

RANUA

Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus Kolomaan teollisuusalueella

SELOSTUS 2013/03

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 501-504, 506 ja 507 sekä niihin liittyviä virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 2:551 ja 2:570.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 501-507 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis-, ja katualueet.



AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

AIRIX Ympäristö Oy
Mäkelininkatu 17 A
90100 OULU
Puhelin 010 241 4600
Telefax 010 241 4601

www.airix.fi

Asemakaavan muutos on tullut vireille
Hyväksytty kunnanhallituksessa
Hyväksytty kunnanvaltuustossa

10.9.2012 khall § 214

xx.2013 § x

xx.2013 § x



Ranuan kunta

Aapistie 6 B
97700 RANUA

Tämä selostus liittyy xx.xxx päivättyyn asemakaavakarttaan.

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta 1:2000
3. Asemakaavan havainnekuva

Valokuvat © AIRIX Ympäristö Oy

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Maisemakuva ja luonnonympäristö	5
3.2	Rakennettu ympäristö ja taajamakuva	6
3.3	Maanomistus.....	8
3.4	Suunnittelutilanne	9
3.4.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.2	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4.1	Vaihtoehtotarkastelu ja tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Aluevaraukset.....	19
5.2.1	Korttelialueet	19
5.2.2	Muut alueet ja asemakaavamääräykset	20
5.3	Kaavan vaikutukset.....	20
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	22
6.2	Toteutuksen seuranta	22

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ranuanjärven länsipuolella rajautuen lännessä Pudasjärventiehen. Pudasjärventien länsipuolella sijaitsee osin vielä toteutumattomat Kolomaan ja Riistamaan pientaloalueet. Myös Kolomaan teollisuusalueella on vielä vapaita teollisuustontteja. Alue muodostaa tärkeän raja-alueen saavuttaessa Ranuan taajamaan Pudasjärven suunnasta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 29 ha.

Kolomaan suunnittelualue sijaitsee Ranuansalmen länsipuolella Pudasjärventien varressa.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

10.9.2012 (kh §214)	Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen ilmoitti kaavan vireilletulosta ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville Ranuan kunnan tekniseen toimistoon 12.9.2012 alkaen siihen saakka kun kaavaehdotus asetetaan MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville.
14.8.2012	Aloituskokous Oulussa
8-9/2012	alustavien kaavarunkoluonnosten laatiminen (VE1-VE3)
12.9.2012	viranomaisneuvottelu Lapin ELY-keskuksella
8.11.2012	Yrittäjältä Ranualla kaavarunkoluonnosten tarkentaminen (VE1-VE4)
13.12.2012	Yrittäjältä Ranualla
x.x.xxxx	kaavaluonnoksen esittely kaavatoimikunnalle
x.x.xxxx	kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen ja päätti sen nähtävilläolosta
x-x	Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo
x-x	Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo
xx	kunnanhallitus hyväksyi kaavan
xx	kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan

3 LÄHTÖKOHDAT

Alueella on voimassa oleva asemakaava, jota on tarkistettu kokonaisuudessaan v. 2008, jolloin koko keskustan asemakaava-alue muutettiin numeeriseen muotoon ja samassa yhteydessä tarkistettiin asemakaavan ajantasaisuus.

Kolomaan teollisuusalueella on ilmennyt pieniä kaavamuutostarpeita. Alueen tonttien rajauksia ja rakennusoikeuksia tulisi tarkistaa ja alueen yleisilmettä kohentaa. Aluetta laajennetaan etelään ja osoitetaan uusi tieyhteys Pudasjärventielle noin 350 metriä nykyisestä liittymästä etelään.

Tehtävänä on laatia Kolomaan teollisuusalueen maankäytön ideointi ja asemakaavan muutos ja laajennus.

3.1 Maisemakuva ja luonnonympäristö

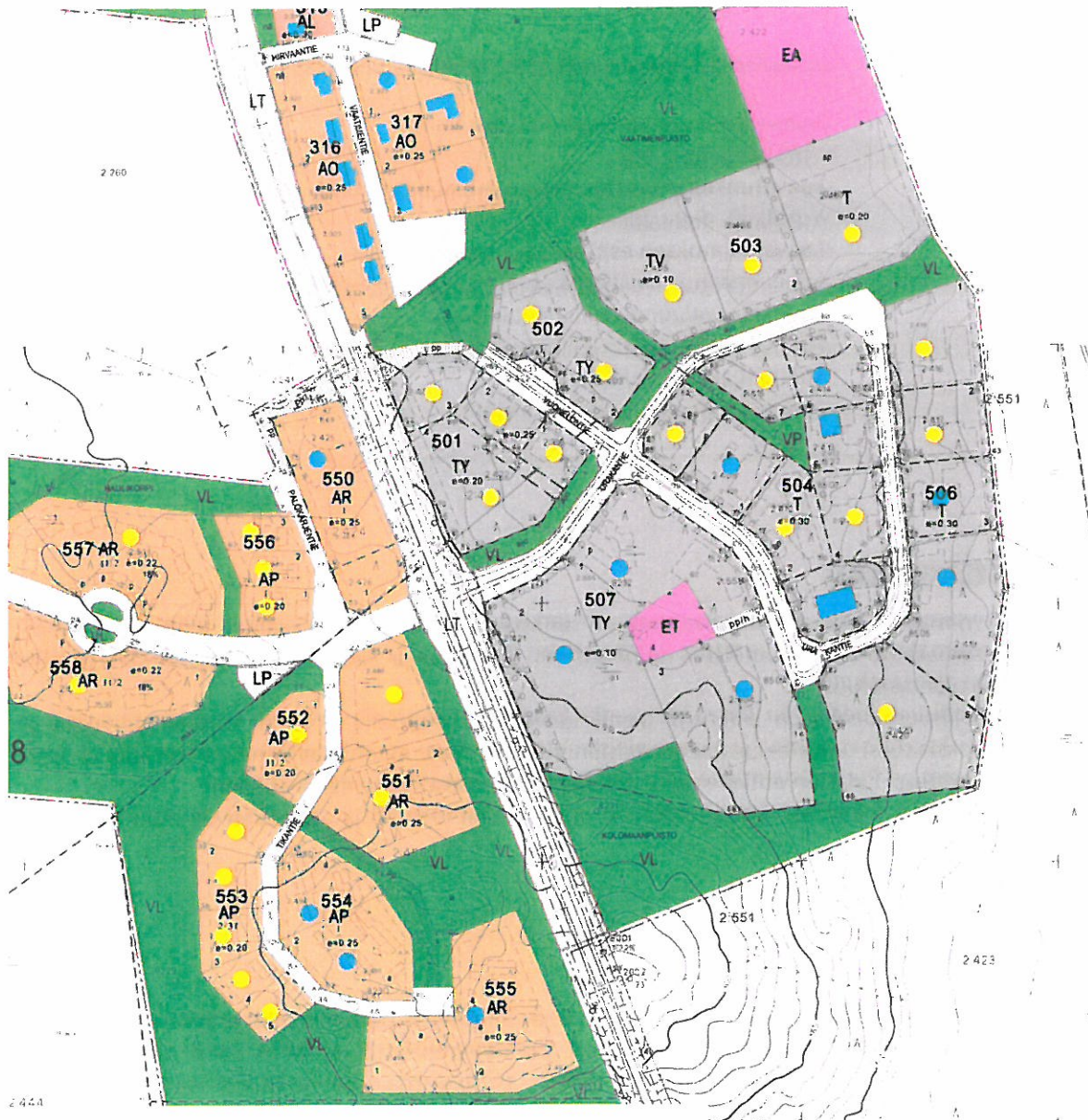
Selvitys luonnonympäristöstä perustuu peruskartan ja ilmakuvien tietoihin sekä maastossa tehtyihin havaintoihin alueen luonnosta. Suunnittelualueen luonnonympäristö on itään kohti Ranuansalmea viettävää pääosin karua ja havupuuvaltaista metsikköä. Lehtipuustoa esiintyy lähinnä asutuksen liepeillä alueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen korkein kohta on alueen eteläosassa Pudasjärventien varressa, mistä maasto laskee itään kohti alavaa ja kosteaa Ranuansalmen ranta-aluetta. Ympäristötietojärjestelmä Hertan mukaan suunnittelualueella ei sijaitse erityisiä luonnonsuojelukohteita. Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia arvokkaita luontotyyppejä. Suunnittelualueelle ei kohdistu sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen rakentamista.

3.2 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Kaavan muutos- ja laajennusalue lähiympäristöineen on enimmäkseen harvahkoa metsää ja alueella on rakennettua teollisuusaluetta. Teollisuusalue sijoittuu Pudasjärventien itäpuolelle ja se on tyypillistä hieman sekavaa teollisuusympäristöä.

Alueen Pohjoispuolella Oravin alueella on pientaloasutusta. Suunnittelualueen länsipuolella puolella Pudasjärventien varressa sijaitsevat suurelta osin toteutumattomat Kolomäen ja Riistamaan pientalo-alueet. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Kolomaa on liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa.

Rakentamisen toteutuneisuus suunnittelualueella ja sen lähietäisyydellä.



- Ennen sotia rakennetut rakennukset (ennen vuotta 1945)
- Jälleenrakennuskauden rakennukset (1945-1959)
- Vuosina 1960-1979 rakennetut rakennukset
- Vuoden 1980 jälkeen rakennetut rakennukset
- Rakentamattomat rakennuspaikat
- Puuttuvat tiedot

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kolomaan sisäisen päätieverkon muodostaa Urakantien lenkkikatu. Suunnittelualueetta rajaa lännessä Pudasjärventie, jonka länsipuolella on kevyen liikenteen väylä Urakantieltä Ranuan keskusta. Muutosalue on keskitetyn vesihuollon piirissä. Hulevedet ohjataan avo-ojissa Ranuansalmeen.



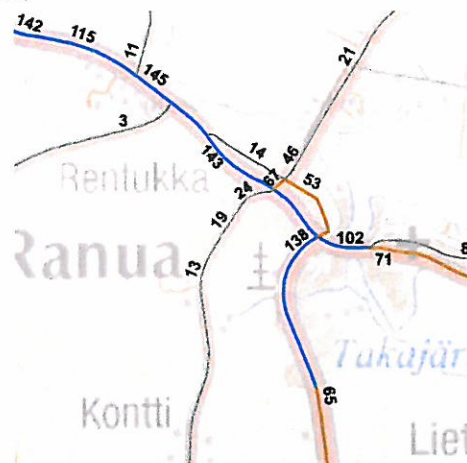
Kolomaan teollisuusalue on tyypillistä hieman sekavaa teollisuusympäristöä.



Hulevedet ohjataan avo-ojissa Ranuansalmeen.



Kolomaan kohdalla Pudasjärventien (tie 78) liikennemäärät on lähes 3000 ajoneuvoa/vrk. Raskasta liikennettä on n. 140 ajoneuvoa/vrk. (2010)



Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alue tukeutuu Ranuan kuntakeskustan palveluihin, jotka sijaitsevat runsaan kilometrin etäisyydellä. Alueelta on hyvä kevyen liikenteen yhteydet kuntakeskukseen.

3.3 Maanomistus

Kunta omistaa rakentamattomat alueet. Rakennettuja yksityisiä teollisuustontteja alueella on yhteensä n. 5,5 ha.

3.4 Suunnittelutilanne

3.4.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

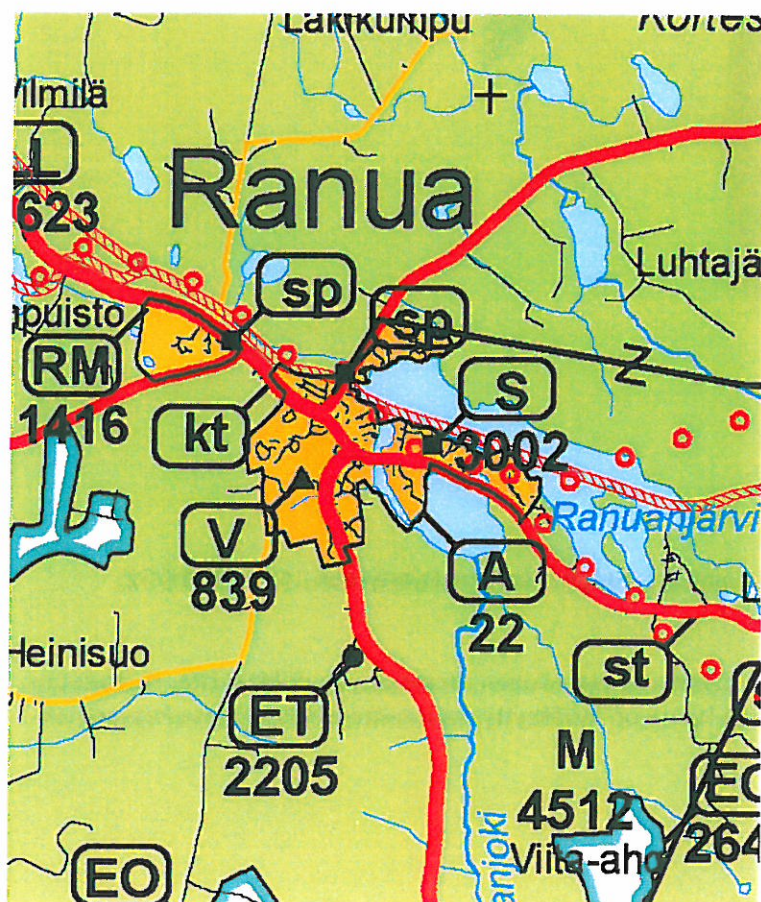
Ympäristöministeriö vahvisti Rovaniemen maa-kuntakaavan 2.11.2001 ja se sai lainvoiman 4.12.2001. Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi A.

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

Maakuntakaava on useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Se korvaa aikaisemman seutukaavan. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

Maakuntakaavan keskeisin oikeusvaikutus on, että se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Koska suunnittelualueelle vuonna 1988 laadittu yleiskaava on oikeusvaikutukseton on maakuntakaava ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavoja.



Ote maakuntakaavasta

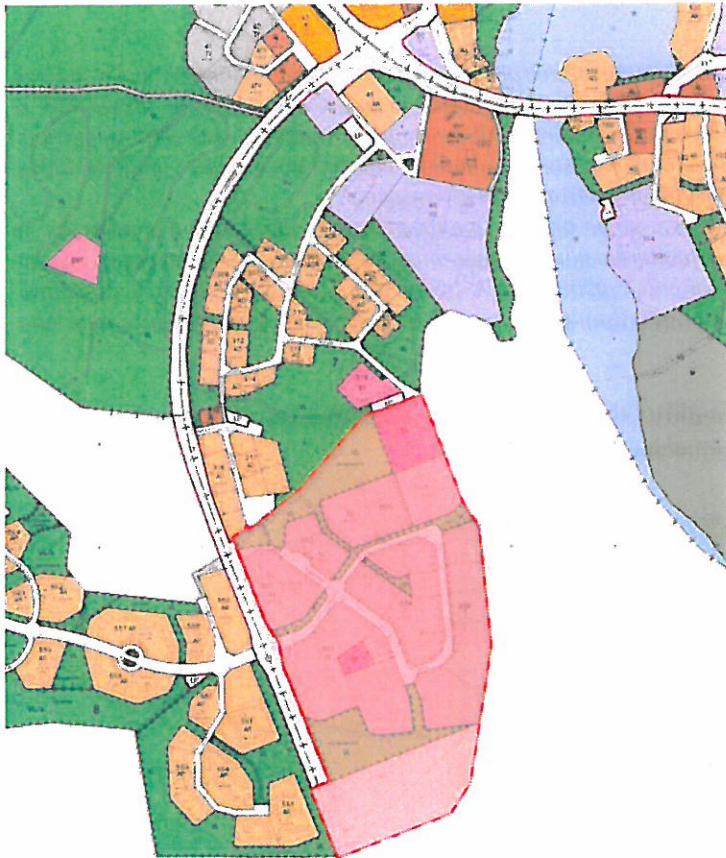
Yleiskaavat

Ranuan kirkonkylän alueella on voimassa Ranuan kunnanvaltuuston 29.1.1988 hyväksymä osayleiskaava. Osayleiskaava-alue käsittää nykyisen asemakaava-alueen ympäristöineen. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava

Ranualla on ainoastaan yksi asemaakaava-alue. Kirkonkylän alkuperäisen asemakaavan on laatinut Otto I. Meurman. Kaava on vahvistettu 23.12.1966 ja sitä on muutettu ja laajennettu useasti.

Kirkonkylän viimeisin asemakaavan muutos- ja ajantasaistamistyö on valmistunut vuonna 2008. Asemakaava on koottu numeeriseksi kaavayhdistelmäksi.



Rakennusjärjestys

Ranuan kunnanvaltuusto on hyväksynyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen 14.11.2001 § 72

Pohjakartta

Ranuan kirkonkylän alueelta on laadittu 1:2000 mittakaavainen asemakaavan pohjakartta. Kartoitetun alueen pinta-ala on 2700 hehtaaria. Pohja-kartta on hyväksytty maanmittaushallituksessa kaavan pohjakartaksi 22.1.1991.

Asemakaavan perusselvitykset

Kaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot saadaan pääosin Ranuan kunnasta. Alueella ei ole kulttuuri-historiallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Asemakaavatyössä hyödynnetään Ranuan asemakaava-alueen uudistustyön (2004-2008) aikana laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia. Ranuan asemakaava-alue on tarkistettu kokonaisuudessaan vuosina 2004-2008, jolloin koko kirkonkylän asemakaava-alue muutettiin numeeriseen muotoon ja samassa yhteydessä tarkistettiin asemakaavan ajantasaisuus.

Perus- ja ympäristöselvityksissä kartoitetaan työn vaatimalla tarkkuudella ainakin seuraavat asiat: maisema- ja luontotekijät sekä rakennettu ympäristö, liikenne ja tekninen huolto, maanomistus ja suunnittelutilanne.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on ajantasaistaa Kolomaan teollisuusalueen osin toteutumatonta asemakaavaa. Kolomaan teollisuusalueella on ilmennyt kaavamuutostarpeita. Alueen tonttien rajauksia ja rakennusoikeuksia tarkistetaan ja alueen yleisilmettä pyritään kohentamaan. Kaavahankkeella varaudutaan myös Suhangon kaivoshankkeen myötä mahdollisesti lisääntyvään teollisuustonttien kysyntään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaavahankkeen vireille tulosta päätettiin Ranuan kunnanhallituksessa 10.9.2012 (kh § 214). Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen ja ilmoitti kaavan vireilletulosta ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville Ranuan kunnan tekniseen toimistoon 12.9.2012 alkaen siihen saakka kun kaavaehdotus asetetaan MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, yrittäjät ja asukkaat.
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee eli kunnanhallitus ja tekninen lautakunta.
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Oas) on ollut nähtävillä 12.9.2012 alkaen siihen saakka kun kaavaehdotus asetetaan MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville..

Kaavahankkeeseen liittyen järjestettiin 8.11.2012 klo 17.00-19.00 Ranuan kunnanviraston kokoushuoneessa hankkeen esittely- ja kuulemistilaisuus lähinnä suunnittelualueen yrittäjille. Kunnan virkamiesten ja konsultin lisäksi tilaisuudessa oli läsnä 6 alueen yrittäjää. Konsultti esitteli tilaisuudessa kolme rakennemallia (VE1, VE2 ja VE3).

Tilaisuudessa keskusteltiin vilkkaasti mm. ehdotetuista liikennetarkoituksista. Todettiin, että tulisi laatia vielä yksi vaihtoehto, missä huomioitaisiin mahdollisuuksien mukaan alueella jo vakiintuneet rakennettujen tonttien ympäristöihin levinneet toiminnot.

13.12.2012 pidettiin toinen yrittäjältä Ranuan kunnanviraston kokoushuoneessa. Kunnan virkamiesten ja konsultin lisäksi tilaisuudessa oli läsnä 4 alueen yrittäjää. Konsultti esitteli tilaisuudessa saadun palautteen pohjalta laaditun rakennemallin VE4. Todettiin, että kunta on valmis neuvottelemaan mahdollisista tonttien yhdistämis- ja laajentamistarpeista. Kaava-alueella laajennetaan vielä käyttämättömälle ampumarata-alueelle, minne osoitetaan teollisuustontteja ja samalla kaavaan osoitetaan jo käytössä oleva tieyhteys jäteveden puhdistamolle. Kaavaluonnos laaditaan VE4:n pohjalta.

Asemakaavaluonnos päätettiin asettaa nähtäville x – x.x.2013 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta annettiin kaikkiaan x lausunto ja x mielipidettä.

Kaavaehdotus pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja –asetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä x-x.x.2013. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja x muistutus.

Annetun palautteen pohjalta kaavaehdotusta tarkistettiin ja tarkistettu kaavaehdotus vietiin hyväksymismenettelyyn.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Työn tavoitteista ja selvitystarpeiden laajuudesta on keskusteltu viranomaisneuvottelussa, joka pidettiin Lapin ELY-keskuksessa 12.9.2012. Viranomaisneuvottelussa päätettiin jatkotyöstä seuraavasti:

- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja niiden pohjalta päätetään toisen viranomaisneuvottelun tarve. viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
- Luontoselvitys voidaan tehdä olevan materiaalin pohjalta.

Lisäksi neuvottelussa muistutettiin, että kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavaselostukseen tulee sisällyttää riittävässä määrin myös ”yleiskaavallista tarkastelua”. Kaavaselostuksessa tulee mm. selvittää kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

Tarvittavilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä kaavan luonnos- että ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa asetettujen tavoitteiden mukaisesti uutta teollisuusrakentamista Kolomaan alueelle. Tavoitteena on ollut myös tutkia tarkemmin alueen toteutuneiden teollisuustonttien rajaukset sekä tonttien koko ja rakentamistehokkuus. Lisäksi tavoitteena on ollut muokata alueen katujärjestelyitä siten, että ne palvelisivat paremmin tonttien käyttöä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet:

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja joiden tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009. Valtakunnallisissa tavoitteissa esitetään mm. alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia sekä velvoitteita. Tässä kaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista keskeisimpiä ovat elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen sekä eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä toimivia yhteysverkostoja koskevat tavoitteet.

Asemakaavassa on kiinnitettävä huomiota mm. :

Toimivaan aluerakenteeseen

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Olevien rakenteiden hyödyntämiseen.

Eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun

- Elinkeinotoimintojen sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.

Toimiviin yhteysverkostoihin

- Alueidenkäytössä tulee tukeutua ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja –verkostojen kehittämiseen.
- Liikennetarpeen vähentämiseen ja liikenneturvallisuuden parantamiseen.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinoelämälle.

Maakuntakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. (Ks. kohta 3.4.1)

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamat asemakaavan sisältövaatimukset ja tarkoitus:

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, taajama- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 54§ asettamat asemakaavan sisältövaatimukset:

- Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.
- Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.

- Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen sopivia alueita.
- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.
- Ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.1 Vaihtoehtotarkastelu ja tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Työn alkuvaiheessa laadittiin aluksi kolme vaihtoehtoista rakennemallia, joita esiteltiin Ranualla osallisille 8.11.2012. Osallisilta saadun palautteen pohjalta laadittiin vielä rakennemalli VE4, joka esiteltiin Ranualla osallisille 13.12.2012.

- Alue muodostaa tärkeän raja-alueen saavuttaessa Ranuan taajamaan Pudasjärven suunnasta.
- Aluetta laajennetaan etelään ja osoitetaan uusi tieyhteys Pudasjärventielle noin 350 metriä nykyisestä liittymästä etelään, sekä tarkistetaan olevien katualueiden tilan riittävyys.
- Lähtökohtien pohjalta laadittiin 3 maankäytön rakennemallia(idealuonnosta), joissa on esitetty suunnittelualueen maankäyttö pääpiirteissään.

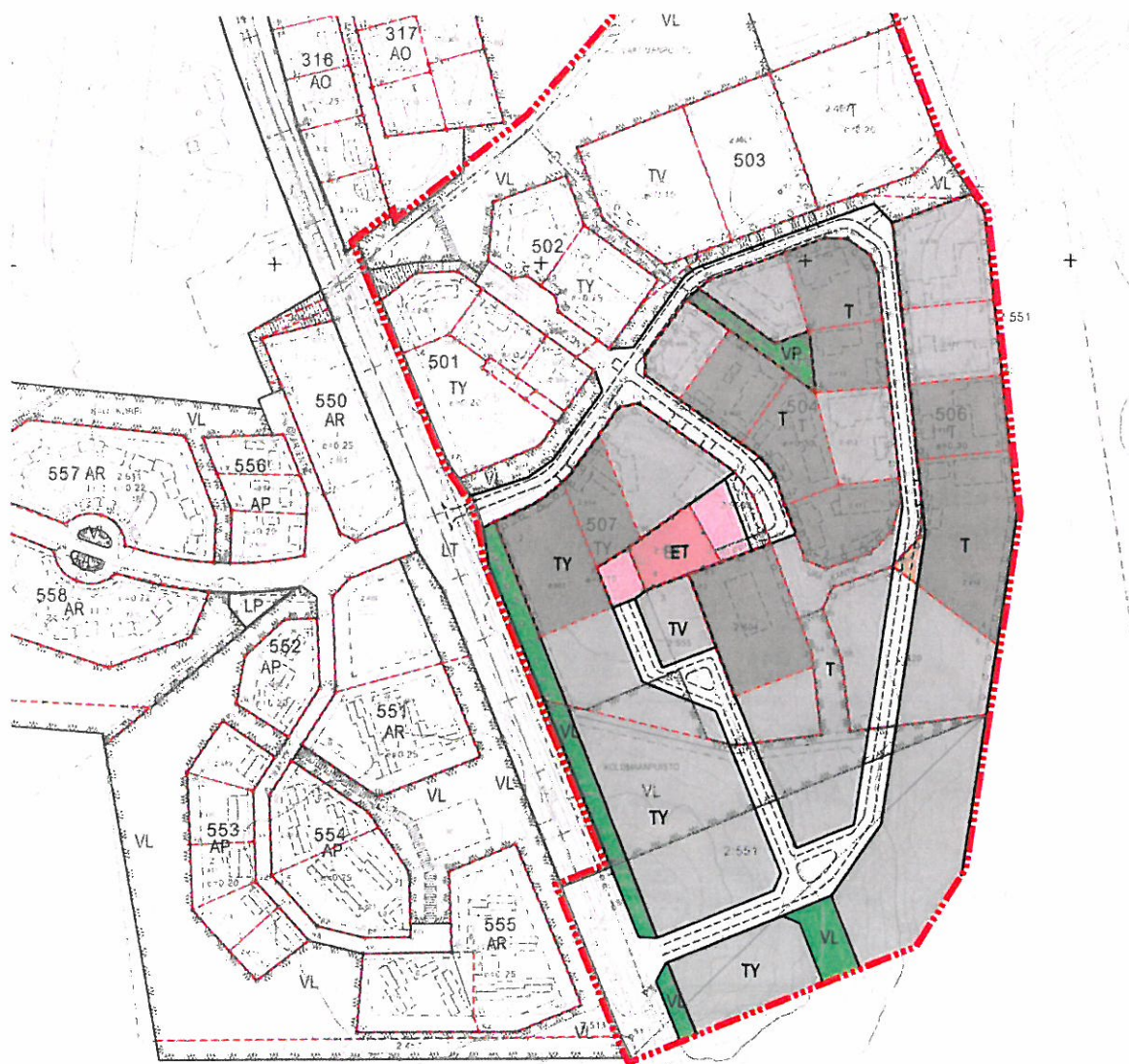
VE1:

Urakantie jatkuu Pudasjärventien uudelle liittymälle muodostaen ulkokehätien, josta alueen pääväylä. Lämpövoimalan edestä menevä Urakantien osuus siirretään hieman kaakkoon, jolloin kortteliin 504 tontilla 1 olevalle hallille saadaan enemmän lastaustilaa. Samalla korttelin 507 tontti 1 pienenee (voidaan osoittaa tarvittaessa kokonaan nykyisen toimijan tarpeisiin). Lämpövoimalan tontti laajenee Urakantielle ja kaakkoon, minne osoitetaan uusi liittymä ja aluevaraus hakevarastolle. Vekin kalusteella mahdollisuus laajentaa toimintoja esim. Urakantieltä erkanevan uuden tien risteysalueelle ja/tai Pudasjärventien suuntaisesti lämpövoimalalle osoitetun uuden tien varteen.



VE2:

Urakantie jatkuu Pudasjärventien uudelle liittymälle muodostaen ulkokehätien, josta alueen pääväylä. Urakantie katkaistaan lämpövoimalan kohdalta, jolloin em. katuosuudesta muodostuu tonttikatu. Korttelin 504 tontilla olevan hallin lastaustoiminnot tapahtuvat jatkossa osittain myös tonttikadulla. Lämpövoimalan tontti laajenee Urakantielle (tonttikatu) ja kaakkoon, minne osoitetaan uusi liittymä ja aluevaraus hakevarastolle. Vekin kalusteella mahdollisuus laajentaa toimintoja esim. Urakantieltä jatkuvan uuden tien varteen ja/tai Pudasjärventien suuntaisesti lämpövoimalalle osoitetun uuden tien varteen.



Urakantie jatkuu Pudasjärventien uudelle liittymälle Vekin Kalusteen kohdalta muodostaen kehätien, josta alueen pääväylä. Urakantien läntisin osa jää lähinnä alueen sisäiseksi kaduksi. Lämpövoimalan edestä menevä Urakantien osuus siirretään hieman kaakkoon, jolloin kortteliin 504 tontilla 1 olevalle hallille saadaan enemmän lastaustilaa. Samalla korttelin 507 tontti 1 pienenee (voidaan osoittaa tarvittaessa kokonaan nykyisen toimijan tarpeisiin). Lämpövoimalan tontti laajenee Urakantielle ja kaakkoon, minne osoitetaan uusi liittymä ja aluevaraus hakevarastolle. Vekin kalusteella mahdollisuus laajentaa toimintoja esim. Urakantieltä erkanevan uuden tien varteen ja/tai Pudasjärventien suuntaisesti lämpövoimalalle osoitetun uuden tien varteen.

Urakantie jatkuu Pudasjärventien uudelle liittymälle Vekin Kalusteen kohdalta muodostaen kehätien, josta alueen pääväylä. Urakantien läntisin osa jää lähinnä alueen sisäiseksi kaduksi. Lämpövoimalan edestä menevä Urakantien osuus siirretään hieman lounaaseen, jolloin kortteliin 504 tontilla 1 olevalle hallille saadaan enemmän lastaustilaa. Samalla korttelin 507 tontti 1 pienenee (voidaan osoittaa tarvittaessa kokonaan nykyisen toimijan tarpeisiin). Vekin Kalusteen kohdalla tielinjaus siirretään länteen, jolloin Vekin Kalusteen edustalle jää nykyisen katualuevarauksen verran pihatilaa. Korttelin 504, tontin 3 (Rametal Ky) kaakkoisnurkasta osoitetaan osa katualueeksi ja korvaavaa tilaa saadaan alueen eteläosaan. Lämpövoimalan tontti laajenee Urakantielle ja kaakkoon, minne osoitetaan uusi liittymä ja aluevaraus hakevarastolle. Vekin kalusteella mahdollisuus laajentaa toimintoja esim. Urakantieltä erkanevan uuden tien varteen ja/tai Pudasjärventien suuntaisesti lämpövoimalalle osoitetun uuden tien varteen. Pudasjärventien ja Urakantien nykyiselle risteysalueella kortteli 501 on yhdistetty yhdeksi korttelialueeksi ja korttelin 506 tonteille on osoitettu laajenemisvaraus itään.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu 3 toimitilarakennusten tonttia (KTY-1), 10 teollisuus- ja varastorakennustenvarastorakennusten (T) tonttia, yksi lämpövoimalan varastoalueen (TV-1) tontti ja 4 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY ja TY-1) tonttia, jotka kaikki ovat ennestään rakentamattomia. Lisäksi alueelle muodostuu teollisuus- ja varastorakennustenvarastorakennusten (T) tonttia (T) ja yksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (TY) tontti, jotka ovat ennestään rakennetut.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Korttelialueiden käyttötarkoitukset ilmenevät kaavakartalta.

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimitilarakennuksia, joiden kerrosalasta enintään 20% saa käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia varten.

Alueelle voidaan sijoittaa mm. liike- ja näyttelytiloja. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittaa myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueella on tai sille voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Kaavamääräyksellä voidaan rajoittaa alueelle sijoittuvien toimintojen sallittuja ympäristövaikutuksia. Asuntojen tai toimisto- ja myymälätilojen rakentaminen alueelle ei ole sallittua ilman siihen oikeuttavaa kaavamääräystä. Sen sijaan toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimistotilat tai työpaikkaruokailua varten tarpeelliset tilat voidaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle sijoittaa ilman erityistä määräystäkin.

TV

Varastorakennusten korttelialue.

Alueella on tai sille voidaan rakentaa varastotoimintaa palvelevia rakennuksia niihin liittyvine aputiloineen.

TV-1

Varastorakennusten korttelialue.

Lämpövoimalan varastoalue

Alue on tarkoitettu Ranuan Lämpö Oy:n lämpövoimalan varastoalueeksi.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

TY-1 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
Kerrosalasta enintään 20% saa käyttää myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

5.2.2 Muut alueet ja asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ja aluevaraukset merkintöineen ilmenevät kaavakartalta.

VL Lähivirkistysalue
Asemakaavaan osoitettu viheralue on tarkoitettu suojavyöhykkeeksi asuntoaluetta vasten.

LT Maantien alue

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue
Alueella sijaitsee Ranuan Lämpö Oy:n lämpölaitos.

EV Suojaviheralue
Urakantien varren suojaviheralue on varattu alueella olevan avo-ojan alueeksi. Alueen sadevedet ohjataan tienvarren avo-ojan kautta Ranuansalmeen. Alueen keskelle osoitettu suojaviheralue on osoitettu sähkölinjaa varten.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava nivoutuu luontevasti olevaan ympäristöön lisäten asetettujen tavoitteiden mukaisesti Kolomaan alueen teollisuusyritysten tonttitarjontaa. Asemakaavan muutoksella ei hajauteta nykyistä yhdyskuntarakennetta, koska asemakaavassa katujen ja tonttien sijainti on pääosiltaan nykytilanteen mukainen. Alue täydentyy entisen kaltaiseksi teollisuusalueeksi.

Alueen teollisuusliikenne lisääntyy sitä mukaa kuin alueen vapaat tontit rakentuvat. Pudasjärventien varteen sijoittuvien (teollisuus)rakennusten arkkitehtuuri vaikuttaa taajamakuvaan voimakkaasti, koska alue sijoittuu kunnan eteläisen sisääntuloväylän varrelle.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakentaminen aiheuttaa väistämättä muutoksia luonnonoloihin. Iso osa alueesta on rakennettua aluetta. Selvitysten mukaan rakentamattomalla alueella ei esiinny luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain mukaisia luontotyyppejä eikä uhanalaisia kasveja. Näin ollen alueen rakentamisesta ei ole erityistä uhkaa luonnonympäristölle.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Alue täydentyy ympäröivien uusien kaava-alueiden kaltaiseksi teollisuusalueeksi.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutos ja laajennus ei tuo uusia aiemmasta asemakaavasta poikkeavia odotuksia teollisuusalueen kehittämiseen. Rakentuessaan alueelle muodostuu uusia työpaikkoja.

Taloudelliset vaikutukset

Uudet tiet, tarvittava kunnallistekniikka ja uudet rakennukset aiheuttavat kustannuksia rakentamisen ja kunnossapidon takia kunnalle ja yksityisille. Toisaalta kunnalla on tarjota teollisuustontteja mikä on kunnan kehityksen kannalta positiivinen seikka. Kustannuksia ei ole arvioitu euromääräisesti.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen keskellä ja länsiosassa Pudasjärventien varressa kulkee 20 kV:n ilmajohdot.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

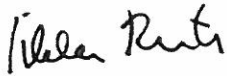
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteutusta ohjaa alueesta laadittu asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen. Asemakaavassa on esitetty pääasiassa ohjeellisena, miten rakennusoikeus voidaan sijoittaa tonteille.

6.2 Toteutuksen seuranta

Ranuan kunta seuraa asemakaavan toteutumista rakennuslupien myöntämisen yhteydessä ja mahdollisissa kaavoituskatsauksissa.

Oulussa 21.3.2013



Ilkka Ranta, arkkitehti SAFA, YKS-298

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP