KUUSAMON KAUPUNKI

# REPONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

LUONNOS 20.4.2021
EHDOTUS 10.12.2021
HYVÄKSYTTY YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTA-KUNNASSA …..202… § …

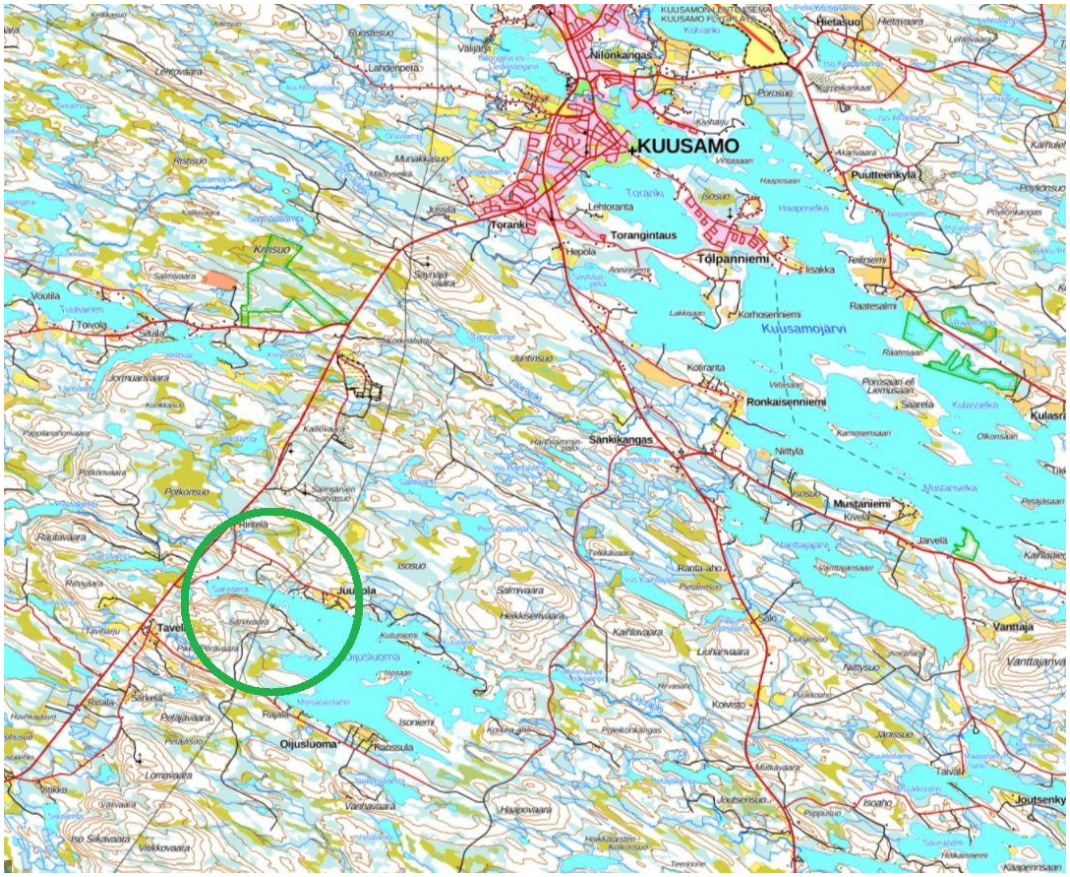


www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

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 ..... 17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ..... 17
Vaikutukset liikenteeseen ..... 18
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ..... 19
Vaikutukset talouteen ..... 20
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen ..... 20
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ..... 20
Vaikutukset kulttuuriin ..... 20
Muut kaavan merkittävät vaikutukset ..... 20
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset ..... 20
**5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 21**
**5.1. Kaavan rakenne ..... 21**
5.1.1. Mitoitus ..... 21
5.1.2 Palvelut ..... 22
**5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 22**
**5.3. Aluevaraukset ..... 23**
5.3.1. Korttelialueet ..... 23
5.3.2. Muut alueet ..... 23
**5.4. Kaavan vaikutukset ..... 23**
**5.5. Ympäristön häiriötekijät ..... 23**
**5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset ..... 23**
**5.7. Nimistö ..... 23**
**6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 23**
**6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... 23**
**6.2. Toteuttaminen ja ajoitus ..... 24**
**6.3. Toteutuksen seuranta ..... 24**
**ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE ..... 25**
**ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT JA YHTEENVETO ..... 25**
**Alamerkinnät ..... 26**




**Kuva 1 Alueen yleissijainti (Lähde: Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, 18.2.2021)**

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI
REPONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN 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 3.6.2021
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 3.6.2021 ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 3.6.-2.7.2021
- YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ 24.11.2021 § 146
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ……202 ..
- KUUSAMON YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN HYVÄKSYMINEN …202 … § ….

Valokuvat: Kimmo Mustonen 18.6.2021

# 2. TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle yhden maanomistajan aloitteesta alkuvuodesta 2021. Kaavan muita kaavan maanomistajia kuultiin tässä vaiheessa useaan otteeseen ja eräät tilat liittyivät muutokseen. Kaavanmuutoksen luonnostelu alkoi vuoden 2021 alussa.

Kaavan vireilletuloilmoitus on julkaistu 3.6.2021. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.6.-2.7.2021 välisen ajan. Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti kaavaehdotuksen laadinnassa noudatettavista periaatteista 24.11.2021 § 146. Ehdotus oli nähtävillä ……202.. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi muutoksen ……. § .

## 2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa eräiden tonttien käyttötarkoituksia, lisätä rakennusoikeutta nykyisen käytännön mukaiseksi sekä muutenkin päivittää kaavamääräykset ajan tasalle. Muutos koskee niiden omistajien tontteja, jotka muutosta halusivat. Alue on Kuusamon keskustan välittömässä läheisyydessä, ulkoinen ja sisäinen tieverkko on pääosin kunnossa ja järvi on hyväkuntoinen, joten alue sopii myös pysyvään asumiseen.

## 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen ja vesihuollon osalta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Kuolion vesiosuuskunta vedentoimituksesta ainakin osalle aluetta. Alkuperäiselle kaava-alueelle on rakennettu useita lomarakennuksia. Todennäköisesti kaavan toteutuminen jatkuu varsin pian muutoksen hyväksymisen jälkeen. Alue on suurehkon järven rantaa Kuusamon keskustan välittömässä läheisyydessä ja olosuhteet ovat erinomaiset.

# 3. LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

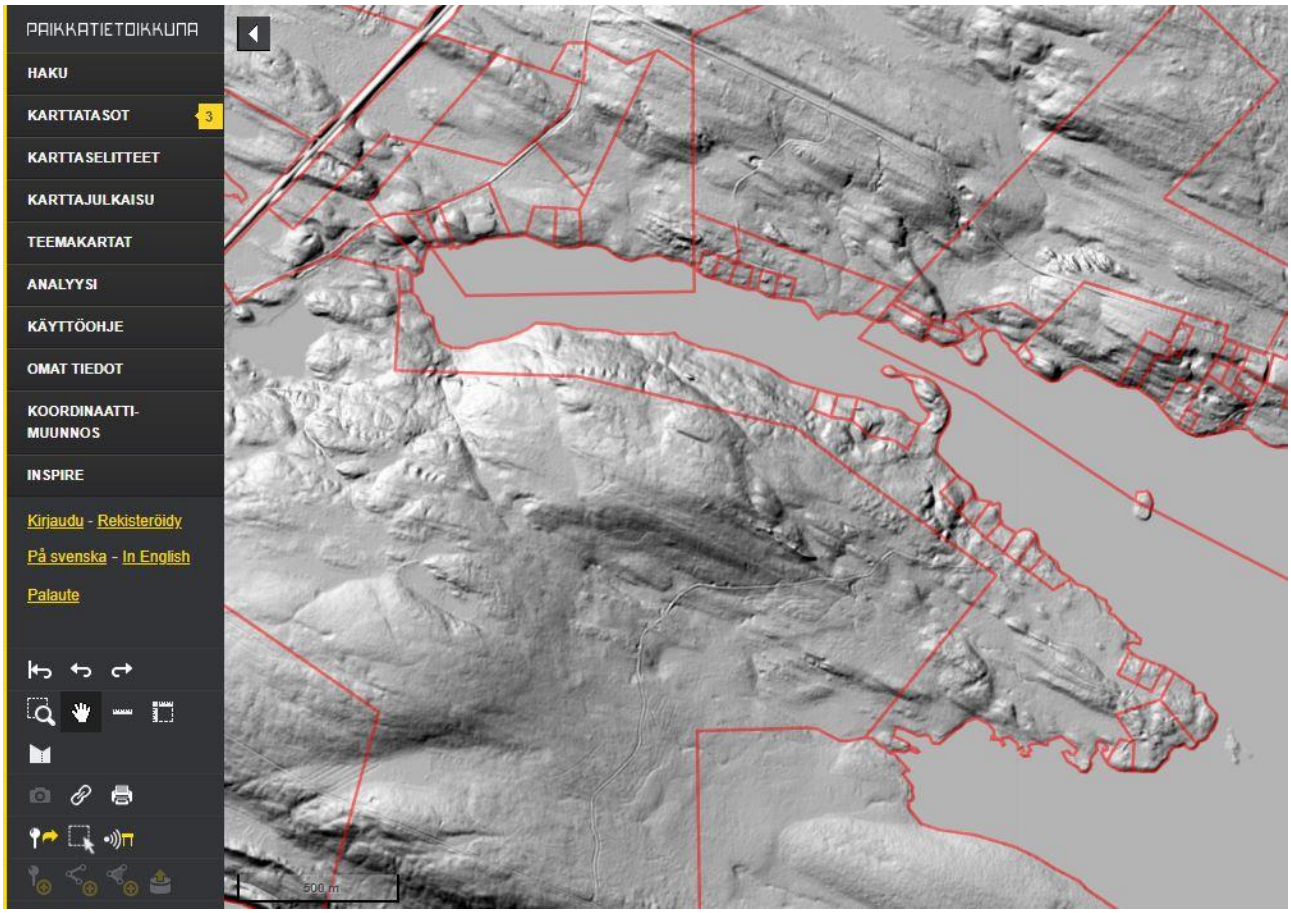
### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on hyvin pysyvään asumiseen ja lomarakentamiseen sopivaa kaunista, suuren Oijusluoman ranta-aluetta. Kaava-alue on järven länsipäässä.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

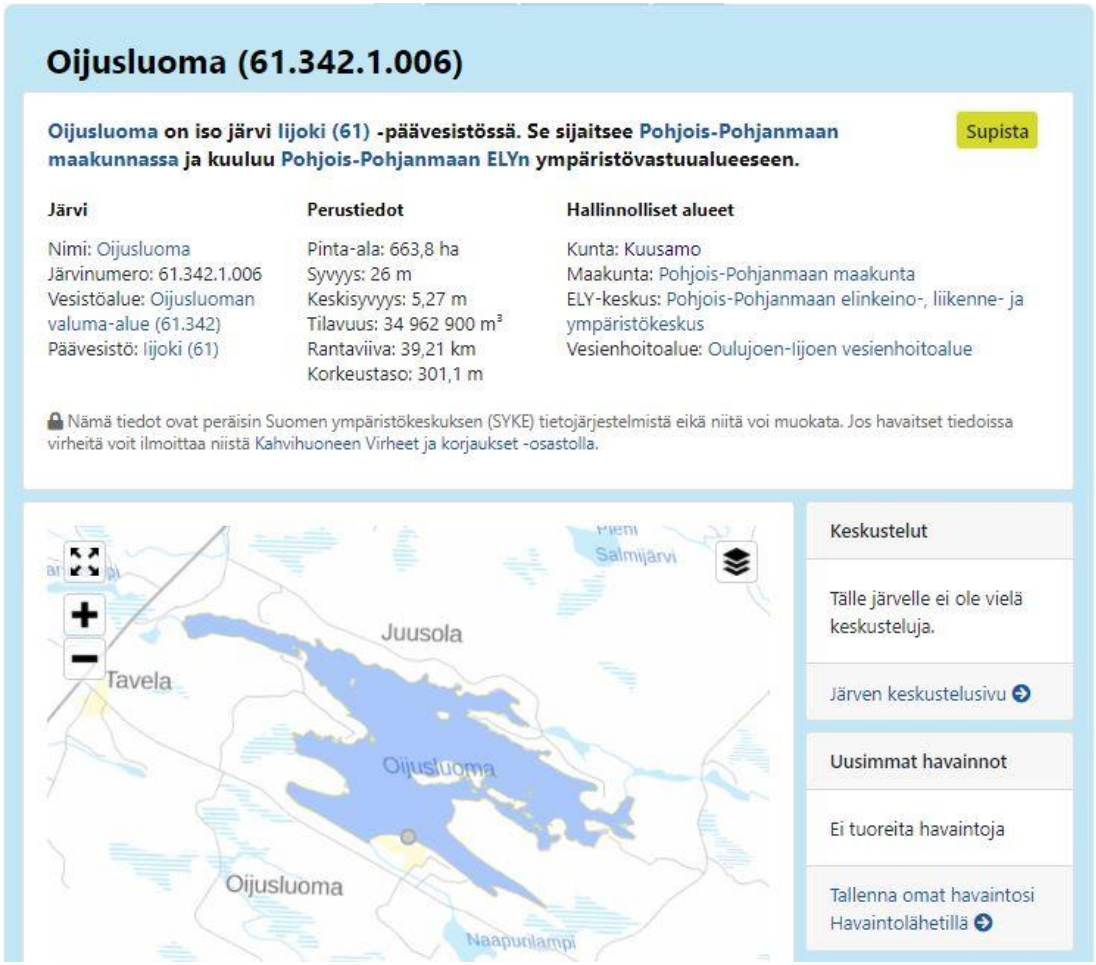
Metsäalueet ovat pääosiltaan havupuuvaltaista, kuivaa tai kuivahkoa kangasta. Rannan tuntumassa on hieman lehtipuustoa. Ranta on lähes kokonaan rakentamiskelpoista. Muutamia kapeahkoja suojuotteja kulkee alueen läpi. Alue on pinnanmuodostukseltaan pääasiassa loivapiirteistä rinnettä. Sarvivaaran rinne alueen lounaisosassa on jyrkempää, mutta muutos ei sitä koske. Tarkemmin luonnonoloja on selostettu tässä kaavaselostuksessa ja aiemman kaavan yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä.

Korkeuserot vaihtelevat Oijusluoman n. 301 m tasosta n. 350 m tasoon Sarvivaarassa. Korkeuseroa on täten reilu 50 m. Rinteet ovat kuitenkin varsin tasaisia eikä jyrkänteitä ole mainittua Sarvivaaraa lukuun ottamatta. Vaaran rinteeseen ei kuitenkaan ole tontteja sijoitettu eikä se ole muutoksessa mukana. Korkeustilannetta on kuvattu oheisella rinnevalovarjostuskuvalla sekä pohjakartan käyräaineistossa.




**Kuva 2 Rinnevarjostuskuva (Kuva: Paikkatietoikkuna 11.3.2021)**

Oijusluoman vedenlaatu on erinomainen. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Suomen vesistöjä koskevan Järvi- ja meriwiki –tietokannan ja Vesikartta -palvelun tiedot Oijusluomasta ovat seuraavat:

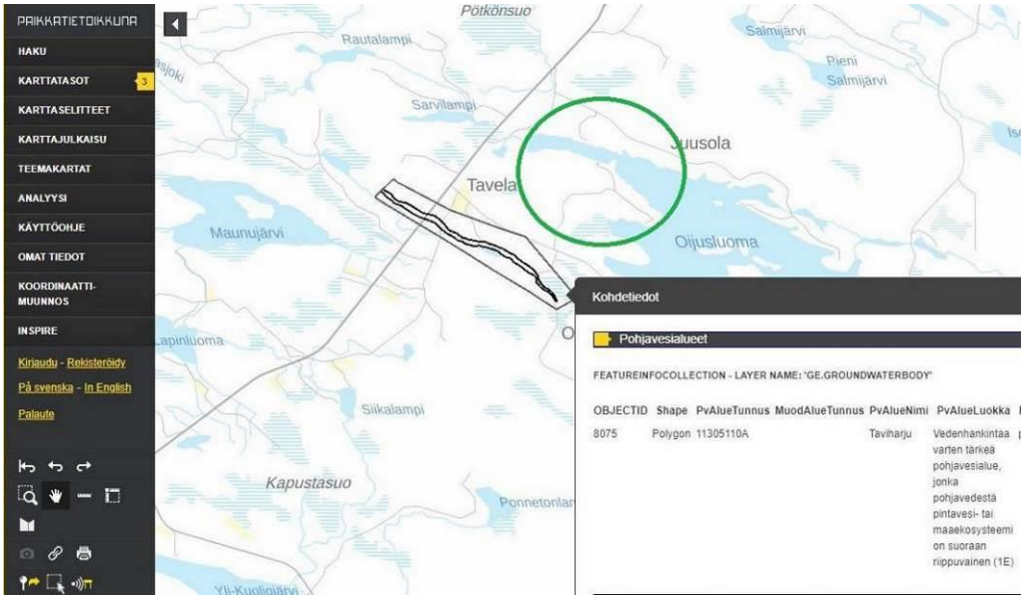



**Kuva 3 Järvi & Meriwikin tiedot Oijusluomasta (Lähde: Järvi&Meri Wiki 24.3.2021)**




**Kuva 4 Oijusluoman ekologinen tila on erinomainen (Lähde: Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu, Vesikartta, 11.3.2021)**

Kaava-alue ei ole pohjavesialueella. Alueen eteläpuolella n. 1,5-3 km päässä on Taviharjun tärkeä pohjavesialue (11305110A). Rajaus on oheisella kartalla. Kaava-alue on vihreän ympyrän sisällä.

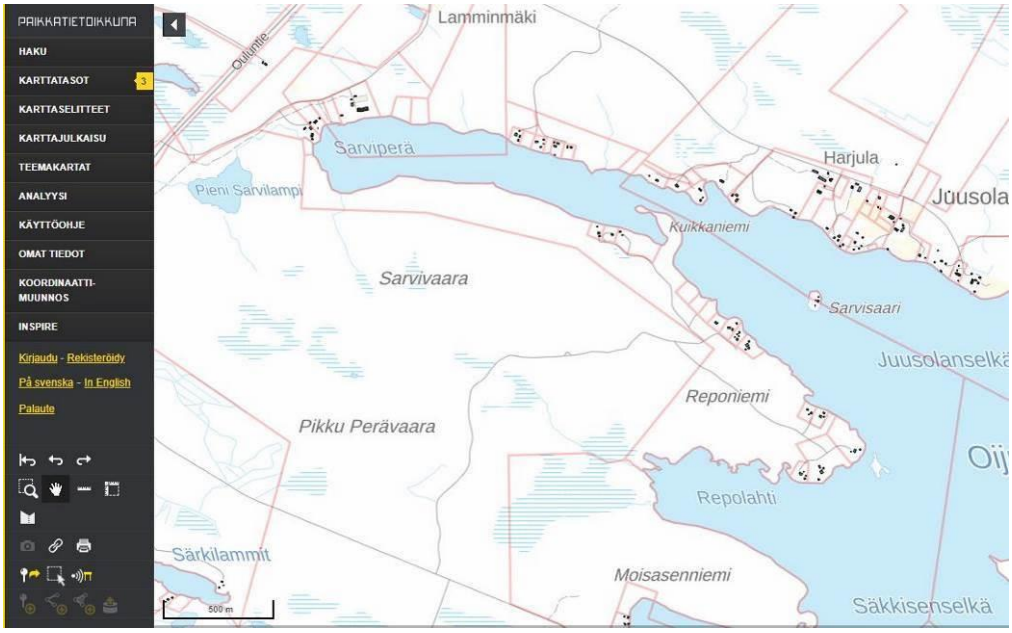



**Kuva 5 Taviharjun pohjavesialueen rajaus (Lähde: Paikkatietoikkuna, 11.3.2021)**

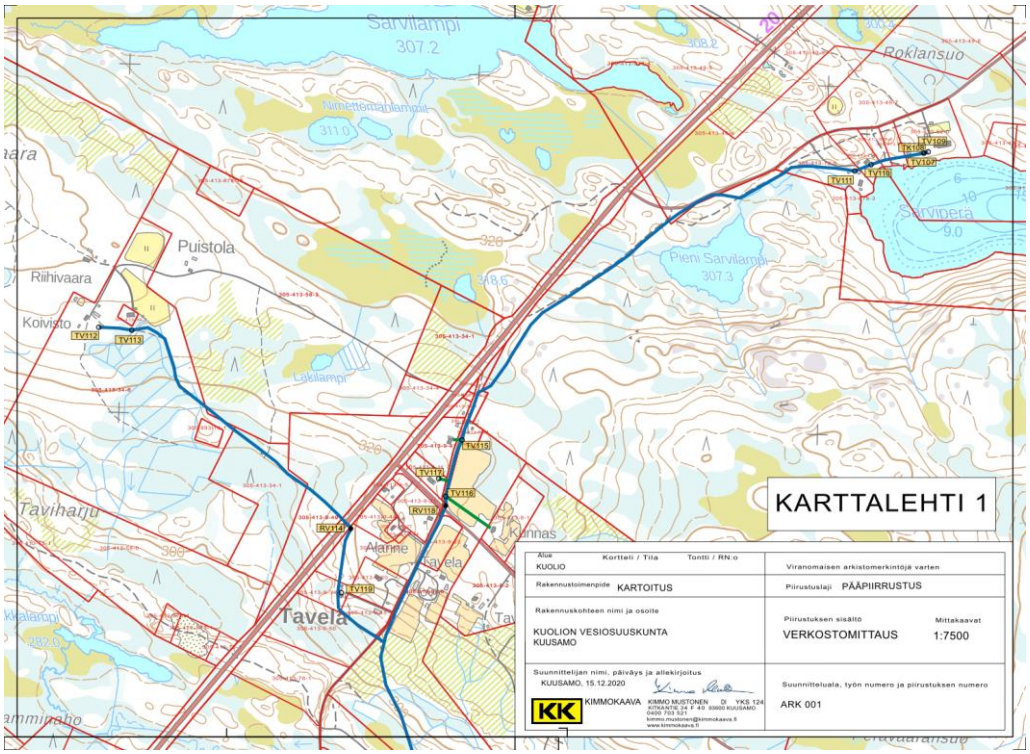
Alkuperäisen kaavan laatimisen aikaan on tehty kattava luontoselvitys eivätkä olot ole merkittävästi muuttuneet. Selvitys on liitteenä.

### 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. Alueen länsipuolella on Kuolion vesiosuuskunnan vesijohtoverkosto. 20 kV sähkölinja on kaava-alueen lähellä ja 110 kV linja menee alueen läpi. Tiestö on lähes kaikille kaavan tonteille valmiina.




**Kuva 6 Lähiympäristön rakennustilanne (Lähde: Paikkatietoikkuna 11.3.2021)**




**Kuva 7 Vesijohtoverkosto on kaava-alueen länsireunassa (Kuva: Kuolion vesiosuuskunnan verkostokartta, laatija: Kimmo-Kaava, 11.3.2021)**

Alueen lähellä ei ole yleisessä käytössä olevia latuja entistä koulun latolatua lukuun ottamatta. Kelkkareitti kulkee voimalinjalla Sarviperän länsipään lähellä kaava-alueen läpi. Kelkkareittien sijainti on oheisella kartalla.



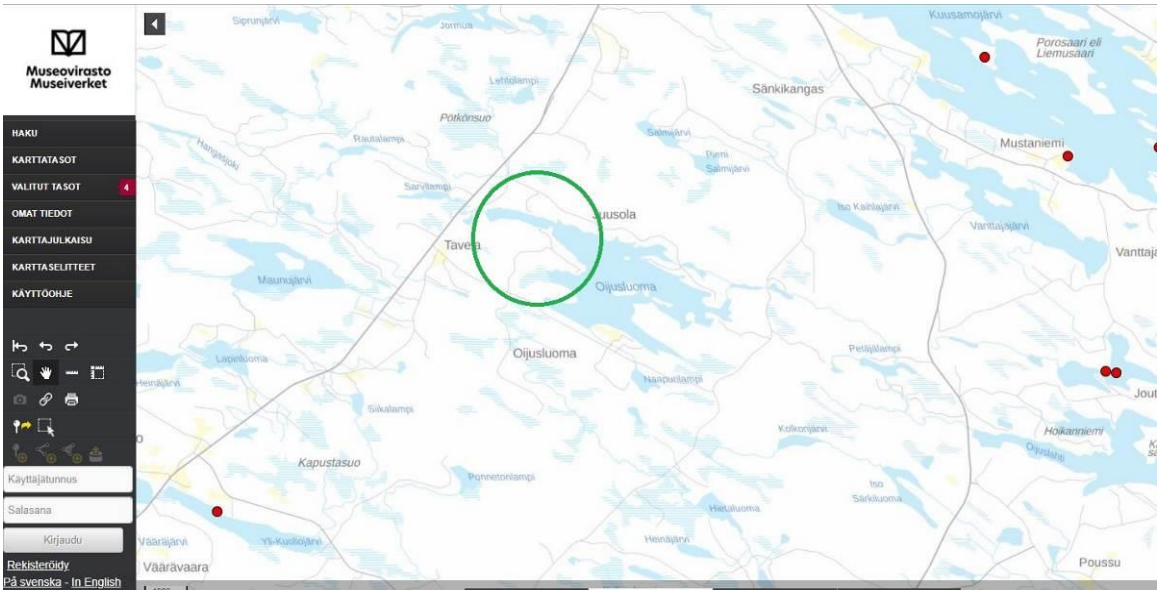

**Kuva 8 Lähistön kelkkareitit. (Lähde: Ruka-Kuusamon opaskartta 2021)**

### 3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.

### 3.1.5 Muinaismuistot

Kiinteitä muinaisjäännöksiä alueen läheltä ei ole löydetty. Lähimpien kohteiden sijainti on oheisella kartalla. Kaavanmuutoksella suurin osa tonteista pysyy paikoillaan tai sijainti muuttuu erittäin vähän, joten uusia selvityksiä ei pidetä tarpeellisina.



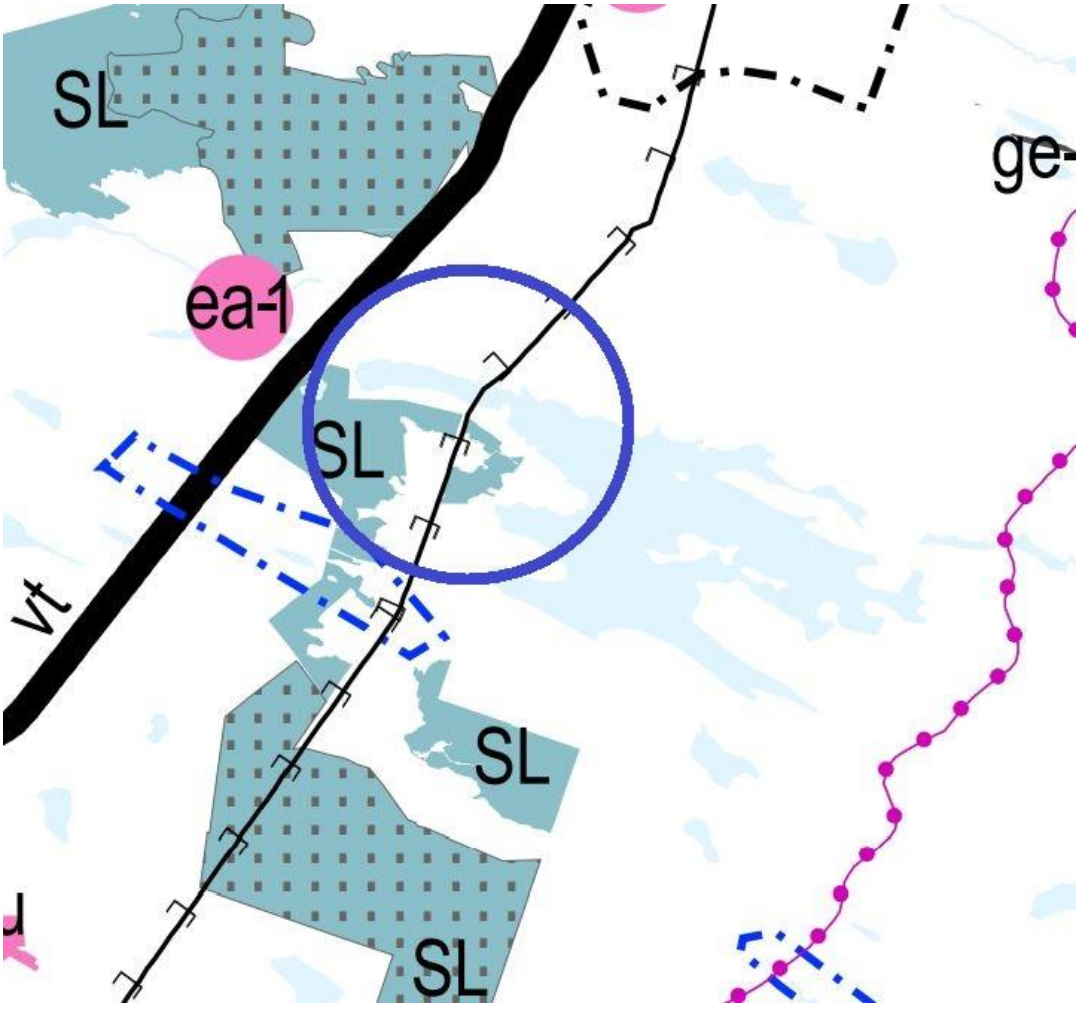

**Kuva 9 Lähialueen muinaismuistot, kaava-alue vihreän ympyrän sisällä (Lähde: Museovirasto 11.3.2021)**

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta 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.

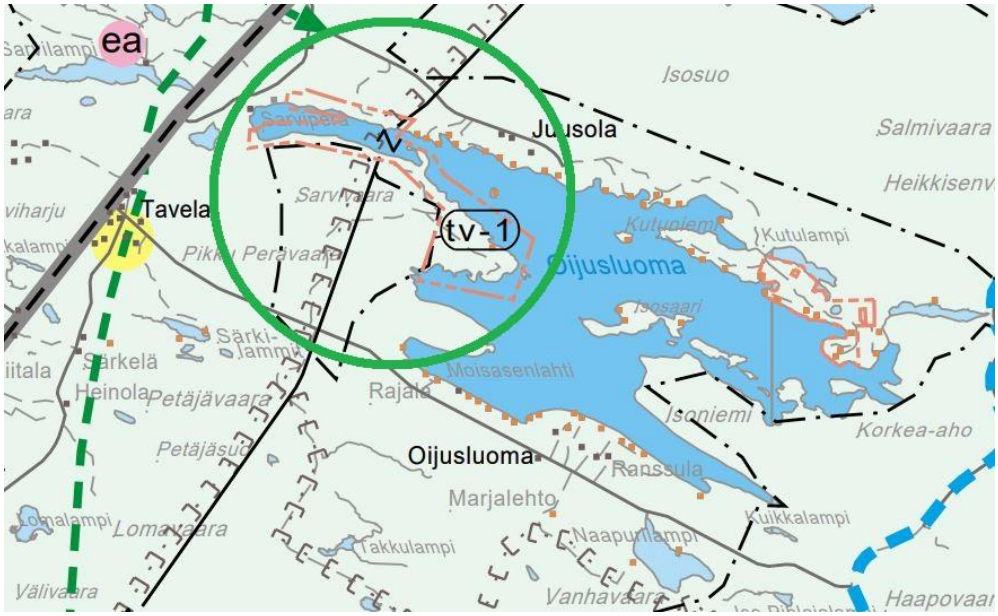
Oheisella kartalla on yhdistelmä vahvistettujen maakuntakaavojen ja hyväksytyn 3. vaihemaakuntakaavan sisällöstä. Koska maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen alueella, ei merkintöjä ole tarkemmin selostettu.




**Kuva 10 Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä**

**Kuusamon strateginen yleiskaava** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 § 76 ja uudelleen muotovirheen vuoksi 13.12.2016 § 81. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi päätöksen osittain ja Korkein Hallinto-oikeus vahvisti kumoamisen mm. kaivoskieltoa koskevan aluerajauksen osalta. Kaavan ohjausvaikutusta on ryhdytty soveltamaan Kuusamon kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavan eri

teemojen kartoista on otteet ohessa. Kaava-alueen sijainti on osoitettu vihreällä ympyrällä.




tv-1

POTENTIAALINEN TUULIVOIMALOIDEN ALUE

Yleispiirteisten selvitysten perusteella potentiaaliseksi tuulivoimaloiden alueeksi todettu alue. Alueen ottaminen tuulivoimatuotantoon saattaa edellyttää sen osoittamista maakuntakaavassa, YVA:n ja yleiskaavan laatimista. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava Kuusamon kaupungin suositus 2 km suojaetäisyydestä asutukseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaikutukset asutukseen, maisemaan, linnustoon, poronhoitoon, luontoon sekä kulttuuriympäristöön ja ehkäistä niille aiheutuvaa haittaa. Voimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean laitoksen muodostamiin ryhmiin ja niin lähelle toisiaan kuin se energiantuotannon taloudellisuus huomioiden on mahdollista. Tarkemmassa suunnittelussa on varmistettava, ettei asutukselle ja loma-asutukselle aiheudu merkittäviä melu- ja välkevaikutuksia ja kulttuurimaisemien arvot säilyvät. Lisäksi tulee huomioida tutkajärjestelmistä ja lentoliikenteestä aiheutuvat rajoitteet.

SEUDULLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI/-URA

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

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA

ULKOILUREITISTÖN KEHITTÄMISTARVE

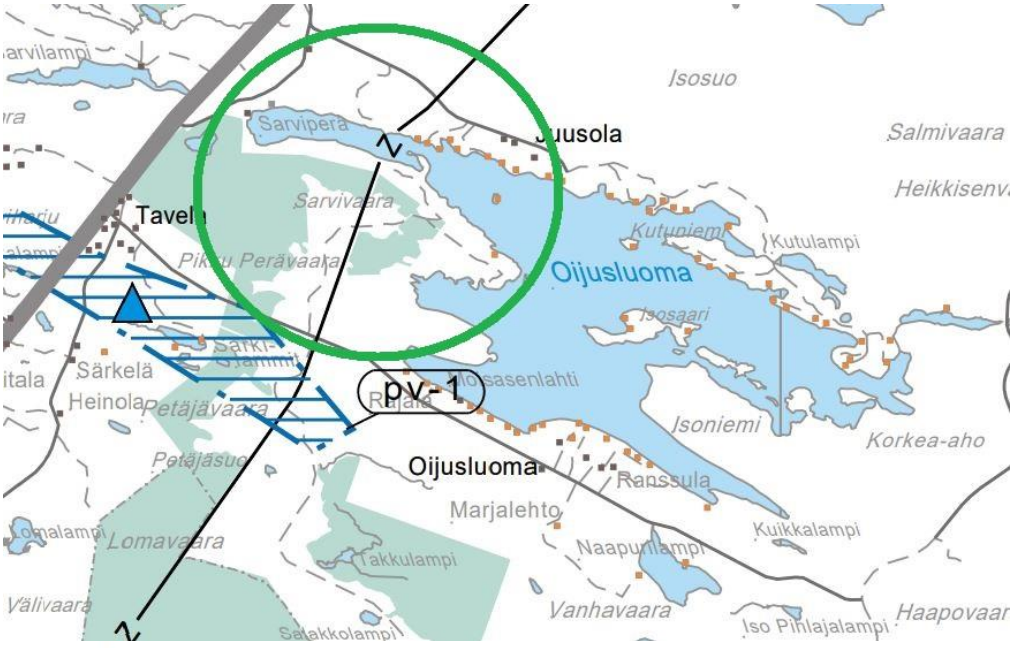
MELONTAREITIN KEHITTÄMISTARVE

MOOTTORIKELKKAREITIN KEHITTÄMISTARVE

VOIMAJOHTO 110 kV

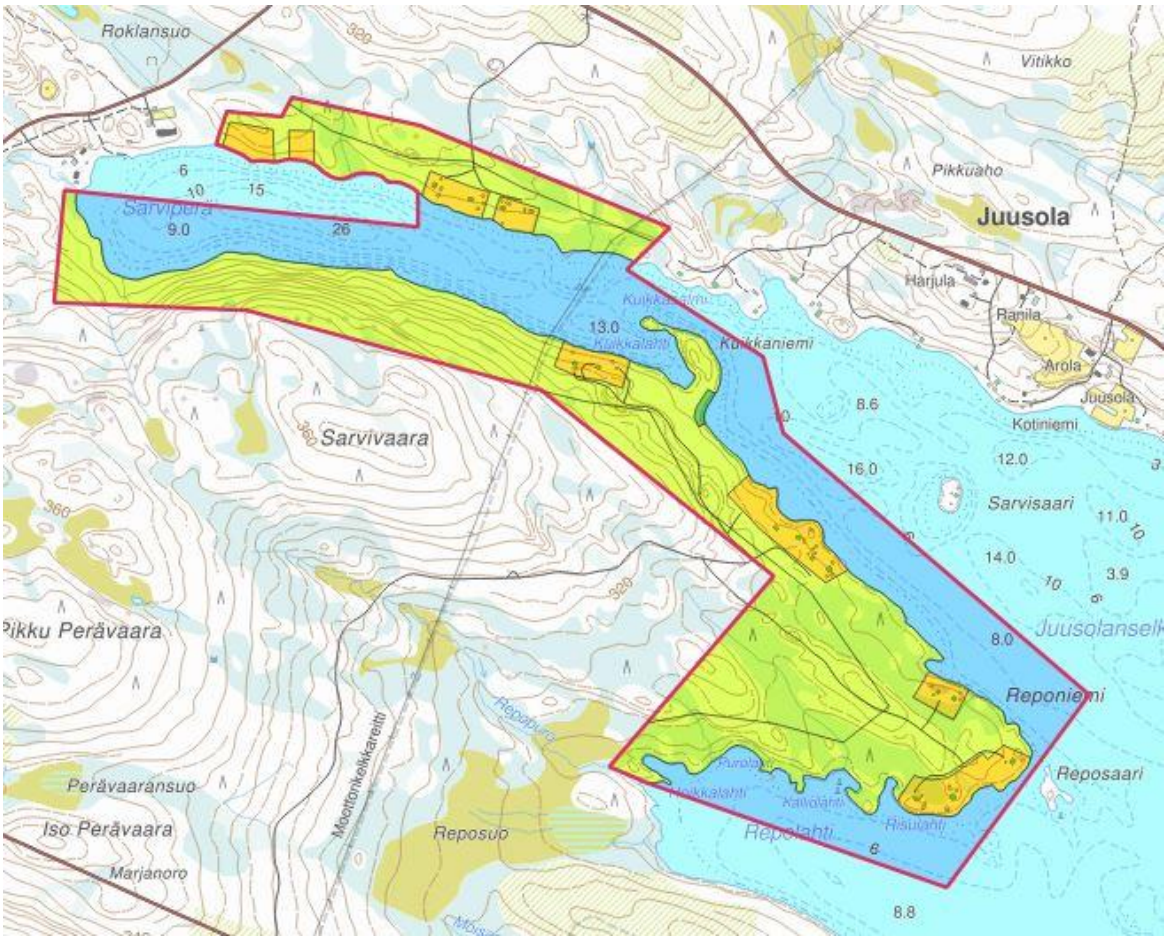
ea AMPUMARATA-ALUE



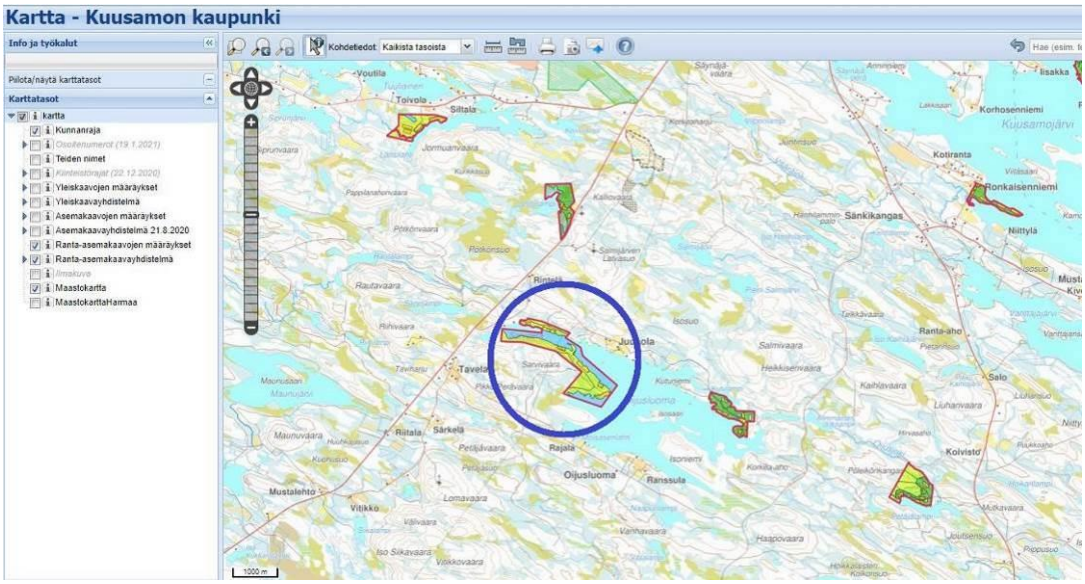

**Kuva 11 Otteet Kuusamon strategisesta yleiskaavojen eri teemoista sekä aluetta tai lähistöä koskevista merkinnöistä. Kaava-alue vihreiden ympyröiden sisällä**

**<u>Reponiemen ranta-asemakaava</u>** on hyväksytty Kuusamon kunnanvaltuustossa 30.6.1999. Kaavan karttaosan pienennös on ohessa.




**Kuva 12 Voimassa oleva ranta-asemakaava (Lähde: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä, 11.3.2021)**

Lähistöllä on useita muitakin ranta-asemakaavoja oheisen kartan mukaisesti.




**Kuva 13 Lähialueen ranta-asemakaavat. Muutettava kaava sinisen ympyrän kohdalla (Lähde: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä, 11.3.2021)**

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

Alue ei ole rakennuskiellossa.

**Pohjakartta** on laadittu mittakaavassa 1:4000. Alun perin kartta on hyväksytty 1990 -luvun lopulla. Kartta on täydennetty uusien kiinteistörajojen, rakennusten, teiden, jne osalta. Täydennys on hyväksytty maankäyttöinsinööri Minna Takalon viranhaltijapäätöksellä 13.12.2021 § 20.

# 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alkuperäinen rantakaava on ollut hyväksyttynä yli 20 vuotta. Sen toteutuminen on tapahtunut hyvin useiden rakennuspaikkojen tultua rakennetuksi. Alueelta yhden kiinteistön ostanut haluaisi muuttaa alueelle asumaan. Alue sopii erinomaisesti pysyvään asumiseen. Kuusamon keskusta on lähellä, alueella on jo olemassa olevaa kyläasutusta, tiestö on ympärivuoden hoidettua, järven vedenlaatu on erinomainen, maisemat ovat kauniit jne. Tehdyn kyselyn perusteella muutamia muitakin vastaavia toiveita on esitetty. Lisäksi halutaan rakennusoikeudet päivittää tämän hetken käytännön mukaisiksi. Samalla kaavamerkinnät ja -määräykset ajantasaistetaan. Kaikille alkuperäisen kaavan maanomistajille tehtiin kyselyitä muutostarpeista ja niiden tekemisestä samassa yhteydessä. Kuusamon kaupungin linjauksen mukaan korkeintaan 40 % tonteista voi olla ranta-asemakaavoissa pysyvälle asumiselle tarkoitettuja. Määrä jää tämän mukaiseksi, kun muutoksessa on 4 AO -tonttia ja 7 RA -tonttia. Muutoksella vähenee yksi tontti. Muutoksen ulkopuolelle jää 12 RA -tonttia, jotka säilyvät ennallaan lomarakennustontteina. Muutoksen jälkeen kaavan 23 tontista 4 on pysyvän asumisen mahdollistavia eli 17 %.

## 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle yhden maanomistajan aloitteesta alkuvuonna 2021. Kaikkien maanomistajien toiveet muutokselle selvitettiin ennen kaavoituksen aloittamista, millä perusteella muutosalueen laajuus muotoutui. Hankkeen vireille tulosta tiedotettiin 3.6.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä siitä alkaen. Kaavan valmisteluaineisto = kaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-2.7.2021.

## 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
  - vesistöissä ja retkeilyreiteillä liikkuvat matkailijat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - elinkeinotoimi
  - tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oy
  - Kuolion seudun vesiosuuskunta
- viranomaiset

- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset

#### 4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 20.4.2021 ja se on nähtävillä 3.6.2021 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn kuluessa.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:
- keskustelut kaupungin (Pekka Räisänen), aloitteen tehneen maanomistajan sekä kaavoittaja Kimmo Mustosen kesken muutoksen periaatteista.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen pitää, koska muutoksen luonne on vähäinen eikä muutosalueella ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita tai alueita.

### 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 |
|---|---|
| | |
| Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen | Kaavalla ei muuteta ranta-asemakaavan rakennetta. Alueen ympärillä on varsin paljon pysyvää asumista. Alue on yleisen tien lähellä. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Tavoitteeseen ei ole suurta vaikutusta |
| | |
| Tehokas liikennejärjestelmä | Alueen eri puolille on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on hieman parannettava ja laajennettava. Muutos ei vaikuta järjestelmiin eikä tavoitteeseen merkittävästi |

| | |
|---|---|
| Terveellinen ja turvallinen elinympäristö | Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Rajavartioston käyttämä ampumarata on valtatien toisella puolella, mutta käyttö on vähäistä. Järvellä on hieman moottoriveneilyä ja -kelkkailua. Jätevesien käsittely hoidetaan erityislainsäädännön mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Rakennuspaikoilla ei ole tulvavaaraa. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta |
| | |
| Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat | 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. |
| | |
| Uusiutumiskykyinen energiahuolto | Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään. |

**Maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavoissa** alueelle ei ole erityisiä merkintöjä. Kaavoissa on huomioitu alueen suojelu-, muinaismuisto-, pohjavesi- yms. kohteet

**Kuusamon strateginen osayleiskaavan** periaatteet on huomioitu.

Kaupungilla ei ole erikseen alueelle annettuja tavoitteita.

Ranta-asemakaava muutetaan 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 epävirallliset 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 erotetaan lomarakentamisesta viherkaistoilla. Kovin laajoja välejä ei voida jättää, koska kiinteistöt on jo lohottu ja ne ovat suurelta osiltaan varsin kapeita. Mikäli on ostettu lisämaata kaavakorttelin ulkopuolelta, tontteja hieman laajennetaan paremman väljyyden saavuttamiseksi. Vapaan rantaviivan määrä ei merkittävästi pienene ja sitä jää n. 3/4 osaa koko rantaviivasta. Kaavan sisältöä hiotaan työn aikana käydyissä keskusteluissa.

#### 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

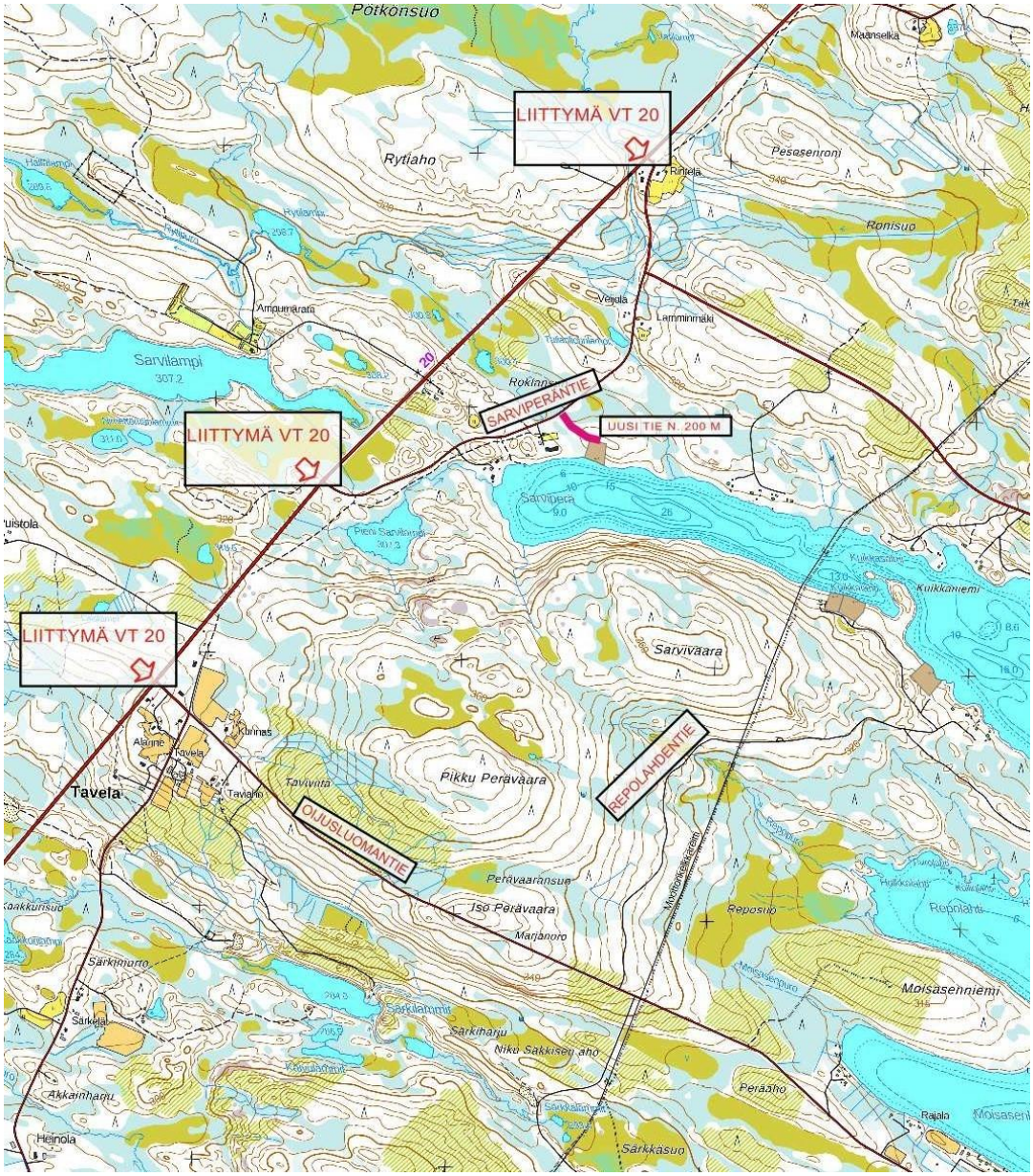
**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaava-alueella rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä. Rakennusoikeutta lisätään nykykäytäntöä vastaavaksi ja osittain käyttötarkoituksia muutetaan pysyvään

asumiseen. Olemassa olevat tie- ja sähköinvestoinnit voidaan hyvin hyödyntää. Rakentaminen liittyy olevaan loma-asutukseen ja lähistön pysyvään asumiseen.

**Vaikutukset liikenteeseen**

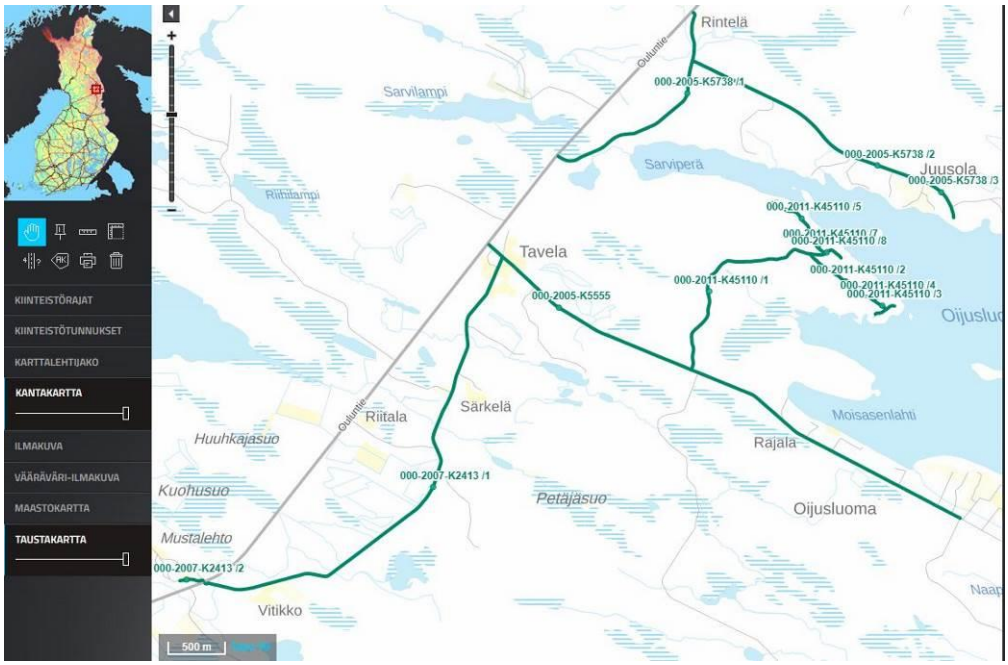
Valtatielle ei tarvita uusia liittymiä. Rakennettavat pysyvät asunnot ovat suurelta osaltaan useiden kilometrien päässä valtatiestä ja jopa monen yksityistien kautta kulkevina. Liittymien mahdolliset muutokset ja parantamiset valtatien kyseessä ollen edellyttävät tarkkoja liikenne- ja turvallisuussuunnitelmia eikä yksittäisen kaavanmuutoksen vuoksi niitä ole syytä tehdä. Oheisella kartalla on osoitettu kaavanmuutoksen pysyvän asumisen tonttien sijoittelu sekä käytetyt tieyhteydet ja liittymät. Repolahdentie on varsin uusi tieyhteys ja UPM Kymmene Oyj:n rakentama, joten sen kantavuus riittää pysyvälle asumiselle. Oijusluomantien ja Sarviperäntien varsilla ja niihin liittyen on kymmeniä pysyviä asuntoja ja vielä enemmän loma-asuntoja. Kaavanmuutoksen ja etenkin pysyvän asumisen vaikutus liikenneoloihin ja -määriin on erittäin pieni. Osa kaavanmuutoksen pysyvien asuntojen rakennuspaikoista toteutuu useiden vuosien päästä omistajien eläköitymisen tai työpaikan siirtymisen tapahtuessa.




**Kuva 14 Pysyvän asumisen tontit ruskealla värillä ja peruskartan mukainen tiestö**

Liittyminen valtateille tapahtuu aikanaan tiesuunnitelmassa hyväksyttyihin ja vakiintuneisiin kohtiin perustettujen tiekuntien hallinnassa olevien teiden kautta. Niiden sijainti on esitetty oheisella kartalla. Kartan tunnusten merkitykset ovat:

K5555 Tavela-Oijusluoman yksityistie
K2413 Tavela-Mustalehto yksityistie
K45110 Repolahdentie
K5738 Rintelä-Juusola yksityistie




**Kuva 15 Tiekuntien hallinnassa olevat tiet (Lähde: Maanmittauslaitos, kiinteistötietopalvelu organisaatioasiakkaille, 6.12.2021)**

## 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 viranomaisten vaatimuksia vastaavasti. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä kortteleiden lähialueilla. Puusto on havupuuvaltaista ja edellyttää varovaista uusimista. Alueen arvokkaimmiksi katsotut luonto- ja maisemakohteet (mm. Sarvivaara) jäävät rakentamisen ja kaavanmuutoksen 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 kestävää.

Kaava-alueen lähivesistö on varsin suuri järvi, joskin etenkin Sarviperän kohdalla kapeahko. Kapeimman alueen eteläranta on jo alkuperäisessä kaavassa jäänyt rakentamattomaksi. Pinnanmuodostus on vaihtelevaa, joten rakentaminen vaikuttaa varsin vähän kaukomaisemiin. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu. Koska ympäristö on jo aiemman rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. 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 lisäyhteyksiä rakennuspaikoille. Sähköhuolto on helposti toteutettavissa koko alueelle. Vesihuolto toteutetaan tonttikohtaisesti. Länsiosa alueesta todennäköisesti liittyy Kuolion seudun vesiosuuskunnan verkostoon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia.

**Vaikutukset terveellisyyteen 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- ja lomaympäristöä.

**Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä**

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

Vesillä liikkuvien maihinnousumahdollisuudet eivät muutu. Järven ympärillä on jakokunnan omistamia yhteisiä venevalkama- 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 etätyön. Alueen ja sen 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. Valtion omistamat luonnontilaiset metsät mm. Sarvivaarassa ja siitä etelään on suojeltu. 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 3.6.-2.7.2021 välisen ajan. Mielipiteitä jätettiin yksi. Siinä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa yhdyskuntatekniikan lautakunnan 24.11.2021 § 146 vastineella täydennettynä:

Kiinteistöjen 305-413-25-3 ja 305-413-73-22 omistajat 28.6.2021 esittävät, että kaavamuutos ei saa aiheuttaa kustannuksia, vähentää olemassa olevaa rantarakentamisoikeutta tai vaikeuttaa rakentamisluvan saantia. Kaavan muuttaminen vakituiseen asumiseen ei saa heikentää järviveden laatua tai kalakantoja. Heidän alueitaan ei saa käyttää yhdysteiden tai yhdyskuntatekniikan rakentamiseen.

Vastine: Mielipiteen jättäjien maat eivät kuulu kaavamuutosalueeseen. Kiinteistöllä 305-413-25-3 ei ole voimassa tarkempiasteista kaavaa, joka ohjaa rakentamista ja kiinteistö 305-413-73-2 on voimassa ole-

vassa kaavassa maa- ja metsätalousaluetta (M-1), jossa sallitaan ainoastaan ympäristön säilyttämiseen tähtäävät metsänhoidolliset toimenpiteet. Jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain sekä suojelumääräysten mukaisesti niin kaava-alueilla kuten haja-asutusalueiden rantavyöhykkeillä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 23.6.2021 toteaa, että kaavamuutoksen vaikutukset maantieliittymiin tulee arvioida. Liittymän käyttötarkoituksen muutokseen tulee hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Vastine: Liittymän käyttötarkoituksen muutos tulee varmistaa/hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta ja esittää kaupungille ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä. Lisäksi alueelle rakennettavat ja olemassa olevat yksityistiet tulee perustaa siten, että ne kaikkina vuodenaikoina ovat mm. hälytysajoneuvojen liikennöinnin kestävässä kunnossa.

Museo- ja tiedekeskus 22.6.2021 ja 28.6.2021 ei huomautettavaa.

Caruna Oy 28.6.2021 toteaa alueen läpi menevän 110 kV:n voimajohtolinjan ja esittää YM:n asetuksen mukaista merkintää nro 154.

Vastine: Asemakaavamerkintää ei esitetä, koska kyseinen sähkölinja ei ole kaavamuutosalueella. Sähkölinja esitetään pohjakartalla.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.11.2021 § 146 päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville em. tavalla korjattuna. ELY -keskuksen taholta on ilmoitettu, että kaavan yhteydessä tarkastellaan ja arvioidaan vaikutukset liikennöintiin. Mikäli lupatarpeita ilmenee, niin ne on syytä hoitaa kaavaprosessin yhteydessä. Vaikutuksia on arvioitu edellä kappaleessa 4.5.2. Johtopäätös tarkastelussa on, ettei uusia liittymälupia kaavanmuutoksen johdosta tarvita. Vaikutus olemassa olevien liittymien liikenteeseen ja liikennemääriin on vähäinen.

# 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1. Kaavan rakenne

### 5.1.1. Mitoitus

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

| KORTTELI | KÄYTTÖ | PINTA-ALA | RAKOIKEUS |
|---|---|---|---|
| 1 | RA | 0,5011 | 120 |
| | M-1 | 0,3411 | |
| 3 | RA | 0,4092 | 120 |
| 5 | RA | 0,9015 | 240 |
| | M-1 | 1,3829 | |
| 6 | RA | 1,4316 | 360 |
| | M-1 | 0,9209 | |
| 8 | RA | 2,9257 | 600 |
| | M-1 | 2,8414 | |
| | | **11,6554** | **1440** |

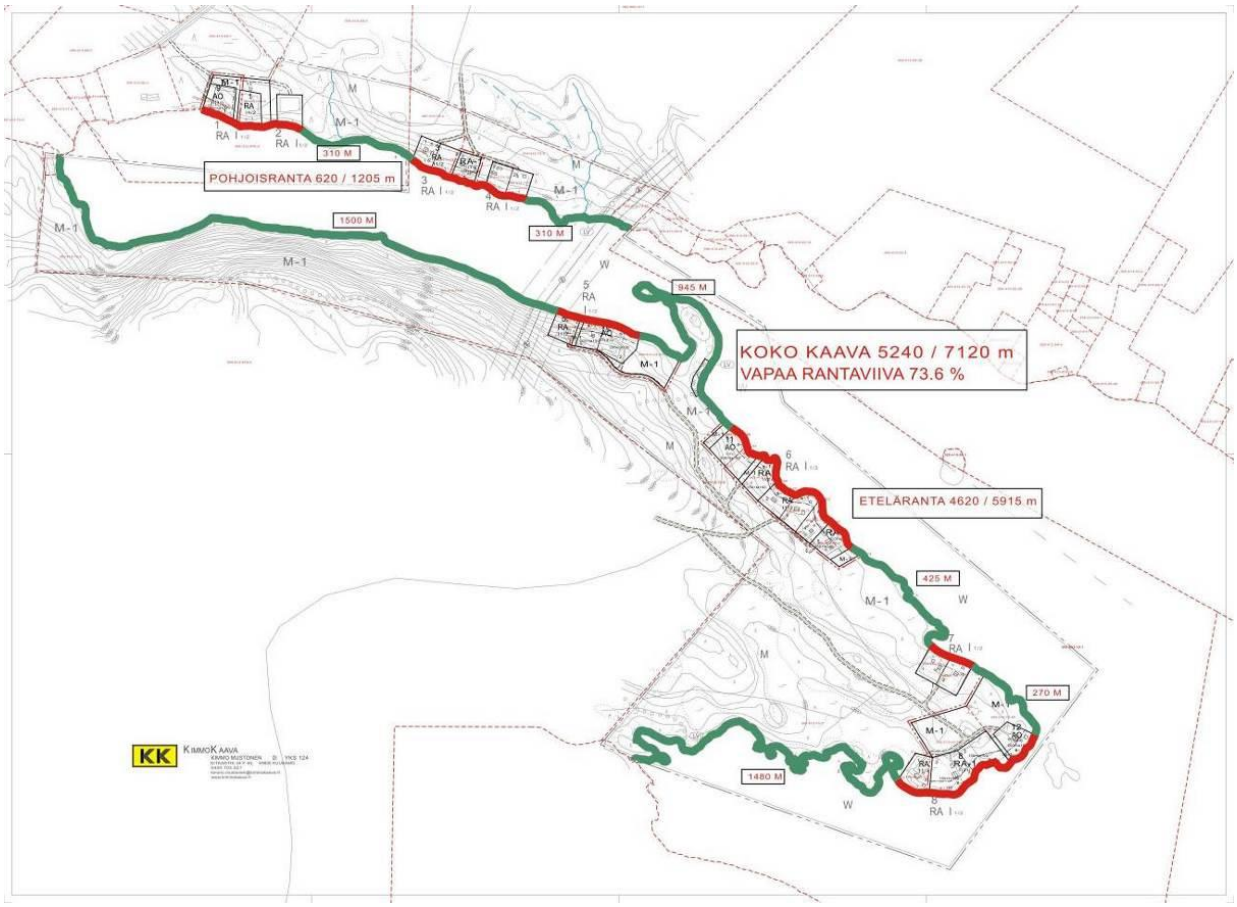
**Kaavaluonnoksessa 20.4.2021** on kortteleissa ja alueilla pinta-alaa ja rakennusoikeutta alla olevan mukaisesti:

| KORTTELI | KÄYTTÖ | PINTA-ALA | RAKOIKEUS |
|---|---|---|---|
| 9 | AO | 0,5652 | 450 |
| | M-1 | 0,277 | |
| 3 | RA-1 | 0,4092 | 250 |
| 10 | AO | 1,0808 | 900 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | M-1 | 1,2036 | |
| 6 | RA-1 | 1,0954 | 500 |
| 11 | AO | 0,806 | 450 |
| | M-1 | 0,4511 | |
| 8 | RA-1 | 2,92 | 1000 |
| | M-1 | 2,8471 | |
| **YHTEENSÄ** | | **11,6554** | **3550** |

**Kaavaehdotuksessa 10.12.2021** tiedot pysyivät luonnoksen mukaisina.

Kaavan muutoksen jälkeen koko kaava-alueen rantaviivasta jää rakentamattomaksi noin ¾ osaa oheisen kartan mukaisesti. Vähennys voimassa olevaan kaavaan on erittäin pieni. Vain muutama tontti laajenee hieman.




**Kuva 16 Vapaan rantaviivan määrä ja sijoittuminen muutoksen jälkeen yli 250 m pitkät osuudet huomioiden**

### 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. Aiemman kaavatyön yhteydessä on luontokohteet inventoitu ja otettu huomioon.

## 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 pysyvälle asumiselle (AO) tarkoitetuiksi. Lisärakennusoikeutta saa 7 tonttia (RA-1). Kokonaan muutoksen ulkopuolelle jää 12 RA -tonttina. Muutoksessa vähenee 1 tontti korttelissa 8.

### 5.3.2. Muut alueet

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet on alun perin merkitty maa- ja metsätalous-alueeksi (M tai M-1) aiemman kaavan mukaisesti. Niille saadaan sijoittaa reittejä ja niitä palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita. Muutos koskee vain M-1 -alueita.

Metsien käsittelylle ei ole annettu aiemmasta 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. Yleinen reitti menee alueen kautta 110 kV linjan alla. Moottoriveneilyn haittavaikutukset ovat varsin vähäisiä. Ampumaradalta saattaa ajoittain tulla melua.

Kaupungin strategisessa yleiskaavassa Oijusluoman ympärillä on laajoja tuulivoima-rakentamiseen varattuja alueita. Niiden toteutuminen aiheuttaisi jonkin verran maisemallista haittaa ja ehkä hieman äänihaittaa.

## 5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

## 5.7. Nimistö

Kaavateitä ei ole nimetty, vaan kaupunki huolehtii osoitteistamisesta.

# 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu koko aluetta koskevana. Oheisella kuvalla on kaavaluonnos ja samalla myös kaavaehdotus esitettynä ortokuvalla.




**Kuva 17 Kaavaluonnos 20.4.2021/kaavaehdotus 10.12.2021 ortokuvalla**

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan rakentamisen toteuttamisesta. Caruna Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Osittain tontit liittyvät Kuolion seudun vesiosuuskunnan vesijohtoverkostoon.

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. Hajaasutusalueelle muuttaminen on viime vuosina merkittävästi lisääntynyt. Tietotekniikka mahdollistaa paikkariippumattoman ja etätyön 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 muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 20.4.2021(luonnos), 10.12.2021(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | **305 Kuusamo** | Täyttämispvm | **09.12.2021** |
| Kaavan nimi | **REPONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS** | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | **10.12.2021** |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | **03.06.2021** |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | **11,6554** | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | **11,6554** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ranta-asemakaava** | Rantaviivan pituus [km] | **1,42** | | | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | Omarantaiset | **11** | Ei-omarantaiset | | |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | Omarantaiset | **7** | Ei-omarantaiset | | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **11,6554** | **100,0** | **3550** | **0,03** | **0,0000** | **2110** |
| **A yhteensä** | 2,4520 | 21,0 | 1800 | 0,07 | 2,4520 | 1800 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | 4,4246 | 38,0 | 1750 | 0,04 | -1,7445 | 310 |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | 4,7788 | 41,0 | | | -0,7075 | |
| **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** | **11,6554** | **100,0** | **3550** | **0,03** | **0,0000** | **2110** |
| **A yhteensä** | 2,4520 | 21,0 | 1800 | 0,07 | 2,4520 | 1800 |
| AO | 2,4520 | 100,0 | 1800 | 0,07 | 2,4520 | 1800 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | 4,4246 | 38,0 | 1750 | 0,04 | -1,7445 | 310 |
| RA-1 | 4,4246 | 100,0 | 1750 | 0,04 | 4,4246 | 1750 |
| RA | | | | | -6,1691 | -1440 |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | 4,7788 | 41,0 | | | -0,7075 | |
| M-1 | 4,7788 | 100,0 | | | -0,7075 | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

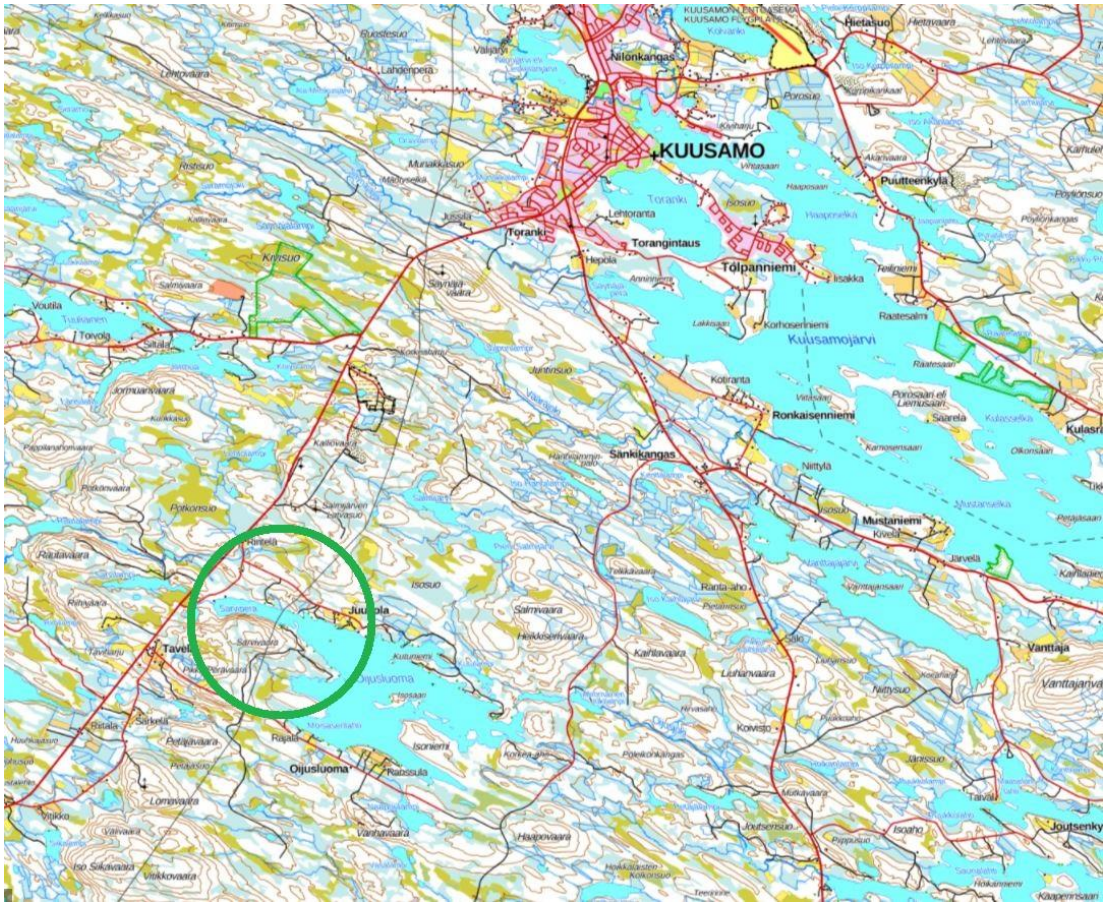
# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

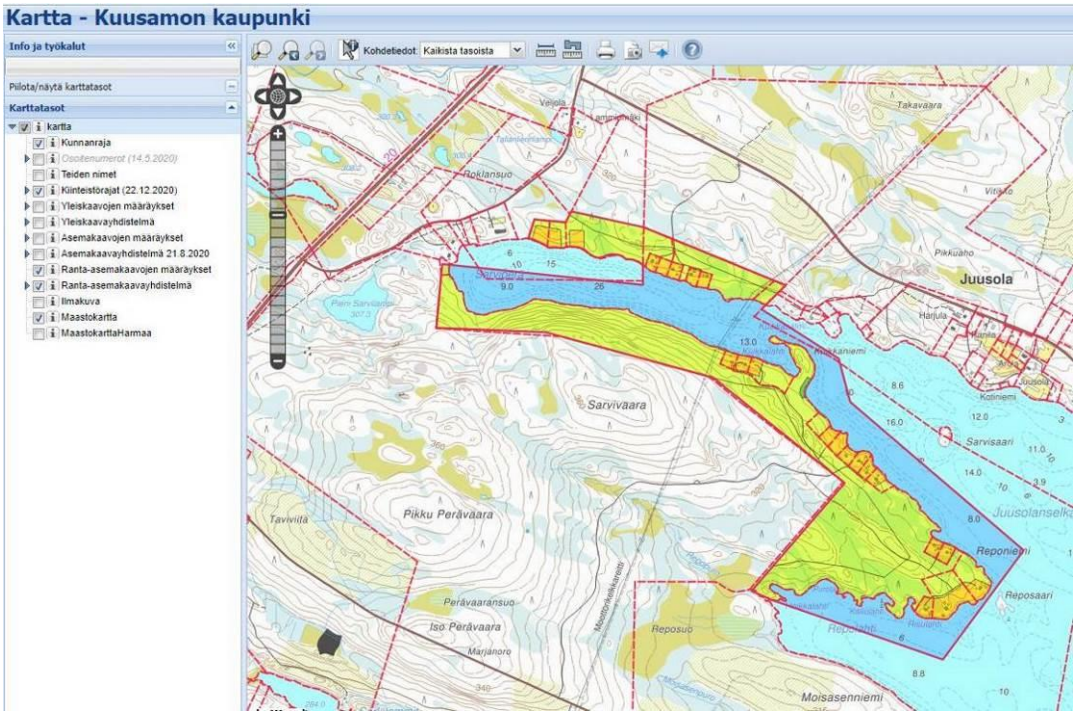
## SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

**REPONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS**
**KUUSAMON KAUPUNKI**

## SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

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






SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Reponiemen ranta-asemakaava on hyväksytty Kuusamon kunnanvaltuustossa 30.6.1999. Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 § 76 ja uudelleen muotovirheen 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 hyväksytty 11.6.2018.

VAIKUTUSALUE

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

OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden loma-asukkaat
  - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - tekninen toimi
  - elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oyj
  - Kuolion seudun vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo

- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset

TIEDOTTAMINEN

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

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 kehotetaan olemaan yhteydessä.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen ja matkailuun
  - liikenteeseen
  - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Vaikutukset on selvitetty aiemman rantakaavoituksen yhteydessä.
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöihin
  - 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
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

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

VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaavan muutos noudattaa rakennuspaikkojen määrän osalta nykyistä ranta-asemakaavaa. Yksi paikka vähenee, kun aiemmassa kaavassa kortteli 8 on osittain tullut kostealle ja alavalle maalle. Muutamia tontteja muutetaan pysyvän asumisen tonteiksi. Rakennusoikeutta lisätään nykykäytännön mukaan. Eri vaihtoeh-

toja ei tulla laatimaan. Korttelit ja rakennuspaikat sijoitetaan nykyisen kaavan mukaisesti siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet säästyvät.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

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

3.6.-2.7.2021

Pohjakartan täydentäminen, maastokäynnit

05-07 / 2021

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

07-11 / 2021

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti

12 / 2021 – 02 / 2022

Kaavanmuutoksen hyväksyminen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa

02-03 / 2022

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

YHTEYSTIEDOT


| | | |
|---|---|---|
| KAAVOITTAJA: | Kimmo Mustonen<br>DI (maanmittaus, YKS 124)<br>0400 703 521<br>kimmo.mustonen@kimmokaava.fi | KimmoKaava<br>Kitkantie 34 F 40<br>93600 KUUSAMO<br>www.kimmokaava.fi |
| KAUPUNKI: | Pekka Räisänen<br>kaavoitusteknikko<br>040 759 4218<br>pekka.raisanen@kuusamo.fi | Kuusamon kaupunki<br>Maankäyttö<br>Kaiterantie 22<br>93600 KUUSAMO<br>www.kuusamo.fi |


PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

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

**Kuusamossa, 20.4.2021, päivitetty viimeksi 10.12.2021**

**DI (maanmittaus, YKS 124)**



**Kimmo Mustonen**