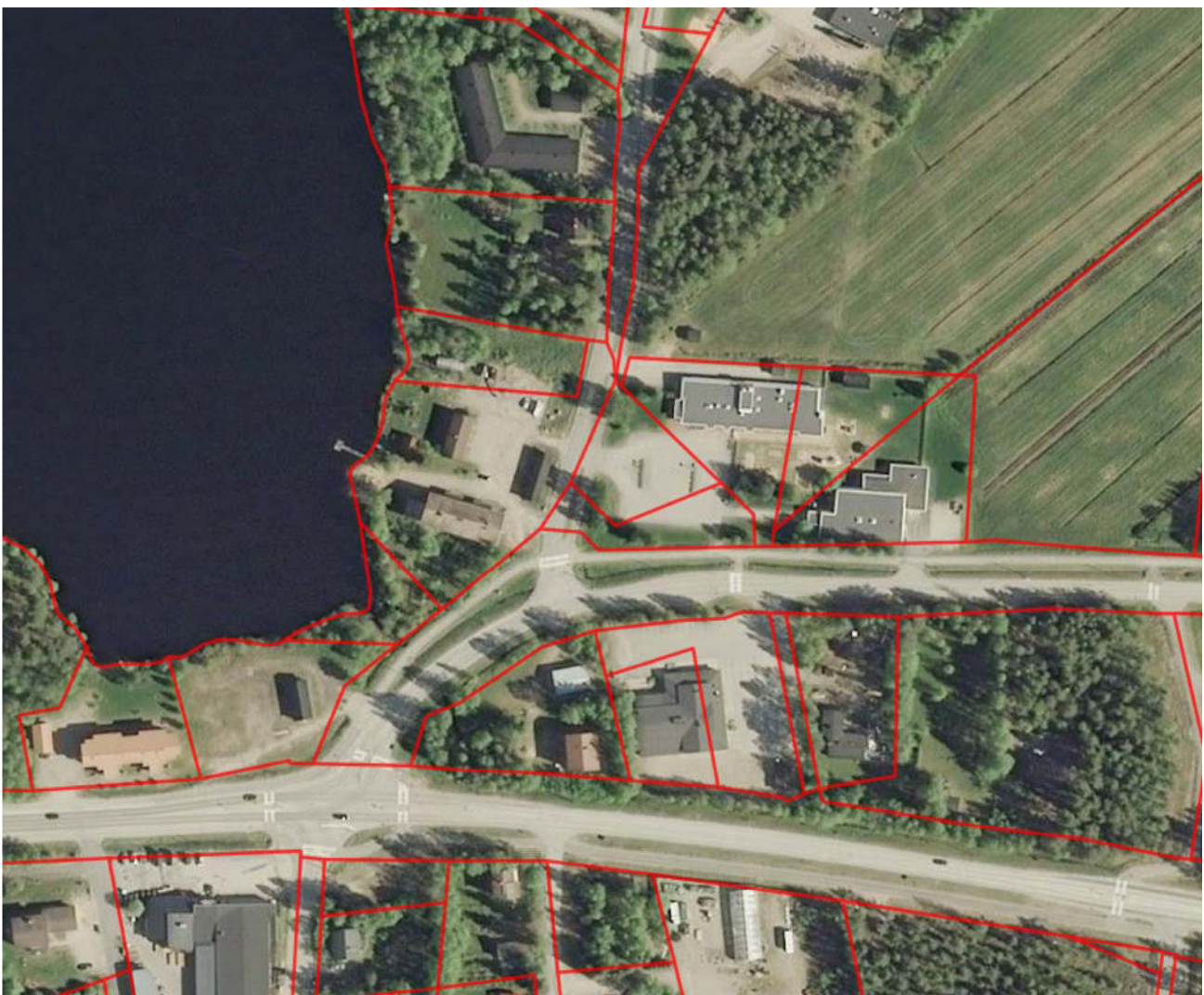




Ranua

RANUAN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kortteli 120 rakennuspaikka 1
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN SELOSTUS
Kaavan kaavaehdotusvaihe (MRA 27 §)
18.08.2020



SISÄLLYSLUETTELO	sivu
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ	5
3 LÄHTÖKOHDAT	
3.1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.2 Suunnittelutilanne	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
5 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS	13
5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	13
5.2 Liikenne	11
6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET	
6.1 Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön	14
6.2 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen ja yleiskaavasta poikkeaminen	14
7. OSALLISET VUOROVAIKUTUS JA YHTEYSTIEDOT	14

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranuan Kirkonkylän asemakaava

Kaavan laatija:
Seitap Oy, Aionkatu 1, 96200 Rovaniemi

Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

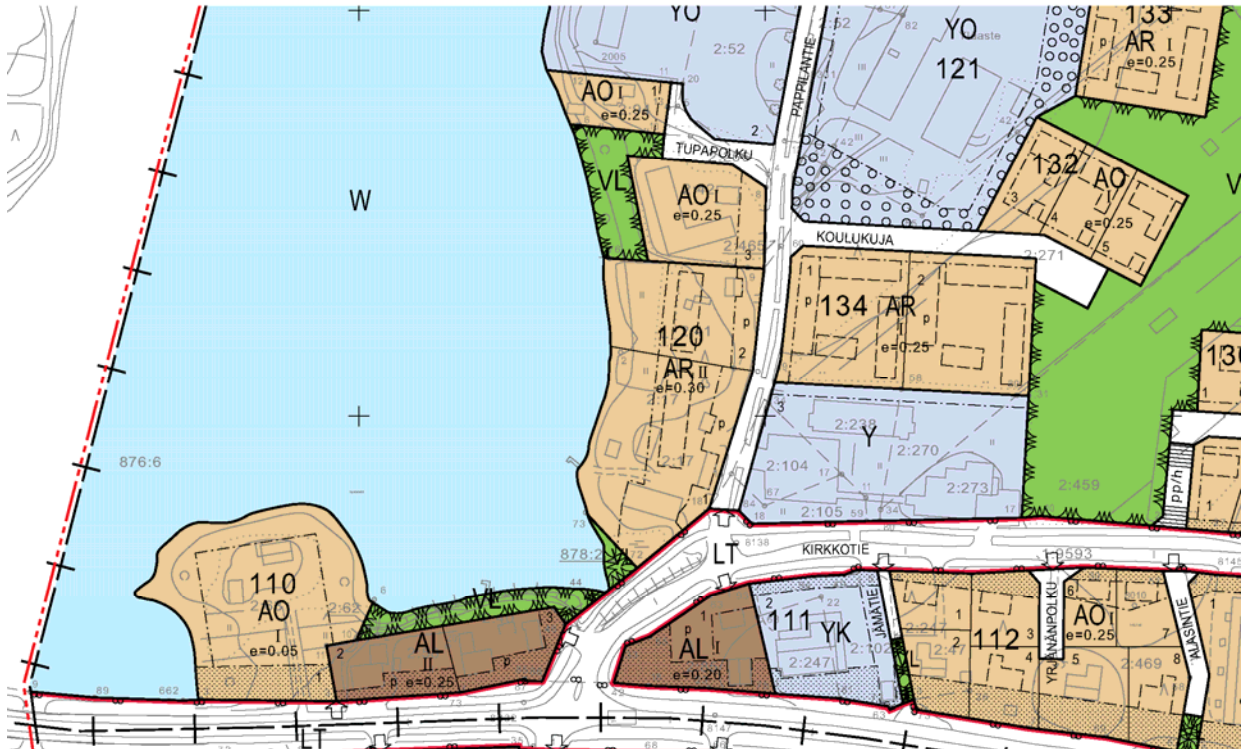
Yhteystiedot:
Ranuan kunta
Keskustie 34
97700 Ranua
Yhteyshenkilö:
Teknisen osaston päällikkö Risto Niemelä, puh. 040 704 9623

Kaavan käsittelyn vaiheet:

Kunnanhallitus	19.12.2019 § 288, vireilletulo
Kaava ja maapoliittinen työryhmä	10.02.2020 § 5, kaavaluonnos
Kunnanhallitus	24.02.2020 § 32, kaavaluonnos nähtäville
	27.2. – 31.3.2020
Kaava ja maapoliittinen työryhmä	26.08.2020

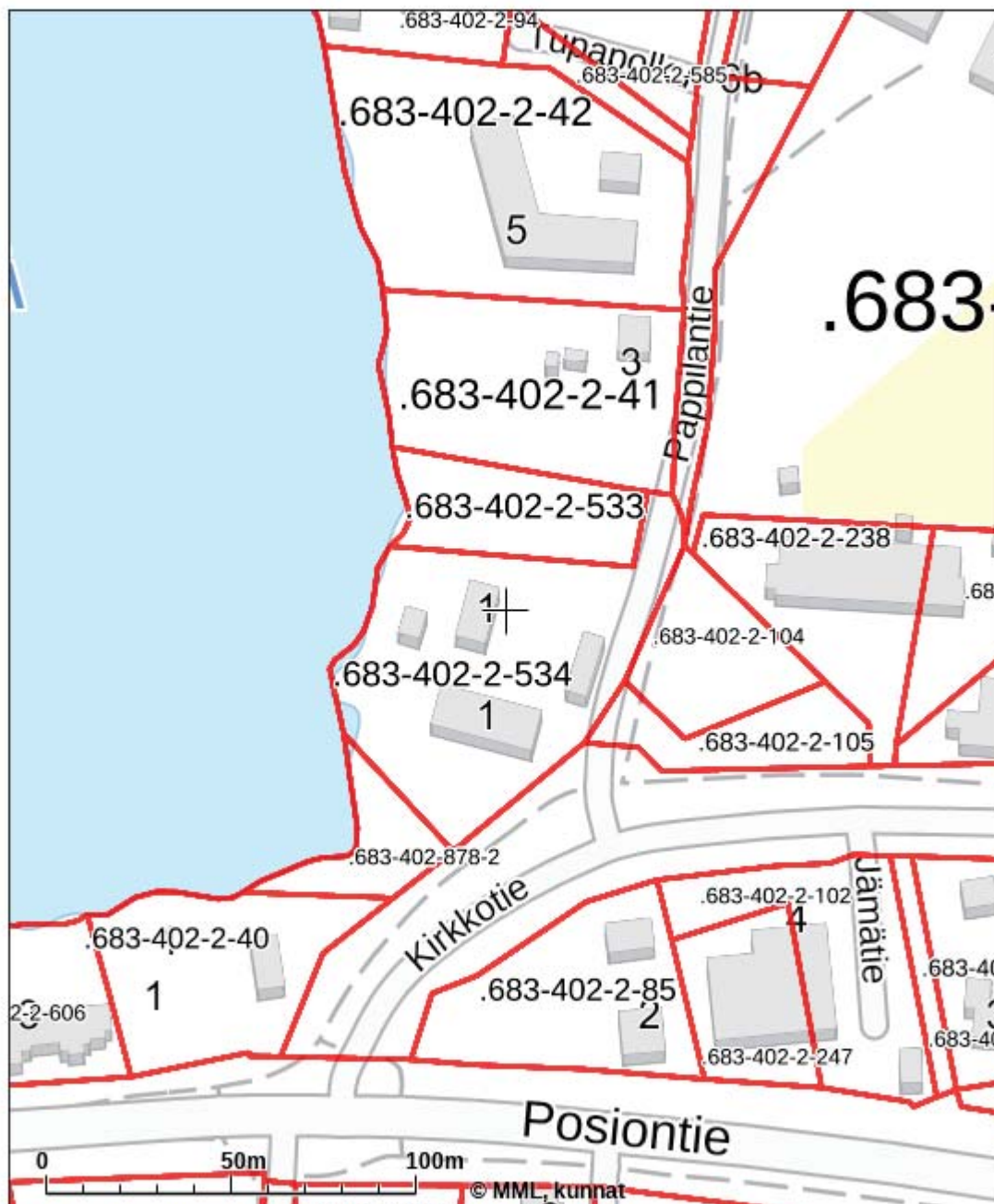
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kortteli 120 sijaitsee Ranuan kirkonkylän keskustassa, Ranuansalmen itäpuolella, Kirkkotien ja Pappilantien risteyksessä, rannanpuolella Pappilantietä. Kortteli on voimassaolevassa asemakaavassa rivitalojen korttelialuetta (AR).



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

KIINTEISTÖTIETOPALVELU



Tulosteen 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 Kiinteistötietopalvelusta 30.10.2019.

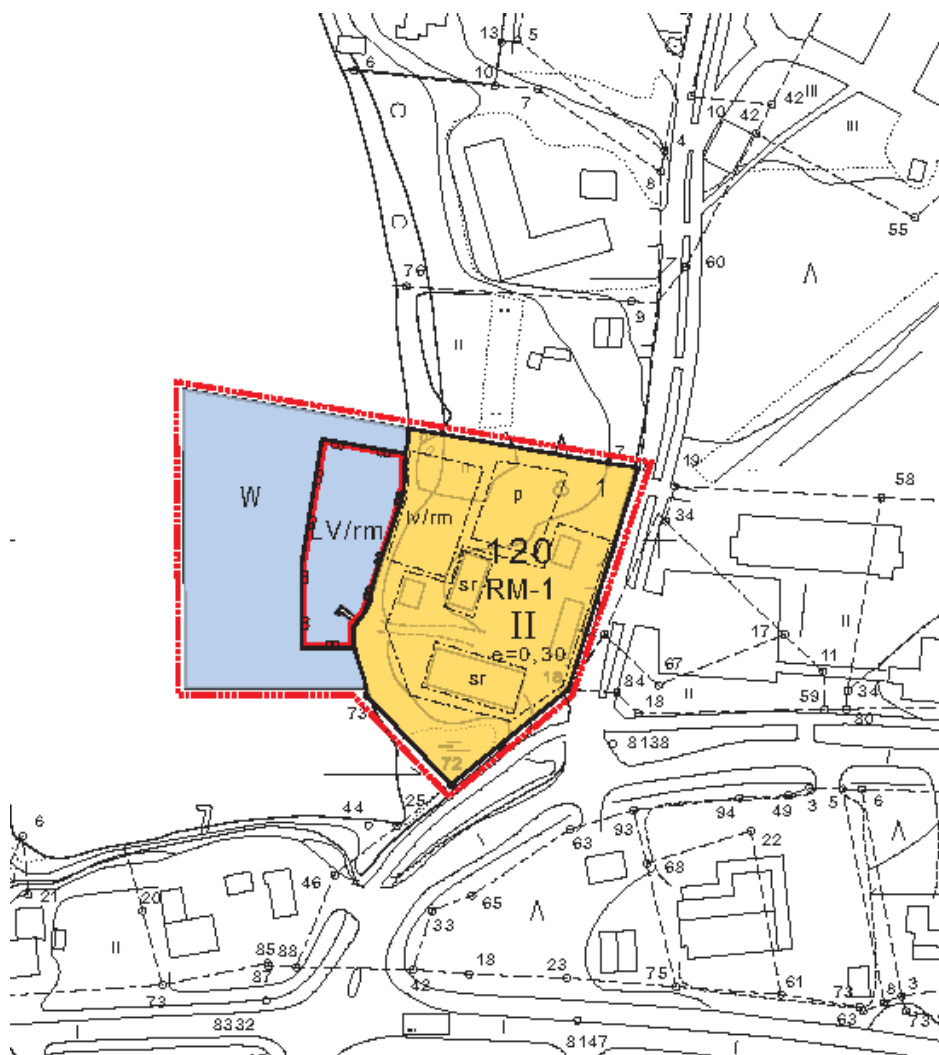
2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus	19.12.2019 § 288, vireilletulo
Kaava ja maapoliittinen työryhmä	10.02.2020. § 5, kaavaluonnos
Kunnanhallitus	24.02.2020 § 32, kaavaluonnos nähtäville
	27.2. – 31.3.2020
Kaava ja maapoliittinen työryhmä	26.08.2020

2.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelinrajat tai rakennuspaikankaan rajat eivät muutu. Korttelin 120 rakennuspaikka 1, joka on aikaisemmin rivitalojen korttelialuetta muuttuu matkailupalvelujen korttelialueeksi.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Muutettava korttelin 120 rakennuspaikka 1 on ollut matkailupalvelukäytössä, rakennukset ovat nyt matkailupalvelu / majoitusrakennuksia.



Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksen alue on Ranuan kirkonkylän keskustan rakennettua ympäristöä.

Liikenne

Kortteli on rakennetun kadun Pappilantien varrella..

Tekninen huolto

Kortteli 120 kuten koko Ranuan Kirkonkylän asemakaava-alue on viemäroity ja rakentaminen pitää liittää viemäriin.

3.1.2 Suunnittelutilanne

3.1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

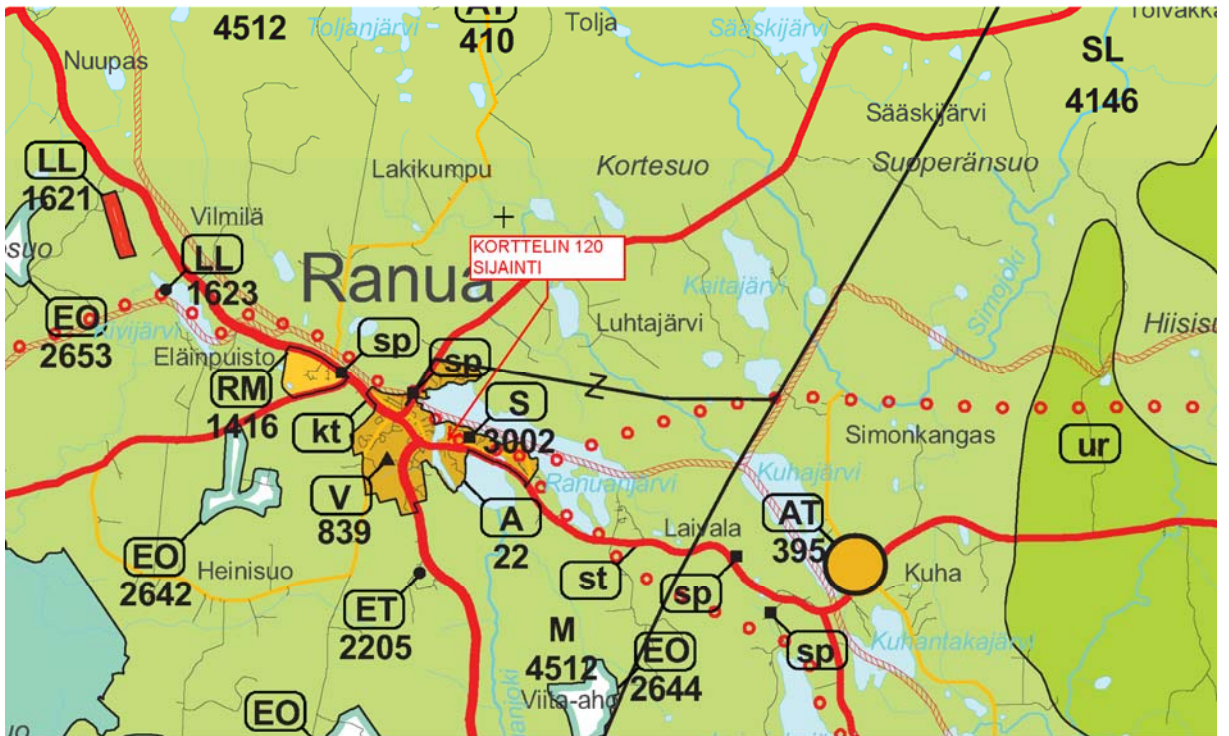
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm:

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

Alueiden käytön suunnittelulla tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

3.1.2.2 Maakuntakaava

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



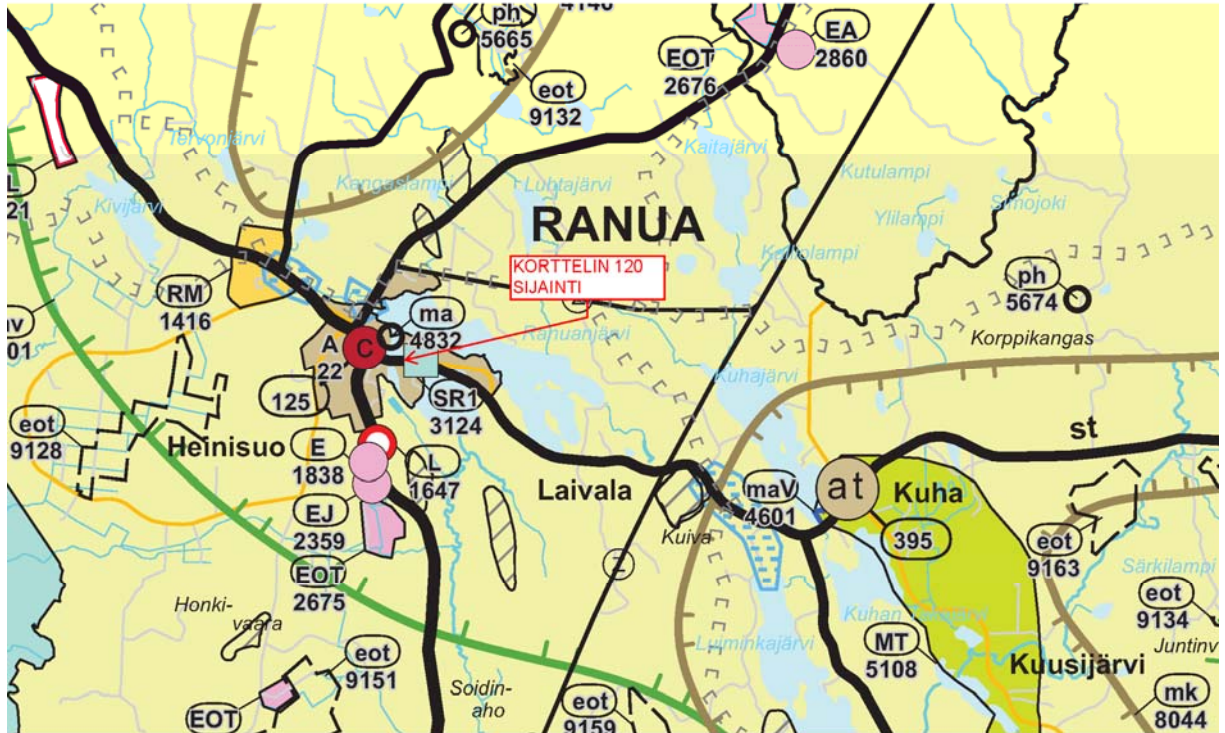
A

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 maakuntakaavaehdotuksessaan 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

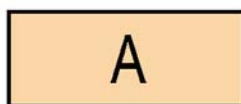
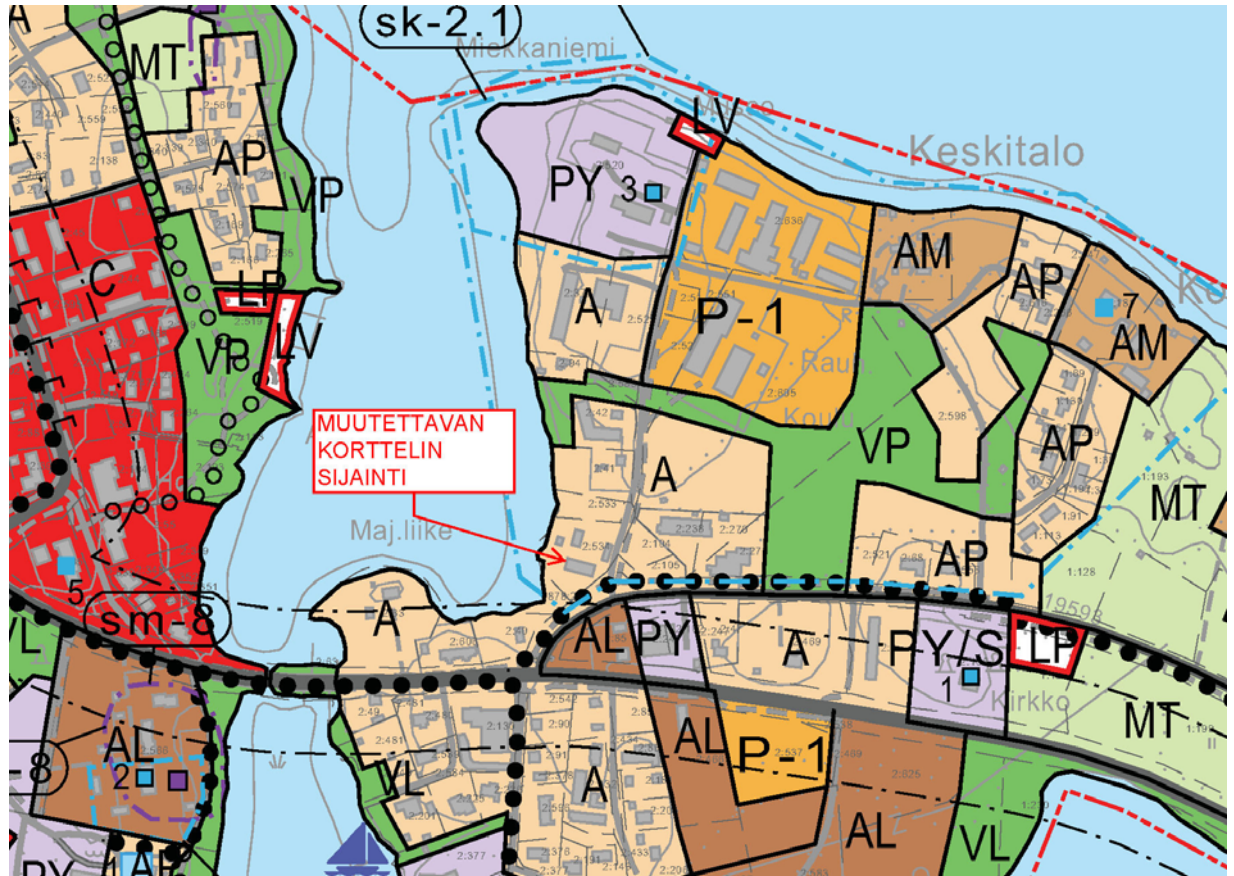


Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Ote maakuntakaavaehdotuksesta

3.1.2.3 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.

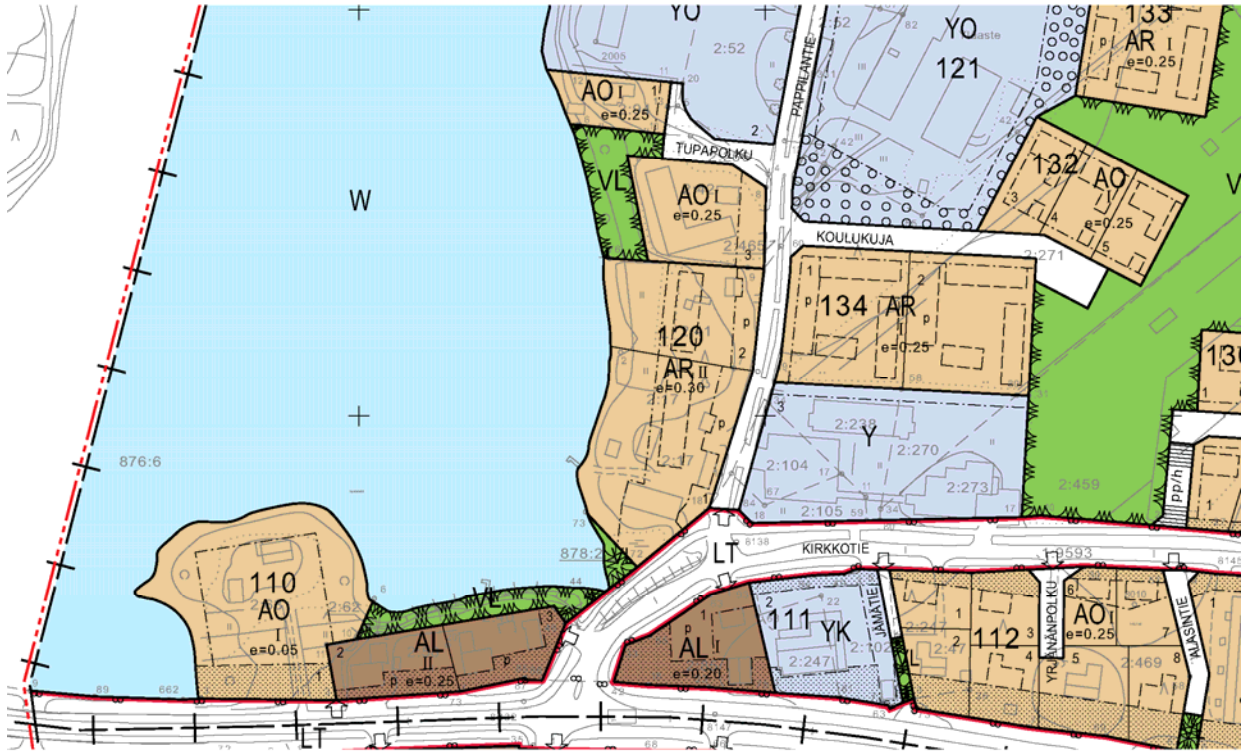
Tulvavahingoille alttien rakenteiden alin sallittu taso N2000-järjestelmässä on:

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

3.1.2.4 Asemakaava

Muutettavana oleva Ranuan Kirkonkylän asemakaavan korttelin 120 asemakaava on hyväksytty 10.5.2006 hyväksytyyn 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.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Vireilletulo

Ranuan kunnanhallitus päätti 19.12.2019 § 288 kuuluttaa asemakaavan laatimisen vireille.

4.3 Asemakaavan suunnittelun vaihe

Ranuan Kirkonkylän asemakaavan korttelin 120 muutoksen luonnos pidettiin MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti osallisten mielipiteen kuulemista varten nähtävillä 27.2. – 31.3.2020. Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus kuntalaisille 3.3.2020 klo. 18.00 seurakuntatalolla.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot.

Kuulemisen aikana kaavaluonnoksesta jätettiin yksi usean maanomistajan yhteisesti allekirjoittama mielipidekirjelmä.

Lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus, Lapin Maakuntamuseo ja Caruna OY. Lapin pelastuslaitos, ja Ranuan kunnan Hyvinvointilautakunta ilmoittivat, että niillä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen johdosta..

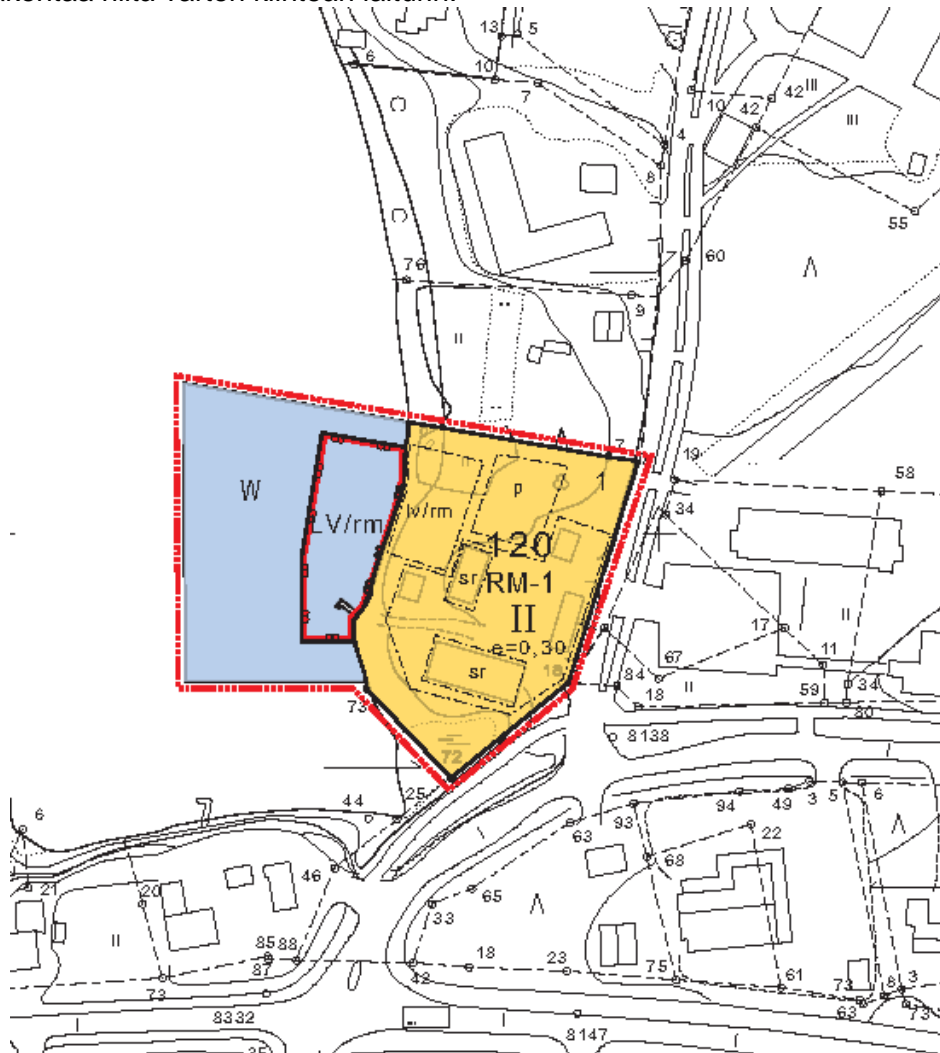
Lausunnot huomioon ottaen valmisteltu asemakaavaehdotus valmistui 18.8.2020. Kaavaehdotus on kunnan kaava ja maapoliittisen työryhmän käsittelyssä 26.8.2020. Työryhmän esityksestä kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta (viite MRA 27 §).

5. ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

5.1 Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelin ja rakennuspaikan rajat entisen kaavan mukaisina. Korttelin 120 rakennuspaikan 1 käyttötarkoitus muutetaan matkailupalvelujen korttelialueeksi (RM-1). rakennusoikeus pysyy entisen kaavan mukaisena tehokkuusluvulla $e=0,3$. Rakennusalan rajat muuttuvat, rakennuspaikalle osoitetaan pysäköintipaikka ja rakennusosalalle sallitaan säilytettäväksi yrityksen vesiliikenteen aluksiksi rekisteröityjä ns. revontulikotia.

Korttelialueen lisäksi kaavaluonnoksessa osoitetaan venesatama jonka alueella olevalla vesialueella saa säilyttää vesiliikenteen aluksiksi rekisteröityjä liikuteltavia revontulikotia ja rakentaa niitä varten kiinteän laiturin.



Asemakaavan muutosehdotus

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavoitettavan muutoksella korttelin 120 rakennuspaikan 1 käyttötarkoitus muutetaan nykyisen käytön mukaiseksi. Uutena asiana kaavan muutoksella osoitetaan rakennuspaikan kohdalle vesialueelle varaus venesatamalle, jossa säilyttää yrityksen vesiliikenteen aluksiksi rekisteröityjä liikuteltavia revontulikotia. Talvikäyttöä ja muutakin varastointia varten liikuteltaville revontulikodille osoitetaan rakennusala, jossa niitä saa säilyttää ja käyttää rakennuspaikalle sijoitettuna.

6.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen ja yleiskaavasta poikkeaminen

Asemakaavan muuttaminen Ranuan kirkonkylän korttelin 120 rakennuspaikalla 1 tuli tarpeelliseksi, kun rakennuspaikalla toimivan yrityksen kehittämiseksi tuli tarpeelliseksi hakea rakennuslupia. Kun rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa rivitalojen korttelialuetta, vaati rakennuslupien käsittely asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistamiselle.

Asemakaavan muutos muodostaa terveellistä ja turvallista ympäristöä. Asemakaavan muutosalue on Ranuan keskitetyn vesihuollon toiminta-alueelle. Kaikki jätevedet, myös liikuteltavissa "revontulikodissa" muodostuvat johdetaan viemäriin. Asemakaavassa määrätään myös hulevesien hallinnasta niin, että hulevesien käsittelystä on esitettävä toimiva suunnitelma rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa vasta v. 2019 voimaan tullut Ranuan kirkonkylän yleiskaava. Kirkonkylän yleiskaavaan korttelin 120 alue on osoitettu A-alueeksi vaikka korttelissa on hyvin pitkään toiminut matkailupalveluyritys. Poikkeaminen yleiskaavasta on hyvin perusteltua kun Lapin maakuntamuseo lausunnossaan esittää korttelin vanhoja rakennuksia suojeltavaksi nykyisessä käytössään. Nyt julkisesti nähtäville tulevaan asemakaavan muutosehdotukseen suojelu on merkitty, joten yleiskaavan mukainen asuinrakentaminen korttelin 120 rakennuspaikalla 1 ei ole mahdollista, eikä olisi suojelutarve huomioon ottaen mahdollista ilman tätä asemakaavan muutostakaan.

7. OSALLISET VUOROVAIKUTUS JA YHTEYSTIEDOT

Ranuan Kirkonkylän asemakaavan korttelin 120 rakennuspaikasta 1 valmisteltu asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRL 65 § ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville xx.xx. – xx.xx.2020 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotus on nähtävänä Ranuan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan www sivulla www.ranua.fi.

Kunnanjäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus tulee jättää ennen nähtävänäoloajan päättymistä Ranuan kuntaan osoitteella:

Ranuan kunta
Kunnanhallitus
Keskustie 34
07700 Ranua

Muistutuksen voi jättää myös sähköpostina osoitteeseen kirjaamo@ranua.fi

YHTEYSTIEDOT:

Ranuan kunta, Keskustie 34, 97700 Ranua

YHTEYSHENKILÖT

Ranuan kunnassa:

Tekninen johtaja 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