
KAAVASELOSTUS

TYÖNUMERO: E27041

RANUAN KUNTA

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 50 JA 70



LUONNOS 2.2.2015

SWECO YMPÄRISTÖ OY
OULU

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön käynnistäminen, kunnanhallitus	19.6.2014 § 158
Vireilletulokuulutus, OAS nähtäville	25.6.2014
1. viranomaisneuvottelu	18.9.2014
Laajentuneen kaava-alueen vireilletulokuulutus, päivitetty OAS nähtäville	
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)	
Nähtävilläolo (MRA 27 §)	
Hyväksyminen, kunnanhallitus	
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	
VAIHE	PÄIVÄYS

Kannen kuva: Viistoilmakuva vuodelta 2006, Ranuan kunta

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	1
1.3	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.4	Maanomistus	6
3.1.5	Virastotalon rakennushistoriaa	7
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	13
3.2.3	Yleiskaava	13
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava.....	13
3.2.5	Tontinkäyttösuunnitelma vanhan virastotalon tontille.....	15
3.2.6	Hotellin tontille rakenteilla oleva majoitusrakennus.....	16
3.2.7	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1	Korttelin 50 Kerrostalohankkeen yhdyskuntarakenteellinen tarkastelu.....	20
4.5.2	Korttelin 50 vaihtoehdot.....	21
4.5.3	Korttelin 70 vaihtoehdot.....	23

4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset.....	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.2	Aluevaraukset	25
5.2.1	Korttelialueet.....	25
5.2.2	Muut alueet	26
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	27
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteiden toteutuminen.....	29
5.4.2	Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset.....	31
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	31
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2.2.2015
Korttelin 50 vaihtoehtotarkastelu	2.2.2015
Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)	

Kartat:

Asemakaavakartta luonnosvaihtoehdoista A, B ja C, 1:2000 sis. otteen voimassa olevasta asemakaavasta	2.2.2015
---	----------

Valokuvat: Elina Marjakangas / Sweco Ympäristö Oy ellei toisin mainita

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tämä kaavaselostus liittyy 2.2.2015 päivättyyn asemakaavakarttaan (luonnosvaihtoehdot).

Asemakaavan muutos koskee Ranuan kirkonkylän asemakaava-alueen osa-aluetta 1: Keskusta-Multilahti. Muutos koskee korttelia 50, korttelin 70 tonttia 1 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ranuan kirkonkylän asemakaava-alueen korttelin 50 tontit 1 ja 2, korttelin 70 tontti 1 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu- ja virkistysalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutoksen korttelialueet sijaitsevat Ranuan keskustassa Virastotien varrella, rajautuen Posiontiehen ja Keskustiehen. Osa suunnittelualueesta sijaitsee Ranuanjärven ranta-alueella. Kaavamuutos koskee myös koko Keskustien tiealuetta välillä Posiontie-Pekkalantie.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Ranuan keskustassa ja muutettava Keskustien osuus.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Korttelin 50 vaihtoehtotarkastelu

- Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Virastotien senioritalon tontinkäyttösuunnitelma / Arkkitehtipalvelu Oy, 4.12.2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

19.6.2014 § 158 Kunnanhallitus käsitteli OAS:n ja alustavan maankäytösopimuksen ja päätti kortteleiden 50 ja 70 kaavamuutoksen vireille tulosta.

25.6.2014 Vireilletulokuulutus ja OAS nähtäville

4.7.2014 Aloitus- ja tavoitepalaveri Ranualla

18.8.2014 § 211 Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen Keskustien muuttamiseksi kaduksi.

18.9.2014 1.viranomaisneuvottelu Rovaniemellä

12/2014 Keskustien lisääminen kortteleiden 50 ja 70 kaavamuutokseen Posiontie-Pekkalantie –välisellä tieosuudella.



Näkymä Keskustieltä Virastotien suuntaan; hotelli ja virastotalo.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettua taajamaympäristöä Ranuan ydinkeskustassa. Suunnittelualueella on vuonna 1986 rakennettu Hotelli Ilveslinna ja vuonna 1955 rakennettu valtion virastotalo. Hotellin kohdalla rannassa on kunnan puistoaluetta. Keskustie on yhdystie, jonka varteen on toteutettu kevyen liikenteen väylät molemmin puolin tietä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa taajamaa, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Virastotalon tontin eteläosa Posiontien laidalla on kapea puistomaisesti hoidettu alue, jolla sijaitsee muistomerkki ja vanhoja kookkaita kuusia. Tontin pohjoislaidalla Keskustietä vasten kasvaa myös peittäviä kuusia. Hotelli Ilveslinnan kohdalla olevassa rantapuistossa on nurmialuetta, jolla on säilytetty harvakseltaan olevaa puustoa; koivua, mäntyä ja kuusta. Alueen kautta kulkee epävirallinen kävely- ja ulkoilupolku rannan virkistysalueelle.



Muistomerkin ympäristöä



Rantapuistoa hotellin takana

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 50 on vuonna 1955 rakennettu kaksikerroksinen virastotalo ja siihen liittyvä suurikokoinen autotallirakennus. Virastotalorakennuksessa toimii Ranuan poliisiasema ja Lapin sairaanhoitopiirin ensivasteyksikkö. Toinen kerros on pääosin tyhjiällä.

Virastotalon ja autotallirakennuksen muodostama kokonaisuus on asemakaavassa suojeltu suojelumerkinnällä. Virastotien varrelle tien suuntaisesti sijoittuva virastotalo onkin tärkeä osa keskustan katu ympäristöä. Autotallirakennus ja virastotalon takajulkisivu sekä piha-alueet jäävät nykyisellään tontin laidalla olevan tiheän puuston katveeseen eivätkä kovin hyvin näy Posiontielle tai Keskustielle.



Virastotalon sisäpiha



Virastotientien puoleinen julkisivu

Korttelissa 70 on hotelli Ilveslinna, joka sijaitsee näkyvällä paikalla Keskuskadun mutkassa heti keskustaan saavuttaessa. Hotellirakennus on rakennettu vuonna 1986, vastamaan vuonna 1983 avatun Ranuan eläinpuiston aiheuttamaan tarpeeseen hotellitasoisista majoituspaikoista. Hotelli Ilveslinnan paikalla oli jo ennen hotellin rakentamista motellityyppistä majoitustoimintaa. Hotellirakennus onkin rakennettu entisen Salmensuoja Ky:n rakennusten paikalle. Salmensuojan ajalta jäljellä on vielä hotellin takana oleva vanha majoituskäytössä ollut rivitalo. (lähde: Huttunen Pertti / Ranuan elinkeinoelämän kehitys, 1991)

Hotellirakennuksessa on enimmillään 1-2 kerrosta maan päällä ja lisäksi kellarikerros, jossa on mm. kokoontumis-, pesu- ja huoltotiloja. Hotelliin mahtuu yöpyjiä enimmillään noin 60 henkeä. Ravintolatala sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa ja siihen liittyvät ulkoterrassit sijoittuvat talon taakse rannan puolelle. Hotellirakennuksen takana on rannan suuntaisesti heikkokuntoinen matala rivitalo, joka peittää näkymiä hotellista rantapuistoon ja järvelle.

Hotellin ja siihen liittyvän pysäköintialueen pohjoispuolella, Kujanne-nimisen tonttitien ja Keskustien kulmauksessa olevalta vanhalta asuin-kiinteistöltä (2:56) on pohjakartassa näkyvät rakennukset purettu ja tila on nykyisin osa hotellin asemakaavan mukaista tonttia. Hotellin tonttiin kuuluu myös viereinen Kujanteen eteläpuolella oleva kiinteistö (2:113), jolle yrittäjä rakennuttaa parhaillaan uutta iglutyypistä majoitusrakennusta.



Hotelli Ilveslinna



Rivitalo hotellin takana



Uuden matkailurakennuksen perustuksia

Virastotie on kunnan katualuetta, Keskustie on yhdystie ja Posiontie yleinen maantie. Hotellin takana olevan rantapuiston kautta kulkee polkuyhteys rantaan ja sitä kautta rannassa pohjoisempaan sijaitseville ulkoilualueille. Rantapuiston peli- ja leikkikentät, venevalkama ja muut toiminnot sijaitsevat etäämpänä hotellista ja niille on järjestetty kulku katuyhteyttä pitkin Karjapolun kautta.



Vas. kapea polkuyhteys rantapuistoon hotellin ja osuuspankin talojen välistä.



Oik. Näkymä Virastotieltä Keskustielle; virastotalo ja osuuspankin talo

3.1.4 Maanomistus

Virastotalon ja hotellin tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Rannan puistoalue ja Virastotien katualue ovat kunnan maata. Keskustie on valtion tiealuetta, mutta kunta on tehnyt sopimuksen ELY-keskuksen kanssa Keskustien muuttamisesta kaduksi.

3.1.5 Virastotalon rakennushistoriaa

Virastotalon historiaa

Virastotalo on rakennettu vuonna 1955 valtion virastotaloksi. Talossa sijaitsi poliisiasema sekä nimismiehen konttori ja posti. Talossa on myös asunut joitakin talon työntekijöitä. Talon pitkäaikainen talonmies Veli Sarajärvi piti talon lämpimänä ja antoi usein myös virka-apua poliisille. (lähde: *Ranuan nimismiespiirin historia 1918–1984, 1984*)

Rakennusten muutosvaiheet

Vanha valtion virastotalo on rakennettu vuonna 1955. Tontilla on kaksikerroksinen rapattu virastotalorakennus ja samaan aikaan rakennettu suurikokoinen autotallirakennus, jossa on kolme autotallia. Rakennukset edustavat 1950-luvun aikakaudelle tyypillistä julkista rakentamista. Rakennusten ulkomuotoa muuttavia laajennuksia ole tietyvästi, tehty (lähde: *Ranuan nimismiespiirin historia- teoksen valokuvat ja kunnan rakennustarkastajan haastattelu*).

Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia ei ollut saatavilla, sillä niissä on kielto piirustusten luovuttamisesta eteenpäin. Ainoat saatavilla olevat pohjapiirustukset virastotalosta on Insinööri-toimisto Jukka Heikkilän vuonna 2003, omistajavaihdoksen yhteydessä laatimat ajantasapiirustukset. Niiden mukaan ensimmäisessä kerroksessa on poliisin päivystystilat, työhuoneet, kanslia ja putkatilat. Eteläpäädyssä on kokoushuone ja henkilöstön pukutilat. Toisessa kerroksessa on lähinnä varasto- ja arkistotiloja sekä öljysäiliö, lämmönjakohuone ja pumppuhuone. Ullakkokerrokseen on tehty ilmanvaihtoon liittyvät tekniset tilat. Asuntoja ei enää ollut. Asuintilat ovat todennäköisesti sijainneet talon päätyosissa, koska molemmissa päädyissä on omat sisäänkäynnit sisäpihan puolelta.

Autotallissa on kolme tallia, joista yksi on erotettu väliseinällä. Autotallirakennuksen perällä kulmauksissa on huoneet löytötavaratoimistoa ja talonmiehen työhuonetta varten.

Rakennuksessa on aikaisemmin toiminut myös verotoimisto. Valtion virastotalon kiinteistö tontteineen siirtyi yksityiseen omistukseen vuonna 2003. Rakennuksessa toimi pitkään vain poliisiasema, mutta aivan vastikään ensimmäiseen kerrokseen on muuttanut myös Lapin sairaanhoitopiirin ensivasteyksikkö. Toinen kerros on pääosin tyhjillään. Autotalleista kaksi on poliisin käytössä ja laitimainen väliseinällä erotettu talli ambulanssia varten.

Virastotalo oli alkujaan puulämmitteinen. Vanhat kakluunit on purettu. Virastotalon tummat ruskeapuitteiset ikkunat on mahdollisesti uusittu rakennukseen tehdyn lämpö- tai ilmanvaihtoremontin yhteydessä 1970- tai 1980-luvulla. Ikkunoiden sivussa on tuuletusikkunat. Molempiin rakennuksiin on myös uusittu katto jossain vaiheessa. Katemateriaalina on punainen peltikatto. Autotallirakennuksen vaaleanharmaat tallinovat näyttävät myös uusituilta.

Nykytila

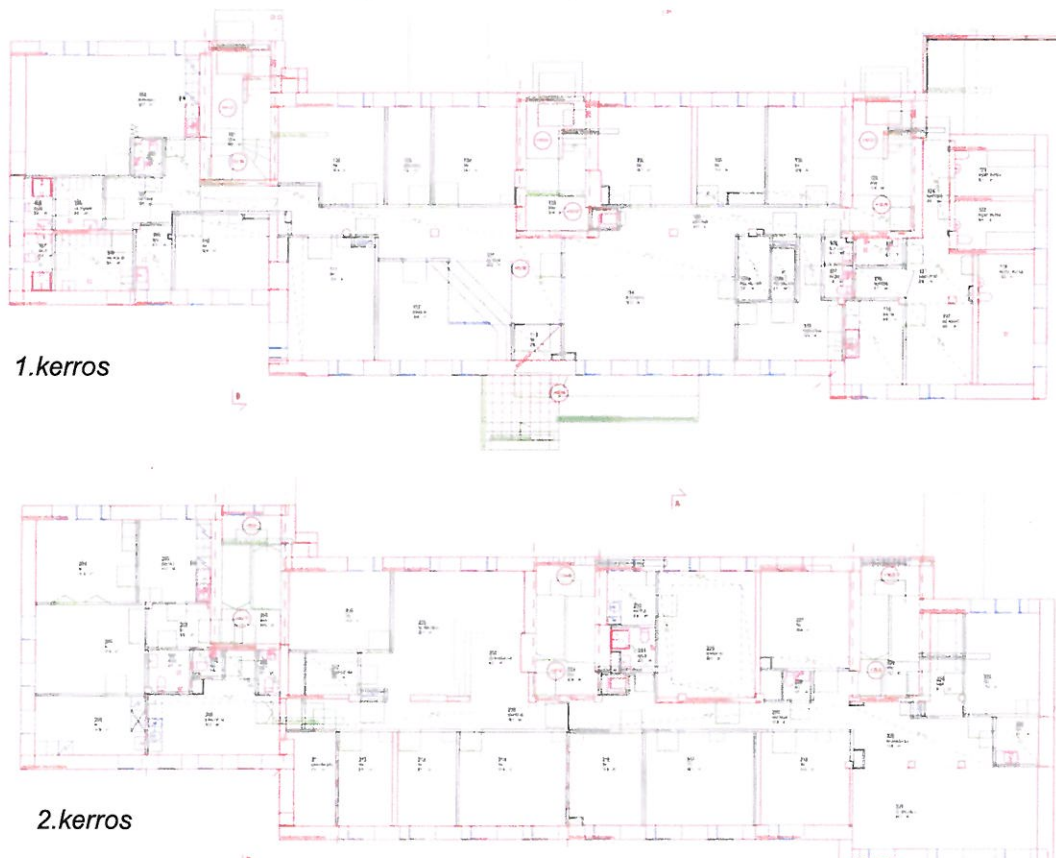
Virastotalorakennuksessa toimii Ranuan poliisiasema ja vastikään rakennukseen sijoitettu Lapin sairaanhoitopiirin ensivasteyksikkö. Toinen kerros on pääosin tyhjillään. Vero-

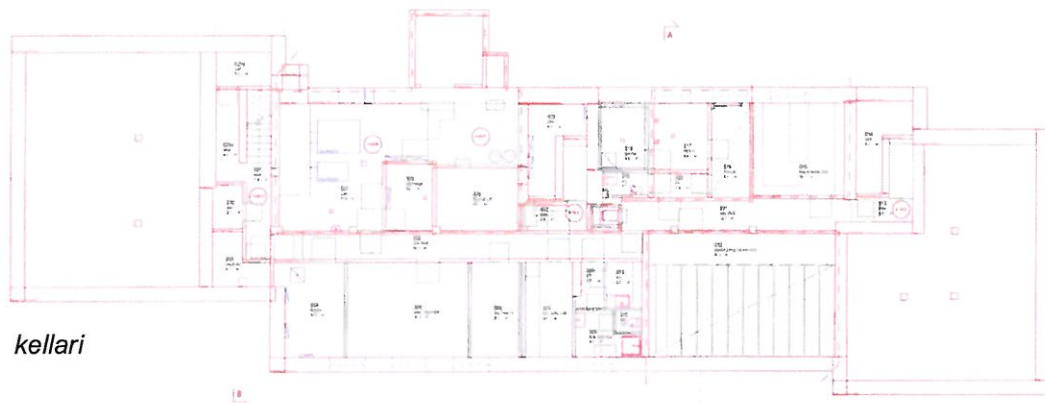
toimistoa ei enää rakennuksessa ole. Autotallin kolme tallia ovat poliisin ja ambulanssin käytössä.

Virastotalon ja autotallirakennuksen muodostama kokonaisuus on vuonna 2007 laaditussa asemakaavassa suojeltu suojelumerkinnällä sr-1: "Kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kyläkuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota."

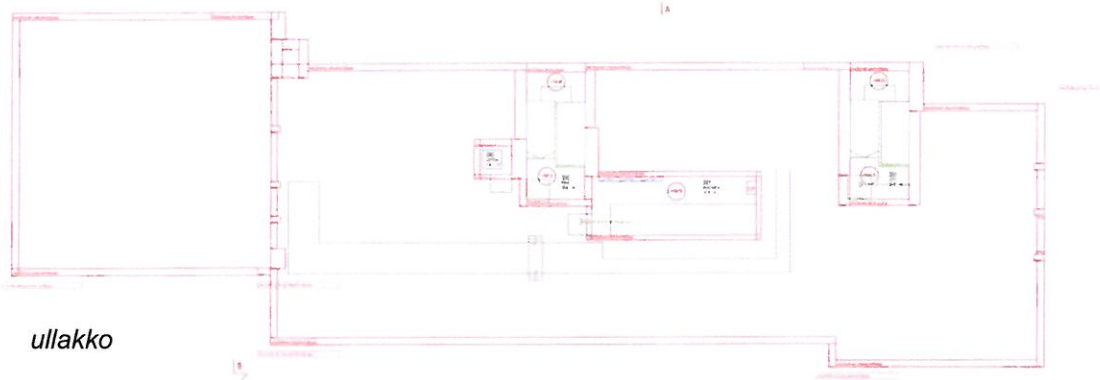
Autotallirakennus on kooltaan noin 180 kerros-m² (huonealaa noin 160 m²) ja virastotalorakennus noin 1200 kerros-m². Virastotalon kolme porraskäytävää sijoittuvat talon sisäpihan puoleiselle seinustalle. Pohjakerros ja toinen kerros ovat yhtä suuret (noin 450 k-m²). Lisäksi talossa on noin 300 k-m² suuruinen kellarikerros talon keskiosan kohdalla. Ullakkokerroksessa ei ole varsinaisia huonetiloja.

Tuoreimmat pohjapiirustukset virastotalosta on Insinööritoimisto Jukka Heikkilän vuonna 2003, omistajavaihdoksen yhteydessä laatimat ajantasapiirustukset:





kellari



ullakko



autotallirakennus

Arvio säilyneisyydestä ja autotallirakennuksen merkitys kokonaisuudessa

Rakennusten ulkoasu ja muotokieli on säilynyt varsin hyvin alkuperäisessä asussa. Autotallirakennus on väretykseltään, materiaaleiltaan ja tyyliältään yhtenevä virastotalorakennuksen kanssa.

Virastotaloon tehdyt muutokset koskevat lähinnä sisätiloja, mutta myös nykyiset tumma-puitteiset ikkunat on uusittu luultavasti 1970- tai 1980-luvulla. Myös katto on vaihdettu, mutta sen punainen väri on luultavasti alkuperäinen ja sopii kokonaisuuteen. Lisäksi autotallin ovet on luultavasti vaihdettu. Muilta osin rakennusten ulkoasu näyttää alkuperäiseltä ja sisäänkäyntien paikat ovat säilyneet ennallaan. Rakennusten muotokieli ja mittasuhteet edustavat tyypillistä 1950-luvun ryhdikästä, julkista rakentamista. Muita arvokkaita jälleenrakennuskauden kohteita ei Ranuan ydinkeskustassa Keskustien ympäristössä ole.

Huomattavaa tässä kohteessa on se, että virastotalon pääkäyttötarkoitus poliisiasemana on säilynyt nykypäivään saakka alkuperäisenä. Käyttötarkoituksen säilyminen on edesauttanut myös rakennusten ulkoasun säilymistä. Rakennukseen tehdyt muutokset ovat liittyneet lähinnä huonejärjestelyihin, lämpö- ja ilmanvaihdoteknisiin uudistuksiin ja vanhojen rakennusosien uusimiseen.

Autotallirakennus liittyy kiinteästi samaan rakennuskokonaisuuteen virastotalon kanssa. Autotallirakennus ja virastotalon takajulkisivu sekä piha-alueet jäävät kuitenkin nykyisellään tontin laidalla olevan tiheän puuston katveeseen eivätkä juuri näy Posiontielle tai Keskustielle. Autotallin arvo liittyy lähinnä virastotalon pihapiiriin sekä rakennuksen käyttöön, mutta yksittäisenä rakennuksena se ei ole rakennustaiteellisesti tai kyläkuvallisesti erityisen arvokas rakennus. Autotalli sijoittuu virastotalon jäte- ja huoltoalueita vasten ja tallirakennuksen takaosa on melko umpinainen. Sisäpihan puolta taas leimaavat suuret tallinovat. Tontin laidoilla olevan pihaa suojaavan peitteisen puuston ja huoltopihamaisen ympäristön vuoksi autotallirakennuksen kyläkuvallinen arvo on melko vähäinen ja rooli osana virastotalon yhteneväistä rakennuskokonaisuutta on heikentynyt. Pohjoisen suunnasta kookas autotalli myös peittää arvokkaan virastotalorakennuksen näkymistä. Rakennuksista ainoastaan virastotalorakennuksella on merkittävää kyläkuvallista arvoa osana Keskustien ja Virastotien katu ympäristöä.

Autotallin kolme suurta tallinovea ja virastotalon porraskäytävät sisäänkäynteineen sijoittuvat sisäpihan puolelle, minkä vuoksi rakennusten rajaama sisäpiha on alusta alkaen ollut luonteeltaan pysäköinti- ja huoltopihatyyppistä ympäristöä. Varsinaisia oleskelualueita ei rakennusten väliin jää. Tontin laidat tie- ja katualueita vasten ovat kuitenkin puisto-maisesti hoidettua vehreää ympäristöä, mitä on syytä mahdollisuuksien mukaan vaalia.

Autotallirakennuksella ei ole huomattavaa kyläkuvallista merkitystä, mutta sen poistuminen arvokkaasta jälleenrakennuskauden rakennuskokonaisuudesta muuttaisi suuresti pihapiirin luonnetta tontin sisällä. Toisaalta oleskelualueiden muodostumisen ja virastotalon työntekijöiden viihtyvyyden kannalta olisi hyvä, jos autotalli ja niille johtavat hälytysajoneuvojen ajoväylät eivät sijoittuisi keskelle tonttia.

Virastotalorakennuksen säilyminen osana Keskustan kadunvarren kyläkuvaan olisi arvokkaan kulttuuriympäristön ja kyläkuvan kannalta kaikkein oleellisin. Sen säilyminen osana Keskustien ja Virastotien taajamakuvaan olisi erittäin tärkeä turvata ja tulevassa kaavotuksessa tulisi edesauttaa rakennuksen käytettävyyttä.



Virastotalon autotallirakennus takaa



Poliisiaseman sisäänkäynti Virastotieltä



Tienäkymiä Posiontieltä virastotalon tontille (lähde: www.google.fi/maps)



Tienäkymä Keskustien risteyksestä virastotalon tontille (lähde: www.google.fi/maps)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista tuli voimaan 1.6.2001. Päätös tavoitteiden tarkentamisesta tehtiin 13.11.2008 ja ne tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Tavoitteet jakautuvat pääluokkien lisäksi yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet velvoittavat eteenkin maakuntakaavoitusta ja yleiskaavoitusta. Erityistavoitteiden huomioon ottaminen liittyy edellisten lisäksi myös asemakaavoitukseen. Koska kaava-alueella ei ole yleiskaavaa, on perusteltua huomioida myös yleistavoitteita. Tavoitteiden merkittävyyttä meneillään olevaan kaavahankkeeseen voidaan harkita ja keskittyä olennaisiin tavoitteisiin.

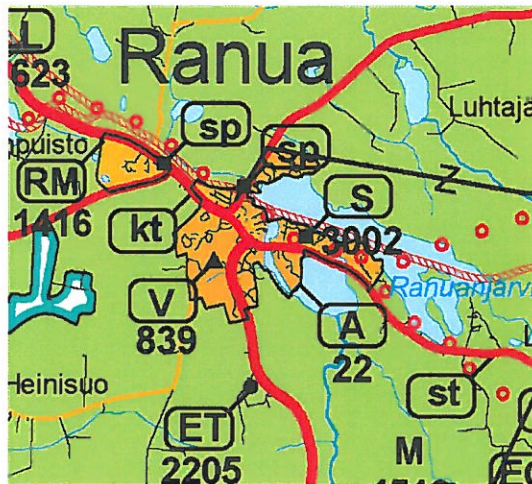
Tässä asemakaavatyössä on oleellista huomioida toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuriperintöön ja virkistyskäyttöön liittyvät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Lapin liiton hyväksymä Rovaniemen maakuntakaava, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 2.11.2001. Kaava sai lainvoiman 4.12.2001. Maakuntakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Suunnittelualue on Rovaniemen 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.

Alueelle laaditaan parhaillaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa, joka valmistuessaan kumoaa Rovaniemen maakuntakaavan. Kaava on kuulutettu vireille maaliskuussa 2013 ja se on edennyt tavoitevaiheeseen. Tavoiteaikataulun mukaan maakuntakaavaluonnos valmistuu vuonna 2014 ja kaavaehdotus vuonna 2015.



Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

3.2.3 Yleiskaava

Ranuan kirkonkylän alueelle on laadittu Ranuan valtuuston vuonna 1988 hyväksymä osayleiskaava, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Osayleiskaava käsittää nykyisen asemakaava-alueen ympäristöineen.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Ranuan kirkonkylän asemakaava. 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. Samassa yhteydessä koko keskustan asemakaava-alue muutettiin numeeriseen muotoon.

Voimassa olevassa asemakaavassa hotellin tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL), ranta puistoa (VP) ja virastotalon tontti yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Virastotie

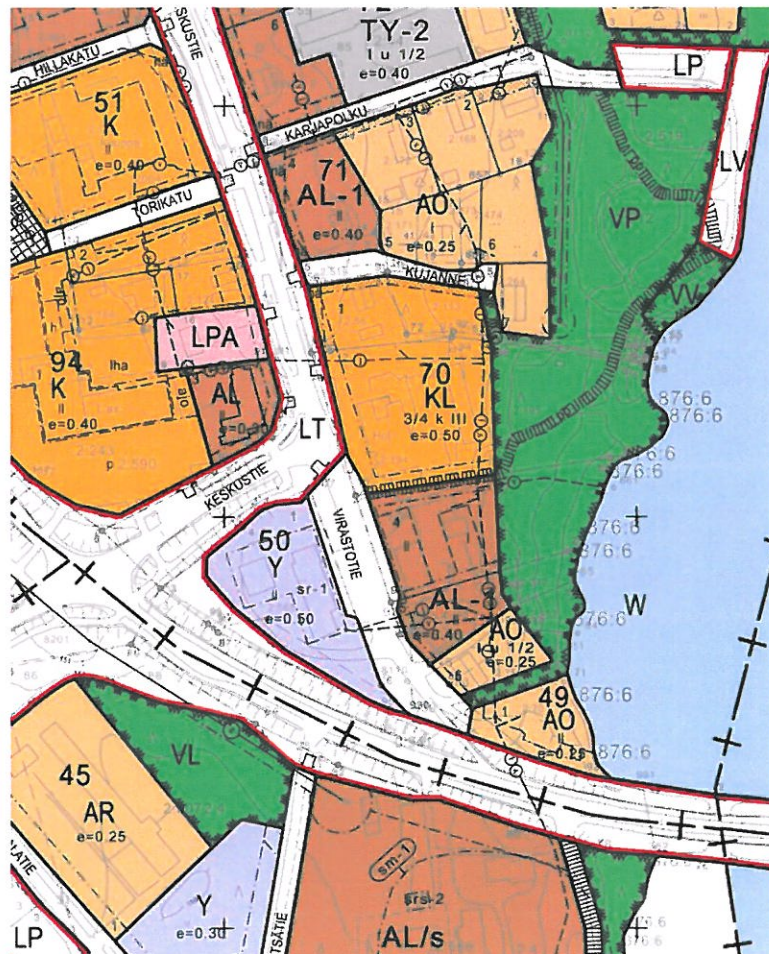
on katualuetta. Keskustie ja Postiontie ovat liikennealuetta (LT), jossa on osoitettu ajoliittymät liikennealueeseen rajautuville tonteille.

Virastotalo ja siihen liittyvä autotalirakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1, johon sisältyy suunnittelumääräys: "Kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamiseen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota."

Asemakaavan aluevaraukset ja tontinrajat eivät kaikilta osin noudata kiinteistörajoja. Esimerkiksi virastotalon kiinteistön kulmaus on asemakaavoitettu Posiontien ja Keskustien liikennealueeksi.

Osuuspankin talon ja hotellin tonttien rajalle on osoitettu ohjeellinen varaus rantapuistoon johtavalle pyörätielle.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta koko muutosalueelta on liitteenä.



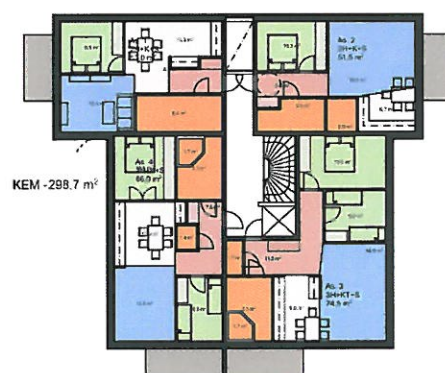
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.5 Tontinkäyttösuunnitelma vanhan virastotalon tontille

Arkkitehti Tommi Luukkonen Arkkitehtipalvelu Oy:stä on laatinut 4.12.2014 päivätyn tontinkäyttösuunnitelman uutta seniorikerrostaloa varten vanhan virastotalon tontille. Siinä neljäkerroksinen senioritalo sijoittuisi tontin länsikulmaukseen nykyisen autotallirakennuksen kohdalle ja virastotalon tontille rakennettaisiin uusi autotalli poliisia ja ambulanssia varten. Arkkitehtipalvelu on laatinut myös alustavia kerrostalon pohjapiirroksia ja havainnekuvan, jotka on päivätty 30.11.2013.



1 1. kerros 1:200



2 2-4. kerrokset 1:200

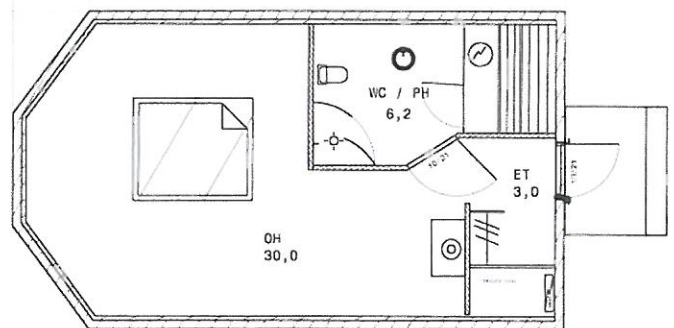
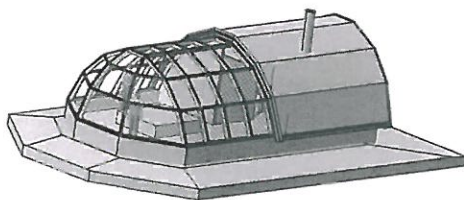
Otteet Virastotien senioritalon tontinkäyttösuunnitelmasta ja pohjapiirustuksista



Alustava havainnekuva Virastotien senioritalosta

3.2.6 Hotellin tontille rakenteilla oleva majoitusrakennus

Hotellin alueelle Kujanteen varressa olevalle kiinteistölle 2:113 on jo rakenteilla yksi iglu-tyyppinen majoitusrakennus, jonka kerrosala on noin 50 m².



Otteita majoitusrakennuksen rakennuslupapiirustuksista (Lapland Igloos Oy, 14.4.2014)

3.2.7 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Ranuan kunnanvaltuusto on hyväksynyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen 14.11.2001 § 72.

Ranuan kirkonkylän alueelta on laadittu 1:2000 mittakaavainen asemakaavan pohjakartta. Pohjakartan on laatinut Rovaniemen maanmittaustoimisto ja pohjakartta on hyväksytty asemakaavan pohjakartaksi 21.12.1989.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunta laatii asemakaavan muutoksen alueen toimijoiden, kiinteistönomistajien ja ELY-keskuksen aloitteista. Kaavatyö perustuu alustaviin kaavoitussopimuksiin. Kunta on katsonut, että alueen yrittäjien tavoitteet kaavan muuttamisesta sopivat yhteen ja tukevat myös kunnan tavoitteita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavatyön käynnistämisestä kortteleissa 50 ja 70 kokouksessaan 19.6.2014 § 3. Kaava kuulutettiin vireille 25.6.2014 Ranuan ilmoitustaululla ja kunnan tiedotuslehti Kuriirissa.

18.8.2014 § 211 Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen Keskustien muuttamiseksi kaduksi.

Loppuvuodesta 2014 kunta päätti lisätä Keskustien tiealueen Virastotien alueen kaavamuutokseen. Kaavamuutosalueen laajenemisen vuoksi kaava kuulutettiin uudestaan vireille xx.xx.2014. Samalla tiedotettiin päivitetyn OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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. 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
- Museovirasto

- Lapin maakuntamuseo
- Lapin pelastuslaitos
- Alueen paliskunnat

4.3.2 Vireilletulo

Kortteleita 50 ja 70 koskeva kaavamuutos on kuulutettu vireille 25.6.2014.

Keskustien alueelle laajentunut asemakaavanmuutos on kuulutettu vireille xx.xx.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2005.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.xx.2005-xx.xx.2005.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

1.viranomaisneuvottelu pidettiin 18.9.2014 Rovaniemellä.

ELY-keskukseen oltiin yhteydessä vaihtoehtotarkastelun ja virastotalon rakennushistoriallisten lähtötietojen kokoamisen jälkeen, ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville.

Osallisena olevilta viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä kaavaluonnoksesta että ehdotuksesta. Tarvittaessa järjestetään 2. viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutos kortteleihin 50 ja 70 laaditaan maanomistajien aloitteesta. Kaavamuutos virastotalon ja hotellin tonteilla perustuu kaavoitus sopimukseen, jonka osapuolina ovat kunta, virastotalon kiinteistönomistaja sekä hotelliyritystä. Tavoitteena korttelissa 50 on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja tutkia pienkerrostalon rakentamismahdollisuus kiinteistön alueelle. Korttelissa 70 kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa majoitusrakennusten toteuttaminen hotellirakennuksen taakse rannan puolelle ja parantaa tontin liikennejärjestelyjä. Vanha rivitalo hotellin takana on tarkoitus purkaa ja tonttia vähäisesti laajentaa rantapuiston puolelle. Molempien korttelimuutosten tavoitteena on löytää mahdollisimman hyvät toimivat ratkaisut tulevaisuuden hankkeille, jotka toteutuessaan edistävät hyvää taajamakuva ja keskustan elinvoimaisuutta ja tukeutuvat olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Hankkeet sovitetaan huolellisesti olevaan ympäristöön.

Keskustietä koskeva kaavamuutos perustuu kunnan ja ELY-keskuksen väliseen sopimukseen Keskustien muuttamisesta kaduksi. Kaduksi muuttaminen virastotalon ja hotellin tonttien kohdilla antaa paremmat mahdollisuudet tonttiliittymien tutkimiseen.

Hotellin tontilta Pekkalan tielle saakka Keskustien muutos on teknisluontoinen kaavamuutos, jonka tavoitteena on ainoastaan muuttaa liikennealue asemakaavan mukaiseksi kaualueeksi. Tällä tieosuudella Keskustien aluerajaukseen tai tonttiliittymien paikkoihin ei oteta tarkemmin kaavamuutoksessa kantaa, jotta valitusperusteita ei syntyisi eikä kaava-alueita tarvitsisi laajentaa muille Keskustiehen rajoittuville korttelialueille. Nykyiset tontti-

ja katuliittymät Keskustielle on tutkittu aiemmin laadituissa tiesuunnitelmissa, joissa on myös suunniteltu hyvät kevyen liikenteen väylät Keskustien molemmin puolin.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, edellyttää kaavamuutos yhdyskuntarakenteellista tarkastelua ja vaikutusten arviointia.

Virastotalon rakennukset ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja, joten muutosta varten tulee tarkastella arvokkaiden rakennusten suojelustatus uudelleen. Pienkerrostalon toteuttaminen edellyttäisi virastotalon autotallirakennuksen purkamista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

1. viranomaisneuvottelussa sovittiin vaihtoehtojen tutkimisesta ja arvioimisesta kortteleihin 50 ja 70.

Korttelialueille päädyttiin laatimaan useampi nähtäville asetettava luonnosvaihtoehto ELY-keskuksen esityksestä.

Virastotalon kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi kaavaselostukseen päätettiin sisällyttää normaalin rakennetun ympäristön kuvauksen lisäksi oma kappale virastotalon rakennushistoriasta, joka sisältää myös kaavoittajan arvion kohteen säilyneisyydestä sekä autotallirakennuksen merkityksestä osana rakennuskokonaisuutta.

Loppuvuodesta 2014 kunta kävi keskusteluja ELY-keskuksen kanssa Keskustien kaduksi muuttamisesta ja päätti lopulta liittää Keskustien katumuutoksen tähän kaavatyöhön Posiontien ja Pekkalan tien välisellä tieosuudella. Keskustien asemakaavamuutosta ja laajennusta välillä Pekkalan tie-Rovaniementie kunta ei tämän kaavatyön yhteydessä laadi, koska tällä osuudella kevyen liikenteen yhteystarpeita ei ole tutkittu tarkemmin ja tien aluerajausta olisi todennäköisesti tarve muuttaa yksityisten kiinteistöjen puolella. Osa Keskustiestä on myös asemakaava-alueen ulkopuolella, joten asemakaavaa tulisi myös laajentaa Rovaniementien risteysalueeseen saakka.



Keskustien ympäristöä muutosalueen pohjoisosassa syyskuussa 2011
(lähde: www.google.fi/maps)

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

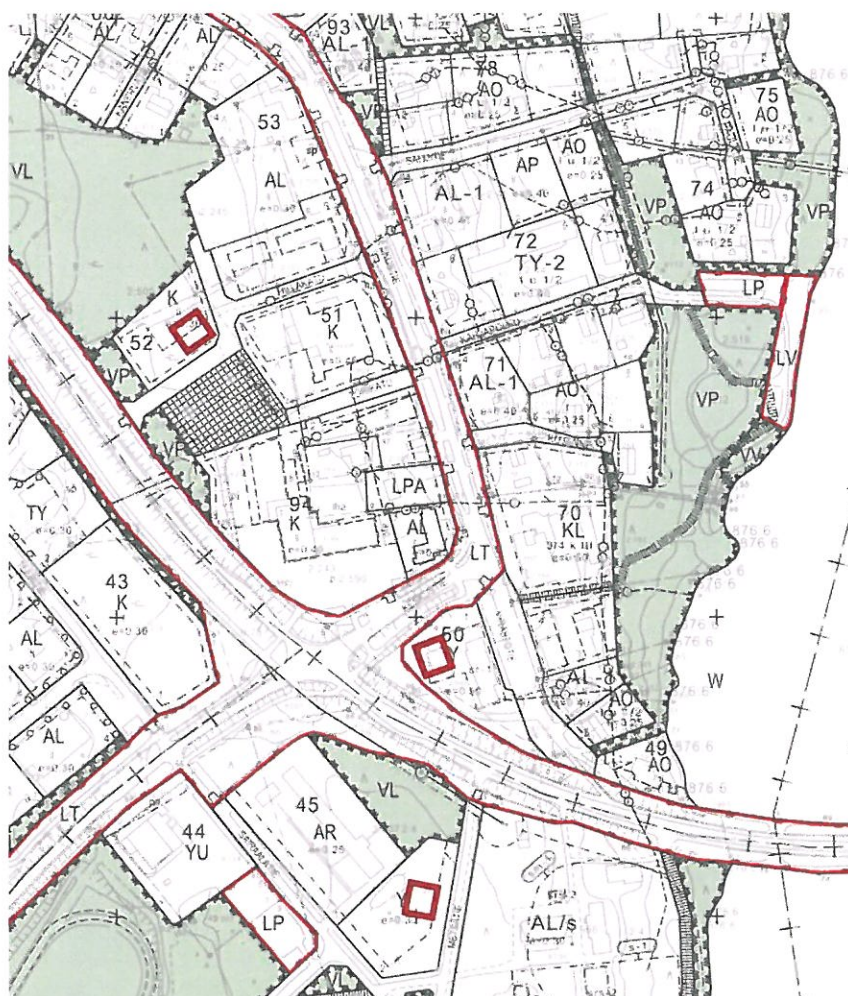
4.5.1 Korttelin 50 Kerrostalohankkeen yhdyskuntarakenteellinen tarkastelu

Keskustan palveluihin tukeutuvilla pienkerrostaloasunnoilla on kunnassa tällä hetkellä tarvetta ja kysyntää arvioidaan olevan myös tulevaisuudessa. Etenkin ikääntyvä väestö tarvitsee asuntoja, joita kunta pyrkii omalta osaltaan järjestämään. Asuntojen toteuttaminen yksityisesti palvelujen läheisyyteen sopiville paikoille helpottaisi positiivisella tavalla tilannetta.

Ranuan keskustan rakennuskanta on tyypiltään matalaa, ja se painottuu pääkatuna toimivan Keskustien varteen tien molemmin puolin. Katutila on kuitenkin nykyisellään väljä, ja raittimainen luonne miltei hävinnyt yhä useamman liikerakennuksen sijoituessa tontin perälle kauemmas tiestä. Keskustan ilmeen ja luonteen kannalta Keskuskadun varsi kaipaasi nykyistä tiiviimpää rakentamista. Keskustien varren tontit on etupäässä osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joilla suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi. Tätä korkeampi rakentaminen aivan Keskuskadun varressa matalan rakentamisen lomassa voisi poiketa taajamakuvasta liikaa. Kunnan tämän hetkinen kerroskorkeudeltaan korkein rakennus taitaa olla Timontien 3-kerroksinen kerrostalo Posio-Rovaniemi -tien lounaispuolella erillään varsinaisesta palvelukeskustasta.

Virastotalon tontti sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen nähden erinomaiselle paikalle aivan keskustan ydinalueelle, palveluiden ja päivittäistavarakaupan viereen. Taajamakuvallisesti sijainti on myös näyttävä. Pääteiden risteysalueen tuntumassa kerrostalo ei sijoitu muun matalamman rakentamisen sekaan vaan osoittaisi pääteillä liikkuville ohikulkijoille entistä selkeämmin paikan, josta Keskustie ja Ranuan keskusta "alkaa". Yhdyskuntarakenteellista ongelmaa ei tässä sijainnissa ole. Muita paikan maankäyttöön liittyviä haasteita ja ongelmia sekä ympäristön häiriötekijöitä on tarkemmin arvioitu kaavamuutokseen liittyvässä vaihtoehtotarkastelussa ja vaikutusten arvioinnissa.

Palveluiden yhteyteen sijoittuvia ja taajamakuvallisesti sopivia muita mahdollisia rakennuspaikkoja pienkerrostalolle Ranuan taajamassa on nopean kartta- ja kaavatarkastelun perusteella varsin vähän. Virastotalon kiinteistön lisäksi toisena sijainniltaan yhtä sopivana paikkana Keskusta-Multilahti -alueella tulee mieleen ainoastaan torin vieressä oleva rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka sijaitsee keskeisellä ja näyttävällä paikalla, mutta kuitenkin sopivasti sivussa Keskustien matalammasta rakentamisesta. Kyseinen tontti on jäänyt rakentumatta todennäköisesti alueella olevan kosteikon vuoksi, mutta aivan tontin kulmaus saattaisi olla rakentamiskelpoinen. Paaluperustuksen varaan toteutettu pistetalo rajaisi ja ryhdyttäisi mainiosti julkista katu- ja toritilaa ja paikka olisi näyttävä pääliikenneväylien suuntaan. Tämän kaavatyön yhteydessä paikkaa ei kuitenkaan arvioitu sen tarkemmin, mutta asia voidaan tarpeen mukaan huomioida tulevas- sa yleiskaavoituksessa.



Muita sijainniltaan sopivia / mahdollisia paikkoja pienkerrostaloille ei Ranuan keskustassa karttatarkastelun perusteella juuri ole. Erityisesti ikääntyvälle väestölle suunnattuja asuntoja tulisi toteuttaa nimenomaan keskusta-alueelle lyhyen kävelyetäisyyden päähän tärkeimmistä palveluista. Tämä tavoite toteutuu erityisen hyvin virastotalon alueella, jossa alueelle on jo toteutettu hyvät ja turvalliset jalankulku- ja polkupyöräyhteydet ja päivittäistavarakauppa ja muut keskustan palvelut sijaitsevat aivan vieressä.

4.5.2 Korttelin 50 vaihtoehdot

Kortteliin 50 on laadittu kolme asemapiirroksella tutkittua kaavaluonnosvaihtoehtoa uuden pienkerrostalotontin kaavoittamiseksi alueelle. Vaihtoehtojen vertailu (A, B, C) on selostuksen liitteenä. Vaihtoehtoja A, B, ja C arvioimalla ja osallisia kuulemalla pyritään etsimään paras mahdollinen ratkaisu. Vaihtoehto A vastaa Arkkitehtipalvelu Oy:n laatimaa alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa.

Haasteena kiinteistön alueella on uudisrakentamisen sovittaminen kyläkuvallisesti arvokkaan virastotalon välittömään läheisyyteen, tonttiliikenteen ja autopaikoituksen järjestämi-

nen, asumiseen liittyvien toimintojen erottaminen muusta tonttiympäristöstä sekä viihtyisän ja turvallisen asumisympäristön muodostaminen aivan pääteiden tuntumaan.

Kyläkuvasuhteisesti arvokas ja edelleen käytössä oleva virastotalorakennus tulee tontilla säilymään, mutta pienkerrostalon toteuttaminen kiinteistön alueelle edellyttäisi välttämättä tontilla sijaitsevan kookkaan autotallirakennuksen purkamista. Alueelle tulisi toteuttaa korvaavat uudet tallit kahdelle poliisiautolle ja ambulanssille.

Vaihtoehtotarkastelu on selostuksen liitteenä. Vaihtoehdot liittyvät seuraaviin asioihin:

- Kerrostalon kerroskorkeus: 3 vai 4 kerrosta?
- Ajoneuvoliikenteen järjestäminen tonteille, liittymien paikat Keskustieltä / Virastotieltä
- Pihajärjestelyihin ja pihatilan luonteeseen erityisesti rakennusten rajaamalla sisäpihalla.
- Tonttien pysäköintipaikkojen sijoittelu, avopysäköinti vai autopaikkojen sijoittaminen katoksiin / talleihin
- Uudisrakentamisen suhde virastotaloon, muodostuva taajamakuva
- asumiseen varattujen alueiden erottuminen muista alueista



Korttelin 50 vaihtoehtojen A, B ja C vertailu on selostuksen liitteenä.

AK-tontilla asuntokohtaiset autopaikat on kaikissa vaihtoehdoissa sijoitettu tonttialueelle ja autopaikkojen mitoituksena on 1 ap / asunto. Kaikki vieras- ja asiakaspaikotus tukeutuu Virastotien autopaikkoihin. Virastotiellä on nykyisin noin 20 vapaassa käytössä olevaa autopaikkaa, joista suuri osa on päiväaikaan tyhjillään. Virastotien autopaikkojen hyödyntäminen virastotalon ja kerrostalon tonttia palvelevina autopaikkoina vähentäisi autopaikkatarvetta tonttialueella.

Ambulanssin ja poliisiautojen uudet autotallipaikat on kaikissa vaihtoehdoissa sijoitettu kiinteistön eteläosaan siten, ettei talleihin ajo tapahtuu Virastotien liittymän kautta virastotalon eteläpuolelta, ja hälytysajoneuvoliikenne on erillään kerrostalotontille tapahtuvan tonttiliikenteen kanssa.

Virastotalo on 2-kerroksinen, mutta rakennuksen korkea sokkeli, harjakatto ja ullakotilat tekevät rakennuksesta melko korkean. 3-kerroksinen kerrostalo saattaisi olla korkeudeltaan jopa liian lähellä virastotalon kerroskorkeutta ja rinnastua sen puolesta virastotalorakennukseen liikaa. 4-kerroksinen rakennus voisi siinä mielessä olla sopiva kerroskorkeus, että se poikkeaa jonkin verran virastotalon korkeudesta, muttei olisi pistetalomaisen toteutuksen vuoksi liian hallitseva tai massiivinen rakennus suhteessa virastotaloon.

3-kerroksinen kerrostalo ja pienempi asuntomäärä vapauttaisi jonkin verran pysäköintiin tarvittavaa tonttialaa oleskeluun ja olisi kerroskorkeudeltaan lähempänä Ranuan keskustan muuta rakentamista. Pienempi asuinpinta-ala heikentäisi kuitenkin hankkeen taloudellista kannattavuutta.

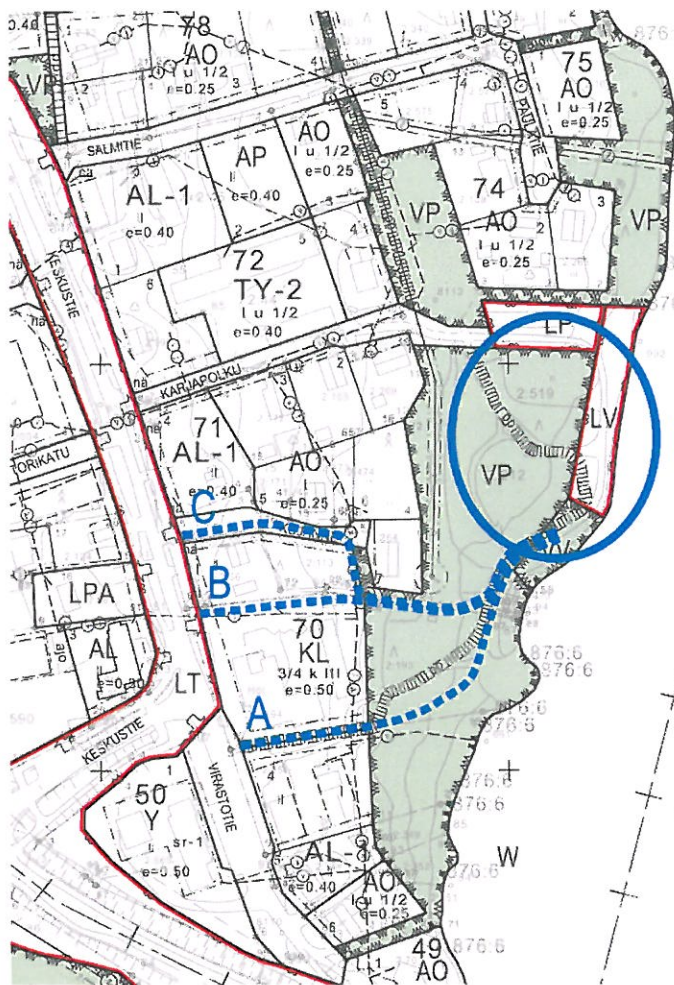
4.5.3 Korttelin 70 vaihtoehdot

Korttelin 70 osalta vaihtoehtotarkastelu koskee lähinnä sitä, mitä kautta jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys rannan puistoalueelle jatkossa järjestetään. Kaavaratkaisu on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.

A: kulkuyhteys säilyy hotellin tontin ja osuuspankin tontin välissä nykyisellään, mutta linjausta rantapuiston puolella tulee muuttaa hotellin tontin laajenemisen vuoksi.

B: Rasiteyhteys hotellin KL-tontin läpi. Tämä voisi olla hyvä ja luonteva ratkaisu, jos hotellin taakse tontin keskelle kehitetään viihtyisää hotelliravintolaan liittyvää terassi- ja oleskelu-alueita, jonka vierestä kulkureitti kulkisi.

C: Kujanteen katualueen kautta. Reitti on hieman ”takaperoinen” ja mutkitteleva. Kujanne on kapea tonttikatu, jonka varrella on pientaloja. Lisäksi hotellin pysäköintialue Kujanteen ja Keskustien kulmauksessa todennäköisesti lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä myös Kujanteella. Kujanteen päästä ei tällä hetkellä ole kulkuyhteyttä rantaan, vaan kadun päässä on pientalotontti, jonka pihapiiriin katu käytännössä päättyy. Kujanteen katualueita olisi syytä levittää jos sen kautta halutaan ohjata jalankulkijoita ja pyöräilijöitä rantaan.



Sinisellä ympäröidyllä alueella sijaitsee venevalkama, ajoneuvojen pysäköimisalue, ja puistoon rakennetut leikki- ja pelialueet.

Alueella ei sijaitse uimapaikkaa, vaikka kaavassa on sille varaus. Kunnan uimaranta-alue on alle kilometrin etäisyydellä pohjoisempaan Multilahdessa.

Vaihtoehtoiset jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille suunnatut reitit rantapuistoon on esitetty sinisellä katkoviivalla.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksesta laadittiin kolme luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehtotarkastelu koskee kortteleita 50 ja 70 ja vaihtoehtojen sisältöä on kuvattu ja arvioitu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.5.

5.1.1 Mitoitus

Tonttien pinta-alat ja kerrosneliömetreinä kaavaan osoitettu rakennusoikeus:

	Vaihtoehto A	Vaihtoehto B	Vaihtoehto C
AK	2329 m2, 1200 k-m2	2830 m2, 1200 k-m2	2870 m2, 1200 k-m2
AL	3006 m2, 1200 k-m2	2505 m2, 1200 k-m2	2465 m2, 1200 k-m2
KL	9274 m2, 3700 k-m2	9170 m2, 3700 k-m2	8596 m2, 3700 k-m2

Korttelin 50 yhteenlaskettu rakennusoikeus 2400 k-m2 vastaa tehokkuutta 0,45. AL-tontin rakennusoikeus 1200 m2 mahdollistaa nykyisen virastotalorakennuksen lisäksi uuden nykyistä pienemmän kolmetallisen autotallirakennuksen rakentamisen poliisiautoille ja ambulanssille.

Korttelin 70 rakennusoikeus 3700 m2 vastaa kaikissa vaihtoehtoissa likimain tonttitehokkuutta 0,40. Matkailutoiminnan kehittämisen tontilla on mahdollista siten, että rakennusoikeutta jää todennäköisesti jonkin verran vielä käyttämättä. Rannan puolelle nykyisen rivitalon paikalle ja Kujanteen varteen suunniteltujen majoitusrakennusten kerrosala on noin 50 k-m2 rakennusta kohden.

5.2 Aluevaraukset

Kaikki asemakaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

5.2.1 Korttelialueet



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Voimassa olevassa asemakaavassa suuri osa virastotalon kiinteistöstä on osoitettu liikennealueeksi ja alueella olevan yleisten rakennusten tonttialueen (Y) pinta-ala on vain 4084 m2. Kaikissa luonnosvaihtoehtoissa virastotalon korttelialuetta on laajennettu liikennealueen puolelle kiinteistörajoiden mukaisesti siten, että ainoastaan risteysalueella on jätetty liikennealueeksi. Virastotalon kortteliala kasvaa 1251 m2, ja uusi 5335 m2 suurui-

nen korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tonttialueeksi (AK ja AL). Korttelialueen raja-
aus on kaikissa vaihtoehdoissa sama, mutta alue on jaettu kussakin vaihtoehdossa eri
tavalla kahdeksi tonttialueeksi.

Vaihtoehdoissa A ja B uuden AK-tontin suurin sallittu kerrosluku on 4 ja vaihtoehdossa C
kerrosta matalampi eli 3.

Virastotalossa ei ole enää julkisluontoista toimintaa, joten käyttötarkoitus Y on
vanhentunut. Virastotalon tontille haluttiin osoittaa käyttötarkoitus, joka mahdollistaa paitsi
nykyisen poliisiaseman ja ensivasteyksikön toiminnan, myös tarvittaessa muuta toimisto-,
liike- ja asumiskäyttöä. Arvokkaan rakennuksen tyhjillään oleville tiloille olisi myös tärkeä
löytää käyttöä tulevaisuudessa.



Liikerakennusten korttelialue.

Hotellin KL-tontin pinta-ala voimassa olevassa asemakaavassa on 7580 m². Kaikissa
luonnosvaihtoehdoissa hotellin tonttialuetta on laajennettu rannan puistoalueen puolelle
sitä, että tonttialue ulottuu yhtä lähelle rantaa kuin Kujanen-nimisen kadun kohdalla ole-
vat asuintontit. Vaihtoehtotarkastelu koskee kulkuyhteyden järjestämistä Keskustieltä
rannan puistoalueelle tonttialueen kautta / sivusta, mikä vaikuttaa vähäisesti tonttialueen
pinta-alaan.

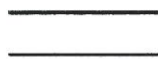
Keskustien puoleisella tontin osalla, jonne hotellirakennus sijoittuu, säilyy suurin sallittu
kerrosluku ennallaan. Rannan puoleisilla tontin osilla on sallittu vain 1-kerroksinen raken-
taminen. Viereiseen Kujanteen päässä olevaan asuintonttiin on jätetty hieman etäisyyttä
säilyttämällä kapea kaistale puistoaluetta tonttien välissä ja rajaamalla KL-tontin raken-
nusalaa.

Kujanteen ja Keskustien kulmauksessa oleva tontinosa on osoitettu pysäköimispaikaksi.
Tonttiliikenteen sujuvoittamiseksi pysäköimispaikalle on mahdollista järjestää kulkuyhtey-
det sekä Keskuskadun että Kujanteen kaavakatujen kautta.

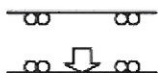
5.2.2 Muut alueet



Maantien alue.



Katu.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Virastotie säilyy asemakaavan mukaisena Keskustiehen liittyvänä katuna, jolle ei ole
ajoneuvoliittymää Posiontieltä.

Keskustien liikennealue (LT) muutetaan kaavamuutoksessa kaduksi ja sille merkitään ajoneuvoliittymät Pekkalantieltä ja Posio-Rovaniemi -tieltä. Keskustien tonttiliittymät on toteutettu tehtyjen tiesuunnitelmien mukaisesti, joten ainoastaan kortteleissa 50 ja 70 ajoneuvoliittymien paikkoja on ohjattu liittymäkieltomerkein.

Posiontien ja Pekkalantien päissä maantien alueet on rajattu Keskustien katuun siten, että maantien suuntaiset kevyen liikenteen ylitykset risteysalueella säilyvät maantien alueella.

Keskustien ja Posiontien risteysalueella korttelin 50 kulmauksessa oleva tien näkemäalue tarkistettiin riittäväksi ja se on sisällytetty Posiontien LT-alueeseen. Keskustien ja Virastotien kulmauksessa katujen näkemäalue on osoitettu tonttialueen puolelle kiinteistön kulmaukseen.



Puisto.

Ranuanjärven ranta hotellin tontin kohdalla säilyy puistona, mutta rakentaminen mahdollistuu entistä lähemmäs rantaa. Tärkeimmät rantapuiston virkistystoiminnot sijaitsevat kaikki kaava-alueen pohjoispuolella Karjapolun kohdalla, jolta on ajoyhteys puiston yleiselle pysäköintialueelle. Karjapolku on kuitenkin hyvin kapea tonttikatu, jonka varressa on asumisen lisäksi mm. teollisuusrakentamista. Karjapolun ohella on tärkeää säilyttää hotellin tuntumaan sijoittuva toinen viihtyisämpi ja houkuttelevampi kulkureitti rantapuistoon jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Vaihtoehtotarkastelussa on esitetty kolme vaihtoehtoa kulkureittiä. Hotellin kohdalle puistoon ei ole tarkoitus ohjata erityisempiä virkistystoimintoja, mutta vapaa pääsy- ja liikkumismahdollisuus rannassa puistomaisessa ympäristössä on tärkeä säilyttää.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Suunnittelualue on Ranuan keskeisintä keskusta-alueita, jolla ympäristö on suunniteltava ja toteutettava erityisellä huolella.

Kaavaan on sisällytetty tonttialueiden toteuttamista ohjaava asemakaavamääräys:

"Tonteilla olevat autopaikat on erotettava katu- ja piha-alueesta istutuksilla tai muulla selkeällä rakenteella."

Korttelin 50 vaati haastavien lähtökohtien vuoksi tarkempaa asemapiirroksista tarkastelua asemakaavaratkaisun tueksi. Asemapiirroksissa on tutkittu tarkemmin rakentamisen, pysäköintipaikkojen, kulkuyhteyksien ja pihatoimintojen sijoittumista tonteille.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi pienkerrostalo sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan virastotalorakennuksen yhteydessä. Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan virastotalon ympäristöön mahdollisimman hienovaraisesti siten, että virastotalo säilyy jatkossakin tärkeänä ja edustavana osana Keskustien ja Virastotien katukuvaa. Pienkerrostalon toteuttaminen kuitenkin edellyttää virastotalon rakennuskokonaisuuteen kuuluvan autotallirakennuksen purkamista.

AL- ja AK-alueet on erotettu omille tonttialueilleen hallinnallisista ja kiinteistönpitoon liittyvistä syistä. Piha-alueet on kuitenkin välttämätöntä suunnitella ja toteuttaa yhteisesti, jotta päästään hyvään ja toimivaan lopputulokseen. Toteutuksessa on tärkeä huomioida, että asumiseen ja oleskeluun liittyvät piha-alueet ja toiminnot hahmottuvat selkeästi muista toiminnoista, vaikka tonttien rajalla olisikin yhteisiä huoltoteitä tms. Tämä lisää viihtyvyyttä niin korttelialueen tulevien asukkaiden kuin työntekijöidenkin näkökulmasta. Rakennusten rajaama sisäpiha, korttelialueen ”ydin” olisi tärkeä toteuttaa korkeatasoisesti. Rakennusten rajaama sisäpiha on parhaiten ympäristön häiriöiltä suojassa oleva alue, jolta ainakin osa tulisi varata oleskeluun.

Parhaassa tapauksessa arvokkaan virastotalon läheisyys ja talon takajulkisivu voivat luoda kerrostalon sisäpihalle ja asuinympäristöön omaleimaisuutta ja lisätä piha-alueiden viihtyisyyttä.

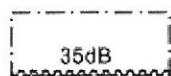
Kulttuurihistoriallisesti arvokasta virastotalorakennusta koskee suojelumääräys:

”Kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kyläkuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.”

Tonteille on osoitettu säilytettävää puustoa ja istutettavaa aluetta Posiontien liikennealuetta vasten. Istutettavaa aluetta on myös korttelissa 50 tontin pohjoisosissa Keskustien ja tien varressa kulkevan pyörätien puolella sekä korttelissa 50 rannan puistoaluetta vasten.

Korttelin 70 rakentamista on sovitettu ympäristöön siten, että rannan puoleisille tontinosilla puistoalueen puolella sallitaan korkeintaan 1-kerroksinen rakentaminen.

Korttelin 50 tontit sijoittuvat suurimmaksi osaksi Posiontien melualueelle. Asumiseen kohdistuvaa meluvaikutusta on pyritty vähentämään rakenteiden ääneneristävyyttä koskevalla kaavamääräyksellä:



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB.



Posiontien liikennealuetta vasten on osoitettu säilytettävää puustoa, joka samalla vähentää liikennemelun vaikutusta piha-alueilla. Muistomerkin ympäristö säilyy ennallaan puistomaisena ympäristönä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteiden toteutuminen

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa huomioon. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2009 ja ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Tässä kaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista toteutuvat ensisijaisesti toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta, elinkeinoelämän edellytysten

turvaamista sekä toimivia yhteysverkostoja koskevat tavoitteet. Erityistä huomiota on kiinnitetty myös elinympäristön laatua, kulttuuriperintöä ja virkistyskäyttöä koskeviin tavoitteisiin.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Helsingin seudun erityiskysymykset eivät koske tätä kaavatyötä.

Asemakaavamuutoksessa on kiinnitetty huomiota valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin mm. seuraavasti:

1. Toimiva aluerakenne

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti keskusta-alueen omiin vahvuuksiin.

2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista ja kulttuurista kestävyyttä. Maankäyttöä suunnitellaan olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen ja eheytetään taajamaa.
- Elinkeinotoimintojen sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen; matkailutoiminnalle pyritään turvaamaan riittävät toimintamahdollisuudet hotellin alueella.
- Palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Jalankulun ja pyöräilyn verkostoille varataan riittävät alueet ja edistetään verkostojen jatkuvuutta.
- Työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle.
- Elinympäristön laatuun kiinnitetään huomiota mm. kaavamääräysten ja kaavaratkaisujen avulla, jotka vähentävät liikennemelun aiheuttamaa haittaa asumiselle.
- Kaavasunnittelussa hyödynnetään olevaa rakennuskantaa ja luodaan edellytykset hyvän taajamakuvan syntymiselle.
- Taajamia kehitettäessä huolehditaan siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö

- Kulttuuriperintöön ja virkistyskäytön tavoitteita on huomioitu sovittamalla suunnitelmia erityisellä huolella ja vaihtoehtoja tarkastelemalla arvokkaan virastotalon ympäristöön ja huomioimalla rantapuiston käytettävyys.
- Alueidenkäytöllä edistetään paikallisesti arvokkaan virastotalorakennuksen säilymistä mahdollistamalla virastotalorakennukselle entistä monipuolisempi käyttö ja turvaamalla nykyisten toimintojen säilyminen rakennuksessa. Autotallirakennuksen poistuminen suojelun piiristä heikentää vähäisesti rakennusperinnön säilyttämiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista, mutta edesauttaa joidenkin muiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja –verkostoja.
- Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen ja liikenneturvallisuuteen kiinnitetään huomiota.
- Jalankulun ja pyöräilyn verkostoille varataan riittävät alueet ja edistetään verkostojen jatkuvuutta.

5.4.2 Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan ydinkeskustassa kunnan ainoalla taajama-alueella. Suunniteltu matkailutoiminnan kehittäminen hotellin alueella on olevan yhdyskuntarakenteen mukainen ratkaisu ja tukee keskustan elinkeinotoimintaa. Yleensä mökki- tai tässä tapauksessa iglutyypistä majoitusrakentamista ei pyritä ohjaamaan ollenkaan keskustan tai taajama-alueille, mutta tässä tapauksessa suunniteltu majoitusrakentaminen on melko vähäistä ja liittyy kiinteästi tontilla olevaan hotellitoimintaan ja sen palveluihin. Korttelin 70 tontin 1 pääkäyttötarkoitus säilyy edelleen hotellitoiminnassa, ja rakentamisen määrä on tutkittu taajama-alueelle sopivaksi ja rannan virkistyskäyttötarpeet huomioiden. Varsinaista lomakylää ei alueelle ole tarkoitus muodostaa. Jos tulevaisuudessa ilmenee tarvetta edelleen laajentaa iglu- tai mökkityypistä majoitusrakentamista, on sopivia alueita etsittävä keskustan ulkopuolelta.

Kaavamuutoksen vaikutukset virkistyskäyttöalueisiin on hyvin vähäiset. Ranuanjärven ranta säilyy kunnan puistoalueena, jolle säilyy jalankulku- ja polkupyöräyhteys hotellin kohdilta.

Olevan palvelu- ja liikenneverkon kannalta virastotalon alue on paras mahdollinen paikka kerrostalotyyppiselle asuntorakentamiselle, jolle on kunnassa tällä hetkellä tarvetta mm. ikääntyvän väestön johdosta. Asumista ei kuitenkaan tulisi ohjata liikenteen melualueille ilman riittävää meluntorjuntaa. Meluvaikutusten vuoksi paikka on epäedullinen, mutta melun asumiseen kohdistuvia vaikutuksia voidaan vähentää mm. toimintojen tarkoituksenmukaisella sijoittelulla, rakenteellisin keinoin ja säilyttämällä melulta suojaavaa puustoa tontin laidoilla.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kortteli 50:

Kaavamuutos mahdollistaa virastotalon rakennuskokonaisuuteen ja pihapiiriin kuuluvan autotallirakennuksen purkamisen ja uuden pienkerrostalon toteuttamisen sen paikalle. Autotallirakennuksen purkaminen muuttaisi korttelin sisäisen pihaympäristön täysin. Taajamakuvallisesti keskustan katukuvassa autotallirakennuksen purkamisella ei ole yhtä suurta merkitystä.

Suunniteltu pienkerrostalon paikka pääliikenneväylien (Posiontie, Rovaniementie) ja Ranuan keskustaan johtavan Keskustien risteysalueen tuntumassa on näyttävä. Toteutessaan hankkeella olisi koko Ranuan keskustaan liittyviä imago-vaikutuksia. Kerrostalo ei sinänsä ole kovin korkea eikä pistetalotyyppisen toteutuksen vuoksi kovin massiivinen-

kaan, mutta rakentaminen poikkeaa silti profiililtaan ja tehokkaamman rakentamistavan vuoksi Keskustien varren muusta rakentamisesta. Risteysalueen tuntumassa keskustan "portilla" rakentamisen ei välttämättä tarvitsekaan noudattaa samaa tapaa kuin Keskustien pitkän raittimaisen tieosuuden varrella. Rakentamistavalla ja toteutuksella on ratkaiseva merkitys siinä, miten hyvin ja edustavalla tavalla uusi rakentaminen ja tonttiympäristö istuu ympäristöönsä. Kerroskorkeuden taajamakuullisia vaikutuksia on pohdittu kohdassa 4.5.2.

Korttelin 50 tehokkuus ja sijainti edellyttävät tavallista huolellisempaa suunnittelua, toteutuksen laatua ja viimeistelyä. Asumisviihtyvyyden tulevan kiinteistönpidon kannalta on tärkeää, että asumiseen tarkoitettut alueet erottuvat muusta tonttiympäristöstä. Tehokkuus edellyttää kuitenkin, että molempien tonttien piha-alueet suunnitellaan kokonaisuutena ja tonteilla voi olla esim. yhteinen pelastustie ja jätepiste. Parhaimmillaan arvokkaan virastotalon läheisyys voi luoda kerrostalon sisäpihalle ja oleskeluympäristöön omaleimaisuutta, suojaa ja toimia viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä.

Kortteli 70:

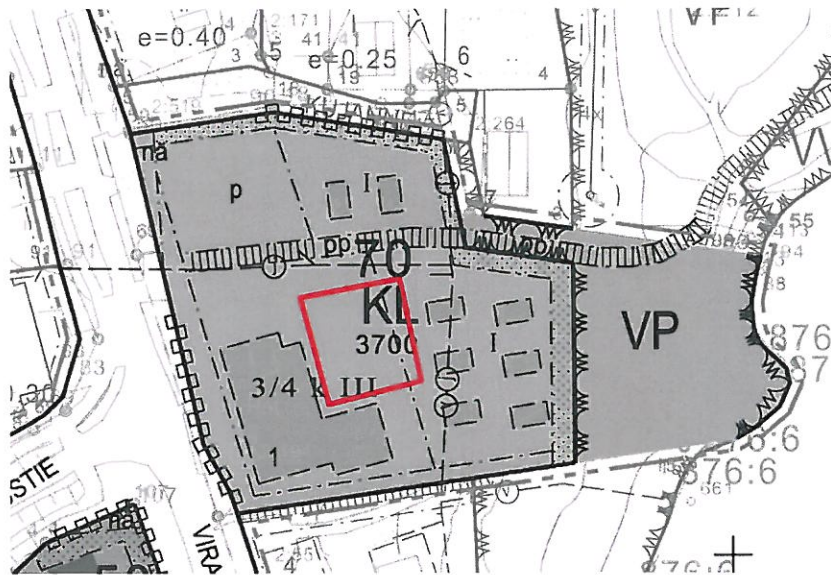
Hotellin tontilla kaavamuutoksella on hyvin vähäinen vaikutus taajamakuvaan. Kaavamuutos sallii entiseen tapaan hotellin ja / tai muuta liikerakentamista Keskustien puolella. Tontin vähäisen laajentamisen myötä puistoalueen puolelle kaavamuutos mahdollistaa rakentamista hieman aiempaa laajemmalle alueelle. Kaavamuutoksen mahdollistama tontille suunniteltu uudentyypinen majoitustoiminta vaatii kuitenkin ympärilleen entistä viihtyisämpää tonttiympäristöä ja kaavoitus siten kuitenkin edesauttaa koko hotellin tontin piha-alueiden tarkoituksenmukaista suunnittelua ja toteutusta entistä paremmin jäsenöidyksi ja huolitelluksi ympäristöksi.

Hotellin pysäköimisalueet on kaavamuutoksessa ohjattu Kujanteen ja Keskustien kulmaukseen, ja kaava mahdollistaa liittymän toteuttamisen myös Kujanteen puolelta. Pysäköimis- ja piha-alueiden huolellinen toteutus on ensiarvoisen tärkeää viihtyisän tonttiympäristön luomiseksi.

Tontin laajennusalueelle tuleva rakentaminen ei 1-kerroksisena näy Keskustielle, mutta muuttaisi rantapuiston luonnetta omaleimaisella tavalla. Majoitustoimintaan käytettävä tonttialue tulisi erottaa selkeällä kasvillisuudella tms. vyöhykkeellä yleisessä käytössä olevasta puistoympäristöstä. Korkeat tai umpinaiset aidat eivät sovi rannan puistoympäristöön.

Viereinen asuminen on tärkeää huomioida majoitustoimintaa toteutettaessa ja toimintojen väliin tulisi jättää riittävästi etäisyyttä.

Kujanteen varteen toteutettavat (ja jo rakenteilla olevat) majoitusrakennukset sijaitsevat keskustan taajamakuvan kannalta epäedullisella paikalla pientaloasumiseen tarkoitettun tonttikadun varrella. Kujanteen katu ympäristöön syntyvää ristiriitaisuutta voidaan välttää ja viihtyisyyttä parantaa sijoittamalla majoitusrakennukset mahdollisimman etäälle Kujanteen katualueesta ja istuttamalla tontille vehreyttä lisääviä istutuksia ja / tai puustoa majoitusrakentamisen ja katualueen väliin riittävän leveälle alueelle.



Matkailutoiminnan kehittäminen ja majoitusrakennusten toteuttaminen hotellin tontilla luo mahdollisuuksia ja tarpeen suunnitella ja kehittää samalla myös muuta tonttiympäristöä. Majoitusrakennusten ja hotellin väliselle piha-alueelle voisi toteuttaa viihtyisän oleskelu-alueen / -tapahtuma-aukion, jolle myös hotelliravintolan terassit suuntaavat. Luonnosvaihtoehdon B mukaisessa ratkaisussa aukio kytkeytyisi myös puistoon johtavaan kulkuväylään ja voisi houkuttaa ravintolaan asiakkaita myös sitä kautta.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen voimassa olevaan asema-kaavaan nähden. Uusi kerrostaloasuminen lisää jonkin verran liikennettä Keskustiestä ja Virastotieltä. Hälytysajoneuvojen kulkureitti niille tarkoitetuille säilytyspaikoille Virastotien kautta säilyy ennallaan ja on erillään kerrostalotontin tonttiliikenteestä.

Hotellin Tontin pysäköimispaikka on osoitettu Kujanteen ja Keskustien kulmaukseen, ja sille on mahdollista järjestää ajoliittymät molempien katujen puolelta, mikä sujuvoittaisi etenkin tontille tapahtuvaa linja-autoliikennettä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu tarvittavat liikenteen näkemäalueet. Kaavamuutoksen jälkeen kunta voi tehdä Keskustietä ja Virastotietä koskevat kadunpitopäätökset asema-kaavan mukaisista katualueista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

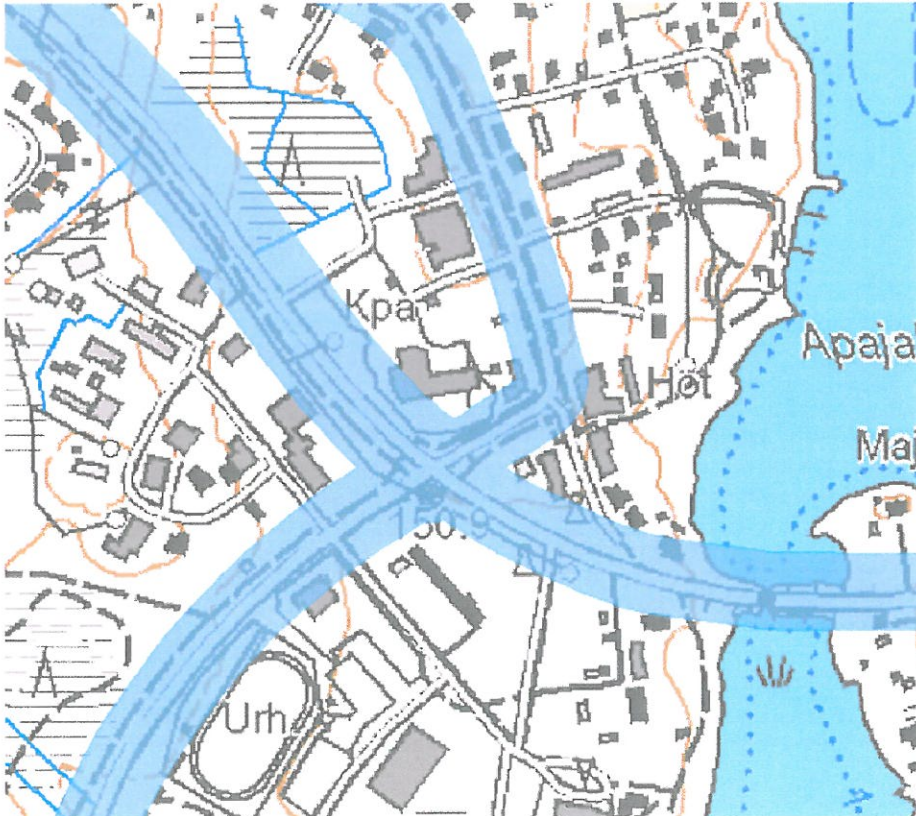
Melu

Melun ohjearvot:

Meluntorjuntatarpeen toteaminen perustuu valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (N:o 993,29.10.1992) vaatimuksiin:

- Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ulkona ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä aikaisemmin kaavoitetuilla alueilla yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.
- Asuin- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB.

Posiontien ja Keskustien liikenteestä aiheutuu liikennemelua. Posiontien ja Keskustien teoreettiset 55 dB:n päivämelualueet on esitetty alla olevassa kuvassa (lähde: Lapin ELY-keskus)



Posiontien ja Keskustien teoreettiset 55 dB:n melualueet.

Melun huomioiminen rakentamisessa:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee riittävän varhaisessa vaiheessa tehdä selvitys suunniteltujen rakenteiden meluohjearvojen täyttymisestä. Rakennuksen sisämelun ohjearvot (A-painotettu ekvivalenttitaso) ovat päiväaikaan 35 dB ja yöaikana 30 dB.
- Meluhaittoja voidaan vähentää mm. parantamalla julkisivujen äänieristystä ja sijoittamalla makuuhuoneet asuntojen pohjoisosiin. Myös lasitetut parvekkeet parantavat ääneneristävyyttä.
- Kaavakartalla on osoitettu ne rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen julkisivujen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Julkisivun ääneneristävyys mitoitetaan Ympäristöministeriön julkaisun Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen (ympäristöopas 108, lokakuu 2003) mukaisesti.
- Korttelissa 50 liikennemelulta parhaiten suojassa oleva alue on korttelialueen keskellä, mihin asumista palvelevat piha-, leikki- ja oleskelualueet suositellaan sijoitettavan. Ulkotiloihin kohdistuvaa liikennemelun vaikutusta voidaan vähentää rakennusten oikeanlaisella sijoittelulla (otettu huomioon kaavaratkaisussa) ja tontin laidalle jätettävällä/istutettavalla puustolla ja kasvillisuudella.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kunnan kanssa kaavoitussopimuksen tehneet maanomistajat ja toteutumisen seurannasta Ranuan kunta. Suuri osa suunnittelualueesta on jo toteutunut ja rakentunut kaavamuutoksen mukaisesti. Toistaiseksi ei ole tarkempia suunnitelmia uuden kerrostalon mahdollisesta rakentamisesta tai toteuttamisen aikataulusta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta, museoviranomaiset ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen ja muun rakennusvalvonnan yhteydessä.

Oulu, 2. helmikuuta 2015

Sweco Ympäristö Oy

Elina Marjakangas
Kaavasuunnittelija
Arkkitehti SAFA, YKS-519