



Ranuan kunta

ASEMAKAAVASELOSTUS

Vanhan sairaalan asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Kunnanhallitus	24.2.2020 § 30
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	21.9.2020
Valmisteluaineisto nähtävillä	16.12.2021. - 31.1.2022
Ehdotus nähtävillä	8.6. – 8.7.2022
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
Sisällysluettelo	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat.....	5
1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Suunnittelualue	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Maanomistus	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	144
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	21
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	21

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 Kaavan rakenne	22
5.1.1 Mitoitus.....	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.3 Kaavan vaikutukset	22
5.3.1 Vaikutukset	22
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan	23
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan	23
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	24
5.5 Nimistö	24
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	24
6.1 Toteuttaminen ja aloitus	24
6.2 Toteutuksen seuranta.....	24
 Asemakaavan seurantalomake.....	 25

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kirkonkylän keskustassa, Ranuansalmen länsipuolella.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 12/2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan alueelle asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennus korttelialue (AKR), lähivirkistysalue (VL) ja jalankululle varattu katualue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kunnan kirkonkylän alueella.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 12/2021.

3.1.2 Maanomistus

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



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

3.1.3 Luonnonympäristö

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

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

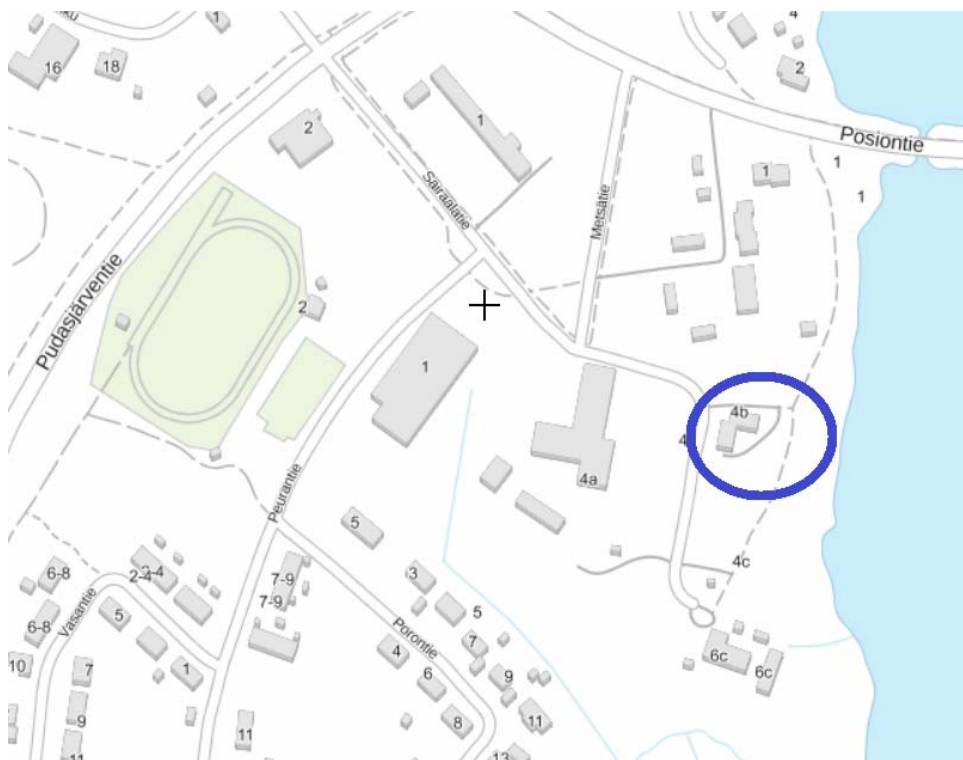
Suunnittelualue sijaitsee Ranuan kirkonkylän alueella.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee kirkonkylän palveluiden ja työpaikkojen alueella.

Liikenne

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



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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Kirkonkylän yleiskaavaselostuksen mukaan: *"Sairaalarakennus on inventoitu Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen yhteydessä ja arvoitettu rakennushistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti (RH) sekä historiallisesti (H) arvokkaaksi kohteeksi. LKYT-inventoinnin mukaan kohteella ei ole maisemallista arvoa. Vanha sairaala on paikallinen merkkirakennus. Se ei kuitenkaan erotu maisemallisesti arvokkaana maamerkkikohteena lähialuettaan pidemmälle. Sairaala ei hahmotu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi vieressä sijaitsevan Salmilehdon aluemetsänhoitajan virkatalon*

kanssa. Sairaalarakennus ei myöskään näy maisemassa esimerkiksi Posiontien sillalta avautuvissa näkymissä.”

Kirkonkylän yleiskaavaselostuksen mukaan: ”Ranuan vanhan sairaalan suojelusta keskusteltiin Museovirastossa pidetyssä tapaamisessa 9.11.2018. Käydyn keskustelun yhteenvedona Museoviraston puolesta todettiin Museoviraston olevan sitä mieltä, että vanha sairaala on tuolloin olemassa olevan tiedon pohjalta korjattavissa

siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ranuan Kirkonkylän osayleiskaavassa rakennusta koskeva suojelumerkintä säilyy, jos ei saada uutta tietoa joka voisi muuttaa tilannetta. Lisäksi todettiin, että rakennusta ei ole mielekästä ryhtyä korjaamaan, jos siitä löytyy rakenteita, joita ei voida korjata ilman että samalla menetettäisiin olennainen osa rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista. Sovittiin, että jatkossa edetään siten, että etsitään tietoja sairaalarakennuksesta, selvitetään rakenteet ja niille sopivat korjaustoimenpiteet ja kartoitetaan mahdolliset haitta-aineet. Jos rakennus on korjattavissa, Ranualla pyritään etsimään sille uutta omistajaa.”

”Rakennukselle ei ole onnistuttu löytämään uutta käyttöä. Ilman käyttöä ja merkittäviä korjaustoimenpiteitä vanhan sairaalan säilymisellä on heikot edellytykset, minkä vuoksi kohdetta ei esitetä suojeltavaksi.”



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

Ranuan vanhan sairaalan korjattavuusselvityksen (WSP 1.3.2019) mukaan vanhan sairaalan peruskorjauskustannukset uudiskäyttöön tulisivat kalliimmaksi kuin

uuden vastaavan kohteen rakentaminen, jolloin rakennuksen säilyttämiselle ei ole taloudellisia perusteita. Korjattavuusselvityksen mukaan: *"Ranuan vanhaan sairaalaan suoritettujen tutkimuksien, selvityksien ja havaintojen pohjalta on rakennuksen taloteknisen järjestelmät sekä rakennustekniikka pääosin käyttöikänsä päässä. Tämän seurauksena kiinteistölle on tarve suorittaa laajamittainen peruskorjaus, jonka yhteydessä joudutaan suorittamaan myös massiivisia rakenteiden vahvistus ja tukemistoimenpiteitä. Rakennuksessa on yläpohja-, välipohja-, alapohja- ja ulkoseinärakenteissa olevista kosteuden aiheuttamista vaurioita, jotka ovat syntyneet ajan saatossa lämpö- ja kosteusolosuhteiden vaihtelusta sekä rakenteisiin kohdistuvasta kosteusrasituksesta. Lisäksi rakennuksessa on viitteitä rakenteiden epätasaisesta painumisesta, joka johtuu perustuksen puutteellisuudesta."* Tutkimuksissa on lisäksi ilmennyt, että seinärakenteen eristeenä ollut eloperäinen eristysmateriaali on tuhoutunut lähes kokonaan. Rakennuksen saneeraaminen käyttökuntoiseksi siten, että rakennus takaa turvallisen ja terveellisen sisäilmaston edellyttäisi koko julkisivun ja lattiarakenteiden purkamista, joten rakennuksessa olisi silloin jäljellä vain runkorakenteet. Silloin rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on menetetty.

"Korjausselvityksen pohjalta on laadittu kustannuslaskelma, joka sisältää rakennuksen peruskorjauksen tavoitehinta-arvion. Laskelma on tehty perustuen harkinnassa olevaan vaihtoehtoon muuttaa tilat asuinkäyttöön. Kustannuslaskennassa on huomioitu rakennuttamis-, suunnittelu- ja urakointikustannukset sekä kustannusvaraukset ja yleiskustannukset. Rakennuksen korjausasteeksi muodostui 108,3 prosenttia ja perustamiskustannukseksi 2 067 000 euroa alv 0 %, joka vastaa 2 502 euroa / brm²."

"Rakennuksen korkean korjausasteen sekä peruskorjauksen kustannusarvion perusteella on syytä harkita korjauksen kannattavuutta. Kiinteistön peruskorjaus edellyttää laajamittaista rakennuksen purkamista niin, ettei rakenteisiin jätetä merkittäviä riskitekijöitä turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyen."

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

Alueelle ei sijoitu muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Tulva

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Lain mukaan alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

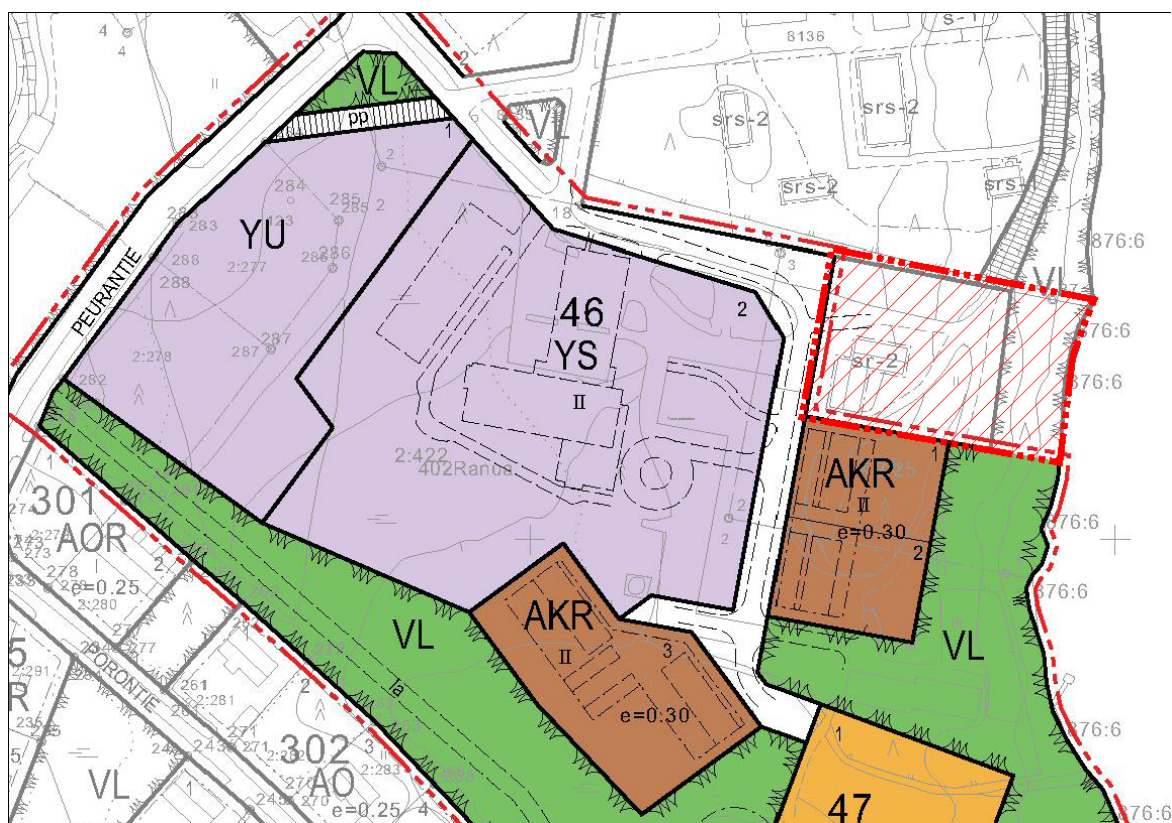
Maakuntakaava ei ole voimassa alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Alueella on voimassa Rovaniemen maakuntakaava, joka on vahvistettu 2.11.2001. Uusi maakuntakaava on hyväksytty 16.5.2022.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Ranuan Kirkonkylän osayleiskaava, lainvoimainen 7.8.2019.

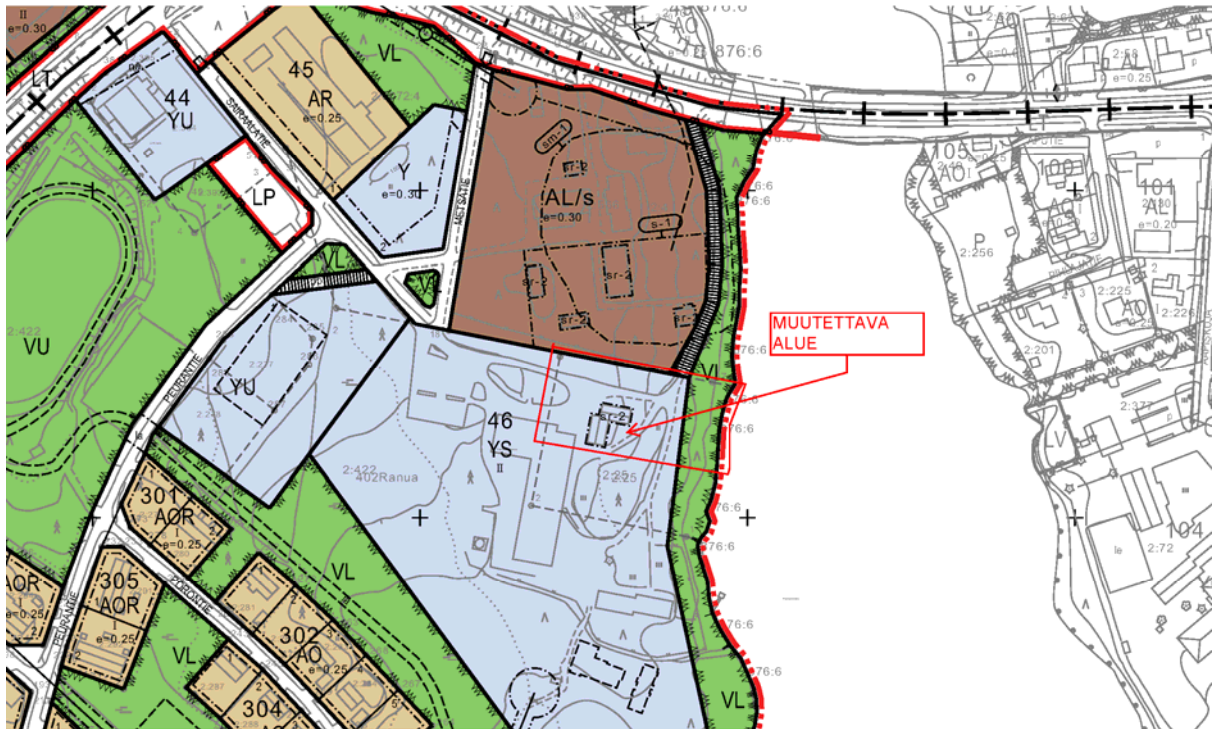
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavaa.

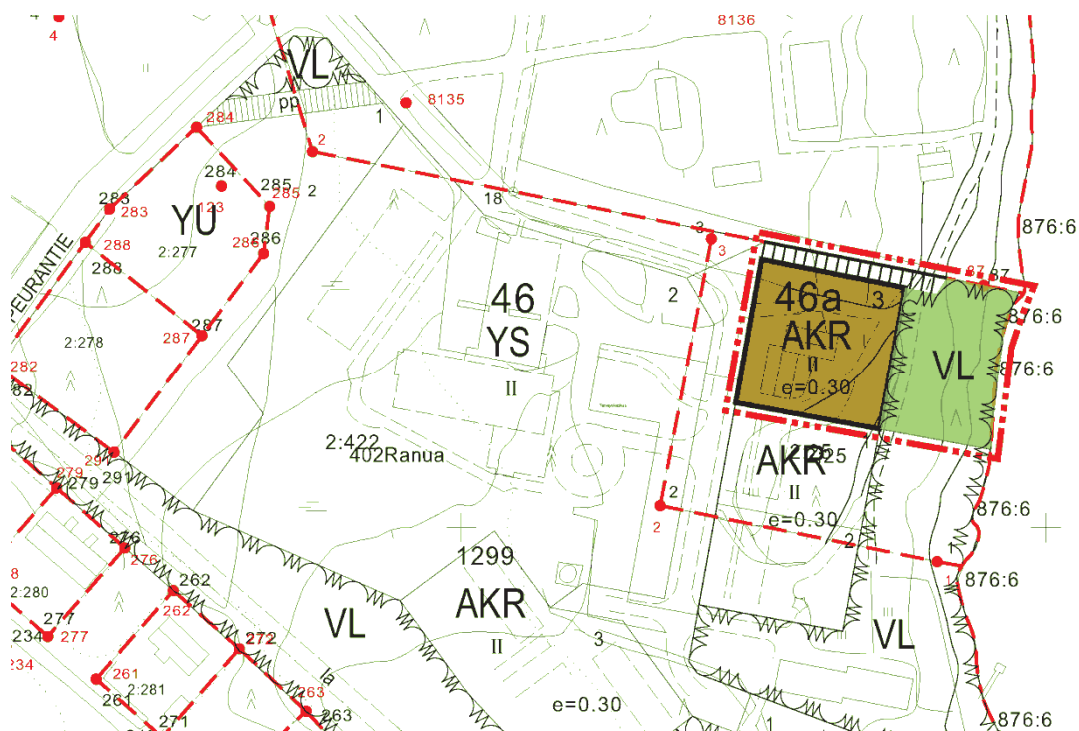


Kuva 7. Kaavan muutoksen rajausta tällä hetkellä olevassa kaavayhdistelmäkartassa. Muutettava alue rasteroitu vinoviivoituksella.

Alla olevasta kartasta ilmenee muutettavan alueen voimassaoleva kaavatilanne, muutettava alue on YS korttelialuetta.



Kuva 8. Suunnittelualueen nykyinen kaavamerkintä



Kuva 9. Asemakaavaehdotus.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Ranuan kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään ajantasaista pohjakarttaa 1:2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tavoitteet

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 21.9.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.9.2020 lähtien. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 16.12.2021. - 31.1.2022 ja kaavaehdotus julkisesti nähtävänä 8.6. – 8.7. 2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on järjestetty kaavaneuvottelu 17.3.2021. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot jo luonnosvaiheessa ja MRA 28 §:n mukaisesti kaavaehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

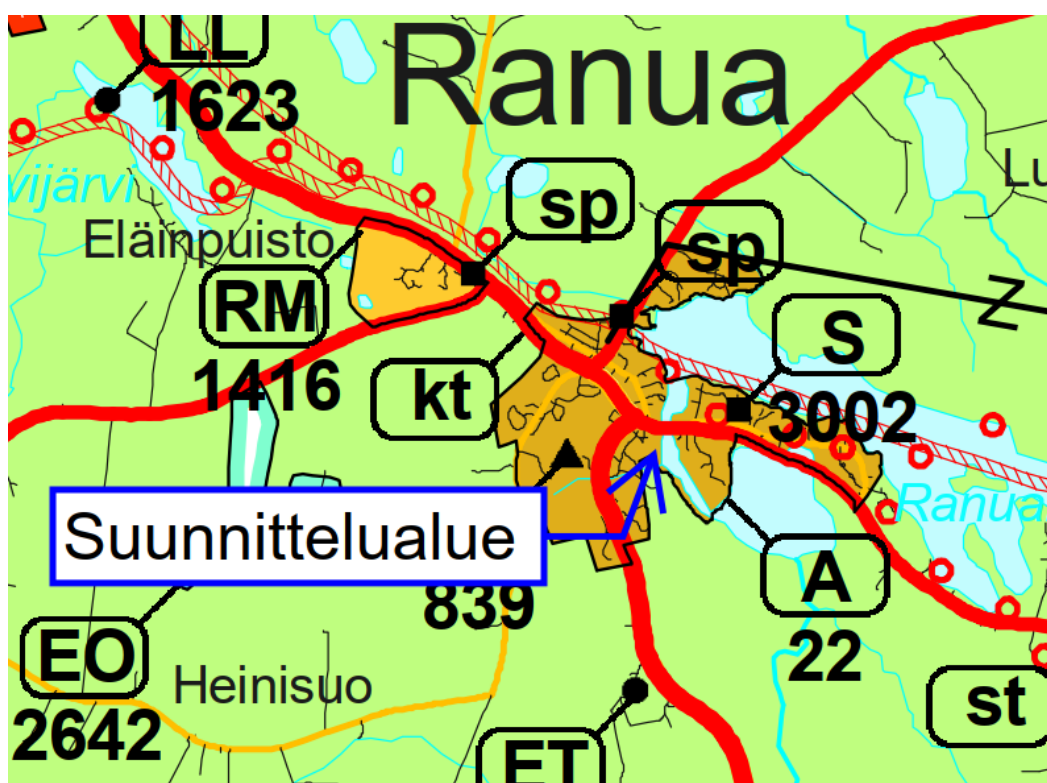
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on alleviivattu. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin käsitellään kohdassa 5.3.2.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

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

Kaavoituksen vireilletullessa aluetta koski 2.11.2001 vahvistettu Rovaniemen maakuntakaava. Tämän asemakaavan ehdotusvaiheessa 16.5.2022 hyväksyttiin uusi maakuntakaava.



Kuva 10. Ote voimassa olevasta Rovaniemen maakuntakaavasta. Lapin liitto.

Maakuntakaavamerkinnät ja määräykset:

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

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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

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

Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet alueella on turvattava. Lisäksi on selvítettävä, millä ehdoilla suojelualueelta tai muulta rajoituksia omaavalta alueelta mahdollisesti löytyvän geologisen varannon hyödyntäminen on mahdollista.

Porotalouden sekä muiden luontaistalouteen liittyvien toimintojen edellytykset on turvattava.

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

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

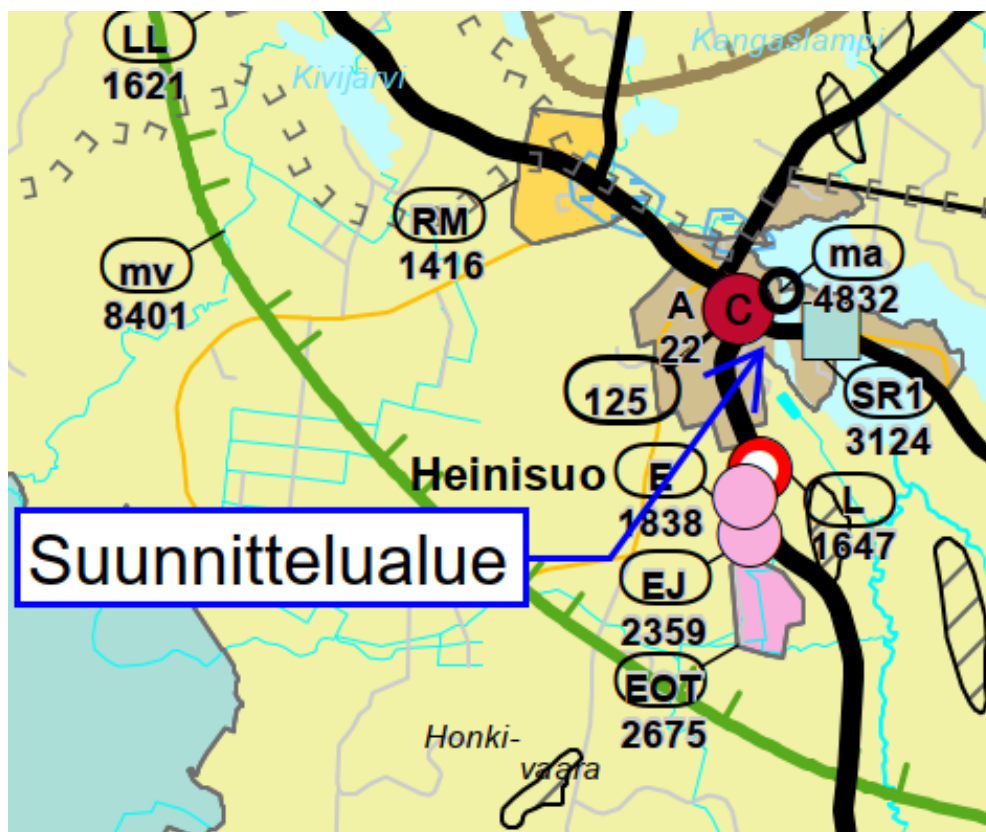
Maisemalliset tekijät on otettava huomioon kaikissa metsänkäsittelytoimenpiteissä erityisesti asutuksen läheisyydessä, ulkoilualueilla, teiden varsilla, vaarojen rinteillä ja vesistöjen rannoilla.

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

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

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

Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on hyväksytty 16.5.2022.



Kuva 11. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus 10.12.2021. Lapin liitto.

Suunnittelualueen maakuntakaavamerkinnot ja aluekuvaukset:

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

Merkintä:	A 22	Kunta: RANUA
Päiväys:	7.11.2016	
Alueen nimi:	RANUA	
Sijainti ja kuvaus:	Ranuan keskustaajama sijaitsee Ranuanjärven rannassa. Ranuan päätaajama-alueen läpi kulkee kantatie 78. Vuonna 2013 alueella asui 1941 ihmistä. Alue kuuluu Itä-Lappi – Ranua – Rovaniemi matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Alueella sijaitsee Ranuan kirkonkylän kulttuuriympäristökohteet - kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde (ma 4832). Lisäksi alueella sijaitsee Salmilehdon aluemetsänhoitajan virkatalon ja Ranuan kirkon rakennussuojelukohteet (SR1 3124).	
Varausperuste:	Kunnan keskustaajama.	
Kehittämisperiaate:	Lisärakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan nykyiselle asemakaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen olemassa olevaa rakennetta täydentäen ja eheyttäen. Suunnittelussa otetaan huomioon arvokkaat luonto- ja kulttuuriympäristökohteet ja säilytetään rakennussuojelukohteet.	



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 keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

Merkintä:	c 125	Kunta: RANUA
Päiväys:	7.11.2016	
Alueen nimi:	RANUAN KESKUSTA	
Sijainti ja kuvaus:	Ranuan keskustatoimintojen alue rajautuu lännessä Korpelan- ja Rovaniementien risteykseen ja idässä Kirkko- ja Posiontien risteykseen. Pohjoisessa alue rajautuu Multilahdentien ja Pekkalantien risteykseen ja etelässä urheilukentän eteläpuolelle. Keskustan alueelle sijoittuvat Ranuan keskeiset julkiset palvelut sekä kaupallisia palveluita. Alue kuuluu Itä-Lappi – Ranua – Rovaniemi matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Alueella sijaitsee rakennussuojelukohde Ranuan kirkko (SR1 3124) ja kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde Ranuan kirkonkylän kulttuuriympäristökohteet (ma 4832).	
Varausperuste:	Keskustaajama, jolle pääosa kuntakeskuksen palveluista sijoittuu.	
Kehittämisperiaate:	Keskusta-aluetta kehitetään monipuolisena keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentaen keskustan eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan taajamakuulliset arvot ja sovitetaan rakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.	



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 maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Kohteeseen tai alueeseen merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on alueelliselle vastuumuseolle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Merkintä:	ma 4832	Kunta: RANUA
Päiväys:	6.6.2016	
Alueen nimi:	RANUAN KIRKONKYLÄN KULTTUURIYMPÄRISTÖKOHTEET	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sisältää pappila- ja pitäjänmuseon, poliisiaseman ja vanhan sairaalan.	
Varausperuste:	Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Maankäyttö- ja rakennuslaki (asemakaava).	
Kehittämisperiaate:	Turvataan kohteiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Uudis- ja lisärakentaminen kohteen lähiympäristössä sovitetaan sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.	



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.

Merkintä: mv 8401

Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENNIEMI, POSIO, RANUA, ROVANIEMI, SALLA, SAVUKOSKI

Päiväys: 8.11.2016

Alueen nimi: ITÄ-LAPPI-RANUA-ROVANIEMI MATKAILUALUE

Sijainti ja kuvaus:

Itä-Lapin osalta aluekokonaisuus muodostuu pääpiirteittäin reitille Posio, Ranua, Rovaniemi, Kemijärvi, Suomi, Pyhäntä, Pelkosenniemi, Savukoski, Salla, Sallatunturi. Alueen sisällä kulkee hyvä tieyhteys sekä muutamia poikittaisia yhteyksiä. Alue sisältää myös kaava-alueen kuntakeskukset, matkailukeskukset, kylä, yksittäisiä majoituspalveluita, ohjelmapalveluita sekä kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyy mm. Ruka, Kitka, Livojärvi, Riisitunturin kansallispuisto, Kirintövaara, Posion kuntakeskus (Pentik), Sirniö (seppä), Korouoma, Auttiköngäs, Juujärvi, Kemijärven vesistö ja rannoilla olevat luonto- ja kulttuurikohteet, Kemijärven kaupunkikeskusta, Suomi, Joutsijärvi, Kemijokivarso (kauniit kylät), Pelkosenniemen kuntakeskus, Pyhä-Luosto matkailukeskus, Suvanto, Kairala-Luoro, Luiron suot, Kivitunturi, Vasatunturi, Savukosken kuntakeskus, Tennijoki + jokivarren kylä, Joutsenaapa, Sallan rajanylityspaikka, Sallan kuntakeskus, Paikanselän taistelualue, Salmijoen kanjoni, Sallatunturin matkailukeskus, Aatsinginhauta sekä Aatsingin ja Onkamons kylät, Oulangan kansallispuisto. Rovaniemellä aluekokonaisuus muodostuu Rovaniemen päätaajaman lähialueista Ounasjoki- ja Kemijokivarressa. Ounasjokivarren kylä alueella ovat muun muassa Tapionkylä, Marraskoski, Patokoski, Meltaus ja Lohiniva. Kemijokivarren kylä alueella ovat muun muassa Oikarainen, Viirinkylä, Vanttauskoski ja Autti. Muita alueeseen kuuluvia kylä ovat muun muassa Sonka, Vikajärvi, Ylinampa, Alanampa ja Tiainen. Alueeseen sisältyy muun muassa Napapiirin retkeilyalue, Joulupukin pajakylä, SantaPark, Rovaniemen kaupunkikeskusta (Arktikum, Pilke, Korundi, Marttiini), Ounasvaara, Oikaraisen kulttuurimaisema sekä Ounasjokivarren kulttuuri- ja luonnonmaisemat. Ranualla alueeseen sisältyvät muun muassa Ranuan eläinpuisto, Simojokivarren alue sekä Simojärven alue. Alue sisältää lukuisia kylä, yksittäisiä majoituspalveluja ja ohjelmapalveluja. Luontomatkailu on tärkeässä asemassa alueella. Alueella on erittäin hyvät olosuhteet esimerkiksi kalastukseen, patikointiin ja melontaan. Keskeisiä tieväyliä alueella ovat valtatie 4 sekä kantatiet 79 ja 81. Alueelta on myös yhteydet Leville, Ylläkselle, Rukalle, Syötteelle, Kemi-Tornio -alueelle, Sodankylään ja Venäjälle.

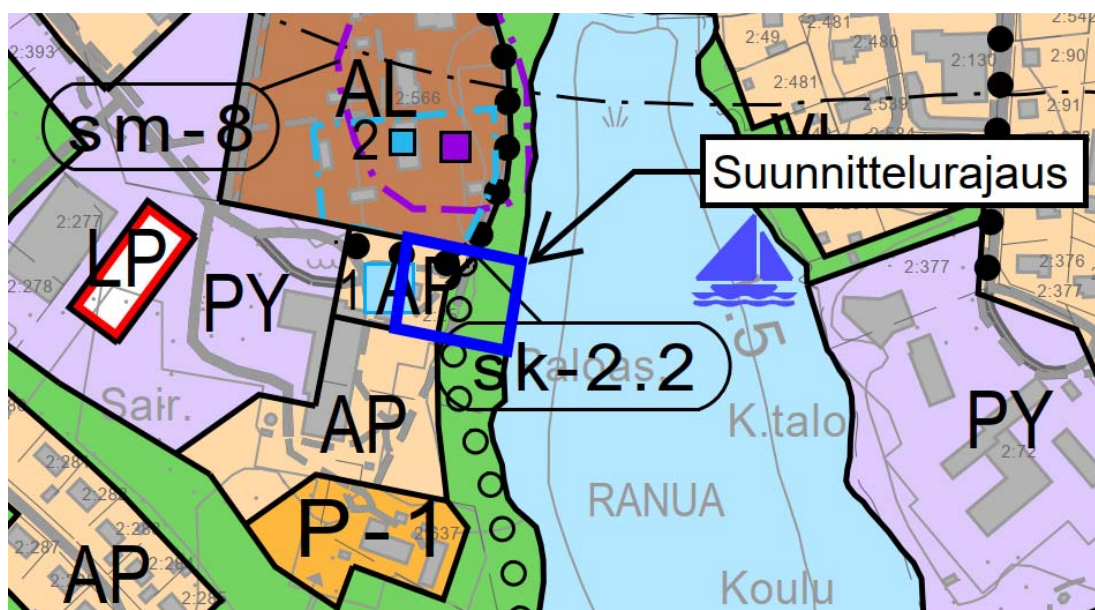
Varausperuste:

Maakunnallisesti merkittävä matkailualue.

Kehittämisperiaate:

Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä parantaa.

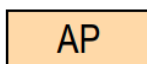
Yleiskaavan antamat lähtökohdat



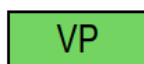
Kuva 12. Ote voimassa olevasta kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelurajaus likimääräisesti.

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

Asemakaavoitusta ohjaavat keskeisimmät yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:



Pientalovaltainen asuntoalue.



Puisto.



Muu kulttuuriympäristökohde.

Kohteet tulee huomioida alueen rakentamisessa ja kehittämisessä, ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää jälkipolville osana kulttuuriympäristöä.

1. Vanha sairaala
2. Pyramidikattoinen kesänavetta.



Kevyenliikenteen väylä.



Ulkoilureitti.

Yleiskaavamääräykset:

Pohjavesialueelle sijoittuvien palveluiden ja muiden työpaikkatoimintojen pysäköintialueiden aiheuttamaan riskiin pohjavedelle tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja suunnitella sekä toteuttaa alueet niin, että polttonesteitä ei pääse pohjaveteen. Pohjavesialueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Pysäköintiin ja tonttien sisäiseen liikenteeseen liittyvät alueet tulee päällystää siten, että valumavedet voidaan koota ja johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai viemäriverkkoon. Jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty.

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja aluevarauksissa tulee huomioida hulevesien hallinta ja käsittely.

Rakennettaessa kantatien varrella on huolehdittava siitä, että rakennukset ja rakennelmat suojaavat asuntojen ja työpaikkojen ulko-oleskelutiloja melulta. Rakennusten piha-alueella melutaso ei saa ylittää päiväohje-arvoa 55 dBL_{aeq}. Asuinrakennusten piha-alueella melutaso ei saa ylittää yöohje-arvoa 45 dBL_{aeq}. Sisällä vastaavasti ei saa ylittää päiväohje-arvoa 45 dBL_{aeq} eikä asuinrakennuksissa yöohje-arvoa 35 dBL_{aeq}.

Virkistysalueverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä katkeamattomiin yhteyksiin ja ottamaan monipuolisesti huomioon eri virkistystoiminnot.

Rakennuspaikkojen maanpinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään yhden metrin (1m) järven keskivedenkorkeuden (MW) yläpuolella. Alimmat tulvavahingoille alttiit rakenteet tulee sijoittaa vähintään puoli metriä (0,5 m) edellä mainitun korkeuden yläpuolelle. Tulvavahingoille alttiden rakenteiden alin sallittu taso N2000-järjestelmässä on:

- Ranuan- ja Takajärvellä +144,66 m.
- Luhtajärvellä + 145,56 m.
- Kangaslammella + 157,46 m.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on taajama-alue ja kaavalla mahdollistetaan taajama-alueelle tyypillistä täydennysrakentamista. Asemakaavalla mahdollistetaan asumisen rakentaminen.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitusta. Asemakaavalla varaudutaan asumisen tarpeisiin taajama-alueella, hyödyntäen vajaakäytöllä olevaa rakennuspaikkaa. Alueelle osoitettavalla asuinrakentamisella muutetaan alueen luonnetta aiemmasta julkisesta rakentamistavasta.

Vanhan sairaalan osalta kirkonkylän yleiskaavassa on kohde osoitettu suojelusta lievemmillä kaavamerkinnällä, joka mahdollistaa asemakaavassa maa-alueen tarkastelun muuhun käyttöön ja vanhan rakennuksen purkamiseen. Yleiskaavassa todettujen perustelujen ja WSP:n laatiman korjattavuusselvityksen perusteella rakennuksen kunnostamiselle ei ole taloudellisia edellytyksiä. Rakennetun ympäristön kannalta on keskeistä saada alueelle rakennuksia, joita on mahdollista ylläpitää ja vaikuttaa siten alueen viihtyisyyteen sekä rakennetun ympäristön arvoihin.

Luonto

Kaavalla ei aiheuteta luonnonympäristölle merkittäviä vaikutuksia.

Maisema

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

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis katu- ja teknisen huollon verkosto.

Hulevedet

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

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

Talous

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

Terveys ja turvallisuus

Kaavassa ei osoiteta terveyttä tai turvallisuutta uhkaavia toimintoja.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alue sijoittuu taajaman alueelle ja mahdollistaa eri väestöryhmien eri toiminnot lähiympäristössä.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alueelle voi muodostua asumiselle tyypillinen sosiaalinen yhteisö.

Tulva

Rakentaminen sijoitetaan yleiskaavan määräysten mukaisesti tulvavaaran yläpuolelle.

Muut vaikutukset

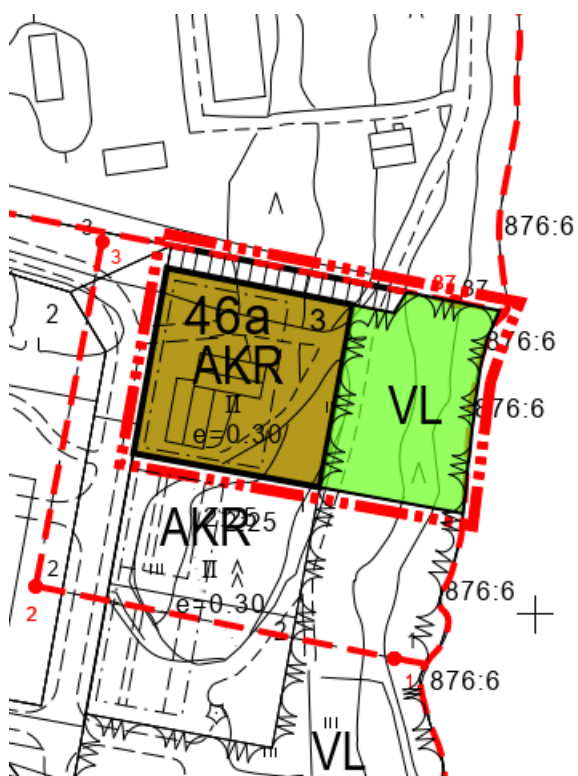
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei osoiteta ympäristön häiriötä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.



Kuva 13. Ote asemakaavaehdotuksesta.

4.7.1 Mielenpiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaselostuksen liitteenä on vastineraportit valmisteluaineiston ja ehdotuksen kuulemisesta sekä näihin annetuista vastineista.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen pinta-ala on yhteensä 0,48 ha, jossa osoitetaan seuraavat rakentamisen alueet:

1 rakennuspaikka asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), 0,2472 ha.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa osoitetaan asuntorakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella voidaan edistää viihtyisän ja turvallisen elinympäristön kehittämistä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Vaikutukset on kuvattu kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaava

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Asemakaavassa osoitetaan asuntorakentamista taajama-alueelle. Asemakaavassa osoitetaan nykyisen taajaman alueelle täydennysrakentamista, jossa hyödynnetään olemassa olevaa tie- ja kunnallistekniikan verkkoa. Rakentaminen sijoitetaan riittävän korkealle mahdollisesta tulvavaaran alueista.
--	---

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Asemakaava noudattaa yleiskaavan ohjausvaikutusta. Rakentamisen sijoittuminen on osoitettu yleiskaavaa noudattaen. Vanha sairaala on osoitettu yleiskaavassa muuksi kulttuuriympäristökohteeksi, jota suositellaan säilytettäväksi. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen purkamisen ja maa-alueen kehittämisen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti asuntorakentamiseen. Asemakaavan mukaisesti rakentaminen voi toteutua pienkerrostalona tai rivitalona. Kevyenliikenteen väylän yhteys on turvattu yleiskaavan mukaisesti.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:

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

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

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

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

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys hulevesien muodostumisesta ja suunnitelma hulevesien käsittelystä.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

10.4.2022

Täydennetty 5.10.2022

Ari Pesonen, insinööri (YAMK)
Maankäyttö Pesonen Oy

Tapani Honkanen, maanmitt.tekn. YKS 282
Seitap Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	683 Ranua	Täyttämispvm	08.04.2022
Kaavan nimi	Kirkonkylän asemakaavan muutos Vanha sairaala		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	06.04.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.09.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4805	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4805

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4805	100,0	742	0,15	0,0000	-423
A yhteensä	0,2472	51,4	742	0,30	0,2472	742
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3885	-1165
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1958	40,7			0,1038	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0375	7,8			0,0375	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4805	100,0	742	0,15	0,0000	-423
A yhteensä	0,2472	51,4	742	0,30	0,2472	742
AKR	0,2472	100,0	742	0,30	0,2472	742
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3885	-1165
YS					-0,3885	-1165
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1958	40,7			0,1038	
VL	0,1958	100,0			0,1038	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0375	7,8			0,0375	
Kev.liik.kadut	0,0375	100,0			0,0375	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						