

KUUSAMON KAUPUNKI

## JUNGANHARJUN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS

LUONNOS 11.5.2020

EHDOTUS .....20...

HYVÄKSYTTY YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTA-  
KUNNASSA .....20... § ...



[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi) [kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

**KK**

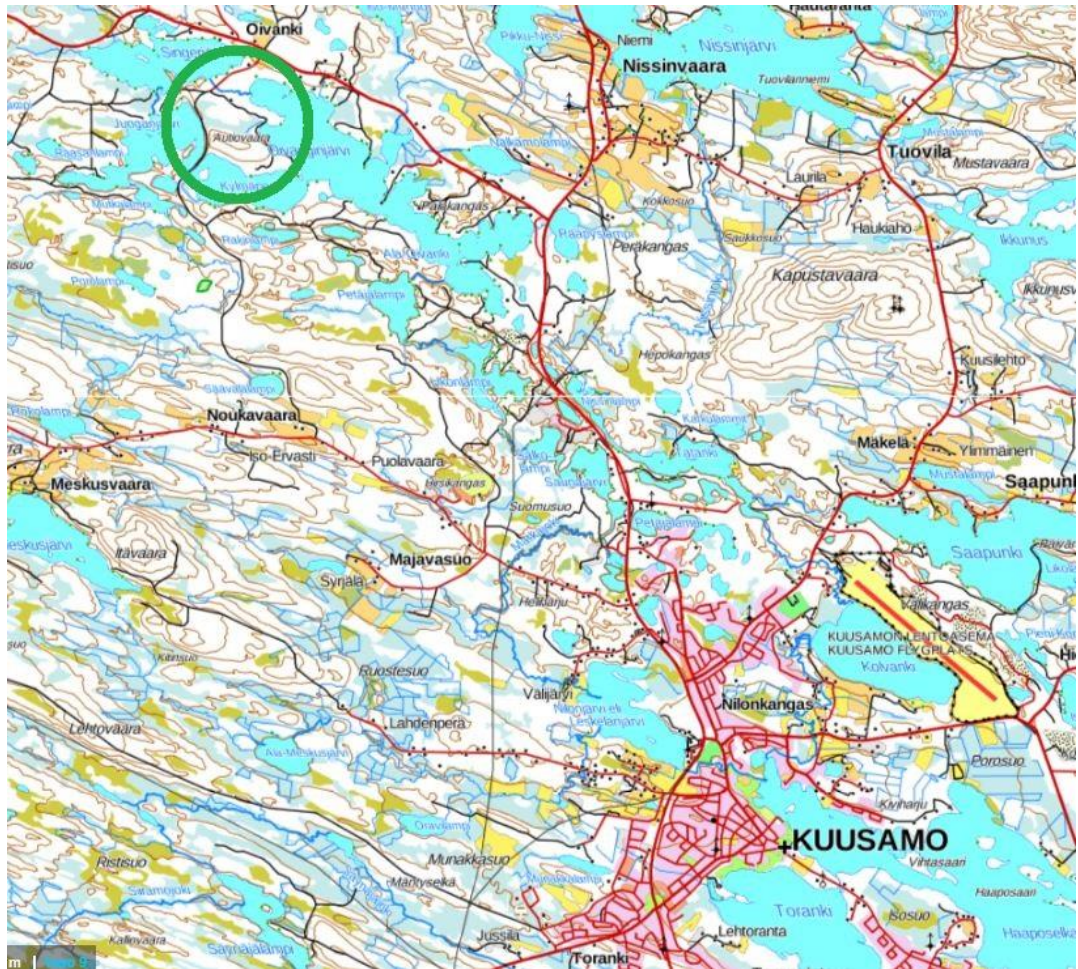
**KIMMOKAAVA**

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)  
KITKANTIE 34 F 40  
93600 KUUSAMO

0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>                                                | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....                                           | 5         |
| 2.2. Asemakaava .....                                                     | 5         |
| 2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....                                      | 5         |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                               | <b>6</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                               | 6         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....                                             | 6         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö.....                                               | 6         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö.....                                           | 8         |
| 3.1.4 Maanomistus.....                                                    | 13        |
| 3.2. Suunnittelutilanne.....                                              | 14        |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..... | 14        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                          | <b>20</b> |
| 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                  | 20        |
| 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....         | 20        |
| 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....                                    | 20        |
| 4.3.1. Osalliset .....                                                    | 20        |
| 4.3.2. Vireilletulo.....                                                  | 21        |
| 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                    | 21        |
| 4.3.4. Viranomaisyhteistyö .....                                          | 21        |
| 4.4. Asemakaavan tavoitteet.....                                          | 21        |
| 4.4.1. Lähtökohtatavoitteet .....                                         | 21        |
| 4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet .....                             | 23        |
| 4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....        | 23        |
| 4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi .....                    | 23        |
| 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....                                | 23        |
| Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....                                 | 25        |
| Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....                          | 25        |
| Vaikutukset talouteen.....                                                | 27        |
| Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen.....                      | 27        |
| Vaikutukset sosiaalisiin oloihin .....                                    | 28        |
| Vaikutukset kulttuuriin .....                                             | 28        |
| Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....                                  | 28        |
| 4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                 | 28        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>                                         | <b>28</b> |
| 5.1. Kaavan rakenne.....                                                  | 28        |
| 5.1.1. Mitoitus.....                                                      | 28        |
| 5.1.2. Palvelut .....                                                     | 30        |
| 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....          | 30        |
| 5.3. Aluevaraukset.....                                                   | 30        |
| 5.3.1. Korttelialueet .....                                               | 30        |
| 5.3.2. Muut alueet .....                                                  | 31        |
| 5.4. Kaavan vaikutukset.....                                              | 32        |
| 5.5. Ympäristön häiriötekijät.....                                        | 32        |
| 5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset .....                                  | 32        |
| 5.7. Nimistö.....                                                         | 32        |
| <b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                                       | <b>32</b> |
| 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....          | 32        |
| 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....                                       | 33        |
| 6.3. Toteutuksen seuranta .....                                           | 33        |



Kuva 1 Alueen yleissijainti

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI  
JUNGANHARJUN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELEISSA 2-3 JA 5-17 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIRKISTYS-, ERITYIS-, LIIKENNE- SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUEILLA. KAAVAN LAAJENNUS KIIINTEISTÖLLE 305-411-90-37 SEKÄ KIIINTEISTÖLLÄ 305-411-90-26 AIEMMIN VAHVISTAMATTA JÄÄNEIDEN KORTTELEIDEN ALUEELLA

### KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN  
KIMMOKAAVA  
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)  
[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)

### KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUS .....2020
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ ...2020 ALKAEN

### KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINETO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ .....2020
- YHDYSKUNTATEKNIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ .....20... § .....
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ .....
- KUUSAMON YHDYSKUNTATEKNIKAN LAUTAKUNNAN HYVÄKSYMINEN ..... § ....

Kuvat: Kimmo Mustonen 28.8., 13.9., 14.9. ja 30.9.2019, ilmakuvat Kalle Kilpelänaho

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos ja laajennus on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta loppukesällä 2019. Aiempi kaavanmuutos on tehty 2005 ja sen mukainen rakennusoikeus on lähes kokonaan toteutettu. Kaava on tarkoitus nyt laittaa tämän hetken tarpeita vastaavaan kuntoon. Kesällä 2019 laitettiin pohjakartta ajan tasalle ja tehtiin muinaismuist selvitys ja aloitettiin luontoselvitys.

Kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2019 syyskuussa.

Kaavan vireilletuloilmoitus on julkaistu .....2020. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä .....2020 välisen ajan. Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti kaavaehdotuksen laadinnassa noudatettavista periaatteista .....2020 § ..... Ehdotus oli nähtävillä ..... Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi muutoksen ..... § .

### 2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää kaava tämän hetken vaatimuksia ja tarpeita vastaavaksi. Alue säilyy edelleen lähinnä matkailua palvelevien rakennusten alueena. Kaavaa laajennetaan kiinteistölle 305-411-90-37 rakennusoikeuden vahvistamiseksi. Kiinteistöllä 305-411-90-26 otetaan vahvistamatta jääneiden kortteleiden alueet kaavaan mukaan.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta vesi- ja viemärihuollosta. Kaava-alueelle on jatkuvasti rakennettu uusia matkailurakennuksia ja alueen ympärille tehty uusia lomarakennuksia ja pysyviä asuntoja. Todennäköisesti kaavan toteuttaminen jatkuu varsin pian vahvistumisen jälkeen, koska alueella on jo toimiva matkailukeskus ja se on sijainniltaan erinomainen Kuusamon keskustan ja Rukan välillä hienojen vesistöjen rannoilla.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on hyvin matkailutoimintaan soveltuvaa kaunista, mäntyvaltaista kangasta, jota ympäröivät useat puhtasvetiset järvet. Alue on Kuusamon Kirkonkylän ja Rukan matkailukeskuksen välisellä alueella. Latu-, moottorikelkka- yms. reitit ovat välittömässä läheisyydessä. Yrityksen laaja maanomistus on mahdollistanut myös omien reittien toteutuksen.



Kuva 2 Yleiskuva alueesta. Oikeassa reunassa Junganjärvi ja Junganharju, vasemmalla Oivanginjärvi ja takana Kylmäperä

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

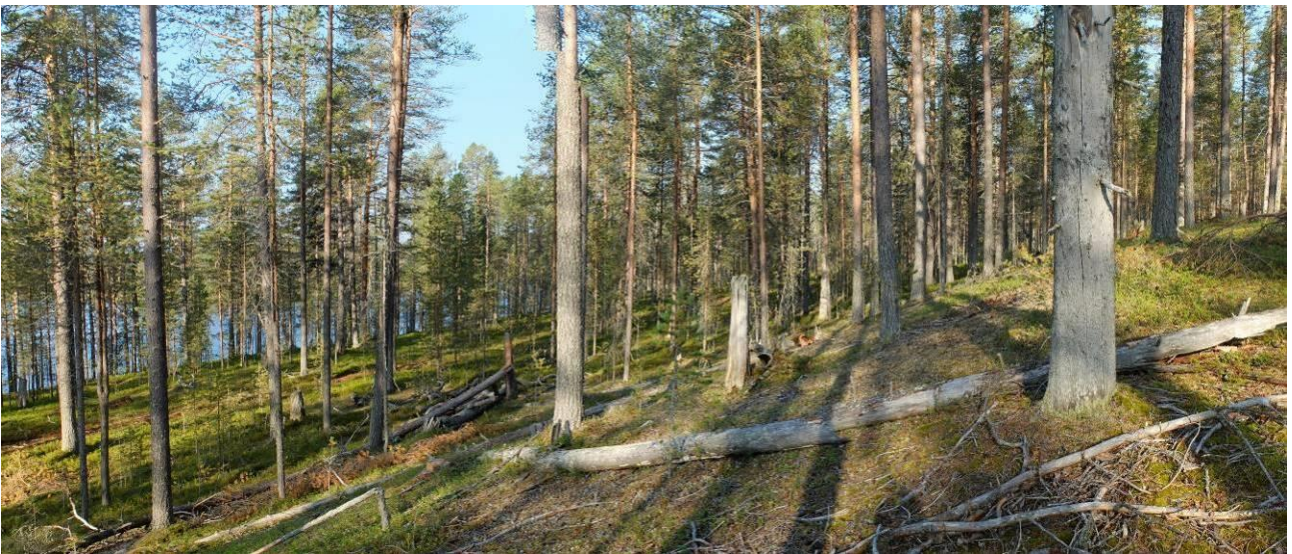
Metsäalueet ovat pääosiltaan kuivaa tai kuivahkoa kangasta. Rannat ovat lähes kokonaan rakentamiskelpoista. Puusto on pääasiassa eri-ikäistä mäntymetsää. Alue on pinnanmuodostukseltaan vaihtelevaa, mutta yleispiirteeltään varsin tasaista, loivapiirteistä rinnettä Junganharjua lukuun ottamatta. Autiovaaran pohjoispuolella on laaja, tasainen suoalue. Luonnonoloja on selostettu kaavaselostuksessa, muinaismuistiselvityksessä ja luontoselvityksessä.



**Kuva 3 Kylmäperän rantaa muutosalueen länsipäässä**



**Kuva 4 Kylmäperää muutosalueen keskivaiheilla**



**Kuva 5 Muutosalueen itäpäästä Kylmäperässä**



**Kuva 6 Em. kuvien aluetta ilmasta kuvattuna**

Singerjärvi on n. 262,6 m tasolla. Kylmäperä kuuluu Oivanginjärveen ja se on n. 259,9 m tasolla. Kapean Junganharjun länsipuolella on Junganjärvi tasoltaan 262,8 m. Harjun eri puolilla olevat järvet ovat n. 3 m eri tasolla. Muutosalueen korkeuserot vaihtelevat n. 260 m tasosta Autiovaaran n. 284 m tasoon. Korkeuseroa on täten n. 25 m. Rinteet ovat kuitenkin varsin tasaisesti nousevia eikä jyrkäniteitä ole. Länsiosan Junganharju on jyrkkäpiirteinen, selkeä harju.

Oivangin osayleiskaavoituksen yhteydessä on alueen luonnonympäristö, geomorfologia, suojelukohde, muut rakentamista rajoittavat tekijät ja kasvillisuuden kulutuskestävyys myös tutkittu. Kaavan muutoksen luontoselvitys on aloitettu kesällä 2019 ja se on liitteenä.

Alue ei kuulu arvokkaisiin kallioalueisiin ("Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Pohjois-Pohjanmaalla", alueellinen ympäristöjulkaisu 203), maisema-alueisiin ("Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet", P-P liitto ja myöhemmät maisemaselvitykset) tai perinnemaisema-alueisiin ("Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat", alueellinen ympäristöjulkaisu 44).

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin (RKY) kuuluvia kohteita. Oivangin mylly on maakunnallinen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Sen paikalla on aiemmin ollut härkinmylly. Nykyinen on rakennettu 1946. Osa patorakenteista on kohtuullisessa kunnossa. Kohdetta on käsitelty kohdassa 3.1.5. Muinaismuistot ja liitteen muinaismuistoselvityksessä.

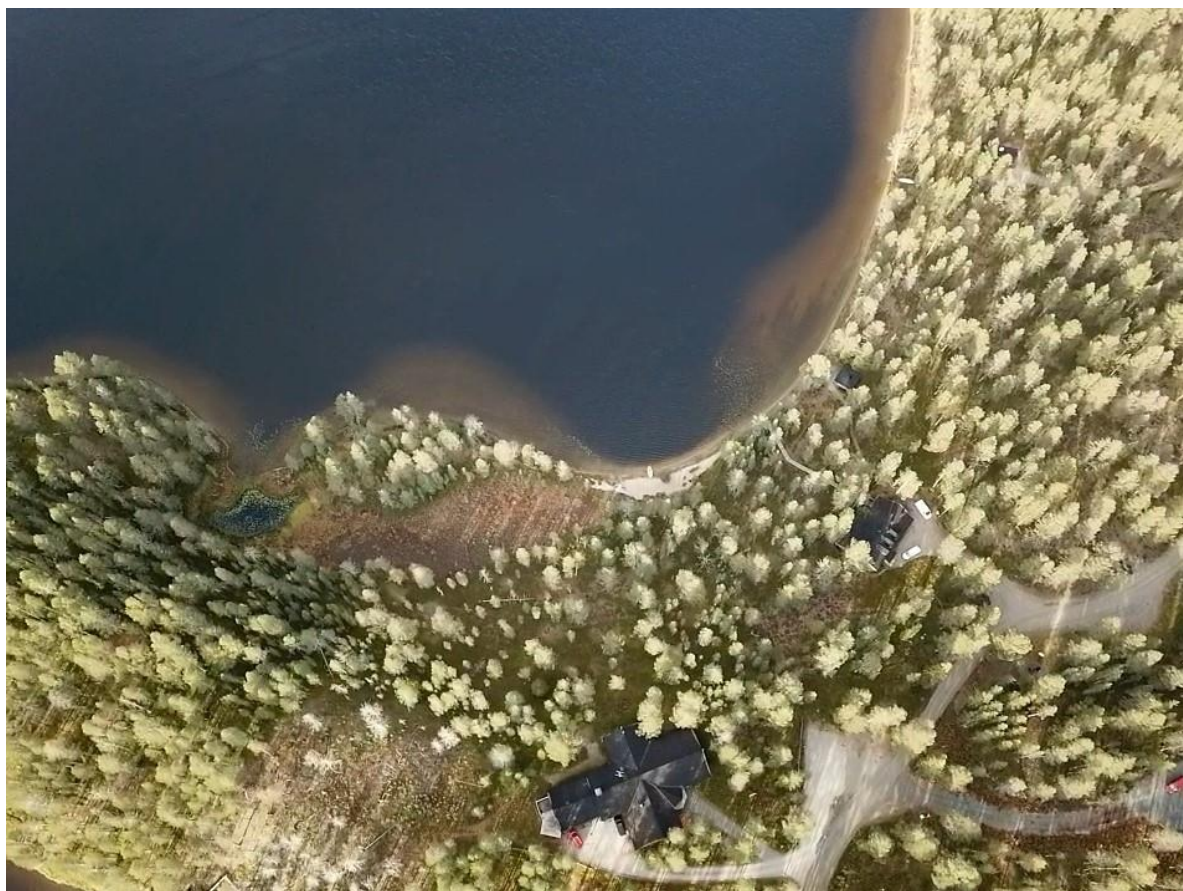


**Kuva 7 Vanha mylly kaava-alueen koilliskulmalla ei kuulu kaava-alueeseen**

Muutosalueella on Oivangin Lomakartanon Ukonkivi -niminen ravintolarakennus, useita majoitusrakennuksia, huoltorakennuksia sekä kota- yms. rakennuksia. Ympäristössä kiinteistöillä on huomattava määrä asuin-, loma- ja talousrakennuksia. Tilanne selviää kaavan pohjakartalta, selostuksen liitekartoilta, valokuvilta ja ilmakuvilta. Pohjakartta on laitettu ajan tasalle rakentamisen, kiinteistöjaotuksen, tiestön ym osalta. Alueella on vesi-, viemäri- ja sähköverkosto. Tiestö on lähes kaikille kiinteistöille valmiina Autiovaaraa lukuun ottamatta. Alue on tienrakennuksen kannalta helppoa hiekkaamaan.



**Kuva 8 Tekninen huolto ja ulkoinen tiestö on valmiina**



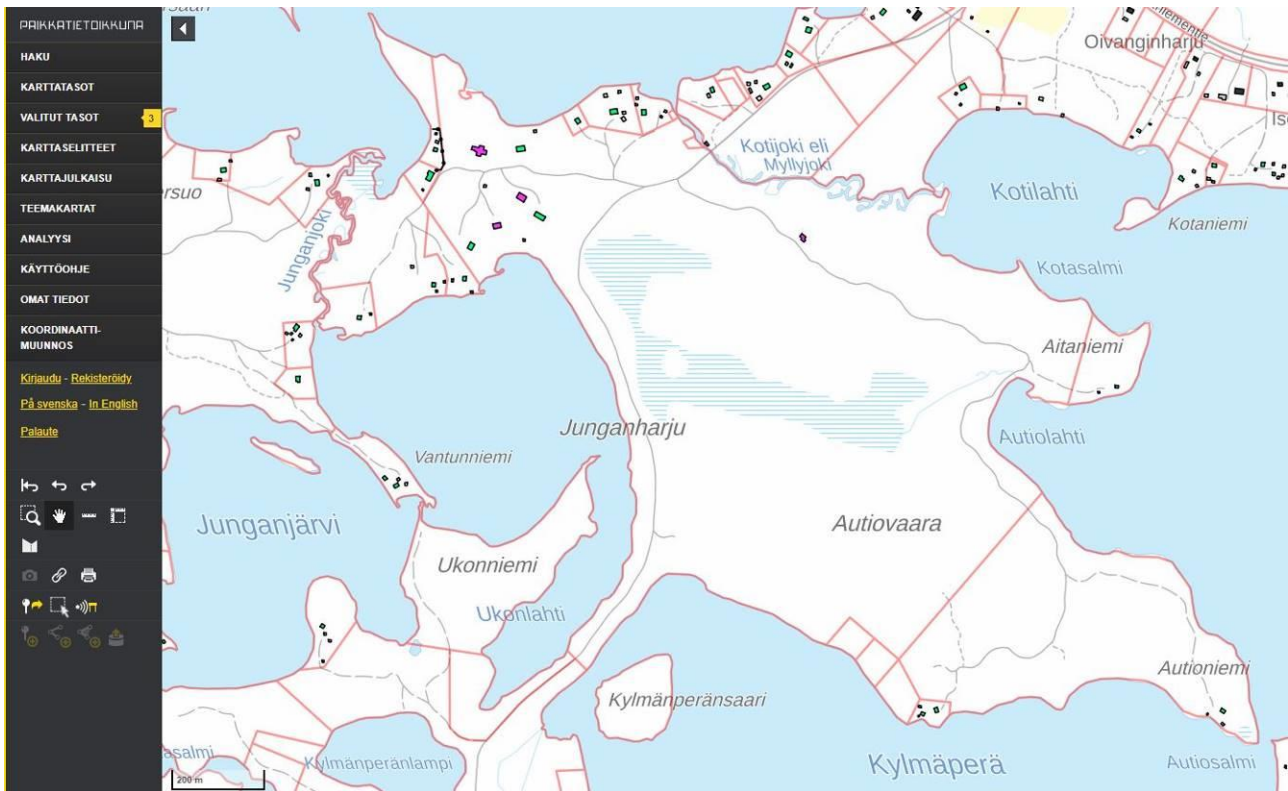
Kuva 9 Ukonkivi maan päältä ja ilmasta kuvattuna. Ilmakuvassa oikealla Singer -maja



Kuva 10 Oivangin Lomakartanon uusimpia majoitusrakennuksia muutosalueen pohjoisosassa



Kuva 11 Alueen huoltorakennuksia



Kuva 12 Paikkatietoikkunan rakennustilanne. Kaikki asuin-, loma-, sauna-, talous- ym. rakennukset on esitetty

Rukan ja Kuusamon keskustan erittäin monipuoliset talvi- ja kesäkäyttöön tarkoitetut ulkoilu-, retkeily-, kelkkailu- yms. reitit ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Kaupungin tiukan rahatilanteen vuoksi verkostoa ja sen kunnossapitoa on supistettu. Alueella on myös yrityksen omia koiravaljakko-, latu-, retkeily- yms. reittejä.



Kuva 13 Kelkkareittikartta



Kuva 14 Latuyhteydet alueen lähistöllä



Kuva 15 Alueen oman koiravaljakkoreitin aukko Oivanginjärven rannassa

### 3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on yritysten tai yksityisten omistuksessa.

### 3.1.5 Muinaismuistot

Kiinteitä muinaisjäänköksiä alueelta ja sen läheltä on löydetty varsin paljon. Aiempaa rantakaavan muutosta varten tehtiin muinaisjäänkösten inventointi. Oivangin ranta-osayleiskaavan yhteydessä on tehty myös karkea selvitys. Tarkempi tutkimus nyt käsiteltävästä muutosalueesta on tehty kesällä 2019. Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelun raportti on liitteenä. Inventoidut muinaisjäänkökset (MJ) ja kulttuuriperintökohteet (KP) ovat seuraavat numeroinnin ollessa myös kartalla:

|   |                             |                                          |                        |
|---|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------|
| 1 | Singerjärvi S Niemi         | Maarakenteet, kuopat                     | Esihistoriallinen MJ   |
| 2 | Autiovaara N                | Maarakenteet, kuopat                     | Esihistoriallinen MJ   |
| 3 | Kotilahti                   | Asuinpaikat/ painanteet                  | Kivikautinen MJ        |
| 4 | Myllyjoki 1, Oivangin mylly | Työ- ja valmistuspaikat/myllyt           | Uusin aika KP          |
| 5 | Myllyjoki 2                 | Työ- ja valmistuspaikat/myllyränni, pato | Uusin aika KP          |
| 6 | Myllyjoki 3                 | Työ- ja valmistuspaikat/säännöstelypato  | Uusin aika, moderni KP |



**Kuva 16 Ukonkiven kohdan muinaismuistoa ympäröivän alueen rakentaminen toteutetaan niin, että kohde säilyy**



**Kuva 17 Autiovaaran pohjoisrinteelle ei tule rakentamista**

### 3.2. Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. Siinä alueella ei ole erityisiä varauksia. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Vaihemaakuntakaavoituksen 1. osa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakuntakaavan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3.-27.4.2018 ja kaava hyväksytty 11.6.2018.

Oheisella kartalla on epävirallinen yhdistelmä vahvistettujen maakuntakaavojen sisällöstä. Koska maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaavojen alueella, ei merkintöjä ole tarkemmin selostettu.



# MU-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUEEN ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAJAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA

Merkinnällä on osoitettu luonnonolosuhteiltaan vetovoimaisia, ulkoilun ja retkeilyn kannalta tärkeitä vyöhykkeitä. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun ja retkeilyyn. Metsän hoidossa on otettava huomioon alueen virkistyskäyttö ja maisema-arvot.

Alueen metsänhoidossa noudatetaan metsälain säädöksiä. Suojelualueiden ulkopuolella maa-aineslain mukainen maa-ainesten otto ja murskaus ovat sallittuja.



ULKOILUREITISTÖN KEHITTÄMISTARVE



NÄKÖALAPAikka

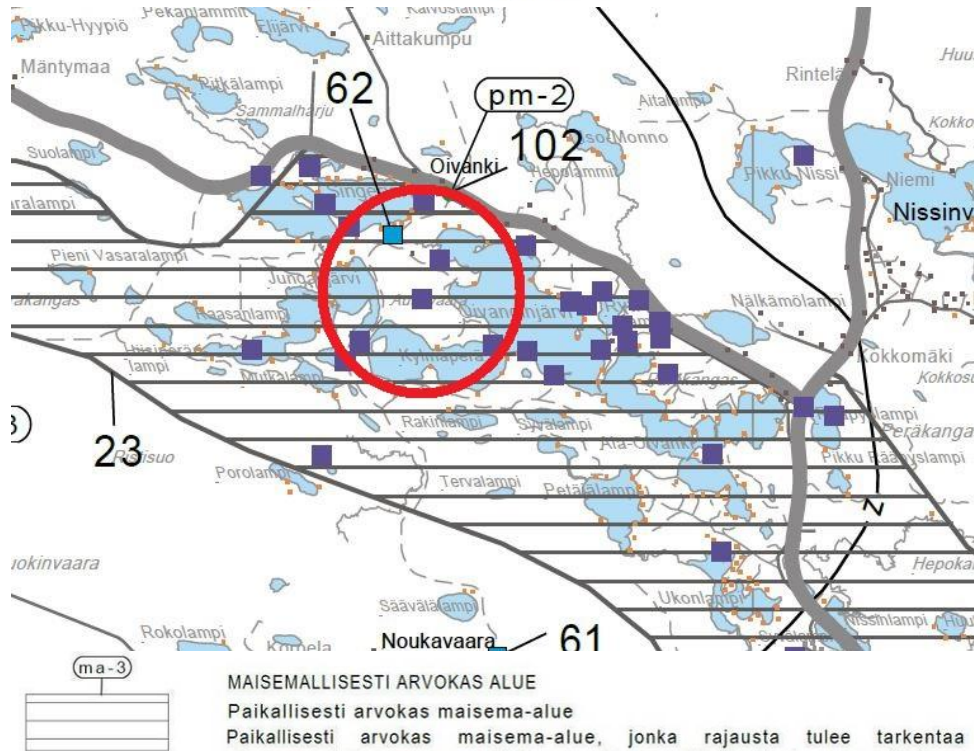


RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA



RANTAOSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

11. Juuman rantaosayleiskaava
12. Suiningin rantaosayleiskaava
13. Oivangin rantaosayleiskaava
14. Pyhäjärven rantaosayleiskaava



## MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Paikallisesti arvokas maisema-alue

Paikallisesti arvokas maisema-alue, jonka rajausta tulee tarkentaa alemmanasteisessa suunnittelussa. Alueen käytössä ja suunnittelussa tulee huomioida maiseman arvot. Maatalous, porotalous ja metsänhoito ovat alueella sallittua. Metsänhoidossa noudatetaan metsälain säädöksiä. Maa-ainesten otto ja murskaus on sallittua ja se tulee suunnitella siten, ettei se aiheuta kohtuuttomia maisemahaittoja.



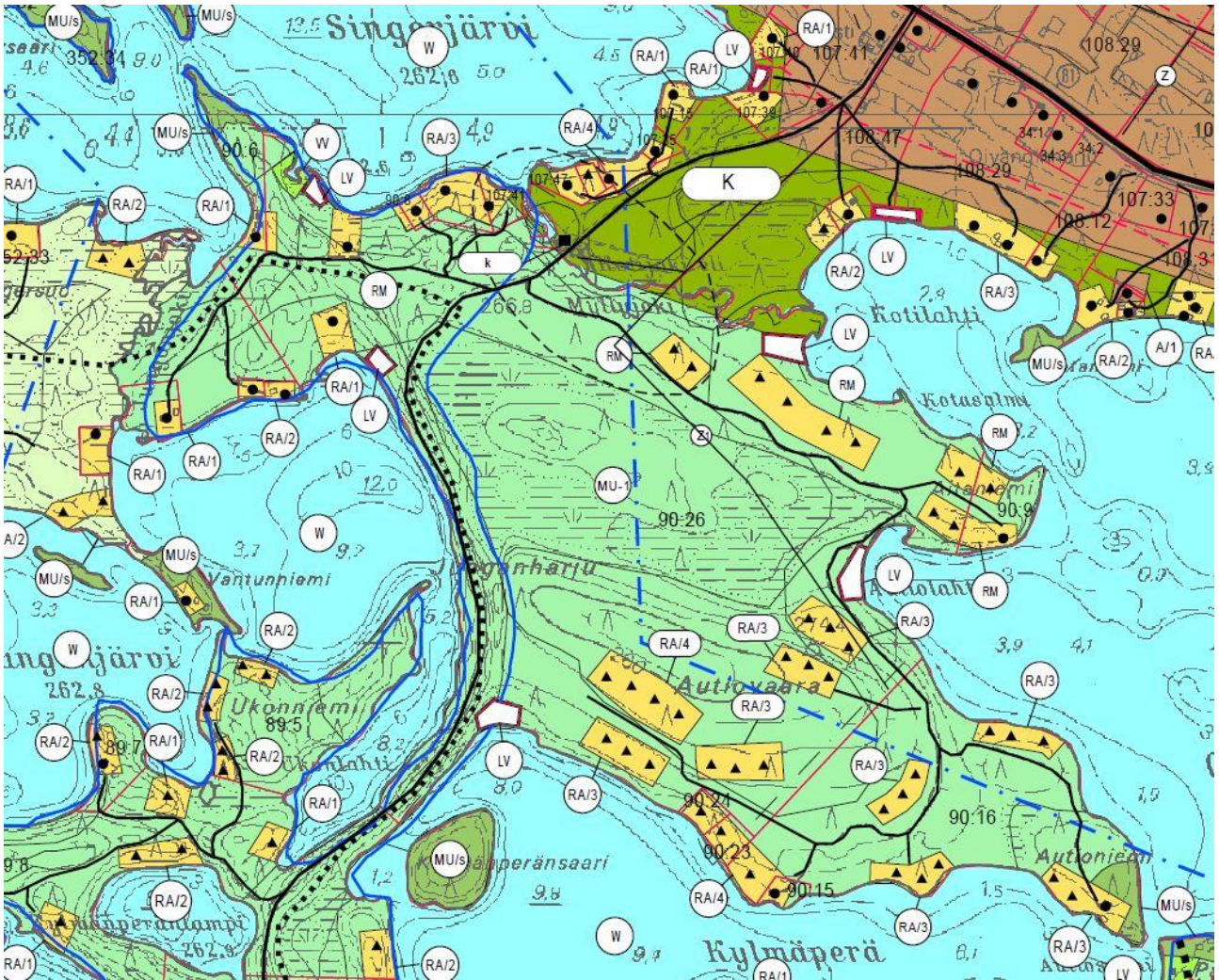
KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Merkinnällä on osoitettu muinaismuistolaiilla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kiellettyä muinaismuistolain nojalla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



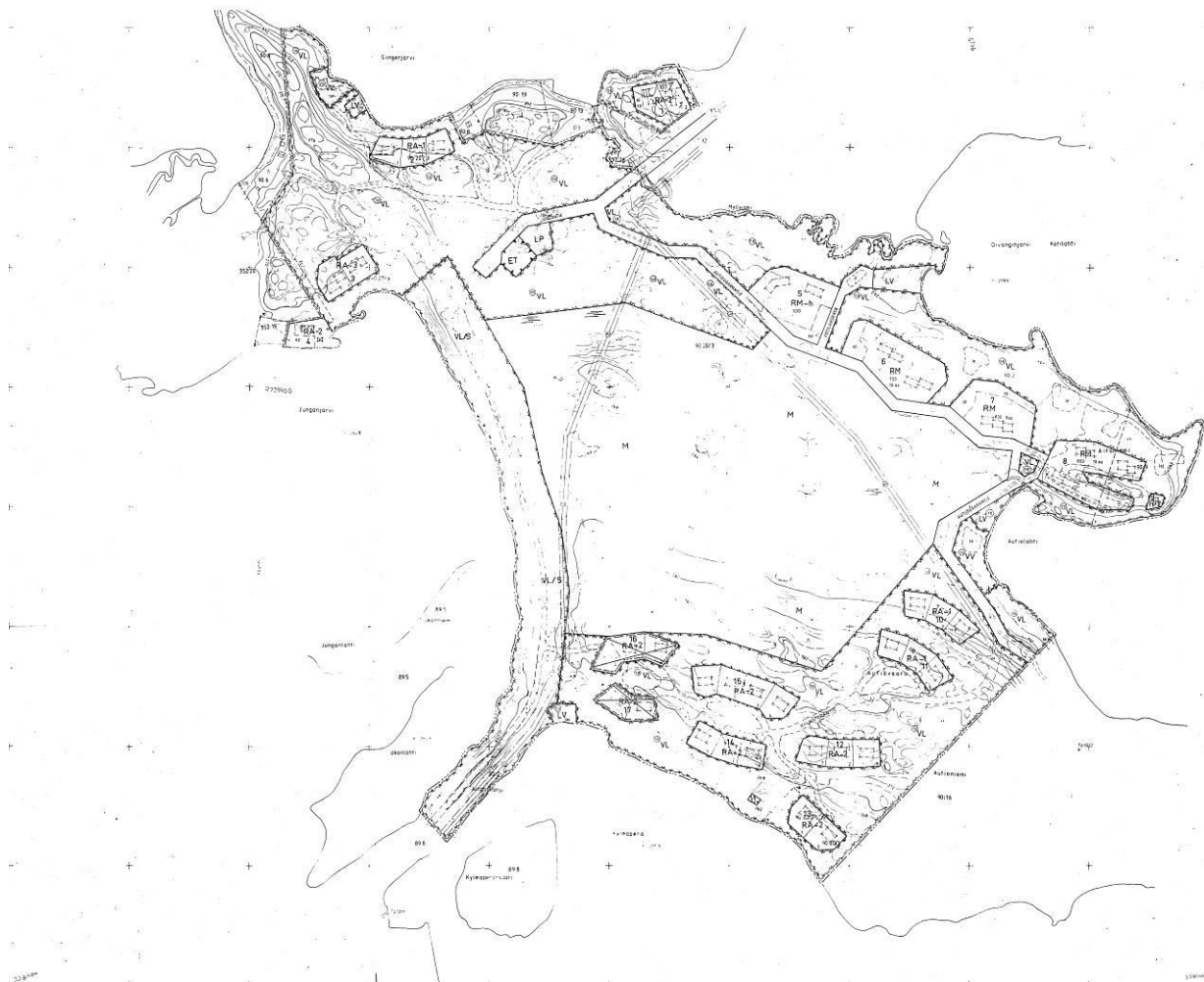
Maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde





Kuva 20 Ote Oivangin rantaosayleiskaavasta.

**Junganharjun** rantakaava on hyväksytty Kuusamon kunnanvaltuustossa 14.6.1991 ja vahvistettu Oulun lääninhallituksessa 30.12.1991. Lääninhallitus jätti vahvistamatta korttelit 16 ja 17. Osittainen kaavanmuutos kortteleissa 2, 3, 5 ja 6 sekä niihin liittyvillä alueilla sekä kaavan laajennus on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.4.2005. Alkuperäisen kaavan ja muutoksen karttaotteet ovat ohessa.

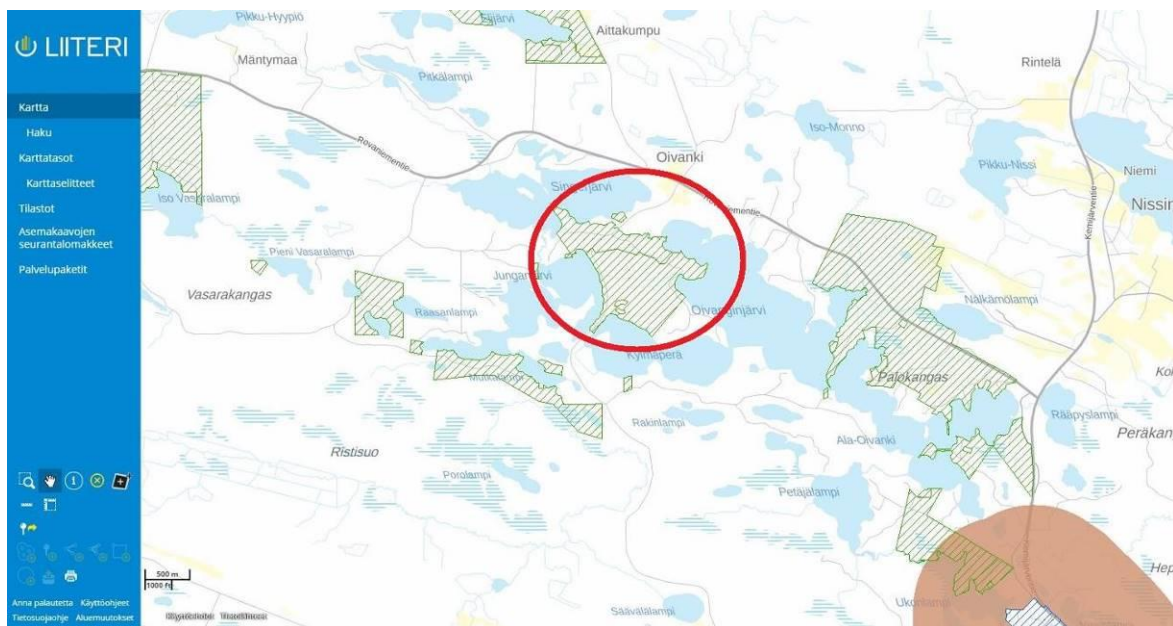


Kuva 21 Alkuperäisen ranta-asemakaavan karttaosa



Kuva 22 Vuoden 2005 muutoksen ja laajennuksen karttaosa

Lähistöllä on useita muitakin ranta-asemakaavoja. Jokoslahden kaavaan koillispuolelle on hyväksytty laajennus. Lähimpien detaljikaavojen rajausta Liiteri -tietopalvelun mukaan on oheisella kartalla.



**Kuva 23** Lähistön asemakaavat, sinisellä asemakaava lievealueineen ja vihreällä ranta-asemakaavat. Punaisen ympyrän sisällä muutettava kaava

Kuusamon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt **rakennusjärjestyksen** 18.9.2017 § 50 ja itseoikaisun siihen 11.12.2017 § 65. Päättös on lainvoimainen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

**Pohjakartta** on laadittu mittakaavassa 1:2000. Alun perin kartta on hyväksytty 16.11.1987. Kartta on täydennetty uusien kiinteistörajojen, rakennusten, teiden jne osalta aiempaa muutosta varten syyskuussa 2004 ja täydennys hyväksytty 23.2.2005. Nyt tekeillä olevan kaavamuutoksen alueen täydennys on hyväksytty ... 2020 ..... viranhaltijapäätöksellä § ...

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alkuperäinen rantakaava on ollut vahvistettuna lähes kolmekymmentä vuotta. Sen toteutuminen on ollut varsin hyvä etenkin aiemmin muutetun alueen osalta. Alkuperäisen kaavan muilta osilta kaava ei täysin vastaa tämän hetken ja yrityksen kehittämisen tarpeita. Muutoinkin kaavamerkinnot ja -määräykset on tarpeen ajantasaistaa.

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen ja laajennus on lähtenyt liikkeelle loppukesällä 2019. Alustavia keskusteluja on käyty jo ennen. Hankkeen vireilletulosta tiedotettiin ... 2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä siitä alkaen. Samalla oli kaavan valmisteluaineisto = kaavaluonnos nähtävillä ...2020.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat

- kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
- lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
- vesistöissä ja retkeilyreiteillä liikkuvat matkailijat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - elinkeinotoimi
  - tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oy
  - Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurakunnat ja yhdistykset

#### 4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alunperin 11.5.2020 ja se on nähtävillä ... 2020 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn kuluessa.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- keskustelut mm. 11.9.2019 kaupungin, Oivangin Lomakartanon sekä kaavoittajan kesken muutoksen periaatteista.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyön tarve ratkaistaan työn kuluessa.

### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

| Tavoite                                                              | Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>                   | Kaavalla ei muuteta ranta-asemakaavan perusrakennetta. Oivangin alueella on vireää kyläasutusta, matkailuyrityksiä ja alueen sijainti Kuusamon keskustan ja Rukan välillä tukee sen matkailutoiminnan kehittämistä. Alue on yleisen tien lähellä, mutta kuitenkin sivussa pahimmalta melualueelta. Alueella on jo toimiva monialainen matkailuyritys, jonka toimintaa laajennetaan ja mahdollistetaan kehittämisen. Toiminta perustuu ryhmämatkailuun ja liikkuminen tapahtuu yhteiskuljetuksina. Tavoitetta edistetään |
| <u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>                                   | Alueelle on tarpeet täyttävät ulkoiset tieyhteydet, joita on hieman parannettava kaavan toteuttamisen yhteydessä. Sisäistä tieverkkoa on lisättävä. Muutos ei vaikuta verkostojen perusrakenteisiin. Tavoitetta edistetään                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>                     | Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Hieman melua aiheutuu valtateistä ja Pölkyn sahalta. Jätevesien käsittely hoidetaan liittymällä vesi- ja viemäriverkostoon, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Matkailu perustuu luontoon, jonka hyvä tila on edellytyksenä. Tavoitetta edistetään                                                                                                                                            |
| <u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u> | Alueen läheisyydessä oleva kulttuuriympäristö ja rakennusperintökohde on tutkittu ja huomioitu. Muinaisjäännökset on tutkittu ja otettu huomioon. Luontoarvot huomioidaan muutostyössä. Rakentaminen pysyy pääosin aieman kaavan mukaisilla paikoilla. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitetta edistetään.                                                                                                                      |
| <u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>                              | Nykyiset runkoverkostot riittävät alueen tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta niitä tarvittaessa laajentaen. Tavoitetta edistetään.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavoissa** alue tai sen lähistö on osoitettu lomarakentamista ja matkailua palvelevaan toimintaan. Maakuntakaavoituksessa Rukan ja Kuusamon matkailukaupungin luominen on tullut uutena ajatuksena mukaan. Kaavoissa on huomioitu alueen suojelu-, muinaismuisto-, pohjavesi- yms. kohteet

**Oivangin rantaosayleiskaavassa** alueen ympäristö on asumis-, loma- ja matkailutoimintaan tarkoitettu. Kaavan periaatteet ja koko kaupungin yleiskaavan mitoitus otetaan ranta-asemakaavan laajentamisessa huomioon.

Kaupungilla ei ole erikseen alueelle annettuja tavoitteita. Yrityksen toiminnan kehittämistä pidetään hyvänä.

Ranta-asemakaava pyritään muuttamaan siten, että kaava olisi entistä toteuttamiskelpoisempi, tämän hetken vaatimukset täyttävä, yrityksen toiminnan kehittymisen ja laajentumisen mahdollistava sekä luonnon merkittävimmät piirteet säilyttävä.

#### 4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Eri neuvottelujen ja keskustelujen aikana syntyneet epäviralliset tavoitteet on kaavan työstämisessä otettu huomioon.

#### 4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

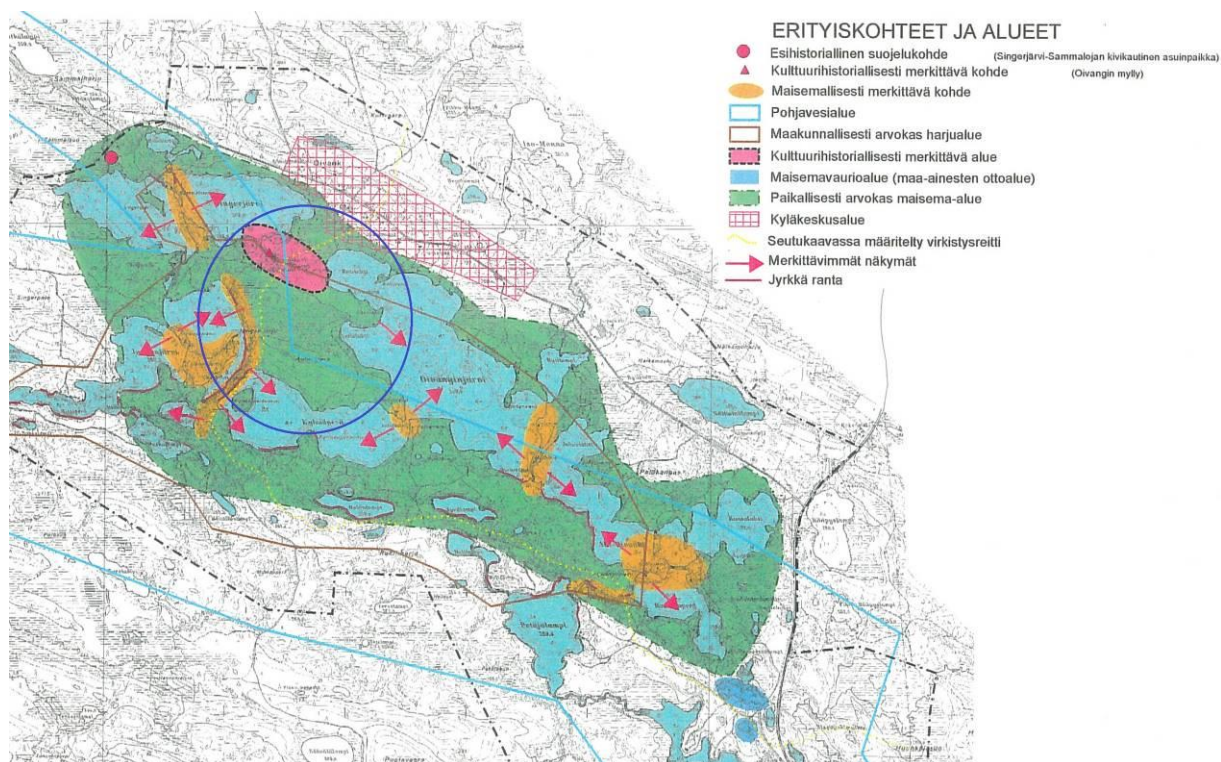
##### 4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Eri vaihtoehtoja ei laadita, koska maanomistajien ja yrityksen näkemykset ovat selkeät. Työllä ei muuteta voimassa olevan kaavan perusrakennetta. Kaavan sisältöä hiotaan työn aikana käydyissä keskusteluissa edeten kohti lopullista ratkaisua.

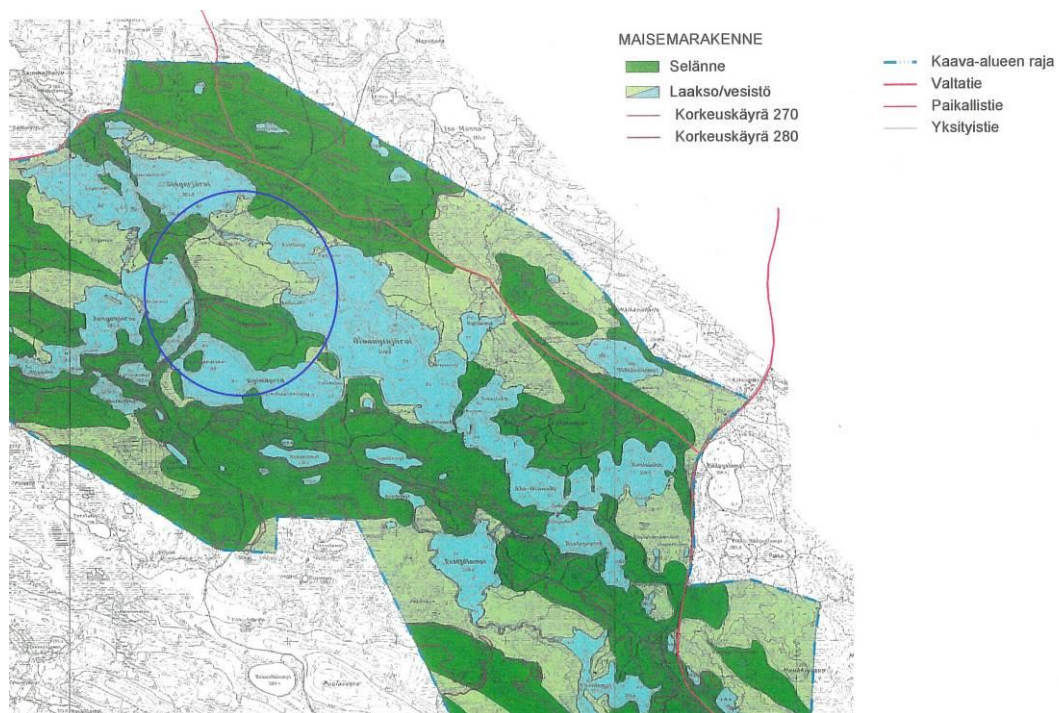
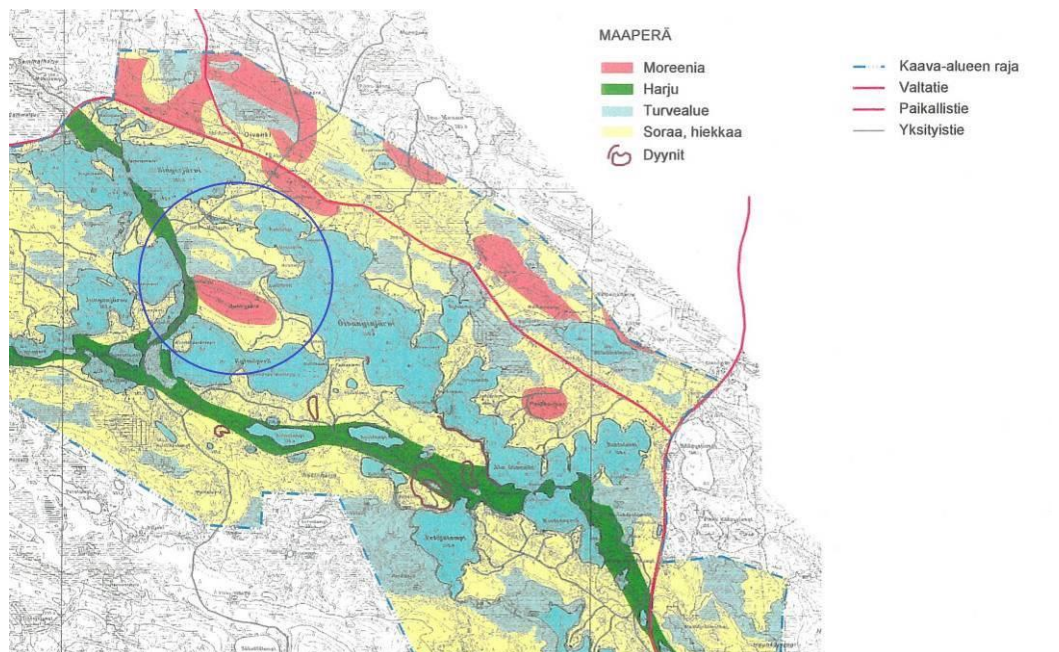
##### 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

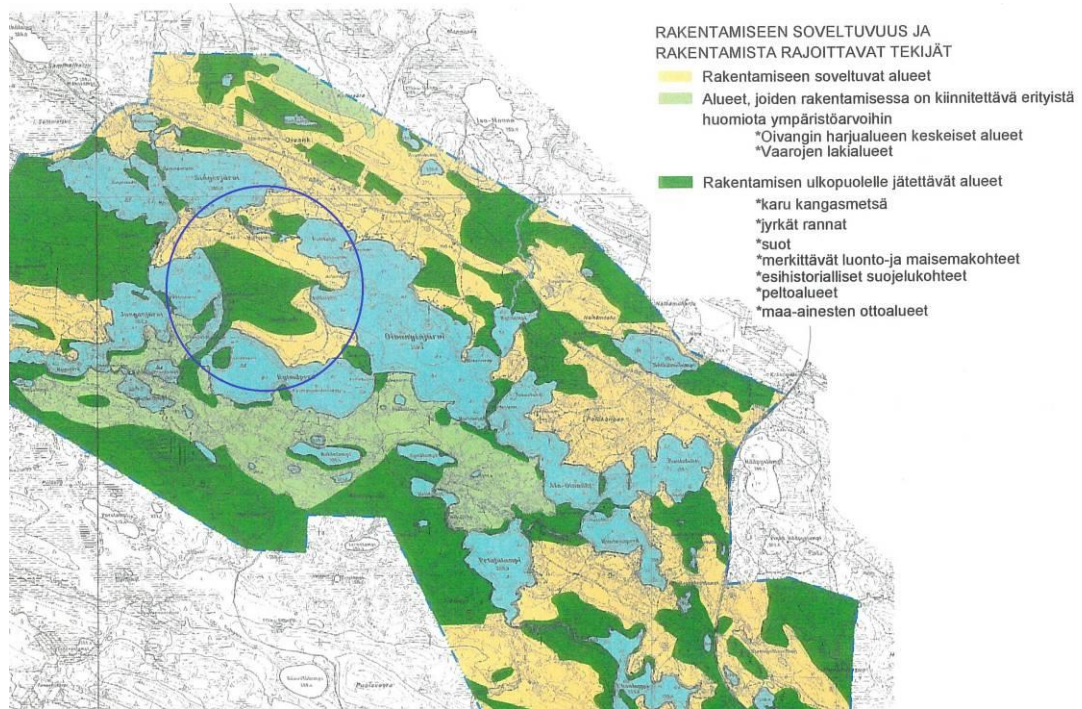
#### Oivangin rantaosayleiskaava

Rantaosayleiskaavan liitekartoissa on esitetty kommentoituna seuraavaa. Asioita on tarkennettu rantakaavan laajennusta varten laaditussa luontoselvityksessä.



*Junganharjun kohta on esitetty maisemallisesti merkittäväksi kohteeksi. Sille ei tulla osoittamaan rakentamista lukuun ottamatta jo toteutunutta pohjoisosaa. Myllyjoen kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue säilyy rakentamattomana.*





*Rakentamisen ulkopuolelle jätettäväksi alueiksi on ranta-asemakaava-alueelta esitetty Jungankylä. sen itäpuoleinen suoalue sekä Autiovaaran pohjoisosia. Hieman rajattua aluetta otetaan käyttöön, jotta Autiovaaraan saadaan maisemallisesti hyvä ja esimerkiksi revontulien katseluun sopiva kohde.*

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella rakennuspaikkojen määrä lisääntyy hieman lähinnä huoltorakennusten vuoksi. Tonttikohtaista rakennusoikeutta lisätään nykykäytäntöä ja -tarvetta vastaavaksi. Olemassa olevat tie-, vesi- ja viemäri- ja sähköinvestoinnit voidaan hyvin hyödyntää.

Rakentaminen liittyy olevaan matkailuyritykseen, pysyvään kyläasutukseen ja loma-asutukseen. Alue sijaitsee Kuusamon taajaman ja Rukan matkailualueen puolivälissä, mikä mahdollistaa molempien näiden alueiden palvelujen, työpaikkojen ja harrastusmahdollisuuksien käytön. Lisärakentaminen tukee myös Oivangin kylän pysyvän asutuksen säilymistä ja lisääntymistä lähialueella. Alue on reittien ja sijaintinsa puolesta erinomaisesti liittyneenä em. taajamiin palveluineen.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman maa- ja kallioperän pintakerroksia, mutta hyvin rajoitetuissa kohdissa. Vesistöön ei ole vaikutuksia, koska vesihuolto hoidetaan viranomaisten vaatimuksia vastaavasti ja uudisrakentaminen liittyy yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Puusto on mäntyvaltaista ja edellyttää varovaista uusimista riittävän peittävyden, aluskasvillisuuden syntymisen ja suojaavuuden säilymiseksi. Alueen arvokkaimmiksi katsotut luonto- ja maisemakohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Alue kuuluu osittain laajaan Kirkonkylän pohjavesialueeseen (11305101), joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Kaavassa on tämän huomioimiseksi tarpeelliset määräykset.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueilla ei ole merkittävästi ympäristöstä poikkeavaa kasvillisuutta. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Maasto ja kasvillisuus ovat kohtuullisesti kulutusta kestävä. Kulutuskerros on paikoin suhteellisen ohut, joten ajourat ja kulkeminen on tarkoin rajattava.

Kaava-alueen lähivesistöt ovat varsin pieniä, kapeita ja sokkeloisia sekä maaston pinnanmuodostus vaihtelevaa, joten rakentaminen vaikuttaa varsin vähän kaukomaisemiin. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu. Koska ympäristö on jo aieman rakentamisen myötä otettu tiiviiseen rakentamiskäyttöön, ei muutos ole merkittävä. Rakentamisen sopeutumiseen maisemaan kiinnitetään rakennus- ja tiesuunnittelussa erityistä huomiota. Tärkeimmät luontokohteet mm. Junganharjulla ja sen viereisillä suo- ja rinnealueilla sekä Myllyjoen laaksossa jäävät rakentamisen ulkopuolelle nykytilaan.



Kuva 24 Autiovaaran pohjoispuoleinen avosuo ja Myllyjoen ympäristö säilyvät luonnontilaisena

### Vaikutukset talouteen

Ulkoinen tiestö on toteutettu alueelle. Myös alueen sisäinen tiestö on pääosin rakennettu vaatien kuitenkin paikoin lisäkerroksia ja viimeistelyä, lyhyitä lisäyhteyksiä rakennuspaikoille ja vähäisiä siirtoja. Sähköhuolto on helposti toteutettavissa koko alueelle. Vesihuolto toteutetaan liittymällä vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia. Majoitus- ym. rakennusten teko tehdään kysyntää vastaavasti yrityksen omalla rahoituksella ja asianmukaisilla tuki-, laina- ja avustusrahoituksella.



Kuva 25 Tie Junganharjulle Kylmäperän länsipäässä

### Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Rakennukset liittyvät yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Terveysriskejä ei aiheudu. Ulkoinen tiestö on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Sisäistä tiestöä on rakennettava ja parannettava rakentamisen edistymisen mukaan. Tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä. Mäntykangas on pienilmastoltaan erinomaista asuin-, matkailu- ja lomaympäristöä.

### Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene kaavan toteuduttua. Alueella on jo huomattavasti rakennuksia tai kaavoissa osoitettuja rakennuspaikkoja. Muutos voimassa olevaan kaavaan nähden on vähäinen. Autiovaaran alue on rakentamaton, mutta voimassa oleva kaava mahdollistaisi jo käyttöönoton. Kulkeminen on syytä ohjata olemville poluille, linja-aukoille ja reiteille maaston kulumisen minimoimiseksi.

Vesillä liikkuvien maihinnousumahdollisuudet eivät muutu. Oivanginjärven ympärillä on useita jakokunnan omistamia yhteisiä venevalkama- tai uimaranta-alueita. Vapaan rantaviivan osuus ei tämän muutoksen johdosta käytännössä pienene.

### Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen, rakennusten ja alueiden kunnossapito ja matkailutoiminta tarjoavat alueelle työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat myönteisiä. Alue on joka tapauksessa vilkkaassa käytössä olevan Rukan matkailukeskuksen sekä Kuusamon keskustaaajan välittömässä läheisyydessä. Alueen sijainti mahdollistaa mm. pyörällä käynnin Kuusamon keskustassa, mitä paljon kesällä harrastetaan. Alueen lähistön pysyvä asutus mahdollistaa alueen ympärivuotisen valvonnan ja silmälläpidon.

### Vaikutukset kulttuuriin

Alue on jo ranta- ja yleiskaavoitettu ja kunnallistekniikan, tiestön ja polkujen osalta osittain rakentunut. Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Rakentaminen tukee matkailutoiminnan kehittymistä. Alueen muinaismuistot ja kulttuuriympäristö otetaan kaavamääräyksissä ja -varauksissa huomioon. Sotahistoriallisia kohteita ei ole löytynyt.

### Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

#### 4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti .....2020 välisen ajan. Muistutuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa yhdyskuntatekniikan lautakunnan vastineilla täydennettynä:

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kortteleiden ja alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet seuraavat:

#### VOIMASSA OLEVA KAAVA

| KORTTELI | KÄYTTÖ-<br>TARKOITUS | PINTA-<br>ALA | RAKENNUS-<br>OIKEUS | TONTTEJA |
|----------|----------------------|---------------|---------------------|----------|
| 2        | RM                   | 6170          | 410                 | 2        |
| 3        | RM                   | 5340          | 325                 | 2        |
| 5        | RM-h                 | 2600          | 140                 | 1        |
| 6        | RA                   | 10640         | 200                 | 2        |
| 7        | RM                   | 9950          | 600                 | 1        |
| 8        | RM                   | 12490         | 800                 | 1        |
| 9        | R-1                  | 540           | 40                  | 1        |
| 10       | RA-1                 | 5370          | 300                 | 3        |
| 11       | RA-1                 | 5720          | 300                 | 3        |
| 12       | RA-2                 | 6070          | 360                 | 3        |
| 13       | RA-2                 | 4640          | 240                 | 2        |
| 14       | RA-2                 | 5540          | 360                 | 3        |
| 15       | RA-2                 | 8530          | 480                 | 4        |

|                 |           |                |             |           |
|-----------------|-----------|----------------|-------------|-----------|
| 16              | RM-1      | 3030           | 350         | 1         |
| 17              | RM        | 6810           | 450         | 3         |
|                 | VL/yk     | 464910         | 25          |           |
|                 | VL/yk/s   | 2700           |             |           |
|                 | VL/S      | 75780          |             |           |
|                 | VV/yk     | 4960           |             |           |
|                 | LV/yk     | 2930           |             |           |
|                 | KADUT     | 14460          |             |           |
|                 | M         | 328710         |             |           |
|                 | ET        | 210            |             |           |
|                 | LAAJENNUS | 17240          |             |           |
| <b>YHTEENSÄ</b> |           | <b>1005340</b> | <b>5380</b> | <b>32</b> |

Kaavaluonnoksessa 11.5.2020 on kortteleissa ja alueilla pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

**KAVALUONNOS 11.5.2020**

| KORTTELI        | KÄYTTÖ-<br>TARKOITUS | PINTA-<br>ALA  | RAKENNUS-<br>OIKEUS | TONTTEJA  |
|-----------------|----------------------|----------------|---------------------|-----------|
| 2               | RM                   | 8430           | 700                 | 2         |
| 3               | RM                   | 5340           | 400                 | 2         |
| 5               | RM-h                 | 2600           | 140                 | 1         |
| 6               | RM                   | 11320          | 800                 | 2         |
| 7               | RM                   | 13710          | 1500                | 1         |
| 8               | RM                   | 22060          | 2200                | 2         |
| 9               | RM                   | 6930           | 550                 | 1         |
| 10              | RM                   | 11600          | 500                 | 1         |
| 11              | RM                   | 8650           | 500                 | 1         |
| 12              | RM                   | 7750           | 500                 | 1         |
| 13              | RM                   | 4000           | 350                 | 1         |
| 14              | RM                   | 6000           | 550                 | 1         |
| 15              | RM                   | 6010           | 550                 | 1         |
| 16              | RM-1                 | 4120           | 450                 | 1         |
| 17              | RM                   | 6810           | 660                 | 3         |
| 19              | RM                   | 2840           | 200                 | 1         |
| 20              | RM                   | 4000           | 350                 | 1         |
| 21              | RM                   | 3200           | 350                 | 1         |
| 22              | RM                   | 5800           | 800                 | 1         |
| 23              | RM                   | 6000           | 550                 | 1         |
| 24              | RA                   | 4660           | 500                 | 2         |
| 25              | RA                   | 6470           | 250                 | 1         |
| 26              | RM                   | 2250           | 220                 | 1         |
| 27              | RM-h                 | 2940           | 200                 | 1         |
| 28              | RM-h                 | 3360           | 200                 | 1         |
|                 | VL/yk                | 568320         | 150                 |           |
|                 | VL/yk/s              | 75970          |                     |           |
|                 | M                    | 194200         |                     |           |
| <b>YHTEENSÄ</b> |                      | <b>1005340</b> | <b>14120</b>        | <b>32</b> |

Kaavanmuutoksen ja -laajennuksen jälkeen tämän kaavanosan aluetehokkuus on  $e=0.0014$  eli huomattavasti vähemmän kuin esim. Rukan keskeisillä matkailutarkoitukseseen varatuilla kaavoilla.

### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella on Ukonkiven ravintolarakennus sekä useita majoitusrakennuksia, yrityksen kota-, laavu- yms. rakennuksia sekä keittiö- ja huoltotiloja. Muut palvelut ovat lähinnä Kuusamon keskustassa ja Rukan matkailutaajamassa, joissa on erittäin monipuoleiset matkailua, virkistystä, pysyvää asumista ja muuta tarvetta palvelevat mahdollisuudet. Kuusamon keskustan palvelut ovat pyöräilyetäisyydellä alueesta.

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen johdosta ympäristön laatu voi parantua, koska rakentaminen myötä alueen hoito saadaan koskemaan koko aluetta, rakennuksille voidaan etsiä luonnon ja kasvillisuuden piirteet parhaiten huomioon ottavat paikat jne. Luonnon merkittävimmät piirteet ja alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Kaavatöiden yhteydessä on luontokohteet inventoitu ja ne voidaan ottaa paremmin huomioon.

## 5.3. Aluevaraukset

### 5.3.1. Korttelialueet

Tilastotiedot selviävät edellä olevista taulukoista ja tilastolomakkeelta.



Kuva 26 Aitaniemen rakentamisen kannalta ihanteellista, tasaista kuivaa kangasmaastoa



**Kuva 27 Aitaniemi ilmasta kuvattuna**



**Kuva 28 Ukonkiven ravintola ja sen lähellä olevat majoitusrakennukset jäävät hyvin puuston suojaan. Junganharju jää suurimmalta osiltaan luonnontilaan**

### **5.3.2. Muut alueet**

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL/yk) tai maa- ja metsätalousalueeksi (M). Junganharju on lisäksi merkitty ympäristöarvoja korostavalla lisämerkinnällä (/s). Alueille saadaan sijoittaa reittejä ja niitä palvelevia pieneköjä rakennelmia ja laitteita.

Metsien käsittelylle on annettu tiukat määräykset. Etenkin ranta-alueilla ja Junganharjulla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta välttämätön puuston kaataminen.

#### 5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

#### 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alue on varsin lähellä Viitostietä ja Rovaniementietä, mikä ajoittain aiheuttaa lievää häiriötä. Myös Pölkyn saha ja muut yritykset aiheuttavat jonkin verran melua ja muuta häiriötä. Alueelle ihmiset kuitenkin hakeutuvat juuri hyvien palvelujen, harrastusmahdollisuuksien ja yhteyksien vuoksi, joten häiriöt koetaan todennäköisesti vähäisiksi. Alueen lähellä on kaupungin osayleiskaavoissa esitetty paljon uutta rakentamista. Pysyvää asumista on mm. Oivangin kylän alueelle sekä Viitostien ja Oivangin vesistön välissä, jonne on rakennettu useita uusia asuntoja.

Kelkkailun lisääntyminen saattaa aiheuttaa vähäistä melua, mutta ohjattuna ja reiteillä pysyvänä vaikutus on vähäistä. Yleiset reitit eivät mene alueen kautta. Moottoriveneily ja muu konevoimalla tapahtuva liikkuminen järvillä on vähäistä.

#### 5.6. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia merkintöjä.

#### 5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiempien nimien mukaisesti.

### 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu koko aluetta koskevana. Oheisella kuvalla on kaavaluonnos esitettynä ortokuvalla.



**Kuva 29 Kaavaluonnos ortokuvalla**

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan rakentamisen toteuttamisesta. Caruna Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti ja Kuusamon Energia- ja vesi- osuuskunta vastaa vesi- ja viemärihuollosta samojen periaatteiden mukaisesti uusille rakennuspaikoille.

Alue on ominaisuuksiltaan erittäin hyvin matkailutoimintaan ja lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta, joten toteutus on varsin nopeaa. Alueen sijainti Kuusamon taajaman ja Rukan matkailukeskuksen läheisyydessä on erinomainen. Rakennuspaikoilta päästään koskemattomille ja rauhallisille alueille välittömästi.

## 6.3. Toteutuksen seuranta

Kaupungin ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 11.5.2020

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 305 Kuusamo Täyttämispvm 16.03.2020  
 Kaavan nimi JOKOSLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 100,5340 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 1,7240  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 98,8100

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 5,08

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 31

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 31

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha]  | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>100,5340</b> | <b>100,0</b>  | <b>14120</b>                  | <b>0,01</b>   | <b>1,7240</b>             | <b>8740</b>                             |
| A yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |
| P yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä      | 64,4290         | 64,1          | 150                           | 0,00          | 9,5940                    | 125                                     |
| R yhteensä      | 16,6850         | 16,6          | 13970                         | 0,08          | 7,3410                    | 8615                                    |
| L yhteensä      |                 |               |                               |               | -1,7390                   |                                         |
| E yhteensä      |                 |               |                               |               | -0,0210                   |                                         |
| S yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      | 19,4200         | 19,3          |                               |               | -13,4510                  |                                         |
| W yhteensä      |                 |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                               |                           |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan<br>muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>100,5340</b>   | <b>100,0</b>     | <b>14120</b>                      | <b>0,01</b>      | <b>1,7240</b>                | <b>8740</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 64,4290           | 64,1             | 150                               | 0,00             | 9,5940                       | 125                                        |
| VL                | 64,4290           | 100,0            | 150                               | 0,00             | 10,0900                      | 125                                        |
| VV                |                   |                  |                                   |                  | -0,4960                      |                                            |
| <b>R yhteensä</b> | 16,6850           | 16,6             | 13970                             | 0,08             | 7,3410                       | 8615                                       |
| R                 |                   |                  |                                   |                  | -0,0540                      | -40                                        |
| RA                | 1,1130            | 6,7              | 750                               | 0,07             | -3,5380                      | -1490                                      |
| RM                | 15,5720           | 93,3             | 13220                             | 0,08             | 10,9330                      | 10145                                      |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  | -1,7390                      |                                            |
| Kadut             |                   |                  |                                   |                  | -1,4460                      |                                            |
| LV                |                   |                  |                                   |                  | -0,2930                      |                                            |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  | -0,0210                      |                                            |
| ET                |                   |                  |                                   |                  | -0,0210                      |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> | 19,4200           | 19,3             |                                   |                  | -13,4510                     |                                            |
| M                 | 19,4200           | 100,0            |                                   |                  | -13,4510                     |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                            |

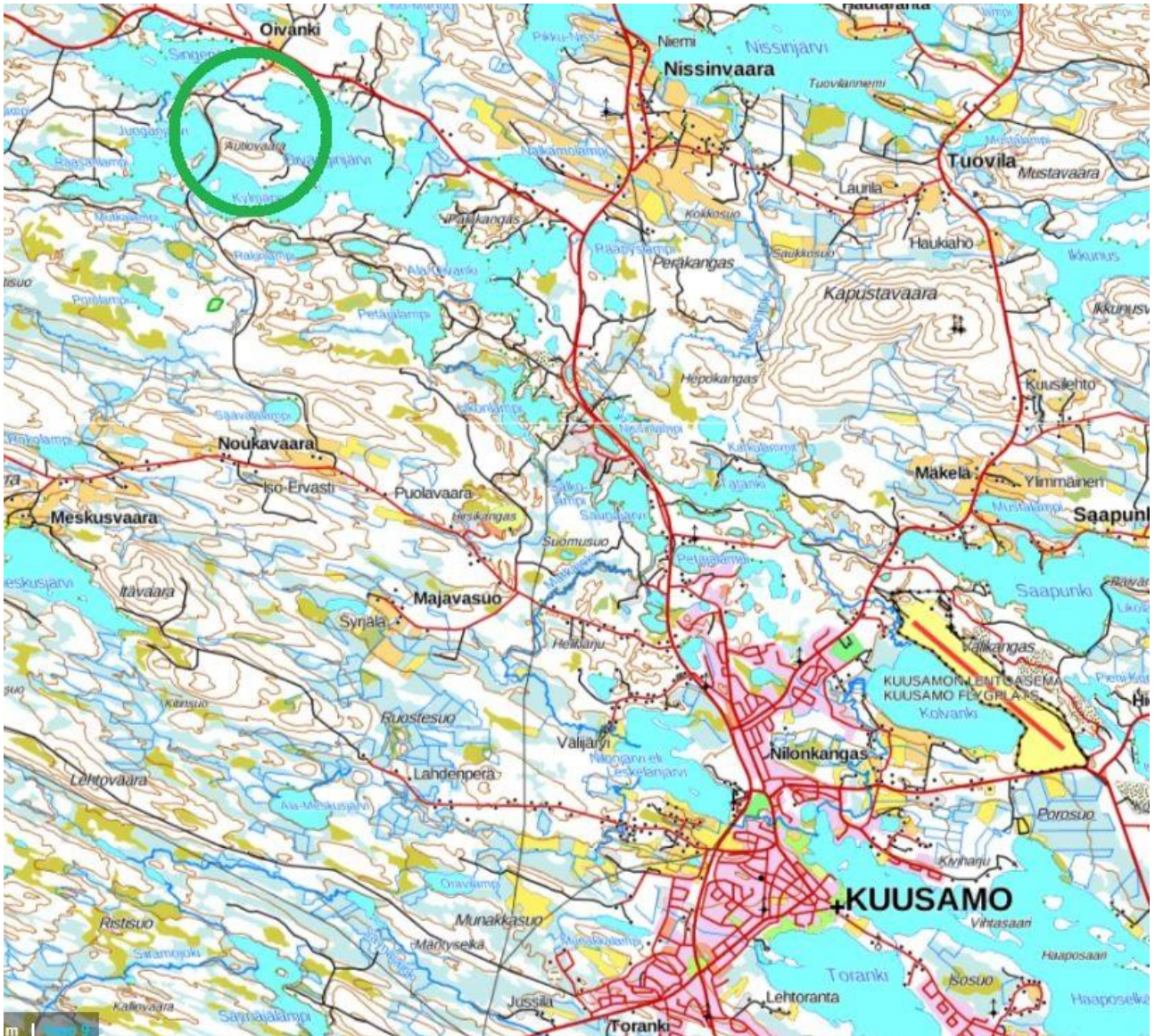
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

#### JUNGANHARJUN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS KUUSAMON KAUPUNKI

### SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten, että rakentamisen sijoittuminen ja käyttötarkoitukset vastaavat maanomistajien ja yritysten näkemyksiä, yleiskaavamääräyksiä ja rakentamisoikeuden määrää vastaavilla alueilla. Tonttien sijoittuminen vastaa pääosin nykyistä ranta-asemakaavaa. Jonkin verran määrää lisätään, jotta riittävät majoituspaikat voidaan toteuttaa. Kaavaa laajennetaan aiemmin vahvistamattomiksi jääneille alueille ja yhdelle kiinteistölle. Alueen yleissijainti, alkuperäinen ranta-asemakaava ja siihen tehty muutos ja laajennus ovat ohessa.





## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Junganharjun ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.1991 ja vahvistettu lääninhallituksessa 30.12.1991. Osittainen muutos ja laajennus on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.4.2005. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. Siinä alueella ei ole erityisiä varauksia. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Vaihemaakuntakaavoituksen 1. osa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakuntakaavan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.3.-27.4.2018 ja kaava hyväksytty 11.6.2018. Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 § 76 ja uudelleen muutovirheen vuoksi 13.12.2016 § 81. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi päätöksen osittain ja Korkein Hallinto-oikeus vahvisti kumoamisen mm. kaivoskieltoa koskevan aluerajauksen osalta. Sen ohjausvaikutusta on ryhdytty soveltamaan Kuusamon kaupunginhallituksen päätöksellä. Oivangin rantaosayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 28.6.1999.

## VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue. Välillisiä vaikutuksia on lähi-alueen maanomistajille, asukkaille, matkailijoille, lomanviettäjille, retkeilijöille jne.

## OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden loma-asukkaat
  - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - tekninen toimi
  - elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oyj
  - Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurakunnat ja yhdistykset

## TIEDOTTAMINEN

Muutoksen ja laajennuksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Samalla pidetään nähtävillä kaavaluonnos. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaava-aineisto pidetään koko ajan nähtävillä kaavan laatijan kotisivuilla [www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi).

Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

## OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehoitetaan olemaan yhteydessä.

## VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja viranomaisten kanssa. Aiemman kaavan ja rantaosayleiskaavan yhteydessä on käyty lukuisia neuvotteluja. Alueella ei ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita.

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen ja matkailuun
  - liikenteeseen
  - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Vaikutukset on osittain selvitetty aiemman rantakaavoituksen ja Oivangin osayleiskaavoituksen yhteydessä. Uusi luontoselvitys alueelle on laadittu erikseen
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöihin
  - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
  - valtion ja kaupungin talouteen
  - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen
  - liikenneturvallisuuteen
  - ihmisten elinoloihin
  - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

## VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa vaikutusten arvioinnin. Niitä tarkastellaan työn kuluessa kaavoittajan, kaupungin ja viranomaisten välisissä palavereissa. Työssä käytetään tarvittaessa asiantuntija-apua erityisesti luonnonoloihin ja muinaismuistoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa ja muilla osasektoreilla.

## VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaava noudattaa pääpiirteissään toimintojen sijoittelun osalta olemassa olevaa ranta-asemakaavaa. Rakennusoikeutta lisätään nykykäytännön ja matkailutoiminnan kehittämisen vaatiman tarpeen mukaan. Eri vaihtoehtoja ei tulla laatimaan, koska alue on jo osittain rakentunut ja maanomistajilla on omat tarpeet varsin hyvin selvillä. Korttelit ja rakennuspaikat sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet ja muinaismuistot säästyvät.

## KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Luonto- ja maisemaselvitys, muinaismuist selvitys, pohjakartan täydentäminen

06-07 / 2019

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Luonnos pidetään nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot.

05-06 / 2020

Suunnitelmia tarkennetaan saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely ja mahdolliset erillisselvitykset

06-07 / 2020

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti

09-10 / 2010

Kaavanmuutoksen hyväksyminen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa

10-12 / 2020

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavasels-  
töksessä.

## YHTEYSTIEDOT

### KAIVOITTAJA:

Kimmo Mustonen  
DI (maanmittaus, YKS 124)  
0400 703 521  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

KimmoKaava  
Kitkantie 34 F 40  
93600 KUUSAMO  
[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)

### KAUPUNKI:

Pekka Räisänen  
kaavoitusteknikko  
040 759 4218  
[pekka.raisanen@kuusamo.fi](mailto:pekka.raisanen@kuusamo.fi)

Kuusamon kaupunki  
Maankäyttö  
Kaiterantie 22  
93600 KUUSAMO

### PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnan virkamiehille tai kaavoittajalle.

**Kuusamossa, 11.5.2020, päivitetty viimeksi ....2020**

**DI (maanmittaus, YKS 124)**



**Kimmo Mustonen**