

KESÄJÄRVI KUUSAMO, RUKA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



KUUSAMON KAUPUNKI

1999 – 2003

Osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2004, § __
ja tullut voimaan __.3.2004



 AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY

SISÄLTÖLUETTELO

1 JOHDANTO	3
2 LÄHTÖTIEDOT	4
2.1 Maankäytön kehittämiseen vaikuttavat suunnitelmat	4
2.11Maakuntakaava	4
2.12Rukan osayleiskaava.....	5
2.2 Osayleiskaava-alueen nykytila	6
2.21Rakennettu ympäristö.....	6
2.22Luonnonympäristö	7
3 TAVOITTEET JA MITOITUS	8
4 YHTEENVETO VAIKUTUSTEN ARVIOINTIA VARTEN TEHDYISTÄ SELVITYKSISTÄ	10
4.1 Luontoselvitykset	10
4.2 Vesihuoltoselvitykset	10
4.3 Meluselvitys	10
4.4 Tutkimuksia loma-asumisesta	11
4.41Rantarakentamisen väljyystutkimus / 1990, M Wallenius	11
4.42Miksi Kuusamoon? – Tutkimus Kuusamon talvi- ja kesävetovoimatekijöistä / Kauppila Pekka / 1996, 1997	11
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	12
5.1 Ympäristövaikutusten arviointi	12
5.11Vaikutukset luonnonympäristöön.....	12
5.12Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.	12
5.2 Taloudellisten vaikutusten arviointi	13
5.3 Sosiaalisten ja kulttuuristen vaikutusten arviointi	14
5.4 Nykytilanteen, rakennuskaavaluonnoksen –95 ja osayleiskaavan vertailu ja arviointi.	15
6 SUHDE VALTAKUNNALLISIIN, MAAKUNNALLISIIN JA YLEISKAAVALLISIIN T	
7 SUUNNITTELUVAIHEET JA ESITETYT MIELIPITEET	17
7.1 Suunnittelun vaiheet	17
Suunnittelun vaiheet, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä eri kuulemisvaiheiden mielipiteet, muistutukset ja vastineet ovat erillisessä liiteraportissa ”osallistuminen ja vuorovaikutus”.	18
8 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTEET	19
8.1 Kaavan sisältö ja ratkaisujen perustelut	19
8.11Kokonaisrakenne ja mitoitus.....	19
8.12Loma-asuntoalueet RA ja RA-1	20
8.13Matkailupalvelualueet RM ja yhteisöjen ja yritysten loma-asunto alueet RA-2 ..	21
8.14Virkistysalueet ja ulkoilureitit VL, MU-1.....	22

8.15Liikenne- ja tekninen huolto.....	23
9. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA.....	24

LIITTEET:

Raportit:

KESÄJÄRVI, Kuusamo, Ruka: TAVOITTEET JA MITOITUS
OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS
MAISEMA- JA RAKENNETTAVUUSSELVITYS 1991
JA LUONTOSELVITYS 1999

Tämän selostuksen liitteenä osayleiskaavakartta 1:4000

1

JOHDANTO

Kesäjärven alueen suunnittelu on käynnistynyt 1991, jolloin alueelle alettiin laatimaan rakennuskaavaa. Lamavuosien seurauksena rakentamisen tavoitteet kuitenkin muuttuivat. Suunnittelu on ollut pysähdyksissä vuodesta 1995 lähtien. Kunnanvaltuusto päätti kaavamuodon muuttamisesta yleiskaavaksi joulukuussa 1999.

Yleiskaava-alue on pinta-alaltaan noin 478 ha ja sijaitsee Rukatunturille johtavan tien risteyksen kohdalla valtatie länsipuolella. Rukahoviin on matkaa linnuntietä keskimäärin 2,5 km ja risteyksessä sijaitseviin muihin palveluihin alle 2 km.

Alueen *luontoselvitys* on tarkennettu 1999 ja siitä on tehty erillinen raportti, johon sisältyy myös vuonna 1991 tehty *maisema- ja rakennettavuusselvitys*.

Suunnittelun *tavoitteet ja mitoitus* on esitetty toisessa, erillisessä raportissa, jossa on myös kantatilaluettelo ja kunkin tilan rakennusoikeuslaskelmat.

Suunnittelun perustiedot, yleiskaavaratkaisu, vaikutusten arviointi ja osallistuminen on kuvattu *yleiskaavan selostusosassa*.

Osayleiskaavan laatijana on oululainen Ympäristötaito OY. Luontoselvityksen on tehnyt biologi Päivi Latvalehto ja maisemaselvityksen FM Ritva Kuusisto.

Kaavasuunnittelusta ja raportoinnista vastaa arkkitehti Riitta Yrjänheikki. Suunnitteluavustaja Outi Ronkainen on piirtänyt ja tulostanut suunnitelman kartta-aineiston.

Kuusamon kaupungissa työtä ohjaa kaavoitusinsinööri Mika Mankinen ja arkkitehti Vuokko Panula-Ontto. Kustannustietoja ovat antaneet tierakentamisesta Juhani Määttä ja vesihuollosta EVO:sta Kimmo Viinikka. Vesistö-
rakentamisesta on antanut tietoja Ari Selin Ympäristökeskuksesta.

Oulussa 16.1.2003
Täydennetty 9.1.2004

Riitta Yrjänheikki
Arkkitehti. SAFA
YKS-177

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Maankäytön kehittämiseen vaikuttavat suunnitelmat

2.11 Maakuntakaava

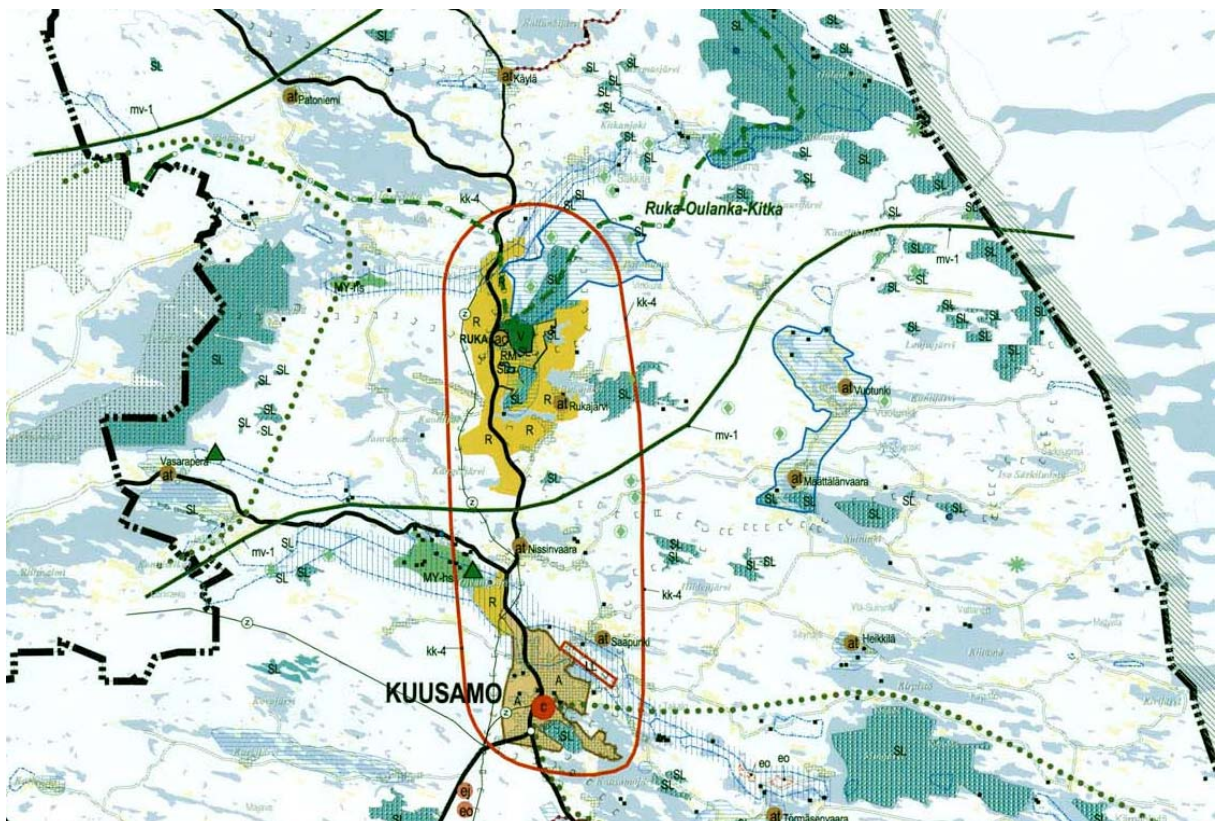
Pohjois-Pohjanmaan Seutukaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 7.1.1993.

Uutta maakuntakaavaa laaditaan parhaillaan. Luonnos on ollut nähtävillä tammikuussa 2002 ja ehdotus on nähtävillä tammikuussa 2003. Tavoite on saada kaava maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi kesäkuussa 2003, minkä jälkeen se menee ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Rukan aluetta koskee määräykset **kk-4 Kuusamon matkailukaupungin kehittämisen alue**. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen ja maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan. Lisäksi aluetta koskee määräys **mv Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue**. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistystyksen kannalta valtakunnallisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia. Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen. **Mv-1** Merkinnällä osoitetaan Rukan-Oulangan-Kitkan aluetta, jonka kehittäminen perustuu Kuusamon matkailukaupungin palveluihin sekä kansallispuistoon, muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistys- ja vapaa-aikatoimintoihin.

Rukatunturi on osoitettu virkistysalueeksi **V** ja valtatie puoleinen alue kaupunkiseudun paikalliskeskukseksi **ac**. Ympäröivät alueet ovat merkinnällä **R loma- ja matkailualue**. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille rakentamisalueita niihin kuuluvine liikenne-, virkistys- yms. alueineen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen tarkoituksenmukaisimpaan käyttöön loma-asunto- ja matkailutoimintojen kannalta, toimintojen mitoitukseen sekä aluevarausten yhtensovittamiseen.

Alla otekartta maakuntakaavaehdotuksesta.



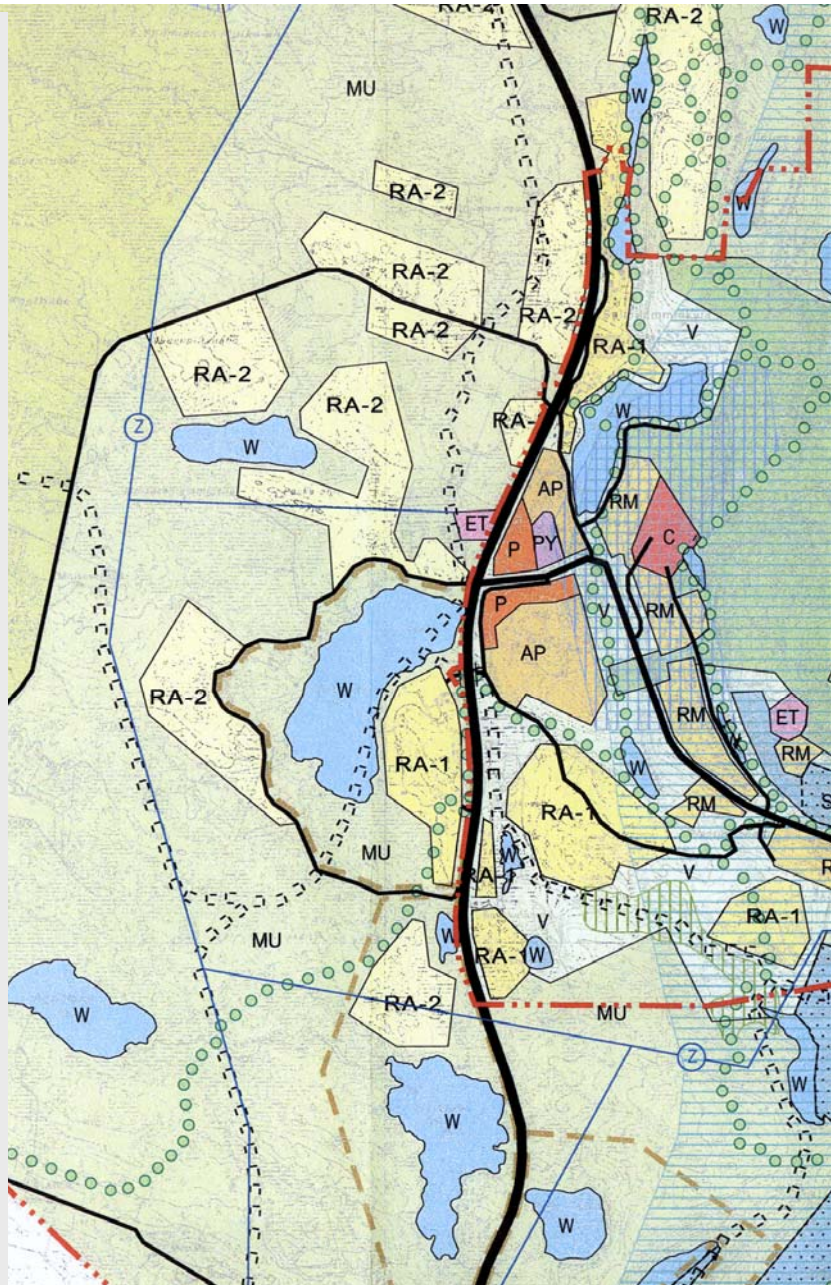
2.12 Rukan osayleiskaava

Rukan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.5.1991. Alueelle laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa, joka on ollut luonnoksena nähtävillä 14.6-9.8.2002. Ehdotusta valmistellaan parhaillaan ja se hyväksyttäneen vuoden 2004 aikana.

Alavammat maastokohdat on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi **MU**, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Alueen yhdystiet ovat Moisasensuontie ja Kesäjärventie. Moottorikelkkareitit on osoitettu Kesäjärvelle ja siitä tien ali Rukan risteykseen. Toinen reitti on osoitettu 110 kV sähkölinjan alle suunnittelualueen länsilaidalle. Kankaille sijoittuvat loma-asuntoalueet **RA-2**, jotka on varattu luonnon keskelle sijoittuvan lomiasumisen ja virkistyksen käyttöön. Alueen kasvillisuus säilytetään mahdollisimman luonnonomukaisena. Kesäjärven **ranta** on yhtenäisenä tarkasteltavaa ranta-aluetta, jonka suunnittelu edellyttää vesistön yhtenäistä tarkastelua. Viemäroimattomien alueiden asutuksen tiheys ei saa ylittää kahta asuntoa yhtä alueeseen rajoittuvaa vesihehtaaria kohti eikä seitsemää asuntoa yhtä muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET 1991

1. Alueen käyttöä suunniteltaessa tai alueelle rakennettaessa tulee huomioida alueen maisema ja luonto. Alueen arvoja tulee vaalia.
2. Alueiden toteuttamisen tulee pääsääntöisesti perustua asemakaavaan tai muuhun yksityiskohtaiseen maankäytön suunnitelmaan.
3. Jos rakentaminen ei perustu yksityiskohtaiseen maankäytön suunnitelmaan eikä rakentaminen tapahdu kyläasutuksen alueella AT, on rakennuspaikan vähimmäiskoko 1 ha.
4. Yksityiskohtaisen maankäytön suunnitelman ulkopuolella rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa.
5. Rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti liittymistä yleiseen viemäriin. Jos liittyminen aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia, voidaan jätevedet käsitellä kiinteistökohtaisesti. Kiinteistökohtaisesti käsiteltävät jätevedet johdetaan umpisäiliöön tai saostuskaivon kautta maapuhdistamoon tai pienpuhdistamoon. Maapuhdistamot ja pienpuhdistamot on sijoitettava vähintään 50 metrin etäisyydelle ylimmän havaitun vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Jätevesien kiinteistökohtainen käsittely edellyttää kunnan myöntämää lupaa.



2.2 Osayleiskaava-alueen nykytila

2.21 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on noin 480 ha suuruinen ja alueella on kaksi pienehköä järveä: Kesäjärvi ja Moisasenlampi. Alueella on 60 tilaa, jotka ovat yksityisten omistuksessa. Alue on pääosin rakentamaton.

Osayleiskaava-alueella on 23 loma-asuntoa, jotka piiloutuvat hyvin rantametsän suojiin tai mäntyharjanteille. Kahdella rakennuspaikalla on kummallakin kolme loma-asuntoa, toisessa rivitalona ja toisessa erillisinä rakennuksina. Kesäjärven rantaan sijoittuu 15 kpl loma-asuntoja. Muut sijaitsevat kauempana rannasta metsäisillä mäenkumpareilla, joista useimmiten on hyvät näkymät Rukatunturin suuntaan.



Alueelle on rakennettu kahteen suuntaan **vesijohto ja viemäri**. Toinen haara kulkee valtatie itäpuolella ja koukkaa sieltä Kesäjärven pohjoiskulmalle. Toinen pitempi haara ulottuu Moisasensuontien mutkasta Moisasenlammen pohjoispuolella olevalle kankaalle.

Alueen länsilaidalla on iso 110 kW voimalinja ja kaksi pienempää 20 kW **sähkölinjaa** suunnittelualueen pohjoisosassa ja itälaidalla.

Suunnittelualueetta kiertävät idässä valtatie-5 ja pohjois- ja länsipuolella Moisasensuontie eli Kuontivaarantie. Kesäjärven etelärannan loma-asuntoihin johtaa 1,5 km pitkä yksityistie kaakosta valtatie-5:ltä Veskan osayleiskaava-alueen läpi. Toinen kärrytie samaan paikkaan tulee lännestä Kuontivaarantieltä. Kesäjärven pohjoisrannan mökeille johtaa noin 1 km pituinen yksityistie Rukan risteyksestä.

2.22 Luonnonympäristö

Kesäjärven alueelle on ominaista kumpuileva maasto ja laajat avosuot, joiden yli on komeat näkymät Rukalle. Alueella on suon ja pienten kumpujen rajaama Kesäjärvi ja laajan suon ympäröimä Moisasenlampi sekä pohjoiseen virtaava Kesäjoki.

Luonnonympäristöstä on laadittu erillinen maisema- ja rakennettavuusselvitys 1991 ja sitä on täydennetty kasvillisuusselvityksellä 1999, joista on oma, erillinen raportti.



Kesäjärven ranta on kumpareista, pääosin jo rakennettua lomailualueetta. Rannassa on soistuneiden painanteiden ympäröimiä pieniä, ahomaisia kangasharjuja ja kumpuja.

Moisasenlammen rannat ovat pääosin suota. Rantaan ulottuvat kolmelta suunnalta kuivemmat, soiden ympäröimät mäntyharjanteiden niemimäiset kärjet.



3 TAVOITTEET JA MITOITUS

Kesäjärven alueelle on laadittu rakennuskaavaluonnos 1990-luvun alkupuolella. Suunnittelu eteni lähes kaavaehdotusvaiheeseen vuonna 1996, jolloin viimeiset rakennuskaavaluonnokset on päivätty.

90-luvun alun syvä talouslama aiheutti kuitenkin muutoksia ihmisten suhtautumisessa rakentamisen määrään ja kustannuksiin. Maanomistajille toukokuussa –98 suunnatun kyselyn tuloksena todettiin, että maanomistajat pitivät rakennuskaavan toteuttamisesta seuraavia kunnallistekniikan kustannuksia liian suurina. Myös kunnan näkökulmasta kunnallistekniikan rakennuskustannukset muodostuivat kohtuuttomiksi. Tästä johtuen kunnanvaltuusto päätti 13.12.1999 että alueelle laaditaan rakennuskaavojen sijasta vahvistetut yleiskaavat, joissa rakentaminen suunnitellaan haja-asutusluonteisena.

Maanomistajien rakentamishalukkuutta tiedusteltiin alustavasti joulutammikuussa. Sen perusteella määriteltiin rakennusoikeuden kertoimet, jotka pohjautuvat alueen sijaintiin ja olevaan vesi-viemäriverkostoon tai haluun liittyä myöhemmin rakennettavaan vesihuoltoverkostoon.

Yleiskaavaluonnoksen mitoitus muodostui seuraavasti:

Maankäyttö	Rakennuspaikat	rakennusoikeus	vuodepaikat
RA	27 kpl / a / 120 k-m ²	3 240	162 (20m ² /vp)
RA-1	137 kpl, ohjeellisia rp	20 550	1027
RM	4 kpl / 76 rp	11 400	570
Yht.	168 kpl	35 190	1759

Alueen rakentamisen määrä lähenee rakennuskaavan rakennusoikeutta, joka oli 46 000 k-m². Tällä alueella yleiskaavan mahdollistama rakennusoikeus ei riitä alueen maanomistajille, vaan lähes koko alue joudutaan toteuttamaan tarkempien toteuttamissuunnitelmien perusteella.

Maanomistajien kuulemisen jälkeen osayleiskaavan mitoitusta on muutettu useilla tiloilla ja suunnittelualue on edelleen laajentunut Moisasensuontien pohjoispuolella. Rakennusoikeudet ovat nousseet keskeisillä alueilla Kesäjärven ja Moisasenlammen ympäristössä.

1. Osayleiskaavaehdotuksen mitoitus muodostui seuraavasti:

Maankäyttö	Rakennuspaikat	rakennusoikeus	vuodepaikat
RA	25 kpl / a / 120 k-m ²	3 000	150 (20m ² /vp)
RA-1	36 kpl, ohjeellisia rp	25 250	1262
RA-2	13 kpl	4 000	200
RM	8 kpl / 91 rp	14 700	735
Yht.	82 kpl	47 150	2 357

Verrattaessa kerrosalaa rakennuskaavan -96 lukuun, on huomioitava suunnittelualueen laajentuminen, jolle rakennusoikeudesta sijoittuu nyt 9 810 k-m². Ilman laajennusta rakennusoikeus olisi 46 860 eli lähes vanhan rakennuskaavan tasolla. Tällöin on kuitenkin huomioitava se, että Kesäjärven alueella rakennusoikeutta oli jo tuolloin alennettu 24 %, mitä muilla Rukan alueilla ei oltu tehty. Jos matkailupalvelualueet RM eivät toteudu palvelumuotoisina vaan jäävät loma-asuntoalueeksi, rakennusoikeudesta jää käyttämättä 6 750 k-m², jolloin alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 40 000 k-m².

2. Osayleiskaavaehdotuksen mitoitus muodostui seuraavasti:

Suurin muutos mitoituksessa tehtiin syrjäisimmillä alueilla, missä kaikkien tilojen kerroin nostettiin 1:ksi. Tämä lisäsi rakennuspaikkoja alueen eteläosan tiloilla 17:14 5:stä 10:een, tilalla 20:15 3:sta 5:een. Pohjoispuolella laajennettiin suunnittelualuetta kantatilalla 11, mihin lisättiin RM-aluetta 2300 k-m² ja RA-1 aluetta 610 k-m².

Maankäyttö	Tontit	rakennusoikeus	vuodepaikat
RA	34 kpl / a / 120 k-m ²	4 080	204 (20m ² /vp)
RA-1	35 kpl, ohjeellisia rp	25 260 (res1400)	1263
RA-2	14 kpl	4 850	243
RM	8 kpl / 116-197 as	8675 / 17 350	433 / 878
<hr/>			
Yht.	91 tonttia	51 540 k-m²	2 588 vp

Rakennusoikeudesta lähes 12 000 k-m² on pohjoisen laajennusalueilla ja 8700 k-m² toteutus RM-alueilla ehdollista. Siten tämän osayleiskaavan vertailulukuna rakennuskaavaan voidaan pitää 30 000 / 46 000 k-m²:iin.

Mitoitusvaihtoehdot ja kantatilataulukot rakennusoikeuksineen on esitetty tarkemmin erillisessä raportissa :

KESÄJÄRVI, Kuusamo - MITOITUS JA TAVOITTEET.

4 YHTEENVETO VAIKUTUSTEN ARVIOINTIA VARTEN TEHDYISTÄ SELVITYKSISTÄ

4.1 Luontoselvitykset

Suunnittelun perustaksi on tehty maisema- ja rakennettavuusselvitys vuonna 1991 rakennuskaavoitusta varten. Selvityksen lyhyessä 4-sivuisessa selostusosassa on kuvailtu lyhyesti alueen kallio- ja maaperää, alueen vesiolosuhteita ja kasvillisuutta. Niiden pohjalta on määriteltä alueiden soveltuvuus rakentamiseen: kyllä, ehkä ja ei alueisiin.

Selvityksiä täydennettiin kesällä 1999. Tavoitteena oli kartoittaa mahdolliset luonnonsuojelu-, vesi- ja metsälain määrittelemät arvokkaat kohteet. Alueelta ei löytynyt uhanalaista kasvilajistoa. Metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eli reheviä lettolaikkuja ja pieniä kangasmetsäsaarekkeitä ojitamattomilla soilla löytyi muutamia.

Molemmat selvitykset on tehty *AIR-IX SUUNNITTELU* Ympäristötaito Oy:ssä ja niistä on erillinen yhdistelmäraportti **Kuusamo, Ruka, Kesäjärven alueen maisema- ja rakennettavuusselvitys 1991 ja kasvillisuus selvitys 1999** liitekarttoineen. Ensimmäisen osan on tehnyt FM, arkkitehti Ritva Kuusisto ja toisen biologi Päivi Latvalehto.

4.2 Vesihuoltoselvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 1992 rakennuskaavoitukseen liittyen alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Suunnitelmaan sisältyy kartta ja sivun mittainen kustannusarvio. Alueen kumpareisuudesta johtuen, sinne tarvittaisiin 6-8 kpl jäteveden pumppaamoita, mikä nostaa viemärintäkustannuksia.

Kuusamon vesiosuuskunta tekee osayleiskaava luonnoksen rakennuspaikkojen perusteella karkean rakentamis- ja kustannusarvion vesihuollosta maanomistajien toivomalle alueelle Kesäjärven ympäristöön. Alueiden viemäroittävyyden ja sen kustannukset vaikuttavat suunniteltavaan rakentamisen määrään. Järven rantaan ei kuitenkaan voida osoittaa luonnoksessa esitettyä enempää rakentamista.

Vesihuoltoselvityksestä on tehty erillinen raportti **Kuusamo, Ruka, vesihuollon yleissuunnitelma 1992**, jonka on tehnyt DI Bo Åkerholm *AIR-IX SUUNNITTELU* Ahiplan Oy:ssä.

4.3 Meluselvitys

Valtatie-5 kulkee osayleiskaavoitettavien alueiden sivulla. Tien liikennemestusta on tehty meluselvitys 1993. Loma-asumiseen tarkoitetuilla alueilla päivämelu ei saa ylittää 45 dB. Selvityksessä on arvioitu vuoden 2010 liikennemäärät ja niiden aiheuttamat meluvyöhykkeet.

Tärkeimpinä meluntorjunnan keinoina suositellaan riittävien suoja-alueiden jättämistä valtatie varten, melukaiteiden rakentaminen, tarkemmat melumittaukset uusilla kaava-alueilla ja Kesäjärven alueella melualueita pystytään kaventamaan, jos valtatie nopeusrajoitusalue jatketaan pohjoisen suuntaan.

Selvitysraportti on nimeltään **Kuusamo, Ruka, valtatie 5 varren meluselvitys** ja sen on tehnyt DI Markku Uusitalo *AIR-IX SUUNNITTELU* Ahiplan Oy:ssä 1993.

4.4 Tutkimuksia loma-asumisesta

4.41 Rantarakentamisen väljyystutkimus / 1990, M Wallenius

Loma-asuntoalueiden viihtyisyyttä selittävät parhaiten rantaviivan pituus ja omarantaisuus, tontin koko ja näkösuojaus, alueen väljyys ja vapaat alueet sekä niiden käyttömahdollisuudet. Rantaviivan tulisi olla 50-60 m ja tontin koon 3000-5000 m². Vaikka alueellinen väljyys vaihteli voimakkaasti suuria eroja viihtymisessä ei esiintynyt. Yleisiä uimarantoja ja venevalkamia loma-asukkaat vierastivat mutta pitivät yleensä vapaa-alueita kuitenkin tarpeellisina. Sopiva maksimietäisyys loma-asutusta palvelevalle lähivirkistysalueelle oli 300-400 m.

Nuorempi väki ei viihdy perinteisillä loma-asuntoalueilla. Suurilla ja monipuolisilla, erilaista harrastustoimintaa tukevilla loma-asuntoalueilla näyttäisi olevan tulevaisuudessa kysyntää.

4.42 Miksi Kuusamoon? – Tutkimus Kuusamon talvi- ja kesävetovoimatekijöistä / Kauppila Pekka / 1996, 1997

Matkailijakyselyyn pohjautuva tutkimus kartoitti kunnan talvimatkailun primaarisia ja sekundaarisia vetovoimatekijöitä. Primaariset vetovoimatekijät vaikuttavat ratkaisevasti lomakohteen valintaan ja sekundaariset vetovoimatekijät lähinnä täydentävät primaarisia tekijöitä.

Kuusamon matkailijoiden paikanvalintaan vaikuttavat useat eri tekijät. Primaarinen vetovoima on luonnossa ja aktiviteeteissa (laskettelu, hiihto) ja sekundaarinen majoitukseen liittyvissä tekijöissä kuten majoituspalvelut, loma-asuntomahdollisuus ja edullinen hinta. Ihmisen vanhetessa ja elämänvaiheen muuttuessa luonnon merkitys primaarisena tekijänä korostuu ja hiihto tulee lasketteluä tärkeämmäksi. Yksin, ystävien ja työtovereiden kanssa matkustavat arvostavat sekundaarisena sosiaalisia tekijöitä. Ulkomaalaiset arvostavat primaarina tekijänä luontoa ja hiihtoaktiiviteettia ja sekundaarisina tekijöinä palveluita, ohjelmapalveluita, lentoyhteyksiä ja vieraanvaraisuutta.

Rukan matkailijat pitävät aktiviteetteja primaarisena tekijänä ja sekundaarisena rakennettuja palveluja ja sosiaalisia tekijöitä. Kuusamon vetoa ei pidetty kulttuurihenkisenä, eksoottisena, aitona tai omaperäisenä.

Kesäajan matkailijat arvostavat luontoa ja luontoaktiviteetteja, luontonähtävyyksiä, sijaintia matkareitillä ja harrastusmahdollisuuksia, joita ovat mm. kalastus ja retkeily. Kesäajan matkailijat näyttävät olevan hyvin omatoimisia. Loma-asuntomahdollisuuden merkitys on vähäinen joten ilmeisesti kesäajalla kunnan runsas mökkikanta on lähes käyttämätön. Sosiaalisten tekijöiden vaikutus paikanvalintaan on vähäinen. Kesäajan matkailu on perhematkailua, jolloin sosiaaliset kontaktit löytyvät matkaseurasta ja siihen näyttäisi kuuluvan laajempi kiertomatkailu omalla autolla.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnissa on arvioitu osayleiskaavan mahdollistaman rakentamisen aiheuttamia muutoksia ja vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna. Eriksen ei ole vertailtu vuoden 1995 rakennuskaavaehdotukseen, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin. Tällä suunnittelualueella mitoitus kasvaa yleiskaavassa yhtä isoksi, kun se oli viimeisimmässä rakennuskaavaluonnoksessa, joka oli jo silloin 24 % pienempi kuin muilla Rukan osa-alueilla.

5.1 Ympäristövaikutusten arviointi

5.11 Vaikutukset luonnonympäristöön

Tässä tarkastellaan rakentamisen **vaikutuksia maaperään, kasvillisuuteen, vesiin ja ilmaan.**

Rakentaminen sijoittuu suhteellisen harvasti ja hajalleen ympäri aluetta. Suurin osa rakentamisesta tulee vesihuollon piiriin, joten **maaperän** ja vesistöjen saastumista jätevesistä johtuen ei ole odotettavissa.

Kasvillisuus muuttuu tiheimmin rakennettavilla matkailupalvelualueilla. Pihojen ja lähimetsien ja rantojen kulumista voidaan estää rakentamalla polut tai pitkospuut. Tiheimmin rakennettavat alueet ovat kuivahkoa kangasmetsää, jonka kasvillisuus ja maaperä kestää rakentamista hyvin. Puuston harventaminen rakennuspaikalla tulee tehdä erityisen varovasti, sillä rakennettavat kumpareiden laet erottuvat kaukomaisemassa hyvin varsinkin tunturista katsottuna. Erityiset, metsälain mukaan suojeltavat suokasvillisuuskohteet säilyvät, jos alueen vesitasapainoa ei muuteta ojittamalla, mikä onkin kaavamääräyksellä kielletty.

Matkailupalveluihin liittyen kaksi maanomistajaa esittää Kesäjoen **vesialueen ruoppaamista** laajemmiksi suvanneiksi mökkikylien kohdalla. Ruoppaaminen ja kaivaminen muuttaa alapuolisen vesistön olosuhteita yleensä vain työn aikana, aiheuttaen veden samentumista. Joen nykyisestä tilasta ja sen lajistosta ei ole lähtöselvitystietoa. Lausunto kaivutöistä tulee pyytää ympäristökeskustelta, jos veden korkeus ja virtaama muuttuu. Rakentajan tulee hankkia toimenpiteille myös vesialueen omistajan lupa. Rakentamislupaa haetaan vesioikeudelta, joka voi asettaa ehtoja rakentamiselle. Osayleiskaavassa on tästä asiasta erillinen kaavamääräys.

5.12 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Tässä tarkastellaan rakentamisen **vaikutuksia maisemaan, yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen.**

Rakentaminen sijoittuu harvasti laakeiden kumpareiden laelle ja loiviin rinteisiin, mitkä eivät erotu räikeästi **kaukomaisemassa**. Järvien rannoilla uusi rakentaminen sijoittuu ei omarantaisina ryhminä 50-100 m päähän rannasta, joten uusi rakentaminen ei näy vastarannalle, jos puustoa säilytetään riittävästi.

Kesäjärven alue on osa Rukatunturin talvimatkailukeskusta. Alueen itälaidalla kulkee 5-tie ja Ruka-tunturille nousevan tien risteys on suunnittelualueen kohdalla. Risteyksessä on Rukan **alueen kauppa- ja palvelukeskus**. Alueelta on

autoteitse lyhyt etäisyys tunturiin. Rukan matkailupalvelut keskittyvät tunturin juurelle ja sinne lisätään runsaasti majoitustilaa korkeaan hotelliin. Ympäröivien alueiden yleiskaava on 80-luvun lopulta ja sitä ollaan uudistamassa lähiaikoina. Nyt yleisenä periaatteena on vähentää voimakkaasti lähialueiden rakennusoikeutta ja keskittää sitä kaupunkimaiseen ytimeen tunturin juurella. Ympäröivien alueiden **rakenteesta halutaan harva ja kylämäinen**, sillä hyviä rakennuspaikkoja on runsaasti tarjolla joka puolella tunturia.

Kesäjärven **alue sijaitsee hyvin edullisella etäisyydellä** palveluihin ja las-kettelukeskukseen. Paikka on rauhallinen ja sopii hyvin esim. perhematkailuun, maastohiihdon ja moottorikelkkailun harrastajille sekä myös kesämatkailuun järvien ja hienojen tunturinäkymien takia.

Uusi rakentaminen täydentää hyvin jo paikalle rakennettua rakennuskantaa ja tiestöä. Lisärakentaminen **mahdollistaa vesihuollon laajentamisen** järven ympäri ja sen lähistön kankaille, mikä parantaa mökkien käyttömahdollisuuksia ja ympäristön tilaa.

Uusi asutus **lisää liikennettä** ympäri vuoden. Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa ja uusia teitä tarvitaan melko vähän. Koska loma-asutus ja tiestö on hajautunut, liikenteen aiheuttamat haitat alueen sisällä ovat vähäiset.

Valtatien melu on häiritsevää yhden tilan kohdalla, jonka matkailupalvelujen rakennusoikeus on jouduttu sijoittamaan meluvyöhykkeelle tilan sijainnin ja maaston takia.

5.2 Taloudellisten vaikutusten arviointi

Tässä arvioidaan rakentamisen vaikutuksia maanomistajien talouteen.

Yleiskaavalla rakennettavan alueen yhdyskuntatekniikan eli tiestön ja vesihuollon rakentamisen kustannukset jäävät täysin yksityisten maanomistajien vastuulle.

Liittyminen Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnan rakentamaan **vesi- ja viemäriverkostoon** tulee maksamaan noin 5,8 mmk. Jos hinta jaetaan tasan kaikkien RA-1, RA-2 ja RM alueiden rakennuspaikkojen tai huoneistojen kesken hinta ohjeellista (82 kpl) rakennuspaikkaa kohti on 70 731 mk ja kutakin ohjeellista, noin 75 k-m² lomahuoneistoa (628 kpl) kohti 9 235 mk.

Tiestön rakentamiskustannus murskesorapäälysteisenä on noin 80–90 mk/m². Rakennekerrokset muodostuvat: 25 cm hiekkaa, 20 cm välpäsoraa ja 10-15 cm murskesorapintaa, mistä muodostuu routimaton rakenne. Kuivatusojat ja luiskien nurmetus tielaitoksen käyttämällä nurmiseoksella sisältyy hintaan. Jos luiskat katetaan metsäturpeella, kattamisen hinta on noin 20 mk/m².

Alueelle on suunniteltu uutta, kokoojatien tyyppistä tietä Kesäjärven ympäri noin 900 m. Pienempiä, uusia tonttiteitä on alueella yhteensä noin 6 km.

Kantatila	uutta tietä	tien leveys	tien hinta €/ m	uuden tien hinta	tontteja/ l-as
46:12	150 m	4	60	9 000	7 RA-1
46:10	600 m	4	60	36 000	RM 4 200
46:1	300 m	4	60	18 000	4 RA
47	1650 m	4	60	99 000	22 RA-1+ 5 RA
48	550 m	4	60	33 000	16RA-1+ RM 1300
11	700 m	4	60	42 000	RM6000+1600RA-1
17	400+300 m	4	60	42 000	18 RA-1, 10 RA
24	600+600m	4+5,5	80	90 000	18 RA-1
24:19	300 m	4	60	18 000	2 RA
24:23	200 m	4	60	12 000	5 RA-1
20	0				
18	100 m	5,5	495 mk	8 250	2 RA-1
yhteensä			7 050 m	407 250 €	

Betoniperusteisen, puulaiturein ja sivuainsoin varustetun venelaiturin hinta on noin 6000-8000 mk/venepaikka. Tällaisen rakentaminen voi tulla kysymykseen Kesäjärven yhteispaikalle. Esim. 10 venepaikan laituri maksaisi valmiiksi teetettynä 60 000 – 80 000 mk. Talkootyönä kustannus on huomattavasti pienempi.

Loma-asunnon tai osakkeen keskimääräinen koko on nykyisin noin 60 k-m² ja neliöhinta noin 7000 mk. **Loma-asunnon rakennuskustannus** on näin arvoitettuna 420 000 mk. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa 120 m², joten rakennusoikeuden täysi rakentaminen maksaisi noin 850 000 mk. RA alueiden 27 rakennuspaikan rakentaminen maksaisi 23 mmk mutta jos ne toteutetaan vain puolittain, kustannus putoaa 11.5 mmk:aan, mikä lienee realistisempi rakentamissijoitusten arvio.

Vastaavilla neliöhinnoilla laskettuna RA-1 alueen 20 000 k-m² maksaisi 140 mmk ja RM-alueen 11 500 k-m² 80 mmk. Näiden alueiden rakentaminen toteutuu kuitenkin melko pitkällä aikavälillä 10-20 vuodessa, riippuen yleisestä talouden ja varallisuuden kehityksestä.

Kokonaisuutena kaava mahdollistaa 243 mmk sijoittamisen alueen lomarakennuksiin, mikä jaettuna esim. 20:lle vuodelle edellyttää noin 12 mmk:n vuotuista rakentamispansoa Kesäjärven alueelle.

5.3 Sosiaalisten ja kulttuuristen vaikutusten arviointi

Tässä arvioidaan rakentamisen vaikutuksia loma-asukkaiden sosiaalisiin oloihin, toimintatapoihin ja viihtyvyyteen.

Kesäjärven alue on selvästi **perhematkailuun sopivaa** sijaintinsa ja rakenteensa takia. Valtatien lähellä, Moisasensuontien varressa olevat alueet soveltuvat matkailupalveluille, mihin niitä onkin kaavoitettu kolmeen paikkaan maanomistajien tavoitteiden mukaisesti.

Maanomistusoloista johtuen alueen rakenteesta syntyy harva ja hajanainen. Yksittäisten loma-asuntonttien määrä on suhteellisen pieni, ja ne sijoittuvat suunnittelualueen länsilaidalle. Ne tarjoavat rauhallisia metsärakennuspaikkoja, joissa naapureita ei juuri ole. Tontit sijoittuvat moottorikelkkareitin lähet

tyville, joten tontit ovat sopivia alan harrastajille ja erakkoluonteisille. Pari rakennuspaikkaa sijoittuu niin lähelle reittiä, että siitä syntyy meluhaitta. Suurin osa rakentamisesta sijoittuu viemäroitäville RA-1 alueille, joihin muodostuu harvahko, kylämäinen asutusrakenne. Ryhmistä voi muodostua sosiaalisia yksiköitä, jos ne rakennetaan yhtäaikaista. Naapurustot ovat suhteellisen pieniä joten kaikki naapurit on mahdollista oppia tuntemaan. Alueilla, jossa loma-asukkaat itse rakentavat tai rakennuttavat mökkinsä, syntyy luonteva kanssakäynti muiden rakentajien kanssa. Valmiiksi rakennetuilla ja myydyissä osakeasunnoissa sidos naapurustoon voi olla löyhempi. Matkailualueilla mökki on lähinnä yöpymispaikka ulkoiluaktiiviteettien lomassa ja tällainen matkailija ei odota sosiaalista kontaktia naapurustoon. Vetovoimatutkimuksessa todettiin, että **sosiaalisia kontakteja** ei pidetty ensisijaisena tavoitteena.

Ulkoiluaktiiviteetit ja toimintatavat: laskettelu, hiihto, moottorikelkkailu / kalastus, marjastus, vaellus, maastopyöräily ovat niitä toimintoja, jotka saattavat lomailijat kontaktiin toistensa kanssa. Erityisesti laskettelu, hiihto ja vaellus kokoavat ihmiset yhteen ja keskusteluun taukopaikoilla. Kalastuksen, marjastuksen ja vaelluksen harrastajat hakevat enemmän rauhaa ja yksinäisyyttä. Moottorikelkkailu on meluisa harrastus, joka häiritsee ja ärsyttää monia rauhaa ja hiljaisuutta hakevaa lomailijaa. Tästä syystä kelkkailureitit on sijoitettava mahdollisimman kauas laduista ja ulkoilureiteistä. Luonteva paikka meluisille toiminnoille on valtatie ja maanteiden varret ja sähkölinjojen alustat, minne moottorikelkkareitit tälläkin alueella on pyritty osoittamaan.

Alueella viihtyminen riippuu paljon lähiympäristön ja kaukonäkymien laadusta. Luonto on alueen tärkein vetovoimatekijä, joten sen kauneus ja monipuolisuus sekä talo- ja tierakentamisen tyylikäs sijoittuminen maastoon ovat ratkaisevia loma-asuntoalueen viihtyisyyden kannalta. Lähiympäristön kauneimmat paikat, rantakumpareet ja jokilaaksot on varattu kantatilan yhteiskäyttöön lähivirkistysalueeksi, jonne voidaan sijoittaa rantasauna, uimaranta, nuotiopaikka, venelaituri ja pieni peli- tai leikkikenttä. Rakennetun ympäristön viimeistelytaso, tievarsien ja pihojen kattaminen turpeella, kulkuväylien kattaminen esim. pitkospuilla, valaistus ja paikallisen virkistysalueen tyylikkää rakenteet luovat kullekin paikalle sen näkyvän laatutason ja viihtyisyyden. Lähiympäristön viihtyisyys riippuu siten enemmän rakentamisen tavasta ja viimeistelystä kuin kaavaratkaisusta.

5.4 Nykytilanteen, rakennuskaavaluonnoksen –95 ja osayleiskaavan vertailu ja arviointi.

Alueella on 23 loma-asuntoa joista 15 sijoittuu Kesäjärven rantaan. Rakentamispaineita on erityisesti Kesäjärven ja Moisasenlammen rannoille sekä keskialueen kummalle Moisasensuon etelälaidalla. Rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman vahvistettua, oikeusvaikutteista kaavaa ja metsään rakennettaessa tulee tiestön rakentaminen ongelmalliseksi. Nykytilanteen säilyttäminen ei ole järkevää näin keskeisellä matkailu- ja loma-alueella.

Rakennuskaavaa ryhdyttiin laatimaan 1980-luvun korkeasuhdanteen hengessä suurella mitoituksella. 1990-luvun lama muutti kuitenkin rakentamisen näkymät. Maanomistajat eivät olleet halukkaita maksamaan kalliita yhdyskuntatekniikkakustannuksia. Rakennuskaavoitus keskeytettiin vuonna 1995.

1999-vuoden lopussa kunta päätti laatia alueelle osayleiskaavan. Alustavasti päätettiin, että osayleiskaavalla voidaan toteuttaa noin 30 % rakennuskaavaluonnoksen rakennusoikeudesta joka oli 46 000 k-m². Maanomistajakyselyn pohjalta laadittiin uusi mitoitus, joka kuitenkin kasvoi noin 35 000 ja ehdotusvaiheessa 47 000 k-m²:iin. Mitoituksen kasvu johtui vesihuollosta, joka todettiin tarpeelliseksi Kesäjärven ympäristöön, jos alueelle aiotaan rakentaa yhtään lisää. Näin koko keskeinen alue voitiin mitoittaa korkeammalla kertoimella.

Suunnittelun kulku kuvaa alueelle yhä kohdistuvia rakentamispaineita ja matkailumajoituksen kehittämishalukkuutta. Koska alue sijaitsee Rukatunturin kupeessa, alue voidaan rakentaa kohtuullisen tehokkaasti. Ympäristön luonnon-tilan tai maisemakuvan kannalta rakentamisen tiheydellä ei ole suurta merkitystä vesihuollon alueilla. Sosiaalisesti liika tiiviys voidaan kokea epämiellyttävänä ja rauhattomuutta luovana. Taloudellisesti kunnallistekniikan rakentaminen tulee sitä edullisemmaksi asuntoa kohti mitä enemmän rakentamista alueelle sijoittuu.

6 SUHDE VALTAKUNNALLISIIN, MAAKUNNALLISIIN JA YLEISKAAVALLISIIN TAVOITTEISIIN

Seutukaava ja alueen yleiskaava ovat 1990-luvun alusta, ja ne ovat ristiriidassa nykyisen kaavahankkeen kanssa. Nyt suunniteltu rakentaminen on aikaisempaa huomattavasti vähäisempää, noin 30 % 90-luvun alun rakennusoikeuksien määrästä. Koska rakentamista aiotaan vähentää näin runsaasti, esim. valtatie rinnakkaistietä, Rukan risteuksen eritasoristeystä ja alueen sisäisiä kokoojateitä ei tarvita.

Rukatunturin ympäristössä on jo niin paljon kaavoitettuja tontteja, että niidenkin toteutuminen vie aikaa 10-20 vuotta, riippuen talouden kehityksestä. Uusia tontteja ei ole järkevää tässä vaiheessa kaavoittaa entisten arvioiden pohjalta.

Rukan alueelle tullaan lähiaikoina laatimaan uusi yleiskaava, jossa koko alueen mitoitusta ja toteutusaikataulua yms. tullaan tarkastelemaan uudelta pohjalta.

Pohjois-Pohjanmaan Liitto on asettanut v-99 uuden maakuntakaavan alueidenkäytön tavoitteeksi mm. seuraavaa: Koillismaan luontomatkailuverkostoa kehitetään kansainvälisesti vetovoimaisena ja koillismaan erämaaluontoa ja -kulttuuria hyödynnetään alueen kehittämisessä.

Nämä tavoitteet edellyttävät alueen kansainvälisten vetovoimatekijöiden tunnistamista ja kehittämistarpeiden kartoittamista matkailuelinkeinojen kannalta.

7 SUUNNITTELUVAIHEET JA ESITETYT MIE- LIPITEET

7.1 Suunnittelun vaiheet

- **Neuvottelu 30.4.1999.** Tilaisuuteen osallistui Pohjois-Pohjanmaan Ympäristökeskus, Oulun tiepiiri, Kuusamon kunta, Ympäristötaito Oy sekä Arkton Suunnitteluryhmä Oy. Tilaisuudessa keskusteltiin Rukan alueen rakennuskaavojen muuttamisesta yleiskaavoiksi.
- **1. viranomaisneuvottelu 22.9.1999.** Tilaisuuteen osallistui Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus, Oulun tiepiiri, Kuusamon kunta, Ympäristötaito Oy ja Arkton suunnitteluryhmä Oy. Keskusteltiin Kesäjärven, Veskan ja Viipusjärvi-Salmilammen osayleiskaavojen tavoitteista ja mitoituksista.
- **Maapoliittinen seminaari 19.8.1999.** Kunnan luottamushenkilöt keskustelivat Rukan yleiskaavoituksen tavoitteista ja mitoituksista.
- Kesäjärven, Veskan ja Viipusjärvi-Salmilammen alueen **kaavoituksen yleisötilaisuus 19.11.1999.** Tilaisuuteen osallistui noin 50 maanomistajaa. Tilaisuudessa esiteltiin kunnan osayleiskaavoille asettamat tavoitteet, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tehdyt selvitykset sekä miten nykytilanne tai rakennuskaavassa suunniteltu tilanne muuttuu, kun alueelle laaditaan osayleiskaava. Lopuksi käytiin vilkas keskustelu. Tilaisuuden jälkeen maanomistajat voivat lähettää kuntaan tai kaavoittajalle kirjallisia kommentteja ja tavoitteitaan alueen ja omien maiden suunnittelusta.
- **Neuvottelu 2.12.1999** Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Kuusamon kunnan ja Ympäristötaito Oy:n kesken. Todettiin, miten osayleiskaavojen laatiminen on edennyt. Ympäristökeskus antoi ohjeita yleiskaavojen laatimista varten.
- **Työpalaveri 31.1.2000** eri alueiden osayleiskaavan laatijoiden kesken kaavojen merkinnöistä ja esitystavasta.
- **Työpalaveri 21.2.2000** eri alueiden osayleiskaavan laatijoiden ja Kuusamon kaupungin kaavoitusinsinöörin kesken.
- **Neuvottelu 28.2.2000** eri alueiden kaavanlaatijoiden ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen luonnonsuojeluosaston kesken. Neuvottelussa käytiin läpi alueelle laaditut ympäristöselvitykset.
- **Yleiskaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 20.3 – 18.4.2000.**
- **2. viranomaisneuvottelu 17.5.2000.** Tilaisuuteen osallistui Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen, Pohjois-Pohjanmaan Liiton, Oulun tie

piirin, Ympäristötaito Oy:n sekä Arkton suunnitteluryhmä Oy:n sekä kaupungin edustajat.

- **Työpalaverit** 17.8 ja 15.9.2000 Rukan alueen yleiskaavojen laatijoiden ja kaupungin kaavoitusinsinöörin kesken
- **Kesäjärven osayleiskaavaehdotus nähtävillä MRL 65§ mukaisesti 2.3-2.4.2001**, Alueelta saatiin 16 muistutusta, joista useassa pyydettiin enemmän rakennusoikeutta ja matkailupalveluja. Johtuen suuresta rakentamis-paineesta ja kaavamääräysten muuttamistarpeesta kaava päätettiin asettaa toisen kerran julkisesti nähtäville.
- **Yleiskaavaehdotus** asetettiin 2. kerran julkisesti nähtäville 2.3-2.4.2003. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Pohjois-Pohjanmaan Ympäristökeskuksesta, Kuusamon kaupungin tekniseltä ja ympäristölautakunnilta ja Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnalta. Yksityisiltä maanomistajilta saatiin 9 muistutusta. Muistutusten johdosta tehtiin vähäisiä muutoksia. Ympäristökeskus huomautti lausunnossaan rakennusoikeuden merkittävästä lisäämisestä suhteessa 1. ehdotukseen.
- **Neuvottelu ympäristökeskuksessa** 6.11.2003, missä rakennusoikeuden ylitys hyväksyttiin ja sovittiin mm. melu- ja rannan vihervyöhykeasioista.
- Moisasensuontien uuden liittymävarauksen johdosta pyydettiin kyseisen kohdan maanomistajalta suostumus kaavan muuttamiseen 28.1 mennessä. Alue on melualueetta. **Maanomistaja ei vastustanut kaavamuutosta.**
- **Kaupunginhallitus** hyväksyi kaavamuutoksen kokouksessaan 9.2.2003 ja lähetti sen kaupunginvaltuuston vahvistettavaksi.
- **Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kesäjärven osayleiskaavan** kokouksessaan 25.2.2004, § ____.
- Osayleiskaavan on saanut **lainvoiman** kunnanhallituksen päätöksellä ja kuulutuksella ____ .4.2004, § ____.

Suunnittelun vaiheet, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä eri kuulemisvaiheiden mielipiteet, muistutukset ja vastineet ovat erillisessä liiteraportissa "OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS".

8 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTEET

8.1 Kaavan sisältö ja ratkaisujen perustelut

8.11 Kokonaisrakenne ja mitoitus

Rakentamisen määrä ei juurikaan muutu aikaisemman rakennuskaavaluonnoksen mitoituksesta. Rakennuspaikat voidaan sijoittaa 1991 laaditun maisema- ja rakennettavuusselvityskartan mukaisille hyvillä alueille. Alueen maastomuodoista ja tilajaosta johtuen rakenteesta tulee melko hajanainen, vaikka rakentaminen on keskitetty kunkin tilan kohdalla yhteen alueeseen. Uutta tiestöä joudutaan rakentamaan noin 6 km ja vesihuoltoverkostoa lähes saman verran. Kesäjärven ranta on runsaimmin rakennettu alue, joten sinne on lisätty vain muutama uusi rakennuspaikka. Virkistysalueista ja reiteistä on muodostettu joka suuntaan jatkuvat verkostot.

Rakentamisen mitoituksessa suunnittelualueita on luokiteltu seuraavilla kriteereillä:

- etäisyys oleviin palveluihin ja Rukalle,
- etäisyys oleviin teihin ja ulkoilureitteihin
- etäisyys vesihuoltoverkostoihin.

Alueet on luokiteltu hyväksi, melko hyväksi, kohtalaiseksi ja etäiseksi ja niiden mitoituskerroimet ovat (8 RM)- 4 - 1- 0,75 - 0,5 x 1 loma-asunto/ 4ha. Jos alueella on kunnallistekniikka noin 200 metrin etäisyydellä, mitoituksen voi nostaa nelinkertaiseksi eli 1-0,5 l-as/ ha. 2. ehdotuksessa mitoitusperiaatetta muutettiin niin, että kaikki alle yhden olevat kertoimet nostettiin 1:ksi.

Rakentamisaikaisiin pohjautuvat mitoituskerroimet tiloille on määritelty sijaintikertoimen ja maanomistajakyselyn pohjalta. Kesäjärven ranta, jossa vesihuollon todettiin olevan välttämätön joka tapauksessa, on mitoitettu tilan toiveista riippumatta 1 loma-asunto / 1ha tilan pinta-alasta. Samoin alueen pohjoisosassa olevan verkoston ympäristö. Jos alueelle rakennetaan tai on jo rakennettu vesihuolto, kaikkien on siihen liityttävä, jotta rakentaminen ja käyttö olisi taloudellisesti kannattavaa.

Moisasenlammen eteläpuolinen tila 17:10 on mitoitettu hajarakentamisella 1 lay/4ha, mutta toteutettava vesihuollolla. Alue on melko helposti liitettävissä Kesäjärven rantaan tulevaan verkostoon.

Moisasensuon eteläpuolisen harjanteen maanomistajat toivovat enemmän rakentamista. Heidän tiloilleen on esitetty vesihuollon rakentamista, mikä mahdollistaa korkeamman mitoituksen 1 lay/1 ha.

Matkailupalveluita toivoi 7 maanomistajaa. Niiden mitoitus on määräytynyt Veskan alueella toteutetun tilan rakennusoikeutta mukailleen 1 lay/0,5 ha. Kukin loma-asuntoyksikkö vastaa 150 k-m².

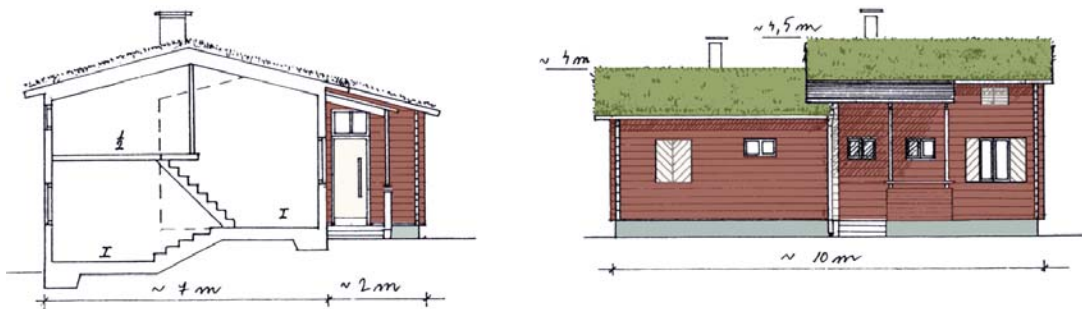
Tavanomaista, harvan loma-asutuksen aluetta ilman verkostoja on suunnittelualueen reunoille.

Tämän osayleiskaava-alueen rakentamisen kokonaismäärä **50 790 k-m²** on hieman suurempi kun 90-luvun rakennuskaavaluonnoksen rakennusoikeus, jo

ka oli 46 000 k-m². Nyt alue on kuitenkin laajempi ja rakennusoikeudesta noin 9 000 k-m² sijoittuu laajennusalueelle. Lisäksi puolet RM-alueiden rakennusoikeudesta, 8500 k-m², on ehdollista, ei välttämättä toteutuvaa. Lähes koko alueella rakentamisen ehtona on koko tilaa tai aluetta koskevan toteuttamissuunnitelmien laatiminen.

8.12 Loma-asuntoalueet RA ja RA-1

Tavallista, harvaa ”yhdenperheen” loma-asutusta **RA** on osoitettu etäisimmän vyöhykkeen tiloille. Näitä rakennuspaikkoja, joille voidaan myöntää rakennuslupa suoraan tämän yleiskaavan perusteella on **34 kpl** joista 3:lle on jo rakennettu. Kullekin tontille voidaan rakentaa 120 k-m², yhteensä **4080 k-m²**. Rakennuspaikat on sijoitettu ensisijaisesti maisemallisesti parhaille kumpareille ja toissijaisesti olevan tiestön varteen. 16 kpl tonteista sijoittuu melko lähelle, noin 200 m päähän, olevasta tai suunnitellusta vesihuoltoverkostosta. 18 tonttia sijoittuu niin etäälle verkostoista, ettei niiden liittäminen vesihuoltoon ole taloudellisesti järkevää. Nämä rakennuspaikat tarjoavat rauhallista eräympäristöä kaukana naapureista. Tonteille tulee rakentaa omat tai ryhmäkohtaiset kaivot ja jäteveden pienpuhdistamot.



Alueet, jotka ovat lähellä olevaa vesihuoltoverkkoa tai tulevaa verkostoa, kuten Kesäjärven ympäristö, on merkitty **RA-1** loma-asuntoalueiksi, jossa voidaan rakentaa nelinkertaisella tehokkuudella 1 loma-asunto/1ha tilan pinta-alaa kohti. Myös ne maanomistajat, jotka ovat toivoneet enemmän rakentamista, on liitetty laajennettavan vesihuoltoverkoston piiriin, mikäli tila on sijainnut kohtuullisella etäisyydellä. Tätä mitoitus on käytetty eniten, kaikkiaan on syntynyt **33 tilalle 169** laskennallista loma-asuntoyksikköä. Kunkin yksikön rakennusoikeus on 150 k-m² eli yhteensä **25 410 k-m²**.

Rakennuspaikat on sijoitettu maisemallisesti parhaille paikoille järvien lähetyville ja kumpareiden laelle, mistä on komeat näkymät Rukatunturin suuntaan. Lähes kaikkiin alueisiin joudutaan rakentamaan uudet tiet ja niiden yhteyteen vesihuolto. Kesäjärvellä on pieni jakokunnan yhteispalsta, mihin on osoitettu uimaranta, venevalkama ja nuotiopaikka.

Näille alueille on maanomistajan laadittava toteuttamissuunnitelma koko tilan rakentamisesta, ennen kuin tilalle voidaan rakentaa ensimmäistäkään loma-asuntorakennusta. Myös vesihuoltoon on liityttävä ennen toisen loma-asunnon rakentamista.

8.13 Matkailupalvelualueet RM ja yhteisöjen ja yritysten loma-asunto alueet RA-2

Seitsemän maanomistajaa on ilmoittanut haluavansa rakentaa alueelle matkailupalveluita. Alueista kuusi sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan Moisasensuontien tuntumaan ja yksi erilleen Kesäjärven etelärannalle, missä se liittyy Veskan alueelle rakennettavaan matkailupalveluiden vyöhykkeeseen. Alueista etäisimmät ovat Moisasenlammen pohjoispuolella olevan kantatilan 11 kaksi tilaa. Alueelle on rakennettu vesihuolto ja sieltä on komeat näkymät Rukatunturin suuntaan, mikä puoltaa alueen kaavoittamista matkailukäyttöön etäisemmästä sijainnista huolimatta. Tien pohjoispuolella oleva tila on liitetty kaava-alueeseen ja sillekin on osoitettu matkailupalvelujen rakennusoikeutta. Lähempänä valtatieä olevat RM-alueet kantatiloilla 46 ja 48 on helppo liittää olevaan vesihuoltoverkkoon, sillä linja kulkee toisen tilan läpi ja toiseen ne voidaan kaivaa Kesäjoen alavia rantaniittyjä ja –soita pitkin. Kesäjärven eteläpuolella oleva kantatila 18 sijaitsee melko kaukana olevista vesihuoltoverkostoista, mutta alueelle verkosto tulee rakentaa joka tapauksessa järven veden laadun turvaamiseksi.

RM-alueen rakennusoikeus on jaksotettu kaavamääräyksellä siten, että puolet saa rakentaa ilman palvelu- ja yhteiskäyttötiloja. Kun rakennusoikeus ylittyy, on yhteistiloista rakennettava vähintään 2/3, jonka jälkeen loput rakennusoikeudesta voidaan rakentaa. Tällä on haluttu varmistaa alueiden käyttö matkailuun ja estää rakennusoikeuden ”hamstraaminen varmuuden vuoksi”. Jos maanomistajan suunnitelmat muuttuvat, ja hän ei haluakaan rakentaa matkailupalveluja, hän voi kuitenkin käyttää saman verran rakennusoikeutta kuin RA-1 alueilla. RM-alueille tulee laatia koko aluetta koskeva toteuttamissuunnitelma ennen rakentamisen aloittamista. Koko alue on liitettävä vesihuoltoverkostoihin ennen toisen loma-asunnon rakentamista.

8 RM-tilalla on rakennusoikeutta yhteensä **8530 / 17 000 k-m²**. Maksimioikeudesta yhteis- ja palvelutilojen osuus on 2550 k-m². Loma-asuntojen keskikoko on 75 k-m², jolloin alueille voidaan rakentaa **114-192 loma-asuntoa**.

Yritysten ja yhteisöjen loma-asuntoalueita **RA-2** on **13 tilalla** Kesäjärven lähistöllä ja yksi Moisasensuontien valtatieliittymän pohjoispuolella. Alueet on tarkoitettu yhteisöjen ja yritysten edustus-, virkistys- ja majoitustiloja varten. Tiloista yksi on jakokunnan ja muut erilaisten yritysten tai yhteisöjen omistuksessa. Rakennusoikeutta tiloilla on yhteensä **4 300 k-m²** (150-300-600 k-m²) Alueiden mitoitus on 1 loma-asuntoyksikkö / 0,5 ha eli mitoitus on kaksinkertainen muihin vesihuollon piirissä oleviin RA-1 alueisiin verrattuna. Kukin las-kennallinen yksikkö vastaa 150 k-m² rakennusoikeutta.



8.14 Virkistysalueet ja ulkoilureitit VL, MU-1

Kesäjärven alueelle on merkitty kuusi lähivirkistysaluetta VL vesistöjen rannoille. Neljä aluetta sijoittuu matkailupalvelujen yhteyteen ja kaksi loma-asuntotonttien yhteyteen Moisasenlammella. Koska Moisasenlampi on suon ympäröimä ja kovaa rantaa on hyvin vähän, rakentamista ei ole voitu osoittaa omarantaisena. Omarantaisuus olisi riittänyt muutamalle tontille ja taustalle kaavoitettavat tontit olisivat selkeästi olleet toisen luokan tontteja, joiden kysyntä olisi jäänyt heikoksi ilman rantaan pääsyn mahdollisuutta. Rannan VL-lähivirkistysalueelle voidaan rakentaa kantatilan tai lähistön tonttien yhteinen rantasauna, uimaranta, nuotiopaikka, venevalkama ja pieni peli- tai leikkikenttä. Rantasauna saa olla kooltaan enintään 50 k-m². Nämä toiminnot parantavat loma-asuntojen kesäkäyttömahdollisuuksia. Kesäjärven ja Moisasenlammen ympäristöt ovatkin tyypiltään selvästi ympärivuotiseen lomailukäyttöön sopivia.

Kesäjärven alueen keskeisimmät osat on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. **MU-1** merkinnällä korostuvat alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, eli tällä alueella ojittamat suot ja veden valumasuunnat.

Kesäjärven alueella ei ole rakennettuja **ulkoilureittejä tai latuja**. **Moottorikelkkareitit** on rakennettu sähkölinjan alle ja Kesäjoen laaksoon. Ohjeelliset uudet reitit on merkitty kiertämään alueen sisällä niin, että ne sivuavat useimpia korttelialueita. Hiihtoladut on pyritty sijoittamaan mahdollisimman etäälle olevista moottorikelkkareiteistä melun ja vaaratilanteiden välttämiseksi. Risteämispaikat on pyritty sijoittamaan siltojen yhteyteen, missä eritasoliittymät voidaan kohtuullisin kustannuksin järjestää. Muualla risteämispaikat valitaan niin, että niissä on riittävän pitkät näkymät. Reittien tarkka paikka maastossa määräytyy tarkemmassa reittisuunnitelmassa joka voidaan tehdä kunnan tai maanomistajien toimesta. Tärkeää on liittää alueelliset reitit jo oleviin kuntolatu ja vaelluslatuverkostoihin. Valtatien alituskohta on Talvijärven kohdalla.



Olevat polut ja kärrytiet soveltuvat hyvin ulkoilureiteiksi.

8.15 Liikenne- ja tekninen huolto

Kesäjärven alue sijoittuu **valtatie 5** länsipuolelle suoraan Rukatunturin ja sinne johtavan tieliittymän kohdalla. Valtatieltä on suunnittelualueelle kaksi liittymää. Toinen Moisasensuontien paikallistieliittymä ja toinen yksityistieliittymä Rukan risteyksen kohdalla. **Rukan liikennejärjestelmäsuunnitelma** on tekeillä ja 25.3.2003 päivätyssä luonnoksessa Moisasensuontien liittymää (uusi tie) on siirretty hieman pohjoiseen päin liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Suunnitelmassa panostetaan kevyen liikenteen yhteyksien , liittymien turvallisuuden ja välityskyvyn parantamiseen.

Alueen asutusrakenne on pyritty sijoittamaan ensisijaisesti olevan tieverkoston piiriin tai mahdollisimman lähelle niitä. Uusia kokoojateitä tai valtatie rinnakaisteita alueelle ei ole suunniteltu. Kesäjärven ympäri piirretty tie on merkitty alueen ainoaksi **kokoojatieksi**, vaikka sekin on sekä linjaukseltaan että leveydeltään tonttien tapainen.

Alueen keskelle sijoittuville tiloille on jouduttu suunnittelemaan melko pitkät **tonttitiet**, koska rakentaminen on haluttu sijoittaa maisemallisesti houkuttelevimmille paikoille esim. Kesäjärven länsipuolella oleville kumpareille, joille on noin 300 m etäisyys olevista teistä.

Teiden rakentaminen tapahtuu aina maanomistajien kustannuksella mutta erillisellä sopimuksella kunta voi ottaa ne rakennettavakseen. Tierakentamisen kustannuksista on kantatilakohtainen arvio sivulla 10. Tiloittain kustannukset rakennuspaikkaa kohti vaihtelevat suuresti.

Liikenteen **melualueet** ulottuvat valtatie varrella kolmelle tontille, joista yksi on matkailupalveluille. Meluntorjuntatarve-merkintä osoittaa, että näillä tonteilla ulkotilojen ja rakennusten rakenteelliseen melusuojaukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ensisijaisesti suositellaan rakennusten ja aitojen rakentamista niin, että ne suojaavat oleskelupihaa melulta. Myös muuri ja meluvalliyhdistelmä, joka maisemoidaan istutuksilla, on mahdollinen.

Vesihuollon suunnittelutarvealuetta st-1 on Kesäjärven ympäristössä. Rakennusoikeus on mitoitettu siten, että se vaatii keskitetyn vesi- ja viemärihuollon, ja alueelle ei voida rakentaa lisää ilman vesihuollon yleissuunnitelmaa ja talokohtaisia liittymiä.. Rakennuskaavoituksen yhteydessä 1992 laadittiin vesihuollon yleispiirteinen suunnitelma, joka on kunnan ja Kuusamon vesiosuuskunnan käytössä. Suunnitelma vaatii nyt täydentämistä ja tarkentamista uuden kaavan mukaiseksi.

Maanomistajien tulee teettää suunnitelma omalla kustannuksellaan yhteistyössä Kuusamon vesiosuuskunnan kanssa.

9. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA

Osayleiskaava toteutuu rakentamisen myötä seuraavien 10 – 20 vuoden aikana riippuen talouden ja varallisuuden yleisestä kehityksestä sekä maanomistajien myynti- ja rakentamishalukkuudesta. Tällä alueella suuri osa maanomistajista haluaa rakentaa loma-asunnon omaan tai lasten käyttöön. Matkailupalvelujen kehittäjiä on kuitenkin suhteellisen paljon, johtuen alueen keskeisestä sijainnista suhteessa Rukan lähipalveluihin ja asutukseen.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jonka puitteissa tarkemmat asemakaavat tai toteuttamissuunnitelmat on tehtävä. Tällä alueella suoraan yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut vain 34:lle loma-asunnolle RA. Kaikkeen muuhun rakentamiseen tarvitaan tilakohtainen tai aluekohtainen toteuttamissuunnitelma, joka vastaa sisällöltään asemakaavaa. Kesjäjärven rannalla rakennusten sijoittelu voidaan suunnitella tilakohtaisesti, mutta tiestön osalta olisi järkevää ajatella laajempia kokonaisuuksia. Keskeinen alue on määrätty suunnittelutarvealueeksi, jolle on laadittava kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Samassa suunnitelmassa on järkevää esittää sekä vesi- ja viemäriverkosto että maastossa tarkemmin tutkitut tielinjaukset. Muualla teiden ja vesihuollon rakentaminen ja suunnittelu on maanomistajan tilakohtaisesti hoidettava. Sekä viemäriin että teiden rakentaminen on tehtävä harkiten, sillä niiden huolellinen linjaus vaikuttaa ratkaisevasti lähiympäristön viihtyisyyteen ja vetovoimaan. Ne tulisi toteuttaa mahdollisimman vähän maastoa muuttaen, kaapeana ja luonnollisen maanpinnan tasossa.

Maankäyttösuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä siitä loma-asuntojen alueesta, jolle rakennushanketta suunnitellaan. Suunnitelmassa on esitettävä alueelle tulevien toimintojen luonne, rakentamisen liittyminen ympäristöön, tiet ja reitistöt, oleskelualueet ja lähivirkistysalueiden tai ulkoilualueiden käyttö. Lisäksi on esitettävä rakennusten määrä, massoittelu ja kerrosluku sekä alueen pääasialliset julkisivumateriaalit, luonnontilaisena säilytettävät alueen osat ja ohjeita piha-alueen käsittelystä ja rakentamisesta. Alueelle tulevien ulkoilureitistöjen kannalta on tärkeää rakennusten piiloutuminen metsäkasvillisuuden lomaan ja rakennusten luonteva sijoittuminen maastomuotoihin.

Osayleiskaavassa asetettujen tavoitteiden toteuttamista on seurattava ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin suunnitelman uudistamiseksi. Maankäytön suunnittelu on osa kuntasuunnittelua ja valtuuston tulisikin valtuustokausittain tarkistaa, voivatko toiminnat toteutua yleiskaavan puitteissa.

Esimerkkejä loivaan rinteeseen sijoittuvista loma-asuntotyypeistä

