

Kaavaselostus

Hotellin ja puistoalueen (Virastotie 10)
asemakaavan muutos

Ranuan kunta



Päiväys
Tekijä
Versio

12.3.2025
Mikko Autio ja Elina Marjakangas
Luonnos

	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.....	12
3.1.5	Rakennettu kulttuuriympäristö	13
3.1.6	Muinaismuistot	14
3.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
3.1.8	Maanomistus.....	16
3.2	Suunnittelutilanne.....	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
3.2.2	Maakuntakaava.....	17
3.2.3	Yleiskaava.....	19
3.2.4	Asemakaavat	21
3.2.5	Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat	24
3.2.6	Rakennusjärjestys	24
3.2.7	Pohjakartta.....	24
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1	Osalliset	25
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
5	Asemakaavan kuvaus	28

5.1	Kaavan rakenne	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Aluevaraukset.....	29
5.3.1	Asemakaavamääräykset	30
5.4	Kaavan vaikutukset	31
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.7	Nimistö	33
6	Asemakaavan toteutus.....	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33

Kaavakartta

Kaksi kaavaluonnoskarttaa: vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 2, 1:2000 12.3.2025

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2025
Seurantalomake, lisätään ehdotusvaiheessa xx.xx.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Hotellin ja puistoalueen (Virastotie 10) asemaakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Ranuan kirkonkylän 1. kunnanosan korttelia 70 sekä siihen liittyviä katu-, virkistys- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ranuan kirkonkylän 1. kunnanosan asemakaavan korttelin 70 tontit 1, 2 ja 3, kortteli 95 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja liikennealueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ranuan kirkonkylällä Keskustiellä, 1. kunnanosan korttelissa 70 ja siihen rajoittuvalla puistoalueella. Alue sijaitsee kirkonkylässä keskeisellä paikalla Keskustien itäpäässä, Rovaniementien, Pudasjärventien, Keskustien ja Posiontien risteyksestä koilliseen. Alueen länsireunassa sijaitsee Hotelli Ilveslinna ja alueen itäosa on hoidettua puistoaluetta Ranuanjärven Apajalahden rannassa. Ranta-alueella on laitureita ja venevalkama. Suunnittelualueen rajauksen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria.

1.2 Kaavan tarkoitus

Osoitteessa Virastotie 10 toimineeseen Hotelli Ilveslinnaan suunnitellaan toimintojen laajentamista ja vanhan hotellirakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Samalla tarkastellaan Apajalahden yleisen ranta-alueen Ikkosenpuiston ympäristön ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena. Kaavassa tutkitaan asumisen ja matkailutoimintojen sijoittamista alueelle.

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 § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- 24.3.2025 § xx Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen eteläosa on liikerakennusten korttelialuetta ulottuen Keskustieltä Apajalahden rantaan saakka. Korttelialue on varattu hotellirakennusta varten, ja hotellin rannan puolella on rakennusala pienemmille majoitusrakennuksille sekä rannassa niiden huoltorakennukselle ja kahvilalle. Korttelissa rakennukset madaltuvat rantaa kohden 4-kerroksisesta hotellista yksikerroksisiin majoitusrakennuksiin. Keskustien varressa hotellin rakennusmassa on Keskustien varressa sen suuntaisesti. Kulkuyhteys rantaan on Kujanteen päästä.

Asemakaava-alueen pohjoisosa on puistoa. Karjapolun päätteenä on venesatama ja siihen liittyvä pysäköintialue. Vaihtoehdossa 1 puistoalueen länsiosassa Karjapolun eteläpuolella on asuinpienalojen korttelialue, joka mahdollistaa kaksikerroksisen, 2000 k-m²:n suuruisen rakentamisen. Rakentaminen painottuu tontin länsiosaan. Vaihtoehdossa 2 Karjapolun päätteeksi venesataman viereen osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jossa rakennusoikeutta on 2500 k-m² ja kerrosluku II.

Ranta-alueelle on kulku Karjapolun kautta venesataman kohdalle. Kevyen liikenteen yhteys on myös Kujanteen päästä alueen eteläosaan. Rannassa kulkee virkistysreitti, jota kaavassa jatketaan pohjoiseen Paulatielle saakka.

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. Suunnittelualueella on vuonna 1986 rakennettu Hotelli Ilveslinna. Hotellin kohdalla rannassa on kunnan puistoaluetta. Puistoalueen pohjoisosassa on venevalkama laiturerakenteineen 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. Hotellin kautta kulkee kävely- ja ulkoilupolku rannan virkistysalueelle.

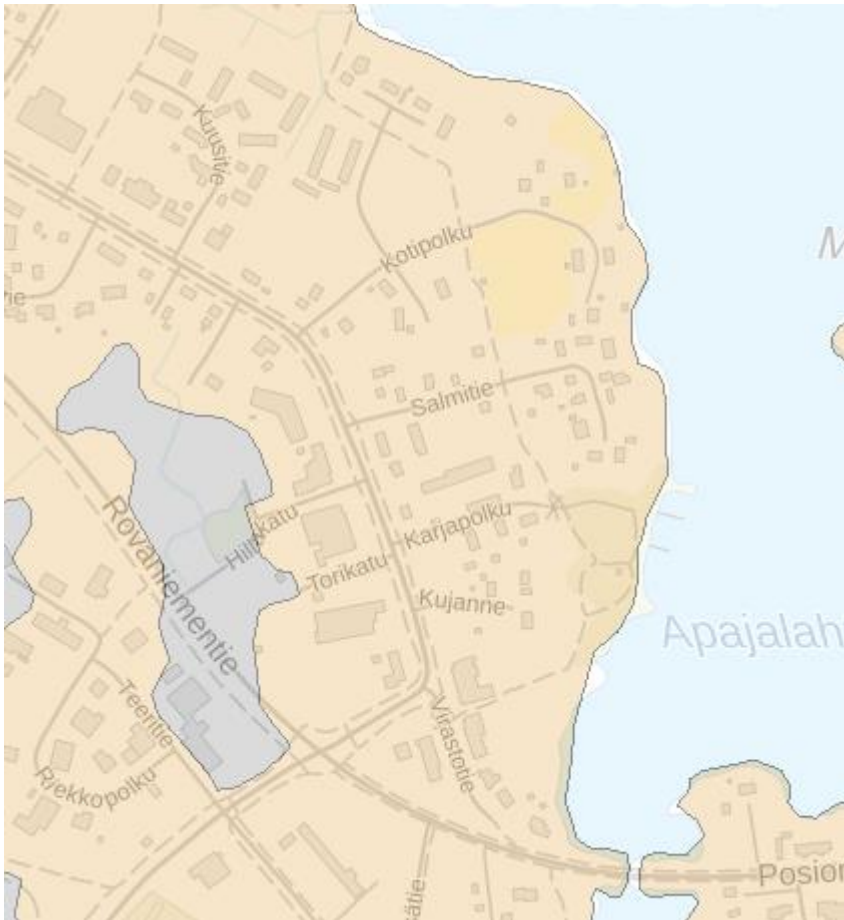
Alueella on tehty vuonna 2016 yleiskaavatasoinen luontoselvitys Ranuan kirkonkylän osayleiskaavaa varten. Alueen läheisyydessä ei ole huomionarvoisia luontotyyppisiä tai -kohteita eikä suojelualueita. Julkisissa Laji.fi-havainnoissa ei ole huomionarvoisia lajihavaintoja alueelta.

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 järvialueeseen. 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 +143,16m (N2000).

Alueen maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan hiekkamoreenia.



Suunnittelualan maaperä. Oranssilla hiekkamoreeni, harmaalla saraturve.



Puistoaluetta rantareitteineen hotellin kohdalta pohjoiseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen länsiosaan Keskustien ja Virastotien risteykseen sijoittuu vuonna 1986 valmistunut hotelli Ilveslinna. Hotellirakennuksessa on 1-2 kerrosta maan päällä ja lisäksi kellarikerros, jossa on mm. kokoontumis-, pesu- ja huoltotiloja. Hotelliin mahtuu yöpyjiä enimmillään noin 60 henkeä. Ravintolatila sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa ja siihen liittyvät ulkoterassit sijoittuvat talon taakse rannan puolelle. Hotelli on ollut suljettuna vuodesta 2022 lähtien.

Hotellin pohjoispuolella Keskustien varressa on rakentamaton tontti, jossa toimii väliaikaisesti linja-autopysäkki. Tontin itäpuolella on yksittäinen iglutyypinen majoitusrakennus.



Hotelli Ilveslinna Virastotien puolelta.



Keskustien liikerakennuksia.

Ranuan keskustaajama on luonteeltaan pieni. Ranuan 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 2023 lopussa 3599 asukasta, joista 1717 asui Ranuan kirkonkylän taajamassa. Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä asuinrakennuksia. Lähintä asutusta ovat Kujanteen päässä olevat kolme asuinrakennusta, Virastotien eteläpäässä olevat kolme asuinrakennusta, sekä Karjapolun ja Salmitien varren asutus pohjoisessa. Apajalahden vastarannalla idässä on myös muutamia yksittäisiä asuinrakennuksia.

Ranuan 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.

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

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



Suunnittelualueella Iksenpuistossa 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.



Venevalkama 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 väliaikaisesti Kujanteen eteläpuolella Keskustien varren rakentamattomalla tontilla, mutta asema on tarkoitus siirtää Keskustien länsipuolelle torin yhteyteen.



Liikennemäärät suunnittelualueen ympäristössä. (Väyläviraston karttapalvelu).

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

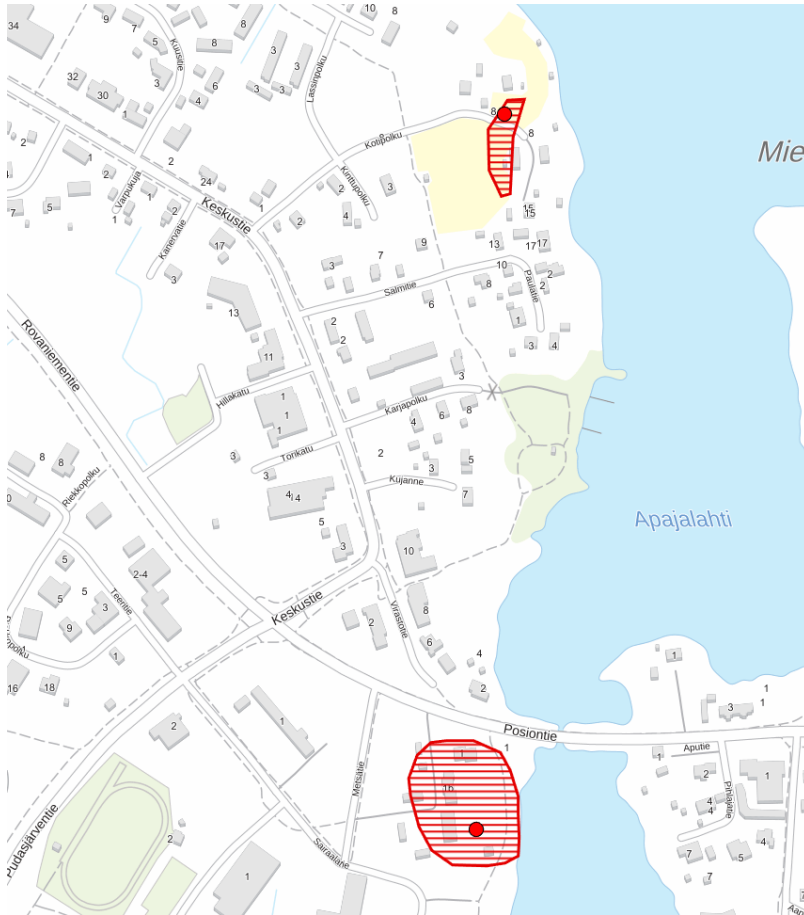
Kaava-alueen eteläpuolella korttelissa 50 osoitteessa Virastotie 1 sijaitsee vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen valtion virastotalo. Rakennus on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi ja kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin 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 muinaisjäännöksiä. Noin 150 metriä alueen pohjoispuolella on Kotirannan kivistinen asuinpaikka. Noin 200 metriä alueen eteläpuolella on Salmilehdon kivistinen asuinpaikka.



Muinaisjäännökset suunnittelualueen ympäristössä.

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

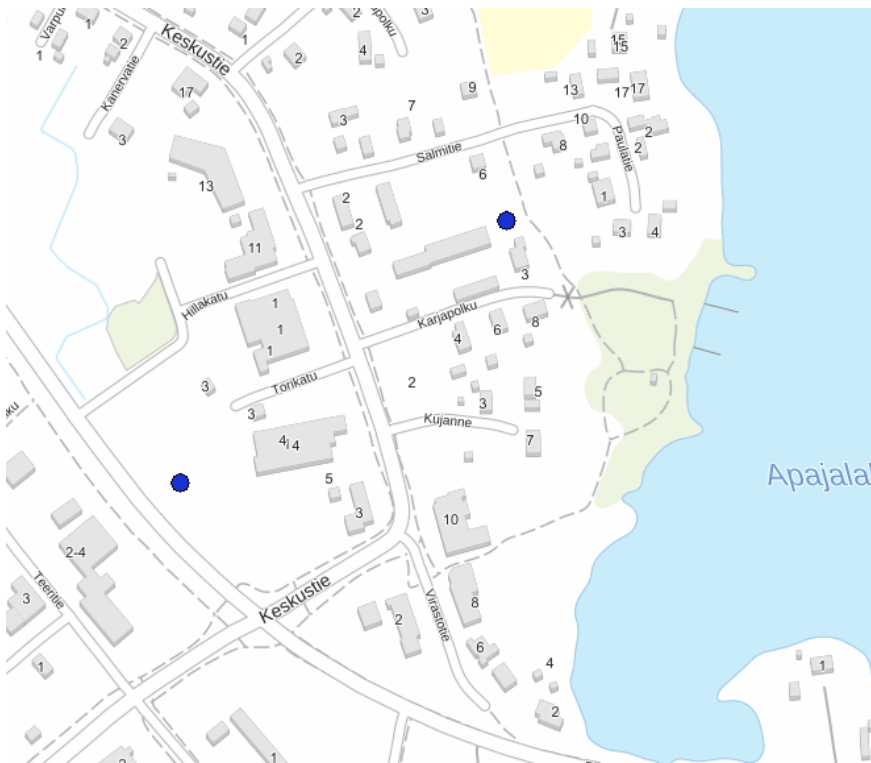
Välittömästi suunnittelualueen vieressä Karjapolun pohjoispuolisella kiinteistöllä sijaitsee yksi maaperän tilan tietojärjestelmän kohde.

Kirkonkylän osayleiskaavassa (2019) on määritelty Rovaniementien, Posiontie ja Keskustien teoreettiset 55 dB melualueet. Melualue ulottuu Keskustien varressa suunnittelualueen länsiosaan kutakuinkin nykyisen hotellirakennuksen alueelle.

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).



Suunnittelualueen ympäristön maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet.

3.1.8 Maanomistus

Hotellin kiinteistö (683-402-2-194) on yksityisessä omistuksessa. Ranuan kunta on myynyt yksityiselle omistajalle hotellin rannanpuoleinen kiinteistön (683-402-2-193) sekä hotellin pohjoispuoliset Kujanteen eteläpuolella sijaitsevat kaksi kiinteistöä (683-402-2-56 ja 683-402-2-113).

Rannan Ikosenpuiston puistoalueen kiinteistön (683-402-2-519) venevalkamiseen omistaa Ranuan kunta.

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 hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle 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-, liikkumis- 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.

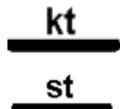
*Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön
ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava
merkittävien maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen
säilyminen.*

*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.*



KANTATIE



SEUTUTIE

3.2.3 Yleiskaava

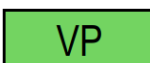
Ranuan kirkonkylällä on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on
hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2019 ja kaava on saanut lainvoiman
7.8.2019.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu eteläosastaan
keskustatoimintojen alueeksi ja pohjoisosaltaan puistoksi (VP). Apajalahden
rantaan on osoitettu lisäksi venesatama pysäköintialueineen.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on yleiskaavassa
seuraavat merkinnät:



Keskustatoimintojen alue.



Puisto.



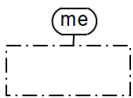
Venesatama / venevalkama.

LP

Yleinen pysäköintialue.

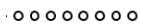
AP

Pientalovaltainen asuinalue.



Melualue.

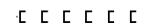
Merkinnällä on osoitettu maanteiden 55 dB teoreettiset melualueet. Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



Ulkoilureitti.



Kevyen liikenteen väylä.



Moottorikelkkareitti.



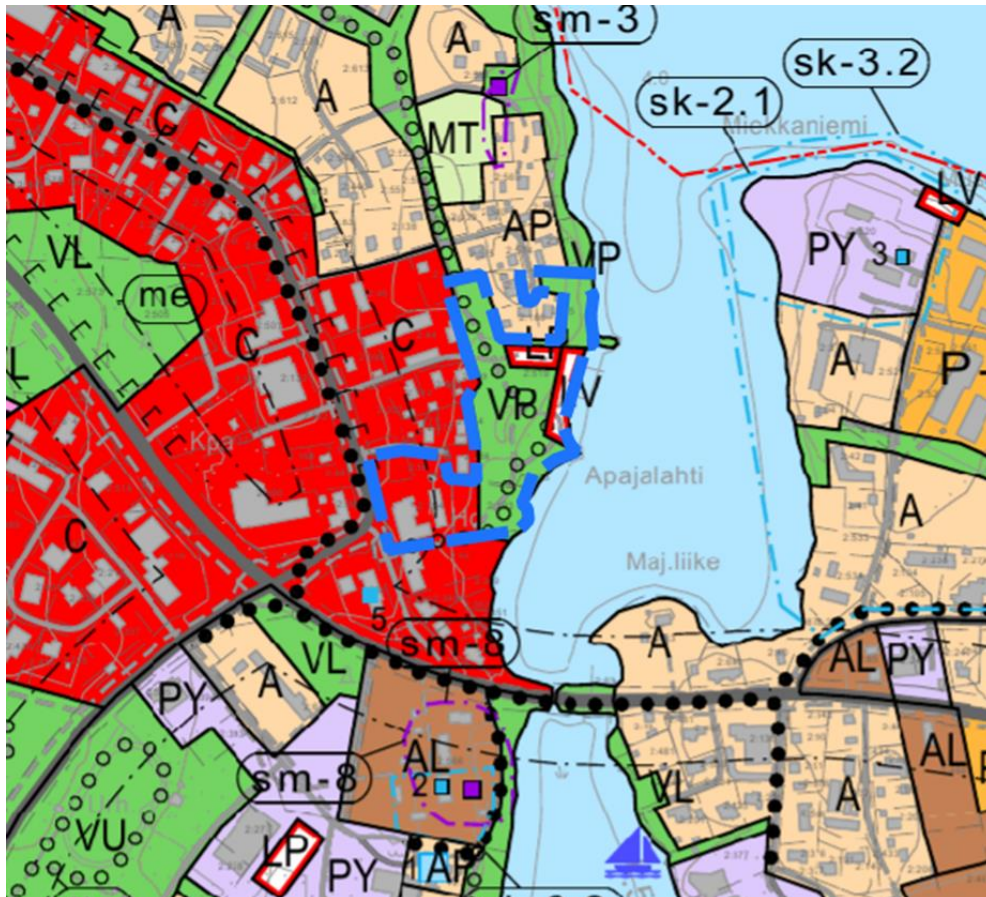
Paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (Virastotalo).

Rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljööön kannalta merkittävä luonne muuttuu. Rakennuksia kunnostettaessa tulee pyrkiä rakennuksen rakennusaika ja tyyliin ottaen 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

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2007 hyväksytty Keskustan ja Multilahden asemakaavan muutos ja eteläosassa vuonna 2016 hyväksytty Kirkonkylän asemakaavan muutos kortteleissa 50 ja 70.

Vuoden 2016 asemakaava on voimassa hotellin tontilla (korttelin 70 tontti 1) ja siitä Apajalahden rantaan ulottuvalla alueella sekä Keskustien ja Virastotien katualueella. Hotellin tontti on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolla sallitaan 3700 kerrosalaneliömetrin suuruinen kolmikerroksinen rakentaminen. Rantakaistale on puistoaluetta (VP). Hotellin tontin eteläpuolitse ja ranta-alueen halki kulkee jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa olevassa vuoden 2008 asemakaavassa puistoaluetta (VP) sekä venesatama (LV) ja yleinen pysäköintialue (LP).

Suunnittelualueen läheisillä alueilla on erillispientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on voimassa seuraavat asemakaavamerkinnot:



Liikerakennusten korttelialue.



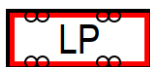
Puisto.



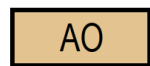
Uimaranta-alue.



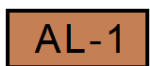
Venesatama.



Yleinen pysäköintialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelin kerrosalasta on käytettävä ½ toimisto- ja liiketiloja varten.

70

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3/4 k III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u 3/4

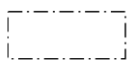
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.25

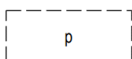
Tehokkuusluku eli kerrosala suhde tontin pinta-alaan.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



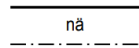
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



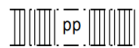
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (v = vesijohto, j = viemäri)



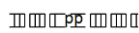
Istutettava alueen osa.



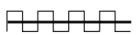
Tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



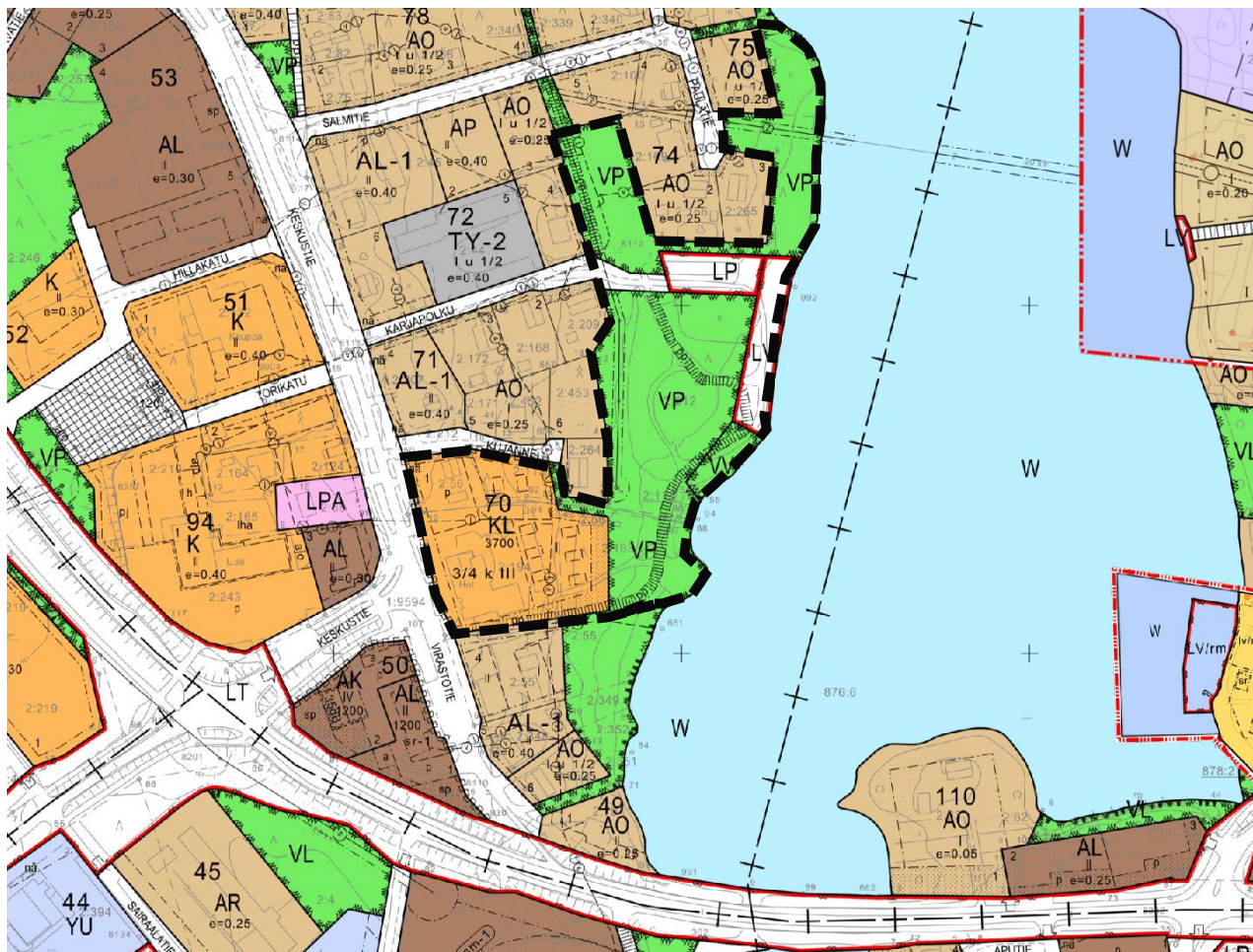
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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

Hotellin tonttia koskevien asemakaavamääräysten mukaan:

- Virastotien katualueelle saa toteuttaa autopaikkoja, jotka palvelevat katualueeseen rajautuvien korttelialueiden yleistä asiakas- ja vieraspaikoitusta.
- Tonteilla olevat autopaikat on erotettava katu- ja piha-alueesta istutuksilla, kiveyksellä tai muulla selkeällä rakenteella.
- Jätteenkeräyspisteet on aidattava tai sijoitettava rakennuksiin siten, etteivät ne näy kaduille tai yleisille kulkuväylille.

3.2.5 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Hotellin alueesta on maanomistaja laatinut alustavan hankesuunnitelman, joka on ollut pohjana asemakaavaluonnokselle.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Ranuan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.6.2020 ja tullut voimaan 20.8.2020. Ranuan kunnassa on aloitettu rakennusjärjestyksen uusiminen siten, että siinä huomioidaan vuoden 2025 alussa voimaan tullut rakentamislaki. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys voimaan alkuvuonna 2025.

3.2.7 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.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Hotelli 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
- 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

Vaihtoehtoiset asemakaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää matkailupalveluja hotelli Ilveslinnan alueella. Lapin matkailun voimakas kasvu on lisännyt kysyntää matkailu- ja majoituspalveluille myös Ranualla. Hotelli Ilveslinna on tarkoitus korvata nykyisiä ja tulevia matkailutarpeita vastaavalla uudisrakennuksella ja laajentaa matkailutoimintoja rannan suuntaan.

Kunnan tavoitteena on selvittää hotellin pohjoispuolella sijaitsevan Ikosenpuiston mahdollisuudet asuinrakentamiselle tai matkailupalveluille. 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.

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.

Tuleva hotellirakennus sijaitsee kirkonkylässä taajamakuvallisesti keskeisellä paikalla ja tulee erottumaan ympäristöstään muun muassa kokonsa vuoksi. Maakuntakaavan keskustatoimintojen kohteen määräysten mukaisesti kirkonkylän alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen.

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 esitetään kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, jotka poikkeavat toisistaan kaava-alueen pohjoisosan osalta. Kunnan tavoitteena on tutkia asumisen tai matkailupalvelujen sijoittamista Ikosenpuiston pohjoisosaan.

Vaihtoehdossa 1 kehitetään Ikosenpuiston pohjoisosaan asumista. Karjapolun eteläpuolelle muodostetaan asuinpienalojen 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.

Vaihtoehdossa 2 Ikosenpuiston pohjoisosaan Karjapolun eteläpuolelle venevalkaman viereen sijoitetaan matkailupalveluiden korttelialue. Tontilla rakennusten kerrosluku on II ja rakennusoikeutta 2500 kerrosneliometriä.

Alueelle voi sijoittaa esimerkiksi matkailupalveluita kuten hotelli- tai muita majoitustiloja sekä matkailua ja virkistyspalveluita tukevaa toimintaa. Tarkempia suunnitelmia alueelle mahdollisesti tulevista toiminnoista ei ole asemakaavan valmisteluvaiheessa.

Kummassakin tutkittavassa vaihtoehdossa puistoalueesta siirtyy 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.

Kaava-alueen eteläosassa on tutkittu Keskustieltä ranta-alueelle tulevan kulkuyhteyden sijoittumista. 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.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen eteläosa on liikerakennusten korttelialuetta ulottuen Keskustieltä Apajalahden rantaan saakka. Korttelialue on varattu hotellirakennusta varten, ja hotellin rannan puolella on mökkejä ja pieniä majoitusrakennuksia. Aivan rannassa on rakennusala kahvila- ja huoltorakennukselle. Keskustien varressa hotellin rakennusmassa on Keskustien varressa sen suuntaisesti. Korttelissa rakennukset madaltuvat rantaa kohden. Yleinen kulkuyhteys rantaan on Kujanteen päästä.

Asemakaava-alueen pohjoisosa on puistoa. Karjapolun päätteenä on venesatama ja siihen liittyvä pysäköintialue. Vaihtoehdossa 1 puistoalueen länsiosassa Karjapolun eteläpuolella on asuinpienalojen korttelialue, jonka tontille on mahdollista rakentaa esimerkiksi rivi- tai ketjutalo. Vaihtoehdossa 2 Karjapolun päätteenä venesataman viereen osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Ranta-alueelle säilyy nykyinen kulku Karjapolun kautta venesataman kohdalle. Puiston eteläosaan johtava kevyen liikenteen yhteys Keskustieltä siirtyy Kujanteen päähän. Rannassa kulkee virkistysreitti, jota kaavassa jatketaan pohjoiseen Paulatielle saakka.

Kaava-alue liittyy Keskustien ympäristössä kirkonkylän muuhun kauppa- ja liikerakentamiseen. Hotelli täydentää liikerakennusten kokonaisuutta. Pohjoisosassa kaava-aluetta ympäröi pääosin pienaloasutusta. Uimarantaa koskeva kaavamerkintä poistuu, mutta epävirallinen uimapaikka säilyy virkistysalueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava vastaa matkailu- ja majoituspalveluiden kasvaneeseen ja edelleen kasvavaan kysyntään Ranualla ja laajemmin Lapissa. Matkailupalveluita kehitetään kirkonkylällä majoituskapasiteettia nostaen ja vastaten kansainväliseen kysyntään.

Uuden rakentamisen myötä rakennettu ympäristö ulottuu rantaan asti hotellin kohdalla. Samoin pohjoisosassa asumisen (vaihtoehto 1) tai matkailupalvelujen (vaihtoehto 2) korttelin rakentamisen myötä rannan lähistö muodostuu entistä vahvemmin rakennetuksi ympäristöksi. Tulvariski huomioidaan rakennusten sijoittamisessa.

Rakentamisen myötä virkistykseen varattu alue pienenee kaava-alueella. Yleiskaavassa merkityt virkistysyhteydet kaava-alueen poikki säilytetään ja jäljelle jäävien virkistysalueiden käyttöä tehostetaan. Pohjoisimpaan osaan kaava-aluetta osoitetaan täysin uusi virkistysreitti rannan tuntumaan. Kaava-alueen virkistysarvoiltaan ja -toiminnoiltaan tärkeimmät alueet jätetään kaavaratkaisun molemmissa vaihtoehdoissa rakentamisen ulkopuolelle. Rantaviiva ja sen välitön lähistö jätetään hotellin rantaa lukuun ottamatta yleiseen virkistyskäyttöön, mutta myös hotellin rantaan on suunniteltu kahvilarakennusta, joka tukee myös yleistä virkistyskäyttöä ja aiemmin lähes käyttämättä jääneen viherväylän käyttökin voi parantua.

Hotellirakennus sijoittuu taajamakuvalisest keskeiselle paikalle. Hotellin korkeatasoista toteutusta edistetään kaavamääräyksillä, joita täydennetään tarvittaessa kaavaehdotukseen.

Asemakaavaratkaisu poikkeaa kahdessa kohdin voimassa olevasta, vuonna 2019 hyväksytystä yleiskaavasta. Yleiskaavassa hotellin kohdalla rantavyöhyke on osoitettu puistoksi kuten myös pohjoisosan kortteli 95. Hotellin eteläpuolisten kiinteistöjen kohdalla myös ranta on kokonaan keskustatoimintojen aluetta, ja yleistäen voi ajatella rannan käytön jatkuvan samanlaisena myös hotellin kiinteistön kohdalla. Kaava-alueen länsipuolella on niin ikään keskustatoimintojen aluetta nykyisen asutuksen kohdalla. Yleispiirteisesti katsottuna keskustatoimintojen alue jatkuu myös kaava-alueen korttelin 95 alueella.

Puistoalueen pohjois-eteläsuuntaiset viheryhteydet ja virkistysreitit säilyvät. Puiston eteläosassa Keskustieltä rantaan johtava kevyen liikenteen yhteys siirtyy hotellin ja pankin ahtaasta ja hieman takaperoisesta välistä keskeisemmälle paikalle Kujanteen päähän, mikä voidaan katsoa myös yleispiirteisenä laaditun yleiskaavan mukaiseksi ratkaisuksi. Uusi sijainti on aiempaa käyttökelpoisempi ja keskeisempi. Pääasiallinen kulkureitti rannan virkistysalueelle säilyy Karjapolun kautta, mikä yhdistää kulkureitin luontevasti myös keskustassa Keskustien toisella puolella sijaitsevaan Hillatoriin.

5.3 Aluevaraukset



Liikerakennusten korttelialue. Hotellin alue osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi. Alue jakautuu kolmeksi tontiksi. Rakentamisen korkeus madaltuu ja volyyymi pienenee rantaa kohti.

Keskustien ja Virastotien varteen nykyisen hotellirakennuksen paikalle osoitetaan paikka uudelle hotellirakennukselle. Kaava mahdollistaa nelikerroksisen, 4000 k-m2 suuruisen rakentamisen. Rakennus sijoittuu pitkä sivu Keskustien ja Virastotien suuntaisesti. Hotellin pysäköintialue on tontin pohjoisosassa Kujanteen eteläpuolella.

Keskimäinen tontti on varattu enintään kaksikerroksisille majoitusrakennuksille. Rakennusoikeutta on 1000 kerrosneliömetriä, jonka voi jakaa esimerkiksi hankesuunnitelman mukaisesti neljälle majoitusrakennukselle. Kujanteen eteläpuoliselta pysäköintialueelta on huolto- ja pelastusajoyhteys hotellin ja majoitusrakennusten välistä etelään ja tontin eteläosasta rantaan saakka.

Rannan puoleisella tontilla on osoitettu alue pienille majoitusrakennuksille. Alueella sallitaan yksikerroksinen rakentaminen 500 k-m2:n rakennusoikeudella. Alueelle voi rakentaa esimerkiksi hankesuunnitelman mukaisesti kahdeksan pientä noin 35-40 k-m2:n suuruista majoitusrakennusta. Rannassa on lisäksi rakennusala yksikerroksiselle, enintään 500 k-m2:n suuruiselle kahvila- ja huoltorakennukselle. Huoltorakennus palvelisi läheisiä majoitusrakennuksia ja kahvila olisi kaikille avoin, palvellen niin matkailijoita kuin kuntalaisiakin. Vaihtoehdossa 2 rantaan kahvila- ja huoltorakennuksen pohjoispuolelle voi hankesuunnitelman mukaisesti sijoittaa lisäksi yhden pienen majoitusrakennuksen. Maasto on kuitenkin matalampaa kyseisellä kohdalla, ja

tulvariski on huomioitava. Kaavamääräyksen mukaan tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin sallittu taso N2000-järjestelmässä on +144,66 metriä.



Puisto. Rakentamattomat alueet kaava-alueella osoitetaan puistoksi. Puistoalueelle osoitetaan kulkuyhteyksiä, joista tärkeimmät ovat Kujanteen päästä rantaan kulkeva reitti sekä rannan suuntaisesti kahvilalta venesatamaan kulkeva virkistysreitti. Nykyisestä asemakaavasta poiketen alueen pohjoisosaan osoitetaan lisäksi ohjeellinen virkistysreitti venesatamasta Paulatien päähän.



Venesatama. Nykyisen venesataman alue osoitetaan venesatamaksi nykyisen asemakaavan mukaisesti.



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



Asuinpienalojen korttelialue. Kaavamääräyksen mukaisesti asuinhuoneistojen lyhyt vuokraus majoituskäyttöön on sallittu.

Vaihtoehdossa 1 esitetään Ikosenpuiston pohjoisosaan Karjapolun eteläpuolelle asuinpienalojen korttelialuetta. Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen rakennusoikeuden ollessa 2000 kerrosneliömetriä. Tontti soveltuu yhtiömuotoiselle asumiselle, esimerkiksi rivi- tai ketjutalolle. Tontin rakentaminen painottuu länsiosaan. Itäosaan rannan puolelle jää istutettava alue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Vaihtoehdossa 2 venesataman viereen Karjapolun eteläpuolelle osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen rakennusoikeuden ollessa 2500 kerrosneliömetriä. Alueelle voi sijoittaa esimerkiksi matkailupalveluita kuten majoitushuoneistoja tai muuta matkailua tai virkistyspalveluita tukevaa rakentamista.

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.

Jos naapurirakennusten etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.

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

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

Rakennusten julkisivujen värit, muotokieli, mittasuhteet ja materiaalit tulee suunnitella ja toteuttaa erityisellä huolella siten, että rakennukset sopivat Keskustien katu 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.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hotellialueen kehittäminen vastaa kasvaneeseen matkailu- ja majoituspalveluiden kysyntään alueella. Hotellin ravintolapalvelut samoin kuin rannan kahvila ovat kaikkien käytettävissä ja täydentävät siten kirkonkylän palvelutarjontaa.

Hotelli on toteutuessaan yksi kirkonkylän suurimmista rakennuksista ja se sijaitsee varsin näkyvällä paikalla. Rakennus täydentää Keskustien katunäkymää ja taajamakuva. Rakennuksen ulkoasua koskevilla kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan rakennuksen korkeatasoinen toteutus. Hotellia lukuun ottamatta muu rakentaminen on ainakin kirkonkylän pääväyliltä piilossa eivätkä sijaitse taajamakuvallisesti niin keskeisillä paikoilla, mutta kahvilarakennus olisi näkyvällä paikalla rantamaisemassa ja keskeinen osa puiston miljöötä.

Jos kaava-alueen pohjoisosaan osoitettu uusi kortteli toteutuu vaihtoehdon 1 mukaisesti asuinpienalojen korttelialueena, tulee kaava-alueelle uutta asutusta ja uusia asukkaita. Yhdyskuntarakenteen kannalta sijainti on hyvä palveluiden läheisyydessä. Uusi asutus kirkonkylällä tukee palveluiden kysyntää ja alueen elinvoimaisuutta. Rakentamisen volyymi ja sijoittelu sopeutuu hyvin ympäröivään asuinrakentamiseen.

Jos kaava-alueen pohjoisosaan osoitettu uusi kortteli toteutuu vaihtoehdon 2 mukaisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena, tuo se asuinalueen kylkeen uudenlaisia toimintoja. Matkailurakentaminen tukee maakuntakaavan matkailun vetovoima-alueen tavoitteita sekä täydentää kirkonkylän palvelutarjontaa. Vaihtoehdossa 2 matkailupalveluiden kortteli on sijoitettu hieman etäämmälle olevasta asutuksesta venesataman yhteyteen.

Uudet matkailupalvelut, hotelli mukaan lukien, vaikuttavat positiivisesti elinkeinotoimintaan ja työpaikkakehitykseen.

Uusi rakentaminen keskeiselle paikalle kirkonkylässä täydentää yhdyskuntarakennetta ja tukee pääosin voimassa olevan yleiskaavan toteutumista.

Virkistyselle voidaan kaavaratkaisulla katsoa olevan vähäisessä määrin negatiivisia vaikutuksia puistoalueen pinta-alan pienentyessä uuden rakentamisen myötä. Yleisessä käytössä oleva ranta-alue pysyy kuitenkin kuta kuinkin samana, samoin rantareitti. Virkistyskäytön kannalta tärkeimmät alueet ja näkymät säilyvät ennallaan. Venesataman pohjoispuolelle osoitetaan myös uusi rantareitin jatke Paulatielle saakka. Uuden rakentamisen ja matkailupalveluiden myötä virkistysalueiden käyttöaste voi lisääntyä nykyiseen verrattuna. Rantapuiston merkitys myös kuntalaisten virkistyskäyttöalueena voi parantua, mikäli hotellihankkeen yhteydessä suunniteltu rantakahvila toteutuu.

Uusi rakentaminen muuttaa alueen sosiaalista ympäristöä. Kaava-alueen pohjoisosassa nykyisen asutuksen ja uuden rakentamisen väliin jää kummassakin vaihtoehdossa kapeahko viherkaistale suojavyöhykkeeksi. Matkailutoimintojen ja asutuksen välillä vaihtoehdossa 2 suojavyöhyke on laajempi. Uuden rakentamisen myötä lähiasukkaiden käytössä olleisiin viheralueisiin tulee muutoksia ja läheisimpien asuinrakennusten näkymät muuttuvat.

Uusi rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella. Karjapolun eteläpuolisen korttelin toteutuessa joko asuinkorttelina tai matkailupalvelujen korttelina liikenne Karjapolulla tulee lisääntymään nykyisestä. Nykyisellään venesataman käyttö on ollut vähäistä samoin kuin liikennöinti Karjapolun kautta venesatamaan.

Hotelli- ja majoitusrakennusten toteuttaminen saattaa 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 luontotyyppejä tai lajistoa. Viheralueet ovat pääosin ihmisen muokkaamaan luonnonympäristöä. Virkistysalueiden siirtyessä rakentamisen piiriin viheralueita poistuu käytöstä. Viheryhteyksien jatkuvuuteen on kiinnitetty kaavaratkaisussa huomioita ja rantakaistale pysyy suurimmaksi osaksi edelleen virkistyskäytössä ja viheralueena.

Ranta-alueet on aiemmassa yleiskaavan ympäristöanalyysissä tunnistettu miellyttäväksi ympäristöksi. Ranta-alueelta avautuu tärkeitä näkymiä vastarannalle esimerkiksi venesatamasta. Nämä näkymät on kaavaratkaisussa säilytetty ja kyseiset näkymiltään arvokkaat alueet pysyvät yleisessä virkistyskäytössä jatkossakin. Vastaavasti kaava-alue rakennuksineen näkyy kauas vastarannalle saakka. Varsinaista ranta-aluetta muutetaan kaavassa vain vähän. Ainoa vesirajaan sijoittuva uusi rakennus on hotellialueen kahvila-huoltorakennus, joka massaltaan on maltillisen kokoinen. Tosin nykyisellään alueen harvan puuston takaa näkyy myös rannasta kauempana sijaitsevia rakennuksia. Alue on nykyiselläänkin taajamaympäristöä ja -maisemaa, mihin uusi, ympäristönsä sovitettu rakentaminen sopii.

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

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. Hotellirakennus ja muu Keskustien varren nykyinen rakentaminen estää tehokkaasti melun leviämistä rannan suuntaan.

Ranuanjärvi latvavesistönä ei ole erityisen altis tulville. Yleiskaavassa on määrätty alin rakentamiskorkeus tulva-alttiille rakenteille. Kaikki rakentaminen on mahdollista sijoittaa kyseisen alimman rakentamiskorkeuden yläpuolelle.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset esitetään kaavakartalla. Kaavamääräyksillä tuetaan muun muassa hulevesien hallintaa, paloturvallisuutta ja hyvää taajamakuvausta 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. Hotellin alueesta laaditaan asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti hankesuunnitelma, joka tarkentuu kaavoituksen aikana ja voi jalostua vielä kaavan saatua lainvoiman.

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