KUUSAMON KAUPUNKI

PULKKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

LUONNOS 10.3.2021
EHDOTUS 30.9.2021
HYVÄKSYTTY YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNASSA .. 202… § …

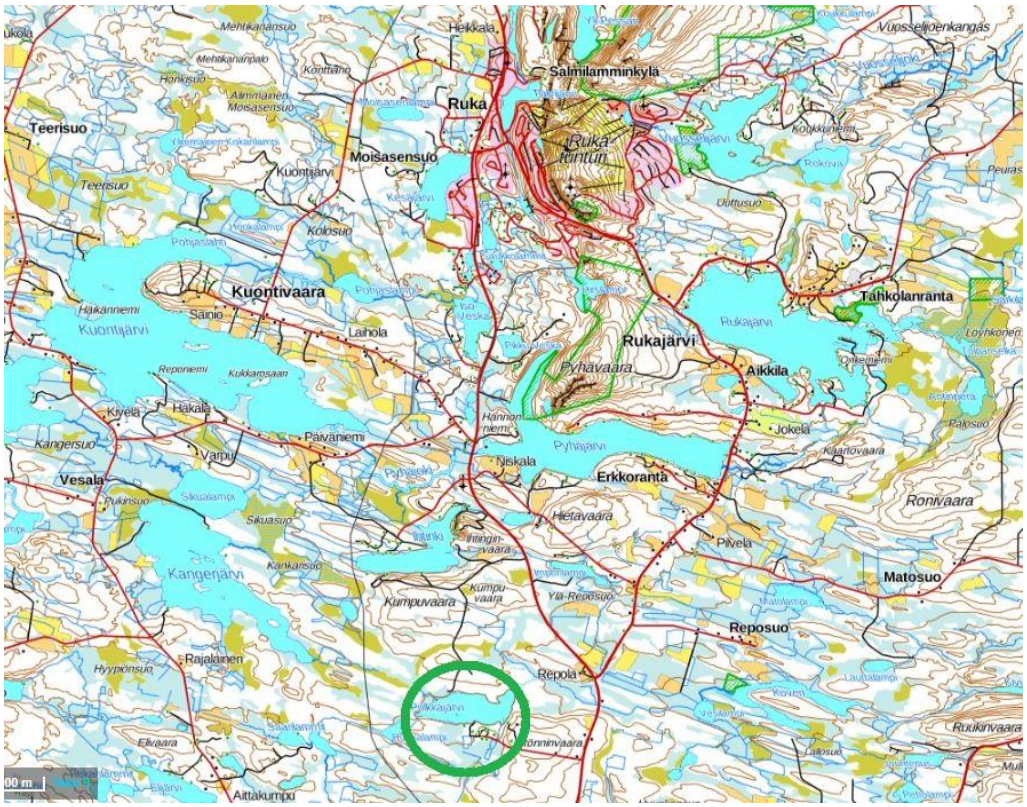


www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

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 9
3.1.4 Maanomistus 10
3.1.5 Muinaismuistot 10
3.2. Suunnittelutilanne **11**
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **15**
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve **15**
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset **15**
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö **15**
4.3.1. Osalliset 15
4.3.2. Vireilletulo 16
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 16
4.3.4. Viranomaisyhteistyö 16
4.4. Asemakaavan tavoitteet **16**
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet 16
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet 17
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset **17**
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi 17
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet 18
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 18
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 20
Vaikutukset talouteen 21
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen 21
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin 21
Vaikutukset kulttuuriin 22
Muut kaavan merkittävät vaikutukset 22
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 22
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS **24**
5.1. Kaavan rakenne **24**
5.1.1. Mitoitus 24
5.1.2 Palvelut 26
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen **26**
5.3. Aluevaraukset **26**
5.3.1. Korttelialueet 26
5.3.2. Muut alueet 26
5.4. Kaavan vaikutukset **26**
5.5. Ympäristön häiriötekijät **26**
5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset **26**
5.7. Nimistö **27**
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **27**
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat **27**
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus **27**
6.3. Toteutuksen seuranta **27**
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA **30**



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI
305-411-83-14
305-411-186-8

PULKKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS EM. KIINTEISTÖILLE

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 10.9.2020
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 29.4.-28.5.2021
- YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ 22.9.2021 § 113
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ …202 …
- KUUSAMON YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS .. 202 … § … KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

Kuvat: Kimmo Mustonen 2.9.2018, 30.4., 23.6. ja 29.7.2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laajentaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta v. 2020 keväällä. Sitä ennen on käyty keskusteluja nykyisen Pulkkajärven ranta-asemakaavan muutoksesta, mutta hanke ei lähtenyt liikkeelle eikä siihen nyt maanomistajilla ole tarvetta.

Muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 10.9.2020. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.4.-28.5.2021. Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti ehdotuksen asettamisesta nähtäville 22.9.2021 § 113. Kaavaehdotus oli nähtävillä … 202 …. Lautakunta hyväksyi kaavan … 202 … § ….

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaava noudattaa Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaavan periaatteita siten muuttuneena, että alueen itäosa on vain lomarakentamiseen osoitettua. Alue on Kuusamon keskustaajaman ja Rukan matkailualueen välialueella. Pulkkajärven etelärannalla on pitkään käytössä ollut Holiday Clubin Pulkkajärven matkailualue. Latu-, kelkka- ym. reitit kulkevat alueen lähellä.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta vesi- ja viemärihuollosta ainakin osalla aluetta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on hyvin matkailu- ja lomarakentamiseen soveltuvaa rantamaastoa, jonka rakennuskelpoisuus on kohtuullisen hyvää. Alue on Kuusamon ja Rukan matkailukeskuksen puolivälissä ja latu-, moottorikelkka- yms. reitit ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen lähellä on Holiday Clubin Pulkkajärven lomakylä.

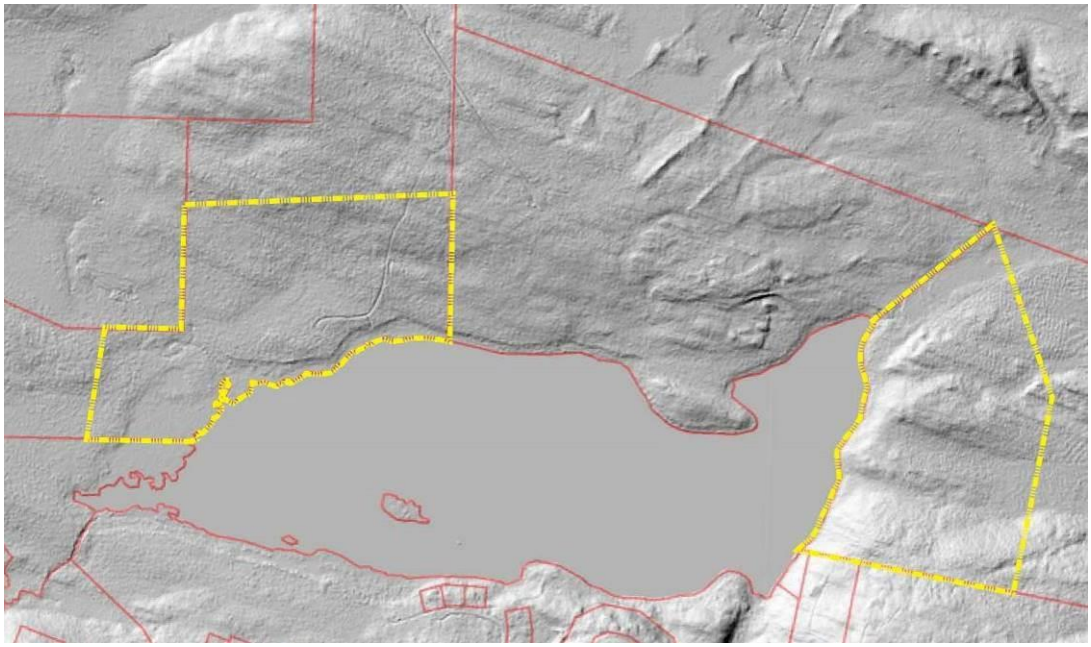


Kuva 2 Lomakylän rakennuskantaa. Kaava ei koske tätä aluetta

3.1.2 Luonnonympäristö

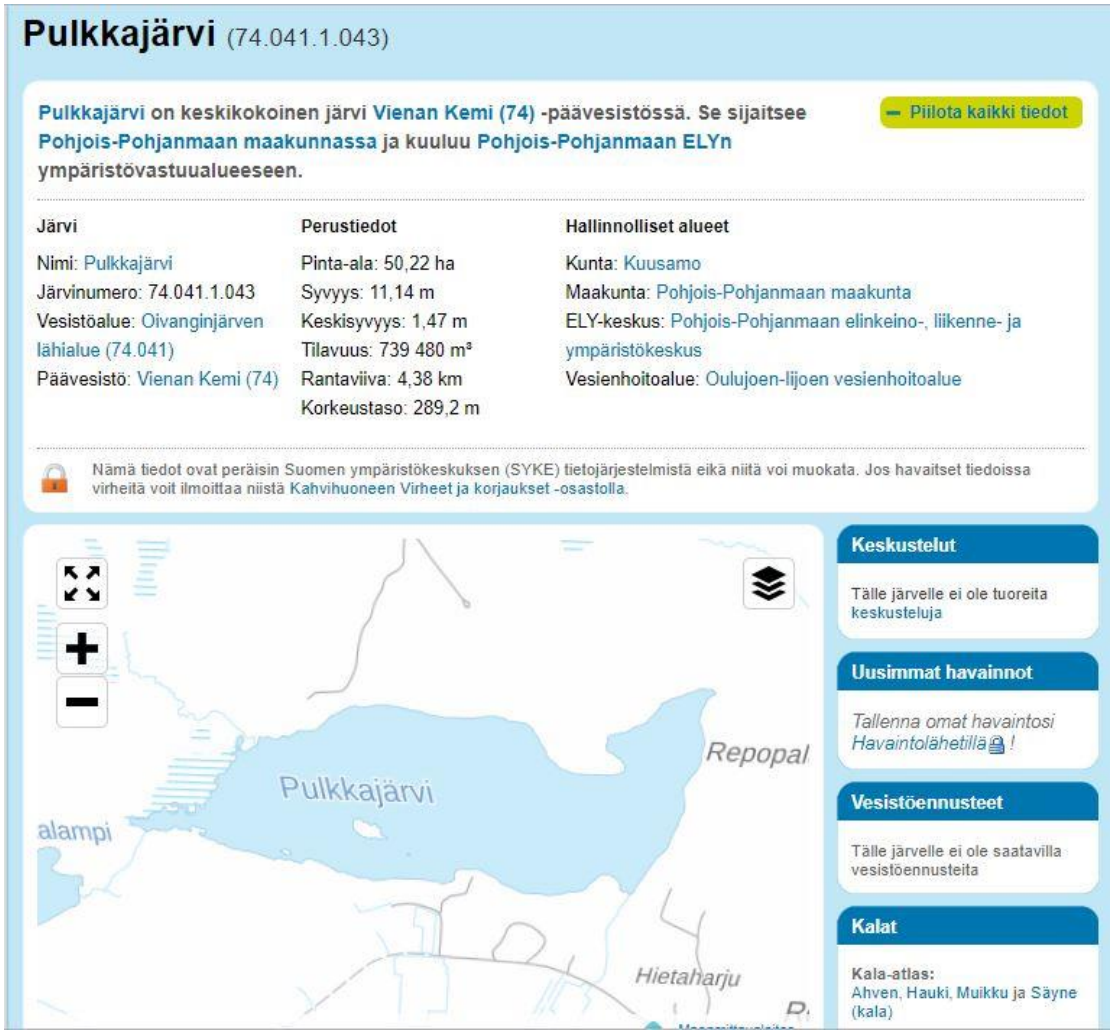
Kangasmaa-alueet ovat havupuuvaltaista, tuoretta tai kuivahkoa kangasta. Rannat ovat kohtuullisesti rakentamiskelpoisia itäosaa lukuunottamatta. Alue on pinnanmuodostukseltaan varsin tasaisesti järventasosta nousevaa. Alueen luonto-olot selviävät selostuksen kartoilta ja valokuvilta sekä muinaismuisto- ja luontoselvityksistä.

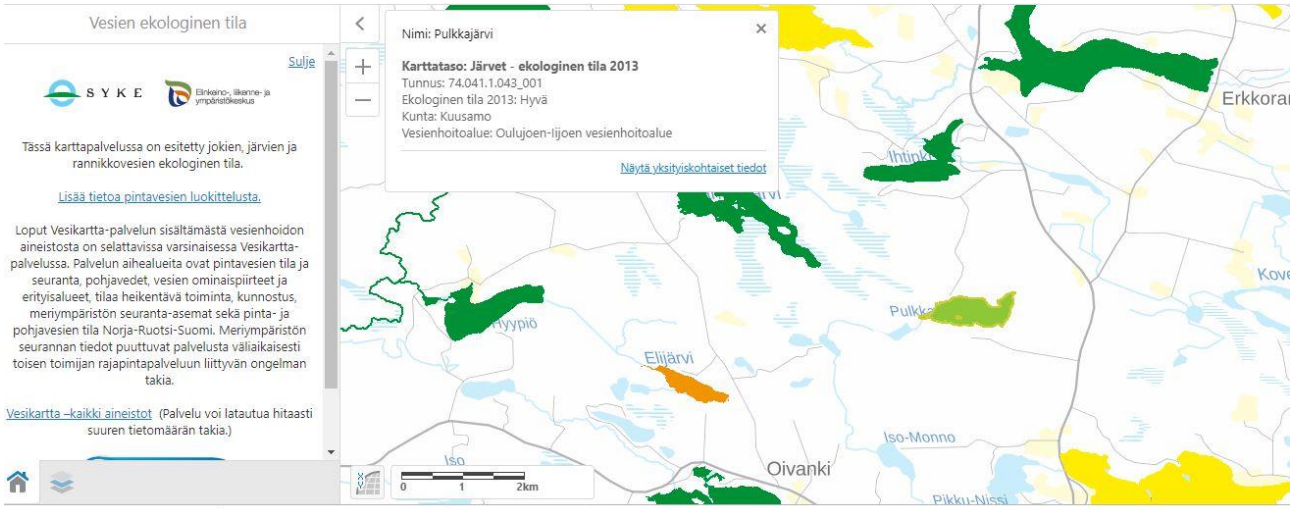
Korkeuserot vaihtelevat kaava-alueella Pulkkajärven n. 289 m tasosta n. 314 m tasoon alueen itäosan eteläreunalla. Paikkatietoikkunan rinnevarjostetiedot ovat seuraavassa kuvassa.



Kuva 3 Paikkatietoikkunan rinnevalovarjoste

Ohessa on Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Suomen järvien Järvi&Meriwiki –tietokannan tietoja Pulkkajärvestä sekä järven vedenlaatua koskevat tiedot.

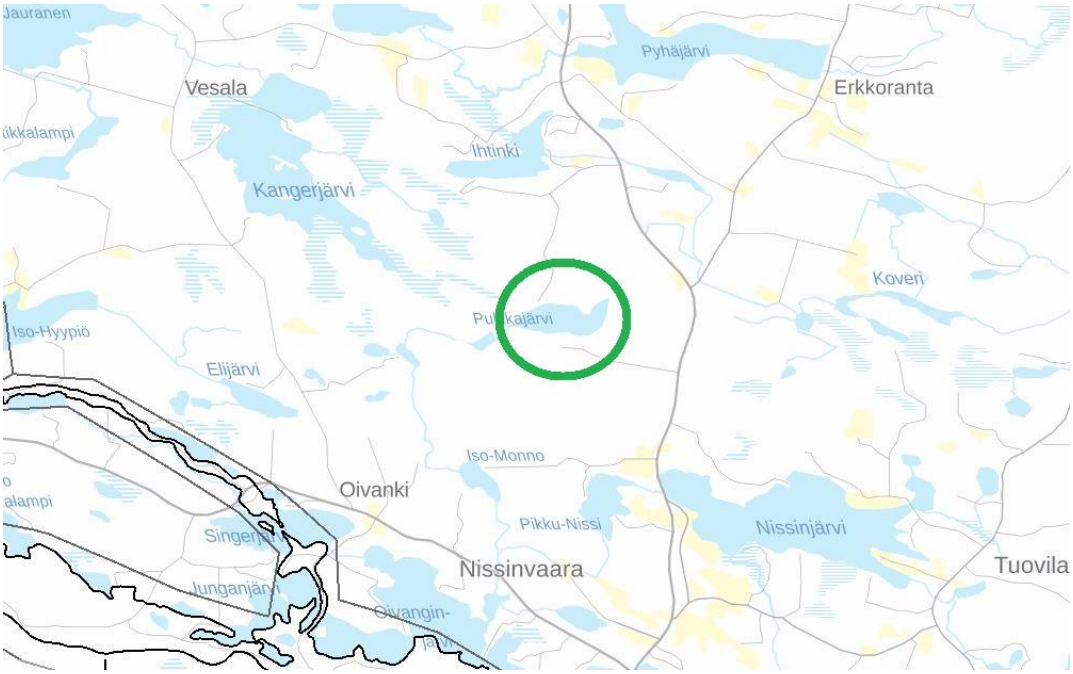




Kuva 4 Järviwikin ja SYKE:n vedenlaatukartan tiedot Pulkkajärvestä. Pulkkajärven tila on hyvä. Vihreällä kuvattujen tila on hyvä ja keltaisella esitetyt tyydyttäviä. (valinnasta johtuen Pulkkajärven väri poikkeaa muista vihreistä)

Alue ei kuulu arvokkaisiin kallioalueisiin (”Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Pohjois-Pohjanmaalla”, alueellinen ympäristöjulkaisu 203), maisema-alueisiin (”Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet”, P-P liitto) 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).

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen eteläpuolella on Kirkonkylän tärkeä pohjavesialue. Kartta on ohessa.



Kuva 5 Lähistön pohjavesialue. Kaava-alue vihreän ympyrän sisällä



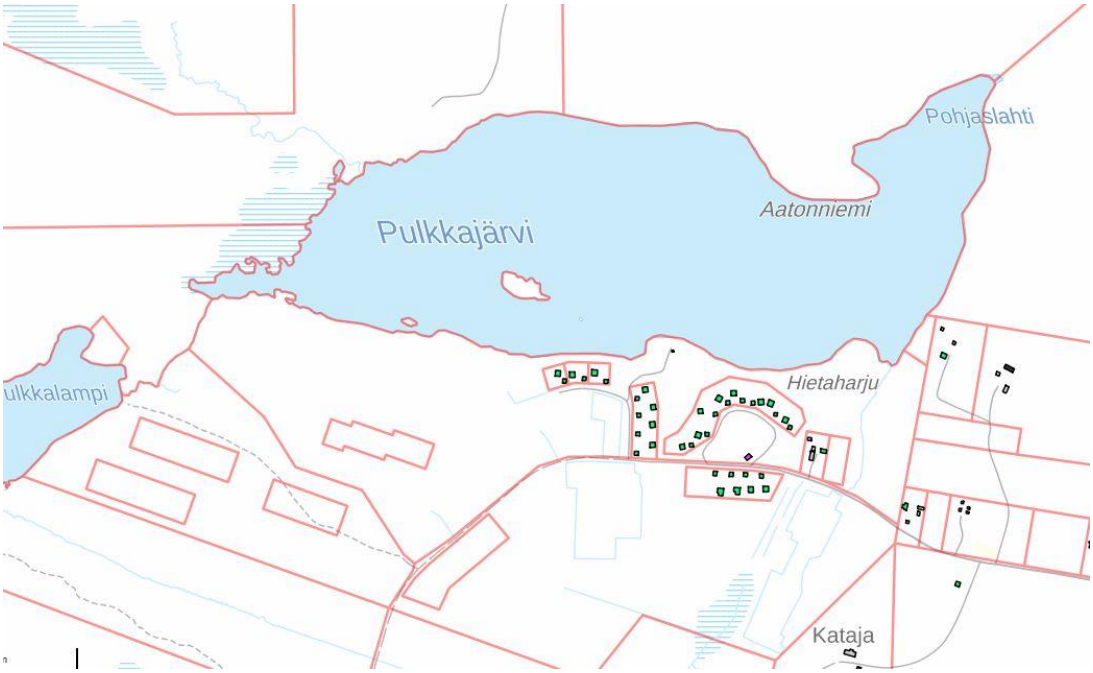




Kuva 6 Järven luoteiskulmaan Lauantaisuolta tuleva puro vapun ja juhannuksen aikoihin

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan laajennusalue on rakentamaton. Järven eteläpuolella on Holiday Clubin Pulkkajärven kohteen tiivistä rakennuskantaa. Muutoin järven ympärillä on jonkin verran asuin- ja lomarakennuksia. Alueen eteläpuolella on vesi-, viemäri- ja sähköverkosto. Ohessa on lähialueen kaikki rakennukset esitettynä.



Kuva 7 Paikkatietoikkunan rakennustilanne ja kiinteistöjaotus



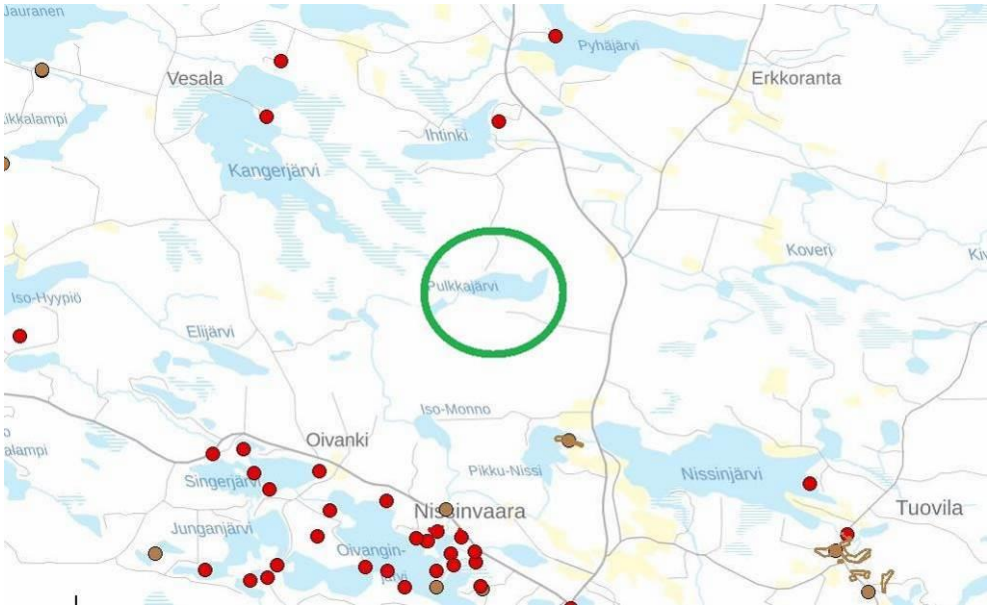
Kuva 8 Laajennusalueen itäosan eteläpuolella oleva lomarakennus

3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on yksityisten omistuksessa ja käsittää seuraavat kiinteistöt:
305-411-83-14 ja 305-411-186-8

3.1.5 Muinaismuistot

Muinaismuistot on selvitetty ja tiedot esitetty erillisellä raportilla. Kohteita ei löytynyt. Lähialueen aiempien löytöjen sijainti on esitetty oheisella kartalla.



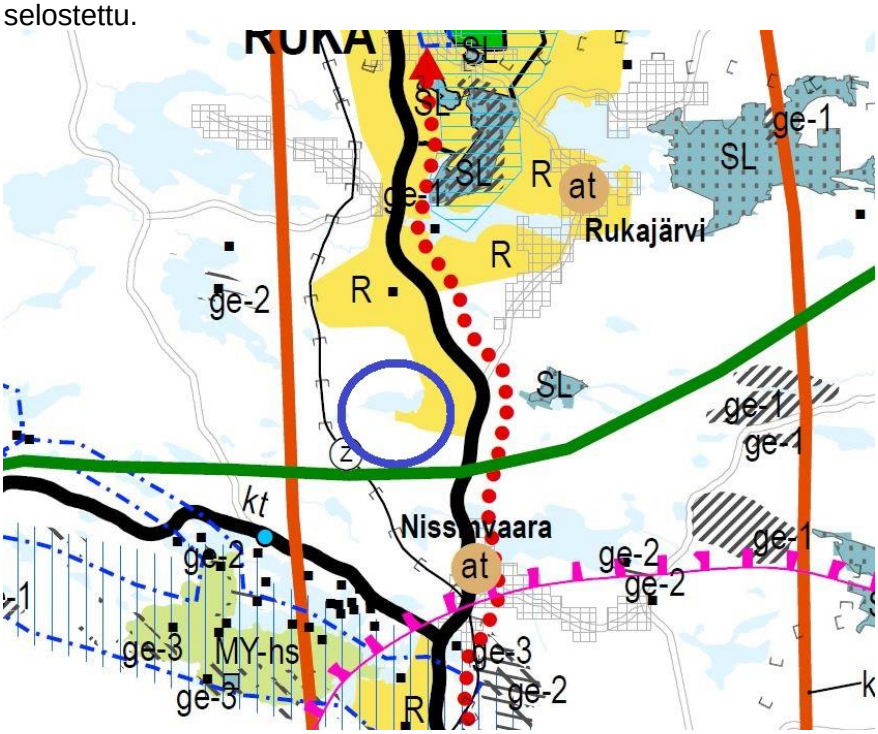
Kuva 9 Lähistön muinaismuistot

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

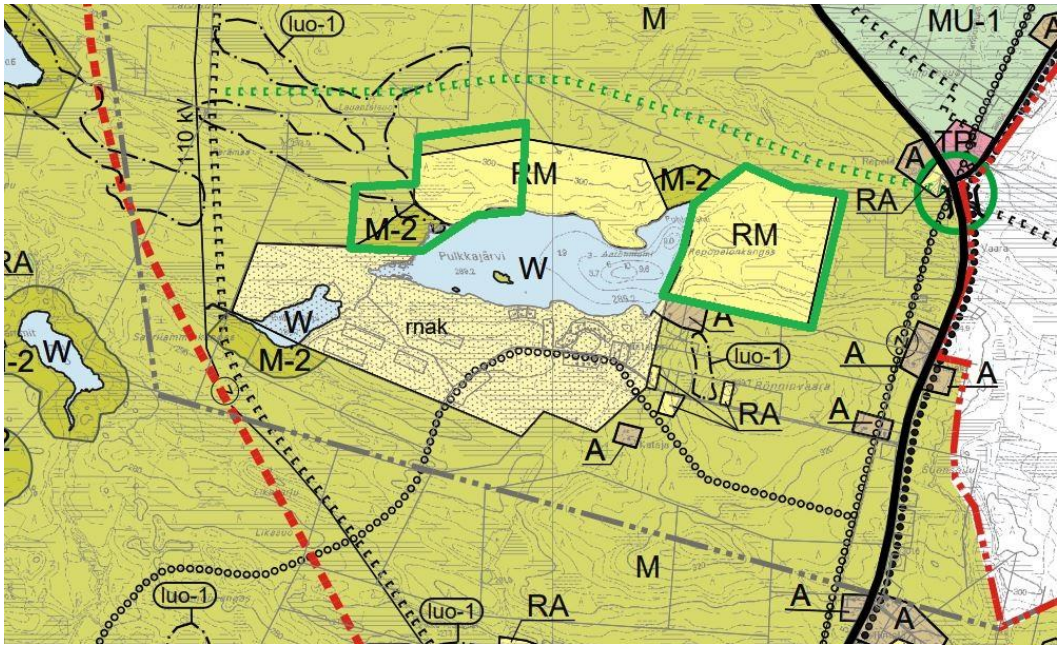
Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. Siinä alueella ei ole erityisiä varauksia. Maakuntakaava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

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



Kuva 10 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Muutosalue violetin ympyrän sisällä

Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.9.2018 § 45. Alueille on merkitty matkailupalvelujen aluetta (RM) sekä maa- ja metsätalousalueita (M, M-2).



RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja sekä muita yleiseen käyttöön tarkoitettuja loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia.
Uudisrakentaminen RM-alueella tulee selvittää asemakaavoituksella.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Metsänhoitotoimenpiteitä suunniteltaessa tai suoritettaessa on otettava huomioon alueella sijaitsevat ulkoilu- ja retkeilyreitit.

Alueeseen voi sisältyä metsälain 10 §:n mukaisia tärkeitä elinympäristöjä.

Alueelle saadaan sijoittaa yksi rakennuspaikka jokaista alkavaa 5 ha kohti emäkiinteistön (23.9.1985 kiinteistöjaotus) rakennuskelpoista maata.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m2.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus loma-asunnolla on 170 k-m2 ja pysyvällä 300 km2. *)

Rakentaminen ei saa muodostaa MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

M-2

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.
Myönnettäessä poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesti yleiskaavan M-2 alueella ranta-alueiden suunnittelutarpeesta määräytyy mitoitus vesistön koon ja kestokyvyn mukaan.
Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus lukuun ottamatta puiden kaatamista.
Suositukset:
Metsänhoidossa on otettava huomioon alueen maisema-arvot Hyvän metsänhoidon suositusten mukaisesti. Rantavyöhykkeelle on varmistettava riittävä suojavyöhykkeen muodostuminen.
Hakkuuaukeiden kohdalla tulee pyrkiä jättämään suojapuustoa rakennuspaikkojen ympärille.
Uudistushakkuissa toimenpiteinä on käytettävä ensisijaisesti kaistalehakkuita ja pienaukkohakkuita.
Avohakkuissa on jätettävä säästöpuuryhmiä.

MOOTTORIKELKKAILUREITTI.

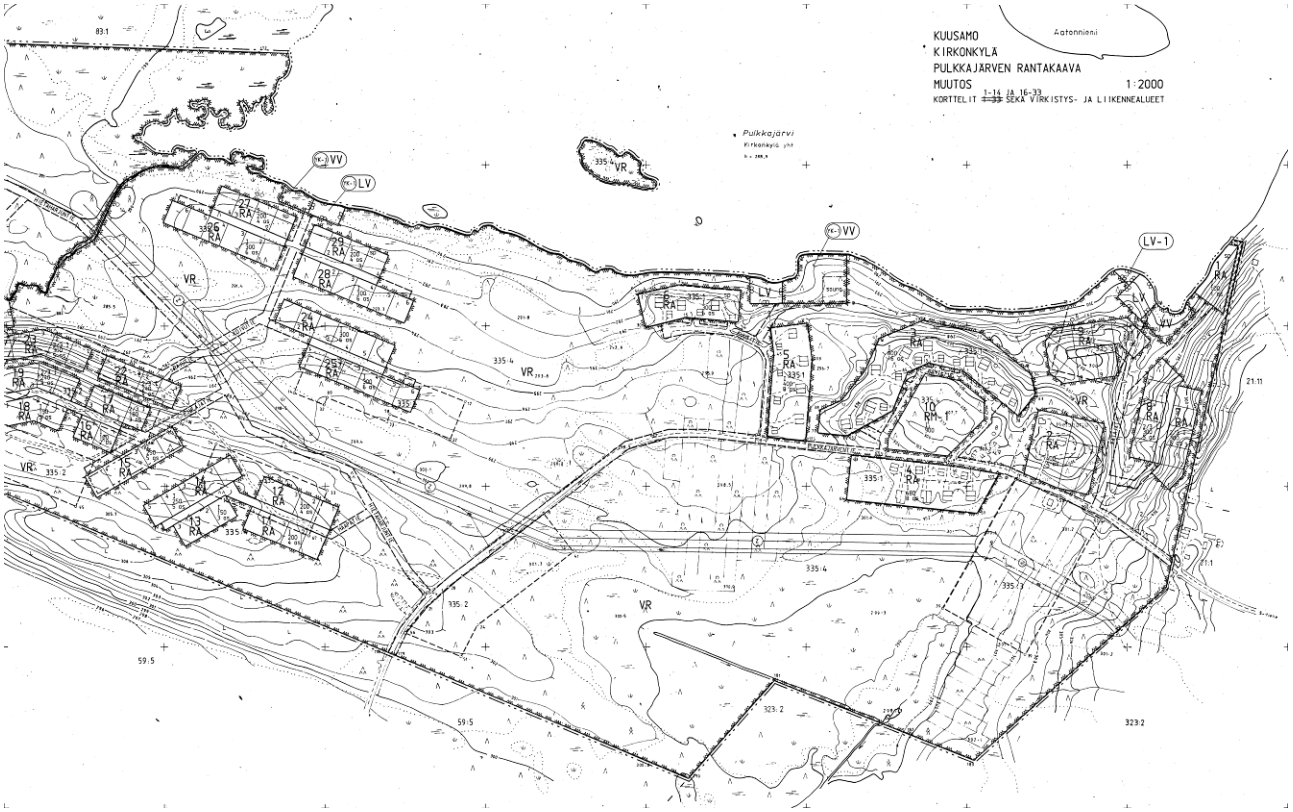
UUSI MOOTTORIKELKKAILUREITTI.

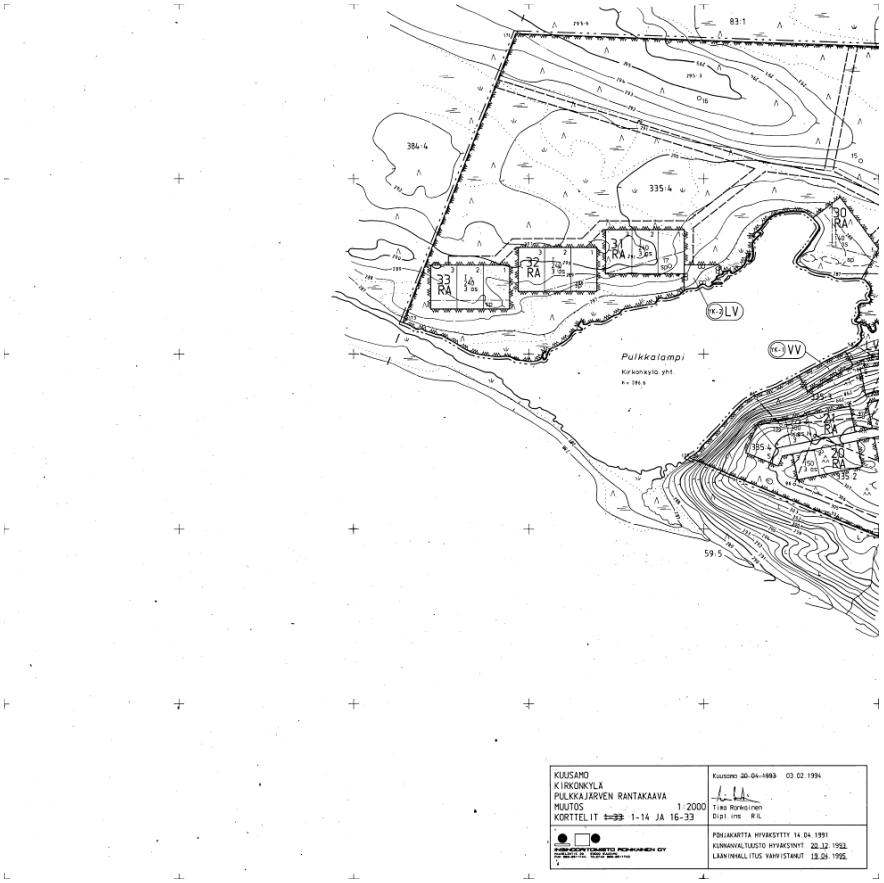
rnak

VAHVISTETUN HYVÄKSYTYN RANTA-ASEMAKAAVAN RAJAUS.

Kuva 11 Ote Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavasta ja sen merkinnöistä alueella ja sen lähellä

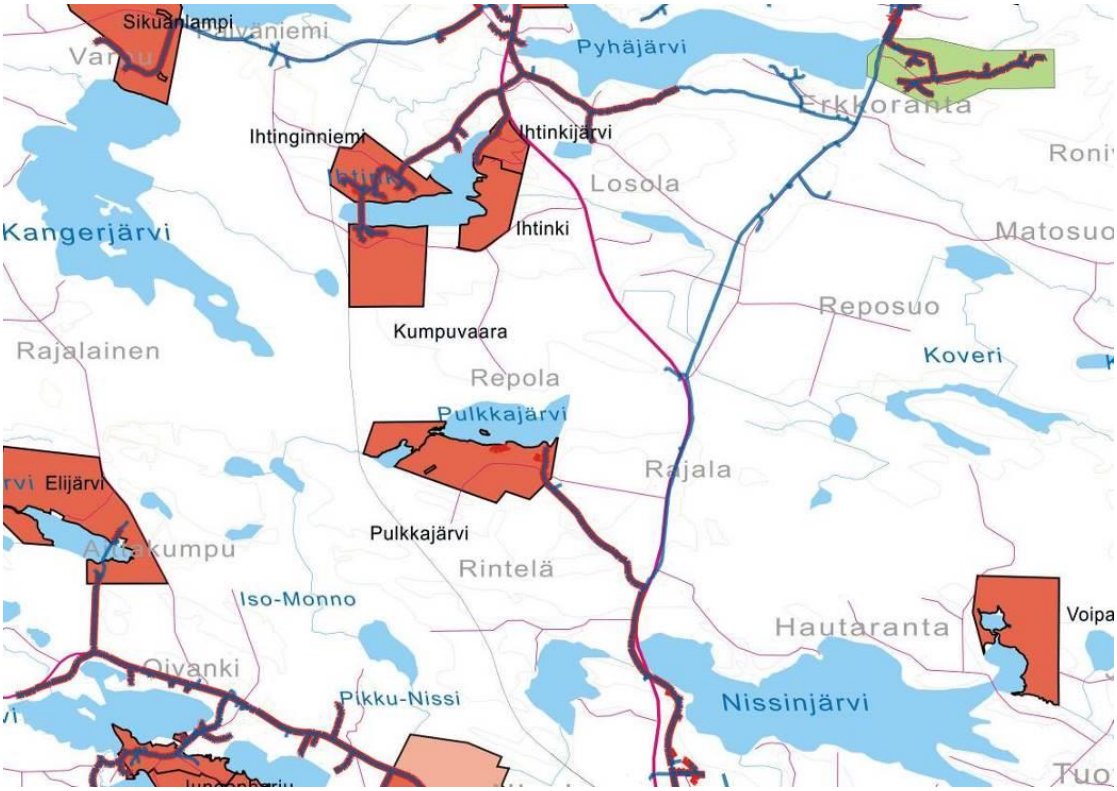
Kuusamon kunnanvaltuusto on 26.3.1982 hyväksynyt alkuperäisen **Pulkkajärven rantakaavan. Korttelia 8 koskeva muutos** on hyväksytty 25.6.1984 ja Oulun lääninhallitus vahvisti päätöksen 28.12.1984. Valtuusto on 20.12.1993 hyväksynyt **Pulkkajärven rantakaavan muutoksen**. Oulun lääninhallitus vahvisti päätöksen 19.4.1995. Ohessa on pienennökset viimeisestä muutoksesta. Nyt laadittava kaavan laajennus rajautuu voimassa olevaan kaavaan itä- ja länsiosassa.





Kuva 12 Tällä hetkellä voimassa oleva ranta-asemakaava

Alueen lähellä on suuri määrä ranta-asemakaavoja



Kuva 13 Lähialueen kaavatilanne

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

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:2000. Maastotarkistus on tehty 2.9.2021 ja kartta on hyväksytty 16.9.2021 maankäyttöinsinööri Minna Takalon päätöksellä 12/2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaava edellyttää RM -alueiden maankäytön suunnittelua (ranta-)asemakaavoituksella. Nykyisen kaavan muutostarpeita on kyselty useaan otteeseen, mutta maanomistajat eivät niitä ole halunneet. Korttelissa 2 on jo ennen kaavoitusta rakennettujen rakennusten paikallaan pysyttäminen ratkaistu poikkeamisluvilla.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laajentaminen lähti liikkeelle maanomistajien aloitteesta v. 2020 keväällä. Sitä ennen on jo käyty keskusteluja nykyisen kaavan mahdollisista muutoksista, mutta ne eivät ole olleet ajankohtaisia. Laajennuksen vireille tulosta tiedotettiin 10.9.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9.-9.10.2020. Kaavoittajan sivuilla se on nähtävillä koko ajan.

Vireilletulon yhteydessä esitettiin seuraavaa kaavoittajan kommenteilla täydennettynä:

- mielipiteen esittäjä 1 sähköpostilla 21.9.2020 laajennusalueen osien väliin jäävältä kiinteistöltä 305-411-186-3 ilmoittaa, ettei kaavaa vastaan ole mitään, kunhan huolehditaan kiinteistön rantaviivan perusteella määräytyvä rakennusoikeuden säilymisestä. Kaupungilla on velvollisuus huolehtia maanomistajien tasapuoleisesta kohtelusta ja rakennusoikeuksien turvaamisesta
    - kaavoitus tehdään vain siinä mukana olevien kiinteistöjen ominaisuuksien perusteella. Muilla kiinteistöillä on vastaavat oikeudet
- mielipinteen esittäjät 2 sähköpostilla 30.9.2020 kiinteistöltä 305-411-21-23 eivät hyväksy itäpuoleiselle osalle kulkua piha-alueen läpi kulkevalla rasitetiellä. Kaavasta ei saa tulla liian raskasta, jottei elinympäristön luonto ja rauhallisuus vaarantuisi
    - kiinteistölle 305-411-186-8 on rasitetie kiinteistöjen 305-411-21-23 ja 305-411-21-20 rajan varressa. Tietä on tarkoitus käyttää vain kahdelle loma-asunnolle kulkemiseen. Tie tulee n. 45 m päähän mielipiteen esittäjien asuinrakennuksesta. Kiinteistön 305-411-186-8 omistajalle on suullisesti luvattu, että tietä voi näin käyttää ja rakentaa. Tie ei aiheuta kohtuutonta haittaa
- mielipiteen esittäjä 3 sähköpostilla 19.10.2020 kyseenalaistaa onko kyseessä Pulkkajärven kaavan laajennus, kun sen rakennusoikeuksien vaikutusta ei ole otettu huomioon. Kiinteistö 305-411-186-8 ei ole kokonaan mukana rajauksessa. Sen tulisi olla, koska kulku rantaan on mahdollista järjestää kiinteistön oman alueen kautta. Nykyisen ja uuden kaavan rajassa on rannan lähellä lähteitä, jotka on otettava huomioon.
    - kaavassa olevat osa-alueet rajautuvat nykyiseen kaavaan sekä itä- että länsiosasta. Nykyisen kaavan ja siihen tehtyjen muutosten vaikutukset on arvioitu niiden laatimisaikaan käytössä olleiden periaatteiden mukaisesti. Nyt tekeillä olevan laajennuksen vaikutukset arvioidaan nyt sovellettavien periaatteiden mukaisesti. Sillä ei ole mitään merkitystä puhutaanko Pulkkajärven ranta-asemakaavan laajennuksesta tai esimerkiksi Pulkkajärven pohjoisrannan (uudesta) ranta-asemakaavasta. Ranta-asemakaavoituksella pyritään ranta-alueiden maankäytön suunnitteluun. Nyt on itäosan kaavan syvyys jo varsin suuri eli 300-400 m rannasta. Oman maan kautta kulkuyhteydet voidaan järjestää ilman, että koko kiinteistö olisi mukana kaavassa. Luonnosvaiheessa on kuitenkin päädytty käyttämään virallista rasitetietä lähempänä rantaa. Luonnoksessa kortteli 54 on sijoitettu n. 160 m päähän nykyisen kaavan rajasta, joten lähteet säilyvät.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
    - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat

- lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
- vesistöissä ja retkeilyreiteillä liikkuvat matkailijat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne

- kaupungin hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - elinkeinotoimi
  - tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oy
  - Kuusamon EVO
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset
  - Oivangin paliskunta

4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 4.9.2020 ja se on nähtävillä 10.9.2020 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn aikana.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:
- alustavat muutosta koskevat keskustelut ja viestien vaihdot maanomistajien, kaupungin (Räisänen) ja kaavoittajan (Mustonen) kesken

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita, joten neuvotteluja ei tarvitse pitää. Yhteydenpito hoidetaan lausuntopyynnöillä ja tietojen vaihdolla

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:
- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön 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 laajennuksen vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Kaavanlaajennuksella ei muuteta nykyistä kaavaa. Länsipuoleiselle palstalle tulee olemassa oleva tie pohjoisesta. Itäpuoleiselle osalle on tehtävä hieman uutta tietä. Alue on valtatien lähellä ja Rukan ja Kuusamon taajamien välissä. Tavoitetta edistetään
Tehokas liikennejärjestelmä	Alueille tai niiden lähelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on hieman parannettava ja jatkettava. Muutos ei vaikuta liikennejärjestelmiin merkittävästi. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Jätevesien käsittely hoidetaan nykyisten määräysten mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä, rakennusperintökohteita tai tiedossa olevia muinaisjäännöksiä, joten niihin ei ole vaikutusta. Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet ja alueet on otettu huomioon. Tavoitetta edistetään.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	Nykyiset verkostot riittävät osittain alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alueelle ei ole erityisiä varauksia. Rukan ja Kuusamon matkailukaupungin luominen on tullut uutena ajatuksena mukaan. Vaihemaakuntakaavoitus ei ole johtamassa muutoksiin.

Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava ja Kuusamon strateginen yleiskaava tukevat alueen asumis-, loma- ja matkailukäyttöä.

Kaupungilla ei ole erikseen alueelle annettuja tavoitteita.

Ranta-asemakaava pyritään laajentamaan siten, että kaava olisi toteuttamiskelpoinen ja alueen matkailu- ja lomatoimintaa tukeva.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

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

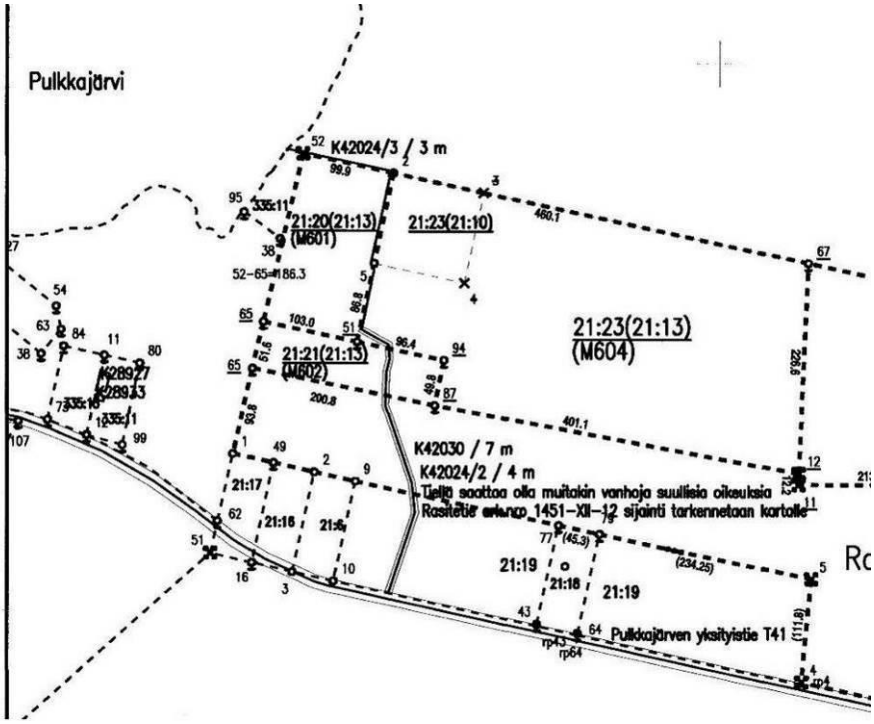
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Tässä yhteydessä ei varsinaisia vaihtoehtoja ole laadittu, koska yleiskaava sanelee maankäytön peruslinjat.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Maanomistajien näkemysten perusteella päädyttiin esillä olleeseen ratkaisuun. Laajennuksen itäosan kulku oli luonnoksessa esitetty etelästä rasitetien jatkeen kautta. Ohessa on rasitteita esittävä kartta. Perusteluja ratkaisulle on edellä kohdassa 4.2. Ehdotusvaihetta valmisteltaessa todettiin kuitenkin, ettei kaavoitettavalla kiinteistöllä ole kulkuoikeutta etelän kautta. Sieltä tulee vain kulkuoikeus venevalkamaan. Tieyhteys etelästä on ehdotuksessa poistettu ja kulku osoitettu oman alueen kautta.



Kuva 14 Ote lohkomistoimituksen 2005-170744 kartasta

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Laajennusalueella rakentamisen kerrosala lisääntyy alueiden ollessa nyt rakentamattomia. Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaava olisi mahdollistanut vielä suuremmankin rakennusoikeuden. Olemassa olevat tiet voidaan hyödyntää länsiosalla kaavaa.

Rakentaminen liittyy olevaan lähistön matkailutoimintaan, loma-asutukseen ja pysyvään asutukseen ja tukee osaltaan pysyvän asutuksen ja palveluiden säilymistä ja lisääntymistä lähialueella. Alue on reittien ja sijaintinsa puolesta erinomaisesti liittyneenä ja liitettävissä Kuusamon ja Rukan välisiin reitistöihin.







Kuva 15 Pohjoisrannan rakentamisaluetta keväällä ja kesällä








Kuva 16 Itäosan puusto on kuusivaltaista ja länsiosaa vanhempaa. Ranta on hiekkapohjainen.

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. Rakentaminen on osittain irti rantaviivasta.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Puusto länsiosassa on mäntyvaltaista ja edellyttää sen varovaista uusimista ja harventamista valoisuuden ja viihtyvyyden lisäämiseksi. Itäosa etenkin rannan osalta on kuusivaltaisempaa. Luontoselvityksen metsälain 10 § mukaiset kohteet on otettu huomioon eivätkä ne vaarannu. Alueelta ei ole havaittu lähteitä. Ehdotusvaiheessa on länsiosan kortteleita siirretty kauemmas rantaviivasta, jolloin ranta jää paremmin rauhaan. luo-1 -alueilla on mm. ojittaminen ja maaperän muokkaaminen kiellettyä, mikä estää arvokkaiden kohteiden ja alueiden vaarantumista. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueella ei ole merkittävää kasvillisuutta. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen lähivesistö on pieni, joten rakentaminen vaikuttaa varsin vähän kaukomaisemiin. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu, mutta koska rannat on jo aiemman rakentamisen myötä otettu suurelta osiltaan rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentaminen ja maiseman muutokset kohdistuvat suhteellisen pieneen osaan kaava-aluetta. Rantaviivasta lähes 60 % jää täysin nykyiseen tilaan. Muullakin alueella muutokset maisemaan ovat suhteellisen vähäisiä.

Luontoselvityksen mukaan erityisiä lintuhavaintoja ei ole tehty ja kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat epätodennäköisiä pesimäalueita arvokkaalle lintulajistolle, joten linnustoon ei ole vaikutusta. Linnustollisesti arvokkaimmat alueet ovat jäämässä luonnontilaan. Luontodirektiivin IV (a) liitteen mukaisia eläinlajeja ei alueelta ole havaittu. Alueella saattaa satunnaisesti liikkua suurista nisäkkäistä ilves, karhu ja susi. Alueen ympärillä on paljon pysyvää asutusta, matkailutoimintaa ja mökkiasutusta, joten todennäköisesti pysyviä reviirejä ei alueelle muodostu. Muiden direktiivin lajien esiintyminen on epätodennäköistä, joten niihin ei ole vaikutusta. Luontoselvityksessä ei ole havaittu esim. viitasammakon esiintymistä alueella. Selvityksen periaatteena on ollut, että luonnon merkittävimmät piirteet, lajit ja tyypit on havainnoitu ja pyritty löytämään. Mikäli mainintoja jostakin ei ole, niin se tarkoittaa, ettei alueella esiinny ko. piirrettä tai lajia, vaikka erityistä mainintaa ei olisikaan.



Kuva 17 Rajamerkkien gps -mittauksen aikainen kuva luonnontilaan jäävästä länsirannasta

Vaikutukset talouteen

Ulkoinen tiestö on toteutettu läntiselle alueelle. Itäosaan tietä on rakennettava maanomistajan oman maan kautta. Tie palvelee samalla myös metsänhoitoa, virkistyskäyttöä, ulkoilua jne. Rakennettava tie on normaalia kahta lomarakennusta palveleva ”mökkitie”. Vesi- ja viemäriverkosto on järven eteläpuolella. Rakentaminen ja kunnallistekniikan toteuttaminen 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 ja rakennetaan siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei merkittävästi vähene kaavoituksen johdosta. Alueen ympäristö on jo ennestään rakennettua asuin-, loma- ja matkailualuetta. Rakentaminen on ratkaistu jo Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavassa ja tämä rantaasemakaava täsmentää sen sijoittumista ja määrää. Kulkeminen on syytä ohjata oleville teille, poluille, reiteille ja linja-aukoille.

Vesillä liikkuvien maihinnousumahdollisuudet eivät muutu. Vapaan rantaviivan osuus pienenee toteutuneeseen nykytilanteeseen nähden, mutta ei osayleiskaavan mukaiseen tilanteeseen nähden. Pulkkajärvellä ei sen pienestä koosta ja syrjäisestä sijainnista johtuen juuri ole ulkopuolista liikkumista. Lomakylän asiakkaat ovat suurin käyttäjäryhmä.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen, rakennusten ja alueiden kunnossapito sekä matkailuyritykset tarjoavat alueelle työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat myönteisiä. Alue on vilkkaan Rukan matkailukeskuksen ja Kuusamon taajaman välittömässä läheisyydessä niiden välisellä alueella. Järven pienestä koosta johtuen voi olla paikallaan harkita esim. moottoriveneilyn, vesiskoottereiden yms. kieltämistä järvellä.

Vaikutukset kulttuuriin

Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueella ei ole rakennustaiteellisesti merkittäviä kohteita, muinaisjäännöksiä tai muutoin merkittävää rakennettua ympäristöä.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla eikä kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.4.-28.5.2021. Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta totesi 22.9.2021 § 113 seuraavaa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9.-9.10.2020 MRL 63 §:n mukaisesti. Vireille tuloaineistosta jätettiin 3 mielipidettä. Mielipiteet on myös edellä kohdassa 4.2. kaavoittajan sen hetkisellä vastineella täydennettyinä.

Mielipide 1: Kiinteistön Riekkola 305-411-21-21 omistaja 16.10.2020 esittää, että kysymyksessä on oma ranta-asemakaava, ei laajennus. Alueen rajauksessa on jätetty pois kiinteistön 305-411-186-6 itäosa. Kulkua ranta-asemakaava-alueelle ei voi järjestää muualta kuin em. kiinteistön omien maiden kautta. Pulkkajärven rannassa on lähteitä.

> Vastine: Suunnittelualue rajautuu olemassa olevaan Pulkkajärven ranta-asemakaavaan, joten kyseessä on kaavan laajennus. Kaavarajausta voivat maanomistaja ja kaavanlaatija harkita laajennettavaksi Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavan RM-rajauksen mukaiseksi, joka ei kuitenkaan käsitä koko kiinteistöä. Pulkkajärven itäpäässä olevalla kiinteistöllä Koivula 305-411-186-8 ei ole rasiteoikeutta etelästä päin. Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetty tieyhteys sijoittuu maastollisesti jyrkkään rinteeseen kahden rakennetun asuinrakennuksen pihapiirien väliin. Näin ollen kulku/tieyhteys kortteliin nro 54 tulee järjestää ja esittää kaavaehdotuksessa muuta kautta. Luonnontilaiset lähteet ovat vesilain nojalla suojeltu, joten ne on merkittävä kaavaehdotuskartalle merkintöineen.

Mielipide 2: Kiinteistön Kivelä 305-411-21-23 omistaja 28.9.2020 vastustaa kulkuyhteyttä kaava-alueelle piha-alueen läpi ja toivoo, ettei kaavasta tule liian raskasta, jotta elinympäristön luonto ja rauhallisuus säilyy.

> Vastine: Pulkkajärven itäpäässä olevalla kiinteistöllä Koivula 305-411-186-8 ei ole rasiteoikeutta etelästä päin. Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetty tieyhteys sijoittuu maastollisesti jyrkkään rinteeseen kahden rakennetun asuinrakennuksen väliin. Näin ollen kulku/tieyhteys kortteliin nro 54 tulee järjestää ja esittää kaavaehdotuksessa muuta kautta. Kaavan mitoitus noudattaa ylempiasteista Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavaa.

Mielipide 3: Kiinteistön Aatonniemi 305-411-186-3 osaomistaja 21.9.2020 toteaa, että Kuusamon kaupungilla on velvollisuus huolehtia maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja turvata kiinteistön laskennallinen rakennusoikeus kaavoitusprosessin aikana ja päätöksentekoprosessissa.

> Vastine: Alueella on voimassa Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaava, joka ohjaa koko Pulkkajärven tarkempiasteista kaavoitusta. Rakennusoikeutta kaavoitetaan kaikille rannan maanomistajille samassa suhteessa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.4.-28.5.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Kaavaluonnoksesta jätettiin 2 mielipidettä.

Mielipide 1: Kiinteistöjen Rajala 305-411-21-20, Riekkola 305-411-21-21, Timola 305-411-21-22 ja Kivelä 305-411-21-23 omistajat ovat jättäneet mielipiteen 8.5.2021. Kaavaluonnoksen mukainen tielinjaus rikkoo aidatut piha-alueet puutarhoineen. Kiinteistörekisterissä ei ole merkittyä kulkuoikeutta mielipiteen jättäjien omistamilla kiinteistöillä. Tien tekeminen jyrkkään rinteeseen aiheuttaisi maisemahaitan ja vaikeuttaisi pihojen käyttöä. Kiinteistöllä Koivula 305-411-186-

8 on mahdollista tehdä ja kunnostaa tie omistamiensa maiden kautta olemassa olevaa peltotietä pitkin. Kiinteistöllä Rönninvaara 305-411-186-7 on veneenpitopaikka kulkuyhteyksineen Pulkkajärvellä omilla mailla. Tien tekeminen etelästä päin vaarantaa lähteiden olemassaolon. Kaavaluonnokseen merkitylle tielinjaukselle ei ole edellytyksiä yksityistielain 4 §:n mukaan, tielinjaus etelästä päin on poistettava.

Vastine: Pulkkajärven itäpäässä olevalla kiinteistöllä Koivula 305-411-186-8 ei ole rasiteoikeutta etelästä päin. Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetty tieyhteys sijoittuu maastollisesti jyrkkään rinteeseen kahden rakennetun asuinrakennuksen väliin. Näin ollen kulku/tieyhteys kortteliin nro 54 tulee järjestää ja esittää kaavaehdotuksessa muuta kautta. Luonnontilaiset lähteet ovat vesilain nojalla suojeltu ja ne merkitään kaavaehdotuskartalle merkintöineen.

Mielipide 2: Kiinteistön Aatonniemi 305-411-186-3 osaomistaja 6.5.2021 esittää, että kiinteistölle 305-411-83-14 on esitetty liikaa rakennuspaikkoja. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuu. Jos kuitenkin katsotaan, että kyseiselle emäkiinteistölle kuuluu kaavaluonnoksen mukainen rakennuspaikkamäärä suhteessa rakennettavaan tosiasialliseen rantaviivaan nähden, tulee kaavapäätökseen kirjata lausuma muiden Pulkkajärven rannanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta tulevien ranta-asemakaavojen laadinnan yhteydessä.

Vastine: Kaavaluonnoksessa mukana oleva kiinteistö Pulkkajärvi 305-411-83-14 on eri emäkiinteistöä kuin mielipiteen osa-omistajan jättämä kiinteistö. Rakennusoikeudet tutkitaan ja osoitetaan kaavahankkeissa emäkiinteistöittäin. Täten naapurikiinteistön rakennusoikeus ei vaikuta mahdolliseen heidän tulevaan kaavahankkeeseen. Kiinteistöltä Pulkkajärvi 305-411-8314 siirretään korttelit nro 52 ja 53 pohjoiseen päin siten, että kortteleiden eteläreuna on vähintään 120 metriä Pulkkajärven rannasta. Tällöin korttelit sijoittuvat rantavyöhykkeen ulkopuolelle ja rantarakentamisen mitoitusluku kaavalaajennuksen alueella on 5,49 lomarakennusta/muunn.rv.km.

Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus 3.6.2021 toteaa, että kaava-alueen maisemakuvaus ja vaikutusten arviointi alueen linnustoon ja eläimistöön puuttuu kaavaselostuksesta. Kortteli nro 50 ja 51 tulee rajata kokonaan luo-1 alueen ulkopuolelle ja korttelien etäisyys luo-1 alueen reunaan tulee olla n. 5-10 metriä. Kyseisellä alueella maaperän muokkaaminen ja ojittaminen on kielletty. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella voisi olla ainakin viitasammakolle potentiaalisia elinympäristöjä. Kaavan vaikutusarviointia tulee täydentää luontodirektiivin IV (a) liitteen lajien elinympäristöjen huomioimisen osalta ja tehdä riittävät selvitykset vaikutusten arvioimiseksi.

Vastine: Kaavaselostusta ja luontoselvitystä tulee täydentää ehdotusvaiheeseen lausunnon mukaisesti. Korttelit nro 50 ja 51 tulee siirtää yhteisrantaiseksi lausunnon mukaisesti, koska kyseinen ranta on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Pohjois-Pohjanmaan museo 21.5.2021 ja 26.5.2021 toteaa, ettei suunnittelualueella esiinny kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita, maisema-alueita tai muinaisjäännöksiä. Kaavamerkinnöistä voi poistaa muinaismuistomerkinnän (sm) ja kaavaselostuksen kohtaa 3.1.5 tulee tarkentaa.

Vastine: Kaavamerkintä poistettava ja kaavaselostusta täydennettävä lausunnon mukaisesti.

Caruna Oy 17.5.2021 esittää puistomuuntamon paikan varausta viheralueelle (VL/yk).

Vastine: Puistomuuntamon aluevaraus tulee esittää kaavaehdotuksessa.

Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta 14.5.2021 toteaa, että suunnittelualue ei kuulu heidän toiminta-alueeseen. EVO voi toteuttaa vesi- ja viemäriverkon rakentamisen alueelle erillissopimuksella maanomistajien kanssa.

Vastine: Rakentamis- ja verkostoihin liittymissopimukset ovat maanomistajien ja EVO:n välisiä.

Metsähallitus 28.5.2021 ei huomautettavaa.

Edellä mielipiteissä esitettyjen lähteiden osalta on tehty maastokäynti 6.10.2021. Lähteitä ei kaava-alueella ole eikä merkittävää lähteisyyttä tai tihkupintoja. Jos niitä on kaavaluonnoksessa esitetyn tielinjauksen kohdalla, niin ne eivät vaarannu, koska tie on siirretty eri paikkaan kaavassa mukana olevan maanomistajan maalle. Joka tapauksessa lähteiden suojaaminen tapahtuu metsälain ja vesilain säännösten mukaisesti.

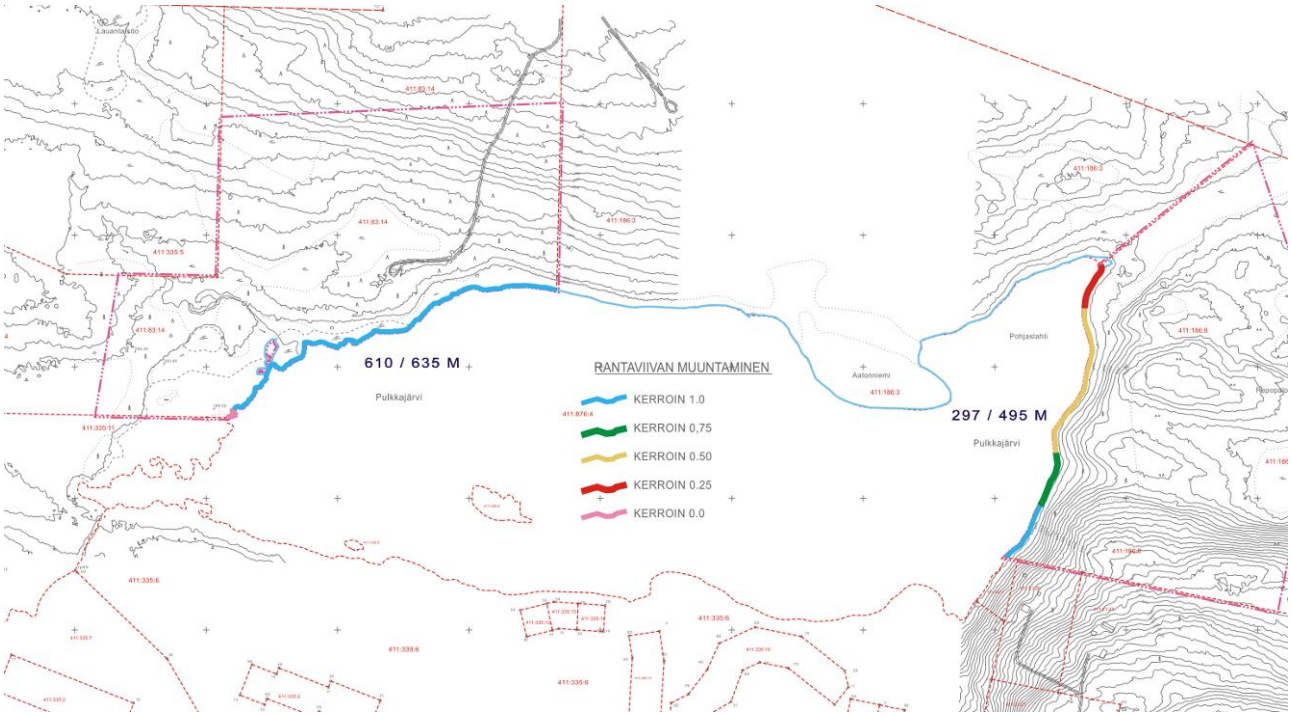
Kaavaehdotus oli nähtävillä … 202... Muistutuksia …. Lausunnoissa todettiin seuraavaa:

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

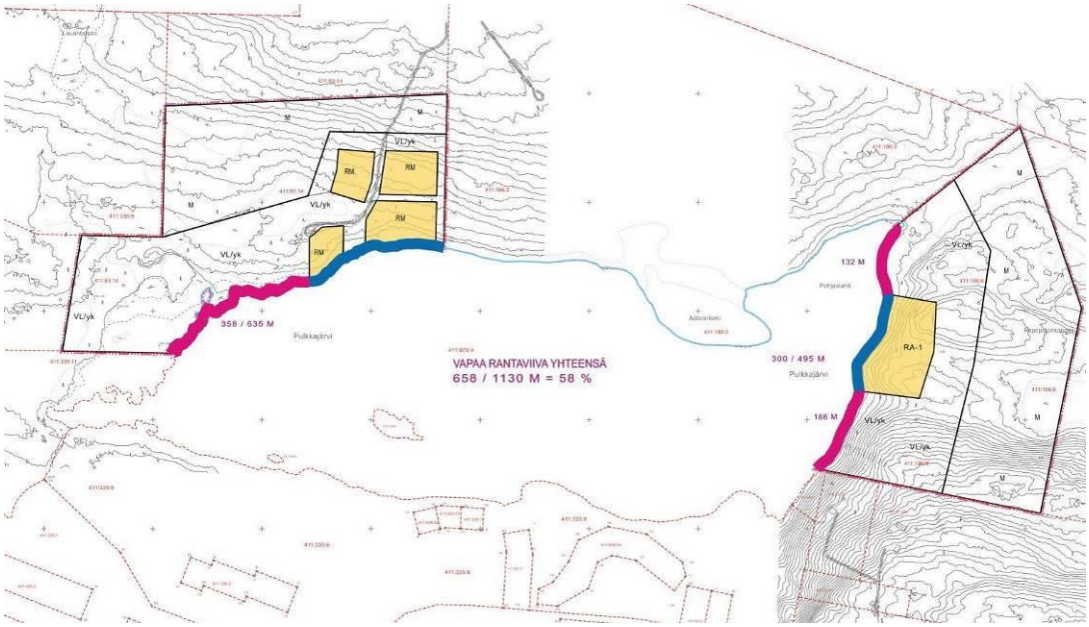
5.1.1. Mitoitus

Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaavassa ei RM -alueille ole annettu mitoituslukuja rantaviivan pituuden, alueen pinta-alan tai muun kriteerin perusteella. Ohessa on kaavassa mukana olevien kiinteistöjen rantaviivapituudet ja niiden muuntaminen laskettu. Kaavaluonnoksessa on itäosan kiinteistölle osoitettu kaksi omarantaista RA -rakennuspaikkaa eli mitoitus on 6,7 rp/mrv-km. Länsiosan kiinteistöllä on rannalla kolme RM -rakennuspaikkaa eli mitoitus on 4,9 rp / mrv-km. Lisäksi sisämaassa näiden takana on kaksi RM -rakennuspaikkaa. Rakennuskelpoisuus huomioiden määrät ovat keskenään oikeassa suhteessa ja muutenkin kohtuullisia, koska alueet on määrätty viemäröitäväksi.



Kuva 18 Rantaviivan muuntaminen

Vapaan rantaviivan määrä on n. 58 % kokonaisrantaviivasta. Itäosalla 250 m pituus ei täyty, koska rakennuspaikat on ollut pakko sijoittaa palstan keskelle. Eteläosassa rinne on jyrkähkö, siinä on hyvin lievää lähteisyyttä tai tihkupintoja ja vanhan metsän piirteitä. Myös naapureiden rajan lähelle ei ole haluttu paikkoja sijoittaa. Pohjoisosassa on luontoarvoja ja kohdalla oleva lahti on kapea. Toisaalta lahden länsipuoli kaavan ulkopuolella todennäköisesti samoista syystä jää rakentamattomaksi, jolloin muodostuu yhtenäinen rakentamaton alue.



Kuva 19 Vapaan rantaviivan muodostuminen. Ehdotuksessa pohjoisrannan korttelit on siirretty irti rannasta, mutta se ei käytännössä vapaaseen rantaan vaikuta

Kaavaluonnoksessa 10.3.2021 oli kortteleissa ja alueilla pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

KAAVALUONNOS 10.3.2021

KORTTELI	KÄYTTÖT	PINTA-ALA	RAK.OIKEUS	RAK.PAIKKOJA
50	RM	4976	300	1
51	RM	10072	600	2
51	RM	5789	500	1
53	RM	8000	600	2
	VL/yk	103951		
	M	73963		
54	RA-1	19708	500	2
	VL/YK	79551		
	M	107630		
YHTEENSÄ		**413640**	**2500**	**8**
	RM	28837	2000	6
	RA-1	19708	500	2
	VL/yk	183502		
	M	181593		
YHTEENSÄ		**413640**	**2500**	**8**

Kaavaehdotuksessa 30.9.2021 on kortteleissa ja alueilla pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

KAAVAEHDOTUS 30.9.2021

KORTTELI	KÄYTTÖT	PINTA-ALA	RAK.OIKEUS	RAK.PAIKKOJA
50	RM	3628	300	1
51	RM	9495	600	2
52	RM	5965	500	1
53	RM	8000	600	2
	VL/yk	110383		

	M	69280		
54	RA-1	19708	500	2
	VL/YK	79551		
	M	107630		
YHTEENSÄ		**413640**	**2500**	**8**

	RM	27088	2000	6
	RA-1	19708	500	2
	VL/yk	189934		
	M	176910		
YHTEENSÄ		**413640**	**2500**	**8**

Kaavan aluetehokkuus on 0,006. Vuodepaikkoja kaavan ollessa suurimmalta osaltaan toteutunut olisi n. 150 kpl

5.1.2 Palvelut

Viereinen lomakylä tarjoaa jonkin verran palveluja myös lähistön asukkaille, matkailijoille ja loma-asukkaille. Muutoin palvelut ovat pääasiassa Kuusamon keskustassa tai Rukalla.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan laajennuksessa on luonto- ja ympäristöolot otettu huomioon.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Länsiosaan aluetta tulee matkailua palvelevaa rakentamista (RM). Itäosa toteutuu väljemmin kahtena lomarakennuspaikkana (RA-1). Tilastotiedot selviävät edellä olevista taulukoista ja tilastolomakkeelta.

5.3.2. Muut alueet

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL/yk) kortteleiden lähellä olevilta osiltaan. Niille saadaan merkittyjen ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi sijoittaa muitakin reittejä ja niitä palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita. Luonto- ja ympäristökohteet on otettu kaavamerkinnöillä huomioon. Kauempana olevat alueet ovat maa- ja metsätalousalueita (M).

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Matkailijat saattavat aiheuttaa vähäistä haittaa ympäristölle ollessaan tilapäisiä kävijöitä alueella. Tosin samaa saattaa aiheutua pysyvien asukkaiden tai loma-asukkaiden taholta. Kelkkailun ja veneilyn lisääntyminen saattaa myös aiheuttaa vähäistä melua, mutta ohjattuna ja reiteillä pysyvänä vaikutus on vähäistä. Tiestöllä ja järvellä liikkuminen on vähäistä rajoittuen järven ympärillä olevan rakentamisen käyttäjiin. Järven pienen koon vuoksi on helppo päättää esim. moottoriveneilyn, vesiskoottereiden tms. kieltämisestä.

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

Kaupunki nimeää kaavatiet rakentamisen yhteydessä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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



Kuva 20 Kaavaehdotus ilmakuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistaja vastaa kaavan rakentamisen toteuttamisesta. Caruna Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Kuusamon Evo huolehtii vesi- ja viemärihuollosta.

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, 10.3.2021, 30.9.2021

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	305 Kuusamo	**Täyttämispvm**	12.10.2021
Kaavan nimi	PULKKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	30.09.2021
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.09.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	41,3640	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	41,3640
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km] 1,13

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** 5 **Ei-omarantaiset** 3

Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** 5 **Ei-omarantaiset** 3

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**41,3640**	**100,0**	**2500**	**0,01**	**41,3640**	**2500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	18,9934	45,9			18,9934	
R yhteensä	4,6796	11,3	2500	0,05	4,6796	2500
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	17,6910	42,8			17,6910	
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	**41,3640**	**100,0**	**2500**	**0,01**	**41,3640**	**2500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	18,9934	45,9			18,9934	
VL	18,9934	100,0			18,9934	
R yhteensä	4,6796	11,3	2500	0,05	4,6796	2500
RA	1,9708	42,1	500	0,03	1,9708	500
RM	2,7088	57,9	2000	0,07	2,7088	2000
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	17,6910	42,8			17,6910	
M	17,6910	100,0			17,6910	
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

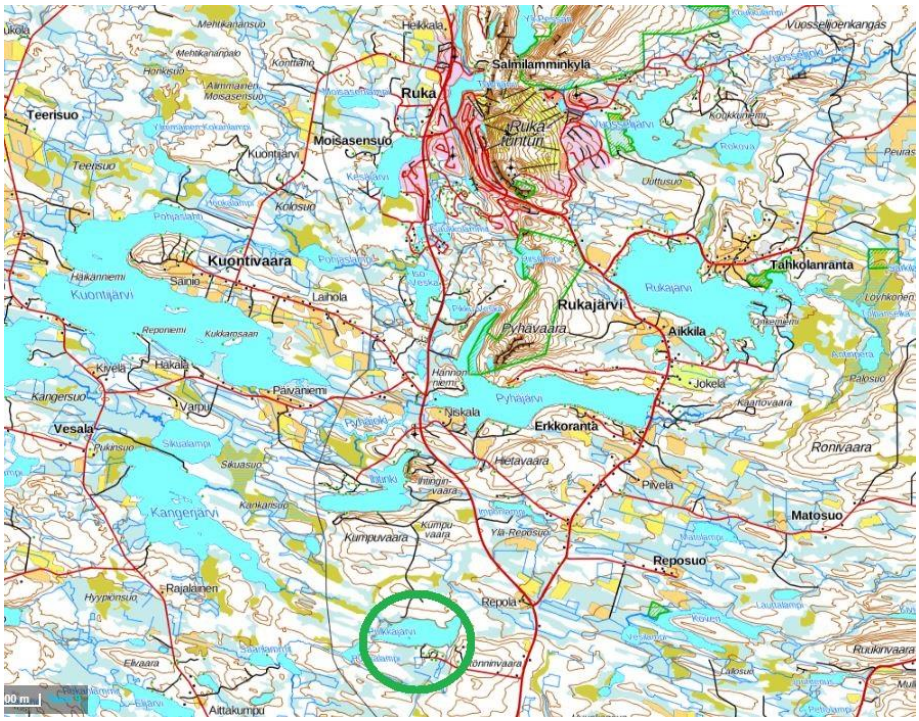
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

PULKKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS
KUUSAMON KAUPUNKI

305-411-83-14, 305-411-186-8

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Työn tarkoituksena on laajentaa ranta-asemakaavaa Ruka-Kuusamo matkailualueen osayleiskaavan periaatteiden ja edellytyksen mukaisesti. Erillinen pohjakartta on laadittu alueelle. Kohteen yleissijainti on oheisella kartalla.

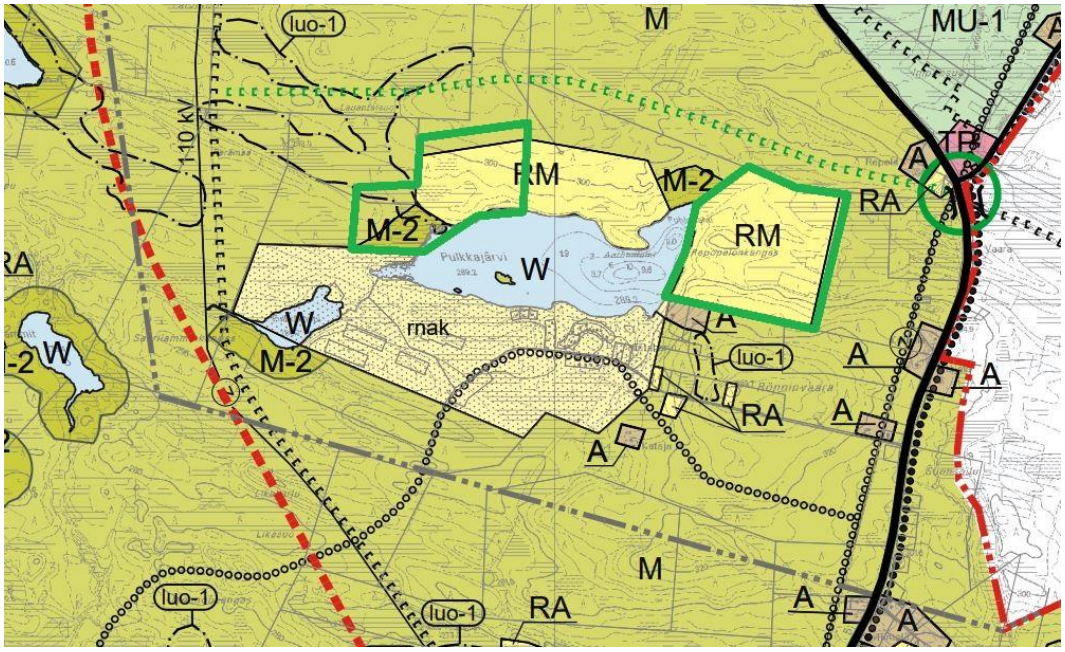


Alueen sijainti

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

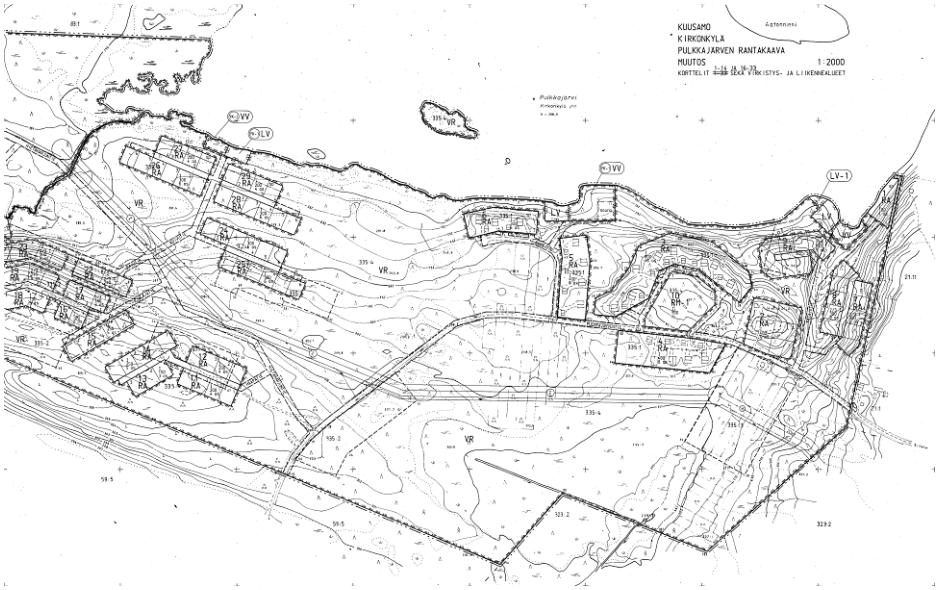
Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin valtuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty valtuustossa 11.6.2018.

Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.9.2018 § 45. Kaavoitettavaksi tulevat alueet on merkitty suurelta osaltaan matkailupalvelujen alueeksi (RM). Kaavamääräyksen mukaan uudisrakentaminen RM -alueella tulee selvittää (ranta-)asemakaavoituksella. Alueiden rajaus täsmentyy kaavoituksen yhteydessä. Oheisella kartalla on kiinteistöjen sijainti ja alustava kaava-alueen rajaus esitetty.



Ote Ruka-Kuusamon matkailualueen osayleiskaavasta

Nykyinen ranta-asemakaava on hyväksytty Kuusamon kaupunginvaltuustossa 20.12.1993. Kaava laajenee nykyisen alueen koillispuolelle itäpäässä Pulkkajärveä ja pohjoiseen länsipäässä Pulkkajärveä koskevaa ranta-asemakaavaa. Ohessa on ote ranta-asemakaavasta.



Voimassa oleva kaavan itäosa

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinaiset kaava-alueet lähistöineen. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla Pulkkajärven rannan tai lähiseudun muille maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, retkeilijöille, vesistössä liikkuville jne. Vaikutusalue rajautuu suhteellisen suppeaan alueeseen, koska kaavahankkeella ei osoiteta merkittävästi rakennusoikeutta.

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
Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Pohjanmaan museo
Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset
Oivangin paliskunta
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 myöhemmin nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla 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 neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja viranomaisten kanssa.

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 inventointi tehdään
  - 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.

VAIHTOEHDOT

Varsinaisia vaihtoehtoja ei laadita. Kaavatyön kuluessa käytävien neuvottelujen ja kuulemisten kautta edetään kohti lopullista ratkaisua.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Pohjakartan laatiminen, maastokäynnit, luonto- ja muinaismuistoselvitys
06-09 / 2020

Kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille.
10.9.2020

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot.
29.4.-28.5.2021

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely
05-09 / 2021

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti, esittelyt osallisille, viranomais-neuvottelu tarvittaessa
10-12 / 2021

Kaavan hyväksyminen
01-02 / 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, 4.9.2020, päivitetty viimeksi 12.10.2021

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen