

**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**

**KAAVASELOSTUS
Ehdotus**



Kaavaselostus liittyy 20.1.2026 päivättyyn kaavakarttaan.

Vireilletulo 27.8.2025

Hyväksyntä
Tulevaisuuslautakunta _____.2025
Kaupunginhallitus _____.2025
Kaupunginvaltuusto _____.2025

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

Asemakaavan muutos koskee

- Kuusamon kaupungin Rukan asemakaavan kortteleita 140b (RM-9) ja 142b (KL), korttelin 142a tonttia 2 (KL) ja korttelin 140a tontteja 1 (RM) ja 4 (RM-9) sekä niihin liittyviä vesi-, katu-, tori-, puisto-, urheilu- ja virkistys- sekä retkeily- ja ulkoilualueita. (W, VP, VU-1 ja VR-2).

Asemakaavan muutoksella muodostuu

- Kuusamon kaupungin 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. (VP, VU-1, VR-2 ja W).



*Kaavamuutosalueen raja-
us il-
makuvassa. Alueen pinta-ala on noin 7,5 ha.*



LÄHTÖKOHDAT	8
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö	9
Rakennettu ympäristö	10
Muinaismuistot	13
Maanomistus	13
SUUNNITTELUUTILANNE.....	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	21
Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	22
VAIHTOEHDOT	22
VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	22
YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	23
ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	23
ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU.....	24
KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT	24
ALUEVARAUKSET	25
Korttelialueet	25
ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	27
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
Vaikutukset yrityksiin ja talouteen	28
Vaikutukset liikenteeseen.....	28
MUUT VAIKUTUKSET	28
YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	29
NIMISTÖ.....	29
TOTEUTUS.....	29
KAAVAN TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	29
KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	30
SUUNNITTELUVAIHEET	31



LIITTEET

1. Pienennös asemakaavaehdotuksesta, 20.1.2026
2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (ei mittakaavassa)
3. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 20.1.2026
4. Asemakaavan seurantalomake, 20.1.2026



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta. Muutettava kaava-alue sijaitsee Rukan matkailukeskuksen alueella, itäisten laskettelurinteiden juurella Saaruan alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen matkailupalveluiden kehittäminen, majoitustarjonnan monipuolistaminen ja toteutumisen edistäminen. Alueesta on tavoitteena kehittää omaleimainen, pääosin puurakenteinen ja jalankulkijalle mielenkiintoinen kyläkokonaisuus. Matkailua palvelevan rakentamisen (RM) kortteli 140a tontti 1 on yksityisessä omistuksessa, muuten maanomistus suunnittelualueella jakautuu Metsähallituksen (valtio) ja Kuusamon kaupungin välille.

Kaavaprosessi

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty Tulevaisuuslautakunnassa 13.2.2025 § 14.

Alueidenkäyttölain (AKL) 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä (Koillissanomat) ja kaupungin verkkosivuilla 27.8.2025.

Alueidenkäyttölain (AKL) 63 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 27.8.-25.9.2025. Vireilletulo- ja valmisteluaineistosta pyydettiin tarpeelliset lausunnot. Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 21.11.2025 § 98.

MRA 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 28.1.2026–26.2.2026. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

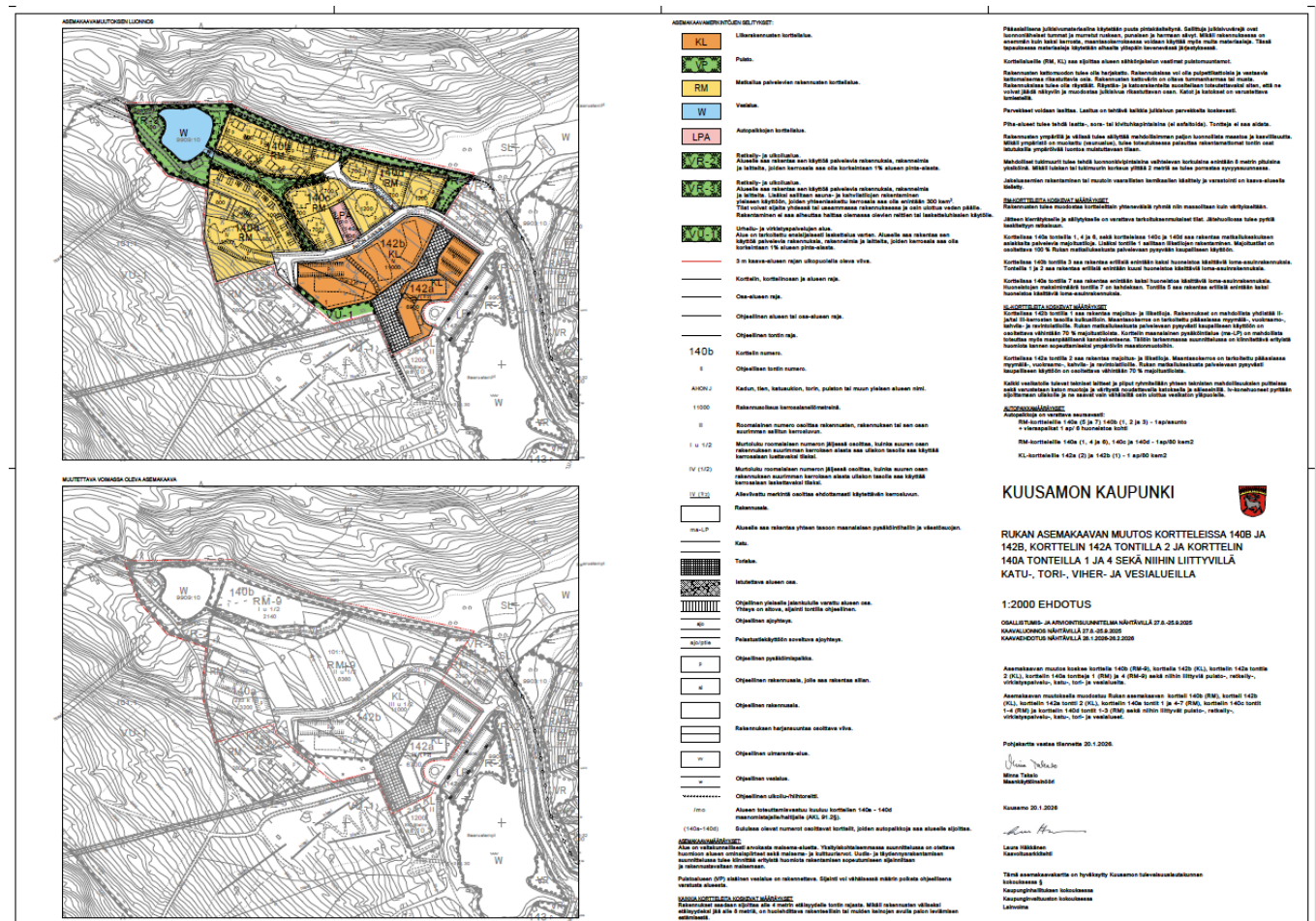
Kaavaehdotus on tavoitteena viedä tulevaisuuslautakunnan kautta kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi alkukeväästä 2026.

Toteuttaminen

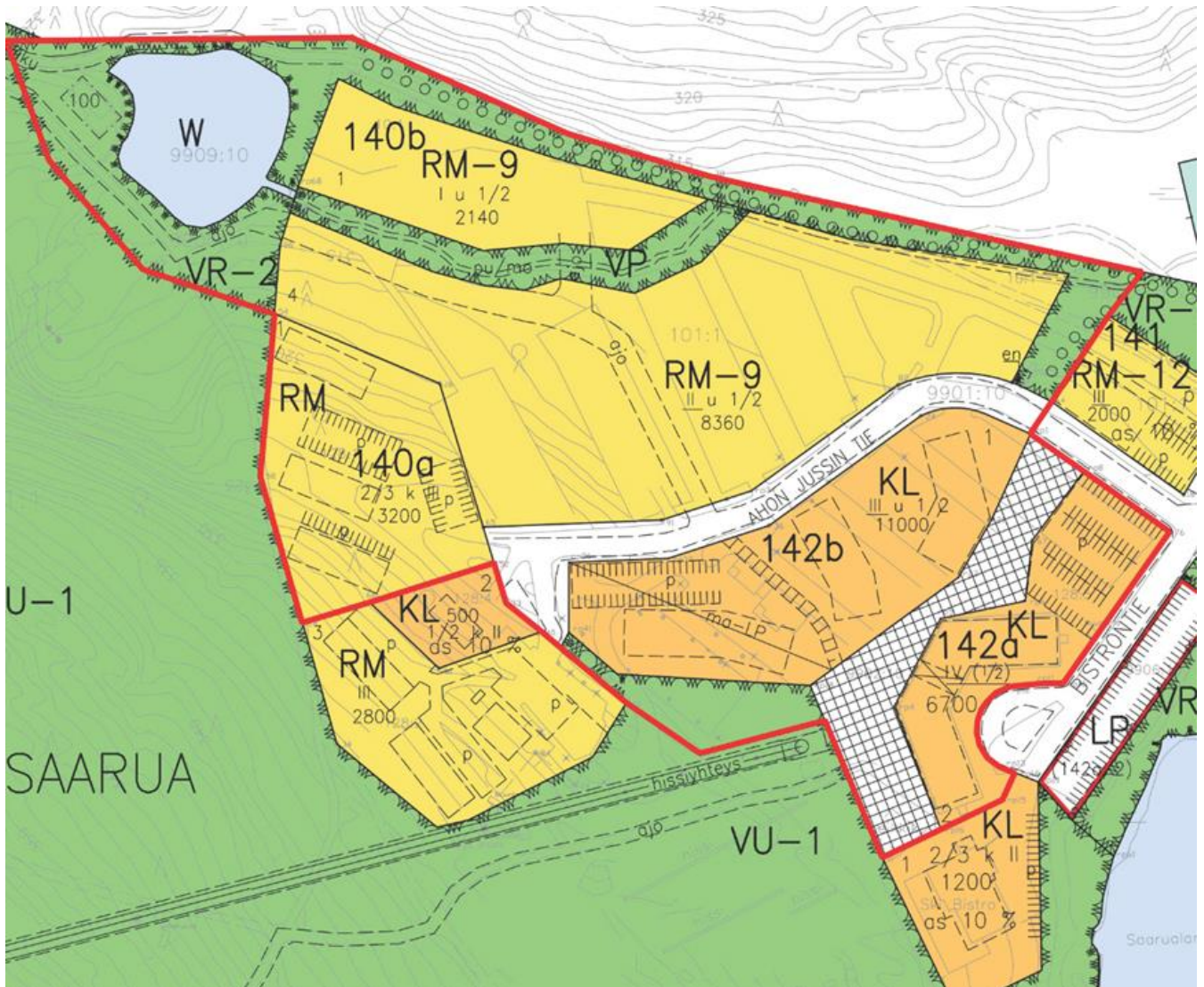
Asemakaavan toteuttaminen korttelialueilla tapahtuu maanomistajien toimesta. Mikäli kaavasta aiheutuu kaupungille rakentamiskustannuksia tai maanomistajat saavat kaavamuutoksesta omistamilleen alueilleen merkittävää hyötyä, tehdään maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset. Sopimuksissa sovitaan mm. toteutukseen liittyvistä kysymyksistä.

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





Ote voimassa olevasta asemakaavasta, liite 2



LÄHTÖKOHDAT

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rukatunturin itäpuolella Saaruan alueella. Suunnittelualue liittyy toiminnallisesti Rukan laskettelu- ja matkailukeskukseen. Maastoltaan suunnittelualue pääosin tasaista. Voimassa oleva asemakaava vuodelta 2018 on osin toteutumatta, mutta alueen kadut on rakennettu ja alue on kokonaisuudessaan ollut ihmistoiminnan piirissä jo pitkään. Suurin osa suunnittelualueesta on tällä hetkellä käytössä pysäköintialueina. Alue on aikaisemmin toiminut myös asuntovaunualueena.

Suunnittelualueen rakennuskanta käsittää 2019 valmistuneen nelikerroksisen RukaValley-hotellin Bistrontien varressa ja asuntovaunualueen huoltorakennuksen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös vuonna 2014 valmistunut ravintolarakennus SkiBistro. Ahon Jussin tien päätepisteessä sijaitsevat kaksikerroksiset 2000-luvun alussa valmistuneet majoitusrakennukset.

Maisemallisesti suunnittelualue jää Rukatunturin ja laskettelurinteiden sekä Valtavaaran väliseen laaksoon. Suunnittelualueen luoteisnurkassa on pieni nimetön lampi, jonka rannalle on rakennettu yleisessä käytössä oleva taukotupa. Alueelta kulkee ja lähtee suosittuja patikointi-, pyöräily- ja hiihtoreittejä. Pohjoisreunaltaan suunnittelualue rajautuu Valtavaara-Pyhävaaran luonnonsuojelualueeseen ja suunnittelualueelta avautuu maisema Valtavaaran suuntaan. Alla alue ilmakuvassa.



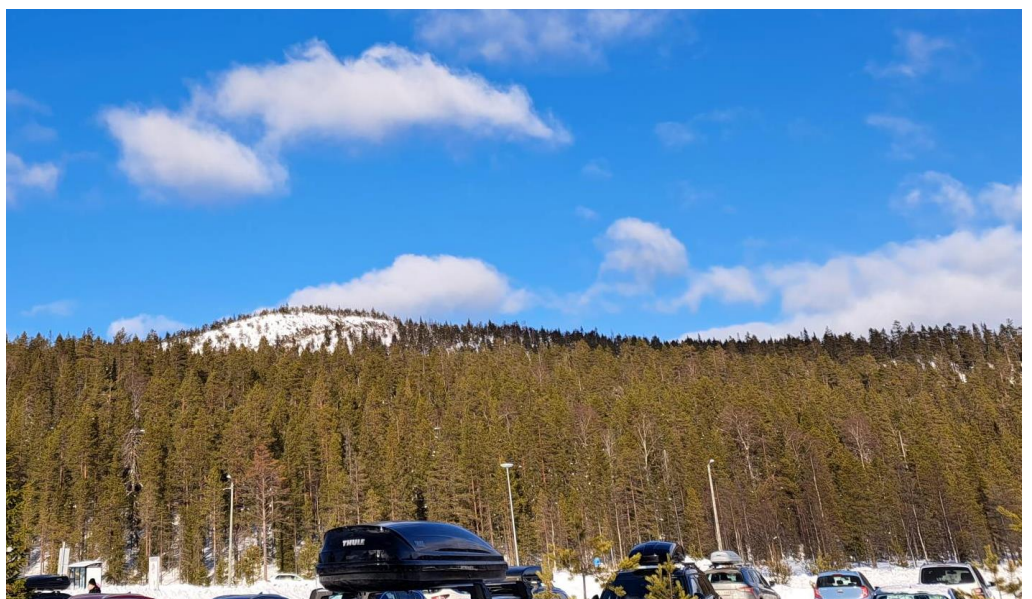
Luonnonympäristö

Suunnittelualue ei ole enää luonnontilassa. Alue on alun perin rakennettu asuntovaunualueeksi ja myöhemmin otettu käyttöön laskettelukeskusta palveleviksi pysäköintialueiksi.

Suunnittelualueen lähiympäristössä Ahon Jussin tien varrella on havupuuvaltaista sekametsää. Itä-Rukan luonnonympäristön erottuvin piirre on Valtavaaran luonnonsuojelualue, joka muodostaa rajan rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön välille. Suunnittelualueeseen rajoittuva luonnonsuojelualueen osa on tiheää havupuumetsää. Alueella kulkee Karhunkierrokselle ja Valtavaaralle suuntautuvat patikkareitit.



Suunnittelualueen luoteisnurkassa sijaitseva nimetön kaivettu lampi, jonka rannalle on rakennettu yleinen isohko taukotuparakennus. Lammen vettä on käytetty rinteiden lumetukseen.



Suunnittelualue rajoittuu Valtavaara-Pyhävaaran Natura2000-verkostoon kuuluvaan luonnonsuojelualueeseen. Valtavaaran huippu näkyy suunnittelualueelle.





Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Ahon Jussin tien varrella sijaitsee myös toinen pieni vesistö, Saarualampi.

Vesistöt ja vesitalous

Pintavesiltään suunnittelualueella sijaitsee nimetön pieni vesistö kaava-alueen luoteisnurkassa. Vesistö on 1990-luvulla kaivettu allas, jonka vettä on käytetty rinteiden lumetukseen. Vesistö on kooltaan noin 0,4 hehtaaria, ja siitä haarautuu kapea puro, joka kulkee suunnittelualueen poikki.

Lisäksi suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat Saarualammit, jotka ovat kaksi toisiinsa yhteydessä olevaa lampea. Eteläisempi lampi on kooltaan 1,65 hehtaaria ja pohjoisempi, Natura-alueella sijaitseva lampi noin 0,9 hehtaaria.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

Suunnittelualue kuitenkin rajoittuu koko pohjoispuoliselta osaltaan Valtavaara-Pyhävaaran Natura 2000-luonnonsuojelualueeseen (FI1101601). Natura-alueen suojelun perusteena ovat sekä luontodirektiivi (SAC) että lintudirektiivi (SPA). Valtavaaran-Pyhävaaran Natura-alue on sekä kansainvälisesti (IBA) että valtakunnallisesti (FINIBA) arvokas lintualue. Valtavaara (KAO110149) ja Pyhävaara (KAO110149) kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin kallioalueisiin.

Rakennettu ympäristö

Alue liittyy kiinteästi Itä-Rukan rakennettuun ympäristöön ja aluetta on vuosikymmenet käytetty ja muokattu. Alueella sijaitsevat laaja paikoitusalue sekä virkistysreitiverkosto.

Suunnittelualueelle on rakennettu 2019 valmistunut RukaValley-



hotelli. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee jo käytöstä poistuneen vaunualueen huoltorakennus. Suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön on rakennettu rinneravintola Skibistro sekä kolme majoitusrakennusta 2000-luvun alkupuolella. Aluksi kyseiset majoitusrakennukset ovat toimineet huoneistohotellikäytössä.

Suunnittelualueen lähiympäristön eli Ahon Jussin tien alkupään ja Saaruantien rakennuskanta muodostuu suurimmaksi osaksi 1-2 kerroksista loma-asunnoista, joiden päärakennusmateriaali on kelohirsi.



Näkymä suunnittelualueelle Jussinkujan vieriseltä pysäköintialueelta. Kuvassa oleva korkeampi rakennus on vuonna 2019 valmistunut RukaValley-niminen hotelli. Matalampi rakennus on SkiBistro-ravintola.



Suunnittelualueen ainoa katu eli Ahon Jussin tie on valaistu ja varustettu kevyen liikenteen väylällä.



Suunnittelualueelle voimassa olevan asemakaavan pohjalta toteutettu hanke on RukaValleyn nelikerroksinen hotelli. Rakennuksen julkisivussa on ruskea paneeliverhous. Rakennuksessa on lisäksi ravintola ja pieni päivittäistavarakauppa.



Suunnittelualueen lähiympäristöä; Saarualampi ja kuvasta oikealla SkiBistro. Taustalla näkyy rinnealuetta.





Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä laskettelurinteiden juurella sijaitsee kolme lomahuoneistorakennusta, jotka ovat rakennettu 2000-luvun alussa ja ovat alueen ensimmäisiä rakennuksia.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella ei myöskään ole muita kulttuuriperintökohteita. Tiedot on tarkistettu 19.8.2025 Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi).

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on jakautunut Metsähallituksen/valtion, kaupungin ja yksityisen välille. Kiinteistön 305-893-101-1 omistaa Metsähallitus (Suomen valtio). Kiinteistöt 305-416-128-1 ja 305-416-128-5 ovat yksityisessä omistuksessa. Yleiset alueet eli tori-, viher- ja katualueet 305-2-9905-10, -9909-10, 9901-10 ja -9902-10 omistaa Kuusamon kaupunki.

SUUNNITTELUTILANNE

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta ohjaavat Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan vaihemaakuntakaavat.

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 ja tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017. 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 7.12.2016 ja tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017. 3. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 11.6.2018 ja tullut



lainvoimaiseksi 17.1.2022. Viimeisin vaihemaakuntakaava eli energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty 27.5.2025. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella.

Koko Kuusamon kaupungin alueen käsittävä Kuusamon strateginen yleiskaava on tullut voimaan 27.6.2019. Osayleiskaavoista alueella on voimassa Rukan osayleiskaava (osa-alue 1. ydinalue), joka on hyväksytty 25.2.2004 (lainvoima 22.11.2007). Asemakaavoista muutosalueella on voimassa Rukan asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 140, 141 ja 142. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.2.2018 § 6 (lainvoima 5.4.2018).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja asemakaavan sisältövaatimukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) 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.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

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

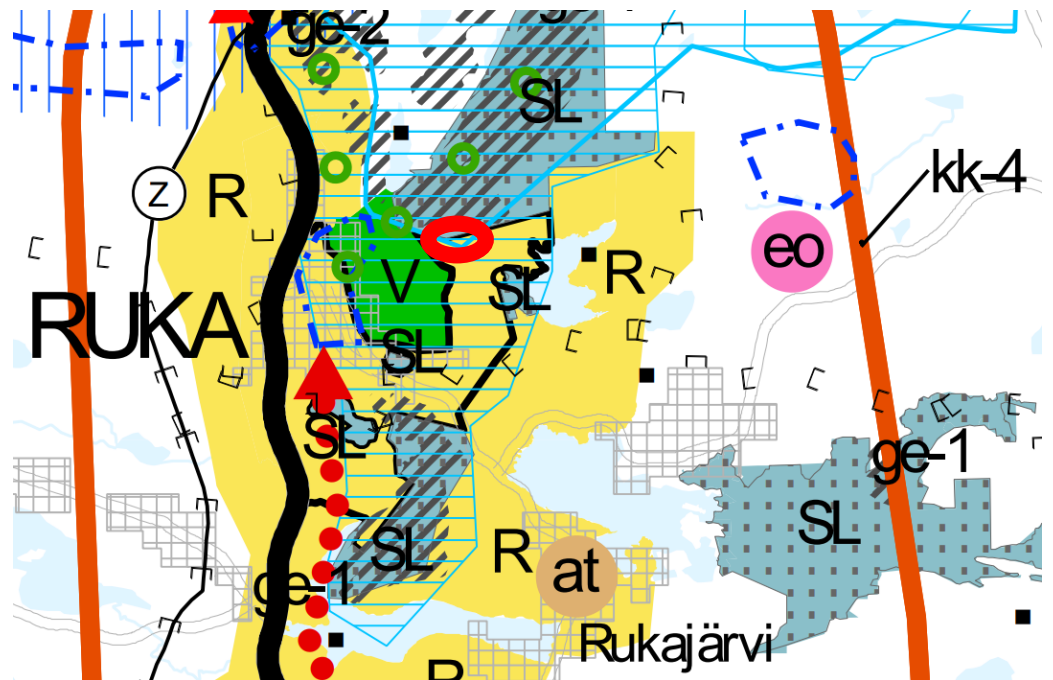
Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi (Rukan vaarajono). Vuonna 2021 Rukan vaarajono on hyväksytty



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 (18.1.2022). Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava

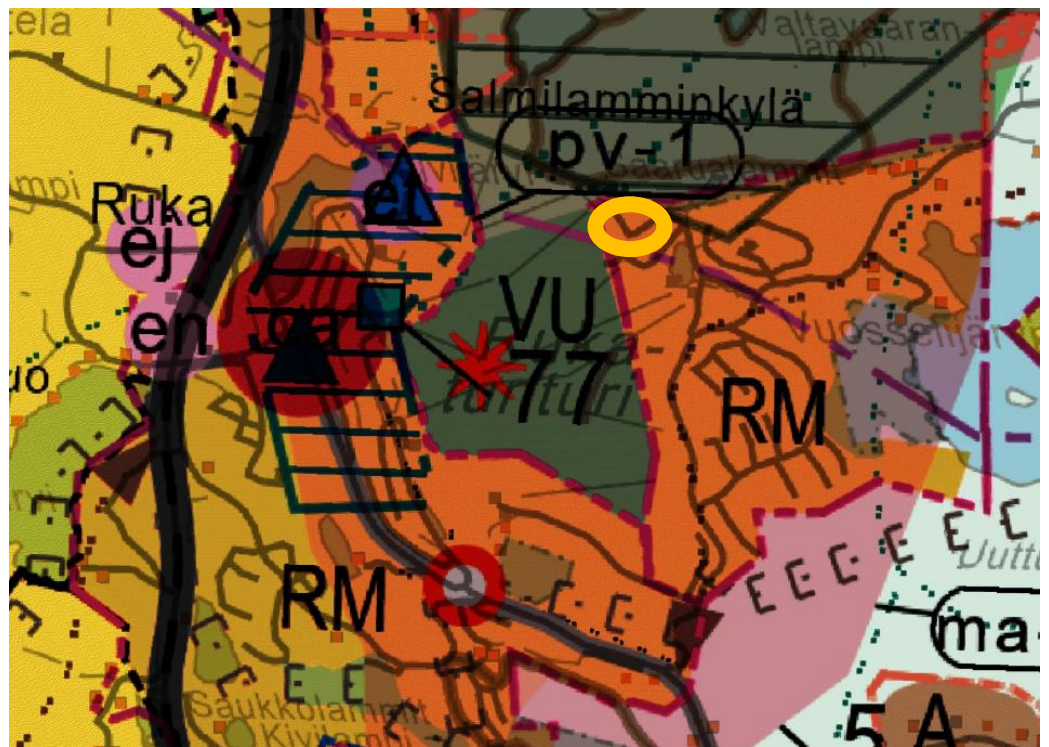
Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025. Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa ei ole kaava-alueelle kohdistuvia merkintöjä.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strateginen yleiskaava on tullut voimaan 27.6.2019. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalveluiden aluetta (RM). Lisäksi alue sijaitsee



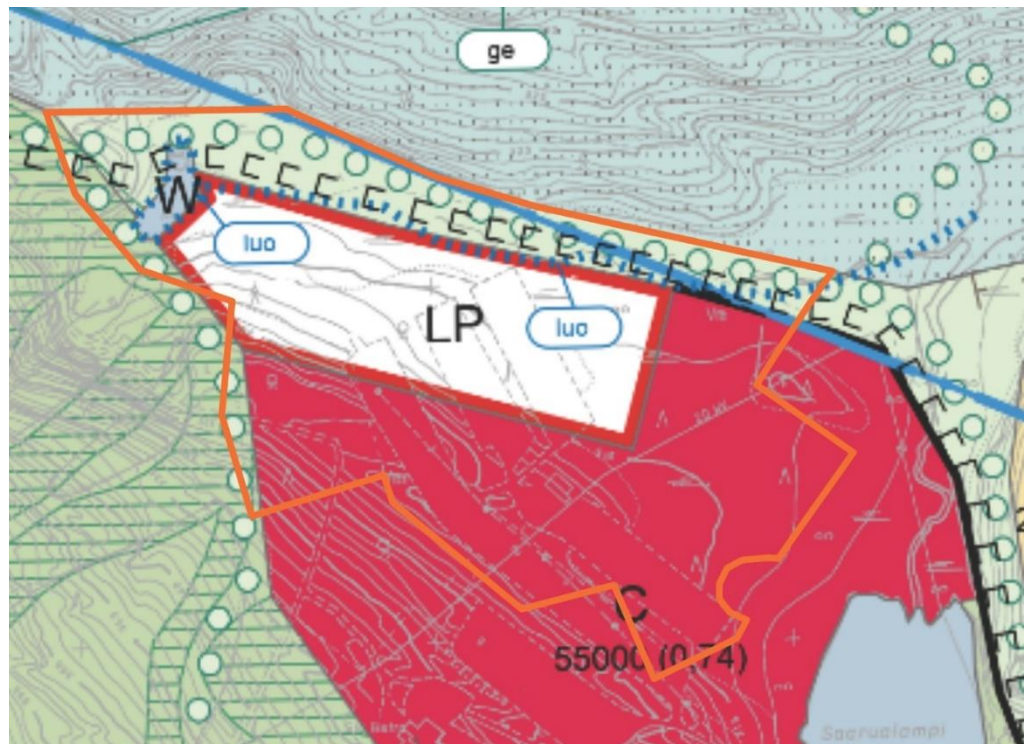
maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma—1e).



Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä.

Osayleiskaava

Rukan osayleiskaavassa (osa-alue 2: Ydinalue) kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1). Keskustatoimintojen alueelle Rukan osayleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 55 000 k-m².

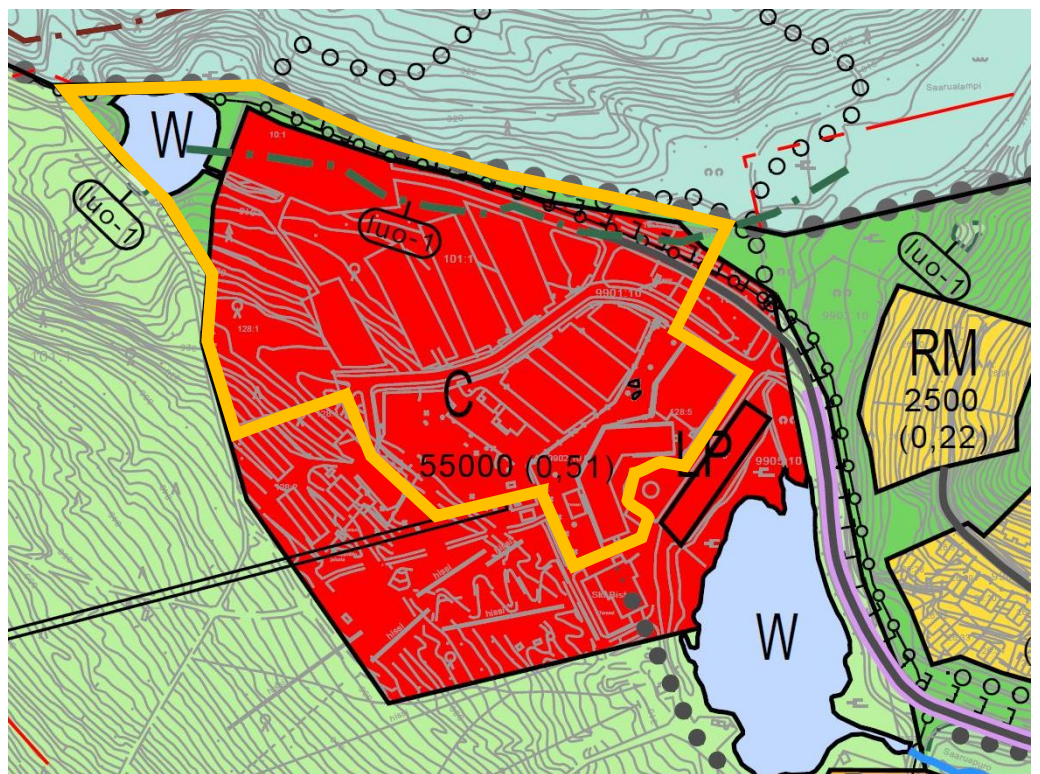


Ote Rukan yleiskaavasta (osa-alue 2: ydinalue). Suunnittelualue rajattu oranssilla.



Lisäksi Rukan ydinalueen yleiskaavan päivitys on vireillä. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen yleiskaava-alue on jaettu kahteen vaiheeseen. Kaava-alue sisältyy vaiheeseen 2., jonka kaavaehdotus on tulossa nähtäville arviolta loppuvuodesta 2025. Vaihe 1., joka käsittää Länsi-Rukan kylän ja hiihtostadionin alueet, on lainvoimainen.

Nähtävillä olleessa Rukan ydinalueen yleiskaavan luonnoksessa kaava-alue on valtaosin osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Luoteiskärki on osoitettu virkistysalueeksi ja vesialueeksi. Rakennusoikeutta länsi-Rukan kylän C-alueelle on osoitettu yhteensä 55 000 kem2. Aluetehokkuus on 0,51. Luonnoksen kaavamerkintöjen mukaan 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.



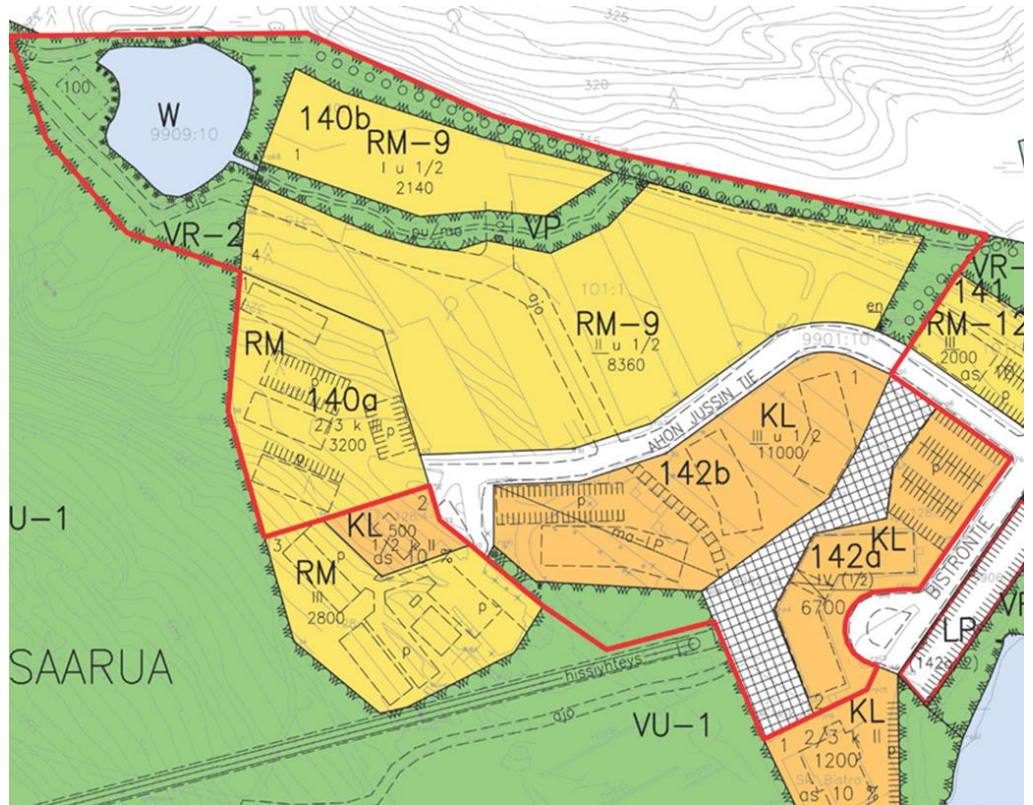
Ote vireillä olevasta Rukan ydinalueen yleiskaavan muutoksen luonnoksesta. Suunnittelualueen sijainti keltaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rukan asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 140, 141 ja 142. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.2.2018 § 6 ja se on saanut lainvoiman 5.4.2018. Voimassa olevaan asemakaavaan kuuluvat myös 27.10.2017 päivätyt sitovat rakennustapaohjeet.



Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM, RM-9), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), puistoksi (VP), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-2), urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-1) ja vesialueeksi (W). Korkein sallittu kerrosluku vaihtelee I – IV välillä. Lisäksi on korttelikohtaisesti sallittu joko ullakon tai kellarin tasoon kerrosalaan laskettavien tilojen rakentaminen. Asemakaavassa osoitettu muutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 21 500 kem², joka on jaettu tonttikohtaisesti.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 18.2.2025 § 2 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 25.2.2025.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Strategiat ja ohjelmat

Asemakaavan muutosta ohjaavat seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat:

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



Selvitykset

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty uusia selvityksiä. Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen yhteydessä on kuitenkin tehty seuraavat selvitykset:

- 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
- Liikenneselvitys, Ramboll Oy, 12/2024
- Rukan reittien kehittämissuunnitelma, Sweco Finland Oy, 22.4.2024

Päätökset

Asemakaavan käynnistyspäätös, tulevaisuuslautakunta 13.2.2025 § 14.

Päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta, tulevaisuuslautakunta 21.11.2025 § 98.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Itä-Rukan kehittymiselle vetovoimaisemmaksi. Itä-Rukan rinteille kehitetään oma kyläalue, Itäkylä, joka palvelee laajasti eri asiakaskuntia.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa voimassa olevaa asemakaavaa, mikä palvelee toteutusta paremmin. Itäkylän tarkoituksena on täydentää Rukan tarjontaa ja toisaalta monilta osin tukeutua Rukan kylän palveluihin.

Alueen maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistyssopimus. sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat suunnittelualueen asemakaavoituksen käynnistämisestä, sekä siihen liittyvistä tavoitteista ja ehdoista.

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:

- 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
- Biotalouden, 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

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 kaksoiskeskusten varaan.

Asemakaavamuutoksella edistetään kotimaisia ja kansainvälisiä matkailijoita palvelevan matkailu- ja kaupunkikeskuksen toteutumista Rukalle, joten muutos 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 matkailupalveluiden alueelle (RM). Käyttötarkoitukselle asetetun tavoitteen mukaan aluetta kehitetään siten, että se palvelee asukkaita ja kansainvälisiä matkailijoita. Alueelle sijoitetaan matkailupalveluyrityksiä.

Asemakaavamuutoksella edistetään alueen toteutumista. Toteutuessaan kaava mahdollistaa uusien matkailupalveluiden syntymisen alueelle. Asemakaavahanke on strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rukan yleiskaava (osa-alue 2: ydinalue)

Rukan yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi (C), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), virkistysalueeksi (V), vesialueeksi (W). Keskustoimintojen alue varataan pääasiassa Kuusamon ja Rukan kansainvälisen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoiminnoille kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Asemakaavoituksessa ja muussa detaljisuunnittelussa tulee kehittää alueen vetovoimaisuutta, omaleimaisuutta, kauneutta ja viihtyisyyttä. Alueelle osoitetun



ohjeellisen rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää autopaikoituksen sijoittamista maan pinnan alapuolelle.

Asemakaavahankkeella mahdollistetaan alueen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoimintojen kehittäminen. Kaava kehittää myös alueen vetovoimaisuutta. Tavoitteena on omaleimaisen ja korkeatasoisen kylämäisen ympäristön muodostuminen alueelle. Asemakaavahanke on Rukan yleiskaavan mukainen.

Rukan ydinalueen yleiskaavan muutos

Rukan ydinalueen yleiskaavan luonnoksessa kaava-alue on valtaosin osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Luoteiskärki on osoitettu virkistysalueeksi ja vesialueeksi. Luonnoksen kaavamerkintöjen mukaan 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.

Asemakaavahankkeella mahdollistetaan alueen matkailu- ja kaupunkikeskuksen palvelutoimintojen kehittäminen. Aluetta kehitetään vireillä olevan yleiskaavan mukaisesti korkeatasoiseksi kävely-ympäristöksi. Asemakaavahanke on vireillä olevan Rukan ydinalueen yleiskaavan päivityksen 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. Ennen rakennuslupien myöntämistä kortteliin 140b ja korttelin 140a tontille 4 joudutaan laatimaan erillinen sitova tonttijako.

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne ja ve1 asemakaavan muutosesitys) eroavaisuudet koskevat kaupunkikuvan muutosta, alueen virkistysmahdollisuuksia, rakennusoikeuden määrää ja korkeinta sallittua kerroslukua.



YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdoista vertailtiin kaavamuutoksen mahdollistamaa tilannetta (ve1) nykytilanteeseen (ve0). Vaihtoehto 0. kohdalla kaupunkikuva ja -rakenne eivät muutu. Alue säilyy nykytilassaan pääosin pysäköintialuekäytössä.

Hankkeen toteuttamatta jättämisen myötä menetetään kuitenkin alueen palvelutarjonnan lisäysmahdollisuudet, hankkeen mahdollistama majoituskapasiteetin nosto, työllisyysvaikutus ja alueen kehittämismahdollisuudet kiinteämmin osaksi Rukan matkailukeskusta.

Kummallakaan vaihtoehdoista ei ole ympäristöön kohdistuvia haittavaikutuksia. Vaihtoehdossa 1. alueen käyttötarkoitus painottuu olemassa olevan tilanteen (vaihtoehto 0.) mukaisesti matkailukäyttöön.

Kaavamuutos ei huomattavasti muuta alueen liikennemääriä tai varaa lisää luonnontilaista aluetta rakentamiseen.

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Vaikutusselvitysten ja vaihtoehtojen vertailun tulokset

Asemakaavan muutosta varten ei tutkittu vaihtoehtoisia, seuraavassa luvussa esiteltävästä aluesuunnitelmasta merkittävästi poikkeavia rakennemalleja. Aluesuunnitelmassa esitetty rakentamisen sijoittelu aluetta jakavan vesiaiheen ja jalankulkuyhteyden varrelle nähtiin toimivaksi perusratkaisuksi, joka ei merkittävästi myöskään poikkea voimassa olevasta asemakaavasta.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletulo- ja valmisteluaineistosta saatu palaute huomioidaan kaavaehdotuksen suunnittelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kolme mielipidettä ja viisi lausuntoa. Lausunnon antoivat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Museo- ja tiedeokeskus (rakennettu kulttuuriympäristö), Museo- ja tiedeokeskus (arkeologia) ja Caruna Oy.

Palautteessa esitettiin Saaruapolun mitoituksen tarkistamista (mm. pelastustoimi) ja jatkamista korttelin 140b päätyyn asti, puistoalueen (VP) toteuttamisvelvollisuuden siirtämistä maanomistajalta kaupungille, yleisen pysäköintialueen (LP) käyttötarkoitusmerkinnän muuttamista autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja muutoksia korttelin 140a tonttikohtaisiin rakennusoikeuksiin. Lammen rannalla sijaitsevan VR-3 alueen rakennusoikeuteen esitettiin 50 kem2 nostoa.

Palautteeseen on laadittu vastineet, jotka on käsitelty tulevaisuuslautakunnassa 21.11.2025 § 98.



ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

Asemakaavaratkaisu perustuu selostuksen luvussa Tavoitteet esitettyihin tavoitteisiin. Maakuntakaavassa, Kuusamon strategisessa yleiskaavassa ja 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

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu korttelirajoja, tonttijakoa, alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä ja rakennusoikeuden vähäistä kasvattamista sekä jakautumista.

Kaavamuutoksella ei siis tavoitella merkittäviä muutoksia alueen rakenteeseen tai käyttötarkoituksiin, vaan tarkoitus on tarkentaa voimassa olevaa kaavaa esimerkiksi tonttijaon, tonttikohtaisten rakennusoikeuksien tai rakennustyyppien suhteen. Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena alueen toteutumisen edistäminen. Voimassa olevan asemakaavan korttelialueet ovat pääosin toteutumatta asemakaavan mahdollistamalla tavalla.

Asemakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM), liikerakennusten korttelialueet (KL) ja virkistysaluetta (V-alkuiset alueet).

Voimassa olevaan asemakaavaan kuuluvat sitovat rakennustapaohjeet kumotaan kaavamuutoksessa muutosalueen osalta. Rakennustapaohjeiden määräykset on soveltuvin osin siirretty kaavamääräyksiin.



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

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m²)	Rakennusoikeus (kem²)
KL	16 113	17 700
RM	31 103	14 000
VR-3	5 559	400
VR-2	4 333	
VU-1	1 221	
VP	2 945	
LPA	1 127	
KADUT	5 328	
TORI	3 976	
W	3 682	

yht. 32 300 kem²

Mitoitukseltaan osayleiskaavassa Itä-Rukalle (Itäkylä) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 55 000 kem². Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 31 500 kem². Asemakaavan muutoksella osoitettava kokonaisrakennusoikeus on 32 300 kem², jolloin rakennusoikeus nousee yhteensä 800 kem². Kaavamuutosalueen aluetehokkuudeksi muodostuu $e_a=0.43$.

Kaavamuutoksen jälkeen Itä-Rukan asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 38 800 kem², joka on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Liikerakentamiselle (KL) on osoitettu kahteen kortteliin 17 900 kem², joka pääosin on tarkoitettu majoitus- ja liiketiloja varten. Liikerakentamisen korttelialueet säilyvät pitkälti muuttumattomina voimassa olevaan kaavaan nähden.

Matkailua palvelevalla rakentamisella (RM) on osoitettu neljään kortteliin yhteensä 14 000 kem². Korttelitehokkuus vaihtelee välillä 0.31 (140b) - 0.54 (140d).

Autopaikkoja varataan eri kortteille seuraavasti:

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

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

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

ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Aluerakenne tai alueelle voimassa olevassa asemakaavassa



osoitetut käyttötarkoitukset (RM, KL) eivät muutu merkittävästi kaavamuutoksessa. Voimassa olevassa kaavassa kaikilla muutosalueen kortteilla on 70 % vuokrausvelvoite. Kaavamuutoksessa vuokrausvelvoite on määriteltä uudelleen, siten että osalla kortteista velvoite on 70 tai 100 %, mutta osalta poistettu kokonaan.

Matkailua palvelevan rakentamisen korttelialueet (RM)

RM-korttelien osalta kaavamuutoksella tavoitellaan Itä-Rukan alueelle monipuolista majoitus- ja loma-asuntotarjontaa.

Voimassa olevan korttelin 140a tontille 4 (RM-9) ja kortteliin 140b (RM-9) tehdään tonttijako, joka on ohjeellinen. Voimassa oleva kaava on edellyttänyt erillisen tonttijaon laatimista kyseisiin kortteihin ennen rakennusluvan myöntämistä. Osalle korttelin 140a tontista 4 on aikaisemmin laadittu erillinen tonttijako, joka on hyväksytty tulevaisuuslautakunnassa 13.2.2025 § 12. Aikaisemmin laadittu erillinen tonttijako on huomioitu kaavamuutoksessa.

Korttelia 140b laajennetaan hieman etelä- ja pohjoissuuntaan. Tarkemmassa suunnittelussa on ilmennyt, että kortteliin osoitetun rakennusoikeuden hyödyntäminen voimassa olevan kaavan määräyksien ja suurimman sallitun kerrosluvun puitteissa on haastavaa.

Ahon Jussin tien päässä sijaitsevalle korttelin 140a tontille tavoitellaan pienimuotoista hotellirakennusta (huoneistohotelli). Rakennusoikeutta tontille osoitetaan 3000 kem² ja korkein sallittu kerrosluku on neljä (IV).

Liikerakennusten korttelialueet (KL)

Torialueen isoille liikerakennusten korttelialueille (142b ja 142a) tehdään vähäisiä muutoksia. Kortteli 142b laajenee hieman rinnealueen (VU-1) suuntaan. Korttelin laajentamisella mahdollistetaan joustavampi ja väljempi toteutus. Laajennus ei estä rinnealueen kehittämistä.

Kerroslukua nostetaan siten, että nelikerroksinen rakentaminen on sallittua. Maanalaisen pysäköintialueen lisäksi kortteliin 142b sallitaan vaihtoehtoisesti pysäköintikannen rakentaminen. Tässä tapauksessa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että kansirakenne soveltuu ympäröivään (rinne)maastoon.

Korttelin 142a tonttia 2 kasvatetaan hieman kaupungin omistamalle torialueelle ja rakennusoikeutta nostetaan voimassa olevan kaavan 6700 kem²:stä 6900 kem²:iin. Tontin kasvattamisella ja rakennusoikeuden nostamisella mahdollistetaan jo toteutuneen hotellin (RukaValley) maantasokerroksen liiketilojen laajentaminen kasvava asiakasmäärä huomioiden. Olemassa oleva lasitettu terassi on poikkeamisluvalla rakennettu osittain torialueelle.



Muut alueet

Alueen kulkuyhteydet, virkistysreitit tai viheralueet eivät muutu merkittävästi voimassa olevan kaavan tilanteeseen verrattuna.

Oleellisimmat muutokset ovat alueen luoteisnurkkaan lammen ympärille osoitettava 300 kem² lisärakennusoikeus julkista kahvila-saunakokonaisuutta varten ja Saaruapolku-niminen uusi katuyhteys kortteliin 140b.

Alueen pääkulkuyhteydet ovat osoitettu katuina. Korttelien sisäiset ajoyhteydet ovat osoitettu ohjeellisina, mikä jättää suunnitteluvaraa toteutukselle.

Kaavamuutoksessa muodostuu yksi uusi katu (Saaruapolku). Saaruapolun kohdalla on tällä hetkellä Ahon Jussintie 5 rakennusten ajoyhteys ja pelastustie. Kaavaratkaisussa on huomioitu ko. osoitteiden ajoyhteyden ja pelastustien säilyttäminen rakennusten läheisyyteen. Tuolihissiasemien läheisyyteen pääsy on olennaista myös hissipelastustoiminnan kannalta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on varattu kaavassa nimetyille kortteleille velvoiteautopaikkoja varten. Korttelialueen toteutus on maanomistajan vastuulla.

Laskettelurinteet sijoittuvat voimassa olevan asemakaavan mukaisesti urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1). Retkeily- ja ulkoilualueelle (VR-3) saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, sekä kahvilarakennuksen ja saunarakennuksen yleiseen käyttöön yhteensä 300 kem² verran. Tavoitteena on, että VR-3 alueelle syntyy alueen palvelutarjontaa täydentävä julkinen sauna- ja kahvilakokonaisuus, jonka yhteydessä on myös pieni uimaranta.

Virkistysalueille on osoitettu olemassa olevat ladut ja ulkoilupolut. Kaavassa on osoitettu myös alueen viihtyisyyttä lisäävä vesiaihe, joka on rakennettava. Sijaintia voi toteutusvaiheessa vähäisessä määrin siirtää.

Korttelien 142a ja 142b välinen torialue pienenee vähäisesti, kun korttelin 142a tonttia laajennetaan.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää ja järjestää Itä-Rukan nykyistä rakennettua ympäristöä helpommin toteutettavaksi ja on näin osaltaan edesauttamassa tyhjiä tonttien rakentamista. Kaavan toteuttamisella Itäkylä muuttuu rakennetuksi, kaupunkimaiseksi keskuksesi sen ollessa tällä hetkellä pääasiassa tasaista pysäköintialuetta.



Vaikutukset kaupunkikuvaan

Toteutuessaan rakennetun ympäristön keskeneräisyys vähenee. Alueen kävely-ympäristö muuttuu mielenkiintoisemmaksi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Alue on jo kokonaisuudessaan kaavoitettu matkailu- ja majoituspalvelukäyttöön, eikä alueen käyttötarkoitus muutu kaavamuutoksessa. Itä-Rukan asemakaava-alue ei laajene.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa ihmistoiminnan piirissä olevaa rakennettua aluetta, eikä edellytä luonnontilaisten alueiden käyttöönottoa rakentamiseen. Kaavamuutoksen alueella ei esiinny arvokkaita luontotyyppejä eikä suojelua edellyttävää lajistoa, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin.

Vaikutukset yrityksiin ja talouteen

Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusala, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä. Toteutuessaan alue lisää Rukan hotelli – ja majoituspalveluiden tarjontaa, työpaikkoja ja tuovat mahdollisesti Rukan alueen muillekin yrityksille lisää asiakkaita.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueesta suuri osa toimii tällä hetkellä pysäköintialueena. Asemakaavaratkaisu ei toteutuessaan poikkea huomattavasti voimassa olevasta asemakaavasta, mutta alueen toteutuessa pysäköintiratkaisut muuttuvat, kun tällä hetkellä matkailijoiden pysäköintialueina toimivat alueet rakennetaan. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrät myös kasvavat. Suunnittelualueen katuverkko ei merkittävästi muutu nykyisestä. Kortteleiden pysäköintiratkaisut toteutettava kaavamääräysten mukaisesti.

MUUT VAIKUTUKSET

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.

Vaikutuksen teknisen huollon verkkoihin

Alueella on olemassa oleva vesi-, viemäri- ja sähköverkko. Käyttöaste nousee kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteutuessa.

Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin



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

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mahdollistama rakentaminen parantaa alueen matkailuun painottuvan liiketoiminnan kehittymistä ja palvelurakenteen monipuolistumista. Uudisrakentaminen ei varaa uutta luonnontilaista aluetta. Matkailijamäärän kasvulla on kuitenkin vaikutusta esimerkiksi ulkoilureittien käytön kasvamiseen, jolloin ympäristön laadun säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

NIMISTÖ

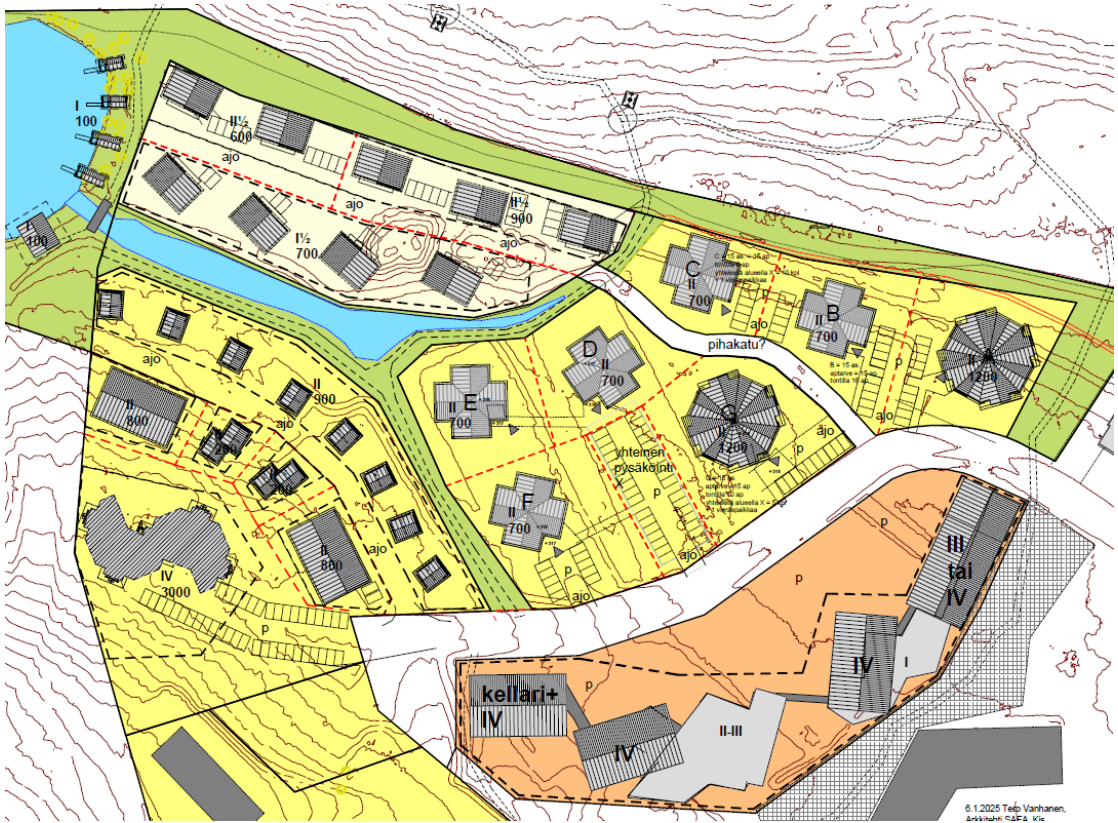
Kaava-alueen kadut ovat jo rakennettu, joten nimistö säilyy ennallaan. Alueen pohjoispuolelle kulkeva uusi katu nimetään Saaruapoluksi.

TOTEUTUS

KAAVAN TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Itä-Rukan alueelle on laadittu aluesuunnitelma asemakaavoituksen tueksi. Aluesuunnitelman on laatinut arkkitehti Tero Vanhanen.





Itä-Rukan aluesuunnitelma (9.1.2025, Tero Vanhanen).



Havainnekuva aluesuunnitelmasta Valtavaaran suunnalta katsottuna (9.1.2025, Tero Vanhanen).

KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakennuslupa. Kaavan toteutusta valvoo rakennusvalvonta.

Alueen toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Mahdollisista kaupungin rakentamisvastuulle tulevista yleisistä alueista (esim. kadut) sovitaan maankäytösopimuksessa



SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Itä-Rukan kehittymiselle vetovoimaisemmaksi: kaavam muutoksen tavoitteena on alueen matkailupalveluiden kehittäminen, majoitustarjonnan monipuolistaminen ja alueen toteutumisen edistäminen. Alueesta on tavoitteena kehittää omaleimainen, pääosin puurakenteinen ja jalankulkijalle mielenkiintoinen kyläkokonaisuus.

Kaavam muutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 27.8.2025 kunnallisissa ilmoituslehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 27.8.-25.9.2025 kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla. Vireilletuloaineistosta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukainen asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 30 vrk 27.8.-25.9.2025 Kuusamon kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Vireilletulo- ja valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 3 mielipidettä ja 5 lausuntoa. Mielipiteiden ja lausuntojen sisältö tiivistetysti esiteltä kappaleessa ”*asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet*”.

Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 21.11.2025 § 98 oikaistuaan päätöksen 13.11.2025 § 92.

MRA 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 28.1.2026–26.2.2026.

Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee alkukevästä 2026. Tulevaisuuslautakunta esittää asemakaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee loppukevästä 2026.

Kuusamo 20.1.2026



kaavoitusarkkitehti
Laura Häkkänen



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.

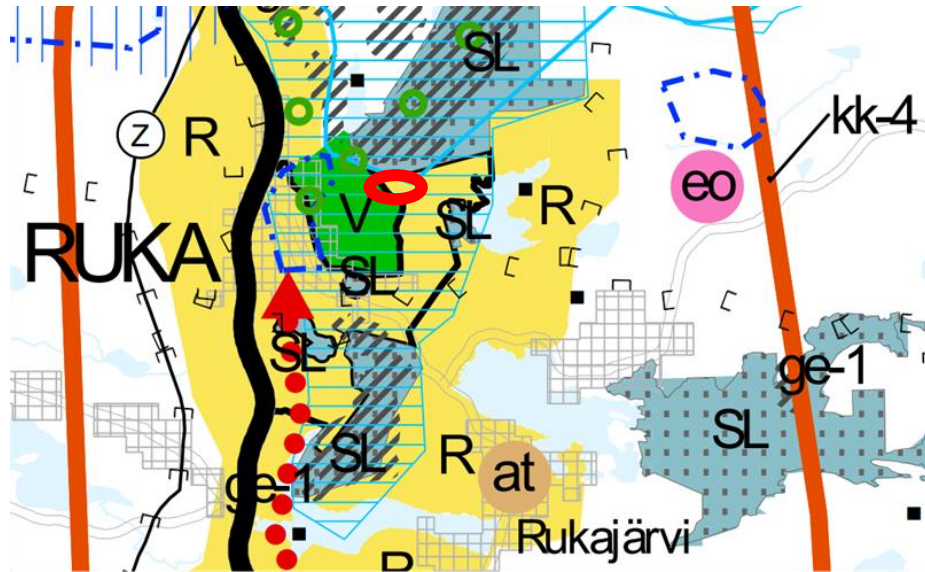
Suunnittelualueelle ei sijoitu merkintöjä Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa.

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.



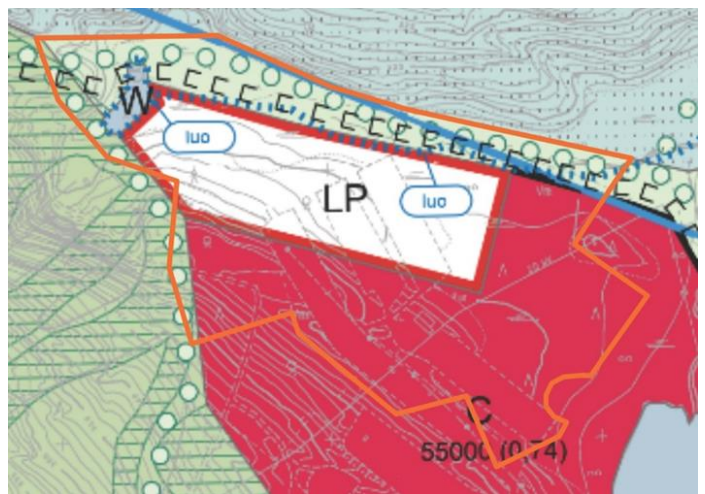
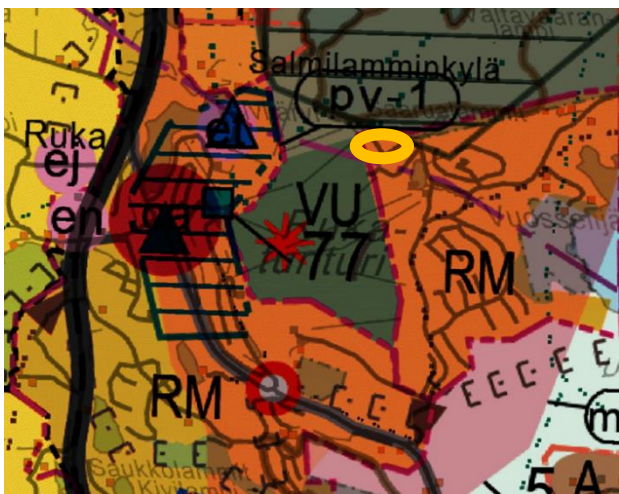
Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen informatiivisesta yhdistelmäkartasta (18.1.2022). Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella ympyrällä.

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.



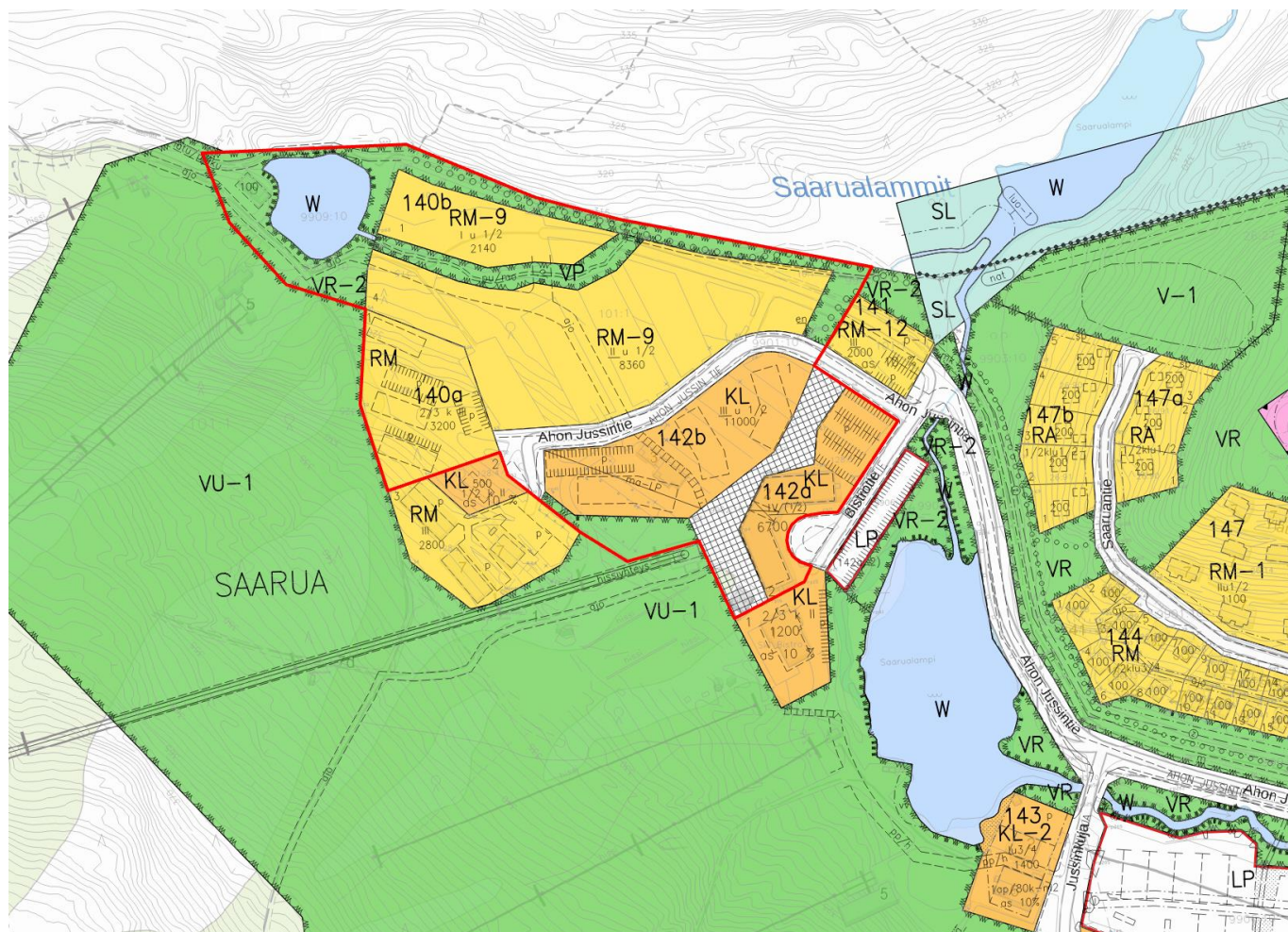
Vasemmalla ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti keltaisella ympyrällä. Oikealla ote Rukan yleiskaavasta (osa-alue 2. ydinalue). Suunnittelualue rajattu oranssilla.



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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- 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 olleet nähtävillä 27.8.-25.9.2025.

Tulevaisuuslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja päätti ehdotuksen nähtäville asettamisesta 21.11.2025 § 98.

MRA 27 § mukainen kaavaehdotus pidetään nähtävillä 28.1.2026–26.2.2026.

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 nähtävälle asettamisesta
01/2026 - 02/2026	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

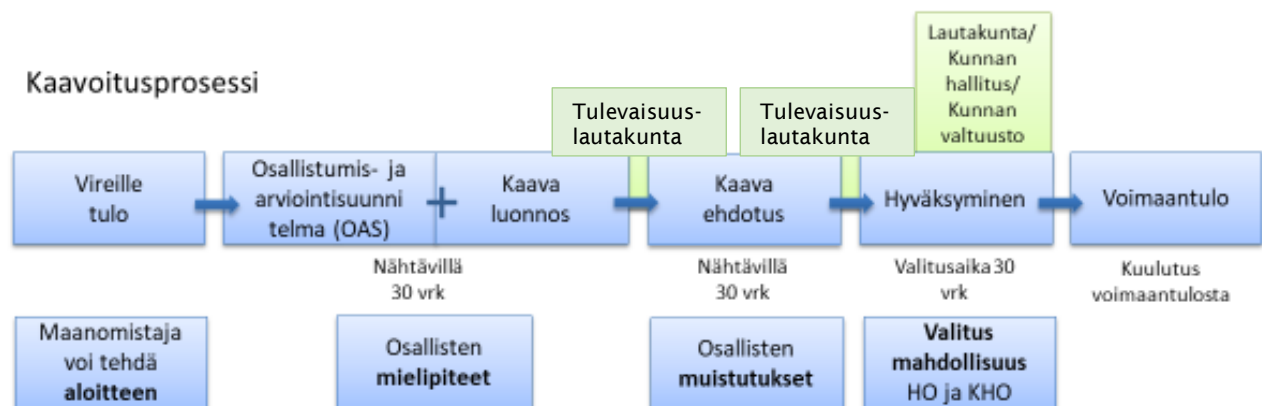
laura.hakkanen@kuusamo.fi

Kuusamo 20.1.2026



kaavoitusarkkitehti
Laura Häkkänen

Asemakaavaprosessi



Osallistuminen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kuusamo

Täyttämispvm

20.1.2026

Kaavan nimi

Rukan asemakaavan muutos kortteleissa 140b ja 142b, korttelin 142a tontilla 2, korttelin 140a tonteilla 1 ja 4 sekä niihin liittyvillä katu-, tori-, viher- ja vesialueilla

Hyväksymispvm

Ehdotuspvm

Hyväksyjä

Vireilletulosta ilm. pvm

Pysyvä kaavatunnus

Kunnan kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

7,5336

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

0,0000

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

7,5336

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	7,5387	100,07	32300	0,43	0,0000	900
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6113	21,4	17900	1,11	0,0729	200
T yhteensä						
V yhteensä	1,4058	18,6	400	0,03	-0,0527	400
R yhteensä	3,1103	41,3	14000	0,45	-0,2396	300
L yhteensä	1,0431	13,8	0	0,00	0,2194	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3682	4,9			0,0000	

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	7,5387	100,07	32300	0,43	0,0000	900
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6113	21,4	17900	1,11	0,0729	200
KL	1,6113	100,0	17900	1,11	0,0729	200
T yhteensä						
V yhteensä	1,4058	18,6	400	0,03	-0,0527	400
VP	0,2945	20,9			0,0298	
VU-1	0,1221	8,7			-0,0576	
VR-2	0,4333	30,8			-0,5808	
VR-3	0,5559	39,5	400	0,07	0,5559	400
R yhteensä	3,1103	41,3	14000	0,45	-0,2396	300
RM	3,1103	100,0	14000	0,45	-0,2396	300
L yhteensä	1,0431	13,8	0	0,00	0,2194	
Katuauk./torit	0,3976	38,1	0	0,00	-0,0149	
LPA	0,1127	10,8			0,1127	
Kadut	0,5328	51,1	0	0,00	0,1216	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3682	4,9			0,0000	
W	0,3682	100,0			0,0000	