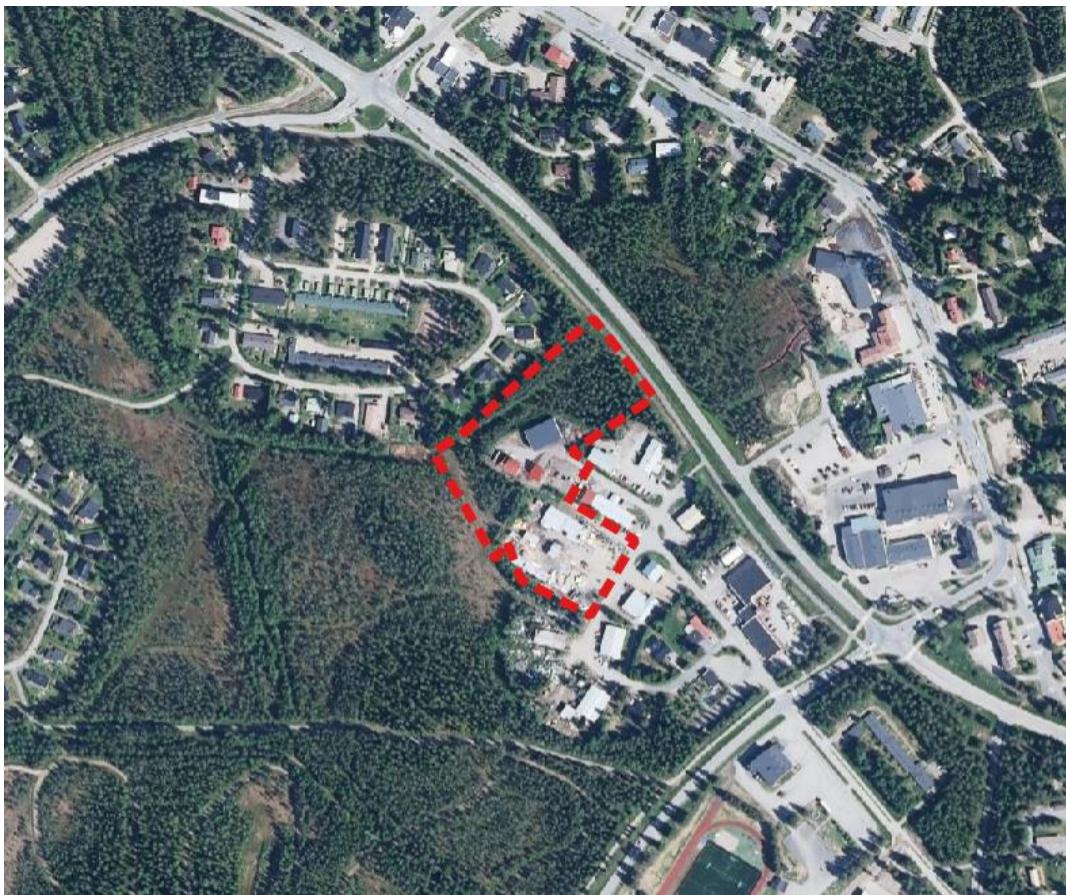


Kaavaselostus

Teeritien lämpölaitoksen asemakaavan muutos

Ranuan kunta



Päiväys
Tekijä
Versio

24.11.2025
Mikko Autio ja Elina Marjakangas
Ehdotus

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
1.3	Kaavoituksen vaiheet	5
1.4	Asemakaava.....	5
1.5	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
2	Lähtökohdat.....	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Liikenne.....	9
2.1.5	Muinaismuistot	10
2.1.6	Palvelut ja elinkeinot	10
2.1.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
2.1.8	Maanomistus.....	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	11
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
2.2.2	Maakuntakaava.....	11
2.2.3	Yleiskaava.....	13
2.2.4	Asemakaavat	15
2.2.5	Rakennusjärjestys	17
2.2.6	Pohjakartta.....	17
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	18
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
3.3.1	Osalliset	18
3.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	18
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4	Asemakaavan kuvaus	20
4.1	Kaavan rakenne	20
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
4.3	Aluevaraukset.....	20

4.3.1	Asemakaavamääräykset	21
4.4	Kaavan vaikutukset	21
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
4.5	Ympäristön häiriötekijät	22
4.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	22
4.7	Nimistö	22
5	Asemakaavan toteutus	23
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3	Toteutuksen seuranta	23

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

24.11.2025

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.2.2025

Seurantalomake

1.7.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Teeritien lämpölaitoksen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Ranuan kunnan 2. kunnanosan korttelia 40 ja siihen liittyviä virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ranuan kirkonkylän 2. kunnanosan asemakaavan korttelin 40 tontit 3 ja 4 sekä niihin liittyviä virkistysalueita.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ranuan kirkonkylällä Teeritiellä, 2. kunnanosan korttelissa 40. Alue sijaitsee kirkonkylässä keskeisellä paikalla Rovaniementien, Pudasjärventien, Keskustien ja Posiontien risteyksestä lounaaseen. Alueella sijaitsee Ranuan Infra Oy:n lämpölaitos. Suunnittelualueen rajauksen pinta-ala on 2,7 hehtaaria.

1.2 Kaavan tarkoitus

Ranuan kunnan tytäryhtiö Ranuan Infra Oy suunnittelee uuden lämpölaitoksen rakentamista. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden lämpölaitoksen rakentaminen nykyisen laitoksen läheisyyteen ja varautua tuleviin tarpeisiin ja investointeihin.

1.3 Kaavoituksen vaiheet

- 25.11.2024 § 238 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 25.11.2025 Kuulutus vireilletulosta
- 4.12.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- 6.3.2025 kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa
- 18.3.2025 § 13 Kaava- ja maapoliittinen työryhmä, kaavaluonnoksen käsittely
- 24.3.2025 § 53 Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 26.3.-5.5.2025 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- 19.8.2025 § 31 Kaava- ja maapoliittinen työryhmä, kaavaehdotuksen käsittely
- 1.9.2025 § 201 Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- 3.9.-6.10.2025 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

1.4 Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan lämpölaitoksen aluetta, joka osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Tontilla on rakennusoikeutta 1000 kerrosneliömetriä.

Lämpölaitoksen eteläpuolinen korttelin 40 tontti 1 osoitetaan teollisuusrakennusten (TY-1) korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan

laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa lämpölaitoksen sekä lämpölaitostoimintaa tukevia toimintoja ja rakennuksia. Tontin tehokkuusluku on $e=0.30$. Lämpölaitosta ympäröivä metsäalue on lähivirkistysaluetta (VL).

1.5 Asemakaavan toteuttaminen

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

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettua taajamaympäristöä Ranuan kirkonkylällä. Teeritien alue on pienteollisuusaluetta, ja lämpölaitos muine rakennuksineen sijaitsee Teeritien päässä rajautuen metsään. Alueen luoteispuolella on Timontien pientaloalue. Lämpölaitoksen ja pientaloalueen välissä on metsää, jonka poikki kulkee voimajohto. Lännessä alue rajautuu Rovaniementiehen (kantatie 78).

2.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

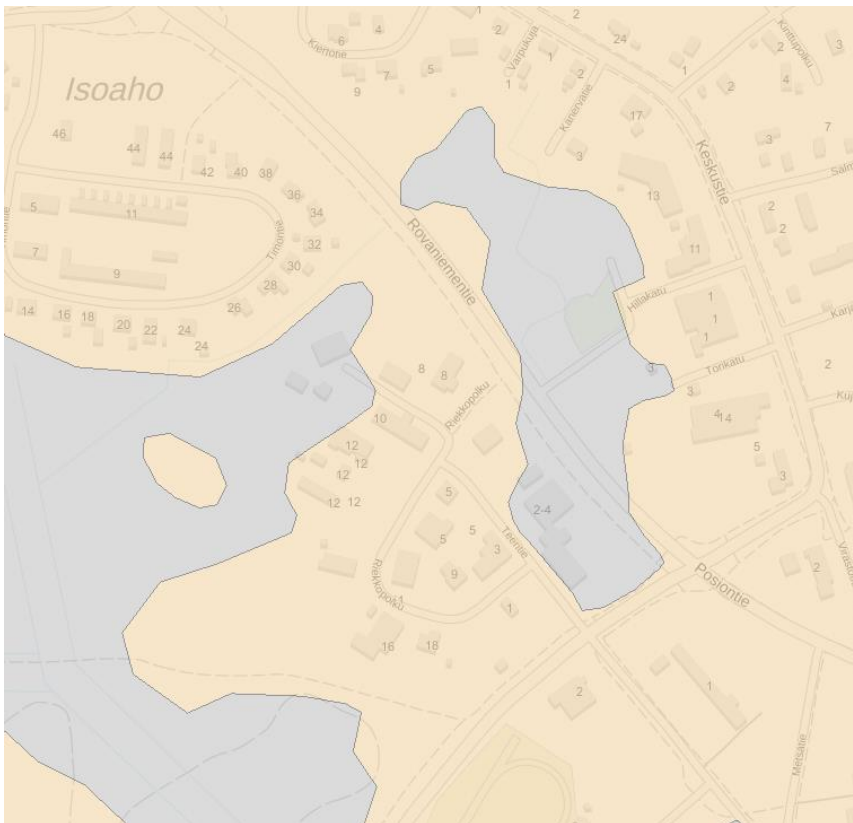
Lämpölaitoksen alue on rakennettua ympäristöä, pienteollisuusaluetta. Lämpölaitos sijaitsee alueen päätteenä ja sen ympärillä lännessä, pohjoisessa ja idässä on metsäistä aluetta. Laitoksen länsipuolella maasto on soistuvaa. Yhtenäinen metsä- ja suoalue jatkuu etelään Oravivaaraan saakka.

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.

Ranuan kirkonkylä lähialueineen kuuluu maisemamaakuntajaossa Pohjois-Pohjanmaan nevalakeuteen ja siellä Ranuan järviolueeseen. Ranuan taajamakuva hallitsevat vesistöt, joista suurin on Ranuanjärvi. Taajaman keskusta on sijoittunut Ranuanjärven ja Takajärven väliseen maiseman solmukohtaan. Ranuan kirkonkylä ja lähialueet ovat suhteellisen matalaa ja pienipiirteistä maastoa. Ranuan kirkonkylän ja lähialueiden maisemarakenne on pienipiirteinen ja vaihteleva.

Suunnittelualueen maisema on pääosin taajamamaisemaa. Teeritien teollisuusalue, luoteispuolinen Timontien asuinalue sekä varsinkin eteläpuolinen Oravivaara erottuvat maisemasta ympäröiviä alueita korkeampia.

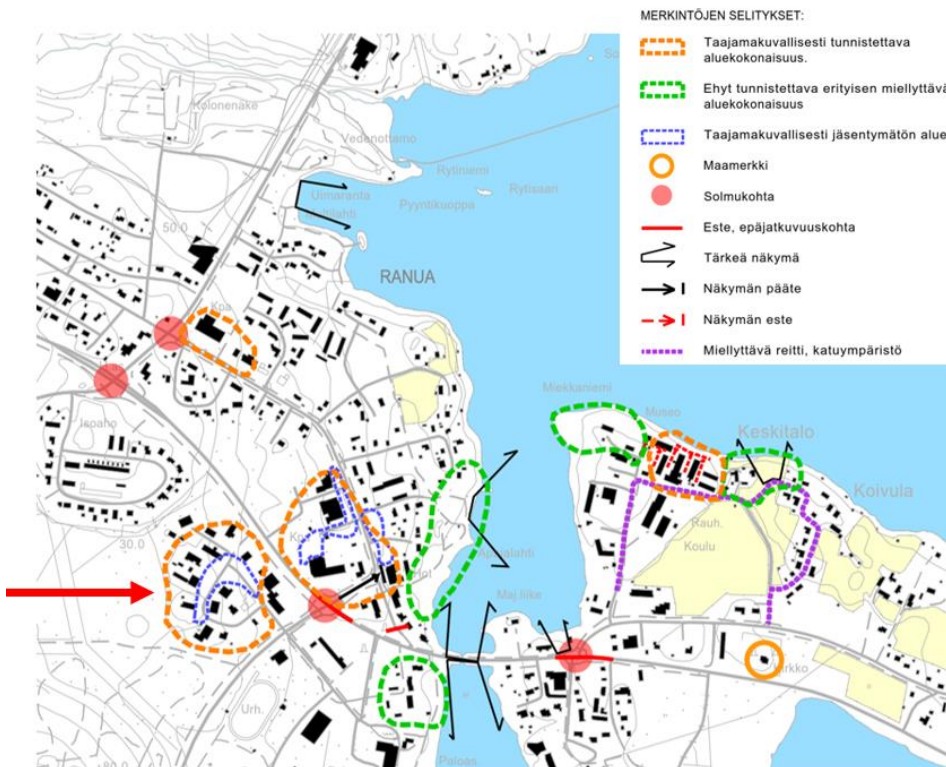
Alueen itäosan maaperä on sekä pinta- että pohjamaalajiltaan hiekkamoreenia, lännessä saraturvetta.



Suunnittelualan maaperä. Oranssilla hiekkamoreeni, harmaalla saraturve.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on pienteollisuusaluetta, jossa on teollisuus- ja liikerakennuksia. Kirkonkylän osayleiskaavan (2019) ympäristöanalyysissä Teeritien teollisuusalue on tunnistettu toiminnallisesti yhtenäiseksi alueeksi. Alue on kuitenkin taajamakuvallisesti jäsentymätöntä.



Ympäristöanalyysi Ranuan kirkonkylästä (Ranuan kirkonkylän osayleiskaava 2019).



Teeritien nykyinen lämpölaitos.

Suunnittelualueella ei ole virkistyskohteita tai -alueita eikä liikuntapaikkoja. Teeritien alkupäässä toimii yksityinen kuntosali. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu Oravivaaran latuverkosto, joka on lähimmillään 200 metrin etäisyydellä

alueesta. Pudasjärventien itäpuolella on Ranuan kirkonkylän liikuntapalvelukeskittymä urheilukenttineen, jäähalleineen ja urheilutaloineen.

Ranuan kunnassa oli vuoden 2023 lopussa 3599 asukasta, joista 1717 asui Ranuan kirkonkylän taajamassa. Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä asuinrakennuksia. Teeritien teollisuusalueella on neljää asuinrakennusta, mutta pääosin alue koostuu teollisuus- ja liikerakennuksista. Läheisin asuinalue on Timontien pientaloalue suunnittelualueen luoteispuolella. Timontien alueella on omakoti- ja rivitaloja.

2.1.4 Liikenne

Ranuan päätieyhteys on kantatie 78, joka kulkee pohjoisesta Rovaniemeltä Ranuan kautta kääntyen kirkonkylässä etelään Pudasjärvelle ja edelleen Kajaanin suuntaan. Ranuan kirkonkylältä haarautuvat seututie 941 Posiolle ja seututie 942 Kemijärven suuntaan.

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Rovaniementiehen (kantatie 78). Tieosuudella liikkuu keskimäärin 2812 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto 2024). Rovaniementien varressa on kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys keskustaan Rovaniementien koillispuolelle on idempänä Keskustien risteuksen suojatien kautta.

Kulku Teeritien teollisuusalueelle tapahtuu Pudasjärventien (kantatie 78) kautta, jonka kanssa Teeritie risteää. Lämpölaitos sijaitsee Teeritien päässä.



Liikennemäärät suunnittelualueen ympäristössä (Väyläviraston karttapalvelu).

2.1.5 Muinaismuistot

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole muinaisjäännöksiä.

2.1.6 Palvelut ja elinkeinot

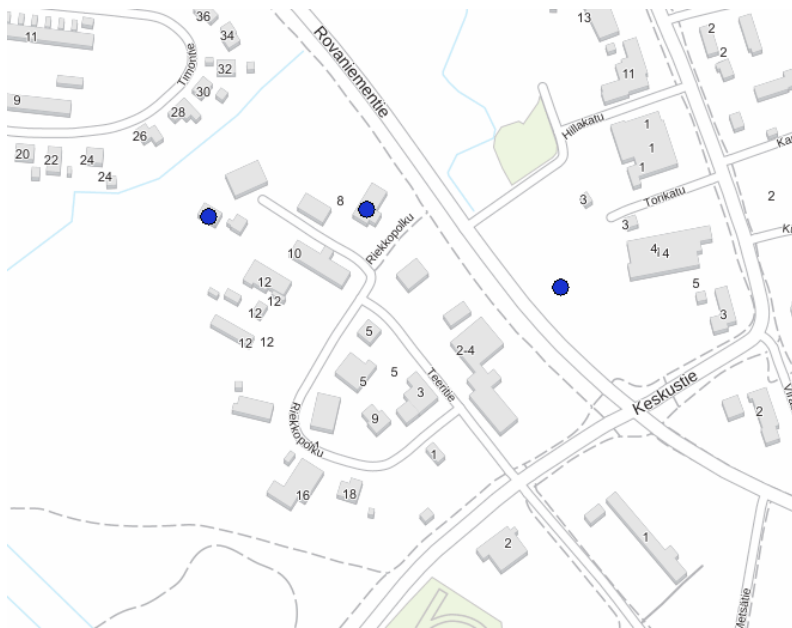
Ranuan kirkonkylällä on monipuolinen palvelutarjonta tyypillisine kuntakeskuksen palveluineen. Suurin osa kaupallisista palveluista on sijoittunut Keskustien varteen, kun taas osa julkisista palveluista, kuten koulu ja kirjasto, on Ranuansalmen itäpuolella.

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

2.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on yksi maaperän tilan tietojärjestelmän kohde, joka sijaitsee lämpölaitoksen alueella. Toinen vastaava kohde on osoitteessa Teeritie 8, joka sijaitsee välittömästi suunnittelualueen länsipuolella.

Kirkonkylän osayleiskaavassa (2019) on määriteltä Rovaniementien varteen teoreettinen 55 dB melualue, joka ulottuu suunnittelualueen länsiosaan lämpölaitoksen itäpuolelle sekä Teeritien koillispuolisille kiinteistöille. Teollisuusalueella ei sijaitse melulle alttiita toimintoja tai kohteita.



Suunnittelualueen ympäristön maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet.

2.1.8 Maanomistus

Lämpölaitoksen kiinteistö (683-402-2-629) on Ranuan Infran omistuksessa. Itäpuolella oleva kiinteistö (683-402-2-573) on Ranuan kunnan omistuksessa, ja Ranuan Infra on tehnyt alueesta varauksen. Suunnittelualueeseen kuuluva TY-kiinteistö Riekkopolulla on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 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:

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- 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.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.2.2 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.

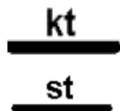
*Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön
ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava
merkittävien maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen
säilyminen.*

*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

2.2.3 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 lämpölaitoksen alue on osoitettu
yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja Teeritien teollisuusalue muilta osin
keskustatoimintojen alueeksi (C). ja pohjoisosaltaan puistoksi (VP).
Lämpölaitosta ympäröivät metsäalueet ovat lähivirkistysaluetta (VL).

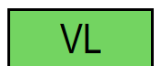
Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on yleiskaavassa seuraavat merkinnät:



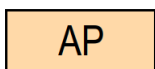
Yhdyskuntateknisen huollon alue.



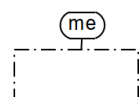
Keskustatoimintojen alue.



Lähivirkistysalue.



Pientalovaltainen asuinalue.



Melualue.

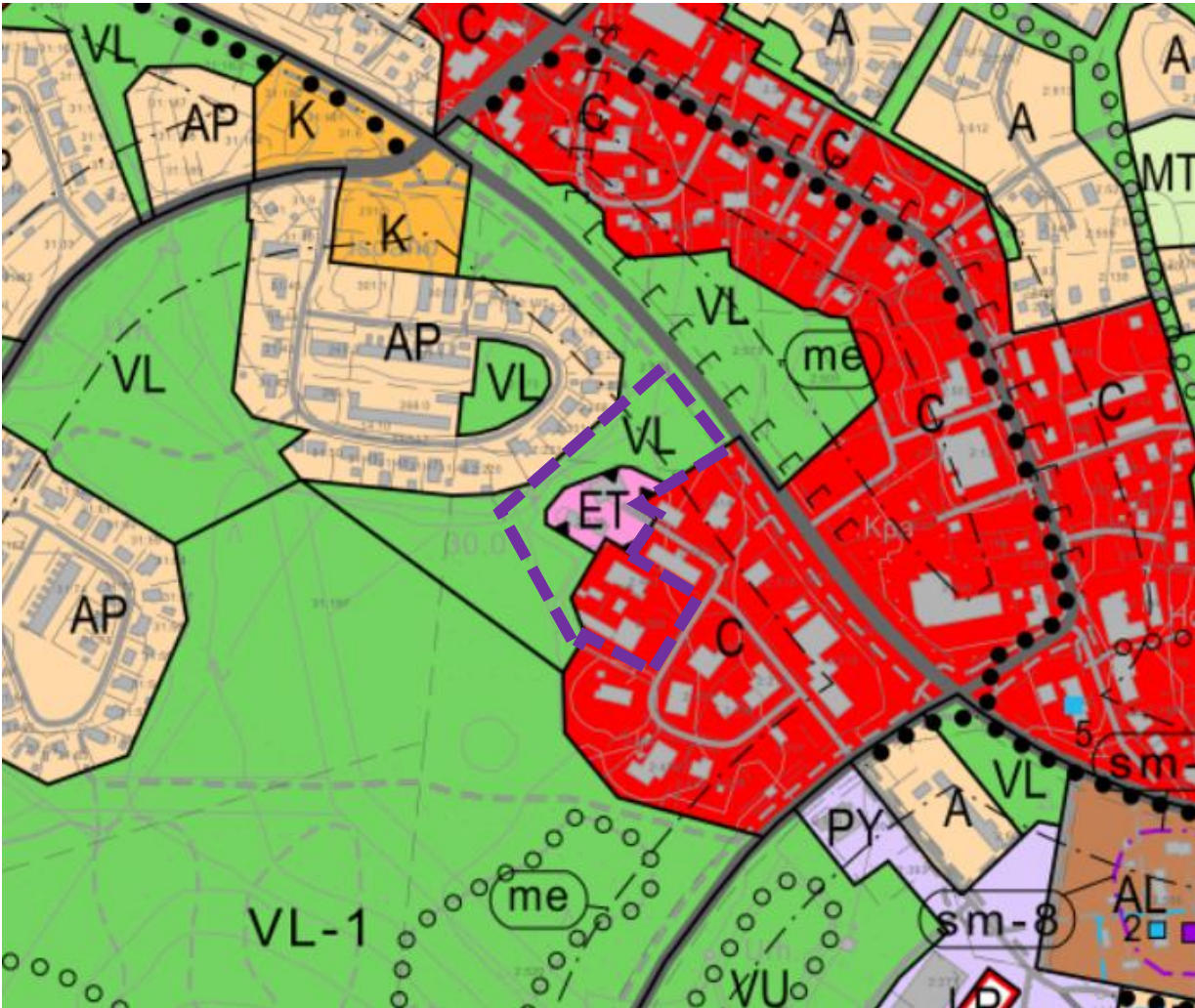
Merkinnällä on osoitettu maanteiden 55 dB teoreettiset melualueet. Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



Moottorikelkkareitti.

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-alueella melutaso 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 35 dBL_{aeq}.
- Virkistysalueverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä katkeamattomiin yhteyksiin ja ottamaan monipuolisesti huomioon eri virkistystoiminnot.



Ote Ranuan kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualue violetilla katkoviivalla.

2.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Jukolaa ja Harjutie-Laaksotietä, Oravia, Teeritietä ja Kolomaata sekä Kolomäkeä ja Riistamaata koskeva asemakaavan muutos.

Suunnittelualueella nykyisen lämpölaitoksen alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET), jolla on rakennusoikeutta 500 kerrosalaneliömetriä. Lämpölaitoksen viereiset tontit ovat teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Näillä sallitaan kaksikerroksinen rakentaminen tehokkuudella $e=0.30-0.35$. Lämpölaitosta lännessä ja pohjoisessa ympäröivät alueet ovat lähivirkistysaluetta.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on voimassa seuraavat asemakaavamerkinnot:



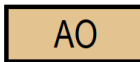
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Lähivirkistysalue.



Erillispientalojen korttelialue.



Yleisen tien alue.

412

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

I

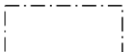
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.25$

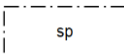
Tehokkuusluku eli kerrosala suhde tontin pinta-alaan.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



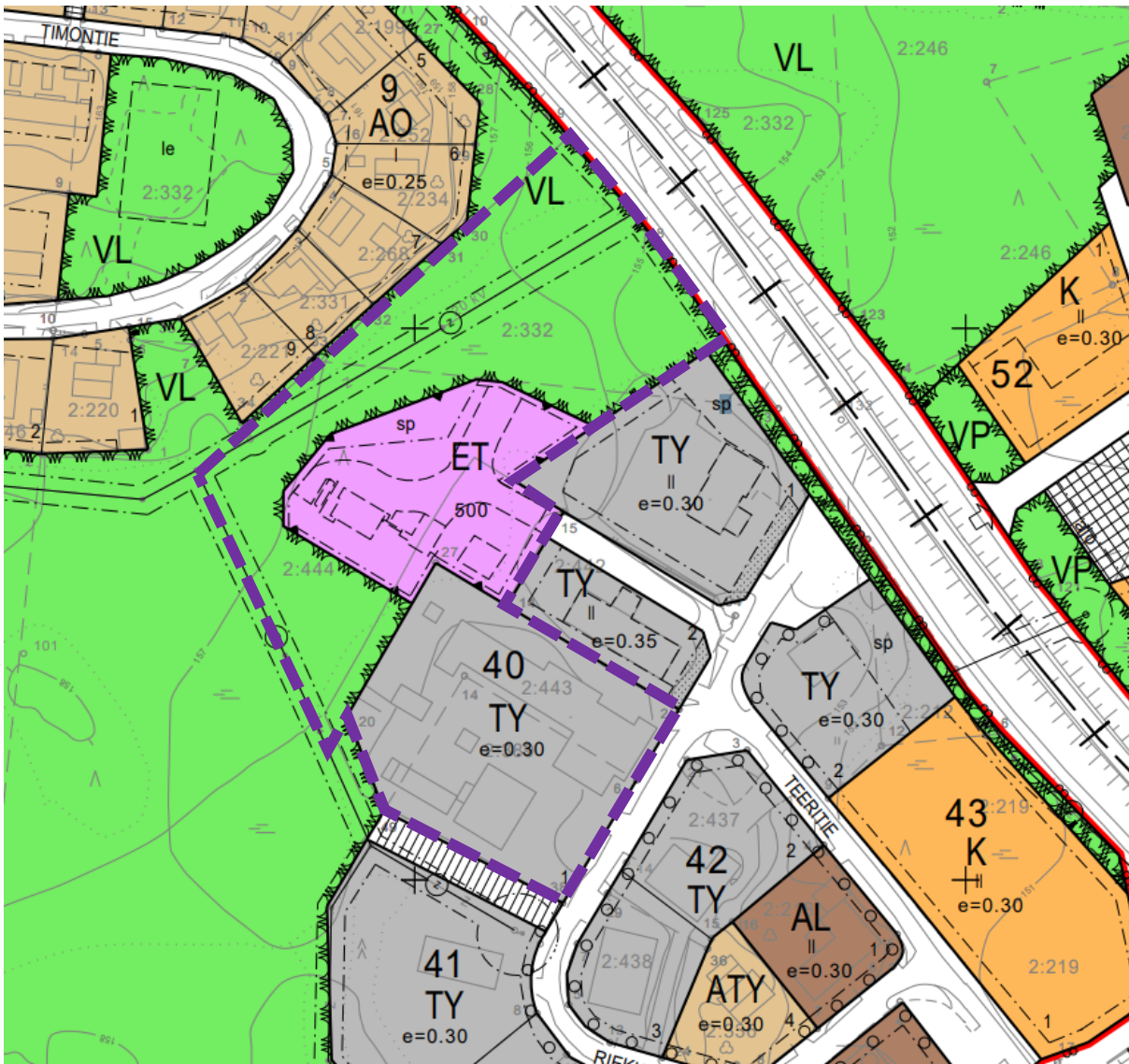
Säilytettävä puusto.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



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

2.2.5 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.

2.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § (11.4.2014/323) ja vastaa olosuhteita 4.11.2024.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranuan Infra Oy:n nykyinen lämpölaitos on käyttöikänsä päässä ja tarkoitus on rakentaa uusi laitos nykyisen viereen. Uuden laitoksen valmistuessa nykyinen laitos voi toimia varalaitoksena. Lämpölaitoksen viereisellä TY-tontilla sijaitsee yksityinen, kaukolämpöverkkoon kuulumaton lämpölaitos. Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen kiinteistön käyttö jatkossa sekä teollisuus- että lämpölaitostoimintaan.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Ranuan Infra Oy:n aloitteesta.

Kaava on tullut vireille 25.11.2024 Ranuan kunnanhallituksen päätöksellä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 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
- Väylävirasto

3.3.2 Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) 26.3.-5.5.2025. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) 3.9.-6.10.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ranuan Infra Oy:n uuden lämpölaitoksen rakentaminen nykyisen laitoksen läheisyyteen ja varautua tuleviin tarpeisiin ja investointeihin. Uuden laitoksen valmistumisen jälkeen nykyinen laitos voi toimia varalaitoksena. Kaavalla muodostetaan riittävän kokoinen alue nykyiselle ja uudelle lämpölaitokselle. Tuotantomäärien arvioidaan pysyvän jatkossakin suunnilleen samoina.

Lämpölaitoksen eteläpuolinen korttelin 40 tontti 1 on teollisuustontti, jolla on omaa kaukolämpöverkkoon kuulumatonta lämmöntuotantoa. Kyseisen tontin alueella kaavamutoksen tarkoituksena on vahvistaa nykyinen käyttö, eli teollisuustoiminta sekä lämmöntuotanto.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on pientaloasutusta. Tavoitteena on sijoittaa uusi lämpölaitostoiminta siten, että läheiselle asutukselle aiheutuisi mahdollisimman vähän häiriöitä esimerkiksi melusta.

Suunnittelualueen koillispuolella on kantatie 78. Tavoitteena on sijoittaa uusi rakentaminen siten, että haitallisia vaikutuksia tiehen ja sen liikenteeseen ei synny.

Yleiskaavassa asemakaavassa lämpölaitokselle varattu alue on pieni ja sitä ympäröi lähivirkistysaluetta. Laajennettaessa lämpölaitoksen aluetta on huomioitava yleiskaavan virkistysalue ja sen ekologinen merkitys. Virkistysalueen kautta Rovaniementien koillispuolinen viheralue yhdistyy etelään Oravivaaran alueeseen. Tavoitteena on turvata riittävän leveä viheryhteys voimala-alueen pohjoispuolella.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Lämpölaitoksen osalta on tutkittu uuden laitoksen sijoittamista nykyisen laitoksen itä- ja länsipuolelle. Näiden vaihtoehtojen osalta on vertailtu niiden vaatimaa tilaa, kulkuyhteyksiä sekä asutusetäisyyttä. Molemmat vaihtoehdot on todettu mahdollisiksi. Myös pelastustoiminnan edellytysten turvaamisen kannalta kumpikin vaihtoehto on toteutettavissa. Samoin hulevesien hallinta on toteutettavissa kummassakin vaihtoehdossa.

Lopullinen sijainti varmistuu tarkemman hankesuunnittelun myötä. Asemakaavalla mahdollistetaan kumpikin vaihtoehtoinen sijoittuminen samalle tontille.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla laajennetaan lämpölaitoksen aluetta, joka osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Lämpölaitoksen eteläpuolinen korttelin 40 tontti 1 osoitetaan teollisuusrakennusten (TY-1) korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa lämpölaitoksen sekä lämpölaitostoimintaa tukevia toimintoja ja rakennuksia. Lämpölaitosta ympäröivä metsäalue on lähivirkistysaluetta (VL).

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa uuden lämpölaitoksen sijoittamisen nykyisen laitoksen viereen. Alue sijoittuu olevalle teollisuusalueelle, jonka yhteyteen toiminta soveltuu hyvin.

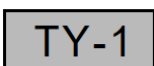
Lämpölaitoksen rakentumisen myötä melko luonnontilaista lähivirkistysaluetta siirtyy rakentamisalueeksi. Asuinalueita sijoittuu lähiympäristöön, joskin vähimmäisetäisyys teollisuus- ja lämpölaitosalueen rakentamisesta pysyy nykyisellään.

Voimassa olevassa yleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2019, lämpölaitostoiminta on osoitettu suunnittelualueella nykyiselle sijainnilleen ET-merkinnällä. Yleiskaavan ET-merkinnällä osoitettu alue on kuitenkin suppeampi kuin nyt lämpölaitoksen uudisrakennusta varten tarvittavan alueen laajuus, joten lämpölaitos sijoittuu osin myös yleiskaavan VL-alueelle. Vähäinen poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua yleiskaavan yleispiirteisyyden sekä sen vuoksi, että jatkossakin lämpölaitostoiminta on järkevää sijoittaa samalle alueelle kirkonkylällä kuin on yleiskaavassa ja aiemmassa asemakaavassa katsottu sopivaksi. VL-alueen käytävä lämpölaitosalueen luoteispuolella säilyy edelleen viheryhteytenä ja asutuksen suojavyöhykkeenä.

4.3 Aluevaraukset



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Lämpölaitoksen alue osoitetaan kyseisellä merkinnällä, joka on myös aiemmassa asemakaavassa ja yleiskaavassa. Rakennusoikeutta osoitetaan 1000 kerrosneliömetriä. Tontin rakennusala osoitetaan siten, että uusi laitos on mahdollista sijoittaa nykyisen itä- tai länsipuolelle. Rakennusala rajautuu pienemmäksi Rovaniementien varressa sekä pohjoisessa lähellä asutusta. Rovaniementien varteen osoitetaan säilytettävää puustoa.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa lämpölaitoksen sekä lämpölaitostoimintaa tukevia toimintoja ja rakennuksia. Merkintä kuvastaa tontin

nykyistä toimintaa. Tehokkuusluku $e=0.30$ pysyy samana kuin aiemmassa asemakaavassa.



Lähivirkistysalue. Ympäröivät viheralueet ovat lähivirkistysaluetta. Virkistysalueen halki kulkee voimajohto.

4.3.1 Asemakaavamääräykset

Lisätään asemakaavamääräyksiä tarvittaessa kaavaehdotukseen.

4.4 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.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uuden lämpölaitoksen rakentamisen mahdollistavalla asemakaavalla turvataan lämmöntuotanto Ranuan kirkonkylän alueella tuleviksi vuosikymmeniksi. Nykyisen voimalan säilyminen varavoimalana parantaa huoltovarmuutta lämmöntuotannossa. Lämpölaitos sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta järkevästi.

Lämpölaitos sijoittuu nykyisen laitoksen viereen teollisuusalueelle, joka on taajamakuvallisesti sopiva alue voimalatoiminnalle. Alue sijaitsee melko lähellä paikallisen ja ohikulkuliikenteen käyttämää Rovaniementietä (kantatie 78). Tien ja laitoksen väliin jää kuitenkin riittävä puustovyöhyke, joten laitos ei näy tielle ja keskustan suuntaan häiritsevästi.

Asutusta sijoittuu lämpölaitoksen lähiympäristöön. Asutuksen ja lämpölaitoksen väliin jää suojaviheralue, joka on lyhimmillään 25 metriä kuten nykyisessä asemakaavassakin. Vaikka lämpölaitoksen alue asemakaavassa laajeneekin, etäisyys asutukseen pysyy samana. Lämpölaitoksen rakennusala osoitetaan siten, ettei asutukselle aiheutuisi haitallisia vaikutuksia. Asutus sijaitsee nykyisinkin toimivan lämpölaitoksen ja teollisuusalueen läheisyydessä, joten asukkaiden koettu ympäristö ei muutu olennaisesti.

Melun ei arvioida lisääntyvän laitosalueella. Uuden laitoksen rakennusvaiheessa melua voi aiheutua väliaikaisesti nykyistä laajemmin. Koska tuotantomäärät lämpölaitoksella pysyvät samana, ei liikenteenkään arvioida lisääntyvän alueelle rakentamisvaihetta lukuun ottamatta.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen lähivirkistysalue pienenee jonkin verran. Lämpölaitoksen viereisen lähivirkistysalueen virkistyskäyttö on nykyisellään vähäistä eikä reittejä sijoitu alueelle. Lähivirkistysalueella on enemmänkin suojaava ja ekologinen merkitys, mikä turvataan alueen riittävällä leveydellä.

Työpaikkojen määrän ei arvioida muuttuvan asemakaavan ja uuden lämpölaitoksen myötä. Laitoksen rakentamisvaiheella on työllistäviä vaikutuksia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Lämpölaitos on suurikokoinen rakennus, joka sijainnista riippuen voi näkyä kauaskin ympäristöönsä. Laitoksen sijainti on kuitenkin nykyiselläänkin sellainen, että se ei häiritsevästi näy maisemassa. Puuston säilyttämisen vuoksi laitoksen maisemavaikutukset jäävät pieniksi.

Kaava-alueen lähiympäristössä ei ole huomioitavia luonnonympäristön kohteita tai suojelualueita, joihin erityisesti kohdistuisi vaikutuksia.

Luonnontilainen metsäalue pienenee, kun sitä otetaan rakentamisalueeksi. Asemakaavan muutoksen myötä melko luonnontilaista lähivirkistysaluetta muuttuu lämpölaitosalueeksi. Lähivirkistysalue lämpölaitoksen pohjoispuolella toimii ekologisena käytävänä Rovaniementien koillispuolisten alueiden ja Oravivaaran välillä. Ekologisen käytävän toimivuuden turvaamiseksi viheralueen tulee olla riittävän leveä. Nykyisellään ja kaavamuutoksen jälkeen alue on kapeimmillaan 25 metriä.

Hulevesien hallinta ja käsittely voidaan toteuttaa tontilla. Kaavamääräysten mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee liittää selvitys hulevesien muodostumisesta ja suunnitelma hulevesien käsittelystä. Hallinta- ja käsittelyalueen sijainti riippuu rakennuksen sijoittumisesta.

Suunnittelualue sijoittuu poronhoitoalueelle, tarkemmin Kuukkaan paliskuntaan. Poroilla on poronhoitoalueella vapaa laidunnusoikeus (PHL 3 §). Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa taajamaympäristössä eikä sen alueella tai läheisyydessä sijaitse poronhoidon rakenteita tai tärkeitä laidunalueita, joten poronhoitoon kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Rovaniementien liikenne aiheuttaa asemakaavan alueelle melua. Myös teollisuusalue ja laitos itsessään aiheuttaa jonkin verran melua ympäristöönsä. Kaava-alueella ei nykyisellään ole eikä kaavalla osoiteta uusia melulle herkkiä toimintoja.

Lämpölaitoksen ja asutuksen väliin jää suojaviheralue, joka lyhimmillään on 25 metriä kuten nykyisessä asemakaavassakin.

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset esitetään kaavakartalla.

4.7 Nimistö

Asemakaava-alueelle ei osoiteta uutta nimistöä.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset. Lämpölaitoksen toteuttamisesta laaditaan myöhemmin hankesuunnitelma.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

5.3 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