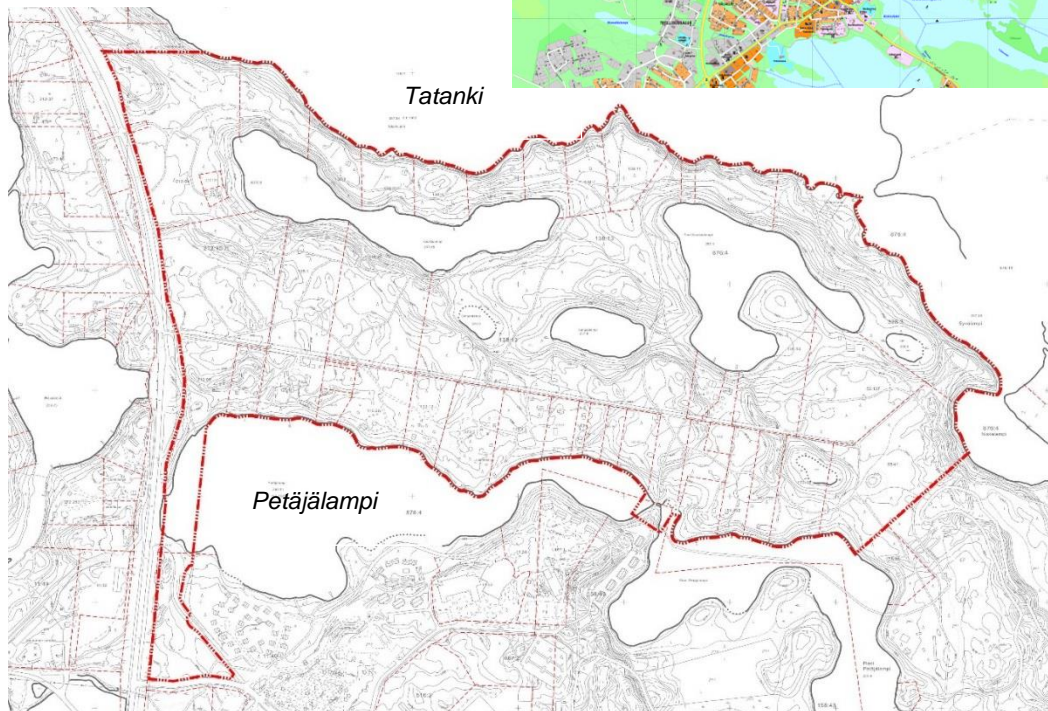
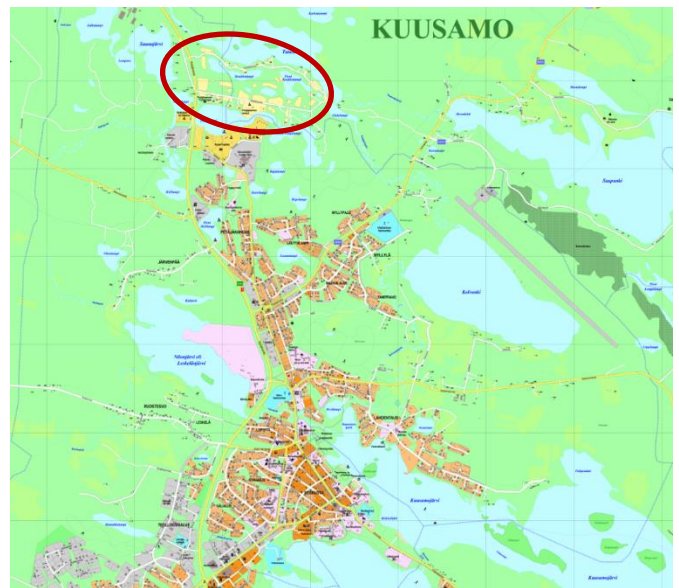
Asemakaavakartta, luonnos 1:2000	23.9.2016
----------------------------------	-----------

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin Kirkonkylän taajama-alueen pohjoisosassa, Tropiikin ja Petäjälammen alueen pohjoispuolella sekä Kemijärventien varrella Petäjälammen eteläpuolella. Alue rajautuu lännessä Valtatie 5:een. Lisäksi aluetta rajaa Tatankijärvi, Syvälampi, Niskalampi, Petäjäkankaan golfkenttä, Petäjälampi ja Pieni Petäjälampi. Suunnittelualueella sijaitsevat Koukkulampi, Pieni Koukkulampi, Kangaslampi ja Ompanlampi. Alue pinta-ala on noin 96 ha. Valtaosa suunnittelualueen maista on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa alueelta noin 22 ha maata.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ja sijainti.

*Kaava-aluetta on laajennettu vireille-
tulon jälkeen. Myös vt5 liikennealuetta on otettu sittemmin mukaan.*



2 TIIVISTELMÄ

Täydennetään kaavoituksen edetessä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 29.9.2014 Kaupunginhallituksen päätös kaavatyön käynnistämisestä
- 23.12.2015–29.1.2016 OAS nähtävillä**
- 24.6.2015 Aloituskokous ja kaavoittajan 1. maastokäynti
- 8.9.2015 Luontoselvitys
- 1.10.2015 Arkeologinen inventointi
- 4.12.2015 1. Maanomistajatilaisuus Kuusamossa
- 8.12.2015 Ohjausryhmän 1. kokous Kuusamossa
- 22.12.2015 Ohjausryhmän 2. kokous Kuusamossa
- 27.1.2016 kaavapalaveri videoyhteydellä
- 16.2.2016 kaavapalaveri Oulussa
- 15.3.2016 kaavapalaveri Oulussa
- 14.4.2016 kaavapalaveri Oulussa
- 3.5.2016 2. Maanomistajatilaisuus Kuusamossa: alustavan luonnoksen esittely
- 4.5.2016 Kaavoittajan 2. maastokäynti
- 4.5.2016 Ohjausryhmän 3. kokous Kuusamossa: alustavan luonnoksen esittely
- 6.5.–23.5.2016 Maanomistajien ennakkokuuleminen**
- 24.5.2016 kaavapalaveri Oulussa
- 14.6.2016 Ohjausryhmän 4. kokous Kuusamossa
- 11.8.2016 kaavapalaveri Oulussa
- xx-xx **Kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten**
- xx.xx vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- xx-xx **Kaavaehdotus nähtävillä**
- xx.xx. vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
- xx.xx **Valtuusto hyväksyi asemakaavan**

2.2 Asemakaava

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

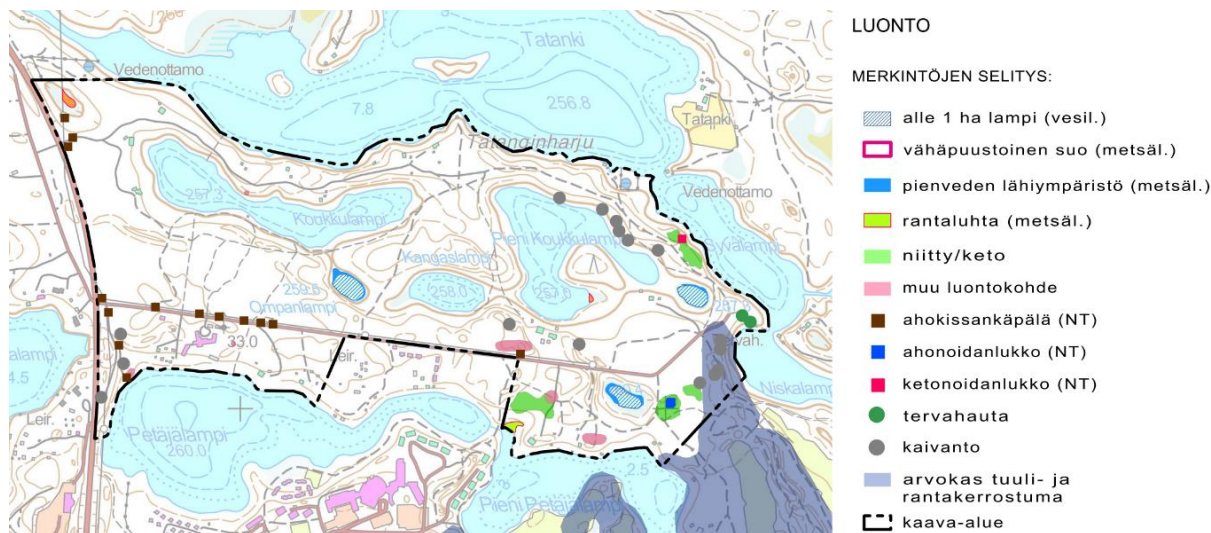
Suunnittelualue on kapeahko maakannas Tatankijärven ja Petäjälammen välisellä alueella. Alue on pääosin kuivaa kangasmetsää ja alueella on muutamia loma-asuntoja, leirintä- ja asuntovaunualue ja matkailukäytössä oleva Petäjälänna. Toisen maailmansodan aikana alueella oli saksalaisten joukkojen asemia ja majoitusalueita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen asemakaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys, joka on liitteenä. Selvityksen laati kesällä 2015 biologi Aija Degerman Sweco Ympäristö Oy:stä.

Selvityskartalla on esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiset luontokohteet. Näitä ovat suunnittelualueella vesilain mukaiset alle 1 ha kokoiset lammet, metsälain mukaiset erityisen arvokkaat elinympäristöt ja huomionarvoisen lajiston kasvupaikat. Nämä kohteet on syytä huomioida maankäytön suunnittelussa. Muina huomionarvoisina kohteina on kartalla esitetty alueet, joilla on maisemallisesti huomioitavaa puustoa sekä selvityksen yhteydessä havaitut tervahaudat ja sodanaikaiset kaivannot.

Alue on tärkeää pohjavesialuetta ja itäosa suunnittelualueesta on arvokasta tuuli- ja rantakerrostumaa.

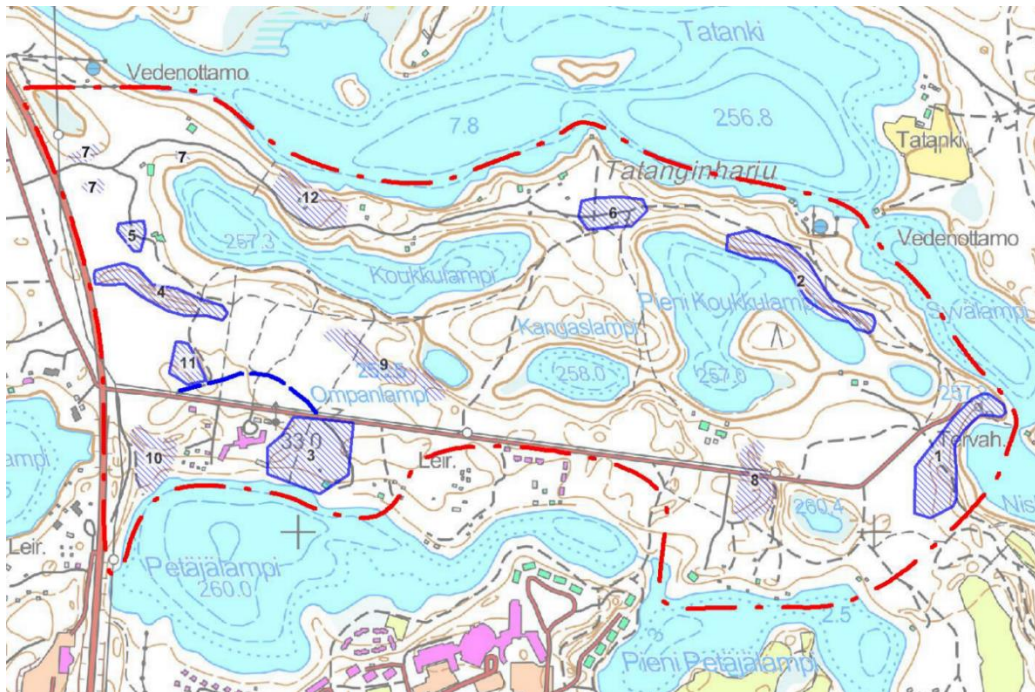


ote luontoselvityksen kartasta.

3.1.3 Muinaismuistot ja kulttuurihistoria

Alueelle on laadittu arkeologinen inventointi syksyllä 2015. Inventoinnin teki arkeologi Kalle Luoto Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:stä. Inventoinnin tuloksena ei paikannettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

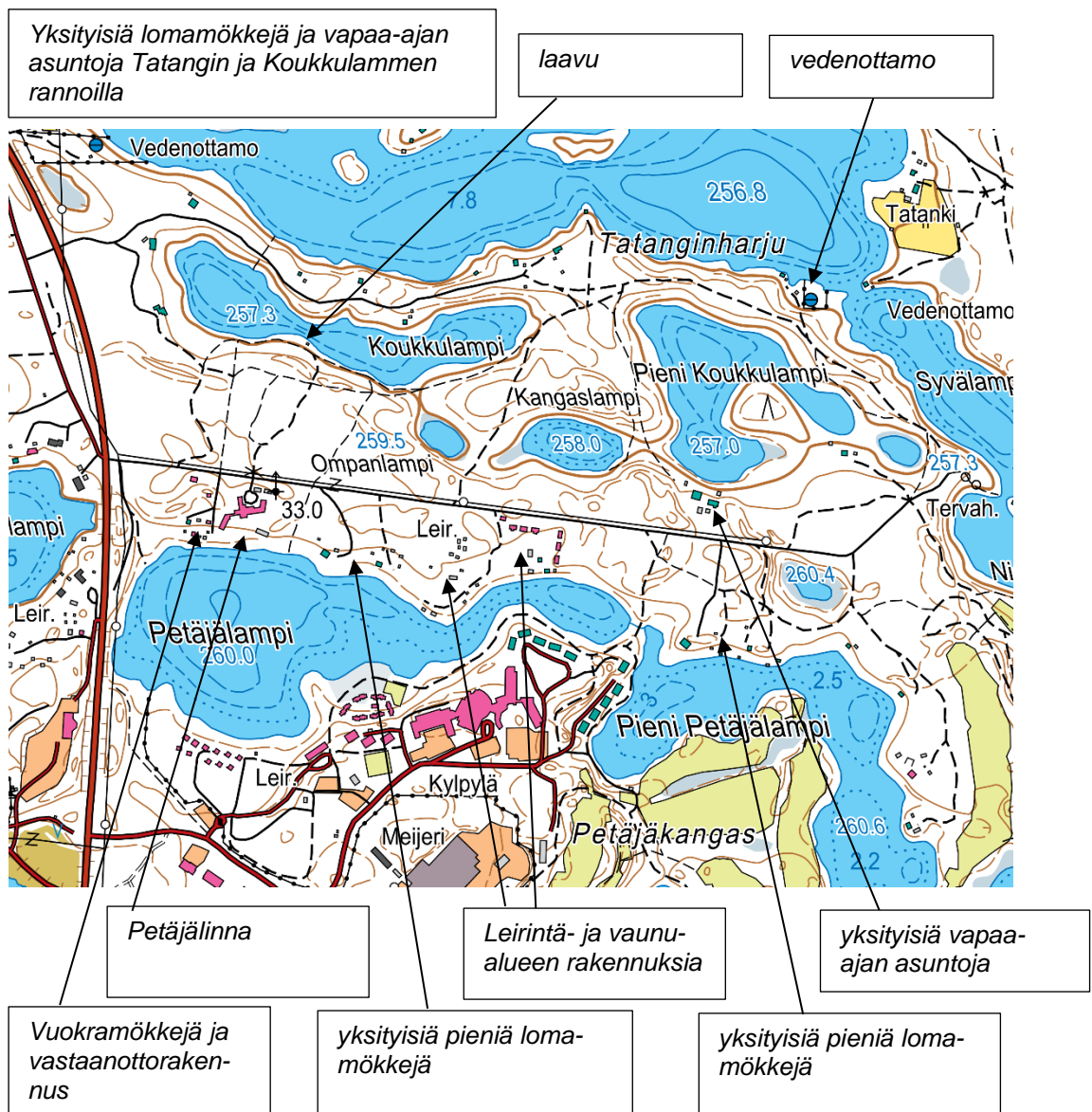
Alueella on varsin runsaasti sotahistoriaan liittyviä kohteita, lähinnä juoksuhautoja ja poteroita. Arkeologisen inventoinnin yhteydessä alueelta paikannettiin noin 100 erilaista maa-rakennetta tai kuoppaa, joista suurin osa liittyy paikalla toimineeseen saksalaisten toisen maailmansodan aikaiseen huoltovarikkoon. On mahdollista, että osa rakenteista liittyy myöhempään maankäyttöön, sillä alue on ollut retkeily- ja leirintäkäytössä jo kymmeniä vuosia. Havaituista rakenteista selkeimmät kokonaisuudet koottiin arkeologisessa inventointitarkastelussa 12 kokonaisuudeksi, joiden ulkopuolelle jäi myös joitakin kaivantoja ja kuoppia. Osa inventoinnin yhteydessä tarkastelluista rakenteista vaikuttaisi jääneen ainakin osittain kesken. Lisäksi muutamien juoksuhautojen sijoittuminen vaikuttaa oudolta. On mahdollista, että aluetta on käytetty harjoittelu- ja opetustoiminnassa, jolloin rakenteiden toiminnallisuus ei ole ollut etusijalla. Toisaalta lähialueiden tarkastelu ja perehtyminen historiallisiin lähteisiin auttaisivat muodostamaan tarkemman kuvan alueesta. Inventoinnin perusteella tarkastellut kohteet voidaan luokitella Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä luokkaan ”muu kulttuuriperintökohde”. Inventointitarkastelun perusteella suositellaan, että ainakin jäännökset alueilla 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 11 voitaisiin huomioida alueen jatko suunnittelussa. Näillä alueilla sijaitsee selkeästi maastossa havaittavia kohteita. Jäännökset kertovat osaltaan 1900-luvun historiasta ja niitä voitaisiin hyödyntää alueen menneisyydestä kertovina nähtävyyks- tai matkailukohteina.



Arkeologisen selvityksen inventointiraportissa mainitut aluekokonaisuudet kartalla

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on 1960–2000-luvuilla rakennettuja loma-asuntoja, Petäjälinnan majoitus- ja ravintolarakennus sekä leirintäalueen vastaanotto- ja majoitusrakennuksia. Alueella on tällä hetkellä kaksi yrittäjää, jotka vuokraavat leirintämökkejä ja vaunupaikkoja. Varsinainen, suurempi leirintä- ja asuntovaunualue on nimeltään Petäjälammen lomakylä.. Alueen varsinainen matkailurakentaminen sijaitsee kaikki Petäjälammen rannassa Petäjälammentien eteläpuolella. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.





Petäjälinna on entinen Soneran rakennuttama rakennus, jolla on uusi matkailuyrittäjä. Tiloissa järjestetään yksityistilaisuuksia, koulutuksia ja juhlia. Huoneistoalaa on noin 800 m² ja majoitustilaa noin 24 hengelle. Petäjälammen rannassa on erillinen suuri sauna.



Vuokramökkejä ja vastaanottorakennus Petäjälinnan länsipuolella.



Petäjälammen pohjoisrannan käyttöä. Rannassa on paljon yksityisiä laitureita, soutuveineitä ja muutama saunarakennus.



*Petäjälinnan lomakylän vastaanotto-
rakennus ja leirintämökkejä*



Yksityistä lomarakentamista Petäjälammen rannassa



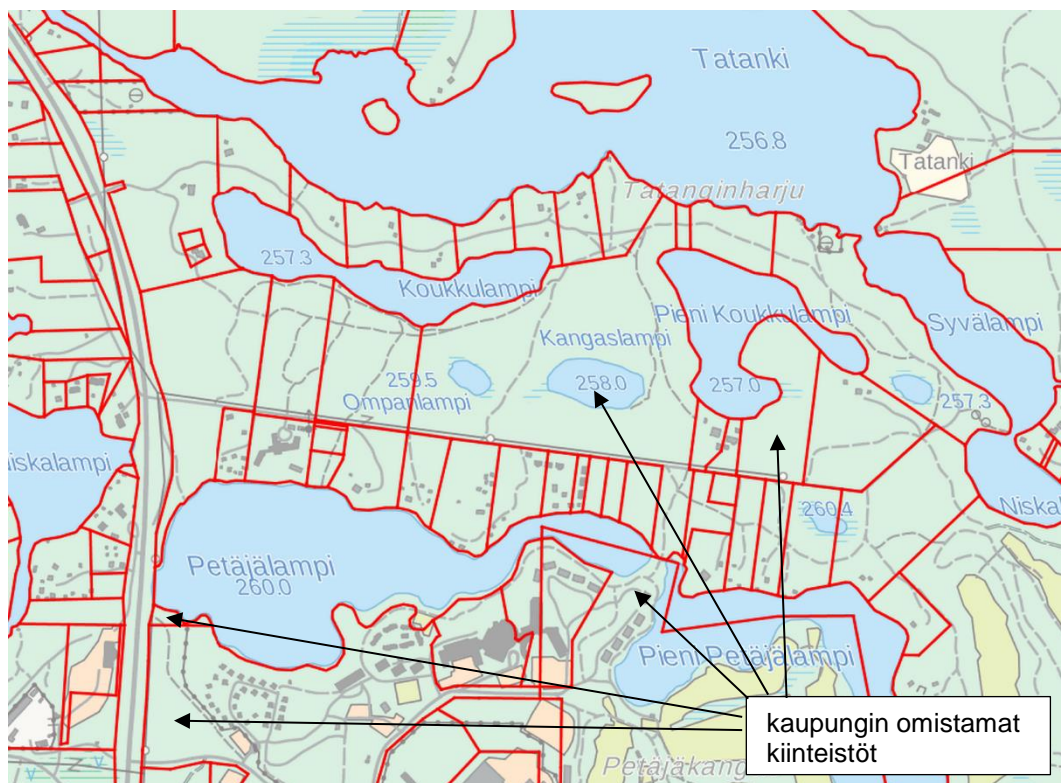
Yksityistä lomarakentamista Koukkulammen länsiosassa



Yksityistä lomarakentamista Tatangiin rannalla

3.1.5 Maanomistus

Valtaosa alueesta on yksityisessä omistuksessa. Kuusamon kaupunki omistaa Kangaslammen ja Ompanlammen ympäristössä olevan kiinteistön, Pieneen Koukkulampeen rajoituvan kiinteistön sekä Petäjälammen eteläpuolella olevat kiinteistöt, joille suunniteltualue ulottuu.



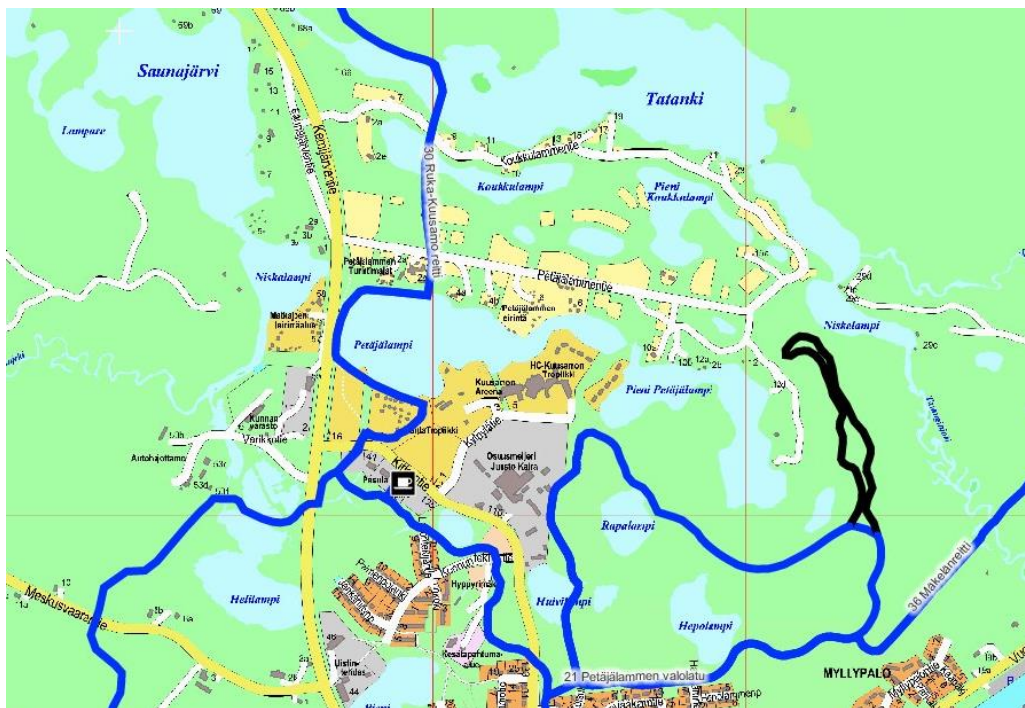
3.1.6 Palvelut

Alueella ei ole majoitus- ja leirintäaluetoinnin ohella muita palveluita tai päivittäistavarakauppaa. Tropiikin puolella olevia matkailupalveluita ovat mm. kylpylä-hotelli ja täysimittainen golfkenttä. Muiden palveluiden osalta alue tukeutuu Kuusamon ja Rukan keskustojen palveluihin.

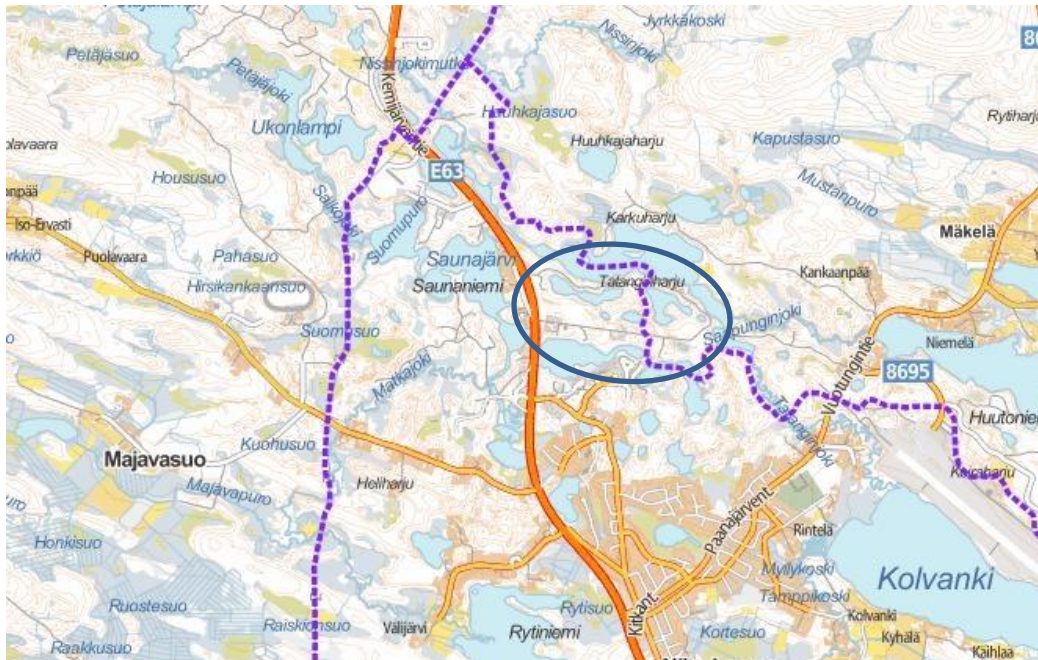
3.1.7 Virkistysalueet ja –reitit

Alueen metsät ja lampien ympäristöt ovat olleet kymmeniä vuosia ulkoilukäytössä, ja alueella on paljon polkuverkostoa. Alueen kautta kulkee myös Rukan ja Kuusamon välinen yhdyslatu ja moottorikelkkailu-ura. Ruka-Kuusamo yhdyslatu Kiertää Petäjälammen lähellä valtatieä ja kulkee Koukkulammen ja Tatangin vesialueiden poikki Rukan suuntaan. Koukkulammen etelärannalla on laavu. Petäjälammen eteläranta on jätetty Tropiikin asemakaavassa virkistysalueeksi ja varattu rantaa myötäilevää latua/polkua varten.

Tatanki- Koukkulammen rantakaavassa kaikki tontteja ympäröivät alueet on varattu lähivirkistysalueiksi, mutta suunnittelualueen pohjoisosassa Koukkulammentien ympäristössä lähivirkistysalueet on kaavamääräyksellä tarkoitettu alueen sisällä olevien rakennuspaikkojen yhteiseen käyttöön ja alueella on turha ajoneuvoilla ajo kielletty.



Alueen latuverkko (lähde: Kuusamon kaupunki)



Alueen moottorikelkkaurat (lähde: Metsähallituksen retkikartta-fi –karttapalvelu) ja suunnittelualan sijainti. Rukan ja keskustan välinen pääreitti kulkee valtatieen länsipuolella ja risteää valtatieen Pölkyn tehtaan pohjoispuolella. Voimassa olevassa rantakaavassa suunnittelualan kohdalla oleva moottorikelkkaura on ajateltu siirrettävän lännemmäs Ruka-Kuusamo –yhdysladun rinnalle, mutta nykytilanteessa reitti kulkee vielä idempää keskeltä suunnittelualuetta.

3.1.8 Liikenne, tiet ja kunnallistekniikka

Ajoneuvoliikenteen osalta alue tukeutuu suoraan länsipuolella kulkevaan Valtatiehen 5:een (Kemijärventie), jolta on kaksi ajoneuvoliittymää suunnittelualueelle. Liittymäväli on noin 380 metriä ja nopeusrajoitus suunnittelualan kohdalla 80 km/h. Petäjälammen eteläpuolella olevalle tropiikin alueelle ajetaan omasta Kitkantien liittymästä. Petäjälammentieltä ei ole ajoyhteyttä Kitkantielle, vaan alueiden välillä olevan kapean maakannaksen kautta on ainoastaan ulkoilu- ja moottorikelkkayhteys.

Suunnittelualan ajoyhteyksiä ovat Petäjälammentie, jonka varrelle nykyinen matkailurakentaminen ja leirintäalueet keskittyvät sekä Koukkulammentie, joka on erillinen, metsäautotietyyppinen ajoyhteys suunnittelualan pohjoisosassa oleville mökeille. Petäjälammentie on leveähkö, päällystämätön soratie. Tien suora osuus on jopa 1,3 km pitkä, mutta kumpuilevat maastonmuodot tuovat mukavaa vaihtelua muuten viivasuoraan tieympäristöön ja näkymiin ja hillitsevät ajonopeuksia.

Suunnittelualan eteläosassa oleva vanha Kitkantie palvelee nykyisin kevyttä liikennettä, mutta reitti katkeaa nykyisin Valtatieen tiealueeseen Petäjälammen eteläpuolella. Muita jalankulku- ja pyöräteitä alueella ei ole.

Suunnittelualueella Tatankijärven rannassa on vedenottamo. Lisäksi Tatangin rannassa on toinenkin vedenottamo, joka sijaitsee aivan kaava-alueen vieressä lähellä valtatieta.

Kaava-alue on vesi- ja viemäriverkon piirissä. Petäjälammentien pohjoispuolella on 20 kV:n sähköjohto.



Alueen vesi- ja viemärijohdot ja pohjavesiputket.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kohdistuvat merkittävimmät ympäristön häiriötekijät aiheutuvat valtatie liikenteestä ja alueen läpi tapahtuvasta moottorikelkkailusta. Valtatien varressa 55 dB:n teoreettinen melualue ulottuu noin 86 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Tarkempaa maastomalliin perustuvaa melulaskentaa ei ole tehty.

Melutason ohjearvot

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) on seuraava:

Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään		
Ohjearvot ulkona	Päivällä	Yöllä
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	40 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä	Yöllä
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava kaavoituksessa huomioon. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat etenkin maakuntakaavoitusta ja yleiskaavoitusta, mutta soveltuvin osin myös asemakaavoitusta ja muuta maankäyttöä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset (ei koske tätä kaavahanketta)
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (ei koske tätä kaavahanketta)

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 17.2.2005. Kaava on kaikilta osiltaan lainvoimainen. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk-4, Kuusamon Matkailukaupunki) ja pohjavesialuetta.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

kk-4

KUUSAMON MATKAILUKAUPUNKI

Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskukseen varaan.

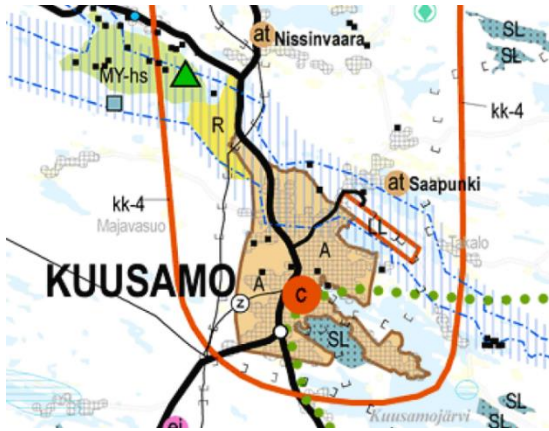
VALTATIE / KANTATIE

Suunnittelumääräys:

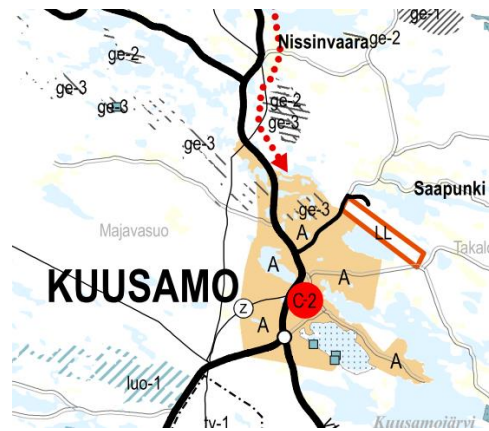
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

Maakuntakaavan uudistaminen on vireillä ja se laaditaan vaiheittain kolmessa osassa:

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Siinä käsiteltyjä aihepiirejä ovat energiakysymykset, kaupan palvelurakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmä. Myös 1. vaihemaakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualueelle kohdistuu myös merkintä tuuli- ja rantakerrostumasta (ge-3).
2. vaihekaavan luonnos, joka käsittelee kulttuuriympäristöjä ja maaseudun asutusrakennetta, on valmistunut maaliskuussa 2015. Ehdotuksen lausuntoaineisto on valmistunut huhtikuussa 2016.
3. vaihekaava käsittelee mm. kiviaines- ja pohjavesiasioita sekä kaivoksia, ja se on käynnistynyt vuoden 2015 aikana.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

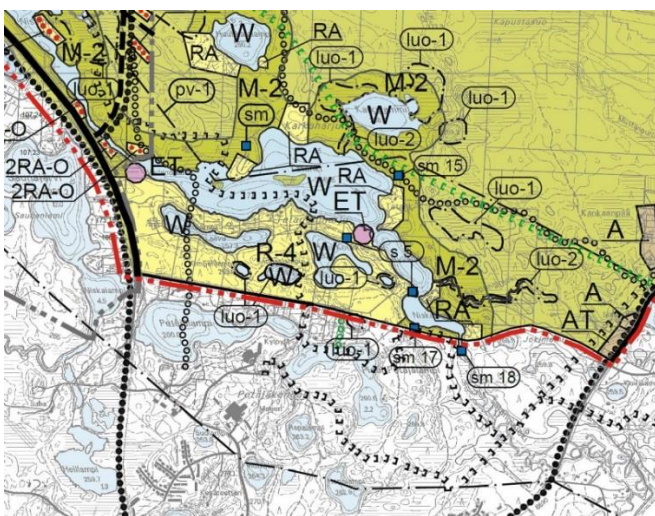


Ote 1. vaihemaakuntakaavasta

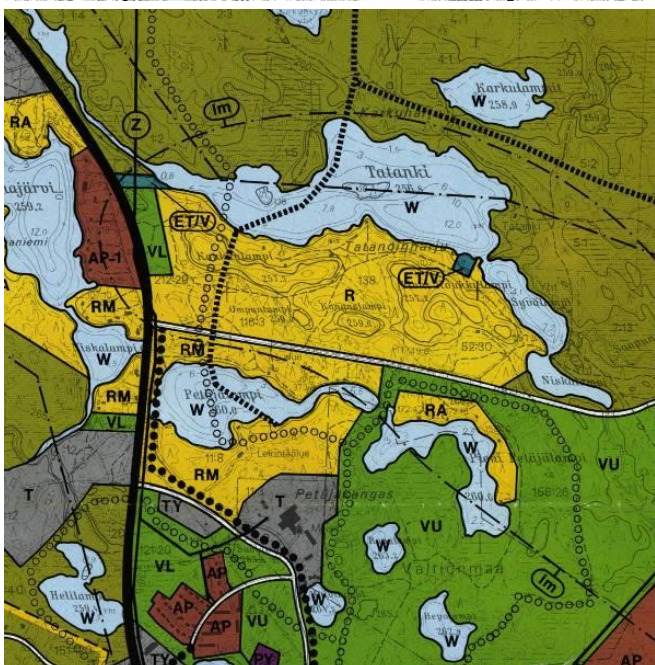
Yleiskaava

Alueella on voimassa Kuusamon yleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 8.1.2009 ja Kirkonkylän osayleiskaava 2010, joka on vuodelta 1989. Kirkonkylän osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Suunnittelualueetta koskevat myös Kuusamon strateginen yleiskaava ja Ruka-Kuusamo matkailualueen yleiskaava, jotka ovat molemmat ehdotusvaiheessa. Kuusamon strateginen yleiskaava on ehdotuksena nähtävillä loppukesästä 2016. Ruka-Kuusamo matkailualueen yleiskaava on tarkoitus hyväksyä vuoden 2016 syksyllä.



Ruka- Kuusamo matkailualueen osayleiskaava (ehdotus)
Yleiskaavassa alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R-4), alue on asemakaavoitettava.



Kirkonkylän osayleiskaava 2010, oikeusvaikutukseton.
Osayleiskaavassa alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R).

Asemakaava

Petäjälammen eteläpuolisilla alueilla ja pohjoisrannalla leirintäalueen kohdalla on voimassa kirkonseudun asemakaava, jota laajennetaan Tatanki-Koukkulammen alueelle. Tropiikin alueelle asemakaava on valmistunut vuonna 2006. Siinä suunnittelualueella olevat muutosalueet (korttelit 927 ja 932) on osoitettu matkailurakentamisen alueiksi RM-7, RM-6, RV-1 ja RA. Lisäksi muutosalueilla on lähivirkistysaluetta.

RA

Loma-asuntojen 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

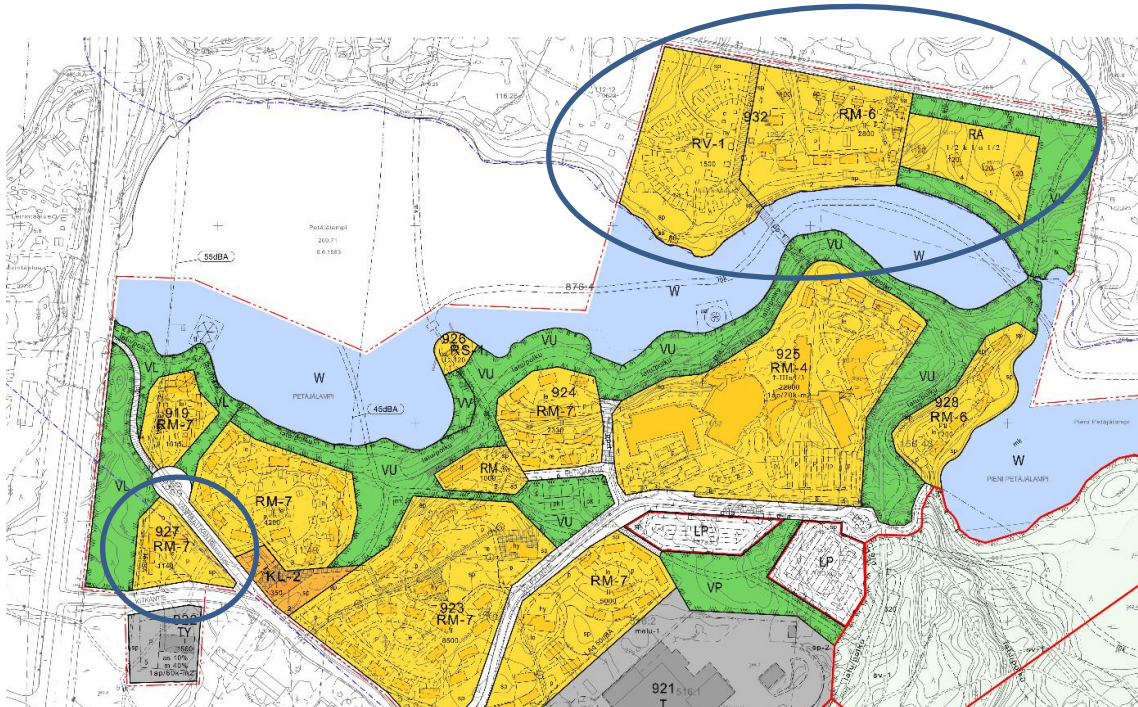
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa matkailuun liittyviä majoitus-, näyttely-, kokous-, ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus alueelle sallitusta kerrosalasta saa olla enintään 20%.

RV-1

Asuntovaunualue.

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

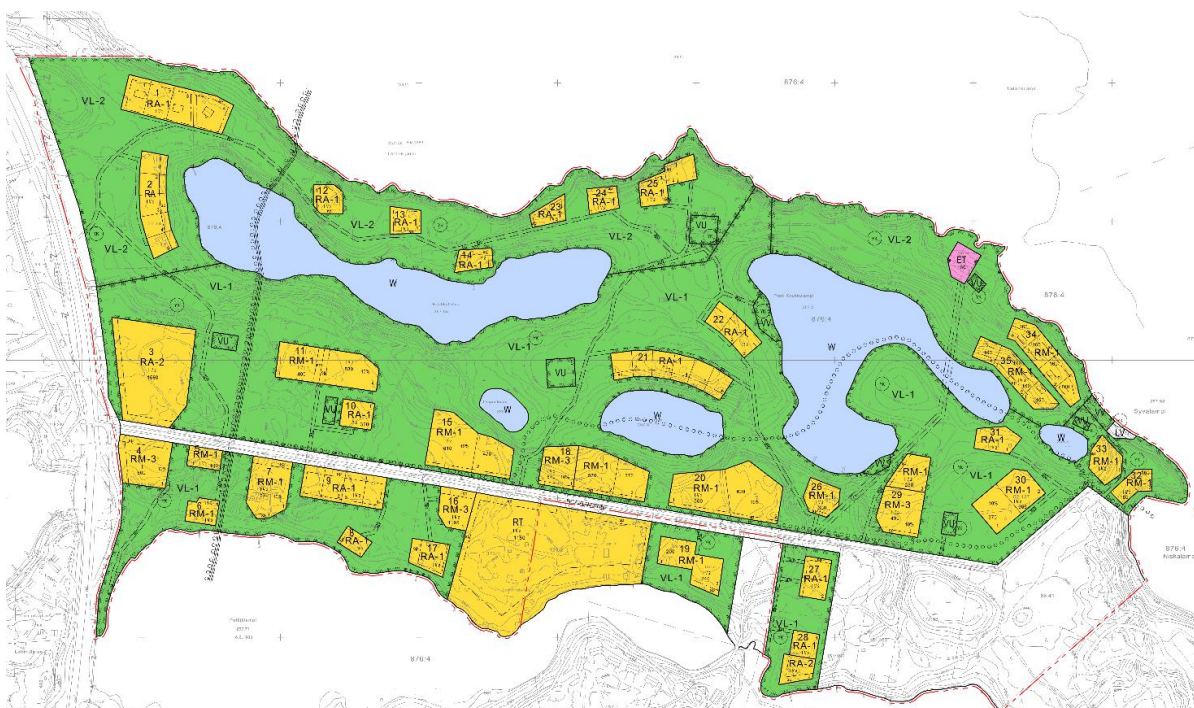


Ote tropiikin alueen asemakaavasta ja suunnittelualueeseen sisältyvät korttelialueet

Tatankijärvi – Koukkulammen rantakaava

Suunnittelualueella on voimassa Tatankijärvi-Koukkulammen rantakaava. Kuusamon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 22.6.1992 § 48. Lääninhallitus 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.

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



Tatankijärvi – Koukkulammen rantakaava

Rakennusjärjestys

Kuusamon kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 3.4.2007 ja se on tullut voimaan 24.5.2007.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta, joka on päivitetty tammikuussa 2016. Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen.

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.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen kokouksessaan 29.9.2014.

Kaavatyötä varten on valittu ohjausryhmä, joka kokoontuu tarvittaessa. Ohjausryhmään on valittu myös maanomistajien edustaja.

Maankäyttösopimukset

Kaupunki tulee laatimaan kaava-alueen maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaupunki perii maanomistajilta maankäyttösopimuskorvausta kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen perusteella. Maankäyttösopimuskorvaus perustuu kaavoituksen tuomaan arvonnousuun. Maankäyttösopimuskorvauksia käytetään kattamaan kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset sekä kaupunkiympäristön kehittämiseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- maanomistajat ja asukkaat
- kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
- lähialueiden asukkaat
- kaupungin hallintokunnat
- yhdyskuntatekniikan toimiala
- elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
- Caruna Oy (Sähkönsiirto)
- Kuusamon energia ja vesiosuuskunta

- viranomaiset
- Pohjois-pohjanmaan Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus
- Pohjois-pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu - Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 29.9.2014.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyöhön liittyvästä tiedottamisesta ja osallistumismahdollisuuksista on kerrottu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavan valmisteluvaiheessa on järjestetty kaksi maanomistajatilaisuutta Kuusamossa.

Maanomistajilla oli mahdollisuus jättää kommentteja alustavasta luonnoksesta 6.5.–23.5.2016.

Kaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten xx-xx.2016

Kaavaehdotus oli nähtävillä xx-xx

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tatanki-Koukkulammen alueesta muodostetaan vetovoimainen matkailualue, joka tukeutuu lähialueelle toteutettuihin matkailu- ja virkistyspalveluihin. Alue liittyy, täydentää ja jatkaa eteläpuolella olevaa Tropiikin aluetta, jolla on mm. kylpylä-hotelli ja golfkenttä.

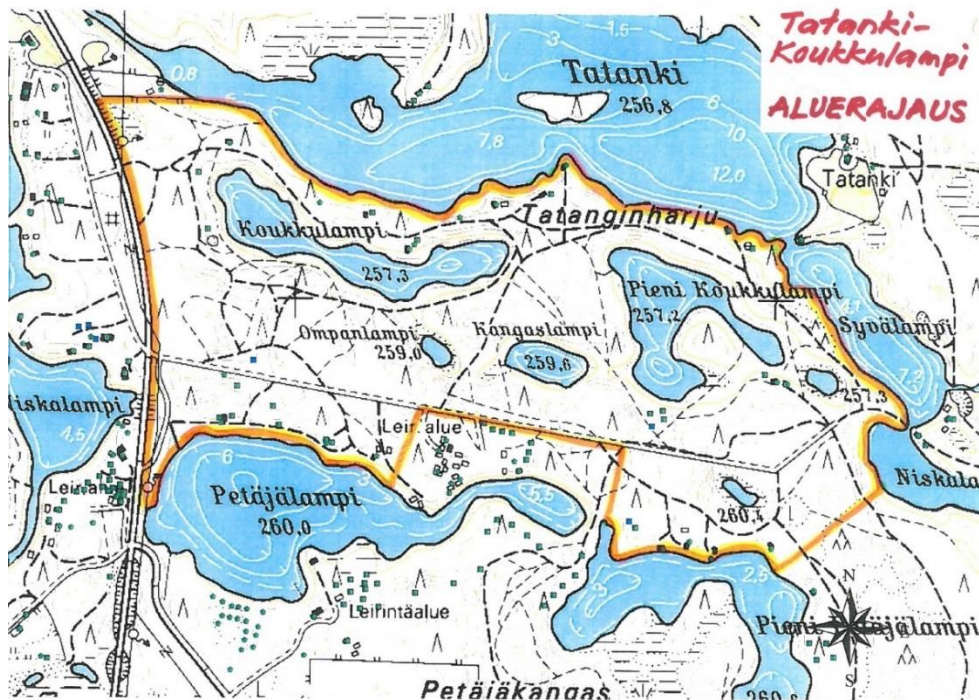
Kaavatyön yhteydessä tutkitaan palveluihin tukeutuvan loma-asumisen ja majoituksen sijoittumista ja kehittämismahdollisuuksia alueella sekä lisäksi mm. reittien sijoittumista sekä kevyenliikenteen yhteyden parantamista keskustan suuntaan.

Keskeisenä kaavatyön tavoitteena on edistää ja ohjata alueen toteutumista ja siihen liittyen sen käyttöasteen kasvua.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavarajaus

Vireilletulohetkellä suunnittelualue rajautui Tropiikin asemakaava-alueeseen käsittäen vain aiemmin asemakaavoittamattomia alueita. Vireilletulon jälkeen kaava-alueita laajennettiin koskemaan myös Tropiikin asemakaava-alueita 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. Muutokset kaava-alueen rajaan tehtiin ennen kuin luonnos asetettiin nähtäville.



Suunnittelualueen alustava rajaus vireilletulohetkellä.

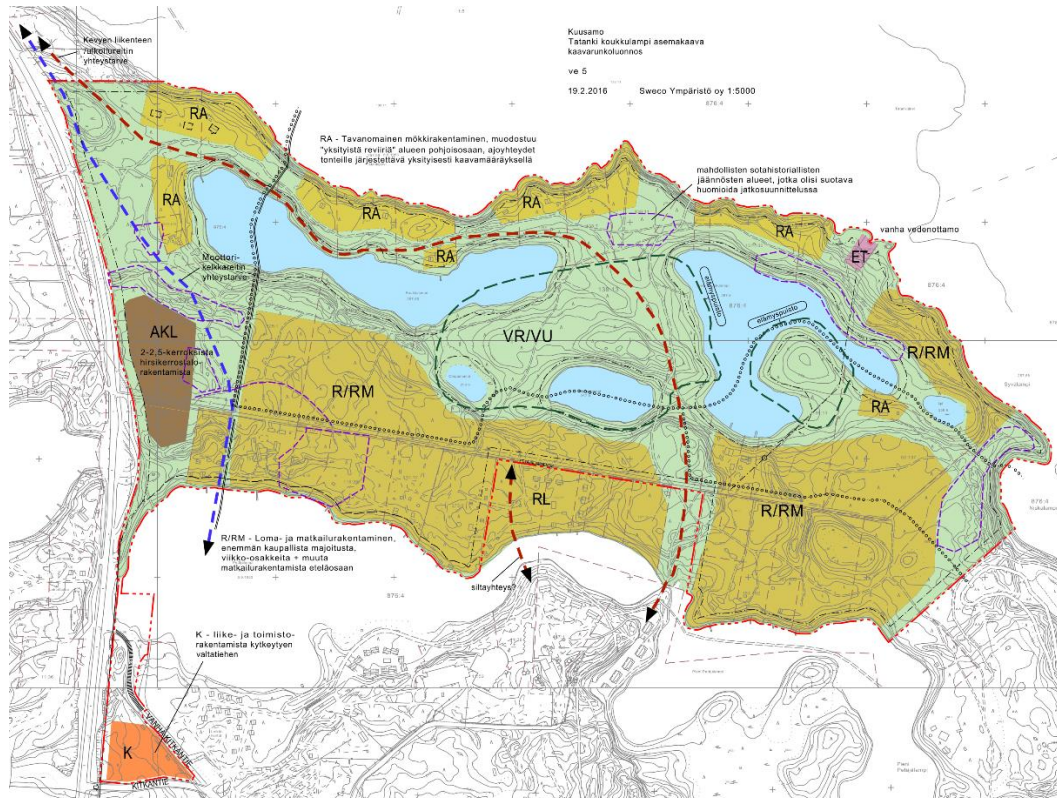
Maanomistajatilaisuudet ja ennakkokuuleminen

Kaavatyöstä on järjestetty kaksi maanomistajatilaisuutta, joissa esiteltiin kaavahanketta ja maanomistajat ja alueen toimijat toivat esille ajatuksiaan ja toiveitaan. Tilaisuuksissa keskusteltiin myös suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista. Ensimmäisessä tilaisuudessa oli 9 osallistujaa ja toisessa noin 20. Tilaisuuksissa keskusteltiin myös laajasti suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista. Suurin osa maanomistajista on toivonut rakennusoikeuden nostoa ja uusia rakentamismahdollisuuksia alueilleen.

2. maanomistajatilaisuudessa maanomistajille esiteltiin tehtyjä selvityksiä, alustavaa luonnosta ja 3d-mallia. Tilaisuuden jälkeen maanomistajille lähetettiin tehdyt suunnitelmat

ja varattiin vielä mahdollisuus kommentoida niitä sähköpostitse 2 viikon ajan. Ennakkokommentteja saatiin 11 kpl. Kaikki kommentit käsiteltiin ja pyrittiin mahdollisuuksien mukaan huomioimaan. Luonnosta tarkistettiin kommenttien perusteella ja maanomistajille lähetettiin tiedoksi kiinteistökohtainen laskelma alustavan luonnoksen mukaisista rakennusoikeuksista.

Alustava rakennemalli



Alustava rakennemalli (19.2.2016), joka on lähinnä hahmotelma tulevien toimintojen sijoitumisesta ja painopistealueista sekä reittien yhteystarpeista (ei vielä tarkemmasta sijoitumisesta).

Alueen eteläosaan Petäjälammentien varteen sijoitetaan pääasiassa matkailurakentamista, alueen keskiosiin virkistyskäyttöaluetta ja pohjoisosiin Tangin rantaan pääasiassa tavanomaista loma-asumista. Näin ollen mahdolliset kaupallisen matkailun alueet ja matkailun ehdoilla kehitettävät alueet sekä ”yksityistä reiviä” muodostavat lomamökkialueet ovat erillään toisistaan. Alueen keskellä olevien lampien ympäristöt ja virkistysalueideet tulee palvella kaikkia, niin matkailijoita kuin mökkiläisiä. Valtatien varteen Petäjälammentien kohdalle mahdollistetaan korkeampaa, mm. etätyöskentelyn mahdollistavaa rakentamista, jossa piha-alueet suuntautuvat valtatiestä poispäin. Kitkantien varressa olevaan kortteliin tavoitellaan valtatiehen tukeutuvaa liike- ja toimistorakentamista. Alustavassa

rakennemallissa tuotiin esille myös reitistöjen kehittämiseen liittyviä tavoitteita ja yhteys-tarpeita.

Tavoitteiden tarkentuminen:

- *Yhteys Tropiikin alueeseen Petäjälammen itäosan kautta on tärkeä. Kulkuyhteyttä Petäjälammen ja Pienen Petäjälammen välisen kapean maakannaksen kohdalta tulee kehittää ja kaavassa mahdollistaa kevyen liikenteen siltayhteys ja lampien yhdistäminen ruoppaamalla. Paikalla on joskus aiemminkin ollut silta.*
- *Myös nykyisen kaavan mukainen kevyen liikenteen siltayhteys leirintäalueen kohdalla huomioidaan*
- *Kaavassa tulee huomioida Ruka-Kuusamo välinen kevyen liikenteen yhteystarve ja jo tehdyt kevyen liikenteen kehittämissuunnitelmat.*
- *Valtatien varren maapengertä Petäjälammen kohdalla voitaisiin kaavassa leven-tää, jotta sille voitaisiin toteuttaa kulkureitti/polkuyhteys.*
- *Nykyinen moottorikelkkareitin sijainti on huono. Moottorikelkkareitti ei kuulu tiiviisti rakennettavalle asemakaava-alueelle, mutta se on tärkeä elinkeino ja Tropiikki tarvitsee kulkuyhteyden. Moottorikelkkareitin siirtämistä selvitetään.*
- *Alueen latureitit olisi hyvä linjata pois vesialueilta, jotta samoja reittejä voisi hyö-dyntää ja kehittää myös kesäkäyttöön.*
- *Kaupungin maille Kangaslammen ympäristöön varataan alue elämyspuistoa tms. virkistyspalveluita varten, mutta keskeiselle alueelle sijoittuvien virkistyspalvelui-den tulee tukea samalla myös alueen yleistä virkistyskäyttöä.*
- *Alueen pohjoisosan yksityisille mökkitonteille ei aiota rakentaa katua, vaan ton-teille ajo tapahtuu nykyiseen tapaan kevyen metsäautotyypin ajoyhteyden kautta. Ajoyhteyksiä voi tarvittaessa käyttää myös ulkoilureiteinä.*
- *Rakennusoikeuksien merkittävä lisääminen ja matkailutoiminnan voimistuminen alueella vaatii myös uusia virkistysreittejä ja yhteiskäyttöalueita. Jotta alueen ve-tovoimaisuus säilyisi, tulee reittien olla myös viihtyisiä ja houkuttelevia. Hyvät rei-tit palvelevat niin matkailijoita kuin alueen loma-asukkaita.*
- *Petäjälammen rannalla säilytetään kapea virkistysalue, kuten nykyisessä ranta-kaavassakin. Virkistysalue mahdollistaa kapean polkutyypin reitin toteuttami-sen / säilyttämisen rannassa.*
- *Arvokkaat luontokohteet ja sotahistoriaan liittyvät tärkeimmät kaivannot otetaan mahdollisimman hyvin huomioon kaavasunnittelussa, mutta alueen kehittämi-nen vaatii uuden maankäytön tai kulkuyhteyksien sijoittamista joillekin selvi-tyksissä esiin nostetuille kaivantoalueille etenkin alueen eteläosissa. Suunnittelu-alueella on myös luonnon monimuotoisuuteen liittyviä niittymäisiä alueita ja sil-mälläpidettävien kasvilajien esiintymiä, joiden säilyttäminen on ongelmallista,*

mutta ne huomioidaan niin hyvin kuin mahdollista. Osa em. kohteista sijaitsee myös voimassa olevan rakennuskaavan mukaisilla tonttialueilla.

Elämys- ja seikkailupuisto

Alueen vetovoiman ja virkistyskäyttöarvon lisäämiseksi kaupungin omistamille maa-alueille on ideoitu seikkailu- ja elämyspuistoa. Kaupungin omistama maa-alue liittyy suoraan Tropiikin alueeseen kapean maakannaksen kautta, joten elämyspuisto kytkisi Tantanki-Koukkulammen matkailualueen luontevasti Tropiikin matkailualueeseen. Tavoitteena on, että suuri osa elämyspuiston toiminnoista, taukopaikoista ja reiteistä palvelisi samalla myös yleistä virkistyskäyttöä, eikä alueella liikkumista tarvitsisi juuri rajoittaa alueella toteutettavista kaupallisista virkistysaktiviteeteista huolimatta.



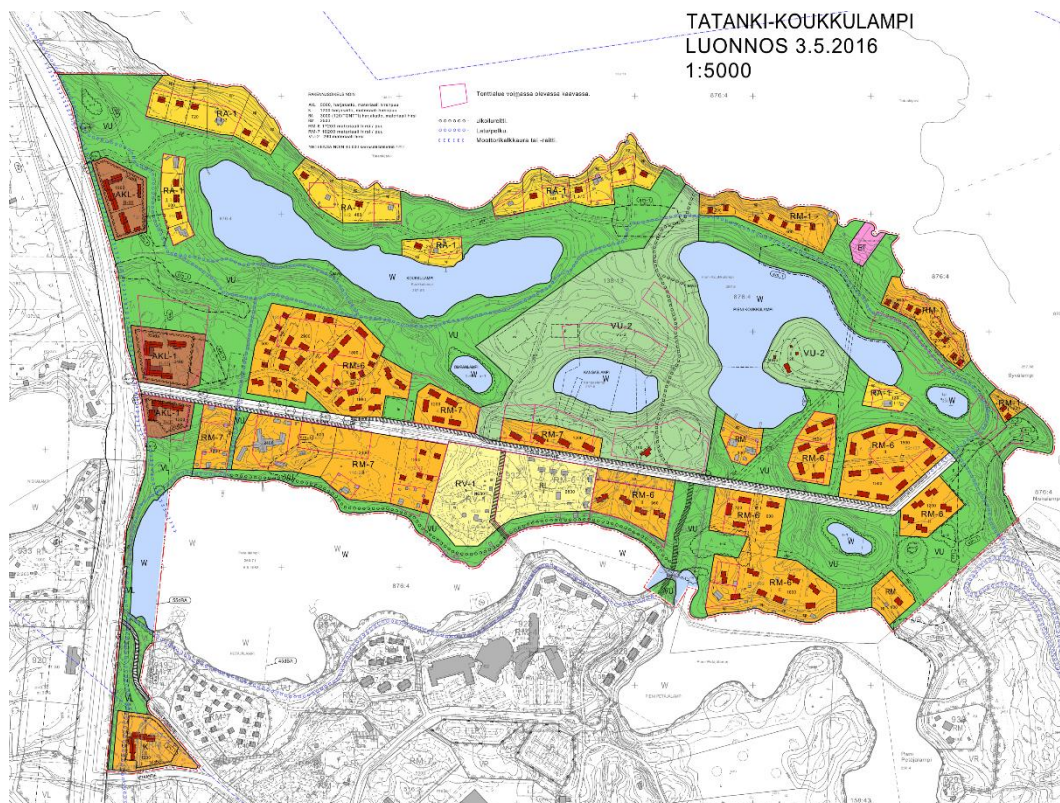
Seikkailu- ja elämyspuistoon ideoituja toimintoja ovat mm. erilaiset puihin rakennettavat ja lammen ylittävät seikkailu- ja vaijeriradat, pallo- / pelikenttä, leikkipuisto, laavu- ja nuotiopaikat ja lampea hyödyntävät vesiaktiviteetit sekä vaijerilautta. Yllä olevassa luonnoksessa on alueelle kaavailtu myös frisbeegolfrataa, mutta siitä luovuttiin, koska frisbeegolfväylät hankaloittaisivat ja rajoittaisivat muuta virkistyskäyttöä ja ulkoilureittien järjestämistä liikaa. Lisäksi Kuusamossa on ennestään hyvä täysimittainen frisbeegolfrata.

Älykäs toimistohotelli

Kaavan ohjausryhmä on selvittänyt ja ideoinut älykästä toimistohotelli-hanketta, joka voisi sijoittua myös Tantanki-Koukkulampi alueelle. Hankkeen toteutuminen ja rahoituksen onnistuminen on hyvin epävarmaa. Kaava laaditaan kuitenkin sillä ajatuksella, että toimistohotelli olisi mahdollista toteuttaa kaavan perusteella. Älykäs toimistohotelli yhdistäisi matkailun ja palvelut lähellä Kuusamon keskustaa. Rakennuksessa voisi olla vuokratiloja

esim. väliaikaista asumista, työskentelyä ja kokouksia ja koulutustilaisuuksia varten. Lisäksi rakennuksessa olisi kaupallisia palveluita ja rakennus toimisi alueen matkailun näyteikkunana. Rakennuksen toteuttamisessa voitaisiin hyödyntää paikallista puurakentamista.

Alustava luonnos



Alustava luonnos (3.5.2016), jota esiteltiin 2. maanomistajatilaisuudessa ja lähetettiin tilaisuuden jälkeen maanomistajille mahdollisia kommentteja varten.

Valtaosa maanomistajista kannatti rakennusoikeuden merkittävää lisäämistä nykyiseen rakennuskaavaan nähden ja kommentteissa alustavaan luonnokseen toivottiin myös lisää rakennuspaikkoja. Muutama yksittäinen maanomistaja ei kuitenkaan halunnut lisää rakennusoikeutta. Rakennuspaikkojen ohella maanomistajien kommentit koskivat mm. moottorikelkkareittejä ja kevyen liikenteen yhteyksiä, melusuojausta ja rantasaunojen rakentamista. Moni maanomistaja vastusti Petäjälammen pohjoisrannan virkistysaluetta.



ortoilmakuvasovitus maanomistajille 3.5.2016 esitellystä alustavasta luonnoksesta

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavan luonnoksen ja ennakkokommenttien jälkeen tavoitteita tarkennettiin nähtävillä asetettavaa kaavaluonnosta varten mm. seuraavasti:

- Tatangin ja Koukkulammen rannan RA-tonttien rakennusoikeuksia yhtenäistettiin ja tontit ulotettiin yhdenvertaisuuden vuoksi rantaan, vaikka rakentamisalueen raja rajataankin kauemmas rannasta.
- Alueen merkittävä rakennusoikeus vaatii riittävästi virkistysalueita ja reittejä. Jotta alueen vetovoimaisuus säilyisi, tulee reittien olla myös viihtyisiä ja houkuttelevia. Hyvät reitit palvelevat niin matkailijoita kuin alueen loma-asukkaita. Virkistysalueita tarvitaan kaikkien lampien alueilla.
- Petäjälammen rannalla säilytetään kapea virkistysalue, joka on voimassa olevassa rantakaavassakin. Virkistysalueen leveys tarkistetaan nykyisiin rantakaavan mukaisiin tontinrajoihin ja kavennetaan muilla alueilla vähintään noin 15 m etäi-

syydelle rannasta. Leirintäalueella olevien saunojen kohdalla virkistysaluetta kuitenkin levennetään niin, että rannansuuntainen reitti saadaan kulkemaan hieman etäämpänä leirintäaluetta palvelevien rantasaunojen takaa. Petäjälammen rannan virkistysalue mahdollistaa kapean polkutyypin reitin toteuttamisen / säilyttämisen rannassa.

- Koukkulammentie säilyy kaavassa ajoyhteytenä mökkitonteille, josta maanomistajat vastaavat. Yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä metsätiellä ei ole kuitenkaan syytä estää. Maanomistajat vastaavat itse myös Koukkulammentien ympäristön virkistysalueista (VL-2). Kaupunki ei lunasta virkistysalueita, mutta ulkoilureittejä voi tulla.
- Koukkulammen eteläranta säilyy kokonaan virkistyskäytössä. Yksityistä loma-asutusta ei laajenneta lammen eteläpuolelle, jotta kaupallisen matkailu- ja majotusrakentamisen ja yksityisen loma-asutuksen alueet pysyvät selkeästi erillään. Alueen kautta on tarpeen ohjata myös latu/ulkoilureitti.
- Pohjoisin puukerrostalotontti poistetaan, koska sijainti loma-asuntoalueen kohdalla erillään matkailupalveluista on huono.
- Rakennusoikeus kaupungin mailla vähenevät alustavassa luonnoksessa reilusti ja suuri osa alueista on osoitettu virkistykseen. Kaupungin rakennusoikeuksia tarkistetaan.

4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Kaavaluonnos oli nähtävillä xx-xx

Kaavaehdotus oli nähtävillä xx-xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 100 hehtaaria, josta maapinta-alaa on noin 86 ha. Virkistysalueiden osuus on noin 48 % ja tonttialueiden osuus noin 32 %.

Rakennusoikeutta kaavassa on osoitettu yhteensä noin 44 000 kerrosneliometriä, kun nykyisessä rantakaavassa ja asemakaavassa sitä on yhteensä noin 23 000 kerrosneliometriä. Nykyisiin kaavoihin nähden alueen rakennusoikeus lähes kaksinkertaistuu. Yksityisillä maa-alueilla rakennusoikeus kasvaa huomattavasti, kun taas kaupungin omistamilla maa-alueilla rakennusoikeus pysyy suurin piirtein ennallaan. Kaavaselostuksen liitteenä on kiinteistökohtainen laskelma rakennusoikeuksien muutoksista nykyisiin, voimassa oleviin kaavoihin nähden.

Korttelialueista valtaosa on varattu matkailua palvelevalle rakentamiselle (RM-alkuiset alueet). Tavanomaisia lohkottavia loma-asuntotontteja (RA-3) on osoitettu alueen pohjoisosiin yhteensä 37 kpl. Lisäksi alueella on 3 kpl liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K ja K-3).

Kaavaluonnoksen korttelialueet, pinta-alat ja rakennusoikeudet:

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
K-3	2.0560	68.38		3600	0.18
K	0.9509	31.62		1200	0.13
K yhteensä	3.0069	100.00	3.02	4800	0.16
VU	8.1787	17.01		60	0.00
VL	0.5905	1.23			
VL-4	12.0646	25.09			
VU	15.3462	31.91			
VU-5	11.9132	24.77		360	0.00
V yhteensä	48.0932	100.00	48.32	420	0.00
RS-1	0.1192	0.42		140	0.12
RM	0.8369	2.92		720	0.09
RV-1	1.6319	5.70		2100	0.13
RL	1.5421	5.38		2800	0.18
RM-7	9.9376	34.69		18320	0.18
RA-3	8.2785	28.90		5920	0.07
RM-6	6.2980	21.99		9040	0.14
R yhteensä	28.6442	100.00	28.78	39040	0.14
LT	2.8708	100.00			
L yhteensä	2.8708	100.00	2.88		
ET	0.2364	100.00		100	0.04
E yhteensä	0.2364	100.00	0.24	100	0.04
W	13.4459	100.00			
W yhteensä	13.4459	100.00	13.51		
Kadut	3.1271	96.90			
Kev. liik.kadut	0.0999	3.10			
KADUT, TIET	3.2270	100.00	3.24		
KAAVA-ALUE yht.	99.5245			44360	0.04

5.1.2 Palvelut

Kaavan toteutuessa paranevat Kuusamon ja Tropiikin alueen matkailupalvelut ja majoituskapasiteetti kasvaa. Kaava mahdollistaa myös matkailuun liittyvää liikerakentamista.

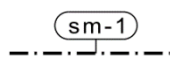
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Pohjavesi, luontokohteet ja historialliset kohteet

Vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjaveden suojelu on ehdoton vaatimus, josta on myös laissa määrätty, ja johon kaavamääräyksissä viitataan. Kaavassa osoitetut toiminnot ja uusi rakentaminen ovat luonteeltaan sellaista, että pohjaveden pilaantuminen ja heikentyminen on kohtuudella ehkäistävissä. Alueelle ei osoiteta teollisuutta tai maataloutta. 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.

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.

Merkittävimmät sota-aikaisten kaivantojen alueet on huomioitu kaavassa omalla suojelumerkinnällään. Alueille sijoituvia yksittäisiä kaivantoja ei ole kaavassa voitu tarkemmin osoittaa tai niiden ajoitusta todentaa. Yksittäiset kaivannot huomioidaan tarkemmin toteutusvaiheessa kaavamääräyksen mukaisesti. Historiallisesti merkittävät alueet sijoittuvat pääasiassa virkistysalueille, mutta osa ulottuu myös tonttialueille.



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.

Melun huomioiminen

Korttelit 927, 948 ja 949 sijaitsevat valtatie teoreettisella 55 dBA:n päivämelualueella.

Meluhaitan lieventämiseen kyseisillä tonteilla on kiinnitetty huomiota mm. seuraavilla kaavamääräyksillä:

- *Parvekkeet, pihat ja muut oleskelualueet on sijoitettava valtatiestä poispäin siten, että rakennukset suojaavat niitä melulta.*
- *Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että sisätilojen melutaso majoitus-, kokoontumis- ja liiketiloissa on korkeintaan 35 dBA.*

Rakentaminen ja rakentamistapa

Huolellisesti toteutettuna asemakaavan muutos tukee Kuusamon matkailukaupungin kehittämistavoitteita.

Suurimmalla osalla matkailu- ja liikerakennusten korttelialueita edellytetään tarkempaa, koko korttelia koskevaa korttelisuunnitelmaa, johon rakentamisen tulee perustua. Kyseisiä korttelialueita ei ole tarkoitettu lohkottaviksi ja niille tavoitellaan yhtenäistä, ympäristöön sopivaa rakennuskokonaisuutta.

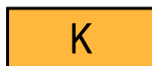
Kaavaan on sisällytetty kaavamääräysten ohella joukko rakentamista sekä kortteleiden ulkotiloja ja virkistysalueita koskevia, toteuttamista ohjaavia suosituksia. Taajamakuvaan parantamiseksi rakennuksia ja virkistysalueita suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti rakennusten mittasuhteisiin, materiaaleihin, sijoitteluun sekä ulkotilojen monipuoliseen ja laadukkaaseen käsittelytapaan.

Petäjälammentien katualue on muotoiltu siten, että viivasuoran ajoradan pohjoispuolelle on mahdollista toteuttaa linjaukseltaan ajorataa hieman vaihtelevampi kevyen liikenteen reitti. Linjauksen avulla on pyritty muodostamaan viihtyisyyttä katu ympäristöön. Pyörätie on mahdollista toteuttaa siten, että tiepenkereellä kasvavan arvokaan kasvilajiston kasvuolosuhteet säilyvät.

5.3 Aluevaraukset

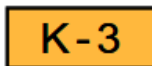
5.3.1 Korttelialueet

Koska tulevia hankkeita ei ole vielä tiedossa, mahdollistaa kaava varsin monipuolisesti erityyppistä ja -kokoista matkailurakentamista ja uusia virkistyspalveluita. Perinteiset loma-asuntotontit sijaitsevat alueen pohjoisosassa omilla, matkailualueista erillisillä alueillaan. Kaikki kaavaan liittyvät kaavamääräykset ja kaavamerkinnät selityksineen on koottu erilliseen kaavaliitteeseen.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kitkantien ja Kemijärventien risteysalueella olevan korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan paremmin liikerakentamiseen sopivaksi ja korttelialuetta laajennetaan valtatie suuntaan, jotta tontin rakentaminen näkyisi paremmin päätielle. Alueelle saa sijoittaa vaikkapa Tropiikin alueelta puuttuvan päivittäistavarakaupan tai lähiruokatalon. Etelästä tuleva hiihtolatu kulkee tontin itäkulman kautta, ja se siirretään kaavassa tällä kohtaa nykyiselle paikalleen pois päätien varresta.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

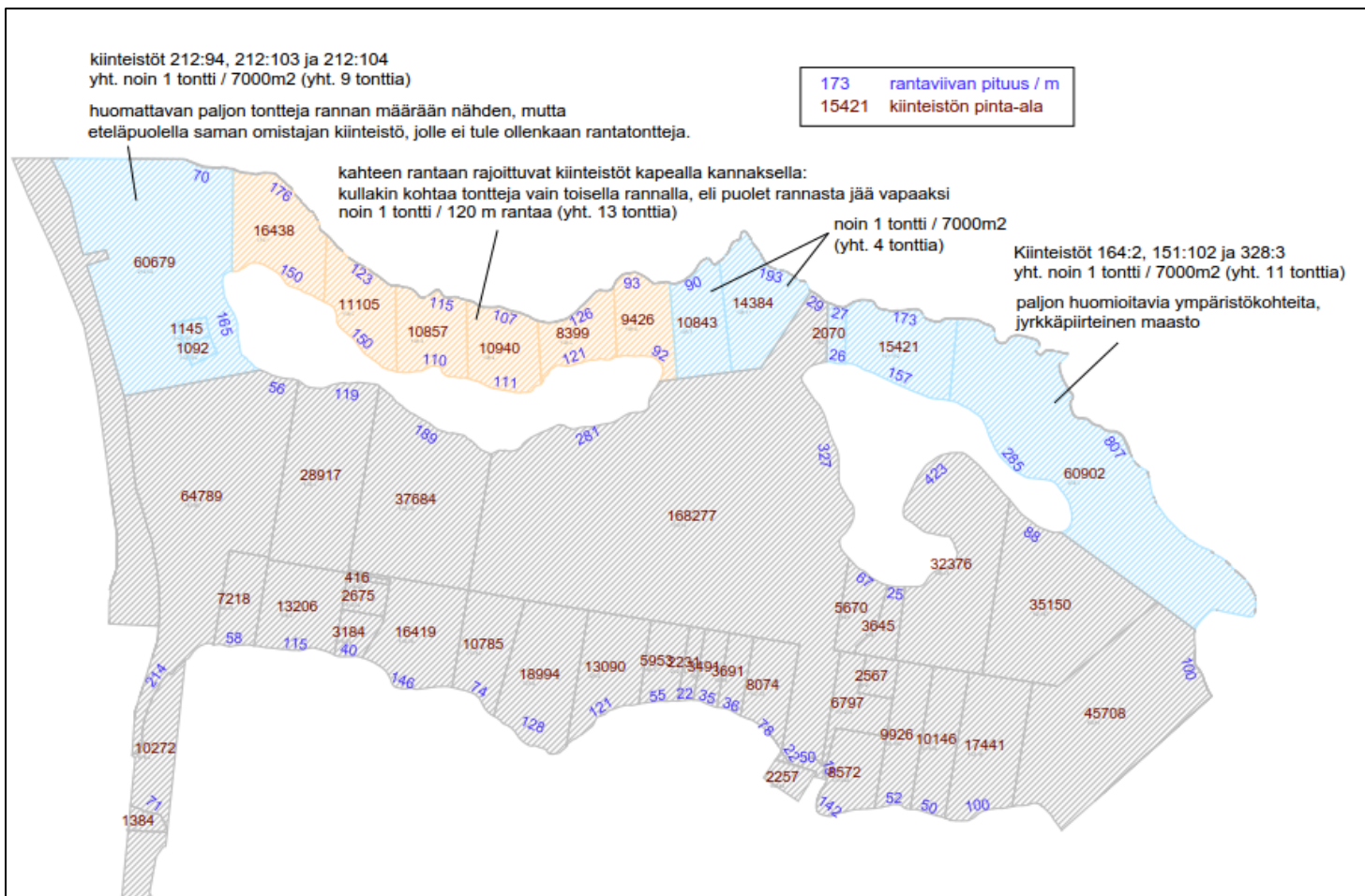
Alue on tarkoitettu liiketiloja sekä asuin- ja työskentelytiloja varten. Rakennuspaikalle saa toteuttaa liiketiloja enintään 500 k-m². Rakennukset tulee toteuttaa ensisijaisesti hirsirakenteisina tai toissijaisesti muuna puurakenteena. Parvekkeet, pihat, ja muut oleskelualueet on sijoitettava valtatiestä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

K-3 -korttelialueet mahdollistavat matkailun ja etätyöskentelyn yhdistävän älykkään toimistohotellin toteuttamisen. Korttelialueille saa sijoittaa myös muita liike- ja toimistotiloja sekä kokous- ja neuvottelutiloja.

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.

Kaavassa osoitetaan RA-3 –merkinnällä 36 perinteistä loma-asunto- / mökkitonttia Tangin ja Koukkulammen rannoille sekä 1 jo aiemmin rakentunut loma-asuntontti Pienen Koukkulammen etelärannalle. Nykyisestä rantakaavasta poiketen tontit on jatkettu rantaan saakka, mutta eroosiolle herkkä ja maisemallisesti tärkeä ranta on jätettävä vapaaksi rakentamiselta ja sillä tulee säilyttää luonnollinen puusto- ja kasvillisuusvyöhyke. Rakentamisalueen rajat vastaavat pääosin nykyisen rantakaavan mukaisia rajoja. Rakennuspaikkojen lukumäärää ei ole laskettu rantaviivaan perustuvan mitoituksen mukaan kuten rantakaavoissa, mutta kuitenkin mahdollisimman tasapuolisesti huomioiden rantaviivan ohella myös kiinteistön pinta-ala, kiinteistönomistajan muu maanomistus alueella sekä alueelle kohdistuva ympäristökijät. Uusien rakennuspaikkojen mahdollisuus on katsottu tapauskohtaisesti siten, että rakentamisalueet ja rakentamiselta vapaat alueet ovat mahdollisimman yhtenäisiä ja matkailualueisiin jää etäisyyttä. Koukkulammentien varressa järvien välisellä kannaksella jää vähintään toinen rantaan rajoittuva puoli rakentamattomaksi.



Nykyisessä rantakaavassa alueet on osoitettu RA-1 ja RM-1 merkinnöillä, ja yksittäisen loma-asunnon tai majoitustilan pinta-ala on saanut olla enintään vain 80 m². Tonttikoh- taista rakennusoikeutta yhtenäistetään ja rakennusoikeudet kasvavat nykyiseen ranta- kaavaan nähden. Yksittäisen loma-asunnon kokoa on kuitenkin ollut tarpeen haastavien maasto-olosuhteiden vuoksi edelleen rajoittaa kaavassa. Jyrkkäpiirteisimmät tontit sijait- sevat Syvälammen rannalla, ja niiden suunnittelu vaatii erityistä huolellisuutta. Osa ranta- kaavan mukaisista tonttialueista Syvälammen ja Niskalammen suunnalla todettiin erittäin haastaviksi tai mahdottomiksi rakentamiselle, ja rakennusoikeuksia on siirretty paremmin rakentamiseen soveltuviin paikkoihin.

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%.

RM-merkinnällä on osoitettu matkailualueelle sijoittuvia yksittäisiä, yksityiskäyttöön jo aiemmin rakentuneita tontteja, joille lomaosakkeiden perustaminen ei sovellu, ja jotka ovat hieman erillään muista matkailualueista. Tontit soveltuvat lähinnä matkailijoille tarkoi- tetuiksi majoitustiloiksi / mökkivuokrausta varten.

RM-6 –korttelialueet on tarkoitettu kaupallista majoitusrakentamista / loma-osakkeita varten. Niille voidaan toteuttaa tarvittaessa myös vastaavia korkean käyttöasteen omaa- via viikko-osakkeisiin perustuvia huoneistoja kuin Tropiikin alueella.

RM-7 -merkinnällä osoitetut aluevaraukset mahdollistavat tarvittaessa majoitusrakentami- sen ohella myös suurempia hankkeita kuten juhla- tai kokoontumistilojen toteuttamisen tai matkailuun liittyvää liikerakentamista sekä muita matkailupalveluita. Alueilla voi olla kool- taan ja mittakaavaltaan vaihtelevaa rakentamista.

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.

RL- ja RV-1 –aluevaraukset vastaavat pitkälti nykyistä Tropiikin alueen asemakaavaa, mutta aluerajaukset, rakennusalat ja rakennusoikeudet tarkennetaan vastaamaan pa- remmin maanomistajan suunnitelmia ja kaupungin tavoitteita alueen kehittämiseksi.



Rantasaunojen korttelialue.

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

Kaava-alueelle esitettiin jo ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä virkistysalueelle sijoituvia rantasaunojen rakennuspaikkoja, joita ei kuitenkaan koskaan vahvistettu. Nyt laadittavassa asemakaavassa alueen matkailu ja virkistyskäyttö voimistuu ja alueelle on ollut tarve kaavoittaa rakentamismahdollisuuksia matkailu- ja virkistyskäyttöön liittyville yhteiskäyttöisille saunarakennuksille. RS-1 –merkinnällä osoitetut kaksi rantasaunojen korttelialuetta palvelevat viereisiä asuntovaunualueen / leirintäalueen korttelialuetta ja matkailua palvelevien rakennusten korttelia 946. Korttelin 946 kohdalla Koukkulammen eteläpuolisessa rinteessä oleva RS-1 on ajateltu esim. rinteeseen toteutettavia turvekattoisia pieniä maisemasaunoja varten siten, että korttelialueen ja rannan välinen alue säilyy yleisessä virkistyskäytössä.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Alue on varattu vedenottamoa varten, ja sille on osoitettu 100 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

5.3.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.

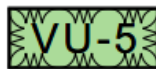


Lähivirkistysalue.

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 aukkohakkuuta, maa-ainesten ottoa, varastointia tai muita luontoa huomattavasti muuttavia toimenpiteitä.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



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.

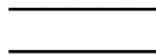
Miltei puolet suunnittelualueen pinta-alasta on virkistysaluetta (VL, VL-4, VU tai VU-5). VU-5 –alue sijaitsee kokonaan kaupungin omistamalla maa-alueella hyvin keskeisellä paikalla, ja se varataan alueen tärkeimmille virkistyspalveluille. VU-5 –alueelle saa toteuttaa elämys- ja seikkailupuiston sekä koko matkailu- ja loma-aluetta palvelevia virkistystoimintoja.

Valtaosa virkistysalueista sijaitsee yksityisillä maa-alueilla, joille voidaan toteuttaa kuitenkin alueen matkailutoiminnan ja virkistyskäytön kannalta tärkeät, kaavassa osoitetut ulkoilu- ja hiihtoreitit sekä moottorikelkkareitti. Virkistysalueilla olevat tarvittavat ajoyhteydet tonteille on toteutettava yksityisesti.

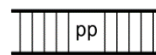


Maantien alue.

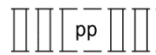
Kemijärventien maantien alue suunnittelualueen kohdalla on kesällä 2016 nähtävillä olleen Saunajärven asemakaavanehdotuksen mukainen, mutta Tatangin puoleista maantien alueen rajaa on tarkennettu nykyisten kiinteistörajojen mukaan ja Koukkulammentielle on osoitettu ajoneuvoliittymä. Koukkulammentien ja Petäjälammentien välisten liittymien etäisyys on noin 385 m.



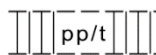
Katu.



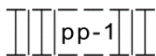
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



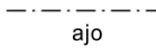
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa sillan.



Ajoyhteys.

Petäjälammentie ja Koukkulammentien liittymän kohta ovat katualueita. Petäjälammentie on pääajoyhteys alueelle, ja katualueen leveys on tarkistettu vähintään.. metriä leveäksi. Petäjälammentien katualueeseen sisältyy jalankulku- ja polkupyörätien varaus. Petäjälammentien katualue on 18,5 m – 27 m leveä siten, että pyörätie voidaan toteuttaa loivasti mutkittelevana ja vaihtelevana reittinä suoraan ajorataan nähden.

Varaus Kuusamon keskustan ja Rukan väliselle jalankulku- ja polkupyöräreitille on Kemijärventien länsipuolella hyödyntäen Saunajärventietä. Tropiikin alueelle osoitetaan Petäjälammentieltä kaksi jalankulku- ja polkupyöräilyreittiä, joita varten tulisi toteuttaa vesistön ylittävät kevyen liikenteen sillat. Toisen sillan toteuttaminen edellyttää Petäjälammen ja Pienen Petäjälammen vesialueiden yhdistämistä ruoppaamalla nykyinen alueita yhdistävä maakannas pois, mikä mahdollistaisi myös liikkumisen sillan alitse melomalla tai soutamalla.

REIITIT

Muutetaan ohjeellisiksi viivamerkinnoiksi ehdotusvaiheessa

- ○ ○ ○ ○ ○ .. Latu/ulkoilupolku (talvi- ja kesäkäyttö).
- ○ ○ ○ ○ ○ .. Latu (vain talvikäyttö).
- ○ ○ ○ ○ ○ .. Ulkoilupolku.
- Kapea ranta- tai metsäpolku.
- □ □ □ □ □ .. Moottorikelkkaura tai -reitti.

Merkittävä rakennusoikeuden lisäys ja matkailutoiminnan vahvistuminen edellyttää hyvää ja kattavaa ulkoilu- ja virkistysreitiverkostoa. Alueen kautta on osoitettu varaus valaistulle ja rakennetulle hyvätasoiselle kuntoreitille, jota voi käyttää kesällä kävelijät ja pyöräilijät ja talvella hiihtäjät. Latu on siirretty mahdollisuuksien mukaan pois vesistöjen kohdalta. Vt 5 itäpuolelle on osoitettu kapea virkistysalue, jotta latu/kuntoreitti voidaan sijoittaa tarvittaessa tien varteen rakennettavalle penkereelle. Vt 5 itäpuolinen kuntoreitti palvelisi kesäaikaan myös kevyttä liikennettä.

Lisäksi alueelle on osoitettu kapeita metsäpolkutyyppisiä, luonnonmukaisia ulkoilureittejä, jotka sijoittuvat lähinnä lampien rantaan. Rannassa kulkevien ja mm. taukopaikoille johtavien viihtyisien luonnonmukaisten kulkureittien merkitys alueen vetovoiman ja tulevan virkistyskäytön kannalta korostuu, kun alueen käyttäjämäärä ja matkailu kasvavat ja metsäympäristö muuttuu voimakkaasti rakennetuksi. Kaavassa Petäjälammen pohjoisrannalle on osoitettu kapea virkistysalue, joka mahdollistaa periaatteessa koko lammen kiertämisen ulkoilupolkua pitkin.

Alueelle tarvittava pohjois-eteläsuuntainen moottorikelkkareitti siirretään kaavassa valtatie varteen. Moottorikelkkareitti kulkee tällä hetkellä keskeltä kaava-aluetta tärkeimpien virkistysalueiden läpi. Nykyisessä Tatanki-Koukkulammen rantakaavassa kelkkareitti taas on osoitettu Koukkulammen yli aivan matkailu- ja loma-asuntoalueen läpi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue sijaitsee Kuusamon taajama-alueen pohjoislaidalla Rukan matkailukeskuksen ja Kuusamon keskustan välissä. Kaava mahdollistaa ja ohjaa Tropiikin matkailupalvelualueen kehittymistä ja laajenemista Petäjälammen pohjoispuolelle. Matkailupalveluiden alue tukeutuu alueella jo olemassa oleviin matkailu- ja virkistyspalveluihin. Alueen kevyen liikenteen reitit, virkistysalueet ja –reitit palvelevat koko kunnan ja taajama-alueen virkistyskäyttötarvetta. Liikenteelliset ratkaisut säilyvät ennallaan ja alueelta mahdollistetaan kevyen liikenteen yhteydet keskustan ja Rukan suuntiin.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava tiivistää ja jatkaa toteutuessaan Kuusamon taajamarakennetta Petäjälammen pohjoispuolelle. Alueen rakennusoikeus miltei kaksinkertaistuu. Alue muuttuu tropiikin

alueen lailla voimakkaasti rakennetuksi matkailualueeksi, jonka keskellä etenkin lampien ympäristössä säilyy kuitenkin myös metsäistä ympäristöä.

5.4.3 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Tropiikin alueen virkistyskäyttö painottuu talvikauteen, mutta Tatanki-Koukkulammen alueelle suunnitellut virkistystoiminnot painottuvat voimakkaammin myös kesäaikaan. Alueelle suunniteltujen virkistys- ja matkailutoimintojen ja reitistön suunnittelussa on korostunut alueen ympärivuotinen käyttö. Mm. elämyspuiston ja leirintäalueen toiminnot sekä loma-asuntoalueen käyttö painottuvat kesäkauteen.

Alueen voimakas rakentaminen edellyttää selkeää ja kattavaa ulkoilureitistöä. Lisääntyvä matkailijoiden ja loma-asukkaiden määrä kuluttaa alueen metsämaastoa entisestään, joten myös rakennettuja, hyvin kulutusta kestävästä ulkoilureitistöä tarvitaan. Alueelle tulee luonnonmukaisten kulkureittien ja lisäksi rakennettuja, monikäyttöisiä ulkoilureittejä ja metsämaastoon rakennettuja virkistyspalvelualueita ja taukopaikkoja. Rakennettujen reittien lähiympäristössä metsän kuluminen voi jopa vähentyä nykyisestä.

Alueelle suunnitellut kuntoreitit, ladut, kevyen liikenteen reitit ja moottorikelkkareitti ovat jatkuvia ja on yhdistettävissä ympäröiviin runkoreitistöihin.

Uimarantoja alueelle ei ole suunniteltu, mutta Tropiikin asemakaavassa on osoitettu uimaranta-alue Petäjälammen etelärannalle. Uimarannan yhteyteen on mahdollista toteuttaa hyppytorneja ym. käyttöön liittyviä rakenteita. Pienempiä epävirallisia uimapaikkoja ja -laitureita on mahdollista toteuttaa myös nyt laadittavan kaavan virkistysalueille.

Moottorikelkkareitti on välttämätöntä säilyttää alueella. Reitien linjauksen siirtäminen lähelle päätietä vähentää moottorikelkkailusta aiheutuvaa meluhaittaa ja häiriötä toteutuneeseen tilanteeseen ja nykyisen rantakaavan mukaiseen ratkaisuun nähden.

Kaavan toteuttaminen parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä erityisesti Kuusamon ja tropiikin suuntaan. Kaavassa osoitettujen jalankulku- ja polkupyöräväylien lisäksi rakennettuja kuntoreittejä ja ajoyhteyksiä on mahdollista hyödyntää kevyen liikenteen kulkureittinä.

Kaupunkilaisten virkistysmahdollisuudet tällä taajaman tuntumaan sijoittuvalla alueella muuttuvat. Muutosalueen käyttö muuttuu matkailun voimistumisen ja loma-asutuksen lisääntymisen myötä yksityisemmäksi, mutta rakennettu reitistö ja siihen liittyvä varustus kehittyy. Jokamiehen oikeuden turvin tapahtuvaa marjastusta ja sienestystä alueella harastetaan jonkin verran, ja alueen rakentumisen myötä tämän tyyppiset vapaa-ajan luonnossa liikkumiseen liittyvät mahdollisuudet taajaman tuntumassa siirtyvät toisaalle tai hieman etäämmäs. Rakentamattomia viher- ja metsäalueita kaupungissa on runsaasti myös lähialueilla.

5.4.4 Liikenne, turvallisuus, melu

Alueen sisäinen henkilöautoliikenne lisääntyy huomattavasti nykyiseen nähden. Valtatien liikenteeseen tai raskaaseen liikenteeseen kaavalla on vain vähäisiä vaikutuksia. Liiken-

teen lisääntyessä kasvavat myös liikenneturvallisuusriskit, mikä korostuu risteysalueilla ja siellä, missä kevyen liikenteen reitit ja ajoneuvoliikenne risteävät.

Alueella tapahtuva moottorikelkkailu aiheuttaa meluhaittaa, ja turvallisuussyistä se tulee olla myös erillään muista ulkoilureiteistä. Kelkkareitti siirretään kaavassa valtatie varteen liikenteen melualueelle, jolloin moottorikelkkailun aiheuttama meluhaitta ja muu häiriö vähenee huomattavasti.

Liikenteen melualueelle osoitetaan kolme uutta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joista kahdella sallitaan myös asuminen. Asuin- ja majoitustiloissa keskiäänitaso päivällä ei saisi ylittää ohjearvoa 35 dB eikä liike- ja toimistohuoneistoissa ohjearvoa 45 dB. Uudet liike- ja toimistorakennusten korttelialueet on varustettu rakenteiden ääneneristävyyttä koskevalla kaavamerkinnällä, jotta melutason ohjearvot eivät sisätiloissa ylittyisi. Kortteleissa K-3, joissa sallitaan myös asuminen, suojaavat piha-alueita melulta rakennusten kaavassa määrätty suurempi kerroskorkeus ja rakennusten sijoittelu. Tontilla olevien pihatilojen lisäksi mahdollisten asukkaiden hyödynnettävissä ovat laajat melualueen ulkopuolelle sijoittuvat virkistysalueet.

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pohjaveden kannalta kaavoitus tai alueen nykyinen käyttö ei sisällä merkittäviä uhkia. Alueen lisääntyvä ajoneuvoliikenne lisää jonkin verran myös pohjaveden laatuun liittyviä riskejä.

Lakiin perustuvat arvokkaat luontokohteet on kaikki suojeltu kaavassa. Petäjälammen ja Pienen Petäjälammen välissä olevan maakannaksen ruoppaamisella ja sillanrakentamisella voi olla kuitenkin vaikutuksia viereiseen pienialaiseen rantaluhtaan (sara- ja ruoholuhta), joka on metsälain mukainen tärkeä elinympäristö. Rantaluhta sijaitsee mahdollisesti ruoppauksen kohteeksi tulevan alueen vieressä.

Myös lähes kaikki muut luontoselvityksessä todetut luonnon monimuotoisuutta lisäävät arvokkaat alueet ja kohteet säilyvät kaavassa rakentamisalueiden ulkopuolella, ja kohteet on huomioitu omalla, kohteiden säilymistä tukevalla kaavamerkinnällä.

Kaava-alueella on niittymäisiä alueita, jotka ovat mahdollisesti sodanaikaisia leiripaikkoja, joilla on pidetty hevosia. Näistä niittyalueista Syvälammen rannalla olevaa niittyä ei ole kaavassa voitu kokonaan säilyttää kiinteistöllä olevien vähäisten rakentamismahdollisuuksien vuoksi, mutta rakennuspaikkojen väliin on kuitenkin jätetty pieni niittymäinen virkistysalue, jolla kasvaa myös silmälläpidettävää kasvilajia (ketonoidanlukko). Kyseinen alue on nykyisessä rantakaavassa rakentamisaluetta, joten nykyiseen kaavaan nähden tilanne hieman paranee.

Ahokissankäpälä on silmällä pidettävä kasvilaji, jota esiintyy suunnittelualueen länsiosassa useilla paikoilla, lähinnä tien penkereillä. Petäjälamentien rakentamisen ja parantamisen myötä ahokissankäpälän säilymisedellytykset ovat edelleen hyvät, jos vain teiden varsille jää edelleen lajille luontaisia kasvupaikkoja.

5.4.6 Vaikutukset historiallisiin kohteisiin

Kaikkia alueella olevia sotahistoriallisia kohteita ei voida voimakkaasti kehittyvällä, taajaman läheisyydessä olevalla matkailu- ja virkistysalueella säilyttää, mutta merkittävimmät sotahistorialliset kohteet lähialueineen on kaavassa suojeltu. Alueen tulevaan käyttöön nähden alueella säilyy edelleen huomattavia vanhojen puolustusrakenteita sisältäviä alueita, joille ei suunnitella mitään rakentamista.

5.4.7 Muut vaikutukset

Yksityisten investoinnit alueelle ovat huomattavat. Kunnallistekniikan, katujen sekä reitien toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia Kuusamon kaupungille. Kaavan toteutuminen lisää työpaikkoja etenkin rakennusaikana ja lisää kaupungin verotuloja. Kaavan toteuttaminen tukee ja vahvistaa alueen matkailuelinkeinoa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa osoitettu loma-asuminen ja matkailutoiminta eivät lähtökohtaisesti ole häiriötekijöitä. Kun samalle alueelle kohdistuu useita toimintoja ja rakentamista tiivistetään, voivat toiminnot kuitenkin joissain tapauksissa häiritä toinen toistaan. Toimintoja on keskitetty omille alueilleen, joten niiden sijoittuminen on nykytilanteeseen nähden paljon hallitumpaa ja tulevat käyttäjät ja tontinostajat voivat tiedostaa, mitä naapuriiin on mahdollisesti tulossa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaikki kaavakarttaan liittyvät kaavamerkinnät selityksineen ja kaavamääräykset on koottu omalle karttalehdelle. Lisäksi kaavamerkinnät ja pienennös kaavakartasta ovat selostuksen liitteinä.

5.7 Nimistö

Kaavaan sisältyvien katujen ja teiden nimet perustuvat kaikki nykyisiin nimiin ja loma-asuntojen osoitteisiin. Vesialueet on nimetty pohjakartan mukaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

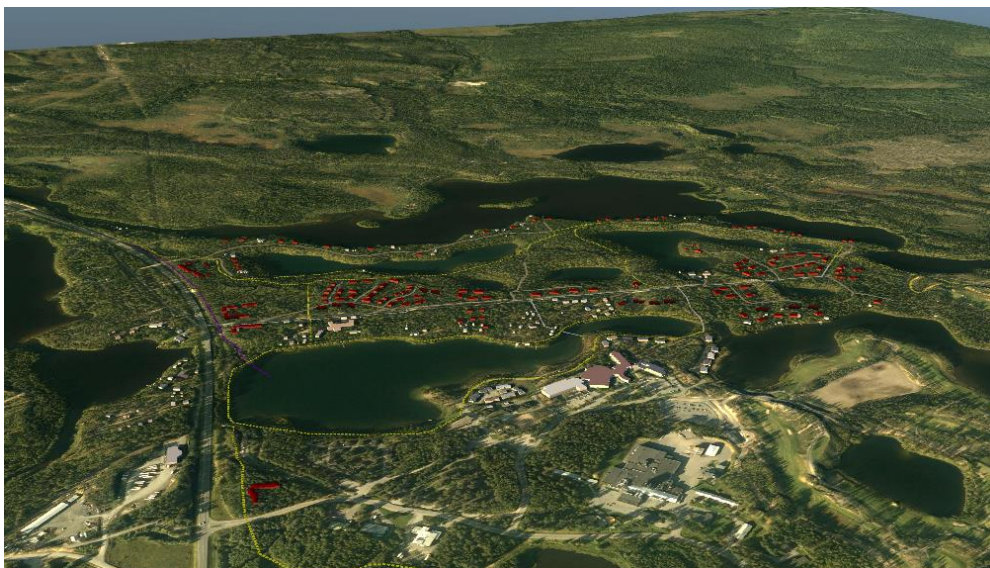
Kaavan toteutusta ohjaa asemakaava ja sitä koskevat kaavamääräykset.

Kaavamääräysten mukaan useille alueille tulee erillinen koko kortteli tai korttelinosaa koskeva korttelisuunnitelma, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin, ja johon rakentamisen tulee perustua.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuusamon kaupunki täydentää tarvittavilta osin kunnallisteknisiä verkostoja ja vastaa alueen ulkoilureiteistä. Kaupunki vastaa myös katualueiden toteuttamisesta ja Petäjälammentien kunnostamisesta. Kaavan toteuttamisen rahoittaminen kaupungin osalta perustuu maanomistajilta perittäviin maankäyttösopimuskorvauksiin.

Yksityiset toimijat rakentavat loma-asunnot, matkailupalvelut, lomaosakkeet ja muut matkailuun liittyvät rakennukset ja rakenteet. Kaupunki valvoo näiden alueiden suunnittelua ja toteutusta.



Alustavan kaavaluonnoksen mukaan laadittu havainnekuva alueen rakentamisesta. Suurempi kuva on selostuksen sivulla 25.

Oulu, 23. syyskuuta 2016

Sweco Ympäristö Oy

Elina Marjakangas

Arkkitehti, YKS-519

Mikko Korhonen

Arkkitehti, YKS-568