

---

## KAAVASELOSTUS

---

TYÖNUMERO: E27041

RANUAN KUNTA

### KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 50 JA 70



EHDOTUS 10.2.2016

SWECO YMPÄRISTÖ OY  
OULU

## Käsittelyvaiheet

Kaavatyön käynnistäminen, kunnanhallitus	19.6.2014 § 158
Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville	25.6.2014
1. viranomaisneuvottelu	18.9.2014
päivitetty OAS nähtäville (laajentunut kaava-alue)	4.3.2015
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	4.3–2.4.2015
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	9.11.–8.12.2015
2. viranomaisneuvottelu	9.2.2016
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	
VAIHE	PÄIVÄYS

## Liitteet

Korttelin 50 vaihtoehtotarkastelu	2.2.2015
Vastineet ehdotuksesta saatuun palautteeseen	10.2.2016
Seurantalomake	10.2.2016

## Kaavakartta

Kaavaehdotus, 1:2000 sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta	10.2.2016
---	-----------

## Muut asiakirjat

Virastotien senioritalon tontinkäyttösuunnitelma / Arkkitehtipalvelu Oy, 4.12.2014	
Vastineet luonnoksesta saatuun palautteeseen	20.10.2015

*Valokuvat: Elina Marjakangas / Sweco Ympäristö Oy ellei toisin mainita*

*Kannen kuva: Viistoilmakuva vuodelta 2006, Ranuan kunta*

## Sisältö

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	2
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>3</b>
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	3
3.1.2	Luonnonympäristö .....	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.4	Maanomistus .....	6
3.1.5	Virastotalon rakennushistoriaa ja arvio kohteen säilyneisyydestä .....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	13
3.2.2	Maakuntakaava .....	13
3.2.3	Yleiskaava .....	14
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava.....	14
3.2.5	Tontinkäyttösuunnitelma vanhan virastotalon tontille.....	16
3.2.6	Hotellin tontille rakenteilla oleva majoitusrakennus.....	17
3.2.7	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	17
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.3.1	Osalliset .....	18
4.3.2	Vireilletulo .....	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	19
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	22
4.5.1	Korttelin 50 vaihtoehdot.....	22
4.5.2	Korttelin 70 vaihtoehdot.....	25
4.5.3	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	26
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	29
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>30</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	30
5.1.1	Mitoitus .....	30

<b>5.2</b>	<b>Aluevaraukset .....</b>	<b>30</b>
5.2.1	Korttelialueet .....	30
5.2.2	Muut alueet .....	31
<b>5.3</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen .....</b>	<b>32</b>
<b>5.4</b>	<b>Asemakaavamääräykset .....</b>	<b>36</b>
<b>5.5</b>	<b>Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>37</b>
5.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteiden toteutuminen .....	37
5.5.2	Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset .....	38
5.5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan .....	39
5.5.4	Vaikutukset liikenteeseen .....	41
<b>5.6</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>43</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	43
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	44
6.3	Toteutuksen seuranta .....	44



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tämä kaavaselostus liittyy 10.2.2016 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Asemakaavan muutos koskee Ranuan kirkonkylän asemakaava-alueen osa-alueita 1: Keskusta-Multilahti. Muutos koskee korttelia 50, korttelin 70 tonttia 1 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Ranuan kirkonkylän asemakaava-alueen osa-alueen 1: Keskusta-Multilahti korttelin 50 tontit 1 ja 2, korttelin 70 tontti 1 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja virkistysalueet.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutoksen korttelialueet sijaitsevat Ranuan keskustassa Virastotien varrella, rajautuen Posiontiehen ja Keskustiehen. Osa suunnittelualueesta sijaitsee Ranuanjärven ranta-alueella. Kaavamuutos koskee myös koko Keskustien tiealuetta välillä Posiontie-Pekkalantie.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Ranuan keskustassa ja muutettava Keskustien osuus*

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

19.6.2014	Kunnanhallitus käsitteli OAS:n ja alustavan maankäytösopimuksen ja päätti kortteleiden 50 ja 70 kaavamuutoksen vireille tulosta.
<b>25.6.2014</b>	<b>Vireilletulokuulutus ja OAS nähtäville</b>
4.7.2014	Aloitus- ja tavoitepalaveri Ranualla
18.8.2014	Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen Keskustien muuttamiseksi kaduksi.
<b>18.9.2014</b>	<b>1.viranomaisneuvottelu Lapin ELY-keskuksessa</b>
10/2014	Kaavamuutosalueen laajeneminen Keskustielle välillä Posiontie-Pekkalantie
16.2.2015	Kaava- ja maapoliittinen työryhmä käsitteli kaavaluonnosvaihtoehdot
<b>4.3.2015</b>	<b>päivitetty OAS nähtäville</b> (Keskustielle laajentunut kaava-alue)
<b>4.3–2.4.2015</b>	<b>Kaavaluonnosvaihtoehdot nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 §)</b>
24.6.2015	Alustava kaavaehdotus laadittu
14.10.2015	Kaavaneuvottelu Lapin ELY-keskuksessa
20.10.2015	Kaavaehdotuksen viimeistely
26.10.2015	Kaava- ja maapoliittinen työryhmä käsitteli kaavaehdotuksen ja luonnosvaiheen vastineet
<b>9.11.–8.12.2015</b>	<b>Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)</b>
<b>9.2.2016</b>	<b>2. viranomaisneuvottelu Lapin ELY-keskuksessa</b>
2/2016	Kaavaehdotuksen muutokset ja muutoksista johtuvat lisäkuulemiset
xx.xx.2015	Kunnanhallitus hyväksyi muutetun, 10.2.2016 päivätyn kaavaehdotuksen
xx.xx.2015	Kunnanvaltuusto hyväksyi muutetun, 10.2.2016 päivätyn kaavaehdotuksen



Näkymä Keskustieltä Virastotien suuntaan; vas. hotelli ja oik. virastotalo

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa taajamaa, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Virastotalon tontin eteläosassa Posiontien laidalla on kapea puistomaisesti hoidettu alue, jolla sijaitsee Posiontielle suuntautuva muistomerkki ja vanhoja kookkaita kuusia. Tontin pohjoislaidalla Keskustietä vasten kasvaa myös peittäviä kuusia. Hotelli Ilveslinnan kohdalla olevassa rantapuistossa on nurmialuetta, jolla on säilytetty harvakseltaan olevaa puustoa; koivua, mäntyä ja kuusta. Alueen kautta kulkee epävirallinen kävely- ja ulkoilupolku rannan virkistysalueelle.



*Muistomerkin ympäristöä*



*Rantapuistoa hotellin takana*



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 50 on vuonna 1955 rakennettu kaksikerroksinen virastotalorakennus ja siihen liittyvä suurikokoinen autotallirakennus. Entisessä valtion virastotalossa toimii nykyään Ranuan poliisiasema ja Lapin sairaanhoitopiirin ensivasteyksikkö. Toinen kerros on pääosin tyhjiällä.

Virastotalon ja autotallirakennuksen muodostama kokonaisuus sijoittuu taajamakuullisesti keskeiselle paikalle Ranuan keskustassa. Kohde on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkinnällä ja siihen liittyvällä kohteen taajamakuullista merkitystä tukevalla kaavamääräyksellä. Virastotien varrelle tien suuntaisesti sijoittuva virastotalo ja etenkin sen etujulkisivun puoli onkin tärkeä osa keskustan katu ympäristöä. Autotallirakennus ja virastotalon takajulkisivu sekä piha-alueet jäävät nykyisellään tontin laidalla olevan tiheän puuston katveeseen eivätkä kovin hyvin näy Posiontielle tai Keskustielle.



*Virastotalon sisäpiha*



*Virastotalon etujulkisivu ja pääsisäänkäynti Virastotien puolella*

Korttelissa 70 on hotelli Ilveslinna, joka sijaitsee näkyvällä paikalla Keskuskadun mutkassa heti keskustaan saavuttaessa. Hotellirakennus on rakennettu vuonna 1986, vastamaan vuonna 1983 avatun Ranuan eläinpuiston aiheuttamaan tarpeeseen hotellitasoisista majoituspaikoista. Hotelli Ilveslinnan paikalla oli jo ennen hotellin rakentamista motellityyppistä majoitustoimintaa. Hotellirakennus onkin rakennettu entisen Salmensuoja Ky:n rakennusten paikalle. (lähde: Huttunen Pertti / Ranuan elinkeinoelämän kehitys, 1991)

Hotellirakennuksessa on enimmillään 1-2 kerrosta maan päällä ja lisäksi kellarikerros, jossa on mm. kokoontumis-, pesu- ja huoltotiloja. Hotelliin mahtuu yöpyjiä enimmillään noin 60 henkeä. Ravintolatila sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa ja siihen liittyvät ulkoterrassit sijoittuvat talon taakse rannan puolelle.

Hotellirakennuksen takana rannan suuntaisesti oli heikkokuntoinen matala rivitalo, joka purettiin tämän kaavaprosessin aikana. Rivitalo oli Salmensuojan ajalta peräisin ollut vanha majoitusrakennus, joka oli sittemmin jäänyt tyhjilleen. Rivitalo peitti näkymiä hotellista rantapuistoon ja järvelle.

Rivitalon lisäksi hotellin ja siihen liittyvän pysäköintialueen pohjoispuolella, Kujanenimisen tonttitien ja Keskustien kulmauksessa olevalta vanhalla asuinkiinteistöltä (2:56) on pohjakartassa näkyvät rakennukset purettu ja tila on nykyisin osa hotellin asemakaavan mukaista tonttia. Hotellin tonttiin kuuluu myös viereinen Kujanteen eteläpuolella oleva kiinteistö (2:113), jolle valmistui kaavaprosessin kuluessa uusi iglutyypinen majoitusrakennus.



*Hotelli Ilveslinna*





*Rivitalo hotellin takana, joka on nyt purettu Uuden matkailurakennuksen perustuksia*

Virastotie on kunnan katualuetta, Keskustie on yhdystie ja Posiontie yleinen maantie. Hotellin takana olevan rantapuiston kautta kulkee polkuyhteys rantaan ja sitä kautta rannassa pohjoisempana sijaitseville ulkoilualueille. Rantapuiston peli- ja leikkikentät, venevalkama ja muut toiminnot sijaitsevat etäämpänä hotellista ja niille on järjestetty kulku katuyhteyttä pitkin Karjapolun kautta.



*Vas. kapea polkuyhteys rantapuistoon hotellin ja osuuspankin talojen välistä.  
Oik. Näkymä Virastotieltä Keskustielle; virastotalo ja osuuspankin talo*

#### 3.1.4 Maanomistus

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.

### 3.1.5 Virastotalon rakennushistoriaa ja arvio kohteen säilyneisyydestä

#### Virastotalon historiaa

Virastotalo on rakennettu vuonna 1955 valtion virastotaloksi. Talossa sijaitsi poliisiasema sekä nimismiehen konttori ja posti. Talossa on myös asunut joitakin talon työntekijöitä. Talon pitkäaikainen talonmies Veli Sarajärvi piti talon lämpimänä ja antoi usein myös virka-apua poliisille. (lähde: *Ranuan nimismiespiirin historia 1918–1984, 1984*)

#### Rakennusten muutosvaiheet

Vanha valtion virastotalo on rakennettu vuonna 1955. Tontilla on kaksikerroksinen keltaiseksi rapattu virastotalorakennus ja samaan aikaan rakennettu suurikokoinen autotallirakennus, jossa on kolme autotallia. Virastotalo autotalleineen edustaa valtion jälleenrakennuskauden rakennusperintöä. Rakennusten ulkomuotoa muuttavia laajennuksia ole tiettävästi, tehty (lähde: *Ranuan nimismiespiirin historia- teoksen valokuvat ja kunnan rakennustarkastajan haastattelu*).

Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia ei ollut saatavilla, sillä niissä on kielto piirustusten luovuttamisesta eteenpäin. Ainoat saatavilla olevat pohjapiirustukset virastotalosta ovat Insinööri-toimisto Jukka Heikkilän vuonna 2003, omistajavaihdoksen yhteydessä laatimat ajantasapiirustukset. Niiden mukaan ensimmäisessä kerroksessa on poliisin päivystystilat, työhuoneet, kanslia ja putkatilat. Eteläpäädyssä on kokoushuone ja henkilöstön pukutilat. Toisessa kerroksessa on lähinnä varasto- ja arkistotiloja sekä öljysäiliö, lämmönjakohuone ja pumppuhuone. Ullakkokerrokseen on tehty ilmanvaihtoon liittyvät tekniset tilat. Asuntoja ei enää ole. Vanhat asuintilat ovat todennäköisesti sijainneet talon päätyosissa, koska molemmissa päädyissä on omat sisäänkäynnit sisäpihan puolelta.

Autotallissa on kolme tallia, joista yksi on erotettu väliseinällä. Autotallirakennuksen perällä kulmauksissa on huoneet löytötavaratoimistoa ja talonmiehen työhuonetta varten.

Rakennuksessa on aikaisemmin toiminut myös verotoimisto. Valtion virastotalon kiinteistö tontteineen siirtyi yksityiseen omistukseen vuonna 2003. Rakennuksessa toimi pitkään vain poliisiasema, mutta aivan vastikään ensimmäiseen kerrokseen on muuttanut myös Lapin sairaanhoitopiirin ensivasteyksikkö. Toinen kerros on pääosin tyhjillään. Autotalleista kaksi on poliisin käytössä ja laitimainen väliseinällä erotettu talli ambulanssia varten.

Virastotalo oli alkujaan puulämmitteinen. Vanhat kakluunit on purettu. Virastotalon tummat ruskeapuitteiset ikkunat on todennäköisesti uusittu rakennukseen tehdyn lämpö- tai ilmanvaihtoremontin yhteydessä 1970- tai 1980-luvulla. Ikkunoiden sivussa on tuuletusikkunat. Molempiin rakennuksiin on myös uusittu katto jossain vaiheessa. Katemateriaalina on ruskea peltikatto. Autotallirakennuksen vaaleanharmaat suuret tallinovat on uusittu.

#### Nykytila

Virastotalorakennuksessa toimii Ranuan poliisiasema ja vastikään rakennukseen sijoitettu Lapin sairaanhoitopiirin ensivasteyksikkö. Toinen kerros on pääosin tyhjillään. Verotoimistoa ei enää rakennuksessa ole. Autotallin kolme tallia ovat poliisin ja ambulanssin käytössä.

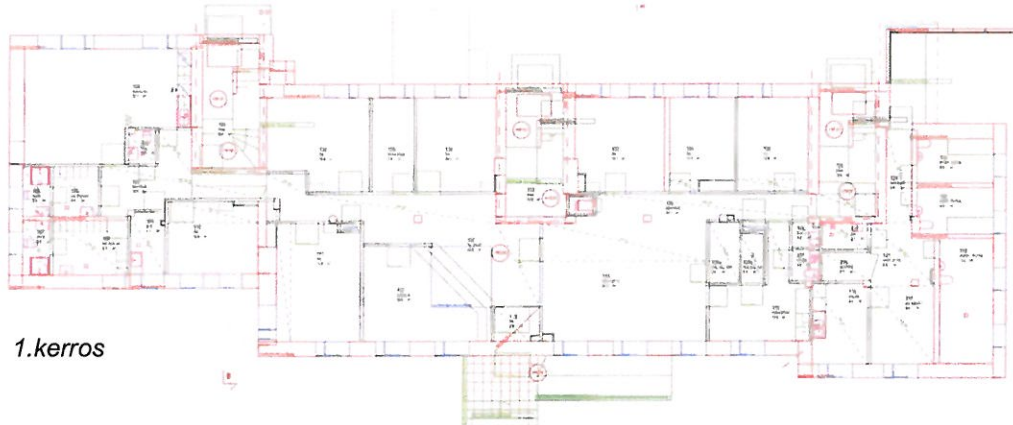


Virastotalon autotalleineen sijoittuu taajamakuvallisesti keskeiselle paikalle Ranuan keskustassa ja kohde on arvotettu kyläkuvan (ja taajamakuvan) kannalta tärkeäksi kohteeksi. Kohde on huomioitu vuonna 2007 laaditussa asemakaavassa sr-1 suojelumerkinnällä ja siihen liittyvällä kohteen taajamakuvallista merkitystä tukevalla kaavamääräyksellä:

*”Kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kyläkuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.”*

Autotallirakennus on kooltaan noin 180 kerros-m<sup>2</sup> (huonealaa noin 160 m<sup>2</sup>) ja virastotalorakennus noin 1200 kerros-m<sup>2</sup>. Virastotalon kolme porraskäytävää sijoittuvat talon sisäpihan puoleiselle seinustalle. Pohjakerros ja toinen kerros ovat yhtä suuret (noin 450 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi talossa on noin 300 k-m<sup>2</sup> suuruinen kellarikerros talon keskiosan kohdalla. Ullakkokerroksessa ei ole varsinaisia huonetiloja.

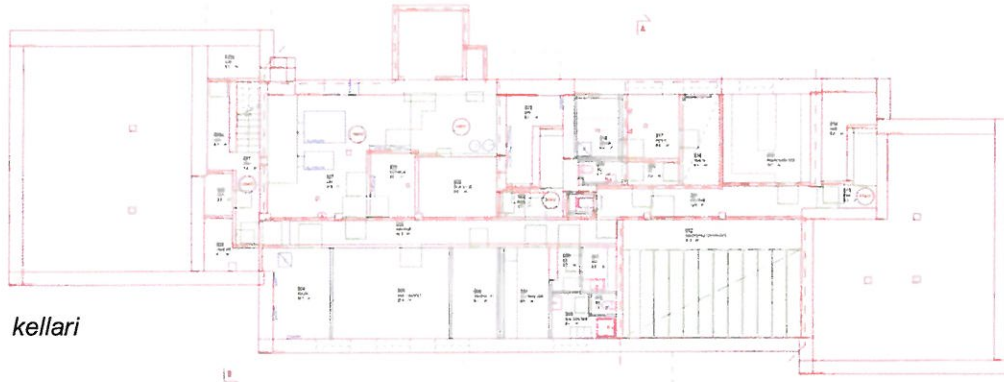
Tuoreimmat pohjapiirustukset virastotalosta on Insinööritoimisto Jukka Heikkilän vuonna 2003, omistajavaihdoksen yhteydessä laatimat ajantasapiirustukset:



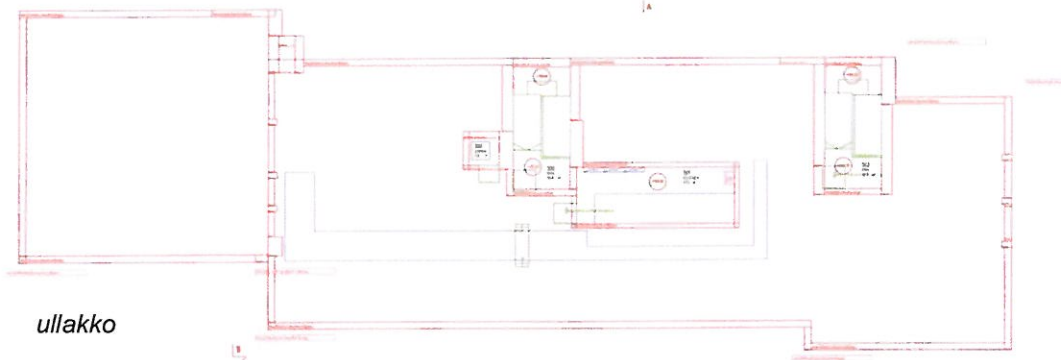
1.kerros



2.kerros



kellari



ullakko



autotallirakennus

## Arvio säilyneisyydestä ja autotallirakennuksen merkitys kokonaisuudessa

Rakennusten ulkoasu ja muotokieli on säilynyt varsin hyvin alkuperäisessä asussa. Autotallirakennus on väritykseltään, materiaaleiltaan ja tyyliältään yhtenevä virastotalorakennuksen kanssa.

Virastotaloon tehdyt muutokset koskevat lähinnä sisätiloja, mutta myös nykyiset tumma-puitteiset ikkunat on uusittu luultavasti 1970- tai 1980-luvulla. Myös katto on vaihdettu, mutta sen ruskea väritys saattaa olla alkuperäinen ja sopii kokonaisuuteen. Lisäksi autotallin nykyaikaiset suuret ovet on vaihdettu. Muilta osin rakennusten ulkoasu näyttää alkuperäiseltä ja sisäänkäyntien paikat ovat säilyneet ennallaan. Rakennusten muotokieli ja mittasuhteet edustavat tyypillistä 1950-luvun ryhdikästä, valtion jälleenrakennuskauden rakennusperintöä. Vastaavien rakennusten säilyneisyys kuntakeskuksissa on nykyisin jo melko harvinaista. Ranuan ydinkeskustassa ei sijaitse erityisiä kulttuuriympäristöjä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpia yksittäisiä rakennuksia keskustassa ovat muutamat säilyneet jälleenrakennuskauden rakennukset, joista virastotalo on arvokkain ja myös ainoa vuonna 2007 laaditussa Keskusta-Multilahden asemakaavassa suojeltu rakennuskohde. Voimassa olevassa asemakaavassa kohde on arvotettu kyläkuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi. Lisäksi kohteella on rakennuksen käyttöön liittyvää paikallishistoriallista merkitystä. Rakennustaiteelliset arvot ovat heikentyneet kohteen ulkoasuun tehtyjen muutosten vuoksi.

Huomattavaa tässä kohteessa on se, että virastotalon pääkäyttötarkoitus poliisiasemana on säilynyt nykypäivään saakka alkuperäisenä. Käyttötarkoituksen säilyminen on edesauttanut myös rakennusten ulkoasun säilymistä. Rakennukseen tehdyt muutokset ovat liittyneet lähinnä huonejärjestelyihin, lämpö- ja ilmanvaihtoteknisiin uudistuksiin ja vanhojen rakennusosien uusimiseen. Myös ulkoasu on muuttunut jonkin verran ikkunoiden uusimisen myötä ja rakennuksen pohjoispäätyyn ja takajulkisivun puolelle sijoittuvien huolto- ja jätekatosten myötä. Autotallirakennukseen uusitut modernit tallinovat hallitsevat sisäpihan puoleista ympäristöä ja muuttavat rakennuksen ulkoasun täysin, vaikka rakennus on muilta osin säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa.

Autotallirakennus liittyy kiinteästi samaan rakennuskokonaisuuteen virastotalon kanssa. Autotallirakennus ja virastotalon takajulkisivu sekä piha-alueet jäävät kuitenkin nykyisellään tontin laidalla olevan tiheän puuston katveeseen eivätkä juuri näy Posiontielle tai Keskustielle. Autotallin arvo liittyy lähinnä virastotalon pihapiiriin sekä rakennuksen käyttöön, mutta yksittäisenä rakennuksena se ei ole rakennustaiteellisesti tai kyläkuvallisesti erityisen arvokas rakennus. Autotalli sijoittuu virastotalon kulmaukseen rakennettuja jätö- ja huoltoalueita vasten ja tallirakennuksen mittasuhteiltaan suuret julkisivut ovat melko umpinaiset. Sisäpihan puolta taas leimaavat suuret alkuperäisestä tyylistä poikkeavat tallinovat. Tontin laidoilla olevan pihaa suojaavan peitteisen puuston ja huoltopihamaisen ympäristön vuoksi autotallirakennuksen taajamakuullinen arvo on nykyisellään melko vähäinen ja rooli osana virastotalon yhteneväistä rakennuskokonaisuutta on heikentynyt. Pohjoisen suunnasta kookas autotalli myös peittää arvokkaan virastotalorakennuksen näkymistä. Pihapiirin merkittävin taajamakuullinen arvo liittyy virastotalorakennuksen Virastotien puoleiseen julkisivuun ja rakennusten näkymiseen osana Keskustan ja Kes-

kustien katuymäristöä. Rakennuksista ainoastaan virastotalorakennuksella on merkittävää kyläkuvallista arvoa osana Keskustien ja Virastotien katuymäristöä, vaikka autotalli liittyykin kiinteästi saman aikakauden pihapiirin kokonaisuuteen.

Autotallin kolme suurta tallinovea ja virastotalon porraskäytävät sisäänkäynteineen sijoittuvat sisäpihan puolelle, minkä vuoksi rakennusten rajaama sisäpiha on alusta alkaen ollut luonteeltaan pysäköinti- ja huoltopihatyyppistä ympäristöä. Varsinaisia oleskelualueita ei rakennusten väliin jää. Tontin laidat tie- ja katualueita vasten ovat kuitenkin puistomaisesti hoidettua vehreää ympäristöä, mitä on syytä mahdollisuuksien mukaan vaalia.

Autotallirakennuksella ei ole huomattavaa taajamakuvallista merkitystä, mutta sen poistuminen arvokkaasta jälleenrakennuskauden rakennuskokonaisuudesta muuttaisi suuresti pihapiirin luonnetta tontin sisällä. Toisaalta tontin oleskelualueiden muodostumisen ja virastotalon työntekijöiden viihtyvyyden kannalta olisi hyvä, jos autotalli ja niille johtavat hälytysajoneuvojen ajoväylät eivät sijoittuisi keskelle tonttia.

Tulevassa kaavoituksessa ensisijainen vaihtoehto on mahdollisen täydennysrakentamisen sovittaminen olemassa olevaan, jo suojeltuun ympäristöön, mutta virastotalorakennuksen säilyminen osana Keskustan kadunvarren taajamakuva / kyläkuva on arvokkaan kulttuuriympäristön ja kyläkuvan kannalta kaikkein oleellisinta. Virastotalorakennuksen säilyminen keskustan katuymäristössä on erittäin tärkeä turvata myös jatkossa. Kohteen säilymiseksi tulisi kohteen käytettävyyttä edesauttaa mm. kaavoituksen avulla. Samalla on tärkeä kiinnittää huomiota myös piha-alueiden käytettävyyteen ja viihtyisyyteen.



*Virastotalon autotallirakennus takaa*



*Poliisiaseman sisäänkäynti Virastotieltä*





*Tienäkymiä Posiontieltä virastotalon tontille (lähde: [www.google.fi/maps](http://www.google.fi/maps))*



*Tienäkymiä Keskustien risteyksestä virastotalon tontille (lähde: [www.google.fi/maps](http://www.google.fi/maps))*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista tuli voimaan 1.6.2001. Päätös tavoitteiden tarkentamisesta tehtiin 13.11.2008 ja ne tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset (ei koske tätä kaavahanketta)
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (ei koske tätä kaavahanketta)

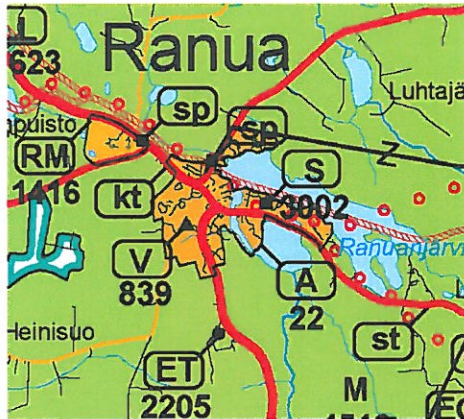
Tavoitteet jakautuvat pääluokkien lisäksi yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet velvoittavat etenkin maakuntakaavoitusta ja yleiskaavoitusta. Erityistavoitteiden huomioon ottaminen liittyy edellisten lisäksi myös asemakaavoitukseen. Koska kaava-alueella ei ole yleiskaavaa, on perusteltua huomioida myös yleistavoitteita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kosketuspinta tähän keskustaan sijoittuvaan pienialaiseen asemakaavahankkeeseen on kuitenkin hyvin vähäinen ja tavoitteiden merkittävyyttä meillä olevaan kaavahankkeeseen voidaan harkita ja keskittyä olennaisiin tavoitteisiin.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Lapin liiton hyväksymä Rovaniemen maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 2.11.2001. Kaava sai lainvoiman 4.12.2001. Maakuntakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Suunnittelualue on Rovaniemen maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi A. Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväylyalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Alueelle laaditaan parhaillaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa, joka valmistuessaan kumoaa Rovaniemen maakuntakaavan. Kaava on kuulutettu vireille maaliskuussa 2013 ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä ja lausunnoilla 15.12.2014–30.1.2015. Tavoitteena on, että maakuntakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kesällä 2016.



Ote Rovaniemen maakuntakaavasta.

### 3.2.3 Yleiskaava

Ranuan kirkonkylän alueelle on laadittu Ranuan valtuuston vuonna 1988 hyväksymä osayleiskaava, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Osayleiskaava käsittää nykyisen asemakaava-alueen ympäristöineen.

### 3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Ranuan kirkonkylän asemakaava-alueeseen kuuluvan osa-alueen 1: Keskusta-Multilahden -asemakaava. Alkuperäisen asemakaavan on laatinut Otto I. Meurman. Kaava on vahvistettu 23.12.1966 ja sitä on muutettu ja laajennettu useasti. Keskusta-Multilahden asemakaava on valmistunut vuonna 2007 ja kirkonkylän asemakaavan viimeisin muutos- ja ajantasaistamistyö on valmistunut vuonna 2008. Samassa yhteydessä koko keskustan asemakaava-alue muutettiin numeeriseen muotoon.

Voimassa olevassa asemakaavassa hotellin tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL), ranta puistoa (VP) ja virastotalon tontti yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Virastotie on katualuetta. Keskustie ja Postintie ovat liikennealuetta (LT), jossa on osoitettu ajoliittymät liikennealueeseen rajautuville tonteille.

Virastotalo ja siihen liittyvä autotallirakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1, johon sisältyy suunnittelumääräys: "Kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota."

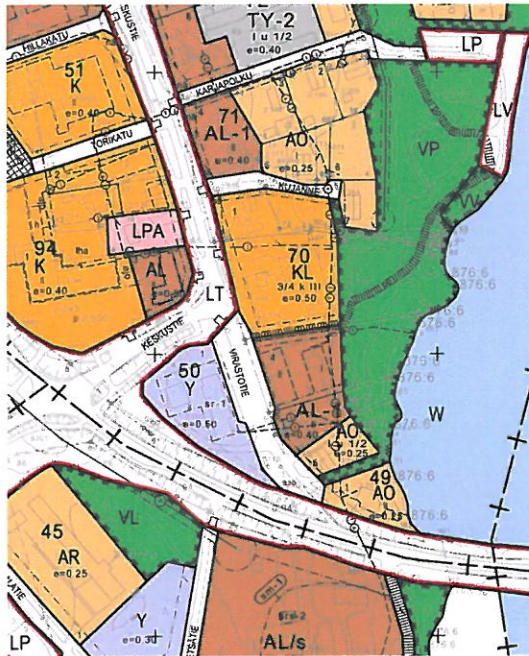
Asemakaavan aluevaraukset ja tontinrajat eivät kaikilta osin noudata kiinteistörajoja. Esimerkiksi virastotalon kiinteistön kulmaus on asemakaavoitettu Posiontien ja Keskustien liikennealueeksi.

Osuuspankin talon ja hotellin tonttien rajalle on osoitettu ohjeellinen varaus rantapuistoon johtavalle pyörätielle.

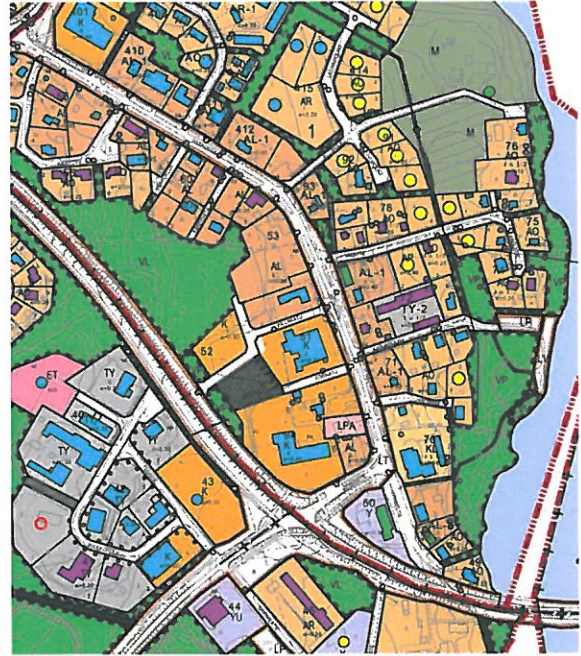
Ote voimassa olevasta asemakaavasta koko muutosalueelta on kaavakarttatulosteella.



Kirkonkylän asemakaavojen muutos- ja ajantasaistamistyön yhteydessä v. 2007–2008 selvitettiin alueen rakennuskannan ajalliset kerrostumat. Virastotalo on oli yksi viidestä keskusta-Multilahti –alueella sijaitsevasta jälleenrakennuskauden rakennuksesta ja ainoa suojeltu rakennuskohde, jonka suojeluperusteena on kohteen kyläkuvalliset arvot. Ranuan kirkonkylän arvokkaimmat rakennuskohde sijaitsevat kirkon ympäristössä ja Posiontien eteläpuolella terveyskeskuksen ja Metsähallituksen virkatalon alueilla.



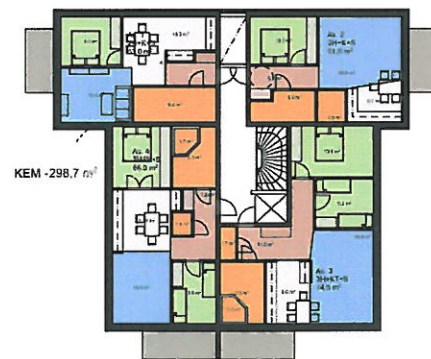
Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Ote vuonna 2007 laaditusta rakentamisen kerroksellisuus –kartasta Keskustien alueelta. Jälleenrakennuskauden rakennuskohteita kuvaa vihreä väri.

### 3.2.5 Tontinkäyttösuunnitelma vanhan virastotalon tontille

Arkkitehti Tommi Luukkonen Arkkitehtipalvelu Oy:stä on laatinut 4.12.2014 päivätyn tontinkäyttösuunnitelman uutta seniorikerrostaloa varten vanhan virastotalon tontille. Siinä neljäkerroksinen senioritalo sijoittuisi tontin länsikulmaukseen nykyisen autotallirakennuksen kohdalle ja virastotalon tontille rakennettaisiin uusi autotalli poliisia ja ambulanssia varten. Arkkitehtipalvelu on laatinut myös alustavia kerrostalon pohjapiirroksia. Tontinkäyttösuunnitelmaan liitetty havainnekuva on toisesta rakennushankkeesta, mutta siinä esitetty rakennus vastaa kooltaan ja mittasuhteiltaan Virastotalon tontille suunniteltua kerrostaloa. Tontinkäyttösuunnitelma ja alustavat pohjapiirustukset on päivätty 30.11.2013.



1 1.kerros 1:200 2 2-4. kerrokset 1:200

Otteet Virastotien senioritalon tontinkäyttösuunnitelmasta ja pohjapiirustuksista

16 (46)

KAAVASELOSTUS  
EHDOTUS 10.2.2016

Ranua\_virastotien\_akn\_SELOSTUS\_ehdotus\_2016\_02\_10.docx

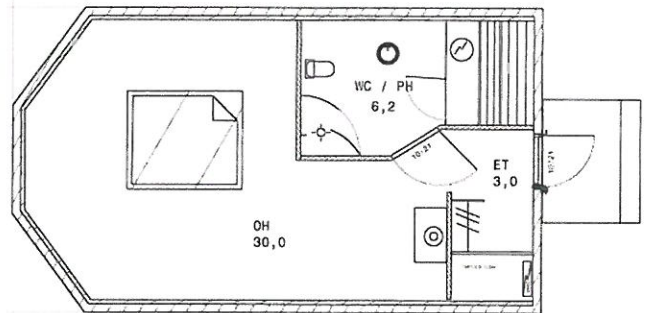
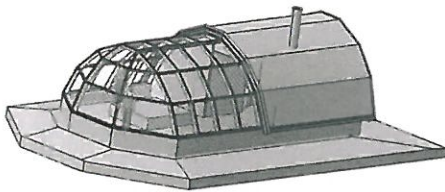




*Havainnekuva vastaavan kokoisesta rakennuksesta, mitä kiinteistönomistaja on virastotalon alueelle esittänyt (Arkkitehtipalvelu Oy)*

### 3.2.6 Hotellin tontille rakenteilla oleva majoitusrakennus

Hotellin alueelle Kujanteen varressa olevalle kiinteistölle 2:113 on jo rakenteilla yksi iglu-tyyppinen majoitusrakennus, jonka kerrosala on noin 50 m<sup>2</sup>.



*Otteita majoitusrakennuksen rakennuslupapiirustuksista (Lapland Igloos Oy, 14.4.2014)*

### 3.2.7 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Ranuan kunnanvaltuusto on hyväksynyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen 14.11.2001 § 72.

Ranuan kirkonkylän alueelta on laadittu 1:2000 mittakaavainen asemakaavan pohjakartta. Pohjakartan on laatinut Rovaniemen maanmittaustoimisto ja pohjakartta on hyväksytty asemakaavan pohjakartaksi 21.12.1989. Asemakaavan pohjakarttaan on työtä varten kiinnitetty nykytilanteen mukaiset kiinteistörajat.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunta laatii asemakaavan muutoksen alueen toimijoiden, kiinteistönomistajien ja ELY-keskuksen aloitteista. Kaavatyö perustuu alustaviin kaavoitussopimuksiin. Kunta arvioi aloitteita ja katsoi, että alueen yrittäjien tavoitteet matkailutoiminnan kehittämisestä ja senioreille sopivien asuntojen toteuttamisesta keskustaan tukevat erinomaisesti myös kunnan tavoitteita. Keskustan palveluiden äärelle sijoittuville pienikokoisille kerrostalo-asunnoille arvioidaan olevan kysyntää Ranualla.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavatyön käynnistämisestä kortteleissa 50 ja 70 kokouksessaan 19.6.2014 § 3. Kaava kuulutettiin vireille 25.6.2014 Ranuan ilmoitustaululla ja kunnan tiedotuslehti Kuriirissa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

18.8.2014 § 211 Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen Keskustien muuttamiseksi kaduksi.

Loppuvuodesta 2014 kunta päätti lisätä Keskustien tiealueen Virastotien alueen kaavamuutokseen. Kaavamuutosalueen laajenemisesta johdosta OAS asetettiin uudestaan päivitettyinä nähtäville 4.3.2015 yhtä aikaa, kun kaavaluonnos asetettiin nähtäville.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee eli kunnanhallitus ja tekninen lautakunta
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Museovirasto
- Lapin maakuntamuseo
- Lapin pelastuslaitos
- Alueen paliskunnat

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 25.6.2014. Kaava-alueen laajentumisesta tiedotettiin 4.3.2015 samalla kun luonnos asetettiin nähtäville.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 4.3–2.4.2015.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.–8.12.2015.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

1.viranomaisneuvottelu pidettiin 18.9.2014 Lapin ELY-keskuksessa Rovaniemellä.

ELY-keskukseen oltiin yhteydessä myös vaihtoehtotarkastelun ja virastotalon rakennushistoriallisten lähtötietojen kokoamisen jälkeen, ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville.

Osallisena olevilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus ja Museovirasto. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Lisäksi Lapin liitto antoi lausunnon luonnoksesta nähtävillä olon päättymisen jälkeen.

Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista pidettiin Lapin ELY-keskuksessa vielä kaavaneuvottelu 14.10.2015, jossa käsiteltiin alustavaa kaavaehdotusta. Kaavaneuvottelussa todettiin, että toista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen jo vireille tulleen kaavamuutoksen laajentumisen johdosta järjestää, koska asia oli esillä jo 1. viranomaisneuvottelussa, laajentaminen tapahtui osittain ELY-keskuksen aloitteesta ja ELY-keskusta on kuultu asiassa kaavan valmisteluvaiheessa.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot myös kaavaehdotuksesta. Lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, Museovirasto sekä kunnan hallintokunnista perusturvalautakunta ja tekninen lautakunta. Lisäksi saatiin 1 muistutus. Lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan laatimat vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestettiin 2. viranomaisneuvottelu, jossa sovittiin kaavaan nähtävillä olon jälkeen tehtävistä muutoksista ja kuulemistarpeesta.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### **Kunnan ja alueen toimijoiden tavoitteet:**

Kaavamuutos kortteleihin 50 ja 70 laaditaan maanomistajien aloitteista, koska kunta katsoi aloitteiden vastaavan myös omia tavoitteitaan. Kaavamuutos virastotalon ja hotellin tonteilla perustuu kaavoitussopimukseen, jonka osapuolina ovat kunta, virastotalon kiinteistönomistaja sekä hotelliyrittäjä.

Tavoitteena korttelissa 50 on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja tutkia pienkerrostalon rakentamismahdollisuus kiinteistön alueelle. Virastotalo autotalleineen on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu kyläkuvallisesti arvokkaana rakennuskohteena. Pienkerrostalon toteuttaminen virastotalon alueelle edellyttäisi kuitenkin virastotaloon kuuluvan autotallirakennuksen purkamista, joten muutosta varten tulee tarkastella arvokkaiden rakennusten suojelustatus uudelleen.

Korttelissa 70 kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa majoitusrakennusten toteuttaminen hotellirakennuksen taakse rannan puolelle ja parantaa tontin liikennejärjestelyjä. Vanha rivitalo hotellin takana on tarkoitus purkaa ja tonttia vähäisesti laajentaa rantapuiston puolelle.

Molempien muutosten tavoitteena on löytää mahdollisimman hyvät ja toimivat ratkaisut suunnittelun kohteena oleville alueille siten, että täydennysrakentamiseen liittyvät hankkeet toteutuessaan edistävät hyvää taajamakuva ja keskustan elinvoimaisuutta ja tukevat olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Hankkeet tulee sovittaa huolellisesti alueen muuhun ympäristöön huomioimalla mahdollisimman hyvin alueella oleva arvokas kulttuuriympäristö ja taajamakuvalliset asiat.

Keskustietä koskeva kaavamuutos perustuu kunnan ja ELY-keskuksen väliseen sopimukseen Keskustien muuttamisesta kaduksi. Kaduksi muuttaminen virastotalon ja hotellin tonttien kohdilla antaa paremmat mahdollisuudet myös tonttiliittymien tutkimiseen kaavamuutosten yhteydessä.

Hotellin tontilta Pekkalan tielle saakka Keskustien muutos on teknisluontoinen kaavamuutos, jonka tavoitteena on ainoastaan muuttaa liikennealue asemakaavan mukaiseksi katualueeksi. Tällä tieosuudella Keskustien aluerajaukseen tai tonttiliittymien paikkoihin ei oteta tarkemmin kaavamuutoksessa kantaa, jotta valitusperusteita ei syntyisi eikä kaava-alueita tarvitsisi laajentaa muille Keskustiehen rajoittuville korttelialueille. Nykyiset tontti- ja katuliittymät Keskustielle on tutkittu aiemmin laadituissa tiesuunnitelmissa, joissa on myös suunniteltu hyvät kevyen liikenteen väylät Keskustien molemmin puolin.

#### **Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet:**

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet on kuvattu kohdassa 3.2.1.

#### **Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus sekä yleiskaavan sisältövaatimukset:**

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, taajama- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset:

- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.
- Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.

- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.
- Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin myös otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

MRL 39 § asettamien yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan tässä kaavahankkeessa on otettava huomioon siinä määrin, kuin laadittavan kaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

#### 4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

1. viranomaisneuvottelussa sovittiin vaihtoehtojen tutkimisesta ja arvioimisesta kortteleihin 50 ja 70.

Korttelialueille päädyttiin laatimaan useampi nähtäville asetettava luonnosvaihtoehto ELY-keskuksen esityksestä. Virastotalon kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi kaavaselostukseen sisällytettiin normaalin rakennetun ympäristön kuvauksen lisäksi oma kappale virastotalon rakennushistoriasta, joka sisältää myös arvion kohteen säilyneisyydestä sekä autotallirakennuksen merkityksestä osana rakennuskokonaisuutta.

Loppuvuodesta 2014 kunta kävi keskusteluja ELY-keskuksen kanssa Keskustien kaduksi muuttamisesta ja päätti lopulta liittää Keskustien katumuutoksen tähän kaavatyöhön Posiontien ja Pekkalantien välisellä tieosuudella. Keskustien asemakaavamuutosta ja laajennusta välillä Pekkalantie-Rovaniementie kunta ei tämän kaavatyön yhteydessä laadi, koska tällä osuudella kevyen liikenteen yhteystarpeita ei ole tutkittu tarkemmin ja tien aluerajausta olisi todennäköisesti tarve muuttaa yksityisten kiinteistöjen puolella. Osa Keskustiestä on myös asemakaava-alueen ulkopuolella, joten asemakaavaa tulisi myös



laajentaa Rovaniementien risteysalueeseen saakka, mitä ei tässä yhteydessä lähdetä tekemään.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen havainnollistettiin ja perusteltiin tarkemmin, miksi autotallirakennuksen säilyttävää vaihtoehtoa, jossa alueelle sijoittuisi myös uudisrakentamista, ei ole esitetty. Lisäksi kerrostalohankkeen vaikutuksia ja yhteensopivuutta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tutkittiin tarkemmin mm. suunnitelmien havainnollistamisen ja toteutuneen esimerkkikohteen avulla sekä tarkennettiin rakentamisen tapaa koskevia tavoitteita mm. hankkeen toteuttamista koskevien kaavamääräysten keinoin. Lisäksi käsiteltiin yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen kaavaselostuksessa.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen osallisten mielipide rantaan johtavan jalankulku- ja polkupyöräyhteyden sijainnista tarkentui ja virastotalorakennusta koskeva suojelumääräys viimeisteltiin yhteistyössä viranomaisten kanssa. Nähtävillä olon jälkeen tehdyissä muutoksissa kuultiin ja asianosaisia viranomaisia ja kiinteistön omistajia.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Korttelin 50 vaihtoehdot

Kortteliin 50 laadittiin kolme asemapiirrostaolla tutkittua kaavaluonnosvaihtoehtoa uuden pienkerrostalotontin kaavoittamiseksi alueelle. Vaihtoehtojen vertailu (A, B, C) on selostuksen liitteenä. Vaihtoehtoja A, B, ja C arvioimalla ja osallisia kuulemalla pyrittiin etsimään paras mahdollinen ratkaisu, joka huomioi myös virastotalon arvokkaan kulttuuriympäristön. Vaihtoehto A vastaa Arkkitehtipalvelu Oy:n laatimaa alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa.

Haasteena kiinteistön alueella on uudisrakentamisen sovittaminen kyläkuvallisesti arvokkaan virastotalon välittömään läheisyyteen, tonttiliikenteen ja autopaikoituksen järjestämisen, asumiseen liittyvien toimintojen erottaminen muusta tonttiympäristöstä sekä viihtyisän ja turvallisen asumisympäristön muodostaminen aivan pääteiden tuntumaan.

Kyläkuvallisesti arvokas ja edelleen käytössä oleva virastotalorakennus tulee tontilla säilyttämään, mutta pienkerrostalon toteuttaminen kiinteistön alueelle edellyttäisi väistämättä tontilla sijaitsevan kookkaan autotallirakennuksen purkamista. Vanha autotalli sijoittuu tontille siten, että hälytysajoneuvojen tontin sisäiset ajoyhteydet vaativat koko piha-alueen käyttöönsä. Uudet tallinovat hallitsevat autotallirakennuksen sisäpihan ja Posiontien puolesta ulkoasua ja rakennuksen ja koko pihapiirin ilme on tältä osin muuttunut alkuperäisestä. Autotallirakennuksen merkitystä osana virastotalon suojeltua rakennuskokonaisuutta on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.5, "Virastotalon rakennushistoriaa ja arvio kohteen säilyneisyydestä".

Kerrostalohankkeen toteutuessa alueelle tulisi toteuttaa korvaavat uudet tallit kahdelle poliisiautolle ja ambulanssille. Myös uusi autotallirakennus on mahdollista toteuttaa alueelle siten, että se täydentää virastotalon arvokasta rakennuskokonaisuutta ja pihapiiriä.

Luonnosvaiheen vaihtoehtotarkastelu käsittää kolme vaihtoehtoa kerrostalohankkeen toteuttamisesta virastotalon alueelle vanhan suojellun autotallirakennuksen paikalle.

Vaihtoehtotarkastelu on selostuksen liitteenä. Vaihtoehtoja A, B ja C verrattiin nykyiseen tilanteeseen, jossa autotallirakennus säilyy tontilla osana suojeltua rakennuskokonaisuutta, eikä kerrostalohanke toteudu.

Kerrostalohankkeen vanhan autotallirakennuksen paikalle toteuttavien luonnosvaihtoehtojen tarkastelu liittyi lähinnä seuraaviin asioihin:

- Kerrostalon kerroskorkeus: 3 vai 4 kerrosta?
- Ajoneuvoliikenteen järjestäminen tonteille, liittymien paikat Keskustieltä / Virastotieltä
- Pihajärjestelyjen ja pihatilan luonteen ja viihtyisyyden tarkastelu
- Tonttien pysäköintipaikkojen sijoittelu, avopysäköinti vai autopaikkojen sijoittaminen katoksiin / talleihin
- Uudisrakentamisen suhde virastotaloon, muodostuva taajamakuva
- asumiseen varattujen alueiden erottuminen muista alueista, asuinpihujen viihtyisyys
- uudisrakentamisen suhde arvokkaaseen virastotalorakennukseen



AK-tontilla asuntokohtaiset autopaikat on kaikissa vaihtoehtoisissa sijoitettu tonttialueelle ja autopaikkojen mitoituksena on 1 ap / asunto. Kaikki vieras- ja asiakasparkitus tukeutu Virastotien autopaikkoihin. Virastotielällä on nykyisin noin 20 vapaassa käytössä olevaa autopaikkaa, joista suuri osa on päiväaikaan tyhjiillään. Virastotien autopaikkojen hyödyntäminen virastotalon ja kerrostalon tonttia palvelevina autopaikkoina vähentäisi autopaikkatarvetta tonttialueella.

Ambulanssin ja poliisiautojen uudet autotallipaikat on kaikissa vaihtoehdoissa sijoitettu kiinteistön eteläosaan siten, ettei talleihin ajo tapahtuu Virastotien liittymän kautta virastotalon eteläpuolelta, ja hälytysajoneuvoliikenne on erillään kerrostalotontille tapahtuvan tonttiliikenteen kanssa.

Virastotalo on 2-kerroksinen, mutta rakennuksen korkea sokkeli, harjakatto ja ullakkotilat tekevät rakennuksesta melko korkean. 3-kerroksinen kerrostalo saattaisi olla korkeudeltaan jopa liian lähellä virastotalon kerroskorkeutta ja rinnastua sen puolesta virastotalorakennukseen liikaa. 4-kerroksinen rakennus voisi siinä mielessä olla sopiva kerroskorkeus, että se poikkeaisi sopivasti virastotalon korkeudesta, muttei olisi pistetalomaisen toteutuksen vuoksi liian hallitseva tai massiivinen rakennus suhteessa virastotaloon.

3-kerroksinen kerrostalo ja pienempi asuntomäärä vapauttaisivat jonkin verran pysäköintiin tarvittavaa tonttialaa oleskeluun ja olisi kerroskorkeudeltaan lähempänä Ranuan keskustan muuta rakentamista. Pienempi asuinpinta-ala heikentäisi kuitenkin hankkeen taloudellista kannattavuutta.

Vaihtoehdolla, jossa autotallirakennus säilyy, ja alueelle sijoittuisi myös uudisrakentamista, ei olisi toteuttamiskelpoinen vaihtoehto, koska:

- Asuinkerrostalo olisi mahdollista sijoittaa ainoastaan virastotalon eteläpuolelle, nykyisen muistomerkin alueelle ja osittain Virastotien katualueelle. Lähemmäs autotallirakennusta sijoitettuna olisi mahdollista toteuttaa korkeintaan 3-asuntoinen matala rivitalo tai muu pientalotyypinen ratkaisu, jossa pihat suuntautuisivat Posiontielle.
- Asuinrakennukset sijoittuisivat liikenteen melualueelle. Piha- ja oleskelualueet tulisi toteuttaa ahtaasti aivan Posiontien varteen, tai niitä ei voitaisi toteuttaa tilan puutteen vuoksi ollenkaan. Melulta suojaavaa puustoa ei olisi mahdollista säilyttää asuintontin reuna-alueilla. Asumiseen tarkoitettut tontti- ja pysäköintialueet tulisi erottaa hälytysajoneuvojen kulkureiteistä esim. aitaamalla.
- Uudisrakentamisessa ei pystytä huomioimaan virastotalon arvokasta kulttuuriympäristöä siten, että ratkaisu istuisi luontevasti virastotalon pihapiiriin. Keskustien ja risteysalueen suunnasta rakennettu kulttuuriympäristö säilyisi kuitenkin kutakuinkin ennallaan, mutta toisesta suunnasta ja piha-alueilta tarkasteltuna arvokkaiden rakennusten merkitys taajamakuivassa heikkenisi huomattavasti.
- Viihtyisän ja toimivan asumisen edellytykset eivät toteudu kummassakaan vaihtoehdossa, eikä uudisrakentamista olisi kannattava toteuttaa.





*Tontinkäyttöluonnoksia, joiden avulla havainnollistetaan virastotalon alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia siten, että vanha autotallirakennus säilyisi alueella. Vas. pienkerrostalon toteuttava malli ja oik. rivitalotyypinen ratkaisu.*

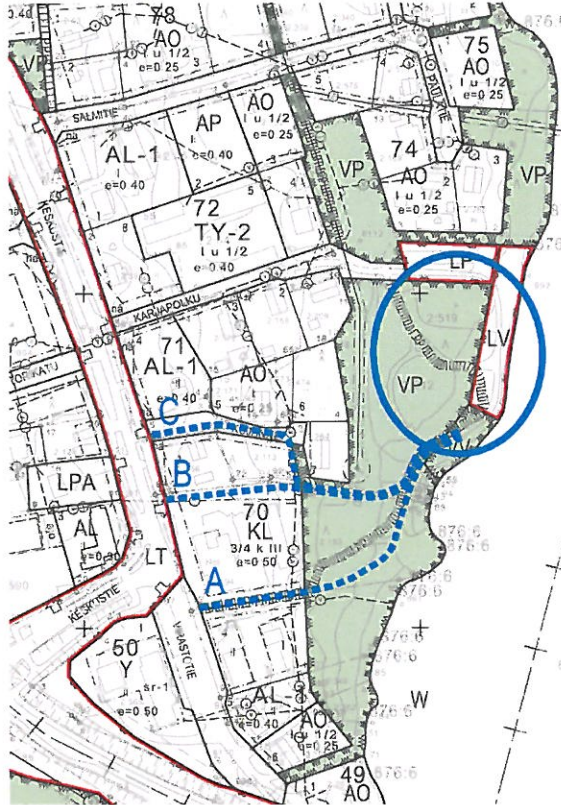
#### 4.5.2 Korttelin 70 vaihtoehdot

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

A: kulkuyhteys säilyy hotellin tontin ja osuuspankin tontin välissä nykyisellään, mutta linjausta rantapuiston puolella tulee muuttaa hotellin tontin laajenemisen vuoksi. Tämä vaihtoehto aiheuttaa vähiten häiriötä viereiselle asutukselle.

B: Rasiteyhteys hotellin KL-tontin läpi. Tämä voisi olla hyvä ja luonteva ratkaisu, jos hotellin taakse tontin keskelle kehitetään viihtyisää hotelliravintolaan liittyvää terassi- ja oleskelu-alueita, jonka vierestä kulkureitti kulkisi.

C: 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 leventää jos sen kautta halutaan ohjata jalankulkijoita ja pyöräilijöitä rantaan.



Sinisellä ympäröidyllä alueella sijaitsee venevalkama, ajoneuvojen pysäköimisalue, ja puistoon rakennetut leikki- ja pelialueet.

Alueella ei sijaitse uimapaikkaa, vaikka kaavassa on sille varaus. Kunnan uimaranta-alue on alle kilometrin etäisyydellä pohjoisempänä Multilahdessa.

Vaihtoehtoiset jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille suunnatut reitit rantapuistoon on esitetty sinisellä katkoviivalla.

#### 4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, tulee asemakaavan ohessa tehdä myös yleiskaavallista tarkastelua siinä määrin kuin laadittavan asemakaavan ohjaustavoitte ja tarkkuus edellyttävät.

##### **Yleiskaavan sisältövaatimukset**

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavan tavoitteet vastaavat yleiskaavan sisältövaatimusten kohtia 1)-4) ja 6). Kohdan 9) kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta, jos rannan puistoalueelle järjestetään jatkossakin hyvät ja käyttökelpoiset kulkuyhteydet.

Yleiskaavan sisältövaatimusten kohdat 5), 7) ja 8) on toteutettavissa huolellisen suunnittelun avulla. Suurimpina haasteina tavoitteisiin nähden on alueella olevan arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen, korttelin 50 pienen koko ja Posiontiestä aiheutuva liikennemelu. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön ja liikennemelun haittojen vähentämiseen liittyvät tavoitteet arvioitiin olevan toteutettavissa, ja arvokas kulttuuriympäristö voidaan ottaa huomioon suunnittelussa siten, ettei kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja muihin tavoitteisiin ja kaavamuutoksella saavutettaviin positiivisiin vaikutuksiin nähden kuitenkaan merkittävästi heikennetä.

Keskustan palveluihin tukeutuvilla pienkerrostaloasunnoilla on kunnassa tällä hetkellä tarvetta ja kysyntää arvioidaan olevan myös tulevaisuudessa. Etenkin ikääntyvä väestö tarvitsee asuntoja, joita kunta pyrkii omalta osaltaan järjestämään. Asuntojen toteuttaminen yksityisesti palvelujen läheisyyteen sopiville paikoille helpottaisi positiivisella tavalla tilannetta.

Ranuan keskustan rakennuskanta on tyypiltään matalaa, ja se painottuu pääkatuna toimivan Keskustien varteen tien molemmin puolin. Katutila on kuitenkin nykyisellään väljä, ja raittimainen luonne miltei hävinnyt yhä useamman liikerakennuksen sijoituessa tontin perälle kauemmas tiestä. Keskustan ilmeen ja luonteen kannalta Keskuskadun varsi kaipaisi nykyistä tiiviimpää rakentamista. Keskustien varren tontit on etupäässä osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joilla suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi. Tätä korkeampi rakentaminen aivan Keskuskadun varressa matalan rakentamisen ympäröimänä voisi poiketa taajamakuvasta liikaa. Kunnan tämän hetkinen kerroskorkeudeltaan korkein rakennus lienee Timontien 3-kerroksinen kerrostalo Posio-Rovaniemi-tien lounaispuolella erillään varsinaisesta palvelukeskustasta.

Virastotalon tontti sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen nähden erinomaiselle paikalle aivan keskustan ydinalueelle, palveluiden ja päivittäistavarakaupan viereen. Taajamakuvallisesti sijainti on myös näyttävä. Pääteiden risteysalueen tuntumassa kerrostalo ei sijoitu muun matalamman rakentamisen sekaan vaan osoittaisi pääteillä liikkuville ohikulkijoille entistä selkeämmin paikan, josta Keskustie ja Ranuan keskusta "alkaa". Yhdyskuntarakenteellista ongelmaa ei tässä sijainnissa ole.

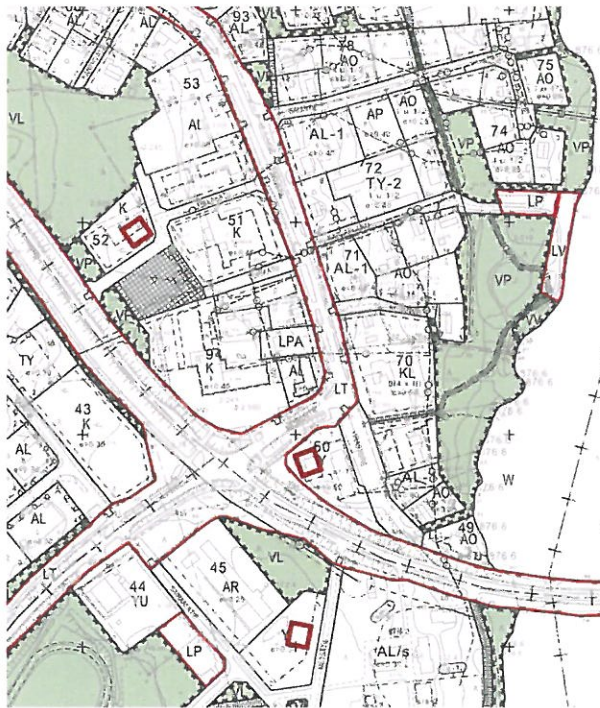
Palveluiden yhteyteen sijoituvia ja taajamakuvallisesti sopivia muita mahdollisia rakennuspaikkoja pienkerrostalolle Ranuan taajamassa on nopean kartta- ja kaavatarkastelun perusteella varsin vähän. Virastotalon kiinteistön lisäksi toisena sijainniltaan yhtä sopivana paikkana Keskusta-Multilahti -alueella tulee mieleen ainoastaan torin vieressä oleva rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka sijaitsee keskeisellä ja näyttävällä paikalla, mutta kuitenkin sopivasti sivussa Keskustien matalammasta rakentamisesta. Kyseinen tontti on jäänyt rakentumatta todennäköisesti alueella olevan kosteikon vuoksi, mutta aivan tontin kulmaus saattaisi olla rakentamiskelpoinen. Paaluperustuksen varaan toteutettuna pistetalo rajaisi ja ryhdyttäisi mainiosti julkista katu- ja toritilaa ja paikka olisi näyttävä pääliikenneväylien suuntaan. Tämän kaavatyon yhteydessä paikkaa ei



kuitenkaan arvioitu sen tarkemmin, mutta asia voidaan tarpeen mukaan huomioida tulevassa yleiskaavoituksessa.

Autotallirakennus on osa virastotalon arvokasta rakennuskokonaisuutta ja pihapiiriä, mutta yksittäisenä rakennuksena se ei ole erityisen arvokas ja sen merkitys keskustan taajamakuvaan on vähäinen. Mikäli uudisrakentaminen sovitetaan huolellisesti virastotalon ympäristöön ja samalla piha-alueiden viihtyisyyttä saadaan lisättyä ja virastotalon tonttiympäristöä huoliteltua, eivät kulttuuriympäristöön liittyvät arvot heikkene vanhan autotallirakennuksen purkamisen myötä. Parhaassa tapauksessa kaavamuutos on toteutettavissa siten, että arvokkaan kulttuuriympäristön jäljelle jäävät arvot nousevat muutoksen myötä vain aiempaa paremmin esille, kun tonttiympäristö tulee suunniteltua ja siistittyä huolellisemmin täydennysrakennushankeen myötä.

Kaavaratkaisun vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, kulttuuriympäristöön, taajamakuvaan ja virkistysalueisiin on arvioitu kappaleessa 5.5. myöhemmin tässä selostuksessa.



*Muita sijainniltaan sopivia / mahdollisia paikkoja pienkerrostaloille ei Ranuan keskustassa karttatarkastelun perusteella juuri ole. Erityisesti ikääntyvälle väestölle suunnattuja asuntoja tulisi toteuttaa nimenomaan keskusta-alueelle lyhyen kävelyetäisyyden päähän tärkeimmistä palveluista. Tämä tavoite toteutuu erityisen hyvin virastotalon alueella, jossa alueelle on jo toteutettu hyvät ja turvalliset jalankulku- ja polkupyöräyhteydet ja päivittäistavarakauppa ja muut keskustan palvelut sijaitsevat aivan vieressä. Virkistysalueet on korostettu vihreällä värillä. Asemakaavatyön yhteydessä on hankala lähteä tarkemmin arvioimaan, mikä on oikea paikka kerrostalorakentamiselle koko kirkonkylän alueella.*



#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ranuan kaava- ja maapoliittinen työryhmä käsitteli kerrostalohankkeen toteuttavia luonnosvaihtoehtoja kokouksessaan 16.2.2015. Työryhmä arvioi, että käyttösuunnitelmat vaikuttavat toimivilta pienestä kiinteistökoosta huolimatta, ja pienkerrostalohanke sopii taajamakuvallisesti yllättävänkin hyvin suunnitellulle paikalle virastotalon viereen ja ryhdyttäisi toivotulla tavalla keskustan rakennettua ympäristöä. Kerrostalohankkeen ja piha-alueiden rakentamisen myötä virastotalorakennus voi jopa nousta paremmin esiin yleisiltä kulkuväyliltä tarkasteltuna. Hieman virastotaloa korkeampi 4-kerroksinen kerrostalo olisi taajamakuvallisesti paras ratkaisu tälle sijainnille. Kaava- ja maapoliittinen työryhmä piti myös rakentamistapaa ja toteutusta koskevia kaavamääräyksiä tarpeellisina hyvän ympäristöön sopivan lopputuloksen saavuttamiseksi. Keskustelussa esitettiin mm. kerrostalon kattomuodoksi harjakattoa ja kunnollisia räystäitä. Korttelin 50 vaihtoehdoista arvioitiin parhaaksi vaihtoehto B.

Korttelin 70 vaihtoehdoista kaava- ja maapoliittinen työryhmä arvioi tavoiteltavaksi ratkaisuksi vaihtoehdon B, koska ratkaisulla voisi olla positiivinen vaikutus hotellialueen veto-voimaisuuden ja syntyvän taajamakuvan kannalta. Vaihtoehto A sopii myös kunnalle, mutta vaihtoehtoa C ei kannatettu.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa muutettiin virastotalorakennuksen suojelumääräyksen osalta ja korttelin 70 kautta kulkeva jalankulku- ja polkupyöräyhteys siirrettiin valmisteluvaiheessa esillä olleen vaihtoehdon A mukaiseksi. Muutokset tehtiin ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutuksen johdosta. Ehdotukseen tehdyissä muutoksissa kuultiin asianosaisia viranomaisia ja kiinteistön omistajia.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle kortteliin 50 muodostuu 1 uusi asuinkerrostalojen korttelialue AK sekä yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL, jolle suojeltu virastotalorakennus sijoittuu. Korttelin 70 tontti 1 säilyy liikerakennusten korttelialueena KL ja Ranuanjärven rannassa säilyy puistoaluetta VP. Keskustien alue muutetaan kokonaan katualueeksi Posiontien ja Pekkalantien välisellä alueella.

#### 5.1.1 Mitoitus

Tonttien pinta-alat ja kaavaan osoitettu rakennusoikeus kerrosneliömetreinä:

	pinta-ala	rakennusoikeus
AK	2678 m <sup>2</sup>	1200 k-m <sup>2</sup>
AL	2366 m <sup>2</sup>	1200 k-m <sup>2</sup>
KL	9199 m <sup>2</sup>	3700 k-m <sup>2</sup>

Korttelin 50 yhteenlaskettu rakennusoikeus 2400 k-m<sup>2</sup> vastaa korttelitehokkuutta 0,48.

Korttelin 70 rakennusoikeus 3700 m<sup>2</sup> vastaa likimain tonttitehokkuutta 0,40. Suunniteltu matkailutoiminnan kehittäminen tontilla on mahdollista siten, että rakennusoikeutta jää todennäköisesti jonkin verran vielä käyttämättä. Rannan puolelle nykyisen rivitalon paikalle ja Kujanteen varteen suunniteltujen majoitusrakennusten kerrosala on noin 50 k-m<sup>2</sup> rakennusta kohden.

### 5.2 Aluevaraukset

Kaikki asemakaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

#### 5.2.1 Korttelialueet



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Voimassa olevassa asemakaavassa suuri osa virastotalon kiinteistöstä on osoitettu liikennealueeksi ja alueella olevan yleisten rakennusten tonttialueen (Y) pinta-ala on vain 4084 m<sup>2</sup>. Virastotalon korttelialuetta on laajennettu liikennealueen puolelle kiinteistörajojen mukaisesti siten, että ainoastaan risteyksen näkemäalueeksi tarpeellinen kiinteistön pieni kulmaus Keskustien ja Posiontien risteysalueella on jätetty liikennealueeksi. Korttelialueen rajausta on tarkistettu kiinteistörajojen mukaiseksi myös Virastotien puolella. Korttelin 50 pinta-ala kasvaa 960 m<sup>2</sup>, ja kortteli on jaettu kahdeksi tonttialueeksi (AK ja AL).

Uuden AK-tontin suurin sallittu kerrosluku on neljä. 4-kerroksisen asuinrakennuksen lisäksi tontille osoitetulle pysäköimispaikalle saa toteuttaa kerrosalan puitteissa autokatoksen tai –tallin.

Virastotalossa ei ole enää julkisluontoista toimintaa, joten käyttötarkoitus Y on vanhentunut. Virastotalon tontille haluttiin osoittaa käyttötarkoitus, joka mahdollistaa paitsi nykyisen poliisiaseman ja ensivasteyksikön toiminnan, myös tarvittaessa muuta toimisto-, liike- ja asumiskäyttöä. Arvokkaan rakennuksen tyhjillään oleville tiloille olisi myös tärkeä löytää käyttöä tulevaisuudessa.

AL-tontin rakennusoikeus 1200 m<sup>2</sup> mahdollistaa nykyisen virastotalorakennuksen lisäksi uuden nykyistä pienemmän kolmetallisen autotalirakennuksen rakentamisen poliisiautoille ja ambulanssille. Talli tulee toteuttaa rapattuna harjakattoisena rakennuksena, jonka väritys on yhteensopiva virastotalorakennuksen kanssa.



Liikerakennusten korttelialue.

Hotellin KL-tontin pinta-ala voimassa olevassa asemakaavassa on 7580 m<sup>2</sup>. Hotellin tonttialuetta on laajennettu rannan puistoalueen puolelle siten, että tonttialue ulottuu yhtä lähelle rantaa kuin Kujanne-nimisen kadun kohdalla olevat asuintontit. Osuuspankin rakennusta vasten olevalle kiinteistön laidalle on osoitettu yleinen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys rannan puistoalueelle.

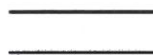
Keskustien puoleisella tontin osalla, jonne hotellirakennus sijoittuu, säilyy suurin sallittu kerrosluku ennallaan. Rannan puoleisilla tontin osilla on sallittu vain 1-kerroksinen rakentaminen. Viereiseen Kujanteen päässä olevaan asuintonttiin on jätetty hieman etäisyyttä säilyttämällä puistoaluetta tonttien välissä ja rajaamalla KL-tontin rakennusala.

Kujanteen ja Keskustien kulmauksessa oleva tontinosa on varattu pysäköintiä varten. Tonttiliikenteen sujuvoittamiseksi pysäköimispaikalle on mahdollista järjestää kulkuyhteydet sekä Keskuskadun että Kujanteen kaavakatujen kautta.

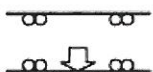
### 5.2.2 Muut alueet



Maantien alue.



Katu.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Virastotie säilyy asemakaavan mukaisena Keskustiehen liittyvänä katuna, jolle ei ole ajoneuvoliittymää Posiontieltä.



Keskustien liikennealue (LT) muutetaan kaavamuutoksessa kaduksi ja sille merkitään ajoneuvoliittymät Pekkalantieltä ja Posio-Rovaniemi -tieltä. Keskustien tonttiliittymät on toteutettu tehtyjen tiesuunnitelmien mukaisesti, joten ainoastaan kortteleissa 50 ja 70 ajoneuvoliittymien paikkoja on ohjattu liittymäkieltomerkein.

Posiontien ja Pekkalantien päässä maantien alueet on rajattu Keskustien katuun siten, että maantien suuntaiset kevyen liikenteen ylitykset risteysalueella säilyvät maantien alueella.

Keskustien ja Posiontien risteysalueella korttelin 50 kulmauksessa oleva tien näkemäalue tarkistettiin riittäväksi ja se on sisällytetty Posiontien LT-alueeseen. Keskustien ja Virastotien kulmauksessa katujen näkemäalue on osoitettu tonttialueen puolelle kiinteistön kulmaukseen.



Puisto.

Ranuanjärven ranta hotellin tontin kohdalla säilyy puistona, mutta rakentaminen mahdollistuu entistä lähemmäs rantaa. Tärkeimmät rantapuiston virkistystoiminnot sijaitsevat kaikki kaava-alueen pohjoispuolella Karjapolun kohdalla, jolta on ajoyhteys puiston yleiselle pysäköintialueelle. Karjapolku on kuitenkin hyvin kapea tonttikatu, jonka varressa on asumisen lisäksi mm. teollisuusrakentamista. Karjapolun ohella katsottiin tärkeäksi säilyttää hotellin tuntumaan sijoittuva toinen viihtyisämpi ja houkuttelevampi kulkureitti rantapuistoon jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Hotellin kohdalle puistoon ei ole tarkoitus ohjata erityisempiä virkistystoimintoja, mutta pääsy rantaan ja vapaa liikkumismahdollisuus rannan puistomaisessa ympäristössä on tärkeä säilyttää. Rannan jalankulku- ja polkupyöräilyreitti on linjattu hotellitoimintojen kohdalla lähemmäs rantaviivaa kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Suunnittelualue on Ranuan keskeisintä keskusta-alueita, jolla ympäristö on suunniteltava ja toteutettava erityisellä huolella. Lisäksi korttelin 50 toteutuksessa tulee huomioida arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Kaavaan on sisällytetty tonttialueiden toteuttamista ja rakentamistapaa ohjaavia asemakaavamääräyksiä, joilla pyritään saavuttamaan ympäristöön sopiva, laadukas toteutus.

Korttelin 50 suunnittelu vaati haastavien lähtökohtien ja suuren korttelitehokkuuden vuoksi tarkempaa asemapiirrostaista tarkastelua ja suunnitelman havainnollistamista asemakaavaratkaisun tueksi. Asemapiirroksissa on tutkittu tarkemmin rakentamisen, pysäköintipaikkojen, kulkuyhteyksien ja pihatoimintojen sijoittumista tonteille. Ilmakuvasovituksen ja 3d-mallinnoksen avulla havainnollistettiin korttelin 50 kaavaratkaisun sopivuutta arvokkaan virastotalon yhteyteen. Lisäksi uudisrakentamisen sopivaa etäisyyttä ja suhdetta virastotalorakennukseen nähden selvitettiin ja tutkittiin toteutuneiden esimerkkikohteiden avulla.



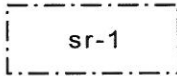
Asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi pienkerrostalo sijaitsee historiallisesti ja taajamakuvaan kannalta arvokkaan virastotalorakennuksen yhteydessä. Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan virastotalon ympäristöön mahdollisimman hienovaraisesti siten, että virastotalo säilyy jatkossakin tärkeänä ja edustavana osana keskustan taajamakuvaan historiaa. Pienkerrostalon toteuttaminen tontille edellyttää virastotalon rakennuskokonaisuuteen ja pihapiiriin kiinteästi kuuluvan autotallirakennuksen purkamista, mutta tontille tulee rakentaa virastotalon tyyliin sopiva uusi autotallirakennus tontin etelälaitaan, ja virastotalorakennuksen arvokkuus ja merkitys kortteliympäristössä tulee säilymään. Virastotalon pihapiirin arvojen säilymisen kannalta Virastotien suunta on ehdottomasti merkittävin, ja sen säilymisestä on pidetty kaavamuutoksessa kiinni. Kaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen virastotalon alueelle edellyttää myös piha-alueiden tavanomaista huolellisempaa suunnittelua ja toteutusta. Kerrostalohankkeen myötä virastotalorakennus voi nousta jopa aiempaa paremmin taajamakuvaan esille, kun se muuttuu osaksi asuttua tonttiympäristöä, jolla rakentamattomaksi jäävät piha-alueet toteutetaan jäsenellisesti ja huolitellusti.

AL- ja AK-alueet on erotettu omille tonttialueilleen hallinnallisista ja kiinteistönpitoon liittyvistä syistä. Piha-alueet on kuitenkin välttämätöntä suunnitella ja toteuttaa yhteisesti, jotta päästään hyvään ja toimivaan lopputulokseen. Toteutuksessa on tärkeä huomioida, että asumiseen ja oleskeluun liittyvät piha-alueet ja toiminnot hahmottuvat selkeästi muista toiminnoista, vaikka tonttien rajalla olisikin yhteisiä huoltoteitä tms. Tämä lisää viihtyvyyttä niin korttelialueen tulevien asukkaiden kuin työntekijöidenkin näkökulmasta. Rakennusten rajaama sisäpiha, korttelialueen "ydin" olisi tärkeä toteuttaa korkeatasoisesti. Rakennusten rajaama sisäpiha on parhaiten ympäristön häiriöiltä suojassa oleva alue, jolle tontille toteutettavat asukkaiden oleskelualueet on hyvä sijoittaa. Posiontien laita on liikenteen melualue, ja melun haittavaikutusten vähentämiseksi on tontin laidalle määrätty säilytettävää puustoa. Myös alueelle suunnitellut rakennukset suojaavat jonkin verran piha-alueita meluvaikutuksilta. Oleskelualueet tulisivat pyrkiä sijoittamaan rakennusten rajamalle alueelle mahdollisimman kauas Posiontiestä. Taajamakeskustojen alueilla piha-alueita koskevat meluohjeet pystytään harvoin kokonaan täyttämään, mutta meluhaittoja voidaan kuitenkin merkittävästi vähentää mm. istutusten avulla ja hyödyntämällä oleskelualueiden sijoittelussa rakennusten melulta suojaavaa vaikutusta.

Virastotalon ja asuinkerrostalon rakennusalat ovat noin 17 metrin etäisyydellä toisistaan, millä varmistetaan, ettei piha-alueesta tule liian ahdas ja tonttien rajalle on mahdollista toteuttaa jopa kiinteistön alueita erottava kapea istutusvyöhyke tai matala aita.

Parhaassa tapauksessa arvokkaan virastotalon läheisyys ja talon takajulkisivu voivat luoda kerrostalon sisäpihalle ja asuinympäristöön omaleimaisuutta ja lisätä piha-alueiden viihtyisyyttä. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että mm. huolto- ja pelastustiet ja jätepiisteet toteutetaan siististi ja huolitellusti taajamakuvaan ja asuinkortteliin sopivalla tavalla.

Virastotalorakennusta koskee Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukainen suojelumääräys:



Suojeltava rakennus.

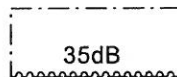
Historiallisesti arvokas ja taajamakuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Täydennysrakentamisen, korjaustöiden sekä käyttötarkoituks- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Määräystekstissä tuodaan esille rakennuksen historiallinen ja taajamakuullinen arvo. Suojelumääräys on muuten yhtenevä Ranuan vanhaa sairaalarakennusta koskevan suojelumääräyksen kanssa, mutta virastotalon suojelumääräykseen on sisällytetty selkeyden vuoksi myös teksti ”rakennusta ei saa purkaa”.

Tonteille on osoitettu säilytettävää puustoa ja istutettavaa aluetta Posiontien liikennealuetta ja liikenteen melualueita vasten. Istutettavaa aluetta on myös korttelissa 50 tontin pohjoisosissa Keskustien ja tien varressa kulkevan pyörätien puolella sekä korttelissa 50 rannan puistoaluetta vasten.

Korttelin 70 rakentamista on sovitettu ympäristöön siten, että rannan puoleisille tontinosilla puistoalueen puolella sallitaan korkeintaan 1-kerroksinen rakentaminen.

Korttelin 50 tontit sijoittuvat suurimmaksi osaksi Posiontien melualueelle. Asumiseen kohdistuvaa meluvaikutusta on pyritty vähentämään rakenteiden ääneneristävyyttä koskevalla kaavamääräyksellä ja piha-alueille kohdistuvan meluhaitan vähentämiseen on kiinnitetty huomiota AK-tonttia koskevissa yleisissä kaavamääräyksissä:



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB.

Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Oleskelualueet tulee sijoittaa ilmansuuntien ja liikennemelun kannalta mahdollisimman edulliselle ja viihtyisälle paikalle. Liikennemelun haittoja tulee pyrkiä vähentämään esimerkiksi melulta suojaavien istutusten ja tontin laidalla säilytettävän puuston avulla sekä hyödyntämällä rakennusten melulta suojaavaa vaikutusta.



*Posiontien liikennealuetta vasten on osoitettu säilytettävää puustoa, joka samalla vähentää liikennemelun vaikutusta piha-alueilla. Muistomerkin ympäristö säilyy ennallaan puistomaisena ympäristönä.*



*Korttelin 50 kaavaratkaisua on havainnollistettu ortoilmakuvasovituksen avulla. Rakennukset sijoittuvat tonteille siten, että piha-alueista voidaan toteuttaa selkeästi jäsennöity ja viihtyisiä*



*kokonaisuus. Rakentamisen tapaan on kiinnitetty erityistä huomiota kaavamääräyksissä. Hyvin toteutettuna ja suunniteltuna kaavaratkaisu ryhdyttää ja kohentaa myönteisesti Ranuan keskustan taajamakuvaa kaikista ilmansuunnista.*



*Esimerkkikuvat Ouluun Tuiran kaupunginosaan vastikään toteutetusta 5 ½-kerroksisesta asuinkerrostalohankkeesta, joka sijoittuu hieman matalamman, 3-kerroksisen harjakattoisen rapatun 50-luvun asuinkerrostalon viereen. Rakennukset sijaitsevat omilla tonteillaan, ja rapatun asuinrakennuksen oleskelupiha sijoittuvat rakennusten väliin siten että molemmille on omat kulkuyhteydet ja tonttien välissä kapea istutuskaista. Uudisrakentaminen on sovitettu erityisellä huolella olevaan ympäristöön. Rakennusten välinen etäisyys on 17 m, mikä vaikuttaa sopivalta ja vastaa virastotalorakennuksen etäisyyttä suunnitellun uuden kerrostalon rakennusalan rajasta.*

#### 5.4 Asemakaavamääräykset

Kaikki merkinnät määräyksineen sisältyvät kaavakartalle. Kaavaan on sisällytetty myös rakentamistapaan ja kaavan toteuttamiseen liittyviä yleisiä määräyksiä:

- *Virastotien katualueelle saa toteuttaa autopaikkoja, jotka palvelevat katualueeseen rajautuvien korttelialueiden yleistä asiakas- ja vieraspaikoitusta.*
- *Tonteilla olevat autopaikat on erotettava katu- ja piha-alueesta istutuksilla, kiveyksellä tai muulla selkeällä rakenteella.*
- *Jätteenkeräyspisteet on aidattava tai sijoitettava rakennuksiin siten, etteivät ne näy kaduille tai yleisille kulkuväylille.*

##### Korttelin 50 tontteja 1 ja 2 koskevat määräykset:

- *Tonteille sijoittuvia autopaikkoja on toteutettava seuraavasti: 1 autopaikka / 100 m<sup>2</sup> toimisto- tai liiketilaa ja 1 autopaikka / asunto*
- *Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kyseistä tonttia tai koko korttelia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jonka kunnan rakennustarkastaja hyväksyy, ja joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.*

##### Korttelin 50 tonttia 2 koskevat määräykset:

- *Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Oleskelualueet tulee sijoittaa ilmansuuntien ja liikennemelun kannalta mahdollisimman edulliselle ja viihtyisälle paikalle. Liikennemelun haittoja tulee pyrkiä vähentämään esimerkiksi melulta suojaavien istutusten ja tontin laidalla säilytettävän puuston avulla sekä hyödyntämällä rakennusten melulta suojaavaa vaikutusta.*
- *Rakennusten julkisivut, väritys, muotokieli, mittasuhteet ja materiaalit tulee suunnitella ja toteuttaa erityisellä huolella siten, että rakennukset sopivat tyyliltään ja mittasuhteitaan ympäristöönsä ja erityisesti samassa korttelissa olevaan vanhaan rakennuskantaan.*
- *Asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto ja pääasiallisena julkisivumateriaalina rappaus.*
- *Parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä tai julkisivunomaisina parvekekenttinä. Parvekkeiden taustaseinät voivat poiketa materiaaliltaan ja väriltään muista julkisivuista.*
- *Porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja valonsaannin takaamiseksi varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla.*

Korttelin 50 tonttia 1 koskevat määräykset:

- *Auton säilytyspaikan rakennusalalle tulee toteuttaa autotalli, jossa on harjakatto ja julkisivumateriaalina rappaus. Autotallin värityksen tulee olla yhteensopiva samalla tontilla olevan virastotalorakennuksen (sr-1) kanssa.*

## 5.5 Kaavan vaikutukset

### 5.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet on kuvattu kohdassa 3.2.1. Kaavamuutos sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle, ja maakuntakaavan mukaisena hankkeena se toteuttaa varsin hyvin toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta, elinkeinoelämän edellytysten turvaamista sekä toimivia yhteysverkostoja koskevia valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

Tässä asemakaavatyössä erityistä huomiota on kiinnitetty myös elinympäristön laatua, kulttuuriperintöä ja virkistyskäyttöä koskeviin tavoitteisiin. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. seuraavasti:

#### **Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

- Elinkeinotoimintojen sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen; matkailutoiminnalle pyritään turvaamaan riittävät toimintamahdollisuudet hotellin alueella.
- Uusi asuinrakentaminen sijoittuu palveluiden ja työpaikkojen viereen siten, että ne ovat hyvin tulevien asukkaiden saavutettavissa ja henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Palveluiden läheinen sijainti on tärkeää erityisesti ikääntyvän väestön kannalta.

- Jalankulun ja pyöräilyn verkostoille on varattu riittävästi alueita
- Keskustan työssäkäynti- ja palvelualueella parannetaan asuntorakentamisen edellytyksiä
- Elinympäristön laatuun kiinnitetään huomiota mm. kaavamääräysten ja kaavaratkaisujen avulla, jotka vähentävät liikennemelun aiheuttamaa haittaa asumiselle.
- Kaavasunnittelussa hyödynnetään olevaa rakennuskantaa ja luodaan edellytykset hyvän taajamakuvan syntymiselle mm. rakentamisen tapaa ja toteutusta ohjaavilla kaavamääräyksillä.
- Rannan viheralueet on pyritty säilyttämään mahdollisimman yhtenäisenä kokonaisuutena ja hyvin saavutettavana. Yleinen pääsy rantaan turvataan kaavassa myös hotellin tontin kautta.

#### **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö**

- Kulttuuriperintöön ja virkistyskäytön tavoitteita on huomioitu sovittamalla suunnitelmia erityisellä huolella ja vaihtoehtoja tarkastelemalla arvokkaan virastotalon ympäristöön ja huomioimalla rantapuiston käytettävyys.
- Asemakaavalla edistetään taajamakuullisesti tärkeän ja historiallisesti arvokkaan virastotalorakennuksen säilymistä mahdollistamalla virastotalorakennukselle entistä monipuolisempi käyttö ja turvaamalla nykyisten toimintojen säilyminen rakennuksessa. Autotallirakennuksen poistuminen suojelun piiristä heikentää vähäisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperinnön säilyttämiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista, mutta edesauttaa muiden aluerakenteeseen ja asumisen järjestämiseen liittyvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

#### **5.5.2 Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset**

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan ydinkeskustassa kunnan ainoalla taajama-alueella. Suunniteltu matkailutoiminnan kehittäminen hotellin alueella on olevan yhdyskuntarakenteen mukainen ratkaisu ja tukee keskustan elinkeinotoimintaa. Yleensä mökki- tai tässä tapauksessa iglutyypistä majoitusrakentamista ei pyritä ohjaamaan ollenkaan keskustai taajama-alueille, mutta tässä tapauksessa suunniteltu majoitusrakentaminen on melko vähäistä ja liittyy kiinteästi tontilla olevaan hotellitoimintaan ja sen palveluihin. Korttelin 70 tontin 1 pääkäyttötarkoitus säilyy edelleen hotellitoiminnassa, ja rakentamisen määrä on tutkittu taajama-alueelle sopivaksi ja rannan virkistyskäyttötarpeet huomioiden. Varsinaista lomakylää ei alueelle ole tarkoitus muodostaa. Jos tulevaisuudessa ilmenee tarvetta edelleen laajentaa iglu- tai mökkityypistä majoitusrakentamista, tulisi sopivia alueita etsiä keskustan ulkopuolelta.

Kaavamuutoksen vaikutukset virkistyskäyttöalueisiin on hyvin vähäiset. Ranuanjärven ranta säilyy kunnan puistoalueena, jolle säilyy jalankulku- ja polkupyöräyhteys hotellin kohdilta.

Olevan palvelu- ja liikenneverkon kannalta virastotalon alue on paras mahdollinen paikka kerrostalotyyppiselle asuntorakentamiselle, jolle on kunnassa tällä hetkellä tarvetta mm. ikääntyvän väestön johdosta. Asumista ei kuitenkaan tulisi ohjata liikenteen melualueille ilman riittävästä meluntorjuntaa. Meluvaikutusten vuoksi paikka on epäedullinen, mutta melun asumiseen kohdistuvia vaikutuksia voidaan vähentää mm. toimintojen tarkoituk-



senmukaisella sijoittelulla, rakenteellisin keinoin, istutusten avulla ja säilyttämällä melulta suojaavaa puustoa tontin laidoilla. Ks. kohta 5.6 Ympäristön häiriötekijät.

### 5.5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

#### **Kortteli 50:**

Kaavamuutos mahdollistaa virastotalon rakennuskokonaisuuteen ja pihapiiriin kuuluvan autotallirakennuksen purkamisen ja uuden pienkerrostalon toteuttamisen sen paikalle. Historiallisesti arvokkaan ja taajamakuvaan kannalta tärkeäksi arvoitetun virastotalokohteen kuuluvan autotallirakennuksen purkaminen muuttaisi korttelin sisäisen pihaympäristön täysin. Sen sijaan Ranuan keskustan katukuvassa Virastotien ja Keskustien suunnista autotallirakennuksen taajamakuvaallinen merkitys osana virastotalon pihapiirin kokonaisuutta ei ole suuri.

Suunniteltu pienkerrostalon paikka pääliikenneväylien (Posiontie, Rovaniementie) ja Ranuan keskustaan johtavan Keskustien risteysalueen tuntumassa on näyttävä. Toteutessaan hankkeella olisi koko Ranuan keskustaan liittyviä imagovaikutuksia. Kerrostalo ei sinänsä ole kovin korkea eikä pistetalotyypin toteutuksen vuoksi kovin massiivinenkaan, mutta rakentaminen poikkeaa silti profiililtaan ja tehokkaamman rakentamistavan vuoksi Keskustien varren muusta rakentamisesta. Risteysalueen tuntumassa keskustan ”portilla” rakentamisen ei välttämättä tarvitsekaan noudattaa samaa tapaa kuin Keskustien pitkän raittimaisen tieosuuden varrella. Rakentamistavalla ja toteutuksella on ratkaiseva merkitys siinä, miten hyvin ja edustavalla tavalla uusi rakentaminen ja tonttiympäristö istuu ympäristöönsä. Kerroskorkeuden taajamakuvaallisia vaikutuksia on pohdittu kohdassa 4.5.2.

Korttelin 50 tehokkuus ja sijainti sekä arvokas rakennettu kulttuuriympäristö edellyttävät tavallista huolellisempaa suunnittelua, toteutuksen laatua ja viimeistelyä. Asumisviihtyvyyden ja tulevan kiinteistönpidon kannalta on tärkeää, että asumiseen tarkoitettut alueet erottuvat muusta tonttiympäristöstä. Tehokkuus edellyttää kuitenkin, että molempien tonttien piha-alueet suunnitellaan kokonaisuutena. Tonteilla voi olla esim. yhteinen pelastustie ja jätepiiste.

Kaavaratkaisu huomioi arvokkaan kulttuuriympäristön siten, ettei kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja muihin tavoitteisiin ja kaavamuutoksella saavutettaviin positiivisiin vaikutuksiin nähden merkittävästi heikennetä. Toteuttamista ja rakentamistapaa koskevien kaavamääräysten avulla kaavamuutos on toteutettavissa siten, että arvokkaan kulttuuriympäristön virastotalorakennusta koskevat arvot nousevat muutoksen myötä jopa aiempaa paremmin esille. Uudisrakentaminen on suunniteltu tontille historiallisesti arvokasta ja taajamakuvaan kannalta tärkeää virastotalorakennusta täydentävällä ja huomioivalla tavalla siten, että arvokas 1950-luvun valtion virastotalorakennus voi uuden täydennysrakentamisen ja piha-alueiden huolellisen toteutumisen ja tontin laitojen siistiytyksen korostua entistä paremmin edukseen keskustan taajamakuvaan. Virastotalorakennus toimisi myös asuintontin piha-alueiden omaleimaisuutta ja viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä. Virastotalon tyyliä mukaillen toteutettuna uusi autotallirakennus täydentäisi arvokasta kokonaisuutta yhtä hyvin kuin nykyinenkin autotallirakennus, ja tallinovat jäisivät piiloon yleisiltä

liikenneväyliltä ja asuinpihoilta tarkasteltuna. Uudisrakentamisen myötä myös koko korttelialueen piha-alueiden edustavuus tulisi todennäköisesti kohentumaan ja korttelin kulttuuriympäristöön liittyvät arvot eivät kokonaisuutena heikentyisi.

**Kortteli 70:**

Hotellin tontilla kaavamuutoksella on hyvin vähäinen vaikutus taajamakuvaan. Kaavamuutos sallii entiseen tapaan hotellin ja / tai muuta liikerakentamista Keskustien puolella. Tontin vähäisen laajentamisen myötä puistoalueen puolelle kaavamuutos mahdollistaa rakentamista hieman aiempaa laajemmalle alueelle. Kaavamuutoksen mahdollistama tontille suunniteltu uudentyypinen majoitustoiminta vaatii kuitenkin ympärilleen entistä viihtyisämpää tonttiympäristöä ja kaavoitus siten edesauttaa koko hotellin tontin piha-alueiden tarkoituksenmukaista suunnittelua ja toteutusta entistä paremmin jäsenyneeiksi, viihtyisämmäksi ja huolitellummaksi ympäristöksi.

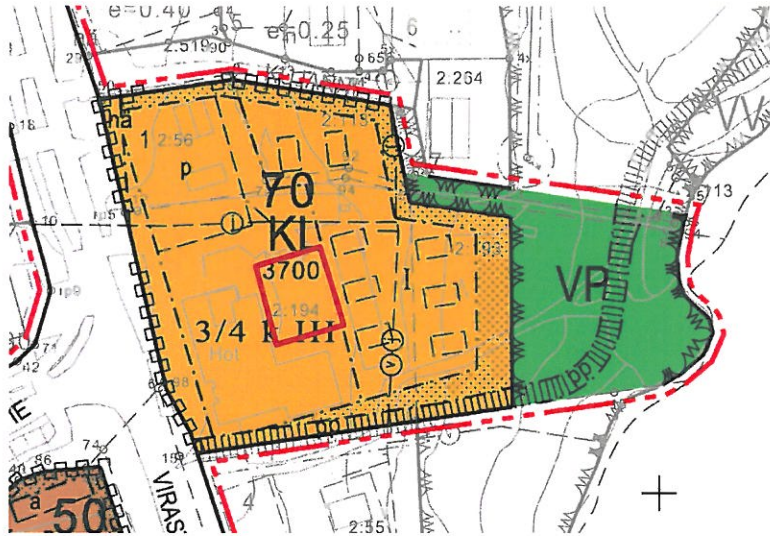
Hotellin pysäköimisalueet on kaavamuutoksessa ohjattu Kujanteen ja Keskustien kulkumaukseen, ja kaava mahdollistaa liittymän toteuttamisen myös Kujanteen puolelta. Pysäköimis- ja piha-alueiden huolellinen toteutus on ensiarvoisen tärkeää viihtyisän tonttiympäristön luomiseksi.

Tontin laajennusalueelle tuleva rakentaminen ei 1-kerroksisena näy Keskustielle, mutta muuttaisi rantapuiston luonnetta omaleimaisella tavalla. Majoitustoimintaan käytettävä tonttialue tulisi erottaa selkeällä kasvillisuudella tms. vyöhykkeellä yleisessä käytössä olevasta puisto- ja puistoympäristöstä. Korkeat tai umpinaiset aidat eivät sovi rannan puisto- ja puistoympäristöön.

Viereinen asuminen on tärkeää huomioida majoitustoimintaa toteutettaessa, ja siksi majoitustoimintaan liittyvän uudisrakentamisen ja asumisen väliin on jätetty kaavaratkaisussa etäisyyttä.

Kujanteen varteen toteutettavat (ja jo rakenteilla olevat) majoitusrakennukset sijaitsevat keskustan taajamakuvaan kannalta epäedullisella paikalla pientaloasumiseen tarkoitettun tonttikadun varrella. Kujanteen katu- ja puisto- ympäristöön syntyvää ristiriitaisuutta voidaan välttää ja viihtyisyyttä parantaa sijoittamalla majoitusrakennukset mahdollisimman etäälle Kujanteen katualueesta ja istuttamalla tontille viihtyisyyttä lisääviä istutuksia ja / tai puustoa majoitusrakentamisen ja katualueen väliin riittävän leveälle alueelle.

Matkailutoiminnan kehittäminen ja majoitusrakennusten toteuttaminen hotellin tontilla luo mahdollisuuksia ja tarpeen suunnitella ja kehittää samalla myös muuta tonttiympäristöä. Majoitusrakennusten ja hotellin väliselle piha-alueelle voisi toteuttaa viihtyisän oleskelu-alueen / -tapahtuma-aukion, jolle myös hotelliravintolan terassit suuntaavat. Kaavaratkaisussa aukio kytkeytyisi myös puistoon johtavaan kulkuväylään ja voisi houkutella ravintolaan asiakkaita myös sitä kautta.



*Majoitusrakennusten ja hotellin väliselle piha-alueelle voisi toteuttaa viihtyisän oleskelu-alueen / -tapahtuma-aukion, jolle myös hotelliravintolan terassit suuntaavat.*

#### 5.5.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen voimassa olevaan asema-kaavaan nähden. Uusi kerrostaloasuminen lisää jonkin verran liikennettä Keskustiellä ja Virastotiellä. Hälytysajoneuvojen kulkureitti niille tarkoitetuille säilytyspaikoille Virastotien kautta säilyy ennallaan ja on erillään kerrostalotontin tonttiliikenteestä.

Hotellin Tontin pysäköimispaikka on osoitettu Kujanteen ja Keskustien kulmaukseen, ja sille on mahdollista järjestää ajoliittymät molempien katujen puolelta, mikä sujuvoittaisi etenkin tontille tapahtuvaa linja-autoliikennettä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu tarvittavat liikenteen näkemäalueet. Kaavamuutoksen jälkeen kunta voi tehdä Keskustietä ja Virastotietä koskevat kadunpitopäätökset asema-kaavan mukaisista katualueista.



## 5.6 Ympäristön häiriötekijät

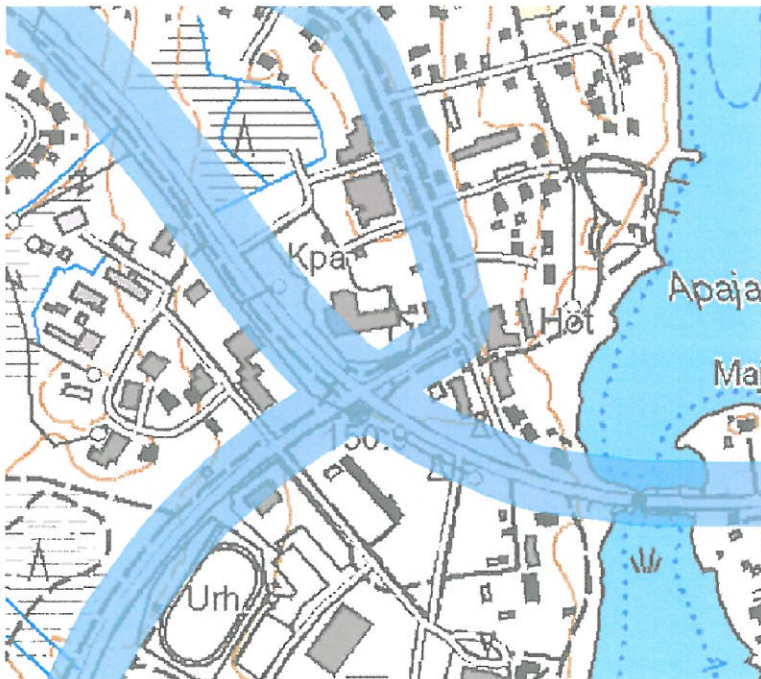
### Melu

#### Melun ohjearvot:

Meluntorjuntatarpeen toteaminen perustuu valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (N:o 993,29.10.1992) vaatimuksiin:

- Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ulkona ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä aikaisemmin kaavoitetuilla alueilla yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.
- Asuin- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB.

Posiontien ja Keskustien liikenteestä aiheutuu liikennemelua. Posiontien ja Keskustien teoreettiset 55 dB:n päivämelualueet on esitetty alla olevassa kuvassa (lähde: Lapin ELY-keskus)



*Posiontien ja Keskustien teoreettiset 55 dB:n melualueet.*

**Melun huomioiminen rakentamisessa:**

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee riittävän varhaisessa vaiheessa tehdä selvitys suunniteltujen rakenteiden meluohjearvojen täyttymisestä. Rakennuksen sisämelun ohjearvot (A-painotettu ekvivalenttitaso) ovat päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB.
- Meluhaittoja voidaan vähentää mm. parantamalla julkisivujen äänieristystä ja sijoittamalla makuuhuoneet asuntojen pohjoisosiin. Myös lasitetut parvekkeet parantavat ääneneristävyyttä.
- Kaavakartalla on osoitettu ne rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen julkisivujen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Julkisivun ääneneristävyys mitoitetaan Ympäristöministeriön julkaisun Rakennuksen julkisivun ääneneristävyys mitoitetaan (ympäristöopas 108, lokakuu 2003) mukaisesti.
- Korttelissa 50 liikennemelulta parhaiten suojassa oleva piha-alue on korttelialueen keskellä, mihin asumista palvelevat piha-, leikki- ja oleskelualueet suositellaan sijoitettavan mahdollisimman kauas Posiontien liikennealueesta. Taajamien keskusta-alueilla piha-alueita koskevia meluohjearvoja ei aina pystytä kokonaan täyttämään, mutta meluhaittoja voidaan kuitenkin merkittävästi vähentää mm. istutusten ja puuston avulla sekä hyödyntämällä rakennusten melulta suojaavaa vaikutusta.

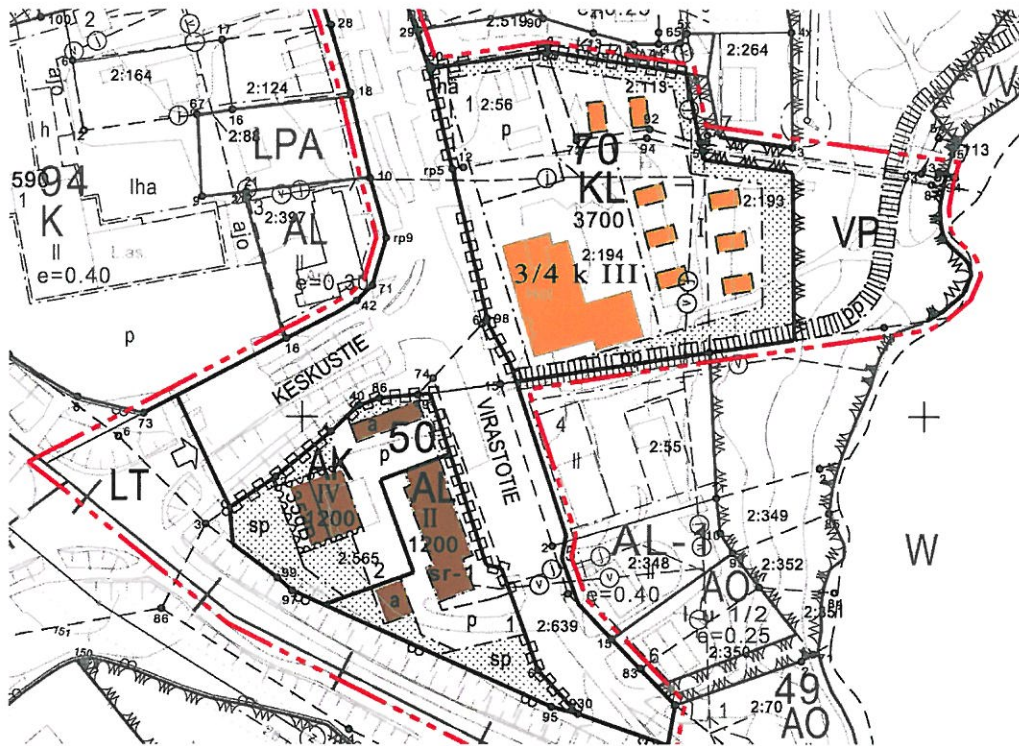
**6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset ja kaavaratkaisusta laadittu viitteellinen havainnekuva korttelista 50.







Yllä on esitetty korostettuna rakennusten ohjeellinen sijoittelu tonttialueille.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kunnan kanssa kaavoitussopimuksen tehneet maanomistajat ja toteutumisen seurannasta Ranuan kunta. Suuri osa suunnittelualueesta on jo toteutunut ja rakentunut kaavamutoksen mukaisesti. Toistaiseksi ei ole tarkempia suunnitelmia uuden kerrostalon mahdollisesta rakentamisesta tai toteuttamisen aikataulusta.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta, museoviranomaiset ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä.

Sweco Ympäristö Oy  
Elina Marjakangas  
Kaavoitusarkkitehti YKS-519



Liite: Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	683 Ranua	Täyttämispvm	10.02.2016
Kaavan nimi	Kirkonkylän asemakaavan muutos kortteleissa 50 ja 70		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,0388	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,0388

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,0388</b>	<b>100,0</b>	<b>6100</b>	<b>0,12</b>	<b>0,0000</b>	<b>268</b>
A yhteensä	0,5044	10,0	2400	0,48	0,5044	2400
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4085	-2042
C yhteensä						
K yhteensä	0,9199	18,3	3700	0,40	0,1619	-90
T yhteensä						
V yhteensä	0,3015	6,0			-0,1615	
R yhteensä						
L yhteensä	3,3130	65,7			-0,0963	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,0388</b>	<b>100,0</b>	<b>6100</b>	<b>0,12</b>	<b>0,0000</b>	<b>268</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5044	10,0	2400	0,48	0,5044	2400
AK	0,2678	53,1	1200	0,45	0,2678	1200
AL	0,2366	46,9	1200	0,51	0,2366	1200
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,4085	-2042
Y					-0,4085	-2042
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,9199	18,3	3700	0,40	0,1619	-90
KL	0,9199	100,0	3700	0,40	0,1619	-90
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,3015	6,0			-0,1615	
VP	0,3015	100,0			-0,1615	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,3130	65,7			-0,0963	
Kadut	2,6938	81,3			2,3510	
LT	0,6192	18,7			-2,4473	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						