

Kaavaselostus

Hotellin ja puistoalueen (Virastotie 10)
asemakaavan muutos, pohjoisosa

Ranuan kunta



Päiväys
Tekijä
Versio

12.6.2026
Mikko Autio ja Elina Marjakangas
Ehdotus

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
	1.1 Kaava-alueen sijainti	5
	1.2 Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä.....	5
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
	2.2 Asemakaava.....	6
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	6
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	6
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
	3.1.4 Liikenne.....	11
	3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö	12
	3.1.6 Muinaismuistot	13
	3.1.7 Palvelut ja elinkeinot	13
	3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
	3.1.9 Maanomistus.....	15
	3.2 Suunnittelutilanne.....	15
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	15
	3.2.2 Maakuntakaava.....	16
	3.2.3 Yleiskaava.....	19
	3.2.4 Asemakaavat	21
	3.2.5 Rakennusjärjestys	23
	3.2.6 Pohjakartta.....	23
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	24
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	24
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
	4.3.1 Osalliset	24
	4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	24
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	25
	4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
5	Asemakaavan kuvaus	27

5.1	Kaavan rakenne	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset.....	28
5.3.1	Asemakaavamääräykset	28
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	30
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	31
5.7	Nimistö	31
6	Asemakaavan toteutus	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.3	Toteutuksen seuranta	31

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000 12.6.2026

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.6.2026

Seurantalomake 12.6.2026

Vastineet ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen 12.6.2026

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Hotellin ja puistoalueen (Virastotie 10) asemakaavan muutos, pohjoisosa

Asemakaavan muutos koskee Ranuan kirkonkylän 1. kunnanosassa sijaitsevaa Ikosenpuistoa ja siihen liittyviä katu-, virkistys- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ranuan kirkonkylän 1. kunnanosan asemakaavan korttelit 95 ja 96 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja liikennealueet.

Hotellin ja puistoalueen asemakaavan muutoksen eteläosa on hyväksytty Ranuan kunnanvaltuustossa 15.9.2025 § 49.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ranuan kirkonkylällä Ranuanjärven Apajalahden länsirannalla Ikosenpuistossa. Alue sijaitsee kirkonkylässä keskeisellä paikalla liikekeskustan ja Apajalahden välissä. Alue on pääosin hoidettua puistoaluetta. Suunnittelualan rajauksen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria.

1.2 Kaavan tarkoitus

Hotellin ja puistoalueen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa entisen Hotelli Ilveslinnan toimintojen laajentamista ja vanhan hotellirakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Samalla tarkastellaan Apajalahden yleisen ranta-alueen Ikosenpuiston ympäristön ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena. Kaavassa tutkitaan asumisen tai matkailutoimintojen sijoittamista alueelle. Kaavan valmisteluaineistossa koko alue esitettiin samassa, mutta aikataulusyistä kaavaehdotukseen kaava jaettiin etelä- ja pohjoisosaan. Eteläosan hotellialuetta koskeva kaava hyväksyttiin 15.9.2025.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 25.11.2024 § 239 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 25.11.2024 Kuulutus vireilletulosta
- 4.12.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- 6.3.2025 Kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa
- 18.3.2025 § 14 Kaava- ja maapoliittinen työryhmä, kaavaluonnoksen käsittely
- 24.3.2025 § 55 Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 26.3.-5.5.2025 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pp.kk.vvvv Kaava- ja maapoliittinen työryhmä, kaavaehdotuksen käsittely

- pp.kk.vvvv Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- pp.kk.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pp.kk.vvvv Kaava- ja maapoliittinen työryhmä, hyväksymiskäsittely
- pp.kk.vvvv Kunnanhallitus, hyväksymiskäsittely
- pp.kk.vvvv Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen.
- pp.kk.vvvv Kuulutettu voimaan

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa Iksenpuistossa Karjapolun päätteellä on oleva venesatama ja siihen liittyvä pysäköintialue. Välittömästi venevalkaman länsipuolella on asuinpienalojen korttelialue, joka mahdollistaa kaksikerroksisen, 1500 k-m²:n suuruisen rakentamisen. Venevalkaman eteläpuolella on niin ikään asuinpienalojen korttelialue, jossa rakennusoikeutta on 2000 k-m² ja kerrosluku II.

Ranta-alueelle on kulku Karjapolun kautta venesataman kohdalle. Kevyen liikenteen yhteys on myös Kujanteen päästä alueen eteläosaan. Rannassa kulkeva virkistysreitti linjataan osittain uudelleen kauemmaksi rannasta ja reittiä jatketaan pohjoiseen Paulatielle saakka. Uuden rakentamisen ja olevan asutuksen väliin jää puistoalueeksi osoitettava viheralue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettua taajamaympäristöä Ranuan ydinkeskustassa. Ranta on kunnan omistuksessa olevaa hoidettua puistoaluetta. Puistoalueen pohjoisosassa on venevalkama laiturirakenteineen sekä esiintymislava.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alue on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa taajamaa, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Rantapuistossa on nurmialuetta, jolla on säilytetty harvakseltaan olevaa puustoa: koivua, mäntyä ja kuusta.

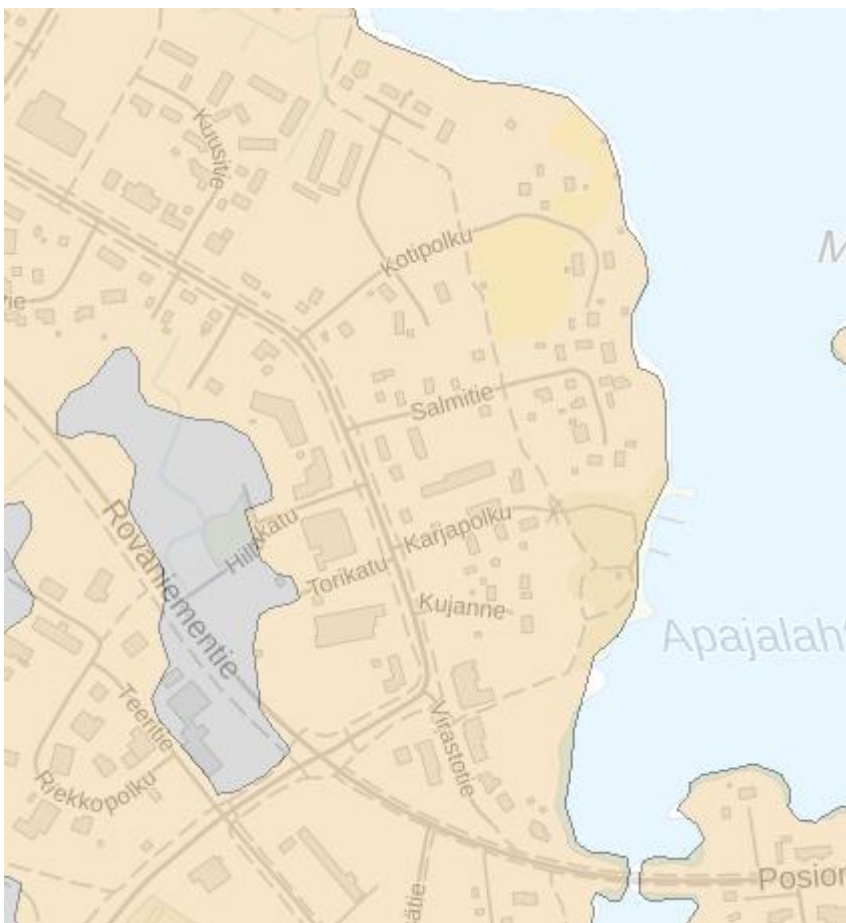
Alueella on tehty vuonna 2016 yleiskaavatasoinen luontoselvitys Ranuan kirkonkylän osayleiskaavaa varten. Alueen läheisyydessä ei ole huomionarvoisia luontotyyppisiä tai -kohteita eikä suojelualueita. Julkisissa Laji.fi-havainnoissa ei ole huomionarvoisia lajihavaintoja alueelta.

Maisema on pääosin taajamamaisemaa. Taajaman keskusta on sijoittunut Ranuanjärven ja Takajärven väliseen maiseman solmukohtaan. Ranuan kirkonkylä lähialueineen kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan nevalakeuteen ja siellä Ranuan järviolueeseen. Ranuan kirkonkylä ja lähialueet

ovat suhteellisen matalaa ja pienipiirteistä maastoa. Ranuan kirkonkylän ja lähialueiden maisemarakenne on pienipiirteinen ja vaihteleva.

Ranuanjärvi on kapean Ranuansalmen kautta yhteydessä eteläpuoliseen matalaan Takajärveen, jonka kautta se laskee Ranuanjokeen. Ranuanjärvi on pinta-alaltaan noin 480 ha ja rantaviivan pituus on noin 23 km. Alueen järvet kuuluvat latvavesistöihin, joilla vedenpinnan korkeusvaihtelut ovat pieniä, alle 1 m. Mahdolliset tulvat kohdistuvat alavimmille suorannoille. Ranuanjärven ja Takajärven keskivedenkorkeus on +143,16 m (N2000).

Alueen maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan hiekkamoreenia.



Suunnittelualueen maaperä. Oranssilla hiekkamoreeni, harmaalla saraturve.



Puistoaluetta rantareitteineen hotellin kohdalta pohjoiseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

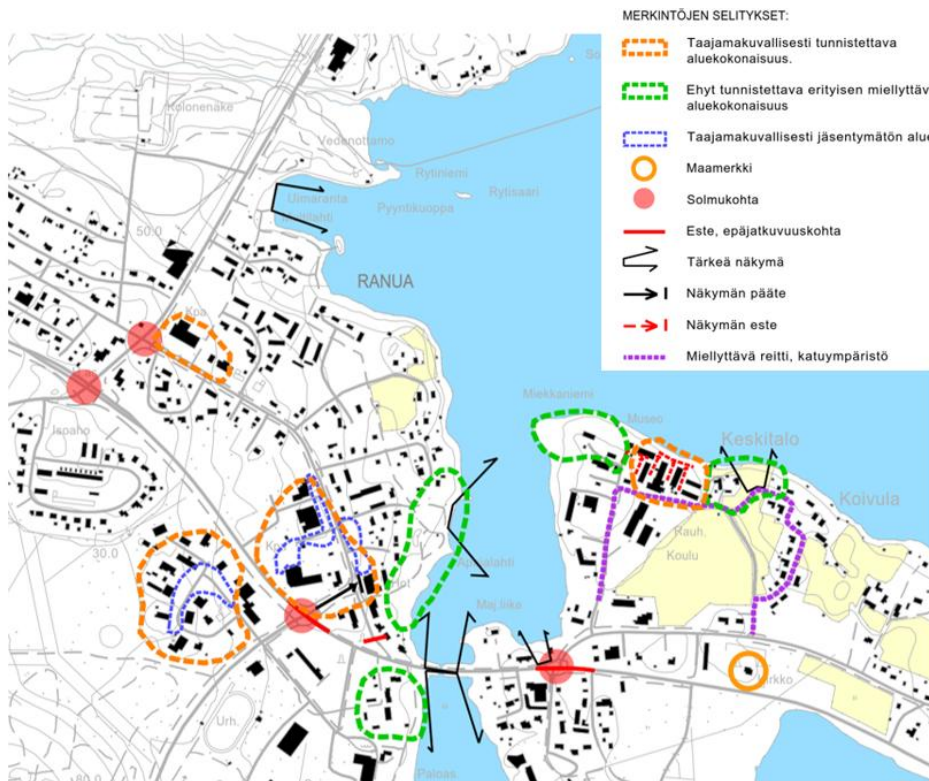
Ranuan keskustaajamassa keskeiset palvelut ja toiminnot ovat keskittyneet Ranuansalmen molemmiin puolin siten, että itäpuolella sijaitsevat pääosin kunnalliset palvelut ja länsipuolella kaupalliset palvelut, jotka ovat keskittyneet Rovaniementien pohjoispuolelle. Ranuan keskustan rakennuskanta on suhteellisen nuori, eikä varsinkaan ennen sotia rakennettuja rakennuksia juuri ole. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat Ranuansalmen itäpuolella.

Suunnittelualueen ulkopuolella Keskustien ja Virastotien varressa on liikerakennuksia. Puistoalue rajautuu lännessä ja pohjoisessa omakotitaloalueeseen.

Ranuan kunnassa oli vuoden 2024 lopussa 3570 asukasta, joista 1734 asui Ranuan kirkonylän taajamassa. Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä asuinrakennuksia. Lähintä asutusta ovat Kujanteen päässä olevat kolme asuinrakennusta, Virastotien eteläpäässä olevat kolme asuinrakennusta, sekä Karjapolun ja Salmitten varren asutus pohjoisessa. Apajalahden vastarannalla idässä on myös muutamia yksittäisiä asuinrakennuksia.

Kirkonkylän osayleiskaavan (2019) ympäristöanalyysissä Iksenpuiston ranta-alue tunnistettiin ehyeksi tunnistettavaksi erityisen miellyttäväksi aluekokonaisuudeksi. Alue on kuitenkin hieman piilossa rakennusten takana. Venevalkamasta avautuu näkyviä Apajalahden yli.

Ympäristöanalyysissä Keskustien varsi kauppoineen on taajamakuullisesti tunnistettava aluekokonaisuus, mutta jäsentymätön. Rakentamattomat tontit antavat alueesta keskeneräisen vaikutelman ja tonttiliittymät ovat paikoin tarpeettoman laajoja. Analyysin jälkeen alueelle on rakentunut uusi S-Market.



Ympäristöanalyysi Ranuan kirkonkylältä (Ranuan kirkonkylän osayleiskaava 2019).

Suunnittelualueella on veneenlaskupaikka, venelaituri sekä beachvolleykenttä. Puistossa on myös katsomorakenne penkkeineen. Asemakaavassa alueella on uimaranta, mutta toistaiseksi alueella ei ole virallista uimarantaa vaan ainoastaan uimapaikka. Rannassa kulkee kävelyreitti, jonne on kulku Karjapolun päästä sekä Virastotieltä hotellin ja pankkirakennuksen välistä.



Suunnittelualueen virkistyskohteet ja liikunta-alueet LIPAS-tietokannan mukaan.



Venealkama laitureineen.



Katsomorakenne puiston keskellä.

3.1.4 Liikenne

Ranuan päätieyhteys on kantatie 78, joka kulkee pohjoisesta Rovaniemeltä Ranuan kautta Pudasjärvelle ja edelleen Kajaanin suuntaan. Ranuan kirkonkylältä haarautuvat seututie 941 Posiolle ja seututie 942 Kemijärven suuntaan. Kirkonkylän pääliikekatu on Keskustie, jonka varrella suurin osa palveluista on. Keskustieltä haarautuu poikkikatuja, joiden varsilla on pääosin asutusta. Keskustieltä haarautuvan Karjapolun kautta on ajoyhteys rannan venevalkamaan. Ranuan linja-autoasema sijaitsee Hillatorilla S-marketin yhteydessä.



Liikennemäärät suunnittelualueen ympäristössä. (Väyläviraston karttapalvelu, luettu 10.3.2026).

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen eteläpuolella korttelissa 50 osoitteessa Virastotie 1 sijaitsee vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen valtion virastotalo. Rakennus on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi ja kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin kohteisiin. Virastotalo on maakuntakaavassa osa Ranuan kirkonkylän kulttuuriympäristökohteiden kokonaisuutta yhdessä pappilan- ja pitäjänmuseon sekä vanhan sairaalan kanssa. Rakennus on suojeltu asemakaavassa.



Entinen valtion virastotalo osoitteessa Virastotie 1.

3.1.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tunnettuja muinaisjäänköksiä. Noin 300 metriä alueen pohjoispuolella on Kotirannan kivistä asuinpaikka. Noin 200 metriä alueen eteläpuolella on Salmilehdon kivistä asuinpaikka.



Muinaisjäänökset suunnittelualueen ympäristössä.

3.1.7 Palvelut ja elinkeinot

Ranaan kirkonkylällä on monipuolinen palvelutarjonta tyypillisine kuntakeskuksen palveluineen. Suurin osa kaupallisista palveluista on sijoittunut Keskustien varteen, kun taas osa julkisista palveluista, kuten koulu ja kirjasto, on Ranuansalmen itäpuolella.

Suunnittelualue on poronhoitoaluetta ja kuuluu Kuukkaan paliskuntaan. Tärkeitä laidunalueita tai poronhoidon rakenteita ei sijoitu taajamaan eikä suunnittelualueelle.

3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

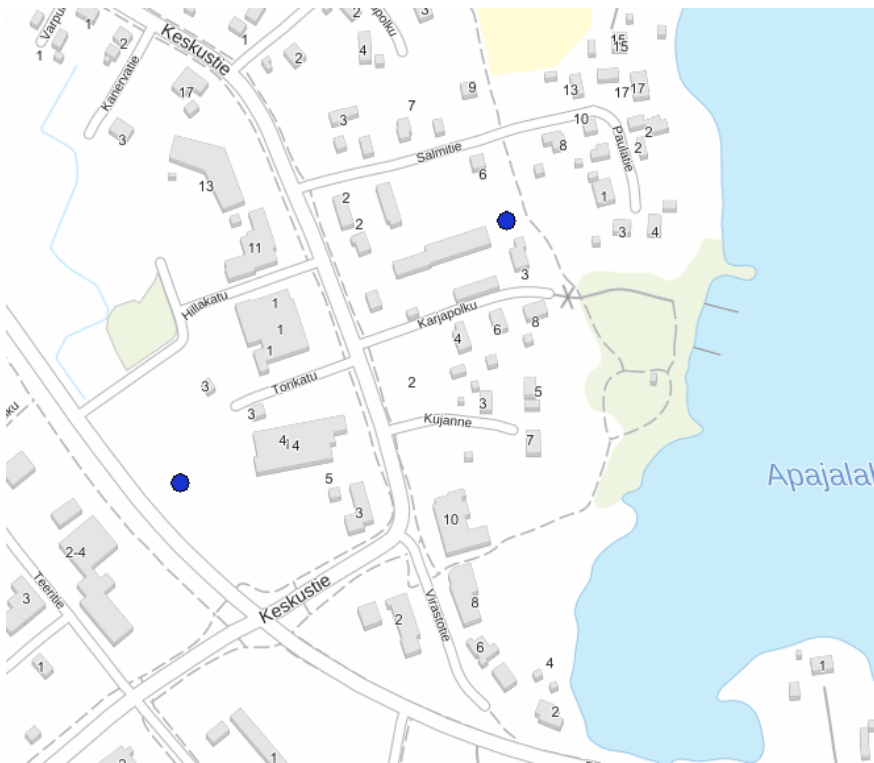
Alueelta ei tunneta pilaantuneita maa-alueita. Välittömästi suunnittelualueen vieressä Karjapolun pohjoispuolisella kiinteistöllä sijaitsee yksi maaperän tilan tietojärjestelmän kohde.

Kirkonkylän osayleiskaavassa (2019) on määritelty Rovaniementien, Posiontie ja Keskustien teoreettiset 55 dB melualueet. Melualue ei ulotu suunnittelualueelle saakka.

Kirkonkylän osayleiskaavassa on määrätty tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso Ranuanjärvellä korkeudelle +144,66 m (N2000). Suunnittelualueella ranta ei ole kovin alavaa, joten kyseinen korkeus saavutetaan lähimmillään noin 5 metrin, pisimmillään noin 20 metrin päästä vesirajasta. Hotellin rannan pohjoispuolisen uimapaikan ja beachvolleykentän kohdalla raja ulottuu kauimmaksi rannasta.



Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso (+144,66 m) suunnittelualueen ympäristössä vaaleansinisellä viivoituksella (Ortokuva © MML 2024).



Suunnittelualan ympäristön maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet.

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 683-402-2-519 ja 683-402-2-113, joka ovat Ranuan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Tässä asemakaavassa tulee huomioida erityisesti seuraavat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

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

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

Ranuan kirkonkylä kuuluu kokonaisuudessaan maakuntakaavan matkailun vetovoima-alueeseen.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (Lapin liitto).

Suunnittelualueella ja sen lähetyvillä on maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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



KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE

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

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

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



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.

kt

KANTATIE

st

SEUTUTIE

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on annettu lisäksi koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä, joista suunnittelualueita koskevat erityisesti seuraavat:

- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.
- Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

- Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.
- Maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.
- Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäännökset tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä varauduttava tarpeellisiin selvityksiin. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

Koko Lapin maakunnassa on lisäksi vireillä Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaaakuntakaava, joka on kuulutettu vireille 24.1.2025. Kaavan suunniteltu hyväksyminen on vuonna 2027.

3.2.3 Yleiskaava

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

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu länsiosastaan keskustatoimintojen alueeksi ja itäosastaan puistoksi (VP).

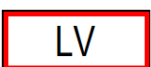
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on yleiskaavassa seuraavat merkinnät:



Keskustatoimintojen alue.



Puisto.



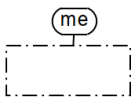
Venesatama / venevalkama.

LP

Yleinen pysäköintialue.

AP

Pientalovaltainen asuinalue.



Melualue.

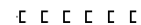
Merkinnällä on osoitettu maanteiden 55 dB teoreettiset melualueet. Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



Ulkoilureitti.



Kevyen liikenteen väylä.



Moottorikelkkareitti.



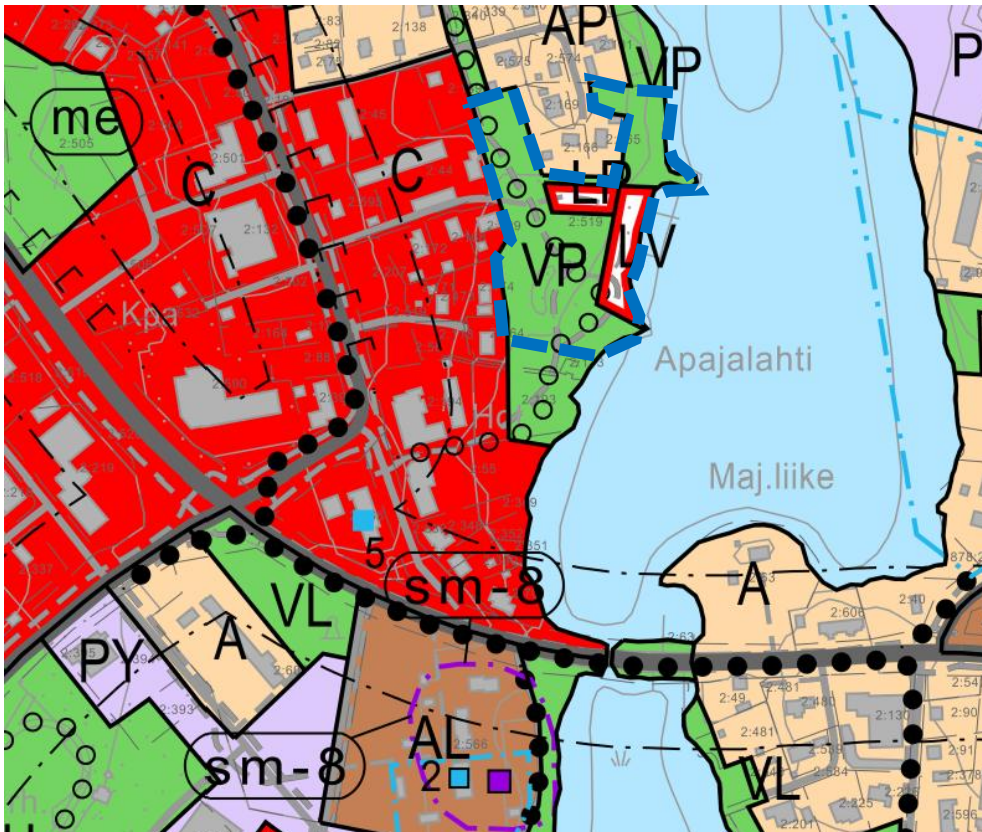
Paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (Virastotalo).

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

Yleiskaavamääräysten mukaan

- Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja aluevarauksissa tulee huomioida hulevesien hallinta ja käsittely.
- Rakennettaessa kantatien varrella on huolehdittava siitä, että rakennukset ja rakennelmat suojaavat asuntojen ja työpaikkojen ulko-oleskelutiloja melulta. Rakennusten piha-alueellamelutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dBL_{aeq}. Asuinrakennusten piha-alueella melutaso ei saa ylittää yöohjearvoa 45 dBL_{aeq}. Sisällä vastaavasti ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBL_{aeq} eikä asuinrakennuksissa yöohjearvoa 35dBL_{aeq}.
- Virkistysalueverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä katkeamattomiin yhteyksiin ja ottamaan monipuolisesti huomioon eri virkistystoiminnot.
- Rakennuspaikkojen maanpinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään yhden metrin (1 m) järven keskivedenkorkeuden (MW) yläpuolella. Alimmat tulvavahingoille alttiit rakenteet tulee sijoittaa vähintään puoli

metriä (0,5 m) edellä mainitun korkeuden yläpuolelle. Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso N2000-järjestelmässä on Ranuan ja Takajärvellä +144,66 m.



Ote Ranuan kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty asemakaava. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu puistoaluetta (VP) sekä venesatama (LV), yleinen pysäköintialue (LP) ja uimaranta-alue (VV). Suunnittelualueen läheisillä alueilla on erillispientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on voimassa seuraavat asemakaavamerkinnot:



Puisto.



Uimaranta-alue.



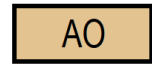
Venesatama.



Yleinen pysäköintialue.



Liikerakennusten korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



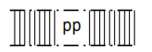
Rakennusala.



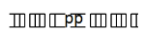
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (v = vesijohto, j = viemäri)



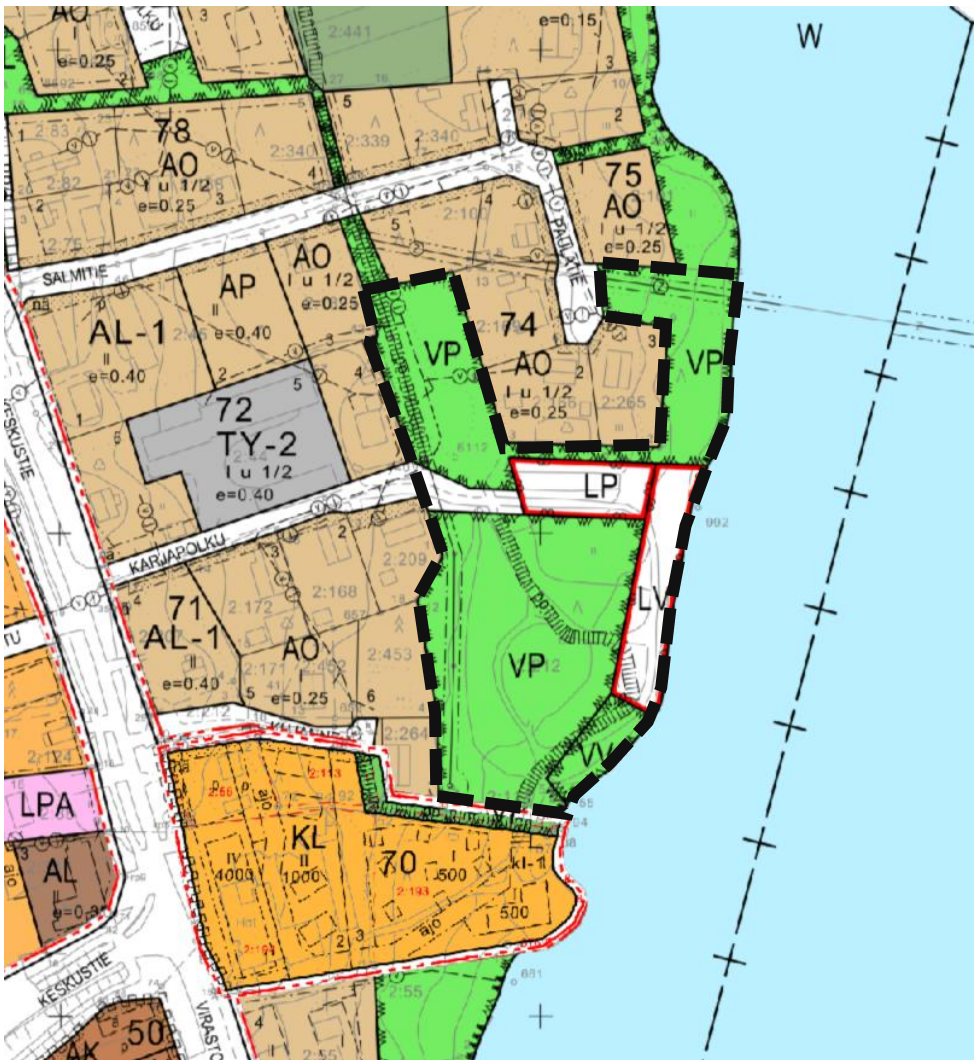
Istutettava alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



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

3.2.5 Rakennusjärjestys

Ranuan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.2.2026 ja se on tullut voimaan 1.4.2026.

3.2.6 Pohjakartta

Ranuan kirkonkylän alueelta on laadittu 1:2000 mittakaavainen asemakaavan pohjakartta. Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § (11.4.2014/323) mukainen.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Osoitteessa Virastotie 10 toimineeseen Hotelli Ilveslinnaan suunnitellaan toimintojen laajentamista ja vanhan hotellirakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Samalla tarkastellaan kunnan omistuksessa olevan Apajalahden yleisen ranta-alueen Ikosenpuiston ympäristön ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena. Kaavassa tutkitaan asumisen tai matkailutoimintojen sijoittamista alueelle. Hotellin alueen kaava hyväksyttiin 15.9.2025.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Hotellin alueen asemakaavan muutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Pohjoisosan puistoalueen osalta aloitteentekijä on Ranuan kunta.

Kaava on tullut vireille 25.11.2024 Ranuan kunnanhallituksen päätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kunnan asukkaat ja loma-asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Kunnan yritykset, yhdistykset ja järjestöt, joita suunnittelu koskee
- Kunta ja sen hallintokunnat
- Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta
- Lupa- ja valvontavirasto (31.12.2025 saakka Lapin ELY-keskus)
- Lapin elinvoimakeskus (31.12.2025 saakka Lapin ELY-keskus)
- Lapin liitto
- Lapin maakuntamuseo
- Lapin pelastuslaitos
- Ranuan Infra Oy
- Paliskuntain yhdistys
- Kuukkaan paliskunta

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on järjestetty kaavaneuvottelu 6.3.2025 Lapin ELY-keskuksen kanssa. Jatkossa järjestetään tarvittaessa muita neuvotteluita.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan muutoksen valmistelu- ja ehdotusaineistoista.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan valmisteluaineisto vaihtoehtoisine asemakaavaluonnoksineen ovat olleet nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) 26.3.-5.5.2025. Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on selvittää Hotelli Ilveslinnan pohjoispuolella sijaitsevan Ikosenpuiston mahdollisuudet asuinrakentamiselle tai matkailupalveluille. Lapin matkailun voimakas kasvu on lisännyt kysyntää matkailu- ja majoituspalveluille myös Ranualla.

Puisto sijaitsee keskeisellä paikalla kirkonkylän ranta-alueella, ja se on sijainnistaan huolimatta ollut hyvin vähäisellä käytöllä. Kaavoituksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet puistoalueen käyttöön asuinrakentamisessa tai matkailupalvelujen alueena.

Ranuan kunnan tavoitteena on mahdollistaa uusia vetovoimaisia asuinpaikkoja keskustaaajamasta ja laajemmin Ranuanjärven ympäristössä, jossa on samanaikaisesti vireillä osayleiskaavan muutos. Tällä varaudutaan Ranuan mahdollisiin tuleviin suuriin investointeihin, kuten Suhangon kaivoksen avaamiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan matkailun vetovoima-alueelle, jossa tavoitteena on kehittää aluetta matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palveluiden ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

Aluetta koskevien yleiskaavamääräysten mukaan virkistysalueverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä katkeamattomiin yhteyksiin ja ottamaan monipuolisesti huomioon eri virkistystoiminnot. Samoin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tulee huolehtia virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Mikäli asemakaavaratkaisulla pienennetään virkistysalueita kirkonkylällä, tavoitteena on turvata katkeamattomat reitit sekä minimoida virkistyskäytölle kohdistuvat vaikutukset.

Tavoitteena on lisäksi sijoittaa uusi rakentaminen siten, että tulvariskit huomioidaan yleiskaavamääräysten mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan valmisteluaineistossa esitettiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, jotka poikkesivat toisistaan kaava-alueen pohjoisosan osalta. Kunnan tavoitteena on tutkia asumisen tai matkailupalvelujen sijoittamista Ikosenpuistoon.

Kaavaluonnoksen vaihtoehdossa 1 osoitettiin Ikosenpuiston pohjoisosaan asumista. Karjapolun eteläpuolelle muodostui tässä vaihtoehdossa asuinpientalojen korttelialue, jossa on yksi tontti. Tontilla rakennuksen kerrosluku on II ja rakennusoikeutta 2000 kerrosneliometriä. Tontille voi rakentua esimerkiksi rivi- tai ketjutalo. Kaavamääräyksissä sallitaan myös asuinhuoneistojen lyhytvuokraus majoituskäyttöön.

Kaavaluonnoksen vaihtoehdossa 2 Iksenpuiston pohjoisosaan Karjapolun eteläpuolelle venevalkaman viereen sijoitettiin matkailupalveluiden korttelialue. Tontilla rakennusten kerrosluku on II ja rakennusoikeutta 2500 kerrosneliömetriä. Alueelle voi sijoittaa esimerkiksi matkailupalveluita kuten hotelli- tai muita majoitustiloja sekä matkailua ja virkistyspalveluita tukevaa toimintaa.

Kummassakin tutkittavassa vaihtoehdossa puistoalueesta siirtyisi rakentamisalueeksi suunnilleen samankokoinen alue. Vaihtoehdossa 1 rakentaminen sijoittuu puiston länsiosaan lähelle nykyisiä asuinkortteleita. Ranta-alueelle itään jää laajempi yhtenäinen alue virkistykselle. Puistoyhteys ulkoilureitteineen pohjoiseen jää vaihtoehdossa 1 kapeaksi Karjapolun kohdalla.

Vaihtoehdossa 2 rakentaminen sijoittuu lähemmäksi rantaa venevalkaman läheisyyteen Karjapolun varressa. Etäisyys nykyiseen asutukseen on tässä vaihtoehdossa suurempi, tosin rannan virkistysalueen keskeisempiä osia tulee rakentamisen piiriin. Puiston länsiosan viheryhteys pohjoiseen säilyy leveämpänä.



Kaavaluonnoksen vaihtoehto 1 vasemmalla ja vaihtoehto 2 oikealla.

Koska kaava-alueen eteläosassa hotellin alueella suunnitelma oli pidemmällä, päädyttiin aikataulusyistä käsittelemään ensin suunnittelualueen eteläosa. Eteläosan kaavaehdotus oli nähtävillä 28.5.-30.6.2025 ja kaava hyväksyttiin 15.9.2025.

Puiston pohjoisosan suunnittelua jatkettiin myöhemmin vuoden 2026 puolella. Asuin- ja matkailupalveluiden kortteleiden eri sijoitteluvaihtoehtoja puiston eri osiin tutkittiin, eri etäisyyksille rannasta ja olevasta asutuksesta. Kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä päädyttiin kaavaluonnosvaihtoehtojen yhdistelmään, jossa alueelle sijoitetaan sekä asumista sekä alueen pohjois- että eteläosaan. Vetovoimaiselle asumiselle nähtiin enemmän kysyntää.

Suunnittelun yhteydessä tutkittiin kevyen liikenteen yhteyksien sijoittumista ranta-alueella. Pohjoisosassa Karjapolku on luonteva yhteys venesatamaan ja rannalle, mutta etelässä selkeää vakiintunutta kulkuyhteyttä ei ole. Nykyisessä asemakaavassa kulkuyhteys on osoitettu hotellirakennuksen eteläpuolelta. Tämä on kuitenkin varsin kapea yhteys eikä sitä ole toteutettu suunnitellusti vuoden 2015 asemakaavamuutoksen jälkeen. Kaavaluonnoksessa päädyttiin osoittamaan kulkuyhteys pohjoisempaan Kujanteen päästä rannalle. Hotellin korttelin ja venevalkaman välistä yhteyttä tutkittiin myös kaavaehdotusvaiheessa. Yhteys päädyttiin linjaamaan matkailupalvelujen korttelin länsipuolelta, josta on korttelin pohjoisreunalla yhteys venevalkamaan.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kulku alueelle on Keskustieltä haarautuvan Karjapolun kautta. Karjapolun päätteenä on venesatama ja siihen liittyvä pysäköintialue. Välittömästi Karjapolun eteläpuolella venevalkaman länsipuolella on asuinpientalojen korttelialue, jonka tontille on mahdollista rakentaa esimerkiksi rivi- tai ketjutalo. Korttelin rakennusoikeus on 1500 k-m² ja sillä sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen.

Venevalkaman eteläpuolella on niin ikään asuinpientalojen korttelialue. Korttelin rakennusoikeus on 200 k-m² ja sillä sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen. Kulku kortteliin on Karjapolulta pp/t-ajoyhteyttä pitkin.

Muilta osin alue on puistoa. Ranta-alueelle säilyy nykyinen kulku Karjapolun kautta venesataman kohdalle. Puiston eteläosaan on myös kevyen liikenteen yhteys Keskustieltä Kujanteen kautta hotellialueen pohjoispuolelta. Puistoalueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkee virkistysreitti, joka kiertää AP-2-korttelin länsipuolelta. Virkistysreittiä jatketaan venevalkamasta pohjoiseen Paulatielle saakka.

Aluetta ympäröi pientaloasutus lännessä ja pohjoisessa. Uusi rakentaminen sijoitetaan siten, että ympäröivään asutuksen väliin jää riittävästi etäisyyttä ja puistoaluetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uuden rakentamisen myötä rakennettu ympäristö ulottuu rantaan asti. Tulvariski huomioidaan rakennusten sijoittamisessa siten, että rakennusala ei ulotu tulvariskialueelle saakka. Laadukas, ympäristöönsä ja rantamaisemaan soveltuva toteutus varmistetaan kaavamääräyksillä.

Rakentamisen myötä virkistykseen varattu alue pienenee kaava-alueella. Yleiskaavassa merkityt virkistysyhteydet kaava-alueen poikki säilytetään. Pohjoisimpaan osaan kaava-aluetta osoitetaan täysin uusi virkistysreitti rannan tuntumaan. Venevalkama ja rantaan pääsy säilyy kaavassa nykyisellä paikallaan. Yhteys Karjapolun kautta yhdistää kulkureitin luontevasti myös keskustassa Keskustien toisella puolella sijaitsevaan Hillatoriin.

Rakentamisen myötä virkistykseen varattu alue pienenee kaava-alueella, tosin vain noin 0,5 hehtaaria. Yleiskaavassa merkityt virkistysyhteydet kaava-alueen poikki säilytetään.

Asemakaavaratkaisu poikkeaa osin voimassa olevasta, vuonna 2019 hyväksytystä yleiskaavasta, sillä yleiskaavassa ei osoiteta alueelle asuinpientalojen eikä matkailupalveluiden korttelia. Suunnittelualueen ympäristö länsipuolella on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta ja pohjoispuolella asuinpientalojen aluetta. Etelässä hotellin eteläpuolisten kiinteistöjen kohdalla ranta on kokonaan keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaavaratkaisu poikkeaa 0,5 hehtaarin alueella yleiskaavasta. Poikkeaminen yleiskaavasta on alueellisesti vähäinen eikä muuta yleiskaavan keskeisiä periaatteita tai alueen kokonaisratkaisua. Yhtenäinen puistokäytävä ja sille sijoittuva virkistysreitti säilyvät alueella. Suunnitteluratkaisu täydentää ympäröivää länsipuolista keskustatoimintojen aluetta jatkaen samaa maankäyttölogiikkaa. Alue on nykyisellään varsin vähäisellä käytöllä ja kunta osoittaa korvaavat virkistystoiminnot läheiselle Multilahden alueelle. Yleiskaavassa osoitettu yhtenäinen yhteys Multilahden suuntaan säilyy. Suunnitteluratkaisu vastaa tavoitteisiin hyvillä sijainneilla olevien asuinalueiden mahdollistamisesta. Yleiskaava-alueella ei juurikaan ole vastaavaan käyttöön hyödynnettävissä olevia alueita.

5.3 Aluevaraukset



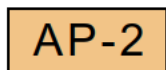
Puisto. Rakentamattomat alueet kaava-alueella osoitetaan puistoksi. Puistoalueelle osoitetaan kulkuyhteyksiä ja virkistysreittejä.



Venesatama. Nykyisen venesataman alue osoitetaan venesatamaksi nykyisen asemakaavan mukaisesti.



Yleinen pysäköintialue. Venesataman yhteydessä oleva, nykyisellään epävirallinen rakentamaton pysäköintialue osoitetaan nykyisen asemakaavan mukaisesti yleiseksi pysäköintialueeksi.



Asuinpientalojen korttelialue. Asuinhuoneistojen lyhyt vuokraus majoituskäyttöön on sallittu.

Kaavassa osoitetaan kaksi AP-2-korttelia. Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen rakennusoikeuden ollessa pohjoisessa korttelissa 1500 kerrosneliometriä ja eteläisemmässä 2000 kerrosneliometriä.

5.3.1 Asemakaavamääräykset

Rakennushankkeen yksityiskohtaisessa suunnitelmassa tulee osoittaa tarkasti tontin toimintojen sijoittaminen ja rakentamisen periaatteet. Asemapiirroksista tulee ilmetä istutettavat tontin osat, säilytettävä puusto, ajoneuvo- ja kevyelle

liikenteelle sekä pysäköintiin varatut alueet pinnoitemateriaaleineen sekä oleskeluun varatut tontin osat kalustuksineen.

Jätteenkeräyspisteet on aidattava tai sijoitettava rakennuksiin siten, etteivät ne näy kaduille tai yleisille kulkuväylille.

Rakennusten julkisivujen värytys, muotokieli, mittasuhteet ja materiaalit tulee suunnitella ja toteuttaa erityisellä huolella siten, että rakennukset sopivat ympäristöön ja rantamaisemaan.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys hulevesien muodostumisesta ja suunnitelma hulevesien käsittelystä. Pihoilla ja alueen sisäisillä kulkuväylillä tulee käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja.

Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso N2000-järjestelmässä on +144,66 m.

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rantaan sijoittuva rakentaminen on kirkonkylän pääväyliltä piilossa eikä sijaitse taajamakuvallisesti kovin keskeisillä paikoilla, mutta toisaalta rantarakentaminen on näkyvällä paikalla rantamaisemassa ja keskeinen osa puiston miljöötä. Näkymiä on myös Apajalahden vastarannalta. Kaavamääräysten mukaisesti rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä ja rantamaisemaan. Kerroskorkeuksiansa ja rakentamisen volyymin puolesta rakentaminen ei poikkea merkittävästi muusta Apajalahden rantarakentamisesta.

Uusi rakentaminen taajaman keskeiselle alueelle täydentää yhdyskuntarakennetta ja tukee pääosin voimassa olevan yleiskaavan toteutumista. Lyhyt vuokrauksen salliminen asuinpientalojen korttelissa kaavamääräyksellä täydentää lyhyt vuokrauskäytön toteutuessa alueen majoituskapasiteettia.

Virkistykselle voidaan kaavaratkaisulla katsoa olevan vähäisessä määrin negatiivisia vaikutuksia puistoalueen pinta-alan pienentyessä uuden rakentamisen myötä. Venesataman pohjoispuolelle osoitetaan myös uusi rantareitin jatke Paulatielle saakka. Uuden rakentamisen myötä virkistysalueiden käyttöaste voi lisääntyä nykyiseen verrattuna. Kunta on kehittänyt viime vuosina taajaman pohjoisosassa olevaa Multilahden aluetta vesi- ja rantavirkistykseen. Alueella on taajaman virallinen uimaranta ranta-aktiiviteetteineen kuten pelikenttineen. Multilahden alueen käyttöaste on ollut Ikosenpuistoa korkeampi, ja Multilahden saavutettavuus mielletään Ikosenpuistoa paremmaksi. Multilahti sijaitsee noin 800 metrin päässä Ikosenpuistosta ja on saavutettavissa rauhallista virkistykseen soveltuvaa kevyen liikenteen yhteyttä pitkin.

Uusi rakentaminen muuttaa alueen sosiaalista ympäristöä. Uuden rakentamisen myötä lähiasukkaiden käytössä olleisiin viheralueisiin tulee muutoksia. Lähimpien asukkaiden näkymät muuttuvat, mikä voi vaikuttaa elinympäristön ja

paikan kokemukseen. Uuden rakentamisen sijoittelussa on huomioitu nykyinen asutus ja rakenne. Etäisyyttä olevaan asutukseen on lisätty kaavaluonnosvaiheessa esitetystä. Kaava-alueen pohjoisosassa nykyisen asutuksen ja uuden rakentamisen väliin jää kapeimmillaan noin 40 metrin levyinen viherkaistale suojavaikokkeeksi.

Uusi rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Rakentamisen toteutuessa liikenne Karjapolulla tulee lisääntymään nykyisestä. Lisäyksen odotetaan kuitenkin olevan maltillinen eikä se edellytä muutoksia nykyiseen katuverkkoon. Nykyisellään venesataman käyttö on ollut vähäistä samoin kuin liikennöinti Karjapolun kautta venesatamaan. Suunnittelualueen eteläosan kortteliin liikennöidään Karjapolulta haarautuvaa pp/t-yhteyttä pitkin. Yhteys on varattu jalankululle ja pyöräilylle, minkä lisäksi tontille ajo on sallittu. Tämä ratkaisu soveltuu varsinaista uutta katuyhteyttä paremmin viheralueen keskelle.

Uusien kortteleiden toteuttaminen voi edellyttää tonttialueella olevien nykyisten vesi- ja viemäriinjojen siirtämistä eri kohtaan, mutta samalla myös uusien tonttihaarojen toteuttamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelta ei tunneta huomioonotettavia luontotyyppisiä tai lajistoa. Viheralueet ovat pääosin ihmisen muokkaamaan luonnonympäristöä. Virkistysalueiden siirtyessä rakentamisen piiriin viheralueita poistuu käytöstä. Viheryhteyksien jatkuvuuteen on kuitenkin kiinnitetty kaavaratkaisussa huomioita.

Ranta-alueet on aiemmassa yleiskaavan ympäristöanalyysissä tunnistettu miellyttäväksi ympäristöksi. Ranta-alueelta avautuu tärkeitä näkymiä vastarannalle esimerkiksi venesatamasta. Vastaavasti kaava-alue rakennuksineen näkyy kauas vastarannalle saakka. Uutta rakentamista sijoittuu lähelle rantaa, mutta on massoitteeltaan maltillista. Tosin nykyiselläänkin alueen harvan puuston takaa näkyy myös rannasta kauempana sijaitsevia rakennuksia. Alue on taajamaympäristöä ja -maisemaa, mihin uusi, ympäristönsä sovitettu rakentaminen sopii.

Kaavamääräyksissä huomioidaan hulevesien hallinta. Uuden rakentamisen määrä on maltillista, joten vesistövaikutukset jäävät pieniksi.

Suunnittelualue sijaitsee poronhoitoalueella ja kuuluu Kuukkaan paliskuntaan. Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua taajamaa eikä uusi rakentaminen laajenna taajamaa. Suunnittelualueen lähelle ei sijoitu tärkeitä laidunalueita tai poronhoidon rakenteita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kantatien (Rovaniementie) ja seututien (Posiontie) teoreettinen 55 dB melualue ei ulotu kaava-alueelle saakka, mutta kirkonkylän liikenteestä aiheutuu melua myös kaava-alueelle. Erityisesti Keskustien liikenne voi tuoda jonkin verran meluhäiriötä. Samoin Posiontien liikenteen äänet voivat kantautuvat Apajalahtea pitkin pohjoiseen.

Ranuanjärvi latvavesistönä ei ole erityisen altis tulville. Yleiskaavassa on määrätty alin rakentamiskorkeus tulva-alttiille rakenteille. Kaikki rakentaminen on mahdollista sijoittaa kyseisen alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Kortteleiden rakennusalat on määritetty siten, ettei tulvariskialueelle rakenneta.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset esitetään kaavakartalla. Kaavamääräyksillä tuetaan muun muassa hulevesien hallintaa, hyvää taajamakuva ja viihtyisyyttä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Mikko Autio, suunnittelija (YKS-759)

Sweco Finland Oy

Oulu

Elina Marjakangas, arkkitehti (YKS-519)

Sweco Finland Oy

Oulu