



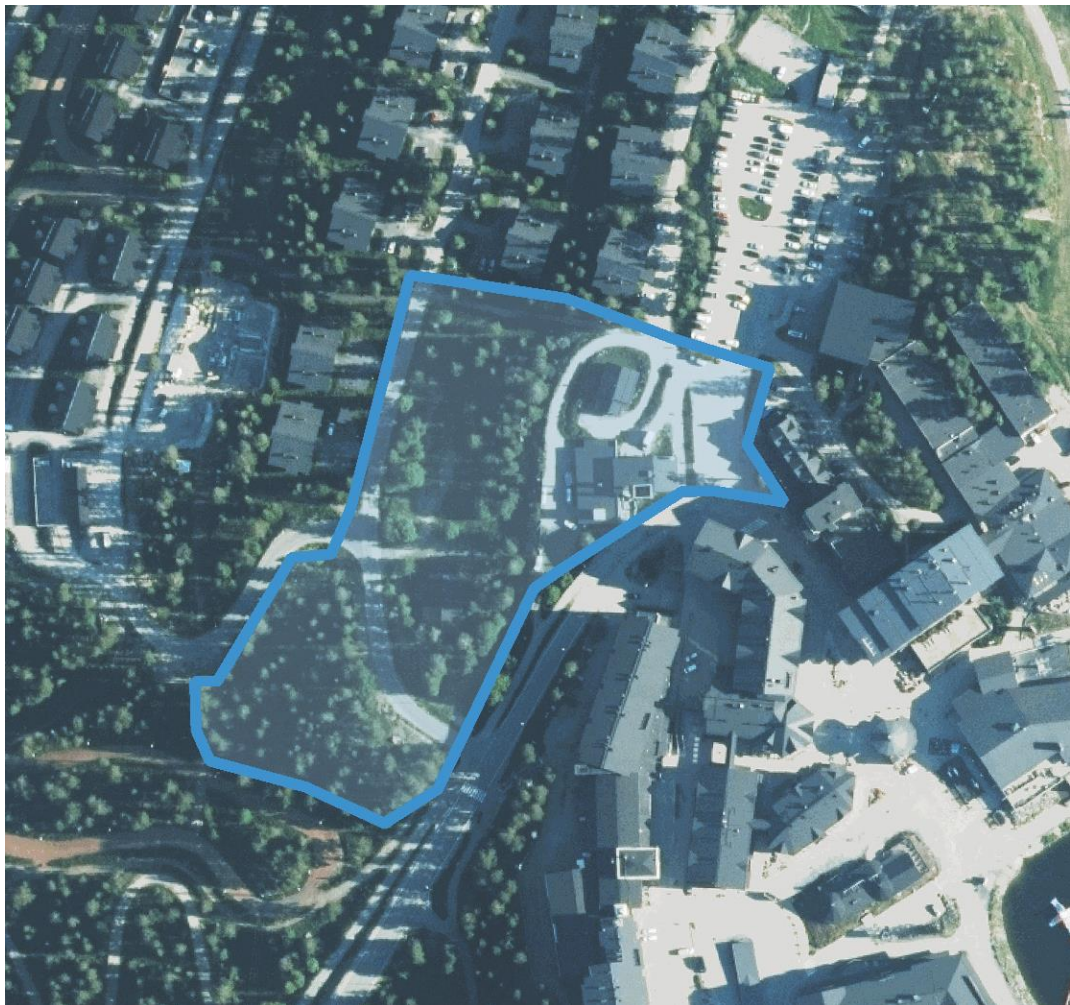
DNR:0 KMO/410/10.02.03.00/2024

05.02.2025

Osittaista hyväksyntää koskevat
muutokset 17.3.2025

RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 21, 98 JA 117 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ PYSÄKÖINTI-, KATU- JA VIHERALUEILLA

KAAVASELOSTUS Ehdotus



Kaavaselostus liittyy 05.02.2025 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 19.6.2024

Hyväksyntä

Tulevaisuuslautakunta 20.3.2025 § 17

Kaupunginhallitus 31.3.2025 § 61

Kaupunginvaltuusto 12.5.2025 § 19

RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 21, 98 JA 117 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ PYSÄKÖINTI-, KATU- JA VIHERALUEILLA - SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

- Kuusamon kaupungin Rukan asemakaavan kortteleita 21 (RM), 98 (KL) ja 117 (RM) sekä niihin liittyviä pysäköinti-, katu-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita (LPA, VL, VU).

Asemakaavan muutoksella muodostuu

- Kuusamon kaupungin Rukan asemakaavan korttelit 21 (RM), 98 (KL) ja ~~117 (RM)~~ sekä niihin liittyvät pysäköinti-, katu-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet (LPA, VL, VU).



Kaavamuutosalueen raja us ilmakuvas sa. Alueen pinta-ala on noin 1,85 ha.



SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä	5
lähtökohdat	8
selvitys suunnittelualueen oloista	8
alueen yleiskuvaus	8
luonnonympäristö	8
rakennettu ympäristö	10
muinaismuistot	12
maanomistus	12
suunnittelutilanne	13
kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
tavoitteet	19
asemakaavan suunnittelun tarve	19
asemakaavan tavoitteet	19
lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	20
tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana	22
vaihtoehdot	22
vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	23
asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
asemakaavan kuvaus ja perustelu	24
kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	25
aluevaraukset	25
korttelialueet	25
muut alueet	26
kaavan vaikutukset	27
vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
yritysvaikutusten arviointi	30
vaikutukset liikenteeseen	30
muut vaikutukset	31
ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
ympäristön häiriötekijät	32
kaavamerkinnot ja -määräykset	32
toteutus	32
kaavan toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
kaavan toteuttaminen ja ajoitus	33
suunnitteluvaiheet	33



LIITTEET

1. Asemakaavaehdotus (pienennös, ei mittakaavassa)
2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (ei mittakaavassa)
3. Asemakaavan seurantalomake (10.02.2025)
4. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (05.02.2025)
5. Varjostusanalyysi, Pave arkkitehdit (10.12.2024)



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukalla Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan korttelin 117 tonttia 1.

Kaavaprosessi

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä (Koillissanomat) ja kaupungin verkkosivuilla 19.6.2024. MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.6.-18.7.2024.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 § mukainen asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 16.10.2024-14.11.2024 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 12.12.2024 § 115.

MRA 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 12.2.2025-13.3.2025. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus on tavoitteena viedä tulevaisuuslautakunnan kautta kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi loppukeväästä 2025.

Korttelin 117 tontin 1 omistajan kanssa on neuvoteltu asemakaavan osittaisesta hyväksymisestä ja sovittu kaavoituksen jatkamisesta kyseisen alueen osalta myöhemmässä vaiheessa. Kaava on tarkoituksenmukaista jakaa kahteen erilliseen osaan, joilla on ollut yhteinen vireilletulo ja kuulemismenettelyt. Korttelin 117 tontin 1 osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaehdotus laitetaan tarvittaessa uudelleen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakentamislupa.



The map displays a residential area with several parcels outlined in red. The parcels are labeled with numbers and codes: 23 RM, 119 RM, 101 RM, 102 RM, 117 RM, 21 RM, 98 KL, 100 KL, 118 KL, 104 KL, 106 KL, and 118 KL. The map also shows streets like RUKANKYLÄNTIE and HIHTOKOULUNTIE, and a central area labeled KESKUS-AUKIO. The map is color-coded: yellow for residential (RM), orange for commercial/industrial (KL), and pink for public use (LPA). The map includes various other details such as building footprints, trees, and a scale bar.



LÄHTÖKOHDAT

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukan ydinkeskustassa Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Kuusamon keskusta suunnittelualueelta on matkaa noin 25 kilometriä.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on pääosin rakennettua, jolla on vähäisiä luonnontilaisia osia. Alue on toiminut ensisijaisesti matkailupalvelu-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon alueena. Suunnittelualueella toimii muun muassa kelkkavuokrausyritys ja taksiasema.

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö käsittää yhdyskuntateknisen huollon rakennelmia, pysäköintialuetta, Rukan hiihtokoulun hirsisen asuntolarakennuksen ja Kuusamon kaupungin omistaman huoltorakennuksen. Maastoltaan suunnittelualue on Rukankyläntieltä Hiihtokouluntielle laskeva jyrkkäpiirteinen rinne. Korkeusero Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien välillä on noin 18 metriä. Rinteen päältä Rukankyläntieltä avautuu laaja maisema länteen Kitkajärven suuntaan.

Myös suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua. Naapurikorttelien rakennuskanta koostuu pääosin 2-kerroksisista pistemäisistä, tummanruskeista majoitusrakennuksista. Välittömässä läheisyydessä on myös Rukan keskusaukio, jonka ympärille on rakennettu tiivistä mm. hotelli-, ravintola- ja liiketilaa. Pysäköinti on ohjattu maanalaiseen pysäköintihalliin. Kaiken kaikkiaan lähialueelta löytyvät kaikki hiihtokeskuksen palvelut. Alueen palvelutarjonta on keskittynyt matkailun, virkistymisen, majoittumisen ja niitä tukevien oheispalveluiden ympärille.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua. Suunnittelualueen luonnontilaiset alueet ovat pääasiassa mäntyvaltaisia taajamametsätilkkuja, joiden pohjakasvillisuus on paikoin kulunut kulkureittien, moottorikelkkauran ja pysäköinnin vuoksi. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, kuten lähiympäristökin. Suunnittelualueelta ei tunneta arvokkaita luontotyyppejä.





Suunnittelualue Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien risteyksen alueelta rakentamattoman korttelin 21 kohdalta.



Kortteli 21 sijoittuu lähes kokonaan jyrkkään rinteeseen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen kohteena olevalla suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä. Lähin vesistö on Kaltiolampi, joka sijaitsee keskusaukion kaakkoiskulmassa noin 180 metrin päässä suunnittelualueesta ja Talvijärvi, joka sijaitsee noin 200 metriä suunnittelualueelta länteen.

Pohjavesiltään alue kuuluu kokonaisuudessaan Rukan pohjavesialueeseen (Ruka, 11305104). Tyypiltään alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1), joka on kokonaispinta-alaltaan noin 1,2 km². (Vesi.fi karttapalvelu, 24.9.2024).

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, eikä



sieltä tunneta luonnonsuojelukohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on rakennettua. Lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin vaihtelevan ikäisestä matkailu- ja loma-asuntorakentamisesta. Rukan kylä ja keskusaukio on rakentamiseltaan tiivis keskittymä, jonka ulkopuolella on väljempää majoitus- ja loma-asuntorakentamista.

Suunnittelualueen rakennuskanta käsittää kaupungin omistaman huoltorakennuksen, jossa toimii mm. taksiasema ja moottorikelkkavuokraamo. Korttelissa 117 on 1980-luvulla rakennettu hirsinen rakennus, joka on hiihtokouluopettajien asuntolakäytössä. Puustoa ja kasvillisuutta on vähäisesti ja aluskasvillisuus on paikoin kulunut liikenteen ja polkujen muodostumisen myötä. Kaupunkirakenteelliselta sijainniltaan suunnittelualue on Rukan kylän ja keskusaukion ulkoreunalla. Suunnittelualueen erottaa keskusaukiosta Rukankyläntie.



Suunnittelualue Rukan kylän suuntaan. Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin omistama huoltorakennus.





*Suunnittelualue Hiihtokouluntieltä korttelin 117 kohdalta.
Hirsinen asuntolarakennus on 1980-luvulla rakennettu.*



*Rukankyläntie, joka erottaa suunnittelualueen Rukan kylästä ja
keskusaukiosta.*





Rukan keskusaukio. Rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä, mutta useat rakennukset ovat 2000-luvun alkupuolelta. Alue on toteutettu tiiviiksi ja korkeatasoiseksi erityisesti jalankulkuhuomioiden.



Suunnittelualueelta on Rukankyläntien kohdalta laaja ja yhtenäinen näkymä länteen.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella ei myöskään ole muita kulttuuriperintökohteita. Tiedot on tarkistettu 24.9.2024 Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi).

Maanomistus



Suunnittelualueen kiinteistöt (305-416-145-3, 305-416-130-2 ja 305-416-145-2) ovat Kuusamon kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan korttelin 117 tonttia 1 (kiinteistö 305-416-134-1).

SUUNNITTELUTILANNE

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Lain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa. Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on huomioitava alueidenkäyttölain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017. Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä. Kaupunkiseudun paikalliskeskuksen merkintä, jolla osoitetaan Oulun ulkopuoliset kaupunkiseudun paikalliskeskukset, on kumottu.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017. 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Aluemerkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

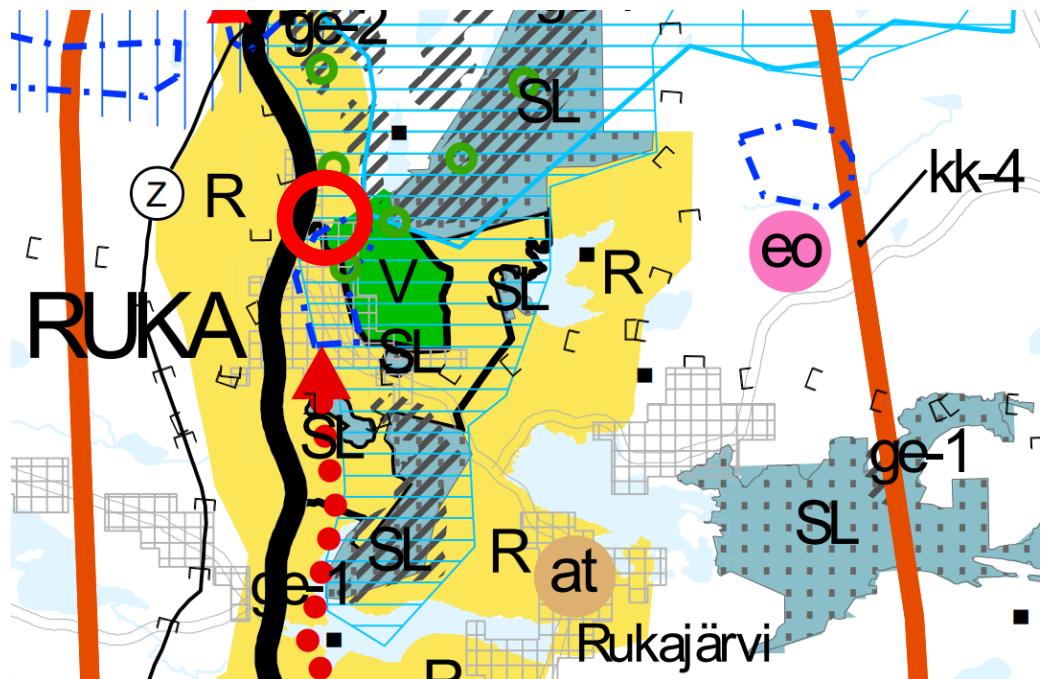
Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (Rukan vaarajono). Vuonna 2021 Rukan vaarajono on hyväksytty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä



on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022. 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.



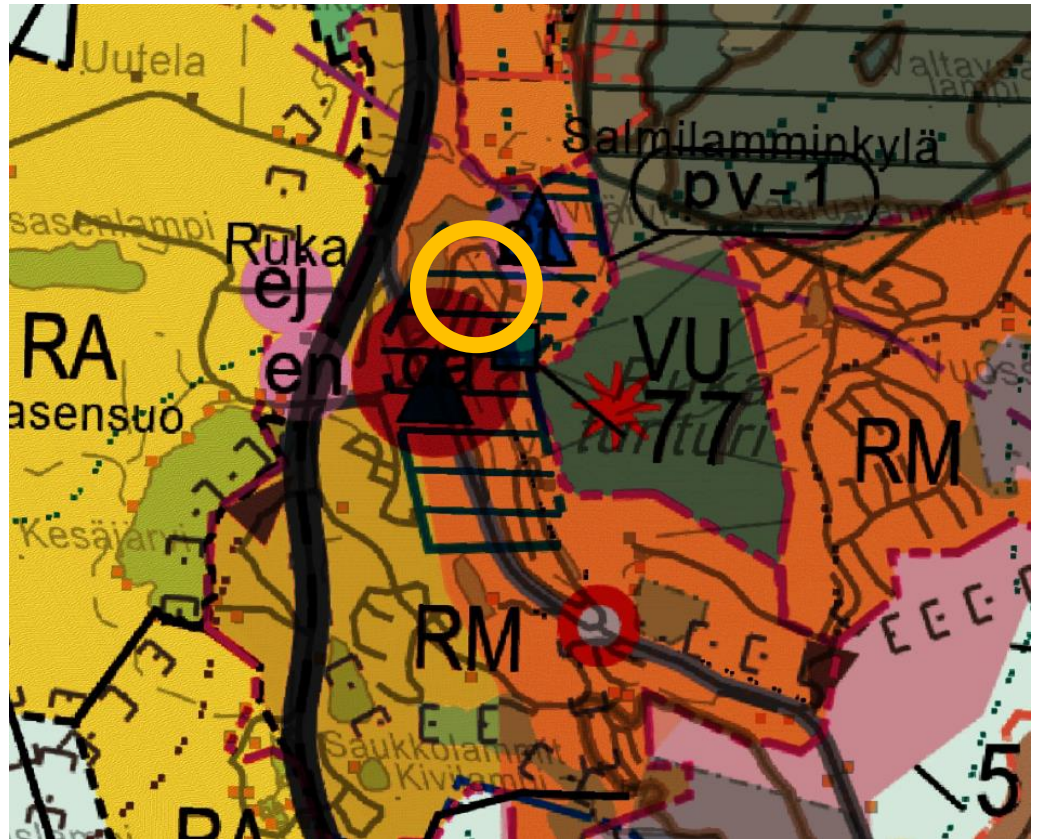
Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

Lisäksi on vireillä Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Koko Kuusamon käsittävässä strategisessa yleiskaavassa (lainvoima 20.6.2019) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki. Lisäksi suunnittelualue on tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (i-ii luokat) aluerajauksen sisällä. Alueelle ei saa osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.





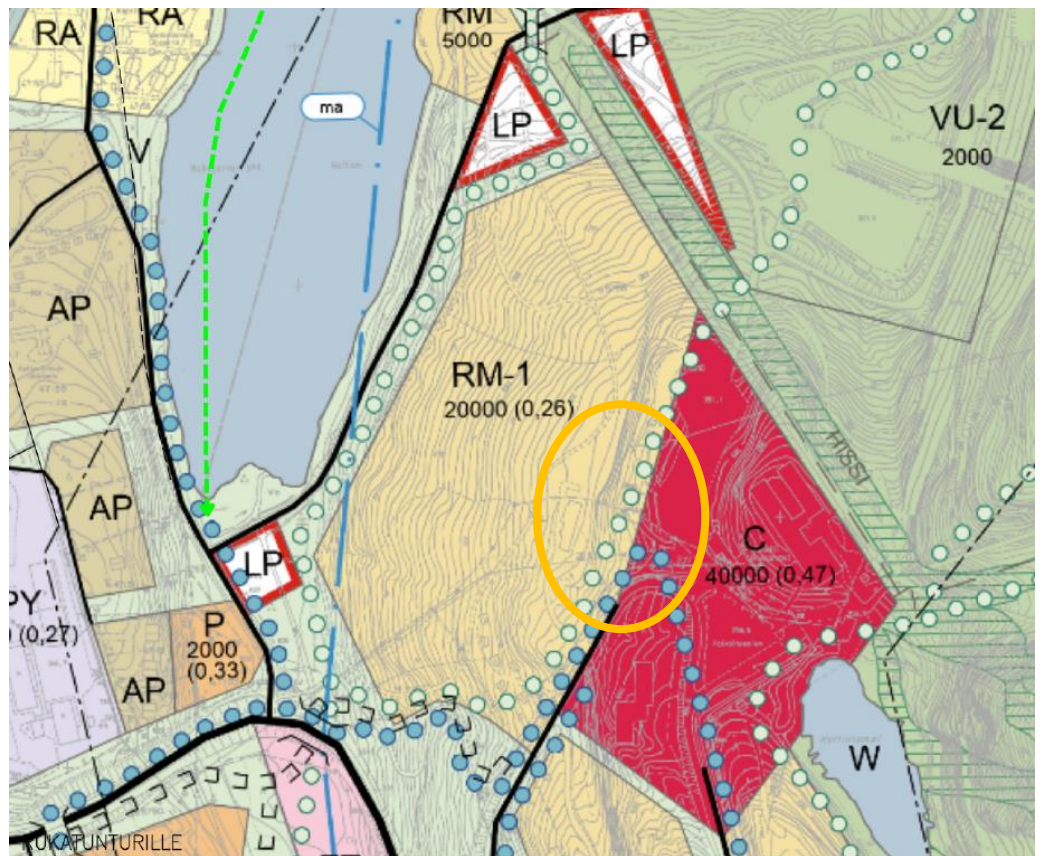
Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Osayleiskaava

Rukan yleiskaava (osa-alue 2: ydinalue)

Voimassa olevassa Rukan yleiskaavassa osa-alue 2: ydinalue (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2004 § 4) suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja vähäisiltä osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavamerkintöjen mukaisesti matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyskäyttöön. Keskustatoimintojen alueet varataan Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Alueelle osoitetun ohjeellisen rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää autopaikoituksen sijoittamista maan pinnan alapuolelle.



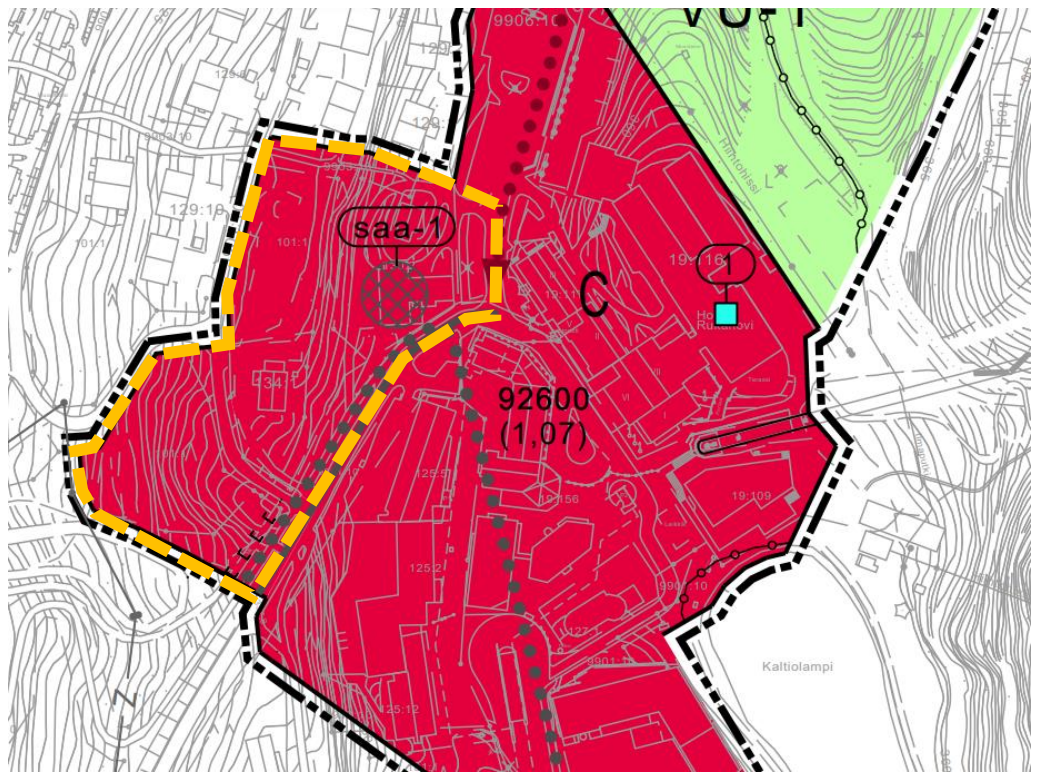


Ote Rukan yleiskaavasta (osa-alue 2: ydinalue). Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella rajauksella.

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys on vireillä. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen yleiskaava-alue on jaettu kahteen vaiheeseen. Vaihe 1:n kaavaehdotus, joka käsittää Länsi-Rukan kylän ja hiihtostadionin alueet, pidettiin nähtävillä 18.12.2024-16.1.2025.

Nähtävillä olleessa Rukan ydinalueen yleiskaavan vaihe 1. ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Rakennusoikeutta länsi-Rukan kylän alueelle on osoitettu yhteensä 92 600 kem². Aluetehokkuus on 1,07. Ehdotuksen kaavamerkintöjen mukaisesti keskustatoimintojen alueet (C) varataan pääasiassa Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Suunnittelualueelle on myös osoitettu mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1). Merkinnän selitteen mukaan merkinnällä viitataan toiminnassa olevaan yksityiseen polttonesteiden jakeluun, varastointiin ja käsittelyyn.





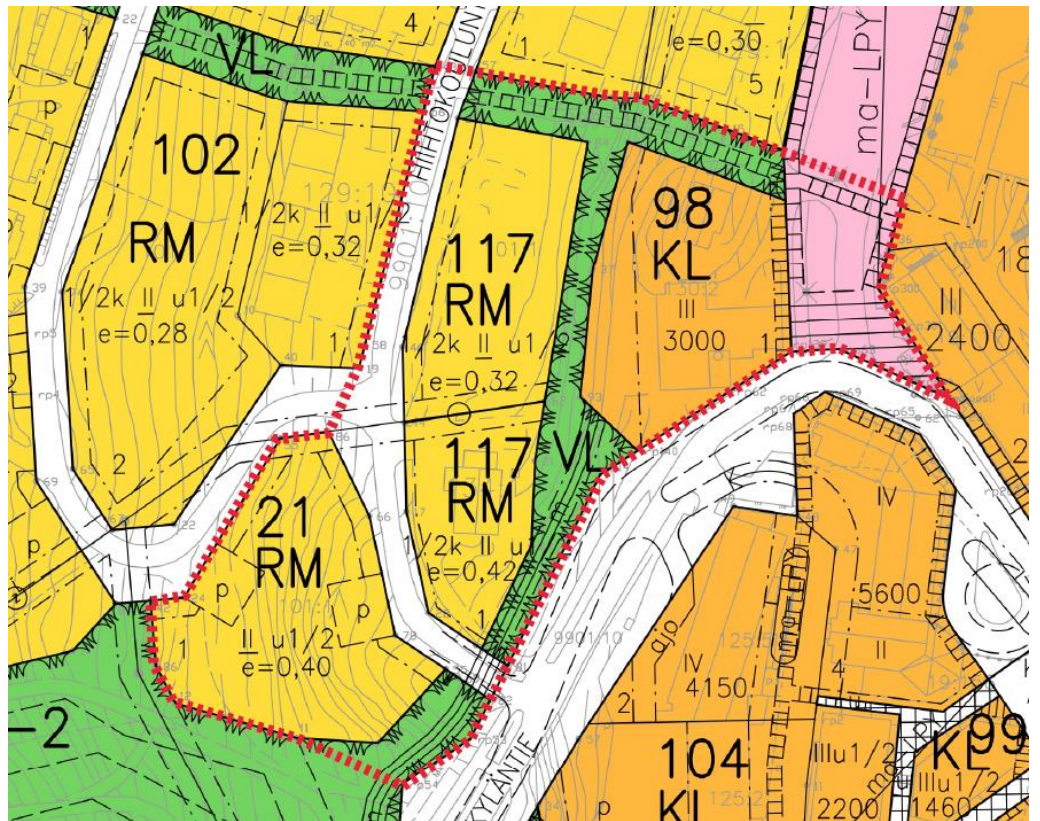
Ote vireillä olevasta Rukan ydinalueen yleiskaavan muutoksesta (vaihe 1.). Suunnittelualueen sijainti keltaisella rajauksella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaava, johon kuuluvat myös 20.01.2005 päivätyt rakennustapaohjeet.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 98 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja korttelit 117 ja 21 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM). Korkein sallittu kerrosluku vaihtelee II – III välillä. Kortteleissa 117 ja 21 on lisäksi sallittu kerrosalaan laskettavien tilojen rakentaminen kellarin tai ullakon tasoon. Rakennusoikeus on osoitettu joko lukuna tai tehokkuutena. KL-korttelissa 98 rakennusoikeutta on 3000 kem². RM-kortteleissa 21 ja 117 rakennus on ilmoitettu tehokkuutena, joka vaihtelee $e=0.32 - 0.42$. Suunnittelualueen pohjoisreunan lähivirkistysalueella kulkee jalankululle varattu katu. Etelästä Rukankyläntietä myötäillen suunnittelualueelle on osoitettu moottorikelkkareitti.





*Ote voimassa olevasta Rukan asemakaavasta. Suunnittelualueen raja-
aus punaisella katkoviivalla.*

Rakennusjärjestys

Valtuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 8.2.2018. Rakennusjärjestyksen päivitys on vireillä.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat:

- Kaupunkistrategia 2021-2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020.
- Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021-2024 hyväksytty 28.2.2022

Selvitykset

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen yhteydessä on tehty seuraavia selvityksiä:

- Luontoselvitys 21.2.2023, Sweco Finland Oy
- Luhtakultasiipiselvitys 27.10.2023, Albus luontopalvelut Oy
- Metson soidinpaikkaselvitys 16.5.2023, Sweco Finland Oy



- Natura-arviointi 30.3.2023, päivitetty 5/2024, Sweco Finland Oy
- Infratarkastelut 27.3.2024

Seuraavat ydinalueen yleiskaavan päivitykseen liittyvät selvitykset ovat tekeillä:

- Liikenneselvitys, Ramboll Oy
- Rukan reittien kehittämissuunnitelma, Sweco Finland Oy

Päätökset

Suunnitteluvaraus, yhdyskuntatekniikan lautakunta 20.3.2024 § 24.

Asemakaavan käynnistyspäätös, tulevaisuuslautakunta 25.4.2024 § 35.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen käsittely, tulevaisuuslautakunta 12.12.2024 § 115.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukalla Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Hankkeesta on tehty julkiseen suunnittelu- ja luovutuskilpailuun perustuva suunnitteluvaraus yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 20.3.2024 §:ssä 24 kortteleihin 98 ja 117 sekä niiden väliselle lähivirkistysalueelle. Asemakaavan muutosta lähdetään viemään eteenpäin suunnittelukilpailun voittaneen esityksen pohjalta kumppanuuskaavoituksena, jossa hankkeen toteutussuunnittelu ja kaavoitus etenevät samanaikaisesti. Suunnitteluajalle on laadittu yhteistoimintasopimus. Myöhemmässä vaiheessa laaditaan toteuttamissopimus.

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuusamon kaupunkistrategia

Kuusamossa on voimassa kaupunkistrategia ”Kuusamon menestysresepti” 2021-2028. Toiminnan perustana on tasapainotettu talous. Strategian tavoitteet ovat kasvu, viihtyisyys, kuuluisuus ja omavaraisuus.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita ovat:

- Kuusamo kasvaa ja kehittyy



- Tavoitteena 200 uutta työpaikkaa 2025 mennessä
- Monipaikkaisuus, nuorten pitäminen kaupungissa ja osaavan työvoiman houkuttelevuus
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä ja perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnon varojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuva ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalous, ruokatuotannon ja kestävän matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteettömyys saavutetaan 2030

Maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikan tavoitteena on, että Kuusamo on kasvava ja elinvoimainen Koillismaan keskus. Kaupungin harjoittaman maapolitiikan tulee vahvistaa kaupungin taloudellista asemaa. Kaupungin roolin maanhankinnassa, omistamansa maan kehittämisessä ja edelleen luovuttamisessa tulee olla keskeinen. Kaupungin tulee huolehtia taloudellisen etunsa turvaamisesta yksityisiä maa-alueita kehitettäessä ja kaavoitettaessa. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittava maa käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta paikalta ja kohtuullisella hinnalla. Harjoitettava maapolitiikka edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Kuusamon kaupungin alueelle sekä turvaa nykyisten yritysten toimintaedellytykset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Aluemerkinä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (Rukan vaarajono). Vuonna 2021 Rukan vaarajono on hyväksytty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja



rakennustavaltaan maisemaan.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.

2. ja 3. vaihemaakuntakaavoihin liittyvien suunnittelumääräysten voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalla.

Kaavamerkinnästä johdetut suunnittelualueita koskevat tavoitteet ovat:

- Aluetta kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä otetaan huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.
- Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strategisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella Kuusamon maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin kaupungin kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki. Lisäksi suunnittelualue on tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (i-ii luokat) aluerajauksen sisällä. Alueelle ei saa osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

Strategisen yleiskaavan merkinnöistä johdettuja suunnittelualueita koskevia tavoitteita on alueen kehittäminen kaupungin alakeskuksena ja matkailukaupunkina.

Asemakaavamuutos on strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rukan yleiskaava (osa-alue 2: ydinalue)



Voimassa olevassa Rukan yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja vähäisiltä osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavamerkintöjen mukaisesti matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistykseen käyttöön. Keskustatoimintojen alueet varataan Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille. Asemakaavoituksessa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä.

Asemakaavamuutos on Rukan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys

Nähtävillä olleessa Rukan ydinalueen yleiskaavan vaihe 1. ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavaehdotuksen merkintöjen mukaisesti keskustatoimintojen alueet (C) varataan pääasiassa Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan ja vuokrattavien loma-asuntojen käyttöön. Alueiden suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen.

Asemakaavamuutos on vireillä olevan Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen tavoitteiden mukainen.

Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutokselle ei laadittu vaihtoehtoisia ratkaisuja. Asemakaavan muutosta verrataan 0-tilanteeseen eli hankkeen toteuttamatta jättämiseen/nykytilanteeseen. Hankkeen toteuttamatta jättämisen myötä alueen kehittämismahdollisuudet vähenevät. Muutosalueen osin toteutumaton asemakaava jää voimaan.

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne ja ve1 asemakaavan muutosesitys) merkittävimmät eroavaisuudet koskevat kaupunkikuvan muutosta, rakennusoikeuden määrää ja korkeinta sallittua kerroslukua. Kortteliin 98 suunniteltu hotellihanke



toteutuessaan muokkaa kaupunkikuvaa huomattavasti. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on kyseisissä korttelissa 3000 kem² ja korttelin 117 tontilla 2 noin 933 kem². Kaavaehdotuksen mukainen uusi rakennusoikeus on korttelin 98 kohdalla 12 400 kem², josta 1 900 kem² on varattu rakenteellista pysäköintiä varten. Muutosalueen nykyinen korkein sallittu kerroslukumäärä on III (kolme) kun taas luonnoksessa VII (seitsemän).

Vastaavasti myös korttelin 117 tontilla 1 rakennusoikeus kasvaa. Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on n. 748 kem². Uusi kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 1 200 kem². Kaavamuutoksella laajennetaan tonttia Rukankyläntien suuntaan ja uudisrakennuksen ohjeellinen paikka on osoitettu Hiihtokouluntien ja Rukankyläntien risteykseen. Toteutuessaan rakennus maantasokerroksen liiketiloineen muuttaa Rukankyläntien loppuosaa kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi. Kaupunkirakenteellisesti laajennettu tontti liittyy eheämmin osaksi Rukan kävelykylää.

Vaihtoehtojen vertailun suhteen, mikäli asemakaavan muutosta ei toteuteta, korttelialueiden käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden pysyessä ennallaan, menetetään kaupunkikuvan eheytyksen ja parantamismahdollisuudet, mahdolliset uudet palvelut ja majoituskapasiteetin lisäys, sekä hankkeen työllisyysvaikutus.

Olemassa oleviin katu- ja kevyen liikenteen yhteyksiin kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia. Asiakas- ym. liikenne lisääntyy kaavamuutoksen myötä nykytilanteeseen nähden. Asiakas- ja huoltoliikenteen järjestämisen vaihtoehtoja tutkitaan kaavaprosessin aikana.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehto 1:llä on merkittäviä vaikutuksia: alueen kokonaisilme muuttuu rakennetummaksi ja katukuva muuttuu jalankulkijan perspektiivistä. Lisäksi Rukan kylän keskusaukion ympärille muodostunut kaupunkirakenne laajenee kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kaavamuutosalueen suuntaan.

YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehtoista vertailtiin kaavamuutoksen mahdollistamaa tilannetta (ve1) nykytilanteeseen (ve0). Vaihtoehto 0. kohdalla kaupunkikuva ja -rakenne eivät muutu, eikä alueen liikennemäärät lisäännä. Rakentamattomat alueet säilyvät ennallaan osin luonnontilaisina.

Hankkeen toteuttamatta jättämisen myötä menetetään kuitenkin alueen palvelutarjonnan lisäysmahdollisuudet, hankkeen mahdollistama majoituskapasiteetin nosto, työllisyysvaikutus ja alueen yleisilmeen kohentamispotentiaali. Ympäristöön kohdistuvat, edellisessä kappaleessa todetut muutokset voidaan huomioida suunnittelussa, esimerkiksi liikenteen osalta ja täten



pyrkiä minimoimaan mahdollisia haittavaikutuksia.

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Asemakaavaluonnos laadittiin hankesuunnitelman pohjalta, jossa rakennus porrastuu voimakkaasti ympäristöönsä. Hotellirakennus on Rukankyläntien puolelta korkeimmilta osiltaan nelikerroksinen, mutta Hiihtokouluntien puolella rakennuksessa on korkeimmillaan seitsemän kerrosta. Porrastuksen ansiosta uudisrakennus ei nouse olemassa olevan Rukan kylän korttelirakenteen yläpuolelle. Rakennus muodostaa uuden maamerkin erityisesti Rukankyläntien suunnasta saavuttuna. Suunnitelmalle ei tutkittu vaihtoehtoisia, hankesuunnitelmasta merkittävästi poikkeavia massoittelumalleja, koska suunnitelmassa esitetty rakennuksen perusmuoto nähtiin soveltuvan hyvin tontin jyrkkäpiirteiseen maastoon ja keskustarakenteeseen.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana jätettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Palautteessa esitettiin olemassa olevien puistomuuntamoiden merkitsemistä kaavaan ja arkeologisen kulttuuriperinnön tilanteen toteamista kaavaselostukseen. Palaute on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana annettiin viisi lausuntoa ja jätettiin seitsemän mielipidettä. Palautteessa esitettiin korttelin 98 rakennusoikeuden pienentämistä, maksimikorkeusaseman ulottamista koskemaan kaikkia kattorakenteita, kahden puistomuuntamon osoittamista kaava-alueelle, Hiihtokouluntien varustamista jalankulun- ja pyöräilyn väylällä, linja-autoliikenteen pysäköinti- ja kääntöpaikkojen huomioimista ja maksimikorkeusaseman määrittelemistä myös kortteliin 117. Palaute on huomioitu kaavaehdotuksen suunnittelussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

Asemakaavaratkaisu perustuu selostuksen luvussa Tavoitteet esitettyihin tavoitteisiin. Niin maakuntakaavassa kuin Kuusamon strategisessa yleiskaavassa sekä Rukan yleiskaavassa kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen- tai matkailupalveluiden alueelle. Tarkemmin maakuntakaavassa alue on osoitettu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle sekä matkailupalveluiden alueelle, strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki.

Kaavaratkaisulla luodaan edellytykset matkailuun liittyvän liiketoiminnan kehittämiseksi, majoituspaikkojen lisäämiselle ja palvelutarjonnan monipuolistumiselle. Kaavaratkaisulla



varmistetaan myös korkeatasoinen, kestävä ja ympäristön sekä maiseman ominaispiirteet huomioon ottava toteutus.

KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

Yliviivatut tekstit jäävät ensimmäisessä vaiheessa hyväksymisen ulkopuolelle.

Kaava-alue sijoittuu rakennetulle alueelle, jolla on vähäisiä luonnontilaisia osia. Alue on kuitenkin kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti keskeisellä paikalla Rukankyläntien päätteenä ja keskusaukion välittömässä läheisyydessä. Voimassa olevan asemakaavan korttelialueet ovat pääosin toteutumatta asemakaavan mahdollistamalla tavalla.

Asemakaavalla muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Kaava-alueen käyttötarkoitukset, pinta-alat ja rakennusoikeudet (ehdotus):

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (kem ²)
KL	7 110	12 400
RM (K117)	2 276	1 200
RM (K21)	2 597	1 700
VL	1 265	
VU	397	
LPA	1 511	50
		yht. 15 350 kem²

ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

KL Kortteliin 98 tavoitellaan noin 230 huoneen hotellia. Kortteli 98 varataan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), johon sallitaan hotelli- ja ravintolatilojen rakentaminen. Lisäksi sallitaan liiketilojen rakentaminen enintään 5 % sallitusta kerrosalasta.

Korttelin 98 rajausta muutetaan yhdistämällä voimassa olevan asemakaavan kortteli 98 ja korttelin 117 tontti 2 sekä niiden välinen lähivirkistysalue. Korttelin uusi pinta-ala on 7110 m². Uuden korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeus on 10 500 kem². Edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakenteellista pysäköintiä varten on sallittu 1900 kem² rakennuksen maantasokerroksessa. Korttelitehokkuudeksi muodostuu $e_k=1,74$.

Suurin sallittu kerroskorkeus on Hiihtokouluntien puolella VII ja Rukankyläntien puolella IV. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on määritelty korkoon +361.50 (käytetty



korkeusjärjestelmä on N2000). Ylimmällä sallitulla korkeusasemalla pyritään säilyttämään näkymät Kitkajärven ja Riisitunturin suuntaan viereisten hotellirakennusten ylimmistä kerroksista.

Korttelin asiakasliikenteen ajoyhteydet ja -järjestelyt on järjestettävä Hiihtokouluntieltä. Autopaikkamitoitus on KL-käyttötarkoituksen kortteleissa 1 ap / 100 kem².

Korttelia 98 koskevat määräykset ovat esitetty kaavakartalla. Määräyksillä pyritään varmistamaan hankkeen korkeatasoinen toteutus, soveltuvuus ympäristöönsä ja maaston muotoihin, sekä toiminallinen kytkeytyminen Länsi-Rukan kävelykylään ja keskusaukioon.

RM

~~Korttelin 117 tontti 1 säilyy matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM). Kortteliin sallitaan majoitus- ja asuntolatilojen rakentaminen. Lisäksi tontin kokonaisrakennusoikeudesta 35 % voidaan käyttää liiketiloja varten. Rakennusoikeutta kortteliin 117 osoitetaan 1200 kem² ja suurin sallittu kerrosluku on ½k II ½u. Kerrosluku on sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on määritetty korkoon +355.00 (käytetty korkeusjärjestelmä on N2000). Autopaikkamitoitus on RM-käyttötarkoituksen kortteleissa 1 ap / 80 kem².~~

Myös kortteli 21 säilyy matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Korttelin 21 rajausta on kuitenkin pienennetty Hiihtokouluntien katualueen muutosten myötä. Rakennusoikeutta kortteliin osoitetaan 1700 kem² ja suurin sallittu kerrosluku on III.

RM-kortteleita koskevat määräykset ovat esitetty kaavakartalla. Määräyksillä tavoitellaan olemassa olevaan lomarakennuskantaan rakentamistavaltaan sopeutuvaa rakentamista.

Muut alueet

VL

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat lähivirkistysalueet supistuvat. Korvaavaa viheraluetta on osoitettu korttelien sisältä istutettava alueen osa-merkinnällä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen moottorikelkkareitti VL-alueelta poistuu käytöstä. Suunnittelualueen pohjoisosan VL-alueelle osoitettu jalankululle varattu katu säilytetään kaavamuutoksessa.

VU

Kaavamuutosalueeseen kuuluva urheilu- ja virkistyspalveluiden alue pienenee Hiihtokouluntien ja Rukankyläntien muutostarpeiden myötä. VU-alueelle osoitetaan pysäköintipaikka moottorikelkoille.

LPA

Kaavamuutosalueeseen on ehdotusvaiheeseen otettu mukaan osa korttelin 98 viereisestä autopaikkojen korttelialueesta, johon on osoitettu ohjeellinen rakennusala 50 kem² suuruiselle taksiasemalle.



KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa Länsi-Rukan keskustarakennetta. Kaava-alue on tällä hetkellä osittain rakennettua, keskusaution rakentamiseen verrattuna väljää, eikä suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava ole toteutunut kokonaisuudessaan. Kaavamuutoksen ja rakentamisen jälkeen alueen ilme muuttuu rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen laajentaa keskustarakennetta, kun rakentaminen liittyy toiminalliseksi osaksi Rukan kylää ja keskusautiona.

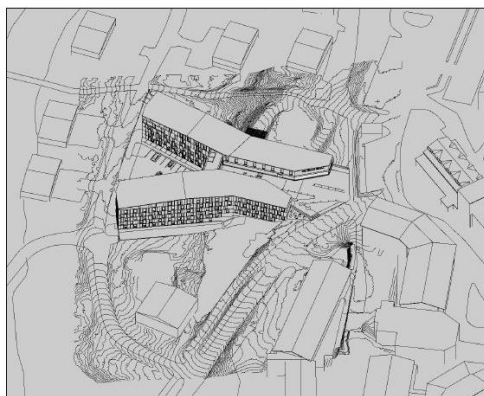
Pave Arkkitehdit on laatinut 10.12.2024 varjostustutkimuksen (liite 5.), jossa on esitetty kuvasarjoja korttelien 98 ja 117 uudisrakentamisen varjostavuusvaikutuksia lähiympäristössä. Analyysiin on otettu mukaan ääripäät, eli ajankohdat, jolloin varjon pituus on pisimmillään ja lyhimmillään.

Analyysissä on esitetty ensimmäisellä sivulla varjostustilanne auringon noususta kello 6:02 - auringon laskuun kello 18:20 20. maaliskuuta kevätpäiväntasauksen aikaan.

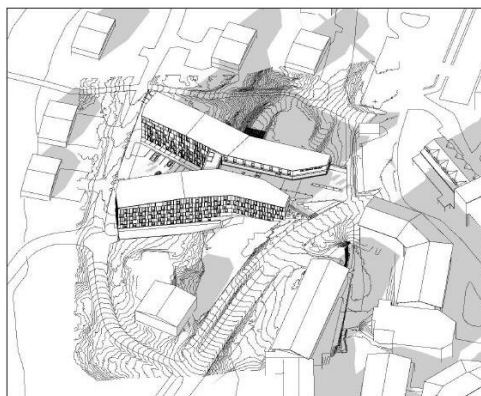
Toisella sivulla on esitetty varjostustilanne 20. kesäkuuta aikavälillä 6:00 - 21:00 kesäpäiväntasauksen aikaan, jolloin varjon pituus on lyhimmillään.

Kuvasarjoista voidaan arvioida, että korttelien 98 ja 117 uudisrakennuksista aiheutuva varjostus ei vaikuta merkittävästi alueen varjoisuuteen, eikä yksittäisiä kellonaikoja lukuun ottamatta varjosta lähimpiä naapurirakennuksia. Rinnemaasto vaikuttaa varjon pituuteen. Kuvista voidaan myös huomata, että jo olemassa olevalla tiiviillä rakennuskannalla on oma vaikutuksensa alueen varjoisuuteen.

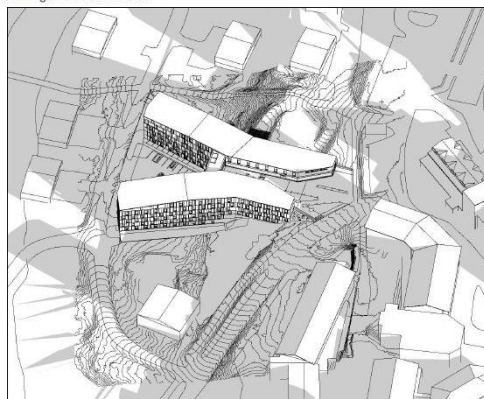




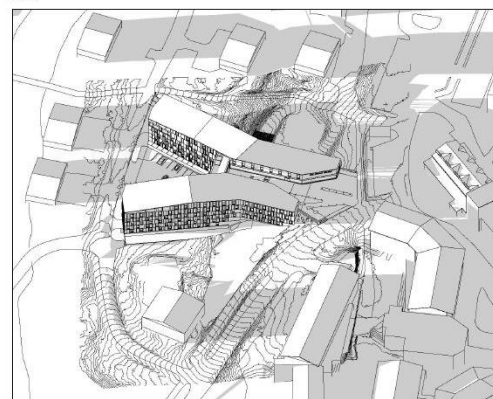
Auringon nousu klo 6:02



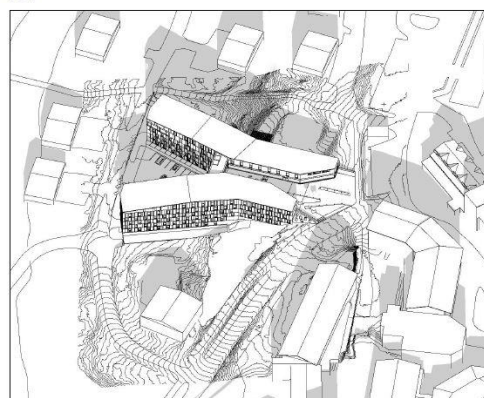
klo 15



klo 9



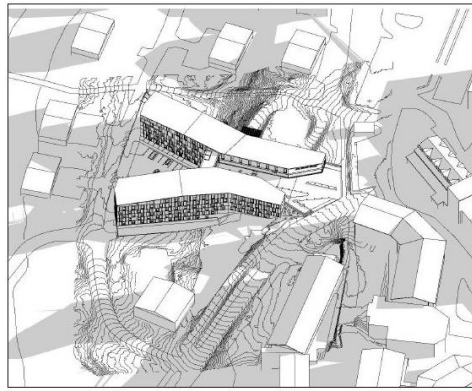
Auringon lasku klo 18:20



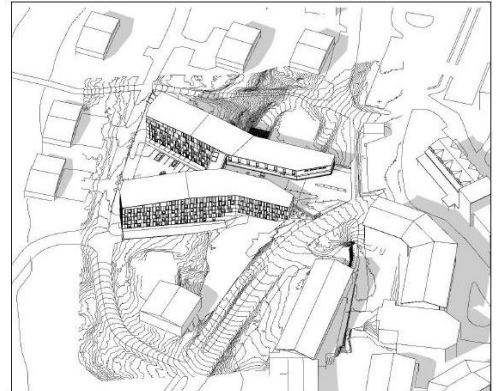
klo 12

Varjostusanalyysi 20. maaliskuuta eli kevätpäiväntasauksen aikaan. Kuvat löytyvät suurempina liitteestä 5.

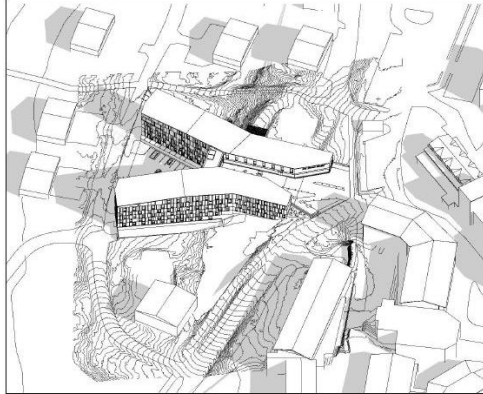




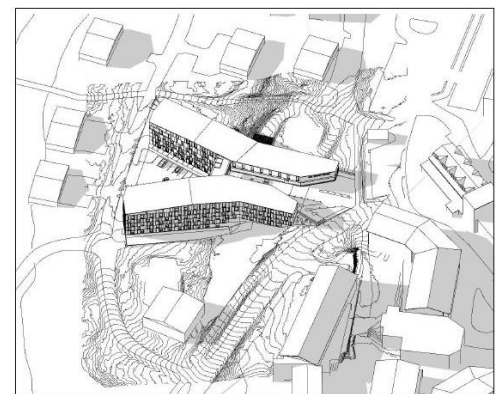
klo 6



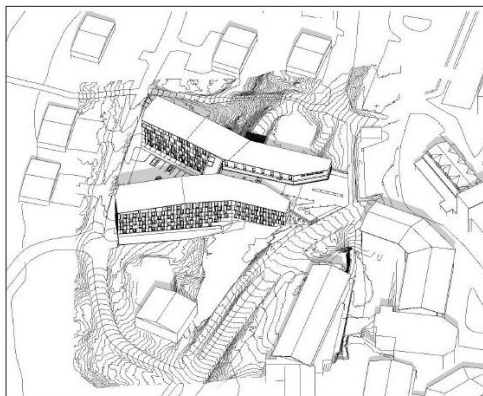
klo 15



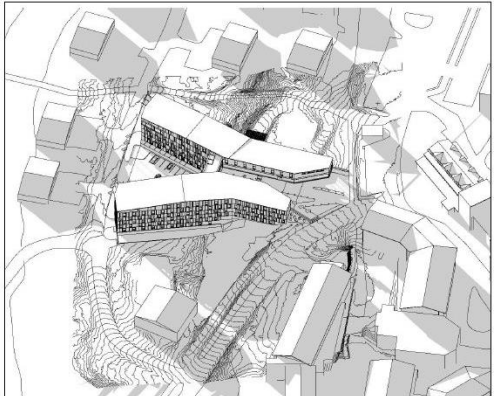
klo 9



klo 18



klo 12



klo 21

Varjostustilanne 20. kesäkuuta eli kesäpäivänseisauksen aikaan. Kuvat löytyvät suurempina liitteestä 5.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue muuttuu väljästi rakennetusta, osittain luonnontilaisesta alueesta tiiviimmäksi kaupunkimaiseksi rakennetuksi ympäristöksi. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa ihmistoiminnan piirissä olevaa rakennettua aluetta, eikä edellytä luonnontilaisten alueiden käyttöönottoa rakentamiseen.

Arvokkaiden maisema-alueiden suhteen suunnittelualue sijaitsee Rukan vaarajonon valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Suunnittelualue on kuitenkin osa Rukatunturin rakennetun keskustan aluetta ja rakennuskannan ympäröimää, joten kaavamuutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoille.

Kaavamuutoksen alueella ei esiinny arvokkaita



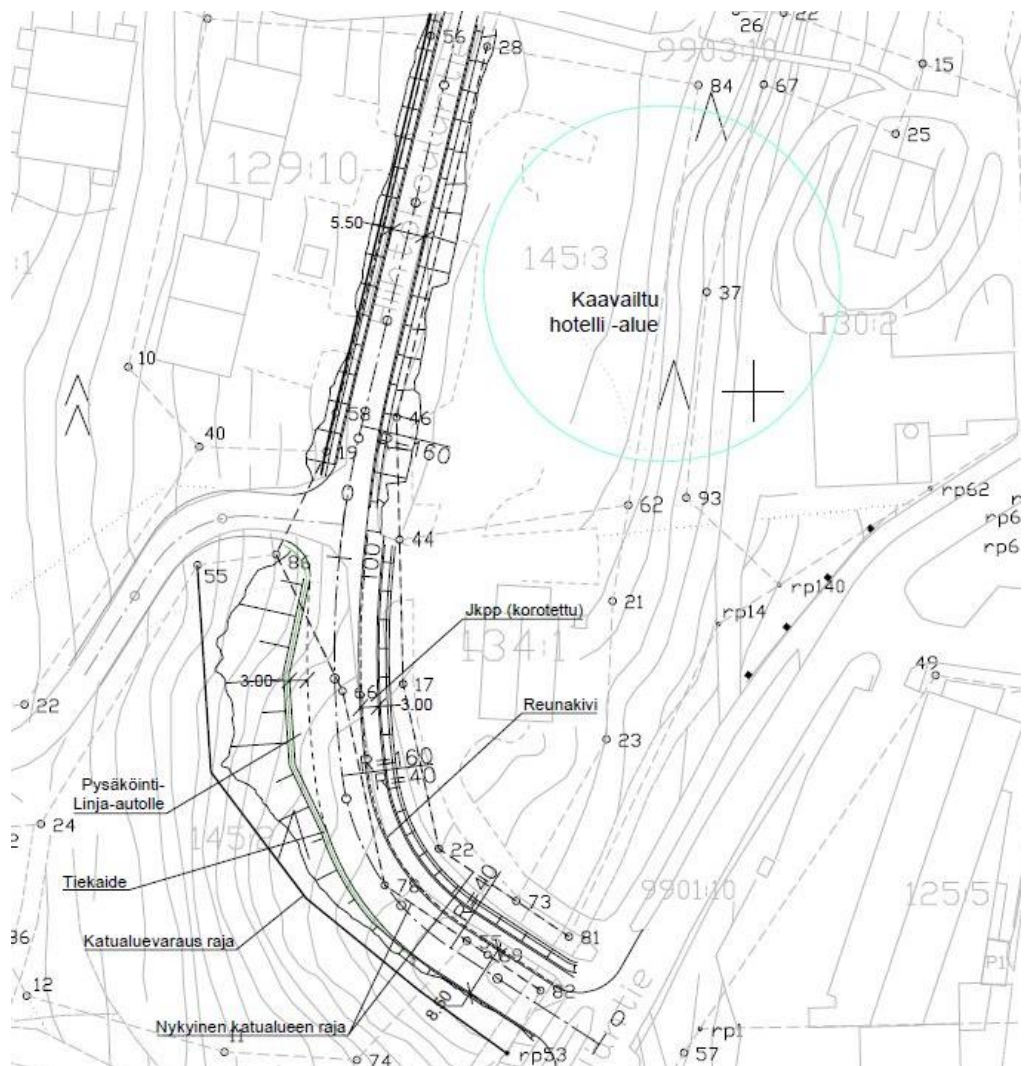
luontotyyppejä eikä suojelua edellyttävää lajistoa, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää rakennusvaiheessaan suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusala, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä. Valmistuva hotellirakennus, sekä korttelin 117 majoitus- ja liikerakennus lisäävät hotelli - ja majoituspalveluiden tarjontaa alueella, työpaikkoja ja tuovat mahdollisesti Rukan alueen muillekin yrityksille lisää asiakkaita.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava toteutuessaan tuo uusia käyttäjiä merkittävästi lisää alueen liikenneverkkoon ja näin ollen auto- ja kevyenliikenteen määrät kasvavat. Suunnittelualueen katuverkko, eli Hiihtokouluntie ja Rukankyläntie, eivät merkittävästi muutu nykyisestä. Hiihtokouluntietä levennetään suunnittelualueeseen kuuluvalla osalla ja alkupää varustetaan kevyen liikenteen väylällä. Kortteleiden pysäköintiratkaisut toteutettava kaavamääräysten mukaisesti.



Hiihtokouluntien aluevaraussuunnitelma, A-Insinöörit Oy
16.10.2024



Muut vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaupunkikuvan ja maiseman näkökulmasta kaavan vaikutukset ovat merkittävät. Suunnittelualueen luonne muuttuu täysin sen toteutuessa kaavamuutoksen mukaisesti. Kaava nostaa suunnittelualueen rakennusoikeutta merkittävästi. Rukan kylä ja keskusaukio laajenee suunnittelualueen suuntaan. Hotellirakennuksesta muodostuu uusi Rukan kylän maamerkki, joka näkyy kauas maisemaan. Hotelli mahdollistaa aukiutilojen ja kävelykyläympäristön jatkumon, mutta sulkee osittain näkymiä keskusaukiolta Kemijärventien suuntaan. Näkymien avautuminen on kuitenkin huomioitu suunnittelussa, sillä hotellirakennus on jaettu kahteen siipeen.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen asemakaavalla ei ole vaikutusta. Kaavahanke ei mahdollista uutta asuinrakentamista, eikä sillä täten ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen. Sosiaalisilta oloiltaan kaavahankkeen mahdollistama hotellirakentaminen voi tarjota uuden kohtaamispaikan niin matkailijoille kuin paikallisille asukkaille.

Vaikutuksen teknisenhuollon verkkoihin

Alueen infra on rakennettu ja käyttöaste nousee kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa. Kaavamuutos edellyttää alueella sijaitsevan infran sijoittamista uuteen paikkaan.

Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Kulttuuriperintöön ja rakennushistoriallisiin arvoihin asemakaavalla ei ole vaikutusta. Alueelta ei ole edellisten inventointien yhteydessä löydetty sellaisia arvoja, jotka voitaisiin lukea osaksi kulttuuriperintöä.

Vaikutukset kaupungin ja yhdyskuntatoimialan strategioihin

Kaavahanke edistää Kuusamon kaupunkistrategian toteutumista. Ratkaisu tukee alueen rakentamisen pitämistä kasvussa, edistää matkailu- ja majoitustoimintaa sekä tarjoaa mahdollisuuden lisätä alueen työpaikkoja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavahanke täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan määräyksissä on huomioitu ympäristön keskeiset toiminnalliset ominaisuudet ja edellytykset, jolloin uusi rakentaminen liittyy luontevasti osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja täydentää Rukan kävelykyläympäristöä.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sovitetaan myös korkeusasemaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja maastoon. Katuverkostoon ja viheralueisiin kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä. Katuverkosto paranee, kun



Hiihtokouluntien alkupää varustetaan uudella kevyen liikenteen väylällä ja katu levennetään.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mahdollistama rakentaminen parantaa alueen matkailuun painottuvan liiketoiminnan kehittymistä ja palvelurakenteen monipuolistumista. Keskusaukio ja sen lähiympäristö säilyy helposti saavutettavana jalan tai pyörällä kuljettaessa.

Uudisrakentaminen ei varaa uutta luonnontilaista aluetta. Matkailijamäärän kasvulla on kuitenkin vaikutusta esimerkiksi ulkoilureittien käytön kasvamiseen, jolloin ympäristön laadun säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakentaminen muodostaa uuden maamerkin länsi-Rukalle, jonka korkeatasoinen ja ympäristönsä huomioon ottava toteutus huomioidaan asemakaavassa.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä (melu, värinä ym.), eikä niitä synny kaavamuutoksella. Rakentamisajan häiriötekijät ovat väliaikaisia.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

TOTEUTUS

KAAVAN TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavoitus etenee hankekaavoituksena, eli asemakaavatyön rinnalla etenee kaavan mahdollistaman hankkeen toteutussuunnittelu.



Havainnekuva suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneesta ehdotuksesta (Pave Arkkitehdit/Osuuskauppa Arina).



KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakentamislupa. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuuotos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Hankkeesta on tehty julkiseen suunnittelu- ja luovutuskilpailuun perustuva suunnitteluvaraus yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 20.3.2024 §:ssä 24 kortteleihin 98 ja 117 sekä niiden väliselle lähivirkistysalueelle. Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päätettiin Tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35.

Kaavamutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 19.6.2024 kunnallisissa ilmoituslehdissä (Koillissanomat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 19.6.-18.7.2024 kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla. Vireilletuloaineistosta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 16.10.2024-14.11.2024 Kuusamon kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi.

Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 12.12.2024 § 115.

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä 12.2.2025-13.3.2025 Kuusamon kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.



Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee alkukevästä 2025. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee kevät-kesällä 2025.

Kuusamo 05.02.2025

Osittaista hyväksyntää koskevat muutokset 17.3.2025



kaavoitusarkkitehti
Laura Häkkänen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kuusamo	Täyttämispvm	11.2.2025
Kaavan nimi	Rukan asemakaavan muutos kortteleissa 21, 98 ja 117 sekä niihin liittyvillä katu- ja viheralueilla		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		19.6.2024
Pysyvä kaavatunnus	Kunnan kaavatunnus		305-4160410024
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8577	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8577

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,8577	100,00	15350	0,83	0,0000	9113
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7110	38,3	12400	1,74	0,3808	9400
T yhteensä						
V yhteensä	0,1485	8,0			-0,1366	
R yhteensä	0,4873	26,2	2900	0,60	-0,3929	-337
L yhteensä	0,5109	27,5	50	0,01	0,1487	50
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

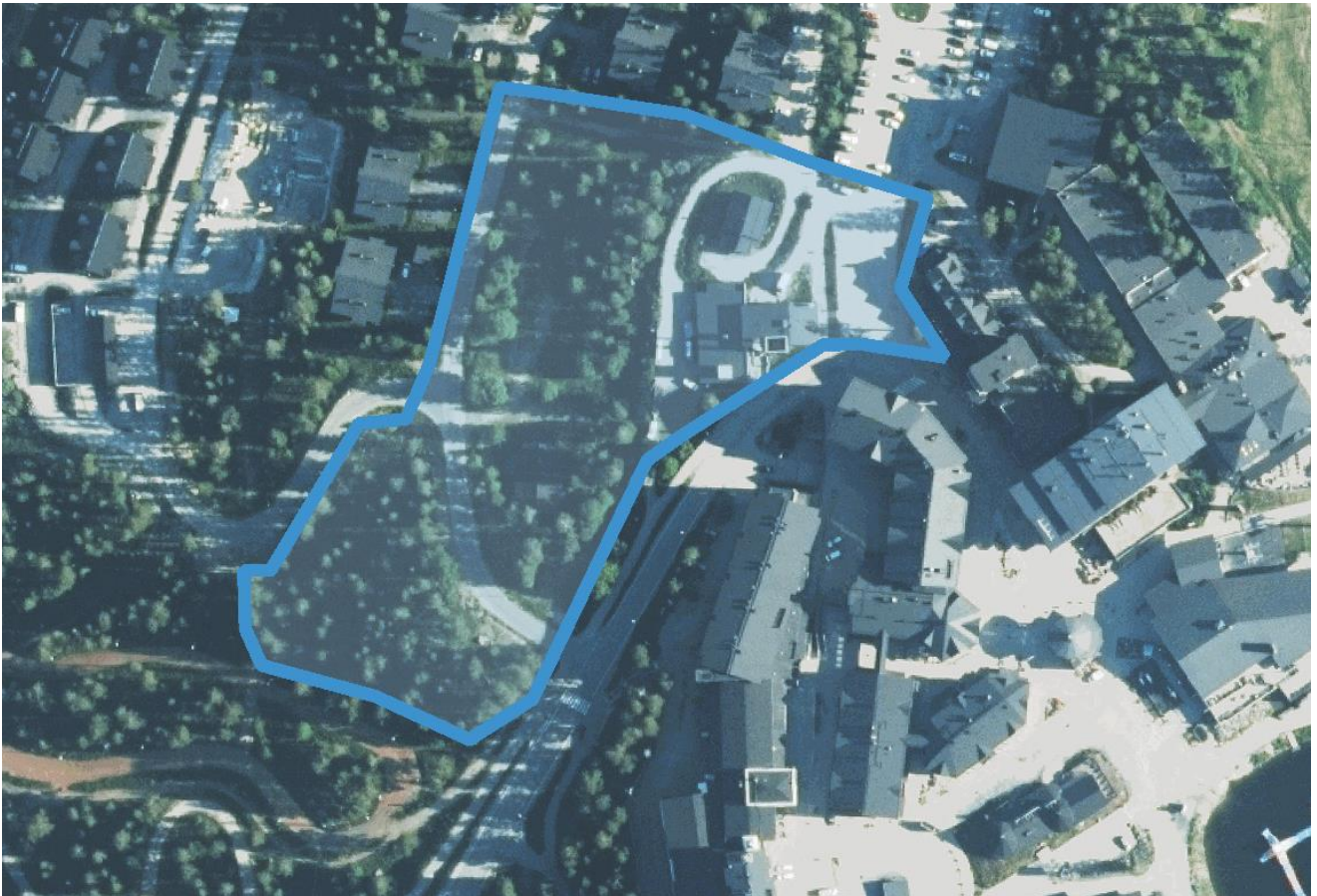
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,8577	100,00	15350	0,83	0,0000	9113
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7110	38,3	12400	1,74	0,3808	9400
KL	0,7110	100,0	12400	1,74	0,3808	9400
T yhteensä						
V yhteensä	0,1485	8,0			-0,1366	
VL	0,1088	73,3			-0,1184	
VU	0,0397	26,7			-0,0182	
R yhteensä	0,4873	26,2	2900	0,60	-0,3929	-337
RM	0,4873	100,0	2900	0,60	-0,3929	-337
L yhteensä	0,5109	27,5	50	0,01	0,1487	50
Kadut	0,3598	70,4			0,1487	
LPA	0,1511	29,6	50	0,03	0,0000	50
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 21, 98 JA 117 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ PYSÄKÖINTI-, KATU- JA VIHERALUEILLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualan yleissijainti sinisellä rajauksella

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 21, 98 ja 117 sekä niihin liittyviä pysäköinti-, lähivirkistys-, urheilu-, virkistyspalvelu- ja katualueita. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,85 ha. Suunnittelualue on laajennettu ehdotusvaiheeseen korttelin 98 viereiselle pysäköintialueelle.

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

Suunnittelutehtävä

Kaavamuutos käynnistetään kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia hotellin sekä matkailijoita palvelevien majoitus- ja kaupallisten palveluiden sijoittumista alueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Länsi-Rukalla Rukankyläntien ja Hiihtokouluntien varressa Rukan keskusaution välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan korttelin 117 tonttia 1.



Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35. Hankkeesta on tehty julkiseen suunnittelu- ja luovutuskilpailuun perustuva suunnitteluvaraus yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 20.3.2024 §:ssä 24 kortteleihin 98 ja 117 sekä niiden väliselle lähivirkistysalueelle. Asemakaavan muutosta lähdetään viemään eteenpäin suunnittelukilpailun voittaneen esityksen pohjalta kumppanuuskaavoituksena, jossa hankkeen toteutussuunnittelu ja kaavoitus etenevät samanaikaisesti. Suunnitteluajalle on laadittu yhteistoimintasopimus. Myöhemmässä vaiheessa laaditaan toteuttamissopimus.

Suunnittelutilanne

Asemakaavoista suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaava. Yleiskaavatasolla alueella vaikuttavat Kuusamon strateginen yleiskaava sekä Rukan yleiskaava (osa-alue 2: ydinalue). Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys on vireillä.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, mutta se toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla määritellään valtakunnalliset perusteet ja vaatimukset suunnittelulle, ja ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittävät perusteet ja vaatimukset alueidenkäytölle. Tavoitteet toimivat läpileikkaavana ohjeena suunnittelulle ja yhtenäistävät suunnittelua valtakunnallisesti.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavan vaihemaakuntakaavat 1., 2. ja 3.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle merkintöjä.

Kaupunkiseudun paikalliskeskuksen merkintä, jolla osoitetaan Oulun ulkopuoliset kaupunkiseudun paikalliskeskukset, on kumottu.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Aluemerkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (Rukan vaarajono). Sittemmin vuonna 2021 Rukan vaarajono on hyväksytty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja



täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki -vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräysten mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.

Yleiskaava

Koko Kuusamon käsittävässä strategisessa yleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2016 § 81) suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen alueelle (ca), jolla on osoitettu Rukan matkailukaupunki. Lisäksi suunnittelualue on tärkeän tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (i-ii luokat) aluerajauksen sisällä. Alueelle ei saa osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

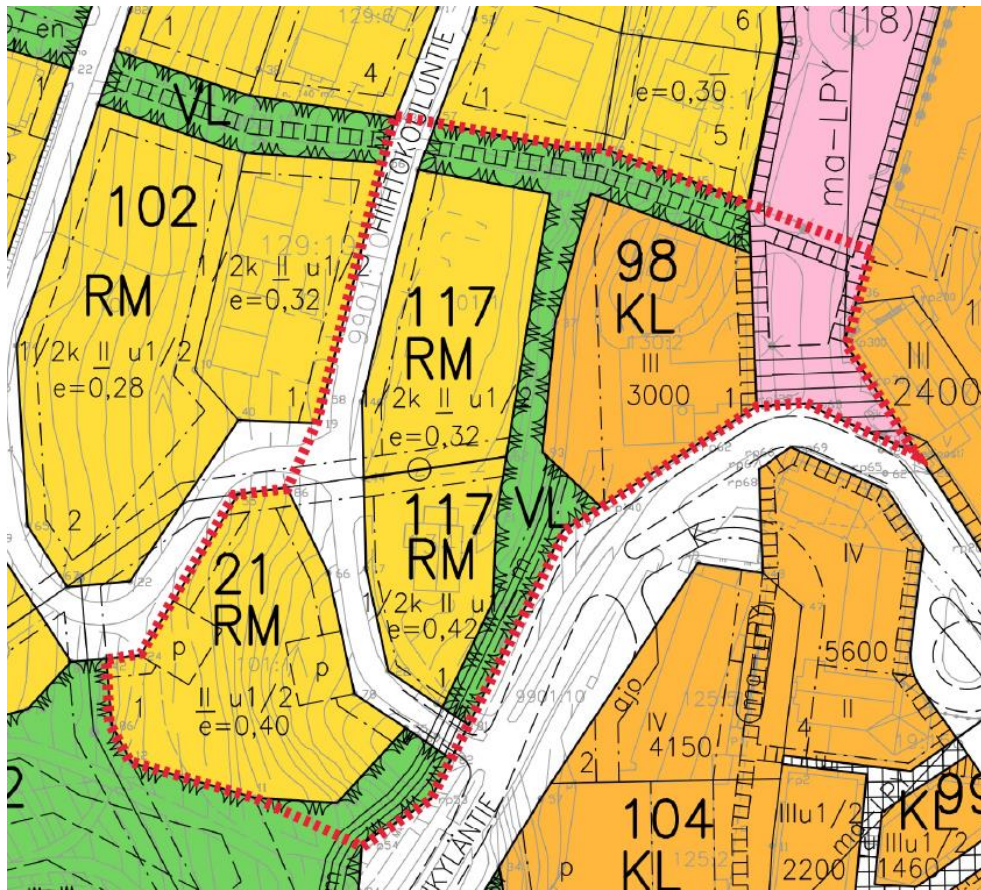
Voimassa olevassa Rukan yleiskaavassa osa-alue 2: ydinalue (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2004 § 4) suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) ja vähäisiltä osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavamerkintöjen mukaisesti matkailupalveluiden alueet varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistykseen käyttöön. Keskustatoimintojen alueet varataan Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Alueelle osoitetun ohjeellisen rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää autopaikoituksen sijoittamista maan pinnan alapuolelle.

Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys on vireillä. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen yleiskaava-alue on jaettu kahteen vaiheeseen. Vaihe 1:n kaavaehdotus, joka käsittää Länsi-Rukan kylän ja hiihtostadionin alueet, on ollut nähtävillä 18.12.2024-16.1.2025. Ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Rakennusoikeutta länsi-Rukan kylän alueelle on osoitettu yhteensä 92 600 kem². Aluetehokkuus on 1,07. Ehdotuksen kaavamerkintöjen mukaisesti keskustatoimintojen alueet (C) varataan pääasiassa Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta kehitetään korkeatasoisena kävely-ympäristönä. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Suunnittelualueelle on myös osoitettu mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1, yksityinen polttonesteiden jakelu, varastointi ja käsittely).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 98 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja korttelit 117 ja 21 matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM).





Ote voimassa olevasta Rukan asemakaavasta.

Selvitykset

Alue on rakennettua ympäristöä. Kaavatyössä hyödynnetään Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen yhteydessä laadittuja selvityksiä. Tarvittaessa suunnittelualueelle tehdään muuttuvan maankäytön edellyttämiä selvityksiä.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain olemassa oleva tilanne ja kaavam muutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutusten arviointi esitetään kootusti kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä kaavahankkeessa tulevat erityisesti arvioitaviksi kaavam muutoksen vaikutukset ympäröiviin rakennettuihin ja luonnontilaisiin alueisiin, lähi- ja kaukomaisemaan, kaupunkikuvaan, liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin, alueen palveluihin sekä kaupungin strategioihin ja ohjelmiin. Kaavam muutoksen tavoitteet ja suunnittelualueen raja-
aus voi tarkentua suunnittelun edetessä.

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- Hanketoimija
- Asukkaat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Tulevaisuustoimiala
- Yhdyskuntatekniikan toimiala



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaikista kaavahankkeeseen liittyvistä nähtävillä oloajoista ja mahdollisista vuorovaikutustilanteista ilmoitetaan Koillissanomissa ja kaupungin verkkosivuilla. Hankkeen asiakirjat ovat esillä nähtävillä oloaikana Kuusamon kaupungin kaavoituksen nettisivuilla (www.kuusamo.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat) ja ne täydentyvät työn edetessä.

Lisäksi paperiset asiakirjat ovat nähtävillä kuulutuksissa mainittuina aikoina kaupungintalolla (Keskuskuja 6).

Kaavahankkeen käynnistämispäätös on tehty tulevaisuuslautakunnassa 25.4.2024 § 35. Kaavahanke on tullut vireille 19.6.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.6.-18.7.2024. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 16.10.2024-14.11.2024. Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 12.12.2024 § 115.

MRA 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 12.2.2025–13.3.2025.

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu seuraavalla sivulla olevassa kaaviossa. Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta asiasta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuustoimialan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo.

Tavoiteaikataulu

06-07/2024 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

10–11/2024 Luonnoksen nähtävillä olo

12/2024 Tulevaisuuslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta

02-03/2025 Ehdotuksen nähtävillä olo

04-05/2025 Asemakaava viedään hyväksyttäväksi tulevaisuuslautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon

06/2025 Kaavamuutos lainvoimainen



Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuustoimiala/ Maankäyttö:

Yhteyshenkilö:

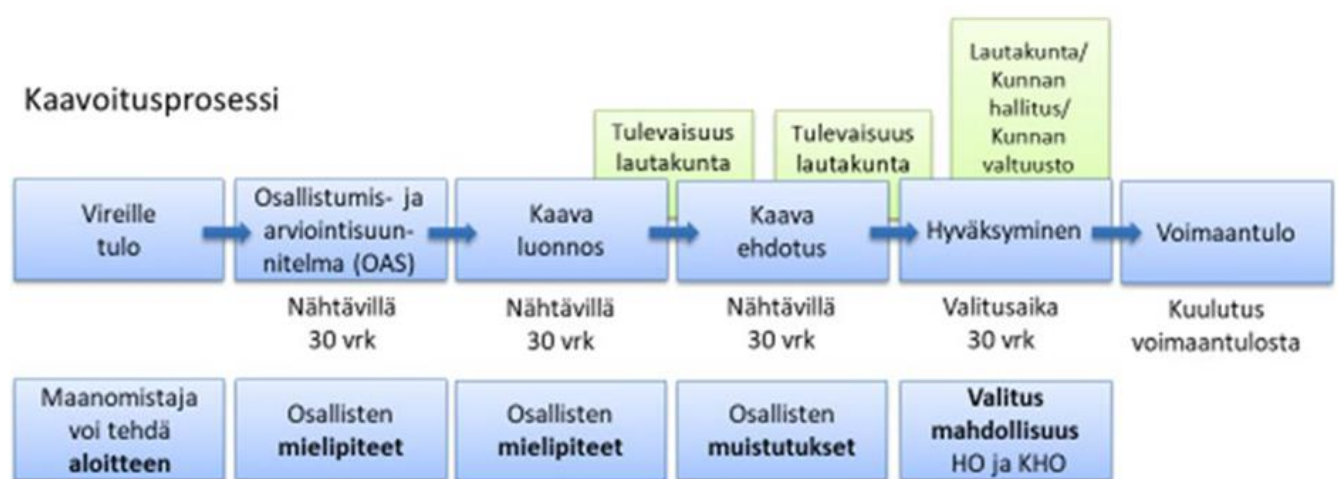
- Laura Häkkänen, kaavoitusarkkitehti puh. 040 351 0367
laura.hakkanen@kuusamo.fi

Kuusamo 05.02.2025



kaavoitusarkkitehti
Laura Häkkänen

Asemakaavaprosessi



Osallistuminen

