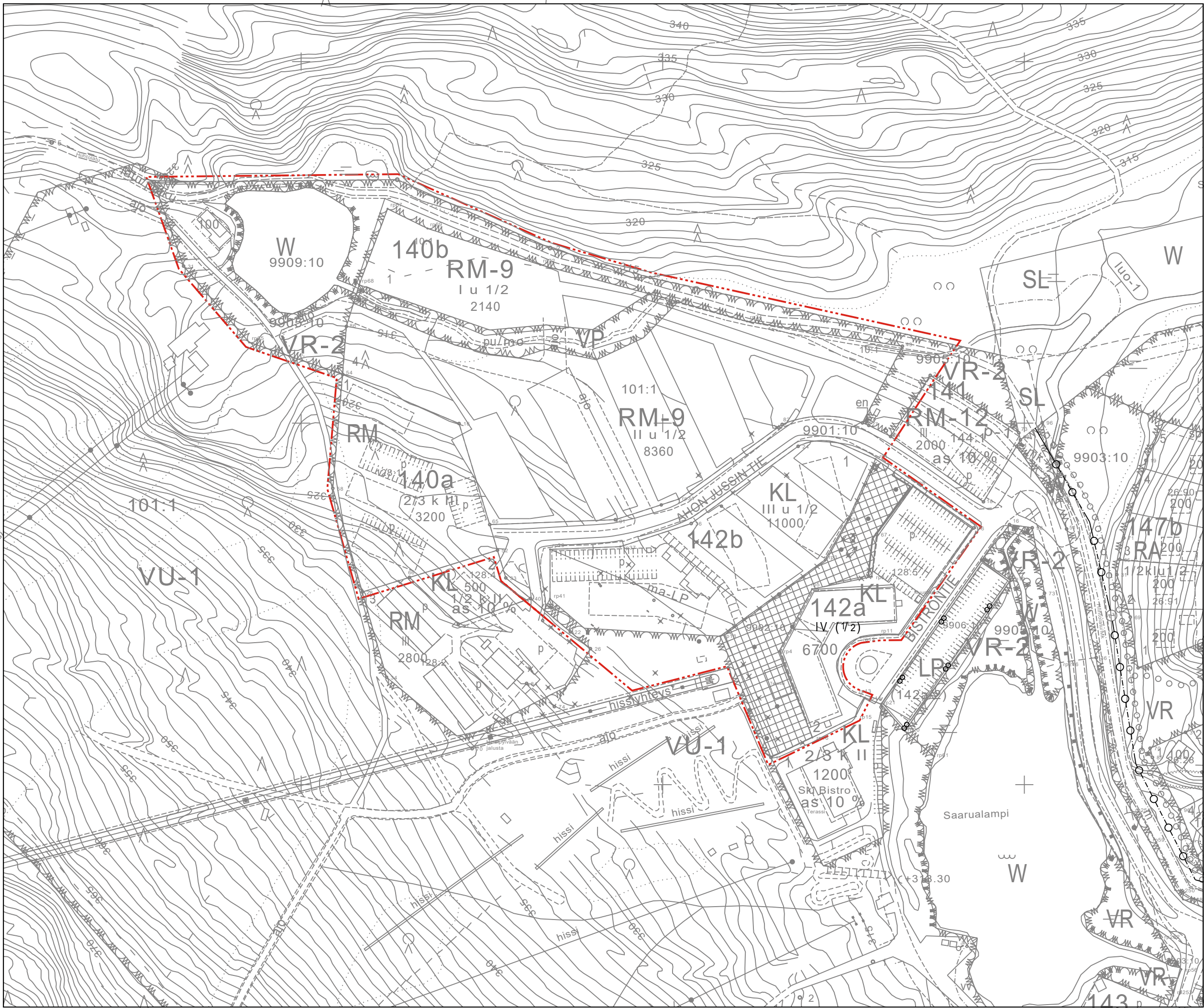
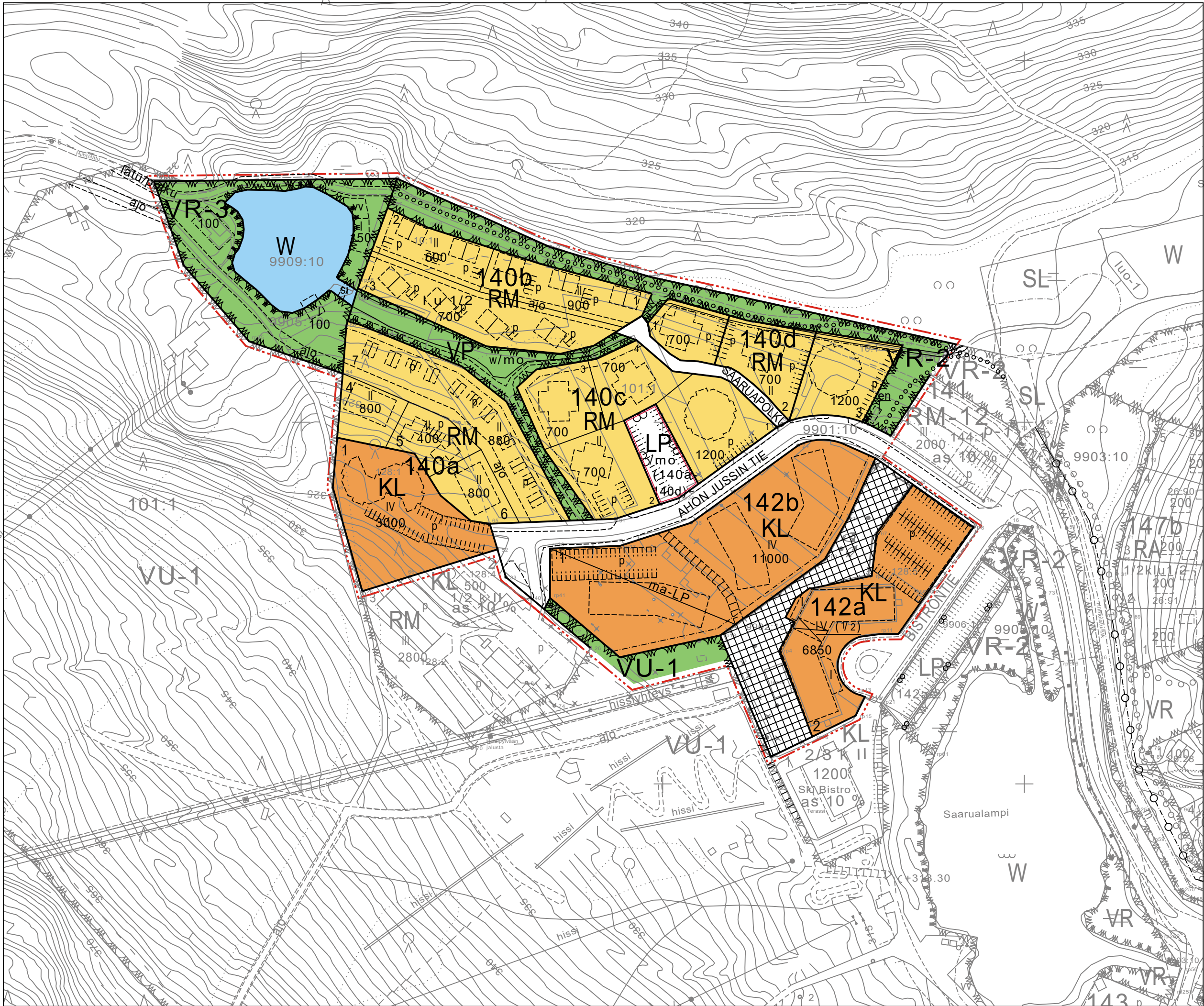




Liikerakennusten korttelialue.



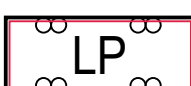
Puisto.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Vesialue.



Yleinen pysäköintialue.



Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1% alueen pinta-alasta.



Retkeily- ja ulkoilualue.
Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, kahvilarakennuksen sekä saunarakennuksen yleiseen käyttöön.



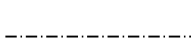
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alue on tarkoitettu ensisijaisesti laskettelua varten. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden kerrosala saa olla korkeintaan 1% alueen pinta-alasta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



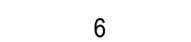
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



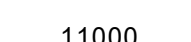
Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin numero.



Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



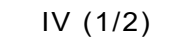
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



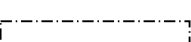
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



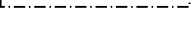
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



ma-LP
Alueelle saa rakentaa yhteen tasoon maanalaisen pysäköintihallin ja väestösuojan.



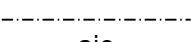
Katu.



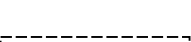
Torialue.



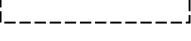
Ohjellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Yhteys on sitova, sijainti tontilla ohjeellinen.



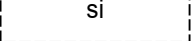
Ajoyhteys.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



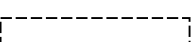
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa sillan.



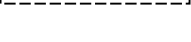
Ohjeellinen rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



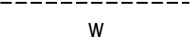
Ohjeellinen uimaranta-alue.



Ohjeellinen vesialue.



Ohjeellinen ulkoilu/hiittoreitti.



Alueen toteuttamismastuvuu kuuluu korttelin 140b ja 140a tontin 4 maanomistajalle/haltijalle (AKL 91.2§).



Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit / tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- Puistoalueen (VP) sisäinen vesialue on rakennettava. Sijainti voi vähäisessä määrin poiketa ohjeellisena varatusta alueesta.

KAIKKIA KORTTEILEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Rakennukset saadaan sijoittaa alle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Mikäli rakennusten väliseksi etäisyydeksi jää alle 8 metriä, on huolehdittava rakenteellisin tai muiden keinojen avulla palon leviämisen estämisestä.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puuta pintakäsittelynä. Sallittuja julkisivuvärejä ovat luonnonläheiset tummat ja murrettu ruskean, punaisen ja harmaan sävyt. Mikäli rakennuksessa on enemmän kuin kaksi kerrosta, maantasokerroksessa voidaan käyttää myös muita materiaaleja. Tässä tapauksessa materiaaleja käytetään alhaalta ylöspäin kevenevässä järjestyksessä.

- Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennuksissa voi olla pulpettikattoisia ja vastaavia kattomaisemaa rikastuttavia osia. Rakennusten kattovärin on oltava tummanharmaa tai musta. Rakennuksissa tulee olla räystäät. Räystääs- ja katosrakenteita suositellaan toteutettavaksi siten, että ne voivat jäädä näkyviin ja muodostaa julkisivua rikastuttavan osan. Katot ja katokset on varustettava lumiesteillä.
- Parvekkeet voidaan lasittaa. Lasitus on tehtävä kaikkia julkisivun parvekkeita koskevasti.
- Piha-alueet tulee tehdä laatta-, sora- tai kivituhkapintaisina (ei asfaltoida). Tontteja ei saa aidata.
- Rakennusten ympärillä ja välissä tulee säilyttää mahdollisimman paljon luonnollista maastoa ja kasvillisuutta. Mikäli ympäristö on muokattu (vaunualue), tulee toteutuksessa palauttaa rakentamattomat tontin osat istutuksilla ympäröivää luontoa muistuttavaan tilaan.
- Mahdolliset tukimuurit tulee tehdä luonnonkivipintaisina vaihtelevan korkuisina enintään 8 metrin pituisina yksiköinä. Mikäli luiskan tai tukimuurin korkeus ylittää 2 metriä se tulee porrastaa syvyyssuunnassa.

RM-KORTTEILEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhteneväisiä ryhmiä niin massoiltaan kuin väritykseltään.
- Jätteen kierrätykselle ja säilytykselle on varattava tarkoituksen mukaiset tilat. Jätehuollossa tulee pyrkiä keskitettyyn ratkaisuun.
- Korttelissa 140a tonteilla 1, 2 ja 4, sekä kortteileissa 140c ja 140d saa rakentaa matkailukeskuksen asiakaita palvelevia majoitustiloja. Majoitustilat on osoitettava Rukan matkailukeskusta palvelemaan pysyvään kaupalliseen käyttöön.
- Korttelissa 140b tontilla 3 saa rakentaa erillisiä enintään kaksi huoneistoa käsittäviä loma-asuinrakennuksia. Tonteilla 1 ja 2 saa rakentaa erillisiä enintään kuusi huoneistoa käsittäviä loma-asuinrakennuksia.
- Korttelissa 140a tontilla 5 saa rakentaa erillisiä enintään yhden huoneiston käsittäviä loma-asuinrakennuksia kaavassa osoitetun lukumäärän verran. Rakennukset on mahdollista yhdistää paritaloiksi. Tontilla 3 saa rakentaa erillisiä enintään kaksi huoneistoa käsittäviä loma-asuinrakennuksia.

KL-KORTTEILEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- Korttelissa 142b saa rakentaa majoitus- ja liiketiloja. Rakennukset on mahdollista yhdistää II- ja/tai III-kerrosten tasoihin kulkusilloin. Maantasokerros on tarkoitettu pääasiassa myymälä-, vuokraamo-, kahvila- ja ravintolatiloihin. Rukan matkailukeskusta palvelemaan pysyvästi kaupalliseen käyttöön on osoitettava vähintään 70 % majoitustiloista. Korttelin maanalainen pysäköintialue (ma-LP) on mahdollista toteuttaa myös maanpäällisenä kansirakenteena. Tällöin tarkemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kannen sopeuttamiseksi ympäröiviin maastonmuotoihin.

- Korttelissa 142a tontilla 2 saa rakentaa majoitus- ja liiketiloja. Maantasokerros on tarkoitettu pääasiassa myymälä-, vuokraamo-, kahvila- ja ravintolatiloihin. Rukan matkailukeskusta palvelemaan pysyvästi kaupalliseen käyttöön on osoitettava vähintään 70 % majoitustiloista.

- Korttelissa 140a tontilla 1 saa rakentaa majoitus- ja liiketiloja. Rukan matkailukeskusta palvelemaan pysyvästi kaupalliseen käyttöön on osoitettava vähintään 70 % majoitustiloista.

- Kaikki vesikatolle tulevat tekniset laitteet ja piiput ryhmitellään yhteen teknisten mahdollisuuksien puitteissa ja varustetaan katon muotoja ja väritystä noudattavalla katoksella ja säleseiniillä. Iv-konehuoneet pyritään sijoittamaan ullakolle ja ne saavat vain vähäisiltä osin ulottua vesikaton yläpuolelle.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

RM-kortteileille 140a (3 ja 5) 140b (1, 2 ja 3) - 1ap/asunto
+ vieraspaikat 1 ap/ 6 huoneistoa kohti

RM-kortteileille 140a (4 ja 2), 140c ja 140d - 1ap/80 kem2

KL-kortteileille 140a (1), 142a (2) ja 142b - 1 ap/80 kem2

KUUSAMON KAUPUNKI



RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTEILEISSA 140B JA 142B, KORTTELIN 142A TONTILLA 2 JA KORTTELIN 140A TONTEILLA 1 JA 4 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ KATU-, TORI-, VIHHER- JA VESIALUEILLA

1:2000 LUONNOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 27.8.-25.9.2025
KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 27.8.-25.9.2025
KAAVAHDOTUS NÄHTÄVILLÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelia 140b (RM-9), korttelia 142b (KL), korttelin 142a tonttia 2 (KL), korttelin 140a tontteja 1 (RM) ja 4 (RM-9) sekä niihin liittyviä puisto-, retkeily-, virkistyspalvelu-, katu-, tori- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Rukan asemakaavan kortteli 140b (RM), kortteli 142b (KL), korttelin 142a tontti 2 (KL), korttelin 140a tontit 1 (KL) ja 4-7 (RM), korttelin 140c tontit 1-4 (RM) ja korttelin 140d tontit 1-3 (RM) sekä niihin liittyvät puisto-, retkeily-, virkistyspalvelu-, katu-, tori- ja vesialueet.

Pohjakartta vastaa tilannetta 22.08.2025.

Minna Takalo

Minna Takalo
Maankäyttöinsinööri

Kuusamo 22.08.2025

Laura Häkkinen

Laura Häkkinen
Kaavoitusarkkitehti

Tämä asemakaavakartta on hyväksytty Kuusamon tulevaisuuslautakunnan kokouksessa §
Kaupunginhallituksen kokouksessa
Kaupunginvaltuuston kokouksessa
Lainvoima