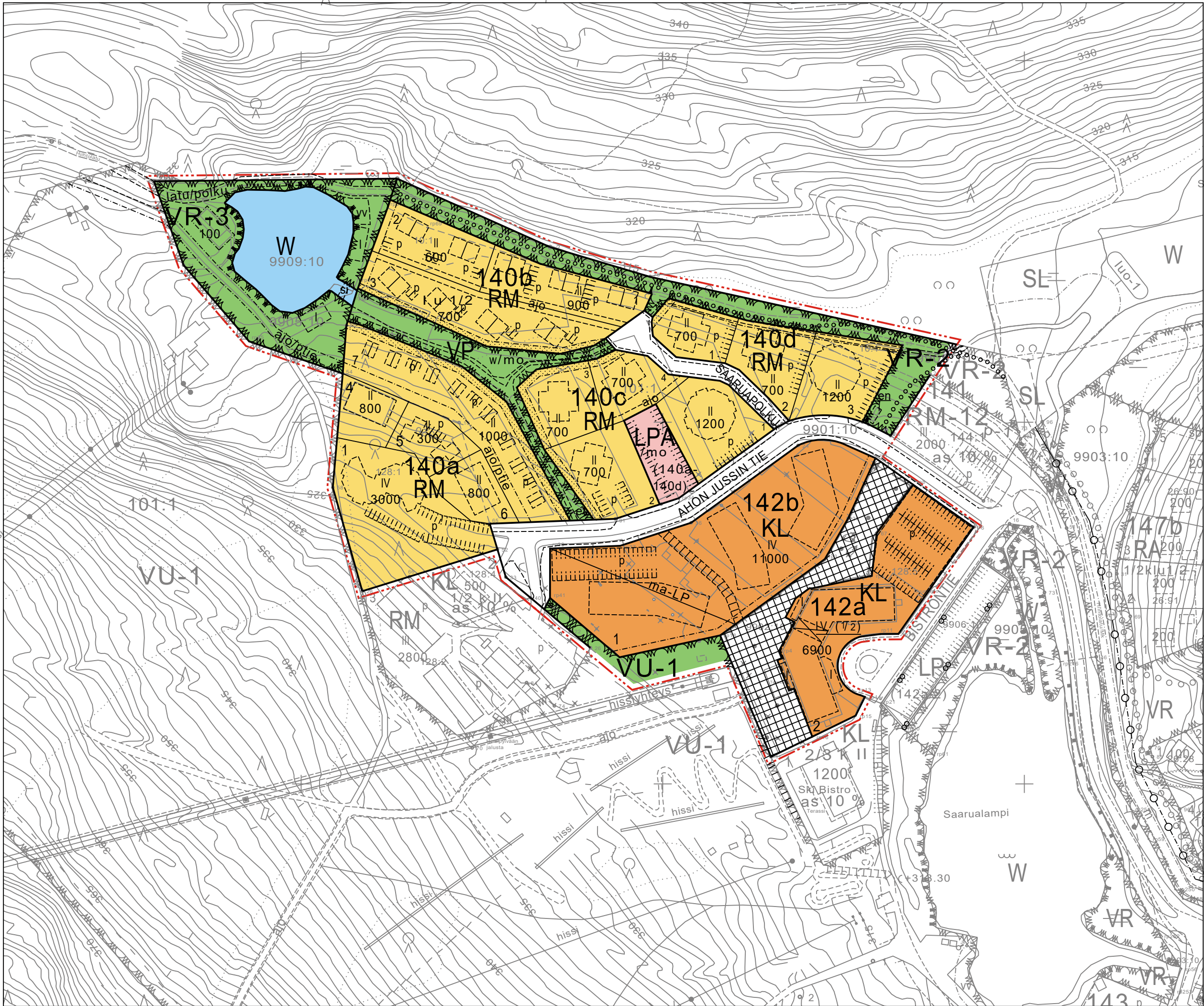
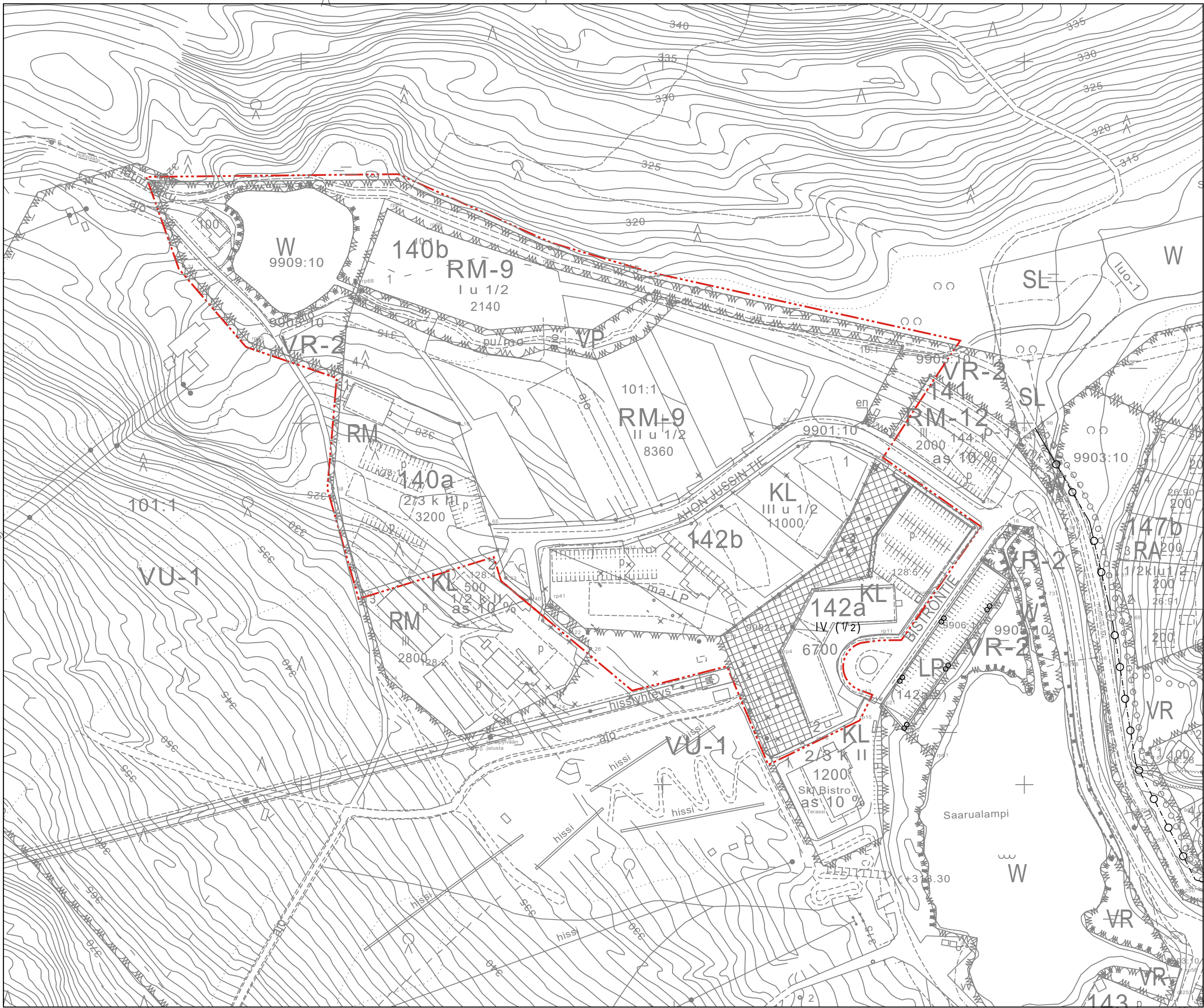


ASEMAKAAVAMUUTOS (EHDOTUS)



MUUTETTAVA VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:

KL

Liikerakennusten korttelialue.

VP

Puisto.

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

W

Vesialue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

VR-2

Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1% alueen pinta-alasta.

VR-3

Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Lisäksi sallitaan sauna- ja kahvilatilojen rakentaminen yleiseen käyttöön, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 kem². Tilat voivat sijaita yhdessä tai useammassa rakennuksessa ja osin ulottua veden päälle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa olemassa olevien reittien tai lasketteluhissien käytölle.

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alue on tarkoitettu ensisijaisesti laskettelua varten. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1% alueen pinta-alasta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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

Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Rakennusala.

Alueelle saa rakentaa yhteen tasoon maanalaisen pysäköintihallin ja väestösuojan.

Katu.

Torialue.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Yhteys on sitova, sijainti tontilla ohjeellinen.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Pelastustiekäyttöön soveltuva ajoyhteys.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa sillan.

Ohjeellinen rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Ohjeellinen uimaranta-alue.

Ohjeellinen vesialue.

Ohjeellinen ulkoilu-/hihtoreitti.

Alueen toteuttamisvastuu kuuluu korttelien 140a - 140d maanomistajalle/haltijalle (AKL 91.2§).

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot. Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainnillaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Puistoalueen (VP) sisäinen vesialue on rakennettava. Sijainti voi vähäisessä määrin poiketa ohjeellisenä varatusta alueesta.

KAIKKIA KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennukset saadaan sijoittaa alle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Mikäli rakennusten väliseksi etäisyydeksi jää alle 8 metriä, on huolehdittava rakenteellisiin tai muiden keinojen avulla palon leviämisen estämisestä.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puuta pintakäsiteltynä. Sallittuja julkisivuvärejä ovat luonnonläheiset tummat ja murrettu ruskean, punaisen ja harmaan sävyt. Mikäli rakennuksessa on enemmän kuin kaksi kerrosta, maantasokerroksessa voidaan käyttää myös muita materiaaleja. Tässä tapauksessa materiaaleja käytetään alhaalta ylöspäin kevenevässä järjestyksessä.

Korttelialueille (RM, KL) saa sijoittaa alueen sähkönjakelun vaatimat puistomuuntamot.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia ja vastaavia kattomaisemaa rikastuttavia osia. Rakennusten kattovärin on oltava tummanharmaa tai musta. Rakennuksissa tulee olla räystäät. Räystäs- ja katosrakenteita suositellaan toteutettavaksi siten, että ne voivat jäädä näkyviin ja muodostaa julkisivua rikastuttavan osan. Katot ja katokset on varustettava lumiesteillä.

Parvekkeet voidaan lasittaa. Lasitus on tehtävä kaikkia julkisivun parvekkeita koskevasti.

Piha-alueet tulee tehdä laatta-, sora- tai kivituhkapintaisina (ei asfaltoida). Tontteja ei saa aidata.

Rakennusten ympärillä ja välissä tulee säilyttää mahdollisimman paljon luonnonlistaa maastoa ja kasvillisuutta. Mikäli ympäristö on muokattu (vaunualue), tulee toteutuksessa palauttaa rakentamattomat tontin osat istutuksilla ympäröivää luontoa muistuttavaan tilaan.

Mahdolliset tukimuurit tulee tehdä luonnonkivipintaisina vaihtelevan korkuisina enintään 8 metrin pituisina yksiköinä. Mikäli luiskan tai tukimuurin korkeus ylittää 2 metriä se tulee porrastaa syvyyssuunnassa.

Jakeluasemien rakentaminen tai muutos vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi on kaava-alueella kielletty.

RM-KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee muodostaa kortteileittain yhteneväisiä ryhmiä niin massoiltaan kuin väritykseltään.

Jätteen kierrätykselle ja säilytykselle on varattava tarkoituksenmukaiset tilat. Jätehuollossa tulee pyrkiä keskitettyyn ratkaisuun.

Korttelissa 140a tontilla 1, 4 ja 6, sekä kortteleissa 140c ja 140d saa rakentaa matkailukeskuksen asiakkaita palvelevia majoitustiloja. Lisäksi korttelin 140a tontille 1 sallitaan liikeilojen rakentaminen. Majoitustilat on osoitettava 100 % Rukan matkailukeskusta palvelevaan pysyvään kaupalliseen käyttöön.

Korttelissa 140b tontilla 3 saa rakentaa erillisiä enintään kaksi huoneistoa käsittäviä loma-asuinrakennuksia. Tontilla 1 ja 2 saa rakentaa erillisiä enintään kuusi huoneistoa käsittäviä loma-asuinrakennuksia.

Korttelissa 140a tontilla 7 saa rakentaa enintään kaksi huoneistoa käsittäviä loma-asuinrakennuksia. Huoneistojen maksimimäärä tontilla 7 on kahdeksan. Tontilla 5 saa rakentaa erillisiä enintään kaksi huoneistoa käsittäviä loma-asuinrakennuksia.

KL-KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Korttelissa 142b tontilla 1 saa rakentaa majoitus- ja liiketiloja. Rakennukset on mahdollista yhdistää II- ja/tai III-kerrosten tasoilla kulkusilloin. Maantasokerros on tarkoitettu pääasiassa myymälä-, vuokraamo-, kahvila- ja ravintolatiloiille. Rukan matkailukeskusta palvelevaan pysyvästi kaupalliseen käyttöön on osoitettava vähintään 70 % majoitustiloista. Korttelin maanalainen pysäköintialue (ma-LP) on mahdollista toteuttaa myös maanpäällisenä kansirakenteena. Tällöin tarkemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kannen sopeuttamiseksi ympäröiviin maastonmuotoihin.

Korttelissa 142a tontilla 2 saa rakentaa majoitus- ja liiketiloja. Maantasokerros on tarkoitettu pääasiassa myymälä-, vuokraamo-, kahvila- ja ravintolatiloiille. Rukan matkailukeskusta palvelevaan pysyvästi kaupalliseen käyttöön on osoitettava vähintään 70 % majoitustiloista.

Kaikki vesikatolle tulevat tekniset laitteet ja piiput ryhmitellään yhteen teknisten mahdollisuuksien puitteissa sekä varustetaan katon muotoja ja väritystä noudattavalla katoksella ja säleseinillä. Iv-konehuoneet pyritään sijoittamaan ullakolle ja ne saavat vain vähäisiltä osin ulottua vesikaton yläpuolelle.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

RM-kortteileille 140a (5 ja 7) 140b (1, 2 ja 3) - 1ap/asunto + vieraspaikat 1 ap/ 6 huoneistoa kohti

RM-kortteileille 140a (1, 4 ja 6), 140c ja 140d - 1ap/80 kem2

KL-kortteileille 142a (2) ja 142b (1) - 1 ap/80 kem2

KUUSAMON KAUPUNKI



RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 140B JA 142B, KORTTELIN 140A TONTILLA 1 JA 4 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU-, TORI-, VIHER- JA VESIALUEILLA

1:2000 EHDOTUS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 27.8.-25.9.2025
KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 27.8.-25.9.2025
KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 28.1.2026-26.2.2026

Asemakaavan muutos koskee korttelia 140b (RM-9), korttelia 142b (KL), korttelin 142a tonttia 2 (KL), korttelin 140a tontteja 1 (RM) ja 4 (RM-9) sekä niihin liittyviä puisto-, retkeily-, virkistyspalvelu-, katu-, tori- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rukan asemakaavan kortteli 140b (RM), kortteli 142b (KL), korttelin 142a tontti 2 (KL), korttelin 140a tontit 1 ja 4-7 (RM), korttelin 140c tontit 1-4 (RM) ja korttelin 140d tontit 1-3 (RM) sekä niihin liittyvät puisto-, retkeily-, virkistyspalvelu-, katu-, tori- ja vesialueet.

Pohjakartta vastaa tilannetta 20.1.2026.

Minna Takalo

Minna Takalo
Maankäyttöinsinööri

Kuusamo 20.1.2026

Laura Häkkinen

Laura Häkkinen
Kaavoitusarkkitehti

Tämä asemakaavakartta on hyväksytty Kuusamon tulevaisuuslautakunnan kokouksessa §
Kaupunginhallituksen kokouksessa
Kaupunginvaltuuston kokouksessa
Lainvoima