



Ranuan kunta

ASEMAKAAVASELOSTUS

Vanhan sairaalan asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Ranua
Kunnanosa	Kirkonkylä
Korttelit	46
Kaavan nimi	Vanhan sairaalan asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	<u>Ranuan kunta:</u> Tekninen johtaja Risto Niemelä, puh. 040 7049623, s.posti: risto.niemela@ranua.fi <u>Kaavan laatija:</u> Seitap Oy Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282, puh. 0400 391 468, s.posti: tapani.honkanen@seitap.inet.fi

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
1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Suunnittelualue	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
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	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
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	17
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18

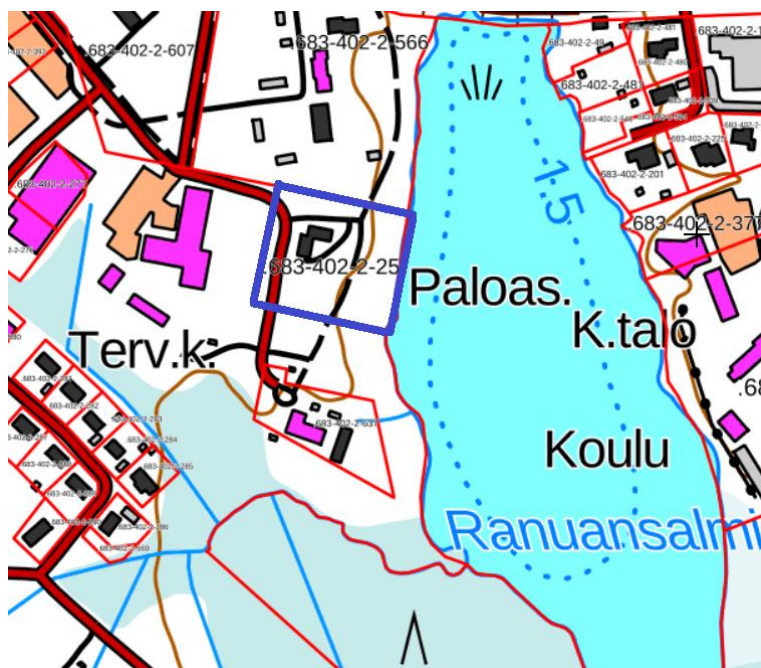
5.1.1	Mitoitus	18
5.1.2	Palvelut.....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Kaavan vaikutukset	18
5.3.1	Vaikutukset	19
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	19
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	19
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	19
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
5.5	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	20
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	20
6.2	Toteutuksen seuranta	20

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kirkonkylän keskustassa, Ranuansalmen länsipuolella.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 12/2021.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen raja. © Maanmittauslaitos 12/2021.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on vanhan sairaalan asemakaavan muutos. Tarkoituksena on laatia asemakaava, joka noudattaa 2019 voimaan tulleen kirkonkylän osayleiskaavan mukaista maankäytön ohjausta siten, että alueelle voidaan osoittaa asuinrakentamista.

1.4 Kaaselostuksen liiteasiakirjat

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

1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

- Ranuan vanha sairaala, korjattavuusselvitys. WSP Finland Oy, Eetu Sorsa, 1.3.2019.

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 asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennus korttelialue (AKR), lähivirkistysalue (VL) ja jalankululle varattu katualue.

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 12/2021.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitettava alue käsittää kiinteistön 683-402-2-25.



Kuva 4. Suunnittelualueen kiinteistöjaotus. © Maanmittauslaitos 12/2021.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua aluetta. Ranta-alueella sijaitsee jonkin verran puus-
toa ja ranta-alue on puistomaisesti hoidettua.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kirkonkylän alueella.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee kirkonkylän palveluiden ja työpaikkojen alueella.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Sairaالاتiehen, joka toimii alueen kokoojaketuna ja jolta on yhteys Pudasjärventiehen



Kuva 5. Tieverkosto, jossa suunnittelualue on ympyröity. © Maanmittauslaitos 12/2021.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelle sijoittuu vanha sairaala. Kirkonkylän yleiskaavaselostuksessa kohteesta on todettu seuraavaa: ”Vanha sairaala on rakennettu vuonna 1938 kuusipaikkaiseksi sairasmajaksi ja asunnoiksi. Sairaalarakennus edustaa tyylipuhdasta funktionalismia. Runko on muurattu sementtitiilistä, julkisivuissa on roiskerappaus. Katteena on ruskea konesaumattu pelti. Ikkunat ovat 1940-luvun kaksiruutuista mallia. Ullakko-tilan ikkunat ovat ympyrän muotoisia. Portaikko on muodoltaan pyöreä, kaiteessa on hienoja yksityiskohtia. Sairaala muutettiin vuonna 1952 kunnan sairaalaksi. Uuden sairaalan valmistuttua vuonna 1965 se muutettiin asuinkäyttöön. Sen jälkeen rakennusta on korjattu vuonna 1980. Rakennus on jäänyt kylmilleen vuonna 2005. Voimassa olevassa, vuonna 2008 hyväksytyssä asemakaavassa (kvalt. 5.6.2008 §27) rakennukselle on osoitettu alueen säilymisen turvaava suojelumerkintä sr-2, Historiallisesti arvokas ja taajamakuvan kannalta tärkeä rakennus. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Täydennysrakentamisen, korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.”



Kuva 6. Kuva vanhasta sairaalasta. WSP Finland Oy 2019.

Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva naapurikiinteistö on osoitettu kirkonkylän yleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristökokoaisuudeksi, Salmilehto.

Alueelle ei sijoitu muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

Tulva

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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.

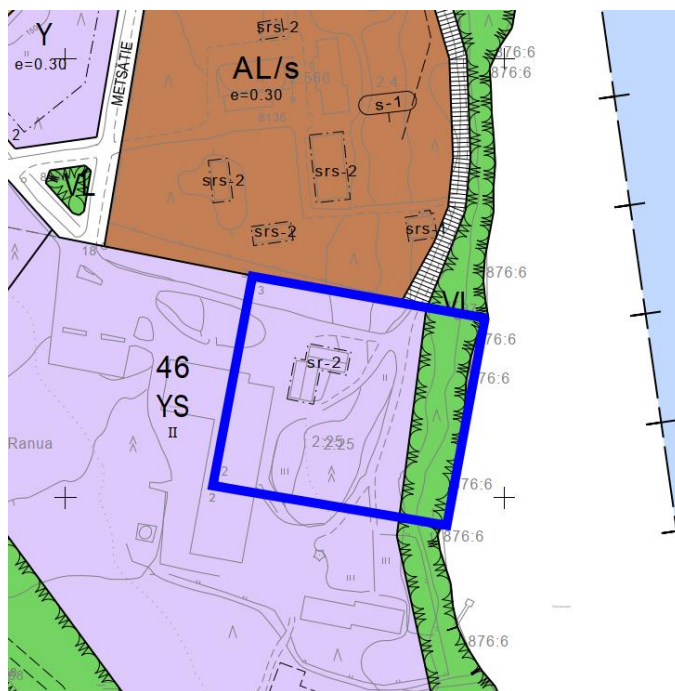
Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava.

Yleiskaava

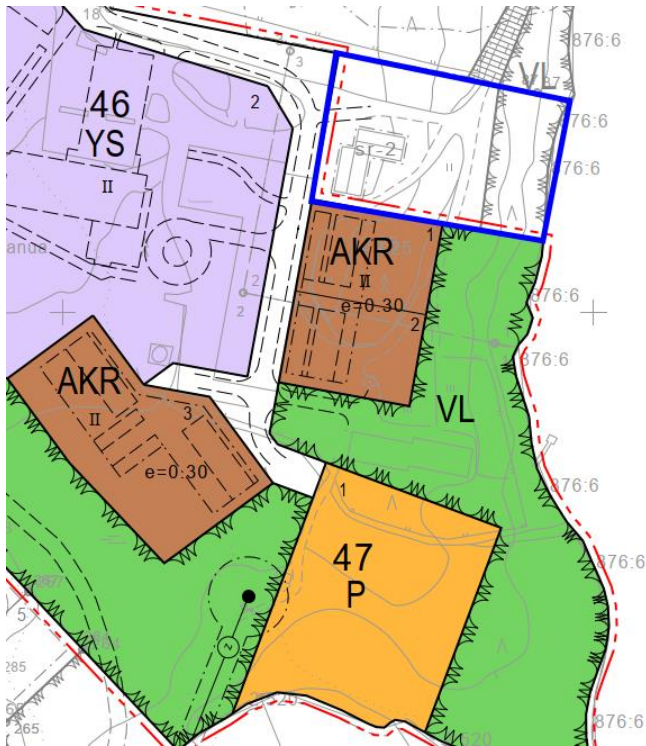
Alueella on voimassa Ranuan Kirkonkylän osayleiskaava, lainvoimainen 7.8.2019.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavaa.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Likimääräinen suunnittelualueen rajaus.



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueen ulkopuolella.

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 laatia asemakaava, joka noudattaa 2019 voimaan tulleen kirkonkylän osayleiskaavan mukaista maankäytön ohjausta siten, että alueelle voidaan osoittaa asuinrakentamista.

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 alue yleiskaavan mukaisesti ja kehittää vajaakäytöllä olevan alueen hyödyntämistä siten, että alueelle voidaan rakentaa asuinrakentamista. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen suojelumääräys on tarkoitus purkaa yleiskaavan ja tehtyjen selvitysten perusteella.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

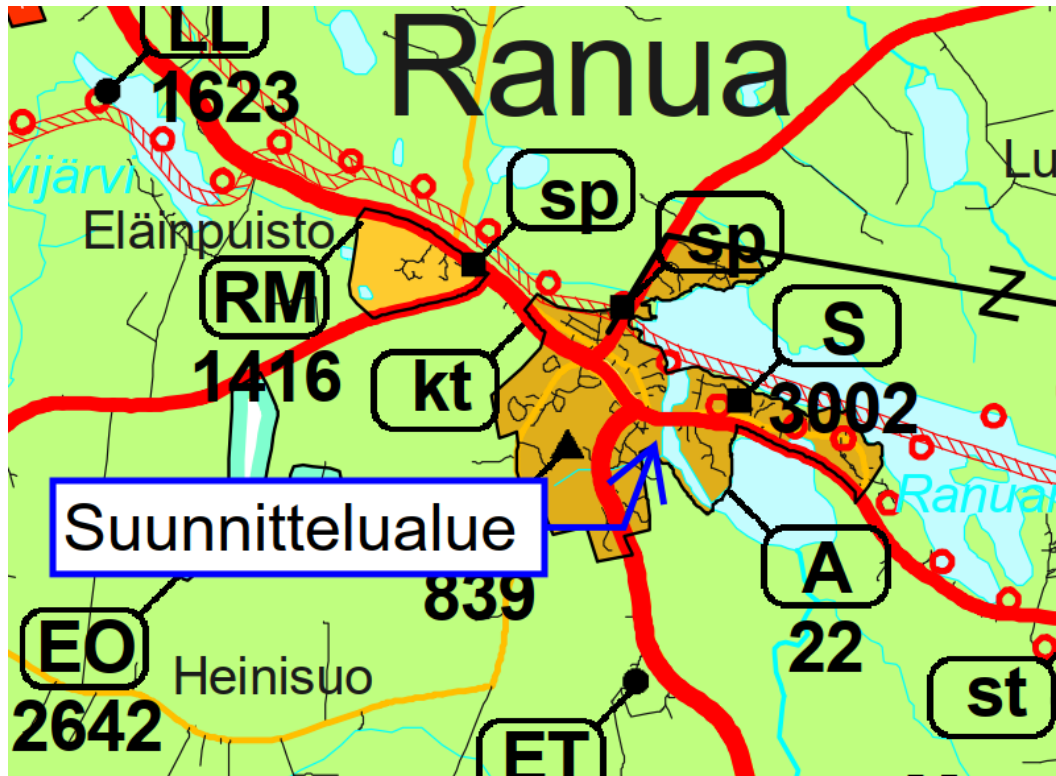
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on alleviivattu. 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, pääväyliä 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.

Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava. Lisäksi on selvítettävä, millä ehdoilla 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.

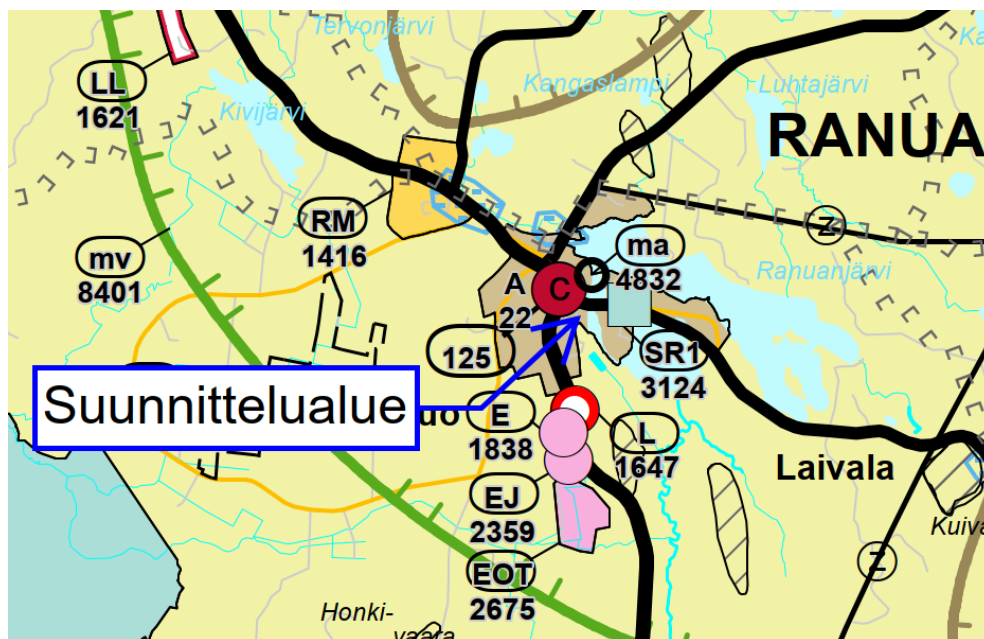
Maisemalliset tekijät on otettava huomioon kaikissa metsänkäsittelytoimenpiteissä erityisesti asutuksen läheisyydessä, ulkoilualueilla, teiden varsilla, vaarojen rinteillä ja vesistöjen rannoilla.

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 nähtäville myöhemmin Lapin liiton kaavaprosessin aikataulun mukaisesti.

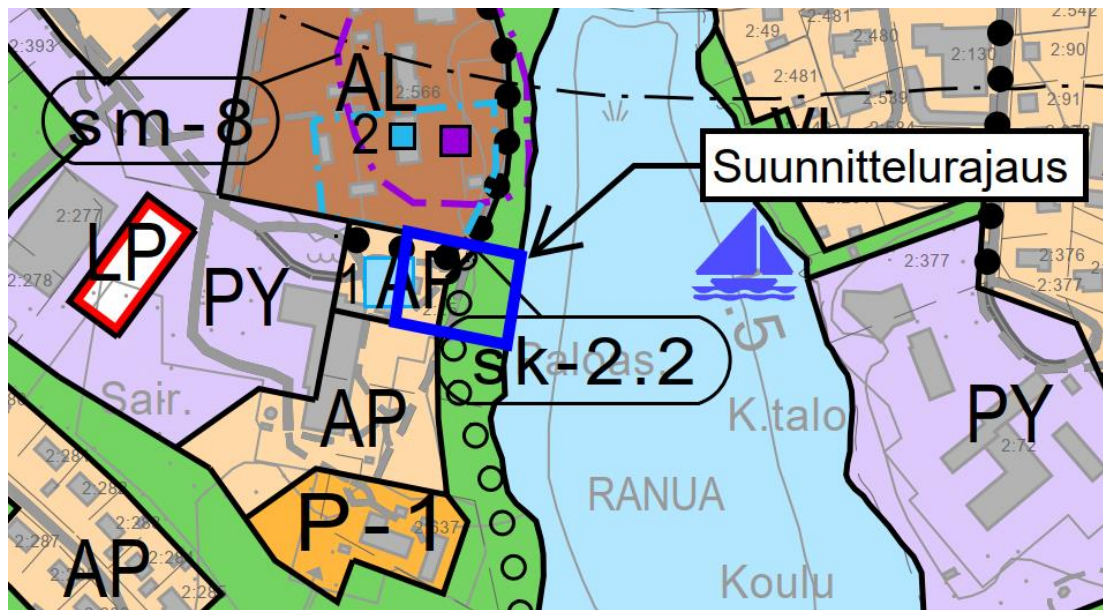


Kuva 10. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus 29.3.2021. Lapin liitto.

Suunnittelualueen maakuntakaavamerkinnyt:

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

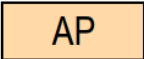
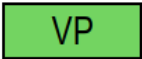



Yleiskaavan antamat lähtökohdat



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

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

Asemakaavoitusta ohjaavat keskeisimmät yleiskaavamerkinnät ja -määräykset:

	Pientalovaltainen asuntoalue.
	Puisto.
	Muu kulttuuriympäristökohte. Kohteet tulee huomioida alueen rakentamisessa ja kehittämisessä, ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää jälkipolville osana kulttuuriympäristöä.
	Kevyenliikenteen väylä.
	Ulkoilureitti.

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 yöohje-arvoa 45 dBL_{aeq}. Sisällä vastaavasti ei saa ylittää päiväohje-arvoa 45 dBL_{aeq} eikä asuinrakennuksissa yöohje-arvoa 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.

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 rakentaminen.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitusta. Asemakaavalla varaudutaan asumisen tarpeisiin taajama-alueella, hyödyntäen vajaakäytöllä olevaa rakennuspaikkaa. Alueelle osoitettavalla asuinrakentamisella muutetaan alueen luonnetta aiemmasta julkisesta rakentamistavasta. Vanhan sairaalan osalta kirkonkylän yleiskaavassa on kohde osoitettu suojelusta lievemällä kaavamerkinnällä, joka mahdollistaa asemakaavassa maa-alueen tarkastelun muuhun käyttöön ja vanhan rakennuksen purkamiseen.

Korjattavuusselvityksen mukaan vanhan sairaalan peruskorjauskustannukset uudiskäyttöön tulisivat kalliimmaksi kuin uuden vastaavan kohteen rakentaminen, jolloin rakennuksen säilyttämiselle ei ole taloudellisia perusteita.

Luonto

Kaavalla ei aiheuteta luonnonympäristölle merkittäviä vaikutuksia.

Maisema

Ranta-alueelle osoitetaan viheraluetta, jolloin näkymä järveltä ei merkittävästi muutu.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis katu- ja teknisen huollon verkosto.

Hulevedet

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

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

Talous

Kaava mahdollistaa alueelle täydennysrakentamisen, jolloin alueiden toteuttamisella on vaikutuksia kunnan verotuloihin ja taajaman asumisalueiden kehittämiseen.

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 lähiympäristössä.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alueelle voi muodostua asumiselle tyypillinen sosiaalinen yhteisö.

Tulva

Rakentaminen sijoitetaan yleiskaavan määräysten mukaisesti tulvavaaran yläpuolelle.

Muut vaikutukset

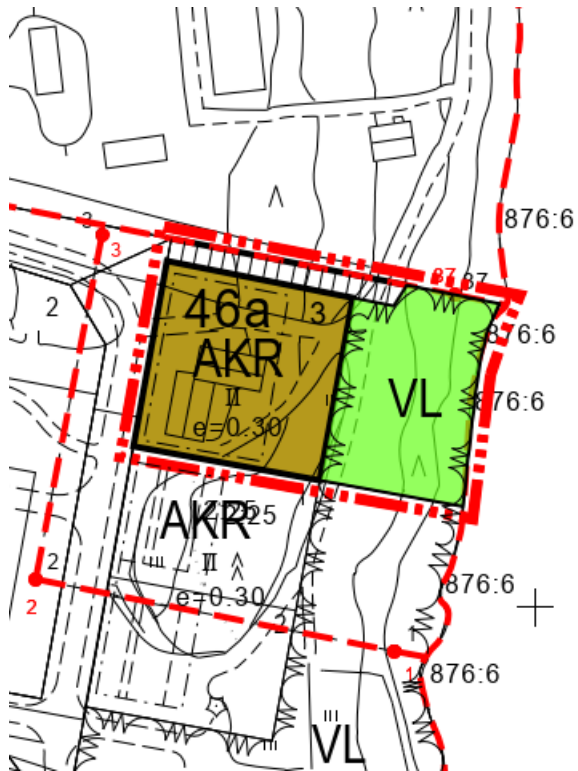
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

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 Mielenpiteet 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 asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR).

5.1.2 Palvelut

Kaavassa osoitetaan asuntorakentamista.

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 väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</p>	<p>Asemakaavassa osoitetaan asuntorakentamista taajama-alueelle.</p> <p>Asemakaavassa osoitetaan nykyisen taajaman alueelle täydennysrakentamista, jossa hyödynnetään olemassa olevaa tie- ja kunnallistekniikan verkkoa.</p> <p>Rakentaminen sijoitetaan riittävän korkealle mahdollisesta tulvavaaran alueista.</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. Vanha sairaala on osoitettu yleiskaavassa muuksi kulttuuriympäristökohteeksi, jota suositellaan säilytettäväksi. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen purkamisen ja maa-alueen kehittämisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti asuntorakentamiseen. Asemakaavan mukaisesti rakentaminen voi toteutua pienkerrostalona tai rivitalona. Kevyenliikenteen väylän yhteys on turvattu yleiskaavan mukaisesti.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:

	Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Jalankululle varattu katu.
	3m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
46a	KORTTELIN NUMERO.
1	RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
e=0,30	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AKR-korttelinosassa rakennuksissa tulee oll poikittainen harjakatto, katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltikattetta tai profiililtaan konesaumattua peltikatteen kaltaista katetta tai tiilikattetta tai vastaavaa. Ketteen tulee olla väriltään grafiitin harmaa.

Rakentamatta jäävä rakennuspaikan osa, jota ei käytetä leikki- tai liikennealueeksi on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennuslupaa haettaessa tulee AKR-rakennuspaikalla esittää pihasuunnitelma.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys hulevesien muodostumisesta ja suunnitelma hulevesien käsittelystä.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

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.

2.12.2021

Ari Pesonen
Maankäyttö Pesonen