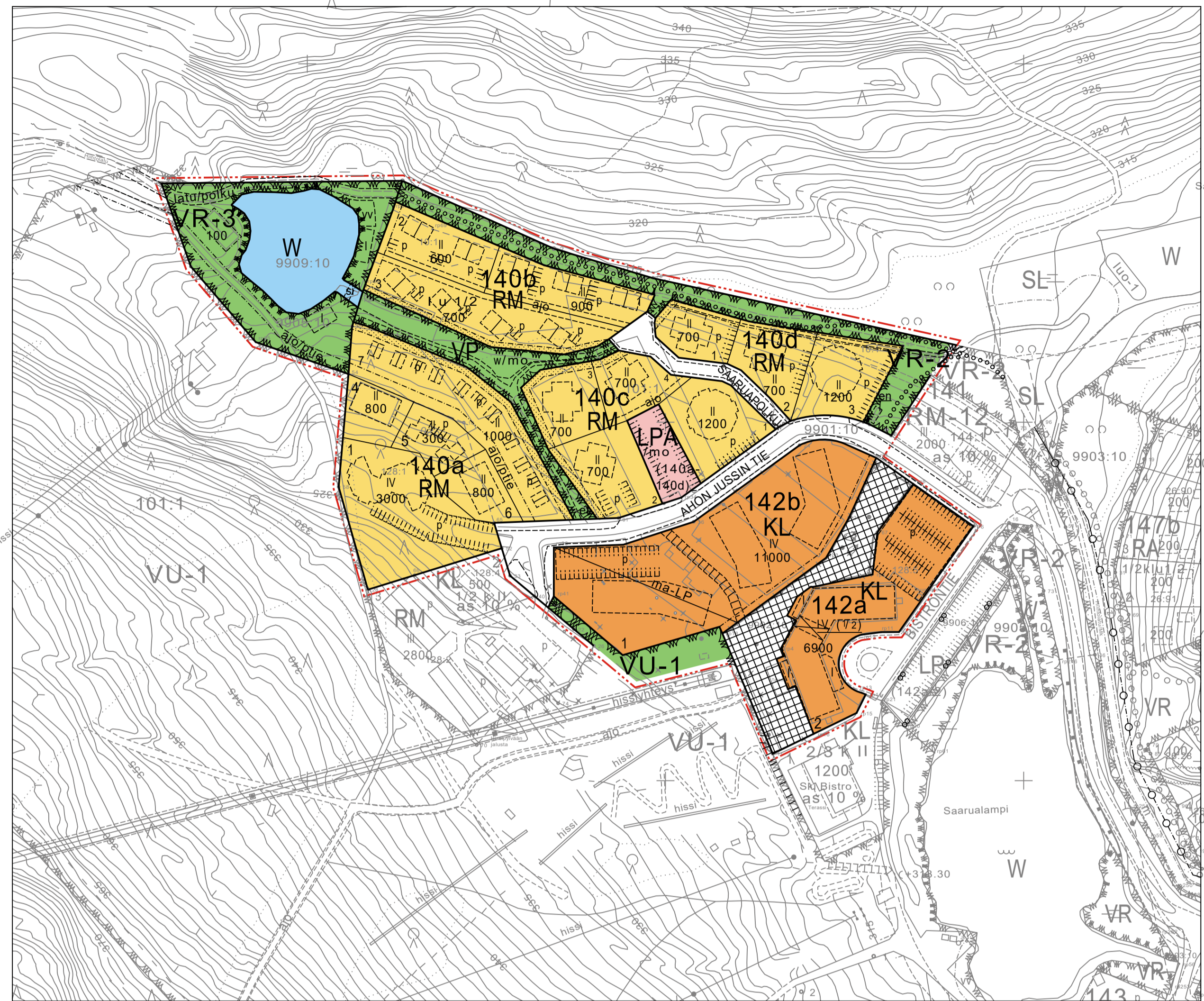
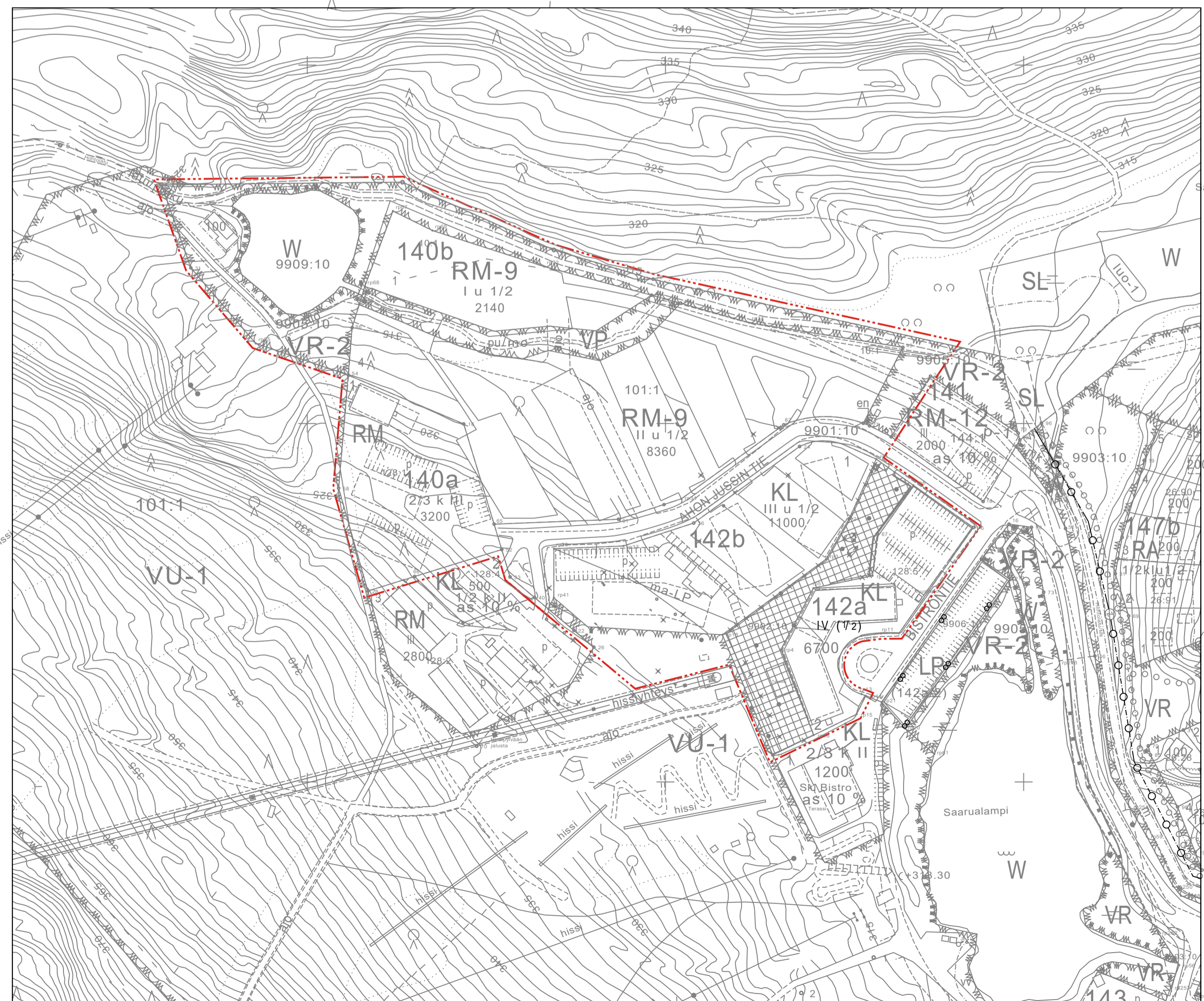


ASEMAKAAVAMUUTOS (EHDOTUS)



MUUTETTAVA VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:



Liikerakennusten korttelialue.



Puisto.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Vesialue.



Autopaikkojen korttelialue.



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



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 kem<sup>2</sup>. Tilat voivat sijaita yhdessä tai useammassa rakennuksessa ja osin ulottua veden päälle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa olemassa olevien reittien tai lasketteluhissien käytölle.



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.



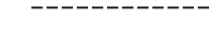
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Ohjeellisen tontin numero.

140b

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

AHON J

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

11000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

I u 1/2

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

IV (1/2)

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

IV (1/2)

Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottamasti käytettävän kerrosluvun.

IV (1/2)

Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottamasti käytettävän kerrosluvun.

ma-LP

Alueelle saa rakentaa yhteen tasoon maanalaisen pysäköintihallin ja väestösuojan.

Katu.

Rakennusala.

Torialue.

Katu.

Istutettava alueen osa.

Torialue.

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

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen ajoyhteys.

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

Pelastustiekäyttöön soveltuva ajoyhteys.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Pelastustiekäyttöön soveltuva ajoyhteys.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa sillan.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa sillan.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen uimaranta-alue.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Ohjeellinen vesialue.

Ohjeellinen uimaranta-alue.

Ohjeellinen ulkoilu-/hihtoreitti.

Ohjeellinen vesialue.

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

Ohjeellinen ulkoilu-/hihtoreitti.

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

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

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

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

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 sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

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

KAUKIA KORTTEILEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

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

KAUKIA KORTTEILEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puuta pintakäsittelyä. 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 sähköjakelun vaatimat puistomuuntamot.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennuksissa voi olla pulpettikattaisia ja vastaavia kattomaisemia rikastuttavia osia. Rakennusten kattovärin on oltava tummanharmaa tai musta. Rakennuksissa tulee olla räystäät. Räystääs- 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 luonnollista maastoa ja kasvillisuutta. Mikäli ympäristö on muokattu (vaunualue), tulee toteutuksessa palauttaa rakentamattom 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 syyvyysuunnassa.

Jakelusemien rakentaminen tai muutoin vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi on kaava-alueella kielletty.

RM-KORTTEILEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee muodostaa kortteilleittain 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 kortteilla 140c ja 140d saa rakentaa matkailukeskuksen asiakkaita palvelevia majoitustiloja. Lisäksi korttelin 140a tontilla 1 sallitaan liikeilojen rakentaminen.

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-KORTTEILEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Korttelissa 142b tontilla 1 saa rakentaa majoitus- ja liikeiloja. Rakennukset on mahdollista yhdistää II- ja/tai III-kerrosten tasolle kulkusilloin. Maantasokerros on tarkoitettu pääasiassa myymälä-, vuokraamo-, kahvila- ja ravintolatiloihin. Rukan matkailukeskusta palvelemaan 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 liikeiloja. Maantasokerros on tarkoitettu pääasiassa myymälä-, vuokraamo-, kahvila- ja ravintolatiloihin. Rukan matkailukeskusta palvelemaan 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 väreistä noudattavalla katoksella ja säleseinillä. IV-konehuoneet pyritään sijoittamaan ullakolle ja ne saavat vain vähäisiltä osin ulottua vesikaton yläpuolelle.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

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

RM-kortteilleille 140a (1, 4 ja 6), 140c ja 140d - 1ap/80 kem<sup>2</sup>

KL-kortteilleille 142a (2) ja 142b (1) - 1 ap/80 kem<sup>2</sup>

## KUUSAMON KAUPUNKI



### RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTEILEISSA 140B JA 142B, KORTTELIN 142A TONTILLA 2 JA KORTTELIN 140A TONTEILLA 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  
MRA 32 § MUKAINEN ERILLISKUULEMINEN 19.3.2026-2.4.2026, 2.4.2026-7.4.2026

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.

Pohjakaartta vastaa tilannetta 20.1.2026.

*Minna Takalo*

Minna Takalo  
Maankäyttöinsinööri

Kuusamo 20.1.2026  
Erilliskuulemisen (MRA 32 §) mukaiset muutokset 16.3.2026 ja 2.4.2026

*Laura Häkkanen*

Laura Häkkanen  
Kaavoitusarkkitehti

Tämä asemakaavakaartta on hyväksytty Kuusamon tulevaisuuslautakunnan kokouksessa § 41 23.4.2026  
Kaupunginhallituksen kokouksessa § 68 4.5.2026  
Kaupunginvaltuuston kokouksessa § 14 12.5.2026  
Lainvoima