

KUUSAMON KAUPUNKI RUKAJÄRVEN KYLÄ

TALVIJÄRVI-YLIPESSARIJÄRVI-SALMILAMPI RAN- TA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS



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

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124
KITKANTIE 34 F 40 93600 KUUSAMO
0400 703 521

LUONNOS 12.1.2021
EHDOTUS 202 ...
YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN HYVÄKSYMINEN ...
202 ... § ...

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus	11
3.2. Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-alueita 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	18
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	18
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	18
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
Vaikutukset talouteen.....	19
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen.....	19
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	19
Vaikutukset kulttuuriin	19
Vaikutukset hiihdon ja muiden lajien kilpailu- ja harrastustoimintaan.....	20
Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	20
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	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. Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7. Nimistö.....	23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3. Toteutuksen seuranta	24
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	25
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	27

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

- KUUSAMON KAUPUNKI

TALVIJÄRVI-YLIPESSARIJÄRVI-SALMILAMPI RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

TONTTIEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS OSAKSI PYSYVÄÄN ASUMISEEN

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

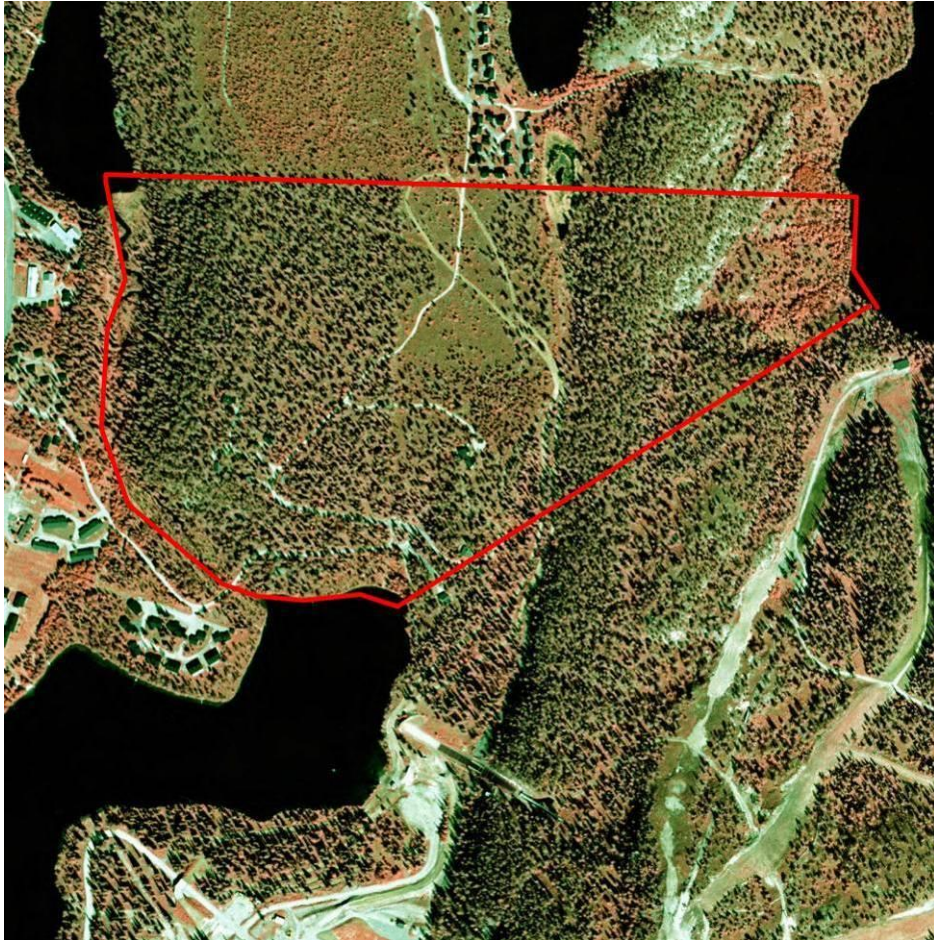
KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUS ... 2021
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ ... 2021 ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ ... 2021
- YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ .. 202 ... §
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN HYVÄKSYMINEN ... 202 ... § ...

Kuvat: Kimmo Mustonen aiempi muutos ja 14.11.2020



Kuva 1 Alueen sijainti ortokuvalla



Kuva 2 Alueen sijainti normaalilla karttapohjalla

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle keväällä 2020 eräiden tonttien omistajien toiveesta saada muutos pysyvän asumisen mahdollistavaksi. Alueen sijainti antaa siihen hyvät mahdollisuudet; kunnallistekniikka on valmiina, Rukan monipuoliset kaupalliset, matkailulliset, virkistyselliset, kulttuuriset ym. palvelut ovat kävelyetäisyydellä alueesta. Kaavatyön alussa suoritettiin kaikkia maanomistajia koskeva kysely muutostarpeista. Kuusamon kaupungin linjauksen mukaan korkeintaan 40 % ranta-asemakaavan tonteista voi olla pysyvän asumisen tontteja. Muutosalueen laajuus määräytyi näiden tekijöiden perusteella.

KimmoKaavan puolesta kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2020 lopulla maastokäyntien, kartan ajantasaistuksen ja alkuneuvottelujen jälkeen.

Kaavan vireilletuloilmoitus on julkaistu ... 2021. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä siitä alkaen sekä kaavan valmisteluaineisto ... 2021 välisen ajan. Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti kaavaehdotuksen laadinnassa noudatettavista periaatteista ... 202 ... § Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta ... 202 ... § päätti

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan rakenne pysyy ennallaan. Tonttien rakennusoikeus tulee käyttötarkoituksen mukaisesti siten, että pysyvän asumisen AO -tonttien rakennusoikeus on jo aiemmassa kaavassa olevan korttelin 24 mukaisesti 250 k-m2. Lomarakennustonttien (RA) rakennusoikeus säilyy entisen kaavan mukaisena vaihdellen hieman eri tonteilla. Alue jaetaan kortteleihin siten, ettei samassa korttelissa ole erilaisia käyttötarkoituksia.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Kuusamon kaupunki vastaa hiihtolatujen ja ulkoilureittien toteutuksesta ja kunnossapidosta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta vesi- ja viemärihuollosta. Kaava on osittain toteutunut ja jatkototeutus tapahtuu varsin pian kaavan tultua hyväksytyksi. Alue on erittäin keskeisellä alueella Rukan jatkuvasti kehittyvän matkailukeskuksen ytimessä.



Kuva 3 Koko kaava-alueen rajausta etelästä kuvattuna. Alueelle on tehty rakennuksia, latuja ym. kuvan ottamisen jälkeen

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

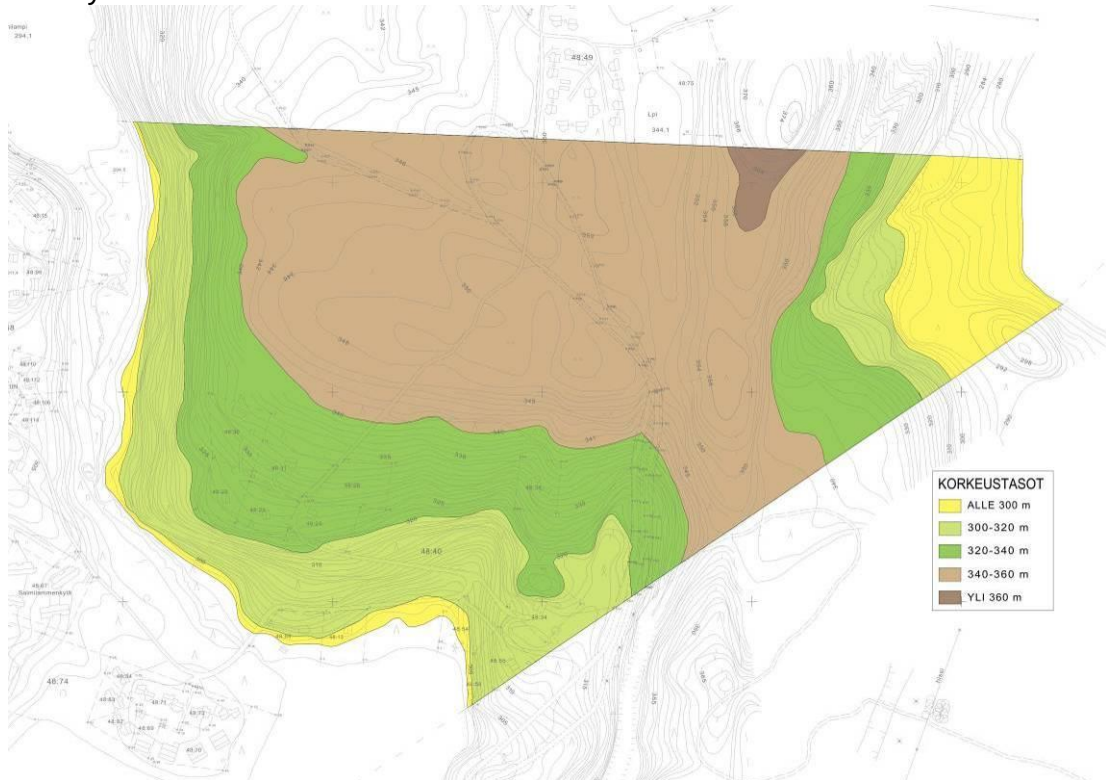
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on hyvin matkailu- ja lomarakentamiseen soveltuvaa kaunista, hyväpuustoista ja jylhää vaaramaastoa. Alue on Rukan matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä. Talvijärven ja Pessarin hissien kautta alue liittyy Rukan hissi- ja rinneverkostoon. Rukan hiihtokeskuksen kilpahiihtoladut kulkevat kaava-alueen läpi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäalueet ovat mänty- tai kuusivaltaista, kuivaa tai kuivahkoa kangasta. Puusto on täysikasvuista. Alue on paikoitellen jyrkkää ja kallioista.

Korkeuserot vaihtelevat Yli-Pessarin n. 277.2 m tasosta lähes 372 m tasoon eli korkeuseroa on n. 95 m n. 240 m matkalla. Jyrkimmät kohdat ovat aivan alueen koillis-kulmassa. Myös Salmilampeen ja siihen laskevaan puroon rajoittuva rinne on jyrkkä. Talvijärvi on n. 297.1 m tasolla eli n. 20 m korkeammalla kuin Yli-Pessari. Rinteet ovat osittain jyrkkäpiirteisiä ja kallioisia. Korkeusvyöhykkeet koko kaava-alueella on esitetty liitekartalla.



Kuva 4 Alueen korkeustasot



Kuva 5 Kaava-alue idän suunnasta. Muutosalueet ovat Talvijärven suuntautuvalla alueella

Yli-Pessari on vedenlaadultaan kohtalainen. Tarkempia tutkimuksia ei tiettävästi ole tehty, mutta järven rannoilla ei ole asutusta tai loma-asutusta. Järven veden kuormitusta aiheuttaa jonkin verran Rukan hiihtokeskuksen rinteiden sulamisvedet sekä metsäojitusten tuomat vedet. Talvijärven veden laatu on huonompi, koska sen ympäristö on tehokkaammin rakennettu ja etenkin aiemmin osa jätevesistä tuli järveen. Nykyään vedenlaatu on hieman paranemassa ja sen puhdistamiseksi on suunnitteilla toimenpiteitä. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen alueellisen ympäristöjulkaisun 123 "Kuusamon keski- ja pohjoisosan vesistötutkimus 1997-1998" mukaan

"Taltvijärvi sijaitsee Rukan laskettelukeskuksen läheisyydessä. Järvi on kirkasvetinen, mutta ravinteisuudeltaan rehevä.

Kevättalvella Talvijärven happitilanne on ollut poikkeuksetta erittäin heikko ja happipitoisuus on laskenut pintavesissäkin erittäin alhaiseksi. Maaliskuussa 1997 hapetta oli 1 m syvyydellä vain 25 % kyllästysasteesta (3,5 mg/l) ja 4 m syvyydellä vesi oli lähes hapetonta (0,18 mg/l). Tällöin nitriitti- ja nitraattityypen pitoisuus oli 230 µg/l, ammoniumtyypen 220 µg/l ja fosfaatin 33 µg/l. Fosforipitoisuus 4 m syvyydellä oli 110 µg/l ja 8,5 m syvyydellä 820 µg/l. Myös rautapitoisuus oli syvänteessä erittäin korkea. Huhtikuussa 1998 happipitoisuus oli 1 m syvyydellä 1,5 mg/l ja 4,5 m syvyydellä vesi oli jo hapetonta. Tällöin kokonaisfosforipitoisuus pohjalla (8,5 m) oli 990 µg/l ja järvi oli sisäkuormitteisessa tilassa. Kevättalvella 1999 happi oli loppunut pohjalta jo helmikuussa. Tällöin pohjanläheisen vesikerroksen kokonaisfosforipitoisuus oli 250 µg/l.

Taltvijärvessä alusveden happitilanne on ollut huono myös kesäkerrostuneisuuden loppuvaiheessa. Elokuussa 1997 hapetta oli 4 m syvyydellä vielä runsaasti, mutta syvänteessä, 8,5 m syvyydellä oli hapetonta. Tällöin pohjasedimentistä liukeni erittäin voimakkaasti fosforia (710 µg/l) ja rautaa (5000 µg/l). Elokuussa 1998 pohjanläheinen vesikerros (9 m) oli hapeton ja kokonaisfosforipitoisuus oli 590 µg/l. Klorofyllipitoisuudet 15-20 µg/l osoittavat voimakasta levätoimintaa ja rehevyyttä. Levien voimakas yhteyttäminen nosti pH -arvon kesällä 1997 tavanomaista korkeammaksi. Levien massaesiintymät ilmenevät myös kohonneina sameusarvoina.

Taltvijärvi on ulkoisen kuormituksen rehevöittäjä ja sisäkuormitteisessa tilassa. Hapettomasta pohjasedimentistä liukenee voimakkaasti fosforia sekä talvi- että kesäkerrostuneisuuden aikana. Keväisin happitilanne heikkenee pintavedessäkin kalaston selviämisen kannalta kriittiselle tasolle. Talvijärven vedenlaatu on välttävä."

Luonnonympäristöä on kuvattu aiempaa muutosta koskeneessa erillisessä luontoselvityksessä. Myös Rukan osayleiskaavoituksen yhteydessä on alueen luonnonympäristö, geomorfologia, suojelukohteet, muut rakentamista rajoittavat tekijät ja kasvillisuuden kulutuskestävyys myös tutkittu. Nyt tekeillä oleva muutos koskee vain ole-massa olevien tonttien käyttötarkoituksen muutoksia rajojen pysyessä ennallaan, jo-ten luontoselvityksiä ei ole uusittu tai liitetty asiakirjoihin.

Alkuperäisellä kaava-alueella on luonnontilaisia lähteitä, kallioita, jyrkänteitä ja niiden alusmetsiä. Osa alueesta kuuluu ”Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkai-siin kallioalueisiin Pohjois-Pohjanmaalla”.

Alue kuuluu osaksi ”Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet” –julkaisun koh-teeseen 43 Virkkula-Ruka. Maisema-alueiden luokittelu ja rajaukset ovat parhaillaan muutettavana.

Rukan osayleiskaavan yhteydessä on muinaismuistokohteet inventoitu. Sen mukaan alueella ei ole muinaismuistoja. Aiempaa muutosta varten Oulun yliopiston tutkija Samuel Vaneeckhout suoritti tarkemman inventoinnin heinäkuussa 2009. Varmoja muinaismuistokohteita ei löytynyt.



Kuva 6 Näkymä puronvarresta kohti voimassa olevan kaavan korttelia 26

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on harvakseltaan rakennettua, pääasiassa pienehköjen lomarakennusten aluetta. Myös uudempia ja samalla isompia lomarakennuksia on viime vuosi-na tehty. Alueen ulkopuolella sen länsipuoli samoin kuin pohjoispuoli osittain on tii-viisti rakennettua Rukan matkailukeskuksen loma- ja majoitusaluetta. Etelän puolella alueen vieressä on Rukan hiihtostadion, jonka latu- ja reittiverkosto kulkee kaava-alueen läpi. Pohjakartta on saatettu ajantasalle rakentamisen, rajojen yms. osalta.



Kuva 7 Vasemmalla korttelin 21 tontin 1 lomarakennus ja oikealla tontin rantasauna



Kuva 8 Korttelin 22 tontin 3 kaksiasuntoinen rakennus



Kuva 9 Korttelin 21 tontin 2 rakennuskanta on vanhempaa



Kuva 10 Etualalla rakentamaton korttelin 22 tontti 2 ja taustalla tontti 3



Kuva 11 Uuden korttelin 34 rakennuksia

3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on yksityisten tai yhtiöiden omistuksessa. Muutoksen ulkopuolella oleva VU -alueen omistaa pääosin Kuusamon kaupunki.

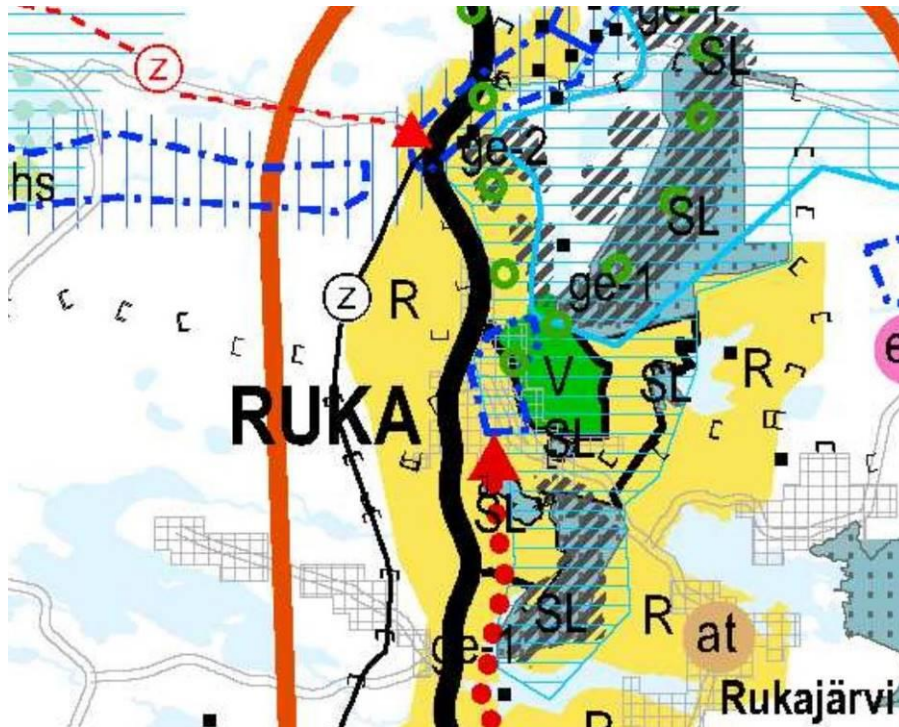
3.2. Suunnittelutilanne

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. Vaihemaakunta-kaavoituksen 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.

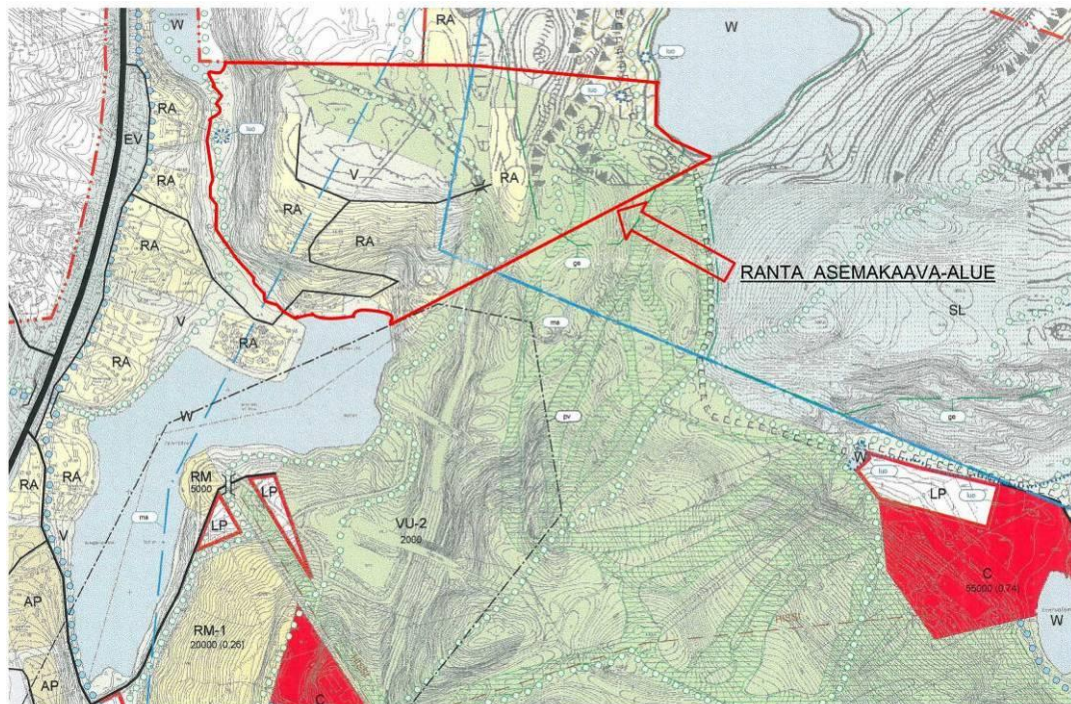
Oheisella kartalla on yhdistelmä vahvistettujen maakuntakaavojen ja hyväksytyn 3. vaihemaakuntakaavan sisällöstä. Koska maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaavan tai ranta-asemakaavojen alueella, ei merkintöjä ole tarkemmin selostettu.



Kuva 12 Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

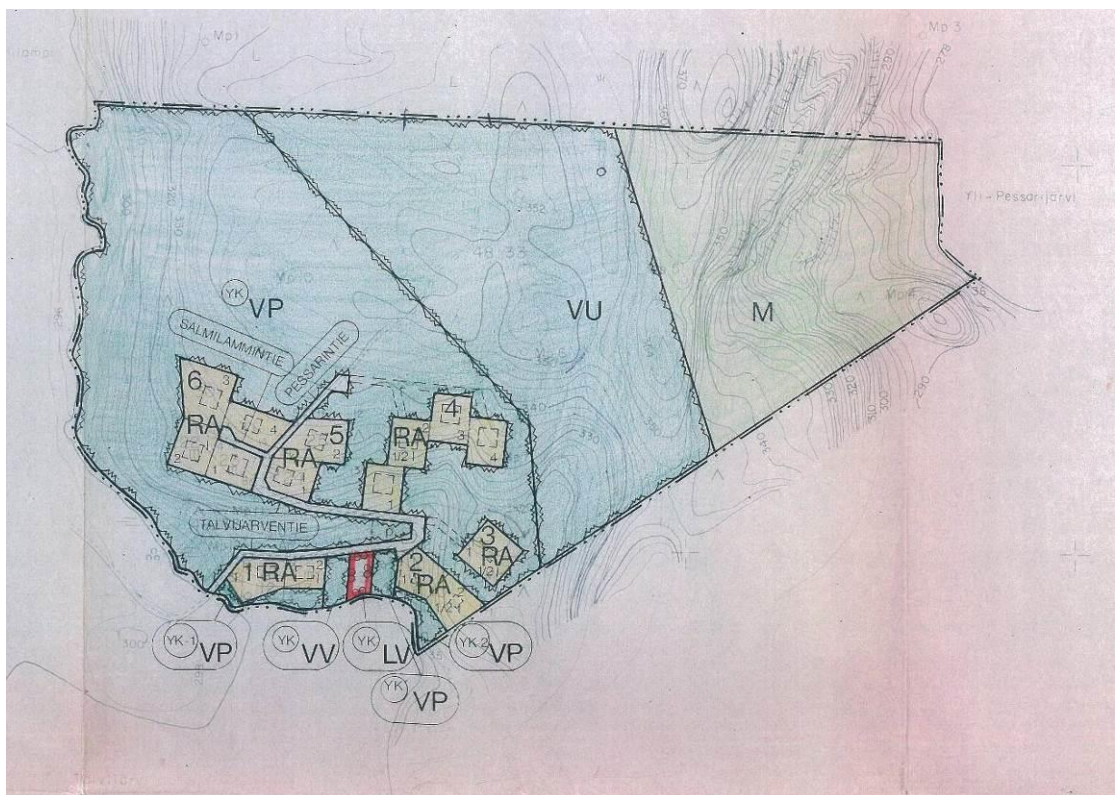
Kuusamon kunnanvaltuusto on 13.5.1991 hyväksynyt **Rukan osayleiskaavan**. Se on ollut varsin yleispiirteinen. Siinä alueen länsi- ja eteläranta on **"Loma- ja matkailu-alue" (R-1)**, joka on tarkoitettu tehokasta loma- ja matkailurakentamista varten. Määräyksen mukaan alue on rakennuskaavoitettava, jolloin alueen aluetehokkuus saa olla korkeintaan $e=0.025$, mihin ei lasketa asunto-, palvelu-, yleisten rakennusten yms. tiloja.

Osayleiskaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2004 § 4. Ydin-alue on käsitelty oikeusvaikutteisena ja siinä alueen etelä- ja keskiosassa on **"Loma-asunto-alue" (RA)**. Muu alue on **"Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue" (VU-2)**, joka on tarkoitettu ensisijaisesti hiihtourheiluun. Alueelle sallitaan alueen käyttöä palvelevaa rakentamista. Muu osa alueesta on **"Virkistysalue" (V)**. Sen ohjausvaikutus ranta-asemakaavaan on varsin suuri. Ote osayleiskaavasta on ohessa.



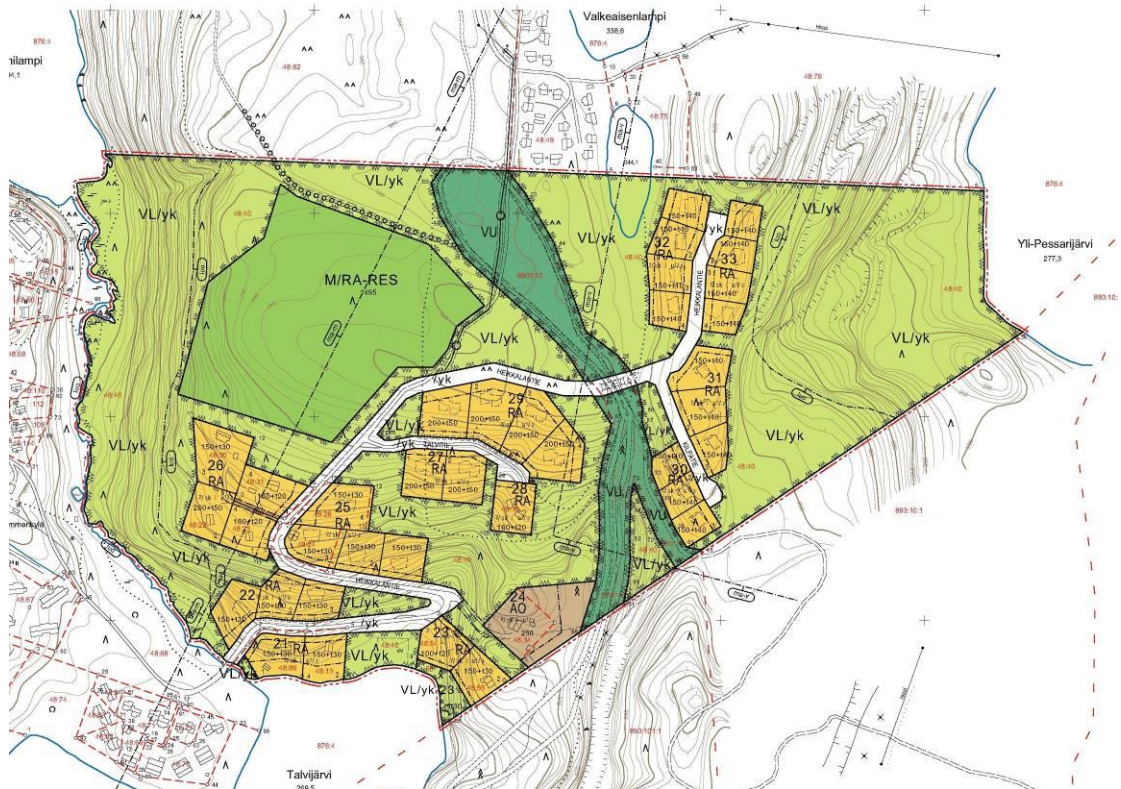
Kuva 13 Ote Rukan osayleiskaavasta. Koko ranta-asemakaava-alue on punaisella rajattu

Kuusamon kunnanvaltuusto on 16.11.1981 hyväksynyt ja Oulun lääninhallitus on 15.4.1982 vahvistanut alueen **rantakaavan** hyväksymispäätöksen. Vahvistettu kaava on esitetty ohessa.

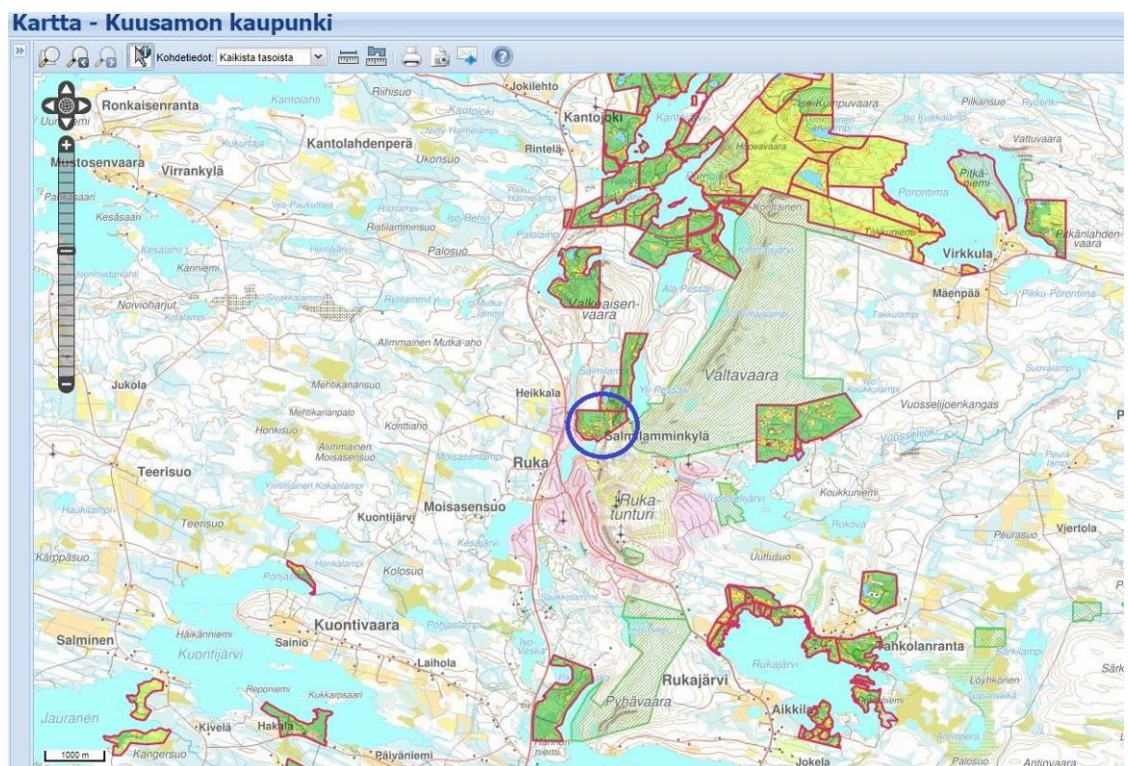


Kuva 14 Alkuperäinen ranta-asemakaava

Koko kaavaa koskenut kaavanmuutos on hyväksytty Kuusamon kaupunginvaltuustossa 14.11.2011 § 44. Muutoksen karttaosa on ohessa.



Alueen lähellä Rukan ympäristössä on lukuisia ranta-asemakaavoja sekä asemakaavoitettua aluetta. Kuusamon karttapalvelun ote lähialueen ranta-asemakaavoista on oheassa.



Kuva 15 Ote Kuusamon kaupungin ranta-asemakaavayhdistelmästä. Muutettava kaava sinisen ympyrän sisällä

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

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta on alun perin laadittu mittakaavassa 1:4000. Kartta on hyväksytty kesäkuussa 1981. Kuusamon kaupunki on täydentänyt kartan uusien kiinteistörajojen, rakennusten, ulkoilureittien, teiden jne osalta ja saattanut kartan numeeriseen muotoon. Kartta vastaa tarkkuudeltaan mittakaavaa 1:2000, mikä on myös kaavanmuutoksen mittakaava. Yhdyskuntajohtaja Mika Mankinen on hyväksynyt pohjakartan täydennyksen 13.9.2011 § 41. Nyt tekeillä olevaa muutosta varten on kartan sisältö tarkistettu. Kartta on hyväksytty paikkatietoinsinööri Minna Takalon päätöksellä 202 .. § ..

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alkuperäinen rantakaava on ollut vahvistettuna lähes kolmekymmentä vuotta. Matkailun ja lomarakentamisen osalta tarpeet ovat erilaiset kuin kaavaa laadittaessa, joten tehtiin edellinen muutos n. kymmenen vuotta sitten. Kilpa- ja retkihihtoon tarkoitettujen latujen tarpeet huomioitiin silloin. Rukan osayleiskaavan mitoitus ja muut ratkaisut otettiin muutoksessa huomioon. Rukan kasvava matkailutoiminta tarvitsee työntekijöille asuntoja. Myös etätyön lisääntyminen ja työn muuttuminen entistä enemmän paikkariippumattomaksi on lisännyt mm. Rukan houkuttelevuutta asuinalueena. Näihin haasteisiin pyritään nyt tehtävällä muutoksella vastaamaan.

Kuusamon kaupunki on linjannut, että ranta-asemakaavoissa tai niiden muutoksissa saa korkeintaan 40 % olla pysyvälle asumiselle tarkoitettuja. Nyt tehtävässä muutoksessa on 10 pysyvän asumisen AO -tonttia ja 17 lomarakentamisen RA -tonttia. Suhde on 37/63 %. Koko kaavassa on yksi aiempi AO -tontti eli muutoksen jälkeen yhteensä 11 kpl. RA -tontteja on muutoksen jälkeen 26 kpl. Suhde koko kaavassa on 30/70 %.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Eräät maanomistajat ovat selvittelleet tonttien käyttötarkoituksen muutoksia kaupungilta ja kaavoittajalta. Kaikille maanomistajille tehtiin kysely muutoshalukkuudesta, minkä perusteella muutoksen laajuus muotoutui. Muutos tehdään siten, että kortteleissa on vain joko pysyvää tai loma-asutusta. Muutoksen vireilletulosta tiedotettiin ... 2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä samasta ajasta lähtien. Samalla oli kaavan valmisteluaineisto = kaavaluonnos nähtävillä ... 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
 - liikuntatoimi

- yhdyskuntatekniikka
 - Caruna Oy
 - Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurakunnat ja yhdistykset
- muut tahot

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 25.11.2020 ja se on nähtävillä ... 2021 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn kuluessa.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty useita neuvotteluja ja mielipiteiden vaihtoa maanomistajien, kaupungin ja kaavoittajan kesken.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavanmuutos ei käytännössä koske valta- tai maakunnallisia arvoja tai muuta vaikutusta niihin, joten viranomaisneuvotteluja ei katsota tarpeelliseksi. Eri tahoilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen yhteydessä.

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 kestävä 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-asetuksen rakennetta tai tonttien määrää. Muutosalue on merkittävän Rukan mat-

	kailukeskuksen sisällä. Pysyvän asumisen mahdollistavien tonttien tarve on suuri alueen työntekijöille. Alue mahdollistaa hyvin etätyön tekemisen hyvien harrastusmahdollisuuksien lähellä. Alue on yleisen tien lähellä. Tavoitetta edistetään.
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueen lähelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on hieman parannettava ja laajennettava. Vaihteleva maasto aiheuttaa hieman haastetta liikennöinnille. Muutos ei vaikuta järjestelmiin eikä tavoitteeseen merkittävästi
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alue on matkailukeskuksen läheisyydessä, mikä ajoittain aiheuttaa hieman ääntä, valoa ja muuta häiriötä. Jätevesien käsittely hoidetaan liittymällä vesi- ja 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 tai rakennusperintökohteita. Muinaisjäännökset ja 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 tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alue on pääasiassa osoitettu lomarakentamista ja matkailua palvelevaan toimintaan. Maakuntakaavoituksessa Rukan ja Kuusamon matkailukaupungin luominen on tullut uutena ajatuksena mukaan, mitä myös tämän alueen toteuttaminen osaltaan tukee tarjoten matkailu- ym. elinkeinojen parissa työskenteleville asuin mahdollisuuden.

Rukan **osayleiskaavassa** alue on myös loma- ja matkailutoimintaan tarkoitettu. Uudessa osayleiskaavoituksessa rakentamista pyritään entisestään keskittämään Rukan ydinalueelle, mihin tavoitteeseen myös tekeillä olevan kaavan rakentamisen lisääminen hyvin sopeutuu.

Kaupungilla ei ole erikseen alueelle annettuja tavoitteita.

Ranta-asemakaava pyritään muuttamaan siten, että kaava olisi entistä toteuttamiskelpoisempi. Alueella voidaan yhdistää kesäaikaisen käytön mahdollisuudet ja samalla lisätä talviaikaista käyttöä edullisen sijainnin ja reittien vuoksi. Pysyvän asumisen ja loma- ja matkailutoiminnan sekoittuminen ei aiheuta merkittävää häiriötä kummallekaan. Rakennusoikeudet korjataan siten, että ne vastaavat tämän hetken rakentamistarpeita. Osa edellisen muutoksen rakennusoikeudesta on merkitty reservialueelle ja erillisellä muutoksella osoitetaan tarkemmin myöhemmin.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

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

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Aiemman rantakaavan laatimisen ja edellisen muutoksen yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja ja mitoitusta sekä vertailtu niiden vaikutuksia, joten tässä yhteydessä ei vaihtoehtoja ole laadittu. Muutoksella ei muuteta voimassa olevan kaavan rakennetta. Ainoastaan käyttötarkoituksia muutetaan maanomistajien toiveiden ja kaupungin linjausten mukaisesti.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen, kaupungin linjauksen ja yleiskaavoituksen perusteella päädyttiin esillä olleeseen ratkaisuun. Tonttien käyttötarkoituksen osalta muutos perustuu maanomistajien toiveisiin.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella rakennusten ja tonttien määrä pysyy ennallaan. Rakennusoikeuden lisäystä tapahtuu osalla tonteista. Kaikille AO -tonteille on osoitettu yhdenmukaisesti 250 k-m2. Olemassa olevat tai suunnitellut tie-, vesi-, viemäri- ja sähköinvestoinnit voidaan hyödyntää.

Rakentaminen liittyy olevaan loma-asutukseen lähes joka puolella aluetta sekä Rukan matkailupalveluihin ja tukee osaltaan pysyvän asutuksen säilymistä ja lisääntymistä alueella. Alue on reittien ja sijaintinsa puolesta erinomaisesti liittyneenä Rukan ydinalueeseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman maa- ja kallioperän pintakerroksia, mutta hyvin rajoitetuissa kohdissa. Tärkeimmät ja maisemallisesti merkittävimmät kalliot, jyrkänteet, purovarret ja muut maastonmuodot jäävät koskemattomiksi. Vesistöön ei ole vaikutuksia, koska vesihuolto hoidetaan viranomaisten vaatimuksia vastaavasti ja uusi rakentaminen liittyy yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Samalla mahdollistuu olevan rakennuskannan liittäminen viemäriverkostoon. Rakentavien yritysten ja yksityisten ihmisten imago jo edellyttää, että ympäristöasioihin kiinnitetään erityistä huomiota. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia. Merkittävää eroa alueella olevan lomarakennusten ja tulevien pysyvien asuntojen vaikutuksella ei ole. Alueen keskeisen sijainnin vuoksi lomarakennuksetkin ovat lähes ympärivuotisessa käytössä.

Alueen metsät ovat pääasiassa varovasti käsiteltyjä talousmetsiä. Puusto on osittain vanhaa. Alue on osittain huonosti kulutusta kestäviä jyrkkiä kallioita ja rinteitä. Alueen arvokkaimmiksi katsotut luonto-, lähde-, puronvarsi-, kallio- ja maisemakohteet jäivät alkuperäisessä kaavassa ja sen muutoksessa rakentamisen ulkopuolelle luonnontilaisiksi. Alue ei ole pohjavesialuetta. Tonttien vuoksi niiden lähiympäristöt jäävät todennäköisesti lähes koskemattomiksi alueiksi.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueilla ei ole merkittävää kasvillisuutta. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Rakentajat ovat huolehtineet hyvin käsiteltyjen alueiden turvetamisesta ja maastouttamisesta rakentamisen jälkeen.

Kaava-alueen lähivesistöt ovat varsin pieniä ja maaston pinnanmuodostus vaihtelevaa, joten rakentaminen vaikuttaa hieman kaukomaisemiin. Valtavaaran puoleinen rinne pääosaltaan on jäänyt rakentamattomaksi. Lähempää tarkastellen maisemaku-

va muuttuu enemmän, mutta koska ympäristö on jo aiemman rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentamisen sopeutumiseen maisemaan kiinnitetään rakennus- ja tiesuunnittelussa erityistä huomiota, koska maasto on paikoin vaikeaa ja varsin jyrkkää.

Laajat viheralueet ja hyvät reitit sekä tällä alueella että ympärillä mahdollistavat helpon siirtymisen rakentamattomaan luontoon.

Vaikutukset talouteen

Tiestö on rakennettu alueen eteläosaan, mutta edellyttää parantamista käytön lisääntyessä. Sähköhuolto on myös kunnossa. Vesi- ja viemärihuolto toteutetaan liittymällä vesiosuuskunnan verkostoon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia lukuun ottamatta paikan korkeuserojen ja mahdollisten kallioalueiden vaatimia erityisratkaisuja. Uusille tonttialueille ladun itäpuolelle on olemassa olevia teitä jatkettava ja toteutettava teknisen huollon rakentaminen. Se liittyy myös hiihtoreittien kunnossapitoon, televisiointiin jne, joten kustannuksille on useita jakajia.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Uusi rakentaminen on heti liitettävä vesi- ja viemäriverkostoon. Todennäköisesti myös vanhat rakennukset liittyvät verkostoon heti kun se on taloudellisesti järkevää ja mahdollista. Terveysriskejä ei aiheudu. Ulkoinen tiestö on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on kohtuullinen pääsy alueelle. Tiestöä on parannettava jonkin verran ja liukkautta torjuttava aktiivisesti. Muu tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähenee nyt tehtävän muutoksen johdosta. Yli-Pessarin puolelle on tarkoitus joka tapauksessa toteuttaa uusien reittien rakentamista. Kulkeminen on syytä ohjata oleville poluille ja reiteille, koska alueen luonto ja rinne- ja maasto eivät kestä hallitsematonta kulutusta. Jyrkkä maasto toisaalta rajoittaa ihmisten halua lähteä kulkemaan esim. kaava-alueen itärinteelle tai länsiosan puron varren rinteille.

Vesillä liikkuvien maithinousumahdollisuudet eivät muutu. Vesistöt ovat varsin pieniä ja kesäaikainen veneily niillä on vähäistä.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen ja rakennusten sekä alueiden kunnossapito tarjoavat alueelle työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat myönteisiä. Alue on joka tapauksessa vilkkaan Rukan matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä. Yli-Pessarin itäpuolen Valtavaaran alue jää rakentamattomaksi erämaiseksi ympäristöksi.

Vaikutukset kulttuuriin

Alue on jo aiemmin kaavoitettu ja tiestön ja polkujen osalta rakentunut. Metsät ovat varovaisesti käsiteltyjä talousmetsiä, joissa puusto on verrattain vanhaa ja luonnonmukaista. Muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueelta löydetty luonnon kannalta merkittävät kohteet otetaan kaavamääräyksissä ja -varauksissa huomioon. Nyt tehtävä muutos on rajattu vain tiettyihin kortteleihin ja niiden välittömään läheisyyteen. Muinaismuistoja tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia alueella ei

ole. Talvijärven rannan lähellä oleva Rukan vanhimpiin kuuluva lomarakennus on suojelumerkinnällä huomioitu VL/yl-23 -alueella. Rakennuksen arvo on lähinnä paikallishistoriallinen. Muutos ei koske sitä.



Kuva 16 Rukan vanhimpiin lomarakennuksiin kuuluva mökki Talvijärven koilliskulmassa

Vaikutukset hiihdon ja muiden lajien kilpailu- ja harrastustoimintaan

Aiempi kaavanmuutos paransi huomattavasti kilpahiihdon toimintamahdollisuuksia. Kaupungin lunastamille alueille voitiin sijoittaa FIS:n sääntöjen mukaiset ajanmukaiset ladut ja reitit. Samalla ne palvelevat myös muuta hiihtoa. Maasto on kuitenkin kohtalaisen vaikeaa, joten reitit eivät aivan perhehiihtoon sovellu. Rukatunturin ympäri tuleva reitti saatiin viimeistelyä tämän alueen kautta. Samalla reitit palvelevat ke-säaikaista retkeilyä, patikointia, sauvakävelyä jne.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos oli nähtävillä ... 2021. Huomautuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa täydennettynä Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunnan pykälän ... 202 .. § .. kannanotoilla:
- kaavaehdotus oli nähtävillä202 ... Muistutuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa täydennettynä Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunnan pykälän ... 202 .. § .. kannanotoilla:

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevassa kaavassa on muutosalueen kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoi-
keutta seuraavasti:

VOIMASSA OLEVA KAAVA

KORTTELI	KÄYTTÖT	PINTA- ALA	RAK.OIKEUS
21	RA	0,3952	360
22	RA	0,5417	540
26	RA	0,9306	790
	VL/yk	0,3191	1000
	katu	0,1637	
29	RA	1,0096	
30	RA	0,3513	570
31	RA	0,5241	570
32	RA	0,5809	760
33	RA	0,5055	760
	VL/yk	0,1686	
	katu	0,3582	
YHT.		5,8485	5350

Kaavaluonnoksessa 25.11.2020 on kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoikeutta seu-
raavasti:

KAAVALUONNOS 12.1.2021

KORTTELI	KÄYTTÖT	PINTA- ALA	RAK.OIKEUS
21	AO	0,3952	500
22	AO	0,5417	750
26	RA	0,6306	610
34	AO	0,2437	250
	VL/yk	0,3754	
	katu	0,1637	
29	AO	1,0096	1000
30	RA	0,3513	570
31	RA	0,5241	570
32	RA	0,5809	760
33	RA	0,5055	760
	VL/yk	0,1686	
	katu	0,3582	
YHT.		5,8485	5770

Kaavaehdotuksessa ... 202 ... on kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoikeutta seura-
vasti:

Muutoksessa ei muuteta tonttien määriä tai (ranta)tonttien kokoja, joten rantaviivalaskelmia ei ole esitetty.

5.1.2 Palvelut

Palvelut ovat lähinnä Rukan matkailutaaajamassa, jossa on erittäin monipuoliset matkailua, pysyvää asumista ja muuta tarvetta palvelevat mahdollisuudet. Rukan palvelut ovat hiihtostadionin kautta kuljettaessa kävelyetäisyydellä alueesta. Autolla ajettaessa matka pitenee hieman, koska tiet kiertävät Talvijärven.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen johdosta ympäristön laatu voi parantua, koska rakentaminen myötä alueen hoito saadaan koskemaan koko aluetta, reitit ja kunnallistekniikka voidaan toteuttaa taloudellisemmin jne. Luonnon merkittävimmät piirteet ja alueet jäävät joka tapauksessa rakentamisen ulkopuolelle.



Kuva 17 Talvijärvestä Salmilampeen laskevan puron vaihtelevia näkymiä kortteiden 21, 22 ja 26 länsipuolella

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Korttelien 21, 22 ja 29 kaikki tontit muuttuvat pysyvän asumisen AO -tonteiksi. Korttelista 26 vain yhden tontin käyttötarkoitus muuttuu ja se erotetaan uudeksi kortteliksi 34. Korttelit 30-33 ovat muutoksessa mukana, jotta kaupungin edellyttämä vaatimus korkeintaan 40 % pysyvän asumisen tontteja muutoksessa täyttyy. Viimeksi mainittujen osalta ei kaava muutu mitenkään.

5.3.2. Muut alueet

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet säilyvät ennallaan. Muutos on rajattu suppeaksi.

Lähivirkistysalueiden metsien käsittelylle on annettu tiukat määräykset. Etenkin ranta-alueilla ja merkittävillä luonto- ja kallioalueilla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta välttämätön puuston kaataminen.

Reservialueiden rakentamisen sijoittaminen ja kaavoitus tehdään eri kaavanmuutoksena. Samalla mahdollisesti tutkitaan vielä kaavan itäosan tie- ja eritasoratkaisuja.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alue on vilkkaan Rukan retkeily- ja matkailualueen välittömässä läheisyydessä, mikä ajoittain aiheuttaa lievää häiriötä. Alueelle ihmiset kuitenkin hakeutuvat juuri hyvien palvelujen, harrastusmahdollisuuksien ja yhteyksien vuoksi, joten häiriöt koetaan todennäköisesti vähäisiksi. Latujen ja reittien kilpailukäyttö saattaa ajoittain vaikeuttaa alueen muuta käyttöä, kulkemista ja loma-asumista, mutta vaikutus on todennäköisesti erittäin vähäinen, ehkä muutamia päiviä vuodessa.

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

Kaavatiet on nimetty aiemmassa kaavanmuutoksessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Katujen, kunnallistekniikan, latu- ja ulkoilureittien, eritasoratkaisujen yms. rakentamisesta laaditaan erilliset suunnitelmat. Kaavamääräyksissä on väljät rakennustapaohjeet.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan rakentamisen toteuttamisesta rakennuspaikkojen, tiestön yms. osalta. Caruna Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti ja Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta vastaa vesi- ja viemärihuollosta samojen periaatteiden mukaisesti.

Tonttien osalta rakentamis- tai käyttötarkoituksen muutostarpeita on alueella välittömästi. Alue on ominaisuuksiltaan erittäin hyvin asumiseen sekä loma- ja matkailurakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan erittäin kaunista aluetta, joten toteutus on mahdollisesti varsin nopeaa. Alueen sijainti matkailukeskuksen läheisyydessä on erinomainen. Kuitenkin lähes kaikilta tonteilta päästään koskemattomille ja rauhallisille alueille välittömästi.

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, 12.1.2021

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 305 Kuusamo Täyttämispvm 26.11.2020
Kaavan nimi TALVIJÄRVI-YLIPESSARIJÄRVI-SALMILAMPI RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,8485 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 5,8485

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,09

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 25

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 0 Ei-omarantaiset 17

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8485	100,0	5770	0,10	0,0000	420
A yhteensä	2,1902	37,4	2500	0,11	2,1902	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5440	9,3			0,0563	
R yhteensä	2,5924	44,3	3270	0,13	-2,2465	-2080
L yhteensä	0,5219	8,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8485	100,0	5770	0,10	0,0000	420
A yhteensä	2,1902	37,4	2500	0,11	2,1902	2500
AO	2,1902	100,0	2500	0,11	2,1902	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5440	9,3			0,0563	
VL	0,5440	100,0			0,0563	
R yhteensä	2,5924	44,3	3270	0,13	-2,2465	-2080
RA	2,5924	100,0	3270	0,13	-2,2465	-2080
L yhteensä	0,5219	8,9				
Kadut	0,5219	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

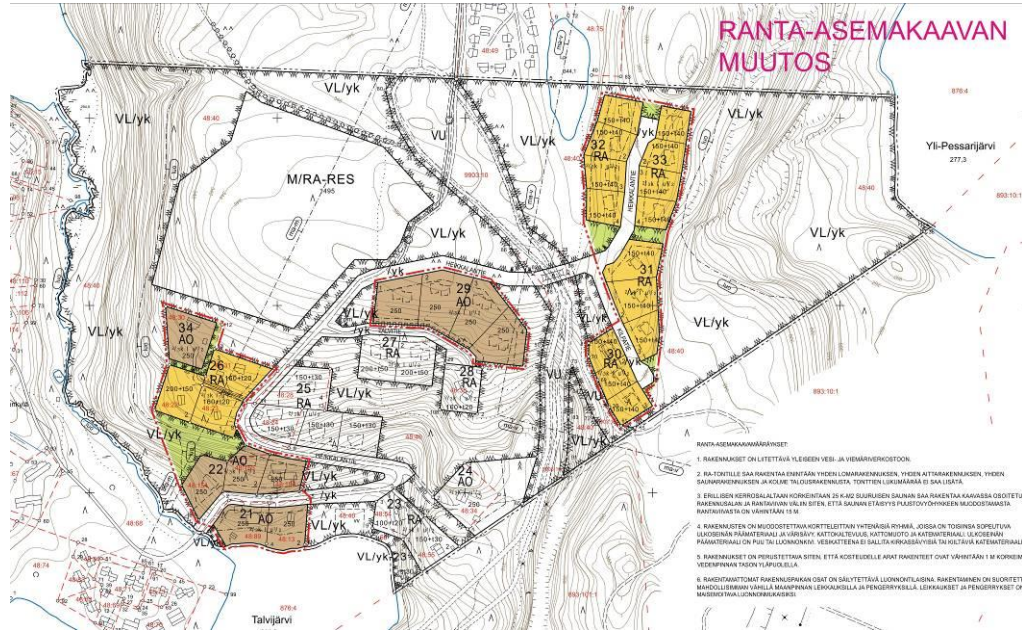
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

TALVIJÄRVI-YLIPESSARIJÄRVI-SALMILAMPI RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KUUSAMON KAUPUNKI

SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten, että mahdollistetaan pysyvä asuminen osalla tonteista ja tehdään muut tarvittavat muutokset. Kaava-alue pysyy entisen suuruisena. Alustava kaavaluonnos on oheissa.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Oulun lääninhallitus on 15.4.1982 vahvistanut Kuusamon kunnanvaltuuston päätöksen 16.11.1981 alueen rantakaavan hyväksymisestä. Kaavanmuutoksen on Kuusamon kaupunginvaltuusto hyväksynyt 14.11.2011 § 44. Kaava on osittain toteutunut. Kaavan pohjakartta on täydennetty. Rukan osayleiskaava on hyväksytty Kuusamon kaupunginvaltuustossa 25.2.2004 § 4. Suomen ympäristökeskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen selvitykset "Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kalliialueet Pohjois-Pohjanmaalla", "Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet" ja muut olevat selvitykset otetaan huomioon.

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue. Välillisiä vaikutuksia on lähialueen maanomistajille, asukkaalle, lomaviikkajille, ulkoilu- ja retkeilyreittien käyttäjille, vesistössä liikkuville jne.

OSALLISET

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

- elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
 - Caruna Oy
 - Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset
- muut tahot

TIEDOTTAMINEN

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Aineisto pidetään koko prosessin ajan esillä kaavoittajan kotisivuilla www.kimmokaava.fi. Kaavan valmisteluaineisto ja luonnokset pidetään nähtävillä samalla kertaa. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

OSALLISTUMINEN

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja viranomaisten kanssa.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - palveluihin
 - virkistykseen ja matkailuun, reitistöihin
 - liikenteeseen
 - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Luonnonoloja on selvitetty Rukan osayleiskaavoituksen, maakunnallisten selvittelyjen ja aiemman muutoksen yhteydessä. Uusia selvityksiä ei tehdä
 - maisemaan
 - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
 - 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
- vaikutukset hiihdon ja muiden lajien kilpailu- ja harrastustoimintaan
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa olemassa olevien tietojen keräyksen ja vaikutusten arvioinnin. Niitä tarkastellaan työn kuluessa kaavoittajan, kaupungin ja viranomaisten välisissä palavereissa ja lausunnoissa.

VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaava noudattaa tonttien sijoittelun osalta olemassa olevaa ranta-asemakaavaa. Vaihtoehtoja ei tulla laatimaan, koska mm. tiestö ja tärkeimmät ulkoilureitit on pääosin rakennettu aiemman kaavan mukaisesti. Osalla tonteista käyttötarkoitus muuttuu maanomistajille tehtyjen kyselyiden perusteella. Korttelit ja tontit on jo aiemmin sijoitettu siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet säästävät ja alueen retkeily- ja matkailukäyttö ei vaarannu.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Maastokäynnit, alustavat neuvottelut, kartan täydennys

07-10 / 2020

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella, Internet -tiedottamisella ja informaatiolla muille osallisille. Samalla kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot.

01-02 / 2021

Kaavaehdotuksen laatiminen saadun palautteen perusteella ja asiakirjojen viimeistely

02 – 03 / 2021

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti

03-05 / 2021

Kaavanmuutoksen hyväksyminen

05-06 / 2021

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan työn kuluessa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa. Kaava-aineisto on työn ajan nähtävillä kaavoittajan kotisivuilla, jota kautta palautetta voi antaa myös virallisten nähtävyyksien ulkopuolella.

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
040 759 4218
pekka.raisanen@kuusamo.fi

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

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Palaute annetaan kaavoittajalle ja kaupungin virkamiehille.

Kuusamossa, 25.11.2020, täydennetty viimeksi 12.1.2021

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen