

KUUSAMON KAUPUNKI

RAIVIONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOS 7.12.2021

EHDOTUS 27.6.2022

HYVÄKSYTTY YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTA-
KUNNASSA202... § ...



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

KK

KIMMOKAAVA

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

0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus	12
3.1.5 Muinaismuistot	12
3.2. Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1. Osalliset	21
4.3.2. Vireilletulo.....	21
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	21
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	22
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	23
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	23
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Vaikutukset talouteen.....	24
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen.....	24
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	24
Vaikutukset kulttuuriin	24
Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	24
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	25
5.1. Kaavan rakenne.....	25
5.1.1. Mitoitus.....	25
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	27
5.4. Kaavan vaikutukset.....	27
5.5. Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7. Nimistö.....	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3. Toteutuksen seuranta	28
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	30
ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT JA YHTEENVETO ?	30
Alamerkinnot	31



Kuva 1 Alueen yleissijainti (Lähde: Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, 30.5.2021)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI
RAIVIONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

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 27.1.2022
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 27.1.2022 ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 27.1.-25.2.2022
- YHDYSKUNTATEKNIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ 15.6.2022 § 99
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ2022
- KUUSAMON YHDYSKUNTATEKNIKAN LAUTAKUNNAN HYVÄKSYMINEN ...202 ... §

Kuvat: Kimmo Mustonen 2.6.2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta alkuvuodesta 2021. Osittain syynä on ollut tapahtunut kiinteistökauppa. Kaavan muita kaavan maanomistajia kuultiin tässä vaiheessa. Kaavanmuutoksen luonnostelu alkoi vuoden 2021 keskellä maastokäyntien jälkeen.

Kaavan vireilletuloilmoitus on julkaistu 27.1.2022. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 27.1.2022 ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.1.-25.2.2022. Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti kaavaehdotuksen laadinnassa noudatettavista periaatteista 15.6.2022 § 99. Ehdotus oli nähtävillä2022. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi muutoksen § .

2.2. Asemakaava

Ranta-asetakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa tonttien käyttötarkoituksia, lisätä rakennusoikeutta nykyisen käytännön mukaiseksi sekä päivittää kaavamääräykset ajan tasalle. Alue on Kuusamon keskustan välittömässä läheisyydessä, ulkoinen ja sisäinen tieverkko on pääosin kunnossa ja järvi on hyväkuntoinen, joten alue sopii myös pysyvään asumiseen. Vieressä olevalle Kuusamon kaupungin omistamalle alueelle on jo rakentunut huomattavasti pysyvää asutusta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta vesi- ja viemärihuollosta. Kaava-alueelle on rakennettu kaksi lomarakennusta. Todennäköisesti kaavan toteutuminen jatkuu varsin pian muutoksen hyväksymisen jälkeen. Alue on suuren järven rantaa Kuusamon keskustan välittömässä läheisyydessä, lähistön rakentaminen ollut vilkasta, kunnallistekniikka on kunnossa ja olosuhteet muutenkin ovat hyvät.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on hyvin pysyvään asumiseen ja lomarakentamiseen sopivaa kaunista, suuren Kuusamojärven ranta-aluetta. Raatesalmen entisen maatalousoppilaitoksen alueelle on viime vuosina rakennettu useita asuntoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäalueet ovat pääosiltaan kuusi- ja koivupuuvaltaista, tuoretta kangasta. Rannan tuntumassa on hieman kosteampaa aluetta ja enemmän lehtipuustoa. Alue on pinnanmuodostukseltaan varsin tasaista. Tarkemmin luonnonoloja on selostettu tässä kaavaselostuksessa, valokuvissa, kartoissa ja laadittavissa luonto- ja muinaismuistiselvityksissä.

Maisemakuva on tavanomainen kuusamolainen järvimaisema, jossa ei ole erityisiä kiinnekohtia. Rantanäkymät ovat peitteiset. Ranta on matalaa ja osittain ruovikkoista.



Kuva 2 Kiinteistön 305-411-78-43 aluetta (Kuva: Kimmo Mustonen 2.6.2021)



Kuva 3 Alueen pohjoisranta korttelin 4 kohdalla (Kuva: Kimmo Mustonen 2.6.2021)

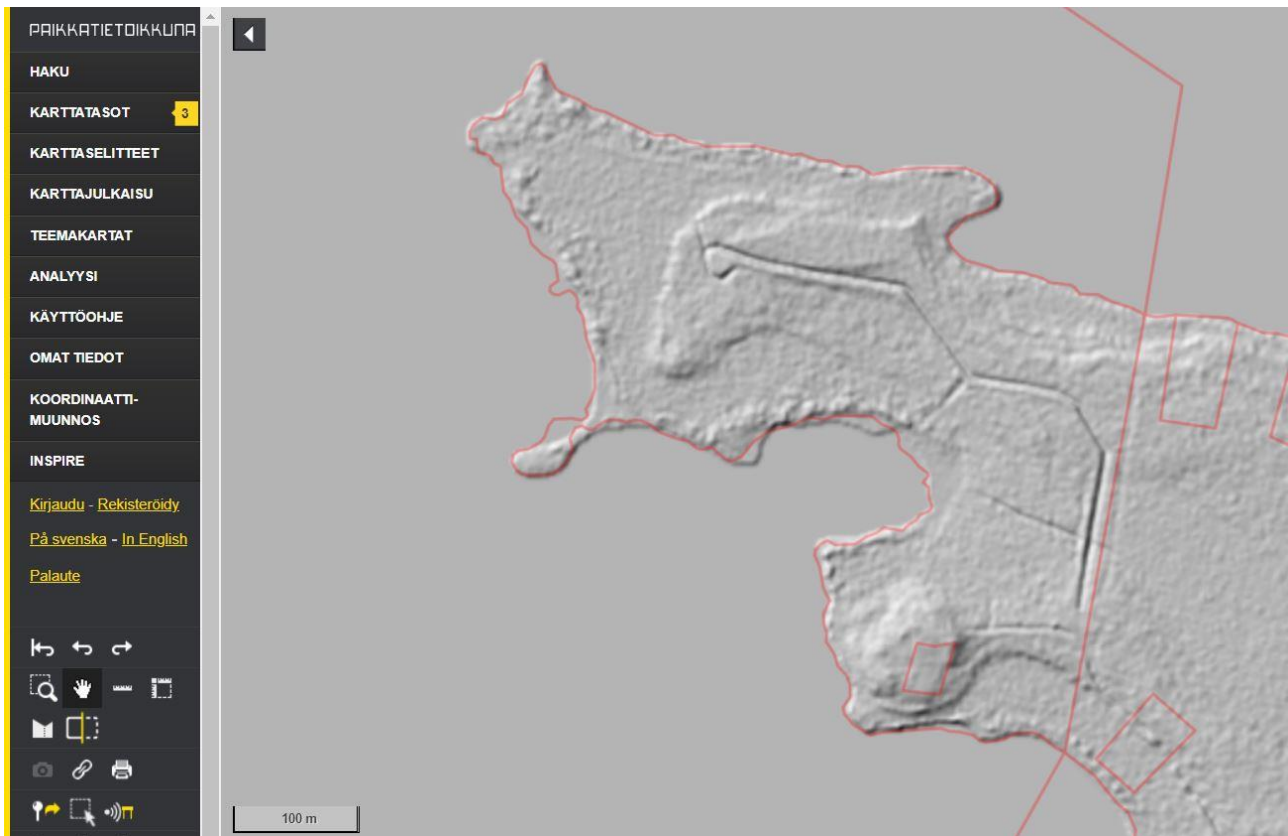


Kuva 4 Pohjoisranta korttelin 3 itäreunassa (Kuva: Kimmo Mustonen 2.6.2021)



Kuva 5 Kaksi kuvaa länsirannalta korttelin 2 alueelta (Kuvat: Kimmo Mustonen 2.6.2021)

Korkeuserot vaihtelevat Kuusamojärven n. 253 m tasosta n. 257 m tasoon. Korkeuseroa on täten vain muutamia metrejä. Korkeustilannetta on kuvattu oheisella rinnevalvarjostuskuvalla sekä pohjakartan käyräaineistossa.



Kuva 6 Rinnevarjostuskuva (Kuva: Paikkatietoikkuna 30.5.2021)

Kuusamojärven vedenlaatu on tyydyttävä-hyvä. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Suomen vesistöjä koskevan Järvi- ja meriwiki –tietokannan ja Vesikartta -palvelun tiedot järvestä ovat seuraavat:

Kuusamojärvi (74.031.1.001)

Kuusamojärvi on iso järvi Vianan Kemi (74) -päävesistössä. Se sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa ja kuuluu Pohjois-Pohjanmaan ELYn ympäristövastualueeseen. Supista

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Kuusamojärvi	Pinta-ala: 4 736,35 ha	Kunta: Kuusamo
Järvinumero: 74.031.1.001	Syvyys: 17,69 m	Maakunta: Pohjois-Pohjanmaan maakunta
Vesistöalue: Kuusamojärven lähialue (74.031)	Keskisyvyys: 3,4 m	ELY-keskus: Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Päävesistö: Vianan Kemi (74)	Tilavuus: 161 977 000 m ³	Vesienhoitoalue: Oulujoen-lijoen vesienhoitoalue
	Rantaviiva: 195,87 km	
	Korkeustaso: 253 m	

Nämä tiedot ovat peräisin Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tietojärjestelmistä eikä niitä voi muokata. Jos havaitset tiedoissa virheitä voit ilmoittaa niistä Kahvihuoneen Virheet ja korjaukset -osastolla.

Keskustelut

Tälle järvelle ei ole vielä keskusteluja.

Järven keskustelusivu ➔

Uusimmat havainnot

Ei tuoreita havaintoja

Tallenna omat havaintosi Havaintolähetillä ➔

Järven erityispiirteet

Kuusamojärvi sijaitsee Vienan Kemin vesistössä, Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa. Sen pinta-ala on 47,4 km², Suomen järvien pinta-alatilastossa se on sijalla 83. Kuusamojärvi on lähes samassa tasossa Muojärven ja Kirpistön kanssa. Tämän altaikon pinta-ala on 123,6 km² eli se on jo 'suurjärvisarjaan' kuuluva.

Kuusamojärvi vesistönä

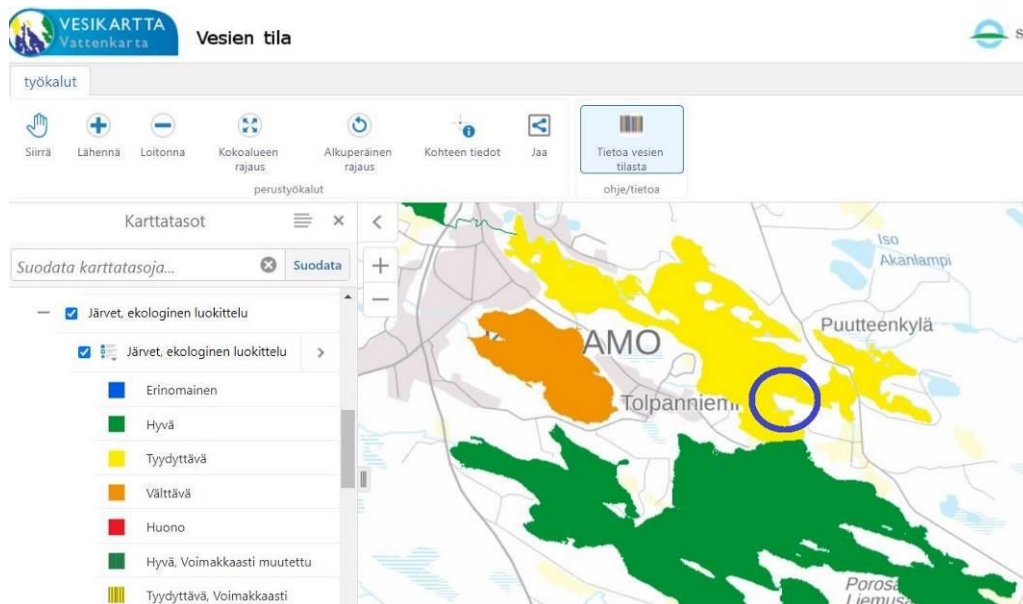
Valuma-alue on järvi mukaan lukien 480 km² ja järvisyys 18,8 %. Kuusamojärven suurin syvyys on 18 m ja keskisyvyys 3,4 m. Suurin saari on Poro- eli Liemusaari, 106 ha.

Kuusamojärven vedenkorkeuksia on SYKEN rekisterissä vuosilta 1938–1996.

Keskivedenkorkeus tällä jaksolla oli N60+ 252,95 m ja keskimääräinen vuotuinen vaihtelu 50 cm. Ylin vedenkorkeus on ollut N60+ 253,58 m (kesäkuussa 1943) ja alin N60+ 252,59 m (maaliskuussa 1960), joten ääri vaihtelu on ollut 99 cm.

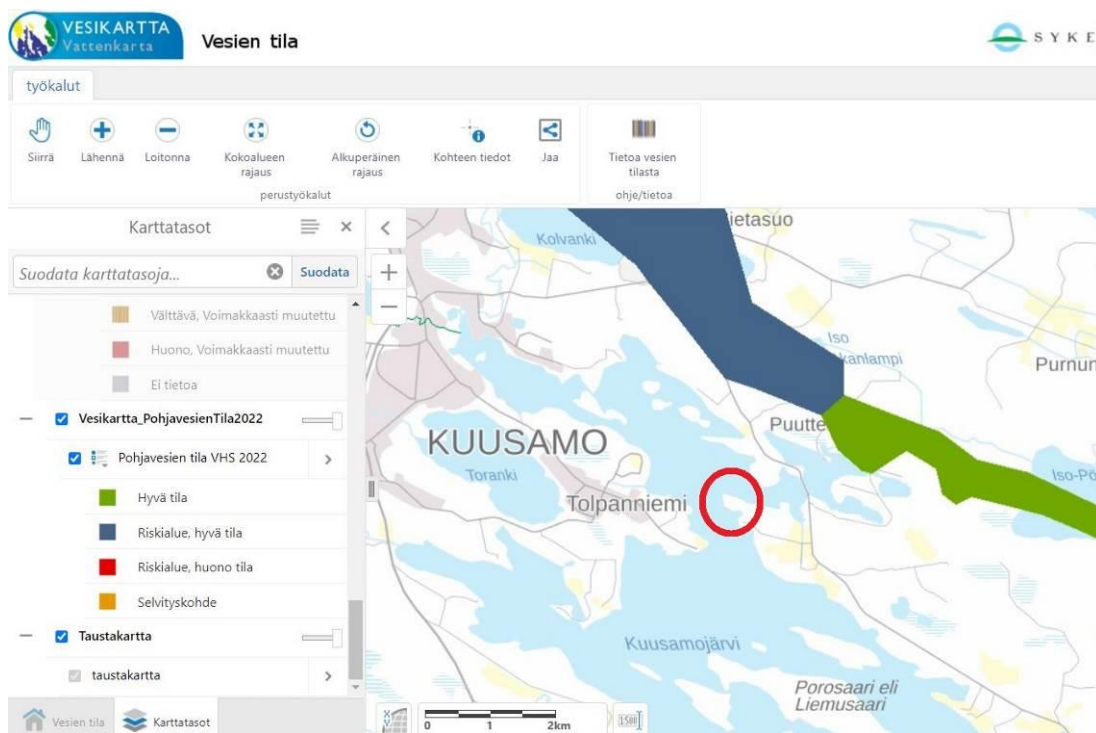
Jäänpaksuushavaintoja on olemassa 1942 alkaen, mutta SYKEN rekisterissä niitä on vasta vuodesta 1961. Havainnot loppuivat vuonna 1998. Jään keskimääräinen talvikautinen maksimipaksuus on ollut 73 cm, koko jakson ennätyspaksuus 99 cm huhtikuulta 1987. Havaintopaikalla muodostui monina talvina poikkeuksellisen runsaasti kohvajäätä.

Kuva 7 Järvi & Meriwikiin tietoja Kuusamojärvestä (Lähde: Järvi&Meri Wiki 30.5.2021)



Kuva 8 Kuusamojärven ekologinen tila on tyydyttävä alueen kohdalla (Lähde: Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu, Vesikartta, 30.5.2021)

Kaava-alue ei ole pohjavesialueella. Alueen koillispuolella n. 2 km päässä on Kuusamon Kirkonkylän tärkeä pohjavesialue (11305101). Lähialueen rajausta on oheisella kartalla. Kaava-alue on punaisen ympyrän sisällä.

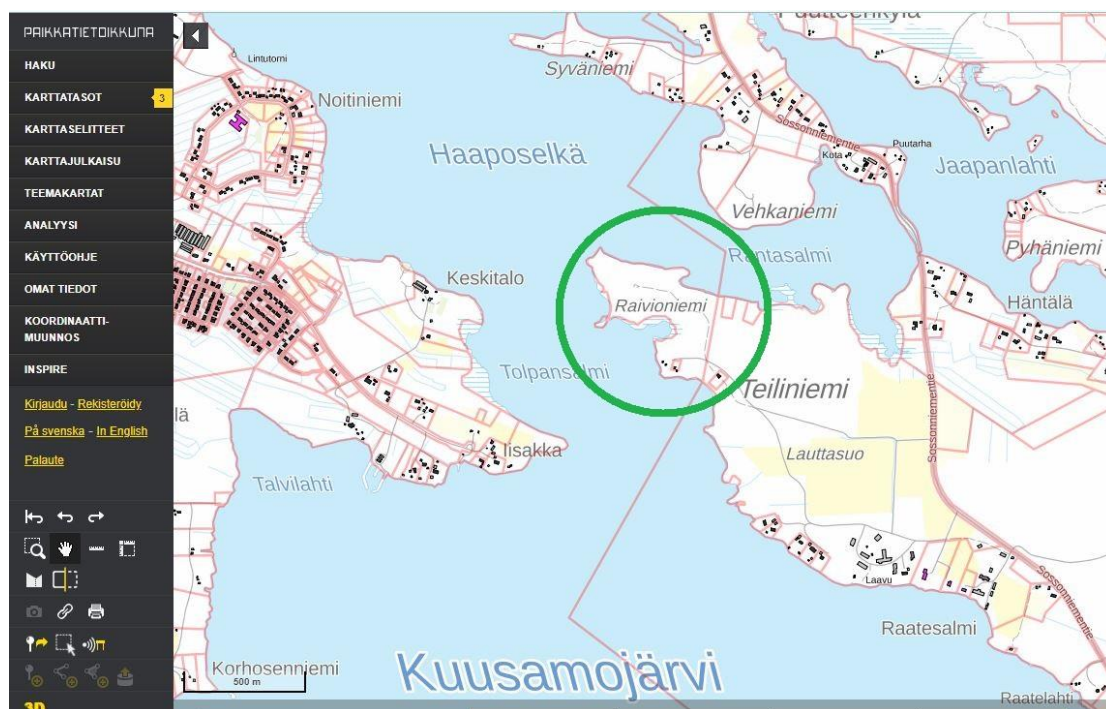


Kuva 9 Kuusamon Kirkonkylän pohjavesialueen rajausta (Lähde: Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu, Vesikartta, 30.5.2021)

Alkuperäisen kaavan ja sen muutoksen laatimisen aikaan on tehty suppeat luontolojen kartoitukset. Nyt työtä varten selvitys on uusittu ja se on liitteenä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueelle ja sen ympärille on rakennettu useita lomarakennuksia sekä pysyviä asumuksia. Tilanne selviää kaavan pohjakartalta, selostuksen liitekartoilta, valokuvilta ja ilmakuvilta. Pohjakartta on laitettu ajan tasalle rakentamisen, kiinteistöjaotuksen ym osalta.



Kuva 10 Lähiympäristön rakennustilanne (Lähde: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna 31.5.2021)



Kuva 11 Kiinteistön 305-411-78-30 lomarakennus (Kuvat: Kimmo Mustonen 2.6.2021)



Kuva 12 Kiinteistön 305-411-78-31 rakennuksia (Kuvat: Kimmo Mustonen 2.6.2021)



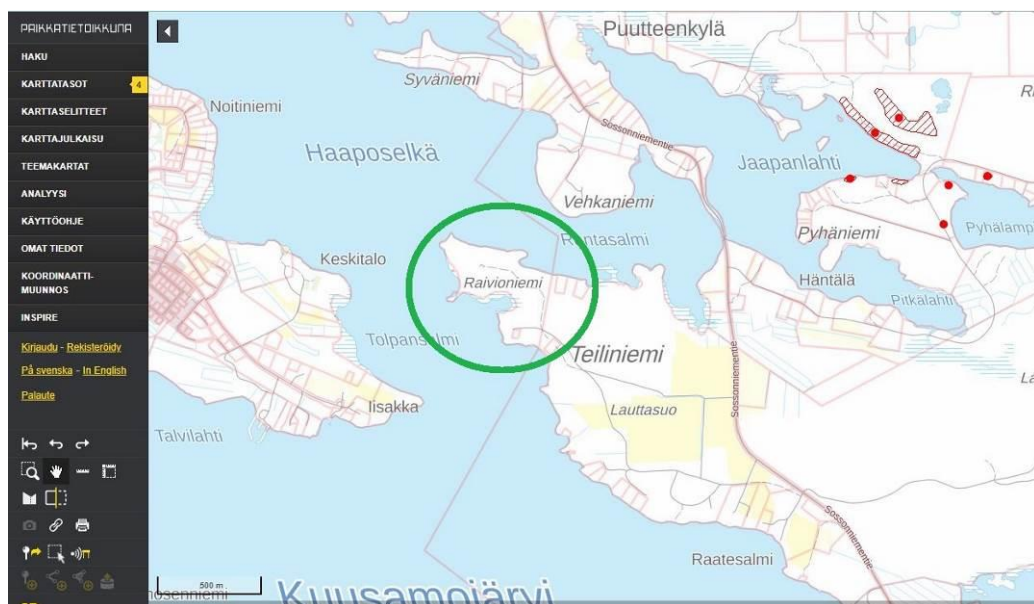
Kuva 13 Alueen sisääntulotie ja alueen itäreunan tie on hyvässä kunnossa, vasen kuva. Sisäistä tietä on parannettava rakentamisen alkaessa, oikea kuva (Kuvat: Kimmo Mustonen 2.6.2021)

3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.

3.1.5 Muinaismuistot

Kiinteitä muinaisjäännöksiä alueelta tai aivan sen läheltä ei ole löydetty. Lähimmät kohteet ovat koilliseen parin kilometrin päässä ja niiden sijainti on oheisella kartalla. Kaavanmuutoksella suurin osa tonteista pysyy paikoillaan tai sijainti muuttuu erittäin vähän. Uusi muinaismuistoseelvitys on tehty ja raportti liitteenä. Havaintoja muinaisjäänöksistä ei tehty.



Kuva 14 Lähialueen muinaismuistot, kaava-alue vihreän ympyrän sisällä (Lähde: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna 31.5.2021)

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ja hyväksytyn 3. vaihemaakuntakaavan sisällöstä. Koska maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen alueella, ei merkintöjä ole tarkemmin selostettu.

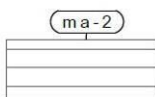
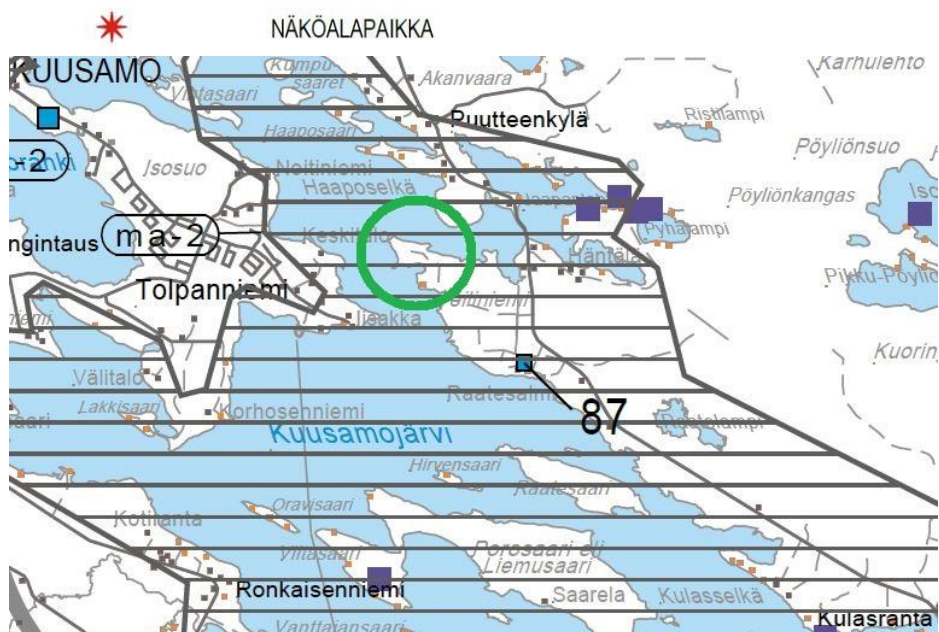
OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

1. Kirkonkylän osayleiskaava
2. Rukan osayleiskaava
3. Veskan osayleiskaava
4. Viipusjärven osayleiskaava
5. Kesäjärven osayleiskaava
6. Kuusamo-Ruka matkailualueen osayleiskaava

1. Kuusamon strategisen yleiskaavan alueella jäävät voimaan (MRL 42 § 3 mom) seuraavat aiemmin hyväksytyt oikeusvaikutteiset yleiskaavat:

2. Rukan osayleiskaava
3. Veskan osayleiskaava
4. Viipusjärven osayleiskaava
5. Kesäjärven osayleiskaava
12. Suiningin rantaosayleiskaava
13. Oivangin rantaosayleiskaava
14. Pyhäjärven rantaosayleiskaava

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA



MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

Alueen käytössä, suunnittelussa ja metsien hoidossa tulee edistää maisema-arvojen säilymistä.

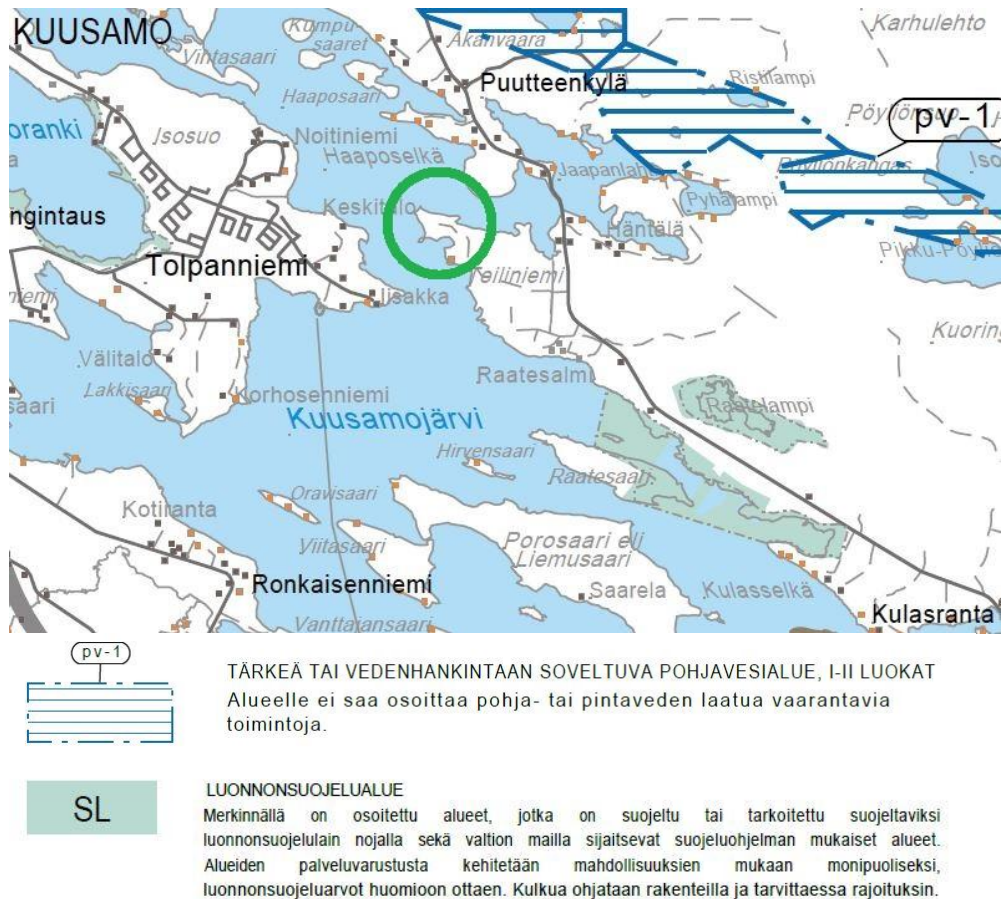


KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

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

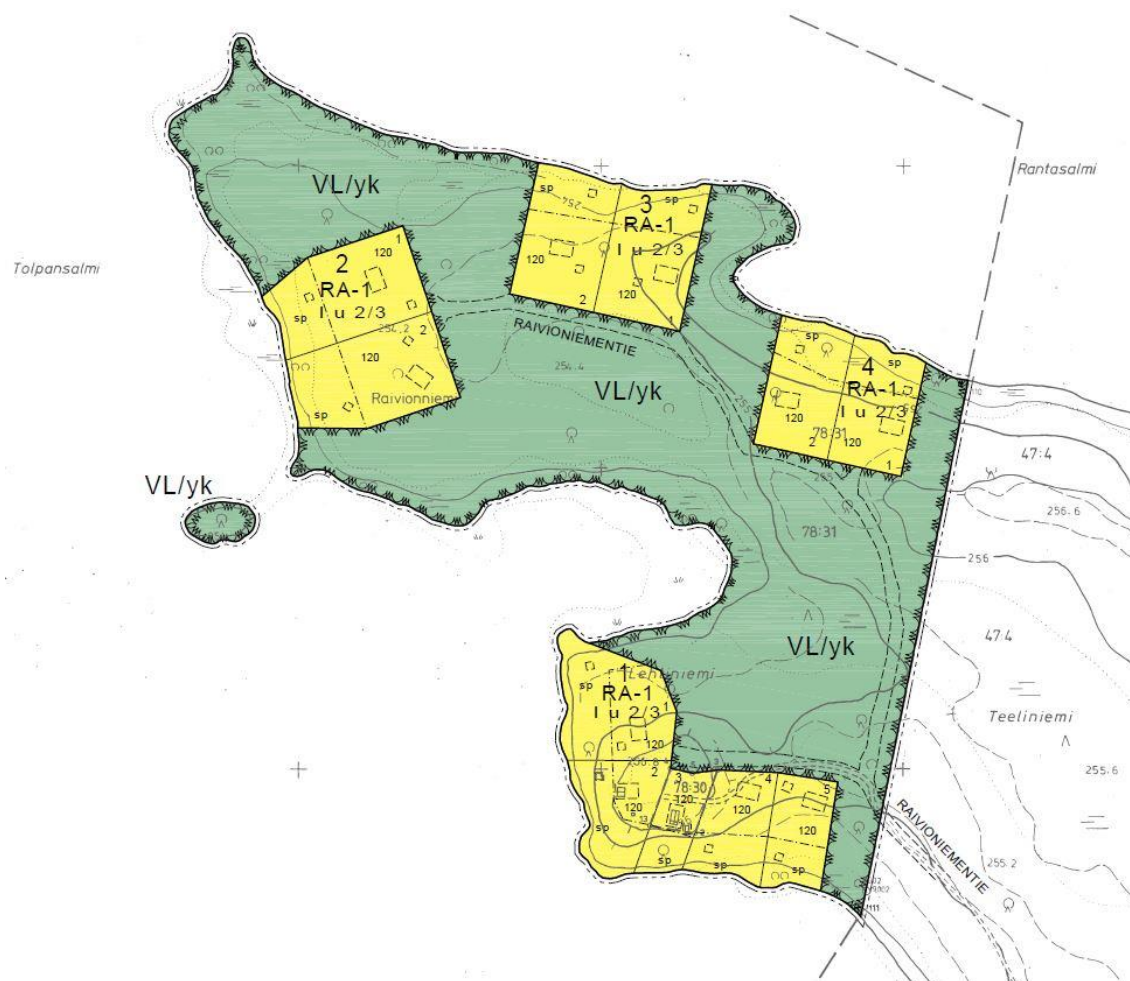


Maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde



Kuva 16 Otteet Kuusamon strategisesta yleiskaavojen eri teemoista sekä aluetta tai lähistöä koskevista merkinnöistä. Kaava-alue vihreiden ympyröiden sisällä

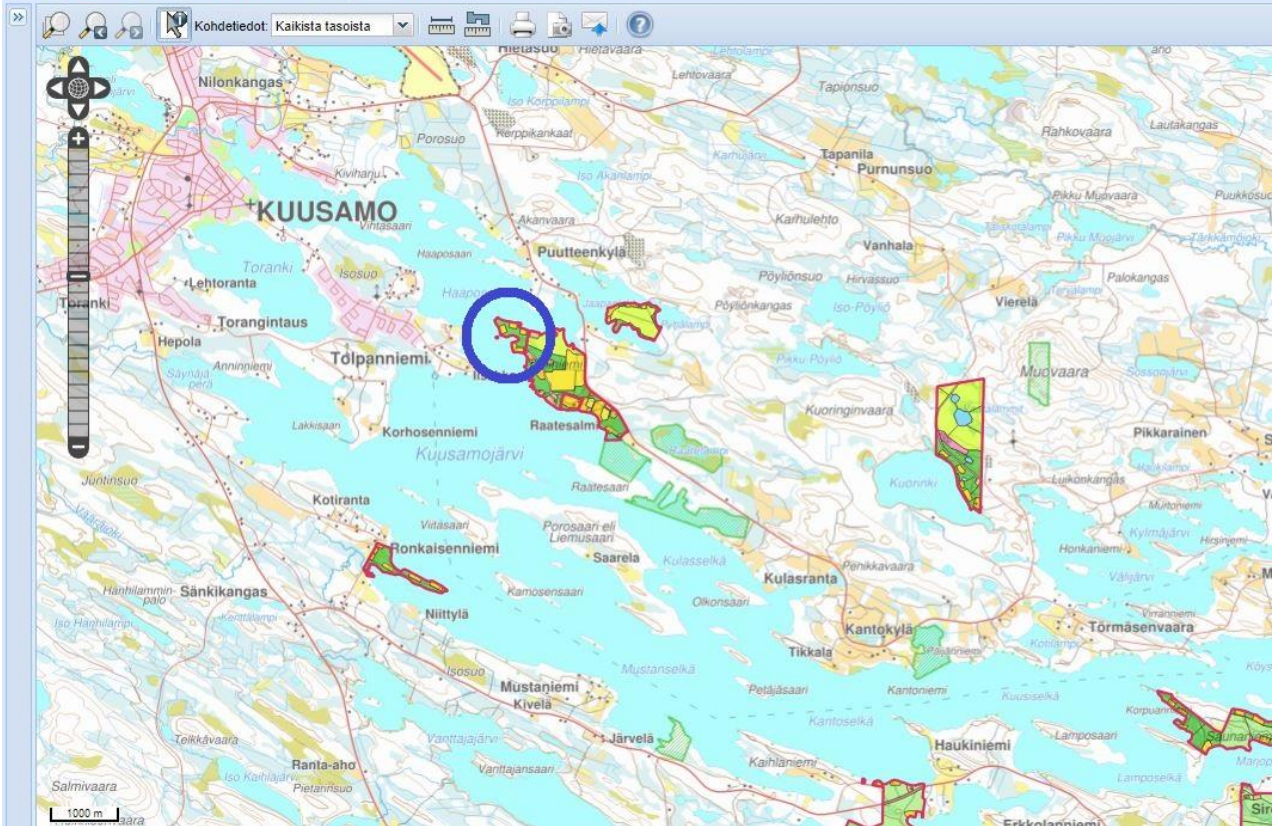
Raivioniemen ranta-asemakaava on hyväksytty alun perin Kuusamon kunnanvaltuustossa 22.12.1993. Kuusamon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavanmuutoksen 18.3.2002 § 17. Muutetun kaavan karttaosan pienennös on ohessa.



Kuva 17 Voimassa oleva ranta-asemakaavan karttaosa

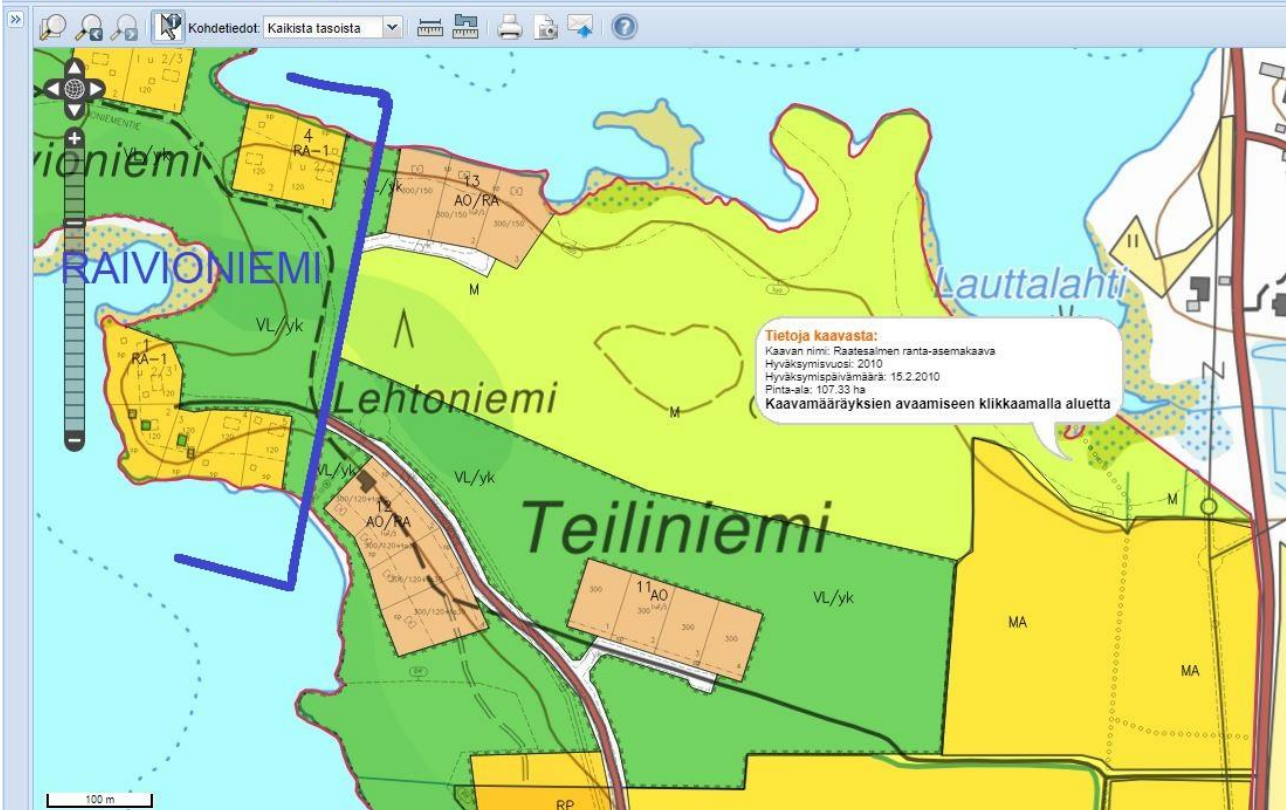
Lähistöllä on useita muitakin ranta-asemakaavoja oheisen kartan mukaisesti. Aivan nyt muutettavan kaavan vieressä olevan Raatesalmen ranta-asemakaavan tähän alueeseen rajoittuvasta osasta on tarkempi ote erillisellä kartalla.

Kartta - Kuusamon kaupunki



Kuva 18 Lähialueen ranta-asemakaavat. Muutettava kaava sinisen ympyrän sisällä (Lähde: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä, 30.7.2021)

Kartta - Kuusamon kaupunki



Kuva 19 Ote Raatesalmen ranta-asemakaavasta. Muutettava Raivioniemen kaava alkaa kuvan vasemmasta reunasta sinisen viivan kohdalta (Lähde: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä, 30.7.2021)

Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi on tehty 2013-2015. Se mukaan alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen **Itä-Kuusamon järvimaisemat** -alueeseen.

ITÄ-KUUSAMON JÄRVIMAISEMAT

Kohteen aikaisempi nimi ja arvoluokka

Uusi kohde.

Alueen sisälle jäävät kohteet:

Heikkilä. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (*Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet* 1997), maakunnallisesti arvokas kohde (*Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet* 1993).

Kantokylä – Törmäsenvaara. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (*Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet* 1997).

Kunta: Kuusamo

Kuvailu

Laaja maisema-alue ulottuu Kuusamon keskustaajamasta aina valtakunnan itärajalle saakka. Maisema-alueeseen kuuluvat Itä-Kuusamon suuret järvet: Kuusamojärvi, Muojärvi, Kirpistö, Kiitämä ja Joukamajärvi. Suuria järviä yhdistävät toisiinsa pienemmät järvioltaat ja kapeat salmet.

Maisemassa näkyy selkeästi mannerjäätikön vaikutuksesta syntyneen luode-kaakkosuuntaisuus. Maisemalle luonteenomaisia ovat laajat, muodoltaan rikkonaiset järvet, vaarat ja kankaat ja niiden väleihin rajautuvat suoalueet, järvioltaita toisistaan erottavat kapeat kannakset, järviin pistävät teräväkärkiset niemet, kapeat lahdet ja muodoltaan pitkänomaiset saaret.

Maisema-alueella sijaitsevat Muojärven sekä Raatelampi, Raatesalmi – Kulasahti, Kantolahti Natura-alueet. Järvien rannoilla on paljon muinaisjäännöskohteita esihistorialliselta ja historialliselta ajalta.

Ennen suomalaisten uudisasukkaiden tuloa Kuusamon alue oli metsäsaamelaisten asuttama. Saamelaisilla oli alueella kaksi kylää eli siidaa, Maanselkä ja Kitka. Maanselän saamelaiset asuttivat Etelä-Kuusamoa ja Kuusamojärven vesistön ympäristöä ja Kitkan saamelaiset Kitkajärven ympäristöä ja pohjoisempaa Kuusamoa. Kuusamon erämaihin alkoi muodostua pysyvää suomalaisasutusta 1600-luvulla. 1700-luvun loppuun mennessä saamelaisväestö oli joko sulautunut uudisasukkaisiin tai muuttanut kauemmaksi itään ja pohjoiseen.

Nykyään järvien rannoilla on paikoin asutusta ja viljelysaluita. Asutus on harvaa. Kylät sijaitsevat tyypillisesti matalilla vaaroilla järvien välisillä kannaksilla ja niemien kärjissä. Asuinpaikat sijaitsevat rykelminä ja nauhoina harjanteilla ja kumpareilla maiseman korkeimmilla kohdilla, pienialaiset viljelysalut niiden ympärillä järviä kohti viettävillä rinteillä. Edustavia esimerkkejä alueelle tyypillisestä vaara-asutuksesta ovat Kantokylä, Törmäsenvaara ja Heikkilä. Asumismuotona puhtaasti maatalouteen perustuvan vaara-asutuksen katsotaan syntyneen 1500–1600-luvuilla. Kuusamon vaaraseutu edustaa vaara-asutuksen pohjoisinta esiintymisaluetta.

Arviointiteksti

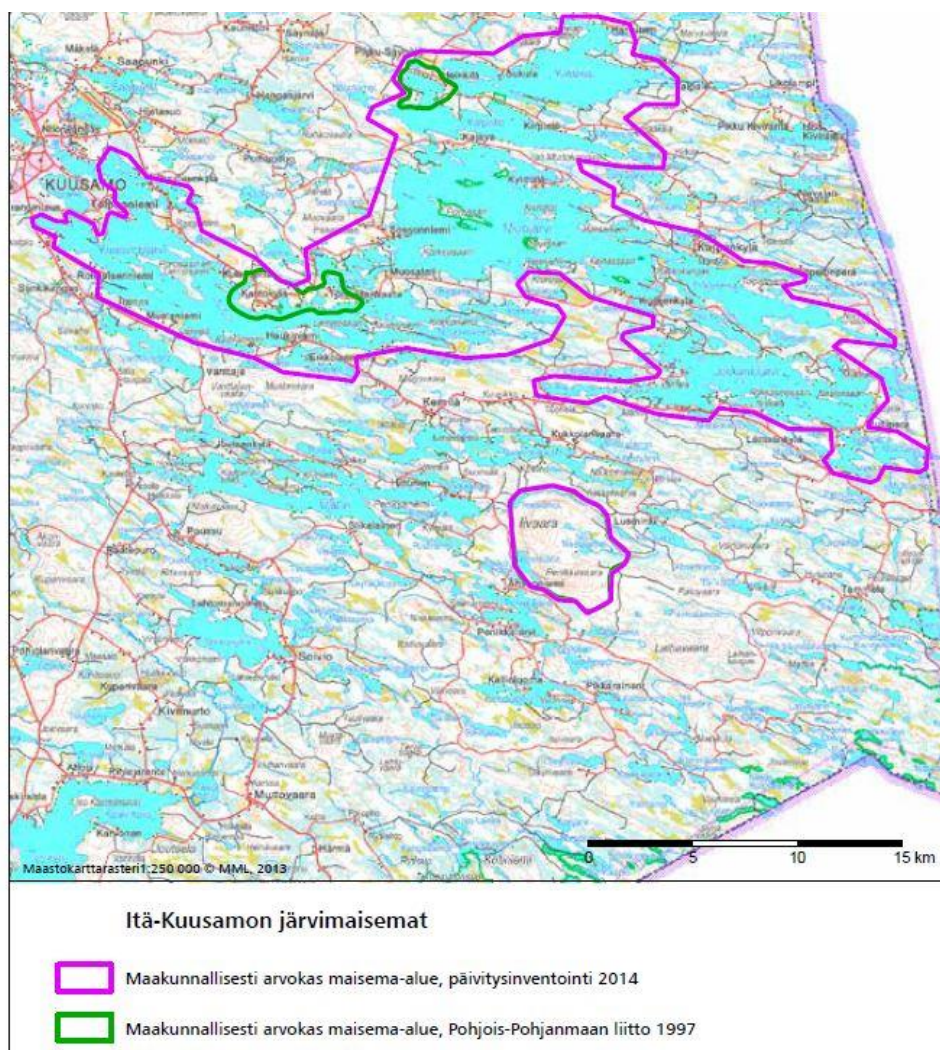
Itä-Kuusamon järviolue on komeaa, maakunnallisesti arvokasta järvimaisemaa ja matkailumaisemaa. Erämaiset metsäiset vaaramaisemat, laajat järviolueet pienine saarineen, järvien välisiltä kannaksilta avautuvat pitkät ja laajat näkymät ja rannoilla matalilla vaaroilla sijaitsevat pienet kylät viljelysaluineen muodostavat omaleimaisen, identiteetiltään vahvan kokonaisuuden.

Kuusamojärven rannalla sijaitsevat Kantokylän ja Törmäsenvaaran kylät ovat edustavia esimerkkejä maisemaseudulle tyypillisestä vaara-asutuksesta. Kiitämäjärven ja Kirpistöjärven välisellä kapealla kannaksella sijaitseva Heikkilä on Kuusamon vaaraseudulle tyypillinen kannaskylä. Kylistä avautuu hienoja näköaloja järvimaisemiin.

Rajaus

Maisema-alueeseen kuuluvat Itä-Kuusamon suuret järvet, Kuusamojärvi, Muojärvi, Kirpistö, Kiitämä ja Joukamajärvi, sekä järviä ympäröivät ranta-alueet. Rajauksessa on huomioitu taustamaisemina merkittävät selännealueet. Maisema-alueeseen sisältyvät Heikkilän sekä Kantokylän – Törmäsenvaaran maisema-alueet.





Kuva 20 Itä-Kuusamon järvimaisemat -kohteen tiedot ja kartta (Lähde: Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2013-2015)

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

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:2000. Alun perin kartta on hyväksytty 14.6.1993. Kartta on täydennetty uusien kiinteistörajojen, rakennusten, teiden jne osalta edellistä muutosta varten ja täydennys on hyväksytty 2.11.2000. Sen jälkeen on rakennettu uusia teitä, tullut uusia kiinteistörajajoja ja koordinaatteja tarkennettu jne. Uusi kartan täydennys on hyväksytty maankäyttöinsinööri Minna Takalon päätöksellä 13.12.2021 § 19.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alkuperäinen rantakaava on ollut hyväksyttynä lähes 30 vuotta. Sen toteutuminen on alkanut varsin hitaasti, vaikka kaava on jo kertaalleen muutettu. Alue sopii erinomaisesti myös pysyvään asumiseen, kuten vieressä olevan Raatesalmen ranta-asemakaavan toteutuminen osoittaa. Kuusamon keskusta on lähellä, alueella on jo olemassa olevaa asutusta, tiestö on ympärivuoden hoidettua, järven vedenlaatu on kohtuullinen, maisemat ovat kauniit, vesi- ja viemärihuolto on valmiina jne. Lisäksi muutoksella rakennusoikeudet päivitetään tämän hetken käytännön mukaisiksi ja kaavamerkinnot ja -määräykset ajantasaistetaan. Kuusamon kaupungin linjauksen

mukaan korkeintaan 40 % tonteista voi olla ranta-asemakaavoissa pysyväälle asumiselle tarkoitettuja. Määrä jää tämän mukaiseksi, kun kaavassa on 4 AO -tonttia ja 6 RA -tonttia. Muutoksella vähennettiin yksi tontti korttelista 1.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laajentaminen on lähtenyt liikkeelle alueella tapahtuneen kiinteistökaupan ja vilkastuneen kysynnän johdosta vuoden 2021 alkupuolella. Hankkeen vireille tulosta tiedotettiin 27.1.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä siitä alkaen. Kaavan valmisteluaineisto = kaavaluonnos oli nähtävillä 27.1.-25.2.2022.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

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

4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 7.12.2021 ja se on nähtävillä 27.1.2022 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn kuluessa.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- keskustelut ja sähköpostit kaupungin (Pekka Räisänen), maanomistajien sekä kaavoittaja Kimmo Mustosen kesken muutoksen periaatteista.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen pitää, koska muutoksen luonne on vähäinen. Vaikutus maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on vähäinen huomioon ottaen, että alue on jo kaavoitettu ja muutoksella vähennetään yksi tontti.

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 vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavalla ei muuteta ranta-asemakaavan rakennetta. Alueen ympärillä on varsin paljon pysyvää asumista. Alue on yleisen tien lähellä. Joukkoliikenneyhteydet ovat kohtuulliset. Tavoitteeseen ei ole suurta vaikutusta
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on hyvä tieyhteys. Alueen sisäisiä teitä on parannettava ja laajennettava. Muutos ei vaikuta liikennejärjestelmiin, liittymäolosuhteisiin eikä tavoitteeseen merkittävästi
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Järvellä on hieman moottoriveneilyä ja -kelkkailua. Jätevesien käsittely hoidetaan liittymällä yleiseen viemäriverkostoon, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Rakennuspaikoilla ei ole tulvavaaraa. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä, muinaismuistoja tai rakennusperintökohteita. Luontoarvot on tutkittu ja otettu huomioon. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitetta edistetään.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniiseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei ole erityisiä merkintöjä.

Kuusamon strateginen osayleiskaavan periaatteet on huomioitu.

Kaupungilla ei ole erikseen alueelle annettuja tavoitteita. Pysyvän asumisen määrä noudattaa käytössä olevia periaatteita.

Ranta-asemakaava pyritään muuttamaan siten, että kaava olisi entistä toteuttamiskelpoisempi ja tämän hetken vaatimukset täyttävä. Alue sopii loma-asutuksen lisäksi pysyvään asumiseen, jolloin myös loma-asuntojen valvonta paranee ja ilkivalta vähenee.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

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

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Eri vaihtoehtoja ei laadita, koska muutokset nykyiseen kaavan periaatteisiin ovat vähäisiä. Työllä ei muuteta voimassa olevan kaavan perusrakennetta. Joitakin tontteja muutetaan pysyvään asumiseen ja ne on erotettu lomarakentamisesta viherkaistoilla. Vapaan rantaviivan määrä ei merkittävästi pienene. Kaavan sisältöä hiotaan työn aikana käydyissä keskusteluissa.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella rakennuspaikkojen määrä vähentyy yhdellä. Rakennusoikeutta lisätään nykykäytäntöä vastaavaksi ja osittain käyttötarkoituksia muutetaan pysyvään asumiseen. Olemassa olevat tie-, vesihuolto- ja sähköinvestoinnit voidaan hyvin hyödyntää. Rakentaminen liittyy olevaan loma-asutukseen ja lähistön pysyvään asumiseen. Sossonniementielle ei tarvita uusia liittymiä. Nykyinen liittymä on jo useiden pysyvien asuntojen käytössä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavanmuutos noudattaa rakenteeltaan voimassa olevaa kaavaa, joten muutoksen vaikutukset ovat vähäiset. Rakennuspaikkojen rajat muuttuvat hieman eräiden osalta. Rakentaminen muuttaa hieman maa- ja kallioperän pintakerroksia, mutta hyvin rajoitetuissa kohdissa. Vesistöön ei ole vaikutuksia, koska vesihuolto hoidetaan yleiseen verkostoon liittymällä. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Puusto on havupuuvältaista ja edellyttää varovaista uusimista riittävän peittävyuden ja suojaavuuden säilymiseksi. Ranta-alueilla ja kosteammilla alueilla on myös lehtipuustoa. Alueen arvokkaimmiksi katsotut luonto- ja maisemakohteet jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueilla ei ole merkittävästi ympäristöstä poikkeavaa kasvillisuutta. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Maasto ja kasvillisuus ovat hyvin kulutusta kestävä.

Kaava-alueen lähivesistö on suuri järvi, joskin kaava-alueen kohdalla kapeahko. Puusto ja muu kasvillisuus on peittävää, joten rakentaminen vaikuttaa varsin vähän kaukomaisemiin. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu. Koska ympäristö on jo aiemman rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin mer-

kittävä. Rakentamisen sopeutumiseen maisemaan kiinnitetään rakennus- ja tiesuunnittelussa erityistä huomiota

Vaikutukset talouteen

Ulkoinen tiestö on toteutettu alueelle. Myös alueen sisäinen tiestö on pääosin rakennettu vaatien kuitenkin paikoin peruskunnostusta ja lisäyhteyksiä rakennuspaikoille. Sähköhuolto on helposti toteutettavissa koko alueelle. Vesi- ja jätevesihuolto toteutetaan liittymällä Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnan verkostoon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Terveysriskejä ei aiheudu. Ulkoinen tiestö on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on kohtuullisen hyvä pääsy alueelle. Sisäistä tiestöä on parannettava ja laajennettava jonkin verran rakentamisen edistymisen mukaan. Tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä. Alue on pienilmastoltaan erinomaista asuin-, matkailu- ja lomaympäristöä.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene kaavanmuutoksen johdosta. Muutos voimassa olevaan kaavaan nähden on vähäinen. Kulkeminen on syytä ohjata oleville poluille, linja-aukoille ja reiteille maaston kulumisen minimoimiseksi.

Vesillä liikkuvien maihinnousumahdollisuudet eivät muutu. Järven ympärillä on kaupungin tai jakokunnan omistamia tai muutoin yleisessä käytössä olevia venevalkamat tai uimaranta-alueita. Vapaan rantaviivan osuus ei muutoksen johdosta merkittävästi pienene.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen, rakennusten ja alueiden kunnossapito tarjoavat alueelle työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat myönteisiä. Sijainti ja tietotekniset yhteydet mahdollistavat myös etätöiden. Alueen lähistön pysyvä asutus mahdollistaa alueen ympärivuotisen valvonnan ja silmälläpidon.

Vaikutukset kulttuuriin

Alue on jo rantakaavoitettu ja tiestön ja polkujen osalta osittain rakentunut. Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Rakentaminen tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 27.1.-25.2.2022 välisen ajan. Mielipiteitä ei jätetty. Lausunnoissa todettiin seuraavaa:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus 23.2.2022 ei huomautettavaa
- Museo- ja tiedekeskus Luuppi 11.2.2022 ja 23.2.2022 ei huomautettavaa
- Caruna Oy 14.2.2022 esittää puistomuuntamon varaamista

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.6.2022 § 99 päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville em. tavalla korjattuna. Lisäksi vapaan rantaviivan laskelmat tulee osoittaa ja sitä olla vähintään 50 %. Korttelin 2 lomarakennustonttien kokoa tulee pienentää ja lähivirkistysalueelta poistaa yhteiskäyttömerkintä (/yk).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

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

KORTTELI	KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
1	RA-1	17092	600
2	RA-1	11822	240
3	RA-1	10301	240
4	RA-1	8445	240
VL/yk		93140	
YHTEENSÄ		140800	1320

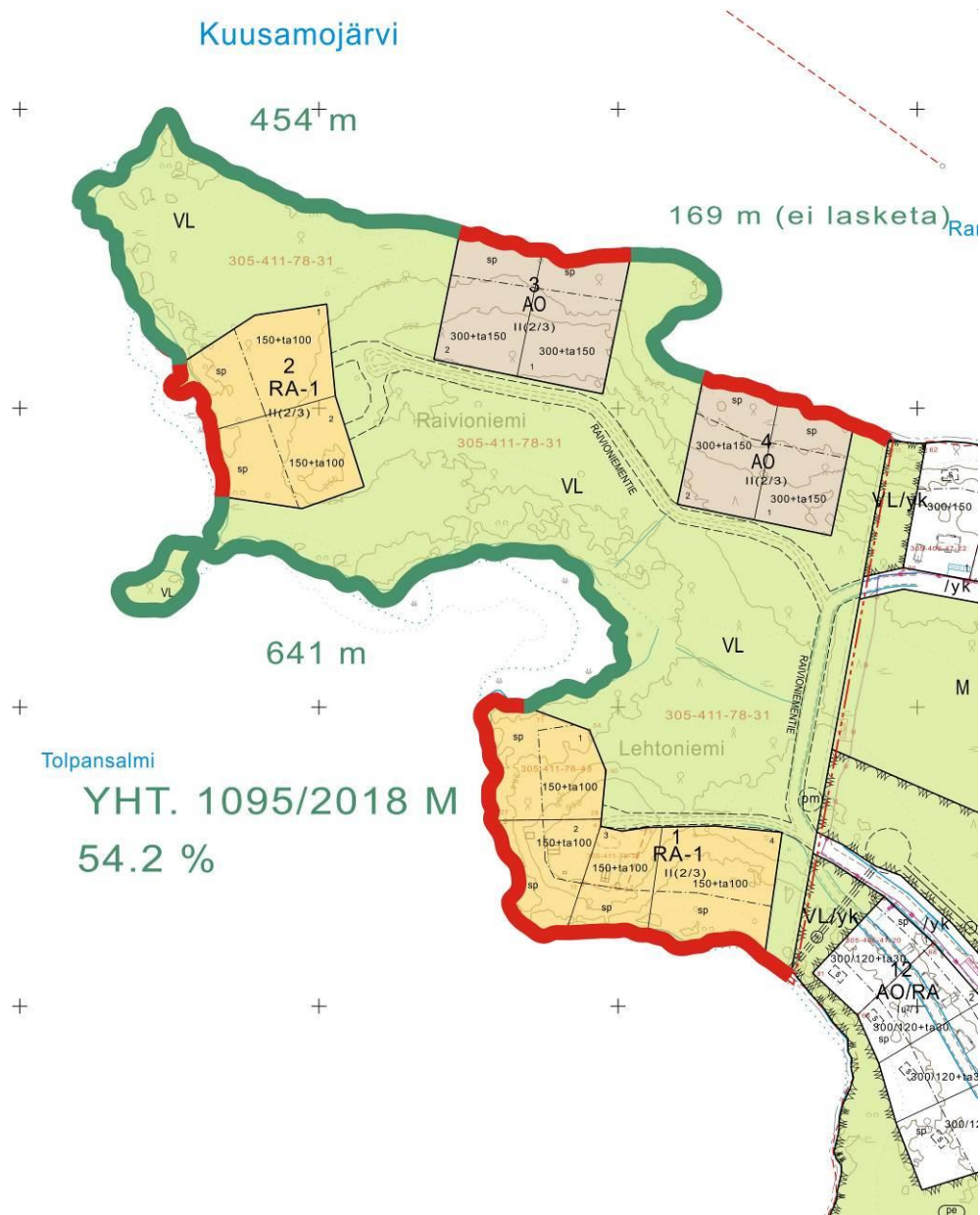
Kaavaluonnoksessa 7.12.2021 on kortteleissa ja alueilla pinta-alaa ja rakennusoikeutta alla olevan mukaisesti. Pieni ero johtuu rannan puolella kiinteistörajan muuttuneesta tulkinnasta.

KAAVALUONNOS 7.12.2021			
KORTTELI	KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
1	RA-1	18524	1000
2	RA-1	17286	500
3	AO	10034	900
4	AO	8695	900
VL/yk		90895	
YHTEENSÄ		145434	3300

Kaavaehdotuksessa 27.6.2022 määrät olivat:

KAAVAEHDOTUS 27.6.2022			
KORTTELI	KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
1	RA-1	18524	1000
2	RA-1	11258	500
3	AO	10034	900
4	AO	8695	900
VL		96923	
YHTEENSÄ		145434	3300

Vapaan rantaviivan määrä on osoitettu oheisessa kartassa. Määrä on n. 54.2 %, kun vain yli 250 m pitkät osuudet on huomioitu. Laskenta on tehty numeerisen kiinteistörajakartan mukaisesti sekä kokonaisrantaviivan että muunnetun rantaviivan osalta. Suhde olisi suunnilleen sama, vaikka olisi käytetty yleistettyä rantaviivaa.



Kuva 21 Kaavaehdotuksen 27.6.2022 mukainen vapaa rantaviiva

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Palvelut ovat lähinnä Kuusamon keskustassa, jossa on lähellä aluetta erittäin monipuoleiset matkailua, virkistystä, pysyvää asumista ja muuta tarvetta palvelevat mahdollisuudet.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen johdosta ympäristön laatu ei muutu. Luonnon merkittävimmät piirteet ja alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Tilastotiedot selviävät edellä olevista taulukoista ja tilastolomakkeelta. Muutokset voimassa olevaan kaavaan ovat varsin vähäiset. Muutoksen jälkeen 4 tonttia tulee pysyväille asumiselle (AO) tarkoitetuiksi. Lisärakennusoikeutta saa 6 tonttia (RA-1). Muutoksessa vähentyy 1 tontti korttelissa 1.

5.3.2. Muut alueet

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Niille saadaan sijoittaa reittejä ja niitä palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita.

Metsien käsittelylle ei ole annettu aiemmasta kaavasta poikkeavia määräyksiä.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kelkkailun lisääntyminen saattaa aiheuttaa vähäistä melua, mutta ohjattuna ja reiteillä pysyvänä vaikutus on vähäistä. Yleiset reitit ovat varsin kaukana. Moottoriveneilyn haittavaikutukset ovat varsin vähäisiä.

5.6. Kaavamerkinnot ja –määräykset

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

5.7. Nimistö

Kaavateitä on nimetty aiemman kaavan mukaisesti. Kaupunki huolehtii tarkemmasta osoitteistamisesta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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



Kuva 22 Kaavaehdotus 27.6.2022 ortokuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan rakentamisen toteuttamisesta. Caruna Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Tontit liittyvät Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohtoverkoston.

Alue on ominaisuuksiltaan hyvin pysyvään asumiseen ja lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta, joten toteutus on varsin nopeaa. Yleinen lomarakentamisen suosio ja tonttitarjonta vaikuttavat toteutumiseen. Haja-asutusalueelle muuttaminen on viime vuosina merkittävästi lisääntynyt. Tietotekniikka mahdollistaa paikkariippumattoman ja etätönn tekemisen. Maanomistajilla on tarkoitus välittömästi toteuttaa ainakin osa tonteista.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaupungin ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistöjen laadun muu-

toksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 7.12.2021(luonnos), 27.6.2022(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto ?

Kunta **305 Kuusamo** Täyttämispvm **27.06.2022**
 Kaavan nimi **RAIVIONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm **27.06.2022**
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm **27.01.2022**
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] **14,5434** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] **0,4634**
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **14,0800**

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] **2,23**

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset **10** Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset **6** Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	14,5434	100,0	3300	0,02	0,4634	1980
A yhteensä	1,8729	12,9	1800	0,10	1,8729	1800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,6923	66,6			0,3783	
R yhteensä	2,9782	20,5	1500	0,05	-1,7878	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
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						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,5434	100,0	3300	0,02	0,4634	1980
A yhteensä	1,8729	12,9	1800	0,10	1,8729	1800
AO	1,8729	100,0	1800	0,10	1,8729	1800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,6923	66,6			0,3783	
VL	9,6923	100,0			0,3783	
R yhteensä	2,9782	20,5	1500	0,05	-1,7878	180
RA-1	2,9782	100,0	1500	0,05	-1,7878	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

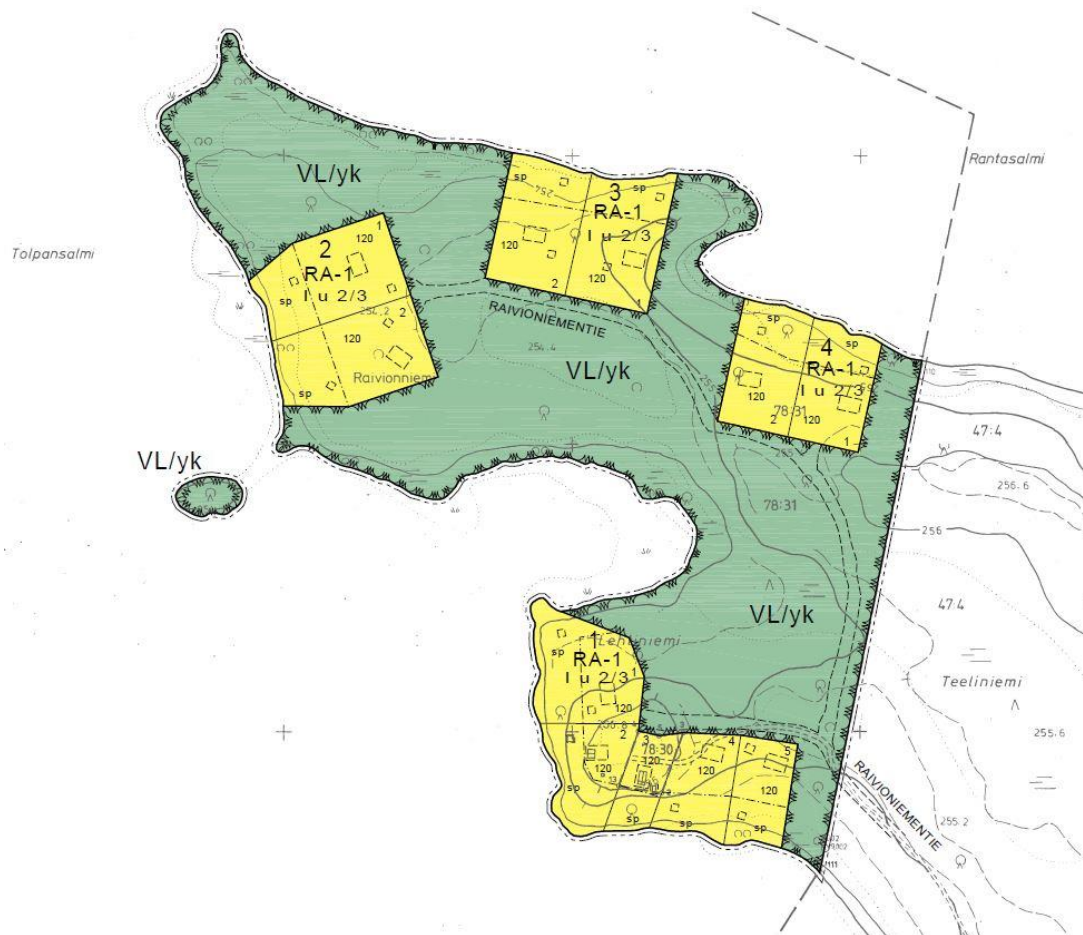
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

RAIVIONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KUUSAMON KAUPUNKI

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten, että osa tonteista tulee pysyväille asumiselle. Rakennusoikeus, kaavamerkinnät ja -määräykset laetaan näiden ja eräiden muiden osalta ajan tasalle. Yksi rakennuspaikka vähenee. Alueen yleissijainti ja voimassa oleva kaava on ohessa.





SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Raivionniemen ranta-asemakaava on hyväksytty Kuusamon kunnanvaltuustossa 22.12.1993 ja kaavanmuutos kaupunginvaltuustossa 18.3.2002. Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 § 76 ja uudelleen muutovirheen vuoksi 13.12.2016 § 81. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi päätöksen osittain ja Korkein Hallinto-oikeus vahvisti kumoamisen mm. kaivoskieltoa koskevan aluerajauksen osalta. Sen ohjausvaikutusta on ryhdytty soveltamaan Kuusamon kaupunginhallituksen päätöksellä. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. 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.

VAIKUTUSALUE

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

OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
 - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - lähialueiden loma-asukkaat
 - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
 - maankäyttö
 - rakennusvalvonta
 - ympäristötoimi

- tekninen toimi
 - elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
 - Caruna Oyj
 - Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset

TIEDOTTAMINEN

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

Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

OSALLISTUMINEN

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja viranomaisten kanssa. Aiemman ranta-asemakaavan yhteydessä on käyty lukuisia neuvotteluja eivätkä nyt tehtävät muutokset ole olennaisia. Alueella ei ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita maakunnallista maisema-aluetta lukuun ottamatta.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - palveluihin
 - virkistykseen ja matkailuun
 - liikenteeseen
 - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.
 - maisemaan
 - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)
 - luonnon monimuotoisuuteen
 - vesistöihin
 - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
 - valtion ja kaupungin talouteen
 - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen
 - liikenneturvallisuuteen
 - ihmisten elinoloihin
 - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalsiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa vaikutusten arvioinnin. Niitä tarkastellaan työn kuluessa kaa-voittajan, kaupungin ja viranomaisten välisissä palavereissa.

VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaavan muutos noudattaa rakennuspaikkojen määrän ja sijainnin osalta pääosin nykyistä ranta-asemakaavaa. Yksi paikka lisääntyy..., Muutamia tontteja muutetaan pysyvän asumisen tonteiksi. Rakennusoikeutta lisätään nykykäytännön mukaan. Eri vaihtoehtoja ei tulla laatimaan. Korttelit ja rakennuspaikat sijoitetaan nykyisen kaavan mukaisesti siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet säästävät.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Pohjakartan täydentäminen, luonto- ja muinaismuistonselvitykset

06-09 / 2021

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

27.1.-25.2.2022

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

02-05 / 2022

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti

06-08 / 2022

Kaavanmuutoksen hyväksyminen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa

08-10 / 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)
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KimmoKaava
Kitkantie 34 F 40
93600 KUUSAMO
www.kimmokaava.fi

KAUPUNKI:

Pekka Räisänen
kaavoitusteknikko
040 756 7881
pekka.raisanen@kuusamo.fi

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

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

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

Kuusamossa, 7.12.2021, päivitetty viimeksi 27.6.2022

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen