

Asemakaava 14. kaupunginosa Ojanperän alue



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS
2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

Rovaniemen kaupunki
14. kaupunginosa
Ojanperän alue

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut,
kaavoitus
Petteri Lampi

Yhteystiedot:

Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi

puh. 016-322 8918 /
040-5046755, vaihde 016-3221

Tekninen lautakunta:

26.2.2019,27§

Vireille tulosta ilmoittamisen
päivämäärä:

18.3.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä:

18.3.-1.4.2019

Valmisteluvaiheen kuuleminen:

14.10.-27.10.2020

Elinvoimalautakunta

26.10.2021 §195

Kaupunginhallitus

8.11.2021 §442

Kuulutus Lapin Kansa

17.11.2021

Julkisesti nähtävillä

18.11.-17.12.2021

Kaupunginhallitus

29.8.2022

Kaupunginvaltuusto

19.9.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ojanperän alueella, liittyen 14. kaupunginosan alueeseen idässä ja Paavalniemen osayleiskaava-alueeseen lännessä.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

14. kaupunginosan Ojanperän alueen asemakaavan tarkoituksena on laatia ns. Pöyliön-rannan alueen ja Paavalniemen väliselle kaavoittamattomalle alueelle asemakaava. Suunnittelualueelle on annettu kielteisiä päätöksiä suunnittelutarveratkaisusta ja rantapoikkeamis-päätöksistä, koska alueen maankäyttö on tarkoituksenmukaisinta ratkaista asemakaavoituksella. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.1.2019 edellyttänyt asemakaavoituksen pikaista käynnistämistä Ojanperän alueelle.

Alustavana tavoitteena on tutkia voidaanko alueelle muodostaa uusia pientalotontteja (AO, AP, AR) sekä muuta maankäyttöä niin, että alueen virkistysalueet/-käyttö turvataan.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
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
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Alueidenkäytön strategia	13
3.2.6	Rakennusjärjestys	13
3.2.7	Pohjakartta	14
3.2.8	Suunnitelmat ja hankkeet	14
3.2.8	Rakennuskiellot ja suojelumääräykset	14
3.3	Kaavaan liittyvät selvitykset	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireille tulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.4.3	Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	20
4.4.4	Kaavaehdotus	22
4.4.5	Kaavan hyväksyminen	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.2	Kaavan vaikutukset	24
5.2.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	24
5.2.2	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	26
5.2.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	29
5.2.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.2.5	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	29
5.2.6	Vaikutukset liikenteeseen	29

5.2.7	Vaikutukset teknisenhuollon järjestämiseen	30
5.2.8	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.2.9	Vaikutukset virkistykseen	31
5.2.10	Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin	31
5.3	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutuksen seuranta	32

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rovaniemen kaupungin aloitteesta, tekninen lautakunta päätti 26.2.2019 (27§) saattaa viireille alueen asemakaavan laatimisen.

Asemakaavan viireille tulosta kuulutettiin 15.3.2019 Lapin Kansassa. Asemakaavan viireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 18.3.-1.4.2019 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, kaavatorilla 18.3.2019 alkaen. Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 14.-27.10.2020. Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.11.-17.12.2021.

2.2 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajoittuu 14. kaupunginosan Pöyliövaaaran asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007. Alueella on käynnissä ns. Pöyliönrannan alueen asemakaavamuutos. Kemijoen itäpuolentien toisella puolen suunnittelualue rajoittuu Valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskuksen alueeseen.

Kemijoen itäpuolentien rannanpuoli on suurelta osin asuinalueita ja toinen puoli pääsääntöisesti virkistysaluetta, lukuun ottamatta ryhmäpuutarha-alueita ja sen viereistä asuinalueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun alueen asemakaava on hyväksytty ja kuulutettu lainvoimaiseksi on alueelle suoritettava tonttijakojen laatimiset sekä lohkomistoimitukset, ennen kuin tonteille voidaan rakentaa. Rakennuslupa ja toteuttaminen tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kemijoen ranta-alueelle on perinteisesti muodostunut asutusta. Ojanperän alue liittyy luontevasti Pöykkölän asuinalueisiin. Pöyliövaaran alue on vielä toistaiseksi pääsääntöisesti metsätalousaluetta.

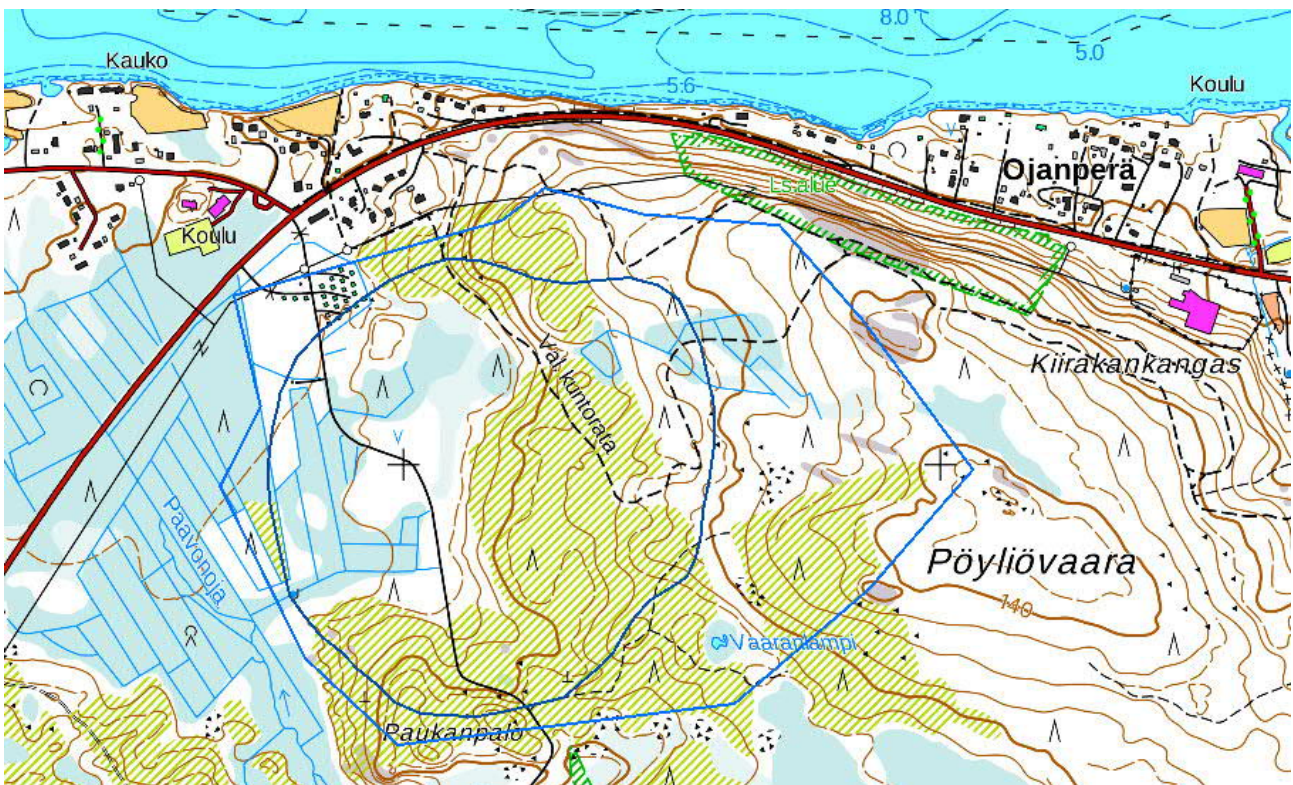
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on korkeussuhteiltaan sekä pinnanmuodoiltaan melko vaihtelevaa, sijoituksessaan Kemijoen ja Pöyliövaaran väliselle alueelle.

Alueella on n. 40 eri aikakausien asuinrakennusta. Lisäksi alueella sijaitsee vuonna 2003 rakennettu Napapiirin ryhmäpuutarha-alue. Pöyliövaaran puoli on muutoin metsätalousaluetta, jonne on toteutettu erilaisia ulkoilureittejä, jotka ovat myös yhteydessä Ounasvaaran reittiverkostoon.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alueella sijaitsee v. 1967 perustettu Pöyliövaaran luonnonsuojelualue. Suunnittelualueen länsiosaa sivuaa Pöyliövaaran pohjavesialue. Muutoin alueella ei ole luonnonsuojellisesti merkittäviä kohteita ja alueen metsät ovat normaalissa metsätaloustyössä. Pöyliövaaran alueella onkin viime vuosina suoritettu huomattava määrä metsän hakkuita.



Alueen eteläpuolelle sijoittuu Pöyliövaaran pohjavesialue (45893), joka on luokan 2 pohjavesialue (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Napapiirin Energia ja Vesi Oy:llä on ollut alueella pohjavedenotto, mutta vedenhankinta on lopetettu ottamolta 2000-luvulla heikon vedenantoisuuden vuoksi. Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n näkemyksen mukaan pohjavesialue ei sovellu jatkossakaan vedenhankintaan heikon antoisuuden ja pohjaveden huonon laadun vuoksi ja tavoitteena on, että pohjavesialue poistetaan tulevaisuudessa luokiteltuna pohjavesialueena.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu ympäristöministeriön maisema-aluejärjestelmän (1993) laatiman maakuntajaon mukaan Peräpohjola-Lappi -alueeseen ja siinä Peräpohjolan vaara- ja jokiseudun maisemaseutuun, jossa alueen maisemia hallitsevat verraten jyrkkäpiirteiset maastonmuodot ja voimakkaiden jokivarsien asumusmaisemat.

Suunnittelualueen topografia vaihtelee rantavyöhykkeen tasosta (+75 metriä mpy) Pöyliövaaran rinnealueelle (+140 metriä mpy). Lähimaisemaa hallitsee Kemijoki sekä etelässä kohoava Pöyliövaara. Maisemarakenne on näiden peruselementtien osalta selkeä.

Suunnittelualueen viereisen aiemmin maatalousoppilaitoksen aikainen maisemakuva oli hyvin kulttuurivaikutteinen ja rakennetun maaseutumainen, mutta nyt rakennusten häviämisen myötä alue on osin keskeneräisen oloinen. Maatalousoppilaitoksen alueen entinen maaseutumainen ilme on hiljalleen kasvamassa umpeen. Avarat joenrantaan sijoittuneet peltomaisemat kasvavat nyt koivuvesakkoa ja pajua.

Ojanperän alue on Kemijokivartta ja tietä myötäilevää nauha-asutusta. Pöyliövaaran suuntaan maisemakuva on pääosin metsäinen. Kemijoen itäpuolentien tiemaisemassa Pöyliövaaran rinteestä tummana ja korkeana nouseva valtion tieto- ja viestintätekniikka-keskuksen viisikerroksinen rakennus (Valtori, entinen Haltek) on taajamakuullinen maa-merkki.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Ojanperä on luonteeltaan perinteistä Kemijokivarren maaseutumaista aluetta, jonne asutus on muodostunut nauhamaisesti jokea ja tietä myötäillen.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee pääasiassa Kemijoen itäpuolentie nimisen yleisen tien varrella, johon alueen rakennuspaikat liittyvät.

Kemijoen itäpuolentie on joukkoliikenteen piirissä Paavalniementien risteykseen saakka.

Alueella ja lähiympäristössä sijaitsee kevyenliikenteen väyliä. Suunnittelualue liittyy välittömästi virkistysalueverkostoon, jonne on toteutettu hiihto- ja kuntopolkuja sekä opastein merkittyjä luontopolkuja laavuineen.



Katujan toiminnallinen luokitus (Rovaniemen kaupunki, yhdyskuntatekniikka 2014)

Palvelut

Paavalniemen (Kaukon) koulu sijaitsee kaava-alueen länsipään läheisyydessä. Kaava-alueen ja Ranuantien välisellä alueella on käynnissä asemakaavan muutos. Tuossa kaava-muutoksessa on esitetty asumisen lisäksi myös liike- ja toimistorakennusten alueita sekä yleisten rakennusten alue.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee kaksi kiinteätä muinaisjäännöstä.



Pöyliövaara

Paikalla on 30 x 10 m laaja ja pääosin humuksesta vapaa avokallio. Kallio on kymmenisen metriä rinteellä sijaitsevan luonnonsuojelualueen eteläreunasta pohjoiseen ja alueen keskivaiheella. Luonnonsuojelualueen rajaa sivuten kulkee kolmisen metriä leveä valaistu ulkoilupolku. Aivan kallion lounaispuolella on infotaulu ja polkujen risteyskohta. Kalliolla on nähtävissä seitsemässä kohdassa eri-ikäisiä hakkauksia, joista vanhin ikämerkintä on vuodelta 1853. Piirroksen ulkopuolella, kallion itäosassa, oli lisäksi ohuen humuksen alle peittyviä hakkauksia. Mahdollisesti hakkauksia voisi olla myös hieman alemmalla tasolla olevalla kalliolla, nyt havaittujen pohjoispuolella.

Nuttula

Pöyliövaaran luoteiskulmalla oleva muinainen asuinalue on nykyisin pääosin omakotiasutuksen ja teiden alla. Rinne viettää Kemijokeen melko jyrkästi.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueen merkittävin rakennus ja pihapiiri on vuonna 1786 valmistunut Alaojan talo. Muita vanhempia rakennuksia ovat vuonna 1946 valmistunut Jänkälän talo tilalla 2:99 (Pikkutörmä) ja vuonna 1947 valmistunut Keskiejän talo tilalla 2:147 (Kullero). Jänkälän talo on hyväkuntoinen ja asumiskäytössä. Siihen on valmistunut vuonna 2009 reilun 20 m²:n suuruinen laajennusosa. Keskiejän talo on purkukuntoinen. Talon katto on vuotanut vuosia ja luvattomat kulkijat ovat särkeneet ikkunoita ja muutenkin hajottaneet talon sisäosia.

Tekninen huolto

Asumiseen varatut alueet ovat liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Maanomistus

Kaava-alue on suurelta osin yksityisessä omistuksessa. Rovaniemen kaupungin omistamat maa-alueet sijaitsevat Pöyliövaaran puolella kaava-alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttö-tavoitteista 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla linjataan maamme alueidenkäyttöä tulevaisuuteen vastaten yhteiskunnassa meneillään olevan kehityksen tuomiin haasteisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on huomioitava ja niiden toteutumista edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Kaavahanketta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

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 kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

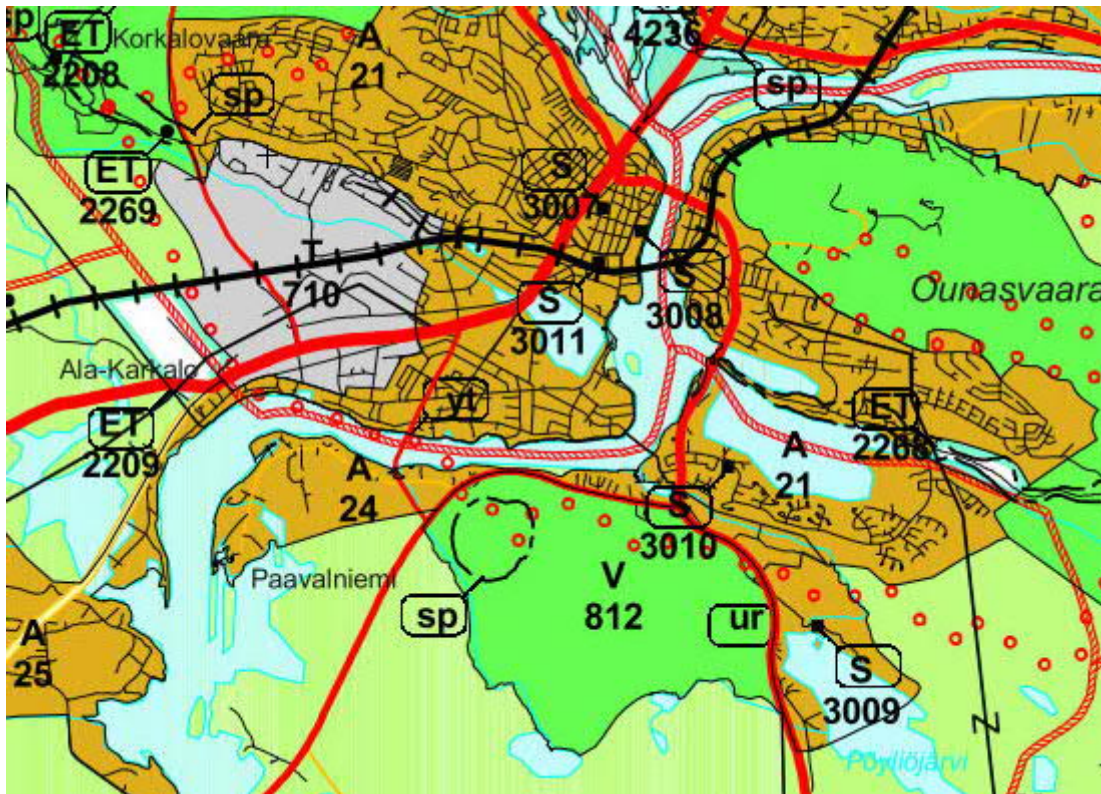
Asemakaavoitustyötä ohjaavat aina ylemmät kaavatasot eli yleiskaava, maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava

Alue sisältyy Rovaniemen maakuntakaavaan, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 2.11.2001. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A, merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita) ja virkistysaluetta V812.

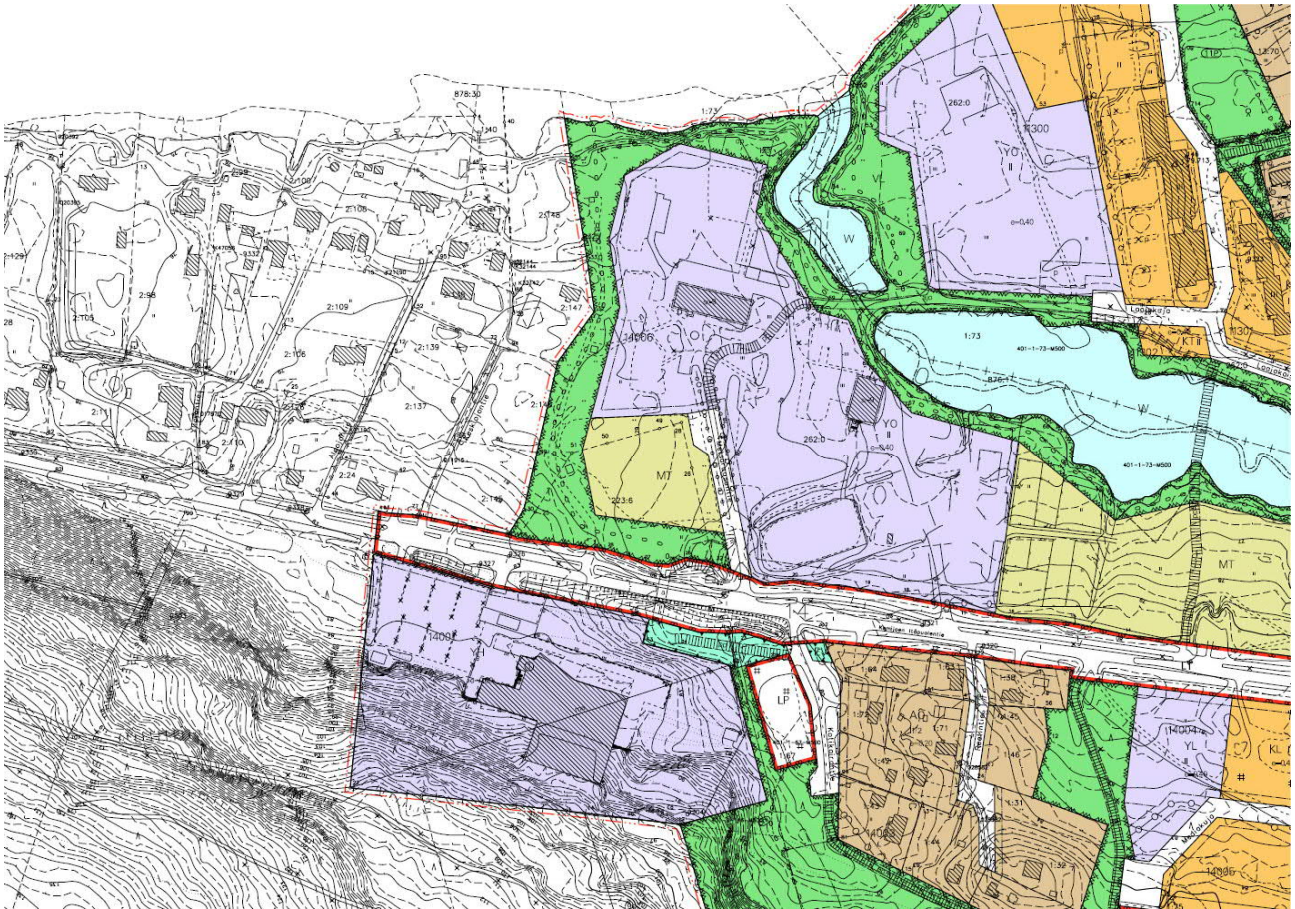


3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue rajoittuu länsiosasta 23.3.2020 hyväksyttyyn Paavalniemen osayleiskaava-alueeseen.

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, on asemakaavoituksessa maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 § mukaisesti soveltuvin osin otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

3.2.4 Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava, johon kaava-alue rajoittuu.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajoittuu 14. kaupunginosan Pöyliövaaran asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007. Alueella on käynnissä asemakaavamuutos.

3.2.5 Alueidenkäytön strategia

Rovaniemen alueiden käytön strategia esityksessä (päivitetty KV 27.8.2012 §86) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa olosuhteita 1.9.2020.

3.2.8 Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella on käynnissä ns. Metsäruusun alueen asemakaavamuutos. Kemijoen itäpuolentien toisella puolen suunnittelualue rajoittuu Valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskuksen alueeseen.

Pöyliövaaran kaavarunkotarkastelu on valmistunut 25.8.2020 (sitowise Oy).

3.2.8 Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja. Alueella sijaitsee Pöyliövaaran luonnonsuojelualue sekä huomioitava vanha Alaojan pihapiiri.

3.3 Kaavaan liittyvät selvitykset

Rovaniemen pesimälinnusto	Jokimäki, Kaisanlahti-Jokimäki	2012
Liikenteen toiminnallinen luokitus	Rovaniemen kaupunki	2014
Tulvaselvitys	Kemijoki Oy, ELY-keskus	2017

Linnusto ja eläimistö

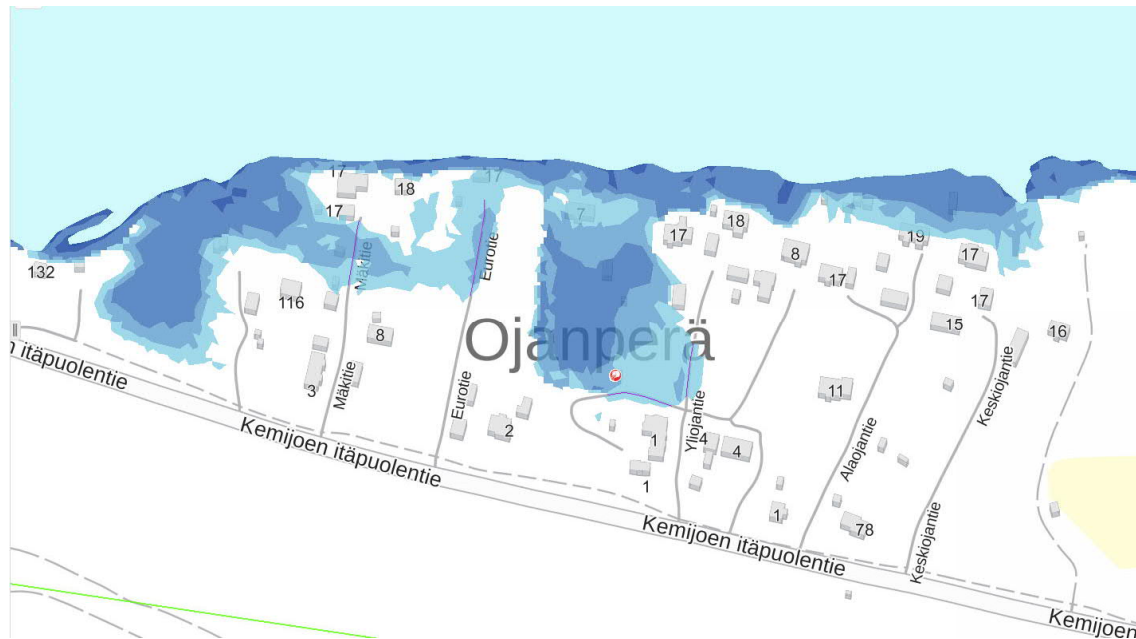
Suunnittelualueella ei pesi uhanalaisia lintulajeja, eikä alue sisälly Rovaniemen arvokkaiisiin lintualueisiin (*Rovaniemen pesimälinnusto 2012, Jokimäki-Kaisanlahti-Jokimäki*). Laji.fi-tietokannan mukaan asemakaava-alueelta on kuitenkin tehty havaintoja metsien pesimälintulajeista, kuten hömötiainen ja viherpeippo (erittäin uhanalainen EN) ja pensastasku (vaarantunut VU) sekä rantojen ja rantaniittyjen naurulokki (VU) (Uhanalaiset lajit Suomessa 2019). Suurten petolintujen pesäreviirejä ei ole kaava-alueella.

Melu

Suurin kaava-alueeseen kohdistuva melu aiheutuu Kemijoen itäpuolentien liikenteestä, joka on suurelta osin lähiympäristön pientaloasuinalueiden henkilöautoliikennettä. Kaava-alueen kohdalla Kemijoen itäpuolentien suurin sallittu nopeus on 60 km/h. Kemijoen itäpuolentien melu ei aiheuta merkittävää meluhaittaa suunnitellulle asuinalueelle.

Tulvauhka

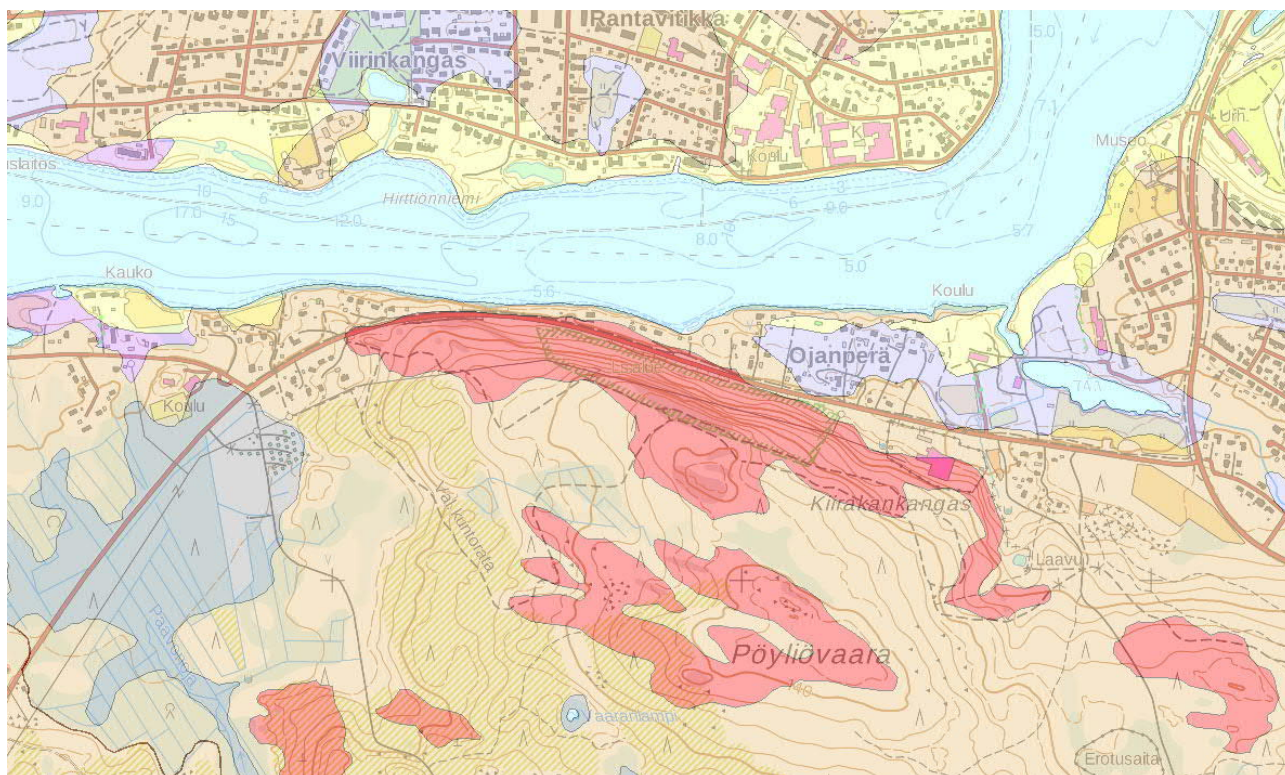
Suunnittelualueen Kemijoen itäpuolentien pohjoispuoli kuuluu maa- ja metsätalousministeriön vuonna 2018 nimeämiin merkittäviin tulvariskialueisiin (20 Rovaniemen kaupunki / Kemijoki). Alla olevassa kuvassa on esitetty tulvavaara- ja riskikartta, jossa on esitetty harvinainen, alueella kerran sadassa vuodessa toistuva tulva (1/100a).



Tulvavaara- ja riskivaarakartta (1/100a). Aineisto © Tulvakeskus, tulvakarttapalvelu.

Maaperä

Alueelta ei ole tehty tarkempaa maaperätutkimusta.



Maaperä 1:20 000

- Kalliomaa, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
- Rapakallio (RpKa)
- Rakka (RaKa)
- Lohkareita (Lo)
- Kiviä (Ki)
- Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)
- Hienoainesmoreeni (HMr)
- Sora (Sr)
- Hiekka (Hk)
- liejuinen Hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LjHk)
- karkea Hieta (KHt)
- liejuinen Hieta (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjHt)
- hieno Hieta (HHt)
- liejuinen hieno Hieta, humuspitoisuus 2-6 % (LjHHt)
- Hiesu (Hs)
- Liejuhiesu, humuspitoisuus 2-6 % (LjHs)
- Savi (Sa)
- Liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LjSa)
- Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
- Rahkaturve (St)
- Saraturve (Ct)

Radonsuojauksen huomiointi rakennussuunnittelussa:

Ojanperän asemakaava-alue kuuluu postinumeroltaan (96400) Säteilylain (859/2018) radonin mittausselvoite-alueisiin. Uudisrakentamisessa radonpitoisuuden viitearvo on 200 Bq/m³.

Olenasta on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on tietoinen radonriskistä alueella ja palkkaa hankkeeseen radontietoiset suunnittelijat sekä urakoitsijan ja rakentaa rakennuksen radonturvalliseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on maankäyttö ja –rakennuslain mukaan rakennusta suunniteltaessa ja rakennettaessa huolehtia siitä, ettei rakennuksesta aiheudu terveyden vaarantumista esimerkiksi säteilyn vuoksi. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

Myös Ympäristöministeriön asetuksissa veloitetaan, että rakennus on suunniteltava siten, että radonin siirtyminen sisäilmaan vältetään ja että rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupunki pyrkii asemakaavalla turvaamaan pientalotonttivarantoa. Suunnittelualue on asemakaavatonta ja se rajoittuu asemakaavoitettuun alueeseen. Suunnittelualueelle on annettu kielteisiä päätöksiä suunnittelutarveratkaisuista ja rantapoikkeamispäätöksistä, koska alueen maankäyttö on tarkoituksenmukaisinta ratkaista asemakaavoituksella. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.1.2019 edellyttänyt asemakaavoituksen pikaista käynnistämistä Ojanperän alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rovaniemen kaupungin aloitteesta, tekninen lautakunta päätti 26.2.2019 (27§) saattaa viireille alueen asemakaavan laajennuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2019, joka on liitteenä. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 15.3.2019 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 15.3.2019 Lapin Kansassa. Asemakaavan vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 18.3.-1.4.2019 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 18.3.2019 alkaen.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista suunnitelmista mielipiteensä kaavan valmisteluvaiheessa joko kirjallisesti tai suullisesti sekä jättää tarvittaessa kaavasta ehdotusvaiheessa muistutus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilmoitus vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa tiedoksi Lapin ELY -keskukseen. Viranomaisten näkökannat suunnitteluun tulevat esille nähtävillä olojen aikaisilla lausuntokierroksilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaupunkirakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita ja eheyttämällä yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta aluetta olemassa olevan rakenteen yhteyteen siten, että alueen kulttuuriperintö, luonnonarvot ja virkistyskäyttöön varatut alueet säilyvät. Kemijoen aiheuttama tulvavauhka huomioidaan asemakaavassa osoittamalla uusi rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistetaan tulvariskien hallinta muulla tavoin. Aluerakenteen ja alueiden kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin sekä osin maanomistajien toiveisiin.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 2.11.2001 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä virkistysalueeksi (V).

Alueidenkäytössä ja eri toimintojen sijoittumisessa hyödynnetään ja tuetaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita sekä tuetaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita ja eheytetään taajamia. Taajamien sisällä olevat rakentamattomat rakennuspaikat ja muut rakentamiseen soveltuvat vajaakäyttöiset alueet hyödynnetään eheyttämisessä. Rakentamista ohjataan ensisijaisesti nykyisiin taajamiin ja kyläalueille asuinympäristöjen viihtyisyydestä tinkimättä (maakuntakaavan selostus, 3.2.1).

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelussa huomioidaan soveltuvien osien myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - o alueen toimintojen järjestäminen ympäristön kannalta kestävästi
- Olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueella ja ympäristössä jo olevien rakenteiden hyödyntäminen
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
 - o huomioidaan liikennejärjestelyiden tarpeet ja joukkoliikenteen mahdollisuus
 - o huomioidaan energia-, vesi- ja jätehuollon vaatimukset

- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - o turvataan pientaloasumisen mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja
 - o sovitetaan alueen toiminnat yhteen muun alueella olevan ja sen lähiympäristön toimintojen kanssa
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o huomioidaan pinta- ja hulevedet sekä tulva
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 - o huomioidaan virkistys- ja ulkoilualueet asuinkortteleiden läheisyyteen

Alueelle on myös käynnistetty uutta Rovaniemen yleiskaavaa varten laadittava kaavarunkotyö joka laajenee Pöyliövaaran pohjoispuolelle yhdistyen Pöykkölän asuinalueeseen.

Asemakaava

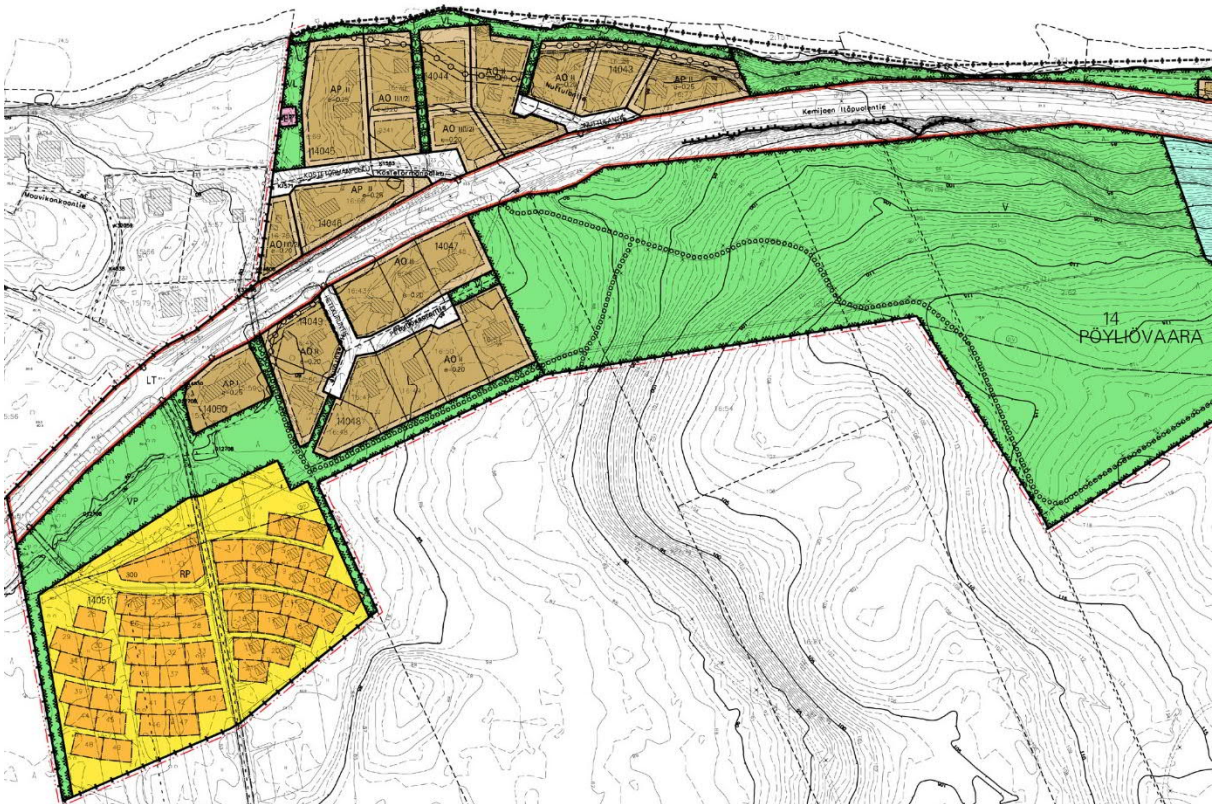
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajoittuu 14. kaupunginosan Pöyliövaaran asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan alkuperäisenä tavoitteena on ollut tutkia voidaanko alueelle muodostaa uusia pientalotontteja (AO, AP, AR) sekä muuta maankäyttöä niin, että alueen virkistysalueet/-käyttö turvataan. Suunnittelualueelle on annettu kielteisiä päätöksiä suunnittelutarveratkaisuista ja rantapoikkeamis-päätöksistä, koska alueen maankäyttö on tarkoituksenmukaisinta ratkaista asemakaavoituksella. Nämä tavoitteet ovat tarkentuneet alueen maanomistajien jättämien mieliteiden johdosta.

4.4.3 Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut yleisesti nähtävillä 14.10.-27.10.2020, jolloin siitä saatiin 1 lausunto (ELY-keskus) ja 13 mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi.



Luonnosvaiheessa annetun palautteen sekä työn tavoitteiden tarkentumisen perusteella luonnos päätettiin muokata kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:

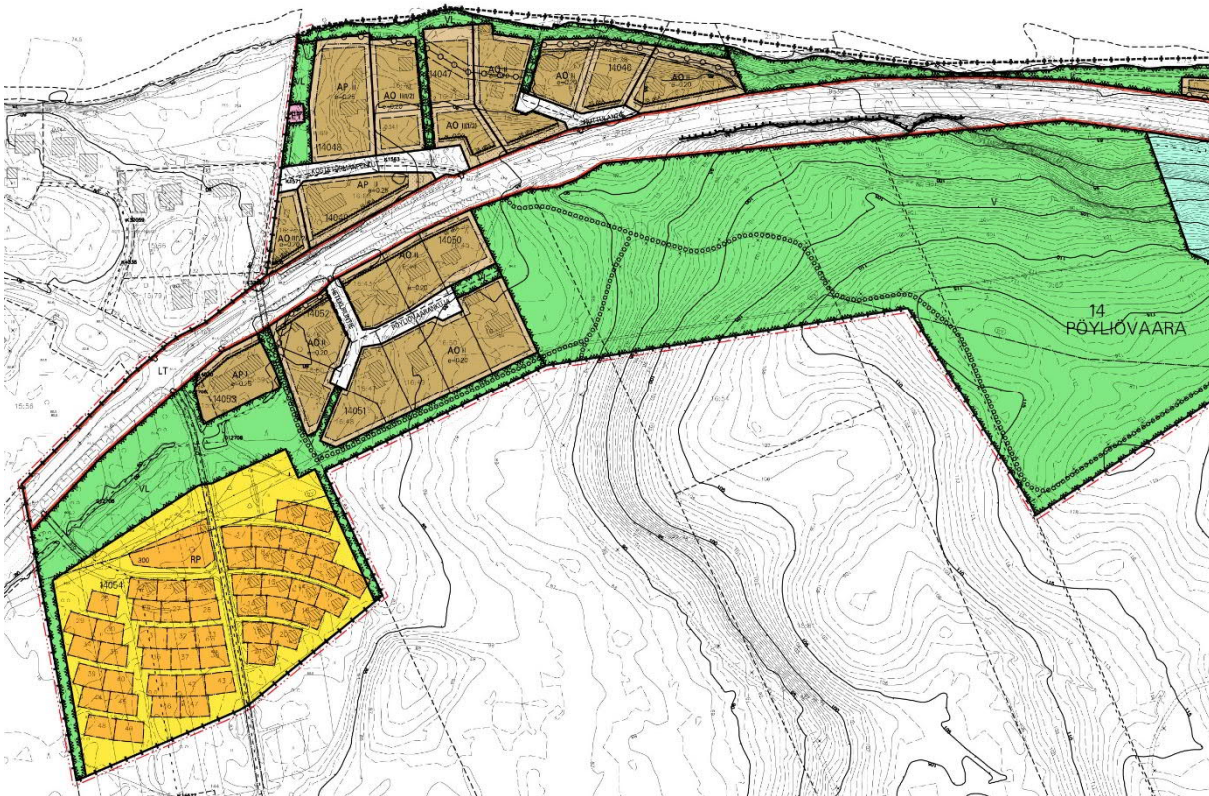
- Yliojantien, Alaojantien ja Keskiojantien liittymät säilytetään nykyisillä paikoillaan.
- Keskiojantien loppuosan katualuevarausta hieman muutettiin tasapuolisemmin kaikkien maanomistajien alueelle.
- Korttelin 14042 alueella tilan RN:o 2:61 alueelle osoitettua tonttia hieman muutettiin ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.
- Lisättiin Vainionrannantie niminen katuyhteys
- Pöyliövaarantien nimi muutettiin Pöyliövaarankujaksi.
- Rakennusaloja ja tehokkuuksia tarkennettiin joidenkin tonttien osalta.
- Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennettiin.

4.4.4 Kaavaehdotus

Kaavan ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 18.11.-17.12.2021 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa ja 12 muistutusta.

Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi (Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet 18.2.2022).





4.4.5 Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy Rovaniemen kaupunginvaltuusto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Laaditulla asemakaavalla muodostuvat korttelit 14030-14053. Kaava-alueelle muodostuu 58 erillispientalojen tonttia (AO), joista 19 on rakentamatonta. Asuinpientalojen (AP) tontteja on 4. Lisäksi on yksi asuinpientalojen (AP-1) tontti, jolle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.

Asumisen kerrosala on 26 000 k-m², jolloin alueelle sijoittunee arviolta noin 200 – 250 asukasta. Asuntoja alueelle sijoittunee arviolta noin 80-100.

Vanha Alaojan pihapiiri on suojelumerkinnöin (sr-4) säilyväksi merkitty.

Kemijoen itäpuolentien eteläpuolella kaava-alueen länsiosassa sijaitsee siirtolapuutarha/palstaviljelualue (RP) sekä olemassa oleva asuinalue. Muutoin Kemijoen Itäpuolentien eteläpuoleinen alue on osoitettu virkistysalueena. Tälle virkistysalueelle ei tällä kaavalla osoiteta uusia toimintoja. Olemassa olevat ulkoilureitit osoitetaan ohjeellisina. Koko Pöyliövaaran ulkoilureittien ja –alueiden sijoittuminen ratkaistaan myöhemmällä kaavoituksella, ensin käynnistymässä olevalla Rovaniemen yleiskaavalla sekä myöhemmin sen perusteella laadittavilla asemakaavoilla .

Koko kaavan pinta-alasta on asumisen alueita noin 21%, Ryhmäpuutarha-aluetta 5%, suojelualuetta 15%, liikennealueita 13%, sekä erilaisia viheralueita 46% .

5.2 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.2.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaavan ohjausvaikutus on huomioitava erityisesti nyt, kun laadittavan asemakaavan alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laadittu kaavamuutos on alueella voimassa olevien Rovaniemen maakuntakaavan ja Rovaniemen vaihemaakuntakaavan periaatteiden mukainen.

MRL 39 § (yleiskaavan sisältövaatimukset) huomiointi

yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

- Laadittu asemakaava on olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävä ja tiivistävä. Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus on pyritty huomioimaan mm. katupituuksien minimoinnilla.
- Laaditun kaavan ja viereisen Pöyliönrannan alueen sekä Paavalniemen osayleiskaavan uudet jalankulun ja pyöräilyn varaukset tukevat kävelyä ja pyöräilyä, mikä luo mahdollisuuksia vähentää autoliikenteen päästöjä.

olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

- Alueella olevat hyväkuntoiset rakennukset saadaan pidettyä asuinkäytössä eikä niitä tarvitse purkaa. Alue on teknisen huollon verkostojen piirissä.

asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

- Kaavalla osoitetaan sellaisia asumisen rakennuspaikkoja, joille on kysyntää. Kaava mahdollistaa Ojanperän alueen lähipalvelujen kehittymisen suhteessa väestöpohjaan.

mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla:

- Kohdealue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä Rovaniemen keskustaa. Kaavan ja sen lähialueiden jalankulun ja pyöräilyn varaukset ovat kattavat. Myös joukkoliikenteen kehittymisen mahdollisuudet paranevat tilavarausten sekä lisääntyvän asumisen myötä. Kohdealue on olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

- Ojanperän alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä esitetyt eritasoratkaisut lisäävät liikenneturvallisuutta. Kaavassa on huomioitu ajoneuvoliikenteen melu suhteessa melun ohjearvoihin.
- Kaavan AP-1 merkinnässä oleva lisämääre yksityisistä palveluista luo mahdollisuuksia erityyppisten asumiskonseptien toteutumiselle esimerkiksi ikäihmisten tai muiden erityisryhmien kannalta.

kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

- Kaava tukee viereisen Pöyliönrannan alueen elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia liike- ja toimistorakennusten aluevarauksilla).

ympäristöhaittojen vähentäminen:

- Ajoneuvoliikenteen melua on kaavassa torjuttu tonttien sijoittelulla sekä kaavamerkinnöin, jotka edellyttävän melun huomioimista rakenteellisin toimenpitein.

rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

- Kaava-alueella olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohde on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöillä.

virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

- Kaava-alueen sisäinen viheralueverkosto on yhtenäinen ja yhdistyy Pöyliövaaran viherverkostoon sekä edelleen Pöykkölään suuntaavaan viherverkostoon.
- Asemakaavatasolla virkistysalueiden määrä ei vähene verrattuna nykytilanteeseen.

5.2.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavassa arvioidaan Ojanperän asemakaavan toteutuksen vaikutukset suhteessa aluetta koskeviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueidenelinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritys-toiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavan toteuttamisella tuetaan lähellä Rovaniemen keskustaa olevan aluerakenteen kehittymistä nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Ojanperän asemakaava yhdessä Pöyliönrannan alueen kanssa mahdollistaa vetovoimaisen asuinalueen syntymisen paikallista maisemaa hyödyntäen. Kaavan korttelialuevaraukset tuovat kaupunkiin uutta asumisentonttivarantoa ja tukevat väestökehityksen edellyttämää suuntaa ohjata asumista palvelujen äärelle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteeneheyttä.

Kaavalla täydennetään ja tiivistetään olemassa olevan yhdyskuntarakennetta sitä eheyttäen. Ojanperän asemakaava-alueen sijainti potentiaalisesti lähellä Rovaniemen keskustaa luo hyvät edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle (jalankulun ja pyöräilynyhteyksien kattavat varaukset).

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajanalueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Ojanperän asemakaava-alueen sijainti lähellä Rovaniemen keskustaa on lähtökohtaisesti hyvä saavutettavuuden kannalta. Asemakaavan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittävät alueen kiinteästi ympäröivän lähialueen jalankulun ja pyöräilyn verkostoon. Saavutettavuus paranee merkittävästi, mikäli uusi maantiesilta (mt926) Paavalniemeltä Kemijoen yli Viirinkankaalle tai uusi jalankulun ja pyöräilyn silta Pöykkölästä Kemijoen yli Rantavitikkaan toteutuu.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Ojanperän asemakaavan liikenneverkko perustuu ensisijaisesti olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus(+76,64 metriä), jossa on huomioitu kerran sadassa vuodessa toistuva tulva. Määräyksessä vaaditaan myös, että alimpien kastuvien rakenteiden tulee olla +0,5 metriä ko. korkeuden yläpuolella. Alueen hulevesien hallinnoimiselle ja käsittelylle on kortteleiden väliin ja katujen päihin jätetty vapaata tilaa. Kaavassa on määräyksiä hulevesien käsittelystä tonteilla.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilman-laadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys- haittoja.

Ajoneuvoliikenteen melua on kaavassa torjuttu asettamalla liikennealueen läheisille tonteille kaavamääräys, että liikennealueen puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Ojanperän asemakaava-alueen toteuttaminen ei vähennä Kemijoen toiselle puolelle sijoittuvan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (Rantaviti-
kan ammattikoulu) suojeluarvoa.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Kaava-alueelle sijoittuva luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisen koko maassa rauhoitetun kasvilajin esiintymä on turvattu tonttien sijoittamiselle siten, että esiintymä ei vaarannu.
Kaavalla ei ole vaikutusta lähiympäristön luontoarvoihin, kuten Pöyliövaaran luonnonsuojelualueeseen, mikä on kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueena (SL). Kaavassa on pyritty turvaamaan vihervestoston jatkuvuus, mikä edesauttaa ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheraluevestoston jatkuvuudesta.

Kaava-alueen sisäinen vihervestosto on yhtenäinen ja yhdistyy edelleen lähi-
alueiden vihervestostoihin. Viheralueiden laajuus on riittäväsuhteessa asu-
men mitoituseseen.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Kaava-alueella on mahdollista aurinkopaneelien ja –keräimien sijoittaminen ka-
toille, mikäli ne sopeutuvat arkkitehtuuriin.

5.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Ojanperän asemakaavan toteuttaminen täydentää ja tiivistää lähialueen yhdyskuntarakennetta nykyisestään ja tukee Rovaniemen kaupunkialueen tavoitteiden mukaista kehitystä. Koska maatalousoppilaitokselta vapautunutta aluetta ei enää tarvita koulutukseen, on Ojanperän aluetta kokonaisuutena luontevinta kehittää asuinalueena, sillä alue rajautuu itälaidaltaan Pöykkölän asuinalueisiin ja länsipuoleltaan Paavalniemen olemassa olevaan asutukseen. Ojanperän asemakaava jatkaa historiallista perinnettä muodostaa asutusta Kemijoen ranta-alueelle.

Ojanperän asemakaavan toteuttamisella ei voida katsoa olevan alue- tai yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

5.2.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella on säilynyt vanha Alaojan pihapiiri, joka on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-14, joten sen säilyminen on kaavallisesti turvattu. Kaavan vaikutukset rakennettuun lähiympäristöön ovat pääosin maisemallisia.

5.2.5 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat jo olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, joten alueen maisemakuva ei merkittävästi muutu. Täysin uusia rakentamattomia alueita ei muodosteta.

Kortteleiden kerrosluvut eivät poikkea alueelle jo rakennetuista asuinrakennuksista. Kemijoen itäpuolentien tiemiljööön maisema ei sanottavasti muutu nykyisestä Ojanperän asemakaava-alueen toteutuessa.

Kemijoelta ja vastarannan puolelta katsottaessa Ojanperän asemakaava-alueen toteutumien muuttaa maisemaa jonkin verran asuinalueen tiivistyessä. Rannan tuntumaan osoitetut uudet asuintalot ovat kuitenkin korkeintaan kaksikerroksia (todennäköinen toteutuminen suurelta osin yksikerroksisena), jolloin rakennusmassat jäävät maltillisesti rantapuuston ja viheralueen kasvillisuuden taakse.

Uudisrakentamisen mittakaava ei kuitenkaan poikkea oleellisesti lähiympäristöstä ja alueiden väliin jää maisemavaikutuksia vähentävää vihervyöhykettä puustoineen.

5.2.6 Vaikutukset liikenteeseen

Ojanperän asemakaavan alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla ja alue on henkilöautoilla erittäin hyvin saavutettavissa Rovaniemen keskustasta katsottaessa. Laajentuva maankäyttö tuottaa Kemijoen itäpuolentielle sekä Kajaanintielle lisää liikennettä nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Jalankulku ja pyöräily:

Alue on erittäin hyvin saavuttavissa jalan ja pyöräillen eri ilmansuunnista, etenkin tulevana vuosina Kemijokea ylittävien siltojen toteuduttua.

Joukkoliikenne:

Kestävän liikkumisen periaatteet joukkoliikennettä hyödyntäen eivät ole alueella vielä hyvät joukkoliikenteen nykyisistä vuoroväleistä johtuen. Joukkoliikenteen kehittymisen mahdollisuus on kuitenkin huomioitu kaavassa pysäkkien sijoittelussa ja yhteyksissä pysäkeille. Keskeistä alueen joukkoliikennepalvelujen kehittämisessä on jatkossa Pöyliövaaran mahdollinen osoittaminen nykyistä voimakkaammin asutukselle.

5.2.7 Vaikutukset teknisenhuollon järjestämiseen

Kaavan toteuttamisen myötä alueen nykyisiä vesihuollon linjoja voi olla tarpeen osittain siirtää. Uudet johtolinjat mahtuvat pääosin kaavan tie- ja katualueille, mutta joissain kohtaa on ollut tarpeellista osoittaa johtolinjoille rasitevarauksia korttelialueille.

5.2.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelle sijoittuvat luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisen koko maassa rauhoitetun kasvilajin esiintymät on turvattu tonttien sijoittamisella siten, että esiintymä ei vaarannu. Esiintymät on turvattu myös kaavamerkinnällä; suojeltava alueen osa (s-1).

Kaavalla ei ole vaikutusta lähiympäristön luontoarvoihin, kuten Pöyliövaaran luonnonsuojelualueeseen, mikä on kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueena (SL). Kaavassa on pyritty turvaamaan viherverkoston jatkuvuus, mikä edesauttaa ekologisten yhteyksien säilymistä.

Linnusto ja eläimistö

Suunnittelualueella ei pesi uhanalaisia lintulajeja, eikä alue sisälly Rovaniemen arvokkaisiin lintualueisiin (*Rovaniemen pesimälinnusto 2012, Jokimäki-Kaisanlahti-Jokimäki*).

Laji.fi-tietokannan mukaan asemakaava-alueelta on kuitenkin tehty havaintoja metsien pesimälintulajeista, kuten hömötiainen ja viherpeippo (erittäin uhanalainen EN) ja pensastasku (vaarantunut VU) sekä rantojen ja rantaniittyjen naurulokki (VU) (Uhanalaiset lajit Suomessa 2019). Suurten petolintujen pesäreviirejä ei ole kaava-alueella.

Asemakaavan myötä voi mahdollisesti joidenkin yleisesti esiintyvien lintujen ja pieneläinten pesimä- ja oleskelualueita kadota. Kortteli- ja katualueiden läheisyyteen ja kaava-alueen lähiympäristöön jää kuitenkin laajoja viher- ja metsäalueita, mahdollistamaan korvaavat pesimä- ja oleskelualueet.

5.2.9 Vaikutukset virkistykseen

Tiivistyvästä kaupunkirakenteesta huolimatta Ojanperän asemakaava luo hyvät mahdollisuudet virkistykseen runsaiden jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien myötä. Asuinkortteleiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueina ja niitä käytetään osin hulevesien johtamiseen ja vesi- ja viemäriverkoston johtoalueina.

Asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuuksia lisää viheralueiden ja polkuyhteyksien yhdistyminen Pöyliövaaran nykyisiin reitteihin, jotka ovat yhteydessä myös laajempaan Ounasvaaran reittiverkostoon sekä viereisen Pöyliörannan alueen viheralueisiin.

5.2.10 Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin

Alueen eteläpuolelle sijoittuu Pöyliövaaran pohjavesialue (45893), joka on luokan 2 pohjavesialue (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Napapiirin Energia ja Vesi Oy:llä on ollut alueella pohjavedenotto, mutta vedenhankinta on lopetettu ottamolta 2000-luvulla heikon vedenantoisuuden vuoksi. Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n näkemyksen mukaan pohjavesialue ei sovellu jatkossakaan vedenhankintaan heikon antoisuuden ja pohjaveden huonon laadun vuoksi ja tavoitteena on, että pohjavesialue poistetaan tulevaisuudessa luokiteltuna pohjavesialueena.

Napapiirin ryhmäpuutarha-alue sijoittuu pohjavesialueen reunalle. Alue on kunnallisen vesi- huoltoverkoston piirissä, joten siitä ei aiheudu vaaraa pohjavesialueelle.

Tulva

Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus(+76,64 metriä), jossa on huomioitu kerran sadassa vuodessa toistuva tulva. Määräyksessä vaaditaan myös, että alimpien kastuvien rakenteiden tulee olla +0,5 metriä ko. korkeuden yläpuolella. Alueen hulevesien hallinnoimiselle ja käsittelylle on kortteleiden väliin ja katujen päihin jätetty vapaata tilaa. Kaavassa on määräyksiä hulevesienkäsittelystä tonteilla.

Tulvavaaran huomiointi kaavassa esitetyn määräyksen mukaisesti aiheuttaa jonkin verran maaston muokkausta alavimmilla rakennuspaikoilla.

Kemijoki Oy:llä on Pohjois-Suomen vesioikeuden 15.11.1963 myöntämä rakennuslupa Valajaskosken voimalaitoksen rakentamiseen. Valajaskosken voimalaitoksen suurin sallittu padotuskorkeus on lupaehtojen mukaan voimalaitoksen kohdalla N43 + 74, 00. Kaavoitettavana oleva alue rajautuu Kemijokeen ja rantaviiva määräytyy Valajaskosken padotuksen mukaan lukuun ottamatta tulvien aiheuttamia vedenkorkeuksia. Lisäksi kaavoitettavalla alueella olevien vesialueiden korkeus on sidoksissa Kemijoen vedenkorkeuteen.

5.3 Nimistö

Kaavamuutosalueella jo käytössä olevia tien nimiä ovat Keskiojantie, Alaojantie, Yliojantie, Eurotie, Mäkitie, Nuttulantie, Kostetörmänpolku, Hetekuruntie ja Pöyliövaarantie, jotka tällä asemakaavalla muuttuvat kadunnimiksi Pöyliövaarantietä lukuunottamatta. Uusi kaavalla muodostuva kadun nimi on Vainionrannantie sekä Pöyliövaarantie muutetaan Pöyliövaaran-kujaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ojanperän asemakaavan alue rakentuneen tilalleen kysynnän mukaan tulevien vuosien myötä.

6.1 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan toteutumista rakennuslupien käsittelyn yhteydessä. Katujen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Rovaniemen kaupungin yhdyskuntatekniikan yksikkö.

Rovaniemellä 22.2.2022

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäälikkö*

*Petteri Lampi
Kaavasuunnittelija*