



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos
6. kaupunginosa kortteli 618
tontti 1 sekä katu- ja virkistys-
alue, Vaaranlammen koulu



Kaavaselostus 14.1.2022, päivitetty 18.3.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Rovaniemen kaupunki
6. kaupunginosa kortteli 618 tontti1
sekä katu- ja virkistysalue.

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
tekniset palvelut
kaavoitus
kaavasuunnittelija
Timo Hätönen

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016-322 8914

viranhaltijapäätös
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
julkisesti nähtävillä
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyväksynyt.

20.5.2021, §15
16.6.2021
27.1.-9.2.2022
23.2.2022, § 19
25.3.-25.4.2022
x.x.-x.x.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 6. kaupunginosaan Vaaranlammen alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 6. kaupunginosan Vaaranlammen koulun tontti ja sen lähiympäristö. Muutoksella koulun tontin kaavan rakennetta ja aluerajoja tarkennetaan. Muutos mahdollistaa uuden koulu- ja päiväkotisektorin sekä muiden toimintojen suunnittelun sovittamisen alueelle.

Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu- ja virkistysalueita.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2

1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
	Sijaintikartta.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
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.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireille tulo.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	13
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	15
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.3.1	Korttelialueet	16
5.3.2	Muut alueet.....	16
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	16
5.4.4	Muut vaikutukset	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	17
5.7	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3	Toteutuksen seuranta.....	17

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 18
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 20
3. Vuorovaikutuslomake, vireilletulo ja valmisteluvaihe, s. 24
4. Tonttijako, s. 25

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 20.5.2021 § 15 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 16.6.2021 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 17.6.–9.7.2021. Nähtävilläpidon aikana saapui 2 mielipidettä. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen jälkeen lautakunnassa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 27.1.-9.2.2022 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.1.2022 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana annetut mielipiteet käsitellään yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan 23.2.2021 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako asetetaan 25.3.2021 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 24.3.2021 sekä kirjeellä rajanaapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Muutoksenhakuajana on yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavaa tarkennetaan kaavan rakennetta korjaamalla. Muutokset mahdollistavat mm. uuden koulu- ja päiväkotisuunnitelmien sovittamisen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualueella sijaitsee tyhjiään oleva Vaaranlammen koulu, päiväkoti sekä hammashoitola. Lähiympäristö pohjoisessa käsittää -70 luvulla rakennettuja kolmikerroksisia kerrostaloja ja eteläosa pientaloja.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue lähiympäristöineen on säilynyt lähes ennallaan vuosikymmenien ajan. Aluetta on paranneltu vain pienin muutoksin lähinnä koulun tontin osalta sekä alueella olevan lammen osalta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan hoitamaton luonnonmukaista aluetta jossa puulajina ovat niin havu- kuin lehtipuut. Alue on pinnanmuodoiltaan etelää kohti viettävää isoja korkeuseroja sisältävää aluetta.

Vesistöt

Alueella on luonnon muovaama Vaaranlampi. Lampeen johtuu vaaran yläosista purkautuvat hulevedet jotka laskevat lammesta edelleen alueen eri ojen myötä aina Kemijokeen saakka.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Lähialueen maisemakuvaa hallitsee etelään avautuva vaaramaisema sekä alueen runsas asuinkerrostalojen keskittymä. Alueen lähiympäristö on muodostunut kerros- ja pientalovaltaiseksi asuinalueeksi pääsääntöisesti -70 luvulla. Kerrosluku alueella vaihtelee yhdestä viiteen. Kuvassa taustalla tyhjiään oleva Vaaranlammen koulu sekä kuvan vasemmassa reunassa lähialueella oleva tyypillinen 3. kerroksinen asuinkerrostalo.



Palvelut

Alueen lähipalvelut ovat sijoittuneet n. 200 metrin päähän Hillapolun varrella olevaan palvelutaloon. Talossa on mm. kaupan, ravintolan, kirjaston ja aptee-kin palvelutarjontaa. Alueen pohjoisosaan on sijoittunut myös kappeli ja polttoaineen jakeluasema.



Virkistys

Alueella on runsas virkistysalue kokonaisuus lampineen. Alueella on myös paljon rakentamattomia, että rakennettuja polkuja. Kuvassa Vaaranlampi.



Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue on pääsääntöisesti rauhallista asuinalueita.

Sosiaalinen ympäristö

Korkalovaaran asuinalue on muodostunut hyvin erilaisille väestöpohjille. Kantaväestön lisäksi alueelle on keskittynyt myös paljon maahanmuuttajia. Alue on pääsääntöisesti myös hyvin rauhallinen, koska väestön ikäjakauma on nykyisin enemmän varttunutta väestöä, kuin muutamaa vuosikymmentä aiemmin.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue ja sen lähiympäristön maat ovat kaupungin omistuksessa.

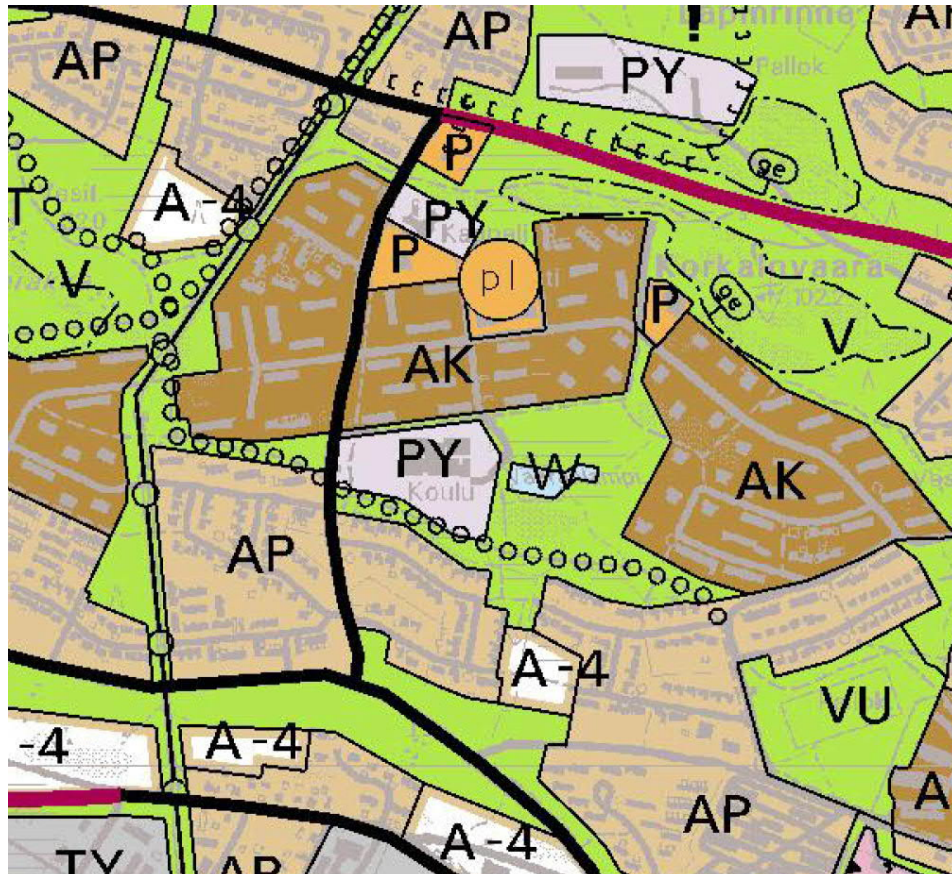


3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta PY sekä virkistysaluetta V.



PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

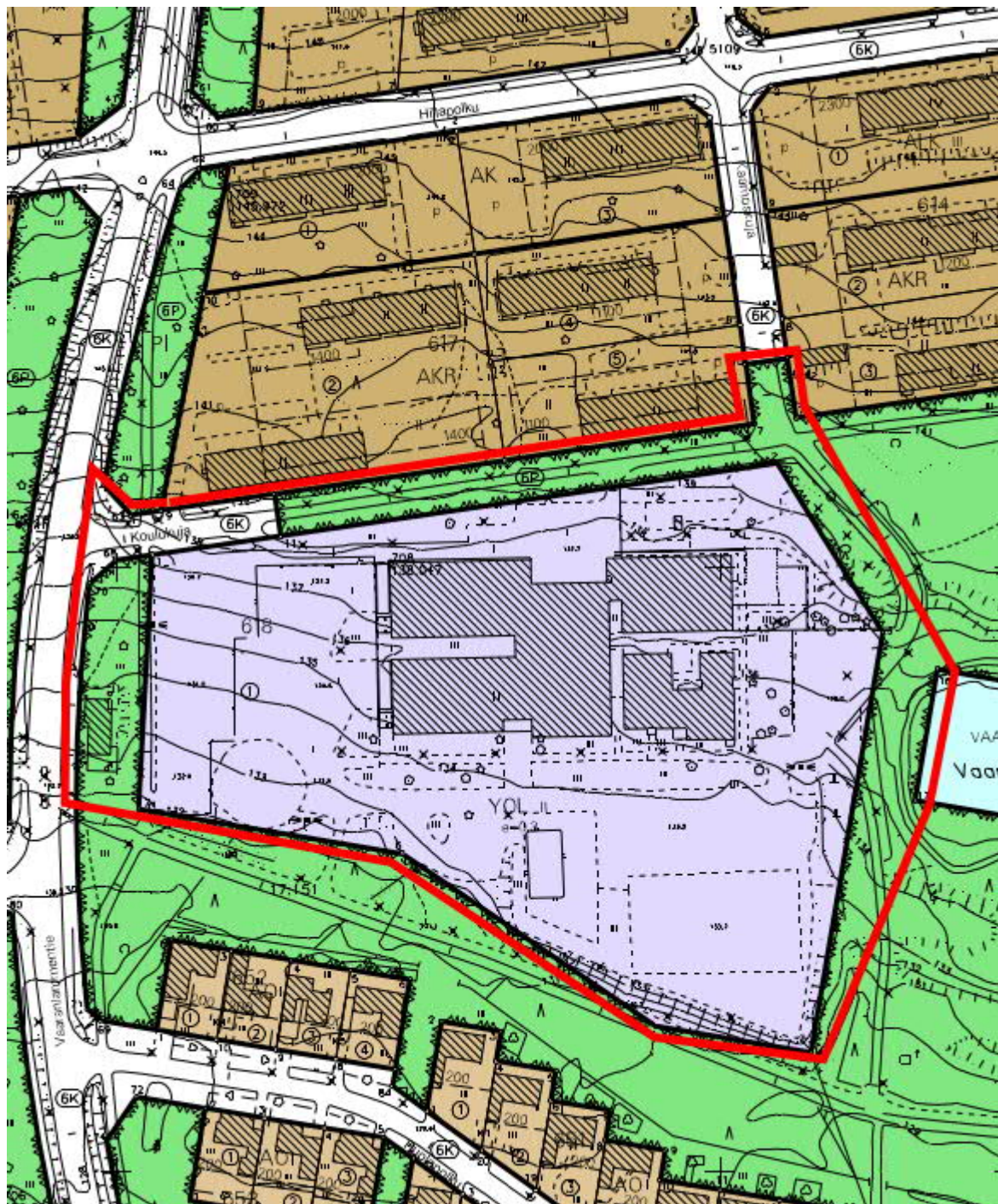


V

Virkistysalue.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu opetus- ja lastentarhatoimintaan (YOL) sekä katu- ja virkistysalueeksi. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.2.1970.



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Alueen tontti 6-618-1 sekä yleiset katu- ja virkistysalueet 6K ja 6P ovat merkitty kiinteistörekisteriin.

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 nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve****4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

20.5.2021 § 15 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 17.6.2021 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 16.6.2021 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**4.3.1 Osalliset**Aloite:

Elinvoimatoimiala tekniset palvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Elinvoimalautakunta, sivistyslautakunta

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukas yhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille. Vireilletulon aikana saapui kaksi mielipidettä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Muutoksenhakuaika

Lautakunnan päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY –keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi tai järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella on tavoite jolla uuden koulun hankesuunnitelma saadaan toteutettua alueelle. Myös koulun tontin ympäristön kaavaa joudu-

taan muokkaamaan pieneltä osin uusien alueelle suunniteltujen toimintojen vuoksi.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutosalue noudattaa alueella olevaa yleiskaavaa sekä voimassa olevaa asemakaavaa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on sijoittaa alueelle käytöstä poistetun koulurakennuksen tilalle uusi koulu- ja päiväkotirakennus sekä mahdollisesti myös muita toimintoja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös parantaa alueen palvelurakennetekonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule aiempaan käyttöön verrattuna muuttumaan muutoin kuin alueelle suunnitellun ja uuden rakennuksen osalta. Suunnitelmassa alueen kortteli- ja lähiympäristön kaavan käyttötarkoitukset säilyvät pääosin edelleen ennallaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueelle on aikoinaan muodostunut pieni lampi jonka virkistyskäyttö alueen ja sen lähiympäristölle on hyvin olennainen. Lampi tukee uuden suunnitelman myötä alueelle uudelleen kaavailtuja toimintoja.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Tavoitteena on, että alueen koulu- ja päiväkot- sekä mahdollisesti myös muita julkisten lähipalveluiden toimintoja alueella jatkuu edelleen myös tulevaisuudessa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan jo alueelle muodostuneita toimintoja entisestään.

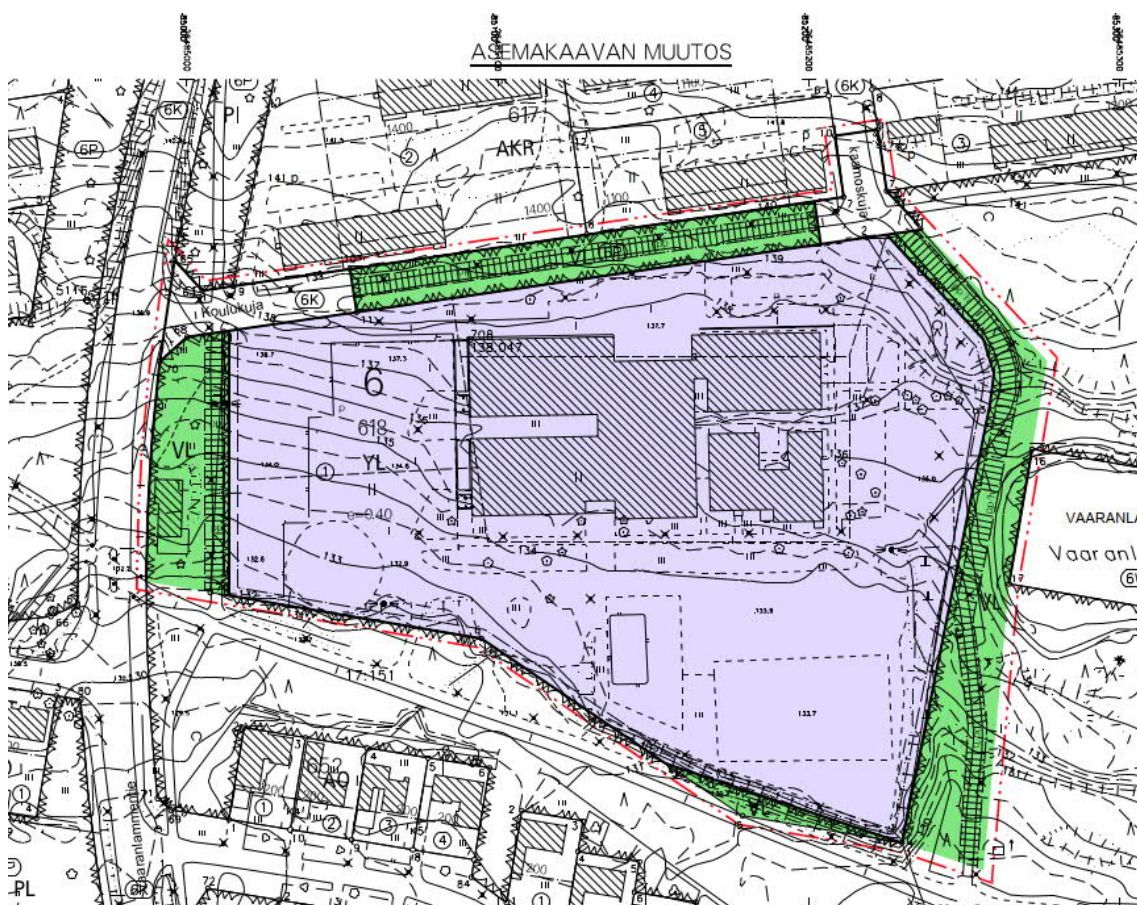
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto, joka pääsääntöisesti noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa periaatteita ja sen rakennetta. Vaihtoehto tulee tukemaan paremmin uuden koulun hankesuunnitelman toteuttamista.

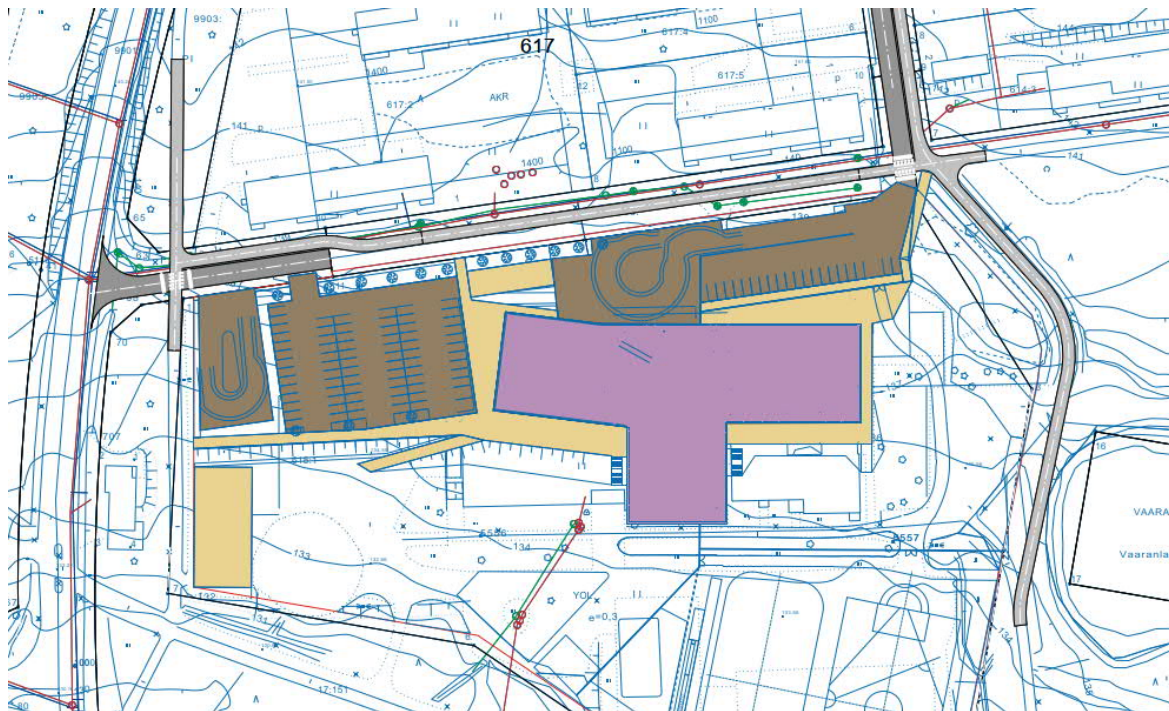
Asemakaavan muutos

Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus muutetaan julkisten lähipalveluiden alueeksi. Rakennustehokkuutta nostetaan $e=0.30$:stä $e=0.40$ jolla mahdollistetaan myös mahdolliset tulevaisuuden laajentumistarpeet. Kerrosluku säilyy edelleen enintään kahdessa kerroksessa. Lisäksi alueelle tulee pieniä muutoksia mm. katualueen, kevyenliikenteen sekä tontin rajojen osalta.

Ote asemakaavan muutoskartasta



Hankkeen alustava aluevaraussuunnitelma



4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on hyvin vähäinen, koska muutos noudattaa pääsääntöisesti olevaa rakennetta.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen tai katualueiden muutokseen kuin pieneltä osin.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan vanha koulun ja päiväkodin tilalle uutta koulu- ja päiväkotitoimintaa, ei tule kuin kaupunkikuvallinen muutos uuden rakentamisen osalta.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä. Muutos muuttaa jonkin verran alueen kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa alueelle on päätetty rakentaa uusi koulu- ja päiväkotirakennus.

Alueelle toteutettava uusi koulu- ja päiväkotirakennus parantaa alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Rakentamisen lupamenettelyssä tulee myös huolehtia, että tuleva toteuttaminen soveltuu alueen kaupunkikuvaan mahdollisimman joustavasti.

Alueen virkistystoiminnot ovat myös edelleen toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukaisesti.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui kaksi mielipiteitä. Mielipiteet on huomioitu ja niihin on laadittu vuorovaikutuslomake, jonka yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on käsitellyt. Vuorovaikutuslomake on selostuksen liitteenä sivulla 24.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen kaavoitus ei muuta jo alueen rakennetta joka on alueelle aikojen saatossa muodostunut. Uuden koulun ja päiväkodin rakentaminen muuttaa lähinnä alueen kaupunkikuvaa modernimpaan suuntaan.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

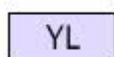
Tavoitteena saada laadukas toteuttaminen joka nostaa alueen kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

Kaavoituksen tavoitteena on säilyttää Vaaranlammen korttelialue edelleen julkisten palveluiden alueena joka siten mahdollistaa edelleen mm. uuden koulurakennuksen toteuttamisen alueelle. Käyttötarkoitus mahdollistaa myös muiden julkisten palveluiden sijoittamisen alueelle, mikäli siihen tulee tarvetta.

5.3.1 Korttelialueet

Alustavan suunnitelman mukaan tuleva rakennus sijoittuisi tonttialueen pohjoisosaan ja pysäköinti tontin länsiosaan. Kenttäalueet sijoittuisivat puolestaan tontin eteläosaan.



JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.3.2 Muut alueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikankin osalta ei oleellisesti tule (sähkö-, vesi- ja kaukolämpö).

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuutos noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

5.4.4 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä myös tulevaisuudessa. Huomio kaupunkistrategiset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet alueen rakennetta eheyttämällä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa lähiympäristöön melua, tärinää ja pölyämistä, mutta häiriöt ovat lähes olemattomia nyt suunnittelun kohteena olevalle alueelle.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen rakentamisen aloitusta pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan tarpeelliset tahot.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan kaupungin rakennusvalvonnan valvontamekanismeilla ja niihin toimiin liittyvillä rekistereillä sekä muilla apuvälineillä sekä tarkastuskäynneillä.

Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 18
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 20
3. Vuorovaikutuslomake, vireilletulo ja valmisteluvaihe, s. 24
4. Tonttijako, s. 25

Rovaniemellä 14.1.2022, päivitetty 18.3.2022

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	14.12.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 6. kaupunginosa kortteli 618 tontti 1 sekä katu- ja virkistysalue, Vaaranlampi		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		16.06.2021
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		698 2021-9
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,2326	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,2326
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	4,2326	100,0	13005	0,31	0,0000	3350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,2512	76,8	13005	0,40	-0,0336	3350
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8202	19,4			-0,0058	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1612	3,8			0,0394	
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	4,2326	100,0	13005	0,31	0,0000	3350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,2512	76,8	13005	0,40	-0,0336	3350
YL	3,2512	100,0	13005	0,40	-0,0336	3350
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8202	19,4			-0,0058	
VL	0,8202	100,0			-0,0058	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1612	3,8			0,0394	
Kadut	0,1612	100,0			0,0394	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Asemakaavan muutos 6. kaupunginosan kortteli 618 tontti 1
sekä katu- ja virkitysalue, Vaaranlammen koulu**



Vaaranlammen koulu, Koulukuja 2

**Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
4.6.2021**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavatyön valmisteluvaiheessa.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijoittuu Korkalovaaraan Vaaranlammen koulualueelle.



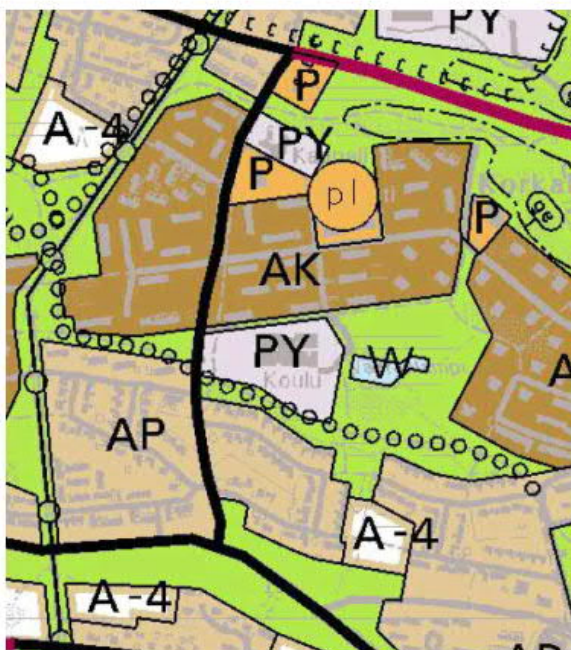
ASEMAKAAVA JA SUUNNITTELUALUE

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue käsittää opetus- ja lastentarhatoimintaa sekä katu- ja virkistysaluetta. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.2.1970.



ROVANIEMEN YLEISKAAVA 2015

Yleiskaavassa, hyväksytty 7.10.2002, suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY sekä virkistys- katualueeksi.



ASEMAKAAVAN LAATIMISTARVE

Koulutuslautakunta on 19.12.2019 § 146 hyväksynyt Vaaranlammen koulun tarveselvityksen ja sivistyslautakunta 24.9.2020 § 126 päättänyt, että uusi koulu sijoitetaan nykyiselle paikalle. Tilajaosto on 14.4.2021 § 28 päättänyt käynnistää uuden koulun hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman johdosta on alueen asemakaavaa päivitettävä.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Tutkitaan asemakaavan muuttamista hankesuunnitelman mukaisesti.

VE 2: Prosessin aikana mahdollisesti jokin muu esille tuleva vaihtoehto tai vaihtoehtojen yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla. Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

SELVITYKSET

Selvityksiä laaditaan kaavatyön edetessä tarpeen mukaan.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

OSALLISET, ALUSTAVAN TARKASTELU:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- sivistyslautakunta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat.

Muut

- Napapiirin Energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- Rovaniemen luonto ry
- 6. kaupunginosan asukasyhdistys
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin toimesta kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksellä **20.5.2021 § 15.**

VIRANOMAISYHTEISTYÖ (MRL 66 § 2 mom.)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, tai merkittäviä maakunnallisia kysymyksiä, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kunnan ja Ely-keskuksen välisiä epävirallisia yhteydenpitoja tai työneuvotteluja voidaan järjestää, jos kunta pitää niitä tarpeellisena. Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY – keskukselle.

VIREILLETULO (MRL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **17.6.-9.7.2021** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuulutuksella **16.6.2021** Lapin Kansassa.

VALMISTELUVAIHE (MRL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **27.1.-9.2.2022** palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä olosta on ilmoitettu **26.1.2022** Lapin Kansassa sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

HYVÄKSYMISVAIHE (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

MUUTOKSENHAKU

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset allekirjoituksella varustetut mielipiteet yhteystietoineen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi
kirjaamo@rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927

Kaavasuunnittelija Timo Hätönen
puh. 016 322 8914
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

VIREILLÄ OLEVAT KAAVAT

Vireillä oleviin kaavoihin voi tutustua myös kaupungin sivulla kaavatorilla osoitteessa:

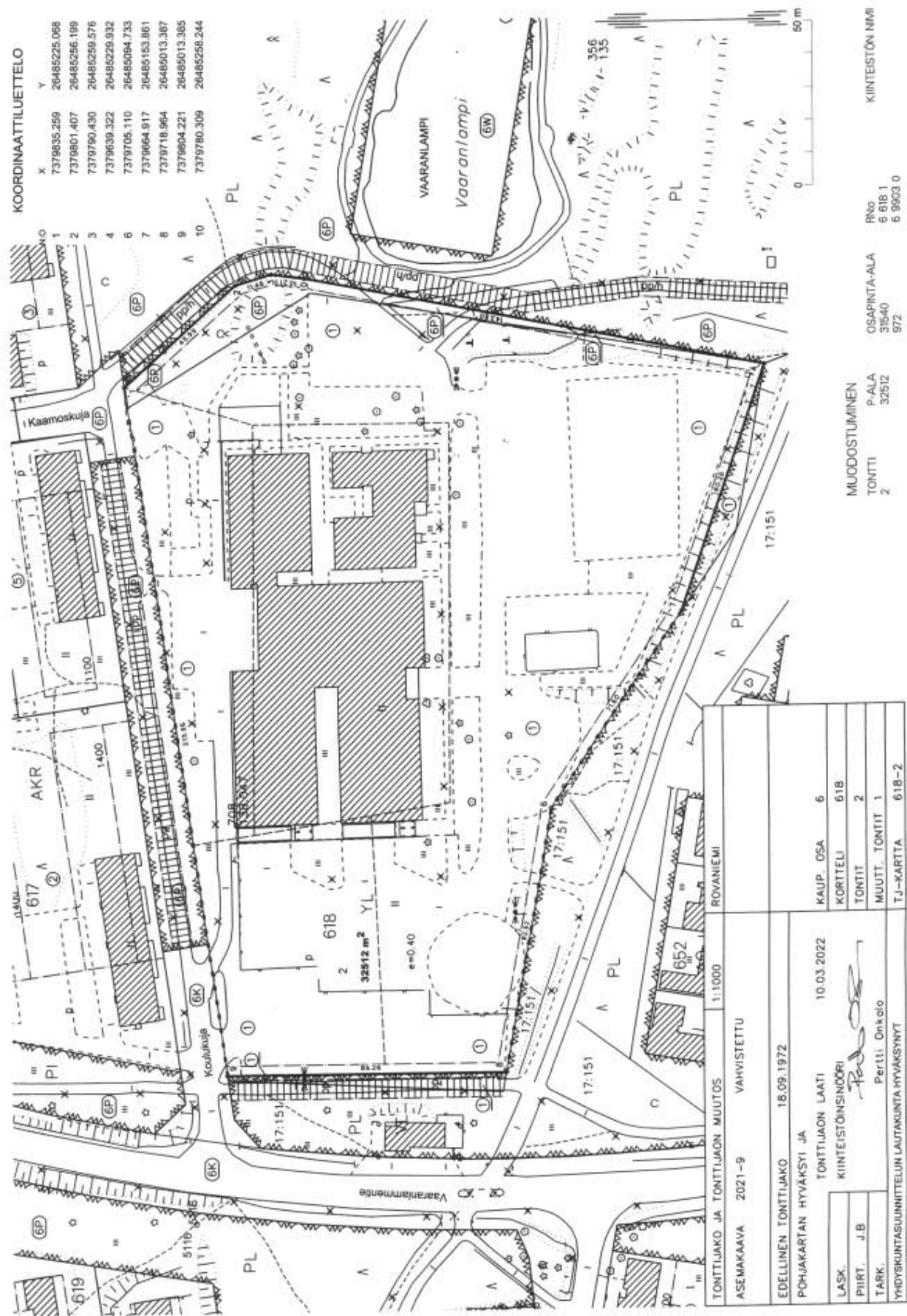
www.rovaniemi.fi/kaavatori

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Sivistyslautakunta	24.9.2020 § 126
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS kaavoituspäällikkö	Kaavoituksen käynnistämispäätös	20.5.2021 § 15
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	17.6.- 9.7.2021
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	27.1.- 9.2.2022
ELINVOIMALAUTAKUNTA	Kaavaehdotuspäätös	x.x.2022
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	x.x.2022
ELINVOIMALAUTAKUNTA	Hyväksyy kaavaehdotuksen	x.x.2022
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

Liite 3. Vuorovaikutuslomake, vireilletulo ja valmisteluvaihe

Vuorovaikutuslomake, vireilletulo 17.6.-9.7.2021	Vastine
Mielipide Kalant Oy, kirjattu 7.7.2021 Mielipiteessä Kalant Oy esittää mm. seuraavaa; Katsoo olevansa osallinen kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksessa tulisi muodostaa erillinen tontti suunnittelualueen länsipäähän (Entiselle kioskirakennukselle). Muodostettavan tontin käyttötarkoitus tulisi olla liiketoiminta sekä lisäksi julkishallinto tms. Kaupungin tulisi kaavamuutoksen yhteydessä päättää, että se vuokraa tai myy kaavassa muodostettavan tontin Kalant Oy:lle. Kalant Oy omistaa alueelle olevan rakennuksen. Kalant Oy katsoo, että mitään estettä sen esityksen mukaiselle kaavamuutokselle ei ole jossa entiselle kioskirakennukselle muodostettaisiin kaavamuutoksen yhteydessä oma liiketontti. Lukuisat seikat puoltavat Kalant Oy:n esitystä jossa ovat asukkaiden ja kaupungin etu, rakennuksen omistajan omaisuuden suoja ja kestävä kehityksen näkökulma sekä rakennuksen hyötykäyttö koko elinkaaren ajan.	Kaupunginhallitus on päättänyt 13.3.2000 § 103, että asemakaavan muutosta alueelle ei hyväksytä. Tekninen lautakunta on päättänyt 26.5.2015 § 67, ettei Vaaranlammen kioskia koskevaan asemakaavan muutokseen ryhdytä. Alueella oleva maanvuokrasopimus on päättynyt 31.12.2015.
Allekirjoittamaton, sähköpostilla kirjaamoon toimitettu asukkaan mielipide 8.7.2021 Mielipiteessä esitetään mm. seuraavaa; Mikäli koulun yhteyteen rakennetaan monitoimikeskus ja siihen nuorisotila, niin tämä aiheuttaisi alapuolella olevalle asutukselle häiriötä ja melua iltaisin ja viikonloppuisin.	Sivistyslautakunta 27.1.2022 § 11. Kirjasto- ja nuorisopalvelut sijoitetaan Hillapolulle.
Valmisteluvaihe 27.1.-9.2.2022	Vastine
Asunto Osakeyhtiö Karhukuusikko 9.2.2022 esittää mielipiteessään seuraavaa; Asuntoyhtiö kiittää kuulemismahdollisuudesta ja ilmoittaa, ettei sillä ole huomauttamista asemakaavan muutokseen ja on mielissään, että Vaaranlammelle rakennetaan uusi koulu.	Huomioitu.

Liite 4. Tonttijako



KOORDINAATTILUETTELO	
X	Y
7379835.259	26485225.068
7379801.407	26485256.199
7379790.430	26485259.576
7379639.322	26485229.932
7379705.110	26485084.733
7379664.917	26485153.861
7379718.964	26485013.387
7379604.221	26485013.385
7379780.309	26485258.244

MUODOSTUMINEN	
TONTTI	P-ALA
2	32512
OSAPINTA-ALA	
RNo	6 618 1
31540	6 9903 0
972	
KIINTEISTÖN NIMI	

TONITIAUKO JA TONTTILAJON MUUTOS	1:1000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2021-9	VAHVISTETTU
EDULLINEN TONTTILAJON	18.09.1972	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		
TONITIAUKO LAATI	10.03.2022	
KIINTEISTÖINSINööri		
LASK.		KAUP. OSA 6
PIIRI.	J.B	KORTTELI 618
TARK.		TONTIT 2
YHDYSKUNTASUUNNITELUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT		MUUT. TONTIT 1
		TJ-KARTTA 618-2