

**RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELEISSA 140B JA 142B,
KORTTELIN 142A TONTILLA 2 JA
KORTTELIN 140A TONTEILLA 1 JA 4
SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU-, TORI-,
VIHER- JA VESIALUEILLA**

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**



Asemakaavan muutosalueen raja.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä: 305-2-9901-10, 305-2-9905-10, 305-2-9909-10, 305-416-128-1, 305-893-10-1 ja 305-893-101-1. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 7,5 ha.

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



Suunnittelutehtävä

Kaavamuutos käynnistetään maanomistajien aloitteesta. Kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Rukalla laskettelurinteiden ja Valtavaaran luonnonsuojelualueen välisellä alueella. Kaavamuutoksen korttelialueet ovat yksityisessä ja valtion (Metsähallitus) omistuksessa. Kuusamon kaupunki omistaa kaavamuutosalueen katu- ja viheralueet. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia alueen matkailu- ja majoituspalveluiden kehittämistä ja edistää Itä-Rukan alueen toteutumista.

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 13.2.2025 § 14.

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 (VAT) määritellään valtakunnalliset perusteet ja vaatimukset suunnittelulle, ja ne ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) 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. Lisäksi 27.5.2025 on hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava.

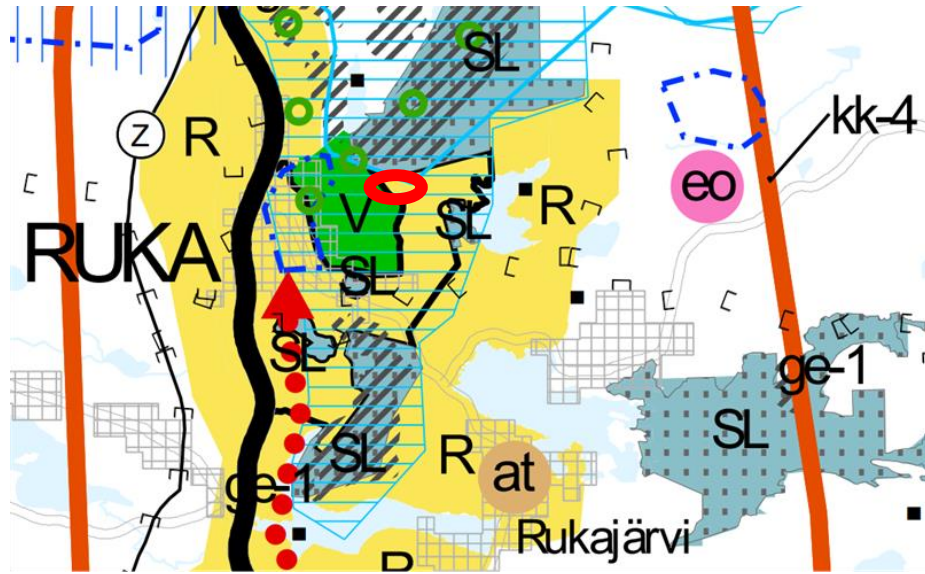
Suunnittelualueelle ei sijoitu merkintöjä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

3. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki - vyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Yksityiskohtaisemmassa



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



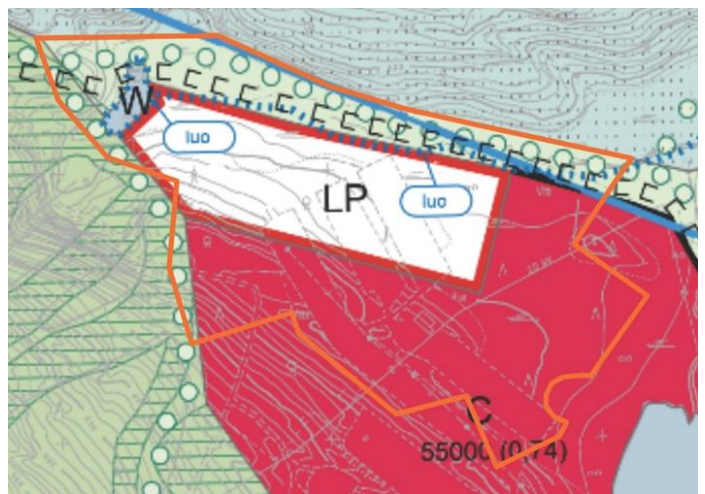
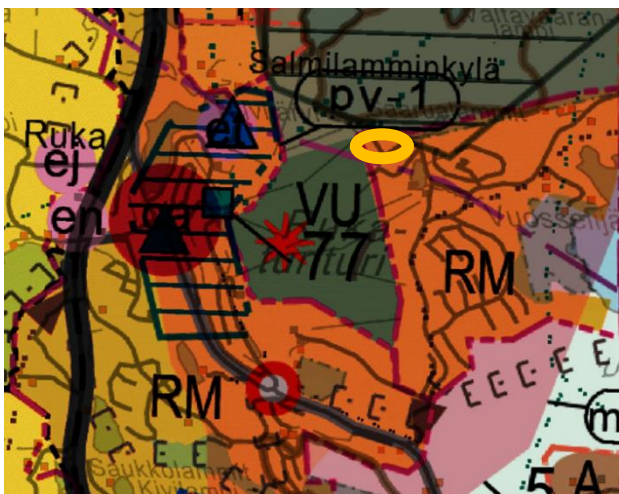
Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella vaikuttaa Kuusamon strateginen yleiskaava. Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2016 § 81. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM).

Lisäksi suunnittelualueella on voimassa Rukan yleiskaava (osa-alue 2. ydinalue). Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2004 §4. Rukan yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (C), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), virkistysalueeksi (V), vesialueeksi (W).

Alueella on vireillä Rukan ydinalueen yleiskaavan muutos.



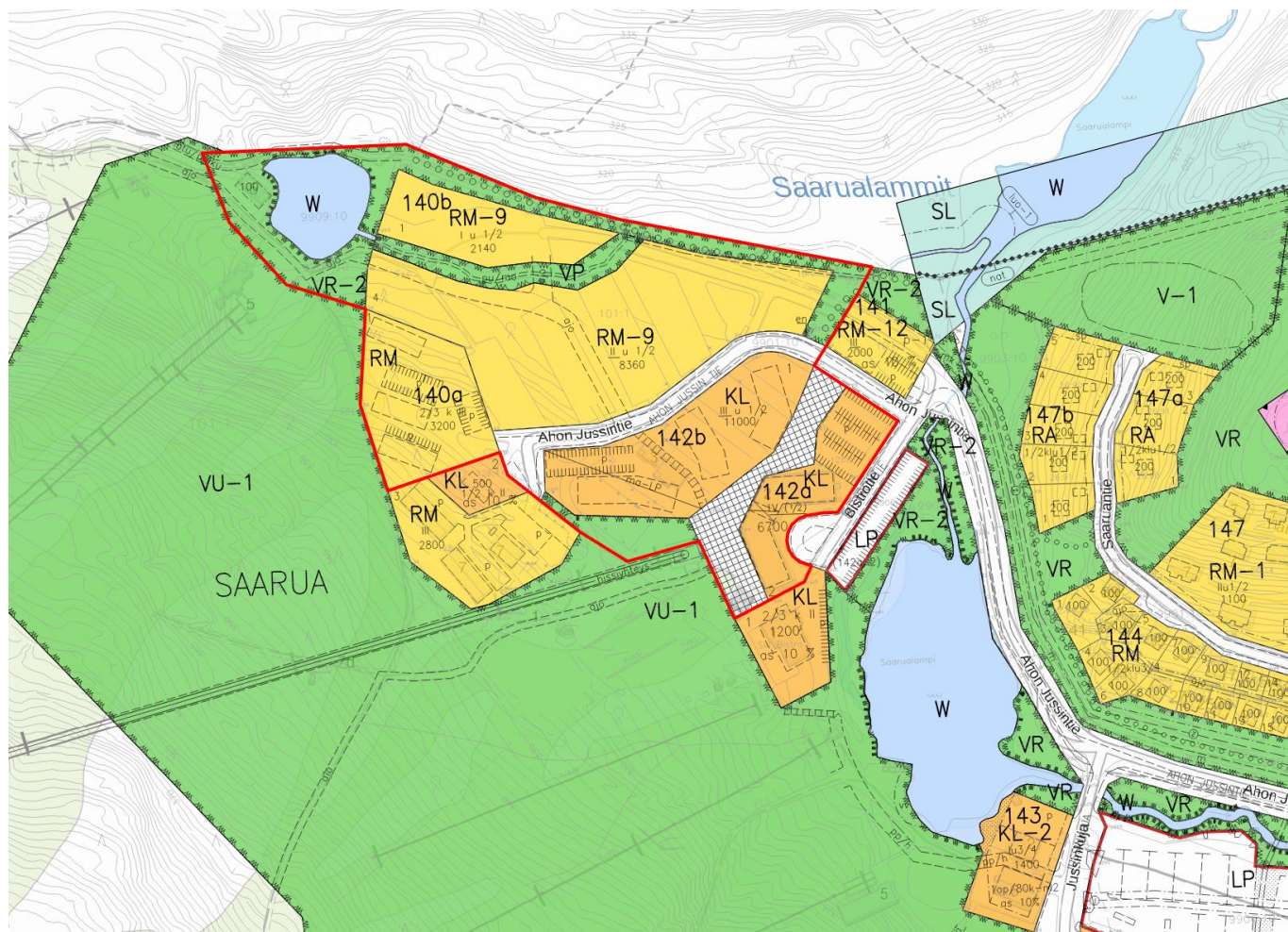
Vasemmalla ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä. Oikealla ote Rukan yleiskaavasta (osa-alue 2: ydinalue). Suunnittelualue rajattu oranssilla.



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 140, 141 ja 142, yleisellä pysäköintialueella ja niihin liittyvillä katu-, urheilu-, ja virkistys-, vesi- sekä retkeily- ja ulkoilualueilla (itäkylä). Asemakaava on saanut lainvoiman 5.4.2018.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-9), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), puistoksi (VP), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-2) ja vesialueeksi (W).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Selvitykset

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

Maankäyttösopimukset

Mikäli kaava-alueen maanomistajat saavat kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä tai mikäli kaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille rakennuskustannuksia, tehdään maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset.

Arvioitavat vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa asetetaan rinnakkain oleva tilanne ja kaavamuutoksen mahdollistama tilanne. Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Kaavan välitön vaikutusalue on muutosalue ja sen lähialueet.



Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan mm. maisemaan, kaupunkikuvaan, palveluihin, virkistykseen ja liikenne- sekä pysäköintijärjestelyihin. Osa vaikutuksista voi ulottua myös varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle.

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat
- Aasukkaat, loma-asukkaat, matkailijat, työntekijät ja yritykset
- Caruna Oy
- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- 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 13.2.2025 § 14.

Kaavahanke on tullut vireille 27.8.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 27.8.-25.9.2025.

Tulevaisuuslautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville loppuvuodesta 2025.

Kaikissa edellä kuvatuissa vaiheissa on mahdollisuus antaa palautetta hankkeesta. Pyydämme lähettämään palautteen ensisijaisesti kirjallisesti tulevaisuustoimialan maankäyttöön, osoite kaavoitus@kuusamo.fi tai Keskuskuja 6, PL 9, 93601 Kuusamo.

Tavoiteaikataulu

08-09/2025 Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olo

11/2025 Tulevaisuuslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta



12/2025 - 01/2026 Ehdotuksen nähtävillä olo

03-05/2026 Asemakaava viedään hyväksyttäväksi tulevaisuuslautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon

06/2026 Kaavamuutos lainvoimainen

Työn etenemisen vaiheet on havainnollistettu yhteystietojen jälkeen olevassa asemakaavaprosessi-kaaviossa.

Yhteystiedot

Lisätietoja antaa Kuusamon kaupunki, Tulevaisuustoimiala/ Maankäyttö:

Yhteyshenkilö:

Laura Häkkänen, kaavoitusarkkitehti puh. 040 351 0367

laura.hakkanen@kuusamo.fi

Kuusamo 22.8.2025



kaavoitusarkkitehti
Laura Häkkänen

Asemakaavaprosessi

