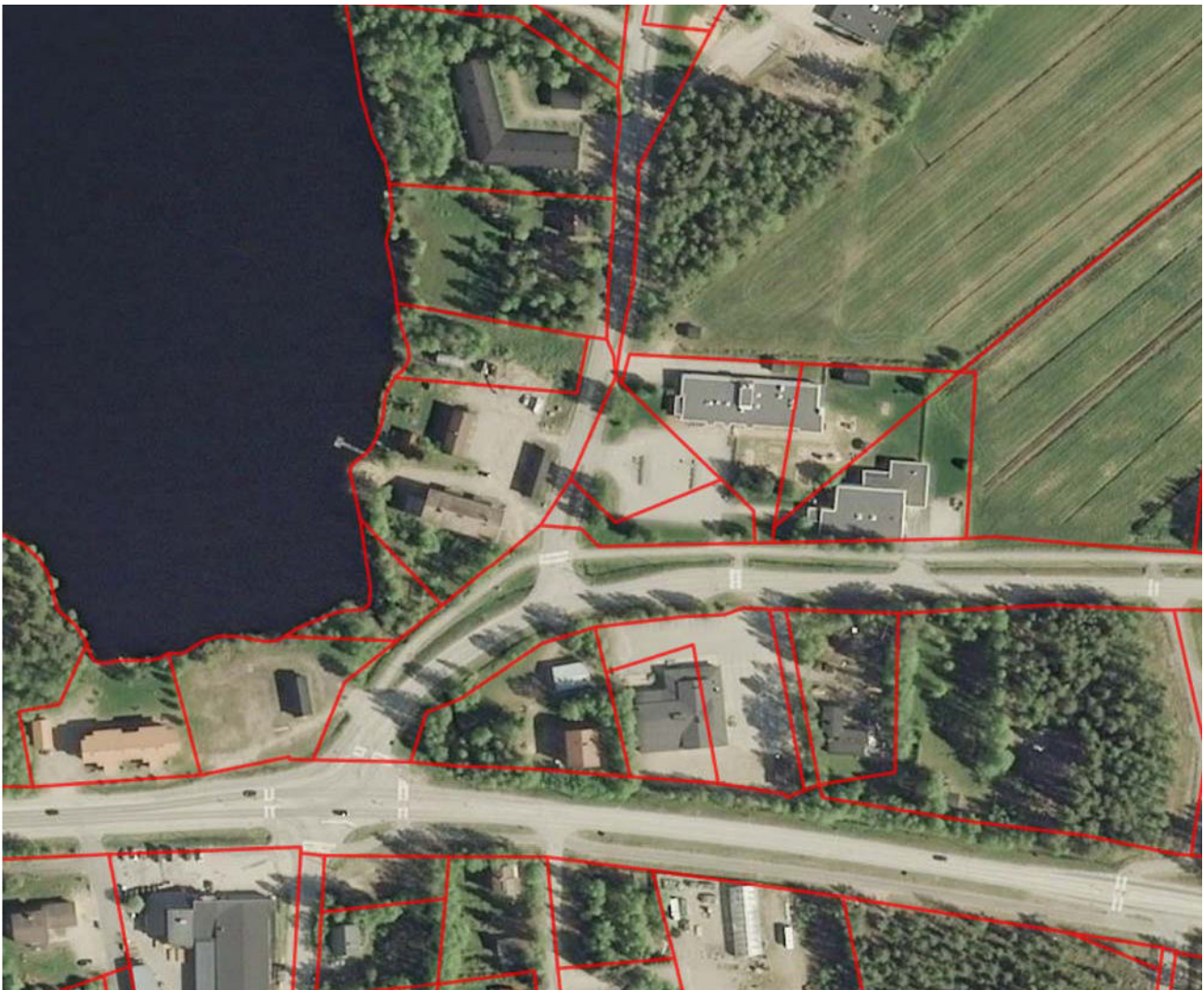




Ranua

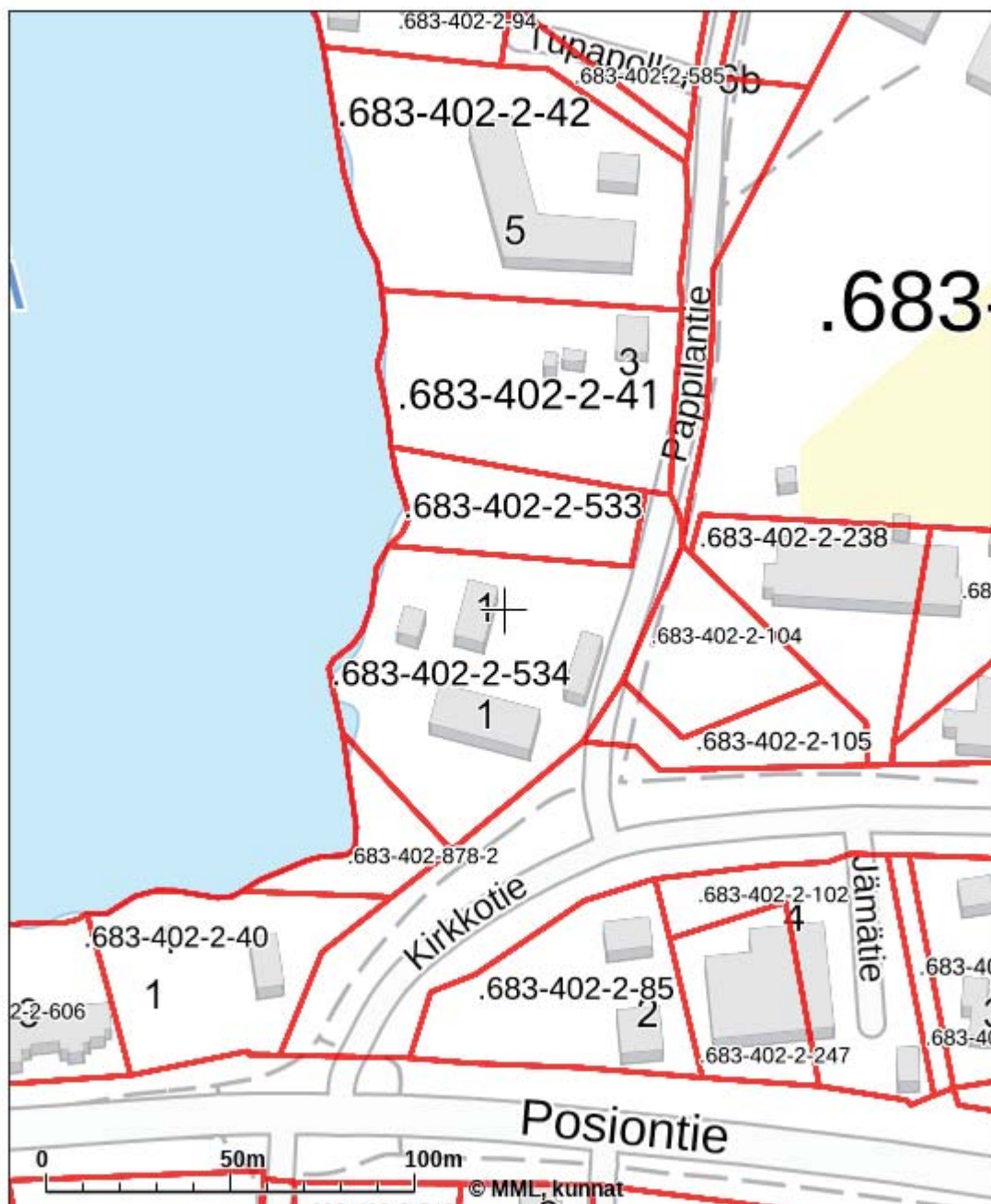
RANUAN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kortteli 120 rakennuspaikka 1
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)
10.01.2020



Seitap Oy
Ranuan kunta
2020

Korttelin 120 rakennuspaikka 1 muodostuu kahdesta tilasta (tilat 683-402-2-534 ja 683-402-2-533) joita Hyvinvointimaja Ranzo Oy hallitsee vuokraoikeudella.

KIINTEISTÖTIETOPALVELU



Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 7311932, E: 478587

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 30.10.2019.

2. Lähtökohtatilanne

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

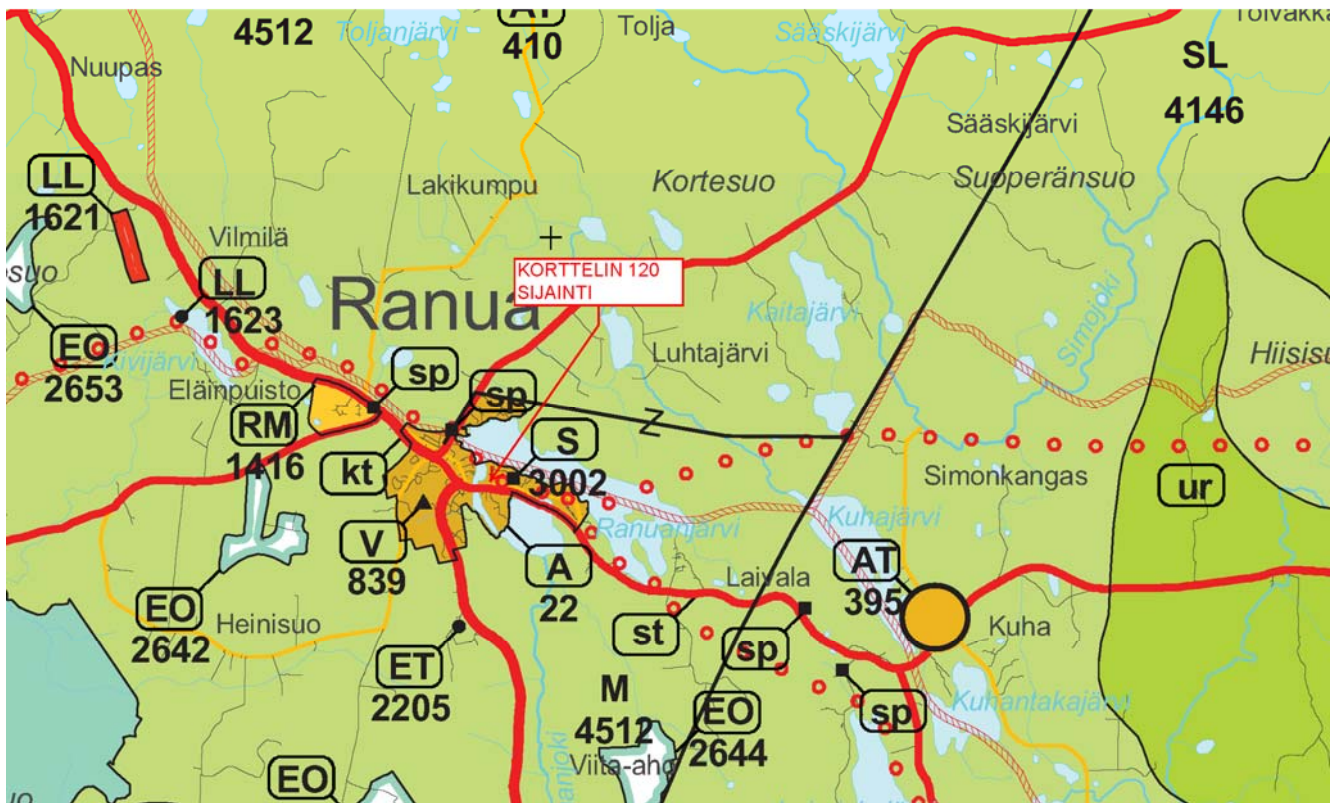
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm:

- Luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä edistetään
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle

Alueiden käytön suunnittelulla tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.2 Maakuntakaava

Ranuan kirkonkylän asemakaava-alue on 4.12.2001 voimaan tullessa Rovaniemen maakuntakaavassa kokonaan merkinnällä A 22, Ranuan kirkonkylä.



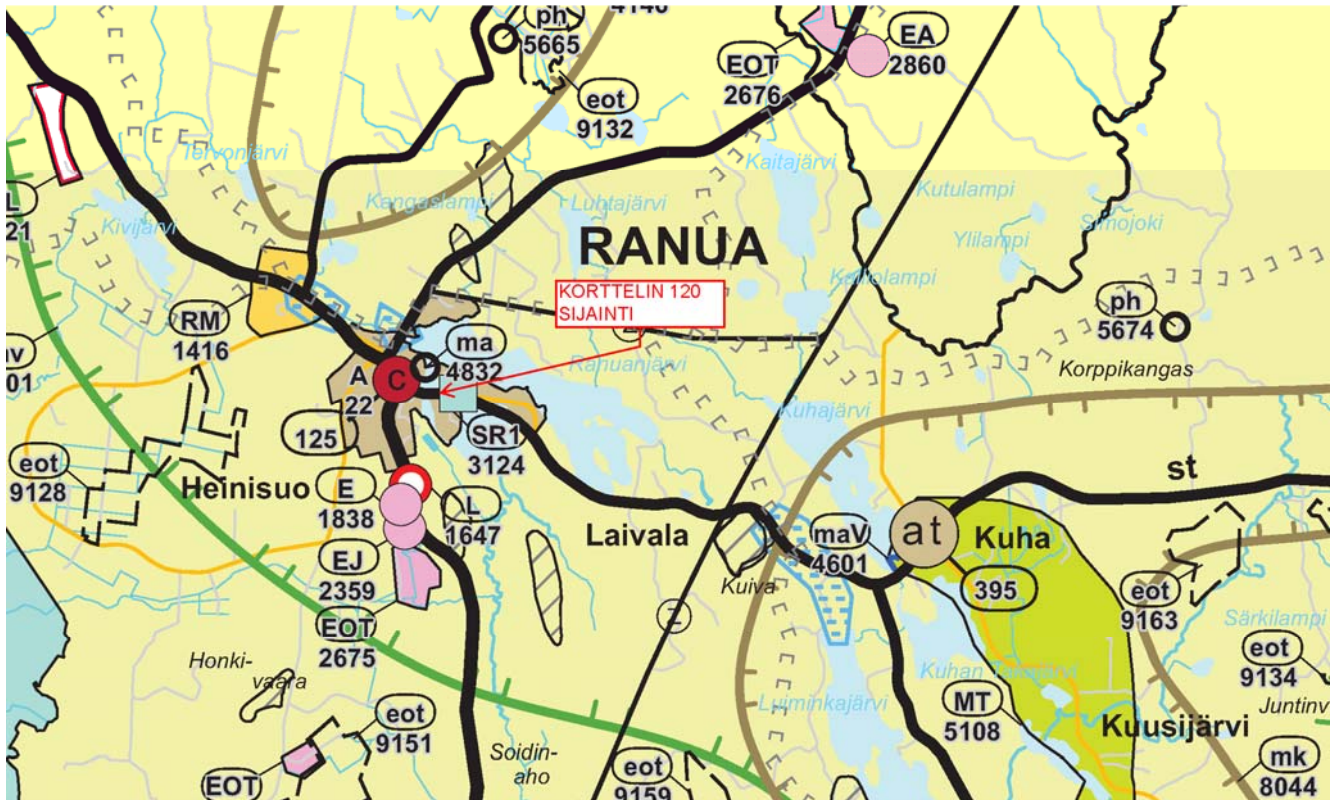
A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisaalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Ote voimassaolevasta maakuntakaavakartasta.

Maakuntakaavan uudistusehdotuksessa Ranuan asemakaavan alueelle on Ranuansalmen länsipuolelle osoitettu keskustatoimintojen kohdemerkintä c.

Muuten Ranuan Kirkonkylän asemakaava-alue on nykyisen maakuntakaavan mukainen, samalla merkinnälläkin A22, Ranuan kirkonkylä. Muutettava kortteli 120 sijoittuu maakuntakaavaehdotuksessakin merkinnän A-alueelle.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskusta tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.



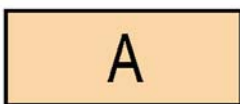
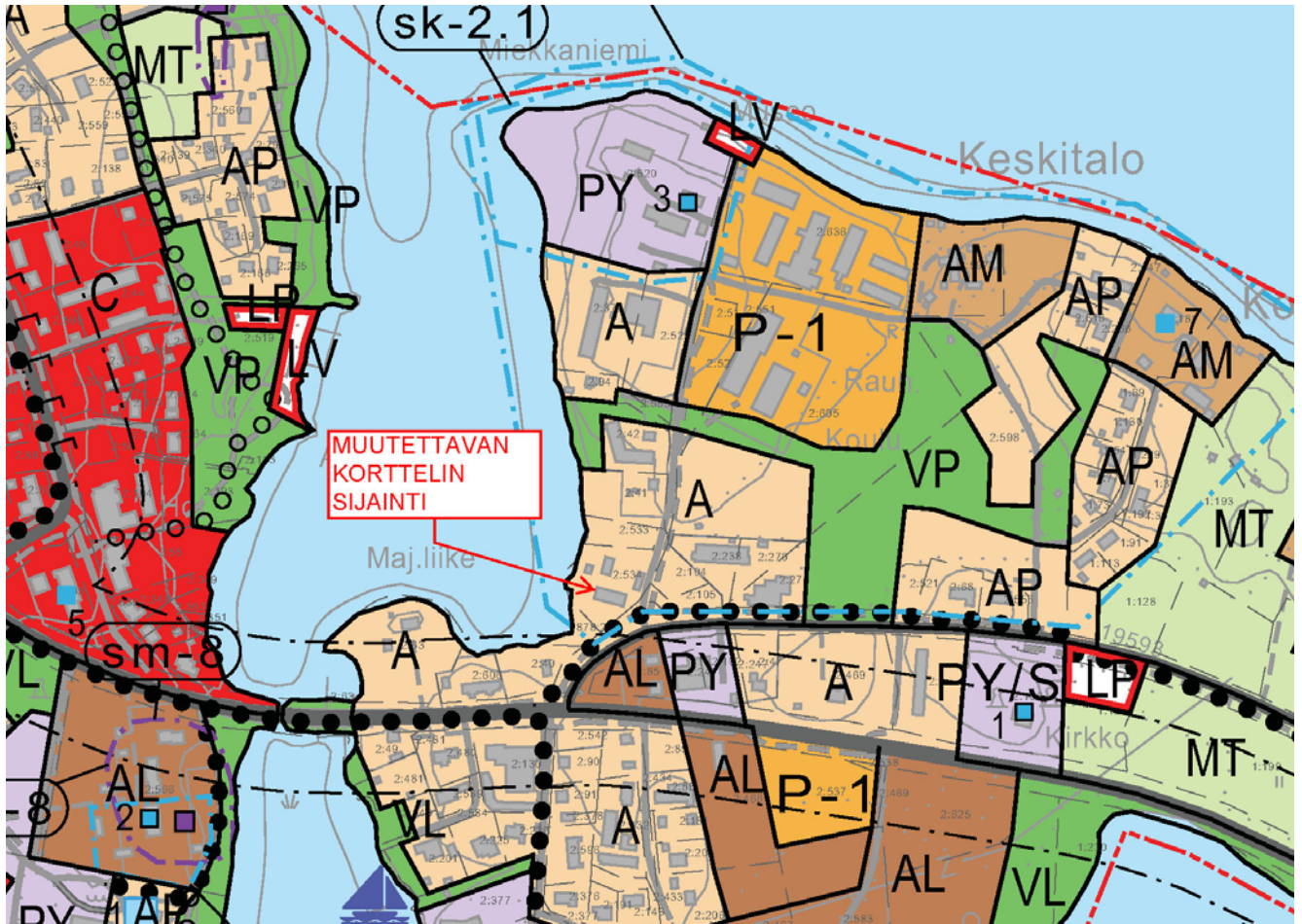
TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Ote maakuntakaavaehdotuksesta

2.1.3 Yleiskaava

Ranuan Kirkonkylän yleiskaava Kirkonkylän itäosaan on saanut lainvoiman 7.8.2019. Kirkonkylän asemakaavan kortteli 120 sijoittuu yleiskaavan asuntoalueelle (A).



Asuntoalue.

Ote yleiskaavasta.

Yleiskaavamääräykset:

Pohjavesialueelle sijoittuvien palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen pysäköintialueiden aiheuttamaan riskiin pohjavedelle tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja suunnitella sekä toteuttaa alueet niin, että polttonesteitä ei pääse pohjaveteen. Pohjavesialueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Pysäköintiin ja tonttien sisäiseen liikenteeseen liittyvät alueet tulee päällystää siten, että valumavedet voidaan koota ja johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai viemäriverkkoon. Jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty.

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja aluevarauksissa tulee huomioida hulevesien hallinta ja käsittely.

Rakennettaessa kantatien varrella on huolehdittava siitä, että rakennukset ja rakennelmat suojaavat asuntojen ja työpaikkojen ulko-oleskelutiloja melulta. Rakennusten piha-alueella melutaso ei saa ylittää päiväohje-arvoa 55 dBL_{aeq}.

Asuinrakennusten piha-alueella melutaso ei saa ylittää yöohjearvoa 45 dBL_{aeq}. Sisällä vastaavasti ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBL_{aeq} eikä asuinrakennuksissa yöohjearvoa 35 dBL_{aeq}.

Virkistysalueverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä katkeamattomiin yhteyksiin ja ottamaan monipuolisesti huomioon eri virkistystoiminnot.

Rakennuspaikkojen maanpinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään yhden metrin (1m) järven keskivedenkorkeuden (MW) yläpuolella. Alimmat tulvavahingoille alttiit rakenteet tulee sijoittaa vähintään puoli metriä (0,5 m) edellä mainitun korkeuden yläpuolelle.

Tulvavahingoille alttien rakenteiden alin sallittu taso N2000-järjestelmässä on:

- Ranuan- ja Takajärvellä +144,66 m.
 - Luhtajärvellä + 145,56 m.
 - Kangaslammella + 157,46 m.
-

2.1.4 Asemakaava

Muutettavana oleva Ranuan Kirkonkylän asemakaavan korttelin 120 asemakaava on hyväksytty 10.5.2006 hyväksytyn Kirkonkylän itäosaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kortteli 120 on voimassaolevassa asemakaavassa rivitalojen korttelialuetta AR. Kerrosluvuksi on osoitettu kaksi. rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna $e = 0,3$, mikä tarkoittaa rakennuspaikan 1, pinta-alaltaan n. 6000 m²:n korttelialueella n. 1800 k-m²:n rakennusoikeutta.



3. Asemakaavan laatimisen tavoite

Korttelin 120 rakennuspaikalla 1 harjoittaa Hyvinvointimaja Ranzo Oy majoitus- ja ohjelmajärjestelytoimintaa. Tämän asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 120 rakennuspaikka 1 matkailupalvelujen korttelialueeksi (RM).

4. Tehtävät selvitykset

Ranuan Kirkonkylän alueelle on vasta laadittu sekä yleiskaava että asemakaava. Molempien kaavoitusten yhteydessä tehdyt luonto- ym. selvitykset ovat asemakaavan muutosta laadittaessa käytettävissä. Tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä ei katsota tarpeelliseksi tehdä täydentäviä selvityksiä, jos kaavan muutoksen valmistelun aikana ei esille tule aikaisemmin tiedossa olemattomia tietoja alueen olosuhteista.

5. Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

6. Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL 62 §) mukaisesti osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja he, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän ranta-asemakaavan laatimisessa osallisia ovat:

- viranomaiset: Ranuan kunta (lautakunnat), Lapin liitto, Lapin ELY-keskus ja Lapin maakuntamuseo
- maanomistajat: alueen maanomistaja ja rajanaapurit

Asemakaavan laatimisesta tiedotetaan Ranuan kunnan tiedotusmenettelyn mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-aineisto pidetään nähtävillä kunnan internet sivuilla ja kunnanvirastossa.

Osallinen voi osallistua kaavoitukseen:

- vireilletulon vaiheessa mielipiteellä kaavan vireilletulosta tai OAS:sta
- mielipiteellä kaavaluonnoksesta tai sen valmistelusta valmisteluvaiheessa (MRA 30 §)
- muistutuksella kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä (MRA 27§)

Viranomaisyhteistyö:

Tässä OAS:ssa kuvatun kaavoitustyön ei katsota koskevan vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä kaava ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten kaavoituksesta ei ole tarkoitus järjestää MRL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.

Kaavoituksesta pyydetään viranomaisten lausunnot valmisteluvaiheessa (MRA 30§) ja kaavaehdotusvaiheessa (MRA 28 §).

7. Aikataulu ja yhteystiedot

AIKATAULU:

| | |
|-------------------------------------------------|------------|
| Kaavan vireilletulosta tiedottaminen | 02/2020 |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30§) | 03-04/2020 |
| Julkinen nähtäville asettaminen (MRA 27ja 28 §) | 05/20209 |
| Valtuustokäsittely | 06 /2020 |

YHTEYSTIEDOT:

Ranuan kunta, Aapiskuja 6 B, 97700 Ranua
www.ranua.fi

YHTEYSHENKILÖT

Ranuan kunnassa:

Teknisen osaston päällikkö Risto Niemelä
puh. 040 704 9623
etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kaavakonsultti:

Seitap Oy, Tapani Honkanen, maanmitt.tekn., YKS 282
Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi
puh. 0400 391468
tapani.honkanen@seitap.inet.fi