



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos
17. kaupunginosa kortteli 5094
ja 5449 sekä katu- ja erityis-
alueet, Nivavaaran koulu



Kaavaselostus 24.1.2023, *luonnos*

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Rovaniemen kaupunki
17. kaupunginosa kortteli 5094 ja 5449
sekä katu- ja erityisalueet.

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 hyv.

20.5.2021, §13
13.4.2022
6.2.-20.2.2023
x.x.2023 § x
x.x.-x.x.2023
x.x.2023 § x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 17. kaupunginosaan Nivavaaran alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 17. kaupunginosan Nivavaaran koulun alueella. Muutoksella korttelialueiden 5094 ja 5449 kaavan rakennetta ja aluerajoja tarkennetaan. Muutos mahdollistaa uuden koulun sekä uuden pientaloalueen muodostamisen 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	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireille tulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	11
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	13
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	13
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.3	Aluevaraukset.....	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.3.2	Muut alueet.....	15
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	15
5.4.4	Muut vaikutukset	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.7	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 17

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 20.5.2021 § 13 viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 13.4.2021 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 14.4.–21.4.2021. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemistä varten yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 3.2.2023 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana annetut mielipiteet käsitellään yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan x.x.2023 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako asetetaan x.x.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2023 sekä kirjeellä rajanaapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Asemakaavan muutoksen on yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyväksynyt x.x.2023.

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavaa tarkennetaan kaavan rakennetta korjaamalla. Muutokset mahdollistavat uuden koulu- ja pientaloalueen sijoittamisen 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 suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella sijaitsee Nivavaaran koulu ja siihen liittyvät muut tukirakennukset. Lähiympärisö alueelle on muodostunut eri vuosikymmenten saattossa. Rakennukset alueella ovat muodostuneet pääasiallisesti pien- ja rivitaloista.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Asematien, Myllymäentien ja Nivavaarantien kulmaukseen. Suunnittelualue lähiympäristöineen on säilynyt lähes ennallaan vuosikymmenien ajan. Aluetta on paranneltu vain pienin muutoksin lähinnä koulun tontin osalta. Osa koulusta toimii nykyisellään konttimaisissa väliaikaistiloissa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualue on tavallista kouluympäristöä. Lähiympäristö on maisemakultaan muodostunut pääasiassa pientalojen asuinalueeksi. Alue on pinnanmuodoiltaan etelää koti viettävää aluetta josta avautuu näkymä Ounasvaaralle.

Vesistöt

Alue ei liity vesistöihin vaan alueella on tavallisia kaava-alueiden hulevesijohdatusjärjestelmää liittyvät ojitusjärjestelmät.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Lähialueen maisemakuvaa hallitsee etelään avautuva vaaramaisema sekä alueen runsas asuintalojen keskittyminen.

Palvelut

Alueen ainoa lähipalvelu on muutaman sadan metrin päässä oleva kauppa.

Virkistys

Alueella on runsas virkistysaluekokonaisuus jossa sijaitsee myös Kaukonlammen alue. Alueella on myös paljon rakentamattomia, että rakennettuja polkuja ja väyliä.

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 energihuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy sekä Rovakaira.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue on pääsääntöisesti rauhallista asuinalueita. Länsiosassa on sijoitettu lentokenttä, mutta se ei ole todettu aiheuttavan normaalia kaupunkialueeseen liittyvää ympäristöhäiriötä.

Sosiaalinen ympäristö

Nivavaaran asuinalue on muodostunut hyvin eri-ikäiselle väestöpohjalle. Alue on myös pääsääntöisesti hyvin rauhallinen ja tavanomainen asuinympä-

ristö. Alueella ei ole havaittu myöskään tavallisuudesta poikkeavaa sosiaalista ongelmaa.

3.1.4 Maanomistus

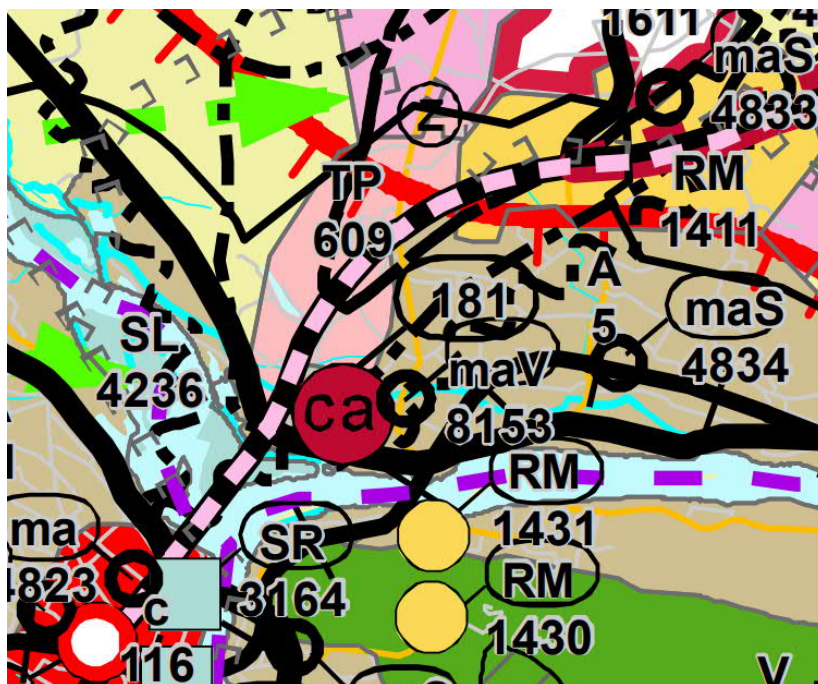
Suunnittelualue ja sen lähiympäristön maat ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on Lapin liiton laatima Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaava kuulutettiin voimaan 21.9.2022.



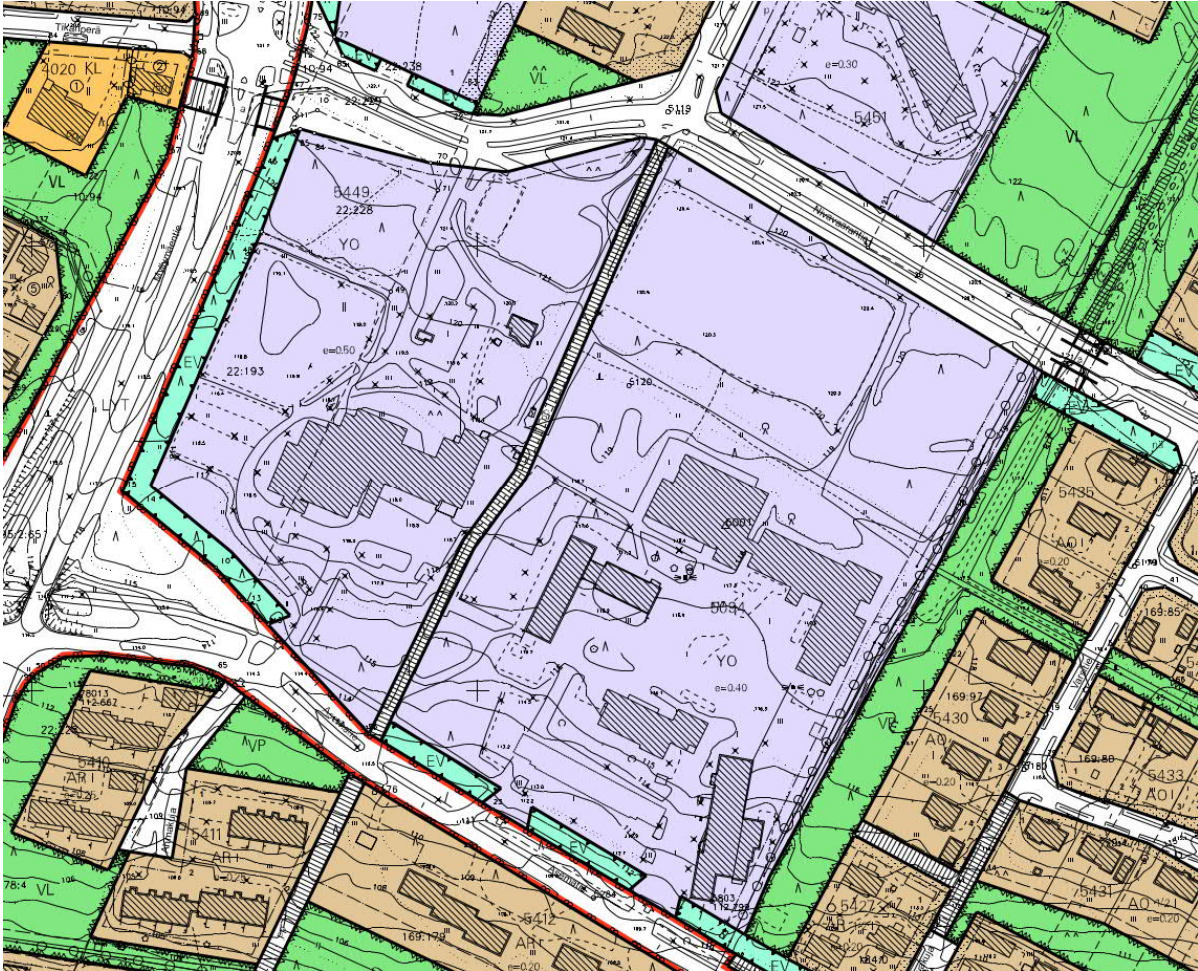
A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamislueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>
----------	---

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Yleiskaavan ohjausvaikutus määrittyy maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n osalta kohtien 1 – 9 edellytysten mukaisesti.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaan (YO) sekä katu- ja erityisalueiksi. Alueella on voimassa lääninhallituksen 17.3.1992 vahvistama asemakaava ja elinvoimalautakunnan 4.2.2020 hyväksymä vaiheasemakaava.



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Korttelialueet 5094 ja 5449 sekä katu- ja erityisalueet 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

Kaavamutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nivavaaran koulun alueelle on käynnistetty uuden monitoimitalon hankesuunnitelma. Hankesuunnitelma edellyttää myös, että asemakaavaa pitää muuttaa jotta hanke voidaan alueelle toteuttaa. Hanke on ollut sivistyslautakunnan käsitellyssä 22.4.2021 § 71. Hankkeen osalta on laadittu viranhaltijapäätöksenä kaavoituspäätös kaavoituksen käynnistämisestä 20.5.2021 § 13. Kaavoitus on saatettu päätöksen mukaisesti vireille kuulutuksella 13.4.2022.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

20.5.2021 § 13 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 13.4.2022 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 14.4.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Elinvoimatoimiala tekniset palvelut kaavoitus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi, Rovakaira. Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa.

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, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille. Vireilletulon aikana ei saapunut mielipiteitä.

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. 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 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 järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella on tavoite jolla uuden koulun hankesuunnitelma saadaan toteutettua alueelle. Myös koulun ympäristön kaavaa joudutaan muokkaamaan uusien alueelle suunniteltujen toimintojen vuoksi. Osa kortteli-alueetta 5094 on tarkoitus kaavoittaa asumiseen. Muutoksen toivotaan tukevan entisestään alueelle kaavailtua uutta koulua ja siihen liittyviä oheistoimintoja.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutosalue noudattaa alueella olevaa maakuntakaavaa ja siinä otetaan myös huomioon yleiskaavan puutteen vuoksi kaavan sisältövaatimukset.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on sijoittaa alueelle käytöstä poistetun koulurakennuksen tilalle uusi koulurakennus oheistoimintoineen. Uusi koulu myös parantaa alueen palvelutarjontaa, vähentää liikennöintiä ja muutoinkin antaa uutta elinvoimaa alueelle ja sen ympäristöön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös parantaa alueen palvelurakennekokonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule aiempaan käyttöön verrattuna muuttumaan muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakennuksen osalta. Suunnitelmassa alueelle kaavaillaan lisäksi uutta asumista. Muutoksessa yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) huomioidaan tarpeellisilta osin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uusi koulu oheistoimintoineen tukee jo aiemmin alueelle sijoitettua koulutoimintaa entisestään ja tuolloin edesauttaa alueen ja sen lähiympäristön säilymistä ja sitä kautta edesauttaa alueen kehittymistä asumisen piirissä entisestään. Tuolloin myös alueen palvelut säilyvät paremmin ja voivat jopa tulevaisuudessa kehittyä entistä parempaan suuntaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Tavoitteena on, että alueen koulu- sekä sitä tukevat toiminnot parantavat asuinaluetta ja sen kehittymistä edelleen.

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

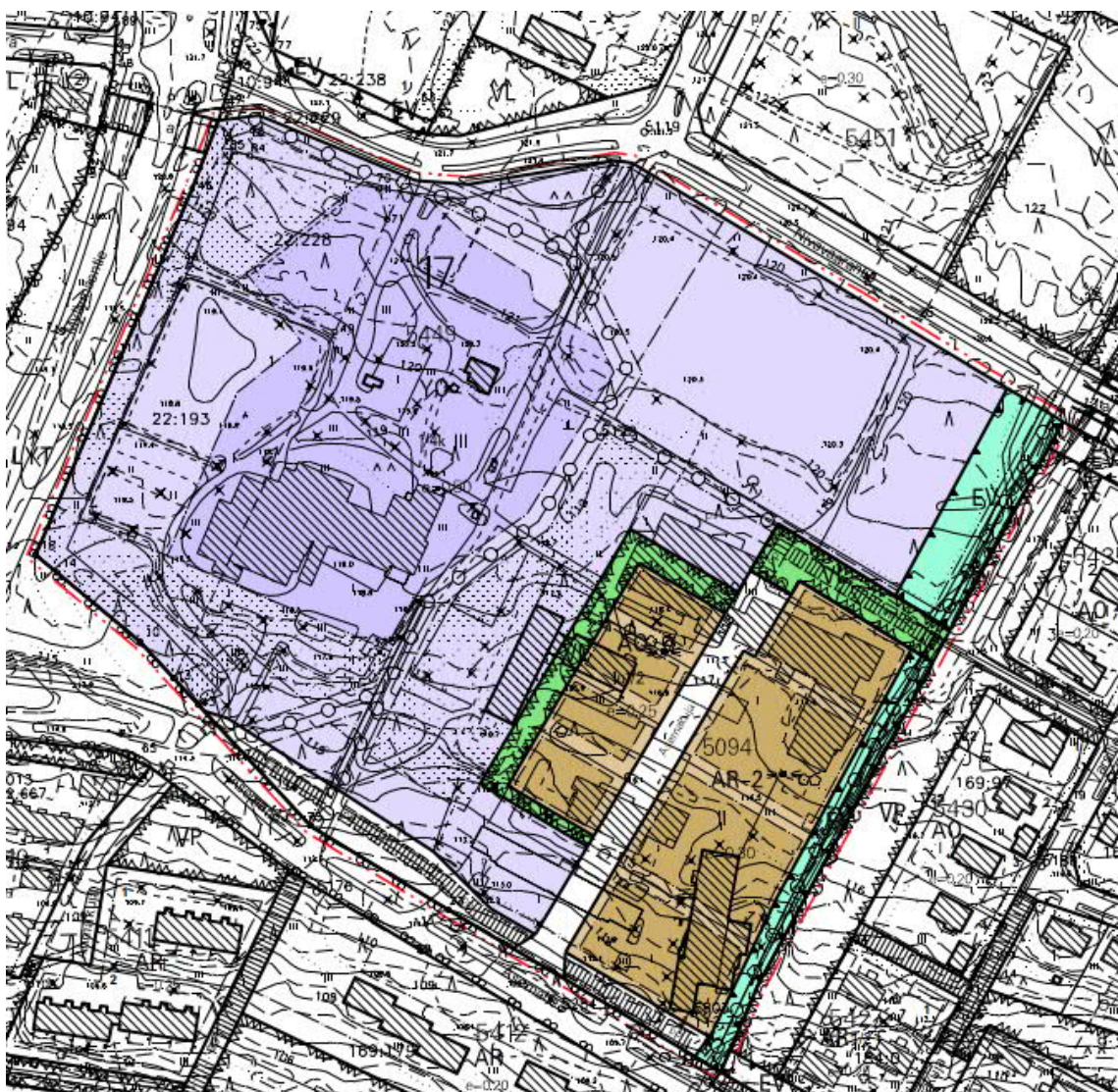
Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto, joka pääsääntöisesti noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa periaatteita ja sen rakennetta. Vaihtoehto tulee tukemaan paremmin uuden koulun hankesuunnitelman toteuttamista.

Asemakaavan muutos

Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus ja periaateratkaisu säilyy entisellään kerroslukua lukuun ottamatta jota korotetaan kolmeen (III) kellarivarauksella ¼ k. Piha-aluejärjestelyjä tulee myös jollain tasolla sekä tontin sisäisten toimintojen uudelleen järjestelyjä.

Täysin uusi kokonaisuus tulee osaan korttelia 5094 jolle muodostetaan uusi pientaloaluekokonaisuus. Alueelle tulee erillispienteloja AO sekä rivitaloja AR. Asemakaavan muutos tulee pienentämään alueen kokonaisrakennusoikeutta, mutta ratkaisultaan kaava monipuolistaa ja luo paremmat puitteet aikaisempaan kaavaan verraten. Alue voi joustaa tulevaisuudessa ennen toteuttamista, mikäli siihen tarve osoittautuu esim. koulua varten.

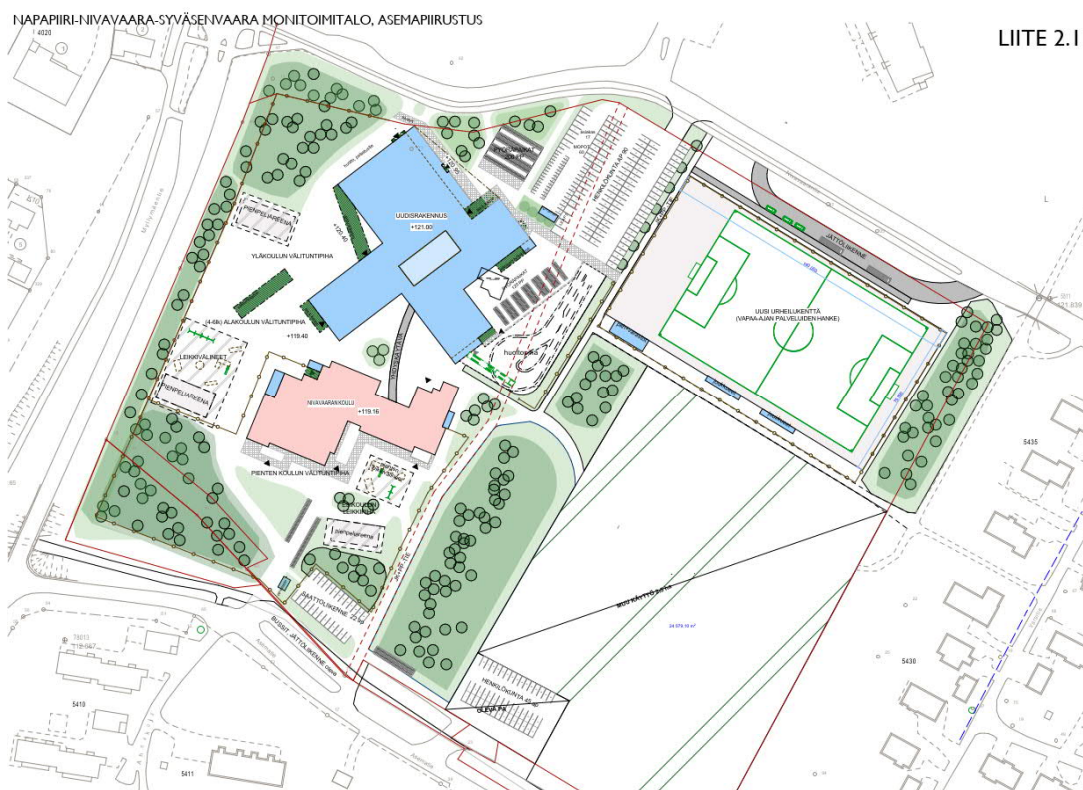
Ote asemakaavan muutoskartasta



Asemakaavan muutoksessa alue on suunniteltu hankesuunnitelman mukaisesti, kuitenkin niin, että se myös joustaa mm. pihatoimintojen järjestelyiden osalta.

Hankesuunnitelman ulkopuolelle osalle korttelia 5049 muodostetaan kaavassa uusi pientaloalue. Alueelle liiyytään Asematieltä uutta kaavassa perustettua tonttikatua pitkin. Kun kouluhanke valmistuu ja vanhat rakennukset nyt kaavassa osoitetulla pientaloalueella puretaan, voidaan uusi alue toteuttaa asuminen piiriin tai mikäli koulun osalta tulee tulevaisuudessa esille uusia tarpeita, niin alue voidaan muuttaa ennen alueen toteuttamista uusien tulevien tarpeiden mukaiseksi.

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 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvedona 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 virkistystoiminnat ovat myös edelleen toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukaisesti.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen kaavoitus ei muuta jo alueen rakennetta oleellisesti joka on alueelle aikojen saatossa muodostunut. Uuden koulun rakentaminen muuttaa lähinnä alueen kaupunkikuvaa modernimpaan suuntaan. Kaavassa osoitettu uusi pientaloalue voi joustaa myöhemmin muuhun tarkoitukseen, mikäli sille osoitetaan tarpeita.

5.1.1 Mitoitus

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

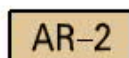
Tavoitteena saada laadukas toteuttaminen joka nostaa alueen kaupunkikuvaa ja parantaa alueidenkäyttöä sekä luoda mahdollisuuksia uuden asumisen osalta.

5.3 Aluevaraukset

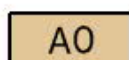
Kaavoituksen tavoitteena on säilyttää osittain Nivavaaran koulun korttelialueet edelleen julkisten palveluiden alueena joka siten mahdollistaa edelleen uuden koulurakennuksen toteuttamisen alueelle oheistoimintoineen. Jäljelle jäävä korttelialue on kaavassa muodostettu uudeksi pientaloaluekokonaisuudeksi.

5.3.1 Korttelialueet

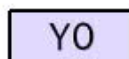
Kaavassa tuleva koulurakennus ja pysäköinti sijoittuu korttelialueen pohjois- ja luoteisosaan. Urheilukenttä sijoittuu tontin pohjois- ja itäosaan. Virkistysalue sijoittuu uuden pientaloalueen pohjois- ja länsipuolelle.



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIIJOITTA MYÖS PALVELUASUMISTA.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIIJOITTA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.



OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue toimii pientaloalueen ns. suojavyöhykkeenä koulun alueen osalta. Suunnittelun alueen itäpuolella kulkee johtoalue jolle kaavassa muodostetaan erityisalue johtoaluevarauksineen.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



SUOJAVIHERALUE.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikan osalta ei oleellisesti tule (sähkö-, vesi- ja kaukolämpö). Uusi rakentaminen muuttaa jonkin verran alueen kaupunkikuvaa vanhojen koulurakennusten purkamisen osalta sekä uuden pientaloalueen muodostamisen muodossa. Muutos aluerakenteen osalta on nykyiseen verraten positiivinen, koska uusi pientaloalue muodostaa siromman kokonaisuuden ja on jatkumo jo ympärillä olevien asuinalueiden osalta.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Alueella ei ole yleiskaavaa vaan ohjausvaikutus tulee maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta. Kaava huomioi ja ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset mm. seuraavasti:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus

- olemassa olevan koulun alueen hyödyntäminen edelleen koulutoimintaan uuden hankkeen osalta sekä sijoittaa alueelle olevaa yhdyskuntarakennetta tukevaa käyttöä

Yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

- alue tukeutuu olevaan tekniikkaan.

5.4.4 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä myös tulevaisuudessa. Asemakaavan muutos ottaa huomioon kaupunkistrategiset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet alueen rakennetta muuttamalla ja eheyttämällä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Myös alennettu nopeusrajoitus alueella edesauttaa edellä mainittujen häiriötekijöiden minimointia.

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. 17

Rovaniemellä 24.1.2023

Sipi Hintsanen
vs. kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	23.01.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 17. kaupunginosa korttelit 5094 ja 5449 sekä katu- ja erityisalueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2022-6
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,3208	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,3208

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	9,3208	100,0	37039	0,40	0,0000	-545
A yhteensä	1,4841	15,9	4244	0,29	1,6561	4244
P yhteensä						
Y yhteensä	6,5589	70,4	32795	0,50	-2,0359	-4789
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3140	3,4			0,3140	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5361	5,8			0,0468	
E yhteensä	0,4277	4,6			0,0190	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,3208	100,0	37039	0,40	0,0000	-545
A yhteensä	1,4841	15,9	4244	0,29	1,6561	4244
AR	1,0681	72,0	3204	0,30	1,1309	3204
AO	0,4160	28,0	1040	0,25	0,5252	1040
P yhteensä						
Y yhteensä	6,5589	70,4	32795	0,50	-2,0359	-4789
YO	6,5589	100,0	32795	0,50	-2,0359	-4789
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3140	3,4			0,3140	
VL	0,3140	100,0			0,3140	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5361	5,8			0,0468	
Kadut	0,5361	100,0			0,0468	
E yhteensä	0,4277	4,6			0,0190	
EV	0,4277	100,0			0,0190	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						