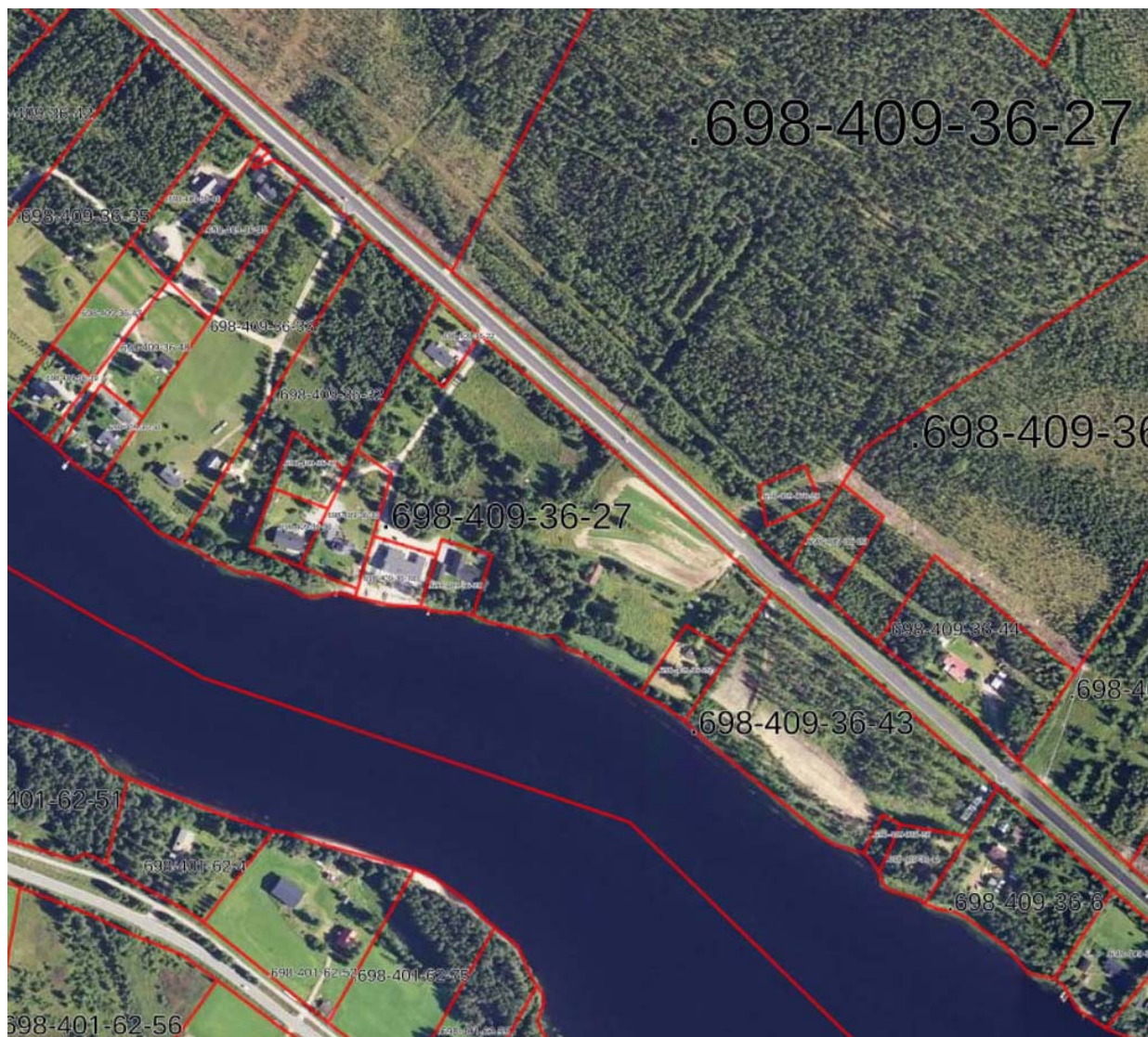




Rovaniemen kaupunki

**KAUPUNGINOSA 25
VARTIONIEMEN ASEMAKAAVA
KORTTELIT 25020 – 25021
SEKÄ KATU JA VIRKISTYSALUETTA
ASEMAKAAVAN SELOSTUS**
Kaavaehdotusvaihe (MRA 27 §, MRA 28 §)
11.08.2020



Seitap Oy
Rovaniemen kaupunki
2020

SISÄLLYSLUETTELO

sivu

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2	TIIVISTELMÄ	5
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
	2.2 Kaavaluonnoksen valmistelu (vaihtoehdot)	6
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen	
3	LÄHTÖKOHDAT	
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
	3.1.2 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö	10
	3.1.3 Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
	4.2 Vireilletulo	19
	4.3 Asemakaavan suunnittelun vaihe	19
5	ASEMAKAAVALUONNOS	20
	5.1 Asemakaavaluonnoksen valmistelu	20
	5.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	22
6.	ASEMAKAAVALUONNOKSEN VAIKUTUKSET	24
	6.1 Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön	24
	6.2 Maisemaan ja luonnonympäristöön	24
	6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
	6.4 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	24
7.	TOTEUTTAMINEN	25
8.	OSALLISET VUOROVAIKUTUS JA YHTEYSTIEDOT	27
	Asemakaavan seurantalomakkeet	28

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Rovaniemen kaupunki
Kaupunginosa 25
Vartioniemen asemakaava korttelit 25020 - 25021

Kaavan laatija:

Seitap Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi, puh 0400-391468i
Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

Yhteystiedot:

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi

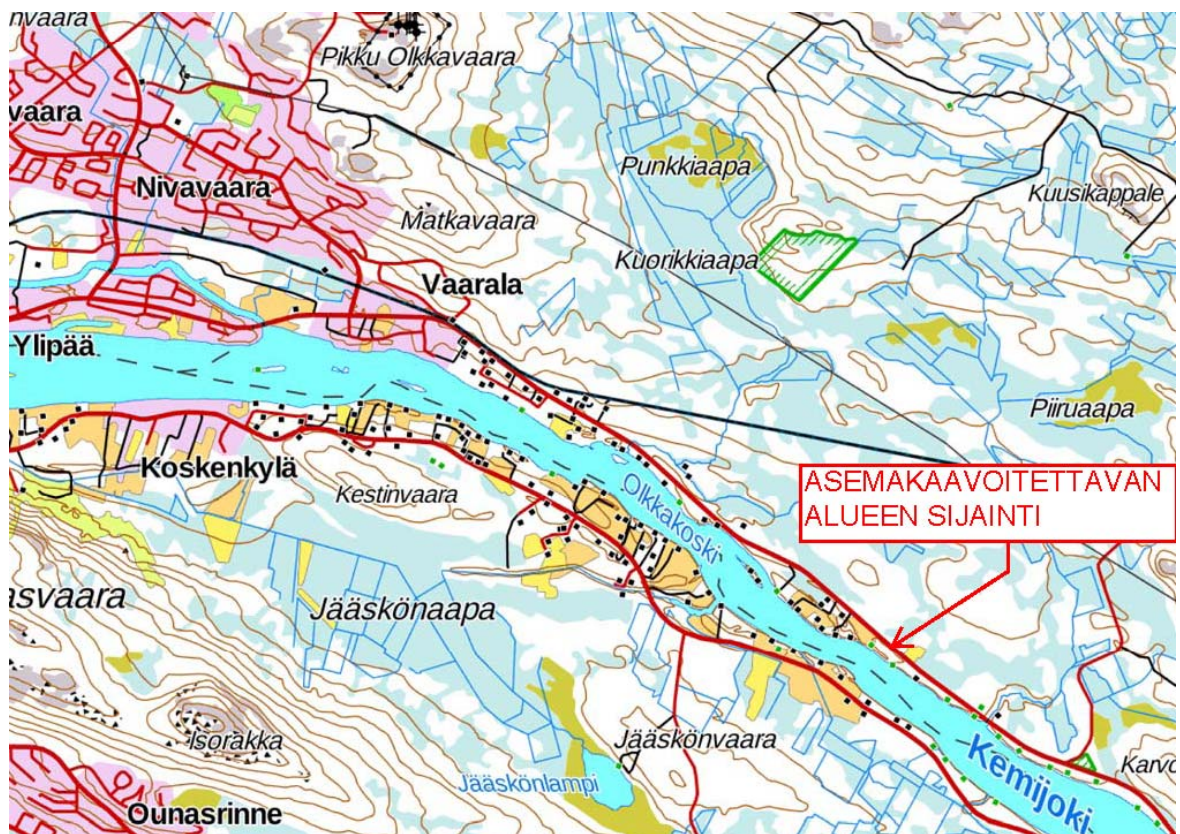
Yhteyshenkilö:

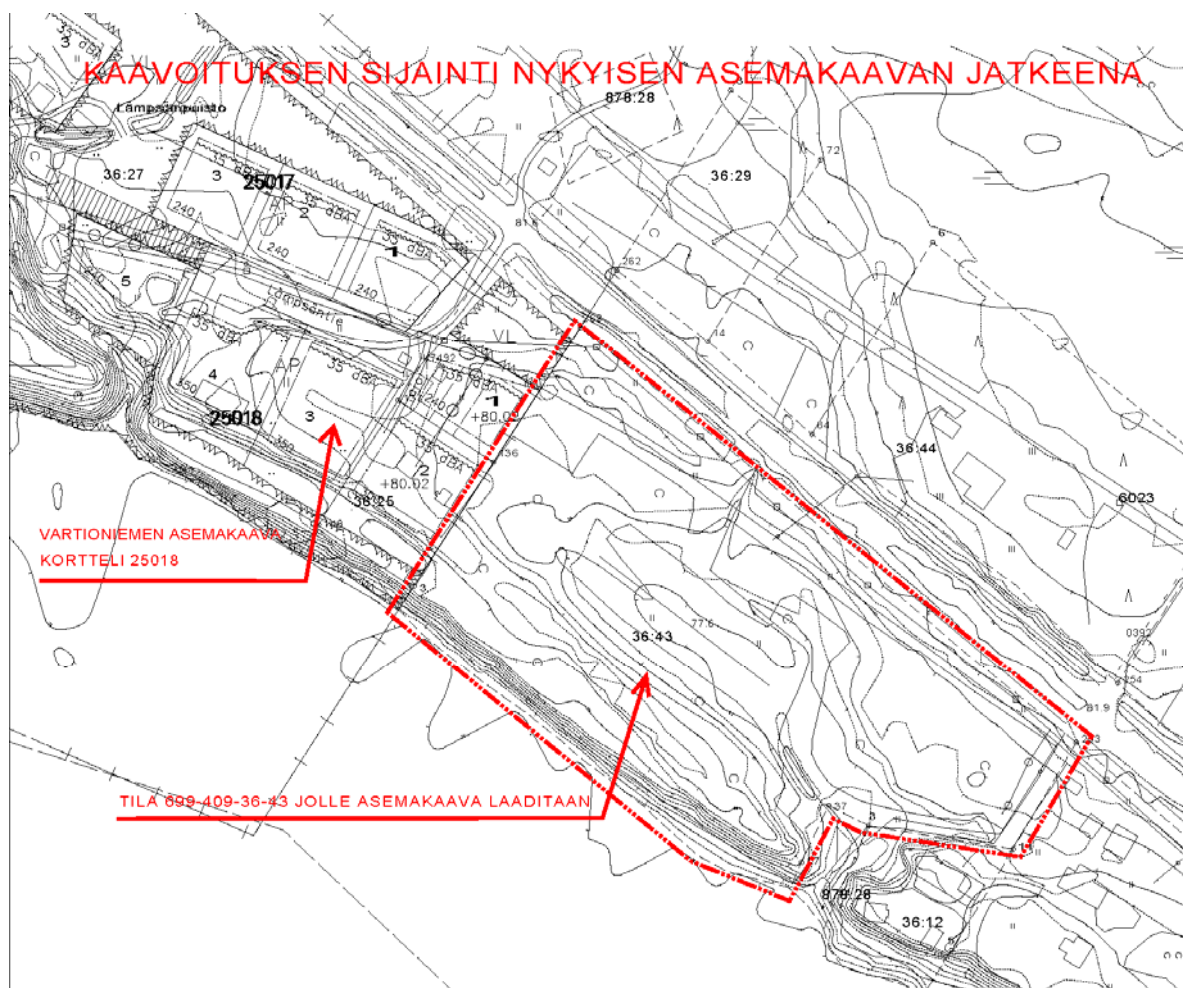
Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi, puh. 016 322 8927

vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä	28.6.2019
viranomaisneuvottelu	29.11.2019
valmisteluvaiheen kuulemisen kuulutus	28.5.2020
valmisteluvaiheen kuuleminen	29.5. – 11.6.2020
ehdotusvaiheen kuulutus	xx.xx.2020
julkinen nähtävilläolo	xx.xx. – xx.xx. 2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kemijoen rannalla Vartioniemessä..





Kaavoitettava alue käsittää tilasta Koivukangas 698-409-36-43 Kuusamontien ja Kemijoen välisen alueen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Vartioniemen asemakaava korttelit 25020 – 25021.

Asemakaavoitus käynnistyy tilan Koivukangas 698-409-36-43 omistajan aloitteesta. Tekninen lautakunta hyväksyi maanomistajan aloitteen 28.5.2019 § 74.

Hakijan tavoitteena on laatia tilaansa rajoittuvan 19.2.2018 hyväksytyn Vartioniemen asemakaavan periaatteita noudattaen alueelle asemakaava ohjaamaan omistamansa alueen asuinrakentamista.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituksen aloittamispäätös:

Rovaniemen Kaupunginhallitus päätti 11.3.2019 § 85 asemakaavoituksesta tilan 698-409-36-43 alueelle Vartioniemessä.

Vireilletulon päätös:

Tekninen lautakunta on 28.5.2019, §:ssä 74 päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen Vartioniemeen tilan 698-409-36-43 Kemijoen ja kantatien väliselle alueelle.

Vireilletulo nähtävillä:

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 28.6.2019 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.6.–30.7.2019.

Viranomaisneuvottelu:

Viranomaisneuvottelu 29.11.2019.

Valmisteluvaihe nähtävillä:

Asemakaavaluonnos pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 29.5.- 11.6.2020 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella 28.5.2020 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Kaavaehdotuspäätös:

Kaupunginhallitus päättää x.x.2020 elinvoimalautakunnan esityksestä x.x.2020 hyväksyä kaavaehdotuksesta ja sen julkisesta nähtävilläpidosta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläpito:

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavaehdotus asetetaan x.x.2020 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2020 sekä kirjeellä rajanaapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus tai elinvoimalautakunta.

Kaavan hyväksymispäätös:

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhaku:

Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

2.2 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Vartioniemen asemakaavan laajennuksesta laadittiin valmistelussa useita luonnoksia. Seuraavana kaksi pisimmälle valmisteltua vaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehtoluonnoksessa 1 esitettiin Rovaniemen kaupungin 25 kaupunginosan Vartioniemen asemakaavaan kolme asuinpienalojen korttelia, korttelit 25020, 25021 ja 25022.



Vaihtoehdossa 1 tavoitteena olisi muodostaa alueelle seitsemän tonttia joista muodostuisi kolme korttelia.

Tässä vaihtoehdossa olennainen osa kaavan rakennetta olisi luonnokseen esitetty Lapin ELY-keskuksen tulva-arvion mukaiselle korkeudelle rakennettava tulvapenger, jolla alue suojattaisiin tulvauhkalta.

Kaavan valmistelusta ja tavoitteista järjestettiin 29.11.2019 MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelussa esitettiin useilta viranomaistahoilta epäilyksiä tulvapenkereen toimivuudesta lähinnä hulevesien suhteen. Lisäksi arvostelua esitettiin vaihtoehtoluonnoksen 1 tehokkuudesta (rakentamisesta kahteen riviin).

Neuvottelun yhteenvedona päätettiin, että Vartioniemen kaavan laajennuksesta tulisi valmistella vaihtoehtoinen luonnos.

Viranomaisneuvottelun muistio kaavaselostuksen liitteenä.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 alueelle esitetään muodostuvan viisi tonttia jotka muodostaisivat kaksi korttelia, korttelit 2520 ja 2521.



Tässä vaihtoehdossa tulvasuojelua ei toteutettaisi erillisen tulvapenkereellä, vaan kaikki rakentamiseen käytettävä alue (tonttien rakennusalat ja katualue) korotettaisiin vaadittuun korkeuteen. Korotettavan alueen rajausta määrätään asemakaavalla (yllä olevassa kaavaluonnoksessa rajausta näkyy punaisella värillä). Näin ollen rakennukset ja katu sijoittuvat tulvarajan yläpuolelle. Rakentamattomaksi jäävä lähivirkistysalue (VL) jäisi luonnolliselle maanpinnan tasolle ja hulevesien johtaminen voitaisiin hoitaa avo-ojilla ja katurummuilla.

Tämä ratkaisu turvaa myös sen, että Kuusamontien rakenteelliset olosuhteet tierakenteiden ja tien sivuojen hulevesien suhteen säilyvät muuttumattomina. Vaihtoehto 2 asetettiin MRA 30 §:n mukaista mielipiteiden kuulemista varten nähtäville 29.5. – 11.6. 2020 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta ei ole esitetty kirjallisia mielipiteitä.

Valmisteluvaiheen luonnoksen pohjalta valmisteltiin asemakaavaehdotus joka on kuvattu yksityiskohtaisesti kohdassa 5. ASEMAKAAVAEHDOTUS.

Seuraavalla sivulla maastomalli kaavaehdotuksesta.



Maastomalli kaavaehdotuksesta talviolosuhteissa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta tehdään Rovaniemen kaupungin ja maanomistajan kesken maankäyttösopimus, jolla sovitaan katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta.

Maanomistajan tavoitteena on käynnistää alueen rakentaminen mahdollisimman pian.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentamaton maatalousaluetta. Osa alueesta on ollut peltoa. Topografialtaan alueen maisemakuva muodostuu rannan suuntaisesta törmästä ja sen takana alavammaksi laskeutuvista vanhoista peltosaroista. Ennen rakentamista alue muotoillaan korottamalla maanpintaa rantatörmän takana olevilla vanhoilla saroilla rantatörmän tasoon.



Rakentamattomana alue oli talviolosuhteissa tällainen.

3.1.2 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Maisemakuva

Asemakaavoitettava alue on Kemijoen ranta-alueella. Kaava laaditaan Kemijoen ja Rovaniemi – Kuusamo kantaten väliselle alueelle. (Viistokuva alueesta edellisellä sivulla).

Luonnonolot

Kaavoitettava alue on kokonaan rakentamaton kulttuurimaisemaa, jota on aikaisemmin käytetty viljelykseen. Viimeisten vuosikymmenten aikana alue on varsinkin viljelysarkojen osalta kasvanut sakeaksi koivikoksi.

Asemakaavoitettavasta alueesta tehtiin Luontoselvitys Kangas Oy / Biologi Niina Sankari toimesta kesällä 2019. Luontoselvitys raportti (Luontoselvitys, Vaaran vartioniemen asemakaavan laajennus) on kokonaisuudessaan erillisenä liitteenä.

Luontoselvityksen tiivistelmä seuraavana:

Selvitystä varten tarkistettiin lajitiedot Luonnontieteellisen keskusmuseon ylläpitämältä Lajitietokeskuksen internet sivustolta (www.laji.fi). Ilmakuvalta ja peruskartalta arvioitiin etukäteen mahdollisia arvokkaita kohteita. Maastotyöt alueella tehtiin 5.7. ja 26.7.2019. Ajankohta oli muuten sopiva kartoitukselle, mutta Kemijokivarressa kasvavan laaksoarhon havainnointiin jo hieman myöhäinen. Kyseinen silmälläpidettävä laji oli jo kukkinut Rovaniemellä kesäkuun puolella. Se jää kukkimattomana tai ohikukkineena helposti havaitsematta kookkaampien ruohokasvien alta.

Maastokartoituksessa huomioitiin seuraavat luontoarvot, joilla on laissa määriteltyä suojellusta arvoa.

Luonnonsuojelulain 29 §:ssä on lueteltu suojellut luontotyytit

Metsälain 10 §:n erityisen tärkeät elinympäristöt

Vesilain 11 §:n mukaiset vesistöt

Uhanalaiset luontotyytit

Uhanalaiset kasvi- ja eliölajit

Lisäksi huomioitiin luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa arvioituja luontotyyppisiä, joista kaikilla ei kuitenkaan ole suojelustatusta.

Yleiskuvaus

Kemijoen rantatörmä on kartoituskohteen alalla paikoin sankan kiiltolehtipajukon ja puuntaimien (haapa, hieskoivu, harmaaleppä, pihlaja) valtaamaa pusikkoa (ks. kannen kuva). Törmän luoteisosassa pajukossa on runsaasti myös metsäruusua sekä vähän punaherukkaa. Sammalkerros puuttuu lähes tyystin ja kenttäkerroksen valtalajeina ovat paikoin maitohorsma ja ahomatara, toisissa laikuissa lillukka ja peltokorte. Kuivemmillä laikuilla puuntaimia ja pajuja on vähemmän, katajaa puolestaan kasvaa melko runsaasti. Ruhostossa runsastuvat itää kohti muun muassa mesimarja, oravanmarja, keltanot, metsäkurjenpolvi, pulskaneilikka sekä hiirenvirna. Heinät – joihin lukeutuvat ainakin korpikastikka, nurmilauha, niittynurmikka ja siniheinä – ovat kaikkialla runsaita. Kookkaiden koivujen ja mäntyjen kantoja on siellä täällä, osittain myös korkean ruohokasvillisuuden ja puuntaimien peitossa. Lahopuuta ei ole lainkaan.

Rantatörmä on jyrkkä ja kapea-alainen, ja se on luultavimmin pusikoitunut Kemijoen säännöstelyn ja kookkaiden puiden kaadon myötä. Törmän tyvellä on kartoitusajankohtana kulkukelpoinen, noin metrin leveä kaistale kurjenjalka-, terttualpi-, jousivihvilä- sekä pikku- ja luhtamataravaltaita rantakasvustoa. Rantakaistaleella on myös pieniä kasvustoja luhtakuusiota, kaarlenvaltikkaa, rantanätkelmää, mesiangervoa ja rantatädykettä. Vedessä havaittiin vain vesi- ja viiltosaraa sekä järvikortetta.

Kemijoen törmän päällinen on harvennettua, pääosin nuorehkoa lehtomaista kangasta. Koivujen ja haapojen joukossa on iäkkäämpiä mäntyjä, pari vanhaa kuusta sekä erityisesti haavan ja pihlajan taimia.

Metsäkurjenpolvi, kastikat, kultapiisku, metsämaitikka, lillukka ja nuokkuhelmikkä kasvavat runsaina. Matalakasvuista katajaa on varsinkin kankaan itäosassa. Metsäkaistale on kapea.



Jokitörmän ja Kuusamontien väliselle alueelle on läjitysalue, joka on reunaosiltaan kasvittunut. Rönsyleinikki, puna-apila, heinätahtimö ja ahosuolaheinä ovat niittynurmikan ja kastikoiden seassa runsaita. Kiinteistön keskiosaan on tuotu lisää maa-ainesta vastikään, sillä paljasta hiekkaa on laajalti. Myös tontille Kuusamontieltä tulevan tieuran länsipuolelle jäävä pienialainen avoin painanne on rankasti muokattua nurmilauhan, maitohorsman sekä metsä- ja peltokortteen valtaamaa niittyä. Painanne on todennäköisimmin entistä peltoa, joka on sittemmin puustoittunut ja lopulta hakattu.



Huomioitavat kohteet

Rannan ja jokitörmän luontoarvot ovat heikentyneet Kemijoen säännöstelyn, hakkuiden ja maa-ainesten läjityksen vuoksi. Rannalla ei ole vaarantuneelle siperianvehniölle soveltuvaa hietikkoa tai soraikkoo. Vesirajalla kuljettaessa pyrittiin havainnoimaan myös kaakkoispuolella olevan Tervaniemen tilan rannassa vuonna 1997 havaittuja oikovesirikkoo ja pohjanmutayrttiä, jotka ovat alueellisesti uhanalaisia. Kumpaakaan lajia ei havaittu Koivukankaan kiinteistön rannalla.

Sen sijaan kiinteistön länsireunan tuntumasta löytyi laaksoarhoa noin 1 m x 8 m kasvusto (länsipää on gps-koordinaateissa 7375618:3453429). Kasvusto on erittäin todennäköisesti sama, joka on havaittu edellisen kerran vuonna 1997. Se on vain pienentynyt, koska sopivan ympäristön ala on supistunut varsinkin maankäytön muutosten myötä. Arviolta noin sadan verson kasvusto löytyi lähes sattumalta hiekkakasan ja nuoren haavikon välisessä painanteessa (Kuva 5.). Liitteen kartalle on rajattu laaksoarhoesiintymän ympärille alue, joka tulee jättää rakentamissuunnitelmien ulkopuolelle.



Laaksoarhon nykyinen kasvupaikka hiekkakasan oikealla puolella nuorten haapojen tyvellä.

Kasvupaikkaa saattaa uhata myös umpeenkasvu. Esiintymällä laaksoarhon seuralaislajeina kasvavat kookkaat ruohot kuten maitohorsma, pietaryrtti, ahomatar ja peltokorte saattavat lähivuosina tukahduttaa viimeisetkin laaksoarhoversot. Lajille sopivaa ympäristöä on paikalla vain parikymmentä neliömetriä kasvuston ympärillä ja kapea kaistale tontin rajalla olevaa sekametsää. Tulvavesi ei luultavimmin koskaan nousee törmän yli nykyiselle laaksoarhon kasvupaikalle. Ruohoiselta ja pajujen peittämältä jokitörmältä etsittiin laaksoarhoa, mutta huonona kilpailijana laji tuskin siinä enää menestyy. Myös kasvuston pohjoispuolella oleva niitty on nurmilauhan ja korkeiden ruohojen peitossa, että niityllä ei ole nykyisellään laaksoarholle soveliaista ympäristöä.

Asemakaavan laajennuksen vaikutukset alueen luontoon

Vartioniemen lisärakentamiselle ei ole tämän luontoselvityksen perusteella esteitä, kunhan laaksoarhon säilyminen paikalla otetaan huomioon. Alueella ei havaittu metsä- tai vesilain mukaisia kohteita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyypppejä.

Tulva

Suomen ympäristökeskuksen tulvakartoissa asemakaavoitettava alue on suurelta osin tulvan uhkaamaa aluetta. Asemakaavoitettavan alueen maaston topografia on sellainen, että tulva on torjuttavissa. Asemakaavoituksen tavoitteita käsittelevässä viranomaisneuvottelussa Lapin ELY-keskuksen asiantuntija ilmoitti, että tulvan torjunta tulee tehdä tasoon +80,03 N2000 järjestelmässä.

Tulvan torjunta on havainnollistettu kohdassa 7 Toteuttaminen (sivut 25, 26).



Tulvakartta

Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettava alue on rakentamatonta. Kaavoitettavan alueen kaakkoispuolella, Kemijoen virtaus huomioon ottaen ylävirran puolella, on Kemijoen rannalla uusi omakotitalo. Kantatien takana kaavoitettavan alueen kohdalla on iäkkäämpi omakotitalo. Kaavoitettavan alueen luoteispuolella, eli Rovaniemen keskustan suuntaan, asemakaavoitetut korttelit ovat muuten rakentamattomia, mutta yhdellä nyt asemakaavoitettavaan alueeseen rajoittuvalla tontilla (kortteli 2518, tontti 2) on loma-asuinrakennus.

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

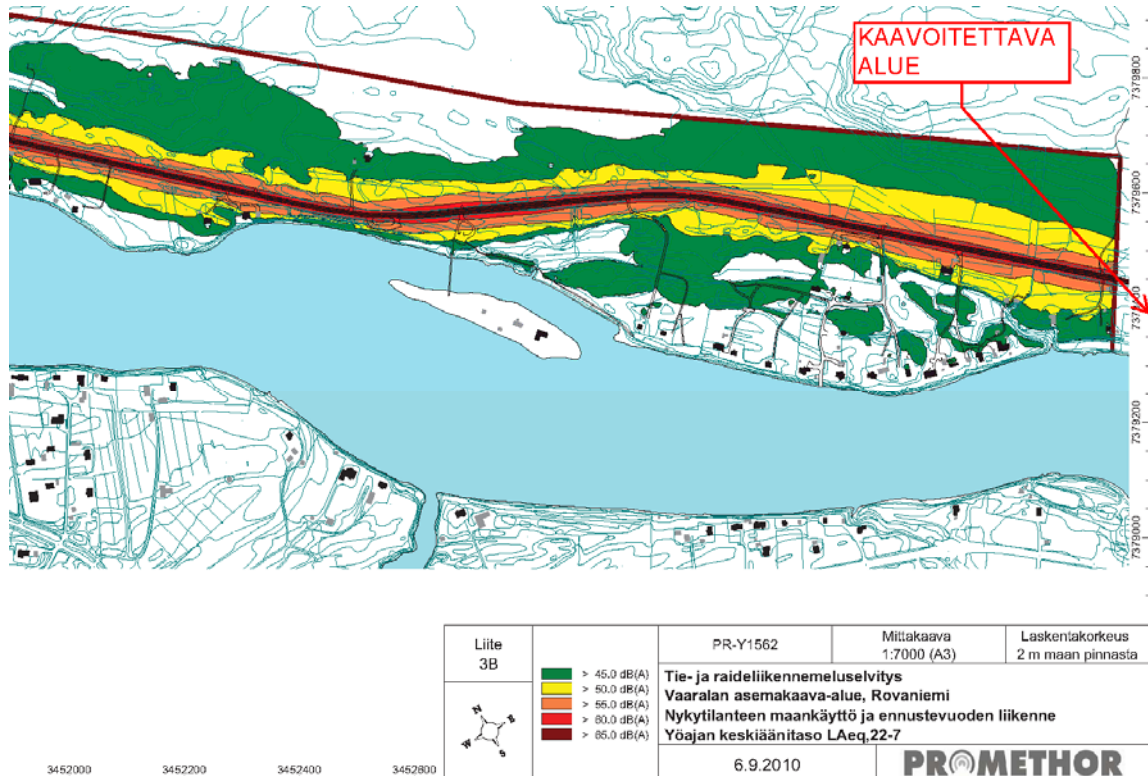
Liikenne

Asemakaavoitettava alue liittyy yhdellä liittymällä Rovaniemi – Kuusamo kantatiehen N:o 81. Asemakaavoituksessa tulee Kuusamontien liikennemelu ottaa huomioon eikä kaavoituksella saa vaarantaa tien rakenteellista toimivuutta.

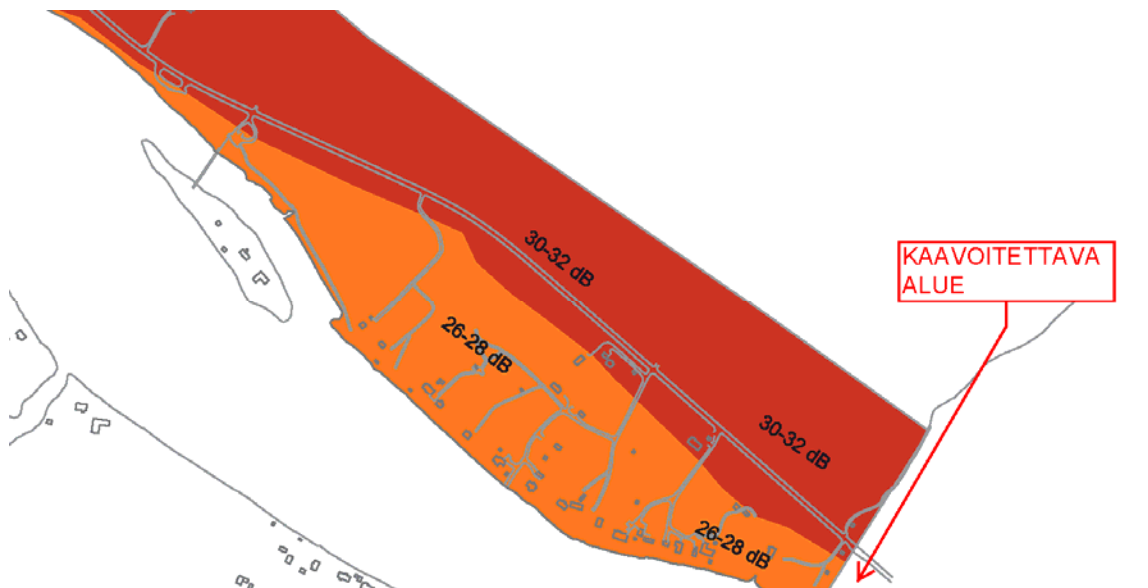
Vartioniemen aikaisemman asemakaavoituksen yhteydessä on v. 2010 laadittu liikennemeluselvitys ja suositukset melun huomioon ottamisesta.

Silloinen meluselvitys käsittää silloin laaditun asemakaavan alueen. Tällä asemakaavalla kaavoitettava alue käsittää n. 200 m Kuusamontien vartta tehdyn selvityksen rajauksesta eteenpäin. Tie kyseisellä kohdalla on suora ja tasainen,

meluarvot eivät voi poiketa selvitetystä alueella olevista. Selvityksen tekemisestä on kulunut 10 vuotta, eli liikennemäärät ovat kasvaneet. Vartioniemen aikaisemmassakin asemakaavassa melumääräys on osoitettu selvästi korkeammaksi kuin selvityksen mukaan on välttämätöntä. Nyt asemakaavoitettavan tilan viereisissä kortteleissa vaatimus on 26-28 dB., kaavassa määräys 35 dB. Sama määräys esitetään tässä kaavaluonnoksessa asuinhuoneistojen melulta suojautumiseen.



Meluselvityskartta.



Rakenteille meluselvityksen mukaan suositeltavat vaatimukset.

Tekninen huolto

Asemakaavoitettavan alueen sähkönjakelusta vastaa Rovakaira.

Alueella on Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n runkolinjat valmiina. Asemakaavoitettavalta alueelta kiinteistöt liittyvät runkoviemäriin viettoviemärillä.

3.1.3 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14 päivänä joulukuuta 2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

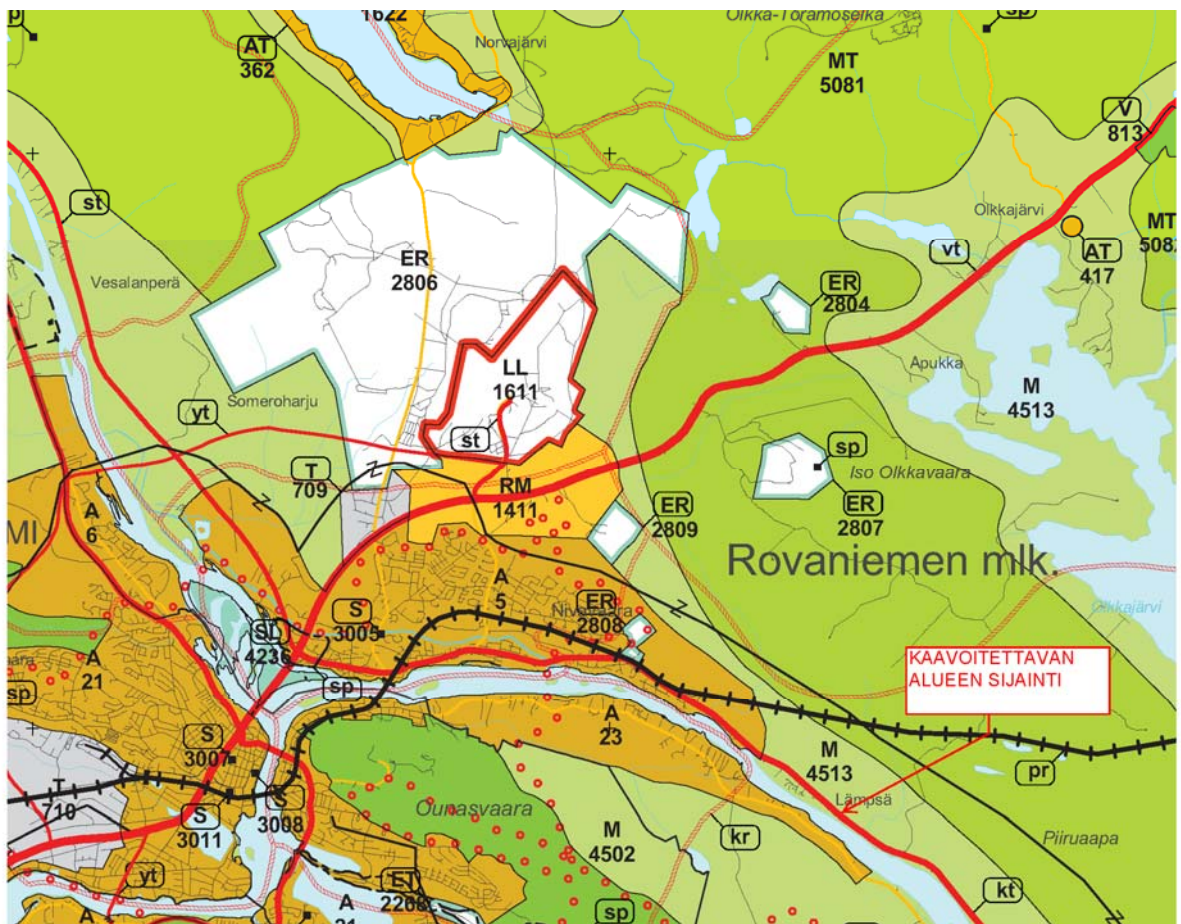
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm:

- Luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä edistetään
- Tuetaan alueen elinvoimaisuutta
- Luodaan edellytyksiä elinkeinojen ja yritystoiminnan kehittämiseksi

Alueiden käytön suunnittelulla tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava

Asemakaavoitettava alue sijoittuu 4.12.2001 voimaan tulleen Rovaniemen maakuntakaavan M alueelle (M4513).

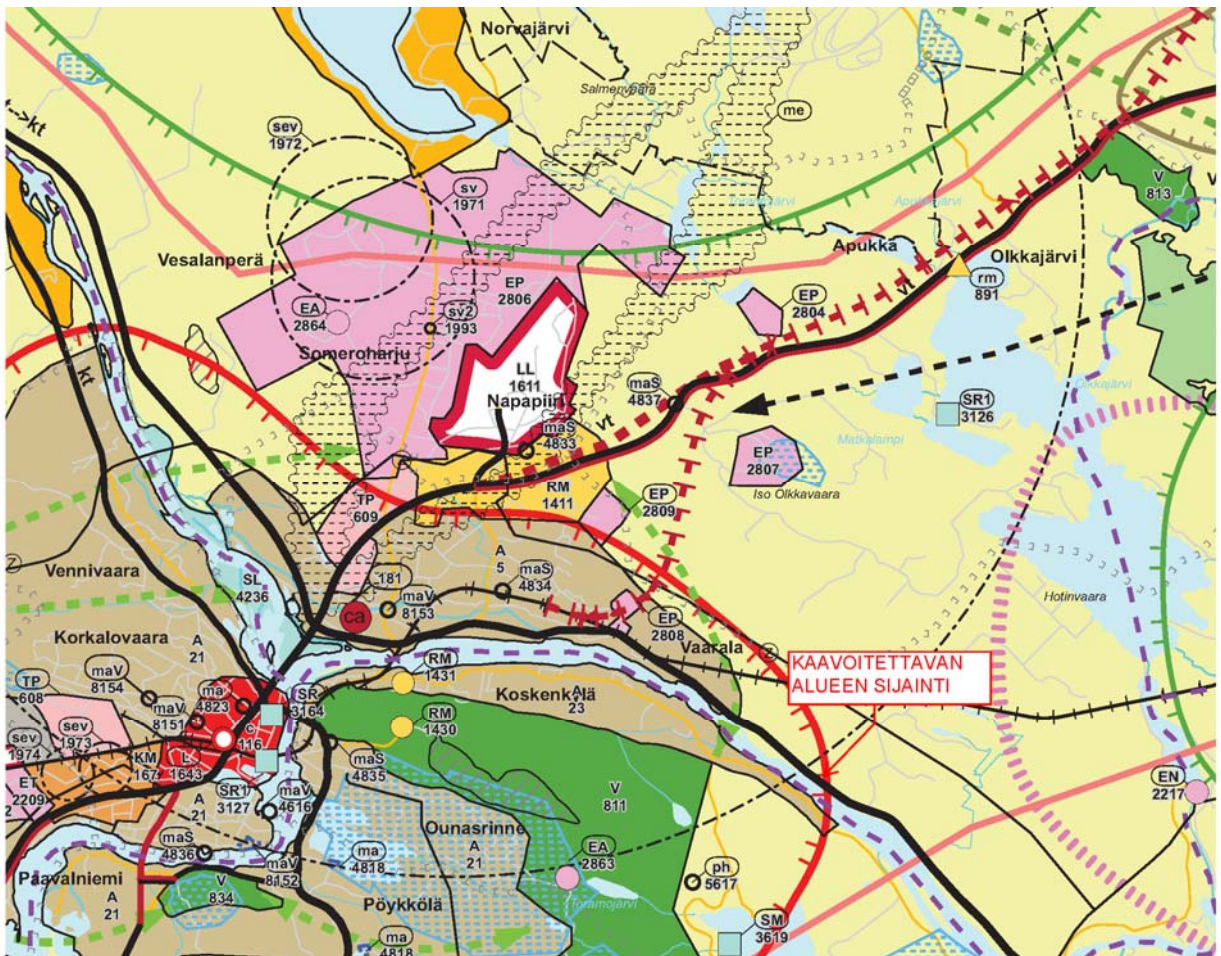


Maakuntakaavan uudistaminen

Lapin liiton valtuusto on 21.11.2011 päättänyt Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan laatimisesta. Maakuntakaavan laatiminen on kuulutettu 18.3.2014 vireille ja on valmistunut kaavaehdotusvaiheeseen.

Asemakaavoitettava alue sijoittuu uuden maakuntakaavan Kaupunkikehittämisen kohdealue merkinnän rajalle.

Voimaan tullessaan maakuntakaava korvaa Rovaniemen maakuntakaavan ja Rovaniemen vaihemaakuntakaavan. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.



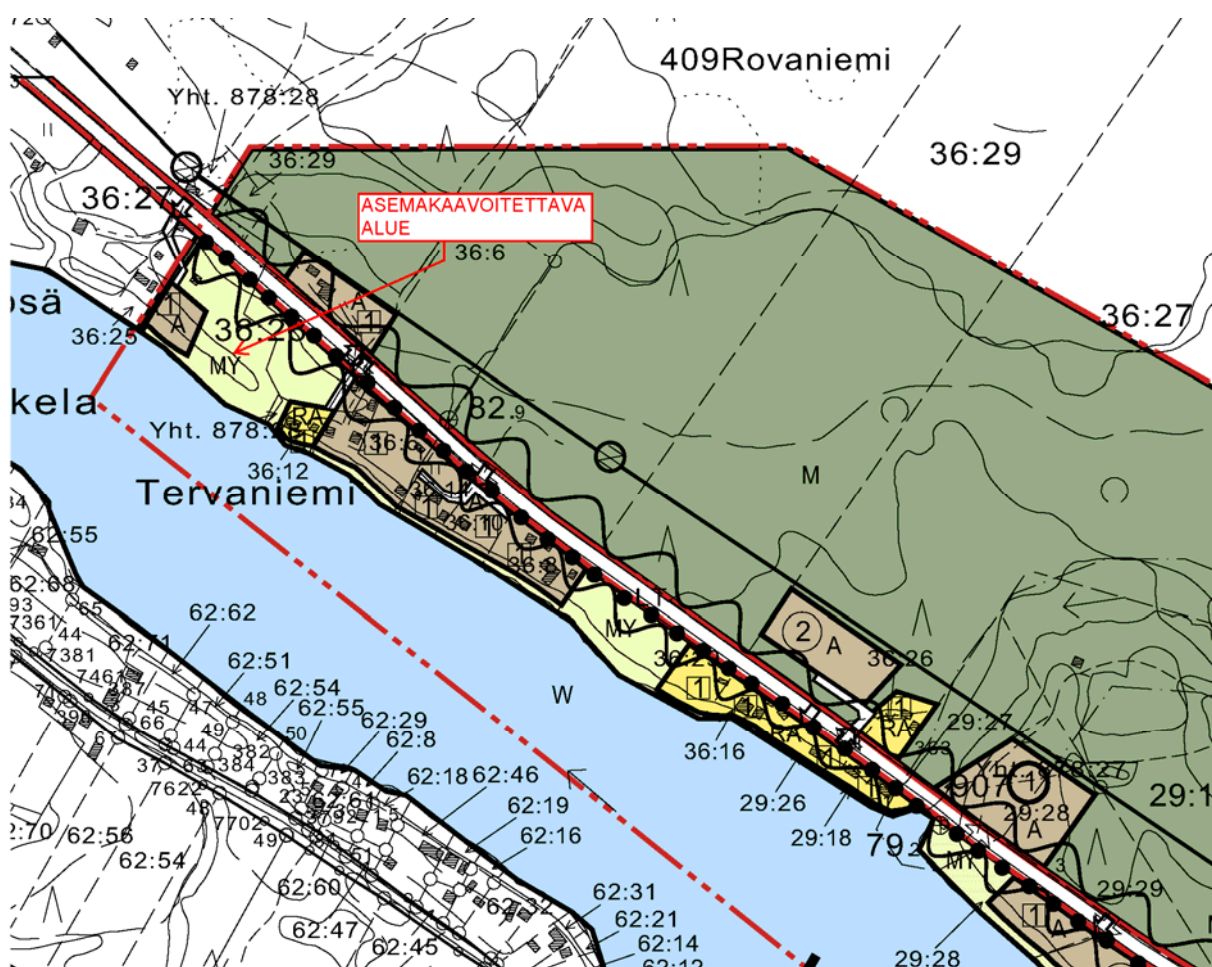
KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

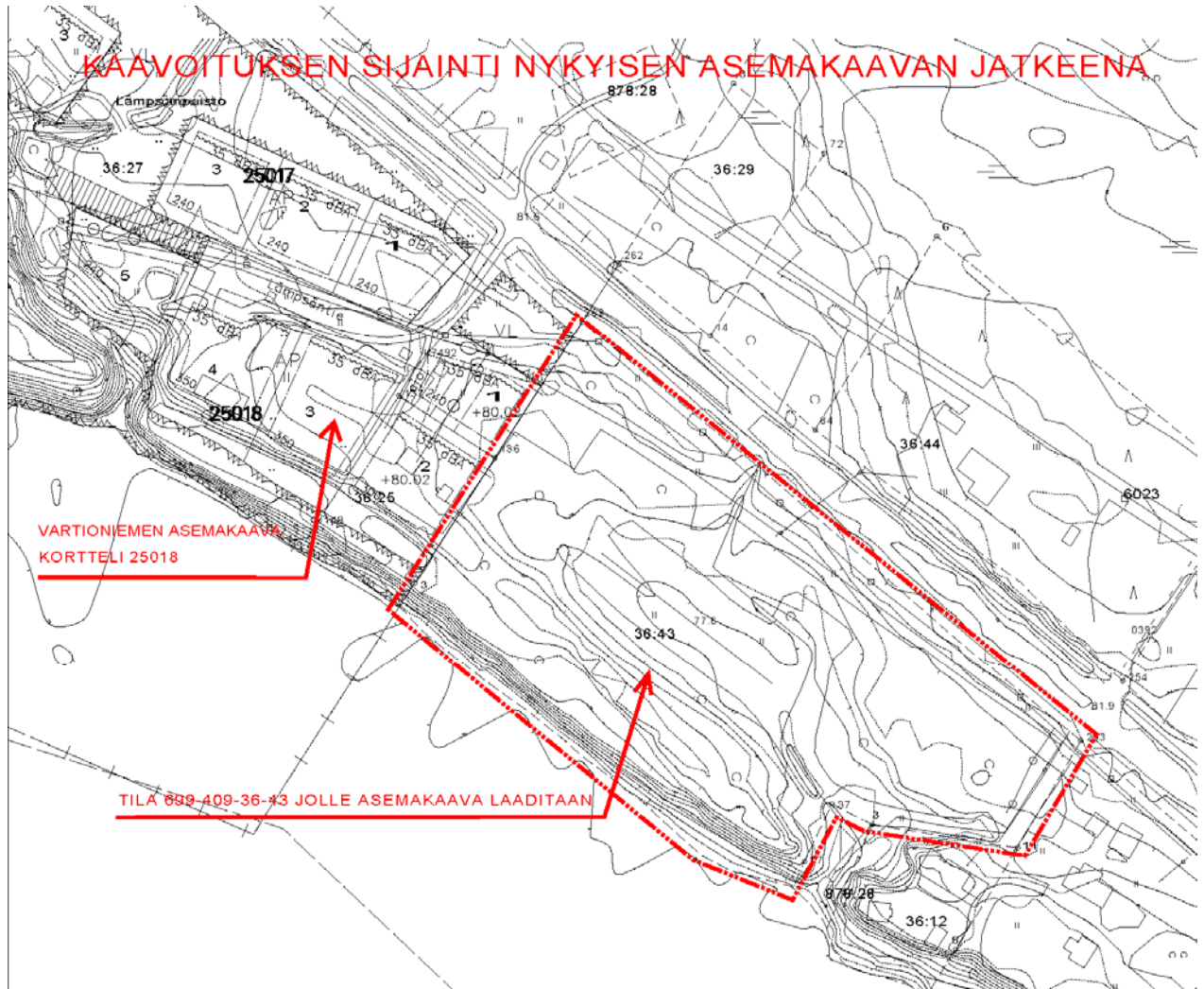
Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.





Asemakaava

Kaavoitettavan alue rajoittuu Vartioniemen asemakaavaan, sen kortteliin 25018, joka on asuinpientalojen kortteli kaksikerroksisille pientaloille.
Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vartioniemen asemakaavan 19.2.2018.



Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) rakennusjärjestyksen ja se on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Kiinteistörekisteri

Asemakaavoitettava alue on maarekisterin aluetta, käsittäen tilan 698-409-36-43 Kuusamontien ja Kemijoen välisen alueen.

Pohjakartta

Alueelle on Rovaniemen kaupungin laatima asemakaavoituksen pohjakartta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus käynnistyy tilan Koivukangas 698-409-36-43 omistajan aloitteesta. Rovaniemen Kaupunginhallitus päätti 11.3.2019 § 85 asemakaavoituksesta tilan 698-409-36-43 alueelle Vartioniemessä. Tekninen lautakunta päätti 28.5.2019 § 74 kaavoituksen vireilletulosta. Hakijan tavoitteena on laatia tilaansa rajoittuvan 19.2.2018 hyväksytyn Vartioniemen asemakaavan periaatteita noudattaen alueelle asemakaava ohjaamaan omistamansa alueen asuinrakentamista.

4.2 Vireilletulo

Rovaniemen kaupungin tekninen lautakunta päätti 28.5.2019 § 74 asemakaavan laatimisen vireilletulosta. Vireilletulo on kuulutettu 28.6.2019, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavoituksesta on ollut siitä lähtien Rovaniemen kaupungin internetsivuilla.

4.3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Vartioniemen asemakaavan laajentamisesta järjestettiin MRL 66 § ja MRA 26 § mukainen viranomaisneuvottelu 29.11.2019.

Vartioniemen asemakaavan laajennuksesta kortteleilla 25020 ja 25021 asemakaavaluonnos pidettiin MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti osallisten mielipiteen kuulemista varten nähtävillä 29.5. – 11.6.2020 välisen ajan. Osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja he, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kuulemisen aikana osallisilla oli mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä asiasta.

Kaavaluonnos ja sen selostus vaihtoehtoihin saattoi tutustua Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www sivulla www.rovaniemi.fi.

Mielipiteitä kaavaluonnoksesta ei esitetty.

Vartioniemen asemakaavaehdotus korttelit 25020 ja 25021 asetetaan MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville xx.xx. – xx.xx. 2020.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti lausunnot. Kaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu kun mahdolliset muistutukset ja lausunnot on saatu.

5. ASEMAKAAVAEHDOTUS

5.1 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Vartioniemen asemakaavan laajennuksesta laadittiin valmistelussa useita luonnoksia. Seuraavana esitellään kaksi pisimmälle valmisteltua vaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehtoluonnoksessa 1 esitettiin Rovaniemen kaupungin 25 kaupunginosan Vartioniemen asemakaavaan kolme asuinpienalojen korttelia, korttelit 25020, 25021 ja 25022.



Vaihtoehdossa 1 tavoitteena olisi muodostaa alueelle seitsemän tonttia joista muodostuisi kolme korttelia.

Tässä vaihtoehdossa olennainen osa kaavan rakennetta olisi luonnokseen esitetty Lapin ELY-keskuksen tulva-arvion mukaiselle korkeudelle rakennettava tulvapenger, jolla alue suojattaisiin tulvauhkalta.

Kaavan tavoitteista ja luonnoksen valmistelusta järjestettiin 29.11.2019 MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelussa esitettiin useilta viranomaistahoilta epäilyksiä tulvapenkereen toimivuudesta lähinnä hulevesien suhteen. Lisäksi arvostelua esitettiin vaihtoehtoluonnoksen 1 tehokkuudesta (rakentamisesta kahteen riviin).

Neuvottelun yhteenvetona päädyttiin, että Vartioniemen kaavan laajennuksesta tulisi valmistella vaihtoehtoinen luonnos.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 alueelle esitetään muodostuvan viisi tonttia jotka muodostaisivat kaksi korttelia, korttelit 2520 ja 2521.



Tässä vaihtoehdossa tulvasuojelua ei toteutettaisi erillisen tulvapenkereellä, vaan kaikki rakentamiseen käytettävä alue (tonttien rakennusalat ja katualue) korotettaisiin vaadittuun korkeuteen. Korotettavan alueen rajausta määrätään asemakaavalla (yllä olevassa kaavaluonnoksessa rajausta näkyy punaisella värillä). Näin ollen rakennukset ja katu sijoittuvat tulvarajan yläpuolelle. Rakentamattomaksi jäävä lähivirkistysalue (VL) jäisi luonnolliselle maanpinnan tasolle ja hulevesien johtaminen voitaisiin hoitaa avo-ojilla ja katurummuilla.

Tämä ratkaisu turvaa myös sen, että Kuusamontien rakenteelliset olosuhteet tierakenteiden ja tien sivuojien hulevesien suhteen säilyvät muuttumattomina.

Vaihtoehto 2 pidettiin mielipiteiden kuulemista varten MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 29.5. -11.6. 2020. kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Asemakaavaehdotus joka asetetaan nyt MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville, valmisteltiin luonnoksen pohjalta.

5.2 Asemakaavaehdotuksen kuvaus

Asemakaavaehdotuksella Vartioniemen asemakaavaan esitetään kaksi uutta korttelia, korttelit 25020 ja 25021. Korttelit, pinta-alaltaan yhteensä 0,7220 ha, osoitetaan asuinpienalojen kortteleiksi (AP). Kortteleihin muodostuu yhteensä viisi tonttia (keskikoko siten n.1400 m²). Rakennusoikeutta osoitetaan 350 k-m² / tontti (tehokkuudeksi tulee e=0,24). Kerrosluvuksi esitetään kaksi.

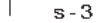
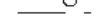
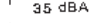
Kaavaluonnoksella liikenne osoitetaan hoidettavaksi yhdellä kadulla. Katualuetta luonnoksessa on 0,3160 ha. rakentamisen ulkopuolelle jäävä alue kaava-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), pinta-alaltaan 1,1260 ha. Kuusamontien puolella oleva osuus VL-alueesta on vanhana peltona erityisen hyvin sopivaa esim. tulevien asukkaiden vihannes- ja perunamaaksi.

Kaava-alueeseen sisältyy 0,960 ha Kuusamontien liikennealuetta, joka on rajattu saman levyisenä kuin Vartioniemen v. 2018 hyväksytyssä asemakaavassa, eli liikennealueessa varaudutaan kevyenliikenteen väylän tarpeeseen.



Asemakaavaehdotus, merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset seuraavalla sivulla.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET JA MÄÄRÄYKSET:

	ASUINOIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	YLEISEN TIEN ALUE.
	3m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	SITOVAN TONTTIIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
25	KAUPUNGINOSAN NUMERO
25020	KORTTELIN NUMERO.
350	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	AUTOTALLIN, AUTOKATSEN JA VARASTORAKENNUKSEN RAKENNUSALA.
	ALUEEN OSA JOLLA EI SAA SUORITTAA LUONNONTILAA MUUTTAVIA TOIMENPITEITÄ.
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINENH SIJAINTI.
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
+80.03	RAKENNUSALALLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KARTALLA OSOITETTU KORKEUS N 2000 JÄRJESTELMÄSSÄ. RAKENNUSPAIKAN PENGERRYSTÄYTTÖ SAA OLLA KUITENKIN ENINTÄÄN +0,50 METRIÄ OSOITETUN TASON YLÄPUOLELLA. ALIMMAT KÄSTUVAT RAKENTEET TULEE OLLA VÄHINTÄÄN + 0.50 METRIÄ RAKENNUSALALLE MÄÄRÄTYN MAANPINNAN KORKEUDEN YLÄPUOLELLA.
	MERKINTÄ OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dBA.
	ALUEEN OSA JOLLA MAANPINTA ON KOROTETTAVA TASOON +80,03 N2000.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN 2 AUTOPAIKKAA / ASUNTO.

RATA- JA TIELIIKENTEESTÄ AIHEUTUVA TÄRINÄ TULEE HUOMIODA RAKENNUSTEN RAKENTEISSA SITEN, ETTÄ NORMALEISSA ASUINRAKENNUKSISSA LIIKENNETÄRINÄN OSALTA EI YLITY VTT:N LAATIMAN OHJEEN VÄRÄHTELYLUOKAN C ARVO 0,30 mm/s TAI VOIMASSAOLEVA MÄÄRÄYSARVO.

RAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ SUUNNITELMA HULEVESIEN JOHTAMISESTA SEKÄ PIHA-SUUNNITELMA. PIHA-ALUEISTA ENITÄÄN 30 % SAA OLLA LÄPÄISEMÄTÖNTÄ.

TONTEILLE RAKENNETTAVAT UUSDISRAKENNUKSET JA -RAKENNELMAT SEKÄ AIDAT JA ISTUTUKSET TULEE SJOITTAA NIIN, ETTÄ NE MUODOSTAVAT VÄHINTÄÄN 2,5 METRIN KORKUISEN KORTTELIN PIHAA SUOJAAVAN MELUESTEEN.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Vartioniemen asemakaavan laajennuksella vastataan kysyntään asuinpienalojen rakennuspaikoista Kemijoen ranta-alueella. Asuinpaikan sijoittuminen kaupungin keskustan ulkopuolelle, mutta riittävän lähelle keskustaa palvelujen saatavuus huomioon ottaen koetaan muodostavan laadukasta, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä.

6.2 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Kaavalla muodostuvat Vartioniemen asemakaavan korttelit 2520 ja 2521 muodostavat maisemaan luontevan siirtymän aikaisemmin kaavoitetusta Vartionemen asemakaavasta tehokkaaksi kaavoitetusta asemakaava-alueesta vähitellen kohti harvempaan rakennettua aluetta.

Kaavoitettavalla alueella tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole yhtä pienialaista esiintymää lukuun ottamatta sellaisia luontoarvoja jotka tulisi erityisesti ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Luontoselvityksessä esitetty kohde rajataan asemakaavaluonnoksessa säilytettäväksi. Viranomaisneuvottelussa tuotiin luontoasiantuntijan taholta esille myös mahdollisuus siirtää kyseinen esiintymä sille paremmin sopivaan paikkaan läheiseen jokitörmään (luonnoksen VL-alueelle).

Luontoselvityksen loppuyhteenveto:

"Vartioniemen lisärakentamiselle ei ole tämän luontoselvityksen perusteella esteitä, kunhan laaksoarhon säilyminen paikalla otetaan huomioon. Alueella ei havaittu metsä- tai vesilain mukaisia kohteita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppejä."

6.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vartioniemen asemakaavaan muodostuvat kaksi uutta korttelia laajentavat häviävän vähän Rovaniemen pitkin jokivarsia lonkeroituvaan asemakaavan kokonaisrakenteeseen. Kaavoitettavalla alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Liittyminen Kuusamontien liikennealueeseen sijoittuu turvallisesti hyvin näkymät turvaavalle suoralle.

Vesihuollon ja energiahuollon runkorakenteet alueella ovat valmiina. Tontit voidaan liittää suoraan olemassa olevaan verkostoon.

6.4 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Muodostamalla edellytykset toimintakykyisen matkailupalvelukeskuksen muodostumiselle, kaavoituksella on positiivinen vaikutus matkailuelinkeinon toimivan kilpailun kehittymiselle Rovaniemen kaupungin alueelle.

7. TOTEUTTAMINEN

Asemakaavoitettava alue sijoittuu viihtyisään rantamaisemaan.



Viistokuva asemakaavoitettavasta alueesta keväällä 2020



Karttaan on vaalean keltaisella peitteellä kuvattu alue, jolla maanpinnan luontainen korkeusasema on mainitun korkeustason alapuolella, eli se on alue, jolle täyttö on välttämätöntä. Tätä ehdottomasti täyttööä vaativaa aluetta on n. 7000 m². Täyttö on yksinomaan maanomistajan asia.

8. OSALLISET VUOROVAIKUTUS JA YHTEYSTIEDOT

Vartioniemen asemakaavan laajennuksesta kortteleilla 2520 ja 2521 valmisteltu asemakaavaehdotus asetetaan MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville xx.x. – xx.x.2020 väliseksi ajaksi. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävänäoloajan päättymistä osoitteella:

Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.
Kaavaehdotukseen voi tutustua Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa ja kaupungin www sivulla www.rovaniemi.fi.

Kaavan toteuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus.

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT:

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavan laatija Tapani Honkanen, Seitap Oy
Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi
puh. 0400 391468
tapani.honkanen@seitap.inet.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	24.04.2020
Kaavan nimi	Vartioniemen asemakaavan laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.06.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,8600
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,8600	100,0	1750	0,06	2,8600	1750
A yhteensä	0,7220	25,2	1750	0,24	0,7220	1750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1260	39,4			1,1260	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0120	35,4			1,0120	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,8600	100,0	1750	0,06	2,8600	1750
A yhteensä	0,7220	25,2	1750	0,24	0,7220	1750
AP	0,7220	100,0	1750	0,24	0,7220	1750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1260	39,4			1,1260	
VL	1,1260	100,0			1,1260	
R yhteensä						
L yhteensä	1,0120	35,4			1,0120	
Kadut	0,3160	31,2			0,3160	
LT	0,6960	68,8			0,6960	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						