KUUSAMON KAUPUNKI

ULLANMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOS 10.5.2021
EHDOTUS 24.1.2022
HYVÄKSYTTY YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNASSA … 202 .. § ..



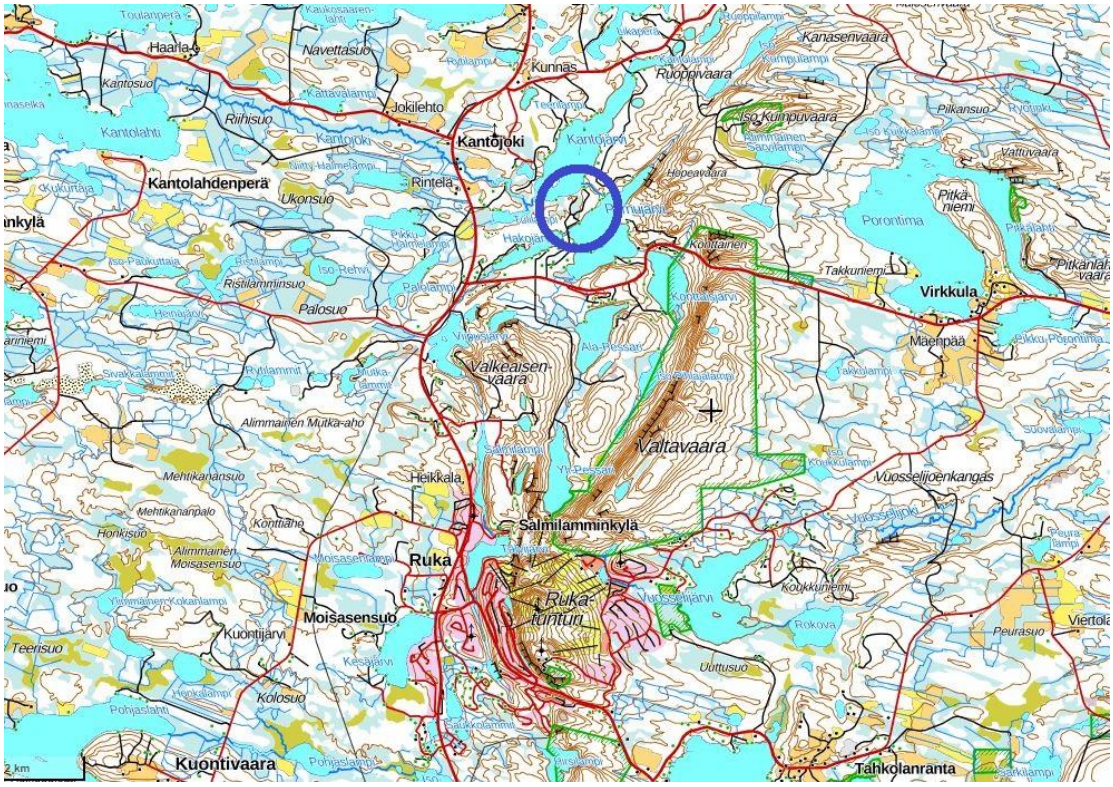
www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

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 12
3.1.4 Maanomistus 18
3.1.5 Muinaismuistot 18
3.2. Suunnittelutilanne **21**
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 21
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **25**
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve **25**
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset **26**
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö **26**
4.3.1. Osalliset 26
4.3.2. Vireilletulo 26
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 26
4.3.4. Viranomaisyhteistyö 26
4.4. Asemakaavan tavoitteet **26**
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet 26
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet 28
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset **28**
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi 28
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet 28
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 29
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 29
Vaikutukset talouteen 29
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen 29
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin 30
Vaikutukset kulttuuriin 30
Muut kaavan merkittävät vaikutukset 30
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 30
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS **31**
5.1. Kaavan rakenne **31**
5.1.1. Mitoitus 31
5.1.2 Palvelut 33
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen **33**
5.3. Aluevaraukset **33**
5.3.1. Korttelialueet 33
5.3.2. Muut alueet 34
5.4. Kaavan vaikutukset **34**
5.5. Ympäristön häiriötekijät **34**
5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset **34**
5.7. Nimistö **34**
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **35**
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat **35**
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus **36**
6.3. Toteutuksen seuranta **36**
ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE **37**
ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT JA YHTEENVETO **37**

Alamerkinnät **38**
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA **39**



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Karttapaikka 25.4.2021)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI

ULLANMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUS 3.6.2021
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 3.6.-2.7.2021
- YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ 22.9.2021 § 114
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ … 2022
- KUUSAMON YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS … 202 § …

Kuvat: Kimmo Mustonen 27.3.2021, 15.7.2021, 2.8.2021 ja 10.9.2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle yhden maanomistajan aloitteesta v. 2021 alussa tapahtuneen kiinteistökaupan jälkeen. Aluksi selvitettiin muiden maanomistajien halukkuus muutokseen ja koko kaava tuli muutettavaksi. Kaavan luonnostelu alkoi 2021 keväällä alueen laajuuden ja toiveiden selvittyä.

Muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 3.6.2021. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.6.-2.7.2021. Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti ehdotuksen asettamisesta nähtäville 22.9.2021 § 114. Kaavaehdotus oli nähtävillä .. 2022. Lautakunta … 202 … § …

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan rakenne pysyy muutosalueella lähes ennallaan rakennuspaikkojen sijoittelun ja käyttötarkoitusten suhteen. Kahden rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu pysyvän asumisen mahdollistavaksi ja pieniä muutoksia tehdään sijoitteluun. Rakennusoikeutta lisätään nykyään käytössä olevien mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Alue on Rukan matkailualueen välittömässä läheisyydessä ja latu-, kelkka- ym. reitit kulkevat alueen läpi tai sen vieressä. Alueen lähellä on myös merkittävästi matkailutoimintaa.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta vesi- ja viemärihuollosta. Kaavan alueelle ja lähelle on jatkuvasti rakennettu uusia asuin-, loma- ja matkailurakennuksia ja todennäköisesti toteutus jatkuu vilkkaana lähivuosina.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

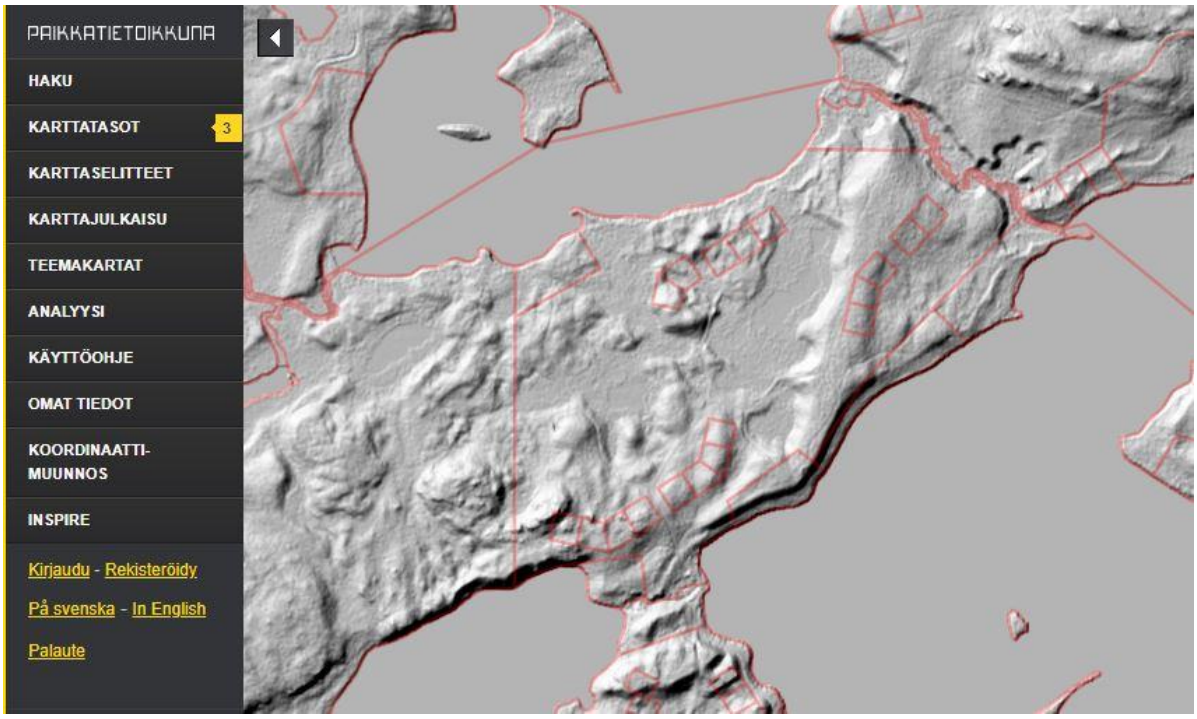
Alue on hyvin asunto-, matkailu- ja lomarakentamiseen soveltuvaa kaunista rantamaastoa, jonka rakennuskelpoisuus on erinomaista. Vesistöt ympäröivät aluetta lähes joka puolelta. Alue on Rukan matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä ja latu-, moottorikelkka- yms. reitit ovat alueen sisällä tai välittömässä läheisyydessä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääasiassa mäntyvaltaista, kuivaa tai kuivahkoa kangasta. Hieman suoalueita on alueen keskioassa. Rannat ovat lähes kokonaan rakentamiskelpoisia. Kantojärven puoli on osittain hieman soistunutta ja osa Purnujärven puoleisesta alueesta on hieman jyrkempää, mutta se ei kuitenkaan estä rantaan pääsyä tai sen käyttömahdollisuuksia. Puusto on täysikasvuista ja peittävää lähes koko alueella. Taimikoita ei alueella ole. Alue on pinnanmuodostukseltaan sopivan vaihtelevaa. Luonnonolot on alustavasti inventoitu alkuperäisen kaavan laatimisen yhteydessä. Inventointi on uusittu tätä muutosta varten. Kaavaselostuksessa sekä luontoselvityksessä ja muinaismuistoselvityksessä on lukuisia valokuvia alueesta kattavasti. Alueen luonne selviää niistä ja kartoista erittäin hyvin.

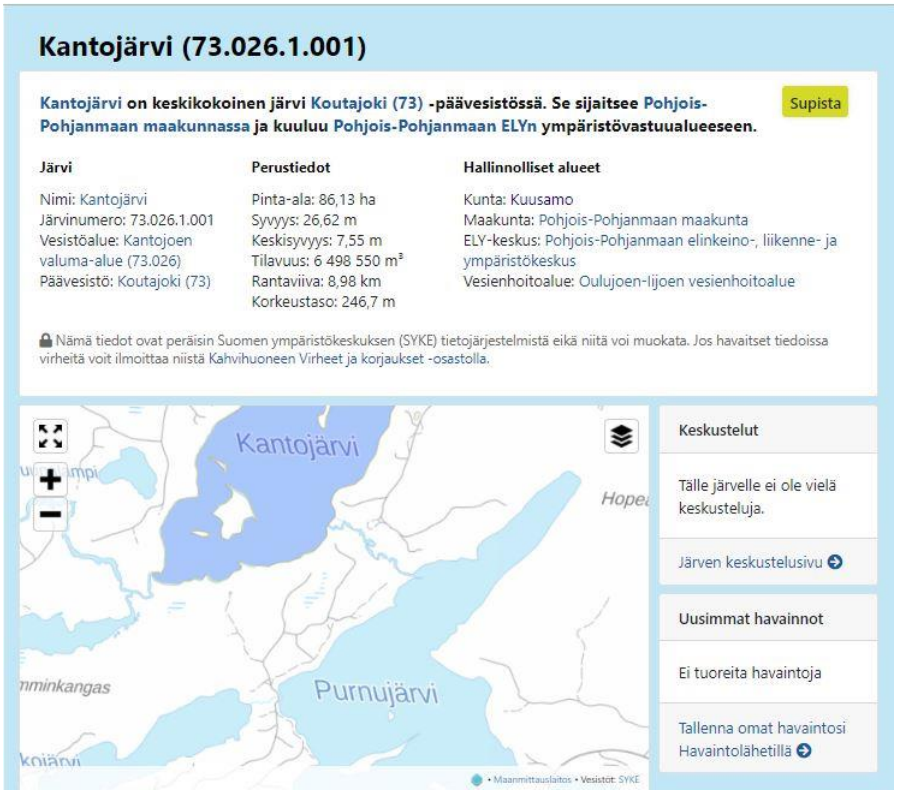
Kantojärvi on n. 246,7 m, Purnujärvi n. 248,0 m ja Hakojärvi n. 248,2 m tasolla. Sisämaan korkeimmat alueet ovat n. 261 m. Korkeuseroa on kaava-alueella täten n. 15 m.

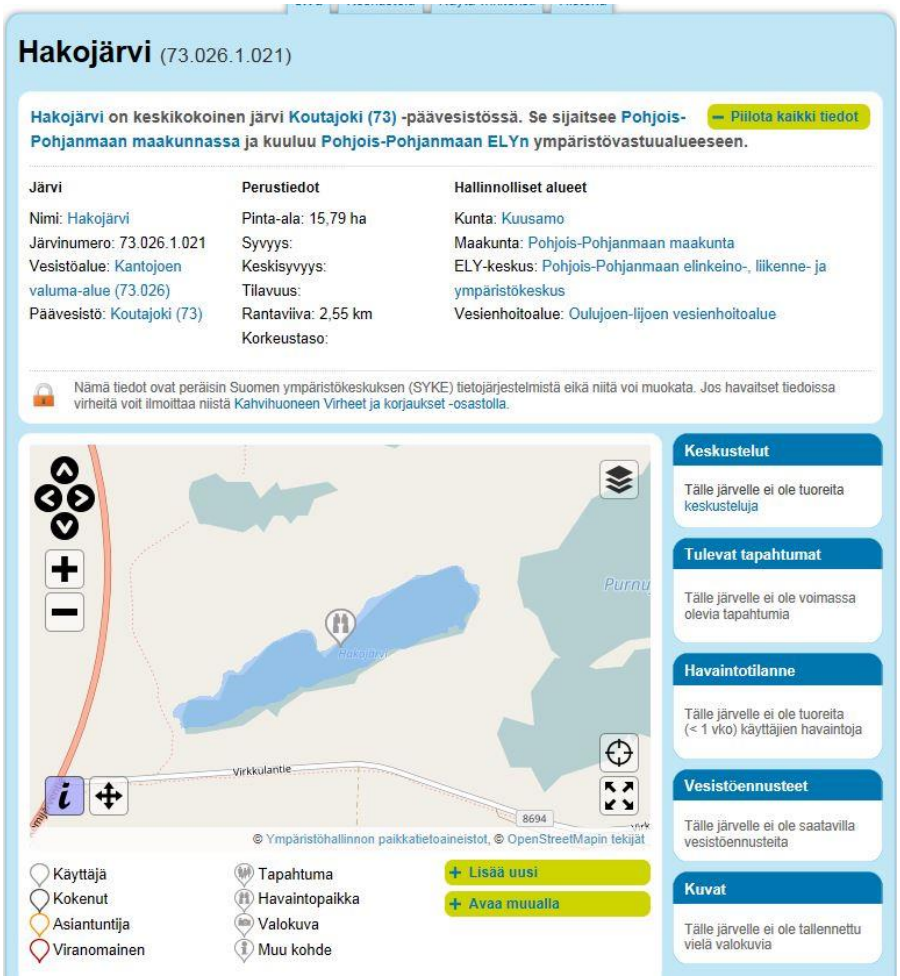
Oheisessa kuvassa on Paikkatietoikkunan rinnevalovarjoste. Etelään suuntautuvat rinteet korostuvat liikaa.

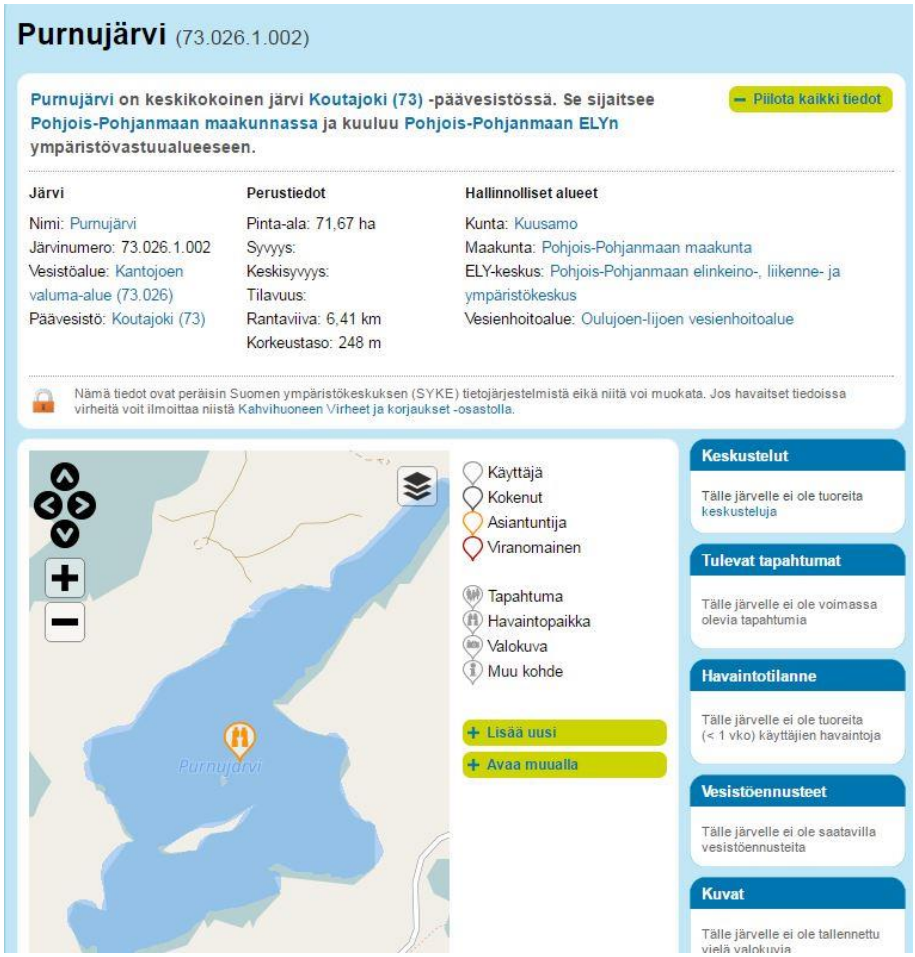


Kuva 2 Rinnevalovarjoste (Kuva: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna 25.4.2021)

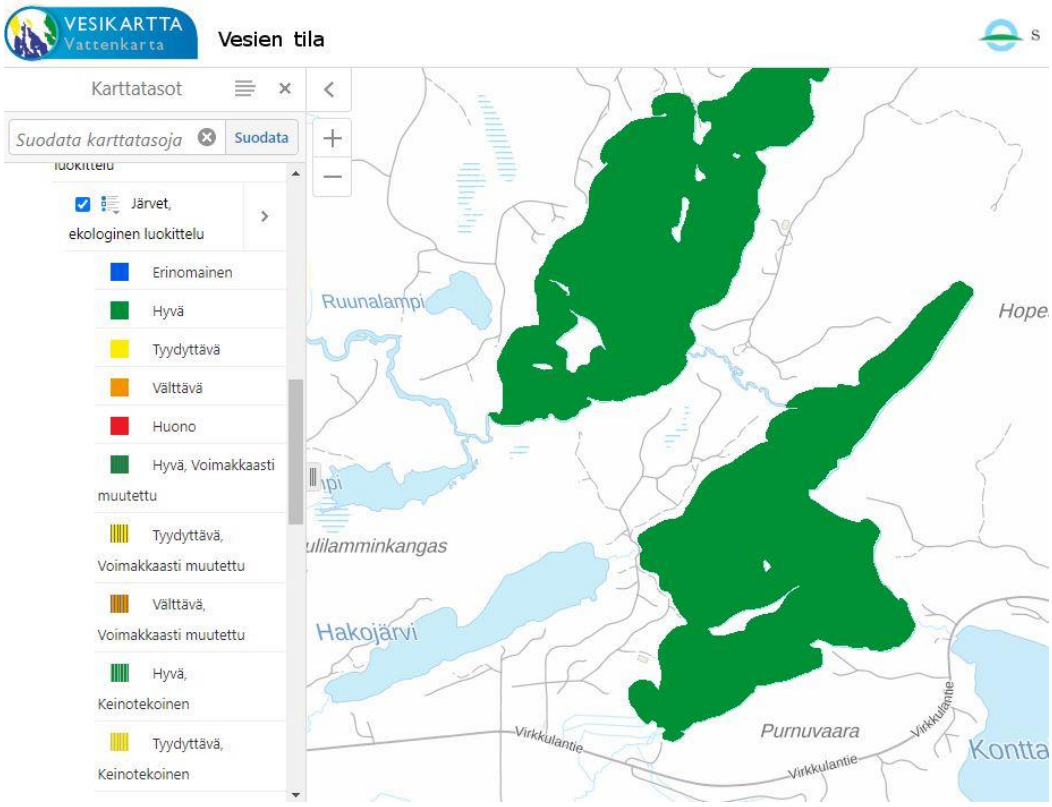
Ohessa on Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Suomen järvien Järvi&Meriwiki –tietokannan tietoja Kantojärvestä, Hakojärvestä ja Purnujärvestä sekä vedenlaatutietoja.







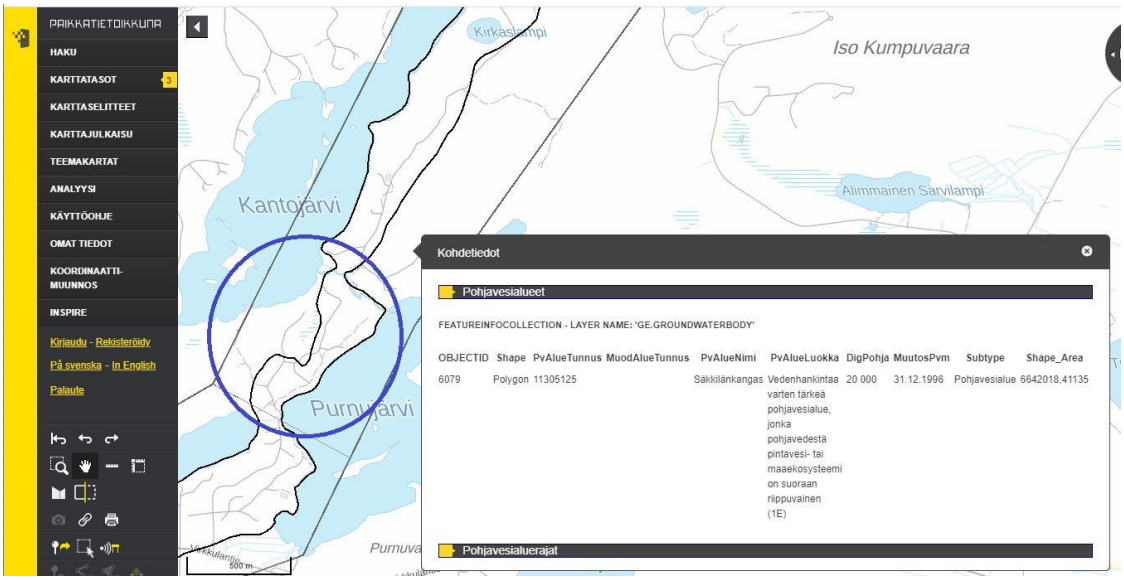
Kuva 3 Tietoja alueen järvistä (Kuvat: SYKE: Järvi&Meriwiki 25.4.2021)



Kuva 4 Kantojärven ja Purnujärven vedenlaatu on hyvä (Kuva: SYKE: Vesikartta 25.4.2021)

Alue ei kuulu arvokkaisiin kallioalueisiin (”Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Pohjois-Pohjanmaalla”, alueellinen ympäristöjulkaisu 203), maisema-alueisiin (”Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet”, P-P liitto) tai perinnemaisema-alueisiin (”Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat”, alueellinen ympäristöjulkaisu 44). Myöskään kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ei alueella ole (”Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet”, P-P seutukaavaliitto 1993). Kiinteitä muinaisjäännöksiä on alueelta löydetty muutamia (Rukan osayleiskaava). Kaavanmuutosta varten on tehty erillinen inventointi, joka on liitteenä.

Alue kuuluu Säkkilänkankaan tärkeään pohjavesialueeseen aivan sen lounaispäähän. Kartta ja tiedot on ohessa.



Kuva 5 Pohjavesialueiden rajaus, muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kuva: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 24.1.2022)



Kuva 6 Korttelin 10 aluetta etelästä kuvattuna





Kuva 7 Kaksi kuvaa korttelin 1 alueesta



Kuva 8 Korttelien 5 ja 8 välissä oleva suo, joka on merkitty luo -alueeksi



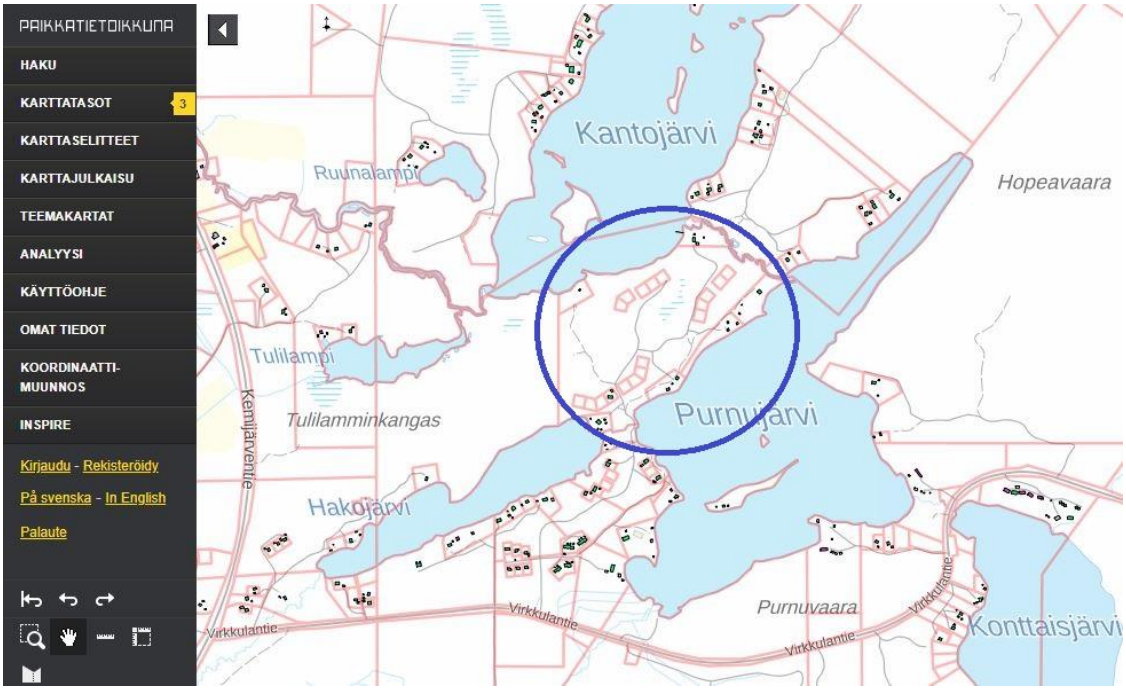
Kuva 9 Korttelien 5 ja 10 välissä oleva vesi- ja viemärilinja



Kuva 10 Kantojärven ranta on kauttaaltaan matalaa ja hiekkapohjaista

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueelle on useita eri aikaan rakennettuja lomarakennuksia. Aluetta rajoittavien järvien ympärillä on rakennettu paljon loma-asutusta ja matkailurakennuksia. Rukan matkailukeskus on alueen eteläpuolella muutaman kilometrin päässä. Pohjakartta on laitettu ajan tasalle rakentamisen, tiestöjen yms. osalta. Alueella on vesi-, viemäri- ja sähköverkosto. Ohessa on lähialueen kaikki rakennukset esitettynä aivan uusia ja tekeillä olevia lukuunottamatta.



Kuva 11 Alueen rakennuskantaa, muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kuva: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 25.4.2021)



Kuva 12 Korttelin 1 rakennuksia











Kuva 13 Korttelin 3 rakennuskantaa



Kuva 14 Korttelin 4 itäpään uudempia rakennuksia





Kuva 15 Korttelin 4 länsiosan vanhempaa, perinteistä lomarakennuskantaa







Kuva 16 Korttelin 6 pienen saunatuvan alueelle on rakenteilla omakotitalo



Kuva 17 Korttelissa 7 on aloitettu rakentaminen





Kuva 18 Korttelin 8 rakennuksia



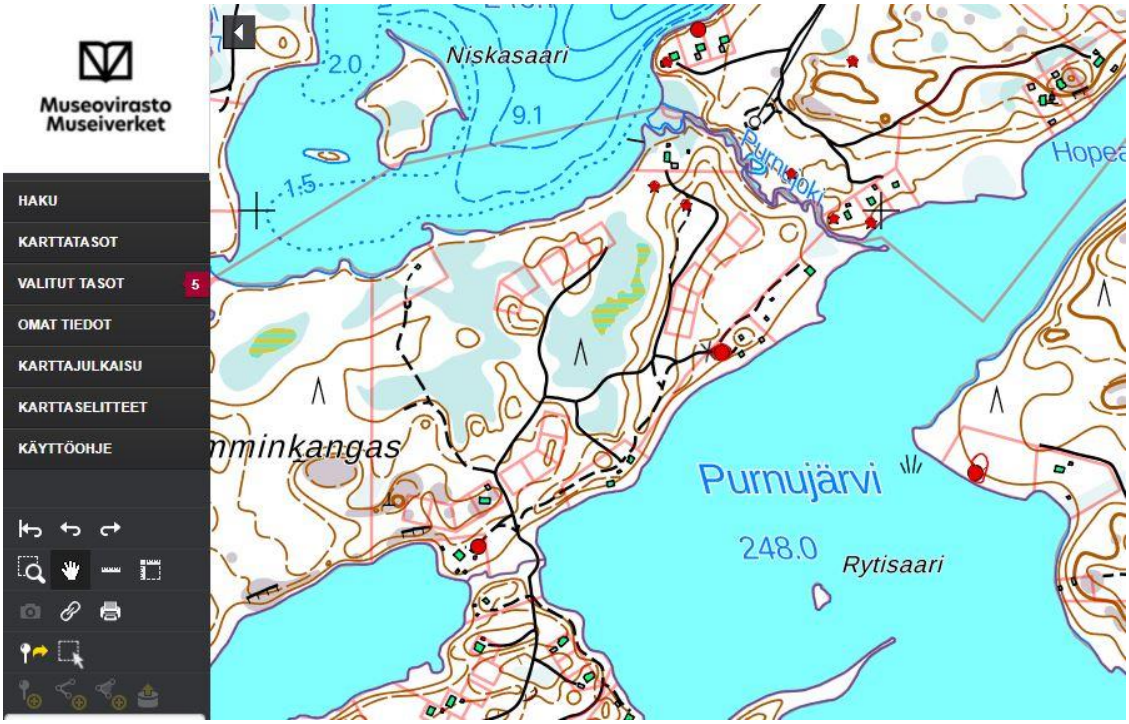
Kuva 19 Korttelin 9 rakennuksia

3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on yksityisten tai yhtiöiden omistuksessa.

3.1.5 Muinaismuistot

Alueelta tai aivan sen välittömässä läheisyydessä on Rukan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdystä inventoinnista tiedossa kolme muinaisjäännöskohdetta tai niiden alakohdetta. Tiedot ovat ohessa. Tarkempi inventointi on tehty kaavanmuutosta varten. Tiedot hieman tarkentuivat. Selvitys on liitteenä.



Purnujoki **1000006487**



Tyyppi:	asuinpaikat	
Tyyppi:	työ- ja valmistuspaikat	pyyntikuopat
Ajoitus:	kivikautinen	
Ajoitus:	pronssikautinen	
Paikkatieto-selite:	luoteispään asuinpaikan koordinaatit (Purnujoki a)	

Z/m.mpy alin: 250,00

takaisin

Koordinaatit

Kuvaus

Kohde sijaitsee Kantojärven ja Purnujärven yhdistävän Purnujoen varrella. Paikalla on kaksi asuinpaikkaa sekä kuusi pyyntikuoppaa (ks. erilliskohteet). Purnujoki on noin 0,4 km pitkä puro, jonka leveys on 5-15 m. Rannat ovat hiekkaista kangasmaata.

Luonti: 14.11.2006 Viimeisin muutos: 30.1.2008

Purnujärvi NW 1000006498



Tyyppi:	asuinpaikat
Ajoitus:	kivikautinen
Ajoitus:	pronssikautinen
Z/m.mpy alin: 250,00	

takaisin

Koordinaatit

Kuvaus

Kohde sijaitsee Purnujärven luoteisrannalla, Purnujoen suusta noin 250 m lounaaseen, kesäasunnon pysköintipaikan kohdalla olevalla tasanteella, rannasta noin 35 m päässä. Paikalta on löytynyt kvartsikaavin ja -iskoksia noin 15 x 20 m alalta. Maaperä paikalla on karkeahkoa hiekkaa, puusto suurehkoa männikköä.

Luonti: 14.11.2006 Viimeisin muutos: 23.11.2006

Hakojärvi NE 1000006502



Tyyppi:	asuinpaikat
Ajoitus:	kivikautinen
Ajoitus:	pronssikautinen
Z/m.mpy alin: 250,00	

takaisin

Koordinaatit

Kuvaus

Kohde sijaitsee Purnujärven ja Hakojärven välisellä kannaksella, Hakojärven koillisrannalla, kesämökin autopaikan kohdalla, rannasta noin 45 m ja ulkorakennuksesta 10 m päässä. Autopaikan kohdalta on löytynyt runsaasti kvartsi-iskoksia. Asuinpaikka lienee suppea-alainen, noin 10 x 10 m. Maaperä on karkeahkoa hiekkaa, puusto lähinnä suurehkoa mäntyä.

Luonti: 14.11.2006 Viimeisin muutos: 23.11.2006

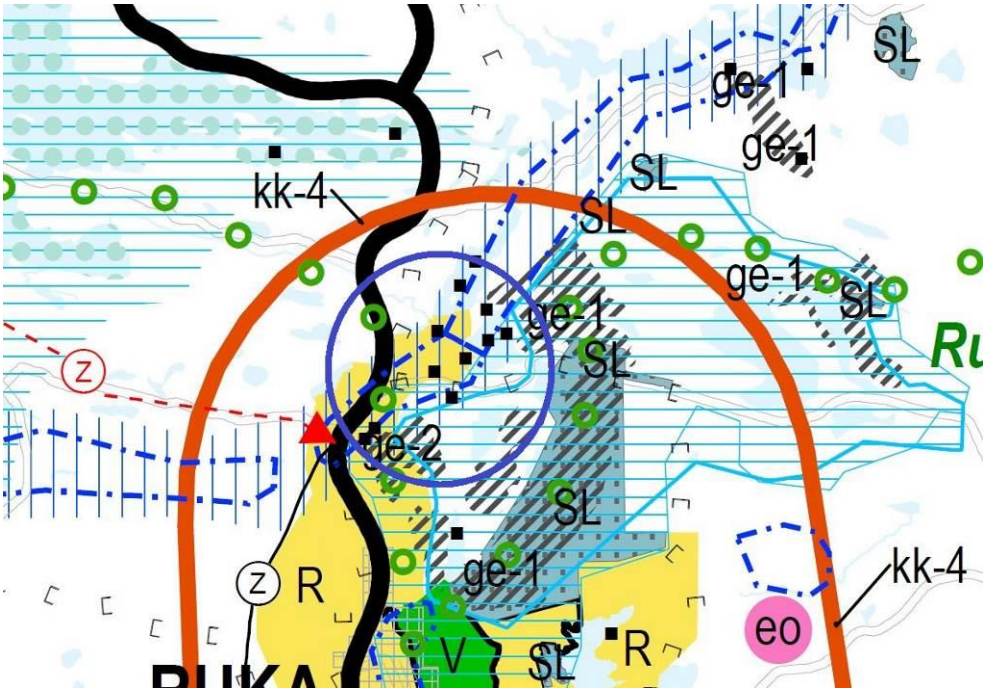
Kuva 20 Tiedossa olevat muinaisjäännökset (Kuvat: Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna, 25.4.2021)

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

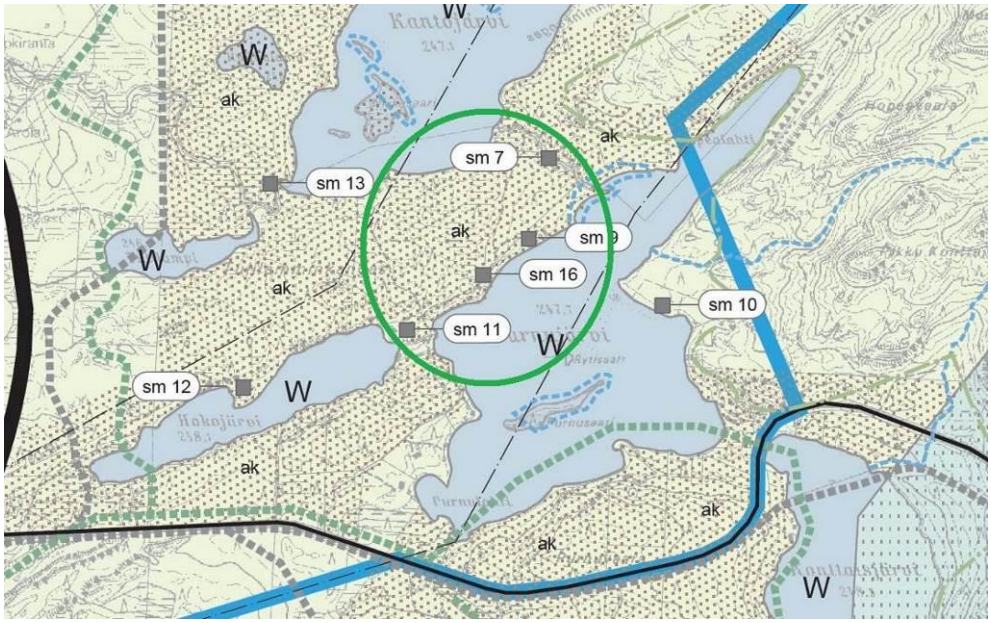
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. Siinä alueella ei ole erityisiä varauksia. Maakuntakaava on ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Vaihemaakuntakaavoituksen 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 yleiskaavan tai ranta-asemakaavojen alueella, ei merkintöjä ole tarkemmin selostettu.



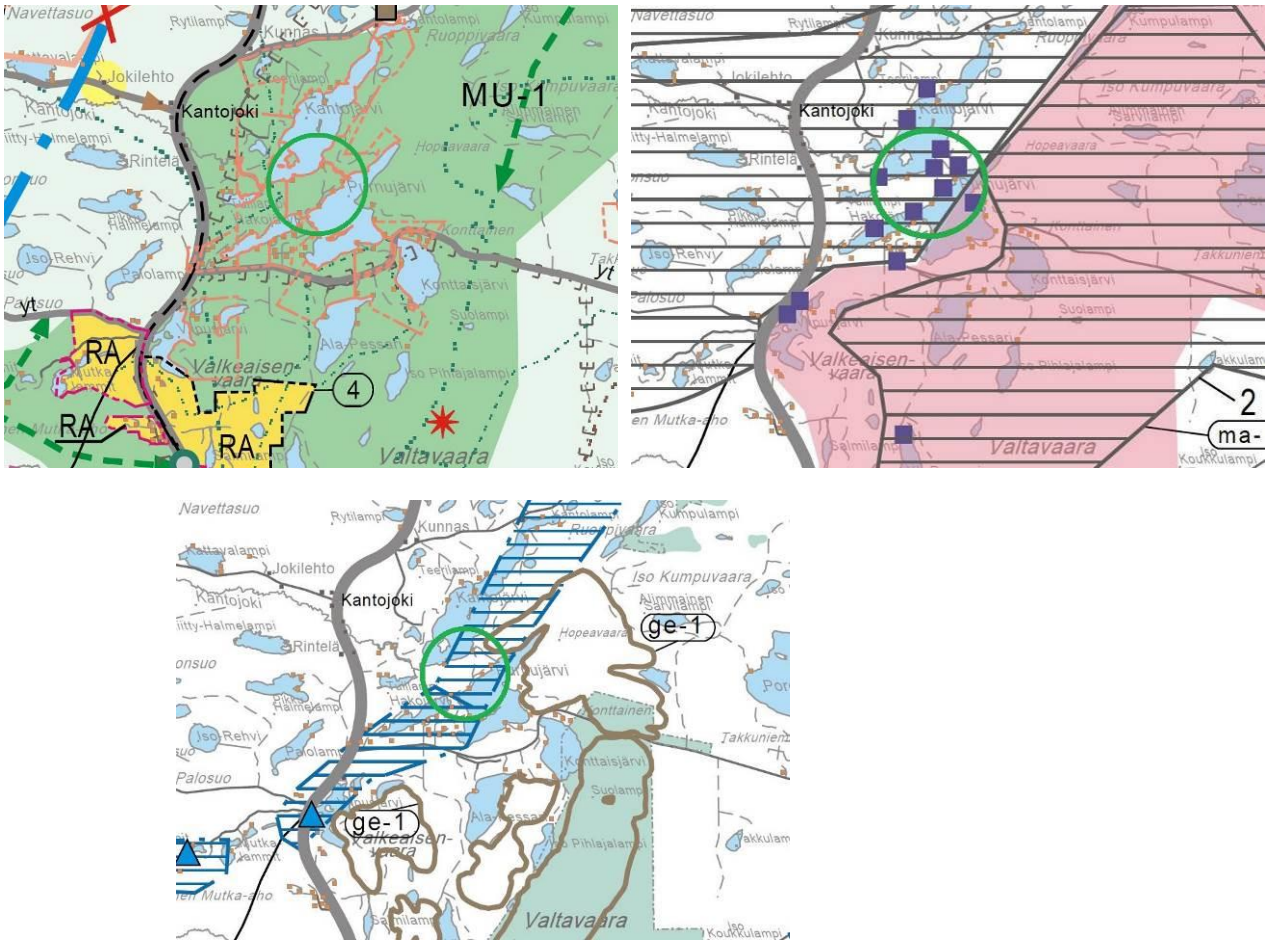
Kuva 21 Ote maakuntakaavayhdistelmästä, kaava-alue sinisen ympyrän sisällä

Rukan osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2004 § 4. Kohde on ak –aluetta eli jo voimassa olevaa asemakaava-aluetta. Alue on pohjavesialueen sisällä (pistekatkoviiva). Kaikki esitetyt muinaisjäännöskohteet (sm) eivät ole Museoviraston kartoilla. Perusmerkinnältään alue on **”Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja” (MU).** Tämä kaava on varsin yleispiirteinen. Ote osayleiskaavasta on ohessa.



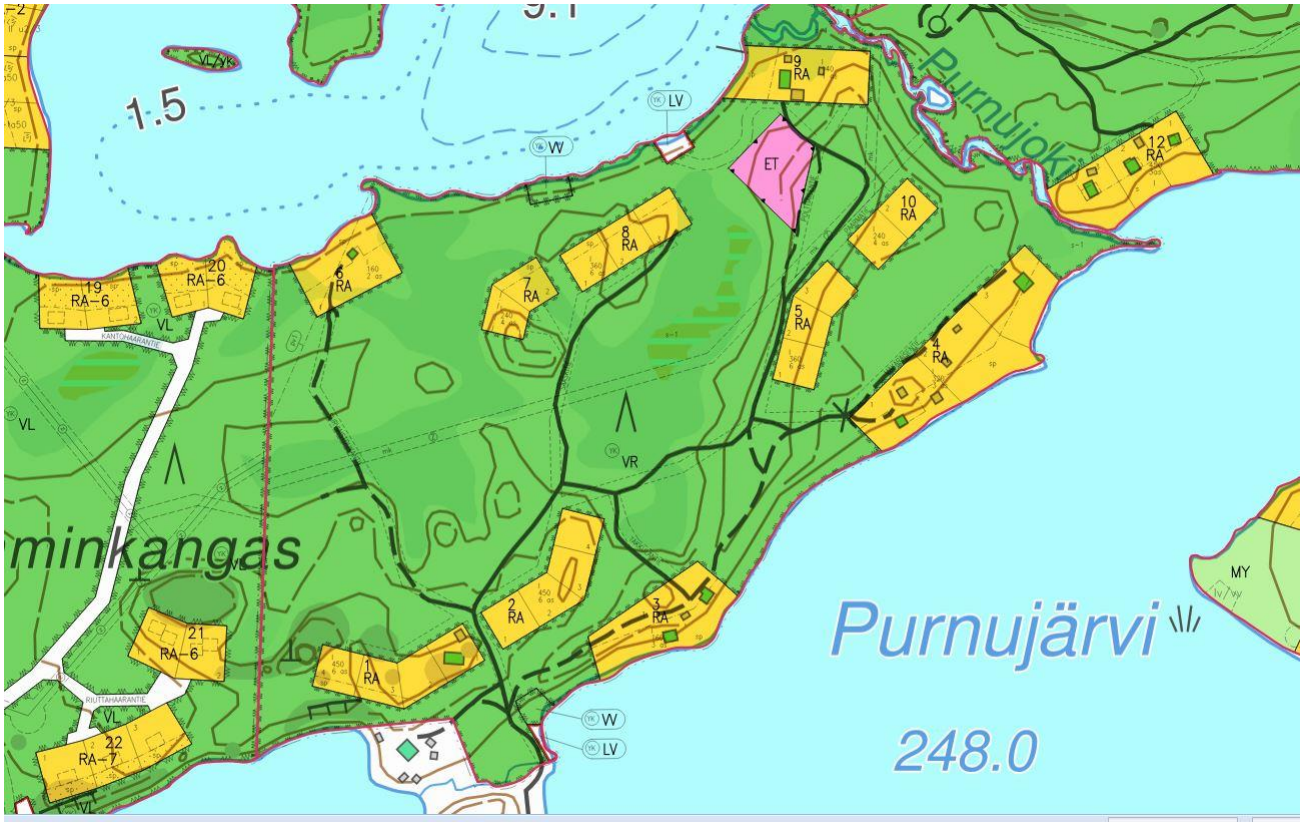
Kuva 22 Ote Rukan osayleiskaavasta, kaava-alue vihreän ympyrän sisällä

<u>Kuusamon strateginen yleiskaava</u> 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. Kaavan eri teemojen kartoista on otteet ohessa. Tämä yleiskaava ei koske kuitenkaan Rukan yleiskaavan aluetta, mutta sen sisältö on kuitenkin tässä esitetty. Kaava-alueen sijainti on osoitettu vihreällä ympyrällä.



Kuva 23 Ote hyväksytyn Kuusamon strategisen yleiskaavan eri teemoista

Kuusamon kaupunginvaltuusto on 18.3.2002 hyväksynyt **Ullanmaan ranta-asemakaavan**. Kaavan laatijana oli Timo Ronkainen. Ohessa on pienennös kaavasta sekä sen merkintöjen sisältö.



Kuva 24 Ullanmaan kaava kaupungin nettisivuilta (Kuva: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä 8.2.2021)

KUUSAMO
RUKAJÄRVEN KYLÄ
ULLANMAAN
ASEMAKAAVA 1:2000

KORTTELIT 1-10 SEKÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEET

ASEMAKAAVAMERKINNÄT

VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE
RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. Yksittäisen lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m2.
LV	VENEVALKAMA
VV	UIMARANTA-ALUE
ET	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE, JOKA ON VARATTU VEDENOTTAMOA VARTEN
— - - - —	3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE
———	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA
———	OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA
3	KORTTELIN NUMERO
3	RAKENNUSPAIKAN NUMERO
240	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ
4 as	MERKINTÄ OSOITTAA KUINKA MONTA LOMA-ASUNTOA KORTTELIN ALUEELLE SAA ENINTÄÄN SIJOITTAA. Yhdessä loma-asuntorakennuksessa saa olla enintään kaksi loma-asuntoa.
C	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
MÄKÄRÄISENTIE	ASEMAKAAVATIEN NIMI
— — — —	OHJEELLINEN TIEALUE
sp	ALUEEN OSA, jolla luonnonvaraisen puuston ja muun kasvillisuuden ja sen kasvuedellytysten säilyttäminen on varmistettava sekä rakentamisen yhteydessä että sen jälkeen. Alueille ei saa sijoittaa rakennuksia.
s-1	ALUEEN OSA, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä
YK	MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ ALUE ON TARKOITETTU ASEMAKAAVA-ALUEEN RAKENNUSPAIKKOJEN YHTEISKÄYTTÖÖN.
mk	OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAURA
pv1	POHJAVESIALUEEN RAJA
Z	OHJEELLINEN SÄHKÖJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennukset, autopaikat, tiet ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain yhtenäisiä ryhmiä, jossa on sama ulkoseinän päämateriaali ja värisävy. Kattokaltevuuksien, katon muodon ja katemateriaalin on oltava kortteleittain yhtenäinen.

Rakennusten ulkoseinän päämateriaalina on puu joko luonnonvärisenä tai tummansävyiseksi käsiteltynä. Vesikatteena ei sallita kirkasvärisiä tai kiiltäviä katemateriaaleja.

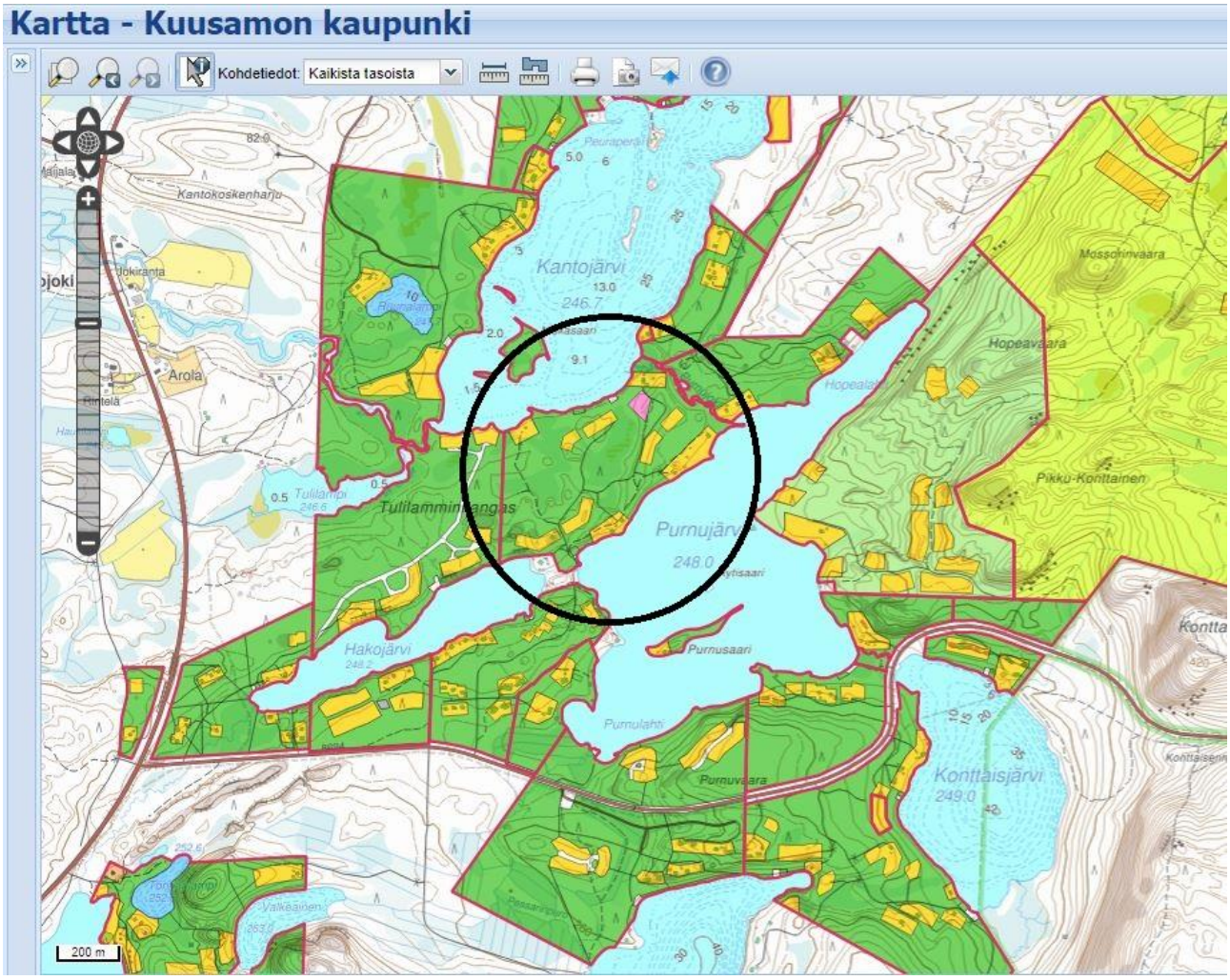
Asemakaava-alueella käyttövesi hankitaan yleisestä vesijohtoverkosta tai omasta kaivosta.

Jätevedet tulee johtaa yleiseen jätevesiverkostoon. Rakennukset on liitettävä viemäriverkostoon. Rakentamista ei sallita liman viemäriliittymää.

Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden tulee olla vähintään korkeudella MW + 0,7 m.

KUUSAMO RUKAJÄRVEN KYLÄ ULLANMAAN ASEMAKAAVA 1:2000 KORTTELIT 1-10	Kuusamo 19.12.2002 Timo Ronkainen Dipl.ins RIL
INSINÖÖRITOIMISTO RONKAINEN OY 93600 KUUSAMO	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 18. 03 20 02

Rukan lähellä ja etenkin muutettavan alueen ympärillä on suuri määrä ranta-asemakaavoja. Niiden sisältö on esitetty oheisella kartalla.



Kuva 25 Lähialueen ranta-asemakaavatilanne, muutettava kaava mustan ympyrän sisällä (Kuva: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä, 25.4.2021)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt **rakennusjärjestyksen** 11.12.2017 § 65.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:2000. Kartta on laadittu alun perin 2000 – luvun alussa. Kartta on täydennetty uusien kiinteistörajojen, rakennusten, teiden jne osalta 2021. Täydennyksen maastotarkistus on tehty 1.9.2021 ja kartta on hyväksytty 16.9.2021 maankäyttöinsinööri Minna Takalon päätöksellä 13/2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Rantakaava on ollut vahvistettuna lähes kaksikymmentä vuotta. Se on toteutunut osittain. Nyt alueella on tehty kiinteistökauppoja ja ennen alueen jatkototeuttamista on kaava tarkoitus laittaa ajan tasalle. Kuusamon ja Rukan alueen rakennusoikeuksia on korotettu, mikä on tarkoituksenmukaista tehdä myös tällä alueella. Kaksi rakennuspaikkaa muutetaan pysyvän asumisen paikoiksi, mitä ei voida tehdä poikkeamisluvilla.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen lähti liikkeelle yhden maanomistajan aloitteesta v. 2021 alussa. Myös muissa lähialueen kaavoissa on vireillä muutoksia. Ennen työn aloittamista kysyttiin kaikkien maanomistajien näkemykset kaavan sisällöstä. Muutoksen vireille tulosta tiedotettiin 3.6.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä em. päivästä 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
  - Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset
    - Alakitkan paliskunta

4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 26.4.2021 ja se on nähtävillä 3.6.2021 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn aikana.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- alustavat muutosta koskeva neuvottelu kaupungin (Pekka Räisänen), muutosalueen suurimman osan omistavan ja kaavoittajan (Kimmo Mustonen) välillä Teamsin välityksellä 30.3.2021. Myös muulloin on asiasta keskusteltu

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita, joten virallisia neuvotteluja ei tarvitse pitää. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olon eri vaiheissa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008. 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	Kaavanmuutoksella ei muuteta kaavan rakennetta ja tonttimääriä. Alueelle kaavoitetaan muutamia rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen tahoille, joiden työskentely liittyy luontoon tai Rukalle. Alueen lähellä on huomattavasti loma- ja matkailurakennuksia sekä niitä palvelevia reittejä ja palveluja. Tavoitteeseen ei ole merkittävää vaikutusta
Tehokas liikennejärjestelmä	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet lähes kaikille rakennuspaikoille. Teitä on ajoittain parannettava. Muutos ei vaikuta järjestelmiin merkittävästi. Yleisten teiden ja alueen omien teiden kapasiteetti riittää myös hieman lisääntyvälle liikenteelle. Mahdolliset liittymälupien muutokset haetaan rakennuslupien yhteydessä. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Hieman melua aiheutuu lähialueen teistä, kelkkailusta ja veneilystä järvillä sekä reittien kunnostuksesta. Muita häiriötekijöitä ei ole. Jätevesien käsittely hoidetaan nykyisten määräysten mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Pienilmasto on erinomaista havupuuston ja vähäisten saasteiden ansiosta. Tavoitetta edistetään
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä tai rakennusperintökohteita. Löydetyt muinaisjäännökset on otettu huomioon. Luontoarvoiltaan merkittävät alueet otetaan 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 alue on pääasiassa osoitettu lomarakentamista ja matkailua palvelevaan toimintaan. Maakuntakaavoituksessa Rukan ja Kuusamon matkailukaupungin luominen on tullut uutena ajatuksena mukaan. Vaihemaakuntakaavoitus ei ole johtamassa muutoksiin.

Rukan **1. osayleiskaavassa** alue oli loma- ja matkailutoimintaan tarkoitettu. Uudessa Rukan osayleiskaavassa rakentamista pyritään entisestään keskittämään Rukan ydinalueelle, mihin tavoitteeseen myös tekeillä olevan kaavan rakentaminen hyvin sopeutuu. Myös Kuusamo-Ruka matkailualueen osayleiskaava ja Kuusamon strateginen yleiskaava tukevat alueen loma- ja matkailukäyttöä.

Kaupungilla ei ole erikseen alueelle annettuja tavoitteita. Kaavan sisältöä ja mitoitusta on käsitelty monissa neuvotteluissa ja keskusteluissa työn aikana.

Ranta-asemakaava pyritään muuttamaan siten, että kaava olisi entistä toteuttamiskelpoisempi. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeudet ovat varsin pieniä eivätkä mahdollista tarkoituksenmukaisten lomayksiköiden syntymistä. Muutamia rakennuspaikkoja muutetaan pysyvään asumiseen, mikä vähentää myös ilkivallan syntymistä muillakin rakennuspaikoilla. Alueella voidaan yhdistää kesäaikaisen käytön mahdollisuudet ja samalla lisätä talviaikaista käyttöä mm. moottorikelkka-, hiihto-, koiravaljakko- yms. reittien kauttakulkukohteena.

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 yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja ja mitoitusta sekä vertailtu niiden vaikutuksia. Tässä yhteydessä ei varsinaisia vaihtoehtoja ole laadittu, koska kaavan rakenne pysyy ennallaan. Muutamien rakennuspaikkojen sijaintia muutetaan paremman toteutumisen mahdollistavaksi. Rakennusoikeus lisääntyy jonkin verran Kuusamon yleiskaavan ja Rukan yleisen kehityksen mukaisesti. Muutosalueella huomioidaan maanomistajien toiveet ja tavoitteet kaavan sisällölle.



Kuva 26 Korttelien 3 ja 4 välistä aluetta

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kaupungin ja maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen, aiemman ranta-asemakaavoituksen sekä yleiskaavoituksen perusteella päädyttiin esillä olleeseen ratkaisuun.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutosalueella rakentamisen kerrosala lisääntyy mutta rakennuspaikkojen määrä pysyy ennallaan. Olemassa olevat tie-, vesi-, viemäri- ja sähköinvestoinnit voidaan hyödyntää. Toteutumattomille alueille on tehtävä hieman uutta tiestöä.

Rakentaminen liittyy olevaan lähistön matkailutoimintaan, asutukseen, loma-asutukseen ja Rukan matkailupalveluihin ja tukee osaltaan pysyvän asutuksen säilymistä ja lisääntymistä lähialueella. Alue on reittien ja sijaintinsa puolesta erinomaisesti liittyneenä Rukan ydinalueeseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman alueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia, mutta hyvin rajoitetuissa kohdissa. Tärkeimmät ja maisemallisesti merkittävimmät kohteet ja maaston muodot jäävät koskemattomiksi. Vesistöön ei ole vaikutuksia, koska vesihuolto hoidetaan viranomaisten vaatimuksia vastaavasti ja rakentaminen liittyy yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen tulee pääasiassa irti rantaviivasta. Rakentavien yritysten ja yksityisten imago jo edellyttää, että ympäristöasioihin kiinnitetään erityistä huomiota. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä, kuten valokuvista selviää. Puusto on mäntyvaltaista ja edellyttää sen varovaista uusimista valoisuuden lisäämiseksi ja riukuuntumisen ehkäisemiseksi. Alue on pohjavesialuetta.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueilla ei ole merkittävää kasvillisuutta. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen jälkeen tie-, pysäköinti- yms. alueita lukuun ottamatta kuntta palautetaan alueelle tai muutoin huolehditaan kasvillisuuden palautumisesta.

Kaava-alueen lähivesistöt ovat pieniä ja maaston pinnanmuodostus vaihtelevaa, joten rakentaminen vaikuttaa varsin vähän kaukomaisemiin. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu, mutta koska ympäristö on jo aiemman rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentaminen tulee suurimmalta osaltaan irti rantaviivasta. Rakentamisen sopeutumiseen maisemaan kiinnitetään rakennus- ja tiesuunnittelussa erityistä huomiota. Alue on Rukan vilkkaan matkailukeskuksen ydinalueen välittömässä läheisyydessä.

Vaikutukset talouteen

Ulkoinen tiestö on toteutettu alueella. Alueen sisäinen tiestö on rakennettu osittain. Sähköhuolto kaapeloituna on helposti toteutettavissa koko alueelle. Vesihuolto toteutetaan liittymällä vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria ylimääräisiä kustannuksia. Korkeatasoinen ja laaja rakentaminen vaatii joka tapauksessa omat kulunsa.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon. Terveysriskejä ei aiheudu. Ulkoinen tiestö on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Sisäistä tiestöä on parannettava ja lisättävä jonkin verran rakentamisen edistymisen mukaan. Tiestö to-

teutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä.

Rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutokset ja rakennusoikeuden lisäykset aiheuttavat alueen liikennemääriin vähäistä lisäystä. Huomioiden Virkkulantiehen liittyvän tien varrella jo oleva loma- ja matkailurakentaminen, lisäys on erittäin pieni. Pysyvän asumisen toteutuessa haetaan liittymän käyttötarkoituksen muutos.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus vähenee hieman kaavan toteuduttua, ei kuitenkaan merkittävästi. Alue on jo ennestään ollut rakennettua loma- ja matkailualuetta. Kulkeminen on syytä ohjata oleville poluille, reiteille ja linja-aukoille, koska alueen luonto ei kestä hallitsematonta laajaa kulutusta.

Vesillä liikkuvien maihinnousumahdollisuudet eivät muutu. Vapaan rantaviivan osuus ei muutoksen johdosta pienene. Kantojärvellä, Hakojärvellä tai Purnujärvellä ei niiden pienestä koosta johtuen juuri ole ulkopuolista liikkumista.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen, rakennusten ja alueiden kunnossapito sekä matkailuyritykset tarjoavat alueelle työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat myönteisiä. Alue on joka tapauksessa vilkkaan Rukan matkailukeskuksen läheisyydessä.

Vaikutukset kulttuuriin

Alue on jo kaavoitettu ja osittain rakentunut. Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueelta löytyneet muinaismuisto- ja luontokohteet on kaavassa otettu huomioon.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-2.7.2021. Mielipiteiden ja lausuntojen osalta Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta totesi 22.9.2021 § 114 seuraavaa:

Mielipide 1: Kiinteistön Purnu 305-416-31-8 omistaja 26.6.2021 vastustaa korttelin nro 12sijaintia. Uudet loma-asuntokorttelit ovat huomattavasti lähempänä rantaa ja kyseinen ranta on lähes viimeinen rakentamaton luonnontilainen alue Purnujärven rannassa. Miten voidaan taata, ettei kortteli 12 aiheuta kohtuutonta rajoitusta tai haittaa kiinteistön 305-416-31-8 käytölle tulevaisuudessa?

Vastine: Kortteli nro 12 poistetaan kaavaehdotuksessa ja tontit siirretään kaavamuutoksen alueella siten, että vapaan rantaviivan määrä ei vähene.

Mielipide 2: Kiinteistön Purnunperä 305-416-31-97 omistaja 30.6.2021 vastustaa korttelin nro 12 sijaintia.

Vastine: Kortteli nro 12 poistetaan kaavaehdotuksessa ja tontit siirretään kaavamuutoksen alueella siten, että vapaan rantaviivan määrä ei vähene.

Mielipide 3: Kiinteistön Huvikumpu 305-416-31-13 osaomistajat 29.6.2021 vastustavat korttelin nro 12 sijaintia.

Vastine: Kortteli nro 12 poistetaan kaavaehdotuksessa ja tontit siirretään kaavamuutoksen alueella siten, että vapaan rantaviivan määrä ei vähene.

Mielipide 4: Kiinteistön Kuukkeli 305-416-31-14 omistaja esittää, että pysytään voimassa olevassa kaavassa. Venevalkama (LV) ja uimaranta (VV) on yhdistetty ja pienennetty Purnujärven rannassa, joka lisääpainetta uimiseen ja veneiden käyttöön mielipiteen esittäjän maalla. Kortteli nro 13 lisää alueen rantarakentamista, jolloin alueen viihtyvyys tulee kärsimään.

Vastine: Venevalkamaa ja uimarantaa (LV/VV) kasvatetaan pohjoiseen päin kaavaehdotukseen. Kortteli nro 13 poistetaan ja tontti siirretään korttelin nro 1 yhteyteen.

Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus 23.6.2021 toteaa, että luontoselvityksen täydennys tulee tarvittaessa tehdä lähinnä niiltä uusilta alueilta mihin kohdistuu rakentamista. Maisemakuvaus ja kaavan vaikutus maisemaan tulee lisätä kaavaselostukseen. Pohjavesialueen rajaus sekä alueen keskellä oleva luonnontilaisen suon luo-merkintä puuttuu kaavakartalta. Vesi- ja viemäriverkoston kaavamerkintä puuttuu. Ajoyhteys Kantojärven uimaranta/venevalkamalle (LV/VV) puuttuu. Liittymälupa yleiselle Virkkulantielle tulee päivittää vastaamaan muuttuvia käyttötarkoituksia.

Vastine: Luontoselvityksen täydennys tulee tehdä ja sen vaikutukset tulee esittää kaavaehdotuksessa. Kaavaselostusta pitää täydentää maisemakuvauksilla. Pohjavesialueen raja sekä metsälain 10§:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö tulee merkitä kaavaehdotukseen. Vesi- ja viemäriverkoston sijainti on pohjakarttamerkintä, joten sitä ei osoiteta kaavamerkinnöissä. Puuttuva ajoyhteys merkitään ohjeellisena. Liittymäluvan käyttötarkoituksen muutos yleiselle tielle pitää hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Pohjois-Pohjanmaan museo 28.6.2021 toteaa, että suunnittelualueen tunnetut muinaismuistokohteet tulee kunnoltaan tarkistaa sekä tehdä maastoselvitys mahdollisten uusien kohteiden osalta.

Vastine: Alueella tulee tehdä arkeologinen maastoselvitys ennen kaavaehdotuksen laittamista nähtäville ja mahdolliset uudet muinaismuistot esitetään kaavakartalla pääsääntöisesti viheralueille.

Caruna Oy 28.6.2021 esittää puistomuuntamon paikan varausta viheralueelle (VR/yk).

Vastine: Puistomuuntamon aluevaraus tulee esittää kaavaehdotuksessa.

Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta 14.5.2021 toteaa, että vesi- ja viemäriverkoston runkolinjat on pääosin alueelle rakennettu.

Vastine: Rakentamis -ja verkostoihin liittymissopimukset ovat maanomistajien ja EVO:n välisiä.

Kortteli 12 on poistettu kaavasta. Toinen tontti on siirretty korttelin 5 eteläpäähän. Se on kortteliin 4 menevän tien yläpuolella ja maasto-olot rajoittavat tulevan rakentamisen näkymistä järvelle. Toinen tontti on siirretty korttelin 10 itäpuolelle. Se on sisämaassa ja korttelin 4 takana kokonaan. Kortteli 13 on poistettu ja tontti palautettu kortteliin 1. Korttelia on muotoiltu, jotta sen länsipää ei jää harjanteen taakse. Muutoksilla ei käytännössä pienennetä vapaan rantaviivan määrää. Muut esitetyt korjaukset ja täydennykset on tehty kaavakarttaan ja -selostukseen.

Kaavaehdotus 24.1.2022 on laadittu em. mukaisesti. Ehdotus oli nähtävillä … 2022. Muistutuksia …. Lausunnoissa …...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevassa kaavassa on muutosalueen kortteleissa ja muilla alueilla pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

KORTTELI	KÄYTTÖT	PINTA-ALA	RAKOIKEUS
1	RA	6400	450
2	RA	6000	450
3	RA	7403	160
4	RA	14331	320
5	RA	4600	360
6	RA	5272	160
7	RA	3000	240
8	RA	4800	360
9	RA	6182	140
10	RA	3200	240
	VR/yk	249857	
	VV/yk	1554	
	LV/yk	942	
	ET	4551	

	318092	**2880**
RA	61188	2880
ET	4551	
VR/yk	249857	
VV/yk	1554	
LV/yk	942	
	318092	**2880**

Kaavaluonnoksessa 10.5.2021 on muutosalueen kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

KORTTELI	KÄYTTÖT	PINTA-ALA	RAKOIKEUS
1	RA	4846	750
2	RA	3203	500
3	RA	7195	500
4	RA	15526	750
5	RA	4612	750
6	AO	6651	450
7	RA	2623	250
8	RA	5208	750
9	AO	6515	450
10	RA	3195	500
11	RA	1603	250
12	RA	2879	500
13	RA	2078	250
	VR/yk	247780	
		313914	**6650**

RA	52968	5750
AO	13166	900
VR/yk	247780	
	313914	**6650**

Vähäiset erot johtuvat raja-aineiston tarkkuuden parantumisesta etenkin Purnujoen varrella. Asiallista muutosta ei tapahdu.

Kaavaehdotuksessa 24.1.2022 oli muutosalueen kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

KORTTELI	KÄYTTÖT	PINTA-ALA	RAKOIKEUS
1	RA	8508	1000
2	RA	3203	500
3	RA	7195	500
4	RA	15526	750
5	RA	6217	1000
6	AO	6651	450
7	RA	2623	250
8	RA	6007	750
9	AO	6515	450

10	RA	6146	750
11	RA	2001	250
	VR/yk	243322	
		313914	**6650**

RA	57426	5750
AO	13166	900
VR/yk	243322	
	313914	**6650**

Kaavan aluetehokkuus on luonnoksessa ja ehdotuksessa e=0.021 kaikki rakennusoikeus huomioiden.

Kaava-alueeseen kuuluu muuntamatonta rantaviivaa Kantojärvellä 600 m, Hakojärvellä n. 90 m ja Purnujärvellä n. 870 m eli yhteensä n. 1560 m. Muunnettu määrä on n. 1500 m. Lisäksi Purnujoen vartta on n. 530 m, joka muunnettuna on n. 265 m. Kaavaluonnoksessa on Kantojärvellä 2 omarantaista tonttia ja Purnujärvellä 5 omarantaista tonttia. Määrä on käytännössä pysynyt ennallaan, koska kortteliin 3 oli sallittu 3 loma-asuntoa ja toisaalta määräysten mukaan yhdessä lomarakennuksessa saa olla vain 2 loma-asuntoa. Erillisiä lomayksiköitä on täten sallittu 2 kpl ja ne on ollut mahdollista sijoittaa n. 160 m pitkälle rantaosuudelle. Yhteisrantaisia tontteja on voimassa olevassa kaavassa ja luonnoksessa 18 kpl. Suurin osa pysyy täysin ennallaan. Muutokset on selitetty aiemmin. Ehdotuksessa määrät pysyivät luonnoksen mukaisina.

5.1.2 Palvelut

Rukan erittäin monipuoliset palvelut ovat lähellä aluetta, joten alueelle ei ole tarpeen sijoittaa palveluja vähäistä avain- ja kiinteistöhuoltoa, kahvilaa tms. lukuun ottamatta. Niiden määrä on niin vähäinen, ettei se vaadi erityistä kaavamerkintää eikä tarve ole välttämätön.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

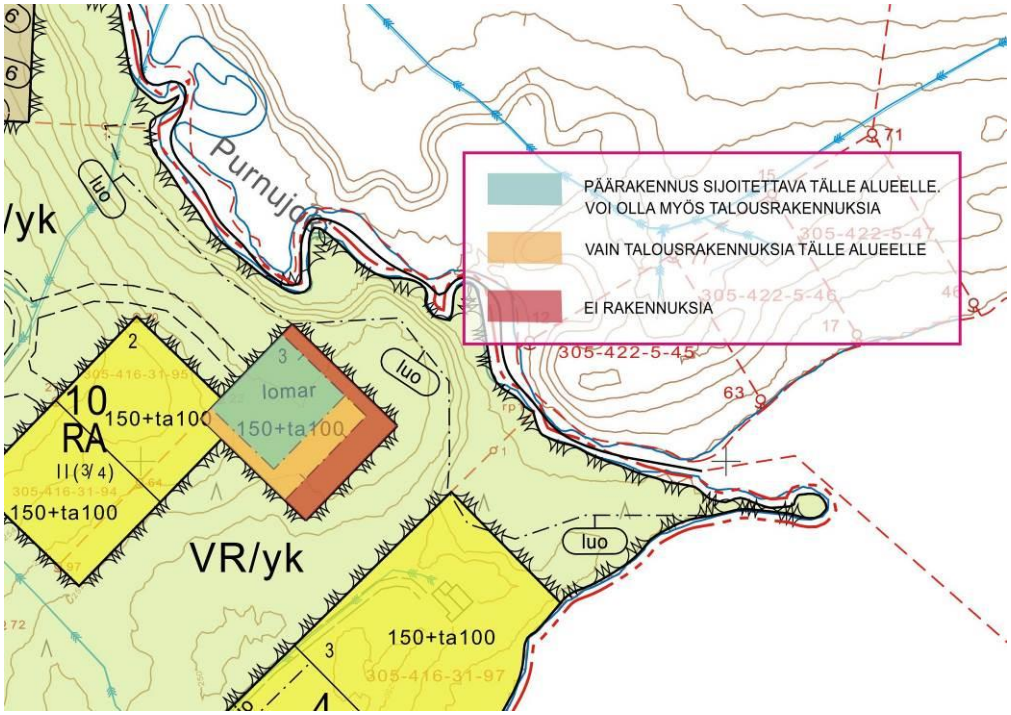
Muutoksen johdosta ympäristön laatu voi parantua, koska rakentaminen myötä alueen hoito saadaan koskemaan koko aluetta, reitit voidaan toteuttaa taloudellisemmin, rakennuksille voidaan etsiä luonnon ja kasvillisuuden piirteet parhaiten huomioon ottavat paikat rakennuspaikkojen koon kasvaessa jne. Luonnon merkittävimmät piirteet ja alueet kuten esim. Purnujoen alatasanne jäävät joka tapauksessa rakentamisen ulkopuolelle. Kaavatöiden yhteydessä on luontokohteet inventoitu ja ne voidaan ottaa huomioon.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Korttelit pysyvät pääasiassa paikoillaan. Käyttötarkoituksia muutetaan nykyisiä tarpeita vastaaviksi. Pieniä muutoksia sijaintiin ja rajoihin tehdään. Rantaan ei lisätä rakennuspaikkoja. Kaksi rakennuspaikkaa muuttuu pysyvän asumisen paikoiksi. Tilastotiedot selviävät edellä olevista taulukoista ja tilastolomakkeelta.

Kortteliin 10 sijoitetun uuden rakennuspaikan 10 osalta on lähimaanomistajien kesken sovittu, että rakentamisen sijoittelua rajoitetaan ja ohjataan muita rakennuspaikkoja enemmän. Oheisessa kuvassa on kaavamääräysten tarkoitusta selvennetty väreillä.



Kuva 27 Korttelin 10 rakennusrajamääräysten selvennöspiirros

5.3.2. Muut alueet

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet on merkitty retkeilyalueiksi (VR/yk) aiemman kaavan mukaisesti. Niille saadaan sijoittaa ulkoilureittejä ja niitä palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita. Venevalkamat ja uimarannat on merkitty ohjeellisilla merkinnöillä. Kulkuyhteydet on merkitty myös ohjeellisilla merkinnöillä aiemman kaavan tapaan, jolloin niille voidaan maastossa etsiä parhaat paikat. Kortteleissa 3 ja 4 on kulkuyhteydet merkitty sitovalla ajo -merkinnällä

Virkistysalueiden metsien käsittelylle on annettu tiukat määräykset. Etenkin rantaalueilla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta välttämätön puuston kaataminen.

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. Kelkkailun lisääntyminen saattaa aiheuttaa vähäistä melua, mutta ohjattuna ja reiteillä pysyvänä vaikutus on vähäistä. Yleisiä reittejä ei ole alueen välittömässä läheisyydessä.

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

Kaavatiet on nimetty opastuksen helpottamiseksi. Nimistö on laadittu alueen aiemman kaavan nimistöä hyödyntäen. Kaupunki nimeää tarvittaessa tiestöä laajemmin.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu koko aluetta koskevana. Ohessa on kaavaluonnos ja kaavaehdotus ortokuvalla esitettynä. Tehdyt muutokset selviävät niistä.



Kuva 28 Kaavaluonnos 10.5.2021 ortokuvalla (Ortokuva: Maanmittauslaitos, avointen aineistojen latauspalvelu)



Kuva 29 Kaavaehdotus 24.1.2022 ortokuvalla (Ortokuva: Maanmittauslaitos, avointen aineistojen latauspalvelu)

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asunto- ja lomarakennustonttien osalta rakentamistarpeita on alueella välittömästi. Alue on ominaisuuksiltaan erittäin hyvin pysyvään asumiseen ja lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta, joten toteutus on varsin nopeaa. Alueen sijainti matkailukeskuksen läheisyydessä on erinomainen. 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, 10.5.2021(luonnos), 24.1.2022(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**305 Kuusamo**	Täyttämispvm	**16.01.2022**
Kaavan nimi	**ULLANMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	**24.01.2022**
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	**03.06.2021**
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**31,3914**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	**-0,4178**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**31,8092**

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	**2,09**			
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	**7**	Ei-omarantaiset	**18**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	**5**	Ei-omarantaiset	**18**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,3914**	**100,0**	**6650**	**0,02**	**-0,4178**	**3770**
A yhteensä	1,3166	4,2	900	0,07	1,3166	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,3322	77,5			-0,8089	
R yhteensä	5,7426	18,3	5750	0,10	-0,3762	2870
L yhteensä					-0,0942	
E yhteensä					-0,4551	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,3914**	**100,0**	**6650**	**0,02**	**-0,4178**	**3770**
A yhteensä	1,3166	4,2	900	0,07	1,3166	900
AO	1,3166	100,0	900	0,07	1,3166	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,3322	77,5			-0,8089	
VR	24,3322	100,0			-0,6535	
VV					-0,1554	
R yhteensä	5,7426	18,3	5750	0,10	-0,3762	2870
RA	5,7426	100,0	5750	0,10	-0,3762	2870
L yhteensä					-0,0942	
LV					-0,0942	
E yhteensä					-0,4551	
ET					-0,4551	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

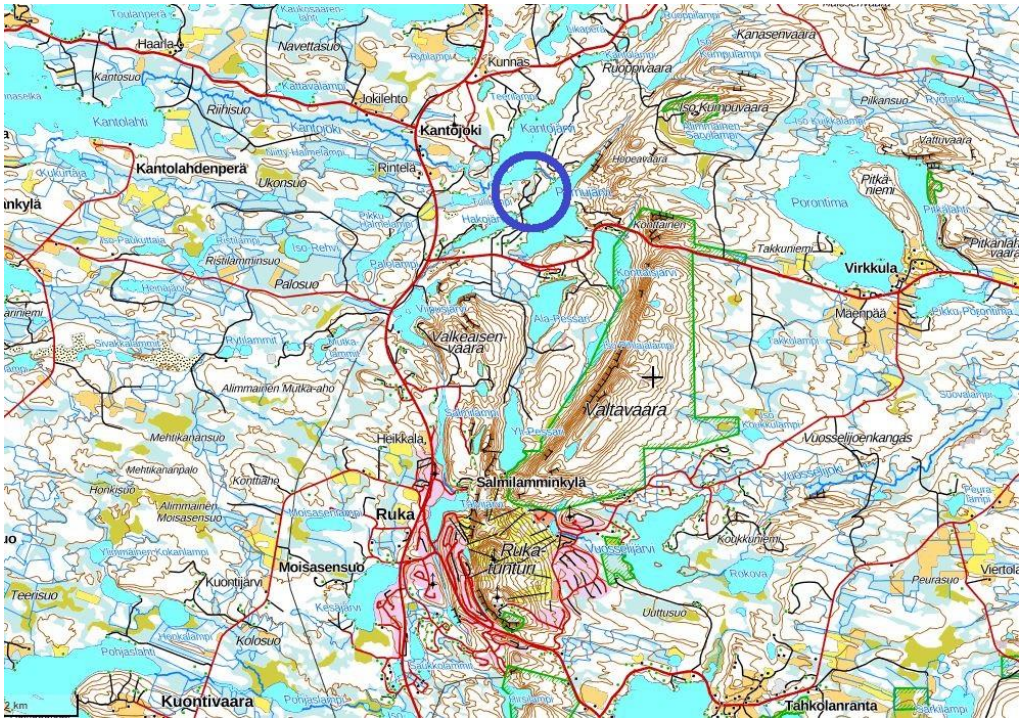
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

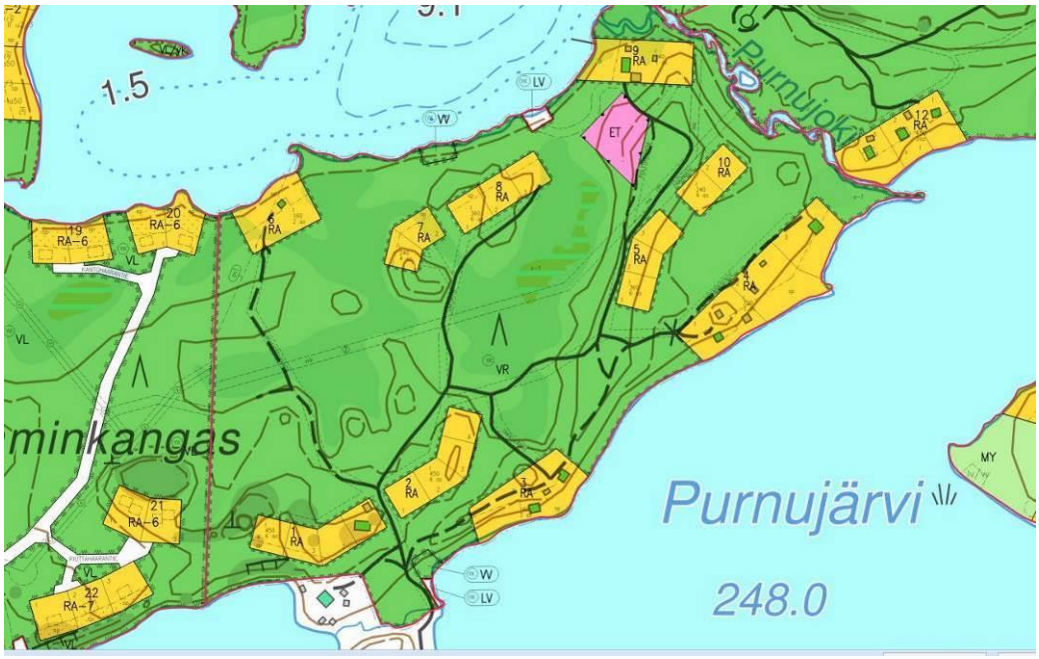
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

ULLANMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
KUUSAMON KAUPUNKI

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

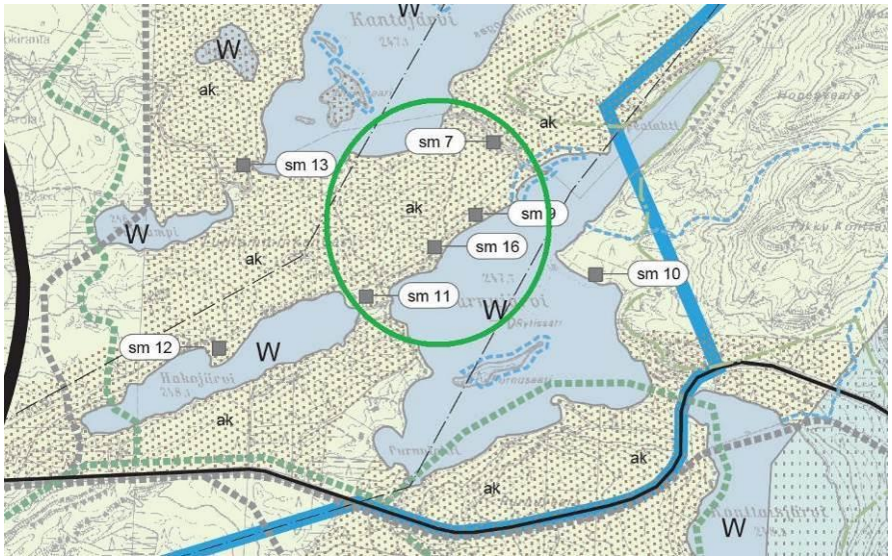
Työn tarkoituksena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten, että rakennusoikeudet ja kaavamääräykset vastaavat tämän hetken vaatimuksia ja Kuusamon yleiskaavan linjauksia. Rakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan. Sijaintiin tehdään pieniä muutoksia ja kaksi rakennuspaikkaa muutetaan pysyvään asumiseen. Rakennetut tiet, vesi- ja viemärilinjat, ladut yms. otetaan huomioon muutoksessa. Pohjakarttaa on laitettu ajan tasalle. Kohteen yleissijainti ja nykyinen kaava kaupungin ranta-asemakaavojen yhdistelmätiedoista on oheisilla kartoilla. Nykyinen ranta-asemakaava on hyväksytty Kuusamon kaupunginvaltuustossa 18.3.2002.





SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Rukan yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2004 § 4. Ote siitä on ohessa. Kohde on ak –aluetta eli jo voimassa olevaa asemakaava-aluetta. Alue on pohjavesialueen sisällä (pistekatkoviiva). Alueella on tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (sm)



Koko Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 ja 13.12.2016. Tämä yleiskaava ei koske tarkempia yleiskaavoja, kuten esim. Rukan yleiskaavaa.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2003, vahvistettu Ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 25.8.2006. 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin valtuustossa 7.12.2016. 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018.

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue lähistöineen. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla Kantojärven, Hakojärven, Purnujärven ja muiden lähivesistöjen rantojen tai lähiseudun muille maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, retkeilijöille, vesistössä liikkuville jne. Vaikutusalue rajautuu suhteellisen suppeaan alueeseen, koska hankkeella tehtävät muutokset ovat vähäisiä.

OSALLISET

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

Alakitkan paliskunta
luonto- ym. järjestöt, yhdistykset ja seurat

TIEDOTTAMINEN

Työn aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueiden maanomistajille, lehtikuulutuksella kaupungin päättämissä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään samalla nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla ja pyydetään lausunnot.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehotetaan olemaan yhteydessä. Kaavan vaikutusalue on varsin suppea, joten laajempi osallistuminen ja osallistaminen ei ole tarpeen.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja viranomaisten kanssa.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen
  - liikenteeseen
  - tekniseen huoltoon

- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien tarkempi inventointi tehdään tarvittaessa kaavoitustyön yhteydessä.
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöön, pohjaveteen
  - 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 ja muinaisjäännöksiin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Vaikutukset arvioidaan työn kuluessa sekä kaavoittajan, osallisten ja viranomaisten välisissä palavereissa. Työssä käytetään tarvittaessa asiantuntija-apua erityisesti luonnonoloihin, kasvillisuuteen, maisemaan ja muinaismuistoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa ja tarvittaessa muilla osasektoreilla.

VAIHTOEHDOT

Työ on hieman muutoksia voimassa olevaan kaavaan käsittävä ajantasaistus osittain jo rakennetulle alueelle. Vaihtoehtoja rakennuspaikkojen ja tiestön vähäisille siirroille tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa. Kaavatyön kuluessa käytävien neuvottelujen ja kuulemisten kautta edetään kohti lopullista vaihtoehtoa. Rakentamisalueet sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet, muinaismuistot ja tärkeimmät maisemakohdat säästyvät ja kunnallistekniikka voidaan toteuttaa taloudellisesti.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavaluonnoksen laatiminen, kaavaselostus, perusselvitykset. Kaavatyön vireille tulosta sekä osallistu-

mis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä. Pyydetään lausunnot.

3.6.-2.7.2021

Luonto- ja muinaismuistoselvitys, pohjakartan täydennys

06-08 / 2021

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, neuvottelut

08-12 / 2021

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti, esittelyt osallisille, viranomaisneuvottelu tarvittaessa

02-03 / 2022

Kaavan hyväksyminen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa

04-06 / 2022

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

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA:	Kimmo Mustonen DI (maanmittaus, YKS 124) kimmo.mustonen@kimmokaava.fi www.kimmokaava.fi	KimmoKaava Kitkantie 34 F 40 93600KUUSAMO	0400 703 521
KAUPUNKI:	Leavuokko Alavuotunki kaavoitusarkkitehti 040 825 5173 leavuokko.alavuotunki@kuusamo.fi	Pekka Räisänen kaavoitusteknikko 040 759 4218 pekka.raisanen@kuusamo.fi	Kuusamon kaupunki Kaiterantie 22 Maankäyttö 93600 KUUSAMO www.kuusamo.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

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

Kuusamossa, 26.4.2021, päivitetty viimeksi 24.1.2022

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen