

Kaava- ja maapoliittinen työryhmä	§ 3	03.02.2014
Kunnanhallitus	§ 158	19.06.2014
Kaava- ja maapoliittinen työryhmä	§ 5	16.02.2015
Kunnanhallitus	§ 50	23.02.2015
Perusturvalautakunta	§ 28	17.03.2015
Tekninen lautakunta	§ 11	01.04.2015

Asemakaavan muuttaminen korttelissa 50 ja 70, Virastotie

402/18.180/2014

KAAVA § 3

Arkkitehti Tommi Luukkonen Arkkitehtipalvelu Oy:stä on lähestynyt Ranuan kuntaa vanhan virastotalon kiinteistön omistajan ATR - Invest Oy:n pyynnöstä.

Alustavan tontinkäyttöluonnoksen mukaisesti virastotalon tontin Keskustien puoleiseen kulmaan ehdotetaan mahdollisuutta rakentaa nykyaikainen, hissillä varustettu korkeatasoinen seniorikerrostalo. Hakija ehdottaa kaavamuutoksen vireillepanoa kortteliin 50 ja ilmoittaa päämiehensä puolesta, että mikäli asiassa on mahdollisuus edetä kaavamuutokseen, on kiinteistön omistaja valmis tekemään kunnan kanssa maankäyttösopimuksen, jossa määritellään kustannusten jako. Luonnos tontin uudesta käyttötavasta liitteenä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty merkinnällä Y - yleisten rakennusten korttelialue, ja kerroslukumerkinnällä II samoin kuin viereiset korttelialueet, lukuunottamatta kortteliin 70 KL - merkinnällä varustettua aluetta, jossa kerroslukumerkintä on 3/4 k III. Liitteenä olevassa luonnoksessa uuden seniorikerrostalon kerroslukumääräksi on esitetty neljää.

Päätösehdotus: Kaava- ja maapoliittinen työryhmä esittää, että kunnanhallitus laittaa vireille kaavamuutoksen korttelissa 50. Kaavoituskustannusten jakaantumisesta tehdään erillinen maankäyttösopimus.

Päätös: Kaava- ja maapoliittinen työryhmä päätti, että ennen asian viemistä kunnanhallituksen käsittelyyn, tarkistetaan koko korttelialueen kaavoitustarpeet ja neuvotellaan alustavat maankäyttösopimukset.

Lisätietoja asiasta antaa:
Tekninen johtaja Veli Saarijärvi
p. 040 672 2303; etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kunnanhallitus 19.06.2014 § 158

Korttelialueen kaavoitustarpeiden selvittelyn yhteydessä asemakaavamuutosalue

laajeni myös kortteliin 70. Maanomistajien kanssa on neuvoteltu alustava kaavoitus sopimus, jossa ei peritä erillistä kehittämismaksua vaan kaavatyön kustannukset jaetaan sopimusluonnoksen mukaisesti alueen maanomistajien kesken. Sopimusluonnos jaetaan kunnanhallituksen jäsenille esityslistan mukana.

Kaavoitustyön toteuttajaksi on valittu Sweco Oy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jaetaan esityslistan mukana.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää, että asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan 25.6.2014 Ranuan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan tiedotuslehti Kuriirissa. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä Ranuan kunnan teknisessä toimistossa ja Ranuan kunnan kotisivuilla osoitteessa www.ranua.fi 25.6.2014 alkaen siihen saakka, kun kaavaehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
tekninen johtaja Veli Saarijärvi
puh. 040 672 2303; etunimi.sukunimi@ranua.fi

KAAVA § 5

Vireilletulokuulutus ja OAS asetettiin kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti nähtäville 25.6.2014. Aloitus- ja tavoitepalaveri pidettiin Ranualla 4.7.2014. Aloituspalaveriin osallistuivat kaikki kaavamuutosalueen maanomistajat. Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen Keskustien muuttamiseksi kaduksi 18.8.2014 § 211. Ensimmäinen viranomaisneuvottelu järjestettiin Rovaniemellä 18.9.2014. Keskustie lisättiin kortteleiden 50 ja 70 kaavamuutokseen Posiontie-Pekkalantie –väliseltä tieosuudelta kunnanhallituksen 18.8.2014 tekemän päätöksen seurauksena.

Alue on rakennettua taajamaympäristöä Ranuan ydinkeskustassa. Suunnittelualueella on vuonna 1986 rakennettu Hotelli Ilveslinna ja vuonna 1955 rakennettu valtion virastotalo. Hotellin kohdalla rannassa on kunnan puistoaluetta. Keskustie on yhdystie, jonka varteen on toteutettu kevyen liikenteen väylät molemmin puolin tietä. Alue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa taajamaa, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Virastotalon tontin eteläosa Posiontien laidalla on kapea puistomaisesti hoidettu alue, jolla sijaitsee muistomerkki ja vanhoja kookkaita kuusia. Tontin pohjoislaidalla Keskustietä vasten kasvaa myös peittäviä kuusia. Hotelli Ilveslinnan kohdalla olevassa rantapuistossa on nurmi- aluetta, jolla on säilytetty harvakseltaan olevaa puustoa; koivua, mäntyä ja kuusta. Alueen kautta kulkee epävirallinen kävely- ja ulkoilupolku rannan virkistysalueelle. Virastotalon ja hotellin tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Rannan puistoalue ja Virastotien katualue ovat kunnan maata. Keskustie on valtion tiealuetta, mutta kunta on tehnyt sopimuksen ELY-keskuksen kanssa Keskustien muuttamisesta kaduksi.

Kyläkuvallisesti arvokas ja edelleen käytössä oleva virastotalorakennus tulee tontilla säilymään, mutta pienkerrostalon toteuttaminen kiinteistön alueelle edellyttäisi välttämättä tontilla sijaitsevan kookkaan autotallirakennuksen purkamista. Alueelle tulisi toteuttaa korvaavat uudet tallit kahdelle poliisiautolle ja ambulanssille. Vaihtoehtotarkastelu on selostuksen liitteenä. Vaihtoehdot korttelin 50 osalta liittyvät seuraaviin asioihin:

- Kerrostalon kerroskorkeus: 3 vai 4 kerrosta?
- Ajoneuvoliikenteen järjestäminen tonteille, liittymien paikat Keskustieltä / Virasto-tieltä
- Pihajärjestelyihin ja pihatilan luonteeseen erityisesti rakennusten rajaamalla sisäpihalla.
- Tonttien pysäköintipaikkojen sijoittelu, avopysäköinti vai autopaikkojen sijoittaminen katoksiin / talleihin
- Uudisrakentamisen suhde virastotaloon, muodostuva taajamakuva
- Asumiseen varattujen alueiden erottuminen muista alueista

Korttelin 70 osalta vaihtoehtotarkastelu koskee lähinnä sitä, mitä kautta jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys rannan puistoalueelle jatkossa järjestetään.

Kaavaratkaisu on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 5.

- kulkuyhteys säilyy hotellin tontin ja osuuspankin tontin välissä nykyisellään, mutta linjausta rantapuiston puolella tulee muuttaa hotellin tontin laajenemisen vuoksi.
- Rasiteyhteys hotellin KL-tontin läpi. Tämä voisi olla hyvä ja luonteva ratkaisu, jos hotellin taakse tontin keskelle kehitetään viihtyisää hotelliravintolaan liittyvää terassi- ja oleskelu-aluetta, jonka vierestä kulkureitti kulkisi.
- Kujanteen katualueen kautta. Reitti on hieman ”takaperoinen” ja mutkitteleva. Kujanne on kapea tonttikatu, jonka varrella on pientaloja. Lisäksi hotellin pysäköintialue Kujanteen ja Keskustien kulmauksessa todennäköisesti lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä myös Kujanteella. Kujanteen päästä ei tällä hetkellä ole kulkuyhteyttä rantaan, vaan kadun päässä on pientalotontti, jonka pihapiiriin katu käytännössä päättyy. Kujanteen katualuetta olisi syytä levenyttää jos sen kautta halutaan ohjata jalankulkijoita ja pyöräilijöitä rantaan.

Päätösehdotus: Kaava- ja maapoliittinen työryhmä ehdottaa kunnanhallitukselle, että vireilletulokuulutus, päivitetty oas ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 4.3.2015 - 2.4.2015 väliseksi ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:

Tekninen johtaja Veli Saarijärvi

p. 040 672 2303; etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kunnanhallitus 23.02.2015 § 50

Esityslistan mukana jaetaan kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ja kaavakartta.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus hyväksyy kaava- ja maapoliittisen työryhmän ehdotuksen.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että tekninen johtaja Veli Saarijärvi esitteli asiaa kokouksessa.
Perusturvalautakunta 17.03.2015 § 28

Ranuan kunnanhallitus pyytää perusturvalautakunnan lausuntoa 2.4.2015 mennessä Ranuan kirkonkylän asemakaavan muutosluonnoksesta koskien kortteleita 50 ja 70, Virastotie.

Päätösehdotus: Perusturvalautakunta päättää lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa Ranuan kirkonkylän asemakaavan muutosluonnoksesta koskien kortteleita 50 ja 70, Virastotie.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.
Tekninen lautakunta § 11

Ranuan kunnanhallitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa 2.4.2015 mennessä Ranuan kirkonkylän asemakaavan muutosluonnoksesta koskien kortteleita 50 ja 70, Virastotie.

Kaavaluonnoksen vaihtoehtoissa on esitetty erilaisia linjauksia esimerkiksi liittymäjärjestelyjen ja Ikosenpuistoon johtavan kulkuyhteyden osalta. Korttelin 50 vaihtoehtoista vaihtoehto B jäsentelee uudet tonttialueet parhaiten ja ratkaisu tukee myös sitä yleistä käytäntöä, että jokaiselle erilliselle tontille ja sen kiinteistölle on oma liittymäyhteys suoraan omalle tontille katualueelta. Korttelin 70 vaihtoehtoissa kulkuyhteys olisi luontevinta järjestää A tai B vaihtoehdon mukaisena. A vaihtoehdossa kulkuyhteys tulisi kuitenkin varsin ahtaaseen paikkaan nykyisten rakennusten väliin ja sen kunnossapitotyöt olisivat siten hankalampia kuin vaihtoehdossa B. Kaavamuutoksessa Keskustien asema yleisenä tienä lakkaisi ja muutoksen myötä kunnalle tulee kyseiseen väylään kadunpitovelvollisuus.

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää esittää lausuntonaan, että korttelin 50 vaihtoehtoista vaihtoehto B ja korttelin 70 vaihtoehtoista vaihtoehto B ovat suositeltavimpia jatkotyöskentelyyn.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
Tekninen johtaja Veli Saarijärvi
p. 040 672 2303; etunimi.sukunimi@ranua.fi

