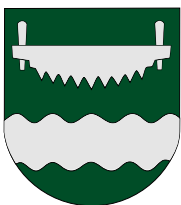


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hotellin ja puistoalueen (Virastotie 10)
asemakaavan muutos

Ranuan kunta

Sweco Finland Oy



Päiväys

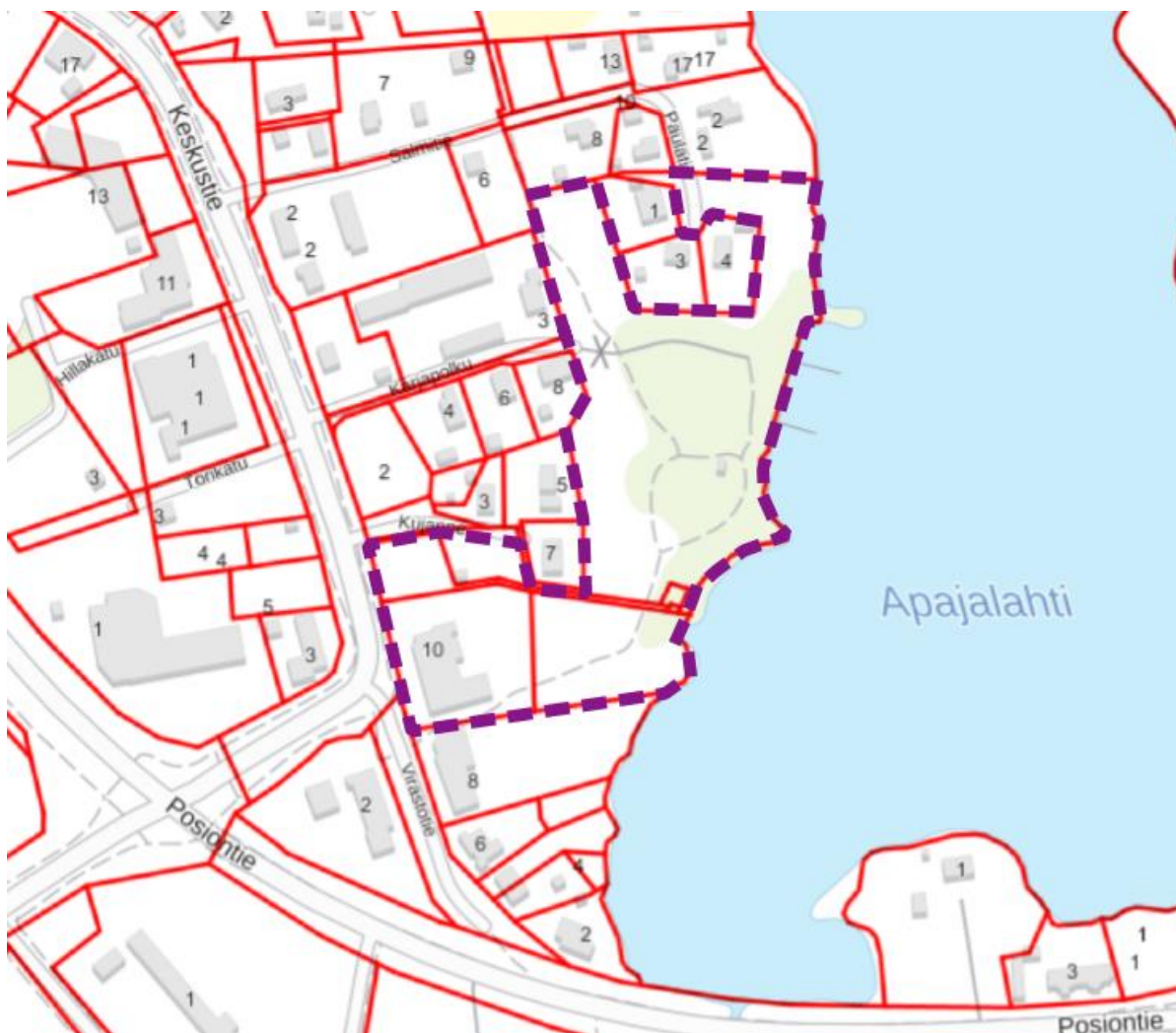
30.10.2024

Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ranuan kirkonkylällä Keskustiellä, 1. kunnanosan korttelissa 70 ja siihen rajoittuvalla puistoalueella. Alue sijaitsee kirkonkylässä keskeisellä paikalla Keskustien itäpäässä, Rovaniementien, Pudasjärventien, Keskustien ja Posiontien risteyksestä koilliseen. Alueen länsireunassa sijaitsee Hotelli Ilveslinna ja alueen itäosa on hoidettua puistoaluetta Ranuanjärven Apajalahden rannassa. Ranta-alueella on laitureita ja venevalkama. Suunnittelualueen alustavan rajauksen pinta-ala on 3,4 hehtaaria.



Suunnittelualueen alustava rajaus kiinteistörajoineen (Taustakartta © MML 2024).

Suunnittelun tarkoitus

Osoitteessa Virastotie 10 toimineeseen Hotelli Ilveslinnaan suunnitellaan toimintojen laajentamista ja vanhan hotellirakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Samalla tarkastellaan Apajalahden yleisen ranta-alueen ympäristön ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä asemakaavassa tulee huomioida erityisesti seuraavat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on 21.9.2022 voimaan kuulutettu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaava on kumonnut Rovaniemen maakuntakaavan, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 2.11.2001.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen kohteeseen (C), jota ympäröi Ranuan kirkonkylän taajamatoimintojen alue (A). Kirkonkylän alueella maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristökohteiksi on luokiteltu pappilan- ja pitäjämuseo, poliisiasema ja vanha sairaala, jotka kuuluvat kohteeseen Ranuan kirkonkylän kulttuuriympäristökohteet (ma 4832).

Ranuan kirkonkylä kuuluu kokonaisuudessaan maakuntakaavan matkailun vetovoima-alueeseen.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (Lapin liitto).

Suunnittelualueella ja sen lähetyvillä on maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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



KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE

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 taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet.

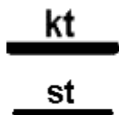
Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kohteeseen tai alueeseen vaikuttavissa hankkeissa on alueelliselle vastuumuseolle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



KANTATIE

SEUTUTIE

Yleiskaava

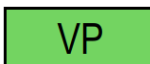
Ranuan kirkonkylällä on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2019 ja kaava on saanut lainvoiman 7.8.2019.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu eteläosastaan keskustatoimintojen alueeksi ja pohjoisosaltaan puistoksi (VP). Apajalahden rantaan on osoitettu lisäksi venesatama pysäköintialueineen.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on yleiskaavassa seuraavat merkinnät:



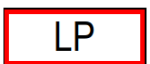
Keskustatoimintojen alue.



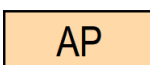
Puisto.



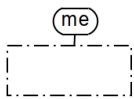
Venesatama / venevalkama.



Yleinen pysäköintialue.

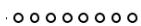


Pientalovaltainen asuinalue.



Melualue.

Merkinnällä on osoitettu maanteiden 55 dB teoreettiset melualueet. Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



Ulkoilureitti.



Kevyen liikenteen väylä.



Moottorikelkkareitti.

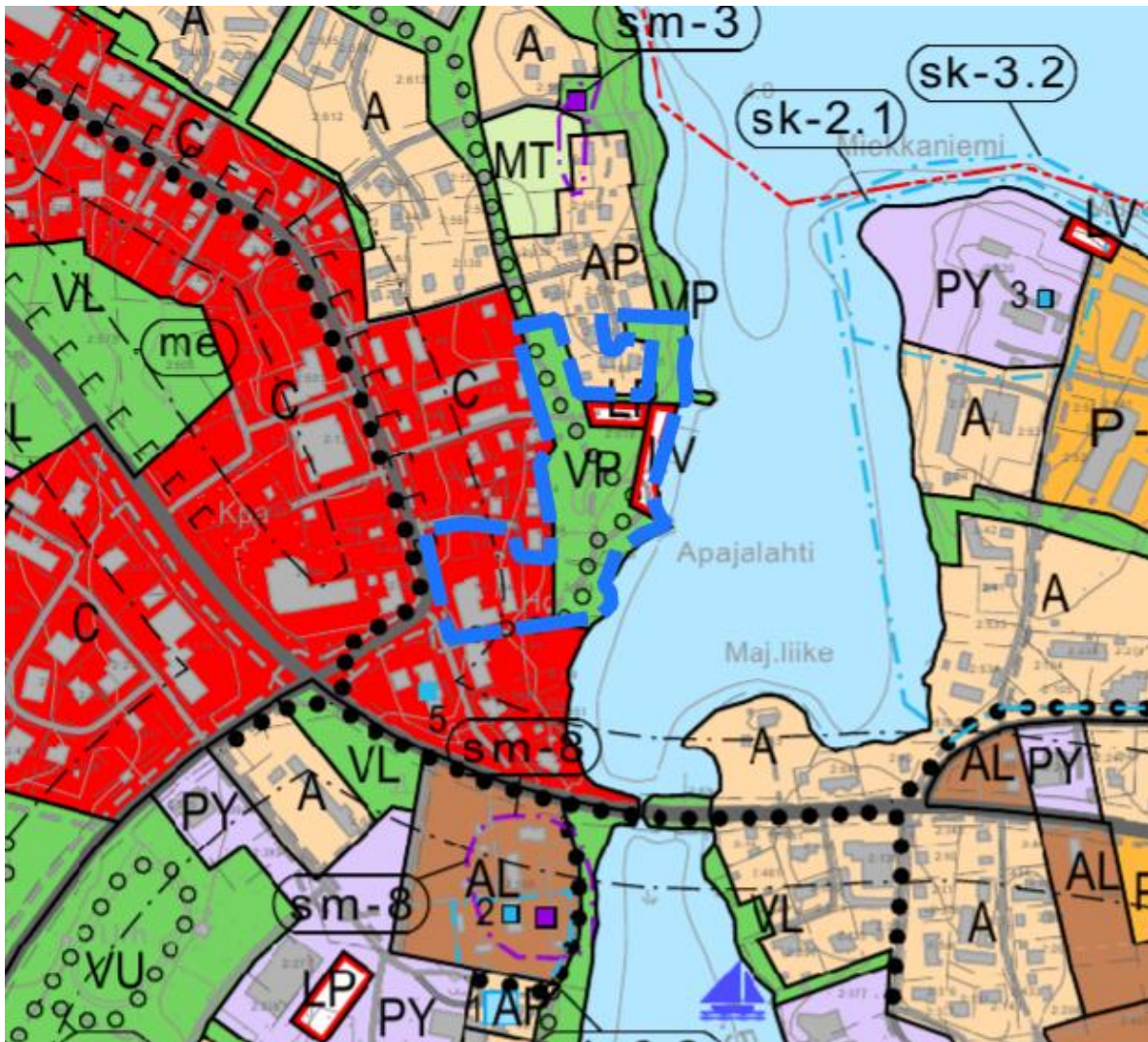


Paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (Virastotalo).

Rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuuri- historiallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne muuttuu. Rakennuksia kunnostettaessa tulee pyrkiä rakennuksen rakennusaika ja tyyli- ja muoto- piirteet huomioon ottavaan suunnitteluun. Lisä- ja talousrakennusten sijoittelussa tulee pyrkiä pihapiirin muodostamiseen. Kohteen korjaamisesta tai lisärakentamisesta on museoviranomaiselle annettava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Yleiskaavamääräysten mukaan

- 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 päiväohjearvoa 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 alttiiden rakenteiden alin sallittu taso N2000-järjestelmässä on Ranuan- ja Takajärvellä +144,66 m.



Ote Ranuan kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2007 hyväksytty Keskustan ja Multilahden asemakaavan muutos sekä vuonna 2016 hyväksytty Kirkonkylän asemakaavan muutos kortteleissa 50 ja 70.

Vuoden 2016 asemakaava on voimassa hotellin tontilla (korttelin 70 tontti 1) ja siitä Apajalahden rantaan ulottuvalla alueella sekä Keskustien ja Virastotien katualueella. Hotellin tontti on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla sallitaan 3700 kerrosalaneliömetrin suuruinen kolmikerroksinen rakentaminen. Rantakaistale on puistoaluetta (VP). Hotellin tontin eteläpuolitse ja ranta-alueen halki kulkee jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa olevassa vuoden 2008 asemakaavassa puistoaluetta (VP) sekä venesatama (LV) ja yleinen pysäköintialue (LP).

Suunnittelualueen läheisillä alueilla on erillispientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on voimassa seuraavat asemakaavamerkinnot:



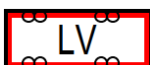
Liikerakennusten korttelialue.



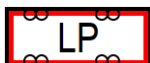
Puisto.



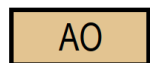
Uimaranta-alue.



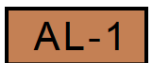
Venesatama.



Yleinen pysäköintialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelin kerrosalasta on käytettävä ½ toimisto- ja liiketiloja varten.

70

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3/4 k III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u 3/4

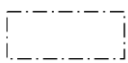
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.25

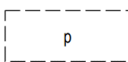
Tehokkuusluku eli kerrosala suhde tontin pinta-alaan.

1200



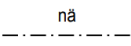
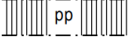
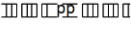
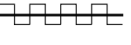
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

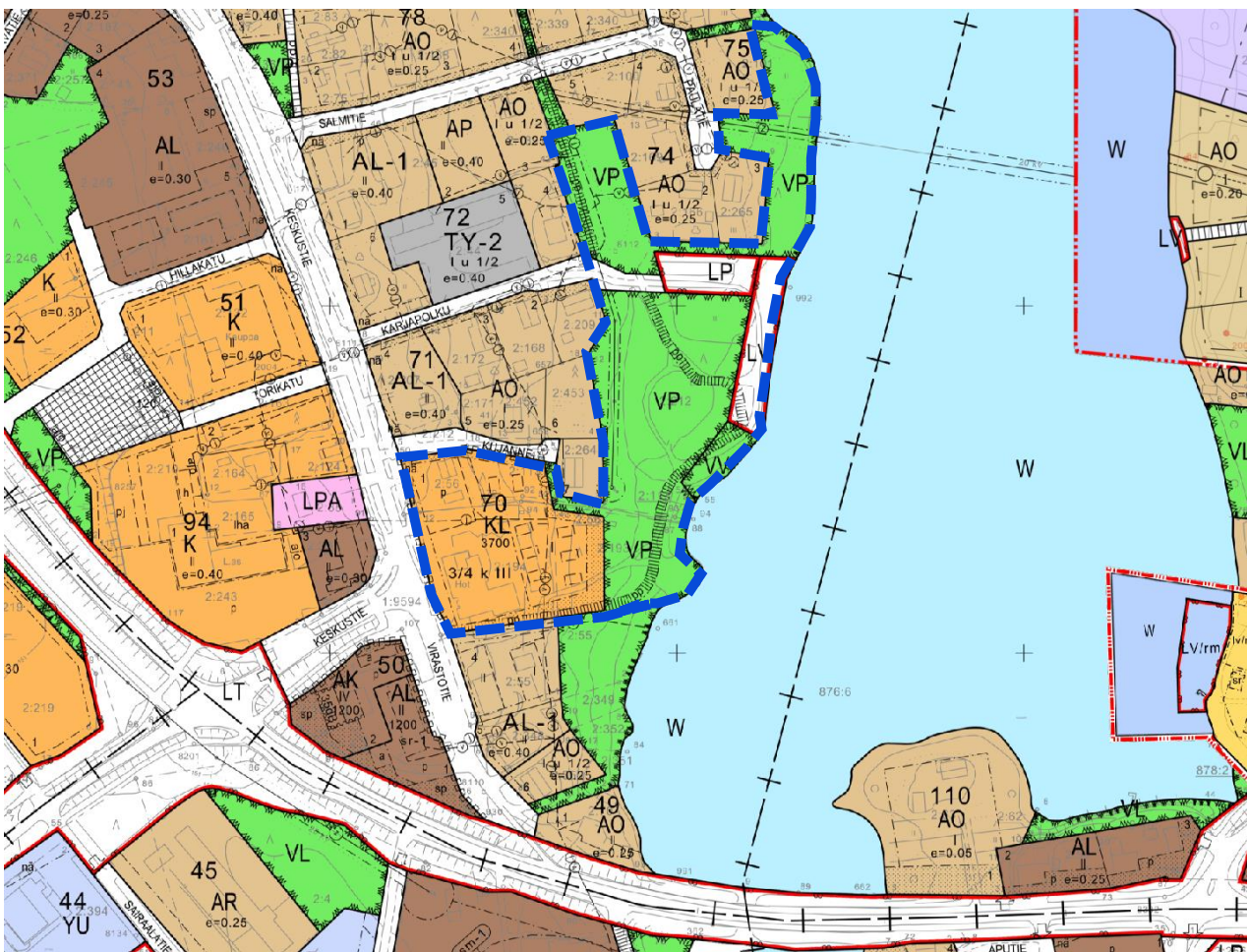


Rakennusala.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

-  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (v = vesijohto, j = viemäri)
-  Istutettava alueen osa.
-  Tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
-  Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
-  Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ote Ranuan kirkonkylän ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajausta sinisellä katkoviivalla.

Hotellin tonttia koskevien asemakaavamääräysten mukaan:

- 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.

Rakennusjärjestys

Ranuan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.6.2020 ja tullut voimaan 20.8.2020. Ranuan kunnassa on aloitettu rakennusjärjestyksen uusiminen siten, että uusi rakennusjärjestys olisi voimassa vuoden 2025 alusta lukien. Tarkoituksena on, että rakennusjärjestyksessä on huomioitu uusi rakentamislaki.

Selvitystarpeet

Suunnittelualueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 2007 ja 2016, jolloin myös aluetta koskevat selvitykset on laadittu.

Kirkonkylän osayleiskaava on vuodelta 2019, ja sen yhteydessä laadittuja selvityksiä voidaan hyödyntää soveltuvilta osin myös asemakaavaa varten. Yleiskaavan selvityksiä ovat mm. luontoselvitys, maisemarakenne, taajamakuva, kulttuuriympäristö, tekninen verkosto, elinkeinot ja palvelut, virkistys sekä rakentamisen kerroksellisuus. Selvitystarpeet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain, MRL 9 §:n ja -asetuksen, MRA 1 §:n mukaisesti vaikutukset arvioidaan liittyen

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

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. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Tässä osayleiskaavatyössä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kunnan asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Kunnan yritykset, yhdistykset ja järjestöt, joita suunnittelu koskee
- Kunta ja sen hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Lapin maakuntamuseo
- Lapin pelastuslaitos
- Ranuan Infra Oy
- Paliskuntain yhdistys
- Kuukkaan paliskunta

Työvaiheet ja alustava aikataulu

Aloitusvaihe (10/2024–2/2025)

Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Asemakaavan laadinta kuulutetaan vireille ja OAS asetetaan nähtäville. Järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu tarvittaessa, tarkennetaan selvitystarpeet ja kootaan suunnittelun kannalta tarpeelliset lähtötiedot.

Valmisteluvaihe (3–5/2025)

Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan myös valmisteluvaiheen aineiston kanssa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten vähintään 30 vuorokaudeksi. Valmisteluvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta, osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteitä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet. Kaavaneuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa.

Ehdotusvaihe (6–9/2025)

Valmisteluvaiheen aineisto muokataan kaavaehdotukseksi valmisteluvaiheen palautteen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, osallisilla on mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.

Hyväksyminen (10–11/2025)

Hyväksymisaineisto valmistellaan kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta (vähäiset ja tekniset muutokset). Jos oleellisia muutoksia kaavaehdotukseen ei tule, asemakaava saatetaan kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Jos kaavojen hyväksymispäätöksestä ei tänä aikana valiteta, kaava saa lainvoiman ja se kuulutetaan voimaan.

Yhteystiedot

Kaavaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä olojen yhteydessä esillä internetissä osoitteessa <https://www.ranua.fi/Asuminen-Ymparisto/Kaavat-ja-kiinteistot/Vireilla-olevat-kaavat>.

Asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Finland Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaavat Ranuan kunnan kaavoituksesta vastaavat viranhaltijat. Keskeiset tahot päätöksenteossa ovat Ranuan kaava- ja maapoliittinen työryhmä, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta ja asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen Ranuan kunta / Tekninen toimisto, Keskustie 30, 97700 Ranua tai sähköpostilla kirjaamoon kirjaamo@ranua.fi.

Lisätietoja kaavoituksesta:

Ranuan kunta

Tekninen johtaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623
sähköposti: risto.niemela@ranua.fi

Kaavaa laativa konsultti Sweco Finland Oy

Kaavoitusarkkitehti (YKS-519)
Elina Marjakangas
sähköposti: elina.marjakangas@sweco.fi

Suunnittelija (YKS-759)
Mikko Autio
sähköposti: mikko.autio@sweco.fi