

Liite 1: Lähtötilanne

RANUAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

KH 28.10.2024 § x

KV 11.11.2024 § x

RANUA



SISÄLLYSLUETTELO

RANUAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

1. Lähtötilanne	4
1.1. Kunnan tehtävät	4
1.1.1. Alueidenkäytön suunnittelu	4
1.1.2. Kunnan kaavoittaja	4
1.1.3. Maapolitiikka	5
1.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
1.3. Maapolitiikan tavoitteet kunnan päätöksissä	7
1.3.1. Ranuan kunnan talousarvio ja taloussuunnitelma	7
1.3.2. Ranuan kuntastrategia 2022-2030	8
1.3.3. Ranuan kunnan elinkeino-ohjelma 2023–2030	9
1.3.4. Ranuan kaivosohjelma 2024–2030	9
1.4. Rakennusjärjestys	10
1.5. Maapolitiikan nykytilanne	10
1.5.1. Maanhankinta	10
1.5.2. Tontinluovutus ja maan myynti	10
1.5.3. Maanvaihto	12
1.5.4. Etuosto	12
1.5.5. Katu- ja yleisten alueiden lunastusmenettelyt	12
1.5.6. Lunastuslupa	12
1.5.7. Maankäyttösopimukset	13
1.5.8. Toimintaympäristö	13
1.5.9. Kunnan kehityssuunnat	13
2. Maaomaisuus	16
2.1. Maaomaisuus ja sijoittuminen kunnan alueella	16
2.1.1. Maaomaisuus	16
2.1.2. Kunnan maaomaisuuden tuotto	18
2.2. Metsätilojen hoito ja käyttö sekä luonnonsuojelu	19
2.2.1. Metsätilat	19
2.2.2. Luonnonsuojelualueet	20
2.3. Tonttivaranto ja rakennuspaikkavaranto	21
2.5. Haja-asustusalueiden jätevesien käsittely	27
3. Maankäyttö ja kaavoitus	28
3.1. Alue- ja yhdyskuntarakenne	28
3.2. Kaavat ja kaavavaranto	28
3.2.1. Maakuntakaava	28

3.2.2.	Yleiskaavat	29
3.2.3.	Vireillä olevat osayleiskaavat	31
3.2.4.	Asemakaavat.....	33
3.2.5.	Ranta-asemakaavat	35
3.3.	Kaavoitukseen liittyvät periaatteet	37
3.3.1.	Kumppanuuskaavoitus	37
3.3.2.	Kaavoituksen käynnistäminen.....	39
3.4.	Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut	40
3.4.1.	Ranuan kunta ei ole puoltanut poikkeamista esimerkiksi:	41
3.5.	Rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset kaavoitukseen liittyen, rakennusvalvonnan maksut.....	41
3.5.1.	Rakennuskielto kaavan laatimiseksi	41
3.5.2.	Rakennusvalvonnan maksut	41
3.5.3.	Maisematyöluva (MRL 128 §)	42
4.	1.1.2025 kumoutuvat maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) säännökset. 43	

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa. Maankäyttö ja rakennuslaki (MRL) muuttuu 1.1.2025 alueidenkäyttölaki.

Rakentamislaki (751/2022) tulee voimaan 1.1.2025. Tässä maapoliittisessa ohjelmassa on lainsäädännön osalta viitattu alueidenkäyttölakiin ja rakentamislakiin. Valmistelussa olevat alueidenkäyttölain muutos, yhdyskuntakehittämissäädös ja yhdyskuntarakentamislaki muuttavat voimaan tullessaan joitakin tässä ohjelmassa esitettyjä säädöksiä.

1. Lähtötilanne

1.1. Kunnan tehtävät

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) määrätään kunnan tehtävistä. Maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) 20 §:ssä määritellään kunnan tehtävät seuraavasti:

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapoliitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (6.3.2015/204)

1.1.2025 voimaan tulevan alueidenkäyttölain (752/2023) 20 §:n mukaan kunnan tehtävistä säädetään seuraavasti:

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapoliitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (21.4.2023/752)

1.1.1. Alueidenkäytön suunnittelu

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) määrätään alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä. MRL 4 §:n mukaan:

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan.

Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.

Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita.

1.1.2. Kunnan kaavoittaja

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) määrätään kaavoittajasta. MRL 20 §:n 2. ja 3. momentin mukaan:

*Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla **kaavoittaja**, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi.*

Asianomainen ministeriö voi erityisestä syystä myöntää määräajaksi kunnalle poikkeuksen 2 momentissa säädetyn velvoitteen täyttämistä.

1.1.2025 voimaan tulevan alueidenkäyttölain (752/2023) 20 §:n 4. momentin mukaan kunnan tehtävistä säädetään seuraavasti.

Rakentamislain 99 §:ssä tarkoitetun kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa tämän lain noudattamista. Hulevesiä koskevan tämän lain 13 a luvun säännösten noudattamisen valvonnasta säädetään 103 d §:ssä. (21.4.2023/752)

Ranuan kunnan väkiluku vuonna 2024 on noin 3600 asukasta, joten MRL 20 §:n määräystä kunnan kaavoittajasta ei sovelleta.

1.1.3. Maapolitiikka

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:ssä (204/2015) määritellään kunnan maapolitiikka seuraavasti:

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Kyseisen säädöksen hallituksen esityksessä (334/2014) maapolitiikka kuvataan seuraavasti:

Pykälä sisältäisi kunnan harjoittaman maapolitiikan yleisen kuvauksen. Kunnalla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapoliittisia keinoja. Maanhankinnan keinoja ovat raakamaan ostamisen lisäksi kunnan etuosto-oikeus ja maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten. Kaavoitettaessa muuta kuin kunnan omistamaa maata kunta ja maanomistaja voivat tehdä kaavoitusta ja kaavan toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen. Asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle korotettu kiinteistövero. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajan kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Kunnan tontinluovutus kuuluu myös kunnan harjoittaman maapolitiikan tehtäviin. Pykälässä korostettaisiin kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä.

1.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on annettu julkipanon jälkeen Helsingissä 14. päivänä joulukuuta 2017. Päätös tuli voimaan 1. päivänä huhtikuuta 2018.

Keskeiset maapolitiikkaan vaikuttavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat seuraavat:

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. • Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. • Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
Tehokas liikennejärjestelmä	<ul style="list-style-type: none"> • Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensi-sijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	<ul style="list-style-type: none"> • Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. • Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. • Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. • Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista. • Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämedellytykset ja toimintamahdollisuudet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	<ul style="list-style-type: none"> • Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. • Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. • Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. • Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	<ul style="list-style-type: none"> • Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. • Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. • Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

1.3. Maapolitiikan tavoitteet kunnan päätöksissä

1.3.1. Ranuan kunnan talousarvio ja taloussuunnitelma

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain talousarvion ja taloussuunnitelman sekä päättää investiohjelmasta. Talousarvion ja taloussuunnitelman hyväksymisen yhteydessä Ranuan kunta on määritellyt maapoliittiseen ohjelmaan liittyviä tavoitteita:

- Varmistetaan riittävä rakennuspaikka- ja tonttitarjonta sekä markkinointi.
- Laaditaan maapoliittinen ohjelma ja asunto-ohjelma.
- Varaudutaan strategisten maa-alueiden hankintaan.

Kuntastrategiaan liittyvät tarkennetut tavoitteet talousarviossa ja taloussuunnitelmassa:

Strateginen päämäärä	Tavoitteet	Toimenpiteet	Mittari	Tavoitetaso
Kasvuhakuinen kunta	<ul style="list-style-type: none"> • Tarpeita vastaava asunto-, toimitila- ja tonttitarjonta • Joustavoitetaan asuntojen käyttötarkoituksen muutosprosessia 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoitus • Asunto-ohjelma • Maapoliittinen ohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> • Uudet kaavoitetut tontit • Toteutus • Toteutus 	<ul style="list-style-type: none"> • 20 uutta omakotitalontonttia • Tehdään • Tehdään
Hyvinvoiva kuntalainen	<ul style="list-style-type: none"> • Osallisuuden ja yhteisöllisyyden vahvistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Otetaan kuntalaiset mukaan päätöksentekoon ja kehittämiseen 	<ul style="list-style-type: none"> • Toteutus 	<ul style="list-style-type: none"> • Tehdään
Elinvoimainen ja kansainvälistyvä yritystoiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Tarpeita vastaava tonttitarjonta 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoitus 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoitetut teollisuustontit 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 vapaata teollisuustonttia
Kestävä elinympäristö	<ul style="list-style-type: none"> • Luonnonympäristön vaaliminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Huomioidaan luonto- ja virkistysarvot kunnan päätöksenteossa 	<ul style="list-style-type: none"> • Toteutus kaava-prosessissa 	<ul style="list-style-type: none"> • Tehdään

1.3.2. Ranuan kuntastrategia 2022-2030

Ranuan kuntastrategia 2022–2030 on hyväksytty valtuustossa 13.6.2022 § 27.

Ranuan kunnan visio on: *Ranua on rohkeasti uudistuva ja yritteliäs kunta, jonka elinvoima kumpuaa aktiivisesta yhteisöstä sekä monipuolisesta elinkeinoelämästä ja rikkaasta luonnosta.*

Strategiseksi päämääräksi on määritelty:

- Kasvuhakuinen kunta
- Hyvinvoiva kuntalainen
- Elinvoimainen ja kansainvälistyvä yritystoiminta
- Kestävä elinympäristö

Kullekin päämäärälle on asetettu tarkempia tavoitteita ja toimenpiteitä.

Kuntastrategiassa maapolitiikkaa sivuavia tavoitteita ja toimenpiteitä ovat:

Kasvuhakuinen kunta	<ul style="list-style-type: none"> • Kehitetään tonttitarjontaa ja strategisten maa-alueiden hankintaa (asunnot ja vapaa-ajan asunnot) • Parannetaan vuokra-asuntojen tarjontaa • Hyödynnetään edullinen hintataso kilpailukytekijänä • Selvitetään mahdollisuus muuttaa vapaa-ajan asuntoja vakituiseen käyttöön • Parannetaan yritystonttien tarjontaa • Etsitään ja houkutellessa uusia investointeja kuntaan • Suunnataan Ranuan markkinointia asuinkuntana potentiaalisille muuttajille sekä mahdollisen kaivoksen työntekijöille
Hyvinvoiva kansalainen	<ul style="list-style-type: none"> • Tarjotaan laadukkaat, monipuoliset palvelut ja mahdollisuudet harrastamiseen ja vapaa-ajan viettoon • Otetaan kuntalaiset mukaan päätöksentekoon ja kehittämiseen • Vahvistetaan ranualaisuutta
Elinvoimainen ja kansainvälistyvä yritystoiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Kehitetään yritys- ja elinkeinopalveluja • Vahvistetaan yritysystävällistä ilmapiiriä
Kestävä elinympäristö	<ul style="list-style-type: none"> • Selvitetään biokaasun ja muiden kestävien energiamuotojen hyödyntämismahdollisuudet • Vaalitaan lähiluontoa ja luonnon monimuotoisuutta • Huomioidaan luonto- ja virkistysarvot kunnan päätöksenteossa ja toiminnassa • Hyödynnetään luontoa matkailun ja kuntalaisten hyvinvoinnin edistämässä

1.3.3. Ranuan kunnan elinkeino-ohjelma 2023–2030

Ranuan kunnan elinkeino-ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2022 § 56. Elinkeino-ohjelman päämäärille on asetettu tarkempia tavoitteita. Lisäksi on määritelty konkreettisia tekoja tavoitteiden ja päämäärien saavuttamiseksi.

Elinkeino-ohjelmassa asetetut tavoitteet:

1. Kehittyvät yritykset
2. Vahva kuntabrändi
3. Osaava työvoima

Elinkeino-ohjelmassa maapoliittikkaa sivuavia tavoitteita ja toimenpiteitä ovat:

Kehittyvät yritykset	<ul style="list-style-type: none"> • Vahvistetaan yhteistyötä yrittäjien, yrittäjäjärjestöjen, elinkeinoelämän edustajien ja muiden keskeisten sidosryhmien kanssa.
Vahva kuntabrändi	<ul style="list-style-type: none"> • Kiteytetään Ranuan vahvuudet yritysten toimintaympäristönä ja hyödynnetään niitä markkinoinnissa.
Osaava työvoima	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennetaan uusia asuntoja ja kokeillaan uudenlaisia asumisen konsepteja. • Kaavoitetaan tontteja hyviltä alueilta, mm. Ranuanjärven rannalta.
Strategiset hankkeet	<ul style="list-style-type: none"> • Suhangon kaivokseen varautuminen. • Matkailun kokonaisvaltainen kehittäminen. • Uusiutuvien energiamuotojen antamat mahdollisuudet.

1.3.4. Ranuan kaivosohjelma 2024–2030

Ranuan kunnan kaivosohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2023 § 101. Kaivosohjelma noudattaa elinkeino-ohjelman 2023–2030 päämääriä ja tavoitteita. Kaivosohjelmassa arvioidaan myös Suhangon kaivoksen vaikutuksia työpaikkoihin ja väestökehitykseen. Ohjelmassa on määritelty toimenpiteitä kaivoksen mukanaan tuomien haasteiden ylittämiseksi ja mahdollisuuksien hyödyntämiseksi. Lisäksi kaivosohjelmassa on huomioitu kestävyys ja vastuullisuus.

Kaivosohjelmassa on asetettu seuraavat päämäärät:

1. Kehittyvät yritykset
2. Vahva kuntabrändi
3. Osaava työvoima
4. Kestävyys ja vastuullisuus

Kullekin päämäärälle on asetettu tarkempia toimenpiteitä. Maapoliittista ohjelmaa sivuavia toimenpiteitä ovat:

Kehittyvät yritykset	<ul style="list-style-type: none"> • Kehitetään kuntaorganisaation kykyä palvella sekä kansainvälisiä että kotimaisia yrityksiä asettautumisessa Ranuulle • Varmistetaan tonttitarjonta oikeilla paikoilla
-----------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Tehdään yhteistyötä alueiden maanomistajien kanssa ja varaudutaan hankkimaan maata strategisesti tärkeitä alueilta keskustaajaman läheltä • Kaavoitetaan alueet ja rakennetaan tarvittava infra
Vahva kuntabrändi	<ul style="list-style-type: none"> • Lisätään kaivostoimialasta ja tukipalveluista kertovaa markkinointia sekä asukas- että yritysmarkkinoinnissa • Järjestetään säännöllisesti Ranuan elinkeinofoorumi
Osaava työvoima	<ul style="list-style-type: none"> • Kehitetään yritys- ja elinkeinopalveluja • Vahvistetaan yritysystävällistä ilmapiiriä • Ranuan maapoliittisen ohjelman laatiminen 2024 • Maapoliittisessa ohjelmassa mm. määritellään toimintalinja sekä toimintatavat, joita maapolitiikassa käytetään. Linjattavia asioita on esimerkiksi strategisten maa-alueiden hankinta, etuosto-oikeuden käyttäminen, rakentamiskehotusten ja vastaavien keinojen määrittely rakentamattomien tonttien saamiseksi rakentamisen piiriin. • Ranuanjärven ympäristön yleiskaavan päivitys ja asemakaavan laajennus • Portimon yleiskaavan päivitys • Luodaan online-markkinapaikka, jossa sekä yksityiset tonttien omistajat, alueen kiinteistövälittäjät sekä kunta tarjoavat tontteja ostettavaksi/vuokrattavaksi
Kestävyys ja vastuullisuus	<ul style="list-style-type: none"> • Osallistutaan kestävyysraportointiin ja vihreään siirtymään liittyviin ranualaisia yrityksiä hyödyttäviin yhteishankkeisiin • Edesautetaan ajantasaisen, puolueettoman ja oikean vastuullisuuteen ja kestävyteen liittyvän läpinäkyvän ja ymmärrettävän tiedon saatavuutta

1.4. Rakennusjärjestys

Ranuan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.6.2020 § 12. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.8.2020.

1.5. Maapolitiikan nykytilanne

1.5.1. Maanhankinta

Ranuan kunta on vuoden 2018 jälkeen hankkinut vapaaehtoisella kaupalla maata neljä kertaa: kuolinpesältä, konkurssipesältä ja kaksi kertaa yksityiseltä maanomistajalta. Yhteensä maata on hankittu noin 50 ha.

1.5.2. Tontinluovutus ja maan myynti

Ranuan kunnanvaltuusto on hyväksynyt tontinluovutusehdot sekä myynti ja vuokraushinnat. Valtuusto on hyväksynyt päivityksen 22.4.2024 (7 §).

Yleiset ehdot tonttien ja maa-alueiden luovutukselle:

Voimassa olevissa sopimuksissa sovelletaan vuokraajalle edullisempaa lunastusehtoa/hintaa, mikäli vuokrasopimuksessa sellainen on määritelty.

Kaavoittamattomat maa-alueet ja voimassa olevien kaavojen mukaiset tontit ovat jatkuvassa haussa ja ne myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä.

Uusien kaava-alueiden tai kaavamuutosten kohteen olevat tontit ovat varattavissa erikseen ilmoitettuna ajankohtana. Varausajankohta alkaa sen jälkeen, kun uudet kaavat tai kaavamuutokset ovat lainvoimaisia. Kunta ilmoittaa vähintään 30 päivää etukäteen päivämäärän ja kellonajan, jolloin tontteja voi varata. Ilmoitus julkaistaan etukäteen paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla ja sosiaalisen median kanavissa. Varauksia voi tehdä kahden viikon ajan. Mikäli arvonnän voittaja ei ota tonttia vastaan, niin tontti arvotaan uudelleen varaajien kesken. Varaus-ajan jälkeen vapaaksi jääneet tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.

Maa-alueiden ja tonttien varaukset ovat voimassa enintään yhden vuoden ajan, jonka aikana varaajan on ilmoitettava tontin ostosta tai vuokrauksesta. Varaus raukeaa, mikäli varaaja ei ilmoita kuukauden kuluessa halukkuudestaan tontin ostoon tai vuokraukseen. Tämän jälkeen tehdään viranhaltijapäätös tontin vuokrauksesta tai ostosta. Sopimus allekirjoitetaan kahden kuukauden sisällä viranhaltijapäätöksen lainvoimaisuudesta. Mikäli sopimusta ei allekirjoiteta kahden kuukauden kuluessa, niin sopimus raukeaa.

Varaukset on tehtävä sähköpostilla osoitteeseen tonttivaraukset@ranua.fi. [Tontin](#) varaajan on ilmoitettava varausta jättäessä täydelliset yhteystiedot ja minkä tontin varaa.

Kirkonkylän ja eläinpuiston alue:

Yleisistä tonteista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10 % kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään viiden (5) vuoden ajalla. Vuokrasopimus raukeaa, mikäli rakentamista ei ole aloitettu kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Lomatontit ja kaavoittamattomat alueet:

Kaavoittamattomat maa-alueet myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä vain asumiseen tai yritystoimintaan.

Maa-alueista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10 % kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään 10 vuoden ajalta. Vuokrasopimus raukeaa,

mikäli rakentamista ei ole aloitettu kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Ukkometsontien mökkitontit ja Simontaipaleen mökkialue:

Tontit voidaan oston sijasta myös vuokrata 10 % vuosivuokralla myyntihinnasta. Vuokrasopimukset tehdään määräaikaisiksi 30 vuoden vuokra-ajalla. Tontin vuokraajalla on mahdollisuus ostaa tontti alkuperäisellä myyntihinnalla siten, että ostajalle hyvitetään kauppahinnassa enintään 10 vuoden maksetut vuokrat. Vuokrausmahdollisuuden yhteydessä tonteille asetetaan rakentamisvelvollisuus siten, että tonteilla on aloitettava rakentaminen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrauksesta tai muuten vuokrasopimus purkaantuu.

Yhdyskuntatekniikkaa palvelevat alueet:

Maa-alueista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10 % kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja maa-alueiden myynti tapahtuu vasta yhdyskuntateknisten laitteiden valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta ja enintään viiden (5) vuoden ajalta.

1.5.3. Maanvaihto

Ranuan kunta on tehnyt vuonna 2016 yhden maanvaihdon seurakunnan kanssa. Maanvaihdossa seurakunnalta kunnalle siirtyi 23,6038 ha. Lisäksi kunta on saanut vaihdossa kiinteistön 683-402-112-3 Lehtokuja, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterissä 0,2147 ha. Kunta on vaihdossa luovuttanut myös kiinteistön 683-402-1-128 Vesakko, jonka pinta-ala on kiinteistörekisterissä 0,6354 ha.

1.5.4. Etuosto

Ranuan kunta ei ole vuoden 2008 jälkeen käyttänyt etuostolain (608/1977) 2 §:n mukaista etuosto-oikeutta.

1.5.5. Katu- ja yleisten alueiden lunastusmenettelyt

Ranuan kunta ei ole vuoden 2008 jälkeen soveltanut MRL 94 §:n ja 96 §:n mukaista katu- ja yleisten alueiden lunastusmenettelyä asemakaava-alueilla.

1.5.6. Lunastuslupa

Ranuan kunta ei ole vuoden 2008 jälkeen hakenut MRL 99 §:n nojalla ympäristöministeriöltä lunastuslupaa.

1.5.7. Maankäyttö sopimukset

Ranuan kunta ei ole vuoden 2008 jälkeen tehnyt MRL 91 b §:n mukaisia maankäyttö sopimuksia.

1.5.8. Toimintaympäristö

Maapoliittisen ohjelman laatimisen yhteydessä on kartoitettu toimijoiden ja asukkaiden näkemyksiä webropol-kyselyillä ja työpajoissa. Webropol-kysely oli auki 18.4.–5.5.2024. Kyselyyn saatiin yhteensä 113 vastausta.

Maaomistajille suunnattu täydentävä kysely oli avoinna 3.6.–16.6.2024.

Maanomistajille suunnattuun kyselyyn saatiin 33 vastausta.

Kyselyn tulokset löytyvät liitteestä 2. Kyselyn tuloksia on käytetty maapoliittisen ohjelman laatimisessa.

1.5.9. Kunnan kehityssuunnat

Asunto- ja liiketonttien osalta vuonna 2024 tehdyn kyselyn mukaan vastaajien näkemykset jakoutuivat. Teollisuustontteja sekä palvelutontteja on vastaajien näkemyksen mukaan pääsääntöisesti riittävästi. Vastaajien näkemyksen mukaan myös vetovoimaisia vapaa-ajan tontteja on pääsääntöisesti riittävästi. Matkailurakentamiseen sopivien tonttien osalta vastaukset jakoutuivat.

Kyselyssä Kirkonkylän alue koettiin vetovoimaisimmaksi alueeksi. Kirkonkylän alue jakoi kuitenkin vastaajien mielipiteitä, sillä alue arvioitiin myös vähiten vetovoimaisimmaksi. Simojärven alueista osa 1 koettiin selvästi vetovoimaisimmaksi alueeksi. Vähiten vetovoimaiset alueet sijaitsivat yleiskaavoitettujen alueiden ulkopuolella sekä Simojoen alueella 3.

Asuinalueen valintaan vaikuttaa eniten kyselyyn vastaajien mukaan luonnonläheisyys sekä harrastukset ja vapaa-ajan aktiviteetit. Myös tukiverkostojen läheisyys sekä työn ja vapaa-ajan yhteensovittaminen olivat tärkeitä asuinalueen valintaan vaikuttavia asioita.

Kirkonkylän/Keskustaajaman alueella vetovoimaisen tontin tulisi sijaita veden äärellä, alueen läheisyydessä tulisi sijaita laajat virkistysalueet, kaupan tulisi olla saavutettavissa kävellen tai pyörällä, sekä tontin pinta-alan tulisi olla yli 2000 m².

Keskustaajaman ulkopuolella vetovoimaisen rakennuspaikan/tontin tulisi sijaita veden äärellä, rakennuspaikan tulisi olla pinta-alaltaan suuri sekä alueen lähellä tulisi sijaita laajat virkistysalueet (ulkoilu ja jokaisenoikeudet).

Kyselyyn vastanneille kolme tärkeintä palvelua asuntojen lähellä ovat ruokakauppa, terveyspalvelut sekä koulu ja päivähoitopaikka. Kyselyyn vastanneista (n= 124) enemmistö (84 %) asuu omistusasunnossa ja muuttoa harkitsevista (n=26) enemmistö (n=15) voisi muuttaa omistusasuntoon.

Kyselyyn vastaajat pitävät Ranuan kuntaa aktiivisena kaavoittajana. Vastaajien mukaan soveltuvimpia kaavoitusta koskevia periaatteita ovat:

1. Kunta edistää vapaa-ajan asuntojen muuttamista asumiseen soveltuviksi kaavamuutoksilla
2. Kunta kaavoittaa ensisijaisesti omille maille

Kyselyyn vastanneiden näkemyksen mukaan tärkeimmät tavat osallistua kunnan maankäytön suunnitteluun ovat yleisötilaisuuksien järjestäminen ja tiedottaminen prosessista, vaiheista ja tuloksista nettisivujen kautta. Yhdeksi uudeksi viestintätavaksi ehdotettiin yksinkertaistettua kaaviota siitä, miten kaavoitus etenee (malli Espoosta:

<https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/lillhemtinpiha>)

Kyselyyn vastaajien mukaan maapoliittisista keinoista Ranuan kunta voisi hyödyntää aktiivisemmin erityisesti raakamaan hankintaa.

Vastaajien mukaan asuintonttien luovutusperiaatteista suosituimmat vaihtoehdot ovat:

1. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita hakemuksia, tehdään valinta arpomalla
2. Suosimalla perheitä
3. Suosimalla ensikertaa hakevia

Vastaajien mukaan elinkeinotonttien luovutuksessa olisi ensisijaisesti suosittava seuraavia periaatteita:

1. Elinkeinotonttien aktiivinen markkinointi
2. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita hakemuksia, tehdään valinta arpomalla
3. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita hakemuksia, järjestetään hakijoiden kesken tarjouskilpailu

Kyselyssä kysyttiin, miten kunta voisi maapolitiikan ja asuntopolitiikan osalta kehittää vuorovaikutusta kuntalaisten ja yrittäjien kanssa. Osa vastaajista korosti tarvetta järjestää lisää keskustelutilaisuuksia, mutta myös ajasta riippumattomia mahdollisuuksia kuntalaisille ja yrittäjille ilmaista mielipiteensä esimerkiksi kyselyjen avulla. Vastaajat toivoivat myös avoimuuden lisäämistä kunnan toiminnassa.

Osa vastaajista painotti maanomistajien ja yrittäjien toiveiden kuulemista ja huomioimista. Maanomistajille ehdotettiin esimerkiksi omia keskustelutilaisuuksia ja henkilökohtaisten kirjeiden lähettämistä. Vastaajien näkemyksen mukaan kunnan maapolitiikan tulee perustua aitoon yhteistyöhön maanomistajien kanssa niin kaavoituksen kuin maakauppojenkin osalta.

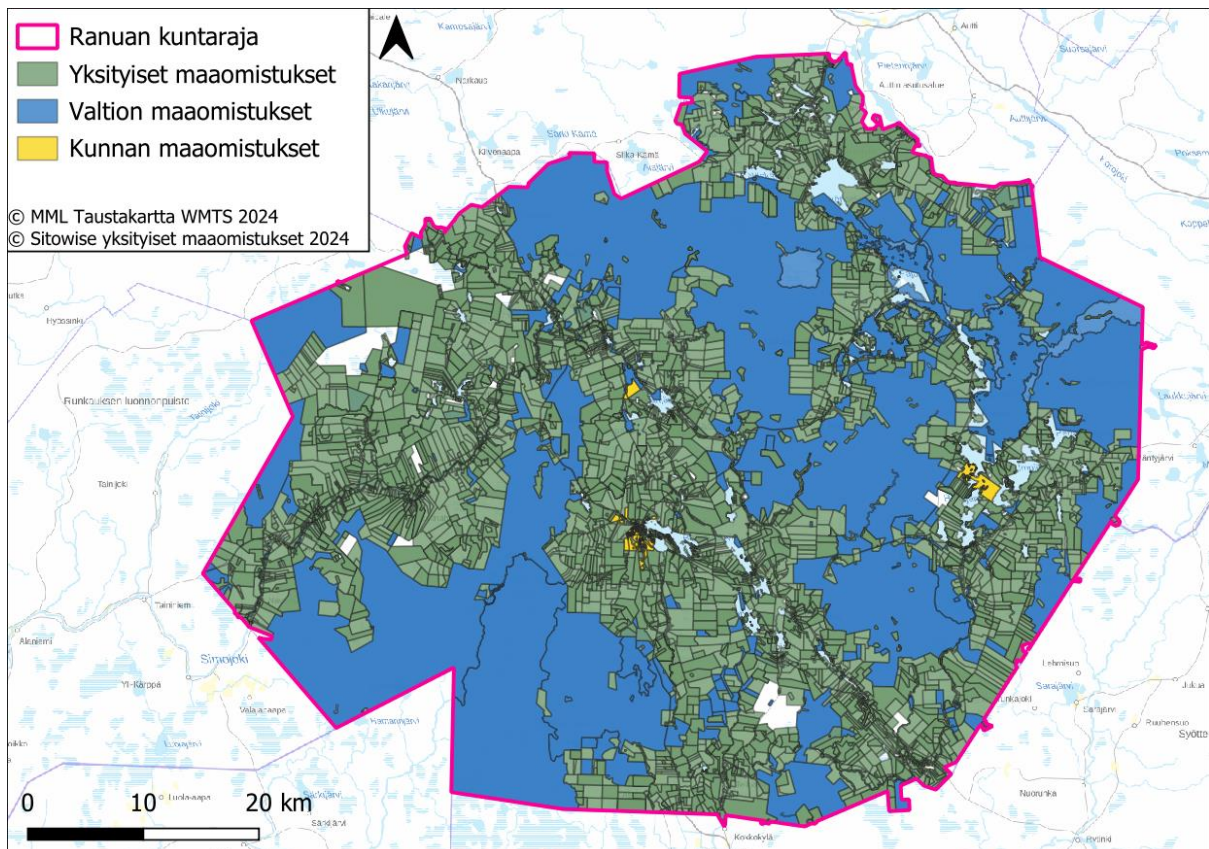
Osa vastaajista oli huolissan siitä, että kaavoitus ja muut maankäyttöön liittyvät päätökset suosivat tiettyjä alueita kuten kirkonkylää, samalla kun sivukylät jäävät huomiotta.

2. Maaomaisuus

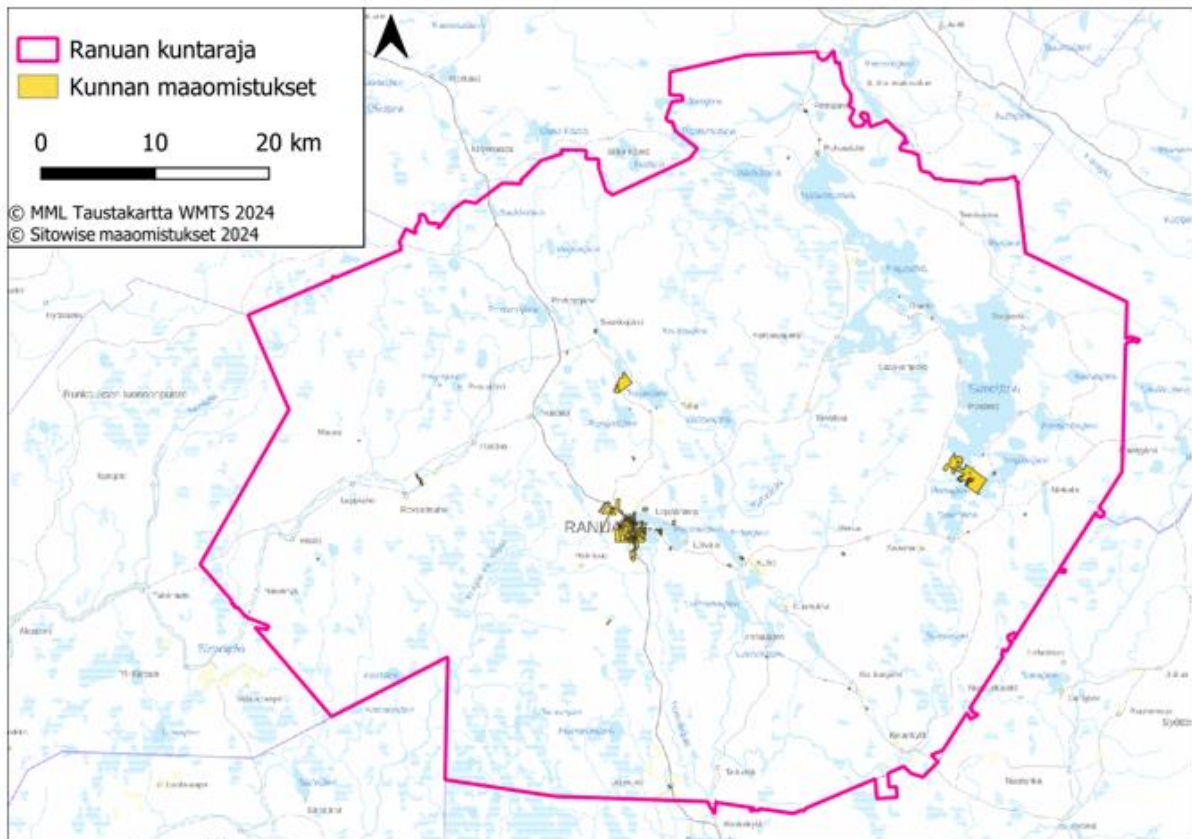
2.1. Maaomaisuus ja sijoittuminen kunnan alueella

2.1.1. Maaomaisuus

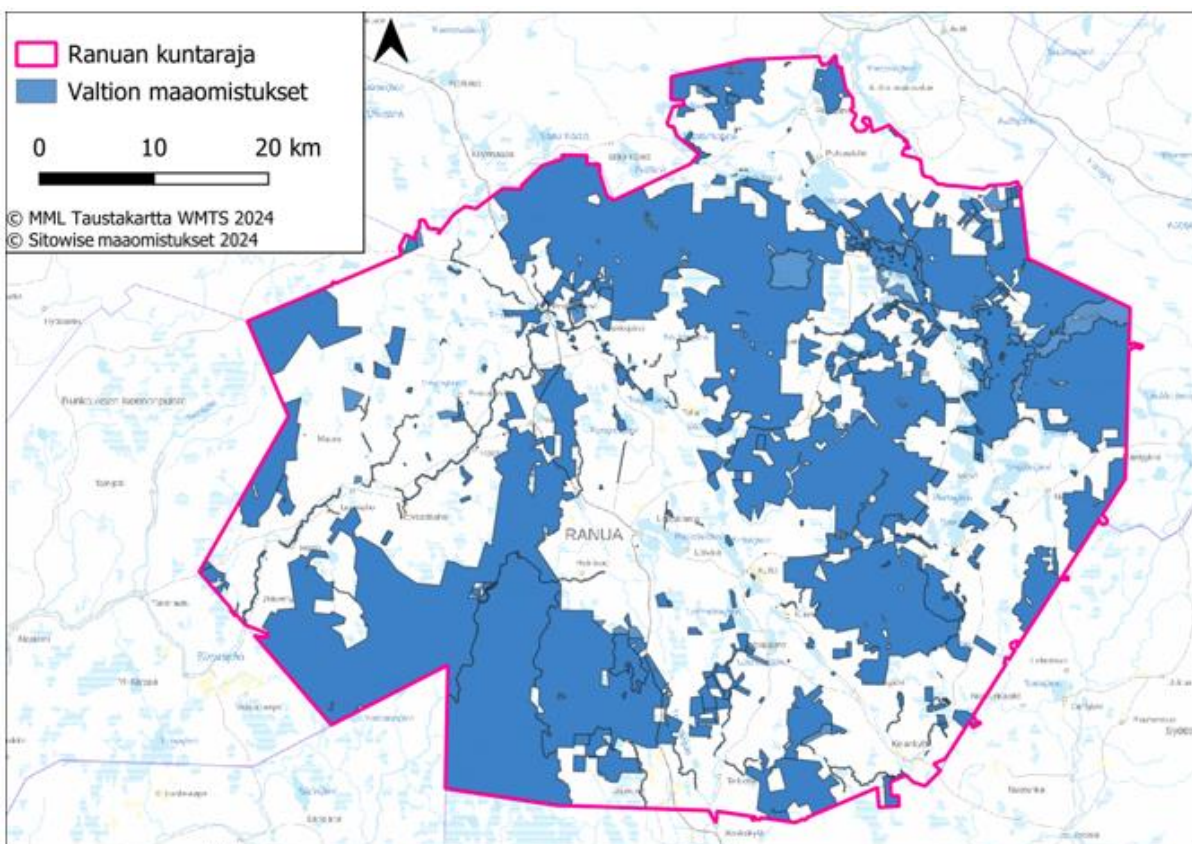
Maaomaisuus yhteensä	
Valtio	165372 hehtaaria
Kunta	1140 hehtaaria
Yksityinen	188521 hehtaaria



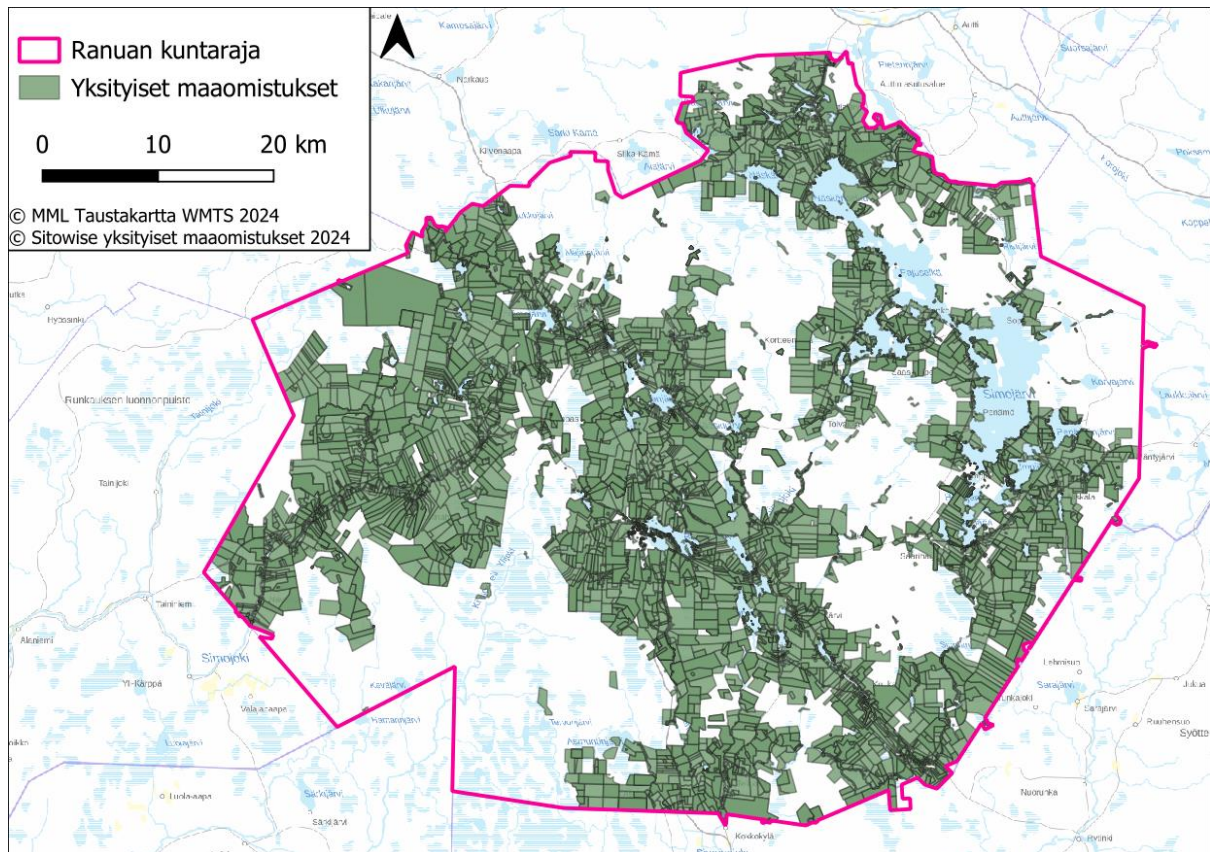
Kuva 1. Yksityinen, valtion ja kunnan maaomaisuus Ranuan kunnan alueella (Sitowise 2024)



Kuva 2. Kunnan maaomaisuus Ranuan kunnan alueella (Sitowise 2024)



Kuva 3. Valtion maaomaisuus Ranuan kunnan alueella (Sitowise 2024)



Kuva 4. Yksityinen maomaisuus Ranuan kunnan alueella (Sitowise 2024)

2.1.2. Kunnan maomaisuuden tuotto

Ranua kunnan maomaisuuden vuokratuotto vuonna 2023 on yhteensä 56529,5 €.

Maanvuokratuotto jakaantuu maankäyttöluokittain €/vuosi:

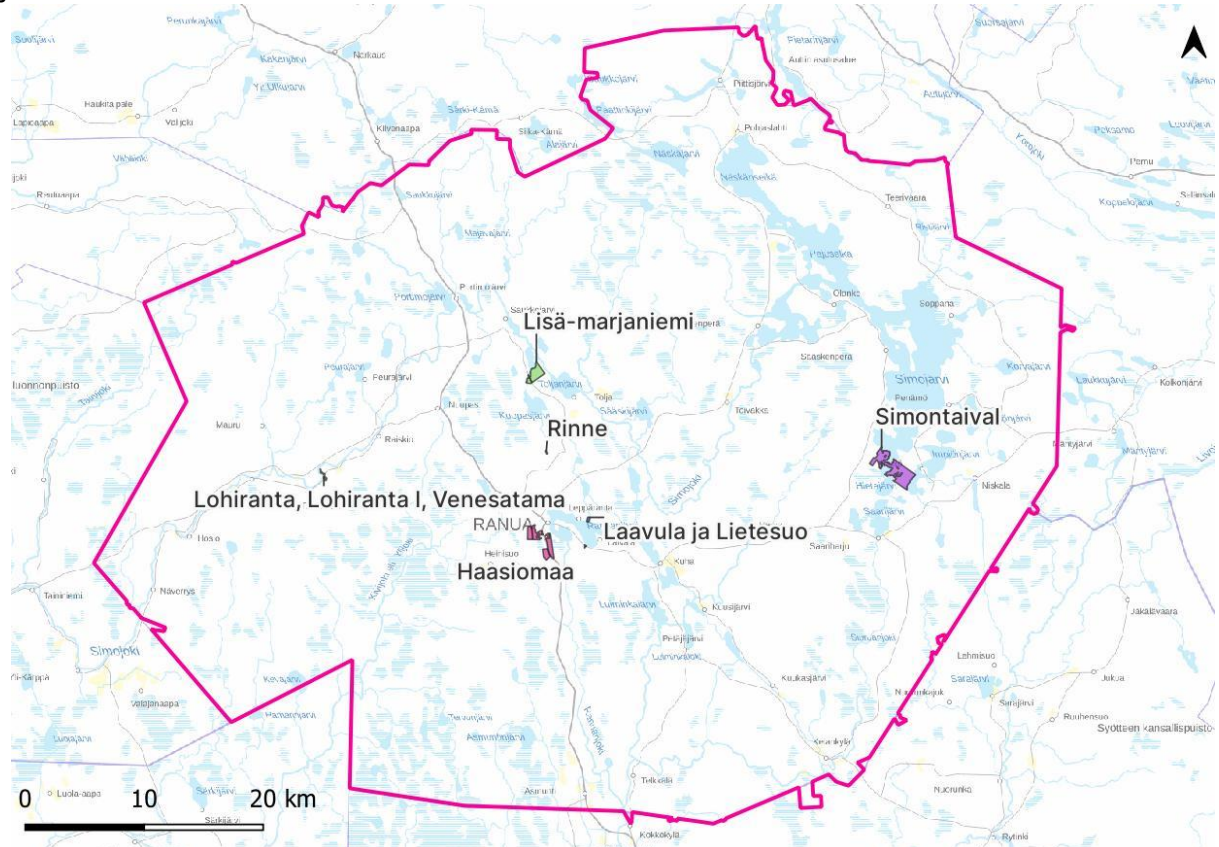
AO	T	RA	AR	RM	M	KL
10707,64	3711,59	8950	25313,39	7200	110	537

AO= omakotitalotontti, T= teollisuustontti, RA= lomarakennustontti, AR = rivitalotontti, RM= matkailupalvelujen alueen tontti, M=maa- ja metsätalous, KL= liiketontti

2.2. Metsätilojen hoito ja käyttö sekä luonnonsuojelu

2.2.1. Metsätilat

Ranuan kunnalla on metsämaita yhteensä 751,2 ha. Metsämaat sijoittuvat hajanasesti kunnan eri osiin.



Kuva 5. Ranuan kunnan metsämaaomaisuus kartalla.

Lapin metsäpalvelut Oy on laatinut kunnan omistamille metsäpalstoille metsäsuunnitelmat. Metsäsuunnitelmat on laadittu vuosille 2018–2028.

Haasiomaan metsäsuunnitelman mukaisesti metsämaalla puuston keski-ikä on 70 vuotta ja puuston kokonaistilavuus 12097 m³. Kitumaalla puuston keski-ikä on 66 vuotta ja joutomaalla 84 vuotta. Haasiomaan metsäsuunnitelma käsittää Haasiomaan kiinteistön lisäksi myös seuraavat kiinteistöt: Isopelto, Laavula, Lietesuo, Lohi, Lohiranta, Lohiranta I, Rinne, Takaniemi, Unohdus ja Venesatama.

Haasiomaan kiinteistöillä metsäsuunnitelman mukaiset hakkuutavat suunnitelman mukaisella ajanjaksolla ovat avohakkuu (18,1 ha), harvennus (14,2 ha), ensiharvennus (1,7 ha) ja suojuspuuhakkuu (1,3 ha).

Lisä-Marjaniemen kiinteistön metsäsuunnitelman mukaan puuston keski-ikä metsämaalla on 40 vuotta ja puuston kokonaistilavuus 7158 m³. Kitumaalla puuston keski-ikä on 59 vuotta ja joutomaalla 31 vuotta.

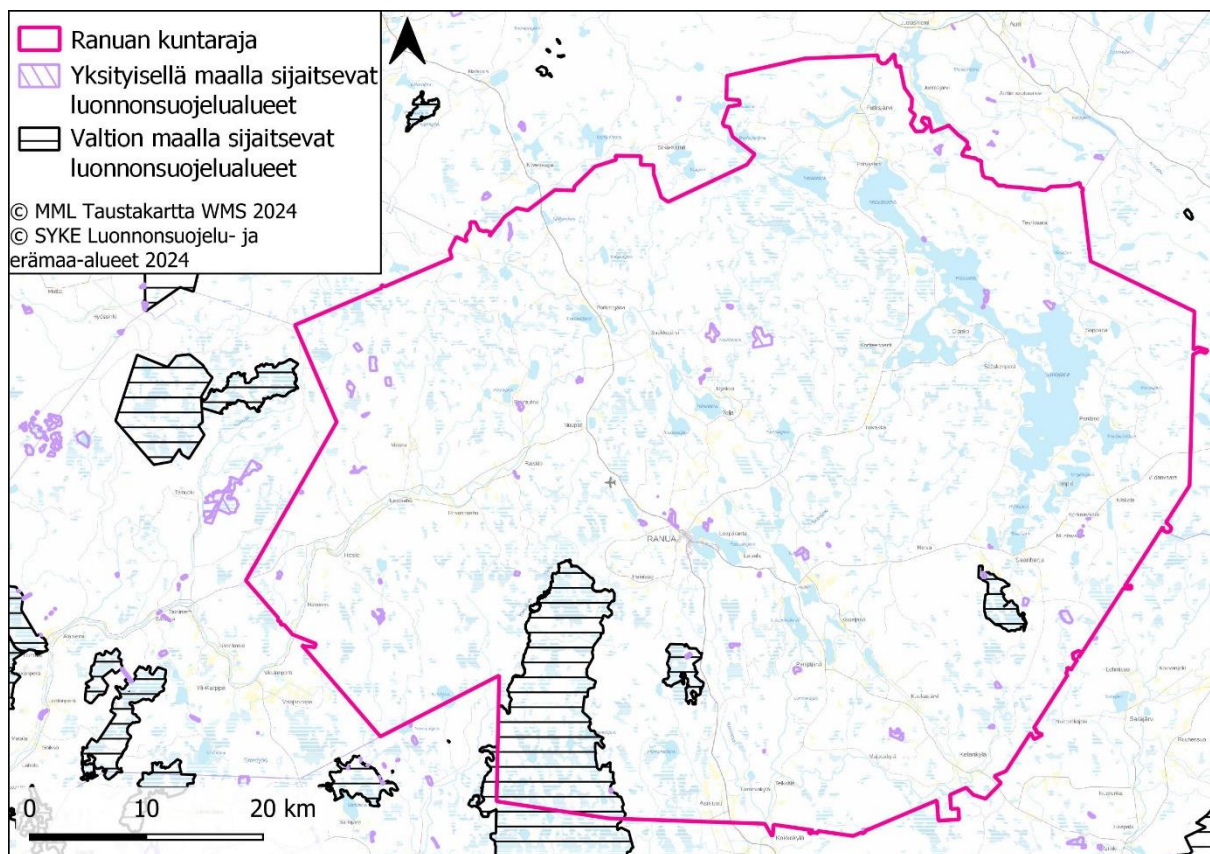
Lisä-Marjaniemen kiinteistöllä metsäsuunnitelman mukaiset hakkuutavat suunnitelman mukaisella ajanjaksolla ovat harvennus (22,3 ha), ensiharvennus (19,7 ha) ja avohakkuu (0,8 ha).

Simontaipaleen kiinteistön metsäsuunnitelman mukaan puuston keski-ikä metsämaalla on 63 vuotta ja puuston kokonaistilavuus 27680 m³. Kitumaalla puuston keski-ikä on 63 vuotta ja joutomaalla 75 vuotta.

Simontaipaleen kiinteistöllä metsäsuunnitelman mukaiset hakkuutavat suunnitelman mukaisella ajanjaksolla ovat harvennus (86,6 ha), ensiharvennus (43,9 ha), avohakkuu (32,8 ha) ja ylispuiden poisto (26,7 ha).

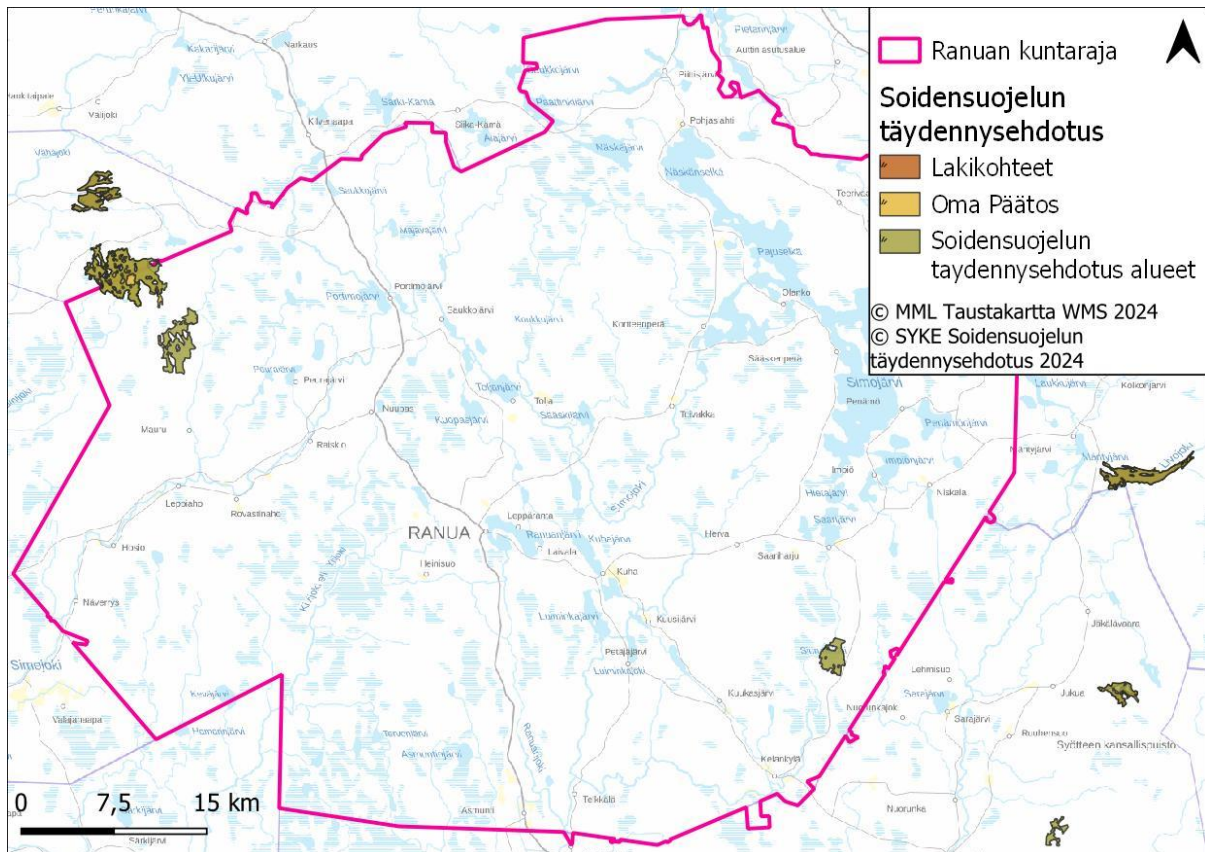
2.2.2. Luonnonsuojelualueet

Ranuan kunnassa olevat luonnonsuojelualueet sijaitsevat pääasiassa valtion mailla. Yksityiset suojelualueet ovat pienialaisia. Valtion mailla olevien suojelualueiden pinta-ala on yhteensä 16955 ha ja yksityisellä maalla olevien suojelualueiden pinta-ala yhteensä 1132 ha.



Kuva 6. Ranuan kunnan alueella olevat valtion mailla ja yksityisellä maalla sijaitsevat suojelualueet.

Ranuan kunnassa on lakikohteita, omalla päätöksellä perustettuja ja soidensuojelun täydennyskohteina tunnistettuja soidensuojelualueita.



Kuva 7. Ranuan kunnan alueella olevat soidensuojelualueet.

2.3. Tonttivaranto ja rakennuspaikkavaranto

Kaivosohjelman yhteydessä on kartoitettu Ranuan kunnassa olevat vapaat asunto- ja yritystontit. Tontit sijoittuvat kirkonkylän ympäristöön.

Kunnan omistamat rakentamattomat **asuntotontit**, joissa on kunnallistekniikka (katu, vesi- ja viemärihuolto, sähkö):

- 1) Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) asuntotontteja on yhteensä neljä (4). *Tonttien pinta-alat vaihtelevat 7143 m² ja 10630 m² välillä. Rakennusoikeudet vaihtelevat 1786 k-m² ja 2658 k-m² välillä. Rakennusoikeutta näillä AR-tonteilla on yhteensä 8745 k-m², eli rakennusoikeutta on keskimäärin 2186 k-m² /tontti.*
- 2) Asuinpientalojen korttelialueella (AP) asuntotontteja on 10. *Asuinpientalotonttien pinta-alat vaihtelevat 1585 m² ja 6840 m² välillä. AP-alueelle sijoittuvien tonttien pinta-ala on yhteensä 29635 m². Rakennusoikeudet vaihtelevat 317 k-m² ja 1710 k-m² välillä. Yhteensä AP-alueella sijaitsevilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 6269 k-m², keskimääräinen tontin rakennusoikeus on noin 570 k-m² /tontti.*
- 3) Erillispientalojen korttelialueella (AO) asuntotontteja on 11. *Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1140 m² ja 3510 m² välillä. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 14026 m², eli keskimääräinen tontin koko AO-alueella on 1558 m².*

Rakennusoikeudet vaihtelevat 228 k-m² ja 702 k-m² välillä. Rakennusoikeutta on yhteensä 3012 k-m², eli keskimääräinen tontin rakennusoikeus on 335 k-m².

- 4) Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) on yksi kunnan omistama asuntotontti. Tontin koko on 2126 m², ja rakennusoikeutta tontilla on 865 k-m².

Kunnan omistamat **asuntotontit**, joissa ei ole kunnallistekniikkaa (katu, vesi- ja viemärihuolto, sähkö):

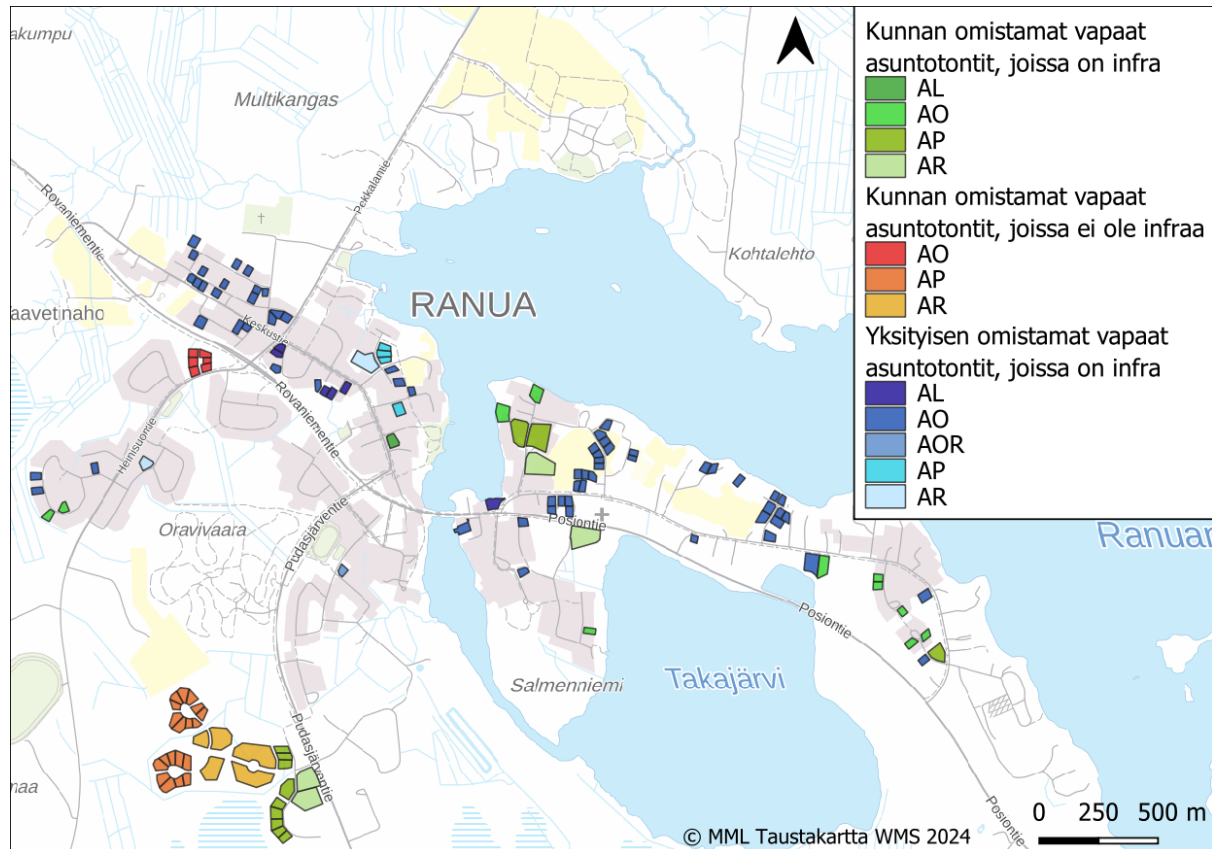
- 1) Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) on viisi (5) tonttia. Tonttien koot vaihtelevat 3410 m² ja 12483 m² välillä. AR-tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 39505 m², ja keskimääräinen tontin koko AR-alueella on 7901 m². Rakennusoikeudet vaihtelevat 614 k-m² ja 2746 k-m² välillä, yhteensä rakennusoikeutta on 8014 k-m², ja keskimääräinen rakennusoikeus on 1603 k-m².
- 2) Asuinpientalojen korttelialueella (AP) on yhteensä 19 tonttia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1092 m² ja 2631 m² välillä. Tonttien pinta-ala on yhteensä 33637 m². Keskimääräinen tontin koko on 1770 m². Rakennusoikeudet vaihtelevat 218 k-m² ja 526 k-m² välillä. Rakennusoikeutta on yhteensä 6727 k-m², eli keskimääräinen rakennusoikeus AP tonteilla on 354 k-m².
- 3) Erillispientalojen korttelialueella (AO) on kuusi (6) kunnan omistamaa asuntotonttia. Erillispientalotonttien pinta-alat vaihtelevat 930 m² ja 1530 m² välillä. Yhteenlaskettu pinta-ala AO-alueen vapailla tonteilla on 8140 m², ja keskimääräinen pinta-ala on 1357 m². Rakennusoikeudet vaihtelevat 233 k-m² ja 383 k-m² välillä. Yhteensä rakennusoikeutta AO-tonteilla on 2035 k-m², keskimääräinen rakennusoikeus on 339 k-m².

Yksityisten omistamat **asuntotontit**, joissa on kunnallistekniikka (katu, vesi- ja viemärihuolto, sähkö):

- 1) Erillispientalojen korttelialueella (AO) on 65 tonttia. Pinta-alat vaihtelevat 780 m² ja 4316 m² välillä. Yhteenlaskettu pinta-ala on 86479 m², ja tontin keskimääräinen pinta-ala on 1330 m². Rakennusoikeudet vaihtelevat 195 k-m² ja 863 k-m² välillä. Yhteensä rakennusoikeutta on 22121 k-m², keskimääräinen rakennusoikeus on 340 k-m².
- 2) Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) on kaksi (2) asuntotonttia. Tonttien koot ovat 2119 m² ja 6277 m². AR-tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 8396 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 530 k-m² ja 1255 k-m², yhteensä rakennusoikeutta on 1785 k-m².
- 3) Asuinpientalojen korttelialueella (AP) on yhteensä neljä (4) tonttia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1320 m² ja 2100 m² välillä. Tonttien pinta-ala on

yhteensä 6460 m². Keskimääräinen tontin koko on 1615 m².
Rakennusoikeudet vaihtelevat 264 k-m² ja 840 k-m² välillä. Yhteenlaskettuna rakennusoikeutta on 1712 k-m², eli keskimääräinen rakennusoikeus AP tonteilla on 428 k-m².

- 4) Yhdistetyllä erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueella (AOR) on yksi tontti. Tontin koko on 1293 m², ja rakennusoikeutta tontilla on 323 k-m².



Kuva 8. Vapaat asuntotontit 8/2024.

Kunnan omistamat **yritystontit**, joissa on kunnallistekniikka (katu, vesi- ja viemärihuolto, sähkö):

- 1) korttelialueelle (K-T) sijoittuu yksi (1) yritystontti. Tontin pinta-ala on 7630 m². Rakennusoikeutta tontilla on 2290 k-m².
- 2) Varastorakennusten korttelialueelle (TV) sijoittuu neljä (4) yritystonttia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 6430 m² ja 12650 m² välillä. Tonttien pinta-ala on yhteensä 34128 m². Keskimääräinen tontin koko on 8532 m². Rakennusoikeudet vaihtelevat 1929 k-m² ja 3795 k-m² välillä. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 10238 k-m², ja keskimääräinen rakennusoikeus tontilla on 2560 k-m².
- 3) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) sijoittuu yksi yritystontti. Tontin koko on 2532 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 760 k-m².

Kunnan omistamat **yristystontit**, joissa ei ole kunnallistekniikkaa (katu, vesi- ja viemärihuolto, sähkö):

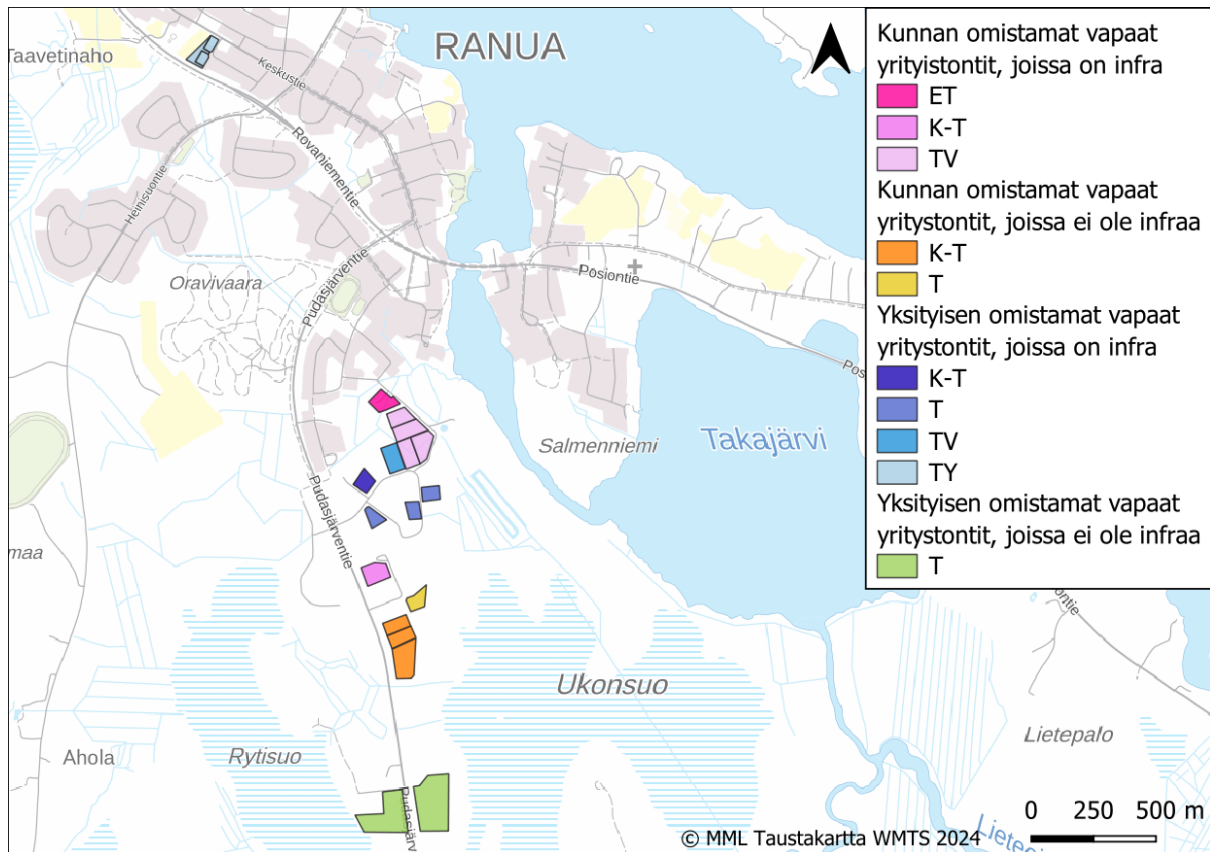
- 4) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) sijoittuu yksi yritystontti. *Tontin koko on 4800 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1440 k-m².*
- 5) Korttelialueelle (K-T) sijoittuu viisi (5) yritystonttia. *Tonttien pinta-alat vaihtelevat 5470 m² ja 20240 m² välillä. Yhteensä K-T alueella olevien vapaiden yritystonttien pinta-ala on 60550 m². Keskimääräinen tontin koko on 12110 m². Tonttien rakennusoikeudet vaihtelevat 1641 m² ja 6072 m² välillä. Yhteensä rakennusoikeutta tonteilla on 18165 m². Keskimääräinen rakennusoikeus tontilla on 3633 k-m².*

Yksityisten omistamat **yristystontit**, joissa on kunnallistekniikka (katu, vesi- ja viemärihuolto, sähkö):

- 6) Teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sijoittuu kolme (3) yritystonttia. *Tonttien koot ovat 1893 m², 2270 m² ja 3366 m², eli yhteensä 7529 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 568 k-m², 681 k-m² ja 1010 k-m², eli yhteensä 2259 k-m².*
- 7) Korttelialueelle (K-T) sijoittuu kaksi (2) yritystonttia. *Tonttien koot ovat 4330 m² ja 6000 m², yhteensä 10330 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 1299 m² ja 1800 m², yhteensä 3099 m².*
- 8) Varastorakennusten korttelialueelle (TV) sijoittuu yksi (1) yksityisten omistama yritystontti, joissa on infra. *Tontin koko on 7581 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 2274 k-m².*
- 9) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) sijoittuu kolme (3) yksityisten omistamaa yritystonttia. *Tontin koot ovat 3545 m², 3990 m² ja 5718 m². Yhteensä tonttien pinta-ala on 13253 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 1064 k-m², 1197 k-m² ja 1715 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 3976 k-m².*

Yksityisten omistamat **yristystontit**, joissa ei ole kunnallistekniikkaa (katu, vesi- ja viemärihuolto, sähkö):

- 10) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) sijoittuu kaksi yritystonttia. *Tontin koot ovat 21642 m² ja 29740 m². Yhteensä tonttien pinta-ala on 51382 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 6493 k-m² ja 8922 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 15415 k-m².*



Kuva 9. Vapaat yritystontit 8/2024.

Rakennuspaikat yleiskaavoissa:

Kaavan mukaiset uudet ja olemassa olevat rakennuspaikat (A, RA) on laskettu yleiskaava-alueittain kaavakarttojen perusteella. Yleiskaavakarttatietoja on verrattu Maanmittauslaitoksen (2024) maastotietokannan rakennusaineiston asuin- ja lomarakennuksiin. Näin on määritetty ne kaava-alueen rakennuspaikat, joilla ei ole asuin- tai lomarakennuksia eli joissa kaavassa olevat rakennuspaikat ovat vapaana.

Luvut antavat suuntaa rakennuspaikkojen määrästä yleiskaava-alueilla.

Yleiskaava	Kaavan mukaiset rakennuspaikat (A, RA)	Kaava-alueen rakennuspaikoilla olevat asuin- ja lomarakennukset	Kaava-alueen rakennuspaikat, joilla ei ole asuin- tai lomarakennusta
Simojärvi 2	316	182	134
Simojärvi 3	255	149	106
Simojärvi 2 ja 3 yhteensä	571	331	240
Simojoki 1	173	48	125
Simojoki 2	338	153	185
Simojoki 3	433	221	212
Simojoki 1, 2 ja 3 yhteensä	944	422	522
Järvialue 1 Kuhajärvi	208	68	140

Järvalue 2 Luiminkajärvi	246	97	149
Järvalue 3 Iso-Kuukasjärvi	170	83	87
Järvalue 1, 2 ja 3 yhteensä	624	248	376
Kirkonkylä	149	50	99
YHTEENSÄ	2288	1051	1237
Simojärven vireillä oleva yleiskaava OSA A	250	118	132
Simojärven vireillä oleva yleiskaava OSA B	248	69	179
Simojärven vireillä oleva yleiskaava OSA C	332	127	205
Simojärven vireillä oleva yleiskaava OSA D	136	54	82
Simojärven vireillä oleva yleiskaava yhteensä	966	368	598
YHTEENSÄ voimassa ja vireillä olevat yleiskaavat	3254	1419	1835

Yleiskaavat	Vapaina olevat rakennuspaikat
Simojärven ROYK alue 2	134
Simojärven ROYK alue 3	106
Simojoen ROYK	522
Järvalueen ROYK	376
Kirkonkylän OYK	99
Simojärven vireillä oleva yleiskaava	598
YHTEENSÄ	1835

2.5. Haja-asustusalueiden jätevesien käsittely

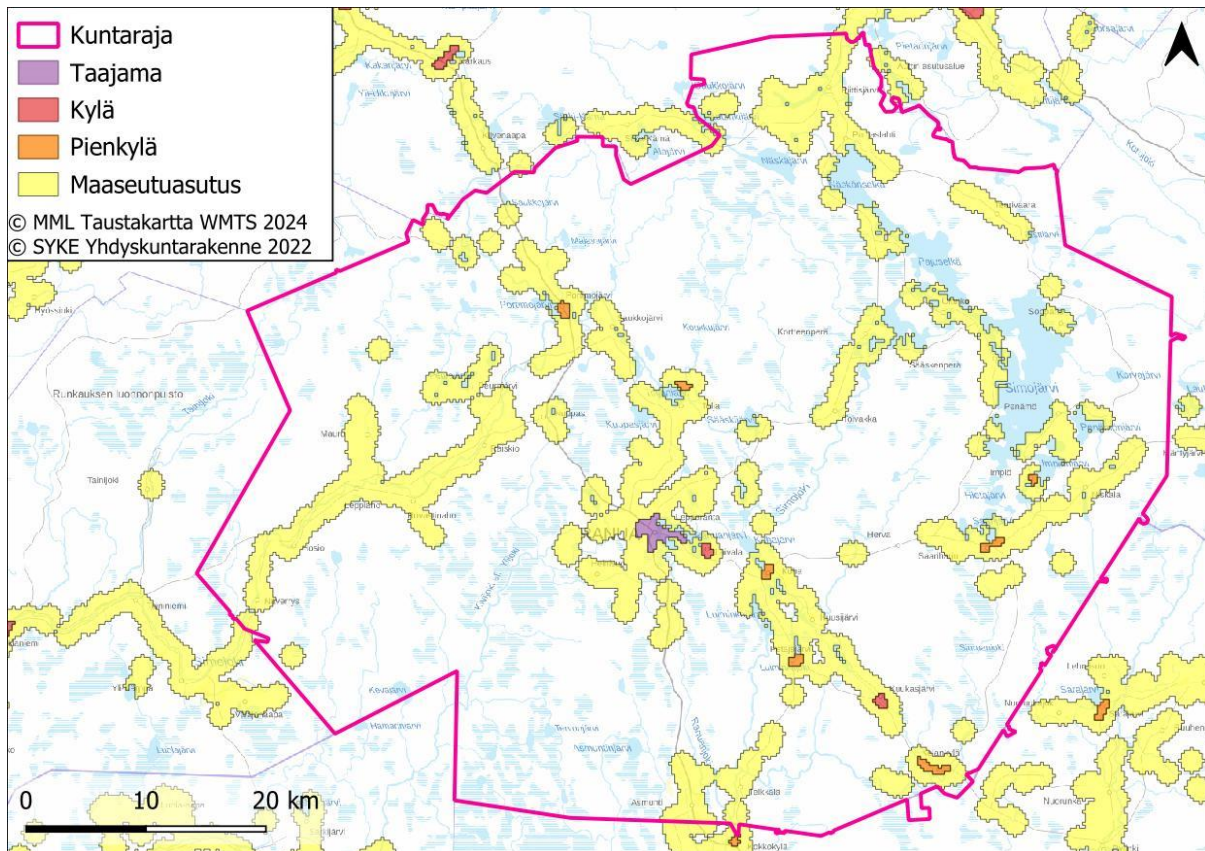
Haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä ohjaavat ympäristönsuojelulaki 527/2014), asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017), vesilaki (587/2011) ja vesihuoltolaki (119/2011). Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa, jätelaissa (646/2011), jätteistä annetussa asetuksessa (179/2012) sekä terveydenhuoltoon liittyvässä lainsäädännössä (terveydensuojelulaki 763/1994 ja -asetus 1280/1994) annetaan asiaan liittyviä määräyksiä. *Jätevesien käsittelyvelvoite koskee pääsääntöisesti kaikkia sellaisia asuinkiinteistöjä ja muita kiinteistöjä, joissa syntyy talousjätevettä. Velvoitteen piiriin kuuluvat vakituiset asunnot että loma-asunnot. Velvoite koskee myös maaseutuyrityksiä ja muita toimintoja, kuten matkailu- ja kurssikeskuksia (<https://vesi.fi/aineistopankki/haja-asutuksen-jatevedet-lainsaadanto-ja-kaytannot/>).*

Haja-asutuksen jätevesisäännöksiä ei sovelleta, kun ympäristöluvassa ratkaistaan toiminnassa syntyvän talousjäteveden käsittely ja johtaminen. Ympäristölupa tarvitaan asukasvastineluvultaan vähintään 100 henkilön yhdyskuntajätevesien käsittelemiseen ja johtamiseen. Säännöksiä ei myöskään sovelleta, mikäli jätevedet eivät sisällä käymäläjätteitä, ja jos niiden määrä on vähäinen eivätkä ne vaaranna ympäristöä kuten esim. pohjavesiä.

Ranuan kunta arvioi tapauskohtaisesti säännösten soveltamistarpeen.

3. Maankäyttö ja kaavoitus

3.1. Alue- ja yhdyskuntarakenne



Kuva 10. Yhdyskuntarakenne Ranualla. (SYKE, YKR-luokitus 2022)

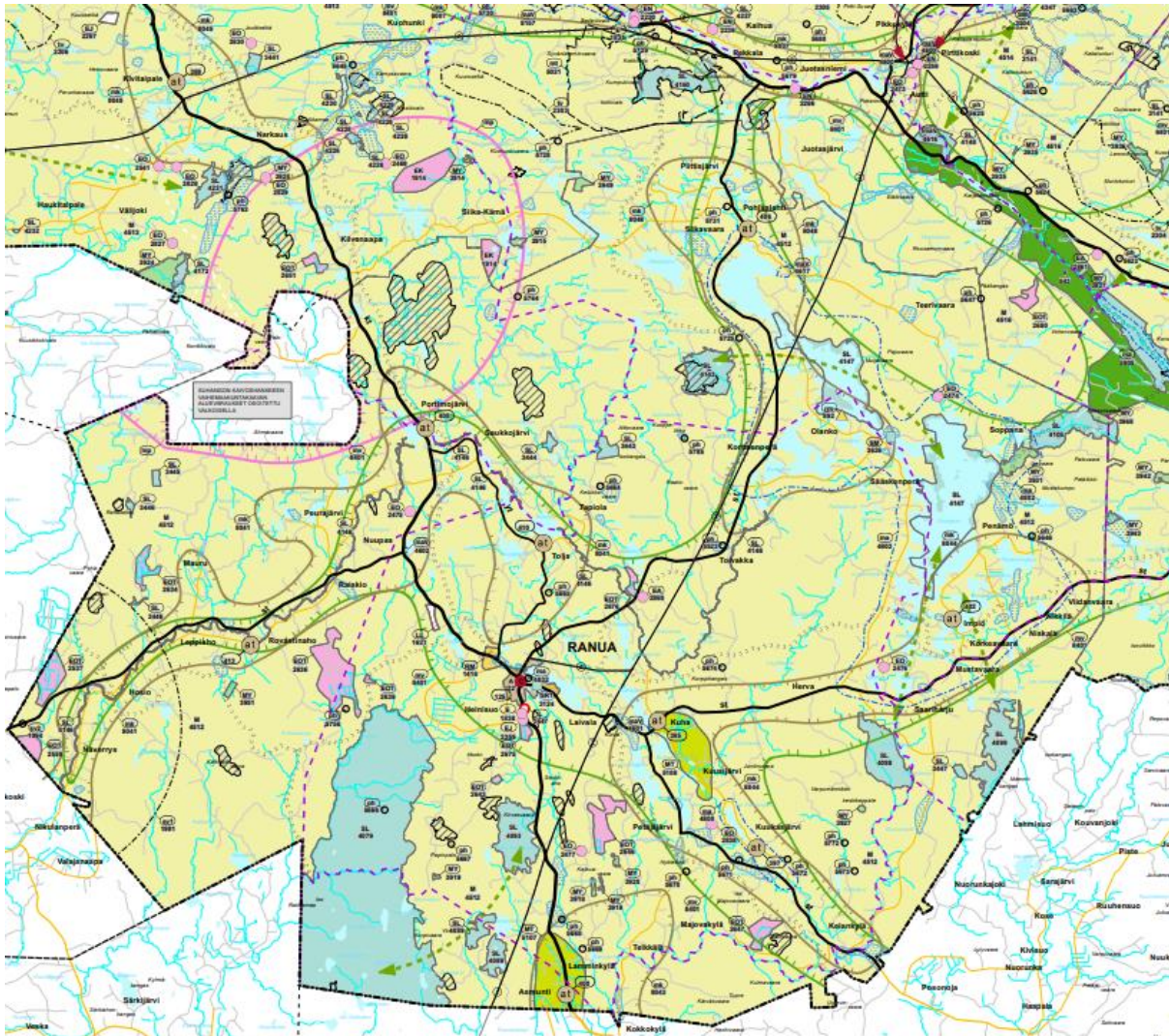
Ranuan kunnan yhdyskuntarakenne on pääasiassa maaseutualueista. Kuntakeskus muodostaa taajaman.

Ranualla on useita kyliä: Asmuntti, Telkkälä, Kirkonkylä, Simojärvi, Impiö, Saariharju, Olanko, Säaskilahti, Pohjasperä, Piittisjärvi, Kaisto, Putkivaara, Teerivaara, Kortteenperä, Tolja, Saukkojärvi, Portimo, Raiskio, Rovastinaho, Leppiaho, Hosio, Mauru, Peurajärvi, Kelankylä, Kuukasjärvi, Petäjajärvi ja Kuha.

3.2. Kaavat ja kaavavaranto

3.2.1. Maakuntakaava

Ranua kunnan alueella on voimassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jonka alueeseen kuuluvat Rovaniemen ja Kemijärven kaupungit sekä Pelkosenniemen, Posion, Ranuan, Sallan ja Savukosken kunnat. Lapin liiton hallitus määräsi 29.8.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tulemaan voimaan ja että voimaantulosta kuulutetaan maakunnan kunnissa maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:ssä säädetyllä tavalla.



Kuva 11. Ranuan kunnan alueelle osoitetut maakuntakaavamerkinnot.

3.2.2. Yleiskaavat

Ranuan kunnassa on viisi voimassa olevaa yleiskaavaa.

1) Kirkonkylän yleiskaava

Kirkonkylän yleiskaava kattaa kirkonkylän alueen, Ranuanjärven ympäristön, eläinpuiston alueen, Kangaslammen ympäristön sekä Luhtajärven ympäristön alueen pohjoispuolella. Kirkonkylän yleiskaava on saanut lainvoiman 7.8.2019.

MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille. Alueella voidaan MRL 44.2 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.

2) Simojärven rantaosayleiskaava

Simojärven rantaosayleiskaava kattaa Simojärven alueen. Alue on kaavoitettu 1990 luvulla lopussa kolmena alueena: Kultisalmen eteläpuoli (alue 1), Kultisalmen pohjoispuoli (alue 2) sekä Välttämösalmen länsipuoli (alue 3). Ranuan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kultisalmen eteläpuolen

rantaosayleiskaavan 31.1.1996, Kultisalmen pohjoispuolen rantaosayleiskaavan 11.4.1997 ja Välttämösalmen länsipuolen rantaosayleiskaavan 31.3.1998.

Kultisalmen pohjoispuolen yleiskaavan mukaiselle tavanomaiselle, omarantaiselle loma-asunnolle voidaan myöntää rakennuslupa Rakennuslain 6a §:n 1. momentin ja 123b §:n 1. momentin nojalla.

3) Järvialueen rantaosayleiskaava

Kuhajärven, Luiminkajärven, Kuusijärven, Petäjäjärven ja Kuukasjärven osayleiskaava muodostuu kolmesta alueesta: Kuha (osa 1), Luiminka-Petäjä (osa 2) ja Kuukasjärvet (osa 3). Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 8.6.2011 27 §. Rakennusluvut AO-, AO-am-, AM-, AM-rm- ja RA-rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta MRL 72.1 ja 72.2 §:n nojalla.

4) Simojoen rantaosayleiskaava

Simojoki on kaavoitettu kolmena alueena: Simojoki 1/Aurakoski-Toljanjärvi, Simojoki 2/Toljanjärvi-Portimo, ja Simojoki 3/Portimo-Simon kunnan raja.

Simojoen rantaosayleiskaava alue 1:n rakennusluvut voidaan myöntää asuntoalueeksi, loma-asuntoalueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi osoitetuille alueille MRL 72 §:n nojalla.

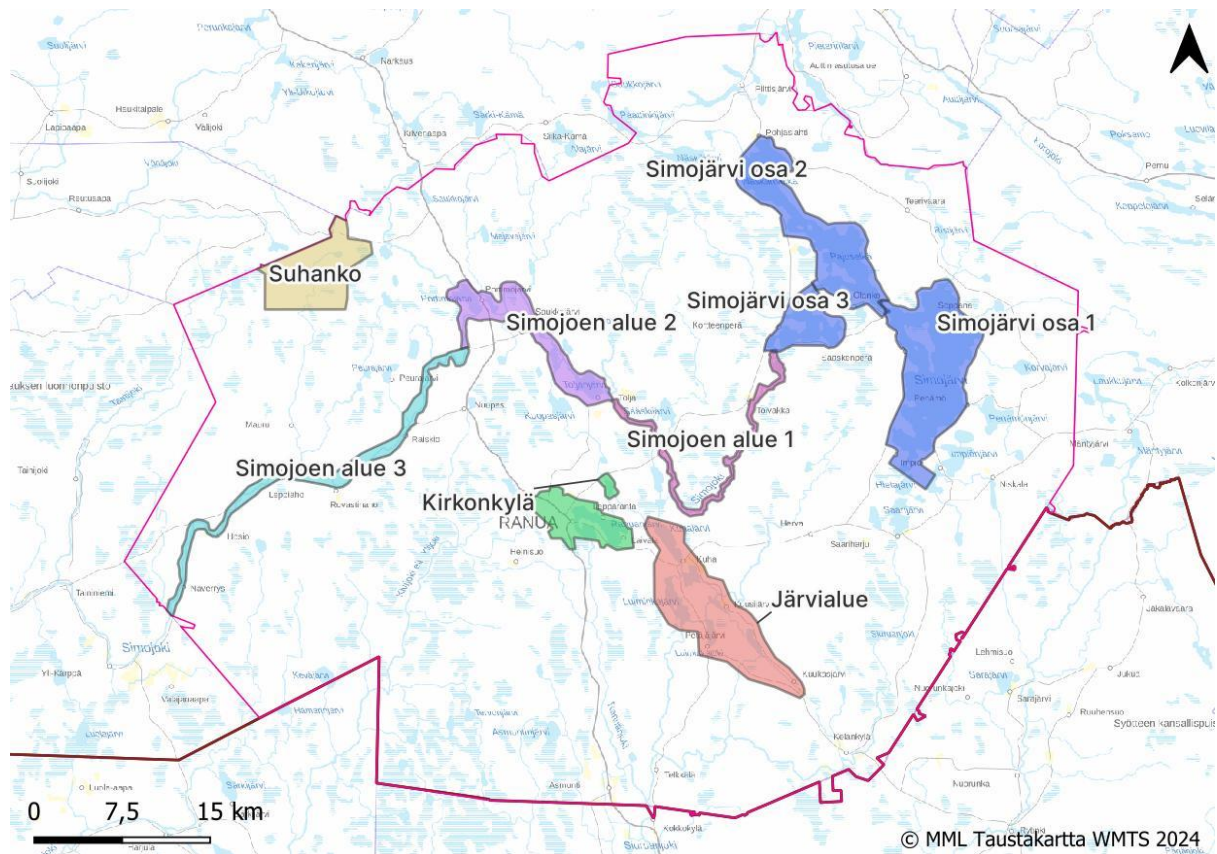
Simojoen osayleiskaava, alue 2 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.06.2000 § 28. Alueen 2 rakennusluvut voidaan myöntää asuntoalueeksi, loma-asuntoalueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi osoitetuille alueille MRL 72 §:n nojalla.

Simojoen rantaosayleiskaava alue 3 on päivätty 21.1.2002. Rakennusluvut voidaan myöntää asuntoalueeksi, loma-asuntoalueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi osoitetuille alueille MRL 72 §:n nojalla.

5) Suhangon osayleiskaava

Suhanko -kaivoshankkeen osayleiskaava ja Suhanko -kaivoshankkeen osayleiskaavan muutos -osayleiskaava sijoittuu Ranuan kunnan luoteisosaan. Alueelle on suunnitteilla laajamittaista kaivostoimintaa.

Suhanko -kaivoshankkeen osayleiskaavan muutos on hyväksytty Ranuan kunnanvaltuustossa 27.8.2009 § 55.



Kuva 12. Lainvoimaiset osayleiskaavat Ranuan kunnassa.

3.2.3. Vireillä olevat osayleiskaavat

Ranuan kunnassa on vireillä olevia osayleiskaavoja.

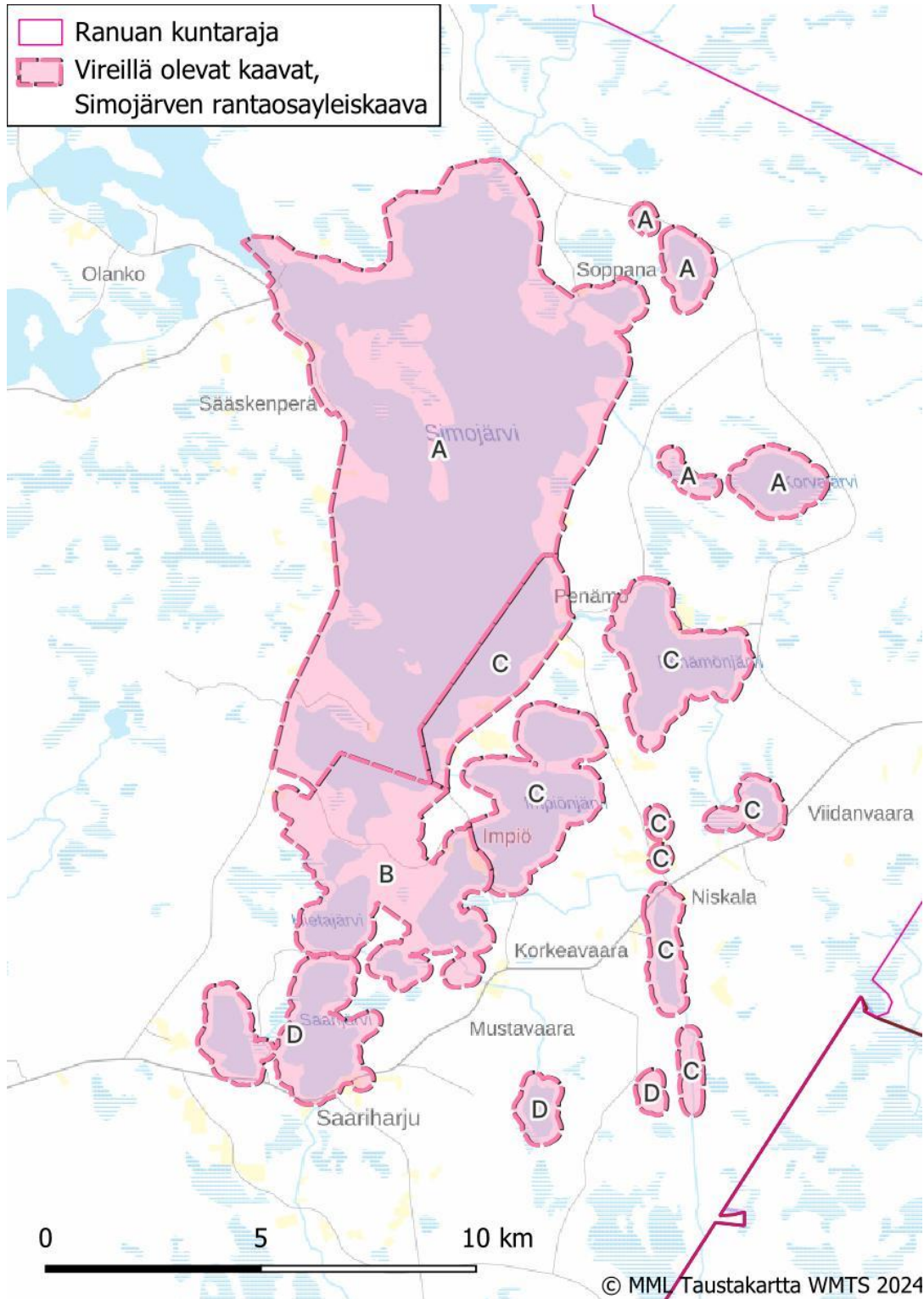
Ranuanjärven alueen kaavoitus on vireillä. Ranuanjärven osayleiskaavan päivitys on kuulutettu vireille ja OAS on asetettu nähtäville 13.12.2023.

Simojärven rantaosayleiskaavaa laaditaan/päivitetään ja laaditaan neljässä osassa:

- 1) Simojärven rantaosayleiskaavan laatiminen/päivittäminen ja laajennus, Simojärvi, Kultisalmen eteläpuoli (Osa A)
- 2) Rantaosayleiskaavan laatiminen/päivittäminen ja laajennus, Simojärven eteläranta, Koirajärvi, Hietajärvi, Saunajärvi, Latvajärvi ja Mustalampi (Osa B)
- 3) Rantaosayleiskaavan laatiminen/päivittäminen ja laajennus Simojärven kaakkoisosaa, Impiönjärvi, Roosinginjärvi, Penämönjärvi, Rytijärvi, Latva-Penämö ja Iso Lehmijärvi (Osa C)
- 4) Rantaosayleiskaavan laatiminen Saarijärvi, Ojajärvi, Mämmilampi, Hoikkalampi sekä Iso- ja Pikku Löytölampi (Osa D)

Simojärven yleiskaavan päivittämisen ja laajentamisen ehdotusvaiheen asiakirjat ovat olleet julkisesti nähtävillä 28.6.–18.8.2023. Kaavaan on tehty pieniä tarkennuksia ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen.

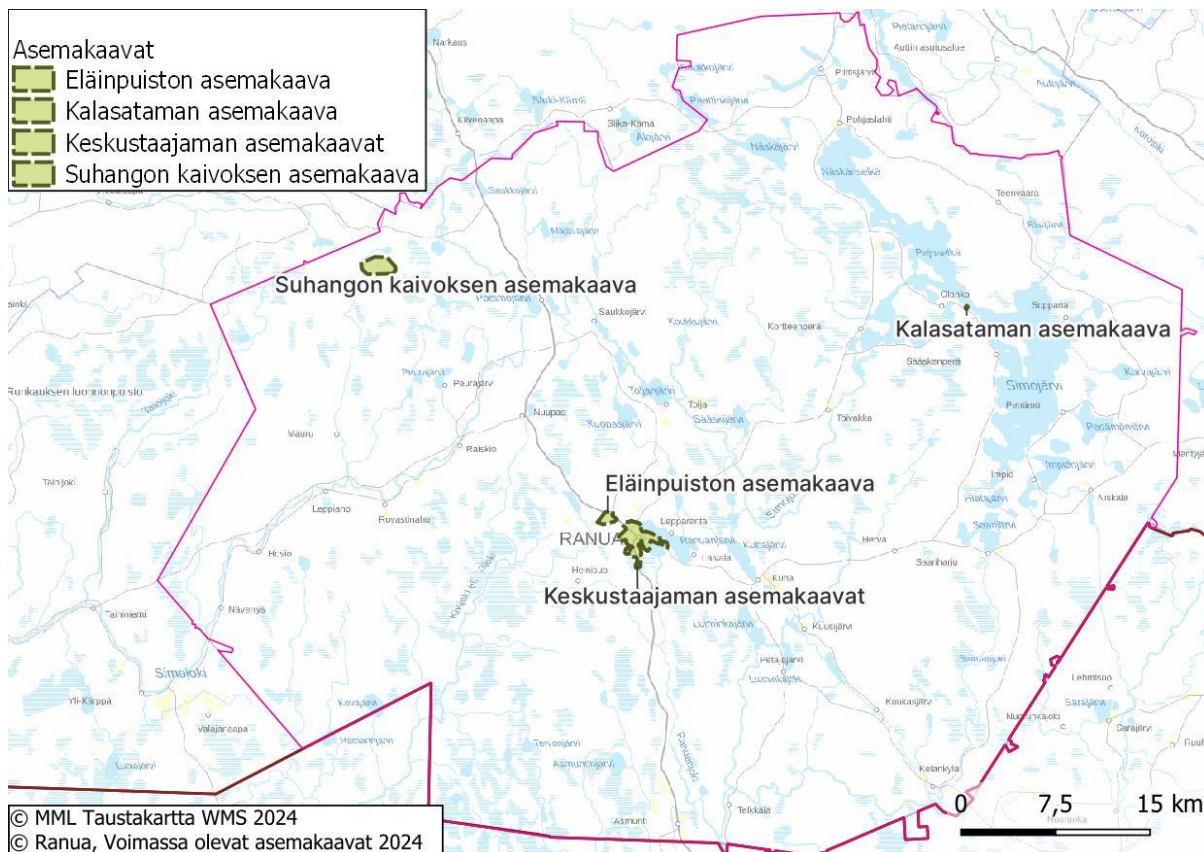
Simojärven eteläisten järviöiden kaavojen hyväksymisvaihe on valtuuston käsittelyssä 16.9.2024.



Kuva 13. Vireillä oleva Simojärven rantaosayleiskaava (6/2024).

3.2.4. Asemakaavat

Ranuan kunnan asemakaavoitetut alueet keskittyvät keskustaajamaan ja eläinpuiston ympäristöön sekä Suhangon kaivosalueelle ja Simojärven kalasataman alueelle.



Kuva 14. Asemakaavoitetut alueet Ranuan kunnassa.

Kaavatiedot:

1) Kirkonkylän asemakaavat:

Kirkonkylän alkuperäisen asemakaavan on laatinut Otto I. Meurman (vahvistettu 23.12.1966). Kaavaa on muutettu useassa vaiheessa.

- Asemakaavan itäosan laajuus on 156 ha ja rakennusoikeutta sillä on 84246 k-m². Itäosan kaavan muutos on hyväksytty 10.5.2006.
- Asemakaavan länsiosan laajuus on 267 ha ja rakennusoikeutta sillä on 198801 k-m². Kaavan muutos on hyväksytty 5.6.2008. Länsiosan kaavaan tehdyt muutokset: Jukolan osan kaavamuuos (hyv. 15.11.2010). Kaavamuuos hyvinvointikeskuksen alueella (hyv. 2019).
- Keskustan alueella asemakaavan laajuus on 60 ha ja rakennusoikeutta sillä on 68893 k-m². Kaavan muutos on hyväksytty 19.3.2007. Keskustan alueen asemakaavan muutokset: Asemakaavan muutos kortteleihin 50 ja 70 (hyv. 6.6.2016). Ns. virastotien asemakaavan muutos (hyv. 23.5.2016).

- Ranuan kirkonkylän asemakaavan muutos Pappilanniemen alueella, asemakaavan muutoksen vanhan sairaalan alueella ja asemakaavan muutoksen Kolomaan alueella (hyv. kv. 15.11.2022).

2) Eläinpuiston asemakaava:

Eläinpuiston asemakaava on hyväksytty 14.3.2011. Eläinpuiston asemakaavan laajuus on 93 ha ja rakennusoikeus on 24254 k-m².

3) Kalasataman asemakaava:

Asemakaavan laajuus on 2,9 ha ja rakennusoikeutta sillä on 2000 k-m². Kaava on hyväksytty 17.5.2021.

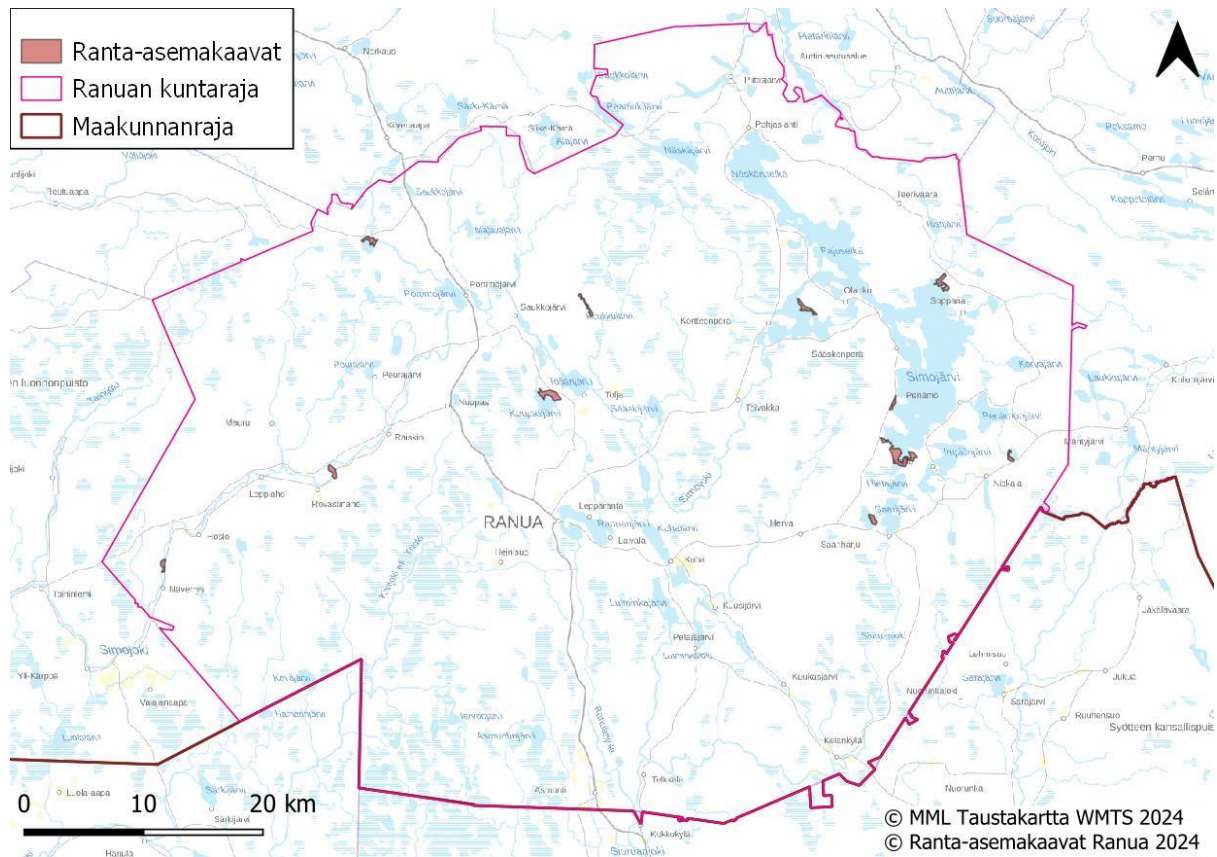
4) Suhangon kaivoksen asemakaava:

Suhangon kaivosalueen asemakaava on hyväksytty 10.6.2013. Asemakaavan laajuus on 300 ha ja rakennusoikeus on 150 000 m².

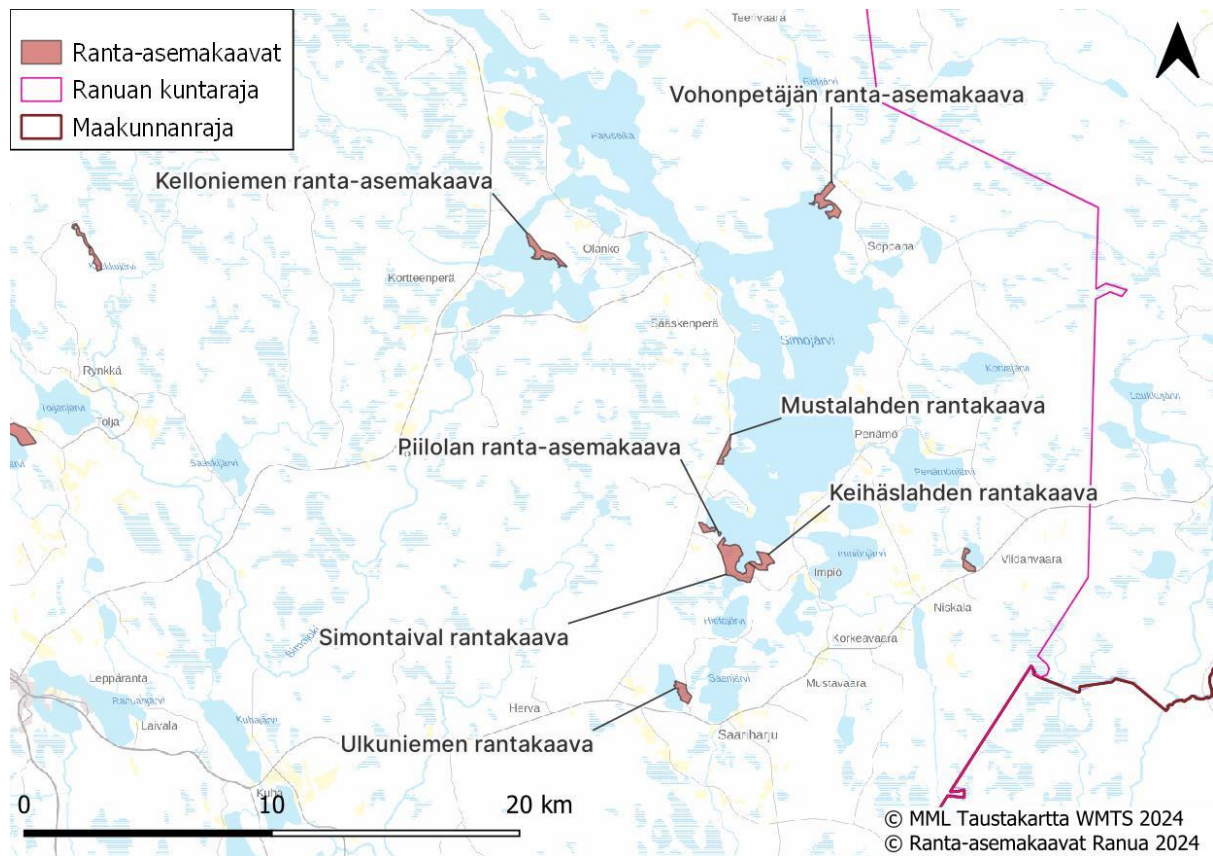
3.2.5. Ranta-asemakaavat

Ranuan kunnassa on varsin paljon pienialaisia ranta-asemakaavoja.

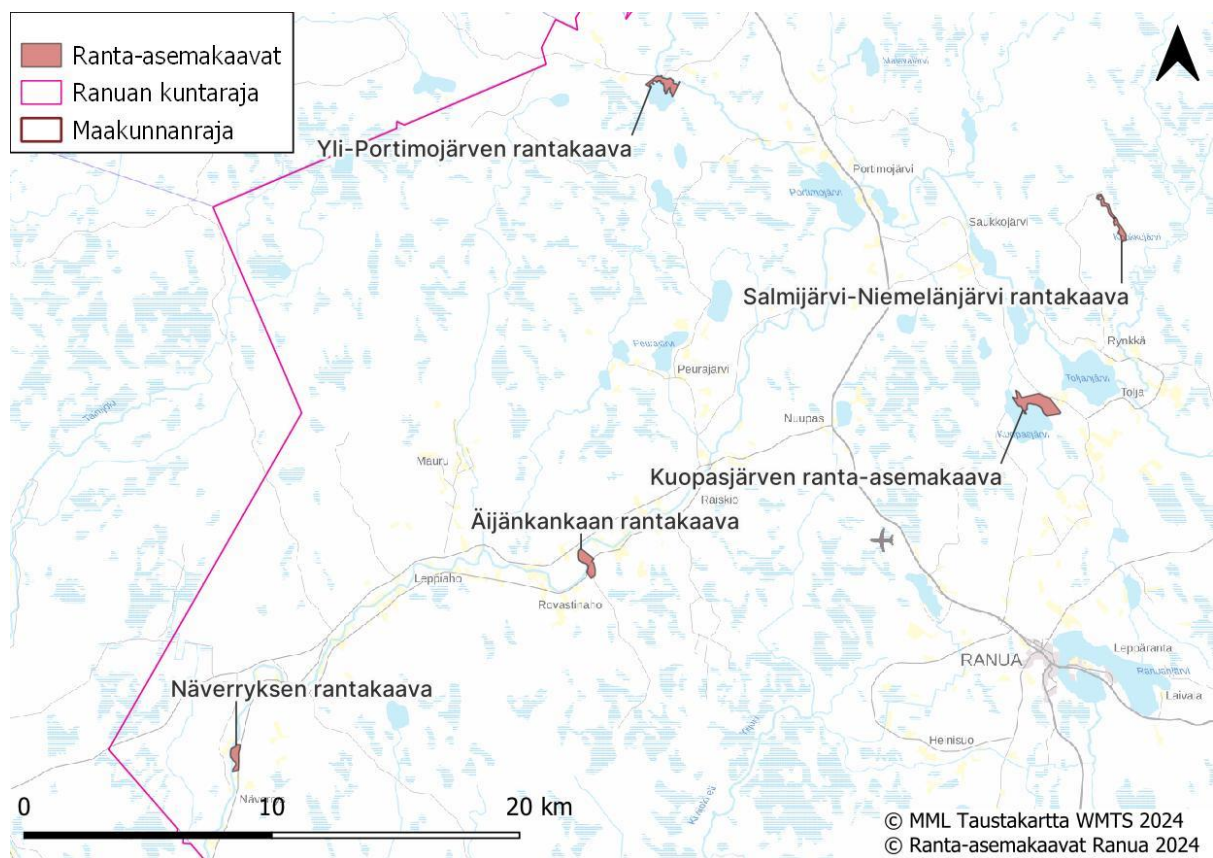
Ranuan kunnan alueelle on laadittu useita ranta-asemakaavoja yksityisten maanomistajien toimesta. Ranuan kunta on laatinut kaksi ranta-asemakaavaa omistamilleen maille: Simontaival ja Äijänkangas.



Kuva 15. Ranta-asemakaavat Ranuan kunnassa.



Kuva 16. Ranta-asemakaavat Ranuan itäosassa.

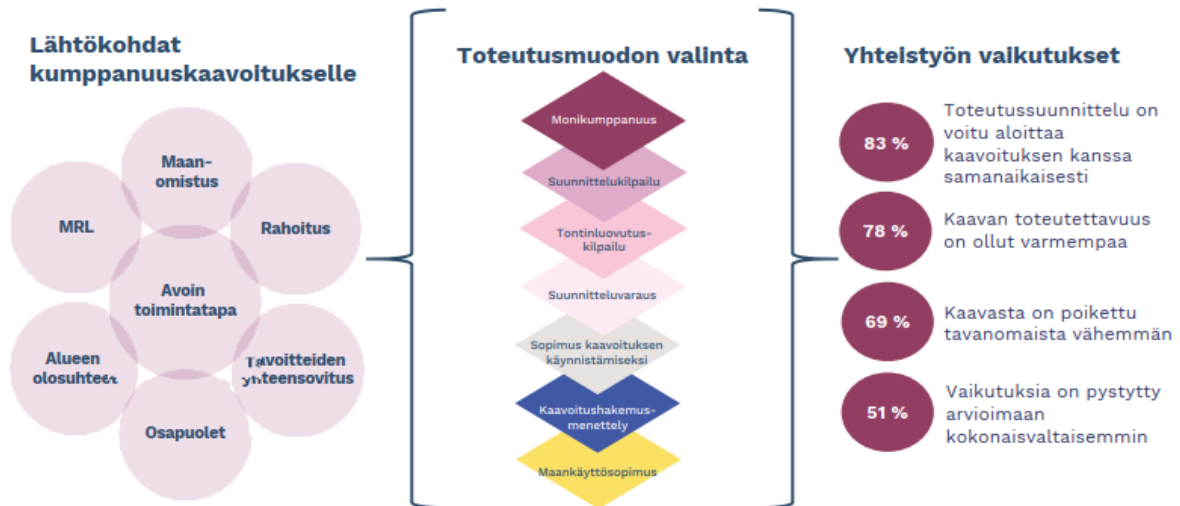


Kuva 17. Ranta-asemakaavat Ranuan länsiosassa.

3.3. Kaavoitukseen liittyvät periaatteet

3.3.1. Kumppanuuskaavoitus

Kumppanuuskaavoitus sisältää useita eri toimintamalleja (*Kumppanuuden monet muodot. Esimerkkejä yhteistyöhön perustuvista kaavoituskäytännöistä*. Kuntaliitto 2020):



Ranuan kunnassa kumppanuuteen perustuva kaavoitus on toteutunut seuraavasti:

- 1. Suunnittelukilpailut:** *Yksi kunnan tavoista käynnistää kumppanuuskaavoitus on suunnittelukilpailu, jossa kilpailun järjestäjä pyytää useammalta eri rakennuspalveluita tarjoavalta taholta suunnitelmaa, ehdotusta tai idealuonnosta kilpailualueesta. Kilpailumenettelyitä hyödynnetään erityisesti tilanteissa, joissa maankäytölle haetaan avoimin keinoin innovatiivisia ja vaihtoehtoisia ratkaisuja.*

Toteutus Ranualla: ei toteutettu

- 2. Tontinluovutuskilpailu:** *Suunnittelukilpailua voidaan käyttää tontinsaajan valintamenettelyinä. Tontinluovutuskilpailussa haetaan sopivinta tontinkäyttöratkaisua, joka luo voittaneen suunnitelman tehneelle taholle mahdollisuuden alueen käyttöoikeuteen.*

Toteutus Ranualla: ei toteutettu

- 3. Suunnitteluvaraus:** *Kunnat voivat ryhtyä kumppanuuskaavoitukseen myös ei-kilpailullisin menettelyin kuten myöntämällä omistamalleen maalleen suunnitteluvarauksen yksityistä toimijaa varten joko ennen kaavoitusta tai kaavoitetun alueen suunnitteluun. Suunnitteluvarauksessa esitetty tontti, kiinteistö tai laajemman kokonaisuuden kattava alue varataan yksityiselle*

toimijalle jatkokehitettäväksi, yleensä määräaikaan saakka määritellyin ehdoin.

Toteutus Ranualla: ei toteutettu

- 4. Monikumppanuus:** *Toinen ei-kilpailullinen keino on ryhtyä monikumppanuuteen. Monikumppanuusmallissa kohteen rakennuttajat ovat mukana laatimassa asemakaavaa yhteistyössä kunnan kanssa. Kumppanuudessa voi olla muitakin toimijoita mukana kuten asunto-osakeyhtiö ja kaavakonsultti. Tavoitteena on löytää useampi kumppani kehittämään aluetta. Menettelyä voidaan käyttää etenkin silloin, kun kaavoitetaan kaupungin omistamia täydennysrakentamiskohteita, jotka ovat lähtökohdiltaan haasteellisia ainoastaan yhden tahon toteutettavaksi.*

Toteutus Ranualla: ei toteutettu

- 5. Kaavoitushakemus:** *Kumppanuuskaavoitus voi käynnistyä myös yksityisen tahon aloitteesta. Jos aloitteen tekijänä on yksityinen toimija, aloitteeseen liittyy usein kehitysajatuksia tulevasta maankäytöstä. Tämä voi perustua esimerkiksi alueen kehittämiseen asuin-, työpaikka-, matkailu- tai virkistysalueena.*

Toteutus Ranualla: toteutettu

- 6. Kaavoituksen käynnistämissopimus:** *Kun kaavoitushakemus johtaa kaavoituksen valmisteluun, on suositeltavaa tehdä kaavoituksen käynnistämissopimus. Käynnistämissopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus tehdään ennen kuin varsinainen kaavoitusprosessi alkaa tai sen alkuvaiheessa.*

Toteutus Ranualla: toteutettu

- 7. Maankäyttösopimus:** *Kunnan maanhankinta ei aina onnistu tai joskus on tarkoituksenmukaista kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sen sisällä tai pieninä siihen kytkettyinä laajennuksina, jotka kohdistuvat yksityisomisteiselle maalle. Tällöin voi olla tarpeen solmia maankäyttösopimus, joka koetaan eräänlaisena kumppanuushankkeena kunnan ja yksityisen välillä.*

Toteutus Ranualla: ei toteutettu

3.3.2. Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavoitusaloitteen eteneminen Ranuan kunnassa

Kaavoitusaloitteen käsittelyyn ei ole laadittu kirjallisia ohjeita. Ohjeet annetaan suullisesti.

1. Maanomistaja ottaa yhteyttä kuntaan.
2. Maanomistaja jättää kirjallisen, vapaamuotoisen kaavoitusaloitteen kuntaan (kirjataan saapuneeksi).
3. Kaavoitusaloite käsitellään kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä.
4. Kaava- ja maapoliittinen työryhmä esittää kaavoitusaloitteen hyväksymistä tai hylkäämistä kunnanhallitukselle, joka päättää kaavoitusaloitteesta.
5. Myönteinen kaavoitusaloite siirtyy kaavoituksesta vastaavien viranhaltijoiden valmisteltavaksi.
6. Kaavoitusaloitteen tekijän kanssa laaditaan kaavoitussopimus. Kaavoitusaloitteen tekijä ehdottaa kunnalle kaavan laatijaa.
7. Kaavoitussopimus ja esitys kaavoittajasta käsitellään kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä.
8. Kaavoitussopimus ja kaavoittaja hyväksytään kunnanhallituksessa.
9. Kaavaprosessi käynnistyy, kun kunta kuuluttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville pantavaksi.

Tuulivoimaa koskevan kaavoitusaloitteen eteneminen Ranuan kunnassa

1. Tuulivoimatoimija jättää kuntaan kaavoitusaloitteen
2. Aloitteen käsittelee kunnan kaava- ja maapoliittinen työryhmä. Työryhmä tekee esityksen kunnanhallitukselle.
3. Kunnanhallitus käsittelee kaavoitusaloitteen ja tekee siitä esityksen valtuustolle.
4. Valtuusto päättää kaavoitusaloitteesta. Mikäli valtuusto hylkää aloitteen, tilanne päättyy siihen. Mikäli valtuusto hyväksyy aloitteen, kaavaprosessi alkaa. Kunta ja tuulivoimatoimija laativat kaavoitussopimuksen. Kunnanhallitus hyväksyy kaavoitussopimuksen ja tuulivoimatoimijan hankkeelle esittämän kaavoituskonsultin. Tuulivoimatoimija lähtee tekemään omalla kustannuksellaan kaava- ja YVA-selvitystä. Tämä vaihe kestää normaalisti noin 2–3 vuotta.
5. Selvitysten valmistuttua kaavaprosessi jatkuu kunnassa siten, että valmisteluvaiheen luonnos asetetaan kuntalaisten ja sidosryhmien nähtäville ja lausunnoille. Kaavaluonnosvaiheessa nähtävillä on myös YVA-selostus (YVA=ympäristövaikutusten arviointi).
6. Nähtävillä olon ja lausuntokierroksen jälkeen tuulivoimatoimija valmistelelee kaavaluonnosta kaavaehdotusvaiheeseen.

7. Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen kuntalaisten ja sidosryhmien nähtäville.
8. Kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja muistutukset käsitellään kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä. Kaava voidaan palauttaa vielä uudelleen valmisteluun. Tämän jälkeen kaava asetetaan uudelleen ehdotusvaiheessa nähtäville.
9. Kunnanhallitus esittää valtuustolle kaavan hyväksymistä tai hylkäämistä
10. Valtuusto hyväksyy tai hylkää kaavan

3.4. Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarveratkaisut

Ranuan kunnalla on MRL 171.1 §:n mukainen toimivalta päättää poikkeamisista:

- 1) **Rakentamisrajoitus MRL 72 §:n 1. momentti;** Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.
- 2) **Rakentamisrajoitus MRL 72 § 2. momentti:** Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.
- 3) **Rakentamisrajoitus MRL 58 §:** Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).
- 4) **Poikkeaminen MRL 171 § 1.momentti:** Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.
- 5) **Alueellinen poikkeaminen MRL 172 §:** Kunta voi erityisestä syystä päättää, että tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön (alueellinen poikkeaminen).

Kunta ei saa myöntää poikkeamista:

- 1) **MRL 171 § 4. momentti:** Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennuslupan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Ranuan kunta on esimerkiksi puoltanut poikkeamista:

- MRL 58.1 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta (rakentaminen vastoin kaavaa), kun hankkeen toteuttaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi on katsottava esitetyn erityisiä syitä.
- MRL 72.1 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta, kun kyse on ns. korvaavasta rakentamisesta ja vanhan asuin- tai vapaa-ajanrakennuksen korvaaminen uudella ei aiheuta muutoksia ranta-alueen mitoitukselle.
- MRL 72.1 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta, kun kyse on kohtuullisesta rakentamisesta ja mahdollistaa tulevaisuuden kaavoituksen sekä turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen (kantatilamitoitus).

3.4.1. Ranuan kunta ei ole puoltanut poikkeamista esimerkiksi:

- MRL 72.1 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta, mikäli hankkeen on katsottu vaarantavan maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimuksen (kantatilamitoitus)
- MRL 137 §:n poikkeamista yleiskaavasta, kun kaavan mukaiselle RM-tontille on haettu lupaa rakentaa asuinrakennus. Hanke vaikeuttaa kaavan toteuttamista ja vaarantaa kaavoitusprosessissa mukana olleiden maanomistajien tasapuolista kohtelua (aikaisempi kielteinen päätös vastaavassa tilanteessa).

3.5. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset kaavoitukseen liittyen, rakennusvalvonnan maksut**3.5.1. Rakennuskielto kaavan laatimiseksi**

Ranuan kunnassa ei ole annettu rakennuskieltoja yleiskaavan laatimisen ajaksi (MRL 38 §) eikä asemakaavan laatimiseksi (MRL 53 §).

3.5.2. Rakennusvalvonnan maksut

Ranuan tekninen lautakunta on 22.2.2011 hyväksynyt rakennusvalvontaviranomaisen maksut (Rakennusvalvonnan taksat/Ranua 2011). Maksut ovat tulleet voimaan 1.5.2011. Maksut päivitetään vuoden 2024 aikana vastamaan uuden rakentamislain sisältöä ja tavoitteita.

Voimassa olevan päätöksen mukaan 31.12.2010 jälkeen vahvistetuilta osayleiskaava-alueilta peritään kaavoituksesta aiheutuneet kulut jokaiselta ranta-alueella olevalta uudelta rakennuspaikalta. Maksu peritään silloin, kun kaavassa osoitetulle uudelle rakentamattomalle rakennuspaikalle haetaan ensimmäinen rakennuslupa.

Yleiskaavan laatimiskustannuksista perittävä maksu 31.12.2010 jälkeen vahvistettujen osayleiskaava-alueiden ranta-alueilla olevilta uusilta rakennuspaikoilta on 200 euroa kaavassa osoitettua rakennuspaikkaa kohti.

Voimassa olevassa päätöksessä ei ole määritelty asemakaavan/ranta-
asemakaavan laatimiseen liittyviä maksuja.

3.5.3. Maisematyölupa (MRL 128 §)

Ranuan kunnassa voimassa olevien taksojen mukaisesti maisematyöluvan (MRL 128 §) viranomaistehtävistä maksu on 100 euroa. Jos maisematyölupa koskee vain yksittäisten puiden kaatamista, viranomaistehtävistä maksu on 20 euroa.

Lupaviranomainen: Rakennusvalvontaviranomainen/rakennustarkastaja

4. 1.1.2025 kumoutuvat maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) säännökset

Kumoutuva MRL 38 §:

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella. (21.4.2017/230)

Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Kumoutuva MRL 53 §:

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus).

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Kumoutuva MRL 60 §:n 1. momentti:

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta. (21.4.2023/752).

Kumoutuva MRL 72 §:n 1. momentti:

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Kumoutuva MRL 113 §:

113 § ([1.12.2017/812](#))

Rakennus

Jäljempänä tässä laissa säädetään uuden, asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetun kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitetun rakennelman, rakenteen tai laitoksen, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä (rakennus), rakentamisesta. Rakennukseen tehtävään

laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan, mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a–117 g §:ssä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu.

Uuden rakennuksen rakentamisesta säädettyä ei kuitenkaan sovelleta kooltaan vähäisen ja kevytrakenteisen rakennelman tai pienehkön laitoksen rakentamiseen, ellei sillä ole erityisiä maankäyttöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

114 § ([8.4.2011/319](#))

Kumoutuva MRL125 §:

[125 §](#)

Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. ([21.12.2012/958](#))

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Kumoutuva MRL 127 §:

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. ([2.2.2007/112](#))

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Kumoutuva MRL 129 a §:

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa.

Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Kumoutuva MRL 136 §:

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;*
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä*
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.*

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista.