

Asemakaava

19. kaupunginosa, Muurola

Asemakaavan muutos, korttelit 21-27



KAAVASELOSTUS ehdotusvaihe

KAAVOITUS

2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

Rovaniemen kaupunki
19. kaupunginosa
Muurolan asemakaavan muutos

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Elinvoimapalvelut, kaavoitus Petteri Lampi
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8918 / 040-5046755, vaihde 016-3221
Kaavoituspäätös:	8.3.2022 §5
Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:	13.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä:	14.-27.4.2022
Kuulutus Lapin Kansa	27.9.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	28.9.-11.10.2022
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	21.2.2023 §x
Kuulutus Lapin Kansa	x.x.2023
Julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.2023
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	x.x.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muurolassa 19. kaupunginosassa, Pajatien, Pasmantien ja Muuraintien välisellä alueella. Vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueet.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kortteleissa 24-26 sekä osassa kortteleita 21,22 ja 27 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueilla maankäyttöä tavoitteena selkeyttää alueen asemakaavaa ja kiinteistöjakoja rakennettu ympäristö huomioiden, samalla päivittää aluetta koskevat kaavamääräykset. Muutoksessa tarkastellaan asemakaavan rakentamattomien kaualueiden tarpeellisuus ja sijoittuminen sekä yleisten korttelialueiden laajuus ja käyttötarkoitus.

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	13
3.2.3	Yleiskaava	13
3.2.4	Asemakaava	14
3.2.5	Alueidenkäytön strategia	15
3.2.6	Rakennusjärjestys	16
3.2.7	Pohjakartta	16
3.2.8	Suunnitelmat ja hankkeet	16
3.2.8	Rakennuskiellot ja suojelumääräykset	16
3.3	Kaavaan liittyvät selvitykset	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Vireille tulo	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	22
4.4.3	Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	22
4.4.4	Kaavaehdotus	24
4.4.5	Kaavan hyväksyminen	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Kaavan rakenne	28
5.2	Kaavan vaikutukset	28
5.2.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	28
5.2.2	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	30
5.2.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	33
5.2.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.2.5	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	33
5.2.6	Vaikutukset liikenteeseen	33

5.2.7	Vaikutukset teknisenhuollon järjestämiseen	34
5.2.8	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.2.9	Vaikutukset virkistykseen	34
5.2.10	Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin	35
5.3	Nimistö	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1	Toteutuksen seuranta	36

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rovaniemen kaupungin aloitteesta, kaavoituspäällikkö päätti 8.3.2022 (5§) saattaa vireille alueen asemakaavan laatimisen.

Asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 13.4.2022 Lapin Kansassa. Asemakaavan vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 14.-27.4.2022 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, kaavatorilla 14.4.2022 alkaen. Asemakaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 28.9.-11.10.2022. Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2022.

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa Lapin ympäristökeskuksen 13.10.1998 vahvistama asemakaava. Kaavamuutosalueeseen sisältyy Muurolan nykyisen päiväkodin alue. Muurolan koulualueelle ollaan rakentamassa uutta päiväkotia, joten nykyisen päiväkodin aluetta tarkastellaan uudelleen.

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. Kaavoitettava alue liittyy luontevasti Muurolan asuinalueisiin sekä kylän tarjoamiin palveluihin.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

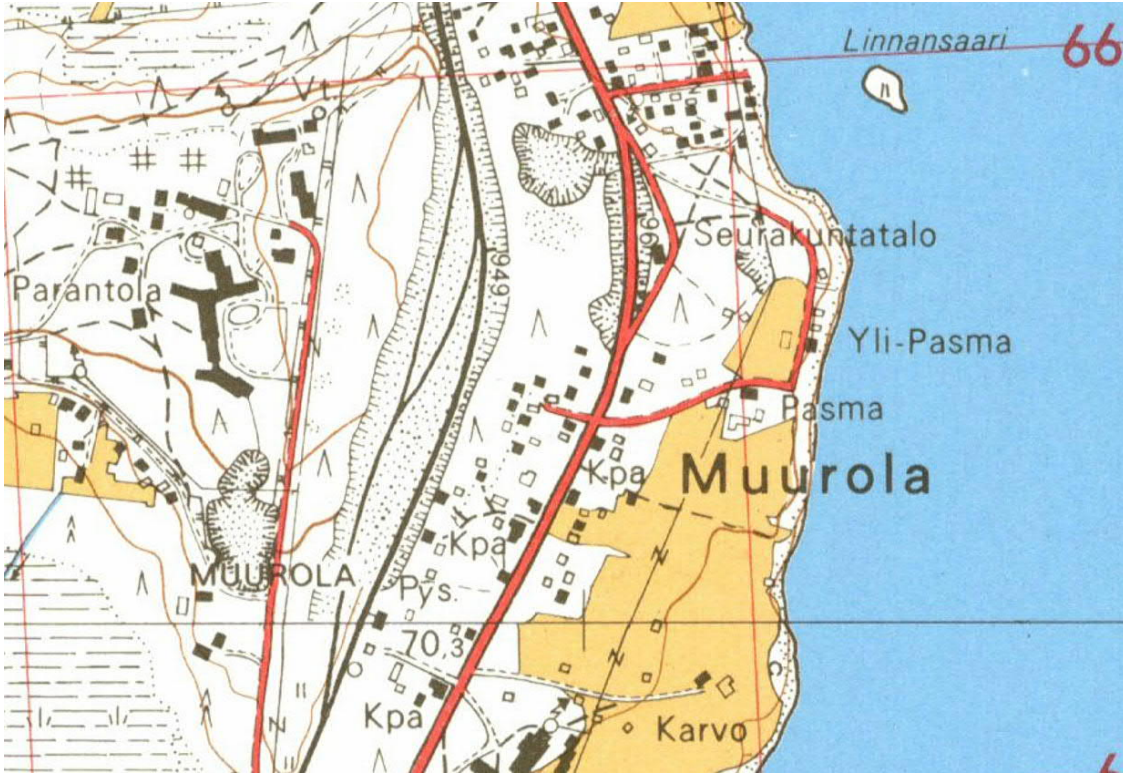
Suunnittelualue on korkeussuhteiltaan sekä pinnanmuodoiltaan tasaisesti kohti kemijokea laskevaa aluetta, korkeimpana kohtana Muurolan kappelin alue. Alue sijoittuu valtatie neljän ja Kemijoen väliselle alueelle. Alueella sijaitsee myös Peterin vanha pihapiiri, joka on valmistunut vuonna 1872.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

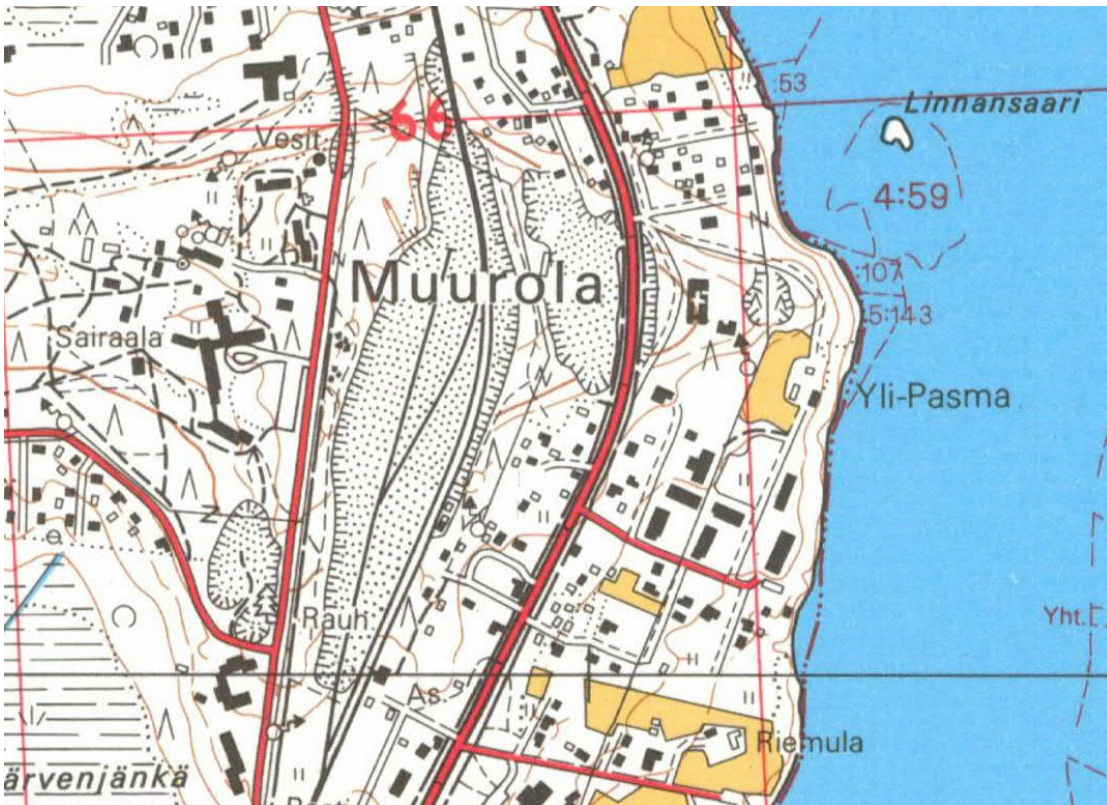
Pohjavesialue

Suunnittelualue sijoittuu Totonkankaan (12699102) vedenhankintaa varten tärkeän (1-luokka) pohjavesialueen itäosaan. Totonkankaan pohjavesialue sijaitsee Kemijoen ja Pasmajärven välisellä kannaksella, joka käsittää toisiinsa nähden 90° kulmassa olevien selänteiden yhtymäkohdan. Pohjavesialueella on itä-länsi- ja pohjois-eteläsuuntaiset selänteet, jotka ovat jyrkkärinteisiä ja kapealakisia. Muodostuman aines on pääosin karkeaa hiekkaa ja soraa. Muodostuman lakiosa on tyypillistä kangasmaastoa, ja reunaosissa aines muuttuu huonommin lajittuneeksi sisältäen ainakin pintaosissa paikoin runsaasti kiviä, lohka-reita ja silttistä ainesta. Harjumuodostuman rinteillä on rantakerrostumia ja -törmä. Pohjavesi virtaa kohti alueen reunaosia. Pohjavesialueella sijaitsee vedenottamo, jolta saa Pohjois-Suomen vesioikeuden 29.5.1972 myöntämän luvan (PSVEO/28/72/II) mukaisesti ottaa pohjavettä 1300 m³/d. Vedenottamalla on lisäksi Pohjois-Suomen vesioikeuden 28.8.1978 tehdyllä päätöksellä määrätyt vesilain mukaiset lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (PSVEO/92/77/D-9b/II). Suunnittelualueen länsiosa sivuaa vesilain mukaista kaukosuojavyöhykkeen rajaa.

Muutosalueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita. Alue on Totonvaaran hiekkaharjun reuna-alue. Maisemallisesti alue sijoittuu Kemijoen rannalle, josta on hyvät näkymät Petäjäskosken voimalaitosaltaalle.



Peruskartta 1969



Peruskartta 1983



Peruskartta 2022

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Muurola on luonteeltaan perinteistä Alakemijokivarren maaseutumaista aluetta, jonne asutus on muodostunut nauhamaisesti jokea ja valtatieta myötäillen. Maisemallisesti aluetta hallitsee Kemijoki ollen Muurolan kylän kohdalla kahden kilometrin levyinen.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee pääasiassa Pasmantien ja Pajatien varrella, jotka liikenteellisesti liittyvät nelostiehen.

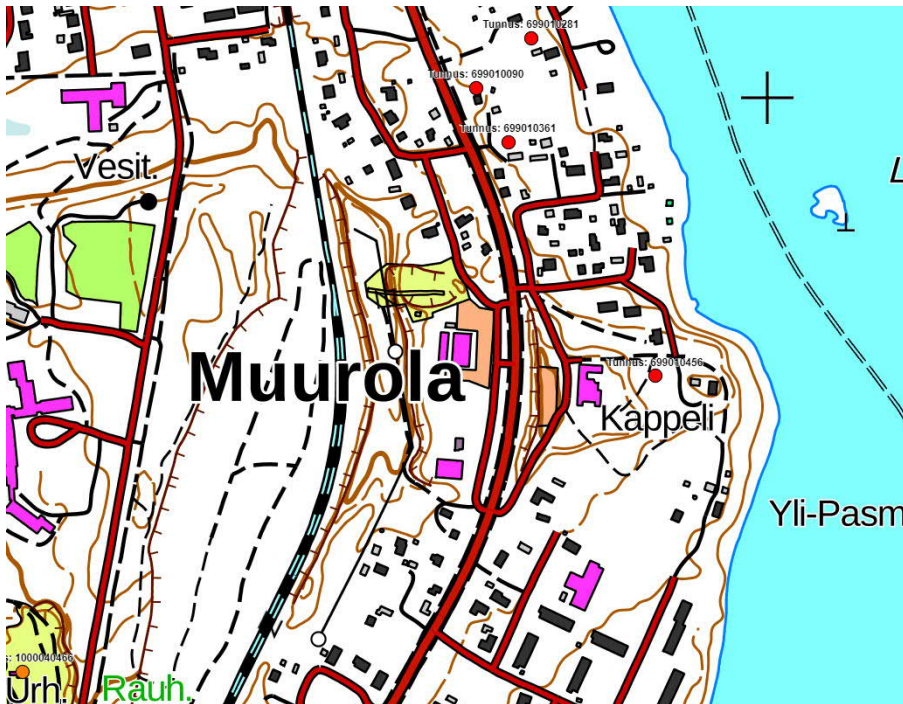
Muurola on joukkoliikenteen piirissä. Kevyenliikenteen yhteydet Muurolan kylällä sekä Rovaniemen keskustaan ja etelään aina Koivun kylään saakka ovat sujuvat.

Palvelut

Muurolan koulukeskus ja uusi päiväkoti sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä n. 500 m etäisyydellä. Lähin kauppa on kaava-alueen vieressä. Joukkoliikenteen pysäkit ovat Valtatie 4:n varrella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee yksi kiinteä muinaisjäännös.



Seurakuntatalo

Kivikautinen asuinpaikka. Asuinpaikka sijaitsee Muurolan kappelista n. 200 m koilliseen olevan jyrkän hiekkatörmän laidalla. Mäntykankaalla on yksi vallien reunustama kodansija. (699010456).

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueen merkittävin rakennus ja pihapiiri on vuonna 1872 valmistunut Peterin talo. Päärakennusta lukuunottamatta muut pihapiiriin kuuluneet rakennukset on vuosikymmenten kuluessa purettu ja korvattu uusilla. Muurolan kappeli ja pappila (purettu 2020) on valmistunut 1969.



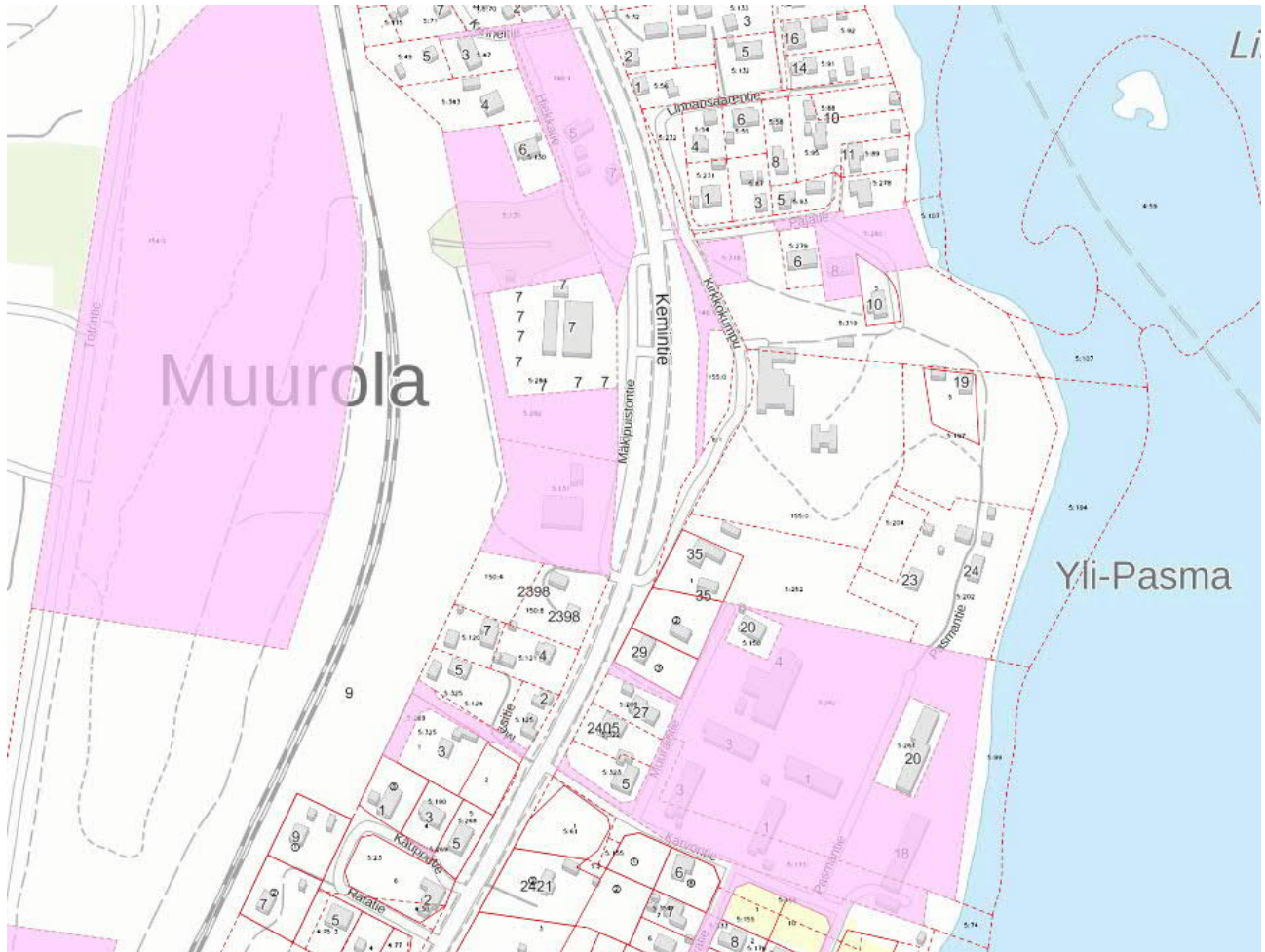
Peterin talo kuvan vasemmassa alanurkassa 1950

Tekninen huolto

Asumiseen varatut alueet ovat liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Maanomistus

Kaava-alue on Rovaniemen kaupungin, Rovaniemen seurakunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa. Rovaniemen kaupungin omistamat maa-alueet näkyvät kartalla.



Kaupungin maanomistus

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 hallinta 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.

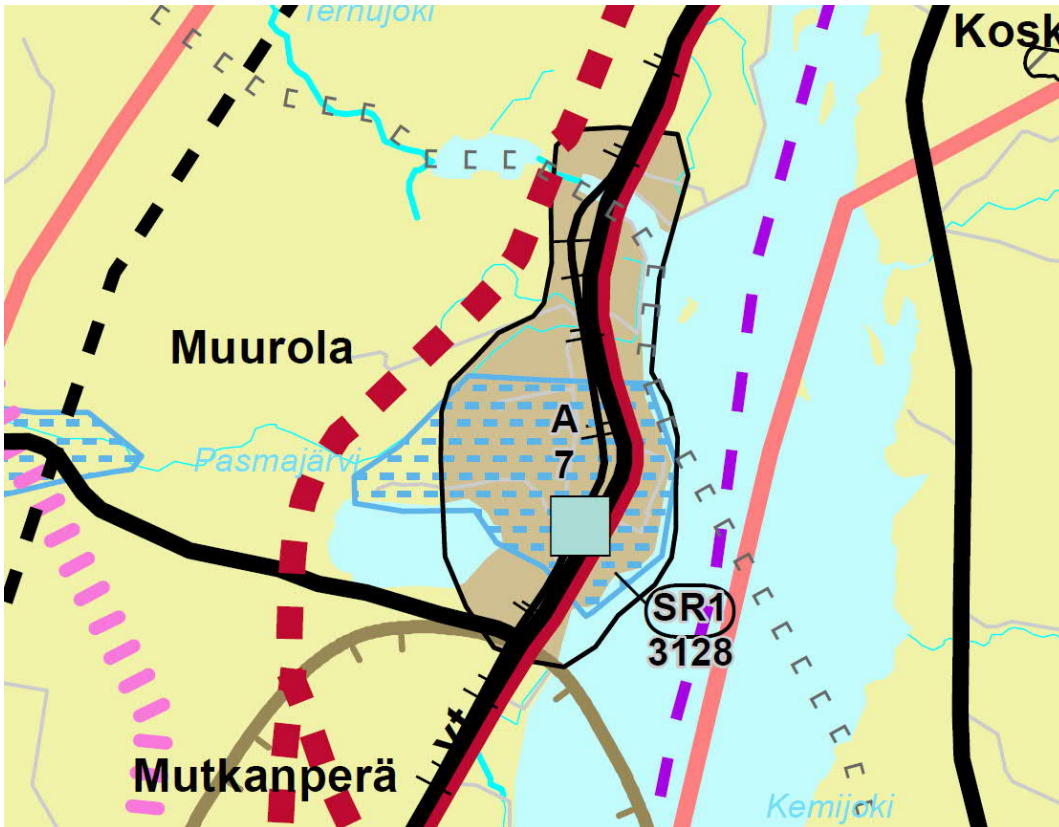
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

Lapin liiton hallitus hyväksyi 25.4.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen ja päätti esittää Lapin liiton valtuustolle maakuntakaavan hyväksymistä. Lapin liiton valtuusto hyväksyi kaavan 16.5.2022. Lapin liiton hallitus määräsi 29.8.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tulemaan voimaan. Kaava kuultettiin voimaan 21.9.2022.



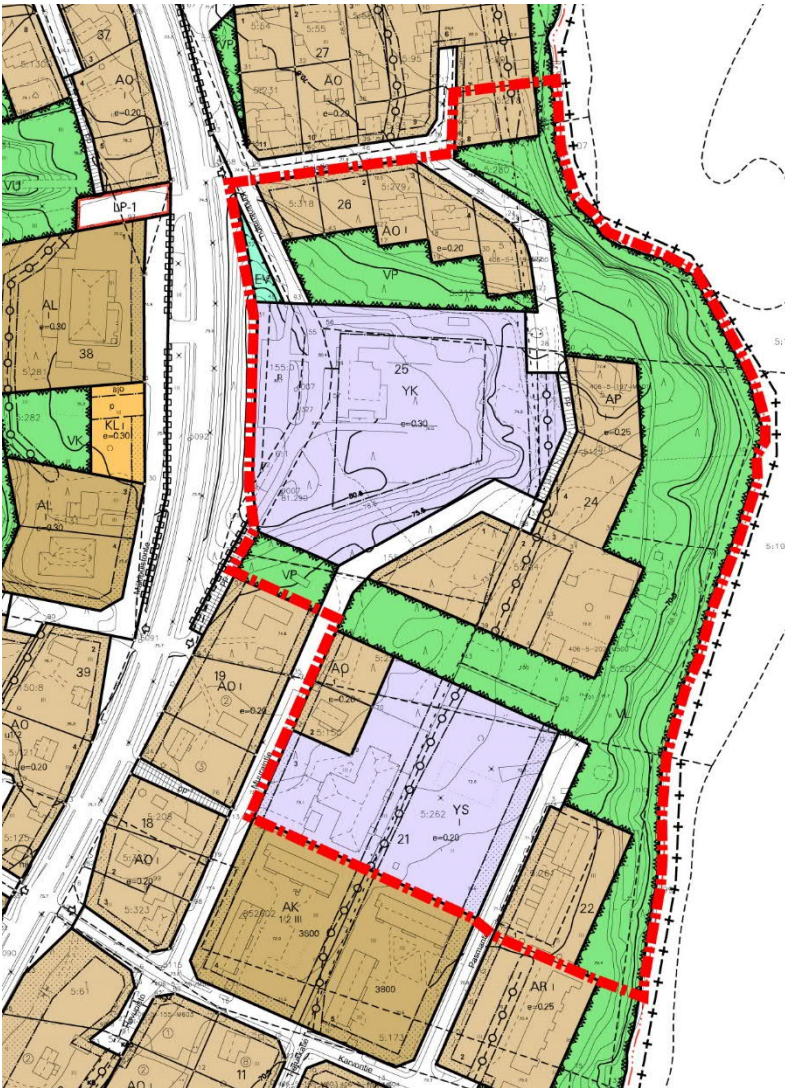
(A, merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita).

3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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

3.2.4 Asemakaava

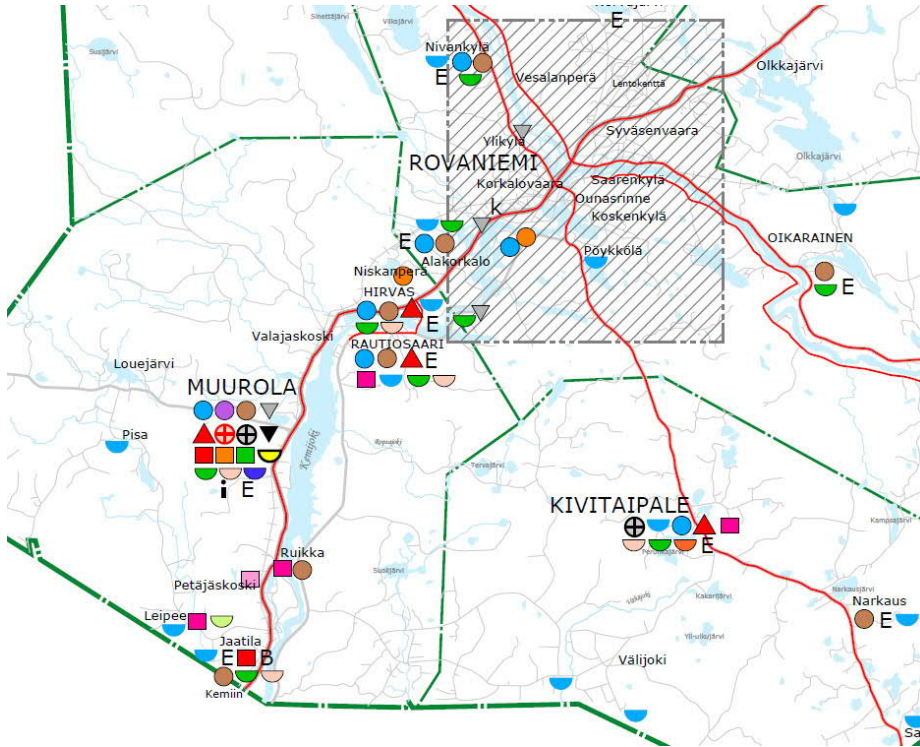


Voimassa oleva asemakaava ja muutosalueen raja

Alueella on voimassa Lapin ympäristökeskuksen 13.10.1998 vahvistama asemakaava. Kaavamuutosalueeseen sisältyy Muurolan nykyisen päiväkodin alue sekä Muurolan kappelin alue. Muurolan koulukeskuksen alueelle ollaan rakentamassa uutta päiväkotia, joten nykyisen päiväkodin aluetta tarkastellaan uudelleen.

3.2.5 Alueidenkäytön strategia

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on 11.4.2022 §31 hyväksynyt Rovaniemen alueidenkäytön linjaukset. Osana alueidenkäytön strategiaa on laadittu Rovaniemen kasvusuuntien tarkastelu.



KAUPUNGIN JÄRJESTÄMÄT PALVELUT:

KOULUTUSPALVELUT:

- PERUSASTE, LUOKAT 1-6
- PERUSASTE, LUOKAT 7-9 (10)
- LUKIO
- AMMATTIKOULU
- KANSALAI SOPISTON JÄRJESTÄMÄÄ TOIMINTAA

TERVEYS- JA PÄIVÄHOITOPALVELUT:

- ▲ PÄIVÄKOTI
- ⊕ NEUVOLA
- ⊕ MUU TERVEYSPALVELU (MIELENTERVEYSPALVELU, VAMMAISPALVELU, LASTEN JA PERHEIDEN PALVELU)
- ▼ VANHUSTENHUOLLON PALVELU

LIIKUNTA- JA MUUT VIRKISTYSPALVELUT:

- ◐ NUORISOTILA
- ◑ LIIKUNTAPALVELU (ESIM. VALAISTU LATU, LIIKUNTATILA)
- ◐ KIRJASTO
- ◑ KIRJASTOAUTO
- ◐ KERHOTOIMINTA

MUUT PALVELUT:

- i INFO- JA PALVELUPISTE
- B KYLMÄHUOLTOASEMA

YKSITYISET PALVELUT:

KAUPALLISET- JA MUUT OSTOPALVELUT:

- TILAPUOTI
- KAUPPA
- POSTIPALVELU
- LÄÄKEKAAPPI TAI APTEEKKI
- PALVELUJA TUOTTAVA KYLÄYHDISTYS TAI OSUUSKUNTA (ESIM. KYLÄTALKKARIPALVELU)
- ▼ VANHUSTENHUOLLON PALVELU

LIIKUNTA- JA MUUT VIRKISTYSPALVELUT:

- ◐ KERHO- JA HARRASTUSTOIMINTA
- ◑ LIIKUNTAPALVELU (ESIM. VALAISTU LATU, URHEILUKENTTÄ)

JÄTEPALVELUT:

- E EKOPISTE

LIIKENNEPALVELUT:

- JULKISEN LIIKENTEEN REITTI

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 ilmakuvaan 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

Alueen läheisyydessä ei ole käynnissä asemakaavamuutoksia.

Murolan läheisyyteen on käynnistetty Rajapalojen kaivoshankkeen osayleiskaava.

Rovaniemen ja Ylitornion raja-alueella sijaitsevalle Rajapalojen alueelle on suunnitteilla kulta- ja kobolttikaivos. Rajapalojen kalliopaljastumista, lohkareista ja kallioperästä on otettu vuoden 2012 jälkeen tuhansia näytteitä, joiden kultapitoisuus on merkittävä. Rajapalojen alueelta on kullaa lisäksi tunnustettu merkittäviä kobolttipitoisuuksia. Tutkimukset osoittivat kobolttin esiintymisen olevan vahvasti sidoksissa kullan esiintymiseen kallioperän eri kerroksissa. Kullan esiintyminen yhdessä kobolttin kanssa on lisännyt alueen kiinnostavuutta entisestään, koska koboltti on yksi kriittisistä akkuminaaleista. Kullan ja kobolttin lisäksi Rajapaloista ei ole löytynyt muita mahdollisia taloudellisesti hyödynnettävissä olevia mineraaleja.

Suunnitelmissa on myös Lamurin alueen tuulivoimapuiston yleiskaavan käynnistäminen. Alue sijaitsee n. 15 kilometriä Muurolasta kaakkoon päin.

3.2.8 Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja. Alueella sijaitsee kaksi muinaisjäännöskohdetta sekä huomioitava vanha Ylikunnarin pihapiiri.

3.3 Kaavaan liittyvät selvitykset

Rovaniemen tie- ja katuverkko-suunnitelma 2035	Rovaniemen kaupunki, ELY	2016
Tulvaselvitys	Kemijoki Oy, ELY-keskus	2017

Linnusto ja eläimistö

Alueelta ei ole havaintoja EU:n lintudirektiivin mukaisista uhanalaisista lajeista. Suurten petolintujen pesäviirejä ei ole kaava-alueen läheisyydessä ole.

Melu

Suurin kaava-alueeseen kohdistuva melu aiheutuu valtatie 43:n liikenteestä. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu kuitenkin riittävälle etäisyydelle valtatiestä, joten melu ei ole merkittävää eikä siitä aiheudu haittaa alueelle.

Tulvauhka

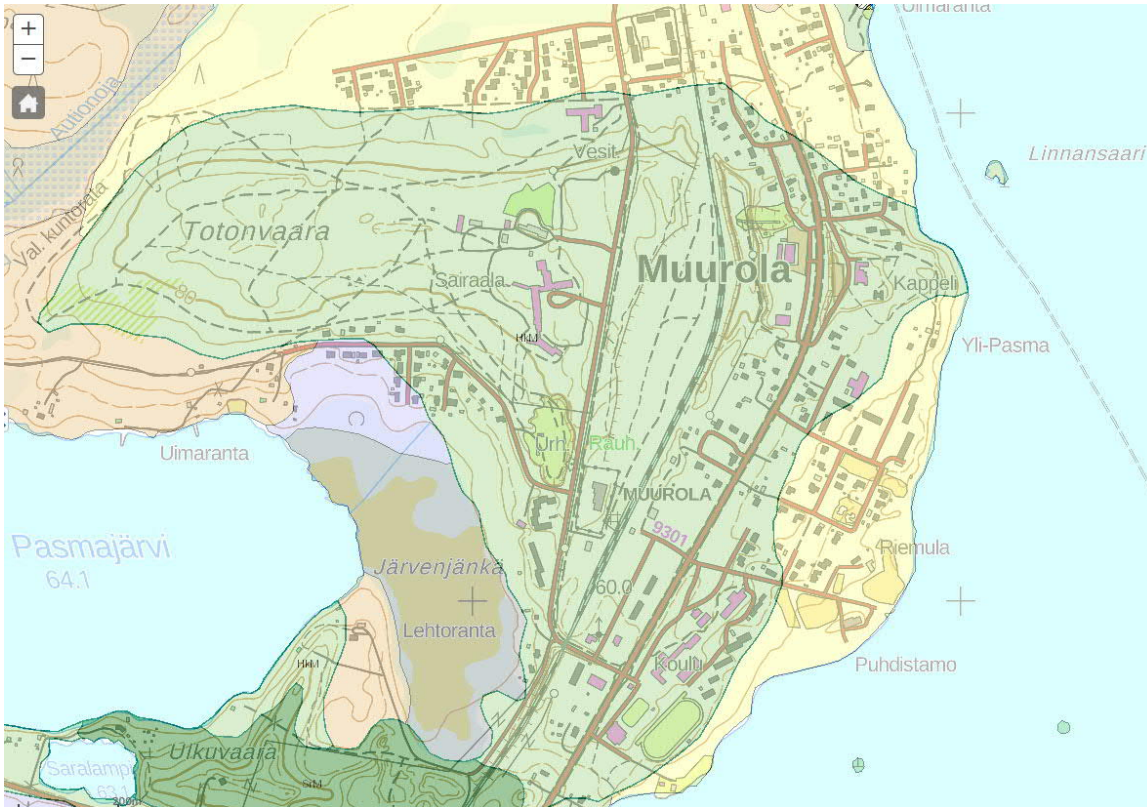
Maaperän vettymisen vuoksi voimalaitoksien yläpuolella rakentamiskorkeuksien tasoina käytetään HW100 korkeuksien sijasta RW korkeutta +1,5 metriä. Eli RW korkeus +1,5 m korkeustaso on vähintään rakennuspaikan korkeus ja alimmat kastuvat rakenteet vielä 0,5 metriä ko. tason yläpuolelle. RW korkeus + 1,5 m käytetään kunkin voimalaitoksen yläpuolella siihen asti kunnes RW+1,5m korkeus on korkeampi kuin HW 100 korkeus. Rovaniemen kunnan sisällä seuraavasti:

Petäjäskosken yläpuolella paalut 81-96 käytetään RW+1,5 m

Kaava-alueen kohdalla rakennusalalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +64.60 N2000-järjestelmässä. Alimmat kastuvat rakenteet tulee olla vähintään +0.50 metriä rakennusalalle määrätyn maanpinnan korkeuden yläpuolella.

Maaperä

Alueelta ei ole tehty tarkempaa maaperätutkimusta.



Maaperä 1:20 000

- Kalliomaa, maanpöytä 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 (KH)
- liejuinen Hieta (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjH)
- hieno Hieta (HH)
- liejuinen hieno Hieta, humuspitoisuus 2-6 % (LjHH)
- 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:

Murolan asemakaava-alue kuuluu postinumeroltaan (97140) Säteilylain (859/2018) radonin mittausvelvoite-alueisiin. Uudisrakentamisessa radonpitoisuuden viitearvo on 200 Bq/m³.

Olennaista 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

Asemakaavan muutoksella tutkitaan alueen maankäyttöä tavoitteena selkeyttää alueen asemakaavaa ja kiinteistöjako rakennettu ympäristö huomioiden, samalla päivittää aluetta koskevat kaavamääräykset. Muutoksessa tarkastellaan asemakaavan rakentamattomien katualueiden tarpeellisuus ja sijoittuminen sekä yleisten korttelialueiden laajuus ja käyttötarkoitus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rovaniemen kaupungin aloitteesta, kaavoituspäällikkö päätti 8.3.2022 (5§) saattaa vireille alueen asemakaavan laajennuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.4.2022, joka on liitteenä. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 13.4.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 13.4.2022 Lapin Kansassa. Asemakaavan vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 14.-27.4.2022 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 14.4.2022 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 maisema-arvot säilyvät. Muutoksessa tarkastellaan asemakaavan rakentamattomien katualueiden tarpeellisuus ja sijoittuminen sekä yleisten korttelialueiden laajuus ja käyttötarkoitus.

Kemijoen aiheuttama tulvauhka on huomioitu asemakaavassa osoittamalla rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. 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).

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 asuin ympäristöjen viihtyisyydestä tinkimättä (maakuntakaavan selostus, 3.2.1).

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelussa huomioidaan soveltuvien osin 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 toiminnot 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

Rovaniemen päivitetyn alueidenkäytön strategian on kaupunginvaltuusto hyväksynyt keväällä 2022.

Asemakaava

Alueella on voimassa Lapin ympäristökeskuksen 13.10.1998 vahvistama asemakaava.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kortteleissa 24-26 sekä osassa kortteleita 21,22 ja 27 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueilla maankäyttöä tavoitteena selkeyttää alueen asemakaavaa ja kiinteistöjakoa rakennettu ympäristö huomioiden, samalla päivittää aluetta koskevat kaavamääräykset. Muutoksessa tarkastellaan asemakaavan rakentamattomien katualueiden tarpeellisuus ja sijoittuminen sekä yleisten korttelialueiden laajuus ja käyttötarkoitus.

Nämä tavoitteet ovat tarkentuneet alueen maanomistajien jättämien mieliteiden johdosta.

4.4.3 Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on yleisesti nähtävillä 28.9.- 11.10.2022. (jolloin siitä saatiin 2 lausuntoa ja 4 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:

- Pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä tarkennettiin
- Kahden tontin rakennusaloja laajennettiin maanimistajien toiveiden mukaisesti

4.4.4 Kaavaehdotus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

100



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA
MYÖS PALVELUASUMISTA.RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN
KORTTELIALUE.

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN
KORTTELIALUE.

LÄHIVIRKISTYSALUE.

100



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.



SUOJAVIHERALUE.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN RAJA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.


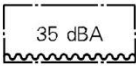
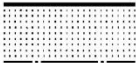

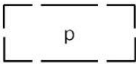
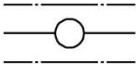
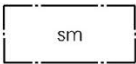

300

19

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

MUUROLA

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMI.

24	KORTTELIN NUMERO.
2	OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
PASMANTIE	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
II (1/2)	SULKEISSA OLEVA MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUKSEN YLIMMÄSSÄ KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.
e=0.20	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
+64.60	RAKENNUSALALLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KARTALLA OSOITETTU KORKEUS N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ. RAKENNUSPAIKAN MAHDOLLINEN PENGERRYS/TÄYTTÖ TULEE SOPEUTTAA YMPÄRISTÖÖNSÄ: LATTIA- JA PIHAKORKEUDET TULEE SOVITTAA KATUJEN JA MUIDEN YLEISTENALUEIDEN TASAUKSIIN MAANPINNAN MUOTOILUA, TUKIMUUREJA JA ISTUTUKSIA KÄYTTÄEN. ALIMMAT KASTUVAT RAKENTEET TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +0.50 METRIÄ RAKENNUSALALLE MÄÄRÄTYN MAANPINNAN KORKEUDEN YLÄPUOLELLA.
	RAKENNUSALA.
	MERKINTÄ OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dBA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATU.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	MUINAISMUISTOLAIN (295/1963) SUOJELEMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. ALUEESEEN KAJOAMINEN ON MUINAISMUISTOLAIN NOJALLA KIELLETTY JA KAIKISTA ALUETTA KOSKEVISTA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO ALUEELLISELTA VASTUUMUSEOLTA. Kohde Seurantalo (699010456)
	KULTTUURIHISTORIALLISTEÄ JA RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS RAKENNUS/PIHAPIIRI, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSISSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTÄ ON PYYDETTÄVÄ MUSEOVIRANOMAISEN LAUSUNTO.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

RIVITALOT JA KYTKETYT PIENTALOT 3 KPL/ASUNTO

PALVELUASUNNOT 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

Y-KORTTELISSA AUTOPAIKKOJA TULEE RAKENTAA 1 AP/100 M2 KERROSALAA.

MAANTÄYTTÖ ON TEHTÄVÄ NIIN, ETTÄ ALUE LIITTYY LUONTEVASTI YMPÄRISTÖÖNSÄ.

UUDEN TONTIN PERUSTAMISESSA ON OTETTAVA HUOMIOON NAAPURIKIINTEISTÖJEN KORKEUSASEMAT.

ALUEEN HULEVEDEDET ON PÄÄOSIN IMEYTTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN.

RAKENNUSTEN TULEE MUODOSTAA VÄRIEN, JULKISIVUMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON JA -KALTEVUUDEN SEKÄ HARJAKORKEUDEN SUHTEEN KAAVATIESIVUTTAIN TAI RAKENNUSRYHMITTÄIN YHTENÄISIÄ KOKONAISUUKSIA.

ALUEEN RAKENTAMISESSA ON NOUDATETTAVA POHJOIS-SUOMEN VESIOIKEUDEN TOLONKANKAAN POHJAVEDENOTTAMON SUOJA-ALUEEN MÄÄRÄÄMISTÄ KOSKEVAN PÄÄTÖKSEN N:O 28/72/II MÄÄRÄYKSIÄ.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIA PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ. SUUNNITELTAESSA MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄÄ POHJAVESIALUEELLE TULEE SELVITTÄÄ, EDELLYTTÄÄKÖ SEN TOTEUTTAMINEN VESILAIN MUKAISTA VESITALOUSLUPAA. POHJAVESIALUEELLA RAKENTAMISTA JA MUUTA TOIMINTAA RAJOITTAVAT VESILAKI JA YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN MUKAINEN POHJAVEDEN PILAAMISKIELTO (YSL17).

(Kaavan ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.202x välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta.

Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi (Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet x.x.202x).

4.4.5 Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy Rovaniemen yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Laaditulla asemakaavamuutoksella muodostuu uusi kortteli 23. Kortteliin 21,22,24 ja 25 alueita ja käyttötarkoituksia on muutettu. Tarpeettomaksi nähty Muuraintien jatke on poistettu.

Kaavamuutosalueella on 11 erillispientalojen tonttia (AO), joista 5 on rakentamatonta. Asuinpientalojen (AP) tontteja on 3. Lisäksi on yksi rivitalotontti (AR) ja käytöstä poistuvan päiväkodin alue on osoitettu AP-1 tonttina.

Vanha Peterin talo on suojelumerkinnöin (sr-14) säilyväksi merkitty.

Kaava-alueella sijaitsevan Muurolan kappelin aluetta sekä päiväkodille varattua aluetta on hieman pienennetty, jolloin virkistysalueet ovat vastaavasti kasvaneet.

Kaavassa osoitettu asuinrakentaminen sijoittuu olemassa olevan tiestön varrelle ja alueella olevan kunnallistekniikan läheisyyteen.

Kemijoen ranta-alueelle jätettiin rakentamisen suhteen riittävä suojavyöhyke ja korkeiden rantatörmien johdosta alueella ei ole tulvavaaraa.

Koko kaavan pinta-alasta on asumisen alueita noin 34%, kirkollisten palvelujen aluetta 13%, liikennealuetta 6%, sekä erilaisia viheralueita 47%.

Asumisen kerrosala on 7700 k-m².

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 selvittäessä 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 kaavanlaajennus 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.
- Laaditussa kaavassa osoitetut tontit sijoittuvat olemassa olevien teiden varsille sekä olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet koulukeskukseen ja muihin kylän palveluihin, mikä tukee kävelyä ja pyöräilyä ja näin ollen 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 edesauttaa Muurolan alueen lähipalvelujen kehittymisen suhteessa väestöpohjaan.

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

- Kohdealue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. 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:

- Muurolan alueen jalankulun ja pyöräilyn hyvät yhteydet lisäävät liikenneturvallisuutta. Kaava-alueelle ei aiheudu liikennemelua.

kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

- Kaava tukee Muurolan palvelualueen elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

ympäristöhaittojen vähentäminen:

- Valtatien ajoneuvoliikenteen melu ei uloitu häiritsevästi kaava-alueelle.
- Alueen läpi kulkee vesi- ja viemäriverkostot sekä maahan upotettu Rovakaira Oy:n sähköjakelinja.

rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

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

virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

- Kaava-alueen sisäinen viheralueverkosto on yhtenäinen ja yhdistyy Muurolan viherverkostoon.
- Asemakaavatasolla virkistysalueiden määrä ei vähene verrattuna nykytilanteeseen.

5.2.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Seuraavassa arvioidaan Muurolan asemakaavamuutoksen 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 Muurolan palvelukylän aluerakenteen kehittymistä nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Kaavamuuotos mahdollistaa vetovoimaisen asuinalueen kehittymisen paikallista maisemaa hyödyntäen. Kaavan korttelialuevaraukset tuovat alueelle 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. Muurolan 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.

Muurolan sijainti suhteellisen lähellä Rovaniemen keskustaa on lähtökohtaisesti hyvä saavutettavuuden kannalta. Asemakaavan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittävät alueen kiinteästi ympäröivän lähialueen jalankulun ja pyöräilyn verkostoon.

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.

Muurolan asemakaavan liikenneverkko perustuu ensisijaisesti olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus(+64,60 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 kortteiden väliin ja katujen päihin jätetty vapaata tilaa. Kaavassa on määrättyä hulevesienkäsittelystä tonteilla.

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

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Murolan asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei vähennä arvokkaan kulttuuriympäristön suojeluarvoa.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Kaava-alueelle mahdollisesti sijoittuvat luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisen koko maassa rauhoitetut kasvilajien esiintymät turvataan tonttien sijoittamiselle siten, että esiintymät ei vaarannu.

Kaavalla ei ole merkittävästi vaikutusta lähiympäristön luontoarvoihin. Kemi-joen ranta-alueelle jätetään riittävän laaja suoja-alue.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alueen sisäinen viherverkosto on yhtenäinen ja yhdistyy edelleen lähi-alueiden viherverkostoihin. Viheralueiden laajuus on riittäväsuhteessa asuminen mitoitukseen.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

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

5.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Murolan asemakaavamuutoksen toteuttaminen täydentää ja tiivistää lähialueen yhdyskuntarakennetta nykyisestäään ja tukee Rovaniemen palvelukylien tavoitteiden mukaista kehitystä. Murolan asemakaava jatkaa historiallista perinnettä muodostaa asutusta Kemijoen ranta-alueelle.

Murolan asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei voida katsoa olevan alue- tai yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

5.2.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella on säilynyt vanha Peterin talo, joka on osoitettu kaavassa suojelumerkinällä 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. Kaava-alueen tiemiljööön maisema ei sanottavasti muutu nykyisestä asemakaava-alueen toteutuessa.

Kemijoelta katsottaessa 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

Murolan asemakaavan muutosalue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla ja alue on henkilöautoilla erittäin hyvin saavutettavissa Rovaniemen keskustasta katsottaessa. Kaavaratkaisu tuottaa verrattain vähän lisää liikennettä nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Jalankulku ja pyöräily:

Alue on erittäin hyvin saavuttavissa jalan ja pyöräillen eri ilmansuunnista.

Joukkoliikenne:

Kestävän liikumisen periaatteet joukkoliikennettä hyödyntäen ovat alueella suhteellisen hyvät päiväsaikaan riittävästä vuoroväleistä johtuen. Joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuus on huomioitu pysäkkien sijoittelussa ja yhteyksissä pysäkeille

5.2.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulle ei ole vaikutusta nykyisiin vesihuollon linjoihin. Kaavassa on osoitettu aiempaa paremmin aluevaraukset linjoille.

5.2.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Kaavalla ei ole vaikutusta lähiympäristön luontoarvoihin. Ranta-alueelle jätetään vihervyöhyke ja ranta-alueen muokkaus sekä rantaviivan muuttaminen ei ole sallittua. Kaavassa on pyritty turvaamaan viherverkoston jatkuvuus, mikä edesauttaa ekologisten yhteyksien säilymistä.

Linnusto ja eläimistö

Suunnittelualueella ei pesi uhanalaisia lintulajeja (*Rovaniemen pesimälinnusto 2012, Jokimäki-Kaisanlahti-Jokimäki*).

Laji.fi-tietokannan mukaan alueelta ei ole havaintoja EU:n lintudirektiivin mukaisista uhanalaisista lajeista. 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 viheralueita, mahdollistamaan korvaavat pesimä- ja oleskelu-alueet.

5.2.9 Vaikutukset virkistykseen

Tiivistyvästä kaupunkirakenteesta huolimatta Muurolan asemakaava luo hyvät mahdollisuudet virkistykseen runsaiden jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien myötä.

Asuinkortteleiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueina ja niitä käytetään osin huilvesien johtamiseen ja vesi- ja viemäriverkoston johtoalueina.

5.2.10 Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin

Kaava-alue on Totonkankaan pohjavesialueen reunalla, kuten koko Muurolan kylä. Muurolaan vesi tulee kuitenkin Kolvaajan vedenottamolta, joten alueen toteuttamisella ei ole vaikutusta Muurolan alueen vedenhankintaan.

Alue on kunnallisen vesihuoltoverkoston piirissä, joten siitä ei aiheudu vaaraa pohjavesille. Maasto viettää kohti Kemijokea ja pintavedet johdetaan ojiin ja viheralueille.

Rakentamiseen liittyvä kaivu ei saa aiheuttaa vesilain vastaisia vaikutuksia pohjaveden määrälle ja laadulle, ja rakentamisen yhteydessä on lisäksi huomioitava alueella käytettävien maa-aineisten puhtaus.

Maalämpöjärjestelmiä rakennettaessa on selvitettävä, edellyttääkö se vesilain mukaista vesitalouslupaa.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta toimintaa rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17).

Tulva

Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus(+64,60 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 ei aiheuttaa toimenpiteitä tonteilla.

Kemijoki Oy:llä on Pohjois-Suomen vesioikeuden 1953 myöntämä rakennuslupa Petäjäs-kosken voimalaitoksen rakentamiseen. Petäjäs-kosken voimalaitoksen suurin sallittu padotuskorkeus on lupaehtojen mukaan voimalaitoksen kohdalla N43 + 62,50. Kaavoitettavana oleva alue rajautuu Kemijokeen ja rantaviiva määräytyy Petäjäs-kosken padotuksen mukaan lukuun ottamatta tulvien aiheuttamia vedenkorkeuksia. Lisäksi kaavoitettavalla alueella olevien vesialueiden korkeus on sidoksissa Ounasjoen/Kemijoen vedenkorkeuteen.

5.3 Nimistö

Kaavamuutosalueella jo käytössä olevia kadun nimiä ovat Pasmantie, Pajatie, Muuraintie ja Kirkkokumpu. Uusia kadunnimiä kaavalla ei muodosteta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Murolan asemakaavan muutosalue rakentunee hiljalleen 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 8.2.2023

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Petteri Lampi
Kaava-suunnittelija*