



Ranuan kunta

ASEMAKAAVASELOSTUS

Pappilanniemen asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Ranua
Kunnanosa	Kirkonkylä, osa-alue 5
Korttelit	121,122,123,132,133 ja 134
Kaavan nimi	Pappilanniemen asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	<p><u>Ranuan kunta:</u> Tekninen johtaja Risto Niemelä, puh. 040 7049623, s.posti: risto.niemela@ranua.fi</p> <p><u>Kaavan laatija:</u> Seitap Oy Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282, puh. 0400 391 468, s.posti: tapani.honkanen@seitap.inet.fi</p>

Kunnanhallitus
Vireille tulosta ilm. päivämäärä
Valmisteluaineisto nähtävillä
Ehdotus nähtävillä
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

24.2.2020 § 30
21.9.2020

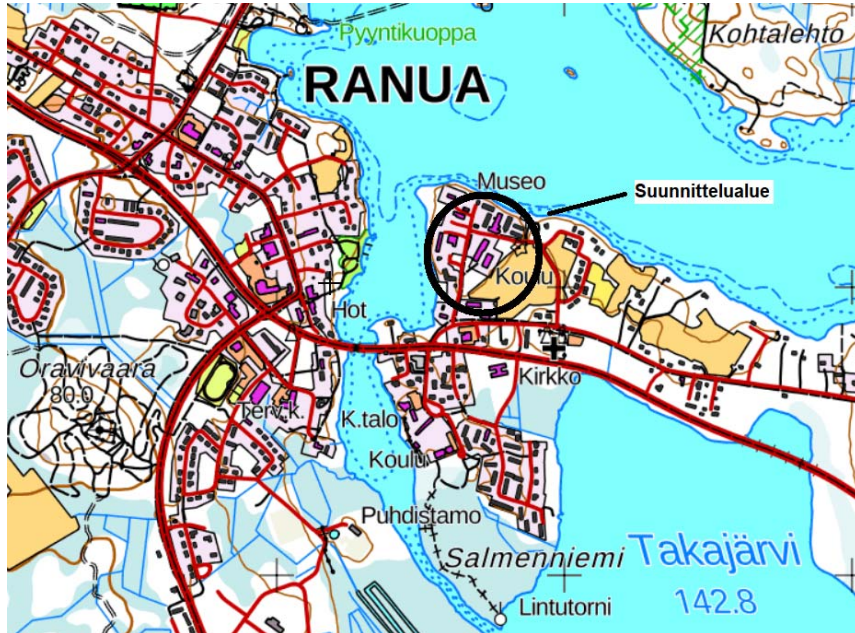
Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
Sisällysluettelo	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Maanomistus	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan tavoitteet	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.6 Ympäristön häiriötekijät	18
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus.....	19

5.1.2	Palvelut	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Kaavan vaikutukset	19
5.3.1	Vaikutukset	19
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	19
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	20
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	20
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.5	Nimistö	21
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	21
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	22
6.2	Toteutuksen seuranta	22

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kirkonkylän keskustassa, Ranuansalmen itäpuolella.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 11/2021.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajaus. © Maanmittauslaitos 11/2021.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pappilanniemen asemakaavan muutos. Tarkoituksena on laatia asemakaava, joka noudattaa 2019 voimaan tulleen kirkonkylän osayleiskaavan mukaista maankäytön ohjausta lisäksi tavoitteena on saada omarantaisia ja muita omakotitalotontteja/rivitalotontteja vesistön läheisyyteen.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenvedo valmisteluaineisto ja ehdotuksen lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista ja näihin annettavat vastineet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laadinta on tullut vireille 21.9.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 24.9.2020 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä x.x.xxxx välisen ajan. Kaavasta annettiin x lausuntoa ja x mielipidettä. Kaavaehdotus oli nähtävillä x.x.xxxx välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin määräajassa x kpl lausuntoja ja x kpl muistutuksia.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan alueelle kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), palvelurakennusten korttelialuetta (P), erillispientalojen korttelialuetta (AO), rivitalojen- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1). Lisäksi alueelle osoitetaan puistoa (VP), vesialuetta (W) ja katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kunnan kirkonkylän alueella.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 11/2021.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on seurakunnan ja kunnan omistuksessa.



Kuva 4. Suunnittelualueen kiinteistöjaotus. © Maanmittauslaitos 11/2021.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta ja maatalouskäytössä olevaa peltoaluetta. Puustoisemmat alueet rajoittuvat peltoalueen länsi- luoteisrajalle. Kirkonkylän yleiskaavan yhteydessä laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontokohteita.

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella:

Mr Hiekkamoreeni

KHt Karkeahieta



Kuva 5. Maaperä. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland. 11/2021.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kirkonkylän alueella. Pappilanniemi on alue, joka sijoittuu Posiontien ja Ranuajärven väliin. Alueella on peltoaukeita, entinen koulu-keskus, pappila ja rivi- ja omakotiasutusta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee kirkonkylän palveluiden ja työpaikkojen alueella.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Kirkkotiehen (maantie 19593) sekä Pappilantien ja Ranatien katualueisiin.



Kuva 6. Tieverkosto. © Maanmittauslaitos 11/2021.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelle sijoittuu Pappila. Yleiskaavassa kohteesta on todettu seuraavaa: ”Ranuan kunnan päätaajamassa Miekkaniemessä sijaitsevat pappila ja ns. Pikku-pappila ovat valmistuneet 1910-luvulla, pari vuotta myöhemmin kuin kirkko. Vuonna 1916 rakennetussa Ranuan vanhassa pappilassa toimii Ranuan pappila- ja pitäjämuseo.”



Kuva 7. Ote osayleiskaavaselostuksesta. Pappilan rakennukset.

Pappila on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa ja yleiskaavassa.

Yleiskaavassa Pappilanniemi on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristökokonaisuudeksi (sk-2.1) ja Pappilanniemi laajemmin on osoitettu arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristökokonaisuudeksi (sk-3.2)

Alueelle ei sijoitu muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Tulva

Suunnittelualue rajoittuu Ranuanjärveen. Yleiskaavan määräyksen mukaan tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso on Ranuanjärvellä +144.66 (N2000).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Lain mukaan alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Maakuntakaava ei ole voimassa alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Alueella on voimassa Rovaniemen maakuntakaava, joka on vahvistettu 2.11.2001.

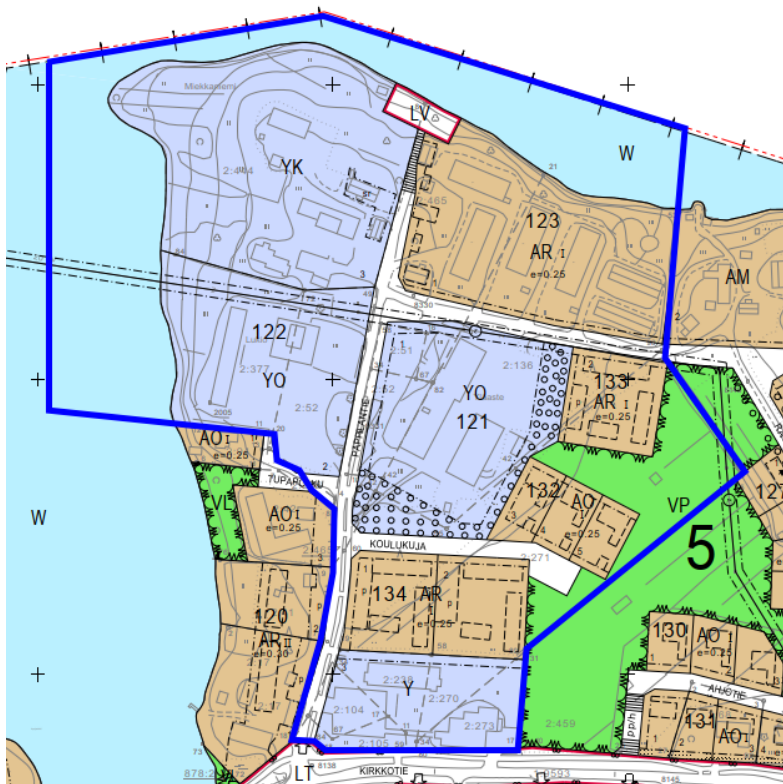
Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Ranuan Kirkonkylän osayleiskaava, lainvoimainen 7.8.2019.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavaa.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Likimääräinen suunnittelualueen rajaus.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Ranuan kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kunnan ajantasaista pohjakarttaa 1:2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on osoittaa alueet yleiskaavan mukaiseksi ja lisäksi tavoitteena on saada omavarantaisia ja muita omakotitalotontteja/rivitalotontteja vesistön läheisyyteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranuan kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 24.2.2020 § 30 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

1. Suunnittelualueen maanomistajat ja rajanaapurit
2. Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
3. Viranomaiset
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Lapin liitto
 - Lapin maakuntamuseo
 - Ranuan kunnan lautakunnat
4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 21.9.2020

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.9.2020 lähtien.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on järjestetty kaavaneuvottelu 17.3.2021. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa alueet yleiskaavan mukaiseksi ja lisäksi tavoitteena on saada omakotitalotontteja/rivitalotontteja vesistön läheisyyteen. Lisäksi kunta tavoittelee alueelle ikäihmisten asumiselle mahdollistamia asuin-/palvelurakentamista. Ikäihmisten määrä tulee kasvamaan Ranuan kunnassa siten, että ennusteen mukaan yli 75-vuotiaita on vuoteen 2030 mennessä yli 150 henkeä enemmän kuin vuonna 2021.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

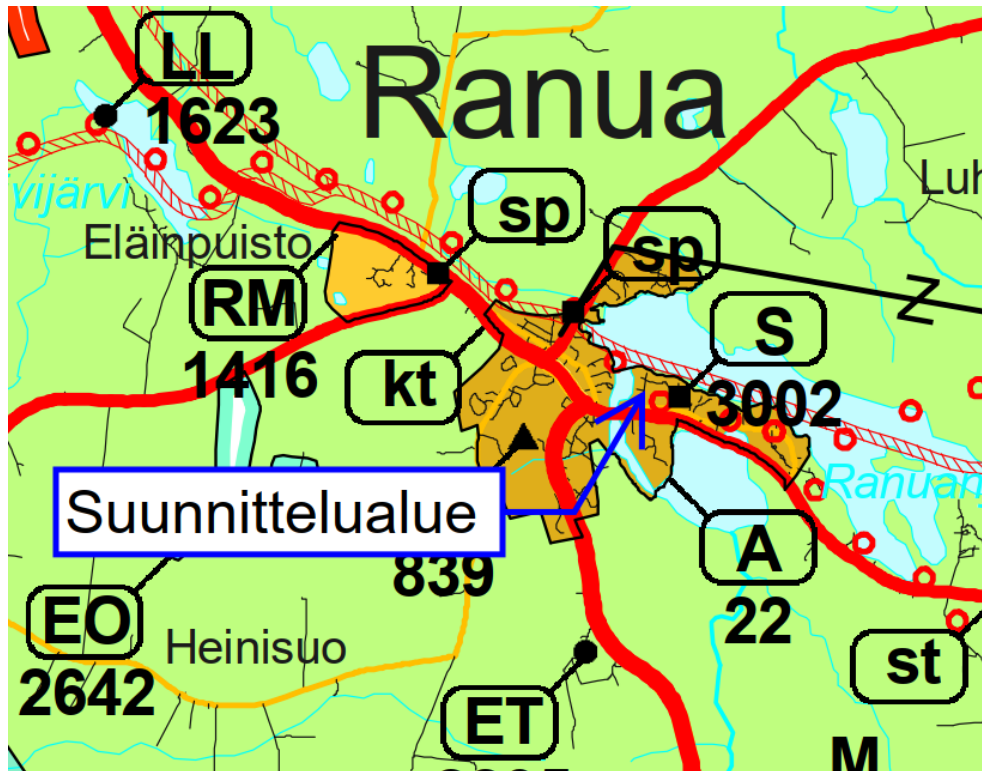
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin käsitellään kohdassa 5.3.2.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Maakuntakaava ei ole voimassa alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Alueella on Rovaniemen maakuntakaava, joka on vahvistettu 2.11.2001.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta Rovaniemen maakuntakaavasta. Lapin liitto.

Maakuntakaavamerkinnät ja määräykset:

- A** Taajamatoimintojen alue
 Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylillä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista lukuunottamatta hyvälle, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tulisi rakentaa, ellei niitä yksityiskohtaisemmassa kaavassa ole rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

Malmi- ja siltä ja siihen liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava. Lisäksi on selvítettävä, millä ehtoilla suojelualueelta tai muulta rajoituksia omaavalla alueella mahdollisesti löytyvän geologisen varannon hyödyntäminen on mahdollista.

Porotalouden sekä muiden luontaistalouteen liittyvien toimintojen edellytykset on turvattava.

Ranta-alueilla vapaan ranta-alueen osuus tulisi olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.

Rakennuksia ei tulisi sijoittaa maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemenkärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

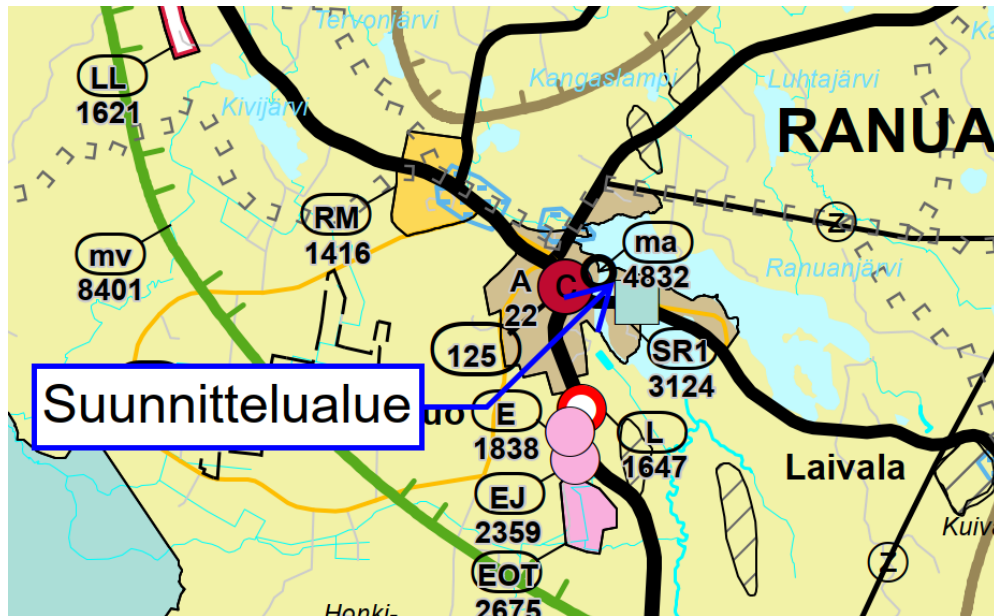
Maisemalliset tekijät on otettava huomioon kaikissa metsänkäsittelytoimenpiteissä erityisesti asutuksen läheisyydessä, ulkoilualueilla, teiden varsilla, vaarojen rinteillä ja vesistöjen rannoilla.

Vesistöjen veden laatu, hydrologinen tila, eliöstö ja maisema tai muut ominaisuudet on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisina.

Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on ollut ehdotuksena viranomaislausunnoilla keväällä 2021. Kaavaehdotus tulee julkisesti nähtävälle myöhemmin Lapin liiton kaavaprosessin aikataulun mukaisesti.

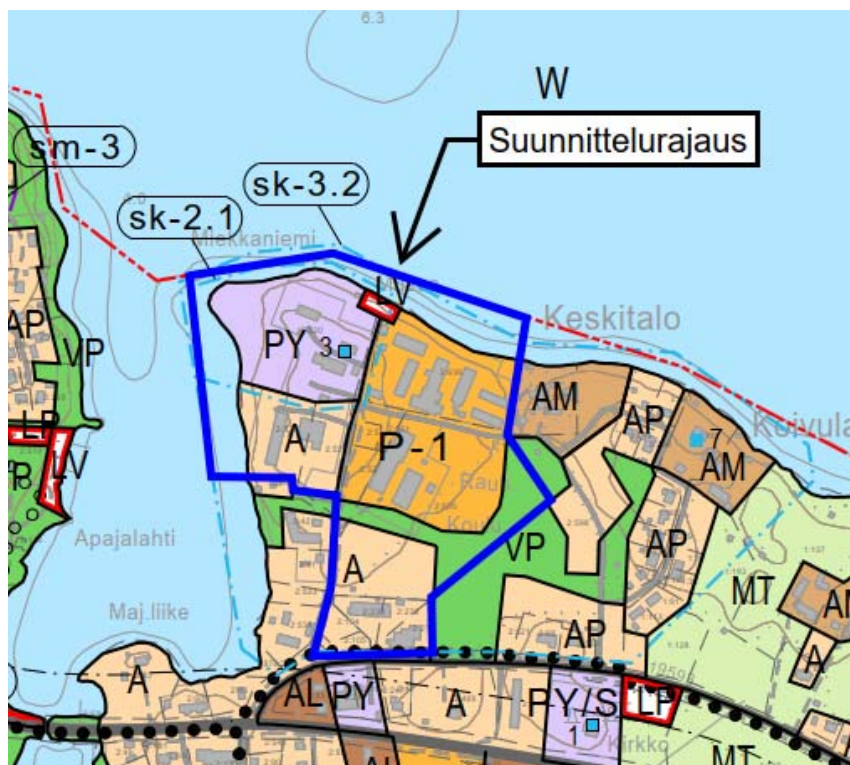


Kuva 10. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus 29.3.2021. Lapin liitto.

Suunnittelualueen maakuntakaavamerkinnyt:

A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnyt osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylillä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>
----------	--

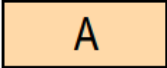

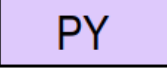
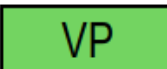

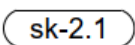

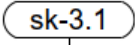

Yleiskaavan antamat lähtökohdat



Kuva 11. Ote voimassa olevasta kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelurajaus likimääräisesti.

Alueella on voimassa kirkonkylän osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 7.8.2019.

Asemakaavoitusta ohjaavat keskeisimmät yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

	Asuntoalue.
	<p>Palvelujen ja hallinnon alue.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan taajamarakenteessa keskeisesti sijaitsevia julkisen tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita.</p> <p>Alueet on tarkoitettu pääasiassa erilaisiin tuki- ja vanhushuolteen asumiseen. Alueelle voi sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, julkisia ja yksityisiä opetus-, sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluja, sekä muista toiminnoista erilleen sijoitettuna ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotannollista toimintaa.</p>
	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Puisto.
	Venesatama / venevalkama.
 	<p>Maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristökokonaisuus.</p> <p>Merkinnällä on osoitettu rakennetun ympäristön historiallisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.</p> <p>Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan, mittakaavaan, rakennustapaan ja rakennusperinteeseen. Ennen rakennuksia tai niiden ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>2.1 Pappilanniemi 2.2 Salmilehto</p>
 	<p>Arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristökokonaisuus.</p> <p>Merkinnällä on osoitettu rakennetun ympäristön historiallisesti tai kyläkuvallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.</p> <p>Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan, mittakaavaan, rakennustapaan ja rakennusperinteeseen. Ennen rakennuksia tai niiden ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>3.1 vanhan koulun ympäristö 3.2 Pappilanniemi (laajasti)</p>

■ Maakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuuri- historiallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne muuttuu.

Rakennuksia kunnostettaessa tulee pyrkiä rakennuksen rakennusaika ja tyylipiirteet huomioon ottavaan suunnitteluun. Lisä- ja talousrakennusten sijoittelussa tulee pyrkiä pihapiirin muodostamiseen. Korjausrakentaminen ei saa heikentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa eikä muuttaa rakennusten sopeutumista ympäröivään miljööseen. Kohteen korjaamisesta tai lisärakentamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet:

1. Ranuan kirkko (Kirkkolaki)
2. Salmilehdon aluemetsänhoitajan virkatalo (Valtion asetus 480/85)
3. Pappila
4. Kangaslampi

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 dBLaeq.

Asuinrakennusten piha-alueella melutaso ei saa ylittää yöohje-arvoa 45 dBLaeq. Sisällä vastaavasti ei saa ylittää päiväohje-arvoa 45 dBLaeq eikä asuinrakennuksissa yöohje-arvoa 35 dBLaeq.

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.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on taajama-alueita ja kaavalla mahdollistetaan taajama-alueelle tyyppillistä täydennysrakentamista. Asemakaavalla mahdollistetaan asumisen, elinkeinojen ja palveluiden rakentaminen.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksella muutetaan osittain alueen mahdollistamaa rakentamisen käyttötarkoitusta. Asemakaavalla varaudutaan etenkin ikäihmisten tarvitsemiin asumisen tarpeisiin ikäihmisten ennustetun kasvun määrän mukaisesti. Alueelle

osoitettavalla pientaloasumisella rakentamistapa muuttaa alueen luonnetta hie-
man aiemmasta julkisesta rakentamistavasta. Maakunnallisesti arvokkaaseen
Pappilanniemen kulttuuriympäristön kokonaisuuteen ei osoiteta merkittäviä muu-
toksia.

Luonto

Kaavalla ei aiheuteta luonnonympäristölle merkittäviä vaikutuksia.

Maisema

Vaikutukset on lähinnä rantamaisemaa parantavia, kun alueelle sallitaan aikai-
semmasta suuremmasta rakentamismäärästä poikkeavaa pientalorakentamista.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis katu- ja teknisen huollon verkosto. Asemakaavan muutoksessa
muutetaan alueen tonttikatuja, mutta katujen kokonaismäärä ei merkittävästi poik-
kea voimassa olevan asemakaavan mukaisista katualueista.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta
pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Suunnittelualueella ei ole kunnal-
lisiä sadevesiviemäreitä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Ra-
kennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hule-
vedet on ensisijaisesti pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään rakennuspaikalla.

Alueelle ei esitetä merkittäviä uusia rakentamisalueita. Laajempien yhtenäisten ra-
kentamisalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hal-
linnan kokonaisuuteen. Kaavassa ei ole kuitenkaan katsottu tarpeelliseksi osoittaa
erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella
ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla ympäristö- ja rakennuslupa-
menettelyn yhteydessä. Uusien katujen ja vanhojen katujen korjausten yhteydessä
alueelle lisätään tarvittaessa katualueiden hulevesiverkostoa.

Talous

Kaava mahdollistaa alueelle täydennysrakentamisen, jolloin alueiden toteuttami-
sella on vaikutuksia kunnan verotuloihin ja taajaman asumisalueiden kehittämi-
seen.

Terveys ja turvallisuus

Kaavassa ei osoiteta terveyttä tai turvallisuutta uhkaavia toimintoja.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alue sijoittuu taajaman alueelle ja mahdollistaa eri väestöryhmien eri toiminnot lä-
hiympäristössä. Alueelle varataan myös palveluille tarkoitettua rakentamista.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alueelle voi muodostua asumiselle tyypillinen sosiaalinen yhteisö. Alueella mah-
dollistetaan palvelurakentamista, joka voi toteutua esimerkiksi ikäihmiselle tarkoi-
tettuina asumisen-/palveluiden alueina ja lisäksi alueen pientalorakentaminen
mahdollistaa omakotitaloasumisen.

Tulva

Rakentaminen sijoitetaan yleiskaavan määräysten mukaisesti tulvavaaran yläpuolelle.

Muut vaikutukset

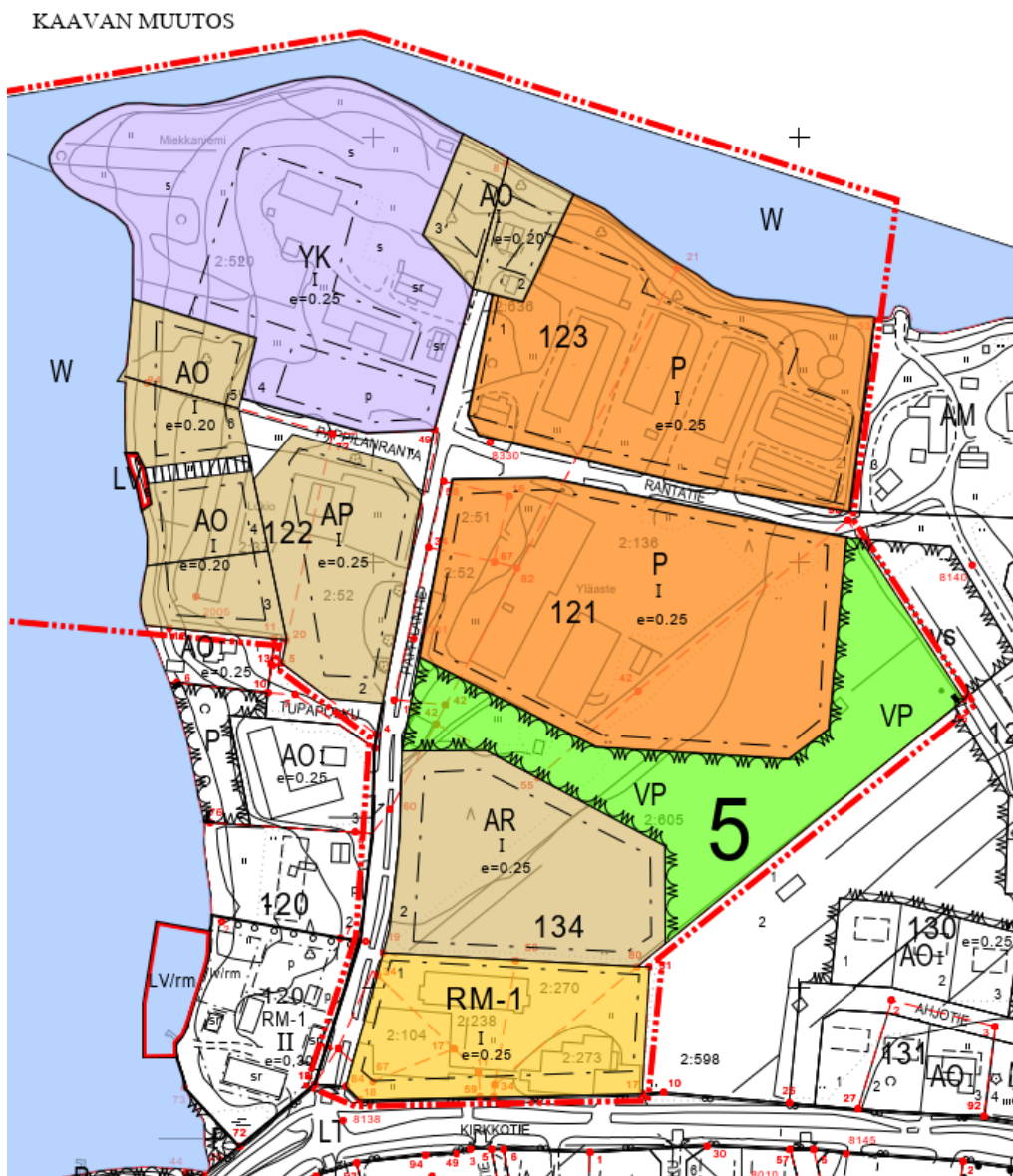
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei osoiteta ympäristön häiriötä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.



Kuva 12. Ote asemakaavaluonnoksesta.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaselostuksen liitteenä on vastineraportit valmisteluaineiston ja ehdotuksen kuulemisesta sekä näihin annettavista vastineista kaavaprosessin edetessä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan seuraavat rakentamisen alueet:

1 rakennuspaikka kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).

2 rakennuspaikkaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

5 rakennuspaikkaa erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

1 rakennuspaikka matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1).

2 korttelia palvelurakennusten korttelialueeksi (P).

5.1.2 Palvelut

Kaavassa turvataan yksityisiä ja julkisia palveluita sekä niiden kehittämistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella voidaan edistää viihtyisän ja turvallisen elinympäristön kehittämistä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Vaikutukset on kuvattu kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaava
--	-------------------

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Luodaan edellytykset elinkeino- ja yrittötoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiilisellem ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.</p> <p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</p> <p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä.</p>	<p>Asemakaavassa osoitetaan palvelu- ja liikerakentamiselle rakentamisalueita. Asumisalueet osoitetaan asemakaavan ennakoitun väestökehityksen mukaisesti.</p> <p>Asemakaavassa osoitetaan nykyisen taajaman alueelle täydennysrakentamista, jossa hyödynnetään olemassa olevaa tie- ja kunnallistekniikan verkkoa.</p> <p>Asemakaavassa osoitettavat alueet on hyvin saavutettavissa eri väestöryhmille.</p> <p>Rakentaminen sijoitetaan riittävän korkealle mahdollisesta tulvavaaran alueista.</p> <p>Alueelle osoitetaan puistoa.</p>
--	---

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei ole voimassa alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava edistää maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Asemakaava noudattaa yleiskaavan ohjausvaikutusta. Rakentamisen sijoittuminen on osoitettu yleiskaavaa noudattaen. Kirkkotien varteen on osoitettu matkailupalvelurakentamista poiketen osayleiskaavan mukaisesta asumisalueesta. Asemakaavalla edistetään matkailuelinkeinojen kehittämistä taajama-alueella ja poikkeaminen on vähäinen ottaen huomioon asemakaavassa muilta osin osoitetut asumisen alueet. Veneval-

kama alue on osoitettu osayleiskaavasta poikkeavalla sijainnilla, mutta ratkaisu kuitenkin noudattaa yleiskaavan mukaista periaatetta, että alueelle on osoitettu venevalkaman alue.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

RANUA

Kirkonkylän asemakaavan muutos Kirkonkylän itäosa (Pappilanniemi)

Korttelit 121, 122, 123 ja 134

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:



	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA SIOITTA MYÖS HENKILÖKUNNAN ASUINHUONEISTOJA.
	VENESATAMA
	PUISTO.
	VESIALUE.
	3m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	KORTTELIN NUMERO.
	RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	SUOJELTAVA RAKENNUS. RAKENNUKSEN MUUTTAMISESTA, LAAJENTAMISESTA TAI PURKAMISESTA ON PYYDETTÄVÄ MUSEOVIROANOMAISEN LAUSUNTO.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	SUOJELTAVA ALUEEN OSA. YMPÄRISTÖLTÄÄN JA RAKENNUSKANNALTAAN ARVOKAS ALUEEN OSA. MAISEMAA MERKITTÄVASTI MUUTTAVAT TOIMENPITEET OVAT KIELLETTYJÄ.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.

Kaikki jätevedet on johdettava viemäriin.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys hulevesien muodostumisesta ja suunnitelma hulevesien käsittelystä.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan Pappilanranta -niminen uusi katualue.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

28.11.2021

Ari Pesonen
Maankäyttö Pesonen