

UUNIKULMA-KIVILAMPI ALUEEN Asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS (*luonnos*)



KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

17.6.2020

YHTEKL

Kaavaehdotus nähtävillä

KH

KV

Lainvoima

UUNIKULMA-KIVILAMPI ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee

Kuusamon kaupungin kortteleita 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 69, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250 sekä erityis-, vesi-, katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kuusamon kaupungin korttelit 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 69, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250 sekä erityis-, vesi-, katu-, liikenne- ja virkistysalueet sekä uudet korttelit 84, 85, 86, 234, 235, 236, 237.



Suunnittelun sijainti ja suurpiirteinen aluerajaus.

Kuusamo 11.2.2021

Kaavoittaja

Kimmo Kymäläinen



1	TIIVISTELMÄ	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö	5
2.1.3	Vesistöt ja vesitalous	5
2.1.4	Luonnonsuojelu.....	5
2.1.5	Rakennettu ympäristö.....	5
2.1.6	Maanomistus.....	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET....	6
3	TAVOITTEET	9
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	9
3.2	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
3.2.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
3.2.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	10
3.2.3	Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana.....	12
4	VAIHTOEHDOT	12
4.1	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	12
4.2	SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU	13
5.1	KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT.....	13
5.2	ALUEVARAUKSET	14
	Korttelialueet.....	14
	Muut alueet.....	16
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
5.3.1	Vaikutukset virkistykseen, liikuntaan ja matkailuun	18
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.3.4	Vaikutukset palveluihin ja yrityksiin	18
5.3.5	Vaikutukset liikenteeseen	18
5.3.6	Muut vaikutukset	19
5.4	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	19
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	20
6	TOTEUTUS.....	20
7	SUUNNITTELUVAIHEET	20

TILASTOLOMAKE (lisätään lopulliseen selostukseen)

LIITTEET

1. Asemakaavaluonnos kartta
2. Ote ajantasa-asemakaava kartasta
3. 11.2.2021 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Kivilammen alueen luontoselvitys 23.6.2005



1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen perustelut

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Rukan alueella on ilmennyt tarvetta uusille omakotitalotonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella mahdollisuuksia tiivistää Uunikulman aluetta vakituiseen asumiseen tarkoitettujen pientalotonttien lisäämiseksi. Kivilammella omakotitaloaluetta täydentävää kaavoittamista tullaan myös tarkastelemaan.

Kaavamuutoksessa selvitetään myös lomarakennustonttien käyttötarkoitustenmuutos mahdollisuuksia asumiseen Rukanriutan alueella. Lisäksi tutkitaan, onko asemakaavassa päivittämistarpeita.

Kaavaprosessi

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus vireilletulosta julkaistiin kunnallisissa ilmoituslehdissä 2.7.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.7.-31.7.2020.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 11.2.-12.3.2021 ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Toteuttaminen

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

Liite 1 asemakaavaluonnos kartta



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Uunikulman, Rukanriutan ja Kivilammen alueella, Rukan matkailukeskuksen lounaispuolella ja valtatie 5:n itäpuolella. Suunnittelualueelta on matkaa Rukan keskusaukiolle 0.5-2.5 kilometriä. Koko suunnittelualueen pinta-ala on alustavassa rajauksessa noin 115 ha. Alueen maankäyttöä ohjataan asemakaavalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Ruka tunturin välittömään läheisyyteen. Maisemaa hallitsee tunturit ja vaarat, sekä varsinkin Ruka tunturin rakennettu ympäristö. Suurin osa suunnittelualueesta sijoittuukin jo rakennetulle alueelle.

Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten kasvien esiintymiä tai metsälaissa mainittuja tärkeitä elinympäristöjä. Rakentamattomat lähivirkistysalueet Kivilammen alueella ovat variksenmarja-mustikkatyypin mäntyvaltaista talousmetsää. Uunikulman ja Rukanriutan alue on harvahkoa kuusikkoa tai männikköä. Alueella on myös kosteikkoja ja soita, jotka on pääosin ojitettu. Avoimia nevoja esiintyy Saukko- ja Kivilammen rannoilla. Vesistöistä alueella sijaitsevat Saukko- ja Kivilampi. Saukkolampeen laskeva puron varsi kuuluu soidensuojelualueeseen.

Rukan alueelle ominaista on suuret korkeuserot ja pinnan muodot, joita suunnittelualueella esiintyy. Alue sijoittuu kallioperältään Kuusamon liuskealueelle, joka on osa Svekokarelidien syvälle kulunutta vanhaa poimuvuoristoa. Kuusamon liuskealueella valtakivilajina on kvartsiitti. Kvartsiittialueilla maaperä on yleensä vähäravinteista. Paikoin kvartsiitissa esiintyy välikerroksina dolomiitteja, mikä näkyy ympäristöään selvästi rehevämpänä kasvillisuutena. Maaperä on moreenia ja soiden kohdalla turvetta.

2.1.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella sijaitsee Saukko- ja Kivilampi. Suunnittelualueen koillisosa sijoittuu Rukan pohjavesialueelle.

2.1.4 Luonnonsuojelu

Saukkolampeen laskeva puron varsi kuuluu valtioneuvoston hyväksymään Rukan soidensuojeluohjelmaan. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty suojelumerkinnällä.

2.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Rukan palveluiden läheisyydessä, jossa sijaitsevat kaupat, ravintolat ja matkailupalvelut. Rukalla on alakoulu ja päiväkotito, joihin on suunnittelualueelta matkaa noin 0,5-2,5 km. Alueelle on rakennettu kunnallistekniikan-, liikenne-, sähkö- ja teleliikenteen verkostot. Kadut ovat asfalttipintaisia ja valaistuja. Kävelyille ja pyöräilylle on varattu omat asfaltoidut reitit katujen varsiin. Rukan alueen



virkistysreitistöt kulkevat suunnittelualueen läpi tai lähellä. Rukan virkistyspalvelut ovat helposti saavutettavissa koko suunnittelualueen osalta.

Kivilammen ja Uunikulman alueet ovat pysyvän asumisen alueita. Kivilammella rakennuskanta koostuu alle 10 vuotta vanhoista omakotitaloista. Uunikulmalla vanhimmat omakotitalot ovat noin neljäkymmentä vuotta vanhoja. Uusimmat muutaman vuoden ikäisiä. Uunikulmalla on myös rivitaloja. Rukanriutan alue painottuu lomarakentamiseen. Lomarakennukset ovat omistajien omassa tai vuokraus käytössä, joten niiden käyttöaste vaihtelee sesongin mukaan. Rukanriutan rakennuskanta on uudehkoa.

Uunikulman asemakaavan mukaiset asuinrakentamisen tontit ovat toteutuneet. Alueella on vielä muutamia rakentamattomia lomarakennustontteja. Rukanriutan ja Kivilammen alueilla on vapaita lomarakennusten ja asuinrakennusten tontteja tarjolla.

2.1.6 Maanomistus

Kuusamon kaupunki omistaa maata Uunikulmalla ja Kivilammen alueella, sekä pienen alueen Rukanriutan alueelta. Muuten alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset

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

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

Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 1. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 1. vaiheen 2.12.2013 ja valtioneuvosto vahvistanut 23.11.2015. Maakuntakaavassa suunnittelualueen läpi kulkee merkintä; kevyen liikenteen yhteystarve Ruka – Kuusamo välille.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaihe

Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 2. vaiheen 7.12.2016. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu osin taajama tai kylä ruudukon alueelle. Kaavassa suunnittelualue on



matkailupalvelujen aluetta (RM).

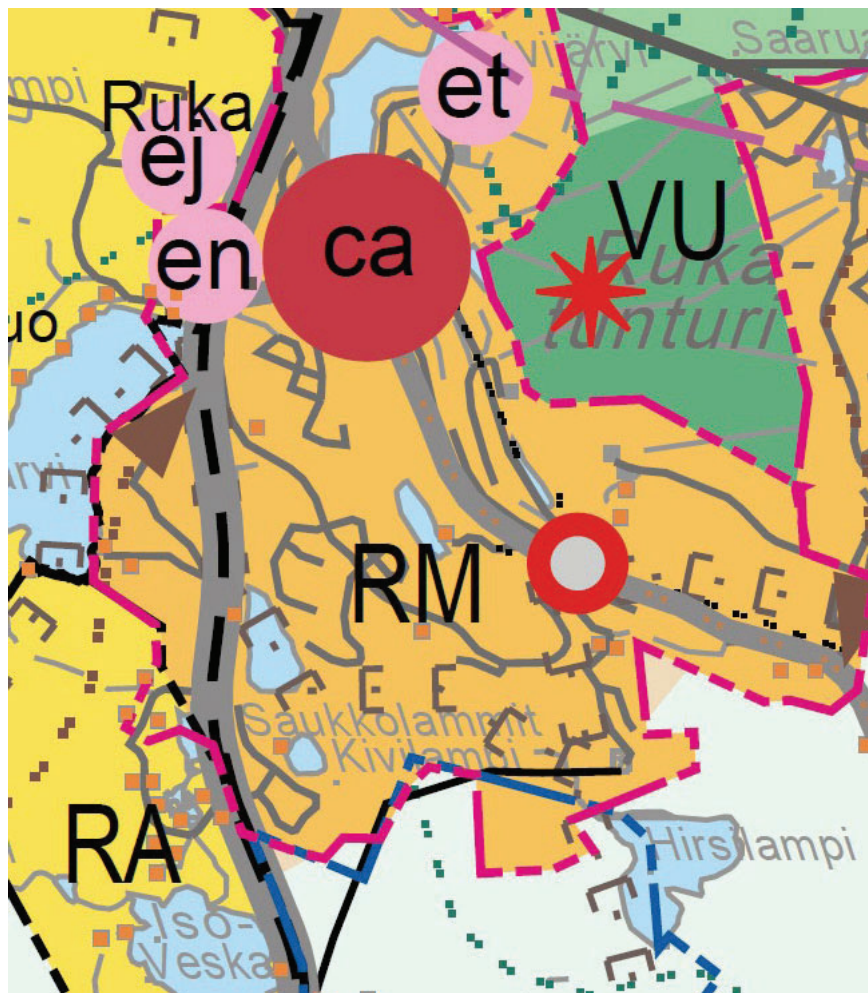
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 3. vaihe

Maakuntakaavan 3.vaihe on laadittu ja hyväksytty. Kaavasta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja valitus käsittely on käynnissä.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan Kuusamon matkailukaupunki rajauksen sisäpuolelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strateginen yleiskaava on tullut voimaan 27.6.2019. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen aluetta (RM) ja keskustatoimintojen alakeskus aluetta (ca). Suunnittelualueen koillisosa ylittää tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue merkinnän alueelle. Suunnittelualueen kaakkoisosa on merkitty luonnonsuojelualue merkinnällä.



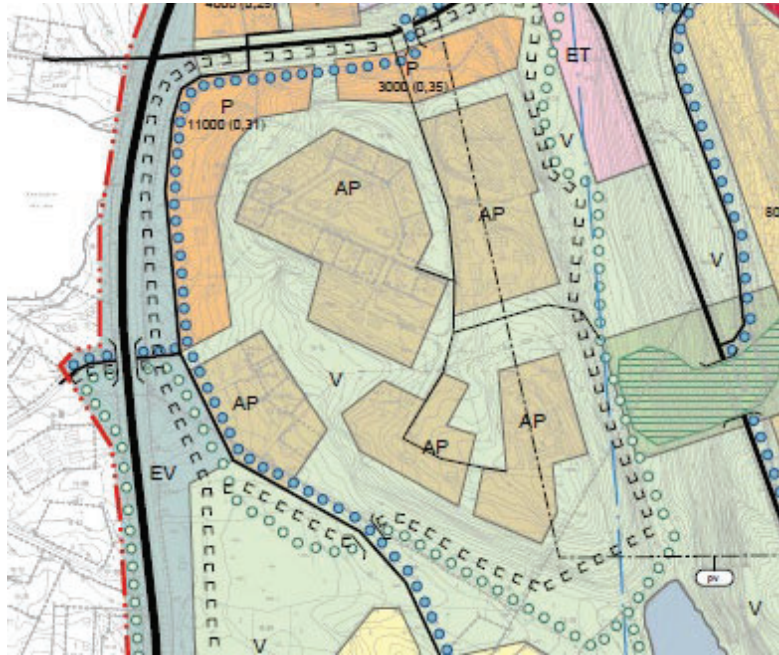
Ote Kuusamon strategisesta yleiskaavasta suunnittelualueelta

Osayleiskaava

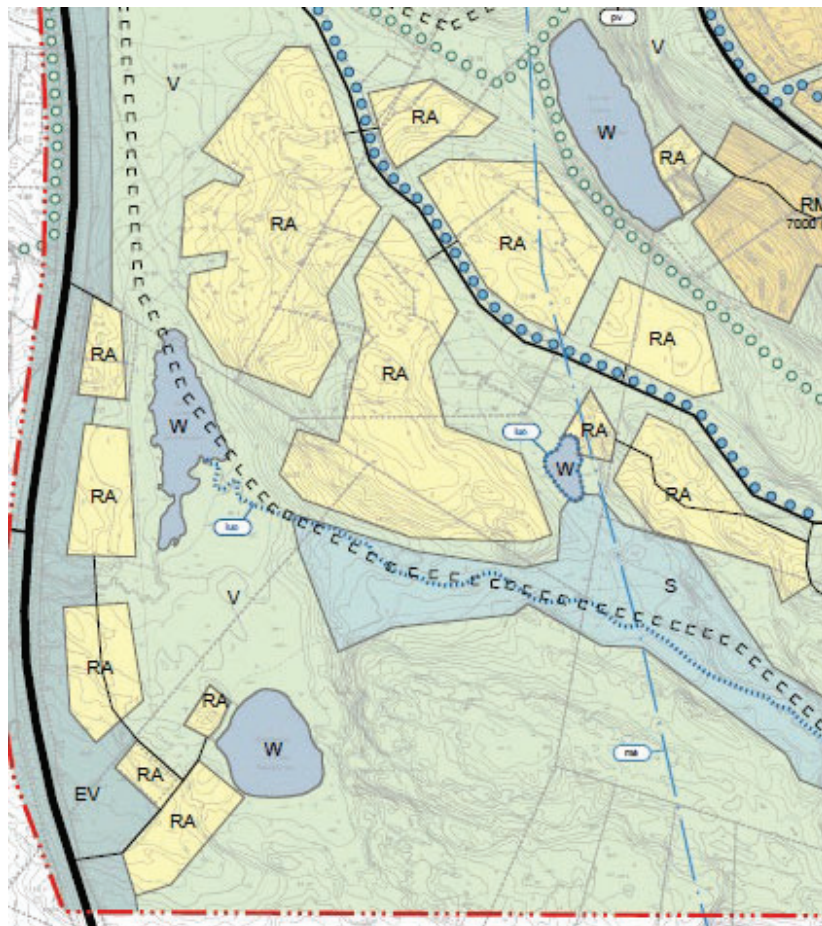
Rukan ydinalueen osayleiskaava on tullut voimaan 22.11.2007. Rukan ydinalueen osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kaavamerkinnöin; pientalovaltainen asuntoalue (AP), loma-asuntoalue (RA), virkistysalue (V), suojelualue (S), vesialue (W) ja ohjeellinen



kevyenliikenteen väylä merkintä sekä ohjeellinen moottorikelkkareitti tai ura merkintä.



Ote Rukan OYK:n kartasta suunnittelalueen pohjoisosasta



Ote Rukan OYK:n kartasta suunnittelalueen eteläosasta

Rukan ydinalueen osayleiskaavan uudistus on käynnistymässä talvella 2021.



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eriaikaan laadittuja asemakaavoja. Voimassa olevat kaava; Rukan asemakaava hyväksytty 18.3.2002, Rukan asemakaavan muutos korttelit 1, 4, 11, 19, 49–52 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet hyväksytty 21.6.2004. Rukan asemakaavan muutos kortteli 19 hyväksytty 13.11.2017, Rukan asemakaavan muutos Rukanriutta ja Plantinginharju hyväksytty 14.11.2016, Rukan asemakaavan muutos Kivilammen alue hyväksytty 26.3.2018.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu ainakin seuraavia kaavamerkintöjä; loma-asuntojen korttelialue (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), erillispientalojen korttelialue (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), leikkikenttä (VK), lähivirkistysalue (VL), puisto (VP), retkeily- ja ulkoilualue (VR), vesialue (W), suojaviheralue (EV). Ote voimassa olevasta asemakaavasta on mukana kaavaluonnoskartassa.

Rakennusjärjestys

Kuusamon kaupungin valtuusto on 11.12.2017 hyväksynyt rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 8.2.2018.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n rakennuskieltoa.

Kuusamon Strategiat

Asemakaavan muutosta ohjaa seuraavat Kuusamon kaupungin strategiat:

- Kaupunkistrategia on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2020.
- Maapoliittinen ohjelma 2012–2020 hyväksytty 17.9.2012

Päätökset ja selvitykset

- Kaavahankkeen käynnistyspäätös YHTEK ltk 19.2.2020 § 118
- Rukan asemakaavan muutos Kivilammelle, luontoselvitys 20.6.2005

Selvityksiä tehdään tarpeen mukaan, mikäli kaavahankkeen edetessä tarvetta niille ilmenee.

3 TAVOITTEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kuusamon kaupungin aloitteesta. Rukan matkailu jatkaa kasvuaan. Kasvu muodostaa uusia työpaikkoja alueelle ja työntekijät tarvitsevat asuntoja. Alueella on kysyntää lomarakentamisen ohella myös asuinrakentamiseen. Kuusamon kaupungin tavoitteena on lisätä suunnittelualueelle asuinrakentamiseen soveltuvia tontteja ja tutkia samalla voidaanko lomarakentamisen kortteleita muuttaa pysyvään asumiseen.



3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kuusamon kaupunkistrategia

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

Kaupunkiympäristöä ja maankäytön suunnittelua koskevia tavoitteita:

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

Maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikan tavoitteena on varmistaa yhdyskuntarakenteen kehittyminen kuntatalouden kannalta kestävällä tavalla ja järjestää asukkaille, matkailijoille ja yritystoiminnalle monipuolinen ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö.

3.2.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavan I-vaiheessa suunnittelualueen läpi on merkitty Ruka – Kuusamo kevyen liikenteen yhteystarve. Yhteystarve merkinnällä osoitetaan pitkän matkan kevyen liikenteen huomioiminen alueen sisäisten jalan kulun ja pyöräilyn reittien suunnittelussa.

Maakuntakaavan II-vaiheessa suunnittelualue on osoitettu kaavamerkinnällä matkailupalvelujen alue (RM). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sisältyy hotelli- ym. palveluja.

Maakuntakaavan III-vaiheessa suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan Kuusamon matkailukaupunki rajauksen sisäpuolelle. Merkinnällä osoitetaan Koillis-Suomen aluekeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena.



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

Maakuntakaavan merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen voidaan katsoa ilmentävän maakuntakaavan tavoitteita suunnittelualueen osalla. Kaavamerkinnästä johdetut suunnittelualueita koskevat tavoitteet ovat: edistää jalan ja pyöräilyn verkostojen toimivuutta ja Ruka – Kuusamon muodostaman kaksoiskeskuksen kehittymistä.

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kuusamon strateginen yleiskaava

Kuusamon strategisen yleiskaavan laatimisen keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella Kuusamon maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla yhtenä kokonaisuutena ja siten hallita paremmin kaupungin kehittymistä vetovoimaiseksi, kilpailukykyiseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alakeskus alueeksi (Ruka matkailukaupunki) ja matkailupalvelujen alueeksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa Rukan matkailukaupunki aluetta kehitetään siten, että se palvelee monipuolisesti asukkaita ja kansainvälisiä matkailijoita. Alueelle saa sijoittaa kaupallisia- ja matkailupalveluyrityksiä, ei kuitenkaan seudullisiksi luettavia kaupan suuryksiköitä. Alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa on parannettava niiden välisiä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksiä.

Matkailupalvelujen alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota kevyen liikenteen toimintaedellytysten parantamiseen ja sujuvien yhteyksien luomiseen ympäröiviin virkistyspalveluihin ja luontoon sekä korkeatasoisen maisema- ja ympäristökuvan luomiseen. Alueen joukkoliikennedyhteyksiä on kehitettävä siten, että alue on hyvin saavutettavissa lentotietse ja linja-autolla. Alueelta on hyvät yhteydet muihin Koillis-Suomen merkittäviin matkailukohteisiin.

Asemakaavahanke on strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Rukan ydinalueen osayleiskaava

Osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Uunikulman alueelle kaavoitetaan omakoti- ja rivitaloja. Rukanriutan ja Kivilammen alueet on osayleiskaavassa varattu lomarakentamiseen. Kaavamuutoksella tutkitaan, voidaanko niille alueille sijoittaa myös pysyvää asumista.

Asemakaavan muutos on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutos kohdistuu pääosin vakiintuneeseen toimintaympäristöön. Laadittavassa kaavamuutoksessa on huomioitava muun muassa:



- Alueella jo olevat asuin- ja lomarakennukset
- Alueen toiminnot ja palvelut
- Pyöräily ja jalankulku
- Virkistysreitistöt
- Liikenne ja liikkuminen
- Rukan kehittyminen

Alueella olevien palvelujen sijoittuminen, rakennettu infra ja alueiden käyttötarkoitus ohjaavat kaavan tavoitteita pysyvän asumisen sijoittamisen osalta.

3.2.3 Tavoitteiden tarkentuminen suunnittelun aikana

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat säilyneet samoina koko kaavaprosessin ajan.

4 VAIHTOEHDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä Rukanriutan, Uunikulman ja Kivilammen alueelle tehtiin kysely lomarakennusten omistajille. Kyselyssä tiedusteltiin halukkuutta lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen seuraavan 3-6 vuoden aikana. Kyselyyn vastanneista 24 vastaajasta 54% oli tyytyväinen nykyiseen käyttötarkoitukseen ja 8% oli rakentamassa tontilleen lomarakennusta. Käyttötarkoituksen muutosta suunnitteli 29% vastanneista. Loput harkitsivat tontin tai loma-asunnon myyntiä. Kysely aineiston pohjalta laadittiin kaavamuutos vaihtoehdot suunnittelualueen maankäytön osalta. Vaihtoehtona oli jättää lomarakennustenalueet kokonaan lomarakentamiseen tai sijoittaa asumista ja lomarakentamista kortteleittain sekaisin. Lopuksi päädyttiin ratkaisuun, jossa asumisen ja lomarakentamisen alueita ei sekoiteta, vaan niille varataan omat erilliset alueensa.

Uunikulman ja Kivilammen alueille laadittiin asuinrakentamisen tiivistämisen osalta kaksi vaihtoehtoa, joista valittiin alueiden käytön osalta tehokkaammat vaihtoehdot.

Kaavan eri vaihtoehdot on tutkittu ennen kaavaluonnosta. Lisävaihtoehdoille ei ole lähtökohtaista tarvetta. Mahdolliset tavoitteiden tarkennukset ja vähäiset kaavaratkaisun muutokset voidaan toteuttaa kaavaprosessin aikana.

4.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Rukanriutan kaavavaihtoehto valittiin, koska alueelle suoritettun kyselyn sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella suurimmalla osalla lomarakennusten omistajista oli halukkuutta säilyttää alue vain lomarakennuskäytössä. Asuinrakentamiseen varataan alueet erikseen Uunikulman ja Kivilammen alueelle.

Uunikulman alueelle valittiin kokonaistaloudellisesti edullisempi ja tehokkaampi kaavavaihtoehto, joka mahdollistaa enemmän lisärakentamista alueelle. Uunikulman alueen tiivistämistä tukee alueen sijainti aivan Rukan palvelun läheisyydessä ja hyvä saavutettavuus jo toteutuneiden katujen sekä jalankulun ja pyöräilyn reittien



osalta. Uunikulman alue on nykyisinkin pääsääntöisesti vain asumiskäytössä ja alueella jäljellä olevaa rakentamiskelpoista aluetta halutaan hyödyntää asuinrakentamiseen.

Kivilammen alueen asemakaava ei ole toteutunut matkailua palelevien rakennusten korttelin 241 osalta. Alue osoitetaan omakotitalo asumiseen, jolla on kysyntää Rukan alueella. Tonttien sijoitteluun vaikuttaa niiden sijoittuminen maastoon ja hyvin rakennettaville alueille. Kivilammen alueelta on hyvät ja nopeat kulkuyhteydet Rukan palveluihin ja Rukan koululle.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviontisuunnitelman nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto ja seitsemän mielipidettä ne on huomioitu kaavaluonnoksen suunnittelussa varsinkin käyttötarkoituksen muutosten, sekä sähköverkon osalta.

4.2 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET

Laadittavaa asemakaavaehdotusta verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavaehdotukseen liitetään taulukko vertailusta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELU

5.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA YLEISPERUSTELUT

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

Uunikulman ja Kivilammen kaupungin omistamien alueiden tiivistäminen ja täydentäminen lähinnä asuinrakentamiseen. Kaavoitetaan uusia tontteja ja nostetaan rakennusoikeutta. Vastataan kasvavaan asuinrakennustonttien kysyntään Rukan alueella ja luodaan laadukasta elinympäristöä. Molemmat alueet sijoittuvat lähelle Rukan palveluja ja ne ovat hyvin saavutettavissa. Alueet liittyvät olemassa oleviin katuihin ja teknisenhuollon verkkoihin. Molemmat alueet ovat vakiintuneita asumisen alueita. Kaavaratkaisussa alueita kehitetään vahvasti asumiseen. Kaavaratkaisu toteutuessaan lisää suunnittelualueella asumista noin 100 henkilöllä. Kaavaratkaisulla jätetään tiivistämisestä huolimatta lähiviheralueita virkistykseen ja ulkoiluun. Omakotirakentaminen on varsinkin perheiden suosiossa. Kaavaratkaisu lisää alueelle päivähoito- ja kouluikäisiä. Kaavaratkaisu luo edellytyksiä päivähoito- ja koulupalvelujen säilymiseen alueella.

Loma- ja asuinrakentamisen sijoittuminen Rukanriutan alueella. Saadun palautteen perusteella sijoitetaan loma-asumisen ja asumisen alueet erilleen. Näin vältetään mahdolliset ongelmat, joita voisi seurata, jos alueella olisi sekaisin sijoitettuna asumista ja loma-asumista. Rukanriutan alue on vahvasti profiloitunut loma-asumisen alueena ja aluetta ei ole tarve muuttaa. Asuinrakentaminen sijoitetaan niille varatuille alueille.

Virkistysreittien sekä jalankulun ja pyöräilyn reittien tarkastelu ja alueen sisäisen liikkumisen parantaminen. Mahdollistetaan laadukas liikkuminen alueen sisällä jalan ja pyöräillen sekä palvelujen



helppo saavutettavuus. Varaudutaan katujärjestelyjen osalta Kivilammen asuinalueen laajentamiseen läheiseen kaupungin omistuksessa olevaan Kivivaaraan.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AO

Kortteli 15 kadun puoleinen rakennusala kavennetaan 5 metrin päähän katualueen rajasta. Muutos mahdollistaa rakennusten vapaamman sijoittelun tontille. Istutettava alueen osa kadun varrella kapenee. Tontille sijoitetut vesi- ja viemäriinjat merkitään johtorasite merkinnällä. Tonttia 5 laajennetaan 4 metriä itään. Tontin 5 asuinrakennus on rakennettu kiinni tontin rajaan. Levennettävä osa on otettu jo tontin käyttöön näin ollen kaavamuutoksella päivitetään olemassa oleva tilanne kaavaan. Kortteliin itä osaan muodostetaan yksi uusi tontti numero 6. Tontti muodostuu muuttamalla lähivirkistysaluetta (VL) erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Muodostuvan tontin koko ja muoto sekä rakennusoikeus ovat korttelin mitoituksen mukaisia. Korttelialueen laajennuksella hyödynnetään paremmin alueen infra ja tiivistetään kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli 84, joka muodostuu lähivirkistysalueesta (VL). Kortteli 84 osoitetaan erillispientalojen alueeksi (AO). Kortteliin sallitaan rakennettavaksi yksi asuntainen erillispientalo tonttia kohden, sekä tarpeelliset talousrakennukset. Korttelissa on kolme tonttia, joissa tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.20$ mukaan. Kortteliin kulku tapahtuu uuden rakennettavan kadun Talvipolun kautta.

Kaavamuutoksella muodostuu uudet korttelit 85 ja 86, jotka muodostuvat lähivirkistysalueesta (VL). Kortteli 85 ja 86 osoitetaan erillispientalojen alueeksi (AO). Kortteleihin sallitaan rakennettavaksi yksi tai kaksiasuntainen erillispientalo tonttia kohden, sekä tarpeelliset talousrakennukset. Korttelissa 85 on kolme tonttia ja korttelissa 86 neljä tonttia, joissa tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.20$ mukaan. Kortteleihin kulku tapahtuu uuden rakennettavan kadun Talvipolun kautta.

Kaavamuutoksella muodostuu uudet kortteli 234 ja 235, jotka muodostuvat matkailua palvelevien rakennusten korttelialueesta (RM) ja lähivirkistysalueesta (VL). Korttelien käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue. Kortteleihin sallitaan rakennettavaksi yksi asuntainen erillispientalo tonttia kohden, sekä tarvittavat talousrakennukset. Korttelissa on 234 on kuusi tonttia ja 235 neljä tonttia, joissa kokonaisrakennusoikeutta on 350 kerrosalaneliömetriä tonttia kohden. Kortteleihin kulku tapahtuu uuden rakennettavan kadun Varsapolun kautta.

Kortteliin 237 lisätään korttelinumero, joka puuttuu voimassa olevasta kaavasta.

Kortteli 240 rakennusalan rajausta muutetaan koko korttelissa. Lisätään yleinen määräys, jolla määrätään rakennukset rakennettavaksi 5 metrin päähän tontin rajasta. Näin



mahdollistetaan rakennusten vapaampi sijoittelu tontille. Korttelia laajennetaan kahden tontin verran korttelin eteläosassa. Korttelin laajennettavien tonttien koko ja muoto sekä rakennusoikeus ovat korttelin mitoituksen mukaisia. Korttelialueen laajennuksella hyödynnetään paremmin alueen infra ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Kadun nimi muuttuu katujärjestelyjen muutoksen vuoksi. Kadulle annetaan nimi Lammenraitti.

Kortteli 242 rakennusalan rajausta muutetaan koko korttelissa. Lisätään yleinen määräys, jolla määrätään rakennukset rakennettavaksi 5 metrin päähän tontin rajasta. Näin mahdollistetaan rakennusten vapaampi sijoittelu tontille. Kortteli pienenee tonttien 1 ja 2 muuttuessa osaksi asuinpientalojen korttelialuetta (AP) ja suojaviheraluetta (EV-1). Korttelin tontin numerot muuttuvat.

Korttelin 246 rakennusalan rajausta muutetaan koko korttelissa. Lisätään yleinen määräys, jolla määrätään rakennukset rakennettavaksi 5 metrin päähän tontin rajasta. Näin mahdollistetaan rakennusten vapaampi sijoittelu tontille. Kadun nimi muuttuu katujärjestelyjen muutoksen vuoksi. Kadulle annetaan nimi Lammenraitti.

Kortteli 247 rakennusalueen rajausta muutetaan koko korttelissa. Lisätään yleinen määräys, jolla määrätään rakennukset rakennettavaksi 5 metriä tontin rajasta. Näin mahdollistetaan rakennusten vapaampi sijoittelu tontille.

Korttelin 248 käyttötarkoitus muuttuu lomarakennusten korttelialueesta (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin saa rakentaa yksiasuntoisen erillispientalon, jonka rakennusoikeus on 280 kerrosalaneliömetriä. Maksimi kerroskorkeus on kaksi. Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden äänieristävyys on oltava vähintään 30 dB valtatie puoleisella rakennuksen sivulla. Oleskelualueet on sijoitettava melulta suojaan. Suojaus voidaan tehdä erillisellä melusteella tai sijoittamalla rakennukset niin, että melunohjearvot eivät ylitä oleskelualueilla. Erillispientalon rakennusala on osoitettu kaavassa. Lisäksi kortteliin voi rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja yritystoimintaan, joiden rakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä. Työtiloille on osoitettu erillinen rakennusala. Tontille ajo tapahtuu Kivilammenkujan kautta. Työtilojen rakentamista ohjataan yleisellä määräyksellä.

AP

Kaavamutoksella muodostuu uusi kortteli 236. Kortteli muodostuu suojaviheralueesta (EV-1) ja erillispientalojen korttelialueesta (AO). Muodostuvan korttelin käyttötarkoitus merkintä on asuinpientalojen korttelialue (AP). Merkintä mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentamisen asumistarkoituksiin. Korttelissa on yksi tontti, jossa on rakennusoikeutta 900 kerrosalaneliömetriä. Kerroskorkeus on oltava kaksi. Rakennukset on sijoitettava niin, että ne suojaavat oleskelualueita valtatie melulta. Tontille ajo tapahtuu Varsapolun kautta.

AR

Korttelia 18 laajennetaan länteen. Laajennuksella liitetään



osaksi korttelia puistoon rakennettu pysäköintipaikka ja päivitetään kaava olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

AKR

Korttelin 3 pohjoisrajaa siirretään Sivakkatien suuntaan. Korttelin rakennusalanrajaa siirretään 4 metrin päähän korttelinrajasta korttelin pohjois- ja itärajoilla. Rakennusala kasvaa ja kortteli voidaan hyödyntää tehokkaammin. Korttelin käyttötarkoitus merkintä muuttuu asuinrivitalojen korttelialueesta (AR) asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kerrosluku nousee yhdestä kahteen. Korttelin rakennusoikeus kasvaa tehokkuus luvun noustessa noin 1500 kerrosalaneliömetriä. Tehokkuusluvun nostolla mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen, joka on osa Uunikulman alueen kaupunkirakenteen tiivistämistä. Kaksi kerroksiset täydennys kohteet esitetään sijoitettavaksi Sivakkatien varteen. Lisärakentamisen pysäköinti hoidetaan tontilla ja sinne ajetaan Sivakkatien päästä.

RA

Korttelin 211 rajaa muutetaan tontin 1 kohdalta niin, että puistoalue korttelien 211 ja 215 välillä suurenee. Samalla myös korttelin 211 tonttien 1-3 välisiä rajoja muutetaan. Muutoksella ei ole vaikutuksia tonttien rakennusoikeuteen. Muutos mahdollistaa varauksen katuyhteydelle Kivivaaran suuntaan. Voimassa olevassa kaavassa Kivivaaran suuntaan kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka on rakennettu.

RA-1

Kaavamutoksella yhtenäistetään Rukan alueen kaavamääräyksiä. Kortteleiden 12, 13 ja 14 osalta lisätään yleinen määräys lisätilan rakentamisen osalta. Määräys ei vaikuta korttelin nykyiseen käyttöön.

RM-1

Kaavamutoksella yhtenäistetään Rukan alueen kaavamääräyksiä. Korttelin 2 osalta lisätään yleinen määräys lisätilan rakentamisen osalta. Määräys ei vaikuta korttelin nykyiseen käyttöön.

ET

Sähköverkon muuntamoille varataan kaavassa paikat yhdyskunta teknistä huoltoa (ET) kaavamerkinnän osoittamiin paikkoihin. Tavoitteena on, että sähköverkko maa kaapeloidaan ja sijoitetaan katu- tai lähivirkistysalueelle.

Muut alueet

Johdot. Tonteille rakennettu vesi- ja viemäriverkosto on huomioitu kaavassa merkitsemällä se rasitteeksi kaavakarttaan kortteleissa 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15, 17 ja 246.

Uunikulman täydennysrakentaminen aiheuttaa pylväsmuuntamon siirron Talvipolun ja Kierratien välillä, sekä sähkölinjan uudelleen sijoittamisen. Täydennysrakentamisen myötä on Talvipolun alueen sähköjakeluverkko syytä maa kaapeloida ja sijoittaa katu- ja viheralueille.

Kaavaan varataan sähköverkon muuntamoille paikat. Tavoitteena on, että alueen sähkön toimitus hoidetaan maakaapelein, jotka sijoitetaan katu- tai viheralueille. Viheralueelle sijoitettavien kaapeleiden suunnittelussa tulee välttää tarpeetonta haittaa puustolle ja alikasvustolle. Maakaapeli reitit tulee maisemoida. Poistuneiden sähkölinjojen aluevaraukset poistetaan kaavasta.



Katualueet. Uunikulman alueen täydennysrakentamisen yhteydessä alueelle muodostuu uusi katu, joka on nimeltään Talvipolku. Kadulle varataan 12 metriä leveä katualue kaavaan.

Kivilammen alueelle muodostuu uusi katu, joka on nimeltään Varsapolku. Linjaus käsittää olevan Varsapolun alkua ja uutta rakennettavaa katualuetta. Rakennettavan katualueen leveys on 12 metriä. Varsapolun linjauksen muutos ja osittainen muutos jalankulun ja pyöräilyn reitiksi johtaa kadun nimeämiseen olevan Varsapolun Kivilammen puoleiselta osalta. Kadulle annetaan nimi Lammenraitti. Varsapolun uusi linjaus jättää varauksen Kivilammen asuinalueen laajentamiselle läheiseen Kivivaaraan.

Aitalammentien korttelin 211 muutos jättää varauksen uudelle kadulle, mikäli Kivilammen asuinalue laajenee.

Jalankulku ja pyöräily. Uunikulmantien päähän tehdään varaus jalankulun ja pyöräilyn yhteydelle välille Uunikulmantie Rukanriutta. Yhteydellä parannetaan alueen sisäisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Lisäksi Uunikulman alueella varataan yhteydet jalankulkuun ja pyöräilyyn uuden Talvipolun ja Riutapolun välille, sekä Talvipolun ja Kierätien välille.

Kivilammella katujärjestelyjen vuoksi osa Varsapolkua muutetaan jalankulun ja pyöräilyn väyläksi. Muutoksella parannetaan alueen sisäisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Jalankulun ja pyöräilyn kaavamerkintöjä yhtenäistetään suunnittelualueella.

Virkistysalueet. Lähivirkistysalue pienenee Kivilammella ja Uunikulman alueella täydennysrakentamisen myötä. Rukan alue tarjoaa kuitenkin monipuoliset mahdollisuudet virkistykseen.

Uunikulman leikkialue jää uuden kadun Talvipolun linjauksen ja kortteleiden alle. Kaavassa esitetään uudet leikkialueet merkinnällä (le) Uunikulmalle ja Kivilammelle.

Uunikulman kortteleiden 15 ja 16 välinen leikkipuisto (VK) ei ole toteutunut. Kaavamerkintä muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Leikkialueille on varattu paikat kaavaan (le) merkinnällä.

Ajantasaistetaan kaavaa laajentamalla Saukkolammen vesialuetta toteutuksen mukaiseksi. Lähivirkistysalue pienenee.

Vesialue. Ajantasaistetaan kaavaa laajentamalla Saukkolammen vesialuetta toteutuneen mukaiseksi. Vesialue kasvaa Saukkolammen alueella.

Virkistysreitit. Virkistysreitti merkintöjä yhtenäistetään koko suunnittelualueella. Saukkolammella siirretään kelkkareitti kauemmas loma-asunnoista. Kelkkareitti kulkee jatkossa Saukkolammen jäällä. Saukkolammen ranta varataan virkistysreitille.



Virkistysreittiä Aittalammentieltä jatketaan Saukkolammen rantaan aina Kountivaaran menevälle ladulle saakka. Reittiä voidaan hyödyntää talvella latuna.

Ei muutoksia liikenne-, suojelu- tai maa- ja metsätalousalueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset virkistykseen, liikuntaan ja matkailuun

Kaava-alueella kulkee jalankulku-, hiihto- ja moottorikelkkareittejä. Rukan alueella on tarjolla monenlaista harrastusmahdollisuutta liikuntaan ja virkistäytymiseen. Kaavamuutoksella ei heikennetä liikunnan ja virkistystyksen tarjontaa alueella. Alueelle tulevat matkailijat ja asukkaat tulevat käyttämään alueella jo olevia liikunta ja virkistyspalveluja.

Kaavamuutoksella ei heikennetä Rukan majoitus kapasiteettia. Loma-asunnoille varatut alueet säilytetään ennallaan.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueelle on sijoittunut olevia loma-, asuin- ja rivitalorakennuksia. Uudisrakentaminen ei poikkea alueella jo olevasta rakennuskannasta. Uudet rakennettavat kadut ja infra noudattavat alueen tyyliä.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on pääosin rakennettua aluetta. Kaavassa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu Kivilammen ja Uunikulman alueelle voimassa olevan kaavan kortteli-, suojaviher- ja lähivirkistysalueelle. Täydennysrakentamisen myötä lähivirkistysalueet pienevät. Alueelle jää kuitenkin huomattavia metsäalueita rakentamisen ulkopuolelle nämä metsäiset ja luonnontilaiset alueet on osoitettu kaavassa lähivirkistys-, retkeily ja ulkoilualueina.

5.3.4 Vaikutukset palveluihin ja yrityksiin

Kaava-alueen uudisrakentaminen työllistää suunnittelutoimistoja, rakennusliikkeitä, maanrakennusala, lvi-yrityksiä, sähköalan yrittäjiä sekä muita rakentamisen toimialaan kuuluvia yrityksiä. Alueelle tulevat lomailijat ja asukkaat hyödyntävät Rukan alueen palveluja, joten niiden käyttö tulee kasvamaan. Alueella työskenteleville ja asuville tulee tarjolle tontteja asumiseen.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Rukan alueella on olemassa oleva katuverkosto ja virkistysreitistö, johon kaava alue liittyy. Lisärakentaminen lisää henkilöauto liikennettä alueella, mutta olemassa olevan katuverkon kapasiteetin riittävyyteen sillä ei ole vaikutusta. Kaavamuutoksella parannetaan alueen sisäisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Oletettavasti lisärakentaminen lisää niiden käyttöä. Kaava-alue sijoittuu olevien joukkoliikenne yhteyksien varteen tai läheisyyteen, joten joukkoliikenteen käyttäjät voivat lisääntyä. Kaavamuutos ei lisää merkittävästi raskasta liikennettä alueelle. Alueen rakentamisen aikana alueella voi kulkea rakentamiseen liittyviä raskaita ajoneuvoja.



5.3.6 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan laajentuminen osin nykyisen kaavan toteutumattomalle alueelle on yhdyskuntatalouden ja -rakenteen kannalta kannattavaa. Kaavamuutoksella tavoitellaan alueiden toteutumista. Kaava toteutuessaan edellyttää uusien katujen rakentamista Kivilammen ja Uunikulman alueelle. Alueella on olemassa oleva katu- ja teknisen huollonverkosto. Verkostojen käyttö tehostuu kaavahankkeen toteutumisen myötä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaava-alueen toteutus muuttaa metsämaata katujen, omakotitalojen ja rivitalojen alueeksi. Uudisrakentaminen täydentää hyvin voimassa olevaa rakennettua ympäristöä ja sopeutuu hyvin nykyiseen kaupunkikuvaan.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, terveellisyteen, turvallisuuteen ja väestörakenteeseen

Kaavan toteutumisen myötä väestörakenne säilyy alueella monipuolisena. Koulun ja monipuolisten ulkoilualueiden sijoittuminen alueelle oletettavasti lisää lapsiperheiden sijoittumista alueelle. Rukan vetovoima monipuolisena matkailukeskuksena tuo alueelle eri ikäisiä matkailijoita eri vuoden aikoina. Asumiseen ja lomarakentamiseen painottuva rakentaminen ja ihmisten läsnäolo alueella lisää turvallisuutta, vuorovaikutteisuutta ja sosiaalisten verkkojen syntymistä. Rukan alue kokonaisuudessaan mahdollistaa liikunnallisen ja terveellisen elinympäristön asukkaille ja matkailijoille.

Vaikutuksen teknisenhuollon verkkoihin

Kaavamuutosalue on liitettävissä edullisesti olemassa oleviin teknisiin verkkoihin. Verkostoihin liittyy uusia käyttäjiä, kun suunnittelualueelle lisätään rakentamisen mahdollistamia tontteja. Uunikulman alueella sähköverkon sijoittelua joudutaan muuttamaan kaupunkirakenteen tiivistämisen tieltä.

Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Kaavamuutoksella ei heikennetä alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

Vaikutukset kaupungin ja yhdyskuntateknisiin strategioihin

Kaavahanke edistää Kuusamon kaupunki strategian toteutumista. Ratkaisu tukee alueen asukasluvun ja rakentamisen pitämistä kasvussa sekä tarjoaa vaihtoehtoja asumiseen ja lomarakentamiseen. Kaavahanke mahdollistaa rakennetun infran tehokkaamman käytön.

5.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen lähelle palveluita mahdollistaa asioinnin jalan tai pyöräillen. Näin vähennetään liikkumisesta aiheutuvia päästöjä ja edistetään kansanterveyttä. Hyödyntämällä alueella jo olevia verkostoja saadaan ne tehokkaampaan käyttöön. Tiivis ja suunniteltu kaupunkirakenne on toimiva ja säästää ympäristöä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava alueen läheisyydessä kulkee valtatie 5, joka aiheuttaa



liikennemelua. Rakentaminen sijoitetaan pääasiassa melualueen ulkopuolelle. Melualueelle sijoittuva rakentaminen edellyttää toimia melulta suojautumiseen. Kaavahankkeella ei muodostu uusia ympäristöhäiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot on esitetty kaavakartassa.

6 TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti sen saatua lainvoiman. Kaupungin omistamat tontit luovutetaan alueen tontteja koskevien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Kaupungin omistuksessa olevien tonttien toteutus voidaan aloittaa, kun kadut ja kunnallistekniikka on suunniteltu ja rakennettu sekä rakennushankkeella on rakennuslupa.

7 SUUNNITTELUVAIHEET

Hankkeen lähtökohta

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Rukan alueella on ilmennyt tarvetta uusille asumisen pientalotonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella mahdollisuuksia tiivistää Uunikulman aluetta vakituiseen asumiseen tarkoitettujen pientalotonttien lisäämiseksi. Kivilammella omakotitaloaluetta täydentävää kaavoittamista tullaan myös tarkastelemaan.

Kaavamuutoksessa selvitetään myös lomarakennustonttien käyttötarkoitusten muutos mahdollisuuksia asumiseen Rukanriutan alueella. Lisäksi tutkitaan, onko asemakaavassa päivittämistarpeita.

Kaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen ilmoitus kaavan vireille tulosta julkaistiin 2.7.2020 kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internet sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.7.-31.7.2020 kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla. Niistä pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 11.2.-12.3.2021 Kuusamon kaupungintalolla ja internetissä osoitteessa:

<https://www.kuusamo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/laadinnassa-olevat-kaavat/asemakaava/asemakaavanmuutos-uunikulma-kivilampi-alueella/>

Tämän vaiheen yleisötilaisuutta ei korona epidemian vuoksi järjestetä. Kaavoittajaan voi olla suoraan yhteydessä sähköpostilla tai puhelimitse.



Kaavaehdotus

Yhdyskuntatekniikanlautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 vrk:ksi. Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville syksyllä 2021. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee vuoden 2021 loppuun mennessä.

Kaava-asiakirjojen laatiminen

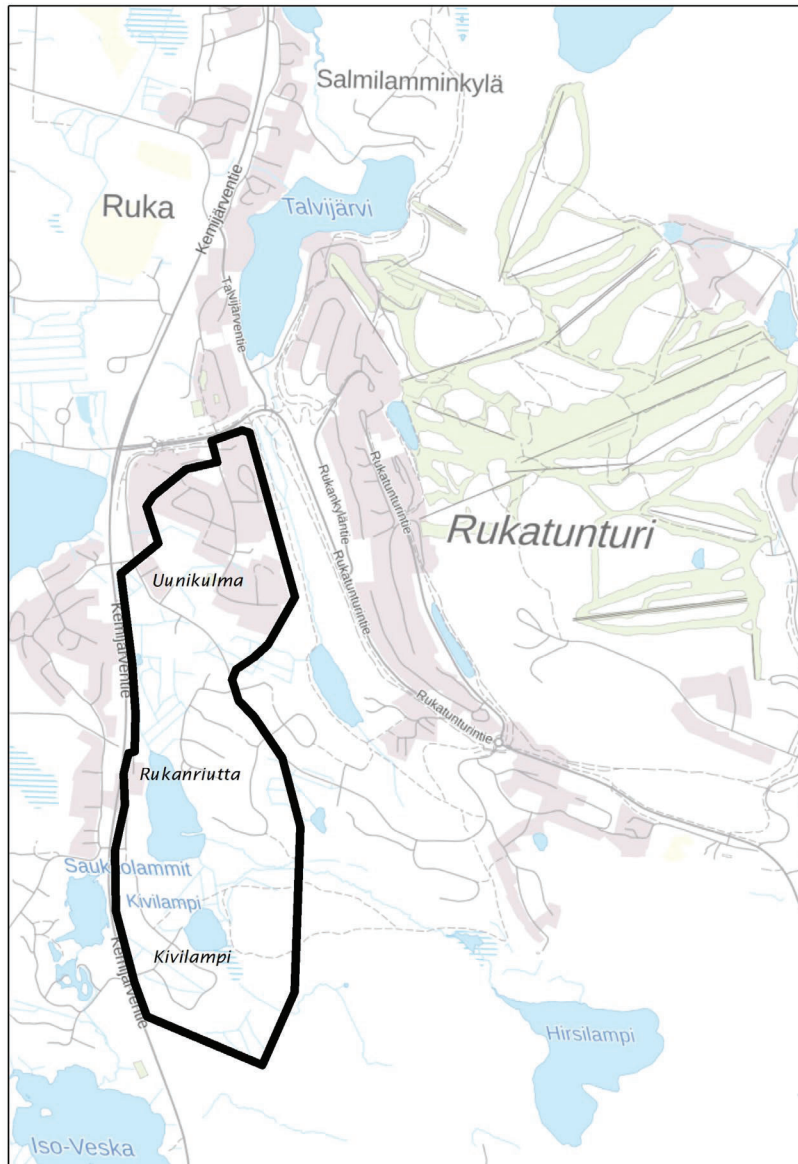
Kaavan laatija: Kimmo Kymäläinen

Kartat: Päivi Karjalainen, Kimmo Kymäläinen



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan muuttamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutusten arviointia. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.



1 Suunnittelualan käynnistysvaiheen summittainen raja.



1 Suunnittelualue

Tässä muutoksessa käsitellään Rukan asemakaavan asuin- ja loma-asuntokortteleita alueilla Uunikulma, Rukanriutta ja Kivilampi sekä niihin liittyviä tie-, viher-, suojaviher- ja liikerakennusalueita. Alueella on voimassa Rukan päivitetty asemakaavayhdistelmä.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on alustavassa rajauksessa noin 115 ha. Alue sijoittuu Rukan hiihtokeskuksesta lounaaseen, valtatie 5 itäpuolelle, ihan sen tuntumaan. Alueen pituus on noin 2 km.

2 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Rukan alueella on ilmennyt tarvetta uusille omakotitalotonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella mahdollisuuksia tiivistää Uunikulman aluetta vakituiseen asumiseen tarkoitettujen pientalotonttien lisäämiseksi. Kivilammella omakotitaloaluetta täydentävää kaavoittamista tullaan myös tarkastelemaan.

Tässä kaavamuutoksessa selvitetään myös maanomistajien mielipidettä mahdollisiin alueiden käyttötarkoitusten muutoksiin Rukanriutan alueella. Tutkimusalueeksi valikoitui Rukanriutta, koska se alueena tukeutuu Rukan palveluihin kouluineen ja päiväkoteineen. Alueella on myös kattava, olemassa oleva kevytliikenneverkosto. Rukanriutta alueena olisi siis potentiaalinen vakituinen / seka-asumisen alue.

3 Tehtävät selvitykset

Suunnittelualue on suurelta osin jo kaavoitettua tai rakennettua aluetta. Lisäselvityksiä tehdään tarvittaessa.

4 Maanomistajakysely

Asemakaavan muutosalueen maanomistajille tehdään paikkatietopohjainen avoin kysely, jossa selvitetään maanomistajien mielipidettä asumisen suhteen. Kyselyn linkki lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatekirjeen mukana. Tutkimukseen voi osallistua nimettömästi mutta vastaaminen edellyttää oman tontin ilmoittamista.

5 Lausunnot

Lausunnot pyydetään Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Pohjois-Pohjanmaan liitolta, Pohjois-Pohjanmaan museolta, Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitokselta, Kuusamon energia- ja vesiosuuskunnalta ja Caruna Oy:ltä.

6 Vaikutusten arviointi

Kaavalla on vaikutuksia lähialueen maanomistajille, asukkaille, lomailijoille ja matkailijoille. Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen suunnittelualue. Asemakaavan muutosta laadittaessa arvioidaan vaikutuksia

- rakennettuun ympäristöön
- palveluihin
- virkistykseen, liikuntaan ja matkailuun
- liikenteeseen
- tekniseen huoltoon
- luontoon ja luonnonympäristöön
- talouteen
- terveellisyteen ja turvallisuuteen ja
- muut merkittävät vaikutukset.

7 Tehdyt päätökset

- Käynnistyspäätös YHTEK ltk 19.2.2020 § 118.

8 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia ei laadita.

9 Tiedottaminen

Muutoksen vireilletulosta ja OAS:n nähtäville asettamisesta tiedotetaan maanomistajia ja heidän rajanaapureitaan kirjeitse. Vireilletulosta ja OAS:n nähtäville asettamisesta ilmoitetaan myös paikallisissa sanomalehdissä.

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan maanomistajia kirjeitse ja yleisesti paikallisissa sanomalehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla.

Muutoksen hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta tiedotetaan paikallisissa sanomalehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla.

10 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallisia ovat ainakin:

- Maanomistajat
- Asukkaat, loma-asukkaat ja matkailijat
- Kaupungin hallintokunnat
- Yhdyskuntatekniikka

- Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta
- Caruna Oy
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- *Pohjois-Pohjanmaan museo*
- *Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus*
- *Pohjois-Pohjanmaan liitto*
- Yhdyskuntatekniikan toimiala
- Reittien käyttäjät
- Rekisteröidyt yhteisöt.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, valmisteluaineistosta sekä kaavaehdotuksesta.

Maanomistajien mielipidettä kaavoitukseen kysytään myös netissä paikkatietopohjaisella kyselyllä.

Muistutukset on osoitettava nähtävilläoloaikana Kuusamon kaupungin yhdyskuntatekniikan lautakunnalle, os. PL 9, 93601 Kuusamo.

11 Kaavaprosessin aikataulu

7/2020 Vireilletuloilmoitus ja OAS nähtävillä 2.-31.7.2020.

2/2021 Luonnos nähtäville 11.2.2021-12.3.2021

9/2021 Ehdotus nähtäville.

11/2021 Kaava hyväksytään.

Lisätietoja:

KUUSAMON KAUPUNKI
YHDYSKUNTAKENIIKKA/ MAANKÄYTTÖ



Kimmo Kymäläinen
kaavoittaja

puh. 040 5719376

kimmo.kymalainen@kuusamo.fi

RUKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KIVILAMMEN ALUEELLE

KUUSAMO

LUONTOSELVITYS



 **AIR-IX SUUNNITTELU
YMPÄRISTÖTAITO OY**

Sepänkatu 9 A 7 90100 Oulu
Puh, 08.883030
Fax 08-8830333



KUUSAMO

SISÄLLYSLUETTELO

1. ALKUSANAT	2
2. KALLIO- JA MAAPERÄ.....	4
3. VESISTÖT	4
4. KASVILLISUUS.....	4
5. SUOJELUALUEET	6
6. LUONNONSUOJELU-, VESI- JA METSÄLAIN MUKAISET KOHTEET	6
9. UHANALAISET LAJIT.....	7
10. SUOSITUKSET	7
LÄHTEET	7

1. Alkusanat

Luontoselvitys on tehty olemassa olevien selvitysten ja maastokäynnin perusteella. Maastossa käytiin 8.6.2005. Selvitysalue on Kemijärventien itäpuolinen Kivilammen alue Rukan länsipuolella. Alueen pohjoisosassa idänpuoleisena rajana on Saukkolampi. Idässä alue jatkuu Rytilammelle saakka.

Alueesta on laadittu kasvillisuuskartta, johon on rajattu alueet, jotka suositellaan jätettävän rakentamisen ulkopuolelle luontoarvojensa vuoksi. Selvitystyöhön ovat osallistuneet:

FM
Suunnitteluavustaja

Aija Degerman
Tuija Junttila

Ympäristötaito Oy
Ympäristötaito Oy

Oulussa 20.6.2005

Aija Degerman

2. Kallio- ja maaperä

Rukan yleiskaavan geomorfologisessa tarkastelussa Kivilammen alue on määritelty korkokuvatyypiltään alueeksi, jossa kallioperän kulumiskorkokuva on vallitsevana ja maaperän osuus pinnanmuodoissa toissijainen (paljaat kallioalueet ja ohuen peitemoreenin alueet). Kuusamon pinnanmuodoille ovat hyvin tyypillisiä drumliinit, eli mannerjäätikön kasaamat pitkänomaiset jäätikön liikkeen suuntaiset moreenimäet. Selvitysalueella topografia on vaikuttanut moreeniaineksen kasautumiseen niin, että Kivilammen itäpuolella sijaitsevan kallioisen vaaran kaakkoispuolelle on muodostunut pitkä, loivasti viettävä moreenihäntä. Saukkolampi ja Kivilampi sijaitsevat mannerjäätikön muovaaman kaarialtaan alueella.

Selvitysalue sijoittuu kallioperältään Kuusamon liuskealueelle, joka on osa Svekokarelidien syvälle kulunutta vanhaa poimuvuoristoa. Kuusamon liuskealueella valtakivilajina on kvartsiitti. Kvartsiittialueilla maaperä on yleensä vähäravinteista. Paikoin kvartsiitissa esiintyy välikerroksina dolomiitteja, mikä näkyy ympäristöään selvästi rehevämpänä kasvillisuutena. Maaperä selvitysalueella on moreenia ja soiden kohdalla turvetta. Kalliopaljastumia on Kivilammen itä- ja kaakkoispuolella.

3. Vesistöt

Selvitysalueen vesistöjä ovat Saukkolampi, joka pohjoisosassa on selvitysalueen itärajana, Kivilampi sekä purot.

Itäosassa selvitysalueen ulkopuolella on Hirsilammesta Rytilammen kautta laskeva puro, jonka reunalla on luonnontilainen lähde.



Kuva 1. Kivilampi, taustalla Ruka.

4. Kasvillisuus

Selvitysalueen yleisin metsätyyppi on mäntyvaltainen kuivahko kangas. Kemijärventien varressa on kuusivaltaista metsää. Metsät ovat variksenmarja-mustikkatyyppejä. Luonnontilaista metsää ei alueella ole, vaan metsät ovat talouskäytössä. Alueella on harvennettua mäntymetsää sekä nuorta männikköä, jossa näkyvät aurauksen jäljet.



Kuva 2. Harvennettua metsää Kivilammen itäpuoleisella alueella.

Rehevämpää lehtomaista ja lettokasvillisuutta on laikuittain Kivilammen itäpuolella. Maastokäynnin varhaisen ajankohdan vuoksi kasvillisuutta ei kuitenkaan pystytty tarkemmin kartoittamaan. Rehevämmillä kohdin kasvaa katajaa ja aluskasvillisuudessa lajistoon kuuluvat mm. maariankämmekekä, karhuruoho, karhunputki ja metsäkurjenpolvi. Suurruoholehdoista vallitsevia Rukan ympäristössä ovat Rukan yleiskaavan mukaan pohjansinivalvattilehdot sekä vaarojen laitamilla tavattavat metsäkurjenpolvi-mesiangervotyypin lehdot. Puronvarsilla tavataan paikoin myös lehtokorpea. Kivilammen itäpuolella rehevillä laikuilla on lettomaista kasvillisuutta. Runsasravinteiset avoimet letot ja lettorämeet ovat luonteenomaisia Kuusamon liuskealueelle.

Selvitysalueen suot ovat pienialaisia. Puustoiset suot ovat isovarpurämettä. Avoimet nevat ovat karuja soita. Nevaa on Saukkolammen rannalla ja Kivilammen etelärannalla.



Kuva 3. Puronvarren rehevää kasvillisuutta. Kuva Mikko Korhonen 19.8.2004.

5. Suojelualueet

Alueen pohjoispuolella on soidensuojelualue Rukan suot.

6. Luonnonsuojelu-, vesi- ja metsälain mukaiset kohteet

Alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia luontotyypppejä. Vesilain mukaan suojeltuja luontotyypppejä ovat pienet alle 1 ha suuruiset lammet Lapin läänin eteläpuolella. Tällainen on selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Rytilampi. Vesilain mukaisten luontotyyppien luonnontilan muuttaminen on kiellettyä vesilain nojalla.

Pohjois-Pohjanmaan metsäkeskus on inventoinut Pohjois-Kuusamon alueelta metsälain (10 §) mukaisia metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä muilta kuin valtion omistamilta mailta. Kohteiden sijaintitiedot ovat Metsäkeskuksen hallinnassa, mutta tietojen saaminen kaavoituskäyttöön ei ole nykykäytännön mukaan mahdollista. Metsälain mukaiset arvokkaat elinympäristöt ovat yleensä pienialaisia, poikkeavat tavanomaisesta metsäluonnosta ja erottuvat selvästi elinympäristöstään. Metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä ovat *”lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen sekä pienten lampien välittömät lähiympäristöt, jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät, karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat kalliot, vähäpuustoiset suot ja letot”*. Selvitysalueella mahdollinen metsälain mukainen kohde on Saukkolammesta laskeva puro lähiympäristöineen. Aivan selvitysalueen ulkopuolella Rytilammesta Saukkolampeen laskeva puro on myös tällainen. Puron varrella on myös luonnontilainen lähde. Kivilammen itärannan vaaran länsirinteen jyrkänne, kasvillisuuskarttaan rajatut kalliot ja alueen vähäpuustoiset suot, nevat, sekä Kivilammen itäpuolen letot (letot, lehtomainen kasvillisuus) ovat mahdollisia metsälain mukaisia kohteita.



Kuva 4. Saukkolammesta laskeva puro.

9. Uhanalaiset lajit

Maastokäynnin ajankohta oli liian aikainen kasvillisuuden tarkemmalle kartoittamiselle. Uhanalaiset lajit on merkitty kasvillisuuskartalle Rukan yleiskaavan mukaan.

10. Suositukset

Kasvillisuuskarttaan on rajattu alueet, jotka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Näillä alueilla on mahdollisia metsälain mukaisia kohteita, uhanalaisia lajeja, reheviä kasvillisuustyppejä (letot, lehtomainen kasvillisuus). Alueet sisältävät myös Rukan yleiskaavan karttaan "Suojelukohteet ja muut rakentamista rajoittavat tekijät" merkityt kallioalueet.

Lähteet

- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon erityisen arvokkaat elinympäristöt. Kustannusosakeyhtiö Metsälehti.
- Pohjois-Pohjanmaan Seutukaavaliitto 1990: Koillismaan uhanalaiset kasvit. Julkaisusarja B:64.
- Kuusamon kaupunki. Rukan yleiskaava. Kaavaselostus.
- Rukan yleiskaavan kartat 1:40 000
- Kasvipeite, kasvillisuuden kulutuskestävyys, maisematila
 - Geomorfologia
 - Suojelukohteet ja muut rakentamista rajoittavat tekijät
- Peruskarttalehti 4613 01 Rukatunturi 1:20 000. Maanmittaushallitus 1989. Helsinki.
- Peruskarttalehti 5424 03 Rukajärvi 1:20 000. Maanmittaushallitus 1984. Helsinki.
- Näpänkangas, J., Ylitolonen, A. & Jokela, J. 1999: Kuusamon keski- ja pohjoisosan vesistötutkimus 1997-1998. Alueelliset ympäristöjulkaisut 123. Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

KIVILAMPI

KUUSAMON KAUPUNKI

RUKAN ASEMAKAAVA-ALUE

LUONTOSelvitys

1:2000

Asemanalanen pöytälaatu kartoituslainsäädännön n:o 94/01 (20.03.2003) mukainen ja
vesien ohjauksesta n:o 1000

Maailman
Karttaseuran
Karttaseuran

OULUN 22.06.2005

AMALDEGERMAN
RI
AIRIX SUUNNITTELU
MAKINEN

- Merkitseminen selitykset
- Kuivatuskanava
 - Tuore kangas
 - Lehto / lehtomaisen kasvillisuus
 - Lehtopuut
 - Nies
 - Kelluvapelturi
 - Puro
 - Pihla
 - Sodan suojelualue
 - Uhanalainen laji
 - Kelluvapelturi (Rukan yläosa: Suojelualueet ja muut luontomaisemat)
 - Linke
 - Ei rakennettua

