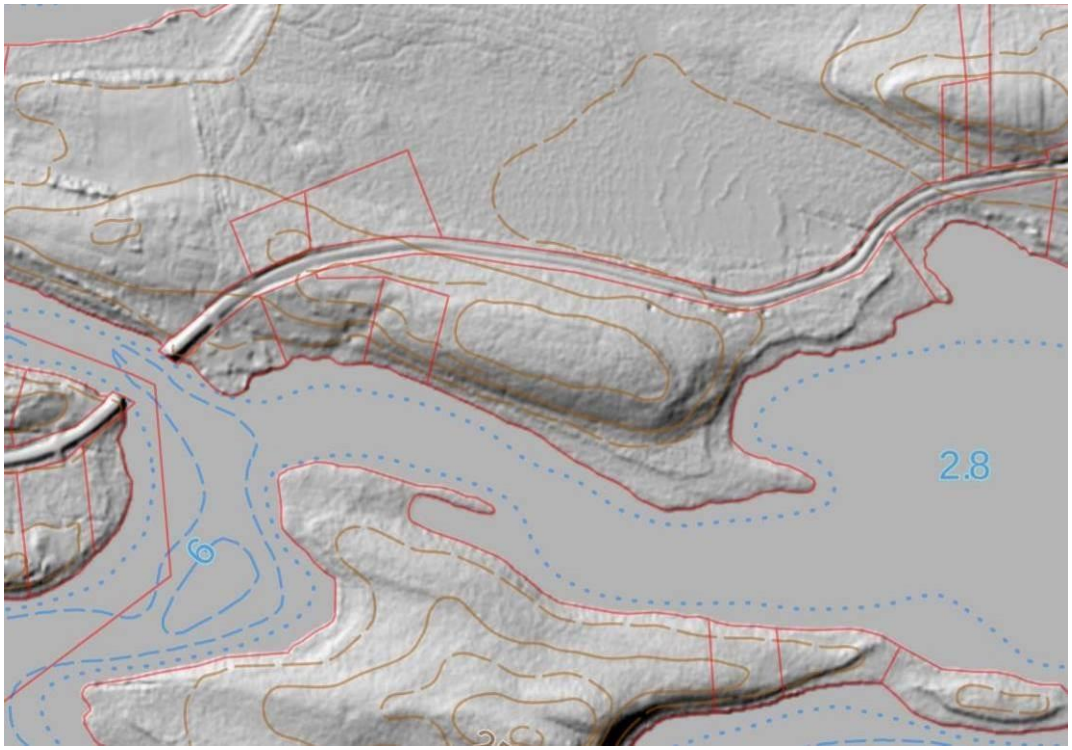
KUUSAMON KAUPUNKI

KAARELANSALMEN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOS 5.1.2021
EHDOTUS 30.7.2021 ja 26.1.2022
HYVÄKSYTTY YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNASSA … 202 .. § …



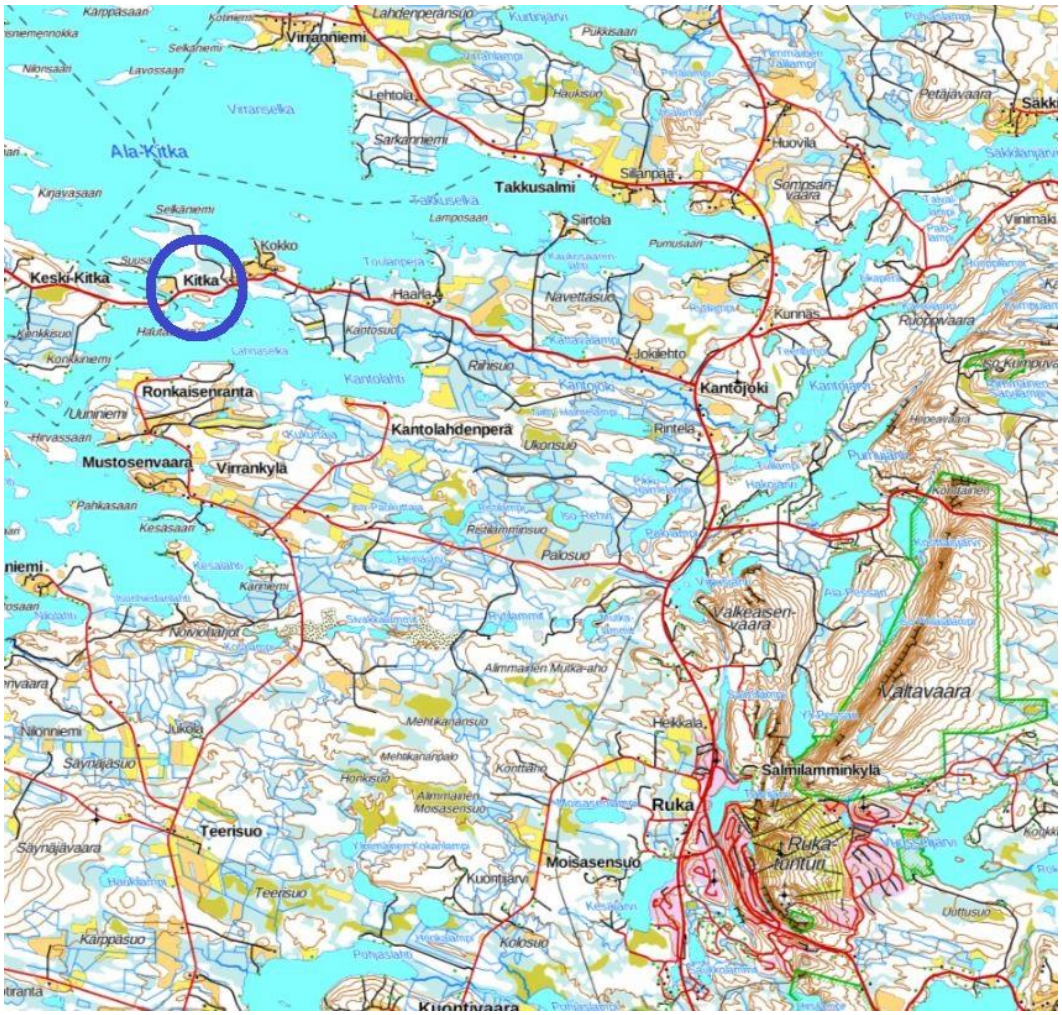
www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KK KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI (YKS 124) 0400 703 521
KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT **4**
2. TIIVISTELMÄ **5**
2.1 Kaavaprosessin vaiheet **5**
2.2. Asemakaava **5**
2.3. Asemakaavan toteuttaminen **5**
3. LÄHTÖKOHDAT **6**
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista **6**
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 11
3.1.4 Maanomistus 15
3.1.5 Muinaismuistot 15
3.2. Suunnittelutilanne **16**
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **21**
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve **21**
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset **21**
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö **21**
4.3.1. Osalliset 21
4.3.2. Vireilletulo 21
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö 22
4.4. Asemakaavan tavoitteet **22**
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet 22
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 23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 23
Vaikutukset talouteen 24
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen 24
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin 24
Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön 24
Muut kaavan merkittävät vaikutukset 25
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS **26**
5.1. Kaavan rakenne **26**
5.1.1. Mitoitus 26
5.1.2 Palvelut 28
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen **28**
5.3. Aluevaraukset **28**
5.3.1. Korttelialueet 28
5.3.2. Muut alueet 28
5.4. Kaavan vaikutukset **28**
5.5. Ympäristön häiriötekijät **29**
5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset **29**
5.7. Nimistö **29**
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **29**
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat **29**
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus **29**
6.3. Toteutuksen seuranta **30**
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE **31**
ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT JA YHTEENVETO **31**

Alamerkinnät **32**
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA **33**



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti (Kuva: Maanmittauslaitoksen Ammattilaisen Karttapaikka, 28.4.2020)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI
305-422-60-6

KAARELANSALMEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

KAAVAN LAATIJA:

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

KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUS 2.7.2020
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 29.4.-28.5.2021
- YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ 16.6.2021 § 82
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 16.9.-18.10.2021 JA UUDELLEEN … 2022
- KUUSAMON YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS … 2021 § .. KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

Kuvat: Kimmo Mustonen 29.4.2020, 7.7.2020 ja 2.9.2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta v. 2020 keväällä.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 2.7.2020. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.4.-28.5.2021. Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti ehdotuksen asettamisesta nähtäville 16.6.2021 § 82. Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.9.-18.10.2021 ja uudelleen hieman muutettuna … 2022. Lautakunta hyväksyi kaavan … 2022 § ...

2.2. Asemakaava

Kaava on tavanomainen, omarantainen kaava. Alue on Rukan matkailualueen läheisyydessä ja suuren järven rantaa, josta on hyvät yhteydet sekä pohjoiseen Ala-Kitkalle että etelään Yli-Kitkalle. Vesijohto menee alueen halki.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Takkusalmen vesiosuuskunta vesihuollosta.

3. LÄHTÖKOHDAT

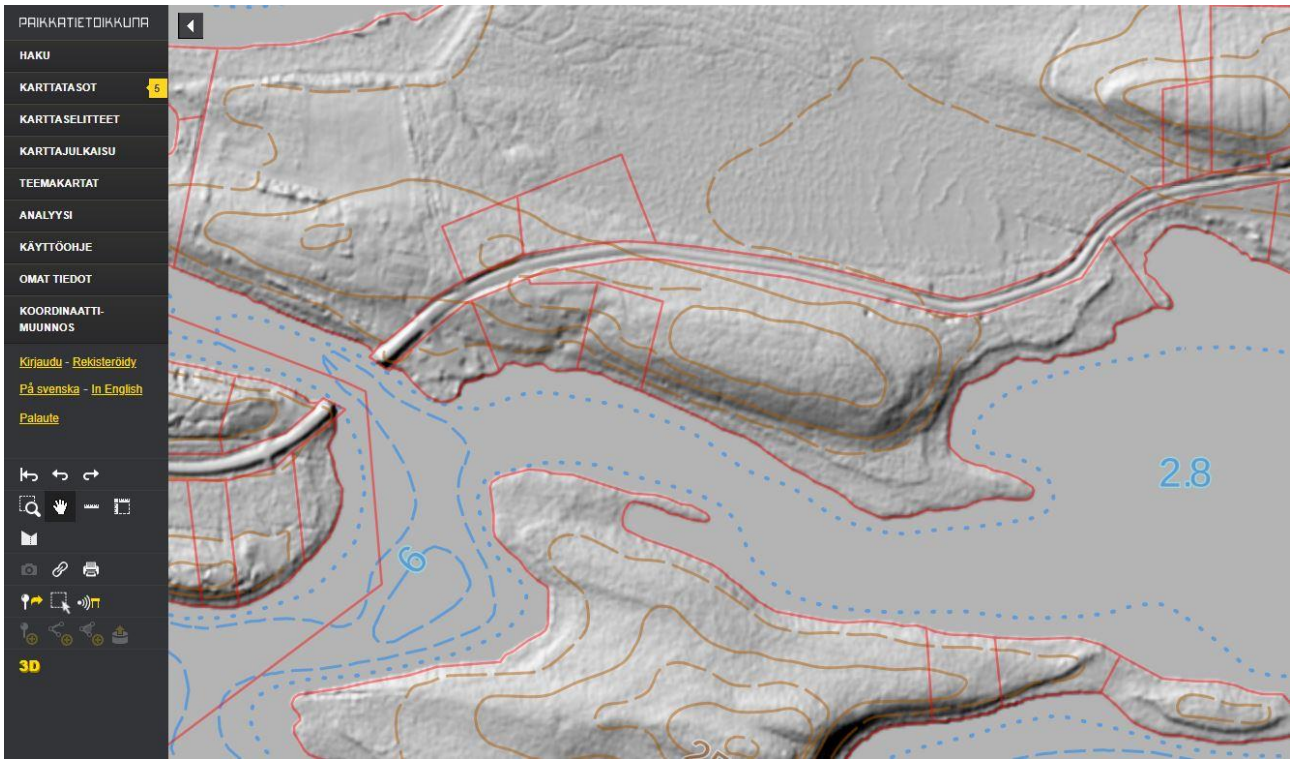
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on erittäin hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa maastoa suuren järven rannalla. Yleinen tie on alueen reunalla, mutta harjanne suojaa liikennemelulta.

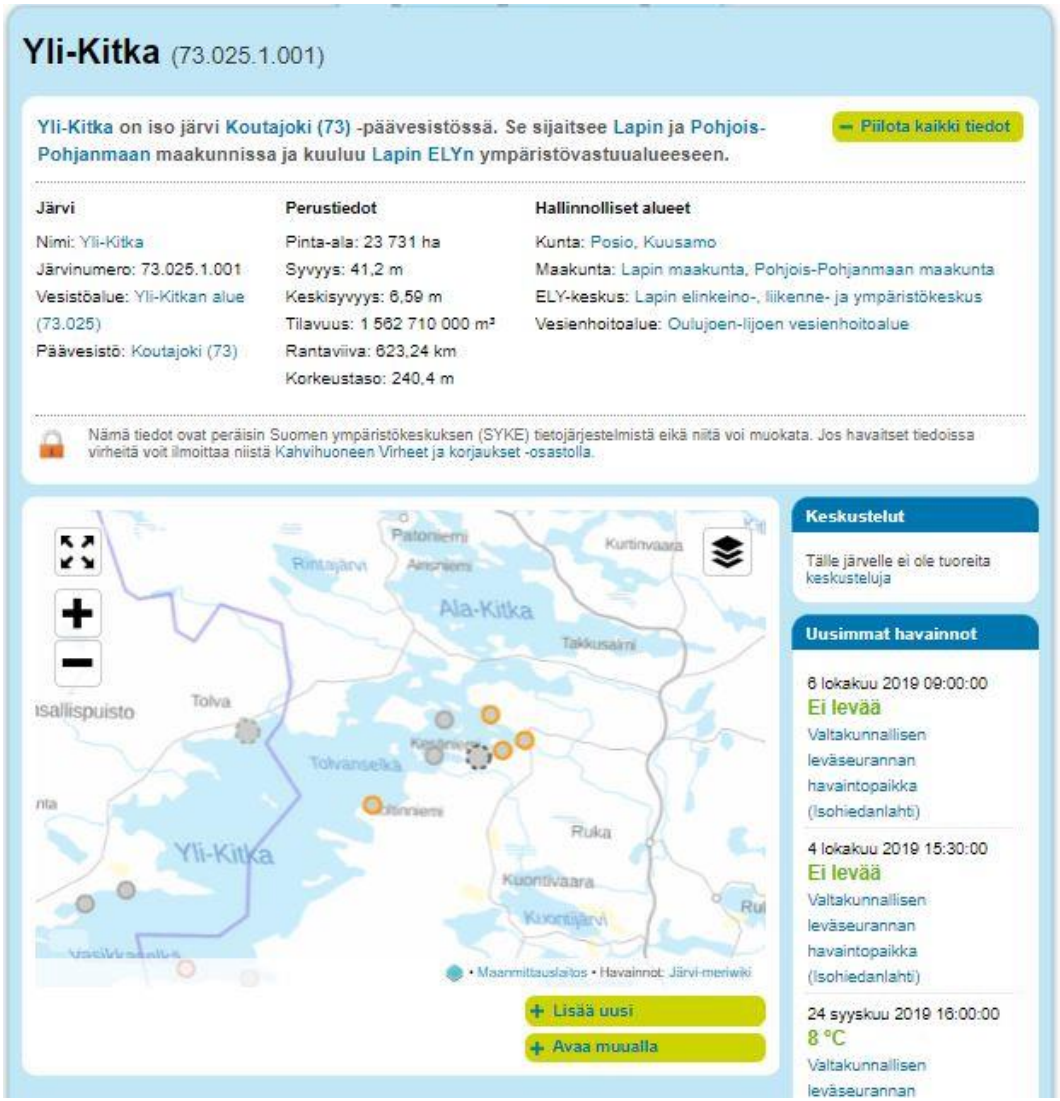
3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on lähes puhdasta mäntykangasta. Kuusta ja lehtipuustoa on hieman ranta-alueilla. Kokonaiskuvaa hallitsee itä-länsisuuntainen harjanne. Kitkan vedenlaskua edeltänyt rantavalli erottuu selvästi. Ranta-alue on kokonaan rakennuskelpoista. Vesistö on kapeaa kaava-alueen kohdalla, joten alueelta näkymät eivät ole kovin avaraa. Alue ei myöskään vesistöstä päin erotu merkittävästi. Puusto on täysikasvuista koko alueella. Taimikoita ei alueella ole. Korkeuserot vaihtelevat kaava-alueella Kitkan n. 240,7 m (N2000) tasosta n. 252 m tasoon. Luonto- ja maisemaolojen tarkempi kuvaus on esitetty erillisessä liitteessä. Myös kaavaselostuksen valokuvat ja kartat kuvaavat tilannetta. Ohessa on Paikkatietoikkunan rinnevalovarjostekuva alueesta ympäristöineen.

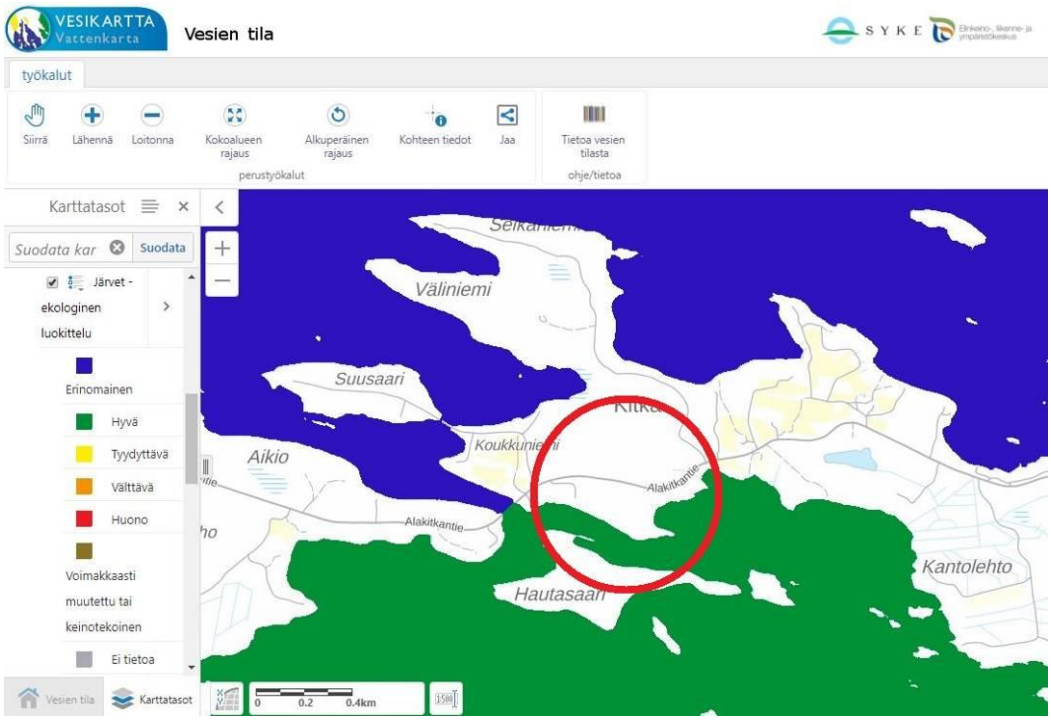


Kuva 2 Paikkatietoikkunan rinnevalovarjostekuva. (Kuva: Paikkatietoikkuna 28.4.2020)

Ohessa on yleisiä perustietoja lähistön vesistöistä Vesikartan ja Järvi&Meriwikin osalta. Yli-Kitkalla vedenlaatu on hyvä ja pohjoisempana olevalla Ala-Kitkalla erinomainen.



Kuva 3 Yleistiedot Yli-Kitkasta (Lähde Järvi&Meriwiki, 8.5.2020)



Kuva 4 Lähivesien ekologinen luokittelu (Lähde: SYKE:n Vesikartta -palvelu, 8.5.2020)

Luonnonolot on inventoitu ja selvitys on liitteenä. Alue ei kuulu arvokkaisiin kallioalueisiin (”Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Pohjois-Pohjanmaalla”, alueellinen ympäristöjulkaisu 203) tai perinnemaisema-alueisiin (”Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat”, alueellinen ympäristöjulkaisu 44). Myöskään kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ei alueella ole (”Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet”, P-P seutukaavaliitto 1993). Kiinteitä muinaisjäännöksiä ei alueelta ole löydetty (”Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjäännökset”, P-P liitto ja Rukan osayleiskaava). Uudessa selvityksessä niitä kuitenkin havaittiin.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Kohteita ei ole lähellä. Valta- ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi on myös uusittu. Kommentoitavana alkuvuonna 2016 olleeseen selvitykseen kuuluu mm. maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi esitetty ”Kitkan järvimaisemat” –kohde. Lausunnolla loppuvuonna 2020 olleessa täydennysesityksessä Kitkajärven – Riisitunturin kohdetta on esitetty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kuusamon kaupunki ei tätä ollut hyväksymässä yhdyskuntatekniikan lautakunnan lausunnon 16.12.2020 § 182 mukaan. Valtioneuvoston päätöksessä 18.11.2021 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevassa uudessa inventoinnissa ”Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)” kohde on kuitenkin mukana. Nimenä on ”Kitkajärvien ja Riisitunturin maisemat”. Kartta on ohessa.

Kitkajärvien ja Riisitunturin maisemat

Kunta: Kuusamo, Posio
Maakunta: Pohjois-Pohjanmaa, Lappi



Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE
Taustakartta: MML/WMTS, 05/2021

Kuva 5 Valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi tulleen "Kitkajärvien ja Riisitunturin maisemat" -kohteen aluerajaus (Lähde: Ympäristöministeriö ja SYKE: Pohjois-Pohjanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021)



Kuva 6 Possolahden pohjukka (Kuva: Kimmo Mustonen 29.4.2020)





Kuva 7 Possoniemi (Kuvat: Kimmo Mustonen 29.4.2020 ja 7.7.2020)







Kuva 8 Kaarelansalmen pohjoisrantaa (Kuvat: Kimmo Mustonen 29.4.2020 ja 7.7.2020)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton pientä verkkovajaa lukuun ottamatta. Emäkiinteistöstä alueen länsipuolelta erotetut kiinteistöt ovat rakennettuja. Alueen lähellä on suhteellisen tiivistä lomarakentamista ja pysyvää asutusta. Rukan matkailukeskus on alueen kaakkoispuolella n. 10 km päässä. Pohjakartta osoittaa kaava-alueen ja sen lähistön rakentamistilanteen. Alueella on vesi- ja sähköverkosto. Ohessa on lähialueen kaikki rakennukset esitettynä.



Kuva 9 Rakennustilanne (Kuva: Paikkatietoikkuna 28.4.2020





Kuva 10 Kaava-alueella oleva pieni vaja (Kuvat: Kimmo Mustonen 29.4.2020 ja 7.7.2020)



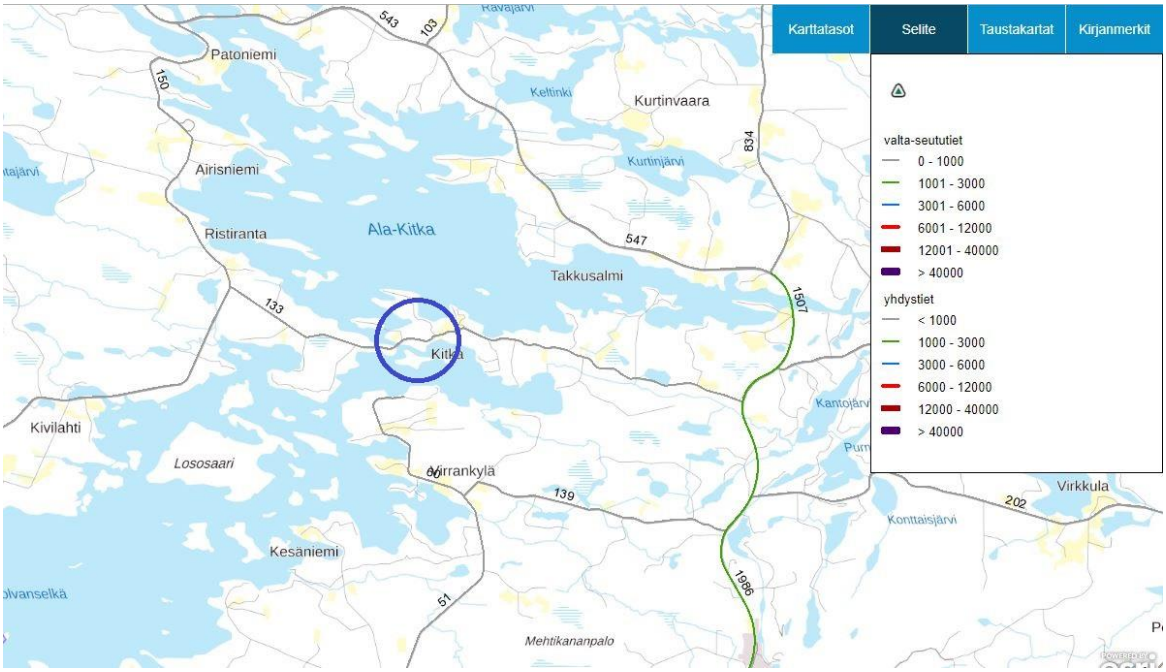


Kuva 11 Kiinteistön 305-422-60-5 rakennukset, ei kaavassa mukana (Kuvat: Kimmo Mustonen 29.4.2020 ja 2.9.2020)



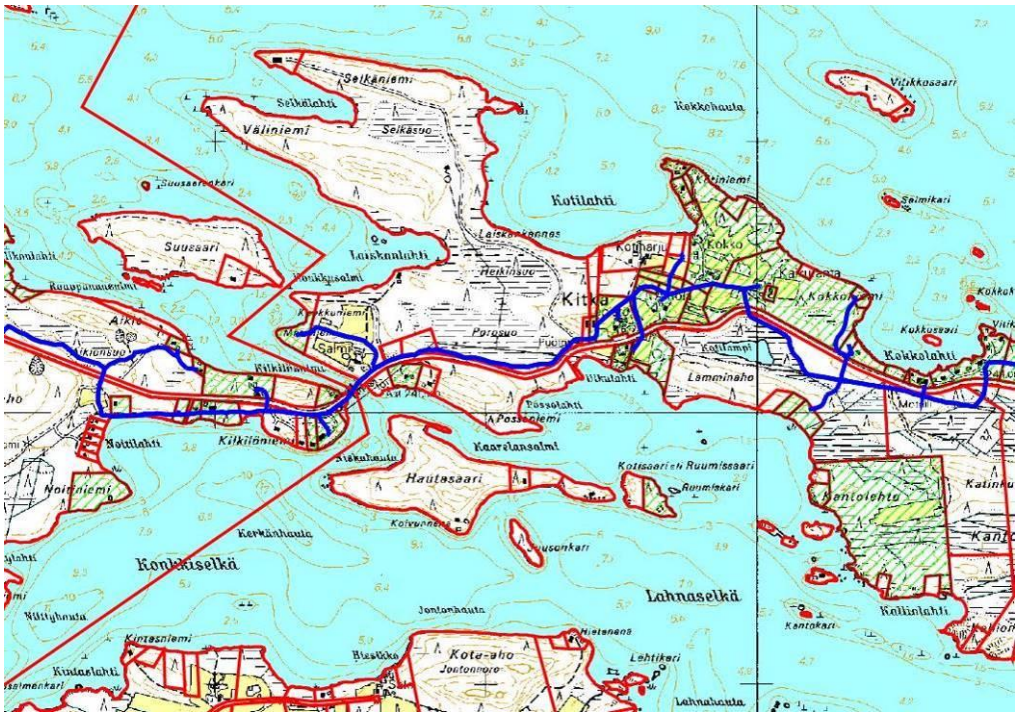
Kuva 12 Kiinteistön 305-422-60-3 rakennukset, ei kaavassa mukana (Kuva: Kimmo Mustonen 29.4.2020)

Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Alakitkantie on yhdystie. Sen liikennemäärät ovat vähäiset. Väyläviraston liikennemääräkartaston mukaan v. 2019 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) oli 133 ajoneuvoa. Tämä ja lähitiestön liikennemäärät selviävät oheiselta kartalta. Jatkossa liikennemäärät voivat kasvaa normaalia kasvua enemmän Kitkajärvien ympärillä retkeilyn ja matkailun lisääntyessä. Tielle ei tule uusia liittymiä.



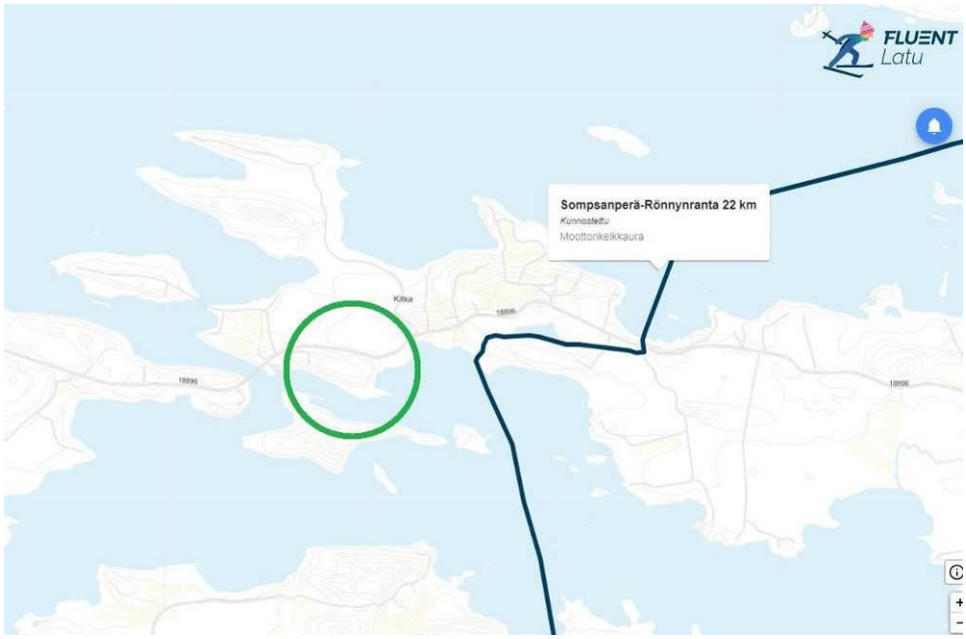
Kuva 13 Liikennemäärätietoja (Lähde: Väyläviraston internet -sivut, 8.5.2020)

Takkusalmen vesiosuuskunnan vesijohto menee kaava-alueen ja Alakirkantien pohjoispuolella. Ohessa on johtojen sijainti ja osuuskunnan toimialue esitetty.



Kuva 14 Ote Takkusalmen vesiosuuskunnan vesijohtoverkostosta ja toimialueen kiinteistöistä

Moottorikelkkaura on alueen länsipuolella Yli-Kitkan vesialueella.



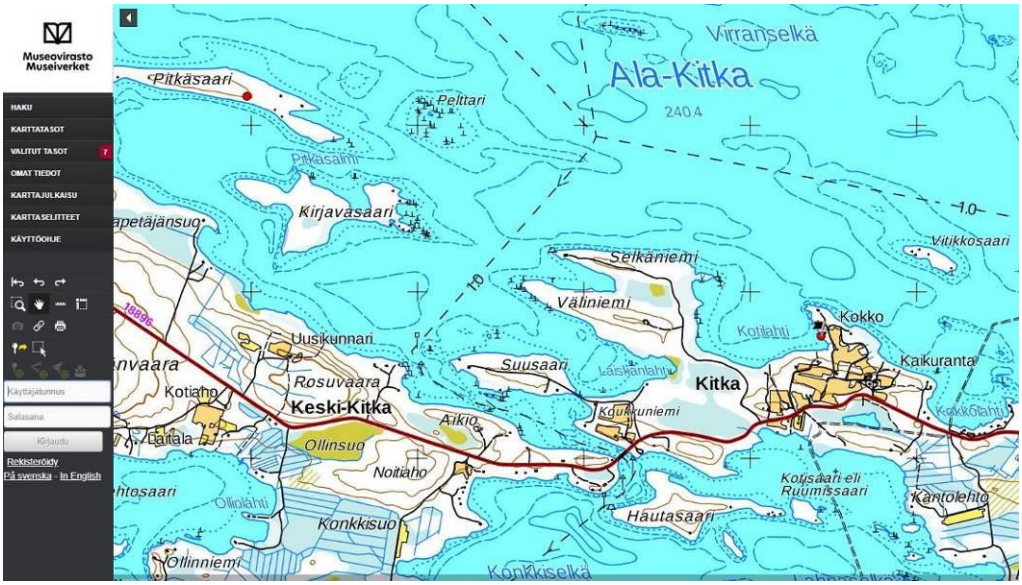
Kuva 15 Moottorikelkkauran sijainti (Lähde: Kuusamon kaupungin internet -sivut, 8.5.2020)

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisten omistuksessa ja käsittää seuraavan kiinteistön aluetta:
305-422-60-6

3.1.5 Muinaismuistot

Museoviraston muinaismuistorekisterin lähimpien kohteiden sijainti on osoitettu oheisella kartalla. Tarkempi inventointi on tehty kesällä 2020 ja se on liitteenä. Alueelta löytyi kolme uutta muinaisjäännöskohdetta; esihistoriallinen pyyntikuoppa, historiallinen rännihauta ja tervahauta/rinnehauta. Ne on muinaisjäännösrekisteriin merkitty yhtenä kohteena (mj-tunnus 1000041091). Kohde on huomioitu kaavassa.



Kuva 16 Muinaisjäännösrekisterin kartta lähimpien kohteiden sijainnista punaisina pisteinä (Lähde: Museovirasto, 8.5.2020)



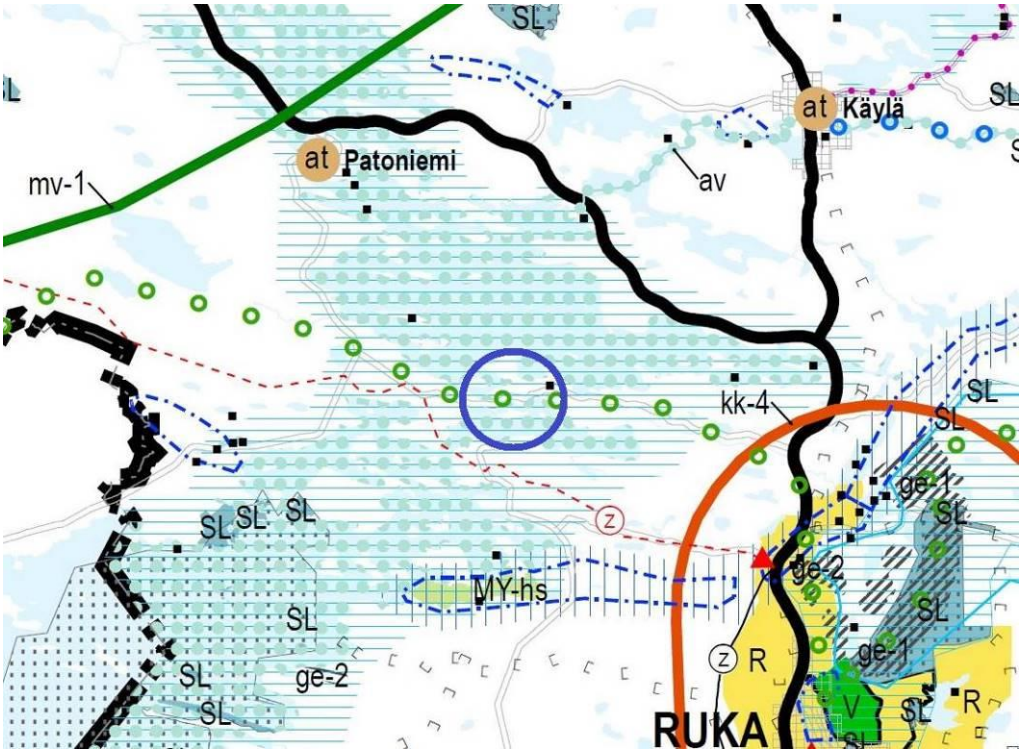
Kuva 17 Possolahden pohjukka, josta selvityksen mukaiset muinaismuistot on löydetty (Kuva: Kimmo Mustonen 7.7.2020)

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

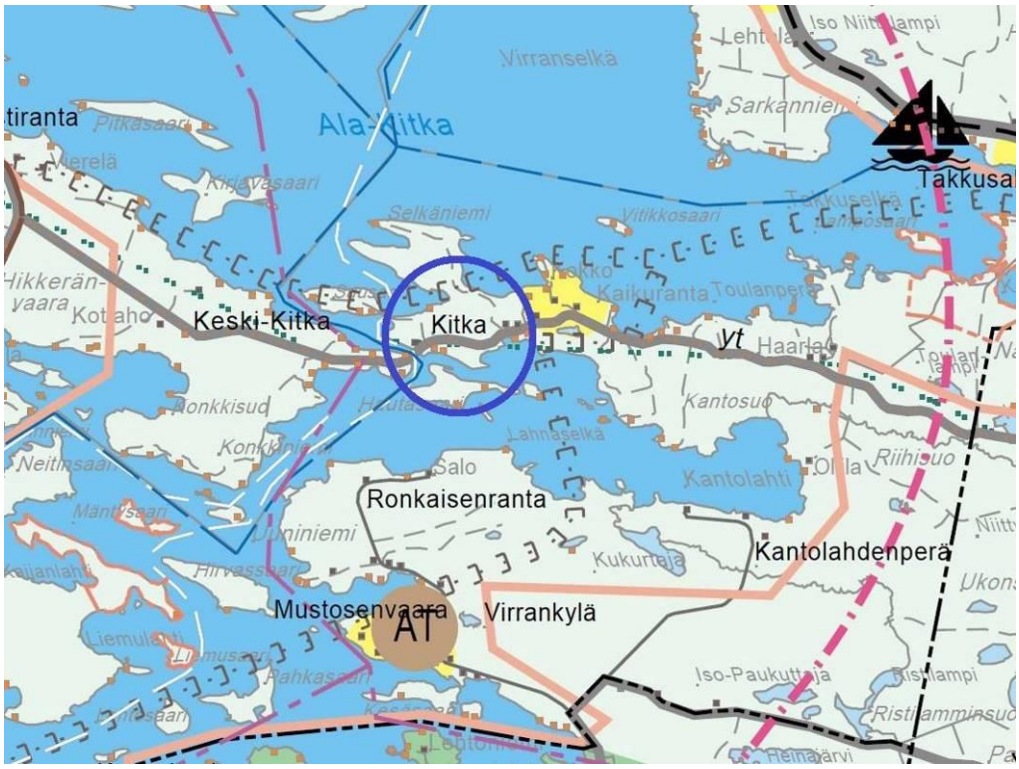
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005. **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. **2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 eikä päätöksestä ole valitettu. **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018 ja se on saanut lainvoiman KHO 17.1.2022 antamalla päätöksellä, josta on kuulutettu 26.1.2022.

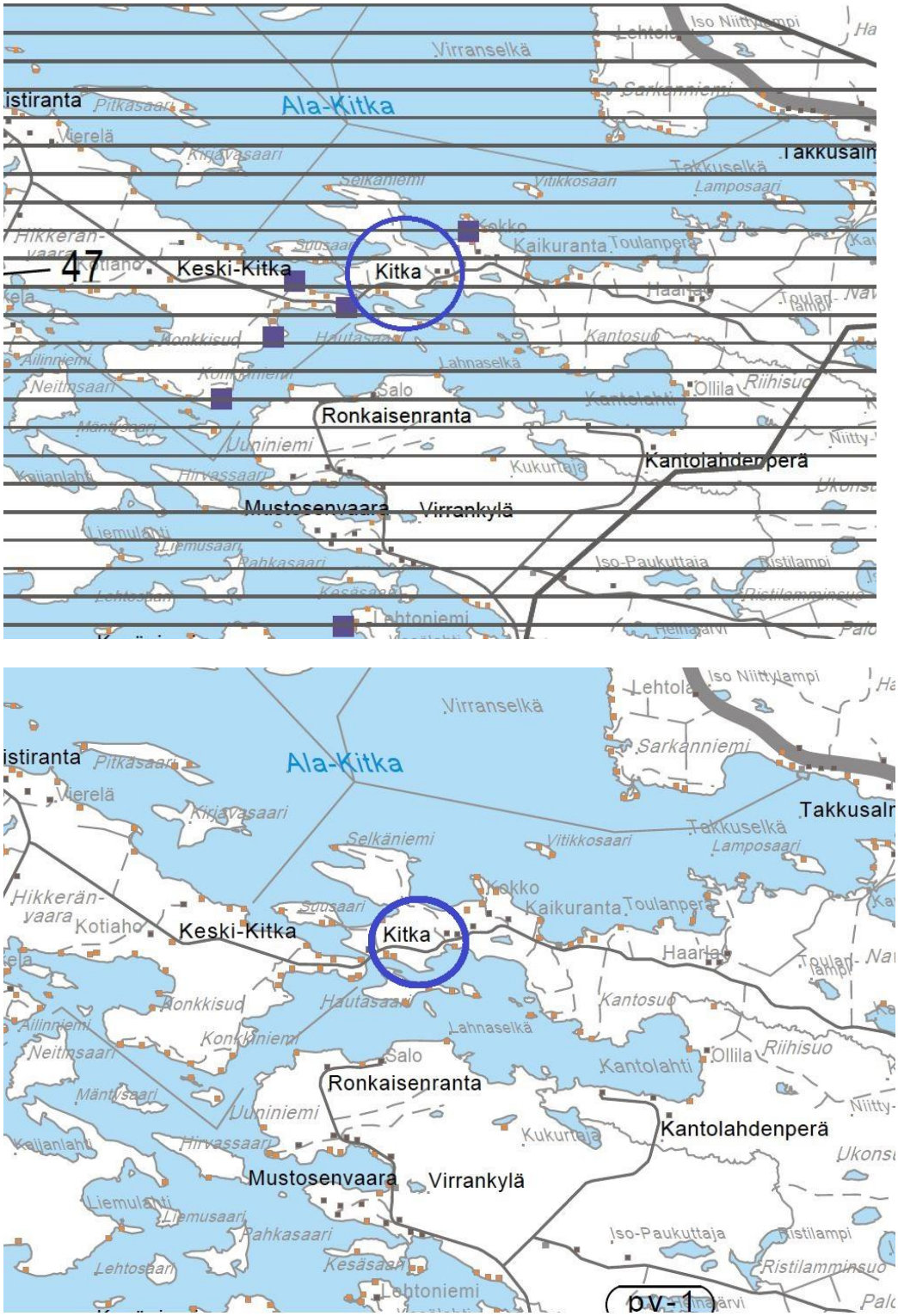
Ohessa on kartta, jossa on maakuntakaavan sekä vaihemaakuntakaavojen epäviralllinen yhdistelmä. Koska maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, ei merkintöjä ja määräyksiä ole tarkemmin tuotu esille. Kaava-alue on sinisen ympyrän sisällä.



Kuva 18 Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä

Koko Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 § 76 ja uudelleen muotovirheen vuoksi 13.12.2016 § 81. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus ja Korkein Hallinto-oikeus kumosivat päätöksen mm. rm-1 -merkinnän osalta. Muilta osin se on lainvoimainen. Otteet kaavan eri teemoista ja tekeillä olevaa ranta-asemakaava-aluetta lähistöineen koskevista merkinnöistä on ohessa. Ranta-asemakaavan sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.





Kuva 19 Otteet Kuusamon yleiskaavakartoista. Sininen ympyrä osoittaa ranta-asemakaava-alueen sijainnin.

16. RANTARAKENTAMINEN

Maankäytön suunnitteluohje

Rantarakennusoikeus perustuu emäkiinteistön muunnetun rantaviivan pituuteen ja vesistön sietokykyyn. Ranta-alueelle ei voi siirtää kuivan maan rakennusoikeutta.

Kaavoitettaessa viemäröimättömiä alueita ohjeellisena mitoituksena tulee olla vesistön koosta ja kestokyvystä riippuen:

- Suurten, yli 2000 ha:n vesistöjen (Kitkajärvi, Suininkijärvi, Muojärvi, Iijärvi, Kerojärvi ja Irnijärvi) rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 5-7 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.
- Keskisuurten, 1001-2000 ha:n vesistöjen (Kirpistöjärvi, Kiitämäjärvi, Iijärvi (Teeriranta), Kurkijärvi, Penikkajärvi, Solvionjärvi, Kallunkijärvi ja Oijusluomanjärvi) rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 4-6 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.
- Pienten, 1-10 ha:n suuruisten järvien ja lampien rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 1 rakennuspaikka 2 vesihehtaaria kohti. Mitoituksen suuruutta määritettäessä on otettava huomioon vesistön ominaisuudet.
- Alle 1 ha:n lampien rannoilla rakentaminen pyritään siirtämään isomman vesistön rannalle tai riittävän kauas lammen rannasta.

- Joen rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa 3-5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Mitoituksen suuruutta määritettäessä on otettava huomioon vesistön ominaisuudet. Muunnettu rantaviiva on 50 % joen todellisesta rantaviivasta.
- Saareen rakennettaessa on sen pinta-alan oltava vähintään 0,5 ha. Uusia rakennuspaikkoja ei perusteta alle 0,5 ha saariin. Saarten rakentamisessa sovelletaan vesistöjen rannoille määritettyjä periaatteita. Alle 10 ha:n saarissa 1 rp/2 rakentamiskelpoinen ha.
- Kyläalueiden rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 10 rakennuspaikkaa muunnettua rataviivakilometriä kohti. Asukkaiden ja lomailijoiden pääsy yleiseen rantaan ja vesille tulee turvata.

Myönnettäessä poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesti ranta-alueiden suunnittelutarpeesta tulee ohjeellisena mitoituksena olla korkeintaan 3-6 lomarakennusta yhtä emäkiinteistön muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

Kyläalueiden ranta-alueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m2, muilla ranta-alueilla 3500 m2.

17. RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄ

Rakennusoikeuden enimmäismäärät ovat:

- Asuinrakentamiseen käytettävällä rakennuspaikalla (AO) asuinrakennus 300 k-m2 ja talousrakennus 150 k-m2
- Yksityiseen lomarakentamiseen käytettävällä rakennuspaikalla (RA) asuinrakennus 150 k-m2 ja talousrakennus 100 k-m2
- Yhdistysten ja yhtiöiden rakennuspaikoilla (RM) asuinrakennukset 200 k-m2 ja talousrakennus 100 k-m2
- Maatilojen talouskeskusten alueilla (AM) asuinrakennukset 300 k-m2 ja talousrakennukset 500 k-m2. Näiden lisäksi tilalle voidaan sijoittaa tarvittavat tuotantorakennukset.
- Matkailuun ja yritystoimintaan liittyvä rakennusoikeus harkitaan tapauskohtaisesti.

at-1

KITKAN YMPÄRISTÖN KYLIEN KEHITTÄMISALUE

Alueella kehitetään monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, asutusta, matkailupalveluja ja kulttuuriympäristöjä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asutus ja loma-asutus tulee sijoittaa olevan rakenteen yhteyteen. Rannan ja vesistön yleinen virkistyskäyttö on turvattava.

VAPAA-AJAN ASUMISEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä on osoitettu vesistöjen rannoilla sijaitsevia vyöhykkeitä, joita voidaan kehittää erityisesti vapaa-ajanasumisen ympäristöinä. Alueiden kehittäminen tukee olevia kyliä. Vyöhykkeellä edistetään lisäksi rantojen ja vesistön virkistyskäyttömahdollisuuksia sekä monipuolisia maaseutuelinkeinoja. Rakentamista tulee tarvittaessa ohjata rantayleiskaavoilla tai ranta-asemakaavoilla.

KALASATAMA

Alueelle sijoitetaan ammattikalastusta palvelevat kalankäsittely- ja säilytystilat.

SEUDULLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI/-URA

Reittiä kehitetään ja pidetään kunnossa siten että Koillis-Suomen tärkeiden matkailukohteiden väliset moottorikelkkayhteydet säilyvät



Kuva 20 Kaava-aluetta tai sen lähistöä koskevat yleiskaavan merkinnät

Alueen ympärillä on jonkin verran ranta-asemakaavoja, ei kuitenkaan aivan lähellä. Niiden rajaus on esitetty oheisella kartalla.



Kuva 21 Lähialueen rantakaavatilanne. Nyt laadittava kaava vihreän ympyrän sisällä

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt **rakennusjärjestyksen** 11.12.2017 § 65.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:2000 käyttäen apuna keilausaineistoa, ortoilmakuvaa, maastomittauksia ja NKRK -tietoja. Kartta on hyväksytty 15.9.2021 § 9 maankäyttöinsinööri Minna Takalon päätöksellä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle voitaisiin mahdollisesti poikkeamisluvalla toteuttaa yksi lomarakennus. Koko kiinteistön tilanne halutaan selvittää kokonaisuutena.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle maanomistajien aloitteesta v. 2020 keväällä. Työn vireille tulosta tiedotettiin 2.7.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä em. päivästä alkaen. Kaavan valmisteluaineisto = kaavaluonnos oli nähtävillä 29.4.-28.5.2021.

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
  - Takkusalmen vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset ja alueelliset seurat ja yhdistykset
  - Alakitkan ja Tolvan paliskunnat
  - luonto- ym. järjestöt, yhdistykset ja seurat

4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 28.4.2020 ja se on nähtävillä 2.7.2020 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn aikana. Vireilletulon yhteydessä tuli muutamia kannanottoja koskien venevalkaman säilymistä alueella. Ne on selostettu kohdassa 4.5.3. ja kaavassa otettu huomioon.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- neuvottelut, keskustelut ja viestinvaihdot maanomistajan, kaupungin ja kaavoittajan välillä

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita tai alueita maisema-aluetta lukuun ottamatta, joten neuvotteluja ei tarvitse pitää

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008. 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 kestävää 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
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Alueella ja sen lähellä on huomattavasti lomarakennuksia sekä kylämaista pysyvää asutusta. Alue on yleisen tien vierellä. Tavoitetta edistetään
Tehokas liikennejärjestelmä	Alueen vierelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet. Rakennuspaikoille on tehtävä lyhyet mökkitiet. Yleisten teiden kapasiteetti riittää myös lisääntyvälle liikenteelle. Alueelle tulee muutamia lomarakennuksia. Kulkeminen tapahtuu pääasiassa omilla autoilla. Tavoitetta edistetään
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Hieman melua aiheutuu moottorikelkkailusta ja -veneilystä järvellä. Muita häiriötekijöitä ei ole lähellä vähäistä yleistä liikennettä lukuun ottamatta. Yleiselle tielle ei tule uusia liittymiä. Jätevesien käsittely hoidetaan nykyisen lainsäädännön mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä tai rakennusperintökohteita. Muinaisjäännökset on tutkittu ja huomioitu. Luontoarvoiltaan merkittäviä alueita ei alueella ole. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti

	mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitetta edistetään.
Uusiutumiskykyinen energia-huolto	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alueelle tai sen lähelle on esitetty maisema-aluetta ja ulkoilureitti. Maakuntakaavoituksessa Rukan ja Kuusamon matkailukaupungin luominen on tullut uutena ajatuksena mukaan.

Kuusamon strateginen yleiskaava tukee alueen lomakäyttöä.

Kaupungilla ei ole erikseen alueelle annettuja tavoitteita. Kaavan sisältöä ja mitoitusta on käsitelty neuvotteluissa ja keskusteluissa työn aikana.

Ranta-asemakaava pyritään laatimaan siten, että kaava olisi toteuttamiskelpoinen ja mahdollistaisi yleiskaavan mitoituksen mukaisen lomarakentamisen. Alueella voidaan yhdistää kesäaikaisen käytön mahdollisuudet maastopyöräilyyn, retkeilyyn yms. ja samalla lisätä talviaikaista käyttöä mm. moottorikelkka-, hiihto-, yms. reittien lähellä.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Työn aikana on tavoitteita tullut esille käydyissä neuvotteluissa ja keskusteluissa. Ne on selostettu muualla ja on pystytty varsin hyvin ottamaan huomioon.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Tässä yhteydessä ei varsinaisia vaihtoehtoja ole laadittu, koska maanomistajan suunnitelmat ovat varsin selkeät. Muinaisjäännökset ja alueen itäosan kapeus vaikuttavat rakennusmahdollisuuksiin. Aluksi tutkittiin rakentamisen ja tiestön sijoittamista.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen sekä yleiskaavoituksen mitoituksen perusteella päädyttiin esillä olleeseen ratkaisuun.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutosalueella rakentamisen määrä lisääntyy hieman. Olemassa olevat tie-, vesi- ja -ja sähköinvestoinnit voidaan hyödyntää. Uusia liittymiä yhdystielle ei tarvita. Rakentaminen liittyy olevaan loma-asutukseen ja pysyvään asutukseen. Rukan matkailupalvelut ovat suhteellisen lähellä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman alueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia, mutta hyvin rajoitetuissa kohdissa. Vesistöön ei ole vaikutuksia, koska vesihuolto hoidetaan viranomaisten vaatimuksia vastaavasti ja rakentaminen liittyy yleiseen vesijohtoverkostoon.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Puusto on mäntyvaltaista ja edellyttää sen varovaista uusimista valoisuuden lisäämiseksi. Alueella ei ole muusta ympäristöstä poikkeavia erityisalueita. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueilla ei ole merkittävää kasvillisuutta. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Alueen puusto on verrattain harvaa eikä uusien mökkiteiden rakentaminen varsin tasaiseen maastoon vaadi laajoja puustokaatoja, leikkauksia tai pengerryksiä, joten vaikutus maisemaan on vähäinen.

Kaava-alueen vierellä oleva vesistö on erittäin suuri ja maaston pinnanmuodostus vaihtelevaa, joten rakentaminen ei vaikuta kaukomaisemiin. Alueen kohdalla vesistö on varsin kapea salmi ja näkyvyyttä on vesillä liikkuville lyhyellä matkalla. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu, mutta koska ympäristö on jo aiemman rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentaminen tulee rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta. Rakentamisen sopeutumiseen maisemaan kiinnitetään rakennus- ja tiesuunnittelussa huomiota.

Luontoselvityksen laatimisen aikaan ei ole havaittu luontodirektiivin IV (a) liitteen mukaisia lajeja eikä aluetta mm. ELY -keskuksen lausunnon mukaan pidetä niille soveliaana. Viereiset alueet ovat jo rakennettuja, joten haitallista vaikutusta em. direktiivin lajeihin ei ole. Tarkempia selvityksiä ja vaikutusten arviointia ei pidetä tarpeellisena.

Vaikutukset talouteen

Ulkoinen tiestö on toteutettu alueella. Uudet tieyhteydet ovat lyhyitä ja rakennuskelpoisuus erinomainen, joten toteuttaminen on edullista. Sähköhuolto on helposti toteutettavissa koko alueelle. Vesihuolto toteutetaan liittymällä vesiosuuskunnan vesiverkostoon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria ylimääräisiä kustannuksia.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Terveysriskejä ei aiheudu. Ulkoinen tiestö on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Sisäistä tiestöä on tehtävä rakentamisen edistymisen mukaan. Tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä. Kaavaehdotuksessa koko alueen liikenne yhdistettiin olemassa olevan liittymän varaan, mikä vähentää häiriöpisteitä ja parantaa liikenneturvallisuutta. Uusia liittymiä ei siis tarvita.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus vähenee hieman kaavan toteuduttua, ei kuitenkaan merkittävästi. Alueen ympäristö on jo ennestään rakennettua aluetta. Kulkeminen on syytä ohjata oleville poluille, reiteille ja linja-aukoille. Alakitkantietä käytetään rannan suuntaiseen liikkumiseen.

Vesillä liikkuvien maihinnousumahdollisuudet eivät muutu, koska ulkopuolista käyttöä ja maihinnousutarvetta ei kesäaikaan ole.

Kaavaehdotuksessa on esitetty ohjeellinen ulkoilureitti Alakitkantien varteen. Sen tarkempi sijainti määritetään tarkemmassa suunnittelussa.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen, rakennusten ja alueiden kunnossapito tarjoavat alueelle työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat myönteisiä. Alue on joka tapauksessa vilkkaassa käytössä olevan Rukan matkailukeskuksen läheisyydessä.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Alue on jo rakentunut ympäriltään. Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Kaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen tukee ja täydentää ympäristön asutusta, matkailua ja loma-asutusta. Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä. Muinaismuistoselvitys on tehty ja otettu kaavassa huomioon. Ehdotusvaiheessa uusia tontteja supistettiin, jolloin tielinjaus siirtyy kauemmas harjanteen korkeimmalta kohdalta eikä rakentaminen näy Alakitkantielle. Tiestön rakentaminen ja muu kaavan toteutus ei vaadi laajoja puustohakkuita, joten vaikutukset maisemaan ovat tavanomaisia ja vähäisiä.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin 2.7.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä. Siinä vaiheessa tuotiin esille seuraavaa yhdyskuntatekniikan lautakunnan 16.6.2021 § 82 vastineella täydennettynä:

Mielipide 1: Kiinteistön Soppi 305-422-59-3 omistaja on jättänyt mielipiteen 29.7.2020. Hän on huolissaan kulusta Hautasaaressa olevalle vapaa-ajanasunnolleen. Nykyisin kulku on tapahtunut suunnittelualueen kautta edellisen omistajan suullisella sopimuksella.

Vastine: Kiinteistörekisterin mukaan kyseisellä kiinteistöllä ei ole rasitetta suunnittelualueen kautta. Kulkuoikeus on perustunut aiempien omistajien suulliseen sopimukseen. Mielipiteen jättäjällä pitää hakea Maanmittauslaitokselta rasitetoimitusta, jossa määritellään kulkuyhteys ja venevalkaman koko ja paikka. Kaavaluonnoksessa on esitetty venevalkama ja ohjeellinen kulkuyhteys rantaan.

Mielipide 2: Kiinteistön Katinkulta-aho 305-422-77-37 omistaja esittää 30.7.2020, että mahdollinen kaavoitus ei saa rajoittaa rakentamista nyt eikä tulevaisuudessa yllä olevalle kiinteistölle.

Vastine: Kaavoituksen yhteydessä ei tutkita kaavaan rajoittuvien kiinteistöjen mahdollisia rakennusoikeuksia. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat eivät vaikuta mahdollisiin naapureiden rakennusoikeuksiin.

Pohjois-Pohjanmaan museo- ja tiedekeskus 30.7.2020 arkeologian osalta toteaa, että suunnittelualueelle tulee tehdä tarkkuusinventointi, jonka aikana mahdollisesti tavattavien muinaisjäännösten aluerajaus tulee määrittää tarvittaessa koekuopittamalla.

Vastine: Suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2020 tämän lausunnon jälkeen.

Caruna Oy20.7.2020 ei huomautettavaa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.4.-28.5.2021. Mielipiteitä ei jätetty. Lausuntojen osalta Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta totesi 16.6.2021 § 82 seuraavaa:

Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus 3.6.2021 toteaa, että luontoselvitystä tulee tarkentaa ja rantarakentamisen määrä tulee laskea mitoitusrantaviivan ja rannan mitoitusvyöhykkeiden perusteella.

Vastine: Luontoselvitystä tulee tarkentaa lausunnon mukaisesti. Osa suunnittelualueesta on Kuusamon strategisen yleiskaavan mukaista kyläaluetta, jossa voidaan käyttää kaavoituksen yhteydessä mitoituslukua 10 rrp/muunn.rv.km. Mitoituslaskelma ei kuitenkaan anna täyttä 5:ttä (4,66) omarantaista rantarakennuspaikkaa, joten yksi uusi rakennuspaikka pitää nostaa yhteisrantaiseksi n. 80 m rannasta tai poistaa ehdotusvaiheeseen.

Caruna Oy17.5.2021 ei huomautettavaa.

Pohjois-Pohjanamaan museo- ja tiedekeskus 21.5.2021 toteaa, että suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueeksi esitetyllä Kitkan järvimaisemien aluerajauksen sisällä. Kaarelansalmen arkeologisessa inventoinnissa löydettiin tervan ja hiilenvalmistukseen liittyviä rakenteita sekä pyyntikuoppa.

Vastine: Muinaismuistot tulee esittää ensisijaisesti viheralueille. Kaavaselostusta ja kaavakarttaa sekä merkintöjä pitää täydentää muinaismuistojen osalta.

Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos ei antanut lausuntoa.

Metsähallituksen lausunto 28.5.2021 ei huomautettavaa.

Lisäksi lautakunta totesi, että maakuntakaavan varaus tärkeälle ylimaakunnalliselle ulkoilu- tai retkeilyreitille pitää tutkia ehdotusvaiheeseen. Ohjeellisen reittivarauksen sijoittaminen yleisen tien varteen tutkitaan ehdotusvaiheessa.

Huomioiminen kaavaehdotuksen laadinnassa: Edellä esitetyt täydennykset ja tarkennukset on pääosin tehty. Kuitenkin tonttien määrää ei ole vähennetty tai muutettu yhteisrantaisiksi. Kohdassa 5.1.1. esitetyn laskelman mukaan emäkiinteistön laskennallinen mitoitus on 4,66 rakennuspaikkaa. Matematiikan yleisten sääntöjen ja mm. Kuusamon kaupungin rantayleiskaavoissa noudattaman käytännön mukaan määrä pyöristetään ylöspäin eli 5 rakennuspaikkaan. Kuusamon strategisena yleiskaavassa alue on Kitkan kylien kehittämisalueen sekä vapaa-ajan asumisen kehittämisvyöhykkeen sisällä. Rakennuspaikkojen vähentäminen matematiikasta säännöistä ja noudatetusta yleisestä käytännöistä poiketen olisi täysin vastoin yleiskaavan tarkoitusta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.9.-18.10.2021. Muistutuksia ei jätetty ja lausunnoissa todettiin seuraavaa:

Pohjois-Pohjanmaan ely -keskus 21.10.2021 toteaa edelleen, ettei kylämitoitus tulisi käyttää. Mitoitus tulisi laskea mitoitusrantaviivan ja rannan mitoitusvyöhykkeen (7 rp/mrv-km) mukaan, jolloin emätilan paikoiksi tulee neljä, joista kaksi on käytetty.

Museo- ja tiedekeskus Luuppi 18.10.2021 toteaa, että luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa.

Caruna Oyj 15.10.2021 lausuu, ettei aiempiin lausuntoihin ole lisättävää.

Edellä käsitelty nähtävillä ollut ehdotus ei mennyt hyväksymiskäsittelyyn, koska aiempaa lautakunnan päätöstä ei virkamiesten mukaan oltu noudatettu. Käydyissä keskusteluissa on päädytty siihen, että yksi rakennuspaikka muutetaan yhteisrantaiseksi ja päärakennuksen sijoittelua ohjaava rakennusalan raja on 80 m rannasta. Korjattu kaavaehdotus on nähtävillä … 2022. Muistutuksia …. ja lausunnoissa todettiin seuraavaa:

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavan … 202.. § …

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaarelan kiinteistö 305-422-60-0 on rekisteröity 8.2.1937. Siitä on 16.3.1961 erotettu 60-1. Se on sisämaassa. Rannalta on 1979 ja 1982 erotettu kiinteistöt 60-3 ja 60-5, jotka kuuluvat samaan emäkiinteistöön mitoitusta laskettaessa. Muodostuminen ja rantaviivan muuntaminen on oheisissa kuvissa.

KTJ

MUODOSTUMISKETJU ETEENPÄIN 14.4.2020
Rekisteriyksikkö 305-422-60-0 KAARELA
Lakkaamispäivämäärä 16.3.1961

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	305-422-60-0	Rekisteröintipvm:	8.2.1937
Nimi:	KAARELA	Lakkaamispvm:	16.3.1961
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Kokonaispinta-ala:	10,560 ha
Kunta:	Kuusamo (305)	Maapinta-ala:	10,560 ha
Arkistoviite:	1-I-1		

Muodostumisketju eteenpäin

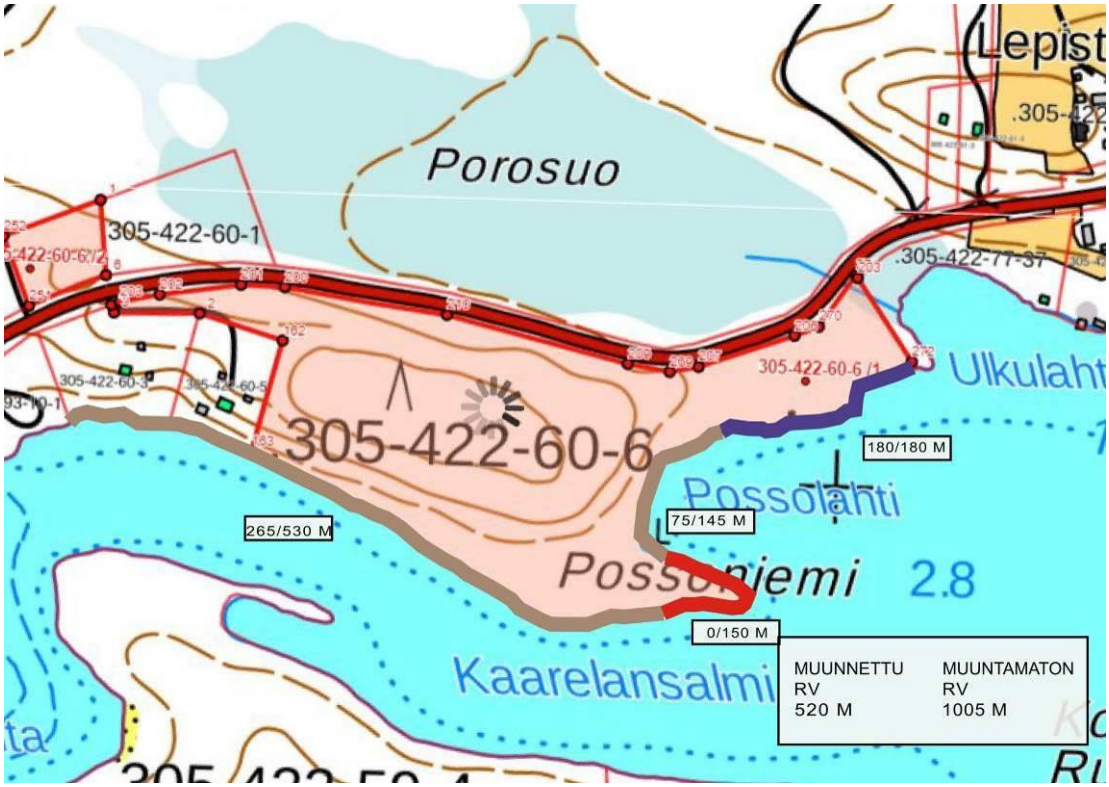
(X) = lakannut rekisteriyksikkö
■ = muodostumisketju ei jatku
+ = useita muodostajia

Muodostaja	Muodostetun rekisteriyksikön kiinteistötunnus	Muodostetun rekisteriyksikön rekisteröintipvm	Muodostumistoimenpide ja arkistoviite
305-422-60-0 (X)	> 305-422-60-1 ■	16.3.1961	Lohkominen, 25-29
	> 305-422-60-2 (X)	16.3.1961	
305-422-60-2 (X)	> 305-422-60-3 ■	22.10.1979	Lohkominen, 275-29
	> 305-422-60-4 (X)	22.10.1979	
305-422-60-4 (X)	> 305-422-60-5 ■	7.4.1982	Lohkominen, 311-29
	> 305-422-60-6 ■	7.4.1982	

Rekisteriyksiköiden erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 14.4.2020.

Kuva 22 Kiinteistön 305-422-60-0 muodostuminen eteenpäin (Lähde: Maanmittauslaitos, KTJ, 14.4.2020)



Kuva 23 Kiinteistön 305-422-60-0 rantaviivan muuntaminen

Itäosa alueesta kuuluu kyläalueeseen siten, että siihen kuuluvaa muunnettua rantaviivaa on n. 0,34 km. Sillä mitoitus voi olla 10 rp / mrv-km. Muunnetusta rantaviivasta loppu on ”normaalia” rantaa, jolla Kitkan kyseessä ollen mitoitus on 7 rp/mrv-km. Kokonaismäärä on 4,66 rp eli 5 paikkaa. Kaksi kiinteistöä (60:3 ja 60:5) on rakennettu, joten kaavalla voidaan osoittaa 3 uutta paikkaa.

Kaavaluonnoksessa 5.1.2021 oli kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

1	RA-1	16692 m2	750 k-m2
	VL/yk	30352 m2	

	M	31976 m2	
Yhteensä		**79020 m2**	**750 k-m2**

Kaavan aluetehokkuus oli luonnoksessa e=0.009

Kaavaehdotuksessa 30.7.2021 lomarakennusten korttelia supistettiin, jolloin pinta-alat ovat:

1	RA-1	14644 m2	750 k-m2
	VL/yk	32400 m2	
	M	31976 m2	
Yhteensä		**79020 m2**	**750 k-m2**

Kaavaehdotuksessa 26.1.2022 lomarakennusten korttelia edelleen pienennettiin ja pinta-alat olivat:

1	RA-1	11910 m2	750 k-m2
	VL/yk	35134 m2	
	M	31976 m2	
Yhteensä		**79020 m2**	**750 k-m2**

Kaavan aluetehokkuus on ehdotuksessa e=0.009.

5.1.2 Palvelut

Rukan erittäin monipuoliset palvelut ovat kohtuullisella etäisyydellä alueesta. Käyläs-sä on kauppa-, matkailu-, ohjelma- yms. palveluja. Lähellä oleva Kitkapirtti ei ole tällä hetkellä yleisessä ravintola- tai matkailukäytössä. Vähäinen rakentaminen ei tarvitse erityisiä palveluja.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan johdosta ympäristön laatu voi parantua, koska rakentamisen myötä alueen ympäristöystävällinen hoito saadaan koskemaan koko aluetta. Kaavatyön yhteydessä on luonto- ja muinaismuistokohteet inventoitu ja ne otettu huomioon.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Alueelle tulee 1 kortteli, jossa on 3 tonttia. Tilastotiedot selviävät edellä olevista taulu-koista ja tilastolomakkeelta.

5.3.2. Muut alueet

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet on merkitty virkistysalueiksi (VL/yk) tai maa- ja metsätalousalueiksi (M). Alakitkantien varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, jonka sijainti tarkentuu tarkemmassa suunnittelussa myös viereisten kiinteistöjen osalta. Ehdotuksessa poistettiin uusille tonteille aiemmin esitetty uusi tieliittymä Ala-kitkantielle ja liittymä siirrettiin olemassa olevien tonttien liittymään. Uusi tie tulee ko-konaan kaavoitettavana olevalle kiinteistölle.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät ovat erittäin vähäiset. Pohjoispuolella olevalla Alakitkantiellä on liikenne vähäistä. Myös järvellä veneily ja kelkkailu on vähäistä. Teollisuuslaitoksia tai muita häiriöitä tuottavia laitoksia tai toimintoja ei ole lähettyvillä.

5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.7. Nimistö

Kaavateitä ei ole nimetty. Kaupunki nimeää tarvittaessa tiestöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu koko aluetta koskevana. Ohessa on kaavaehdotus ortokuvalla esitettynä.



Kuva 24 Kaavaehdotus 26.1.2022 ortokuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan rakentamisen toteuttamisesta. Caruna Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti ja Takkusalmen vesiosuuskunta vastaa vesihuollosta samojen periaatteiden mukaisesti.

Alue on erittäin hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista suuren järven ranta-aluetta, joten toteutus on varsin nopeaa. Alueen sijainti Kitkan eri osien välissä ja Rukan matkailukeskuksen läheisyydessä on erinomainen.

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, 5.1.2021(luonnos), 30.7.2021(ehdotus), 26.1.2022(ehdotus2)

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**305 Kuusamo**	Täyttämispvm	**26.01.2022**
Kaavan nimi	**KAARELANSALMEN RANTA-ASEMAKAAVA**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	**26.01.2022**
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**02.07.2020**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**7,9020**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	**7,9020**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] **1,0 1**

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	**2**	Ei-omarantaiset	**1**
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	**2**	Ei-omarantaiset	**1**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,9020**	**100,0**	**750**	**0,01**	**7,9020**	**750**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,5134	44,5			3,5134	
R yhteensä	1,1910	15,1	750	0,06	1,1910	750
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,1976	40,5			3,1976	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,9020**	**100,0**	**750**	**0,01**	**7,9020**	**750**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,5134	44,5			3,5134	
VL	3,5134	100,0			3,5134	
R yhteensä	1,1910	15,1	750	0,06	1,1910	750
RA-1	1,1910	100,0	750	0,06	1,1910	750
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,1976	40,5			3,1976	
M	3,1976	100,0			3,1976	
W yhteensä						

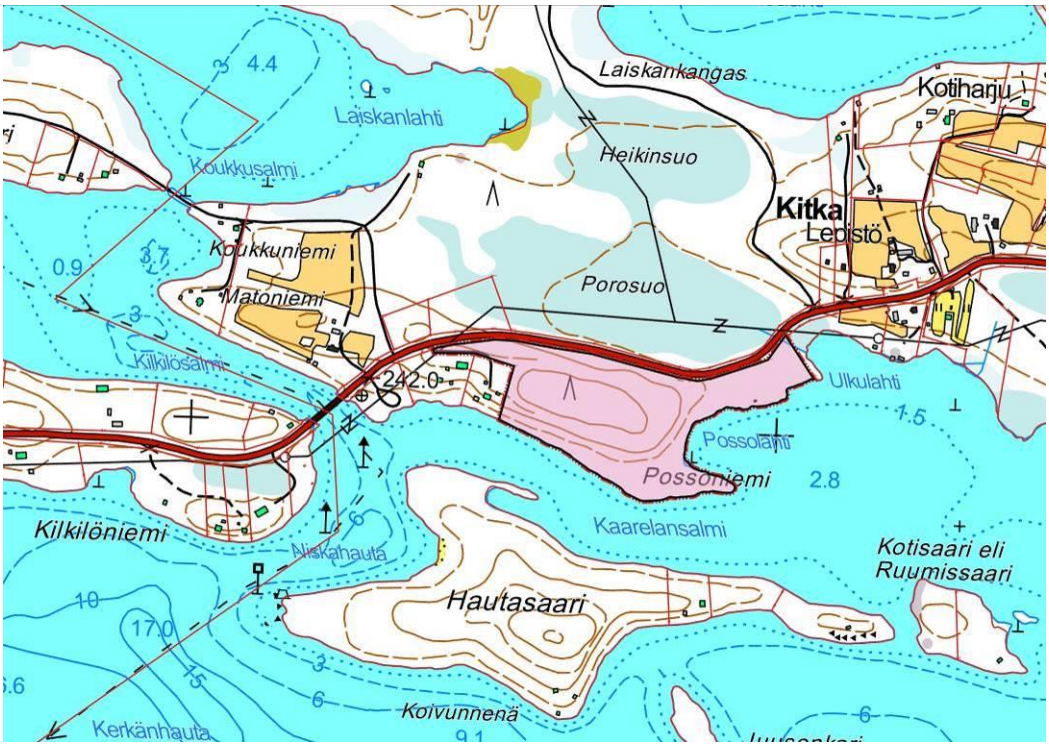
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

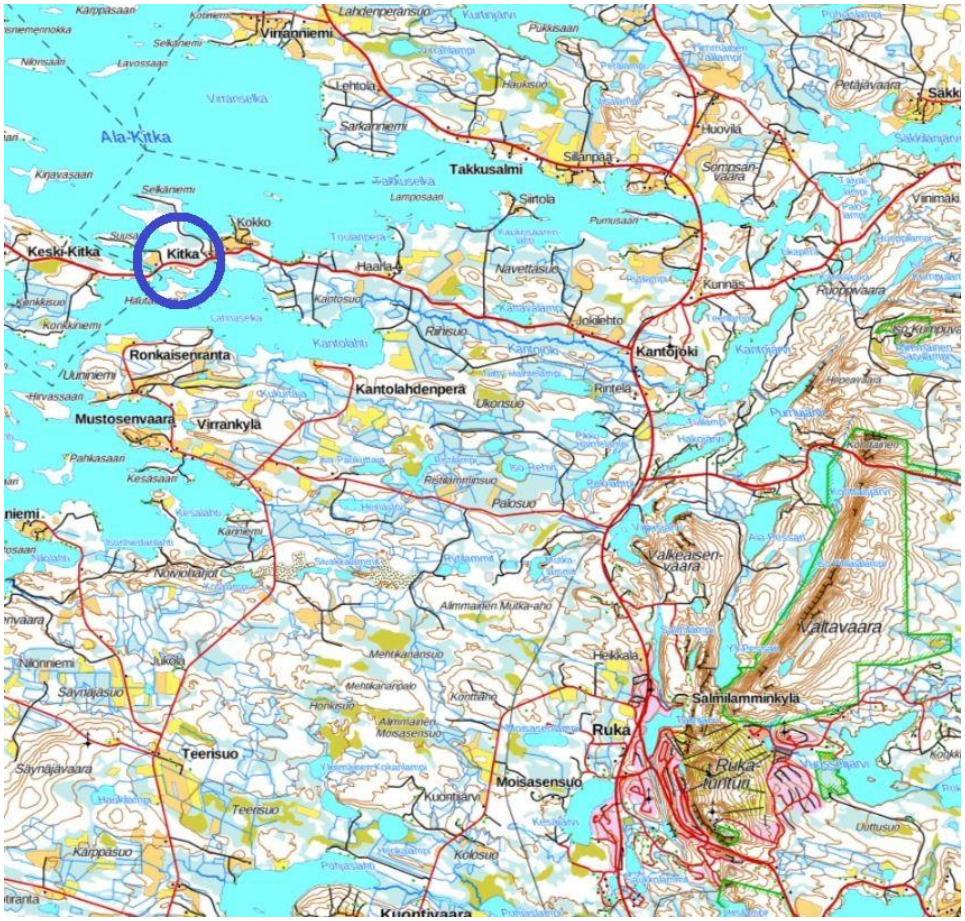
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

KAARELANSALMEN RANTA-ASEMAKAAVA
KUUSAMON KAUPUNKI
305-422-60-6

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

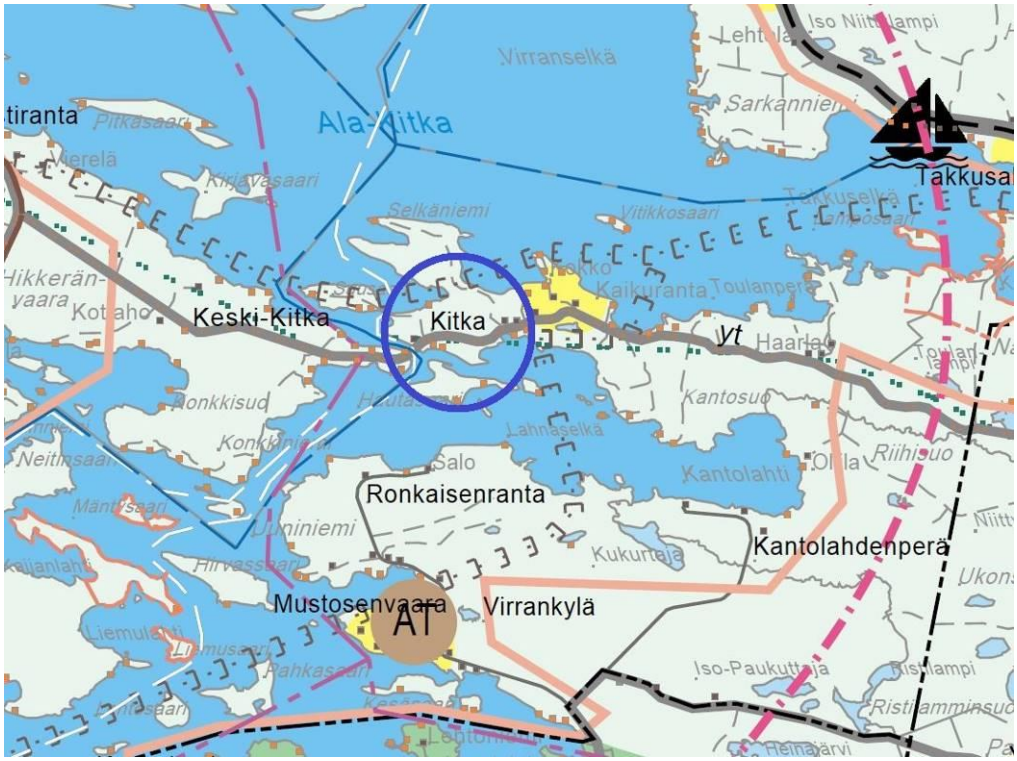
Työn tarkoituksena on laatia tavanomainen, omarantainen ranta-asemakaavaa siten, että aluevaraukset, rakennusoikeudet ja kaavamääräykset vastaavat tämän hetken vaatimuksia ja Kuusamon yleiskaavan linjauksia. Pohjakartta laaditaan erikseen. Kaava-alueen alustava rajaus ja yleissijainti on oheisilla kartoilla.





SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Koko Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 ja 13.12.2016. Siitä on ote ohessa. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.



Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005

ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin valtuustossa 7.12.2016 ja on tullut lainvoimaiseksi kuulutuksella 2.2.2017. 3. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin valtuustossa 11.6.2018 ja se on tullut voimaan kuulutuksella 12.11.2018 valituksista huolimatta.

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on kaava-alue lähistöineen. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla lähiseudun maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, retkeilijöille, vesistössä liikkuville jne.

OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
  - kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, retkeilijät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oy
  - Takkusalmen vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset ja lähialueen seurat ja yhdistykset
  - Alakitkan ja Tolvan paliskunnat
  - luonto- ym. järjestöt, yhdistykset ja seurat

TIEDOTTAMINEN

Työn aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueiden maanomistajille, lehtikuulutuksella kaupungin päättämissä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään erikseen nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n säännösten mukaisesti ja pyydetään lausunnot.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehotetaan olemaan yhteydessä. Kaavan vaikutusalue on varsin suppea, joten laajempi osallistuminen ja osallistaminen ei ole tarpeen.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä lausuntopyynnöillä nähtävillä olojen yhteydessä.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen
  - liikenteeseen
  - tekniseen huoltoon

- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien tarkempi inventointi tehdään kaavoitustyön yhteydessä.
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)

    - luonnon monimuotoisuuteen
    - vesistöön, pohjaveteen
    - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
    - valtion ja kaupungin talouteen
    - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen
    - liikenneturvallisuuteen
    - ihmisten elinoloihin
    - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin ja muinaisjäännöksiin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Vaikutukset arvioidaan työn kuluessa sekä kaavoittajan, osallisten ja viranomaisten välisissä palavereissa. Työssä käytetään asiantuntija-apua erityisesti luonnonoloihin, kasvillisuuteen, maisemaan ja muinaismuistoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa ja tarvittaessa muilla osasektoreilla.

VAIHTOEHDOT

Vaihtoehtoja rakennuspaikkojen, reittien ja tiestön sijainnille tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa. Kaavatyön kuluessa käytävien neuvottelujen ja kuulemisten kautta edetään kohti lopullista vaihtoehtoa. Rakentamisalueet sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet, mahdolliset muinaismuistot ja tärkeimmät maisemakohdat säästyvät ja kunnallistekniikka voidaan toteuttaa taloudellisesti.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille.
2.7.2020

Pohjakartan laatiminen, maastokäynnit
06-08 / 2020

Muinaismuisto- ja luontoselvitys
06-08 / 2020

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä, pyydetään tarvittavat lausunnot.
29.4.-28.5.2021

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely
06-07 / 2021

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti, esittelyt osallisille, viranomaisneuvottelu tarvittaessa
16.9.-18.10.2021 ja …2022

Kaavan hyväksyminen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa
04-05 / 2022

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa.

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA:

Kimmo Mustonen
DI (maanmittaus, YKS 124)
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

KimmoKaava
Kitkantie 34 F 40
93600KUUSAMO

0400 703 521

KAUPUNKI:

Leavuokko Alavuotunki
kaavoitusarkkitehti
040 825 5173
leavuokko.alavuotunki@kuusamo.fi

Pekka Räisänen
kaavoitusteknikko
040 759 4218
pekka.raisanen@kuusamo.fi

Kuusamon kaupunki
Kaiterantie 22
Maankäyttö
93600 KUUSAMO
www.kuusamo.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

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

Kuusamossa, 28.4.2020, päivitetty viimeksi 26.1.2022

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen