



KMO/1050/10.02.03.00/2024

Päiväys 5.5.2025

RUKAN ASEMAKAAVAN MUUOTOS KORTTELIN 136 TONTILLA NRO 1

Asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS
ehdotus



KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo 12.2.2025

Luonnosvaihe 12.2-13.3.2025

Ehdotusvaihe 14.5.2025-12.6.2025

TUVA

KH

KV

Lainvoima

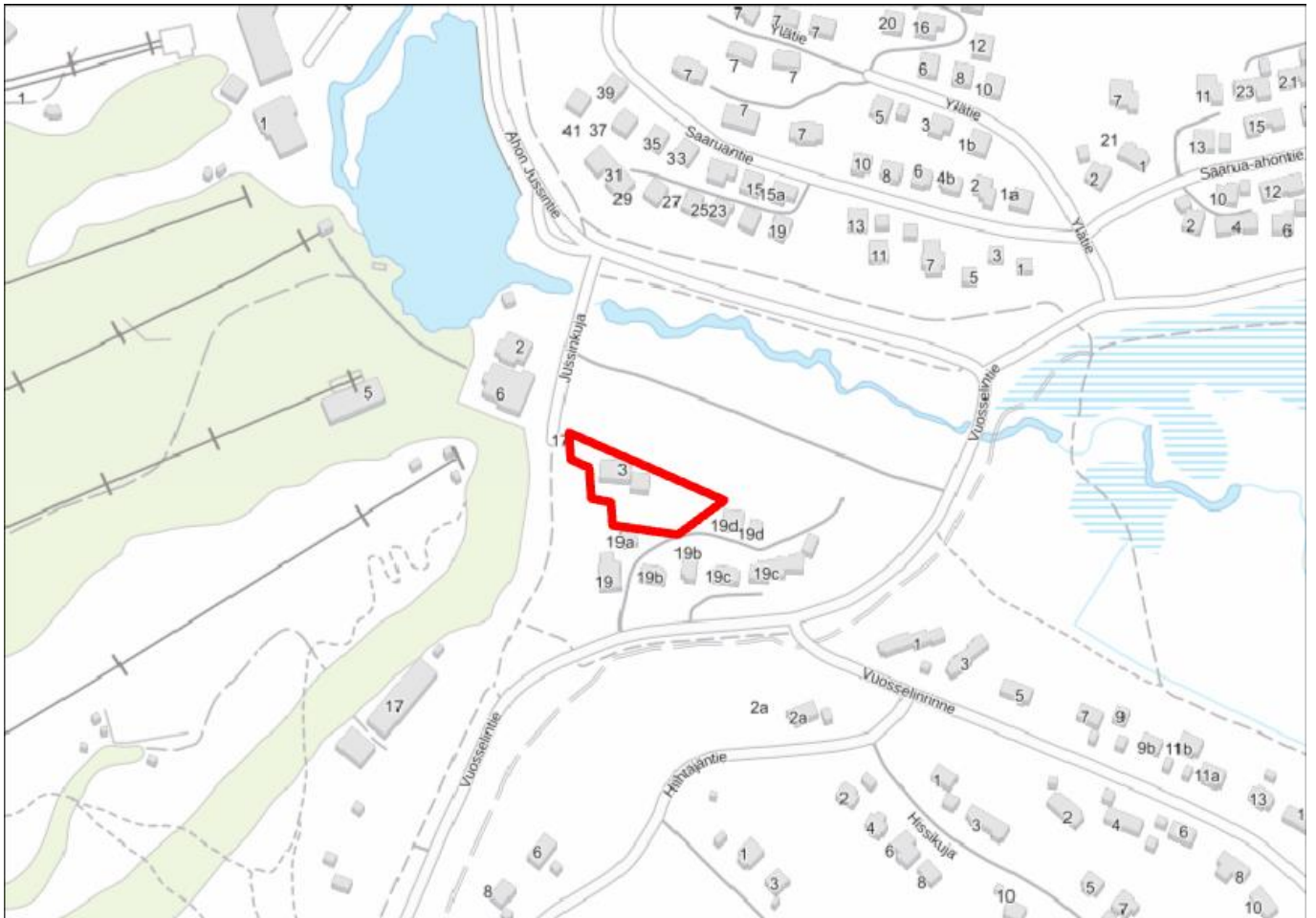
RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

Rukan asemakaavan korttelin 136 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Rukan asemakaavan korttelin 136 tontit 1 ja 7.



Kuusamo 5.5.2025

Kaavoittaja

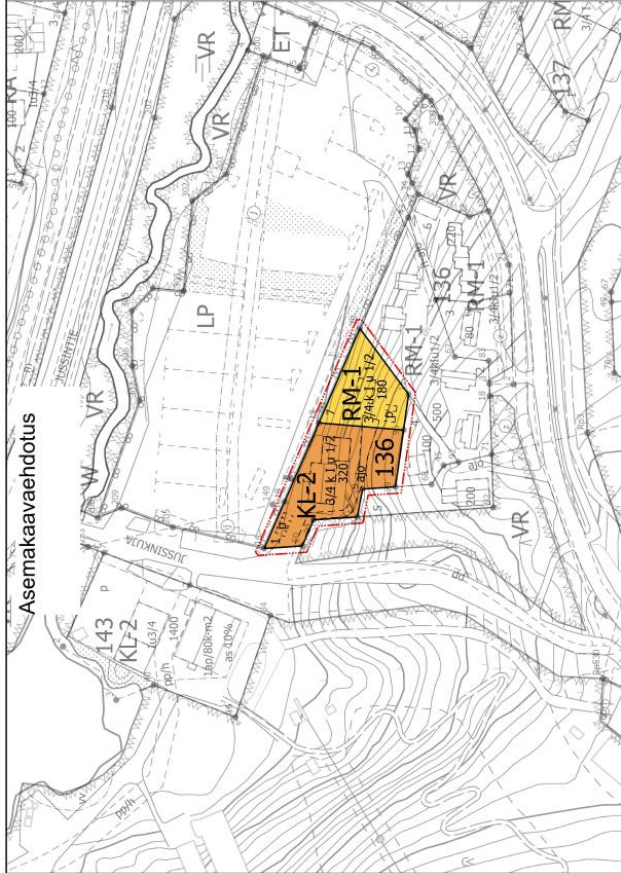
Pekka Räisänen



Sisällys

TIIVISTELMÄ	6
1 LÄHTÖKOHDAT	7
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2 SUUNNITTELUALUE	9
2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3 TAVOITTEET	13
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
3.2 Asemakaavan tavoitteet	13
3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	13
3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana	15
4 VAIHTOEHDOT	15
4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT	15
5.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut	16
5.2 Aluevaraukset	16
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
6.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
6.2 Ympäristön häiriötekijät	17
6.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	17
7 TOTEUTUS	17
8 SUUNNITTELUVAIHEET	17

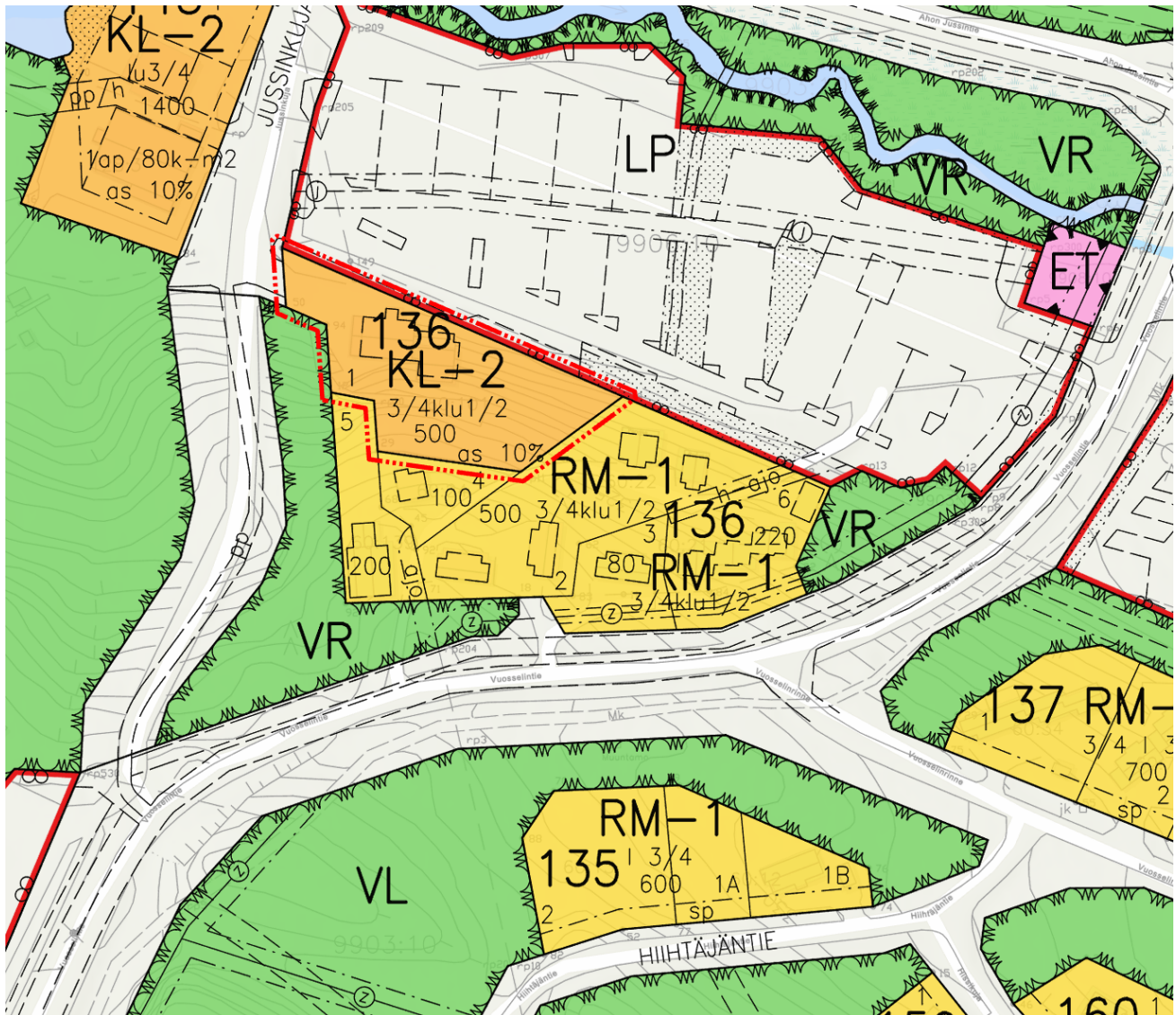


 Asemakaavaehdotus	ASEMAKAAVAMERKINNÄT: KL-2 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa lasketteluun, maasointiin yms. ukolu-, urheilu- ja virkistysrakotuksiin liittyviä liikelaita, kuten suksivuokraamo- ja huoltotiloja, hiihtokoulun toimisto- ja majutusiloja, rinnetalokäytömmän vastaläsnotto- ja majutusiloja, lipunmyynti-, kahvio-, markamustomynti- yms. tiloja. Majutusiltojen osuus saa olla korkeintaan 60% sallitusta kerosalasta RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu pääasiassa yntöiden, yndistysten, seurojen yms. henkilökmman käyttöä palvelevien lona-, majutus-, kurssi-, yms. rakennusten alueeksi. Rakennukset voivat olla myös yksityiskäytössä 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Ohjeellinen tontin raja. Korttelin numero. Ohjeellisen tontin numero Rakennusoikeus Rakennusluvu. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. 3/4 k l 1 u 1/2 Ohjeellinen rakennusala. Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ohjeellinen pysäköimispaikka. ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET: 1. Korttelin 136 tontille 1 saa rakentaa ravintolaitoja. 2. Korttelissa 136 voi käyttää olevan rakennusoikeuden lisäksi 20 % tontille merkitystä rakennusoikeudesta erillisiä talousrakennuksia varten. 3. Rakennusten etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Mikäli rakennuksen etäisyys tontin rajasta on alle 4 metriä tulee rakenteellisilla tai muilla keinolla huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.	KUUSAMON KAUPUNKI Rukan asemakaavan muutos korttelissa 136 tontilla 1 1:2 000 EHDOTUS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 12.2.-13.3.2025 KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 12.2.-13.3.2025 KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 14.5-12.6.2025 Asemakaavan muutos Iä-Rukan korttelissa 136 tontilla 1. Asemakaavan muutoksella muodostuu Rukan asemakaavan korttelin 136 tontit 1 ja 7. Pohjakartta vastaa tilannetta 11.10.2024 <i>Minna Takalo</i> Minna Takalo Maankäyttöinsinööri Kuusamossa 5.5.2025 <i>Pekka Räisänen</i> Pekka Räisänen Kaavoittaja Tämä asemakaavakartta on hyväksytty Kuusamon Tulevaisuuslautakunnan kokouksessa 5.5.2025
--	---	---



Liite 2, ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rukan asemakaavan korttelin 136 muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.



TIIVISTELMÄ

Asemakaava muutoksen perustelut

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Muutos on käynnistetty Tulevaisuuslautakunnan päätöksellä §82 22.10.2024.

Maanomistaja esittää korttelin 136 tontin 7 käyttötarkoituksen muuttamista nykyisestä liikerakennusten korttelialueesta (KL-2) matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen sisällä rakennusoikeutta siirretään, mutta alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy ennallaan.

Samalla asemakaavan ohjeellinen tonttijako päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Suunnittelualueen ohjeellista tonttijakoa on muutettu poikkeamispäätöksellä LP-305-2022-00795.

Kaavaprosessi

Alueidenkäyttölain 63 § mukainen Ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisessa ilmoituslehdessä 12.2.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 12.2.-13.3.2025.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.2.-13.3.2025 ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tulevaisuuslautakunnan päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2025.

Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

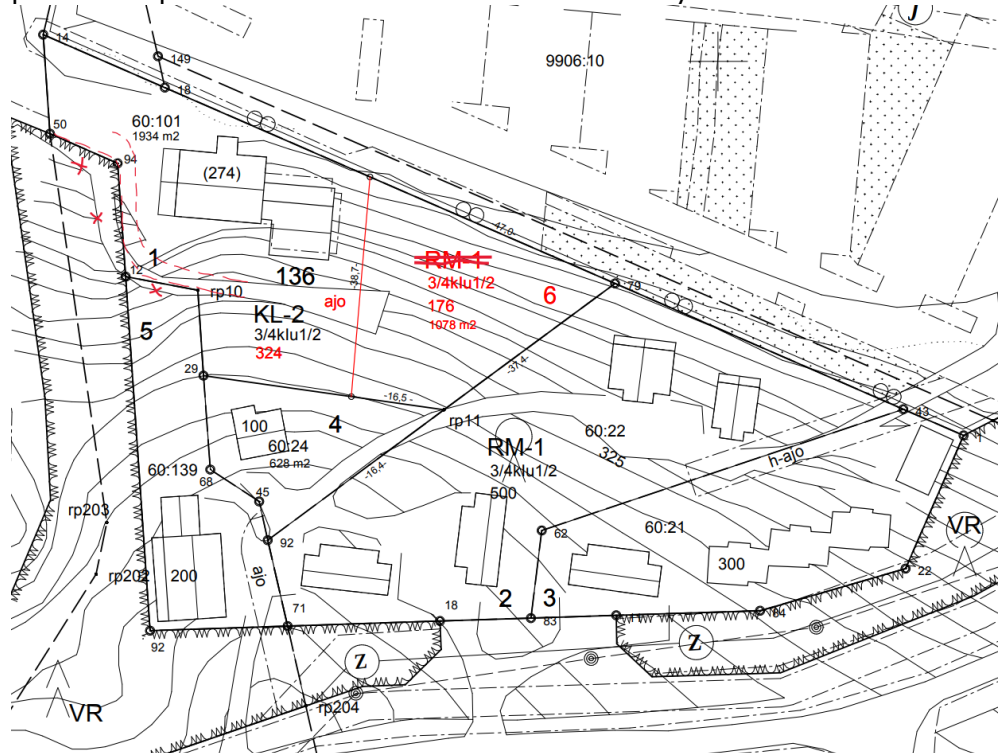


1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rukalla itäpuolen keskuksen välittömässä läheisyydessä. Kulkusuunnittelualueelle käy Jussinkujan kautta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2). Alueelle on rakennettu liikerakennus. Suunnittelualueen tonttijakoa on aiemmin muutettu poikkeamispäätöksellä LP-305-2022-00795, poikkeamispäätöksellä muodostettu tontti on virheellisesti numeroitu tontiksi 6. Korttelin 136 tontti 6 on muodostunut korttelin itä osassa tehdyllä kaavamuutoksella (hyväksytty 21.4.2021). Tämä tontti numero 6 ei sijoitu suunnittelualueelle. Suunnittelualueella sijaitsevasta poikkeamispäätöksellä muodostuneesta tontista käytetään numeroa 7.



Kuva 1. suunnittelualueen muutettu tonttijako. Kuvassa numerolla 6 numeroidusta tontista puhutaan tässä selostuksessa tonttina numero 7.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tontin 7 kohdalla pieni puustoa kasvava alue. Muuten alue on rakennettua ympäristöä.





Kuva 2. Suunnittelun tontin 7 alue kuvattuna olemassa olevan tontilla 1 sijaitsevan rakennuksen vierestä

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä, eikä se sijaitse pohjavesialueella. Lähimmillään noin 100 metrin päässä suunnittelualueelta sijaitsevat Saarualampi ja Saaruapuro. Saaruapuro on Rukan yleiskaavassa osoitettu vesilain 11 § mukaiseksi suojelluksi kohteeksi.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonto- tai suojelukohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Rukan itäpuolella. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee muun muassa kauppa-, ravintola-, matkailu- ja laskettelupalveluita. Suunnittelualueen ympäristö on rakennettua-aluetta.

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka-, liikenne- ja sähköverkosto. Suunnittelualueelle vievä Jussinkuja on asfaltoitu ja valaistu. Suunnittelualueelle kulkee kevyen liikenteen reitti, joka kulkee Vuosselintien vieressä.





Kuva 3. Näkymä suunnittelualueen vieressä sijaitsevalle pysäköintialueelle

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin perusteella suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Tiedot tarkastettu 4.12.2024.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2 SUUNNITTELUALUE

2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon kaavoituksessa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on huomioitava alueidenkäyttölain 54§ mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Pohjois-pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaiheen 2.12.2013 ja valtioneuvosto on vahvistanut 23.11.2015. 1. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 3.3.2017.

Maakuntakaavan 1. vaiheella ei ole vaikutusta asemakaavan muutokseen.



Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaiheen 7.12.2016. 2. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 2.2.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on matkailupalveluiden aluetta (RM), jota koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot

Maisema-alueella tulee edistää peltujen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Uudis- ja täydennysrakentaminen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakentamisen sopeuttamiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

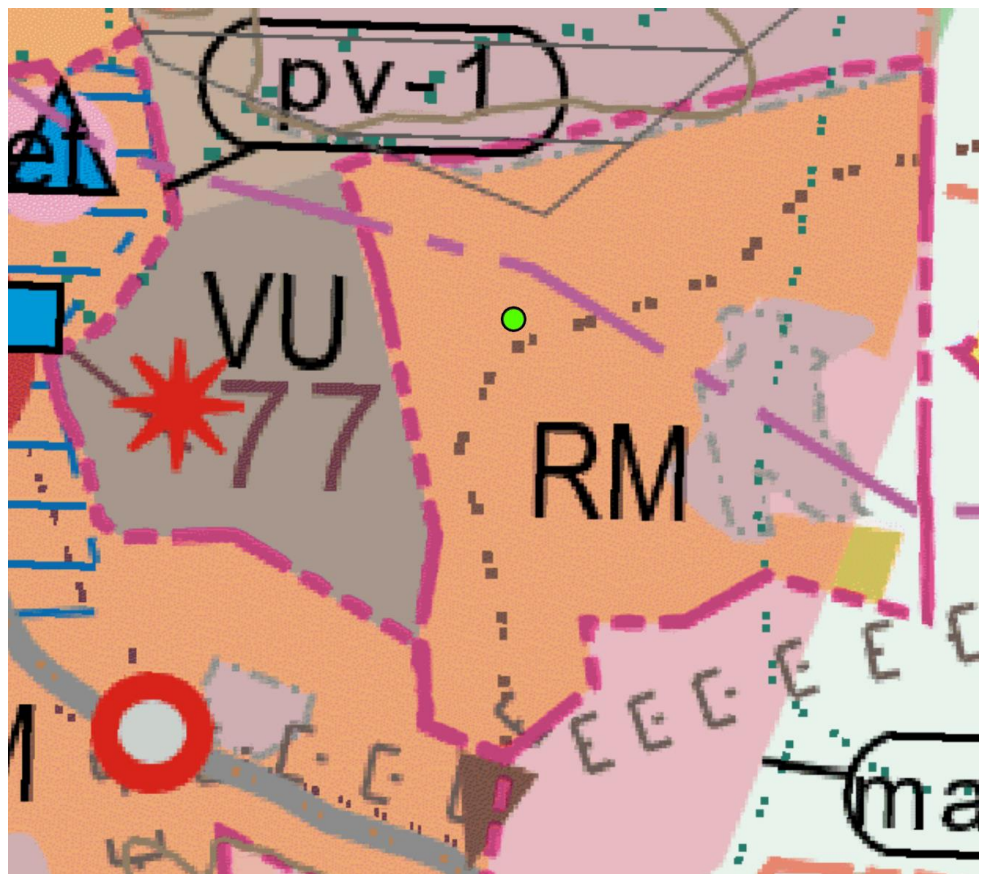
Maakuntakaavan 3. vaihe on hyväksytty 11.6.2018 3. vaihe on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2022

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunkirajauksen sisäpuolelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strateginen yleiskaava on tullut voimaan 27.6.2019 Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalveluiden aluetta (RM). Lisäksi alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla alueella (ma—1e). Suunnittelualueen viereen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

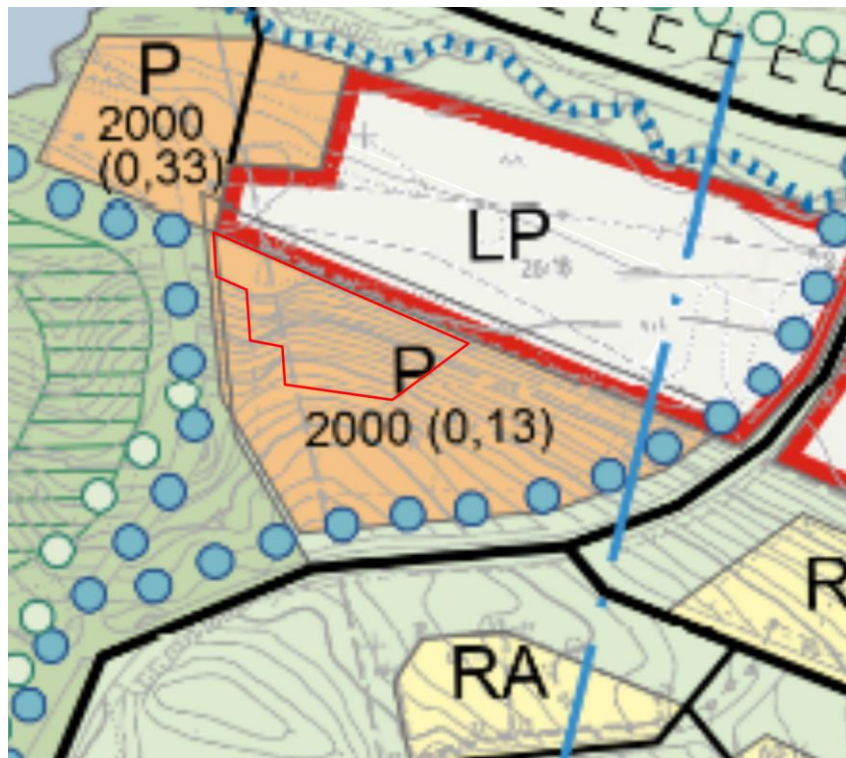




Kuva 4. Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu vihreällä pisteellä.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Rukan yleiskaavan osa-alue 2: Ydinalue. Yleiskaava on tullut voimaan 22.11.2007. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle (P).



Kuva 5. ote Rukan yleiskaavasta suunnittelualueelta, suunnittelualueen summittainen rajaus punaisella.

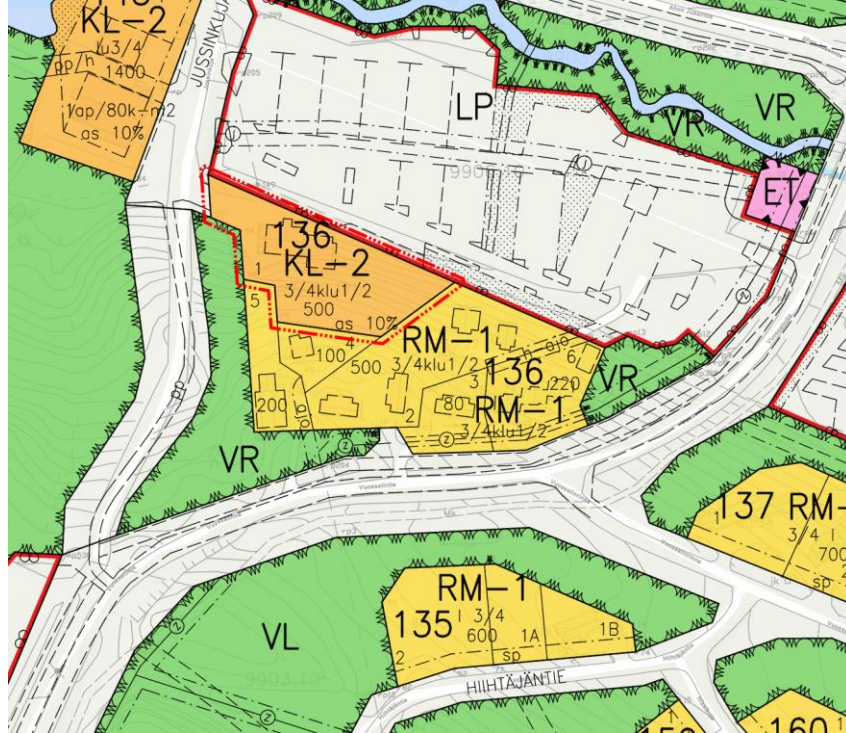


Suunnittelualueella on vireillä Rukan ydinalueen yleiskaavan uudistus vaihe 2. Yleiskaavan luonnosvaiheessa suunnittelualue sijoittuu Palvelujen ja hallinnon alueelle (P).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Itä-rukan asemakaavan muutos hyväksytty 20.2.2005.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnät: liikerakennusten korttelialue (KL-2)



Kuva 6. ote suunnittelualueen voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualueen rajausta osoitettu punaisella.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 13.2.2025 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 25.2.2025.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty kaupungin numeerista karttaa. Asemakaava on tulostettu mittakaavaan 1:2000

Rakennuskiellot

Alueella ei ole alueidenkäyttölain 53§ mukaista rakennuskieltoa.

Kuusamon strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaavat seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat:

- Kaupunkistrategia 2021-2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020.
- Maankäyttöpoliittinen ohjelma 2021-2024 hyväksytty 28.2.2022.

Päätökset ja selvitykset

- Kaavahankkeen käynnistyspäätös Tulevaisuuslautakunta 22.10.2024 § 82
- Ehdotuksen nähtäville asettaminen Tulevaisuuslautakunta 15.4.2025 35 §



3 TAVOITTEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan matkailua palvelevien toimintojen lisäämistä suunnittelualueelle. Muutoksella on tarkoitus saada alueen asemakaava vastaamaan alueen maankäytön tarpeita.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuusamon kaupunkistrategia

Kuusamossa on voimassa kaupunkistrategia ”Kuusamon menestysresepti” 2021-2028. Toiminnan perusteena on tasapainotettu talous. Strategian tavoitteet ovat kasvu, viihtyisyys, kuuluisuus ja omavaraisuus.

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

- Kuusamo kasvaa ja kehittyy
- Tavoitteena 200 uutta työpaikkaa 2025 mennessä
- Monipaikkaisuus, nuorten pitäminen kaupungissa ja osaavan työvoiman houkuttelevuus
- Sujuvat kaupunkimaiset palvelut
- Viihtyisä perheystävällinen kaupunki
- Aktiivinen osallistuminen kehittämishankkeisiin
- Puurakentamisen edistäminen
- Luonnonvarojen kestävä hyödyntäminen
- Kaupunkilaiset osallistuvat ja vaikuttavat
- Ripeä kaavoitus ja monipuolinen tonttitarjonta
- Biotalous, ruokatuotannon ja kestävä matkailun edistäminen
- Energia ja ruokatuotannon osalta omavarainen
- Hiilineutraalisuus ja jätteenkäyttö saavutetaan 2030

Maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikan tavoitteena on, että Kuusamo on kasvava ja elinvoimainen Koillismaahan keskus. Kaupungin harjoittaman maapolitiikan tulee vahvistaa kaupungin taloudellista asemaa. Kaupungin rooli maanhankinnassa, omistamansa maan kehittämisessä ja edelleen luovuttamisessa tulee olla keskeinen. Kaupungin tulee huolehtia etunsa turvaamisesta yksityisiä maa-alueita kehittäessä ja kaavoitettaessa. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on saada kaupungin kehittämiseen tarvittava maa käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta paikalta ja kohtuullisella hinnalla. Harjoitettava maapolitiikka edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Kuusamon kaupungin alueelle sekä turvaa nykyisten yritysten toimintaedellytykset.

3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavan I-vaiheessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu toimintoja.



Maakuntakaavan II-vaiheessa suunnittelualue sijoittuu matkailupalveluiden alueelle (RM). Lisäksi alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

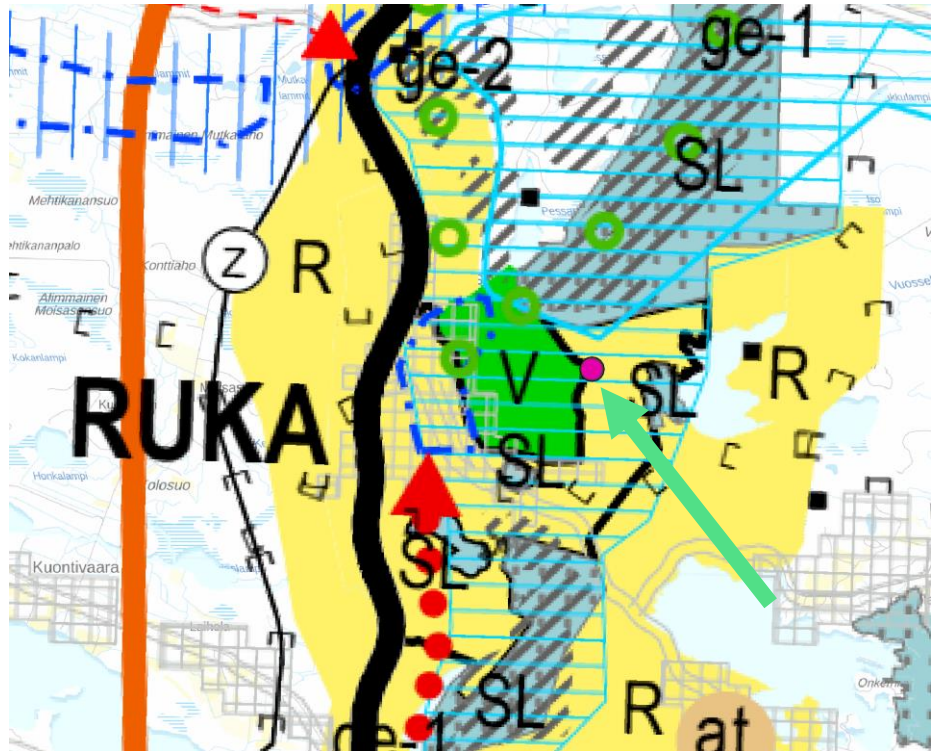
Maisema-alue on valtioneuvoston päätöksellä YM/2021/70 valittu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi 141. Rukan vaarajono.

Maakuntakaavan III-vaiheessa suunnittelualue sijoittuu Kuusamon matkailukaupunki-vyöhykkeelle. Aluevarauksella osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen, sekä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskuksen varaan.

Maakuntakaavan merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalta. Kaavamerkinnästä johdettu suunnittelualueita koskeva tavoite on edistää Rukan matkailukeskuksen elinvoimaa.

Asemakaavan muutos on tavoitteiden mukainen.



Kuva 5. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen summittainen sijainti osoitettu violetilla ympyrällä ja nuolella.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strategisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella Kuusamon maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin kaupungin kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM). Merkinnällä osoitetaan, että tavoitteena on kehittää aluetta siten, että se palvelee asukkaita ja



kansainvälisiä matkailijoita. Alueelle sijoitetaan matkailuyrityksiä.

Alueita koskeva yleiskaavamääräys:

Alueen suunnittelussa on käytettävä erityistä huomiota kevyen liikenteen toimintaedellytysten parantamiseen ja sujuvien yhteyksien luomiseen ympäröiviin virkistyspalveluihin ja luontoon sekä korkeatasoiseen maisema- ja ympäristökuvan luomiseen. Alueen joukkoliikenneyhteyksiä on kehitettävä siten, että alue on hyvin saavutettavissa lentoteitse ja linja-autolla. Alueelta on hyvät yhteydet muihin Koillis-Suomen merkittäviin matkailukohteisiin.

Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa osoitettu myös Maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma-1 e). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jota on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Asemakaavahanke on strategien yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rukan yleiskaava osa—alue 2: Ydinalue

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle (P). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti palveluille, joiden sijoittaminen keskustatoimintojen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavahankkeella tarkennetaan alueen palveluiden tarkoitusta, kun alueelle kaavoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Asemakaavahanke on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen

Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Kaavamuutos kohdistuu vakiintuneeseen toiminta ympäristöön. Laadittavassa kaavamuutoksessa on huomioitava muun muassa:

- Alueella sijaistavat rakennukset
- Alueen toiminnot ja palvelut
- Liikenne ja liikkuminen
- Pyöräily ja jalankulku
- Rukan kehittyminen

3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

4 VAIHTOEHDOT

Kaavan eri vaihtoehdot on tutkittu ennen kaavaluonnosvaihetta.

Lisävaihtoehtojille ei ole lähtökohtaisesti tarvetta. Mahdolliset tavoitteiden tarkennukset ja vähäiset kaavaratkaisun muutokset voidaan toteuttaa kaavaprosessin aikana.

4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavahankkeen tavoitteena on muuttaa tontin 7 käyttötarkoitusta vastaamaan alueen todellisia tarpeita. Samalla asemakaava päivitetään vastaamaan voimassa olevaa tonttijakoa.

Mielipiteet ja niiden huomioinnottaminen

Kaavaehdotukseen on huomioitu kaavaluonnoksesta saatu palaute.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT



5.1 Kaavaratkaisun kuvaus ja yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen ratkaisut perustuvat kohdassa tavoitteet esitettyihin tavoitteisiin ja olemassa oleviin toimintoihin. Merkittävimmät maankäytön ratkaisut ovat:

Voimassa olevan kaavan tonttijako päivitetään poikkeamispäätöstä vastaavaksi. Tontin 7 käyttötarkoitus muutetaan Liikerakennusten korttelialueesta (KL-2) matkailupalveluiden korttelialueeksi (RM-1) ja kulku tontille 7 osoitetaan ohjeellisena ajoyhteytenä tontin 1 kautta.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

- RM-1 Korttelin 136 tontti 7 käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta KL-2 matkailupalveluiden korttelialueeksi (RM-1). Muutos mahdollistaa matkailupalveluiden ja majoitustilojen laajamittaisemman rakentamisen tontilla 7. Rakennusoikeus tontille 7 siirtyy tontilta 1 Kulku tontille 7 toteutetaan tontin 1 kautta. Ajoyhteys on osoitettu kaavakartalla.
- KL-2 Tontin 1 Käyttötarkoitus pysyy kaavamuutoksessa ennallaan liikerakennusten korttelialueena (KL-2)

Muut alueet

Tontille 1 osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys, jonka kautta toteutetaan kulku tontille 7. Molemmille tonteille osoitetaan pysäköintipaikkojen ohjeellinen sijainti.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueelle on ennestään rakennettu liikerakennus. Olemassa olevaan rakennukseen ei kohdistu muutoksia. Kaavamuutos mahdollistaa tontin 7 matkailupalveluiden rakentamisen. Kaavamuutoksella ei lisätä alueen rakennusoikeutta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uusi rakentaminen tulee poistamaan osan alueen kasvillisuudesta. Alueella ei ole ennestään osoitettuja virkistysalueita, joten kaava ei heikennä alueen luonto-oloja.

Yritysvaikutusten arviointi

Toteutuessaan kaava mahdollistaa työtä rakennusliikkeille. RM-1-kaavamerkintä mahdollistaa majoituspalveluihin liittyvän yritystoiminnan.

Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueelle on olemassa kulkuyhteydet toteutuneen katuverkon kautta. Suunnittelualueelle kuljetaan Jussinkujan kautta. Alueelta on yhteys Rukan itäpuolen palveluihin kävellen ja pyöräillen.

MUUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavamuutos ei lisää alueen rakennusoikeutta. Uuden matkailua palvelevan rakennuksen rakentaminen lisää toteutuessaan hieman matkailupalveluiden tarjontaa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan mukainen rakentaminen noudattaa suunnittelualueen ympäristöön aiemmin toteutunutta rakentamista.



Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa matkailua palvelevan rakentamisen suunnittelualueella. Uusi rakennus voi lisätä hieman matkailijoiden määrää. Rukan alue mahdollistaa liikunnallisen ja terveellisen ympäristön matkailijoille. Kaavamuutoksella ei ole osoitettu pysyvää asumista, joten sillä ei ole vaikutusta väestörakenteeseen.

Vaikutukset teknisen huollon verkkoihin

Kaavamuutosalueella on olemassa uudisrakentamista varten tarvittavat teknisen huollon verkostot, joten kaavamuutos alue on liitettävissä niihin.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteistä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke edistää kaupungin strategioita edistämällä lomarakentamisen mahdollisuuksia Rukan alueella.

6.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteutumisen myötä uudisrakentaminen aiheuttaa muutosta luonnonympäristöön, kun metsää raivataan rakentamisalueelta.

6.2 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä kaavamuutoksella aiheuteta niitä.

6.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartassa.

7 TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman ja kun rakennushankkeella on rakentamislupa.

8 SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Asemakaavan muutoksella kehitetään Itä-Rukan alueen matkailupalveluita. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa ja sen länsiosassa tontilla 1 on toteutunut ravintolarakennus.



Asemakaavan muutos käynnistetään suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan käyttötarkoituksen muutosta korttelissa 136 tontilla 7. Kaavamuutoksella kehitetään alueen matkailupalveluiden tarjontaa.

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 12.2.2025 kunnallisessa ilmoituslehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 30 vrk 12.2.-13.3.2025 kaupungintalolla ja siitä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.2.2025-13.3.2025 Kuusamon kaupungintalolla sekä internetissä osoitteessa <https://www.kuusamo.fi/asuminen-jaymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevat-kaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus

Tulevaisuuslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 14.5.-12.6.2025 Kuusamon kaupungintalolla ja internetissä osoitteessa <https://www.kuusamo.fi/asuminen-jaymparisto/kaavoitus/laadinnassaolevatkaavat/nyt-nahtavilla-olevat-kaavat/>. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kaava on tarkoitus saada lainvoimaiseksi syksyllä 2025.

Kaava-asiakirjojen laatiminen

Kaavan laatija: Pekka Räisänen, Oskari Raudaskoski
Kartat: Oskari Raudaskoski

Kuusamo 5.5.2025



Kaavoittaja Pekka Räisänen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kuusamo	Täyttämispvm	6.5.2025
Kaavan nimi	Rukan asemakaavan muutos korttelissa 136 tontilla 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	305-4161050024
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3014	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,3014	100,00	500	0,17	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1935	64,2	320	0,17	-0,1079	-180
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,1079	35,8	180	0,17	0,1079	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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3014	100,00	500	0,17	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1935	64,2	320	0,17	-0,1079	-180
KL	0,1935	100,0	320	0,17	-0,1079	-180
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,1079	35,8	180	0,17	0,1079	180
RM	0,1079	100,0	180	0,17	0,1079	180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						