

# KUUSAMON KAUPUNKI

## NAATIKKANIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

LUONNOS 12.11.2023

EHDOTUS 19.8.2024

HYVÄKSYTTY TULEVAISUUSLAUTAKUNNASSA ... 202 ... § ....



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

**KK**

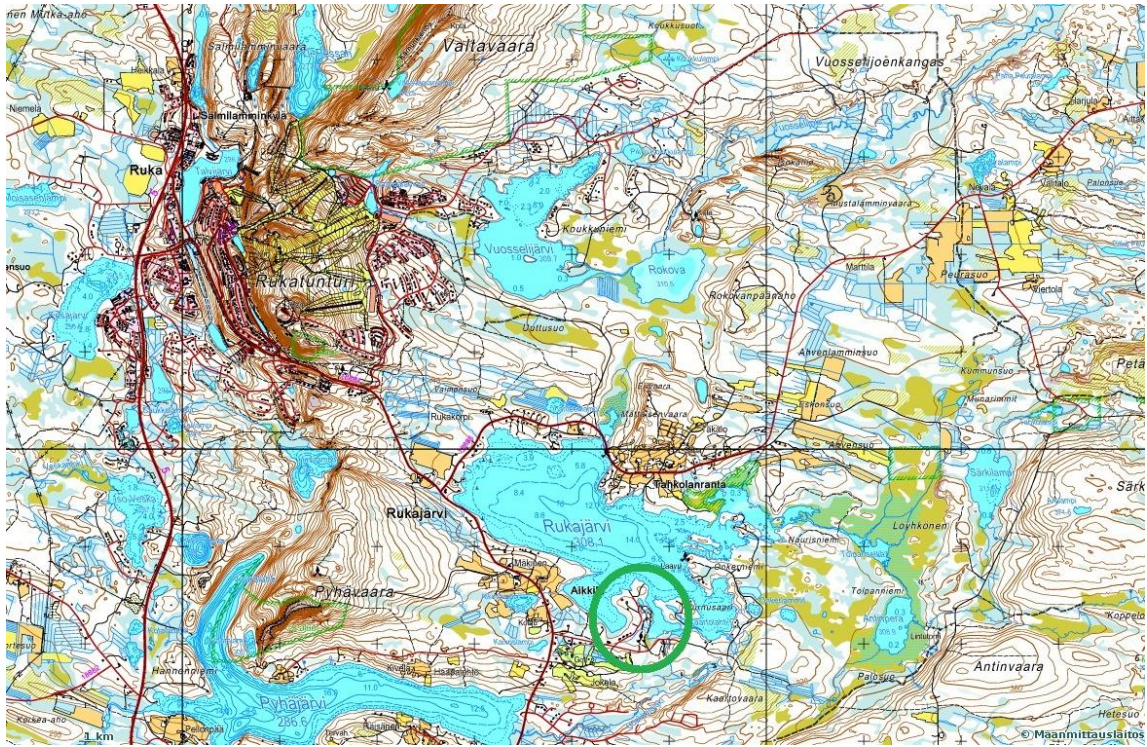
**KIMMOKAAVA**

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.....	11
3.1.4 Maanomistus.....	18
<b>3.2. Suunnittelutilanne .....</b>	<b>19</b>
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	19
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....</b>	<b>23</b>
<b>4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....</b>	<b>23</b>
<b>4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>24</b>
4.3.1. Osalliset .....	24
4.3.2. Vireilletulo.....	24
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	24
4.3.4. Viranomaisyhteistyö .....	24
<b>4.4. Asemakaavan tavoitteet.....</b>	<b>24</b>
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet .....	24
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet .....	26
<b>4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>	<b>26</b>
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi .....	26
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	26
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	26
Vaikutukset talouteen .....	27
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	27
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin .....	27
Vaikutukset kulttuuriin .....	27
Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	28
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	28
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>29</b>
<b>5.1. Kaavan rakenne.....</b>	<b>29</b>
5.1.1. Mitoitus.....	29
5.1.2. Palvelut .....	30
<b>5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>30</b>
<b>5.3. Aluevaraukset.....</b>	<b>30</b>
5.3.1. Korttelialueet .....	30
5.3.2. Muut alueet .....	30
<b>5.4. Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>30</b>
<b>5.5. Ympäristön häiriötekijät.....</b>	<b>30</b>
<b>5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....</b>	<b>31</b>
<b>5.7. Nimistö.....</b>	<b>31</b>
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>31</b>
<b>6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>31</b>
<b>6.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....</b>	<b>33</b>
<b>6.3. Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>34</b>



Kuva 1 Kaava-alueen yleissijainti

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

KUUSAMON KAUPUNKI

NAATIKKANIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELEISSA 10-15 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEILLA. KAAVAN TEKNINEN LAAJENNUS ITÄOSASSA

## 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 13.9.2023
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 13.9.-12.10.2023 SEKÄ KAAVOITTAJAN SIVUILLA 13.9.2023 ALKAEN

## KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO ELI KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 24.1.-22.2.2024
- TULEVAISUUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS KAAVAN JATKOKÄSITTELYSTÄ 23.5.2024 § 47
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 2024
- KUUSAMON TULEVAISUUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS ... 202 ... § ... KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

Kuvat: Kimmo Mustonen 5.7.2022, 15.3.2023 ja 2.8.2023, Drone -kuvat: Jaakko Laihola 28.6.2023

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt alun perin liikkeelle alueella toimivan matkailuyrityksen omistajan vaihdoksen takia alkuvuonna 2023. Kaavan lähtöaineiston keräys, keskustelut kaupungin kanssa ja kaavan luonnostelu alkoi välittömästi.

Kaavaa on muutettu aiemmin useaan kertaan. Tämän muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 13.9.2023 ja kaavaluonnos oli nähtävillä 24.1.-22.2.2024. Kuusamon tulevaisuuslautakunta päätti ehdotuksen asettamisesta nähtävillä 23.5.2024 § 47. Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 2024. Lautakunta .. ... 202 ... § ....

### 2.2. Asemakaava

Alueella on pitkään toiminut monipuolisia palveluja tarjonnut matkailuyritys. Omistajavaihdoksen takia yrityksen jatkosuunnitelmat ovat muuttuneet aiemman kaavan osoittamista rakennusmahdollisuuksista ja -paikoista. Rakennusoikeus pysyy entisen suuruisena. Jonkin verran suoritetaan rakennusten sijoittelun, rakennusoikeuden siirtoja, käyttötarkoituksen yms. muutoksia. Samalla tehdään muita tarpeellisia muutoksia. Pääasiallinen rakenne pysyy ennallaan, kuitenkin aiemmin hieman hajanaista rakentamista keskitetään nykyisen päärakennuskannan yhteyteen kortteliin 10.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Caruna Oy vastaa sähkönsiirrosta ja Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta vesi- ja viemärihuollosta. Kaavan alueelle ja lähelle on jatkuvasti rakennettu uusia loma- ja matkailurakennuksia ja todennäköisesti toteutus jatkuu vilkkaana lähiaikoina uusien omistajien pyrkiessä laajentamaan ja kehittämään matkailutoimintaa.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

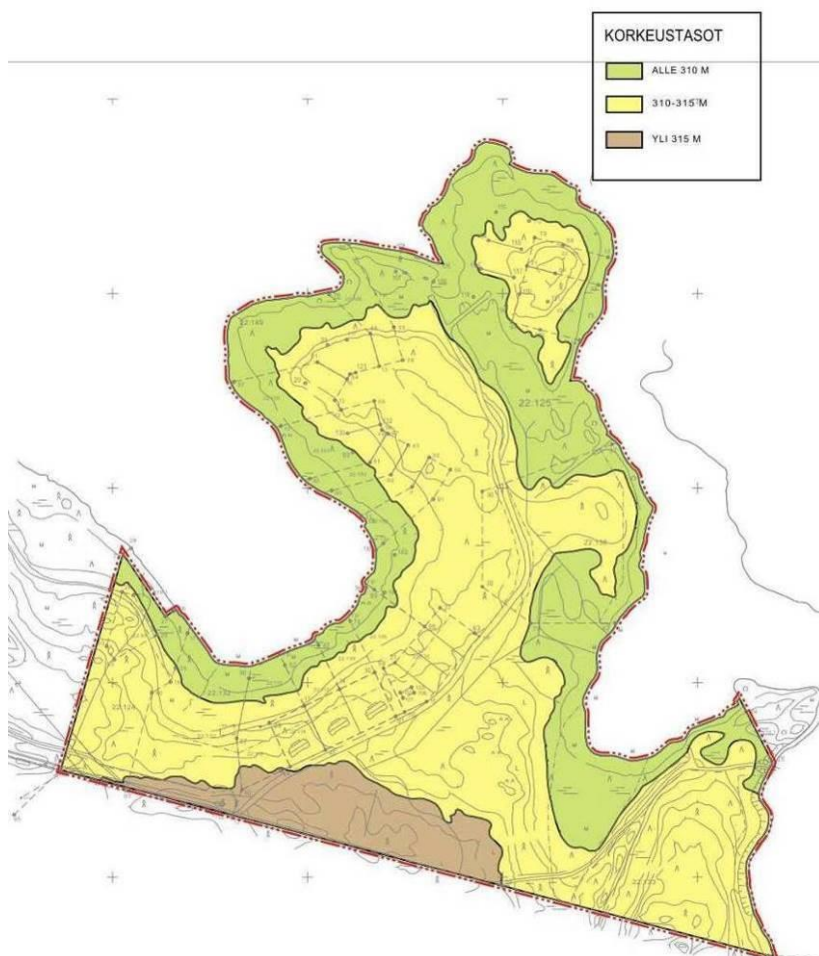
##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on erittäin hyvin matkailurakentamiseen soveltuvaa kaunista rantamaastoa, jossa toimintaa on ollut pitkään. Alue on Rukan matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä. Rukan ympäristön monipuoliset latu-, moottorikelkka-, maastopyöräily- yms. reitit ovat ympärillä. Naatikkaniemi on varsin tiiviisti rakentunut matkailu- ja lomarakennusten alue.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosiltaan täysikasvuista, kuusivaltaista, tuoretta kangasmetsää. Rannoilla on kosteampia lehtipuuvaltaisia kohtia. Alue on pinnanmuodostukseltaan tasaista, loivapiirteistä rinnettä.

Korkeuserot vaihtelevat koko kaava-alueella Rukajärven n. 308 m tasosta n. 318 m tasoon alueen eteläreunalla. Rinteet ovat varsin tasaisia eikä jyrkäniteitä tai avokallioita ole. Korkeusvyöhykkeet koko alkuperäiseltä kaava-alueelta on esitetty oheisella kartalla.

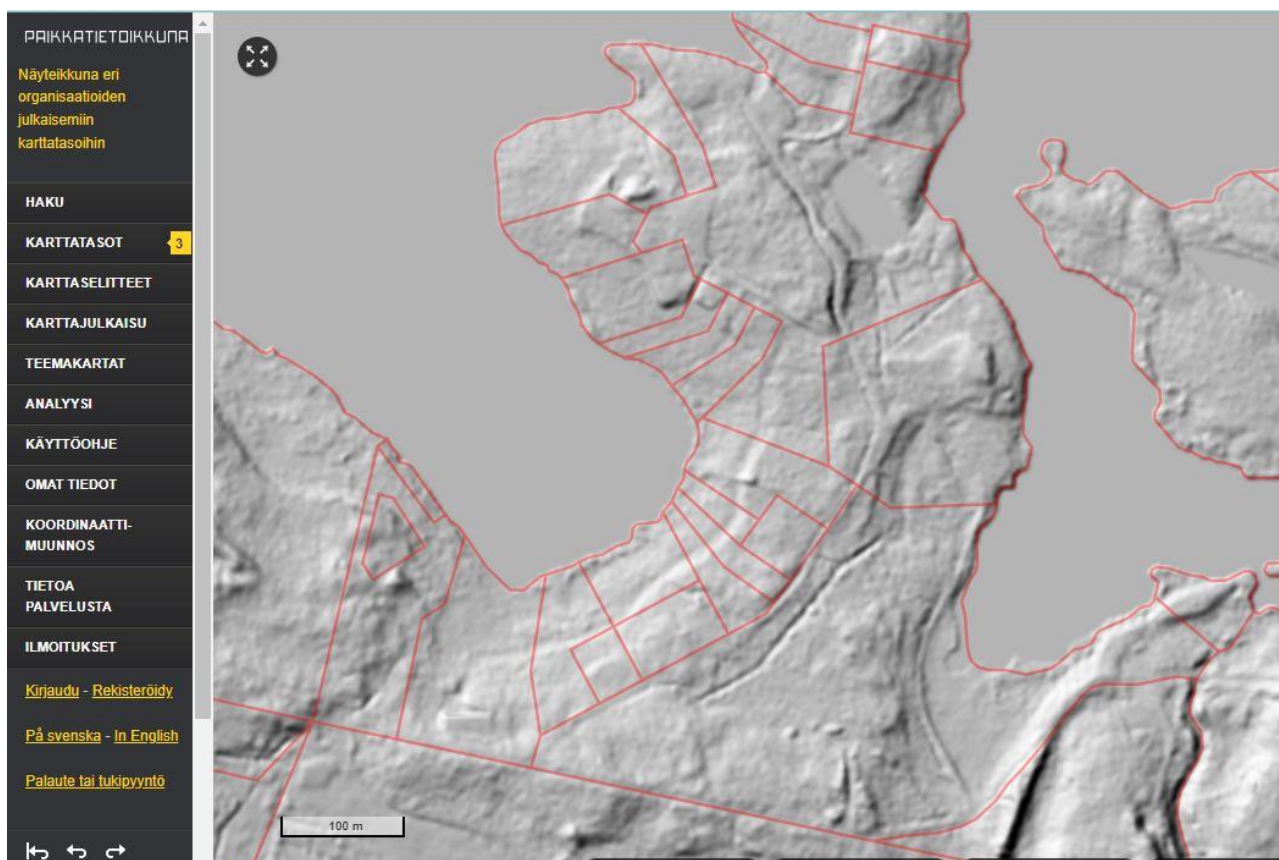


Kuva 2 Korkeusvyöhykkeet koko Naatikkaniemen kaavan alueella

Pyhävaaran-Rukatunturin-Valtavaaran muodostama ketju on alueen lähellä. Sen muodot erottuvat oheisesta Paikkatietoikkunan rinnevalvarjoste –kuvasta selvästi.



Kuva 3 Paikkatietoikkunan rinnevalvarjoste. Muutosalue punaisen ympyrän sisällä



Kuva 4 Muutosalueen ja sen lähistön rinnevarjostekuva. Tiet, ojat, rakennukset yms. erottuvat selvästi

Oheissa on Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän Järviwiki –tietokannan tietoja Rukajärvestä. Järvessä on myös leväseurannan valtakunnallinen havaintopiste. Ke-

sääikaan on sinilevää ilmennyt jonkin verran. Vuonna 2012 tai sen jälkeen ei havain-  
toja ole tallennettu.

## Rukajärvi (73.053.1.002)

Rukajärvi on melko iso järvi Koutajoki (73) -päävesistössä. Se sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa ja kuuluu Pohjois-Pohjanmaan ELYn ympäristövastualueeseen. [Piilota kaikki tiedot](#)

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Rukajärvi	Pinta-ala: 319,76 ha	Kunta: Kuusamo
Järvinumero: 73.053.1.002	Syvyys: 13,85 m	Maakunta: Pohjois-Pohjanmaan maakunta
Vesistöalue: Pyhäjärven valuma-alue (73.053)	Keskisyvyys: 3,79 m	ELY-keskus: Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Päävesistö: Koutajoki (73)	Tilavuus: 12 106 100 m <sup>3</sup>	Vesienhoitoalue: Oulujoen-lijoen vesienhoitoalue
	Rantaviiva: 26,55 km	
	Korkeustaso: 308,1 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.

© Ympäristöhallinnon paikkatietoaineistot, © OpenStreetMapin tekijät

### 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

### Kuvat

Tälle järvelle ei ole tallennettu vielä valokuvia

### Kalat

Kala-atlas:  
Ahven, Harjus, Hauki ja Muikku

Tarkemmat tiedot: [-](#)

Käyttäjien havainnot:  
Tältä järveltä ei ole käyttäjien kalahavaintoja

### Järven erityispiirteet

Rukajärvi on olennainen osa Ruka-tunturin ympärille kehittyneitä matkailukeskittymää Kuusamon lähistöllä. Järven muoto on rikkonainen erityisesti itäosassa, jossa on paljon lahtia, niemiä ja saaria ja rannan tuntumassa on useita pieniä erillisiä lampia. Rukajärvestä on yhteys Tolpanselkään.

### Nykytila ja suojelu

Järven rannalla Talvilahdessa on luonnonsuojelualue. Yleistilaltaan järvi on hyvässä kunnossa.

### Kalat, linnut ja muu vesiluonto

Rukajärveen on istutettu järvihoitoa ja eri siikalajeja. Lisäksi järvestä on yleisimpiä suomalaisia kalalajeja, kuten ahvenia ja särkiä. Linnuista järven ympäristössä on havaittu viimeaikoina mm. haapanoita, taveja ja koskeloita ja lisäksi esimerkiksi polloja ja tuulihaukkoja on alueella. Rukajärvi on rannoiltaan melko kostea, erityisesti itäosa on soista. Rannat ovat kaislikkoisia.

### Asutus ja vesistön käyttötavat

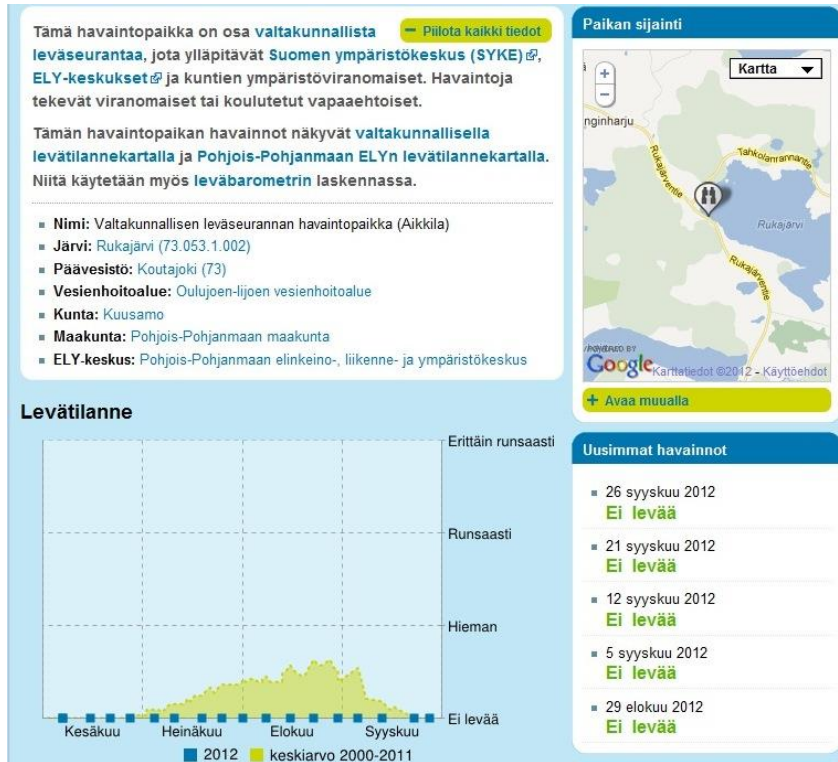
Rukajärven rannoilla on tasaisesti rakennuksia, joista suurin osa on loma-asuntoja, mutta vakuistakin asutusta löytyy esimerkiksi Aikkilan kylältä. Osa lomamökeistä kuuluu niistä vuokraaville yrityksille, mutta osa on yksityisomistuksessa. Mökkien lisäksi järveä ja sen rantoja käytetään mitä erilaisimpiin vapaa-ajan aktiviteetteihin. Rantoja kiertävät hiihtoladut ja jaäällä on sekä moottorikelkkareitti että latu. Etelärannalla on kesäisin myös Ruka golfin golfkenttä ja majoitus- ja ravintolapalveluita on harvakseltaan ympäri rantoja. Hiihtäjille ja patikoijille on tarjottu kolme laavaa levähdyspaikoiksi Onkerinniemiessä, Tahkolanrannassa ja Myllylahdessa ja Tahkolanrannassa on myös uimaranta

### Tarut ja tositarinat

Vaikka Suomessa on vain yksi Rukajärvi, sitä ei silti pidä yhdistää Olli Saarelan vuonna 1999 ohjaamaan Rukajärventie-elokuvaan, joka kertoo järven rannalla 1941 tapahtuneesta Suomen armeijan tiedusteluretkestä. Elokuva perustuu tositapahtumiin, mutta kyseessä oleva Rukajärvi on itärajan toisella puolella. Suomen Rukajärvestä jonkin verran etelämpänä oleva samanniminen järvi.

Kuva 5 Järviwikiin perustietoja Rukajärvestä





Kuva 6 Järviwikin leväseuranta -tietoja

Luonnonympäristöä on kuvattu alkuperäisen kaavaselvityksen valokuvilla, kartoilla ja luontoselvityksessä. Niitä ei tässä yhteydessä lähdetä toistamaan. Suunnitteilla olevan alueen suhteen ei mitään erityistä ole ilmennyt muutamia luo -alueita lukuun ottamatta. Rannan luhtarannat ja kasvihavaintoalueet säilyvät koskemattomina ja entisen kaavan mukaisina. Muutosalueen pohjoisosassa oleva "laguuni" on keinotekoinen vesialue. Alueen linnustoa on tutkittu ja selvitetty tarkemmin. Raportti on selvityksen liitteenä.

Alue ei kuulu arvokkaiisiin kallioalueisiin ("Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Pohjois-Pohjanmaalla", alueellinen ympäristöjulkaisu 203), maisema-alueisiin ("Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet", P-P liitto) tai perinnemaisema-alueisiin ("Pohjois-Pohjanmaan perinnemaisemat", alueellinen ympäristöjulkaisu 44). Myöskään kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ei alueella alun perin ole ollut ("Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet", P-P seutukaavaliitto 1993). Alueelle on matkailukäyttöön siirretty ja siirretään vanhaa rakennuskantaa sekä rakennettu ja rakennetaan uudiskohteita.



Kuva 7 Papintalon pohjoispuoleista rantaa



**Kuva 8 Kaksi kuvaa kaivetusta tekolammesta**





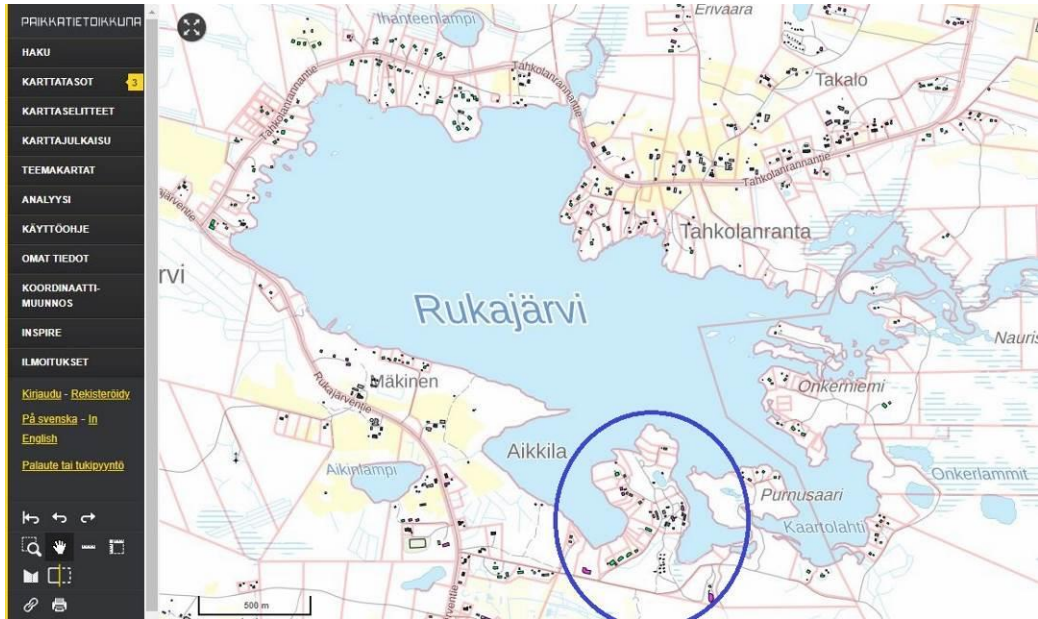
**Kuva 9 Tekolammen itärannalla oleva laavu**



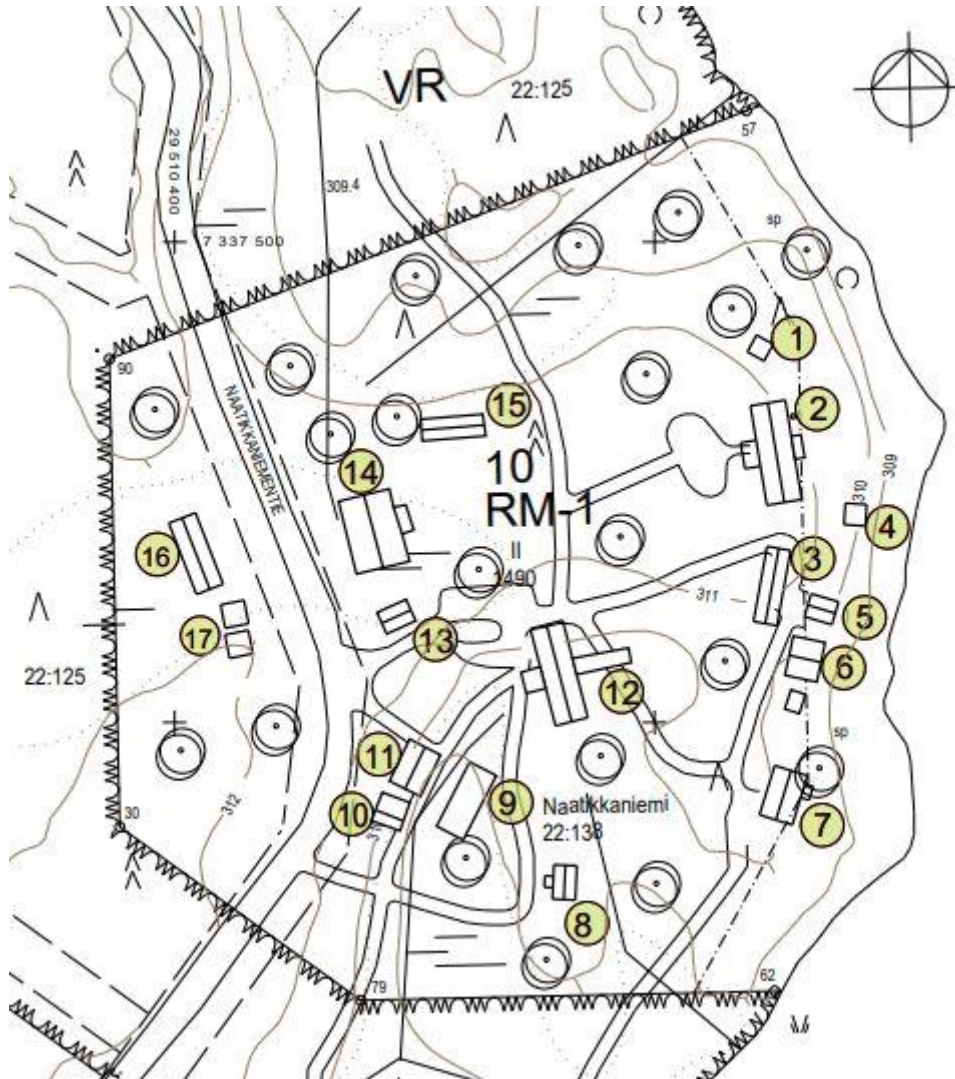
**Kuva 10 Tekolammen länsirannan kota ja varastoja**

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Korttelissa 10 on useita majoitus-, ravintola-, vastaanotto-, varasto- yms. rakennuksia. Korttelissa 11 on pääasiassa maan alle rakennettu ravintolarakennus, joka osittain on ohjelmalvelutoiminnassa. Korttelissa 14 on majoitusrakennus. Kortteliin 15 on toteutettu paljon lasipintaa sisältäviä ”revontulimajoja”. Alueen ympärillä on pohjakartan, maastokartan, muiden selostuksen karttojen, ilmakuvien yms. osoittamalla tavalla huomattavasti asuin-, matkailu- ja lomarakennuksia. Oheisella kartalla on Rukajärven ympäristön tiivis rakennuskanta esitettyinä. Myös rakennuksiin liittyviä tietoja ja valokuvia on esitetty.



Kuva 11 Rukajärven ympäristön peruskarttatietojen mukaiset rakennukset. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: Paikkatietoikkuna, 12.5.2023)



## RAKENNUKSET

NRO	NIMI	RAK.LUPA	K-M2	M3
1	AITTA		25	
2	PAPINTALO	08-200_R	454	1555
3	IISAKIN SAUNAN PESUTILAT	03-126-A	63	210
4	VARASTOVAJA		8	
5	IISAKIN SAUNA	03-126-A	25	100
6	JOOGASAUNA	17-261-R	34	102
7	ALINAN TUPA	06-615-A	112	
8	TONTTULA	97-324-R	32	108
9	LATO			
10	LATO			
11	LATO	03-126		
12	IISAKIN TALO	02-211-A	245	676
13	KESÄAITTA	05-671-A	35	84
14	VASTAANOTTORAKENNUS	19-007-R	273	874
15	CARAVAN, HUOLTORAKENNUS		30	76
16	PARILATO			
17	PARILATO	03-126		
YHTEENSÄ			1336	3785

Kuva 12 Korttelin 10 rakennukset kerrosaloineen. Latoja ja pressukatoksia ei lasketa kerrosalaan





**Kuva 13 Vastaanottorakennus (rakennus 14) eri puolilta kuvattuna**



**Kuva 14 Merikonteista tehty huoltorakennus (rakennus 15)**



**Kuva 15 Latoja (rakennukset 10 ja 11)**



**Kuva 16 Papintalo (rakennus 2)**



**Kuva 17 Korttelin 15 lasiseinäisiä rakennuksia**



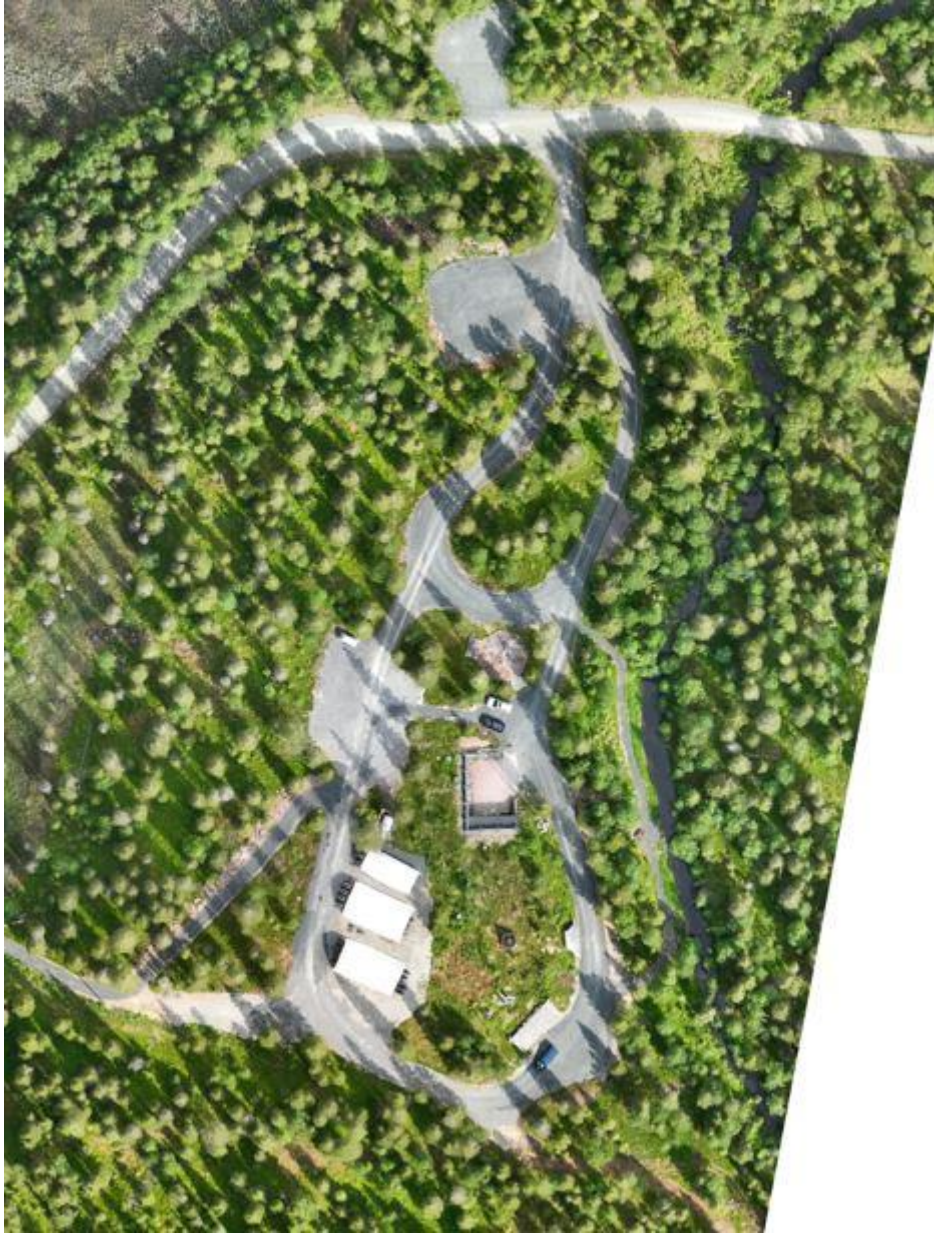
**Kuva 18 Kontioluola korttelissa 11**

Ohessa on drone-kuvia rakennetuista alueista



**Kuva 19 lisakintalo ja muu keskeinen alue, korttelit 10 ja 12**





**Kuva 20 Kontioluolan alue, kortteli 11**



**Kuva 21 Lasiseinämäjat, kortteli 15**

### **3.1.4 Muinaisjännökset**

Kiinteitä muinaisjännöksiä ei alueelta ole löydetty ("Pohjois-Pohjanmaan kiinteät muinaisjännökset", P-P liitto ja Rukan osayleiskaava). Mika Sarkkinen Pohjois-Pohjanmaan museolta on 6.6.2006 tehnyt alueella maastotarkastuksen eikä muinaisjännöksiä ole havaittu. Nyt tekeillä olevan kaavan vireilletulon yhteydessä Pohjois-Pohjanmaan museo on arkeologian osalta todennut, ettei uusia selvityksiä tarvita vaan riittää viittaus muinaisjännösrekisterin tietoihin. Ohessa on muinaisjännösrekisterin muinaisjännökset, mahdolliset muinaisjännökset ja löytöpaikat esitetty Rukajärven ympäriltä. Koska kohteita ei ole alueella eikä aivan välittömässä läheisyydessä, niiden tarkempia tietoja ei ole esitetty.



Kuva 22 Rukajärven ympäristön muinaisjäännöksiä (tiedot irrotettu 2.8.2024)

### 3.1.5 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yhtiöiden omistuksessa.

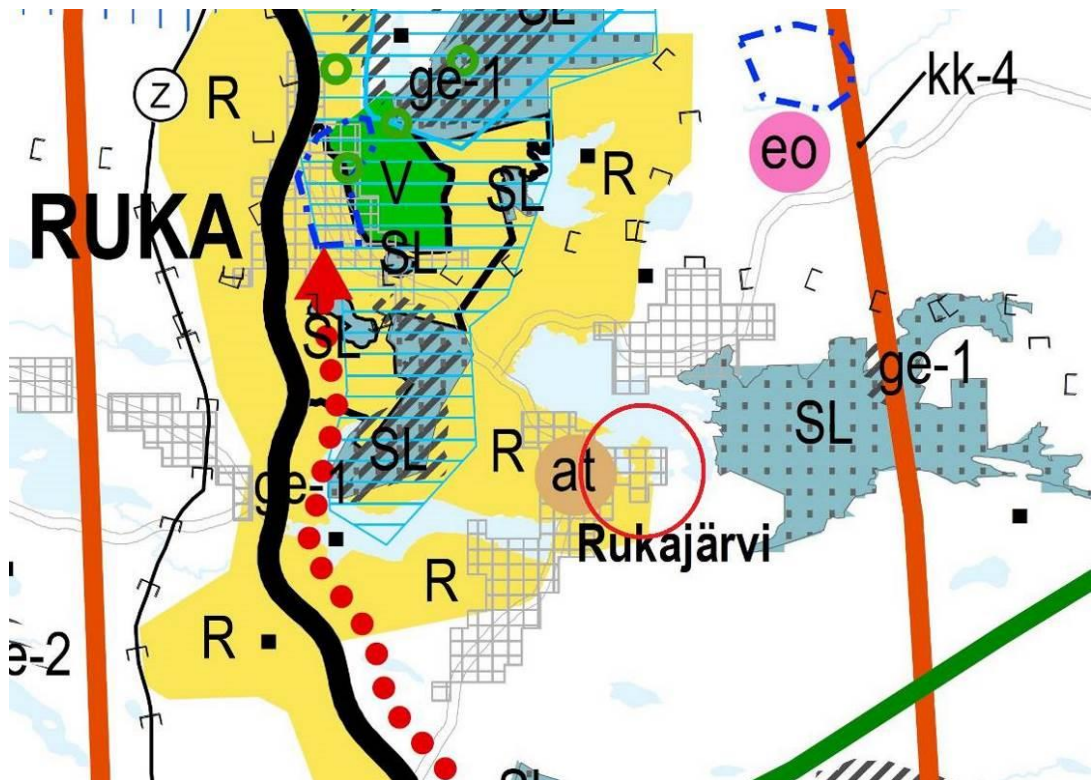
## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**Maakuntakaava** on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005. Siinä alue on ”**Loma- ja matkailualue (R)**”. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille rakentamisalueita niihin kuuluvine liikenne-, virkistys- yms. alueineen. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen tarkoituksenmukaisimpaan käyttöön loma-asunto- ja matkailutoimintojen kannalta, toimintojen mitoittamiseen sekä aluevarausten yhteensovittamiseen. Itäosan erityisominaisuuksia on kuvattu merkinnällä ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue”. Lisäksi alue kuuluu merkinnän ”**Kuusamon matkailukaupungin kehittämissen alue**” (**kk-4**) sisälle. Sillä osoitetaan Koillis-Suomen matkailukeskuksen ydinalue, jota kehitetään kansainvälisenä matkailu- ja kaupunkikeskuksena. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää toiminnallisesti monipuolisen ja maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen matkailukaupungin kehittämistä Kuusamon kaupunkikeskustan ja Rukan matkailukeskuksen muodostaman kaksoiskeskustan varaan.

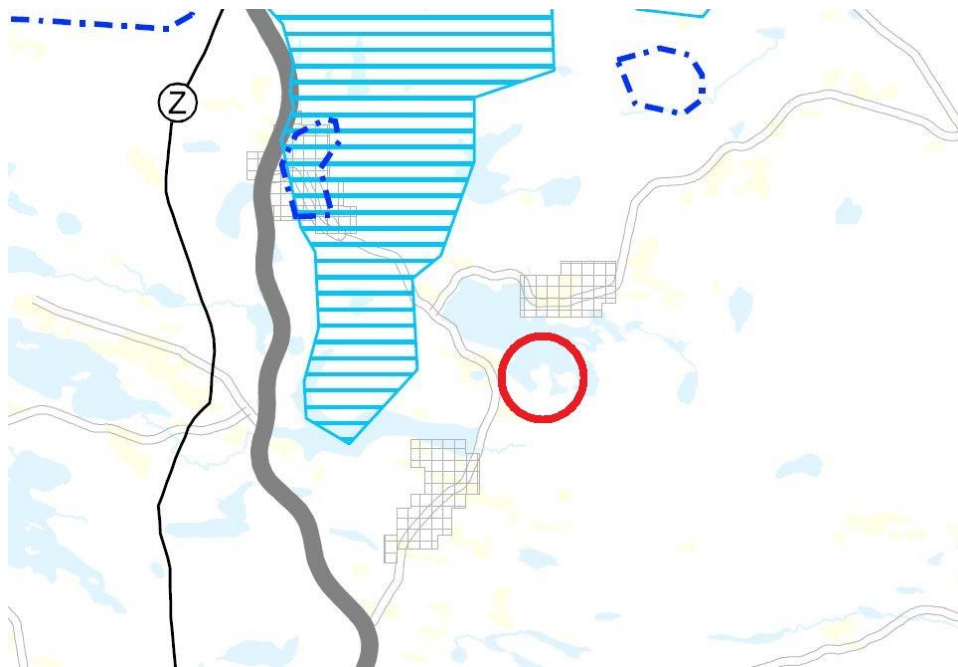
**1.vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.11.2015. Siinä ei alueelle ole mitään merkintöjä. **2. vaihemaakuntakaavan** ehdotus on ollut nähtävillä 5.9.-4.10.2016 ja maakuntavaltuusto hyväksyi sen 7.12.2016. **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa

tossa 11.6.2018. Korkein Hallinto-oikeus on 17.1.2022 antanut päätöksensä valituksesta ja kaava on lainvoimainen. Oheisella kartalla on epävirallinen yhdistelmä maakuntakaavoista. Suunnittelualue on punaisen ympyrän sisällä. Koska maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, ei merkintöjä ja määräyksiä ole tarkemmin tuotu esille.



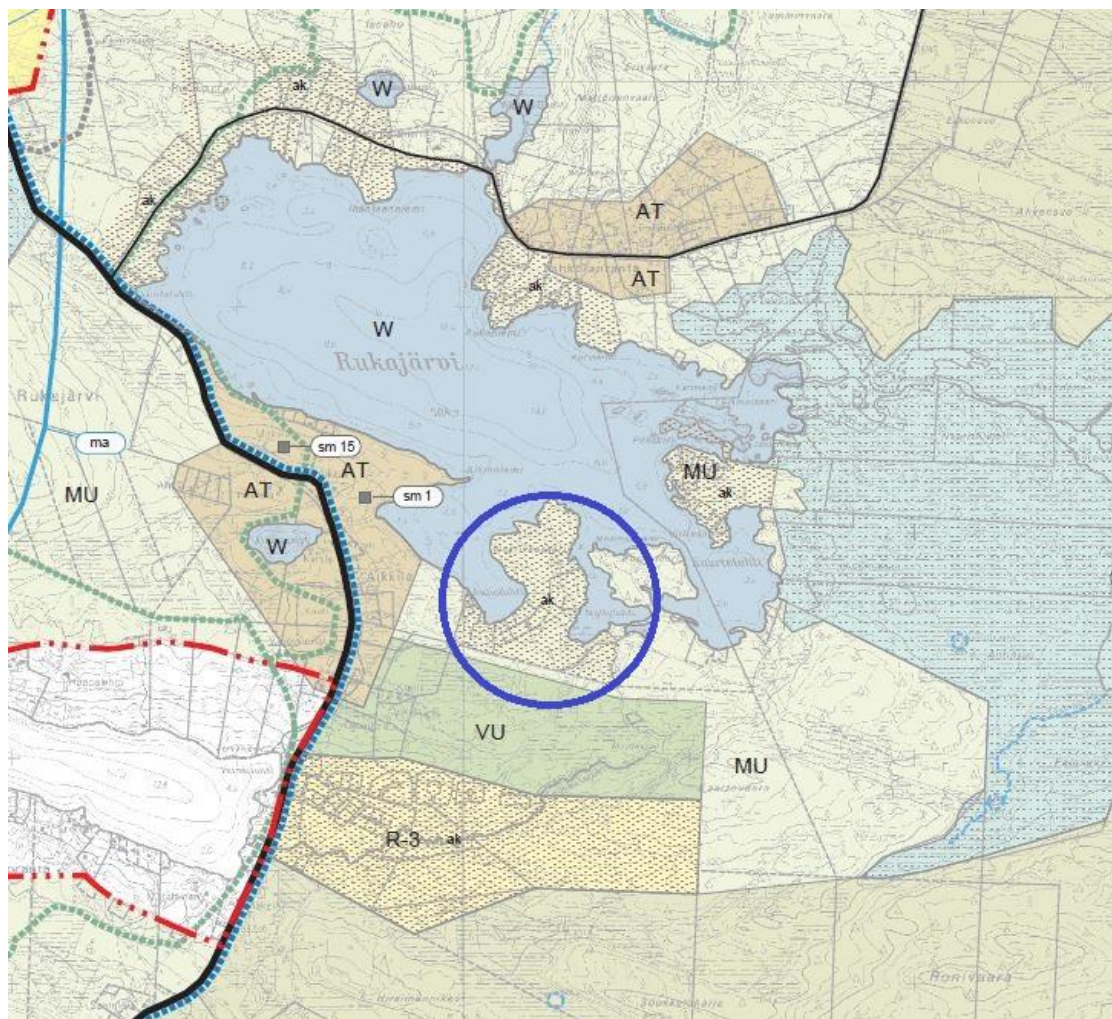
Kuva 23 Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

**Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan** valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.8.-23.9.2022. Aiemmassa maakuntakaavoituksessa esitetyt pohjavesi-, maisema-, taajama- yms. alueet tämän kohteen lähellä.



Kuva 24 Ote energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnoksesta. Muutosalue punaisen ympyrän sisällä

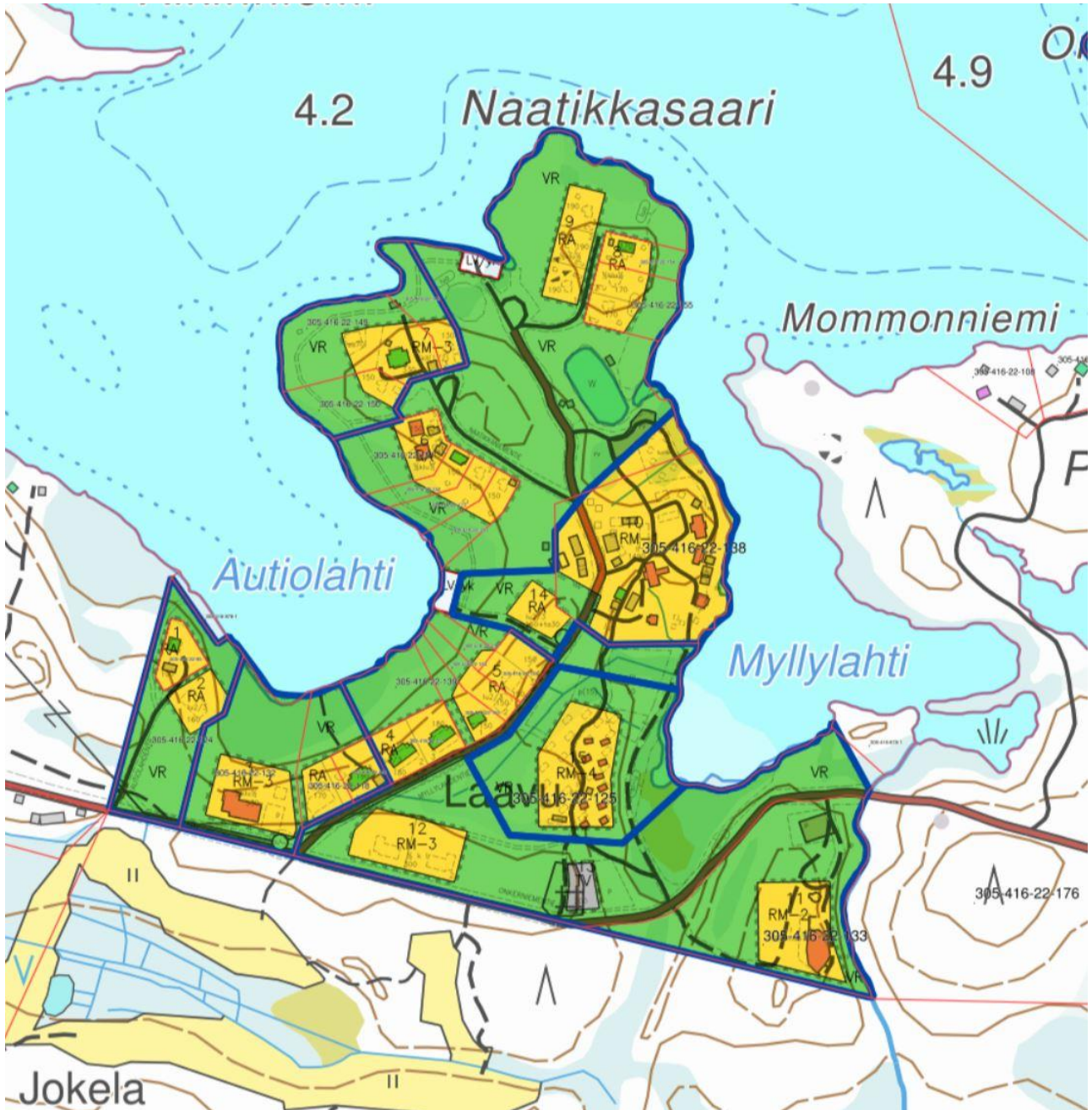
**Rukan osayleiskaavan muutos** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.2.2004 § 4. Muutosalue on ydinalueen ulkopuolella ja siinä alue on ”**Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja**” (MU). Alue on lisäksi todettu olevan voimassa olevaa asemakaava-alueetta (ak). Tämä kaava on varsin yleispiirteinen. Ote osayleiskaavasta on ohessa.



**Kuva 25 Ote Rukan osayleiskaavasta. Kaava-alue sinisen ympyrän sisällä**

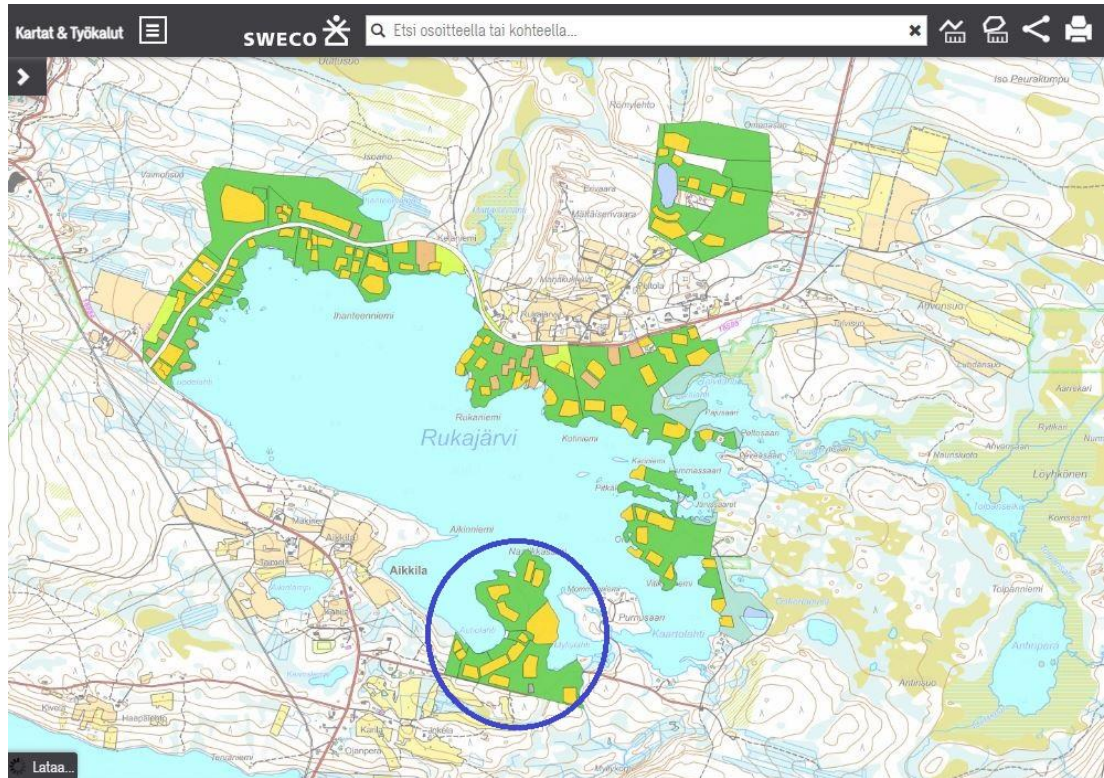
Kuusamon kaupunginvaltuusto on 14.11.2016 § 76 ja uudelleen muutovirheen takia 13.12.2016 § 81 hyväksynyt koko kaupunkia koskevan **Strategisen yleiskaavan**. Sen määräykset kumoutuivat osittain Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksellä, mutta sen ohjausvaikutusta on sovellettu. Se ei kuitenkaan koske mm. Rukan osayleiskaavaa kaivostoimintaa koskevaa kieltoaluetta lukuun ottamatta. Nimenomaan tämä määräys jäi hyväksymättä.

Oulun lääninhallitus on 10.12.1993 vahvistanut alueen ensimmäisen **rantakaavan**. Kuusamon kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.3.2002 kortteleita 6-11 sekä virkistys- ja liikennealueita koskeneen muutoksen. Seuraava muutos on Kuusamon kaupunginvaltuuston 9.9.2013 § 55 hyväksymä. Se koski koko kaavaa lukuun ottamatta korttelia 7 lähiympäristöineen. Korttelin 7 ym. alueen muutos hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.11.2016. Retkeilyalueelle (VR) tullutta korttelia 15 koskenut muutos on hyväksytty lautakunnassa 25.10.2017. Kortteleita 3, 4, 10 ja 14 koskeva muutos on hyväksytty lautakunnassa 19.6.2019. Koko voimassa oleva Naatikkaniemen ranta-asemakaava on oheisella kartalla.



**Kuva 26 Naatikkaniemen voimassa oleva ranta-asemakaava. Siniset rajat osoittavat eri aikoina tehtyjen muutosten ja laajennusten aluerajaukset (Kartta: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä 20.12.2022)**

Rukan ympärillä on suuri määrä asema- ja ranta-asemakaavoja. Rukajärven rannoista on varsin suuri osa kaavoitettu. Ohessa on kaavojen sisältö ja laajuus esitettyinä.



**Kuva 27 Rukajärven ympäristön ranta-asemakaavojen laajuus ja runko kaavojen sisällystä. Muutettava kaava sinisen ympyrän sisällä. (Kartta: Kuusamon kaupunki, ranta-asemakaavayhdistelmä 12.5.2023)**

Kuusamon kaupunginvaltuusto on 11.12.2017 § 65 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

**Pohjakartta** on laadittu mittakaavassa 1:2000. Kartta on hyväksytty alun perin 30.1.1990 ja 27.9.1990. Kartta on täydennetty uusien kiinteistörajojen, rakennusten, teiden jne osalta 2007-2008 ja täydennys hyväksytty 2.7.2008 yhdyskuntajohtaja Mika Mankisen viranhaltijapäätöksellä Dnro 304/2006. Nyt tekeillä olevan alueen osalta pohjakartta on uusittu drone -kuvausta käyttäen. Kartta on hyväksytty 19.4.2024.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Rantakaava on ollut vahvistettuna noin kolmekymmentä vuotta. Sen toteutuminen muutaman mökin osalta lähti liikkeelle pian vahvistumisen jälkeen. Sen jälkeen rakentaminen oli usean vuoden ajan pysähdyksissä. 2000 –luvulla alueelle on rakennettu useita matkailua palvelevia rakennuksia sekä lomarakennuksia. Alkuperäinen kaava ja siihen tehdyt muutokset eivät kaikilta osaltaan vastaa nykyisten omistajien rakennussuunnitelmia, joten kaavaa muutetaan uudelleen.

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavanmuutos lähti liikkeelle maanomistajien aloitteesta v. 2023 alussa omistajavaihdosten jälkeen. Kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen muutoksen viereille tulosta ilmoitettiin 13.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.9.-12.10.2023. Kiinteistönomistajilta ei tullut mielipiteitä. Caruna Oy:llä ja Pohjois-Pohjanmaan museolla arkeologian osalta ei ollut huomauttamista. Kaavan valmisteluaineisto eli luonnos oli nähtävillä 24.1.-22.2.2024. Palaute on esitetty myöhemmin.

## 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, pyöräilijät, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat, lumikenkäilijät jne
- kaupungin hallintokunnat tai toimielimet; maankäyttö, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, elinkeinotoimi, tekninen toimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oy
  - Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset

### 4.3.2. Vireilletulo

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 26.5.2023 ja se on nähtävillä 13.9.2023 alkaen. Suunnitelmaa pidetään ajan tasalla työn aikana.

### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alkuperäisen kaavan ja sitä koskeneiden muutosten laatimisen yhteydessä on käyty lukuisia neuvotteluja ja keskusteluja eri tahojen kanssa. Tätä hanketta käynnistettäessä on neuvoteltu kaupungin kanssa moneen otteeseen.

### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen pitää, koska alueella ei ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita tai alueita. Kyseessä on lisäksi lähinnä rakennusoikeuksien siirtoa ja käyttötarkoituksen muutoksia koskeva kaavanmuutos. Yhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyillä.

## 4.4. Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävä käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä



- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavanmuutoksella ei muuteta kaavan rakennetta. Korttelien ja rakentamisen sijoittelua ja käyttötarkoituksia muutetaan hieman. Alue on yleisen tien lähellä, Rukan matkailukeskuksen läheisyydessä ja pitkään toiminut kohde
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava ja hieman muutettava. Muutos ei vaikuta järjestelmiin millään tavalla
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja. Jonkin verran veneilyä, kelkkailua jne on ajoittain. Jätevedet johdetaan yleiseen viemäriverkostoon, joten pinta- tai pohjaviesien tila ei heikenny.
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä, rakennusperintökohteita tai tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Alueelle siirretään vanhoja rakennuksia tai rakennetaan niitä muistuttavasti. Luontoarvoiltaan merkittävät alueet otetaan huomioon. Alueen rakentaminen, matkailutoiminta 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. Muutoksen aiheuttama energian tarve on suhteellisen vähäinen kerrosalan pysyessä ennallaan ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

**Maakuntakaavassa** alue on pääasiassa osoitettu lomarakentamista ja matkailua palvelemaan toimintaan. Maakuntakaavoituksessa Rukan ja Kuusamon matkailukaupungin luominen on tullut uutena ajatuksena mukaan. Vaihemmaakunta-kaavoitus ei ole johtamassa merkittäviin muutoksiin.

Rukan **1. osayleiskaavassa** alue oli loma- ja matkailutoimintaan tarkoitettu. Uudessa Rukan osayleiskaavassa rakentamista pyritään entisestään keskittämään Rukan ydinalueelle, mihin tavoitteeseen myös tekeillä olevan kaavan rakentaminen hyvin sopeutuu. Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on matkailukohteita (Luppolina, Kontioluola, Rajalan pihapiiri jne), joten varsin tehokas rakentaminen on perusteltua. Myös Kuusamo-Ruka matkailualueen osayleiskaava ja Kuusamon strateginen yleiskaava tukevat alueen loma- ja matkailukäyttöä.

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

Ranta-asemakaava pyritään muuttamaan siten, että kaava olisi entistä toteuttamiskelpoisempi, tehdyn rakentamisen huomioiva ja samalla luonnon merkittävimmät piirteet säilyttävä sekä omistajayritysten asiakaskunnan vaatimukset täyttävä. Alueella voidaan yhdistää kesäaikaisen käytön mahdollisuudet ja samalla lisätä talviaikaista

käyttöä mm. moottorikelkka-, hiihto-, koiravaljakko-, lumikenkäily-, pyöräily- yms. reitien lähtö- ja kauttakulkukohteena.

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

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

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

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

Aiemman rantakaavan laatimisen ja kaavan muutosten yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja ja mitoitusta sekä vertailtu niiden vaikutuksia. Tässä yhteydessä on tutkittu rakentamisen sijoittelua, käyttötarkoitusta ja kokoa koskevia vaihtoehtoja. Muutoksella ei muuteta merkittävästi voimassa olevan kaavan rakennetta. Korttelialueet muuttuvat hieman ja rakennusoikeutta siirretään korttelista toiseen. Rakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan.

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

Kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen, kiinteistönomistajien toiveiden ja Rukan asema- ja yleiskaavoituksen periaatteiden perusteella päädyttiin esillä olleeseen ratkaisuun.

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaava-alueella rakentamisen määrä pysyy ennallaan. Olemassa olevat tie-, vesi- ja viemäri- ja sähköinvestoinnit voidaan hyödyntää ja niiden kapasiteetti riittää.

Rakentaminen liittyy olevaan Rukajärven ympäristön matkailutoimintaan ja loma-asutukseen sekä Rukan matkailupalveluihin ja tukee osaltaan pysyvän asutuksen ja palvelujen säilymistä ja lisääntymistä lähialueella. Alue on reittien ja sijaintinsa puolesta erinomaisesti liittyneenä Rukan ydinalueeseen. Alueella lähistöineen on jo yritysten omia matkailupalveluja varsin paljon.

#### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentaminen muuttaa hieman maa- ja kallioperän pintakerroksia, mutta hyvin rajoitetuissa kohdissa. Tärkeimmät ja maisemallisesti merkittävimmät kohteet ja maastonmuodot jäävät koskemattomiksi. Vesistöön ei ole vaikutuksia, koska vesihuolto hoidetaan viranomaisten vaatimuksia vastaavasti ja rakentaminen liittyy yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentavien ja alueella toimivien yritysten imago edellyttää, että ympäristöasioihin kiinnitetään erityistä huomiota. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Puusto on vanhahkoa kuusivaltaista ja edellyttää sen varovaista uusimista valoisuuden lisäämiseksi ja kosteuden vähentymiseksi. Arvokkaimmiksi katsotut luonto- ja maisemakohteet niemissä, rannoilla ja kosteikoissa jäävät rakentamisen ulkopuolelle luonnontilaisiksi. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakentamisalueiden pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisalueilla ei ole merkittävää kasvillisuutta. Samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen lähivesistö on varsin pieni ja sokkeloinen alueen lähellä. Maaston pinnanmuodostus on vaihtelevaa, joten rakentaminen vaikuttaa varsin vähän kaukomaisemiin. Lähempää tarkastellen maisemakuva muuttuu, mutta koska ympäristö on jo aiemman rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole merkittävä. Rakentamisen sopeutumiseen maisemaan kiinnitetään rakennus- ja tiesuunnittelussa erityistä huomiota. Puustoa ja muuta kasvillisuutta säästetään mahdollisimman paljon. Alue on Rukan vilkkaan matkailukeskuksen ydinalueen välittömässä läheisyydessä.

### **Vaikutukset talouteen**

Ulkoinen tiestö on toteutettu alueella vaatien hieman parantamista. Myös alueen sisäinen tiestö on pääosin rakennettu. Sähköhuolto on helposti toteutettavissa alueelle vaatien ehkä uusia muuntajia ja kaapelointeja. Vesihuolto toteutetaan liittymällä vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria ylimääräisiä kustannuksia. Korkeatasoinen rakentaminen vaatii joka tapauksessa omat kulunsa.

### **Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen**

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon. Alue ei ole pohjavesialuetta. Terveysriskejä ei aiheudu. Ulkoinen tiestö on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on kohtuullinen pääsy alueelle. Sisäistä tiestöä on parannettava ja uusittava jonkin verran rakentamisen edistymisen mukaan. Tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen ja rakennuslupien yhteydessä.

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

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene muutoksen takia. Alue on jo ennestään rakennettua loma- ja matkailualueita. Kulkeminen on syytä ohjata olemille poluille ja reiteille, koska alueen luonto ei kestä hallitsematonta laajaa kulutusta. Naatikkaniemi on kapeahko niemi eikä sillä juuri ole kaava-alueen kiinteistöjen omistajien ja matkailuyritysten asiakkaiden lisäksi ulkopuolista liikkumista.

Vesillä liikkuvien mairinnousmahdollisuudet eivät muutu. Niemen molemmilla puolilla on jakokunnan yhteiset venevalkama- tms. alueet ja kaavassa on yhteiskäyttöiset valkamat osoitettu. Rukajärvellä on muutoinkin hyvin toteutettuja ja hyvien kulkuyhteyksien varrella olevia venevalkamia ja uimarantoja. Vapaan rantaviivan osuus ei muutoksen takia pienene.

### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Rakentaminen, rakennusten ja alueiden kunnossapito sekä matkailuyritykset ohjelmapalveluineen tarjoavat alueelle työmahdollisuuksia, joten sosiaaliset vaikutukset ovat myönteisiä. Alue on vilkkaassa käytössä olevan Rukan matkailukeskuksen välittömässä läheisyydessä.

### **Vaikutukset kulttuuriin**

Alue on jo kaavoitettu ja tiestön ja polkujen osalta rakentunut. Metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä. Muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen tukee ja täydentää ympäristön asutusta, loma-asutusta ja matkailutoimintaa. Alueelta ei ole löytynyt muinaismuistoja eikä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Alueelle siirretyt vanhat rakennukset tai rakennusosat ovat menettäneet arvonsa siirron johdosta. Vanhaa rakennusperinnettä pyritään kuitenkin säilyttämään ja vaalimaan.

## Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavalla eikä kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

### 4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.9.-12.10.2023. Osallisten kannanotoissa todettiin seuraava:

- naapureilta ei tullut esityksiä
- Caruna Oy 25.9.2023 toteaa ottavansa kantaa kaavan vaikutuksista sähköverkostoon kaavan tarkentuessa. Muuta huomautettavaa ei ole
- Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologian osalta 9.10.2023 ilmoittaa, että alueella on tehty arkeologinen inventointi 2006 (Sarkkinen). Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä. Vaikka selvitys on vanha, niin riittää muinaisjäänösrekisteriin viittaus. Tietojen tarkistuksen päivämäärä on ilmoitettava. Huomautettavaa ei ole.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.1.-22.2.2024. Mielipiteitä jätettiin yksi. Siinä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa tulevaisuuslautakunnan vastineella täydennettynä:

Kortteleiden 6 ja 7 maanomistajat ovat jättäneen kaavaluonnoksesta yhteisen mielipiteen 17.2.2024, jossa esitetään, että liikennöinti säilytetään olemassa olevan Myllylahdentien kautta. Korttelin 10 rakennusten paikat eivät saa sijoittua nykyistä lähemmäs korttelia 6. Kaava-alueen osoitteisto on harhaanjohtava.

Vastine: Kaavaehdotukseen tutkitaan uutta tielinjausta Myllylahdentien pohjoisosalla. Sujuvan liikenteen varmistamiseksi tieyhteydet varataan kaavassa riittävän leveiksi ja linja-autoliikenteelle on varattava kääntö- ja parkkipaikat korttelialueiden sisältä. Luonnoksessa esitettyä korttelin 10 laajennusta kavennetaan siirtämällä läntistä rajaa itään. Korttelin 6 eteläpuolella sijaitsevat ohjeelliset rakennuspaikat ja korttelin rajaus tulee siirtää kauemmaksi Autiolahden rannasta ja korttelista 6. Kuitenkin olemassa olevat rakennukset merkitään korttelialueelle. Pohjoisen suuntautuvaa korttelin 10 laajennusosaa tulee kaventaa ja jättää leveämpi viheralue korttelinrajan ja Naatikaniementien väliin. Myllylahdentie on syytä osoittaa viheralueelle jakamalla kortteli 10 kahdeksi eri kortteliksi. Pienentämällä korttelia 10 jää alueelle enemmän retkeily- ja virkistysaluetta (VR), kuin mitä luonnoksessa on osoitettu. Tonteille muodostetaan osoitteet rakennuslupien hakemisen yhteydessä. Kyseistä kaavaa on muutettu vuosien saatossa useita kertoja ja olemassa olevasta osoitteistosta on voinut tästä syystä muodostua epälooginen. Yksittäiset toimitukset vastaavat omista tietokannoistaan ja niiden ajantasaisuudesta osoitteiden suhteen. Mikäli olemassa olevat osoitteet muutetaan, syntyy siitä kustannuksia ja ilmoittamisvelvollisuus eri rekistereihin. Mahdolliset osoitemuutoksien tarpeet tulee esittää Kuusamon kaupungin rakennusvalvontaan.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 16.2.2024 ei huomautettavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologia 14.2.2024 ja kulttuuriperintö 21.2.2024 toteavat, ettei kaavaselostukseen ole merkitty kivikautista löytöpaikkaa Mäkinen, (muinaisjäänöstunnus 1000006480).

Vastine: Muinaismuisto sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella Rukajärven kyläalueella. Kohde merkitään kaavaselostukseen.

Caruna Oy 30.1.2024 ei huomautettavaa.

Tulevaisuuslautakunta 23.5.2024 § 47 päätti, että ehdotus voidaan vastineessa esitetyillä korjauksilla asettaa nähtäville.

Mäkisen muinaismuisto on puuttunut luonnosvaiheen kaavaselostuksen ko. kohdan kartalta. Kartta on uusittu ehdotusvaiheen selostukseen. Kaikki kohteet ovat niin kaukana muutosalueesta, ettei tarkempia tietoja ole esitetty. Maanomistajat ovat tehneet

hieman rakennusoikeuksien siirtoja kortteleiden välillä em. vastineiden lisäksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... välisen ajan. Muistutuksia .... Lausunnoissa esitettiin seuraavaa:

Kuusamon tulevaisuuslautakunta ... 202 ... § ....

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevassa kaavassa on rakennusoikeutta ja pinta-alaa seuraavasti:

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
10	RM-1	25810	1490
11	RM-2	6086	600
12	RM-3	5062	300
13	TV	750	200
14	RA	1754	190
15	RM-4	7811	650
	VR	126463	50
	LV/yk	1564	
	LAAJENNUS	560	
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>175300</b>	<b>3480</b>

Kaavaluonnoksessa 12.11.2023 on pinta-alaa ja rakennusoikeutta seuraavasti:

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
10	RM-1	47588	2430
11	RM-2	6086	700
15	RM-4	5414	300
	VR	114648	
	LV/yk	1564	
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>175300</b>	<b>3430</b>

Kaavaehdotuksessa 19.8.2024 tiedot ovat seuraavat:

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
10	RM-1	36961	2340
11	RM-2	6086	700
12	RM-1	6194	155
15	RM-4	5414	285
	VR	119081	
	LV/yk	1564	
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>175300</b>	<b>3480</b>

Kaavan luonnosvaiheessa oli voimassa olevan kaavan VR -alueen 50 k-m2 rakennusoikeus jäänyt huomioimatta laskelmissa, joten rakentamisen määrä olisi pienen-

tynyt, mikä ei ollut tarkoitus. Ehdotusvaiheessa on em. voimassa olevan kaavan tieto korjattu ja rakennusoikeus huomioitu kaavakartalla. Ehdotuksen määrä on täten täsmälleen sama kuin voimassa olevassa kaavassa.

Koko kaava-alueeseen kuuluu rantaviivaa Rukajärvellä n. 2050 m muuntamattomana ja n. 1535 m muunnettuna. Kapeaa jokivartta on n. 220 m, joka muunnettuna vastaa n. 55 m. Koko alueen muunnettu rantaviiva on n. 1590 m. Muutokseen muuntamaton rantaviivaa kuuluu n. 970 m, mutta sillä ei kaavan sisältöön tai mitoittamiseen ole merkitystä, koska rakennusoikeus ei muutu eikä rakentamisen etäisyys rannasta tai rantaviivan käyttö olennaisesti muutu.

### **5.1.2 Palvelut**

Muutosalueella ja sen lähellä on mm. Luppolinna, Kontioluola ja lisakintalo –nimiset matkailukohteet, joissa on ravintola-, ohjelma-, majoitus- yms. palveluja. Muut palvelut ovat lähinnä Rukan matkailutaajamassa, jossa on erittäin monipuoliset matkailua, virkistystä, pysyvää asumista ja muuta tarvetta palvelevat mahdollisuudet. Rukan palvelut ovat lähes kävelyetäisyydellä alueesta.

## **5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Muutoksen ansiosta ympäristön laatu voi parantua, koska rakentaminen myötä alueen hoito saadaan koskemaan koko aluetta, reitit voidaan toteuttaa taloudellisemmin, rakennuksille voidaan etsiä luonnon ja kasvillisuuden piirteet parhaiten huomioon otavat paikat jne. Rakentaminen keskittyy suppeammille alueille, jolloin koskematonta aluetta jää laajempina kokonaisuuksina. Luonnon merkittävimmät piirteet ja alueet jäävät joka tapauksessa rakentamisen ulkopuolelle. Aiempien kaavatoiden yhteydessä on luontokohteet inventoitu ja ne on otettu huomioon.

## **5.3. Aluevaraukset**

### **5.3.1. Korttelialueet**

Kortteleissa tapahtuu vähäisiä muutoksia ja siirtoja. Tilastotiedot selviävät edellä olevista taulukoista ja tilastolomakkeelta.

### **5.3.2. Muut alueet**

Korttelien ulkopuolelle jääneet alueet on merkitty retkeilyalueiksi (VR). Niille saadaan merkittyjen ohjeellisten ulkoilureittien lisäksi sijoittaa muitakin reittejä ja niitä palvelevia pienehköjä rakennelmia ja laitteita.

Retkeilyalueiden metsien käsittelylle on annettu tiukat määräykset. Etenkin ranta-alueilla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta välttämätön puuston kaataminen.

Alkuperäiselle kaava-alueelle on merkitty kaksi venevalkamaa alueen tontteja varten (VR/yk). Lisäksi länsi- ja itäreunassa on jakokunnan yhteiset alueet, jotka palvelevat sekä tämän alueen käyttöä että muualla olevia jakokunnan osakkaita.

## **5.4. Kaavan vaikutukset**

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

## **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Alue on vilkkaan Rukan retkeily- ja matkailualueen välittömässä läheisyydessä, mikä ajoittain aiheuttaa lievää häiriötä. Alueelle ihmiset kuitenkin hakeutuvat juuri hyvien palvelujen, harrastusmahdollisuuksien ja yhteyksien vuoksi, joten häiriöt koetaan todennäköisesti vähäisiksi. Kelkkailun, moottoriveneilyn ja muiden vesitoimintojen li-

sääntyminen saattaa aiheuttaa vähäistä melua lähinnä Rukajärvellä, mutta ohjattuna ja reiteillä pysyvänä vaikutus on vähäistä.

#### 5.6. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia merkintöjä. Ne noudattavat alueen aiempien kaavanmuutosten käytäntöjä.

#### 5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty opastuksen helpottamiseksi. Nimistö on laadittu alueen aieman kaavan nimistöä hyödyntäen.

### 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu koko aluetta koskevana. Ohessa on kaavanmuutos sekä luonnoksena että ehdotuksena työtä varten dronella otetulla ortokuvalla esitettyinä.



Kuva 28 Kaavaluonnos 12.11.2023 ortokuvalla





Kuva 29 Kaavaehdotus 19.8.2024 ortokuvalla

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

Matkailutonttien osalta rakentamistarpeita on muutosalueella välittömästi. Alue on ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan erittäin hyvin matkailutoimintaan ja lomarakentamiseen soveltuvaa, luonnoltaan ja maisemiltaan kaunista aluetta, joten toteutus on varsin nopeaa. Alueen sijainti Rukan matkailukeskuksen läheisyydessä ja jo toimivan Naatikkaniemen matkailupalvelujen vieressä on erinomainen. Kaikilta rakennuspaikoilta päästään koskemattomille ja rauhallisille alueille välittömästi.

### 6.3. Toteutuksen seuranta

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

Kuusamossa, 12.11.2023(luonnos), 19.8.2024(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

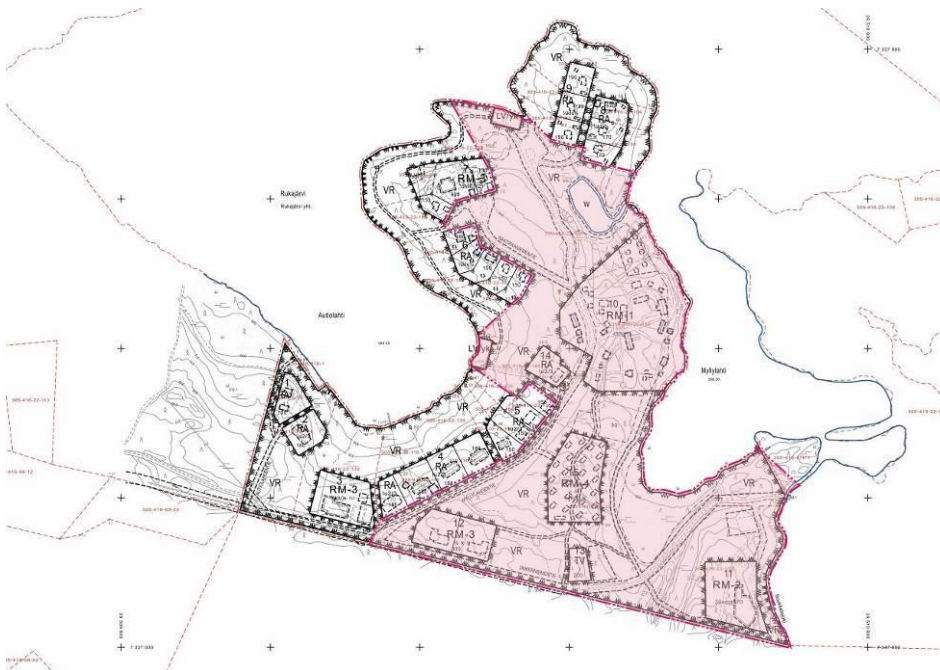
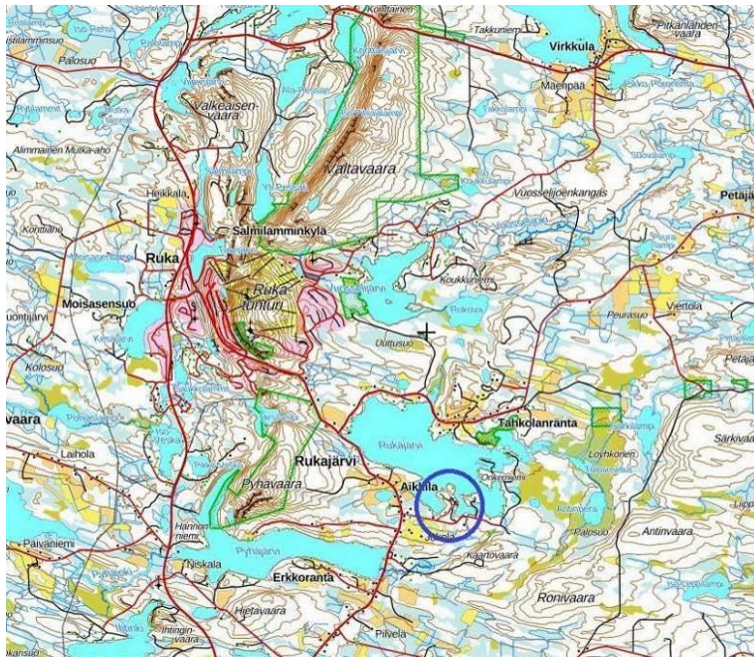
## SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

KUUSAMON KAUPUNKI

NAATIKKANIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELEISSA 10-15 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEILLA

## SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa kaavaa pääasiassa siirtämällä rakennusohjeita eri paikkoihin. Samalla tehdään muutoksia kortteleiden käyttötarkoituksiin, kaavamääräyksiin ja rajoihin. Alueen sijainti ja voimassa oleva kaava ja muutosalueen raja on ohessa.



## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Alueen ensimmäinen ranta-asetmakaava on vahvistettu 10.12.1993. Kortteleita 6-11 sekä niihin liittyviä alueita koskevan muutoksen ja laajennuksen on Kuusamon kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.3.2002. Lähes koko kaavaa koskenut muutos hyväksyttiin valtuustossa 9.9.2013, korttelia 7 ym koskeva muutos hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.11.2016 ja korttelin 15 lisännyt muutos 25.10.2017. Kortteleita 3, 4, 10 ja 14 sekä niihin liittyviä alueita koskeva muutos on hyväksytty 19.6.2019. Maakuntakaava on vahvistettu 17.2.2005 ja Rukan osayleiskaava hyväksytty valtuustossa 25.2.2004 § 4.

## VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue. Välillisiä vaikutuksia on lähi-alueen maanomistajille, asukkaille, matkailijoille, lomanvietäjille, retkeilijöille jne.

## OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden loma-asukkaat
  - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat, lumikenkääilijät, pyöräilijät jne
- kaupungin hallintokunnat; maankäyttö, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, tekninen toimi, elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - Caruna Oy
  - Kuusamon Energia- ja vesiosuuskunta
- viranomaiset
  - Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Pohjois-Pohjanmaan liitto
  - Pohjois-Pohjanmaan museo
  - Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- kuusamolaiset seurat ja yhdistykset

## TIEDOTTAMINEN

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjellä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Kaavaluonnos pidetään myöhemmin nähtävillä, kun on selvinnyt, tuleeko muita muutoksia. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaava-aineisto pidetään koko ajan nähtävillä kaavan laatijan kotisivuilla [www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi). Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

## OSALLISTUMINEN

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

## VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja viranomaisten kanssa. Alueella ei ole valta- tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita tai alueita. Alkuperäisen kaavan ja sen muutosten yhteydessä on käyty lukuisia neuvotteluja.

## SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen ja matkailuun
  - liikenteeseen

- tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Vaikutukset on pääosin selvitetty aiemman rantakaavoituksen ja Rukan osayleiskaavoituksen yhteydessä. Linnustoselvitys tehdään työn yhteydessä
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöihin
  - 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
- muut merkittävät vaikutukset

## VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa vaikutusten arvioinnin. Niitä tarkastellaan työn kuluessa kaa-voittajan, kiinteistönomistajien, kaupungin ja viranomaisten välisissä palavereissa ja lausunnoissa. Työssä käytetään tarvittaessa asiantuntija-apua erityisesti luonnonoloihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa ja mahdollisesti muilla osasektoreilla.

## VAIHTOEHDOT

Ranta-asemakaavan muutos noudattaa pääpiirteissään toimintojen sijoittelun osalta olemassa olevaa kaavaa. Rakentamista keskitetään aiempaa suppeammalle alueelle. Rakennusoikeutta painotetaan matkailutoiminnan suuntaan. Yritys on omassa toiminnassaan tutkittu eri vaihtoehtoja ja tarpeita. Merkittäviä eri vaihtoehtoja ei kaa-voituksen aikana laadita. Korttelit rajataan ja sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet säästyvät ja alueen retkeily- ja matkailukäyttö parantuu alueen reittien tultua rakennetuiksi.

## KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Pohjakartan laatiminen, dronekuvaus, maastotutkimukset, lintuselvitys  
06 / 2023

Muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille.

13.9.-12.10.2023

Kaavaluonnos nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot.

24.1.-22.2.2024

Kaavaehdotus, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erillisselvitykset

02-06 / 2024

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti

09-10 / 2024

Kaavanmuutoksen hyväksyminen tulevaisuuslautakunnassa

10-12 / 2024

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

## YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA:

Kimmo Mustonen  
DI (maanmittaus, YKS 124)  
0400 703 521

KimmoKaava  
Kitkantie 34 F 40  
93600 KUUSAMO  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

KAUPUNKI:

Pekka Räisänen  
kaavoittaja

040 756 7881

[pekka.raisanen@kuusamo.fi](mailto:pekka.raisanen@kuusamo.fi)

Kuusamon kaupunki  
Alueiden kehitys ja maankäyttö  
Keskuskuja 6, PL 9  
93601 KUUSAMO

[kaavoitus@kuusamo.fi](mailto:kaavoitus@kuusamo.fi)

## PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

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

**Kuusamossa, 26.5.2023, täydennetty viimeksi 19.8.2024**

**DI (maanmittaus, YKS 124)**



**Kimmo Mustonen**