

KUUSAMON KAUPUNKI

VIRKKULAN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS

LUONNOS 28.5.2019

EHDOTUS ... 20 ..

HYVÄKSYTTY 20 ..



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

KK

KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)
KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO

0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Muinaisjäännökset	10
3.1.4 Rakennettu ympäristö	11
3.1.5 Maanomistus	16
3.2. Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1. Osalliset	21
4.3.2. Vireilletulo	21
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	22
4.4. Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	22
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	23
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	23
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	25
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
Vaikutukset talouteen	26
Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	27
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	27
Vaikutukset kulttuuriin	27
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	27
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1. Kaavan rakenne	27
5.1.1. Mitoitus	27
5.1.2. Palvelut	30
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3. Aluevaraukset	30
5.3.1. Korttelialueet	30
5.3.2. Muut alueet	31
5.4. Kaavan vaikutukset	31
5.5. Ympäristön häiriötekijät	31
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7. Nimistö	31
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3. Toteutuksen seuranta	32

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI
VIRKKULAN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KOSKIEN KORTTELEITA 4-7, OSAKSI KORTTELEITA 1 JA 2 SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ VIRKISTYS, LIIKENNE- SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUEITA. LAAJENNUS KOSKEE AIEMMASSA PÄÄTÖKSESSÄ VAHVISTAMATTA JÄÄNEITÄ KORTTELIN 6 OSAN, KORTTELIN 7-8 ALUEITA SEKÄ VIRKKULANTIE REUNAA

LOMA- JA MATKAILUKÄYTTÖÄ PALVELEVAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN LAATIMINEN.

KAAVAN LAATIJA:

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

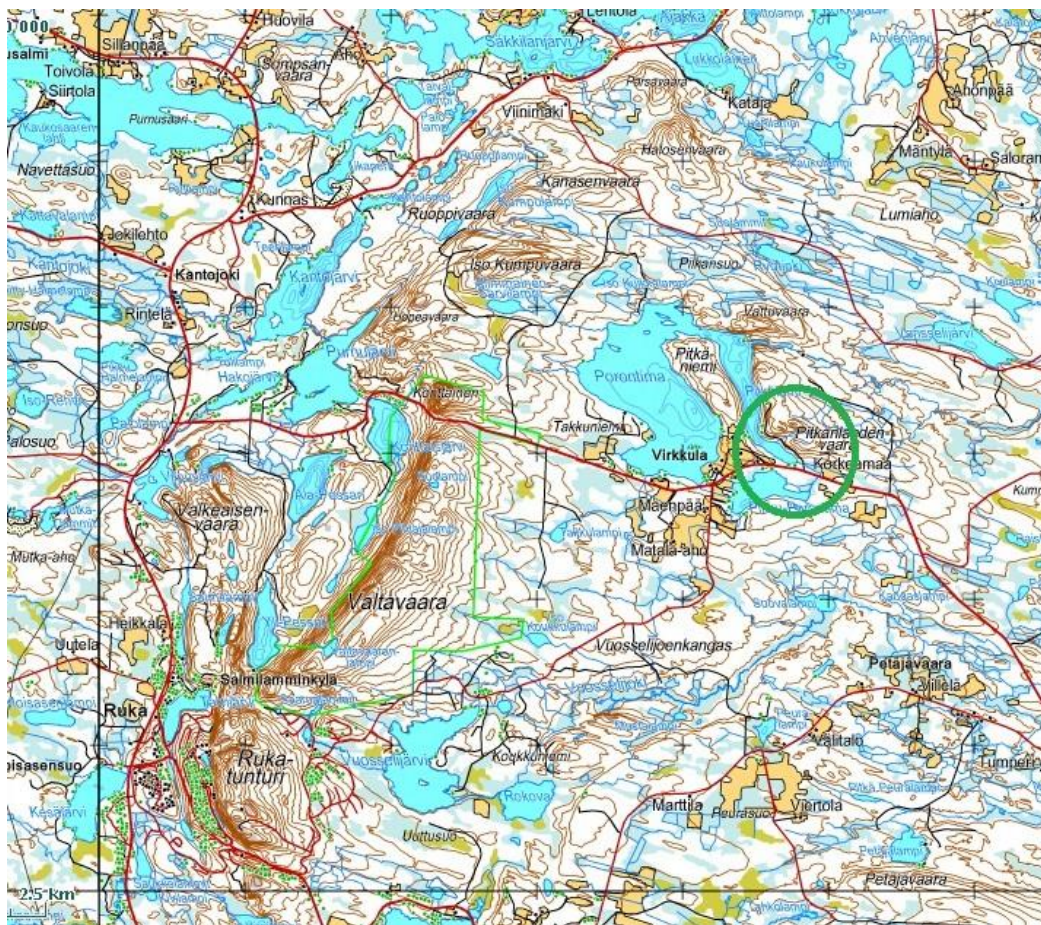
KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUKSEN KUULUTUS ... 2019
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 § MUKAAN ... 2019
- KUUSAMON YHDYSKUNTATEKNIKAN LAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ ... 2019 § ...
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ MRA 27 § MUKAISESTI ... 20...

Kuvat: Kimmo Mustonen 29.6.2011, 7.4.2019



Kuva 1 Kaava-alueen yleissijainti

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle jo 2010 eräiden maanomistajien yhteydenottojen perusteella. Koko kaavan osalta selvitettiin muutostarpeita, mutta riittävää, selvää halukkuutta muutokseen ei tullut. Uudelleen hanke virisi 2019 vuoden alussa suunnitellun kiinteistökaupan vuoksi. Kaikkien kaavan maanomistajien halukkuus muutokseen selvitettiin uudelleen, millä perusteella alueen laajuus selvisi. Vireilletulosta ilmoitettiin ... 2019.

Kaavan alustava luonnostelu alkoi v. 2011 syksyllä maastokäyntien ja lähtöaineiston hankinnan jälkeen. Alkukesällä tehtiin luonto- ja muinaismuistoselvityksen ja pohjakartoituksen maastotyöt. Työ keskeytyi, kunnes sitä jatkettiin 2019.

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä ... 2019. Kuusamon yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli saadun palautteen ... 2019 § ... ja päätti edellytettävistä muutoksista ja tarkennuksista. Kaavaehdotus oli nähtävillä 20....

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaava ja sen muutos on laadittu pääasiassa yhteisrantaaisena kaavana. Muutamia yhteisrantaaisia rakennuspaikkoja on kaavassa. Osa alkuperäisen kaavan rakennuspaikoista jäi vahvistamatta.

Koko alkuperäiseen kaava-alueeseen kuuluu Porontiman rantaa n. 1,28 km ja siitä muutokseen n. 0,72 km.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

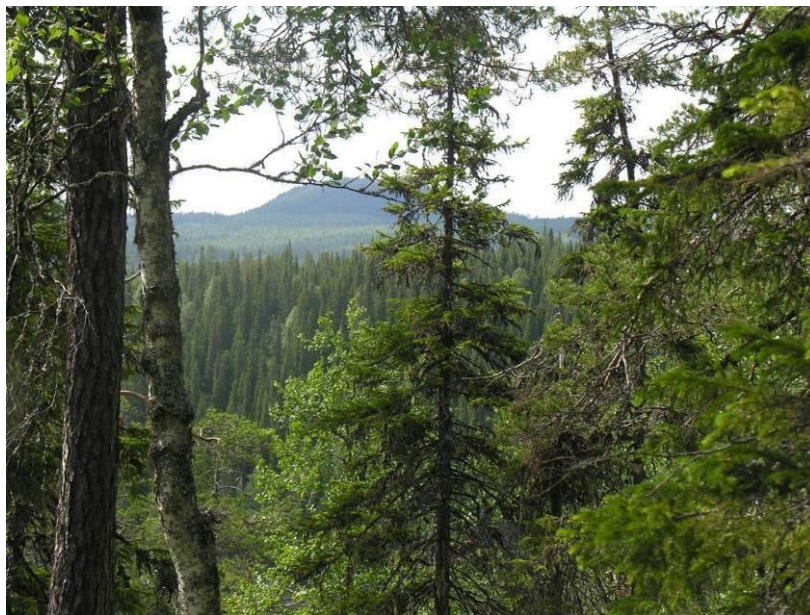
Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Caruna Oy vastaa sähköhuollosta ja Kuusamon EVO vesihuollosta. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen, koska alueella ja sen ympärillä on ollut kiinnostusta rakentamiseen kaavoituksen kestäessä. Alue on Rukan matkailukeskuksen läheisyydessä olevaa maisemallisesti ja puustollisesti erittäin hienoa. Taloudellinen tilanne vaikuttaa toteutumisen aikatauluun. Rukalla ja Lapissa on etenkin kansainvälinen matkailu ollut voimakkaassa kasvussa viime vuosina.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on kohtuullisen hyvin lomarakentamiseen ja matkailurakentamiseen soveltuvaa, pinnanmuodostukseltaan ja maisemiltaan vaihtelevaa maastoa. Paikoin rinteet ovat jyrkkiä ja vaikeasti rakennettavia. Alueen sijainti järven ranta-alueella Rukan lähellä ja erittäin hienoissa maisemissa sopii erinomaisesti suunniteltuun käyttöön; Rukan erittäin monipuoliset palvelut ovat varsin lähellä, vesistö on puhdas ja kirkasvetinen, maasto on vaihtelevaa, maisemat komeita, puusto ja kasvillisuus hyvää ja peittävää, hiihto-, retkeily-, kelkkailu- ja muut reitit kulkevat alueen lähellä, tekninen huolto on suhteellisen helposti järjestettävissä jne.



Kuva 2 Näkymä Konttaiselle kesällä ja kevättalvella

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäalueet ovat mänty- tai kuusivaltaista, kuivaa, kuivahkoa tai tuoretta kangasta. Kosteampia alueita on aivan vähän. Maasto on erittäin vaihtelevaa. Paikoin rinteet ovat liian jyrkkiä ja kallioisia eivätkä rakentamiskelpoisia.

Vesistö on kirkas ja puhdasvetinen. Jouni Näpänkankaan, Anneli Ylitolosen ja Jori Jokelan laatimassa ”Kuusamon keski- ja pohjoisosan vesistötutkimus 1997-1998” (Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus: Alueelliset ympäristöjulkaisut 123) on mukana Porontima, jonka tiedot ovat ohessa.

Porontimajärvi

Vesistöalue 73.049	Pinta-ala 312 ha		Syvyys 41 m		Näkösyvyys 6 m			
Analyysi/ Havainto aika	väri mg Pt/l	pH	kok-P µg/l	a-klorof. µg/l	sameus FTU	alkalin. mmol/l	happi (mg/l) (pinta 0-1 m)	happi (mg/l) (pohja -1 m)
25.2.1997	25	7,2	4	-	0,08	0,37	12,7	1,3
25.8.1997	20	7,5	6	2,5	0,52	0,34	9,4	7,9

Järvi on erittäin kirkasvetinen ja ravinteisuudeltaan hyvin karu. Huomattava näkösyvyys 6 m ilmentää veden kirkautta ja vähäistä humuspitoisuutta. Järven vedenlaatua kuvaa myös se, että happitilanne oli keväällä vielä 40,5 m syvyydellä hyvällä tasolla. Porontimajärven vedenlaatu on erinomainen.

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Järviwiki –tietokannan tiedot Porontimasta ovat seuraavat:

Porontima on melko pieni järvi Koutajoki (73) -päävesistössä. Se sijaitsee maakunnassa: **Pohjois-Pohjanmaan maakunta**.

[Pilota kaikki tiedot](#)

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Porontima	Pinta-ala: 3,056 km²	Kunta: Kuusamo
Järvinumero: 73.049.1.011	Syvyys: 41,6 m	Maakunta: Pohjois-Pohjanmaan maakunta
Vesistöalue: Porontimajoen - Myllyjoen valuma-alue (73.049)	Keskisyvyys: 8,79 m	ELY-keskus: Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Päävesistö: Koutajoki (73)	Tilavuus: 0,0269 km³	Vesienhoitoalue: Oulujoen-ljoen vesienhoitoalue
	Rantaviiva: 18,12 km	
	Korkeustaso: 313 m	

Nämä tiedot ovat peräisin Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tietojärjestelmistä eikä niitä voi muokata. Jos havaitset tiedoissa virheitä voit ilmoittaa niistä **Kahvihuoneen Virheet ja korjaukset** -osastolla.

Kartta

Keskustelut

Tälle järvelle ei ole tuoreita keskusteluja

Tulevat tapahtumat

Tälle järvelle ei ole voimassa olevia tapahtumia

Havaintotilanne

Tälle järvelle ei ole tuoreita (< 1 vko) käyttäjien havaintoja

Vesistöennusteet

Tälle järvelle ei ole saatavilla vesistöennusteita

Uusimmat kohteet

Tälle järvelle ei ole lisätty kohteita

Käyttäjät

- Kokenut käyttäjä
- Asiantuntija
- Viranomainen

Tapahtumat

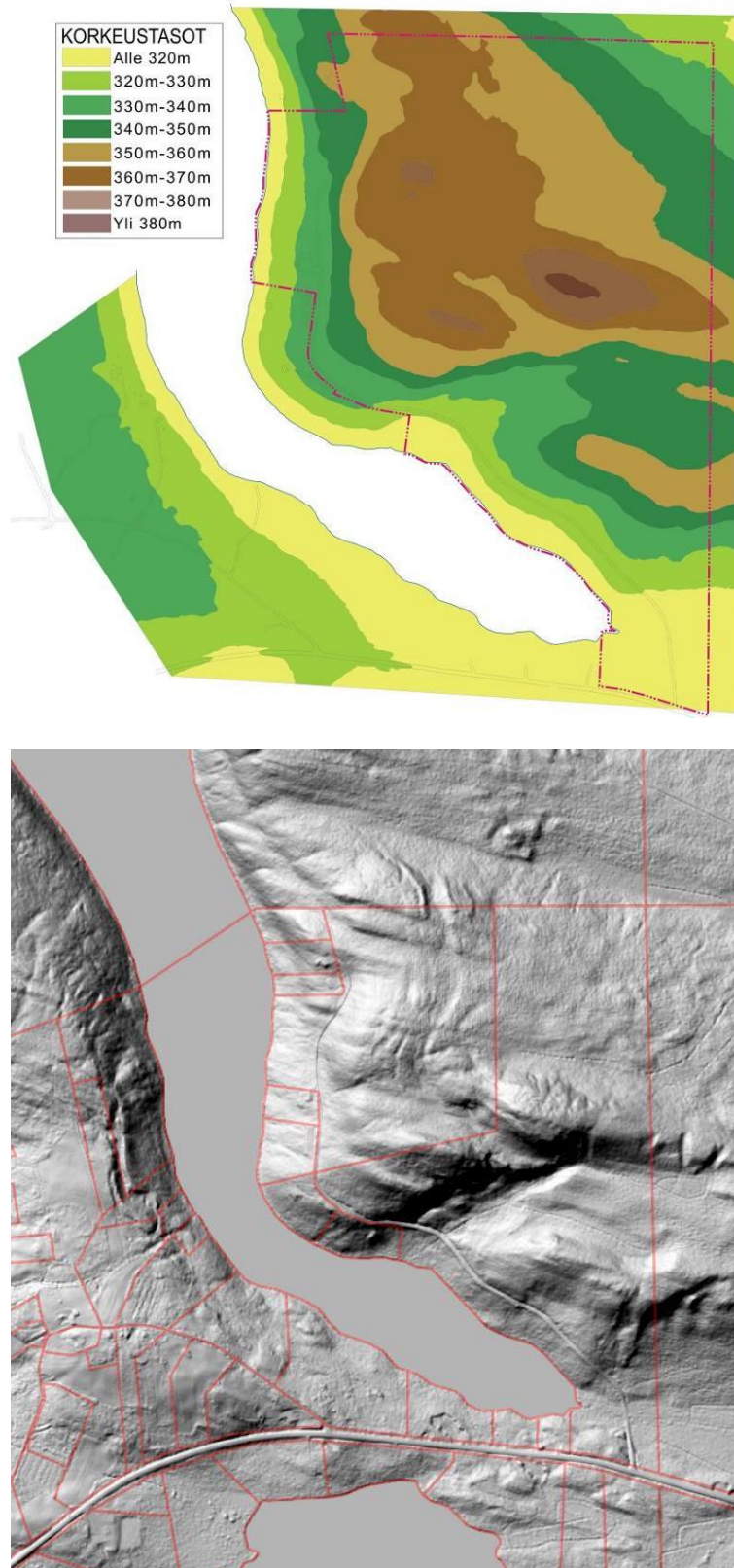
- Havaintopaikka
- Valokuva
- Muu kohde

[Lisää uusi](#)

[Avaa muualla](#)

Kuva 3 Järviwikiin tiedot Porontimasta

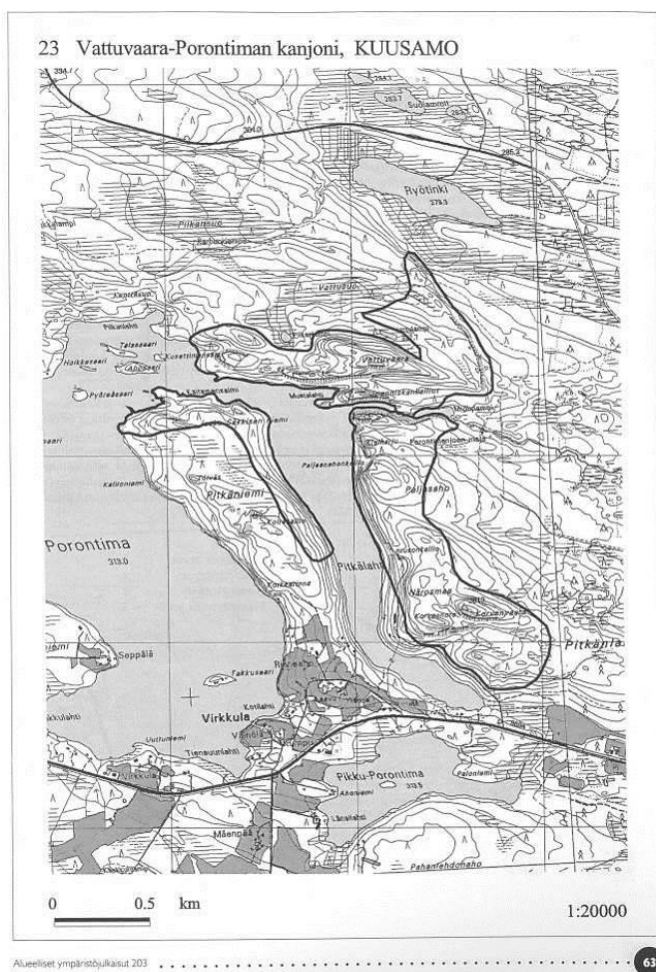
Korkeuserot vaihtelevat alueella kohtuullisen paljon; Porontima on n. 313.0 m tasolla ja korkeimmat maastokohdat Korvenvaarassa n. 382 m. Ohessa on alueen korkeustasokartta sekä Paikkatietoikkunan rinnevalovarjostokuva kaava-alueesta ympäristöineen. Alueen luonne ja mm. jääkauden kulkusuunta selviää hyvin. Etelään viettävät rinteet korostuvat liikaa varjoisina.



Kuva 4 Korkeustasot ja rinnevalovarjostokuva

Alueen luonto- ja maisemaselvitykset on tehty kesällä 2011 sitä myöhemmin tarkentaen. Tekijänä on FL Jari Hietaranta. Selvitys on liitteenä. Selvitys käsittää myös Pikku-Porontiman rantaa ja Pitkäniemen aluetta, jotka olivat myös sen aikaisissa kaavailuissa mukana.

Alueella ei ole perinnemaisemia (P-P ympäristökeskus: ”Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat”). Alue kuuluu kokonaan ”Virkkula-Ruka” valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (P-P liitto: ”Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet”) ja osaksi ”Vattuvaara-Porontiman kanjoni” arvokkaaseen kallioalueeseen (Suomen ympäristökeskus: ”Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Pohjois-Pohjanmaalla”).

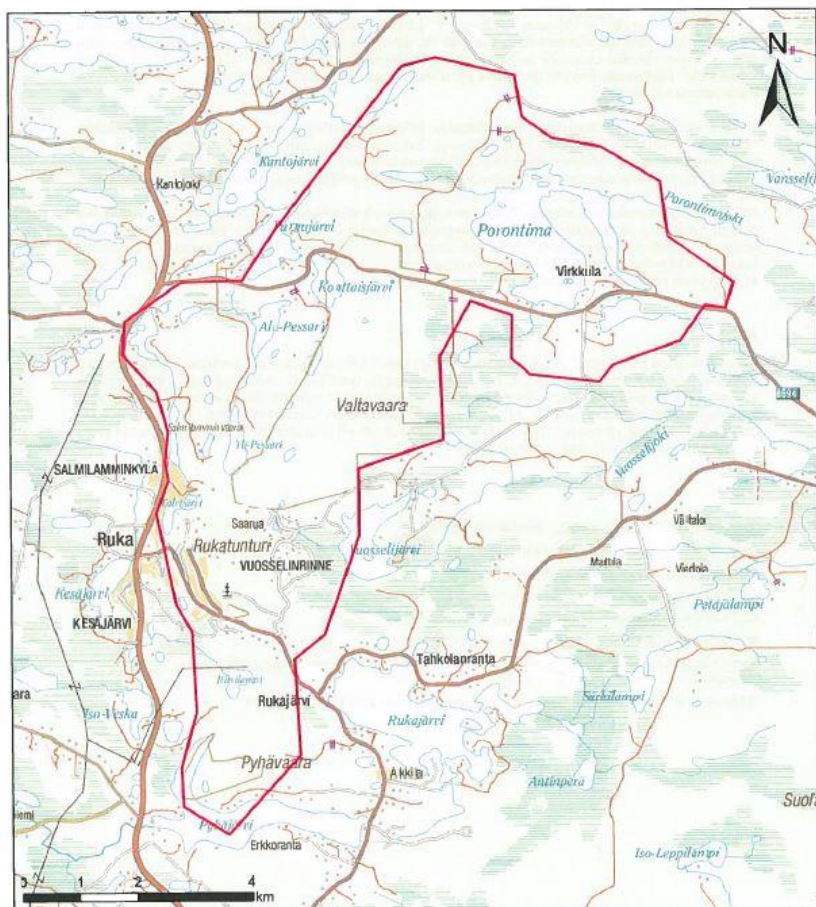


Kuva 5 Kallioalueen kuvailulehti

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Em. Virkkula-Ruka -alue ei kuulu tämän inventoinnin mukaisiin kohteisiin. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi on myös uusittavana. Kommentoitavana alkuvuonna 2016 olleeseen selvitykseen kuuluu mm. ”Rukan vaarajono” -kohde. Se korvaa aiemman ”Virkkula-Ruka” kohteen. Sitä laajennetaan etelään. Aluerajaus on oheisella kartalla.

Rukan vaarajono

Kunta: Kuusamo
Maakunta: Pohjois-Pohjanmaa



 Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden rajausehdotus 2015

3.1.3 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterissä ei alueelle ole esitetty kohteita tai alueita. Alueen mahdolliset muinaisjäännökset on tutkittu alustavasti kesällä 2011. Siinä ei löydetty muinaismuistoja. Selvitys uusitaan kesällä 2019. Raportti tulee liitteeksi. Ohessa on v. 2011 inventoinnin tietoja

Kuusamon muinaisjäännösinventointi Samuel Vaneckhout

Inventointi suoritettiin kesällä 2011. Inventointi suoritti FT Samuel Vaneckhout KimmoKaava:lle. Inventoinnin tarkoitus oli saada selville mahdolliset muinaisjäännökset ranta-asemakaavoja varten. Inventointi suoritettiin tiheällä maastokävelyllä ja koekuopilla olennaisilla paikoilla. Havainnot tallennettiin käsi-GPS:llä ja kuvaamalla.

Kuusamo, Ruka, Virkkula

1. Nuotiopaikka

Tunturin huipulta löydettiin vanha nuotiopaikka irtolohkareen vieressä. Huipun kalliosta löytyy myös vanha mittauksen kiintopiste. Nuotiopaikka mahdollisesti ajoittuu mittausaikaan. Muita löytöjä ei ollut nähtävissä.

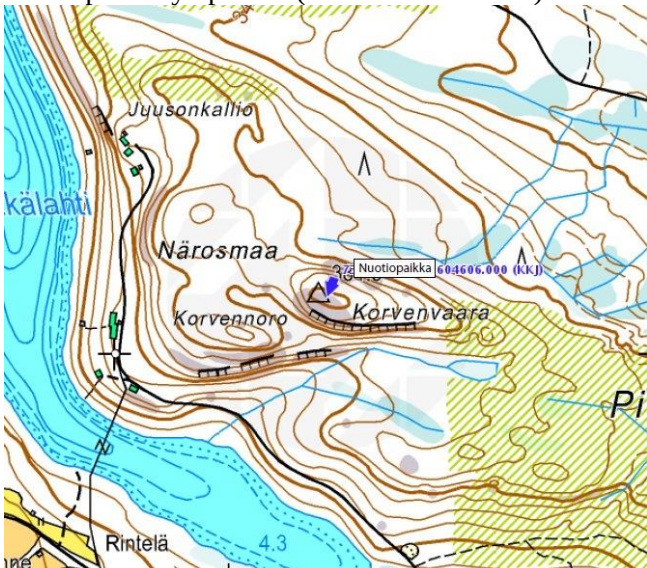
Nuotiopaikka	3604606	7348175	375 m
--------------	---------	---------	-------



Nuotiopaikka

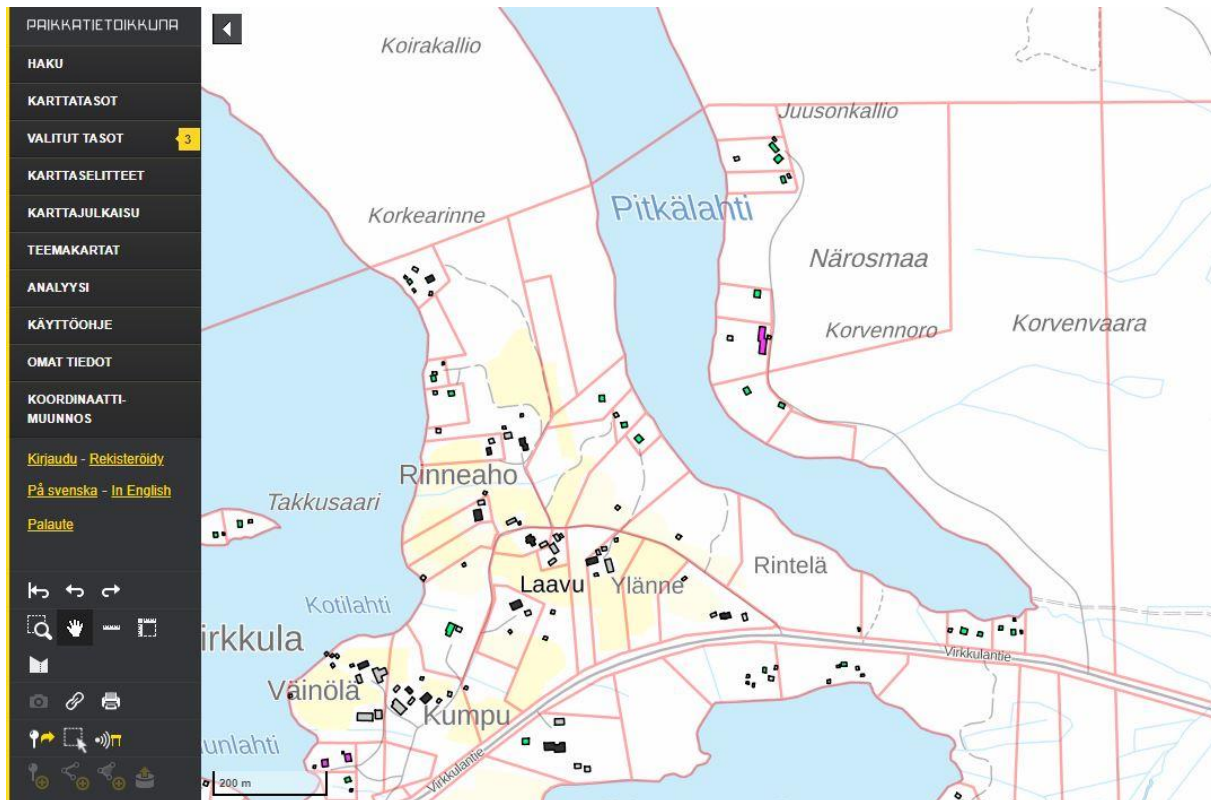


Nuotiopaikan ympäristö (Kuva otettu etelään)



3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on useilla tiloilla lomarakennuksia sekä niiden talousrakennuksia. Rakentamistilanne näkyy selostuksessa olevilta kartoilta ja kuvilta.



Kuva 6 Paikkatietoikkunan rakentamistilanne. Kaikki rakennukset on esitetty





Kuva 7 Kiinteistön 132:35 rakennuskantaa

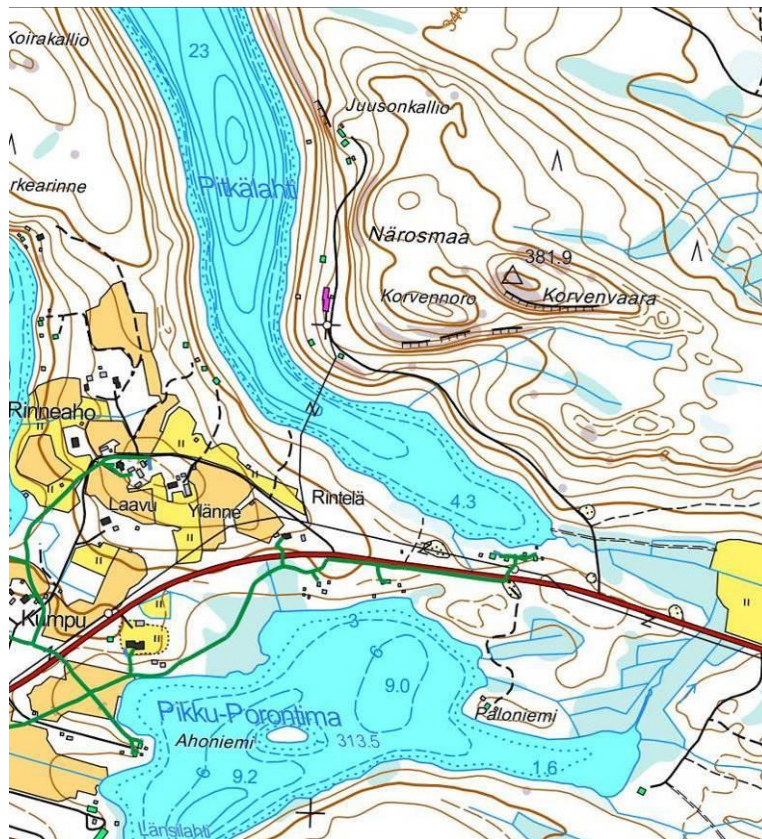


Kuva 8 Kiinteistön 132:25 rakennuksia 2019 ja työn alla 2011



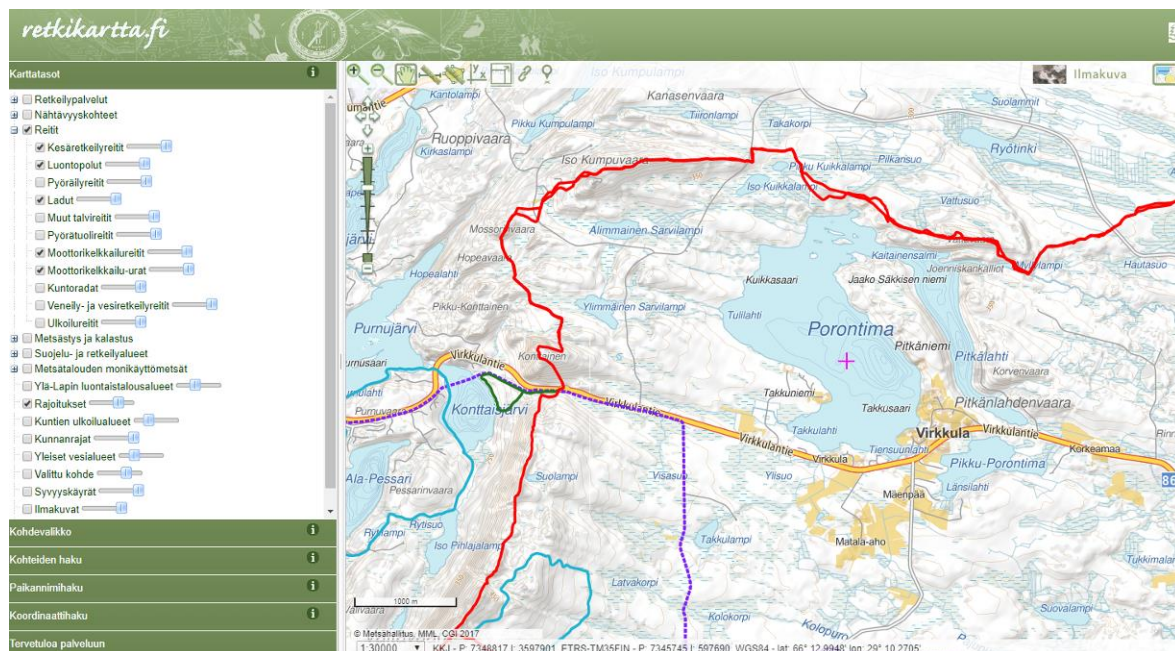
Kuva 9 Kiinteistö 132:37

Virkkulan kylässä on vesi- ja viemäriverkosto rakennettuna. Sen sijainti on oheisella kartalla.



Kuva 10 Vesi- ja viemärihuoltoverkosto vihreällä. Johdot kulkevat samoissa kohdissa pääsääntöisesti.

Alue on Rukan välittömässä läheisyydessä, joten sen monipuoliset latu-, kelkka-, retkeily- yms. reitit ovat lähellä. Yksi Suomen tunnetuimmista retkeilyreiteistä, Karhunkierros (punainen viiva), kulkee Porontiman pohjoispuolella. Ohessa Retkikartta.fi -sivuston reittitietoja. Ladut on sinisellä, Karhunkierros punaisella, luontopolku vihreällä ja moottorikelkkaura violetilla viivalla.



Kuva 11 Karhunkierroksen ym. reittien sijainti alueen lähellä

3.1.5 Maanomistus

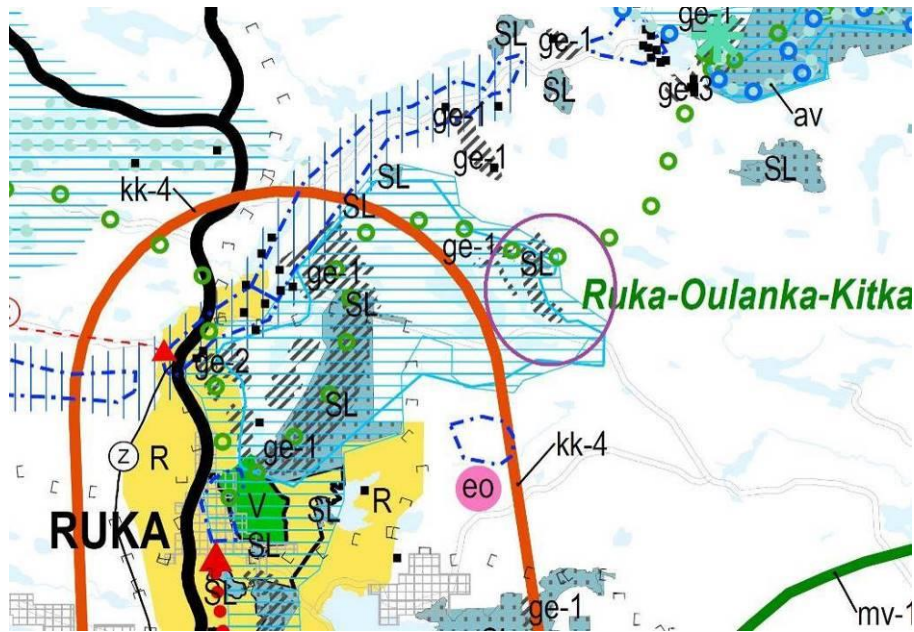
Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisten tai yritysten omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

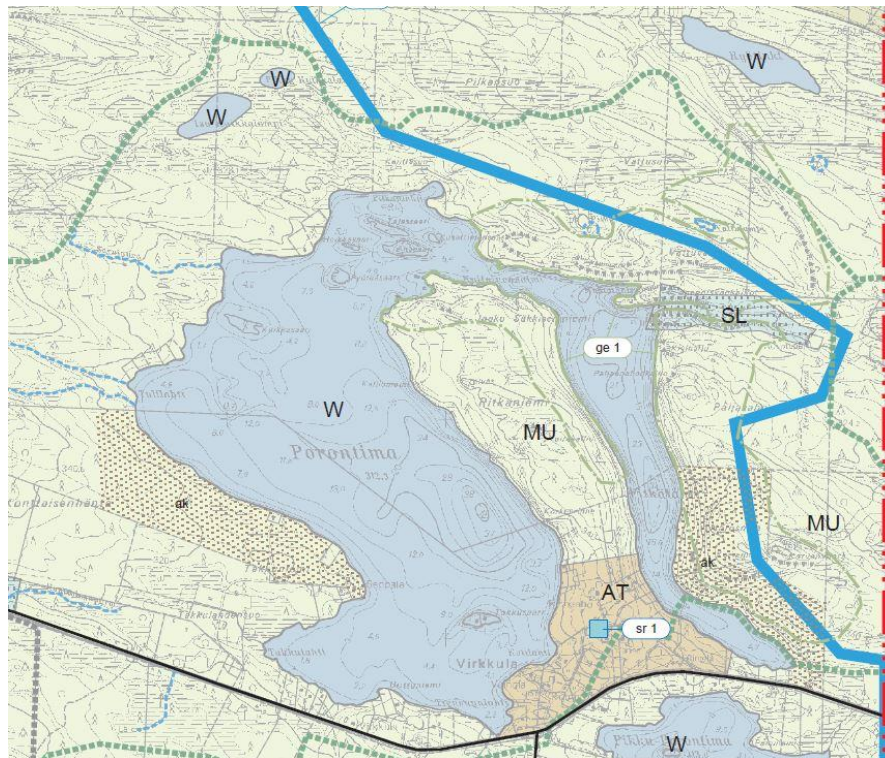
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005. **1. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015. **2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 eikä päätöksestä ole valitettu. **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018.

Ohessa on kartta, jossa on maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Koska maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, ei merkintöjä ja määräyksiä ole tarkemmin tuotu esille.



Kuva 12 Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Violetti ympyrä osoittaa summittain kaava-alueen sijainnin

Alue kuuluu **Rukan osayleiskaavan** ns. ulkokehän alueeseen. Alue on "Maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja" (MU). Se on myös em. maisema-alueen ja kallioalueen sisällä, sen lähellä kulkee ulkoilureitti (Karhunkierros). Alue on todettu olevan ranta-asemakaavoitettua (ak). Ote Kuusamon kaupunginvaltuuston 25.2.2004 § 4 hyväksymästä osayleiskaavasta merkintöineen on ohessa.



M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueeseen voi sisältyä metsälain (1093/1996) 10 §:n mukaisia tärkeitä elinympäristöjä. Kaavaselostuksen liitekartalla osoitetaan mm. vähäpuustoisia soita ja kallioalueita. Rakennettaessa kaavoittamattomalle alueelle on huolehdittava, että: - Rakentaminen ei saa muodostaa MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. - 23.9.1985 olleen kiinteistöjaotuksen mukaiselle kantatilalle saa muodostaa muodostaa jokaista alkavaa rakentamiskelpoista 5 ha:n maa-alueita kohti korkeintaan yhden rakennuspaikan, joka voi käsittää korkeintaan 150 kem2. Lisäksi rakennuspaikalle voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. - Pysyvän asunnon rakennuspaikan tulee pääsääntöisesti tukeutua olemassa olevaan yksityistiehen. - Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 1 ha. *) Laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa tai muuta maankäytön suunnitelmaa on huolehdittava, että: - Suunnitelma edistää Rukan suunnitelmallista maankäyttöä. - Suunnitelma ei vaikuta Rukan yleiskaavan mukaiseen yhdyskuntarakenteeseen tai kokonaismitoitukseen. - Alueelle, jolla ei ole ollut lainvoimaista asemakaavaa ennen 19.6.2000, voidaan osoittaa rakennusoikeutta korkeintaan 300 kem2 jokaista kaavaan sisältyvää rakentamiskelpoista 5 ha:n maa-alueita kohti.
---	--

MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueeseen voi sisältyä metsälain (1093/1996) 10 §:n mukaisia tärkeitä elinympäristöjä. Kaavaselostuksen liitekartalla osoitetaan mm. vähäpuustoisia soita ja kallioalueita. Metsänhoidossa on otettava huomioon alueen maisema-arvot ja virkistyskäyttö. Alueella on voimassa MRL 43 §:n mukainen toimenpiderajoitus. (Maisemaa muuttavaa toimenpidettä varten tarvitaan MRL 128 §:n mukainen maisemalyölu.) Rakentamista ja suunnittelua koskevat samat määräykset kuin rakentamista maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Lisäksi alueelle rakennettaessa tai alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huomioida alueen maisema ja luonto.
----	--

W	VESIALUE.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI. Reitin vaikutukset arvioidaan yleiskaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä.
	VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA-ALUE.
	NATURA 2000-VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE.

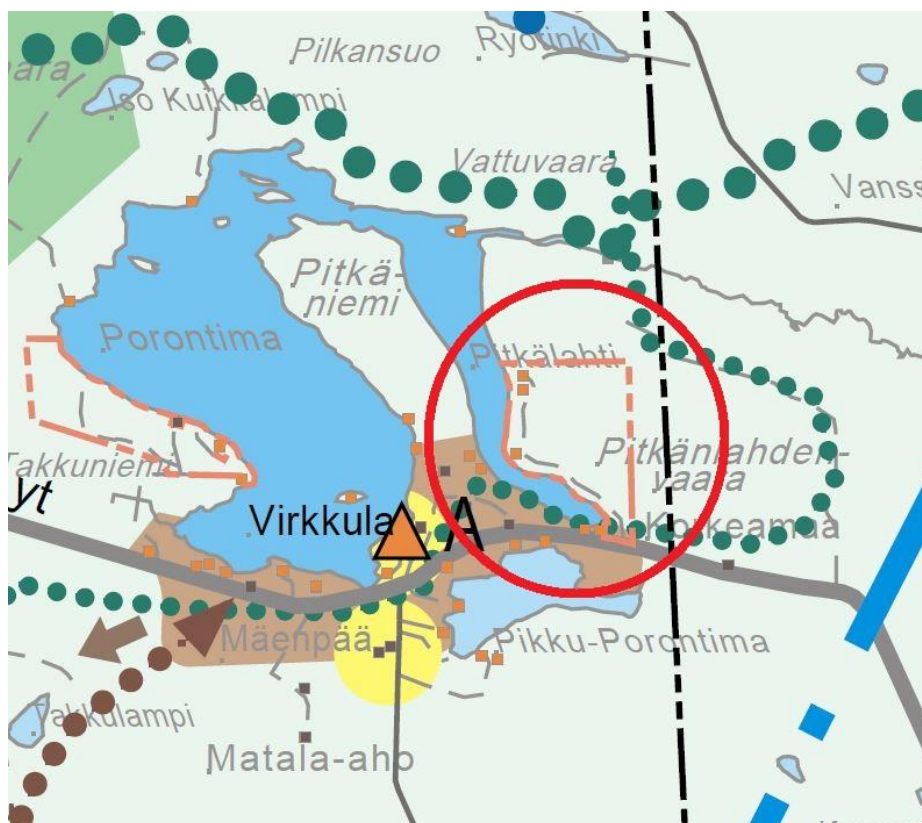
AT	KYLÄASUTUKSEN ALUE. Alue varataan pääasiassa kylämaisen pysyvän asutuksen ja virkistyskäyttöön. Uudisrakentaminen ei saa heikentää alueen kyläkuvaa. Alueen ympäristö tulee säilyttää siten, ettei alueen luonne muutu oleellisesti. Rakennuksia tulee kunnostaa ja ylläpitää alueen arvoa ja alkuperää kunnioittaen. Alueen maankäyttöä ohjataan kunnan hyväksymän kaavan tai muun maankäytön suunnitelman avulla. Ennen suunnitelman laadintaa rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m2. *)
----	--

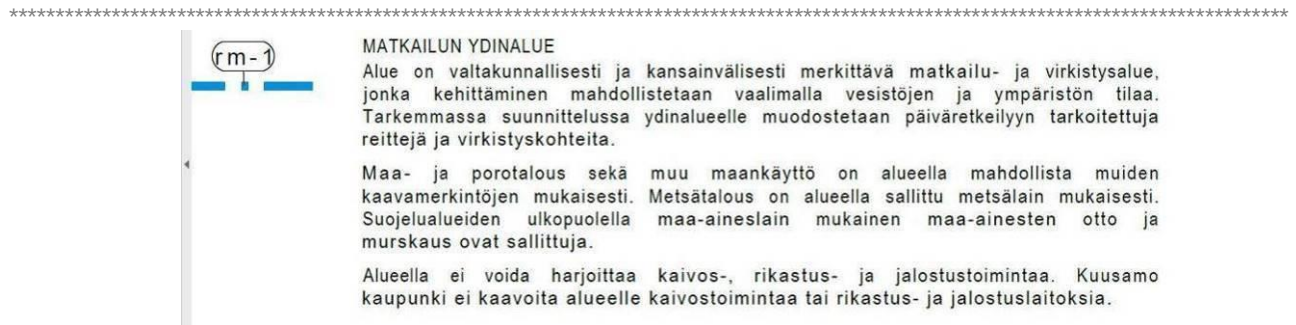
SL	LUONNONSUOJELUALUE. Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettava luonnonsuojelualue. Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. (Suojelumääräys MRL 41.2 §.)
----	---



Kuva 13 Ote Rukan osayleiskaavasta ja kaava-aluetta tai lähistöä koskevista merkinnöistä

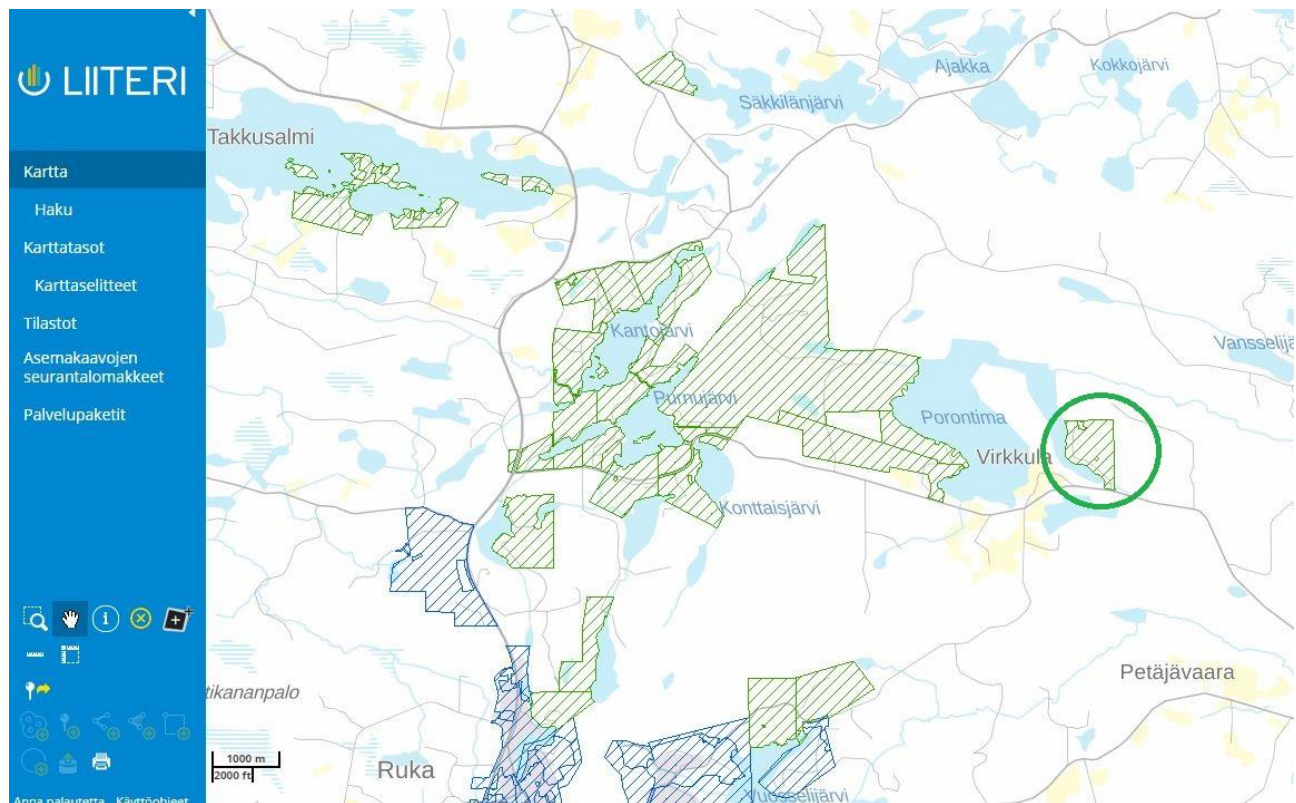
Kuusamon kaupunginvaltuusto on 14.11.2016 § 76 ja 13.12.2016 § 81 hyväksynyt koko kaupunkia koskevan **Strategisen yleiskaavan**. Se ei koskenut mm. Rukan osayleiskaavaa muuta kuin ns. rm-1 –merkinnän osalta. Se kielsi mm. kaivostoiminnan alueella. Tätä määräystä koskeva valitus asia käsiteltiin Korkeimmassa Hallinto-oikeudessa ja se kumottiin. Kaava on ohjeena osayleiskaavoja mahdollisesti muutettaessa. Ote kaavan kartasta 1 ja kumoutuneesta rm-1 –merkinnästä on ohessa.





Kuva 14 Valtuuston 14.11.2016 ja 13.12.2016 hyväksymän yleiskaavan ote ja rm-1 -merkintä

Rukan ympärillä on lukuisa määrä ranta-asemakaavoja varsinaisen asemakaavan lisäksi. Nyt tekeillä olevan kaavan ja lähialueen kaavojen sijainti on oheisella kartalla.



Kuva 15 Alueen ympäristön kaavatilanne Liiteri -tietopalvelun mukaan. Sinisellä asemakaavat ja vihreällä ranta-asemakaavat. Alueen länsipuolelle Pitkäniemeen on 22.5.2019 hyväksytty Porontiman ranta-asemakaava.

Kuusamon kaupunginvaltuusto on 11.12.2017 § 65 hyväksynyt **rakennusjärjestyksen**. Se on tullut voimaan 8.2.2018.

Alue ei ole **rakennuskiellossa**.

Alueen osalta käytetään erikseen laadittua pohjakarttaa. Alkuperäinen kartta on hyväksytty 29.8.1995. Kartan täydennys on hyväksytty ... päätöksellä 2019 § ...

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavoitusta rantarakentamisen ohjaamiseksi. Poikkeusluparakentaminen ei ole perusteltua, koska silloin kokonaisuus jäisi pitkäksi

aikaa epävarmaksi sekä maanomistajien että tulevien lomarakentajien kannalta. Kaavoitusmenettelyllä turvataan myös rajanaapureiden oikeudet. Rukan osayleiskaavan ja Kuusamon yleiskaavan mitoitusohjeet ja periaatteet ohjaavat kaavoitusta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajien aloitteesta ja maankäytön suunnittelutarpeesta. Työtä on valmisteltu jo varsin kauan.

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
 - järvellä ja ympäristössä liikkuvat veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat, kalastajat jne
 - alueen ja sen ympäristön tiekunnat
- kaupungin hallintokunnat
 - maankäyttö
 - rakennusvalvonta
 - ympäristötoimi
 - tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka
 - Caruna Oy
 - Kuusamon EVO
- viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset seurakunnat ja yhdistykset
 - Oivangin ja Alakitkan paliskunnat
 - luonnonsuojelu- ym. järjestöt ja yhdistykset
 - yms.

4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alun perin päivätty 28.5.2019 ja se on nähtävillä ... 2019 alkaen, jolloin kaavan vireilletulosta on ilmoitettu. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn aikana.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on edellä selostetun lisäksi käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- neuvottelut kaupungin ja kaavoittajan kanssa alustavista kaavasuosunnitelmista muutoksen alkuvaiheessa 2010-12 ja uudelleen työtä käynnistettäessä 2019

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti ... 2019. **Huomautuksissa** ja **lausunnoissa** todettiin seuraavaa täydennettynä yhdyskuntatekniikan lautakunnan ... 2019 § ... vastineella:

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 § mukaisesti 20.... **Huomautuksissa ja lausunnoissa** todettiin seuraavaa:

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelun pitämistarve ratkaistaan kaavatyön kuluessa.

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
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Alueella ja sen lähellä on huomattavasti loma- ja matkailurakennuksia sekä niitä palvelevia ohjelmayrityksiä, reittejä ja palveluja etenkin Rukan kansainvälisessä matkailukeskuksessa. Alue on yleisen tien lähellä ja ulkoiset tiet ovat valmiit. Alueelta päästään suoraan käyttämään monipuolisia reittejä, mm. Karhunkierrosta.
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet alueen läpi. Uusille kortteleille on tiet rakennettava. Yleisten teiden kapasiteetti riittää myös lisääntyvälle liikenteelle. Majoituksen lisääntyessä mahdollisesti myös julkista liikennettä (esim. Skibus) suuntautuu enemmän alueelle
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Hieman melua aiheutuu moottorikelkkailusta ja reittien kunnostuksesta. Järvellä veneily on varsin vähäistä. Muita häiriötekijöitä ei ole lähellä asiakasliikennettä lukuun ottamatta. Jätevesien käsittely hoidetaan liittymällä viemäriin tai muutoin nykyvaatimusten mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny.
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö</u>	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää

<u>riympäristö sekä luonnonvarat</u>	kulttuuriympäristöä, muinaismuistoja tai rakennusperintökohteita. Luontoarvoiltaan merkittävät alueet ja maisematekijät on tutkittu ja otettu huomioon. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitetta edistetään.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Alueelle on vesihuolto tehtävä, joka on tarkoitus toteuttaa tienrakentamisen yhteydessä. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alueella ja sen lähellä on merkintöjä maisema-alueita, suojelua, maankäyttövyöhykkeitä ja reittejä koskien. Vaihemaakuntakaavoitus ei aiheuta merkittäviä muutoksia.

Rukan osayleiskaavassa alue on lähinnä maa- ja metsätaloutta varten varattua MU-alueita ja jo kaavoitettua aluetta. Kaavassa on myös merkintöjä maisema-alueita, suojelua, kallioaluetta ja reittejä koskien. Osayleiskaavassa on annettu mitoitusta koskevat määräykset ranta-alueille ja sisämaata koskien. Niitä on tarkemmin selostettu kohdassa 5.1.1. Mitoitus.

Kaupungilla ei ollut työn aloitusvaiheessa erikseen alueelle annettuja tavoitteita. Käydyissä neuvotteluissa ja käsittelyissä on tavoitteita ja reunaehtoja tuotu esille.

Ranta-asemakaaavan muutos pyritään laatimaan siten, että kaava olisi toteuttamiskelpoinen, vastaa maanomistajien sekä yritysten tavoitteita ja yleiskaavoituksen mitoitusterusteita. Alue on tarkoitettu Rukan matkailukeskuksen ympärillä olevaan tavanomaiseen lomarakentamiseen ja matkailutoimintaan.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Eri neuvottelujen ja keskustelujen aikana syntyneet tavoitteet on kaavan työstämisessä otettu huomioon.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Osittain korttelien sijainti vastaa nykyistä kaavaa. Kortteli 7 siirretään Pitkälahdenvaaran tien yläpuolelta tien toiselle puolelle paremmin rakennuskelpoiseen paikkaan. Samalla myös luonto-olot tulevat paremmin huomioiduiksi. Kortteli 5 siirretään Korvenvaaran laen tuntumaan ja kortteli 6 hieman itäänpäin. Maastossa on tutkittu kortteleiden paikat ja teiden sijoittelu.



Kuva 16 Korvenvaaran huipun pohjoispuolella on rakentamiseen hyvin sopiva tasanne

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnos vastaa mitoitukseltaan aiempaa kaavaa ja Rukan osayleiskaavassa annettuja periaatteita. Maaston ja luonnon ominaispiirteet ja erityiskohteet, puusto ja kunnallistekniikan toteuttamiskustannukset on otettu sen laadinnassa huomioon.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on tällä hetkellä osaksi rakennettua. Runkotiestö on valmiina alueen läpi. Sitä on parannettava ajoittain ja levennettävä koko kaavan tultua toteutetuksi.

Yhteinen vesi- ja viemärihuolto on Virkkulantien varrella ja Virkkulan kylän alueella. Sähkönjakelu on valmiina alueella.



Kuva 17 Pitkänlahdenvaarantie

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakentaminen muuttaa hieman kohdealueensa maaperän pintakerroksia. Vähäisiä vaikutuksia voi olla myös vesistöihin, mutta hyvin rajallisesti, koska rakennusten vesi- ja viemärihuollosta on annettu kaavamääräykset. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia,

Kaava-alueen metsät ovat pääasiassa käsiteltyjä talousmetsiä. Kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Lähellä oleviin Natura –alueisiin ei ole haitallista vaikutusta. Osittain metsäalueet ovat varsin luonnontilaisia. Luo-, ge- ja sp-1 –aluevarauksissa ja metsänhoitoa koskevissa käsitelymääräyksissä on huomioitu luonnontilaisten tai niiden kaltaisten alueiden sekä

rantametsien ja kortteleiden lähialueiden säilyminen peittävinä ja näkösuojaa antavina. Luonnon inventoinneissa löytyneet kohteet on aluevarauksissa huomioitu ja ne pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisina. Rakentaminen tulee olemaan erittäin väljää normaalia, nykyisen lainsäädännön vaatimukset täyttävää tavanomaista lomarakentamista ja pienimuotoista matkailutoimintaa, joten ei ole pelkoa pohja- tai pintavesien pilaantumisesta. Kaavamääräyksissä on edellytetty rakennusluvan yhteydessä tarkan maiseman huomioimista koskevan suunnitelman laatimista.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen vieressä oleva vesistö on suhteellisen pieni ja puusto peittävää, joten rakentaminen ei vaikuta kaukomaisemiin. Myös vaihteleva pinnanmuodostus estää rakentamisen näkymisen kauemmas. Lähempää tarkastellen maisemakuva hieman muuttuu, mutta koska ympäristö on jo otettu rakentamis-, viljely- yms. käyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on maisematekijät huomioitu. Alue on kuitenkin lähellä Rukan aluetta, Virkkulan kylää, Virkkulantietä ja sen lähialueet on laajalti kaavoitettu ja tulossa rakennettavaksi.



Kuva 18 Näkymä Pitkälahden länsirannalta kohti kaava-aluetta (kuvan alue on muutoksen ulkopuolella)

Vaikutukset talouteen

Kaava-alueelle joudutaan parantamaan ja rakentamaan loma-asutuksen ja matkailun tarvitsemaa tiestöä, vesihuoltoa ja sähköhuoltoa. Rakentaminen ei kuitenkaan aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle merkittävien suurien kustannuksia. Runkotiestö alueen lähelle on olemassa. Teknisen huollon verkostot ovat alueen lähellä. Tie-, sähkö- ja vesihuoltorakentaminen on tarkoitus tehdä samalla kertaa uusien teiden teon yhteydessä.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Merkittäviä terveysriskejä ei aiheudu. Virkkulantien risteykseen varataan alue yhteiselle jätteiden keräyspisteelle, jolloin raskaiden ajoneuvojen ei tarvitse ajaa joka mökille erikseen, vaan sieltä jätteet tuodaan normaalin asiointimatkan yhteydessä yhteiseen paikkaan.

Tiestö rakennetaan siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Alueen viitoitus suoritetaan teiden rakentamisen yhteydessä.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus vähenee hieman alueella kaavan toteuduttua. Alueen läpi ei kulje aktiivisessa käytössä olevia latu-, retkeily- ja kelkkailureittejä aivan eteläreunaa lukuun ottamatta. Yhdysreitit voidaan helposti järjestää.

Rakentaminen ei estä vesistön käyttämistä esim. kalastukseen tai veneilyyn. Vapaata rantaviivaa jää alueelle, jolloin myös jokamiehen oikeudet turvataan.

Myös mökkiteitä voi käyttää satunnaiseen liikkumiseen. Moottorikelkkailu, mönkijäajo tms. vaatii maastoliikennelain mukaisen käsittelyn eikä reittejä ilman laajempaa suunnittelua ole syytä esittää.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Rakentaminen ja tonttien sijoittelu on väljää ja rakentamistehokkuus tavanomaista, joten rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia. Rakentaminen on keskitetty pääasiassa länsiosaan aluetta, joten myös luonnontilaista maastoa jää koskemattomaksi. Samalla myös kunnallistekniikan toteuttaminen on edullisempaa.

Vaikutukset kulttuuriin

Metsät ovat pääasiassa käsiteltyjä talousmetsiä. Kaavoitus ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan, koska alue ja sen ulkopuoliset alueet on jo rakennettu. Rakentaminen tulee etäälle rannasta. Rakentaminen hyvin suunniteltuna ja toteutettuna tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueella ei ole rakennushistoriallisia arvoja. Varsinaisia muinaismuistokohteita ei alueella ole. Porontiman osalta kuuluminen arvokkaaseen maisema-alueeseen perustuu suurelta osalta rakennettuun kulttuurimaisemaan (vaarojen laella oleva asutus, rinnepellot jne), joten alueen rakentaminen saattaa osaltaan parantaa maiseman säilymistä ennallaan.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Käsittelyt ja päätökset on selostettu aiemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Rukan osayleiskaavan M- ja MU –alueita koskee seuraava suunnittelu- ja mitoitusmääräys:

Laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa tai muuta maankäytön suunnitelmaa on huolehdittava, että:

- Suunnitelma edistää Rukan suunnitelmallista maankäyttöä.
- Suunnitelma ei vaikuta Rukan yleiskaavan mukaiseen yhdyskuntarakenteeseen tai kokonaismitoitukseen.
- Alueelle, jolla ei ole ollut lainvoimaista asemakaavaa ennen 19.6.2000, voidaan osoittaa rakennusoikeutta korkeintaan 300 kem2 jokaista kaavaan sisältyvää rakentamiskelpoista 5 ha:n maa- aluetta kohti.

Rantojen maankäyttöä yleensä ohjaa seuraavat määräykset:

MRL 72 §:N MUKAISTEN RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU JA KÄYTTÖ

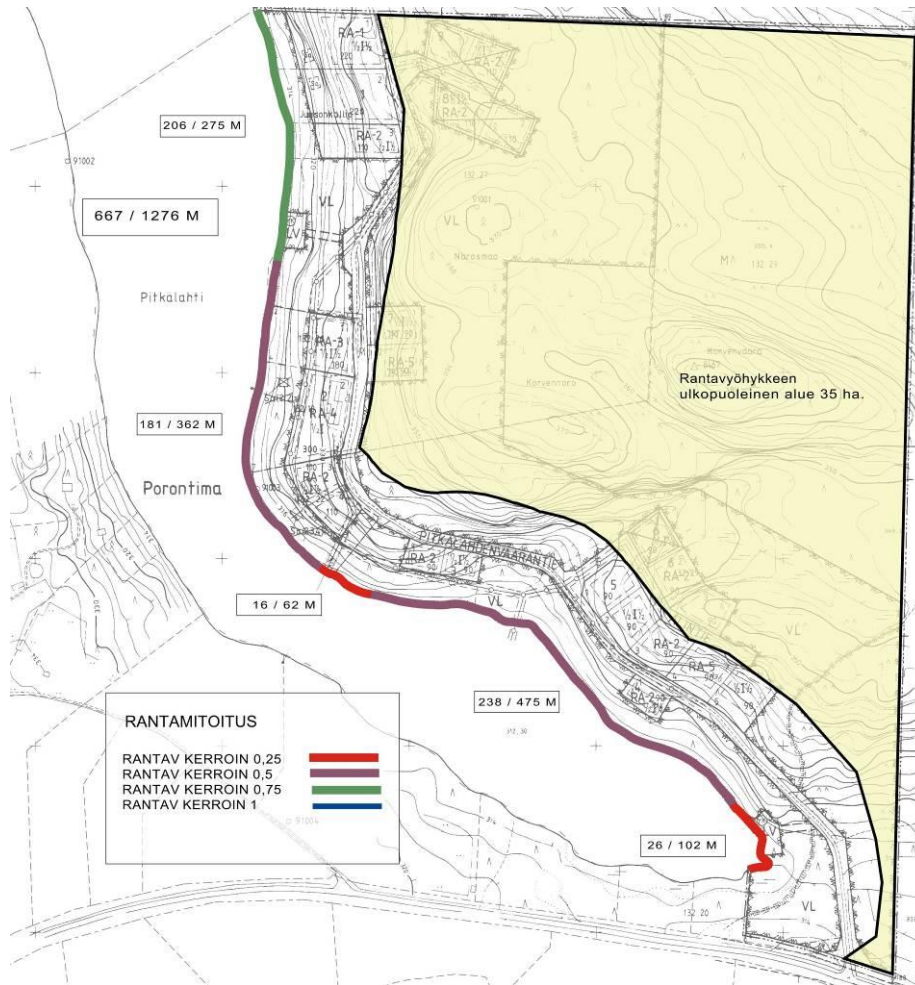
1. Rantaan tukeutuvan loma-asutuksen suunnittelu edellyttää alueeseen liittyvän vesistön yhtenäistä tarkastelua.
2. Rakentamattomien ja pienten vesistöjen rakentaminen tulee ohjata riittävän kauaksi rannasta.
3. Myönnettäessä poikkeus MRL 72:n mukaiseen suunnittelutarpeeseen, ohjeellisenä mitoituksena tulee olla:
 - korkeintaan 3...5 loma-asuntoa yhtä rakentamiskelpoista rantaviivakilometriä kohti.
4. Kaavoitettaessa viemäroimättömiä alueita ohjeellisenä mitoituksena tulee olla:
 - korkeintaan 1 loma-asunto 1 alueeseen rajoittuvaa vesihehtaaria kohti
 - pienillä vesistöillä (alle 10 ha): 1 loma-asunto 2 alueeseen rajoittuvaa vesihehtaaria kohti
 - korkeintaan 5...7 loma-asuntoa yhtä rakentamiskelpoista rantaviivakilometriä kohti.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsevat arvokkaat luonto-, maisema- yms. alueet pienentävät mitoitusta.

Mitoitusta voidaan kasvattaa, jos:

 - kaava tukee kylien elinvoimaisuutta
 - rakennuspaikat sijoitetaan yli 80 m:n päähän rantaviivasta.
 - alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisella paikalla
 - alue viemäroidään
5. Loma- ja matkailualueiden läheisyydessä sijaitsevat rannat tulee asemakaavoja laadittaessa pyrkiä osoittamaan yhteiskäyttöön.
6. Yhtenäisenä tarkasteltavan vesistön rantaviivasta tulee pääsääntöisesti 50 % säilyttää rakentamattomana. Rakentamattomaksi katsotaan rantaosat, joiden pituus on vähintään 250 m.
7. Ranta-alueilla on voimassa MRL 43 §:n mukainen toimenpiderajoitus. (Maisemaa muuttavaa toimenpidettä varten tarvitaan MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.)
8. Rantavyöhykkeellä ei sallita maa-ainesten ottoa.

Koko kaava-alueeseen kuuluu Porontiman muuntamatonta rantaviivaa n. 1276 m, joka muunnettuna on n. 667 m. Muutosalueen rantaviivan muuntamaton pituus on n. 720 m, joka muunnettuna on n. 380 m. Mitoitus on ratkaistu alkuperäisen kaavan yhteydessä eikä se muutu juuri ollenkaan, joten näillä pituuksilla ei ole merkitystä. Rantaviivan muuntaminen on osoitettu oheisella kartalla koko alueelle.



Kuva 19 Koko kaava-alueen rantaviivan muuntaminen

Kaavaluonnoksessa 28.5.2019 oli yhteensä 9 kpl RA -rakennuspaikkoja, 2 kpl RM -paikkoja ja 1 rantasaunan (R/s) paikka. Voimassa olevan kaavan ja luonnoksen pinta-ala ja rakennusoikeustiedot ovat seuraavat:

VOIMASSA OLEVA KAAVA

1 RA-2	3436	110
2 RA-3	2948	180
4 RA-2	1411	90
5 RA-2	12481	450
6 RA-2	4193	180
7 RA-5	4729	180
KADUT	24507	
LV-yk	1891	
VL	217149	
M	182889	
laajennus	13954	
YHTEENSÄ	469588	1190

KAAVALUONNOS 28.5.2019

	PINTA-	
KORTTELI	KÄYTTÖ ALA	RAK.OIKEUS

1	RA-6	2279	250
2	RA-7	4216	300
4	RA-6	1882	250
5	RM	5008	200
6	RA-6	8336	1000
7	RA-6	4032	500
8	RM	3061	200
	VL	313133	
	M	125895	
	R	1746	50
YHTEENSÄ	469588	2750	

	RA	20745	2300
	RM	8069	400
	VL	313133	
	M	125895	
	R	1746	50
YHTEENSÄ	469588	2750	

Vuodepaikkojen lukumäärä on kaavan ollessa täysin toteutunut n. 150 kpl.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen rakentaminen ei tarvitse erillisiä palveluja. Alueen lähellä on alueiden ja rakennusten huoltoa, korjausta, matkailupalveluja jne tarjoavia maaseutupalveluita. Muut palvelut ovat pääasiassa Rukan alueella lyhyen matkan päässä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat ja muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

RA-6 -korttelialueiden pinta-ala on luonnoksessa yhteensä n. 1,6529 ha. Rakennusoikeutta oli 150 k-m2 lomarakennuksille, 100 k-m2 talousrakennuksille eli yhteensä 250 k-m2/rakennuspaikka. Rakennuspaikkoja on 8 kpl, joten kokonaisrakennusoikeus oli 2000 k-m2. Korttelitehokkuus on alhainen eli $e=0.012$, joten rakennusten sijoittelussa voidaan maasto ja sen ominaispiirteet ottaa hyvin huomioon.

RA-7 -korttelin pinta-ala on luonnoksessa yhteensä n. 0,4216 ha. Rakennusoikeutta on 200 k-m2 lomarakennuksille, talousrakennuksille 100 eli yhteensä 300 k-m2/rakennuspaikka. Rakennuspaikkoja on 1 kpl, jolloin korttelitehokkuus on $e=0.071$, joten rakennusten sijoittelussa voidaan maasto ja sen ominaispiirteet huomioida tälläkin paikalla.

RM -korttelien pinta-ala on luonnoksessa n. 0.8069 ha. Rakennusoikeutta on 400 k-m2 ja korttelitehokkuus on $e=0.050$.

Kaavassa on rakentamisen ohjaus esitetty varsin väljästi. Rannan puolella lomarakennuksia ei saa sijoittaa 30 m lähemmäksi rantaa. Suuret rakennukset on oltava 40/50 m päässä rannasta. Erillinen rantasauna saa olla 15 m etäisyydellä rannasta.

Myöskään rakentamistapamääräyksiä tai -ohjeita ei ole laadittu tiukoiksi, vaan rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan rakentamisen yhteydessä.

Koko kaavanmuutoksen ja -laajennuksen pinta-ala on n. 46.9588 ha ja rakennusoikeus 2750 k-m², joten aluetehokkuus on $e=0.006$. Tiedot on esitetty tilastolomakkeessa ja edellä.

5.3.2. Muut alueet

Korttelialueiden ulkopuolelle jääneet alueet kortteleiden lähellä on merkitty virkistysalueeksi (VL) ja kauempana kortteleista pohjoisosassa maa- ja metsätalousalueiksi (M). Niille voidaan sijoittaa ulkoilureittejä ja niitä palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita.

Metsien käsittelylle, luonto-olojen huomioimiselle ja rakennusten sopeutumiseen ympäristöön on annettu varsin tiukat määräykset.

Sähköverkkoon liittyvät merkinnät ovat ohjeellisia ja verkostoa voidaan rakentaa ja kehittää kaava-alueella myös kaavamerkinnoista poikkeavalla tavalla.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu edellä kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat vähäiset. Virkkulantien liikenne on varsin vähäistä ja suurin osa rakentamisesta tulee varsin kauas tiestä. Porontimalla on hieman moottoriveneilyä kesällä ja talvella moottorikelkkailua.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön antaman 1.5.2000 astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkinnoja.

5.7. Nimistö

Kaavatiet nimetään kaupungin toimesta rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Olemassa olevat tienimet on huomioitu.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Ohessa on kaavaluonnos esitettynä ortokuvalla.



Kuva 20 Kaavaluonnos ortokuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Caruna Oy toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajien tilausten mukaisesti. Kuusamon energia- ja vesiosuuskunta huolehtii mahdollisesti alueiden vesi- ja viemärihuollosta.

Lomarakennustonttien ja matkailuhankkeiden kysyntä alueella ratkaisee toteutuksen aikataulun. Alue on ominaisuuksiltaan erittäin hyvin loma- ja matkailurakentamiseen soveltuvaa, luonoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta ja Rukan läheisyydessä, joten kaavan tultua vahvistetuksi alue tullee toteutumaan varsin nopeasti.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaupungin ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 28.5.2019

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 305 Kuusamo Täyttämispvm 07.06.2019
Kaavan nimi VIRKKULAN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 46,9588 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 1,3954
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 45,5634

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,72

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 11

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 11

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	46,9588	100,0	2750	0,01	1,3954	1560
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	31,3133	66,7			9,5984	
R yhteensä	3,0560	6,5	2750	0,09	0,1362	1560
L yhteensä					-2,6398	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	12,5895	26,8			-5,6994	
W yhteensä						

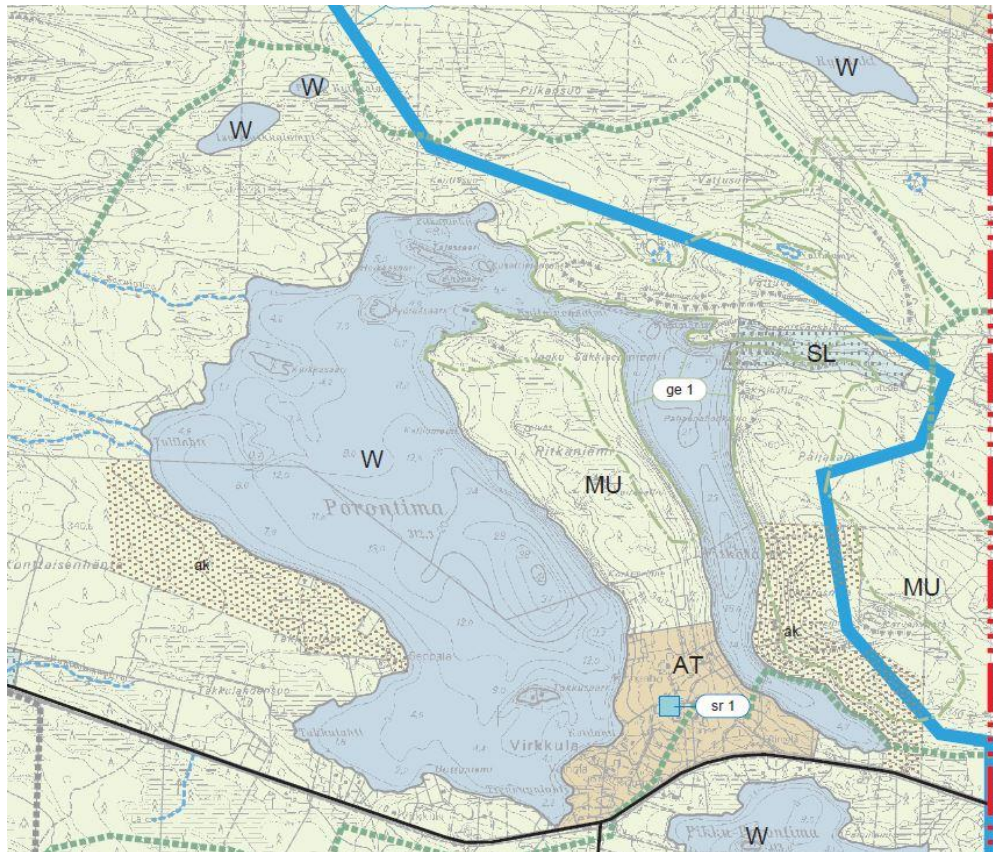
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

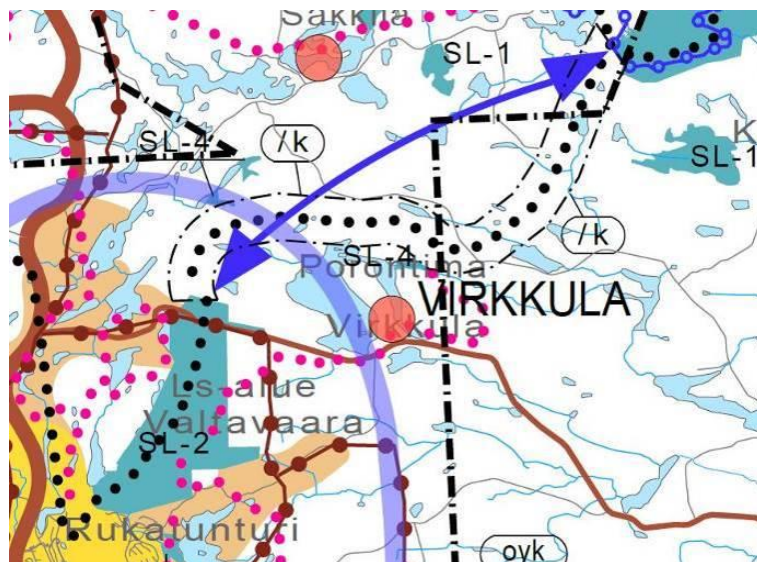
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	46,9588	100,0	2750	0,01	1,3954	1560
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	31,3133	66,7			9,5984	
VL	31,3133	100,0			9,5984	
R yhteensä	3,0560	6,5	2750	0,09	0,1362	1560
R	0,1746	5,7	50	0,03	0,1746	50
RA	2,0745	67,9	2300	0,11	-0,8453	1110
RM	0,8069	26,4	400	0,05	0,8069	400
L yhteensä					-2,6398	
Kadut					-2,4507	
LV					-0,1891	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	12,5895	26,8			-5,6994	
M	12,5895	100,0			-5,6994	
W yhteensä						



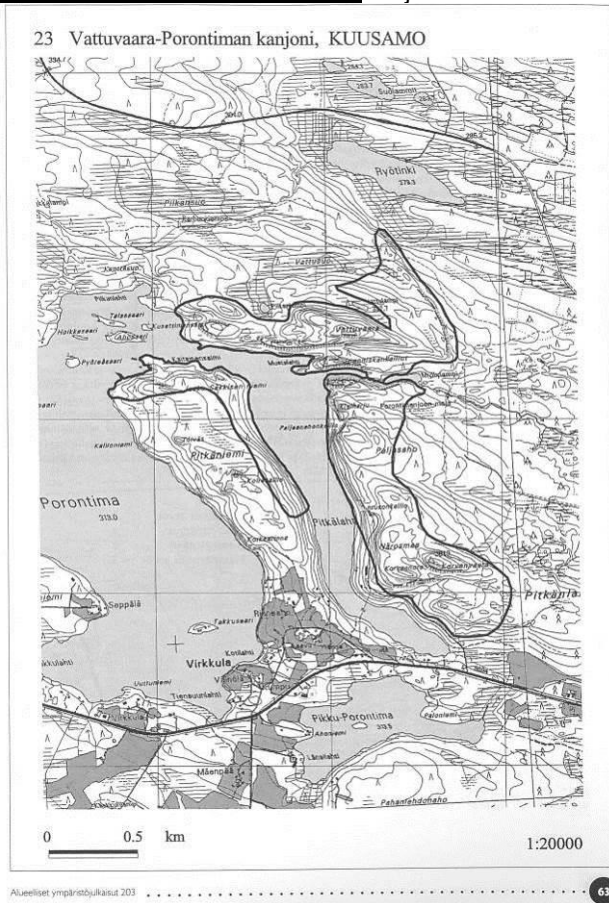


Koko Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.11.2008 § 44. Siitä on ote oheessa. Kaava on uusittu 14.11.2016 valtuuston päätöksellä, mutta se ei ole vielä lainvoimainen. Kaava-aluea ei koske mikään aluevaraus. Eteläpuolella on Virkkulan kyläkeskus. Tämä yleiskaava ei koske 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 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 eikä päätöksestä ole valitettu. 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018.

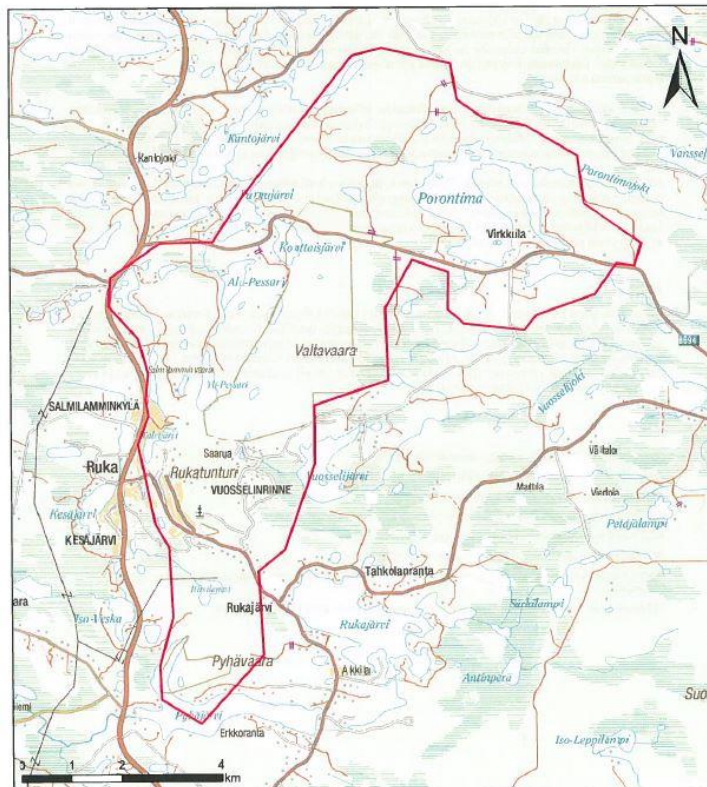
Alueen pohjois- ja itäranta on luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokasta "Vattuvaara-Porontiman kanjonin" kallioaluetta. Rajauskartta on ohessa.



Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnin tarkistaminen on parhaillaan menossa. Siinä on mukana mm. "Rukan vaarajono" -kohde, jota esitetään valtakunnallisesti arvokkaaksi maisemanähtävyydeksi. Jo aiemmassa inventoinnissa "Virkkula-Ruka" on ollut valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Uuden inventoinnin aluerajaus on ohessa.

Rukan vaarajono

Kunta: Kuusamo
Maakunta: Pohjois-Pohjanmaa



Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden rajausehdotus 2015

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla Virkkulan kylän, Porontiman järven tai lähiseudun muille maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, retkeilijöille, vesistöissä liikkuville jne. Vaikutusalue rajautuu suhteellisen suppeaan alueeseen kaavan rakennuspaikkojen vähäisen määrän vuoksi.

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
- yhdyskuntateknikka
 - Caruna Oy
 - Kuusamon EVO
- viranomaiset
 - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Pohjois-Pohjanmaan liitto
 - Pohjois-Pohjanmaan museo
 - Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- kuusamolaiset
 - seurat ja yhdistykset
 - Oivangin ja Alakitkan paliskunnat
 - luonnonsuojelu- ym. järjestöt ja yhdistykset

TIEDOTTAMINEN

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

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehoitetaan 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. Varsinaisen viranomaisneuvottelun pitotarve ratkaistaan kaavatyön kuluessa.

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 kaavoitus-työn yhteydessä. Siinä käytetään hyväksi maanomistajien metsäsuunnitelmia sekä aluetta koskevia edellä mainittuja ohjelmia ja inventointeja.
 - maisemaan
 - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
 - luonnon monimuotoisuuteen
 - vesistöön
 - 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
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

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

VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaaavan muutos noudattaa rakenteeltaan pääosin voimassa olevaa kaavaa. Vaihtoehtoja tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa. Kaavatyön kuluessa käytävien neuvottelujen ja kuulemisten kautta edetään kohti lopullista vaihtoehtoa. Rakentamisalueet sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet ja tärkeimmät maisemakohdat säästyvät ja vapaata rantaviivaa jää riittävästi yhtenäisinä osuuksina.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Luonto- ja muinaismuistoseelvitys, pohjakartan laatiminen, maastokäynnit
2011-2019

Lopullisen kaavaluonnoksen laatiminen, kaavaselostus, perusselvitykset
03-06 / 2019

Kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään samalla nähtävillä

06-07 / 2019

Muinaismuistoseelvityksen täydennys
07 / 2019

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely
08-10 / 2019

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

10-12 / 2019

Kaavan hyväksyminen

01-02 / 2020

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

Palaute annetaan kaupungin virkamiehille tai kaavoittajalle.

Kuusamossa, 28.5.2019, päivitetty viimeksi 7.6.2019

DI (maanmittaus, YKS 124)


Kimmo Mustonen