

# KUUSAMON KAUPUNKI

## KIITÄMÄN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOS 23.9.2024

EHDOTUS ... 202 ...

HYVÄKSYTTY TULEVAISUUSLAUTAKUNNASSA ...202 .. § ..



[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi) [kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

**KK**

**KIMMOKAAVA**

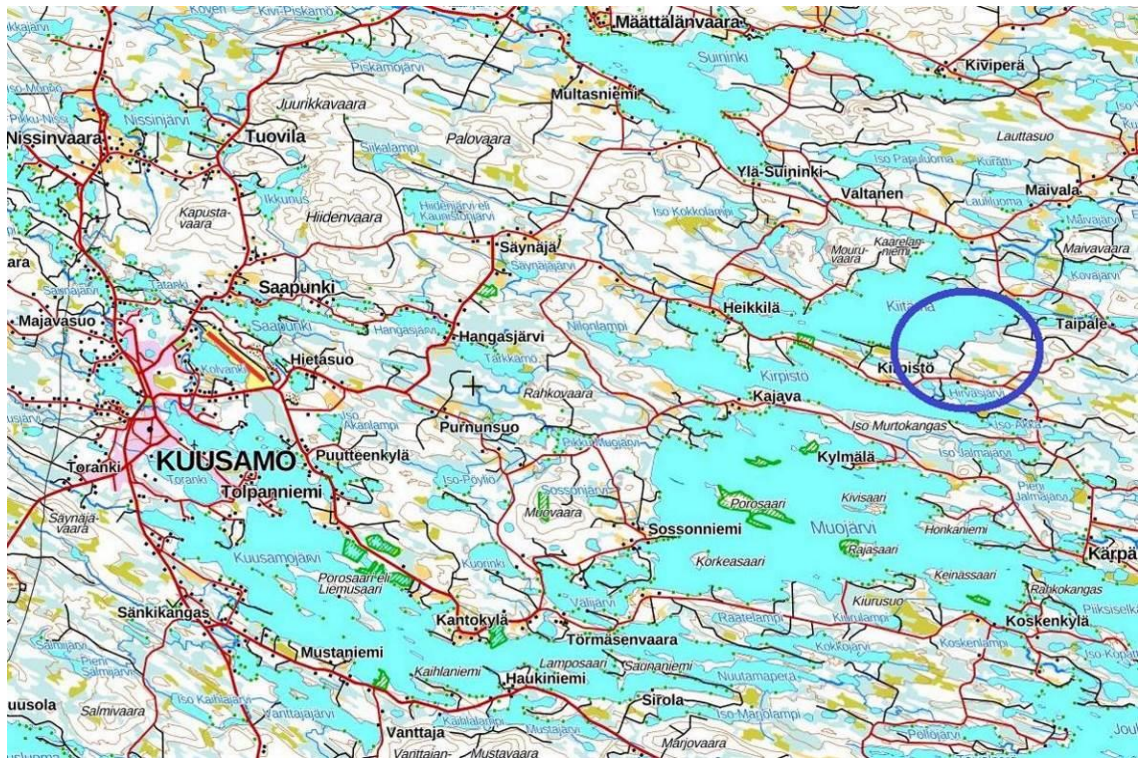
KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)  
KITKANTIE 34 F 40  
93600 KUUSAMO

0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Asemakaava .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....</b>	<b>6</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.1.5 Muinaismuistot .....	12
<b>3.2. Suunnittelutilanne .....</b>	<b>13</b>
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	13
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....</b>	<b>18</b>
<b>4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>18</b>
4.3.1. Osalliset .....	18
4.3.2. Vireilletulo.....	18
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	18
4.3.4. Viranomaisyhteistyö .....	18
<b>4.4. Asemakaavan tavoitteet.....</b>	<b>19</b>
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet .....	19
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet .....	20
<b>4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>	<b>20</b>
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi .....	20
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
Vaikutukset talouteen .....	22
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	22
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin .....	22
Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön .....	22
Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	23
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	23
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>23</b>
<b>5.1. Kaavan rakenne.....</b>	<b>23</b>
5.1.1. Mitoitus.....	23
5.1.2. Palvelut .....	31
<b>5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>31</b>
<b>5.3. Aluevaraukset.....</b>	<b>31</b>
5.3.1. Korttelialueet .....	31
5.3.2. Muut alueet .....	32
<b>5.4. Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>33</b>
<b>5.5. Ympäristön häiriötekijät.....</b>	<b>33</b>
<b>5.6. Kaavamerkinntät ja –määräykset .....</b>	<b>33</b>
<b>5.7. Nimistö.....</b>	<b>33</b>
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>33</b>
<b>6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>33</b>
<b>6.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....</b>	<b>35</b>
<b>6.3. Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>35</b>
<b>OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA .....</b>	<b>36</b>





Kuva 1 Kaava-alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Ammattilaisen Karttapain-  
ka, 12.10.2021)

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

### KUUSAMON KAUPUNKI

HEIKINNIEMI 305-402-13-21  
HALMENIEMI 305-402-15-20  
HALMELAHTI 305-402-15-21  
KIRPISTÖ 305-402-15-24  
METSOLA 305-402-15-34  
KALLIOLAHTI 305-402-15-36  
KESÄRANTA 305-402-15-37  
KUUKKELI 305-402-15-38

### KIITÄMÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

## KAAVAN LAATIJA:

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

## KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUS .. 2024
- OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

## KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ ...2024
- TULEVAISUUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ .. 202 ... § ...
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- TULEVAISUUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS ... 202 ... § ...

Kuvat: Kimmo Mustonen 21.7.2021 ja 3.11.2021

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen on lähtenyt liikkeelle eräiden maanomistajan aloitteesta v. 2021, kun poikkeamisluvilla rakentaminen ei onnistunut toivotulla tavalla. Tämän jälkeen selvitettiin saman emäkiinteistön ja lähialueen maanomistajien kiinnostus kaavoitukseen. Alueen laajuus muodostui tämän perusteella.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin ... 2024. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä ... 2024. Kuusamon tulevaisuuslautakunta päätti ehdotuksen asettamisesta nähtävillä .. 202 ... § .... Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 .... Lautakunta .... ... 202 ... § ...

### 2.2. Asemakaava

Alue on pääasiassa suuren järven rantaa. Kaavasta laaditaan tavanomainen, omarantainen, väljä ranta-asemakaava.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen, vesihuollon, tienpidon yms osalta. Caruna Oy vastaa sähkönsiirtoverkosta.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

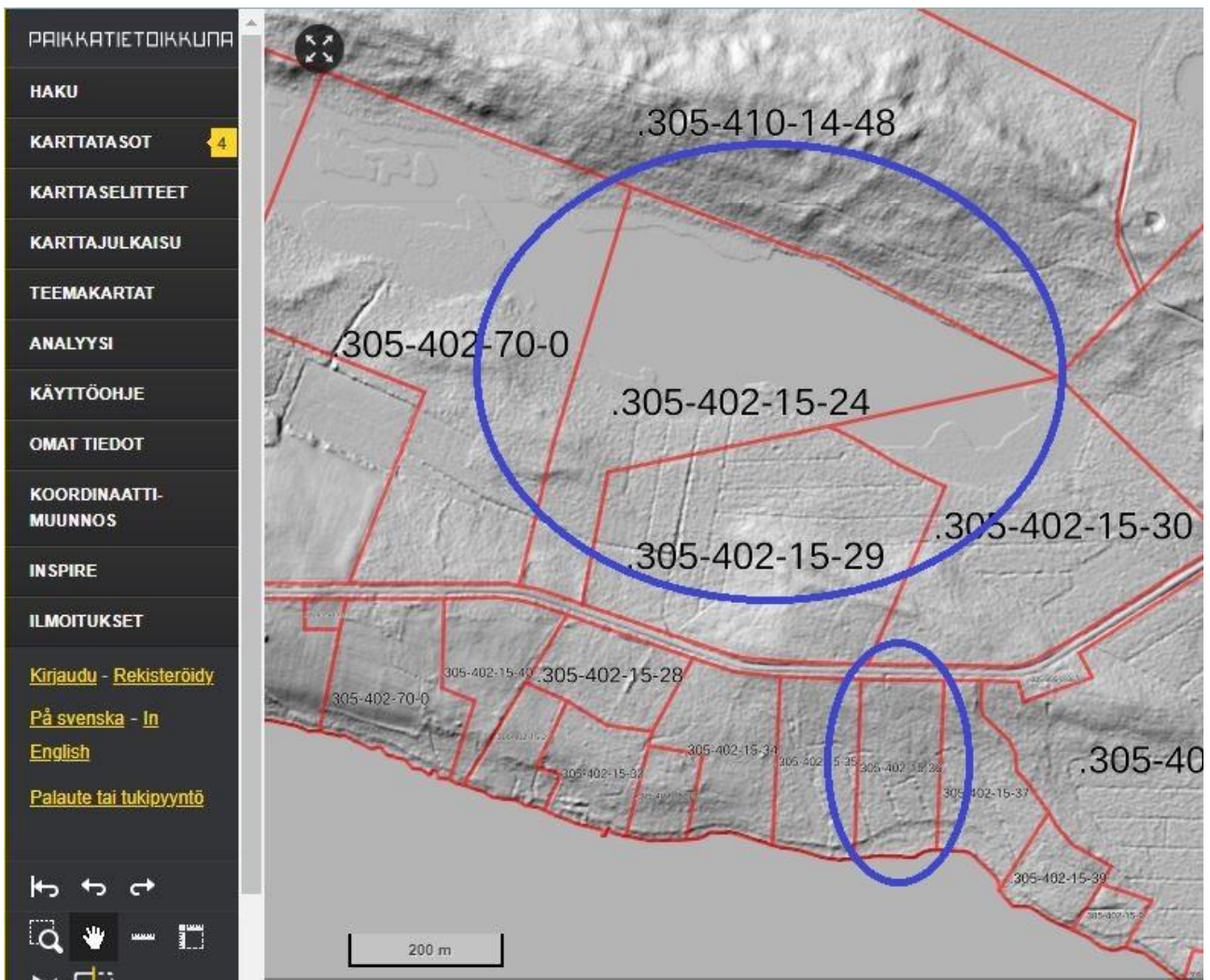
### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

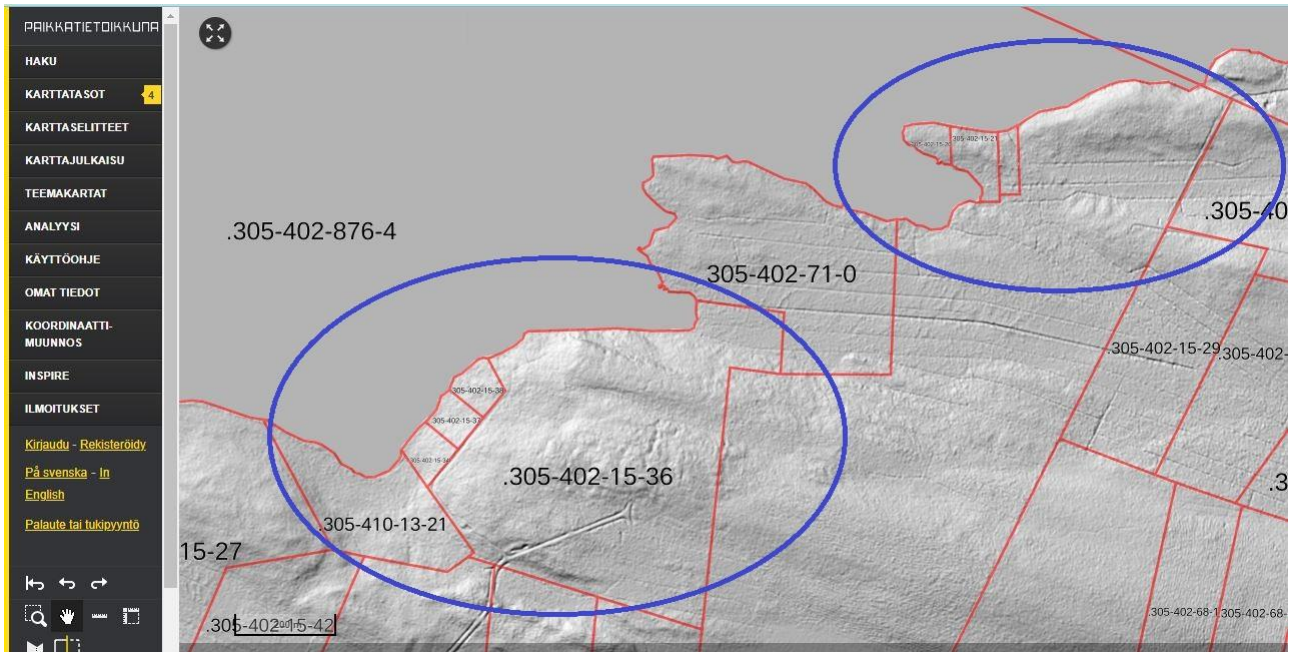
Alue on erittäin hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa maastoa pääasiassa suuren järven rannalla. Yleiset tiet ovat alueen eteläreunalla eikä liikennemelua aiheudu. Yksityistiet on tehty kaavoitettavien palstojen alueelle tai lähelle. Kaavan Kiitämän rannalla olevan pääosien lähellä ei vielä ole rakentamista.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueet ovat suurelta osaltaan havupuuvaltaista kangasta. Kuusta ja lehtipuustoa on kosteammilla kohdilla ja ranta-alueilla. Muualla puusto on mäntyvaltaista. Ranta-alueet ovat lähes kokonaan rakennuskelpoista. Kiitämä on alueen kohdalla 1-5 km laaja järvi. Puusto on täysikasvuista lähes koko alueella. Korkeuserot vaihtelevat kaava-alueella Kiitämän n. 253,1 m (N2000) tasosta n. 275 m tasoon. Kortelampi on n. 253,7 m ja Kirpistö n. 253,3 m korkeudella. Luonto- ja maisemaolojen tarkempi kuvaus on esitetty erillisessä luontoselvitysliitteessä. Myös kaavaselostuksen ja muinaismuistoselvityksen valokuvat ja kartat kuvaavat tilannetta. Ohessa on Paikkatietokunnan rinnevalvarjostekuvat alueista ympäristöineen.







Kuva 2 Paikkatietoikkunan rinnevalovarjostekuvat. Kaavoitusalueet sinisten alueiden sisällä (Kuvat: Paikkatietoikkuna 19.4.2023)

Ohessa on yleisiä perustietoja lähistön vesistöistä Vesikartan ja Järvi&Meriwikin osalta Kiitämästä. Kiitämän ja Kirpistön vedenlaatu on erinomainen. Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähimmät pohjavesialueet ovat yli 5 km päässä.

### Kiitämä (73.044.1.001)

**Kiitämä on iso järvi Koutajoki (73) -päävesistössä. Se sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa ja kuuluu Pohjois-Pohjanmaan ELYn ympäristövastuualueeseen.** Supista

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Kiitämä Järvinumero: 73.044.1.001 Vesistöalue: Kiitämän alue (73.044) Päävesistö: Koutajoki (73)	Pinta-ala: 1 889,51 ha Syvyys: 21,71 m Keskisyvyys: 6,69 m Tilavuus: 126 441 000 m <sup>3</sup> Rantaviiva: 58,42 km Korkeustaso: 252,8 m	Kunta: Kuusamo Maakunta: Pohjois-Pohjanmaan maakunta ELY-keskus: Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Vesienhoitoalue: Oulujoen-lijoen vesienhoitoalue

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

#### Keskustelut

Tälle vesialueelle ei ole vielä keskusteluja.

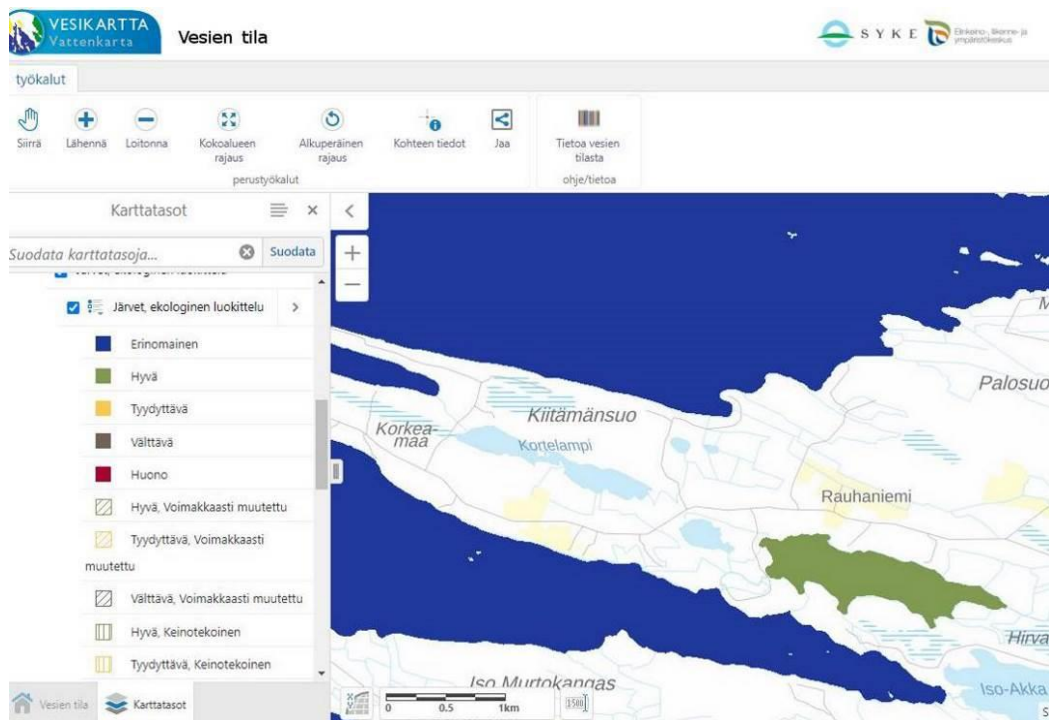
[Järven keskustelusivu](#)

#### Uusimmat havainnot

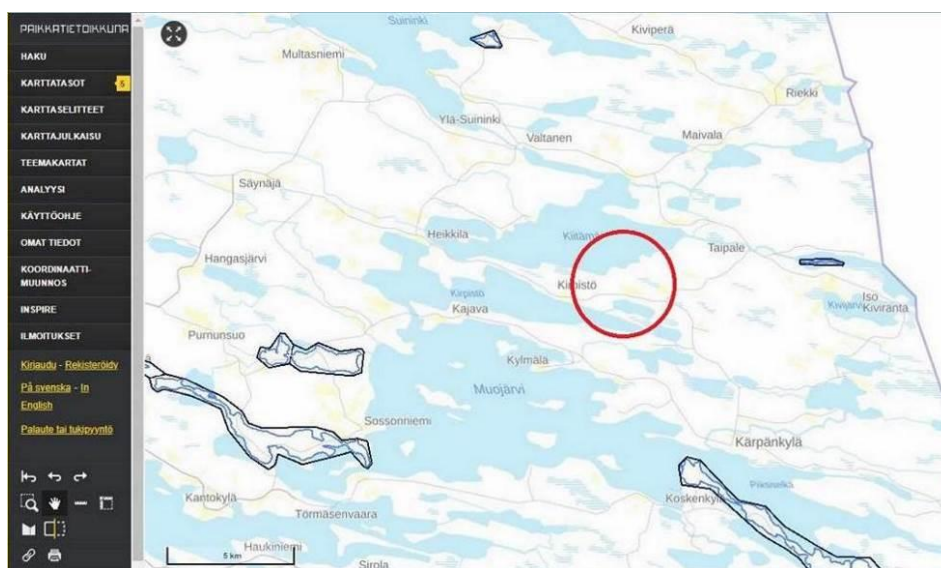
Ei tuoreita havaintoja

Tallenna omat havainnot  
[Havaintolähetillä](#)

Kuva 3 Yleistiedot Kiitämästä (Lähde Järvi&Meriwiki, 20.4.2023)



**Kuva 4 Lähivesien ekologinen luokittelu. Kiitämä yläreunassa ja Kirpistö alareunassa. (Lähde: SYKE:n Vesikartta -palvelu, 20.4.2023)**



**Kuva 5 Lähimmät pohjavesialueet. Kaava-alue punaisen ympyrän sisällä (Kartta: Paikatietoikkuna 22.4.2023)**

Luonnonolot on inventoitu ja selvitys on liitteenä.



**Kuva 6 Kaksi kuvaa Kortelammelta. Sen rannoille ei tule rakennuspaikkoja (Kuvat: Kimmo Mustonen 21.7.2021)**



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. Kohteita ei ole lähellä.

Valta- ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi on myös uusittu. Valtioneuvoston päätöksessä 18.11.2021 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevassa uudessa inventoinnissa olevia kohteita ei ole kaava-alueen lähellä. Maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin kuuluu "Itä-Kuusamon järvimaisemat". Sen tiedot ovat ohessa.

## ITÄ-KUUSAMON JÄRVIMAISEMAT

*Kohteen aikaisempi nimi ja arvoluokka*

Uusi kohde.

Alueen sisälle jäävät kohteet:

Heikkilä. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (*Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet 1997*), maakunnallisesti arvokas kohde (*Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet 1993*).

Kantokylä – Törmäsenvaara. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (*Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet 1997*).

*Kunta:* Kuusamo

*Kuvailu*

Laaja maisema-alue ulottuu Kuusamon keskustaajamasta aina valtakunnan itärajalle saakka. Maisema-alueeseen kuuluvat Itä-Kuusamon suuret järvet: Kuusamojärvi, Muojärvi, Kirpistö, Kiitämä ja Joukamojärvi. Suuria järviä yhdistävät toisiinsa pienemmät järvioltaat ja kapeat salmet.

Maisemassa näkyy selkeästi mannerjäätikön vaikutuksesta syntynyt luode-kaakkosuuntaisuus. Maisemalle luonteenomaisia ovat laajat, muodoltaan rikkonaiset järvet, vaarat ja kankaat ja niiden väleihin rajautuvat suoalueet, järvioltaita toisistaan erottavat kapeat kannakset, järviin pistävät teräväkärkiset niemet, kapeat lahdet ja muodoltaan pitkänomaiset saaret.

Maisema-alueella sijaitsevat Muojärven sekä Raatelampi, Raatesalmi – Kulaslahti, Kantolahti Natura-alueet. Järvien rannoilla on paljon muinaisjäännekohteita esihistorialliselta ja historialliselta ajalta.

Ennen suomalaisten uudisasukkaiden tuloa Kuusamon alue oli metsäsaamelaisten asuttama. Saamelaisilla oli alueella kaksi kylää eli siidaa, Maanselkä ja Kitka. Maanselän saamelaiset asuttivat Etelä-Kuusamoa ja Kuusamojärven vesistön ympäristöä ja Kitkan saamelaiset Kitkajärven ympäristöä ja pohjoisempaa Kuusamoa. Kuusamon erämaihin alkoi muodostua pysyvää suomalaisasutusta 1600-luvulla. 1700-luvun loppuun mennessä saamelaisväestö oli joko sulautunut uudisasukkaisiin tai muuttanut kauemmaksi itään ja pohjoiseen.

Nykyään järvien rannoilla on paikoin asutusta ja viljelysaluita. Asutus on harvaa. Kylät sijaitsevat tyyppisesti matalilla vaaroilla järvien välisillä kannaksilla ja niemiä kärkeissä. Asuinpaikat sijaitsevat rykelminä ja nauhoina harjanteilla ja kumpareilla maiseman korkeimmilla kohdilla, pienialaiset viljelysaluut niiden ympärillä järviä kohti viettävillä rinteillä. Edustavia esimerkkejä alueelle tyyppillisestä vaara-asutuksesta ovat Kantokylä, Törmäsenvaara ja Heikkilä. Asumismuotona puhtaasti maatalouteen perustuvan vaara-asutuksen katsotaan syntyneen 1500–1600-luvuilla. Kuusamon vaaraseutu edustaa vaara-asutuksen pohjoisinta esiintymisaluetta.

*Arviointiteksti*

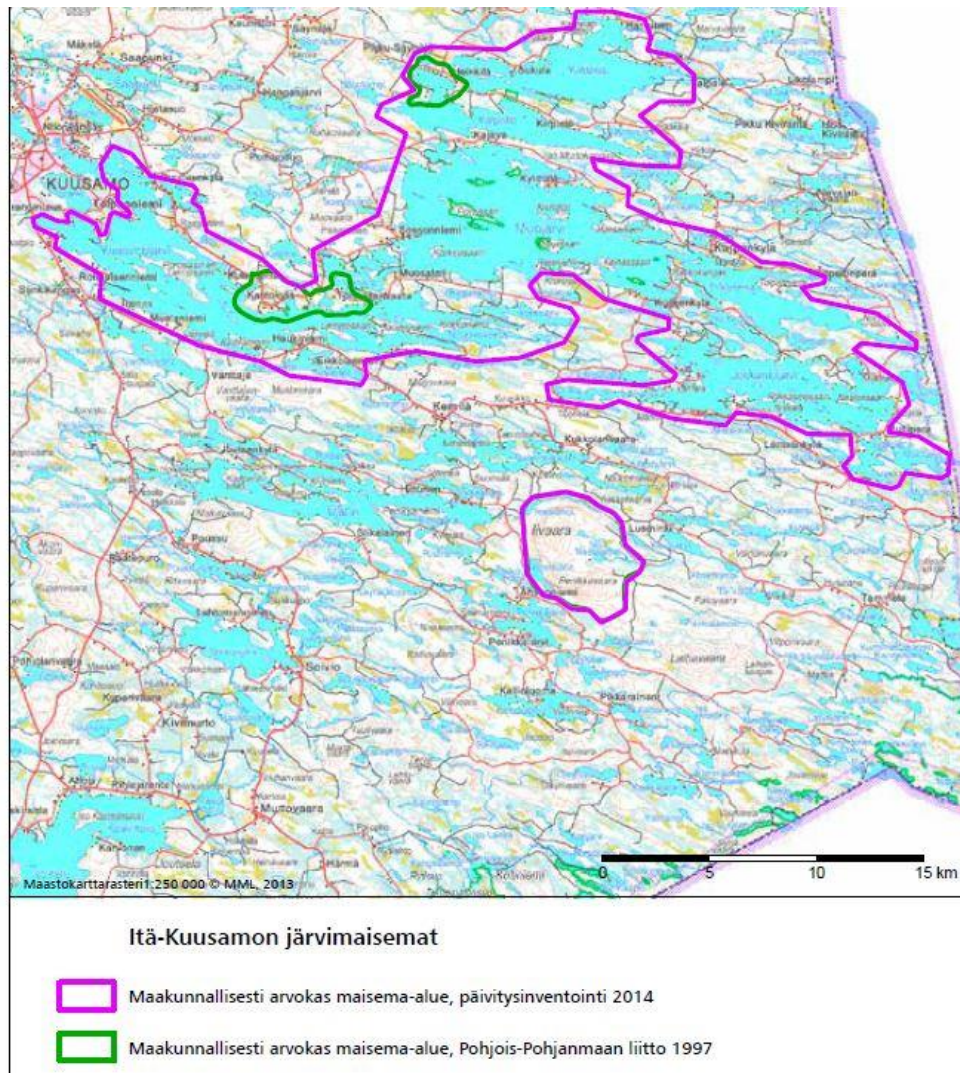
Itä-Kuusamon järviolue on komeaa, maakunnallisesti arvokasta järvimaisemaa ja matkailumaisemaa. Erämaiset metsäiset vaaramaisemat, laajat järviolueet pienine saarineen, järvien välisiltä kannaksilta avautuvat pitkät ja laajat näkymät ja rannoilla matalilla vaaroilla sijaitsevat pienet kylät viljelysaluineen muodostavat omaleimaisen, identiteetiltään vahvan kokonaisuuden.

Kuusamojärven rannalla sijaitsevat Kantokylän ja Törmäsenvaaran kylät ovat edustavia esimerkkejä maisemaseudulle tyyppillisestä vaara-asutuksesta. Kiitämäjärven ja Kirpistöjärven välisellä kapealla kannaksella sijaitseva Heikkilä on Kuusamon vaaraseudulle tyyppillinen kannaskylä. Kylistä avautuu hieno näköaloja järvimaisemiin.

*Rajaus*

Maisema-alueeseen kuuluvat Itä-Kuusamon suuret järvet, Kuusamojärvi, Muojärvi, Kirpistö, Kiitämä ja Joukamojärvi, sekä järviä ympäröivät ranta-alueet. Rajauksessa on huomioitu taustamaisemina merkittävät selännealueet. Maisema-alueeseen sisältyvät Heikkilän sekä Kantokylän – Törmäsenvaaran maisema-alueet.





**Kuva 7** Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen "Itä-Kuusamon järvimaisemat" -kohteen tiedot ja aluerajaus (Lähde: Pohjois-Pohjanmaan liitto, Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

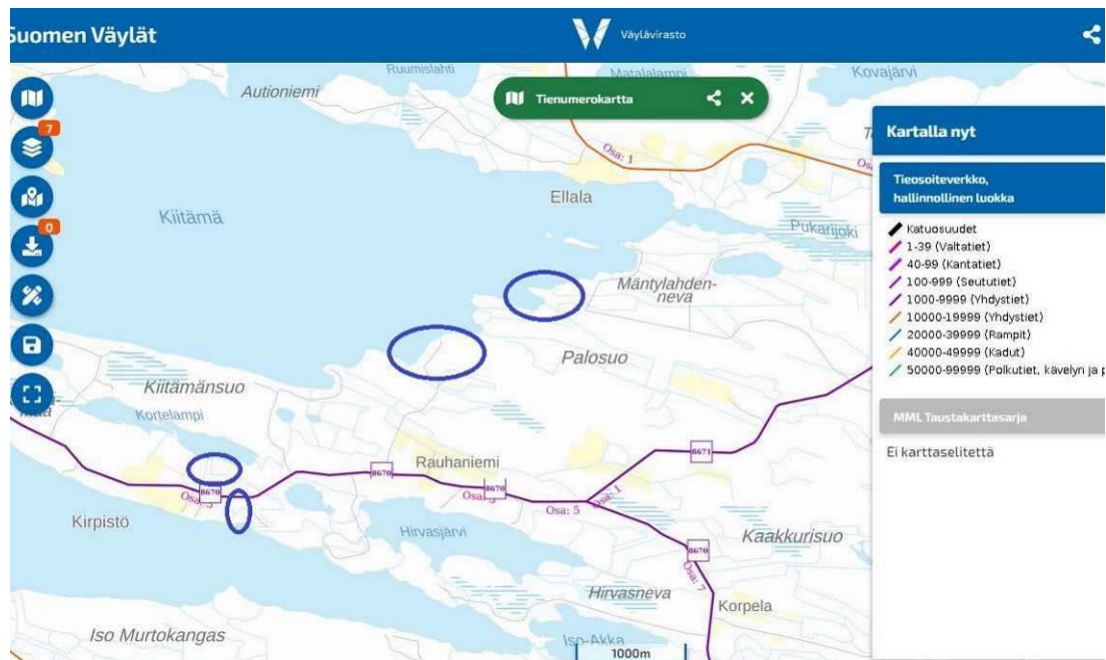
Kaava-alueen kiinteistöt ovat rakentamattomia. Pohjakartta osoittaa kaava-alueen ja sen lähistön rakentamistilanteen. Kartassa on lähialueen kaikki rakennukset esitettynä.





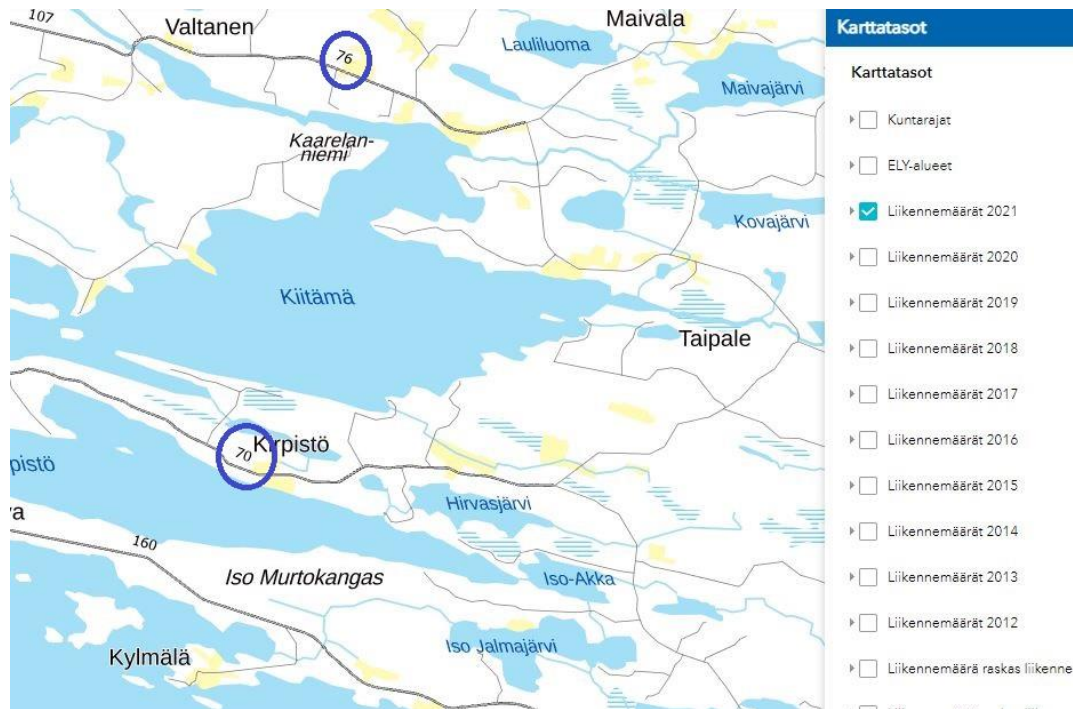
**Kuva 8 Lähialueen rakentamistilanne. Kaava-alueet sinisten ympyröiden sisällä (Kartta: Paikkatietoikkuna, 20.4.2023)**

Kaava-alueelle johtavat yleiset tiet ovat yhdysteitä (8670 ja 8671). Liikennemäärät ympäröivillä teillä ovat erittäin vähäisiä eikä kaava niihin tule merkittävästi vaikuttamaan.



**Kuva 9 Yleiset tiet alueen lähellä. Kaava-alueet sinisten ympyröiden kohdalla (Kartta: Väyläviraston nettisivut, 20.4.2023)**





**Kuva 10 Liikennemäärätietoja (Kartta: Väyläviraston nettisivut, 20.4.2023)**

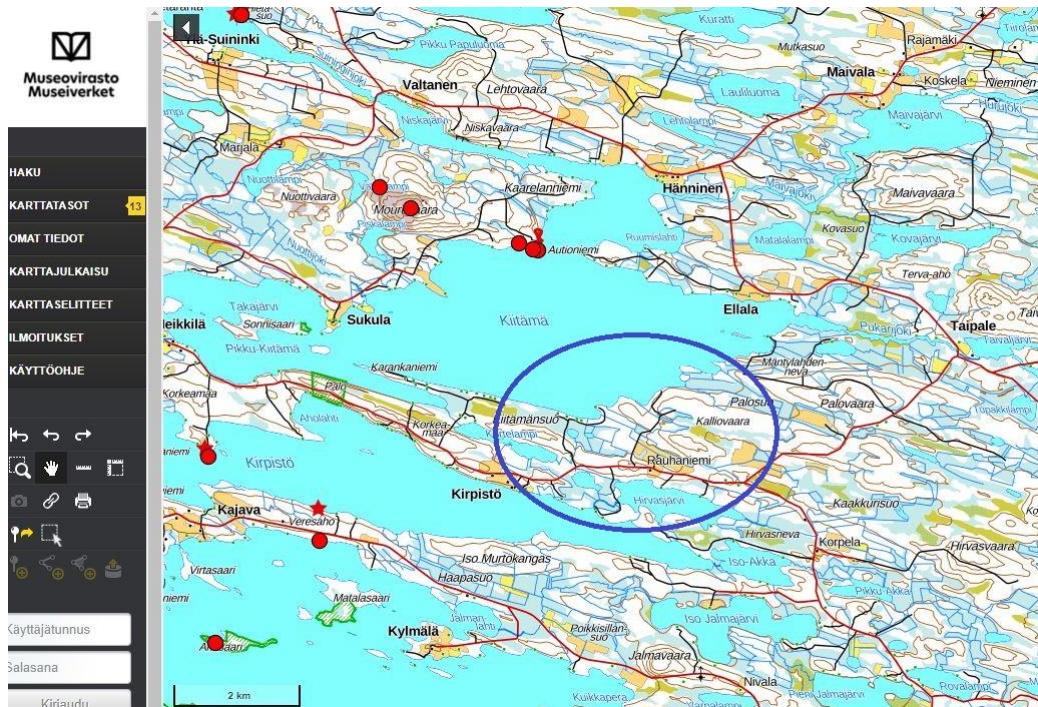
Alueella ei ole vesijohtoverkostoa. Alueen lähellä ei ole latu-, moottorikelkka-, retkeily-, pyöräily- tms. reittejä.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisten omistuksessa ja käsittää usean kiinteistön aluetta. Maanomistajia on neljä eri tahoja.

### 3.1.5 Muinaismuistot

Museoviraston muinaismuistorekisterin lähimpien kohteiden sijainti on osoitettu oheisella kartalla. Tarkempi inventointi on tehty kesällä 2021 ja se on liitteenä. Alueelta ei löytynyt kohteita. Tutkimus käsitti vain alun perin kaavassa olevat suurimmat alueet. Huomioiden muutenkin alueen ympäristön kohteiden vähäisen määrän, nyt tehdyn inventoinnin johtopäätökset ja lisäalueiden maaston piirteet, on erittäin epätodennäköistä, että niiltä löytyisi muinaisjäännöksiä. Inventoinnin ulkopuolella oleville alueille ei ole suunniteltu uusia rakennuspaikkoja tai muutenkaan nykyisen maankäytön muutoksia, joten inventointien laajentaminen ei ole tarpeen.



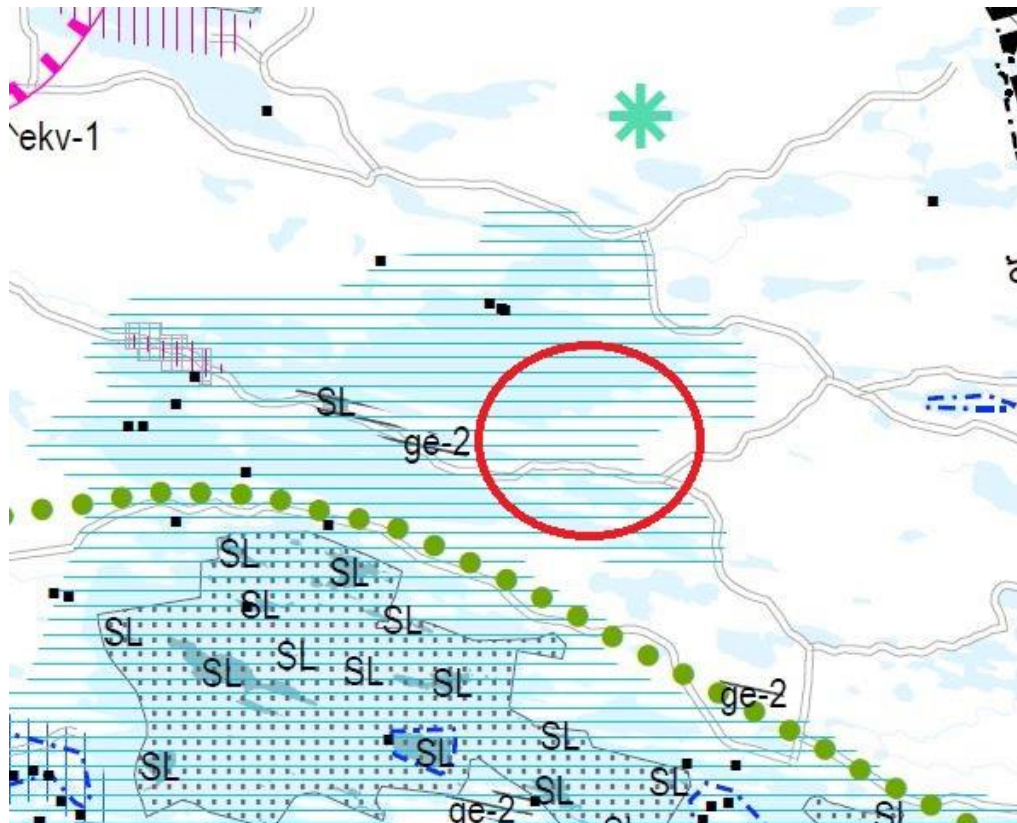
Kuva 11 Lähialueen muinaisjäännökset. Kaava-alue sinisen ympyrän sisällä (Lähde: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna, 20.4.2023)

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta 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. vaihemaakuntakaavan** maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016 eikä päätöksestä ole valitettu. **3. vaihemaakuntakaavan** ehdotus on ollut nähtävillä 28.3.-27.4.2018. Maakuntahallitus on 21.5.2018 antanut vastineet muistutuksista ja lausunnoista ja esittää maakuntavaltuustolle kaavan hyväksymistä. Korkein Hallinto-oikeus on 17.1.2022 antanut päätöksensä valituksista ja kaava on lainvoimainen.

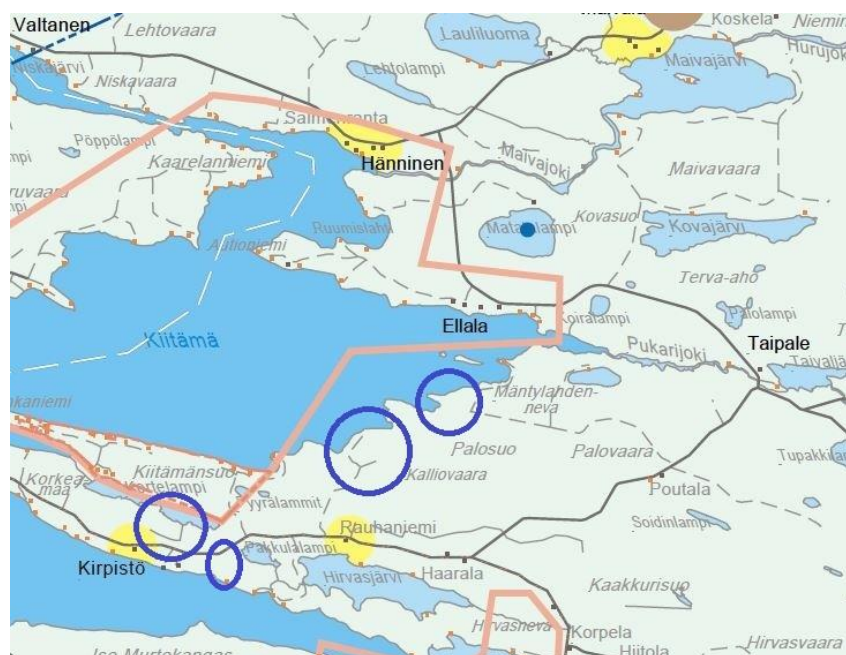
Oheisella kartalla on epävirallinen yhdistelmä vahvistettujen maakuntakaavojen sisällöstä. Koska maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisten yleiskaavojen alueella, ei merkintöjä ole tarkemmin selostettu. Maakuntakaava on kuitenkin ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa.



**Kuva 12 Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Punainen ympyrä ei kuulu kaavamerkintöihin vaan osoittaa kaava-alueen sijainnin**

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan ehdotus on nähtävillä 23.9.-24.10.2024. Siinä ei ole varauksia kaava-alueella tai sen lähellä.

Koko Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 § 76 ja uudelleen muotovirheen vuoksi 13.12.2016 § 81. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus ja Korkein Hallinto-oikeus kumosivat päätöksen mm. rm-1 -merkinnän osalta. Muilta osin se on lainvoimainen. Otteet kaavan eri teemoista ja tekeillä olevaa ranta-asemakaava-alueita lähistöineen koskevista merkinnöistä on ohessa. Ranta-asemakaava-alueiden sijainti on osoitettu sinisillä ympyröillä.





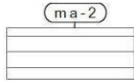
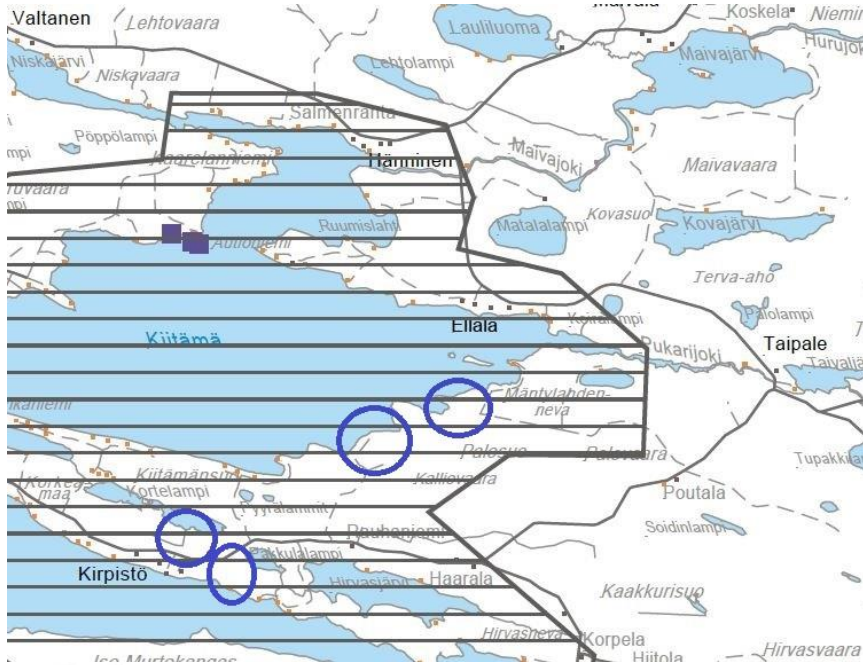
### VAPAA-AJAN ASUMISEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä on osoitettu vesistöjen rannoilla sijaitsevia vyöhykkeitä, joita voidaan kehittää erityisesti vapaa-ajanasumisen ympäristöinä. Alueiden kehittäminen tukee olevia kyliä. Vyöhykkeellä edistetään lisäksi rantojen ja vesistön virkistyskäyttömahdollisuuksia sekä monipuolisia maaseutuelinkeinoja. Rakentamista tulee tarvittaessa ohjata rantayleiskaavoilla tai ranta-asemakaavoilla.

yt

### YHDYSTIE

Paikallinen väylästo palvelee pääasiassa kaupungin sisäisen yhdyskuntarakenteen liikennettä.



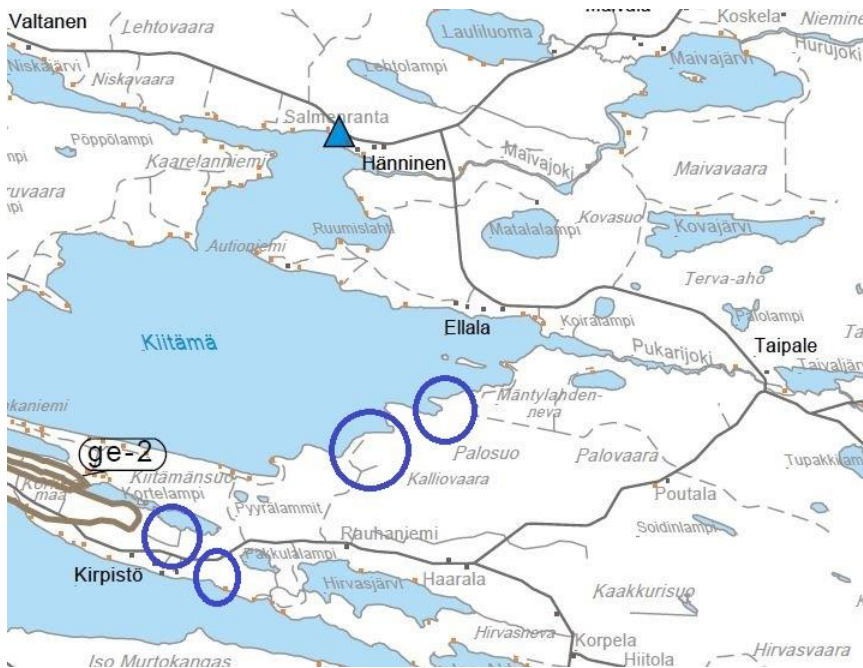
### MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue  
Alueen käytössä, suunnittelussa ja metsien hoidossa tulee edistää maisema-arvojen säilymistä.



### KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

Merkinnällä on osoitettu muinaismuistolailalla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kiellettyä muinaismuistolain nojalla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



### POHJAVEDENOTTAMO

#### ARVOKKAAT GEOLOGISET MUODOSTUMAT

Merkinnällä osoitetaan luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaat geologiset muodostumat.

Alueen maankäyttö tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei maisemakuvaa turmella, luonnon merkittäviä kauneusarvoja tai erikoisia luonnonesiintymiä tuhota eikä luonnonoloissa aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia muutoksia. Metsänhoidossa noudatetaan metsälain säännöksiä.

Maa-ainesten otto ja murskaus ovat sallittuja, mikäli maa-ainestulvan myöntämisen edellyttämät vaatimukset täyttyvät.



**Kuva 13 Otteet Kuusamon yleiskaavakartoista. Siniset ympyrät osoittavat ranta-  
asemakaava-alueen osien sijainnin.**

#### 16. RANTARAKENTAMINEN

##### Maankäytön suunnitteluohje

Rantarakennusoikeus perustuu emäkiinteistön muunnetun rantaviivan pituuteen ja vesistön sietokykyyn. Ranta-alueelle ei voi siirtää kuivan maan rakennusoikeutta.

Kaavoitettaessa viemäröimättömiä alueita ohjeellisena mitoituksena tulee olla vesistön koosta ja kestokyvystä riippuen:

- Suurten, yli 2000 ha:n vesistöjen (Kitkajärvi, Suininkijärvi, Muojärvi, Iijärvi, Kerojärvi ja Iriijärvi) rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 5-7 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.
- Keskisuurten, 1001-2000 ha:n vesistöjen (Kirpistöjärvi, Kiitämäjärvi, Iijärvi (Teeriranta), Kurkijärvi, Penikkajärvi, Solvionjärvi, Kallunkijärvi ja Oijusluomanjärvi) rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 4-6 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.
- Pienten, 1-10 ha:n suuristen järvien ja lampien rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 1 rakennuspaikka 2 vesihehtaaria kohti. Mitoituksen suuruutta määritettäessä on otettava huomioon vesistön ominaisuudet.
- Alle 1 ha:n lampien rannoilla rakentaminen pyritään siirtämään isomman vesistön rannalle tai riittävän kauas lammen rannasta.
- Joen rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa 3-5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Mitoituksen suuruutta määritettäessä on otettava huomioon vesistön ominaisuudet. Muunnettu rantaviiva on 50 % joen todellisesta rantaviivasta.
- Saareen rakennettaessa on sen pinta-alan oltava vähintään 0,5 ha. Uusia rakennuspaikkoja ei perusteta alle 0,5 ha saariin. Saarten rakentamisessa sovelletaan vesistöjen rannoille määritettyjä periaatteita. Alle 10 ha:n saarissa 1 rp/2 rakentamiskelpoinen ha.
- Kyläalueiden rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa enintään 10 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Asukkaiden ja lomailijoiden pääsy yleiseen rantaan ja vesille tulee turvata.

Myönnettäessä poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesti ranta-alueiden suunnittelutarpeesta tulee ohjeellisena mitoituksena olla korkeintaan 3-6 lomarakennusta yhtä emäkiinteistön muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

Kyläalueiden ranta-alueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>, muilla ranta-alueilla 3500 m<sup>2</sup>.



## 17. RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄ

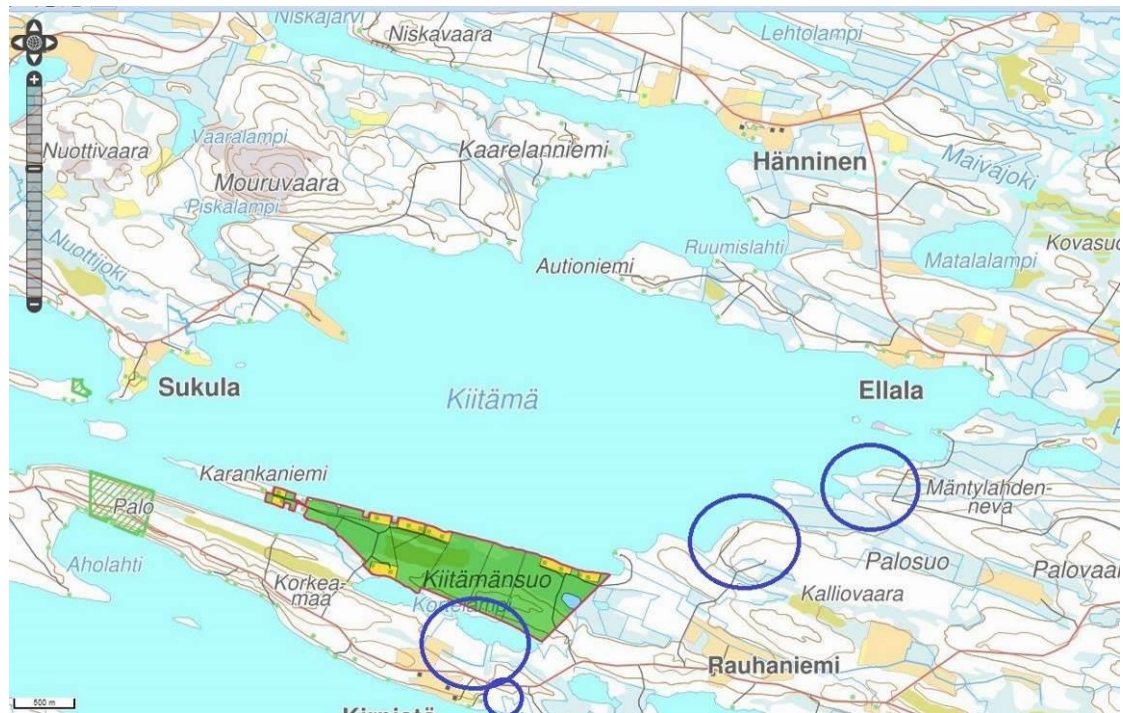
Rakennusoikeuden enimmäismäärät ovat:

- Asuinrakentamiseen käytettävällä rakennuspaikalla (AO) asuinrakennus 300 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 150 k-m<sup>2</sup>
- Yksityiseen lomarakentamiseen käytettävällä rakennuspaikalla (RA) asuinrakennus 150 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 100 k-m<sup>2</sup>
- Yhdistysten ja yhtiöiden rakennuspaikoilla (RM) asuinrakennukset 200 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 100 k-m<sup>2</sup>
- Maatilojen talouskeskusten alueilla (AM) asuinrakennukset 300 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukset 500 k-m<sup>2</sup>. Näiden lisäksi tilalle voidaan sijoittaa tarvittavat tuotantorakennukset.
- Matkailuun ja yritystoimintaan liittyvä rakennusoikeus harkitaan tapauskohtaisesti.

## Kuva 14 Yleiskaavan mitoitusperusteet

Maakunta- ja yleiskaavassa osoitetun maakunnallisesti arvokkaan ”Itä-Kuusamon järvimaisemat” tiedot ja kartta on edellä kohdassa 3.1.2.

Ranta-asetemakaavoja on Kiitämän rannoille laadittu vain yksi, Selkälän ranta-asetemakaava järven etelärannalla. Nyt tekeillä oleva kaava rajoittuu Kortelammen osalta Selkälän kaavaan. Myös muut osa-alueet ovat varsin lähellä aiempaa kaavaa. Ohessa kaavapienennös sekä laadittavan kaavan alueiden summittainen sijainti.



**Kuva 15 Selkälän ranta-asetemakaavan sisältö. Nyt laadittava kaava sinisten ympyröiden kohdalla. (Kartta: Kuusamon kaupunki, ajantasaranta-asetemakaava)**

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

Alue ei ole rakennuskiellossa.

**Pohjakartta** on laadittu mittakaavassa 1:2000 käyttäen apuna keilausaineistoa, ortofotokuvaa, maastomittauksia ja NKRK -tietoja. Kartta on hyväksytty ... 202 .. § .. maankäyttöinsinööri Minna Takalon päätöksellä.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle voitaisiin mahdollisesti poikkeamisluvalla toteuttaa muutamia lomarakennuksia. Kiinteistönomistajat haluavat pysyvällä kaavaratkaisulla ratkaista rakentamisen määrän ja sijoittelun.

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle eräiden maanomistajien aloitteesta v. 2020 keväällä. Aluksi haettiin poikkeamislupia, mutta myöhemmin päädyttiin ranta-asemakaavan laatimiseen. Sitä varten selvitettiin laajemmin emätilan omistajien kiinnostus kaavoitukseen, millä perusteella kaavan laajuus muotoutui. Kaavan vireille tulosta tiedotettiin ... 2024 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä em. päivästä alkaen. Kaavan valmisteluaineisto = kaavaluonnos oli nähtävillä ... 2024.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
  - vesistöissä ja retkeilyreiteillä liikkuvat matkailijat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat; maankäyttö, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, elinkeinotoimi, tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oy
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- kuusamolaiset ja alueelliset seurat ja yhdistykset
  - Oivangin paliskunta
  - luonto- ym. järjestöt, yhdistykset ja seurat

#### 4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 23.9.2024 ja se on nähtävillä ... 2024 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn aikana.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- neuvottelut, keskustelut ja viestinvaihdot maanomistajien, kaupungin ja kaavoittajan välillä

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita tai alueita maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta lukuun ottamatta. Neuvottelujen tarve ratkaistaan luonnosvaiheessa.

#### 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>	Alueiden lähellä on lomarakennuksia sekä kylämaista pysyvää asutusta. Rakentamisalueet ovat yleisten teiden lähellä. Yhdyskuntarakenteeseen ei ole merkittävää vaikutusta. Liikkuminen hoidetaan yksityisautoilla, mutta lomarakennuksessa oleskelun aikana liikkuminen on vähäistä asiointi- ja kyläilyliikennettä. Tavoitteeseen ei ole suurta vaikutusta
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueiden lähelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet. Rakennuspaikoille on tehtävä uusia mökkiteitä. Yleisten teiden kapasiteetti riittää myös lisääntyvälle liikenteelle. Alueelle tulee suhteellisen vähän lomarakennuksia. Kulkeminen tapahtuu pääasiassa omilla autoilla. Tavoitteeseen ei ole suurta vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Hieman melua aiheutuu moottorikelkkailusta ja -veneilystä järvellä. Muita häiriötekijöitä ei ole lähellä. Yleisille teille ei tule uusia liittymiä. Rakentaminen sijoittuu kauas häiriölähteistä ja rakennuspaikat tulevat olemaan erittäin rauhallisia. Jätevesien käsittely hoidetaan nykyisen lainsäädännön mukaisesti, joten pinta- tai pohjavesien tila ei heikenny. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä tai rakennusperintökohteita. Muinaisjäännöksiä ei ole löydetty tai tiedossa. Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet on kaavassa otettu huomioon. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöstävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitetta edistetään.



<u>Uusiutumiskykyinen energia- huolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekni- seen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Ener- gian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Suurin osa rakennuspaikoista tulee olemaan oman aurinko- tai tuulivoiman tai aggregaa- tin varassa tai ilman sähköistystä. Tavoitetta edistetään.
---	--

**Maakuntakaavassa ja Kuusamon strategisessa yleiskaavassa** alueelle tai sen lähelle on esitetty vain maisema-alueita koskeva merkintä.

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

Ranta-asemakaava pyritään laatimaan siten, että kaava olisi toteuttamiskelpoinen ja mahdollistaisi yleiskaavan mitoituksen mukaisen lomarakentamisen. Alueella voidaan harrastaa ”normaalia mökkeilyä” nauttien rauhallisuudesta ja suuren järven mahdollisuuksista kalastukseen, veneilyyn jne.

#### **4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet**

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

### **4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

#### **4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi**

Tässä yhteydessä ei varsinaisia vaihtoehtoja ole laadittu, koska maanomistajien suunnitelmat ovat varsin selkeät. Luontokohteet on kortteleiden sijoittelussa otettu huomioon. Luonnosvaiheen palautteen kautta edetään kohti ehdotusvaihetta.

#### **4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet**

Kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen sekä yleiskaavoituksen mitoituksen perusteella päädyttiin esillä olleeseen ratkaisuun.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Muutosalueella rakentamisen määrä lisääntyy hieman. Olemassa olevat tie- ja -sähköinvestoinnit voidaan hyödyntää. Uusia liittymiä yhdysteille ei tarvita. Uusia mökkiteitä on rakennettava jonkin verran ja nykyisiä parannettava.



**Kuva 16 Rantaan menevä tieura Hirvaslahden ja Kalliolahden välisellä alueella (Kuva: Kimmo Mustonen 21.7.2021)**

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentaminen muuttaa hieman alueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia, mutta hyvin rajoitetuissa kohdissa. Vesistöön ei ole vaikutuksia, koska vesihuolto hoidetaan viranomaisten ja nykyinsäädännön vaatimuksia vastaavasti.

Alueen metsät ovat pääasiassa käsiteltyjä talousmetsiä. Muusta ympäristöstä poikkeavat erityisalueet otetaan rakentamisen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä huomioon. Halmeniemessä on arvokkain alue eli kapeahko niemi jätetty kokonaan rakentamattomaksi. Siitä kaakkoon suuntautuvaa vanhaa tai varttunutta luonnontilaista metsää on rakennuspaikkoihin otettu. Kaavamääräyksillä on kielletty tai rajoitettu vanhan puuston ja lahoppuuston poisamista.

Alueet eivät ole pohjavesialuetta. Vaikutuksen pinta- ja pohjavesiin ovat vähäisiä.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Uusien mökkiteiden rakentaminen varsin tasaiseen maastoon voidaan tehdä ilman laajoja puustokaatoja, leikkauksia tai pengerryksiä, joten vaikutus maisemaan on vähäinen.

Kaava-alueen pääosien ja rakentamisen sijoituskohteiden vierellä oleva vesistö on suuri ja maaston pinnanmuodostus vaihtelevaa, joten rakentaminen ei vaikuta kaukomaisemiin. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu, mutta muutos ei ole kovin merkittävä tavanomaisen, väljän lomarakentamisen vuoksi. Rakentaminen tulee Kuusamon rakennusjärjestyksen mukaisesti varsin pitkälle etäisyydelle rantaviivasta. Rakentamisen sopeutumiseen maisemaan kiinnitetään rakennus- ja tiesuunnittelussa huomiota.

Luontoselvitys on tehty ja sen periaatteet ja suositukset on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.





**Kuva 17 Vasemmalla Kalliolahti ja oikealla Hirvaslahti. Hiekkarannat eivät ole luonnonsuojelulain vaatimukset täyttäviä kuten luontoselvityksessä on todettu. (Kuvat: Kimmo Mustonen 21.7.2021)**

### **Vaikutukset talouteen**

Ulkoisen tiestö on toteutettu alueella. Rakennettavat uudet tieyhteydet ovat lyhyitä ja rakennuskelpoisuus hyvä, joten toteuttaminen on edullista. Sähkö- ja vesihuolto on toteutettava pääasiassa rakennuspaikkakohtaisesti. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria ylimääräisiä kustannuksia, koska kyseessä on tavanomainen lomarakentaminen.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Terveysriskejä ei aiheudu. Ulkoisen tiestö on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on kohtuullinen pääsy alueelle. Sisäistä tiestöä on tehtävä rakentamisen edistymisen mukaan. Tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä. Uusia liittymiä ei tarvita yleisille teille.

### **Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä**

Vapaa liikkumismahdollisuus vähenee hieman kaavan toteuduttua, ei kuitenkaan merkittävästi. Alueen ympäristö on jo ennestään osaksi rakennettua aluetta. Kulkeminen on syytä ohjata oleville poluille, reiteille ja linja-aukoille.

Vesillä liikkuvien mairinnousmahdollisuudet eivät muutu, koska ulkopuolista käyttöä ja mairinnousutarvetta ei kesäaikaan merkittävästi ole. Matalat hiekkarannat jäävät rakennuspaikkojen ulkopuolelle.

### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Rakentaminen, rakennusten ja alueiden kunnossapito tarjoavat alueelle hieman työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat lievästi myönteisiä. Alueen rakentamisen luonne tulee olemaan perinteistä, väljää, yksityisomisteista lomakäyttöä.

### **Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön**

Metsät ovat suurimmilta osaltaan käsiteltyjä talousmetsiä. Kaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä. Muinaismuistiselvitys on tehty eikä kohteita ole löytynyt. Tiestön rakentaminen ja muu kaavan toteutus ei vaadi laajoja hakkuita tai leikkauksia, joten vaikutukset maisemaan ovat tavanomaisia ja vähäisiä. Vähäinen rakentaminen ei vaikuta häiritsevästi maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

## Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

### 4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin ... 2024 ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä ... 2024. Mielipiteitä .... Lausuntojen sisältö oli seuraava:

Tulevaisuuslautakunta ....

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... Muistutuksia ... ja lausunnoissa todettiin seuraavaa:

Tulevaisuuslautakunta ....

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Kiinteistö 305-402-15-0 (jäljempänä käytetty yleensä lyhyempää muotoa 15-0 tai vastaava) on 25.1.1957 halottu kiinteistöihin 15-1 ... 15-3. Nämä ovat rantamitoituslaskelmien mukaisia emäkiinteistöjä, kuitenkin siten, että kiinteistöstä 15-3 on 22.9.1961 lohottu 15-4 sekä kiinteistöstä 15-1 on 25.4.1969 lohottu 15-6, jotka ovat siis omia emäkiinteistöjä. Kiinteistö 15-4 on sisämaassa, joten sillä ei rantamitoitukseen ole vaikutusta. Kiinteistöjen muodostumisluekko ja emäkiinteistöjen rajausta maastokartalla on ohessa.



Perustiedot

Kiinteistötunnus:	305-402-15-0	Rekisteröintipvm:	25.1.1957
Nimi:	KIRPISTÖ	Lakkauspvm:	25.1.1957
Rekisteriyksikkö(s):	Tila	Kokonaispinta-ala:	434,3 ha
Kunta:	Kuusamo (305)	Maapinta-ala:	434,3 ha
Arkistoviite:	4-2		

Muodostumisketju eteenpäin

Muodostaja	Muodostetun rekisteriyksikön kiinteistötunnus	Muodostetun rekisteriyksikön rekisteröintipvm	Muodostumistoimenpite ja arkistoviite
305-402-15-0 (X)	> 305-402-15-1 (X) > 305-402-15-2 (X) > 305-402-15-3 (X)	25.1.1957 25.1.1957 25.1.1957	Haikominen, 4-2
305-402-15-1 (X)	> 305-402-15-6 ■ > 305-402-15-7 (X)	25.4.1969 25.4.1969	Lohkominen, 46-2
305-402-15-2 (X)	> 305-402-15-8 ■ > 305-402-15-9 ■ > 305-402-15-10 (X)	5.4.1973 5.4.1973 5.4.1973	Lohkominen, 65-2
305-402-15-3 (X)	> 305-402-15-4 ■ > 305-402-15-5 (X)	22.9.1961 22.9.1961	Lohkominen, 11-2
305-402-15-7 (X)	> 305-402-15-11 ■ > 305-402-15-12 ■ > 305-402-15-13 ■ > 305-402-15-14 ■ > 305-402-15-15 ■ > 305-402-15-16 (X)	13.12.1974 13.12.1974 13.12.1974 13.12.1974 13.12.1974 13.12.1974	Lohkominen, 77-2
305-402-15-10 (X)	> 305-402-15-31 ■ > 305-402-15-32 > 305-402-15-33 > 305-402-15-34 ■ > 305-402-15-35 ■ > 305-402-15-36 ■ > 305-402-15-37 ■ > 305-402-15-38	23.4.1999 23.4.1999 23.4.1999 23.4.1999 23.4.1999 23.4.1999 23.4.1999 23.4.1999	Haikominen, 305:1999:57
305-402-15-5 (X)	> 305-402-15-17 ■ > 305-402-15-18 ■ > 305-402-15-19 (X)	18.11.1985 18.11.1985 18.11.1985	Lohkominen, 149-2
305-402-15-16 (X)	> 305-402-15-27 ■ > 305-402-15-28 ■ > 305-402-15-29 ■ > 305-402-15-30 ■	13.12.1993 13.12.1993 13.12.1993 13.12.1993	Haikominen, 226-II-2
305-402-15-32 305-402-15-32-M601 (X)	> 305-402-15-42 ■	9.3.2016	Lohkominen, MMLm/269/33/2016
305-402-15-33 305-402-15-33-M601 (X)	> 305-402-15-41 ■	20.9.2011	Lohkominen, MMLm/15545/33/2010
305-402-15-38 305-402-15-38-M601 (X)	> 305-402-15-39 ■	7.11.2003	Lohkominen, 305:2003:186
305-402-15-19 (X)	> 305-402-15-20 ■	30.6.1988	Lohkominen, 176-2

(X) = lakannut rekisteriyksikkö  
 ■ = muodostumisketju ei jatku  
 + = useita muodostajia

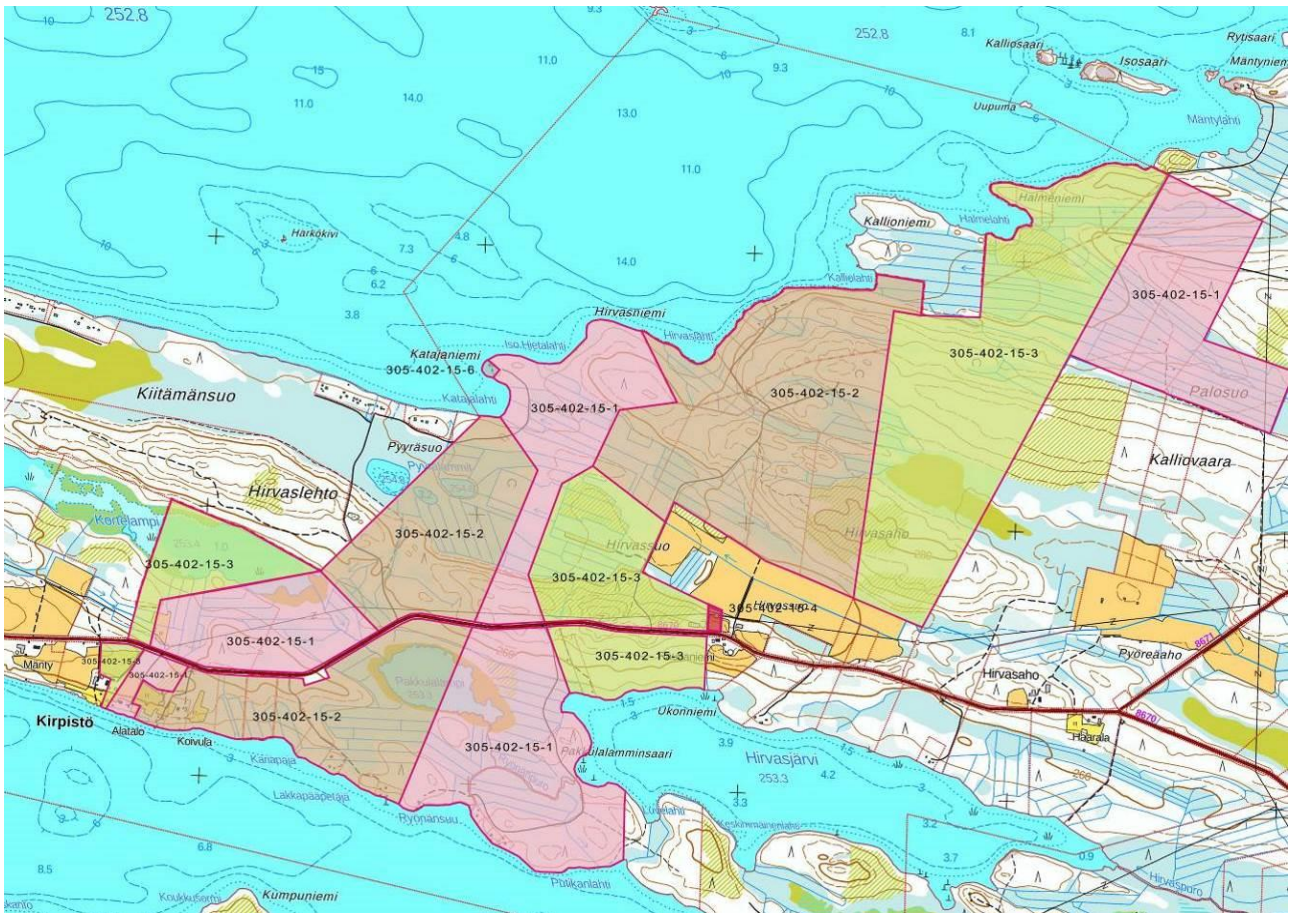
	> 305-402-15-21 ■	30.6.1988	
	> 305-402-15-22 (X)	30.6.1988	
	> 305-402-15-23 ■	30.6.1988	
	> 305-402-15-24 ■	30.6.1988	
305-402-15-22 (X)	> 305-402-15-25 (X)	28.2.1990	Lohkominen, 185-2
	> 305-402-15-26 (X)	28.2.1990	
305-402-15-25 (X)	> 305-402-15-40 ■ +	14.8.2007	Kiinteistöjen yhdistäminen, MMLm/17393/44/2007
305-402-15-26 (X)	> 305-402-15-40 ■ +	14.8.2007	Kiinteistöjen yhdistäminen, MMLm/17393/44/2007

**Rekisteriyksikköiden erottamattomat määrät ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 1.12.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.  
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

**Kuva 18 Kiinteistön 305-402-15-0 muodostuminen eteenpäin. Emäkiinteistöt rajattu sinisellä**

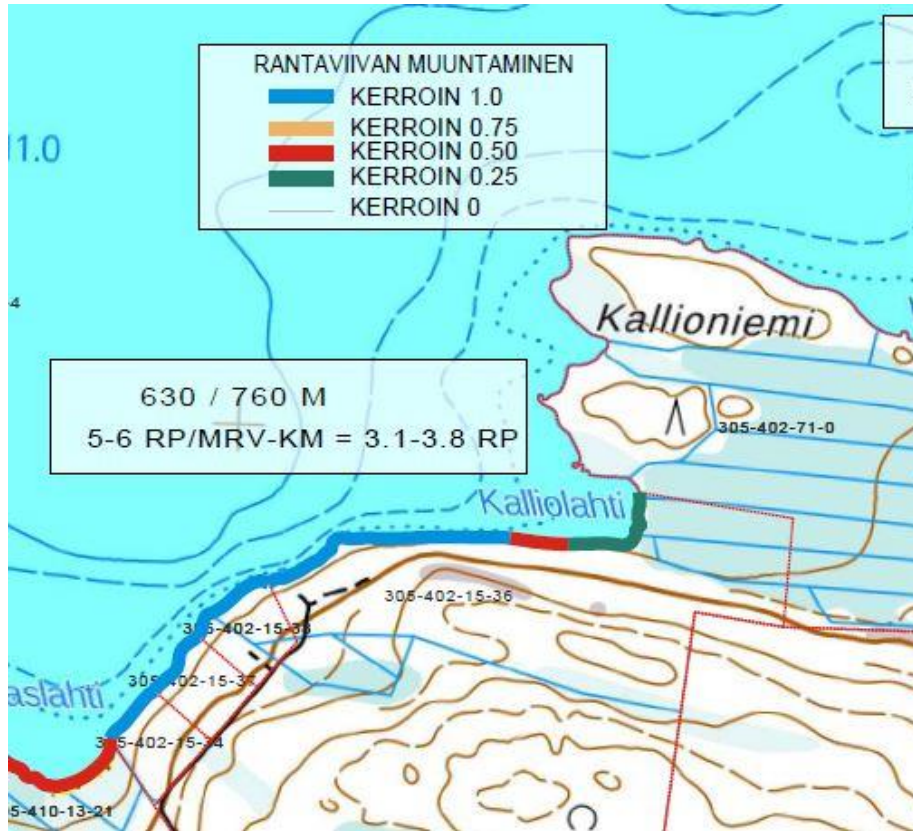


**Kuva 19 Emäkiinteistöjen alueet maastokartalla**

Emäkiinteistöjen 305-402-15-1, 305-402-15-4 ja 305-402-15-6 alueita ei ole ollenkaan ranta-asemakaavassa mukana, joten niiden mitoitusta ei ole esitetty.

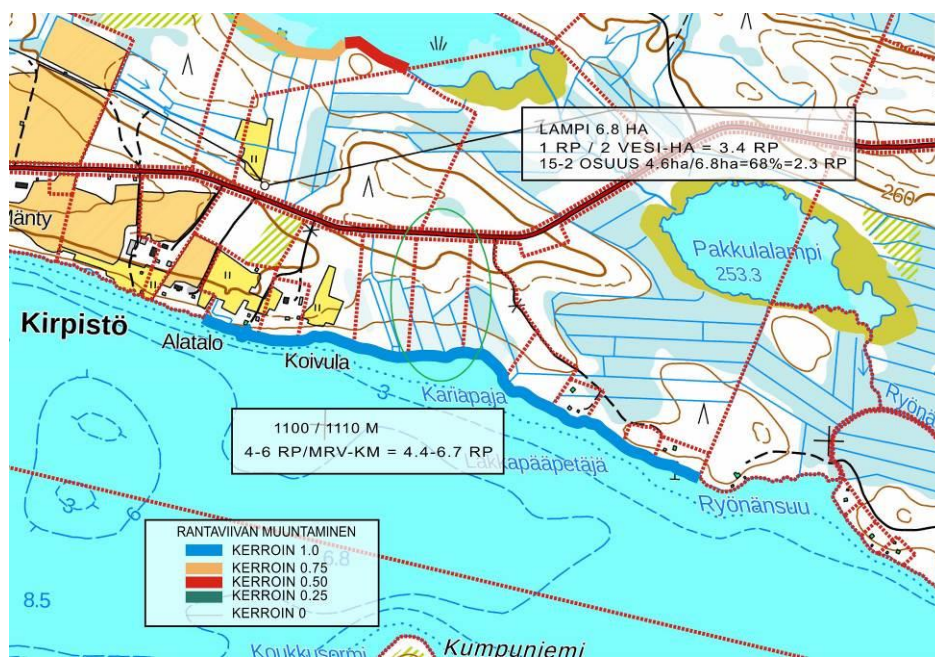
Emäkiinteistöstä 305-402-15-2 on mukana Kiitämäältä Hirvaslahden ja Kalliolahden välinen alue kokonaan ja Kirpistöltä kiinteistöön 15-36 kuuluva pienehkö alue, koska kiinteistön valtaosa Kalliolahdelta on kaavassa mukana. Muunnetun rantaviivan laskelmat ja mitoitus ovat ohessa. Kiitämän osalta kaava-alueen mitoitus on koko emäkiinteistön mitoitus eli 3.8 rakennuspaikkaa.





Kuva 20 Emäkiinteistön 305-402-15-2 rantaviivan muuntaminen ja mitoitus Kiitämällä

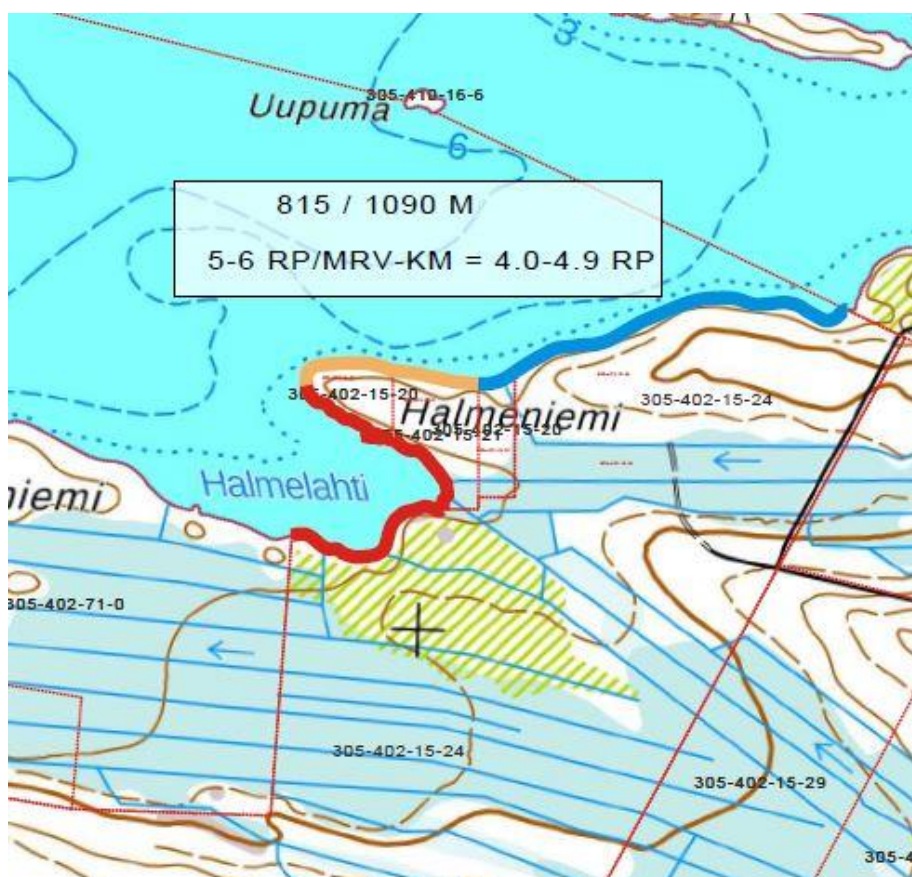
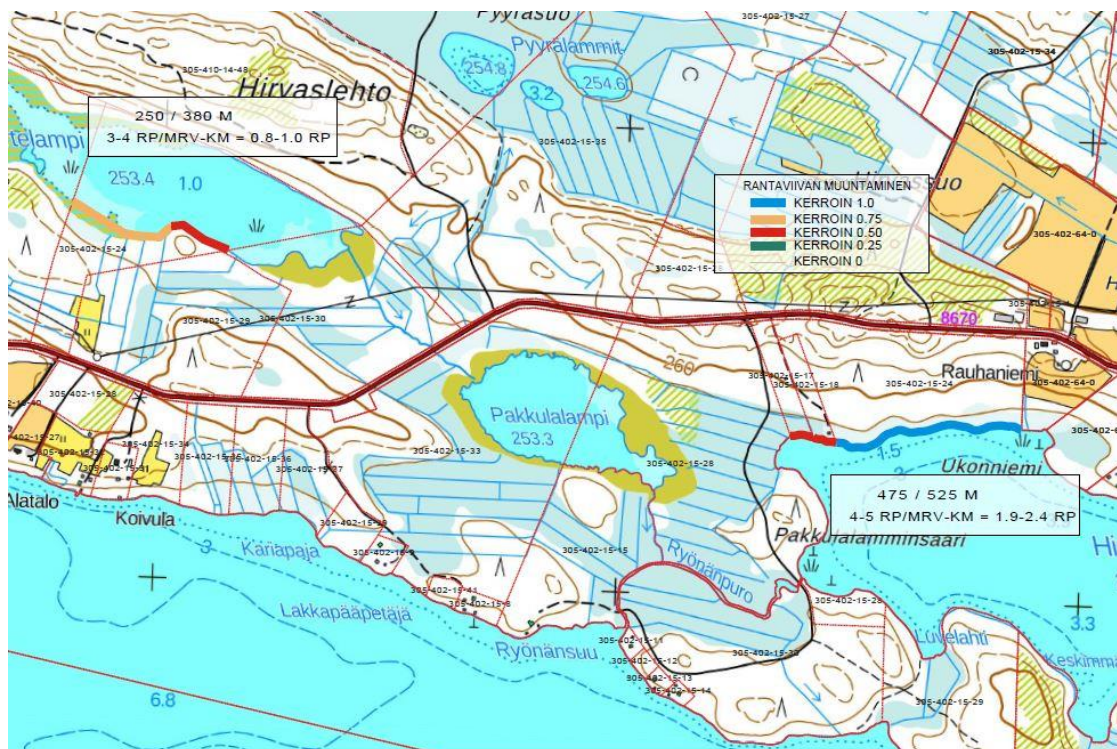
Kirpiston ja Pakkulalammen osalta koko emäkiinteistön mitoitus on oheisen kartan mukaan yhteensä 9.0 rakennuspaikkaa. Ennen viimeistä 23.4.1999 suoritettua halkomista emäkiinteistöltä on erotettu kaksi kiinteistöä eli 305-402-15-8 ja 305-402-15-9, jotka vievät kaksi rakennuspaikkaa, joten jäljelle jää seitsemän paikkaa. Halkomisessa on muodostettu kahdeksan tasaveroista kiinteistöä, joten jokaisen laskennallinen määrä Kirpiston osalta on 0.9 rakennuspaikkaa. Kiinteistön 305-402-15-36 osalta tämä siirretään Kiitämälle. Emäkiinteistön 305-402-15-2 osalta kaavassa käytettävä laskennallinen mitoitus on siis yhteensä 4.7 rakennuspaikkaa. Kaavassa osoitetaan yhteensä viisi rakennuspaikkaa.



Kuva 21 Emäkiinteistön 15-2 rantaviivan muuntaminen ja mitoitus Kirpistöllä



Emäkiinteistö 305-402-15-3 on Kirpistön ja Kortelammen osiltaan mukana kaavassa. Sen eri palstojen rantaviivalaskelmat ja mitoitukset ovat ohessa.



Kuva 22 Emäkiinteistön 305-402-15-3 rantaviivan muuntaminen ja mitoitukset

Kaavassa mukana olevat kiinteistöt 305-402-15-20, -15-21 ja -15-24 ovat samassa omistuksessa, joten niitä käsitellään yhdessä. Hirvasjärven mitoitukset on 1.9-2.4 rakennuspaikkaa. Rannalta on erotettu kaksi kiinteistöä (15-17 ja 15-18), joille tämän jär-

ven kiintiö menee eikä sitä laskelmissa huomioida. Korttelammen mitoitus on 0.8-1.0 rakennuspaikkaa ja Kiitämän 4.0-4.9 rakennuspaikkaa. Emäkiinteistön yhteismäärä on täten 5.9 rakennuspaikkaa. Kaavaluonnoksessa on esitetty kuusi rakennuspaikkaa ja kaikki sijoitettu Kiitämälle.

Kiinteistön 305-410-13-0 muodostuminen eteenpäin on oheisessa kuvassa. Kaavassa mukana ole 305-410-13-21 on syntynyt yhdistelemällä aiemmin lohottuja kiinteistöjä. Alue on kiinteistöön 13-0 kuullessaan ollut erillinen n. 5 km päässä ollut niitypalsta. Halkomisessa 5.9.1958 muodostuneeseen Päivärinnan kiinteistöön 15-2 on tullut Kiitämältä kuulumaan yksi palsta, jossa on ollut kiinteistön rakennukset. Siinä on ollut n. 200 m rantaviivaa. Rakennusoikeus ei siis ole ylittynyt, joten kaavassa olevaa kiinteistöä voidaan pitää ja laskea omana yksikkönä. Rantaviivan muuntaminen ja mitoitus on jäljempänä olevassa kartassa ja laskennallinen mitoitus on 1.6 rp. Kaavassa on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa.



**MUODOSTUMISKETJU ETEENPÄIN 22.4.2023**  
 Rekisteriyksikkö 305-410-13-0 PÄIVÄRINTA  
 Lakkaamispäivämäärä 5.9.1958

Sivu 1 (1)

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	305-410-13-0	Rekisteröintipvm:	18.2.1937
Nimi:	PÄIVÄRINTA	Lakkaamispvm:	5.9.1958
Rekisteriyksikköaj:	Tila	Kokonaispinta-ala:	116,40 ha
Kunta:	Kuusamo (305)	Maapinta-ala:	116,40 ha
Arkistoville:	1-XXV-25		

**Muodostumisketju eteenpäin**

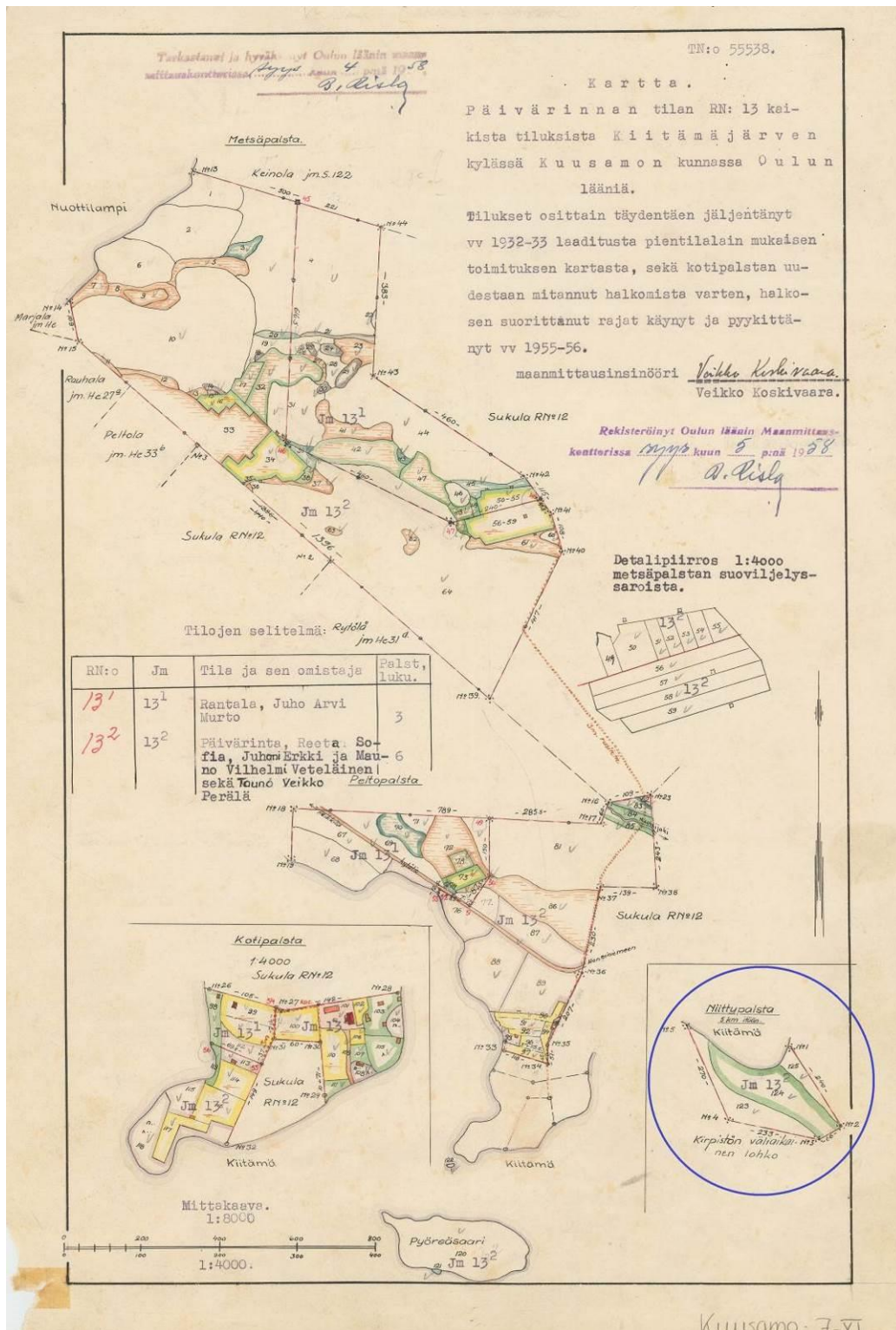
Muodostaja	Muodostetun rekisteriyksikön kiinteistötunnus	Muodostetun rekisteriyksikön rekisteröintipvm	Muodostumistoimenpide ja arkistoville
305-410-13-0 (X)	> 305-410-13-1 (X) > 305-410-13-2 (X)	5.9.1958 5.9.1958	Halkominen, 7-XI-11
305-410-13-1 (X)	> 305-410-13-8 (X) > 305-410-13-9 (X)	15.5.1981 15.5.1981	Lohkominen, 53-11
305-410-13-2 (X)	> 305-410-13-3 ■ > 305-410-13-4 (X)	7.4.1970 7.4.1970	Lohkominen, 24-11
305-410-13-8 (X)	> 305-410-13-10 ■ > 305-410-13-11 ■	30.3.1983 30.3.1983	Lohkominen, 58-11
305-410-13-9 (X)			Lohkominen, MMLm/26541/33/2020
305-410-13-9-M601 (X)	> 305-410-13-22 ■	18.3.2021	
305-410-13-9-M602 (X)	> 305-410-13-23 ■	18.3.2021	
305-410-13-4 (X)	> 305-410-13-5 ■ > 305-410-13-6 ■ > 305-410-13-7 (X)	17.10.1974 17.10.1974 17.10.1974	Lohkominen, 33-11
305-410-13-7 (X)	> 305-410-13-12 ■ > 305-410-13-13 (X)	26.7.1983 26.7.1983	Lohkominen, 62-11
305-410-13-13 (X)	> 305-410-13-14 (X) > 305-410-13-15 (X)	3.12.1985 3.12.1985	Lohkominen, 71-11
305-410-13-14 (X)	> 305-410-13-21 ■ +	19.9.2019	Kiinteistöjen yhdistäminen, MMLm/11751/44/2019
305-410-13-15 (X)	> 305-410-13-16 ■ > 305-410-13-17 (X)	22.12.1989 22.12.1989	Lohkominen, 90-11
305-410-13-17 (X)	> 305-410-13-18 ■ > 305-410-13-19 (X)	21.5.1991 21.5.1991	Lohkominen, 94-11
305-410-13-19 (X)			Lohkominen, MMLm/20101/33/2018
305-410-13-19-M601 (X)	> 305-410-13-20 ■	30.7.2019	
305-410-13-19 (X)	> 305-410-13-21 ■ +	19.9.2019	Kiinteistöjen yhdistäminen, MMLm/11751/44/2019

(X) - lakannut rekisteriyksikkö  
 ■ - muodostumisketju ei jatku  
 + - useita muodostajia

Rekisteriyksiköiden erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

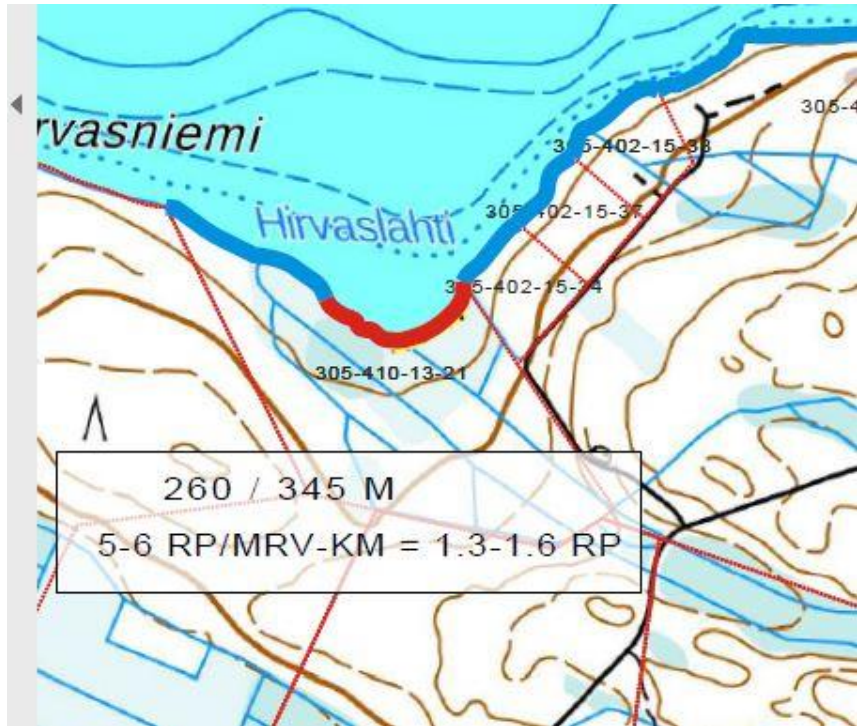
**Kuva 23 Kiinteistön 305-410-13-0 muodostuminen eteenpäin**





Kuva 24 Kiinteistön 305-410-13-0 halkominen. Kaavassa mukana oleva palsta sinisen ympyrän sisällä





Kuva 25 Kiinteistön 305-410-13-21 rantaviivan muuntaminen ja mitoitus

Kaavaluonnoksessa 23.9.2024 oli kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

**KAVALUONNOS 23.9.2024**

KORTTELI	KÄYTTÖ-TARKOITUS	PINTA-ALA	RAKENNUS-OIKEUS	RAKENNUS-PAIKKOJA
1	RA-1	15397	750	3
2	RA-1	13509	750	3
	M	98598		
	MY	12214		
3	RA-1	7301	500	2
4	RA-1	22102	750	3
5	RA-1	11706	500	2
	M	181096		
	W	78236		
	M	53891		
	M	24874		
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>518924</b>	<b>3250</b>	<b>13</b>
	RA-1	70015	3250	13
	M	358459		
	MY	12214		
	W	78236		
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>518924</b>	<b>3250</b>	<b>13</b>

Kaavan aluetehokkuus on luonnoksessa e=0.006

Kaavaehdotuksessa ...202... oli kortteleissa pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

### 5.1.2 Palvelut

Lähistöllä ei ole palveluja vaan ne ovat pääasiassa Kuusamon keskustassa. Vähäinen, tavanomainen lomarakentaminen ei tarvitse erityisiä palveluja.

### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan takia ympäristön laatu voi parantua, koska rakentamisen myötä alueen ympäristöystävällinen hoito saadaan koskemaan kortteleiden lähialueita. Kaavatyön yhteydessä on luonto- ja muinaismuistokohteet inventoitu ja ne otettu huomioon.

### 5.3. Aluevaraukset

#### 5.3.1. Korttelialueet

Alueelle tulee 5 korttelia, joissa on yhteensä 13 tonttia. Tilastotiedot selviävät edellä olevista taulukoista ja tilastolomakkeelta.



Kuva 26 Kalliolahden eteläpuoleista rakentamisaluetta (Kuva: Kimmo Mustonen 21.7.2021)







**Kuva 27 Halmeniemen aluetta, johon tulee tiukat määräykset rakentamisen sijoittumiselle (Kuvat: Kimmo Mustonen 21.7.2021)**



**Kuva 28 Halmeniemen eteläpuoleinen alue (Kuva: Kimmo Mustonen 21.7.2021)**

### **5.3.2. Muut alueet**

Kortteleiden ulkopuolelle jääneet alueet on merkitty maa- ja metsätalousalueiksi (M) tai maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY). Väljä rakentaminen ei tarvitse yhteisiä venevalkama-, uimaranta-, reitti- tms. varauksia. Niitä ei muutenkaan ole lähellä. Korttelampi on vesialuetta.



**Kuva 29 Kirpistön rannalla oleva alue, johon ei tule rakentamista (Kuva: Kimmo Mustonen 3.11.2021)**



#### 5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

#### 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät ovat erittäin vähäiset. Ajoneuvoliikenteen vaikutus ei juuri alueille ulotu. Vesistöissä veneily ja kelkkailu on vähäistä. Teollisuuslaitoksia tai muita häiriöitä tuottavia laitoksia tai toimintoja ei ole lähetyillä. Suurin meluhäiriö saattaa olla ajoittainen metsänkäsittely ja mökkiläisten polttopuusavotat.

#### 5.6. Kaavamerkinntät ja –määräykset

Kaavamerkinntät ja –määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia merkintöjä.

#### 5.7. Nimistö

Kaavateitä ei ole nimetty. Kaupunki nimeää tarvittaessa tiestöä.

### 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu koko aluetta koskevana. Ohessa on kaavaluonnos ortokuvalla esitettyinä.



**Kuva 30 Kaavaluonnos 23.9.2024 ortokuvalla vuodelta 2018 (Ortokuva: Maanmittauslaitos, avoimien aineistojen latauspalvelu)**

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan rakentamisen toteuttamisesta. Caruna Oy toteuttaa sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti ehkä osalle aluetta. Rakentajat vastaavat vesihuollosta.

Alue on hyvin lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista suuren järven ranta-alueella, joten toteutus on varsin nopeaa. Todennäköisesti suuri osa rakennuspaikoista tulee kiinteistönomistajien omaan käyttöön.

## 6.3. Toteutuksen seuranta

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

Kuusamossa, 23.9.2024(luonnos), ... 202 ..(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen

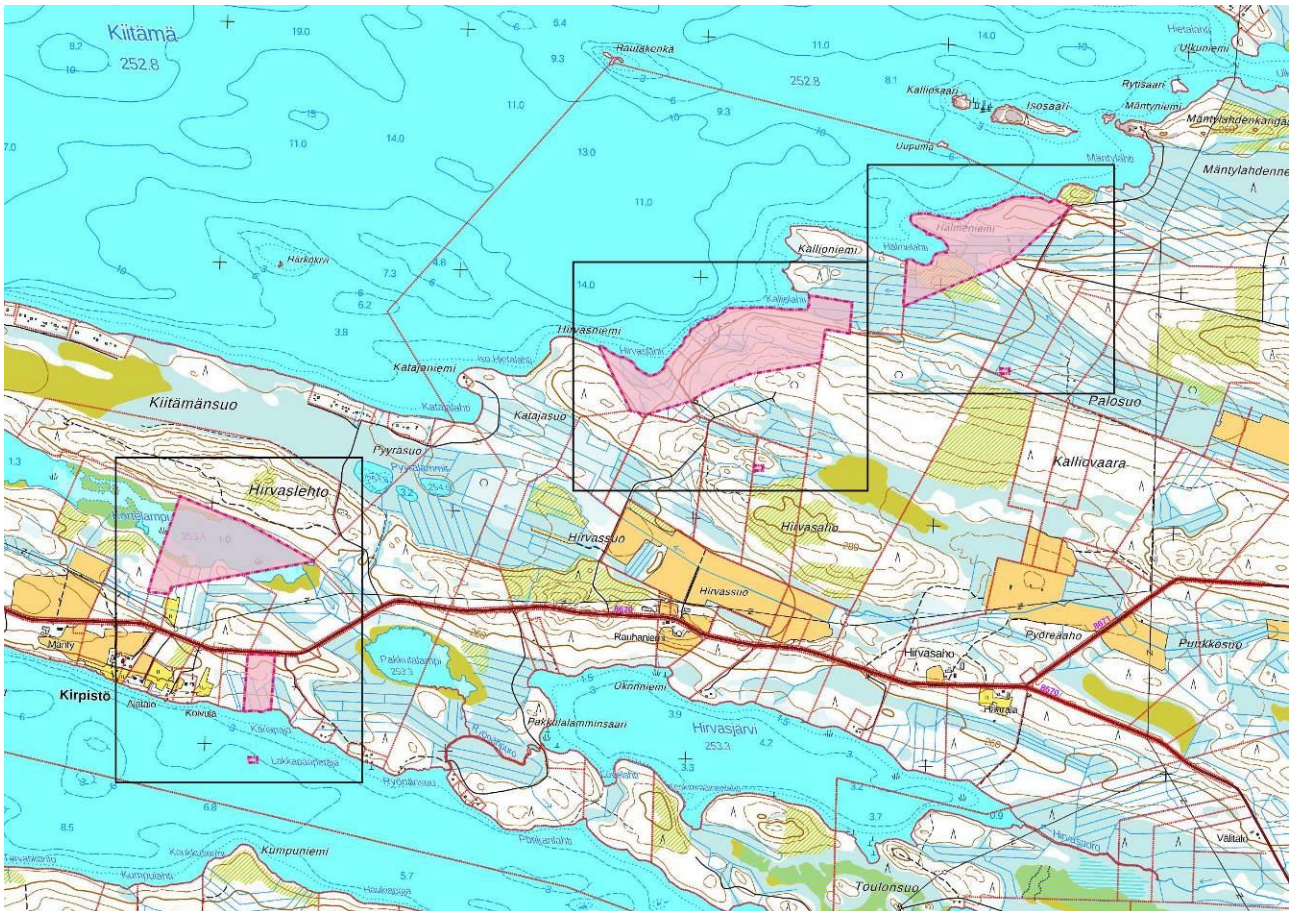


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE KIITÄMÄN RANTA-ASEMAKAAVA KUUSAMON KAUPUNKI

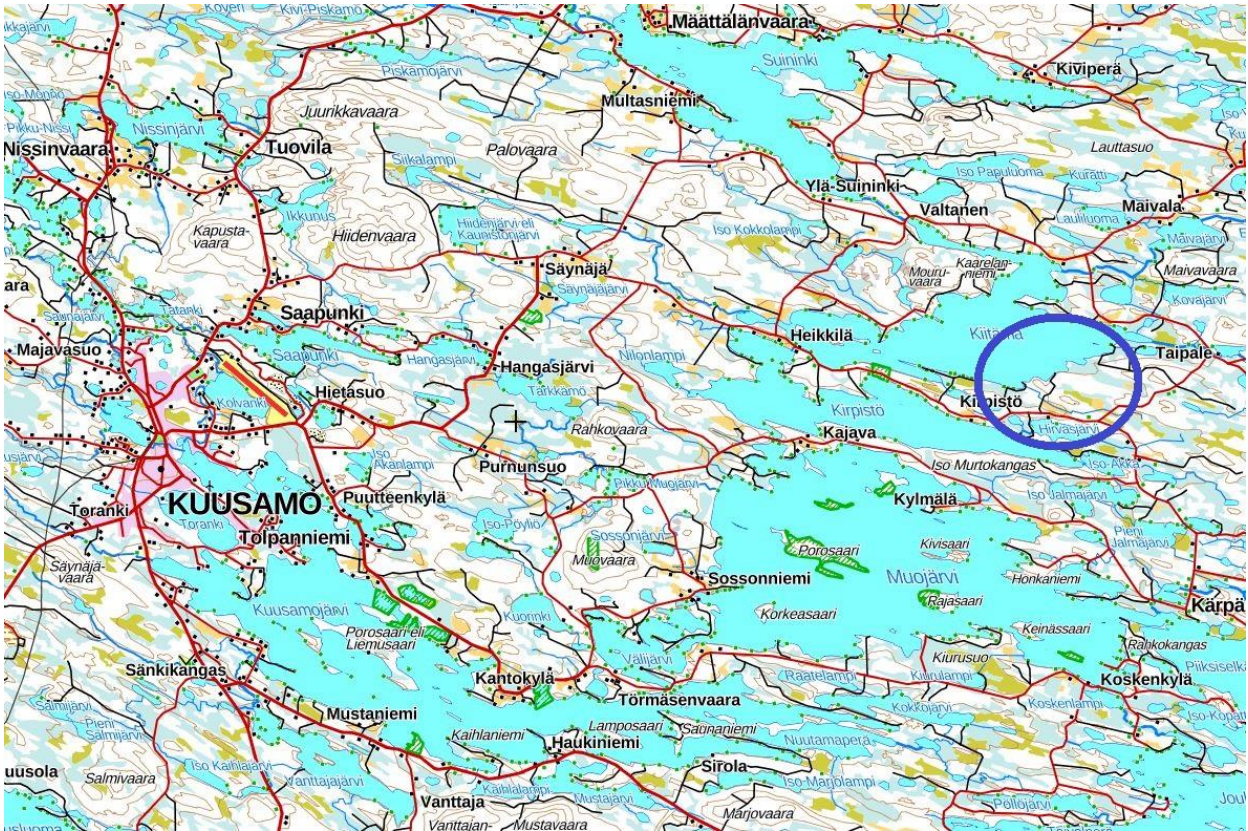
### SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Työn tarkoituksena on laatia tavanomainen, omarantainen ranta-asetmakaava siten, että aluevaraukset, rakennusoikeudet ja kaavamääräykset vastaavat tämän hetken vaatimuksia ja Kuusamon yleiskaavan linjauksia. Pohjakartta laaditaan erikseen. Kaava-alueen osien alustava rajaus ja yleissijainti on oheisilla kartoilla.



**Kaava-alueen osien alustava rajaus**

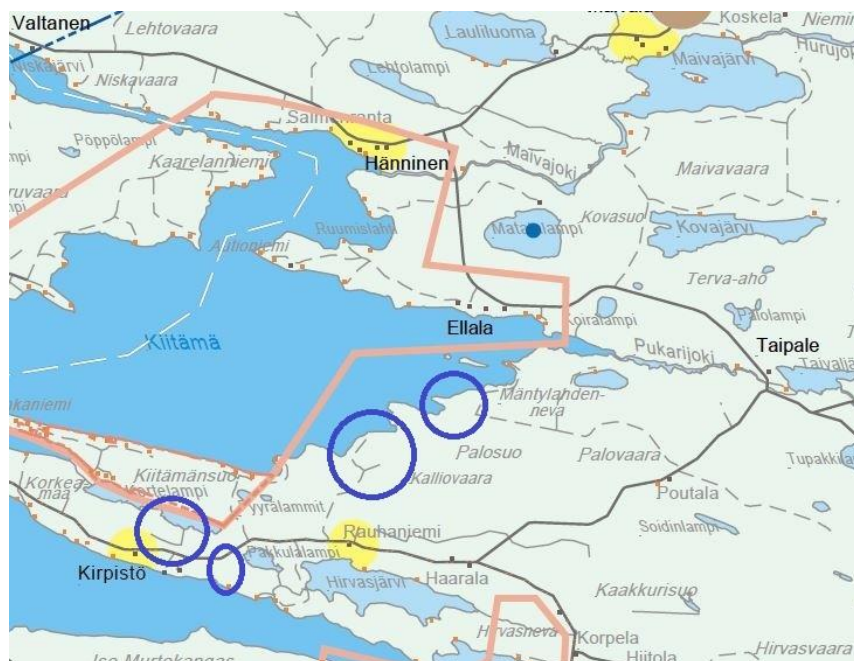




**Alueen yleissijainti**

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Koko Kuusamon strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 ja 13.12.2016. Siitä on otteet eri teemojen osalta sekä eräitä merkintöjä ohessa. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisillä ympyröillä.



### VAPAA-AJAN ASUMISEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä on osoitettu vesistöjen rannoilla sijaitsevia vyöhykkeitä, joita voidaan kehittää erityisesti vapaa-ajan asumisen ympäristöinä. Alueiden kehittäminen tukee olevia kyliä. Vyöhykkeellä edistetään lisäksi rantojen ja vesistön virkistyskäyttämömahdollisuuksia sekä monipuolisia maaseutuelinkeinoja. Rakentamista tulee tarvittaessa ohjata rantayleiskaavoilla tai ranta-asemakaavoilla.







## VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on kaava-alue lähistöineen. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla lähiseudun maanomistajille, asukkaille, lomaviettäjäille, retkeilijöille, vesistöissä liikkuville jne.

## 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
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- kuusamolaiset ja lähialueen seurat ja yhdistykset
  - Oivangin paliskunta
  - luonto- ym. järjestöt, yhdistykset ja seurat

## TIEDOTTAMINEN

Työn aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueiden maanomistajille, lehtikuulutuksella kaupungin päättämässä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään samalla nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n säännösten mukaisesti 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 lausuntopyyntöillä nähtävillä olojen yhteydessä.

## 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 on tehty kaavoitus-työn yhteydessä.
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöön, pohjaveteen
  - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
  - valtion ja kaupungin talouteen
  - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen
  - liikenneturvallisuuteen
  - ihmisten elinoloihin
  - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin ja muinaisjäänöksiin
- muut merkittävät vaikutukset

## VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

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

## VAIHTOEHDOT

Vaihtoehtoja rakennuspaikkojen, reittien ja tiestön sijainnille tutkitaan kaavaluonnosvaiheessa. Kaavatyön kuluessa käytävien neuvottelujen ja kuulemisten kautta edetään kohti lopullista vaihtoehtoa. Rakentamisalueet sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet, mahdolliset muinaismuistot ja tärkeimmät maisemakohdat säästyvät ja kunnallistekniikka voidaan toteuttaa taloudellisesti.

## KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Pohjakartan laatiminen, maastokäynnit

06-08 / 2021

Muinaismuisto- ja luontoselvitys

06-08 / 2021

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

10-11 / 2024

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely

11-12 / 2024

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

01-02 / 2025

Kaavan hyväksyminen tulevaisuuslautakunnassa

03-06 / 2025

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](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

KimmoKaava

Kitkantie 34 F 40

93600KUUSAMO

0400 703 521

[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)

KAUPUNKI:

Pekka Räisänen  
kaavoitusteknikko  
040 759 4218  
[pekka.raisanen@kuusamo.fi](mailto:pekka.raisanen@kuusamo.fi)

Kuusamon kaupunki  
Kaiterantie 22  
Maankäyttö  
93600 KUUSAMO  
[www.kuusamo.fi](http://www.kuusamo.fi)

**PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA**

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

**Kuusamossa, 23.9.2024, päivitetty viimeksi ... 2024**

**DI (maanmittaus, YKS 124)**



**Kimmo Mustonen**