



ROVANIEMI

Kaavaselostus, ehdotusvaihe

2023

Rovaniemen kaupunki Hirvaan osayleiskaavan muutos, Häkinvaaran alue



Vaiheet

Päätös kaavan laadinnasta, kaavoitus

Vireilletulo

OAS nähtävillä:

Kaavaluonnos nähtävillä:

Kaavaehdotus nähtävillä

27.1.2021

26.4.2021

26.4.-10.5.2021

16.9.-29.9.2021

2021/2022

Petteri Lampi

Rovaniemen kaupunki/ kaavoitus

7.2.2023

0 SISÄLLYSLUETTELO

0	SISÄLLYSLUETTELO	1
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaavan tarkoitus.....	3
1.2	Tunnistetiedot	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet	5
2.3	Toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Luonnonympäristö.....	6
3.2.1	Luonnonympäristön yleiskuvaus.....	6
3.2.2	Uhanalainen ja alueellisesti merkittävä lajisto	8
3.2.3	Linnusto ja eläimistö.....	9
3.3	Rakennettu ympäristö.....	11
3.4	Suunnittelutilanne.....	12
3.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
3.4.2	Muutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4	OSAYLEISKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1	Osalliset.....	14
4.3.2	Vireille tulo.....	14
4.4	Yleiskaavan tavoitteet.....	14
4.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
4.5.1	Rakennuspaikan toteuttaminen	15
4.6	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	16
5	YLEISKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Mitoitus	16
5.2	Kaavaluonnos.....	18
5.3	Kaavaehdotus.....	19
5.4	Palvelut.....	23
6	TOTEUTUS.....	23

LIITTEET:

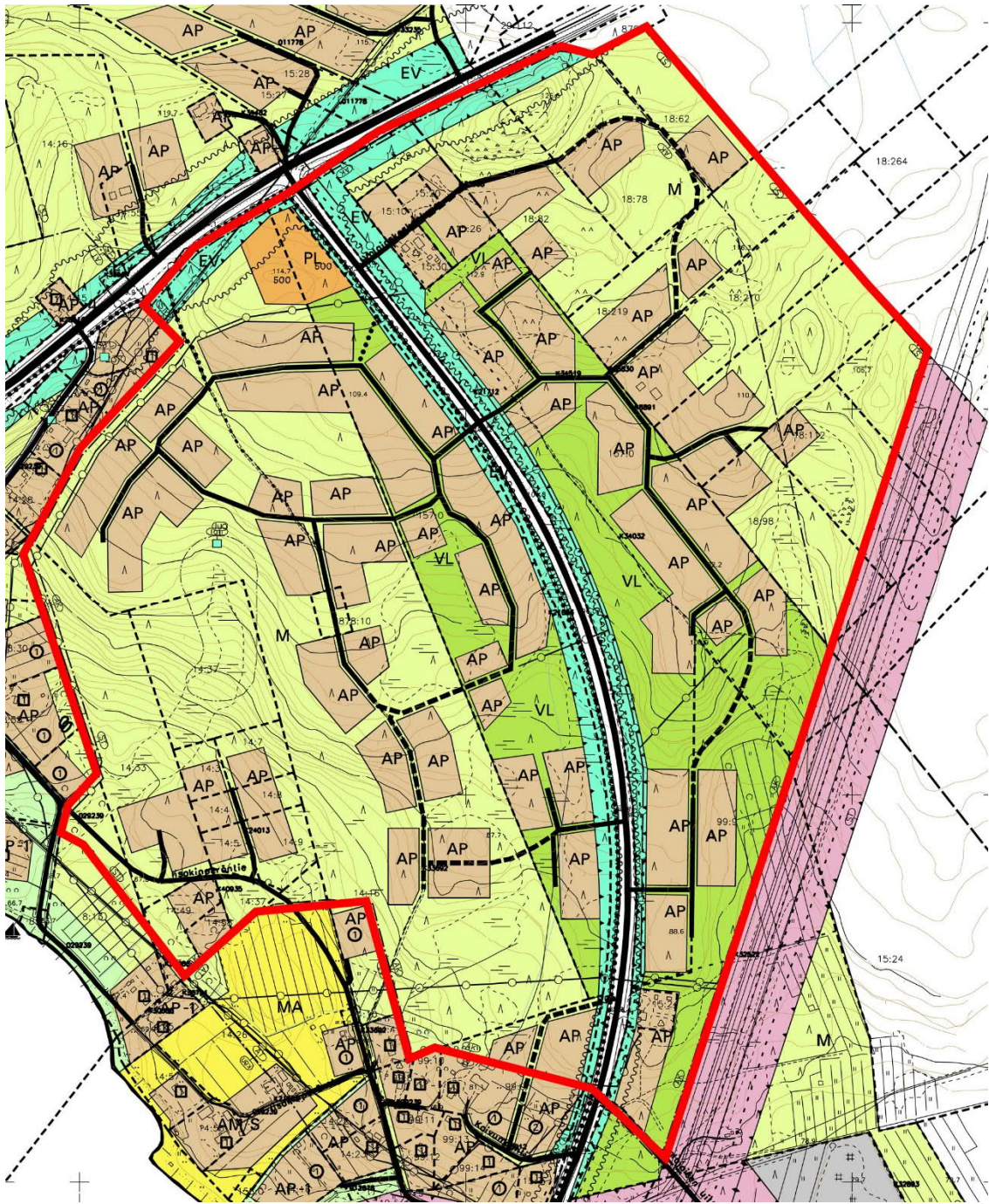
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys 2022 (FCG)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus liittyy 9.9.2021 päivättyyn Hirvaan osayleiskaavan muutokseen Häkinvaaran alueen osalta.

Hirvaan osayleiskaavamuutos ohjaa suoraan rakentamista MRL 44.1 §:n mukaisesti.

Työtä Rovaniemen kaupungissa valmistelevat kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi ja kaavasuunnittelija Petteri Lampi.



Voimassa oleva yleiskaava ja kaava-alueen rajaus

1.1 Kaavan tarkoitus

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.5.2011 hyväksymä osayleiskaava.

Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on mahdollistaa alueelle suunnitellun monitoimitalon rakentaminen Valjaskoskentien läheisyyteen. Samalla päivitetään ympäristön yleiskaavaa asuinrakentamisen/muun rakentamisen osalta siten, että kaava mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen suoraan yleiskaavan perusteella.

1.2 Tunnistetiedot

Hirvaan osayleiskaava
Yleiskaavan muutos
Häkinvaaran alue

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki kaavasuunnittelija Petteri Lampi
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki PL 8216 96200 Rovaniemi puh. 016 -3221
kaavoituspäällikkö	27.1.2021, §3
vireilletulo kuulutettu	25.4.2021 Lapin Kansa
OAS nähtävillä	26.4.-10.5.2021.
Valmisteluvaiheen kuulutus	15.9.2021 Lapin Kansa
Valmisteluvaiheen kuuleminen	16.9-29.9.2021
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	2/2023
kaupunginhallitus	3/2023
kuulutus nähtävillä pidosta	3/2023
julkisesti nähtävillä	4/2023
kaupunginhallitus	2023
kaupunginvaltuusto	2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alakemijoen palvelutarveselvityksen mukaan Hirvaalle Häkinvaaraan rakennetaan monitoimitalo, johon Rautiosaaren ja Hirvaan päiväkodit ja koulut siirtyvät. Hankkeen aikataulu on tarkentunut siten, että ensivaiheessa alueelle rakennetaan päiväkotit. Hankkeen toteuttaminen edellyttää Hirvaan osayleiskaavan päivittämistä ko. alueella.

Kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen 27.1.2021 § 3 mukaisesti Hirvaan osayleiskaavaa ryhdytään muuttamaan ko. alueella.

Yleiskaavan vireille tulosta tiedotettiin kaupungin infotaululla Osviistassa, kaupungintalolla, internet -sivuilla (www.rovaniemi.fi) sekä Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.4.-10.5.2021.

Lähtökohtina käytettäviä selvityksiä ovat:

- Hirvaan osayleiskaavan (KV 16.5.2011) aineisto.
- Alakemijoen palvelutarveselvitys
- Rovaniemen kaupungin tilapalvelukeskuksen suunnitelmat.
- Häkinvaaran alueen luontoselvitys 2022 (FCG Finnish Consulting Group Oy)

Luonnosvaiheessa esitetään yleiskaavamuutoksen keskeiset ratkaisut. Tässä vaiheessa alueiden käyttötarkoitus ja alueiden käyttöön kohdistuvat erityiset määräykset tarkentuvat aluevarauskartaksi. Vireilletulon jälkeen on jätetty 6 mielipidettä.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 16.9.-29.9.2021 väliseksi ajaksi.

(Luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana jätettiin 2 kpl mielipiteitä ja yksi lausunto).

Yleiskaavan muutosehdotus laaditaan ottaen huomioon valmisteluaineiston kuulemisvaiheessa saatu palaute ja vaikutusten arviointia täydennetään saatujen kannanottojen perusteella. Kaupunginvaltuusto päättää yleiskaavaehdotuksesta.

Yleiskaava tulee voimaan, kun mahdolliset valitukset on ratkaistu ja kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös on kuulutettu.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Rovaniemen kaupunki on kylien kaupunki. Kaavoituksen tavoitteena on kylien elinvoimaisuuden turvaaminen, elinympäristön ja elinkeinojen harjoittamismahdollisuuksien kehittäminen eri kunnan osa-alueilla.

Hirvaan osayleiskaavamuutos ohjaa suoraan rakentamista (MRL 44.1).

Hirvaan osayleiskaavassa rakentamista on ohjattu emätilaselvitykseen perustuvalla mitoitustarkastelulla. Nyt laadittava kaavamuutos sijoittuu voimassa olevan osayleiskaavan suunnittelutarve/asemakaavoitettava alueelle. Kaavan tavoite on, että sen perusteella voidaan jatkossa myöntää suoraan rakennusluvat alueelle, kuten muuallakin Hirvaan osayleiskaavan alueella. Kaavassa käytetään samansuuntaisia mitoituskriteerejä kuin viime vuosina kaupungin alueelle laadituissa osayleiskaavoissa.

Kaava on vireillä kaupungin aloitteesta. Kaavoituksesta ei aiheudu kuluja alueen maanomistajille.

Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena ja päätavoitteena on mahdollistaa alueelle suunnitellun monitoimitalon toteuttaminen.

2.3 Toteuttaminen

Kaavanprosessin käsittelystä ja hyväksymismenettelyistä vastaa Rovaniemen kaupunki. Kaavan toteuttamisesta vastaa Rovaniemen kaupunki ja alueen maanomistajat omilla alueillaan. Alue on liitettävissä kunnalliseen vesijohtoverkostoon ja osittain viemäriverkostoon. Sähköhuollosta alueella vastaa Rovakaira Oy.

3

LÄHTÖKOHDAT**3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

Maankäytön osalta Hirvaan alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.5.2011 hyväksymä osayleiskaava.

Hirvas on luonnonkaunis jokivarsikylä 4-tien varressa Rovaniemen keskustasta lounaaseen. Kylä alkaa noin 10 km Rovaniemen keskustasta ja eteläraja on siitä noin 11 km päässä. Seuraava kylä on Muurola.

Hallitseva maisematekijä on Kemijoki. Valajaskosken alapuolella olevan Isosuvannon jälkeen joki kapenee Rautionsaaren kohdalla, levenee jälleen, nyt Hirvassuvannoksi ja kapenee taas Peterinniemen kohdalla. Hotelli Metsähirvaan alueen jälkeen joki levenee järvimäiseksi, seuraavan voimalaitoksen altaaksi.

Luonnon kannalta arvokkaimpia osia Hirvaan alueella ovat Kalliovaara ympäristöineen, Hirvasojan suu ja Kemijoen rannat. Kalliovaaran lakilouhikot ovat maisemallisesti kauniita, joista avautuu hienot näköalat Alakemijoen suuntaan.

Suunnittelualue sijoittuu Hirvaan kylän pohjoisosaan n. 10 kilometrin etäisyydelle Rovaniemen keskustasta lounaaseen valtatie 4:n varrelle. Alueen halkaiseen Vajaskosken voimalaitoksen kautta Kemijoen itäpuolelle menevä maantie 933 (Valajaskoskentie). Suunnittelualue on Häkinvaaran etelään viettävää kaakoisrintettä.

Suunnittelualue ei sijoitu tulvauhka-alueelle.

3.2 Luonnonympäristö

Hirvaan alue Rovaniemen kaupungin lounaispuolella lukeutuu Keskiporeaaliselle Lapin kolmion kasvillisuusvyöhykkeelle (3c), joka luetaan luontotyyppien uhanalaisuusluokittelussa vielä Etelä-Suomeen. Suokasvillisuusvyöhykkeiden aluejoissa seutu lukeutuu Perä-Pohjanmaan aapasuovyöhykkeelle (3d). Hirvaan-Häkinvaaran alueen kasvupaikkatyypeissä ei havaittu erityistä kalkkivaikutusta, mikä lisäisi vaateliaan lajiston esiintymispotentiaalia. Häkinvaaran etelärinteille sijoittuu lähteisyyttä; lähteet ovat kangasmaalähteitä ja tyypiltään karuja.

3.2.1 Luonnonympäristön yleiskuvaus**Metsät**

Selvitysalueen metsien kasvupaikkatyypeistä suurimman pinta-alan alueen pohjoisosassa kattavat mäntyvaltaiset variksenmarja-mustikkatyyppin (EMT) kuivahkot kankaat, joilla metsäkuviot ovat eri asteisesti käsiteltyjä. Jouttikankaan alueella esiintyy tuoreita harvennushakkuita. Pikku-Häkkilän ja Häkkilän alueelle sijoittuu nuorta mäntyvaltaista taimikkoa. Selvitysalueen alarinteet ovat korpisia ja valtapuuna on kuusi. Alarinteillä esiintyy myös tuoreen kankaan sekapuustoisia metsiä. Kapeat puron-varikorvet rajautuvat melko pian tuoreen tai kuivahkon kankaan sekapuustoisiin talousmetsiin. Varttuneimmat metsät ovat iältään vaihtelevasti 60-90 vuotiaita. Pohjoisosissa metsät ovat nuorempia, noin 10-20

vuotiaita varttuneita taimikoita tai 30-50 vuotiaita mäntyvaltaisia kasvatusmetsiä. Alueen itäosissa metsäkuvioita on vasta harvennettu. Kaakkoisosiin sijoittuu enemmän lehtipuuvaltaisia ja tasaikäisiä metsäkuvioita voimajohtokäytävän laiteessa.

Monimuotoista, sekapuustoista ja lahopökökelöitä sisältävää metsää sijoittuu pääasiassa puronvarsien korpikuvioille.



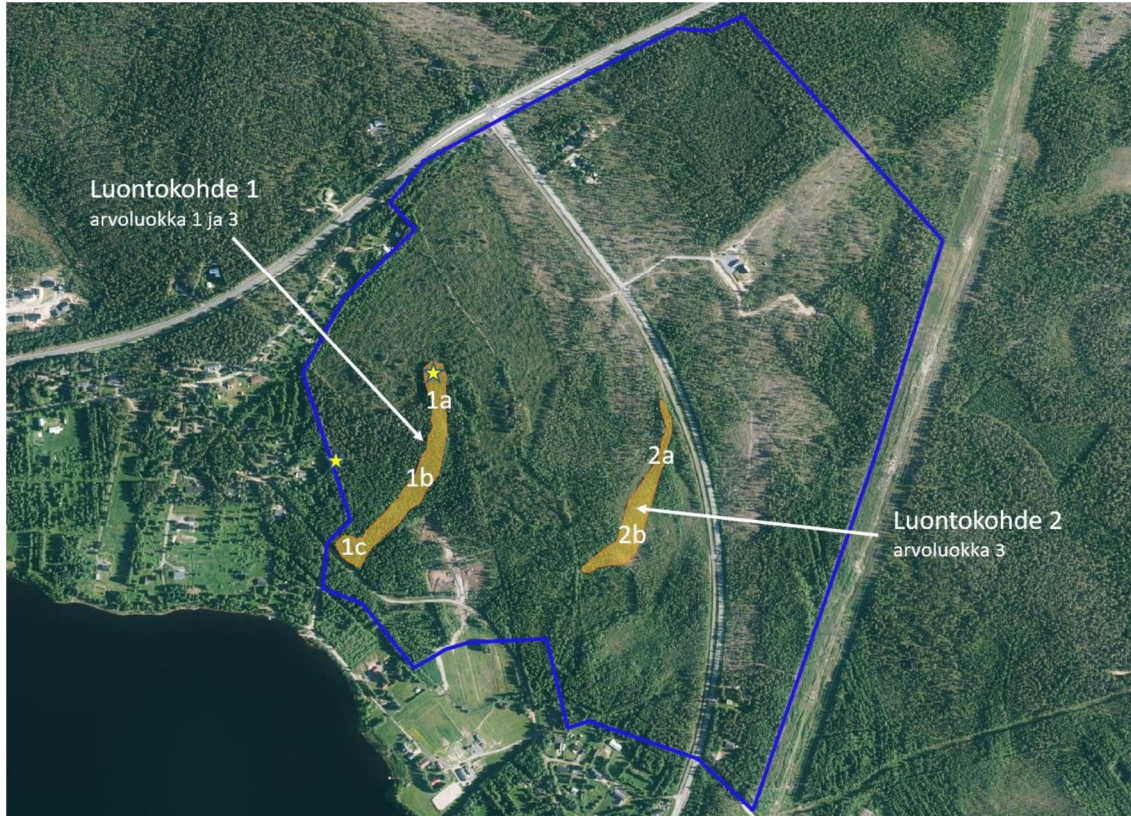
Suot ja pienvedet

Kaava-alueelle ei sijoitu laajempia suoaltaita, joilla esiintyisi laajoja yhtenäisiä ja avoimia suotyypppejä. Alueella on turvemaata, joka edustaa pääosin pienipiirteisiä korpikuvioita, jotka vaihtelevat rinteessä kangasmetsäkuvioiden joukossa. Edustavammat, luonnontilaisenkaltaiset korpikuviot sijoittuvat lounaaseen laskevan noron varrelle, missä esiintyy metsäkortekorpea, ruohokorpea sekä mustikkakangaskorpea. Noro saa alkunsa avolähteestä, joka on vesilain mukainen arvokas pienvesi. Noron varrella korpikuviot ovat vaihtelevan levyisiä ja vaihtuvat välillä melko pian tuoreen tai kuivahkon kankaan metsiin.

Valajaskoskentie laiteessa on toinen pieni ruosteveäinen noro, jonka varrelle sijoittuu puustoisia korpikämeitä sekä pieni avoin mesotrofinen luhtanevan kuvio. Laajempi rämeinen suoalue on osittain kuivahtanut ojituksen sekä tie- ja kevyenliikenteen väylän rakentamisen vuoksi, joten kohteesta rajattiin vain edustavampi osuus luontokohteena (luontokohte 2).

Alueen pienvedet muodostuvat karuista lähteistä sekä noroista. Kaava-alueen kivennäismaan metsiä ei ole aurattu ja turvepohjaisia alueita on ojitettu vain etelärinteen alaosassa. Lisäksi tiestö on kuivattanut rinteiden alun perin korpisia ja lehtoisia alaosa, joista on jäljellä nykyisin kapeita kuvioita noron-varrella. Häkinvaaran etelärinteille on varmasti alun perin sijoittunut enemmän purouomia sekä korpia, jotka vaihtuvat jokirannassa lehtokorpiin ja lehtoihin. Nykyisen jokitorman asutuksen pellot ovat todennäköisesti raivattu alun perin lehtokorpiin ja rantalehtoihin.

Kaava-alueelle sijoittuva lähde (luontokohteen 1 pohjoisosassa) on kangasmaan karu avovesilähde, josta purkautuu lähdepuro. Kaava-alueen rajan tuntumassa on Metsäkeskuksen rekisterissä merkitty lähde (kuva, merkitty tähdellä selvitysalueen rajalle), jota ei maastoinventoinnissa paikannettu. Alueella on luhtaisuutta.



Hirvaan osayleiskaavamuutosalueelta tai sen lähialueelta paikannettiin ja rajattiin lakisääteisinä (arvoluokka 1) luontokohteina **vesilain 2. luvun 11 § määritelmän mukaisia arvokkaita pienvesiä (lähteet)**. Lisäksi rajattuna pienvesikohteena esiintyy noroja sekä niiden lähiympäristön korpia ja muita suotyypppejä. Noro sekä sen lähiympäristön aitokorvet on määriteltä arvoluokkaan 3. Rämeyisiä ja korpisia suoluontokohteita sekä noro alueen itäosassa määriteltiin arvoluokkaan 4. Luontokohteet ovat alueellista ja paikallista monimuotoisuutta tukevia ja turvaavia. Kohteet on esitetty yllä olevassa kuvassa.

Luontokohteet ja niiden arvoluokittelu on esitetty tarkemmin erillisessä luontoselvityksessä (FCG, Minna Takalo).

3.2.2 Uhanalainen ja alueellisesti merkittävä lajisto

Uhanalainen, alueellisesti uhanalainen ja direktiivilajisto

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvat uhanalaispaikkatiedot on tarkistettu Lajitietokeskukselta (7/2022); kaava-alueelta tai sen lähialueelta tiedossa oleva lajisto on tavanomaista ja yleistä linnustoa tai putkilokasvilajistoa. Alueelta ei ole aiempia rekisteritietoja uhanalaisen tai rauhoitetun kasvi- tai sammallajiston esiintymistä. Maastoinventoinneissa paikannettiin lähteisyyden ja korpisuuden indikaattorilajiston lisäksi rauhoitettua ja direktiivin liitteisiin II ja

IV (b) lajistoon lukeutuvaa lapin leinikkiä (*Coptidium lapponicum*), jonka esiintymä sisältyy luontokohderajaukseen (Kuva 6., 1c).

Muun lajiston osalta maastoinventoinneissa paikannettiin voimajohtoaukean alittavan tien varrelta pulskaneilikkaa (*Dianthus superbus*), joka on Kainuun ja Pohjois-Pohjanmaan maakuntien eteläpuolella rauhoitettu, mutta Lapin maakunnassa paikoin hyvin yleinen keto- ja piennarkasvi. Lisäksi kaavarajan tuntumassa lisäkinperän tien varrella esiintyy valtakunnallisesti silmälläpidettävää (NT) kis-sankäpäälää (*Antennaria dioica*), joka on myös tienpientareilta kasvu-paikkansa löytänyt keto- ja paah-derinteiden laji.

3.2.3 Linnusto ja eläimistö

Pesimälinnusto

Kaavamuutosalueelle sijoittuu pääasiassa havumetsien lajistolle soveliaita elinympäristöjä. Alueen metsäisiä elinympäristöjä monipuolistaa lähialueen peltoseudut sekä Valajaskoskentien laiteeseen sijoittuvat rämeiset suoalueet. Selvitysalueen eteläosa on lehtomaisten kankaiden soistumien aluetta, jossa esiintyy enemmän tuomea ja muuta lehtipuustoa. Kuivahkojen, harvennushakattujen kangasmetsien lajistossa heinäkuun alun inventointiaikana havaittiin ainakin leppälintu, metsäkirvinen ja harmaasiippo. Puronvarsikorpien alueella, missä lahopuustoa ja monimuotoisempaa puustoa esiintyy, havaittiin hömötiainen ja työhtiäinen. Alueella pesii yhden keskikesän päivän inventointien perusteella myös todennäköisesti (varoitteleva, poikue) mustarastas, laulurastas, punakylkirastas, järri-peippo, peippo, pajulintu, tiltalti, punarinta, pohjansirkku, urpiainen, taivaanvuohi sekä tilhi.

Lähimmät tiedossa olevat Metsähallituksen vastuupetolintujen reviirit (Lajitietokeskus / 2022) sijaitsevat siinä määrin etäällä selvitysalueesta, jotta häiriön mahdollisuutta ei tarvitse alueen maankäytön suunnittelun kannalta tarkastella.

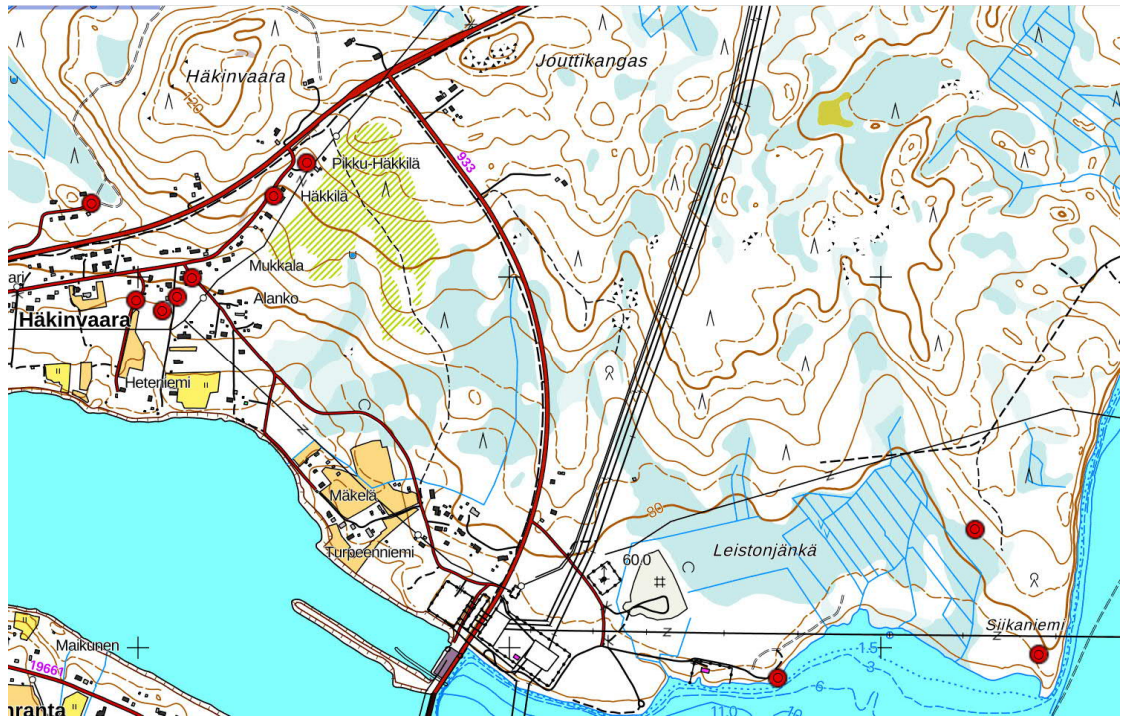
Eläimistö ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajisto

Kaava-alueen eläimistö koostuu todennäköisimmin Metsä-Lapin metsätalousvaltaisille alueille ja havumetsäympäristölle tavanomaisesta ja alueellisesti yleisestä nisäkäslajistosta.

Eu:n luontodirektiivin liitteen IV a lajiston osalta kaavamuutosalue on havupuuvaltaista rinnemetsää, eikä sillä esiinny viitasammakon tai saukon potentiaalista elinympäristöä. Lepakoiden elinympäristöinä selvitysalue on myös pääosin epäedullista. Alueelle ei sijoitu vanhempaa rakennuskantaa, merkittävässä määrin kolopuita tai rakkakivikkoa, joissa olisi lepakoille potentiaalista päivälepopaikkaa tai mahdollista talvehtimispaikkaa. Selvitysalueen elinympäristöpotentiaali direktiivilajistolle on näin ollen hyvin vähäinen.

Muinaisjäännökset

Muutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinajäännöksiä, mutta alueen läheisyydessä niitä tunnetaan useita.



3.3 Rakennettu ympäristö

Muutosaluetta hallitsee sen halkaiseva maantie 933. Maantien varteen on valmistunut uusi kevyenliikenteen väylä, joka yhdistää valtatie 4:n kevyenliikenteen väylät Rautiosaaren väyliin. Alueelta on siis yhtenäinen kevyenliikenteen verkosto kaupungin keskustaan ja etelän suuntaan aina Koivuun asti. Rovakaira Oy tekee alueella parhaillaan sähköverkon uudistustöitä maantien läheisyyteen. Alueelle on toteutunut harvakseltaan kuusi rakennuspaikkaa, muuten alue on vielä rakentamaton. Eteläpäässä alue liittyy lisakinperän asuinalueeseen.



Yhdyskuntarakenne

Toteutuessaan kaavahanke edelleen vankistaa Hirvaan ja Rautiosaaren kylien mainetta kasvavina ja yhteisöllisinä asuinalueina. Koulukeskus ja ympäröivät asuinalueet muodostavat yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisan ympäristön. Liikenneyhteydet auto- ja kevyenliikenteen osalta ovat valmiina.

Liikenne

Muutosalueen liikenne johdetaan Valajaskoskentien (maantie 933) kautta 4-tielle (valtatie 4).

Tekninen huolto

Alueen vesihuollosta vastaa Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Sähkönjakeluverkosto alueella on valmiina ja sähkönjakelusta vastaa Rovakaira Oy. Alue on keskitetyn jätehuollon piirissä.

3.4 Suunnittelutilanne

3.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Hirvaan osayleiskaavamuutosta koskevista valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista konkretisoi-tuu kohdat:

3.1, 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.

3.2, 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.

3.3, terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

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

3.4, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

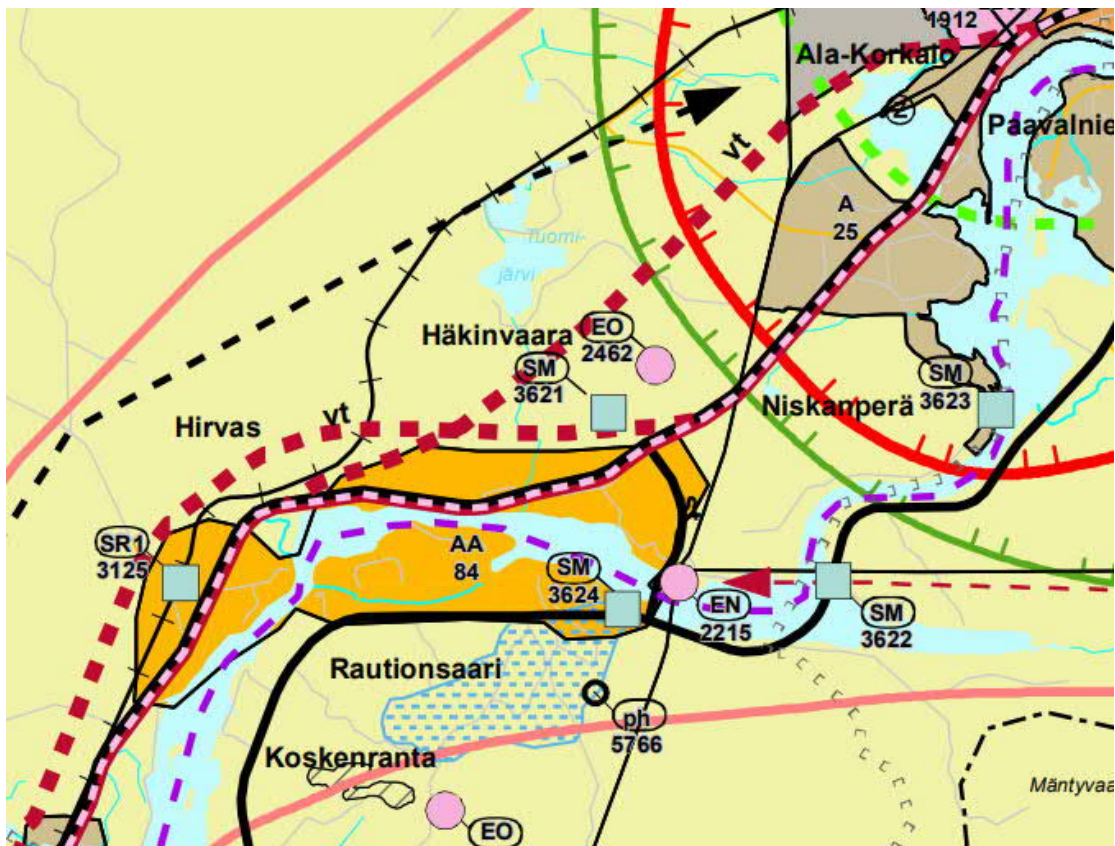
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.4.2 Muutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

Lapin liiton hallitus hyväksyi 25.4.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakunta-kaavaehdotuksen 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 kuulutettiin voimaan 21.9.2022.



Kuva 1. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

Maakuntakaavaehdotuksessa yleiskaavan muutosalue sijoittuu asuntovaltaiselle alueelle (AA84) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M 4513). AA- merkinnällä osoitetaan alueita, joiden kerrosalasta pääosa on tarkoitettu asumiseen. Alueen suunnittelussa rakentamisalueet ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että alueen omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat sekä luonto- ja kulttuuriympäristöjä vaalitaan.

M- merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin. Alue kuuluu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeän kehittämiskäytävän kohdealueeseen (LK 8450).

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimiselle ja muuttamiselle. Asuialueen laajentaminen ja sitä kautta sen kehittämisedellytysten turvaaminen toteuttaa maakunnan suunnittelun ja maakuntakaavan tavoitteita.

Muut päätökset:

Muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.5.2011 hyväksymä Hirvaan osayleiskaava.

Alueella ei ole voimassa asema- tai rantakaavoja.

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 §35 rakennusjärjestyksen ja päätös on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007. Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

4 OSAYLEISKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Kaupunki on päätöksillään käynnistänyt kaavamuutoksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alakemijoen palvelutarveselvityksen mukaan Hirvaalle Häkinvaaraan rakennetaan monitoimitalo, johon Rautiosaaren ja Hirvaan päiväkodit ja koulut siirtyvät. Hankkeen aikataulu ei ole vielä tarkentunut. Hankkeen toteuttaminen edellyttää Hirvaan osayleiskaavan päivittämistä ko. alueella.

Kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen 27.1.2021 § 3 mukaisesti Hirvaan osayleiskaavaa ryhdytään muuttamaan ko. alueella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteuttamista varten on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on erillisenä liitteenä. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 25.4.2021 kaavoituspäällikön päätöksen mukaisesti.

4.4 Yleiskaavan tavoitteet

Hirvaan yleiskaavan tavoitteet on esitetty koko yleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Kaavamuutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on mahdollistaa alueelle suunnitellun monitoimitalon toteuttaminen.

Kaavamuutos edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavasti:

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja hule-/sulamisvesien käsittelylle jätetään riittävät alueet rakennuspaikkojen läheisyydessä.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Alueella sijaitsevan lähteen ja sen ympäristön luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaan alueen läheisyyteen jätetään riittävä suojavyöhyke.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Alueelle jätetään riittävästi virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousalueita, joita voidaan käyttää viheralueiden tavoin.
- 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. Alueelle osoitetut rakennuspaikat sijoittuvat hyvien olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen.
- 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.
-

4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tällä yleiskaavan muutoksella ei ole oleellista vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Muutosalue sijoittuu lähes rakentamattomalle metsätalouksikäytössä olleelle alueelle. Hirvaan kylän rakennettu ympäristö muodostuu pääosin omakotiasunnoista. Kaavamuutos toteutuessaan eheyttää/tiivistää ja osin laajentaa kylärakennetta, mutta rakennuspaikkojen suuren koon ansiosta riittävä väljyys säilyy. Monitoritalon sijoittaminen alueelle yhdistää toiminnoiltaan Hirvaan ja Rautiosaaren kyliä.

Yleiskaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta yleiseen liikenteeseen, koska suunnittelualueen päätieverkko on valmiina. Liikennemäärät luonnollisesti hieman kasvavat, mutta ei merkittävästi huomioiden alueen hyvät liikenneyhteydet.

4.5.1 Rakennuspaikan toteuttaminen

Rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan ja kerrosluvun vaikutusta maisemakuvaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuspaikalla rakennuksen tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää huomiota.

4.6 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakentaminen vaikuttaa aina luonnonympäristöön, koska rakennusten, pihan ja tiestön alueilta joudutaan poistamaan maa-ainesmassoja ja tilalle tuodaan rakentamiseen soveltuvia maa-aineksia. Luonnonympäristö muuttuu tonttien ja tiestön osilta rakennetuksi ympäristöksi, kuitenkin riittävän suurien ja väljästi osoitettujen rakennuspaikkojen johdosta niin, että alueen luonnonarvot säilyvät.

Suur- ja kulttuurimaisemaan ei tällä muutoksella ole merkitsevää vaikutusta, alueen sijoittuessa varsinaisten kyläalueiden väliin tällä hetkellä lähes rakentamattomalle metsäalueelle.

5 YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on yhteensä n. 107 ha. Rakennuspaikkojen määrän arvioimiseksi on käytetty vastaavia kuivanmaan alueen mitoitusnormeja kuin muissa viime vuosina kyläalueille hyväksytyissä osayleiskaavoissa. Aluevaraukset ovat pitkälti voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia. Kiinteistökohtaisesti rakennuspaikkoja on osoitettu n. 1 rakennuspaikka/hehtaari.

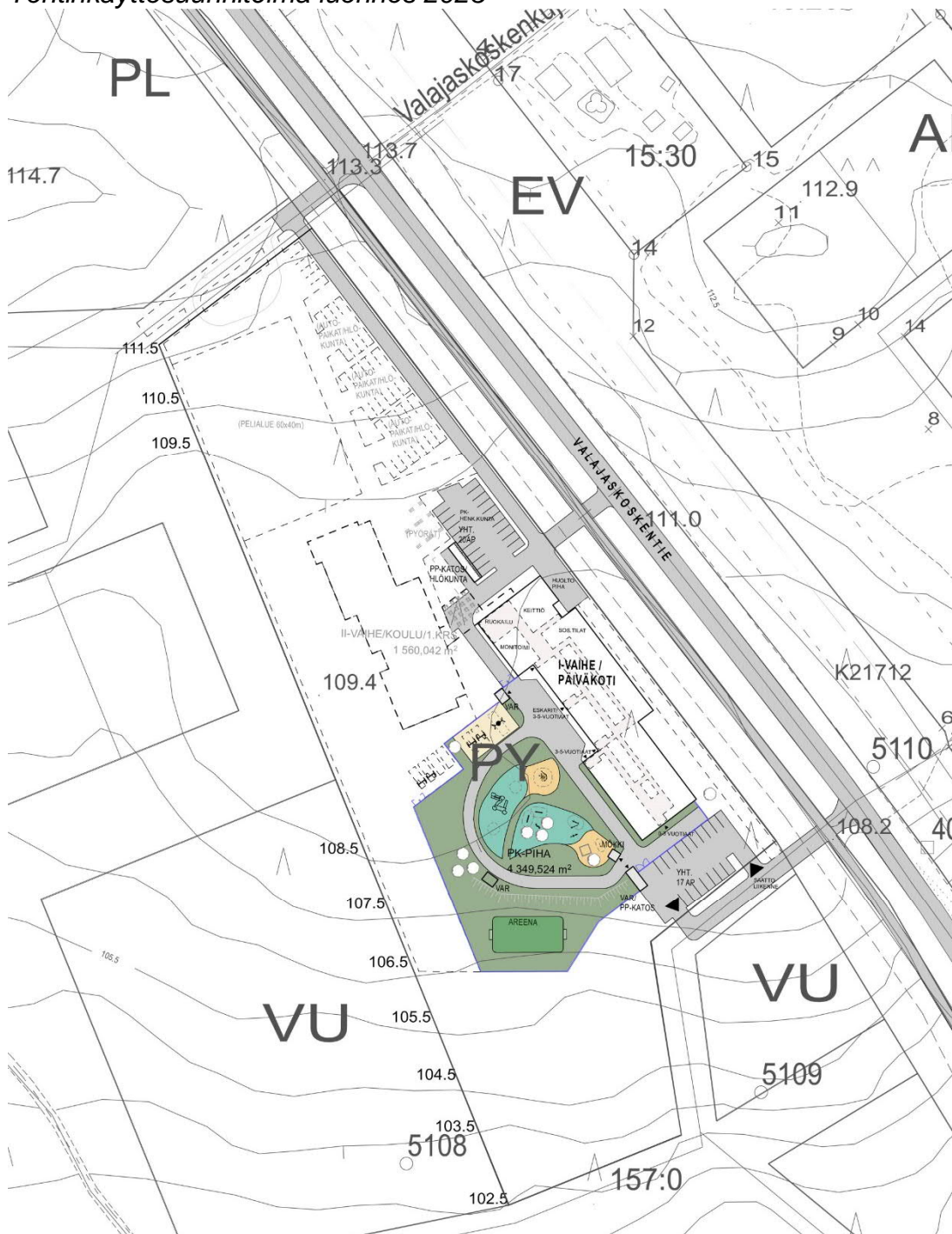
Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m². Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m².

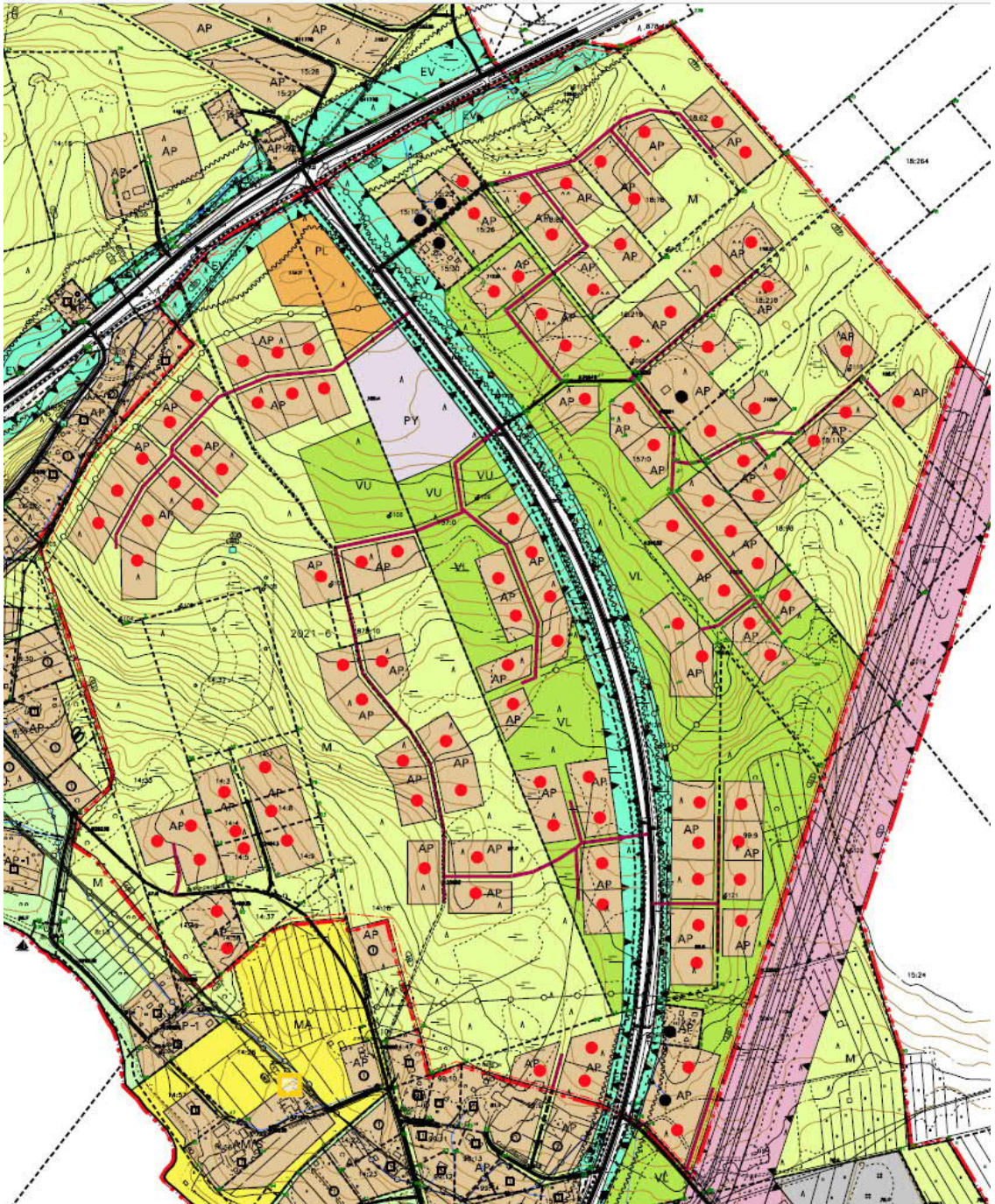
Kaavassa osoitetulle julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY) suunnitellaan koulukeskuksen ja ensivaiheessa päiväkodin rakentamista.

Tontinkäyttösuunnitelma luonnos 2023

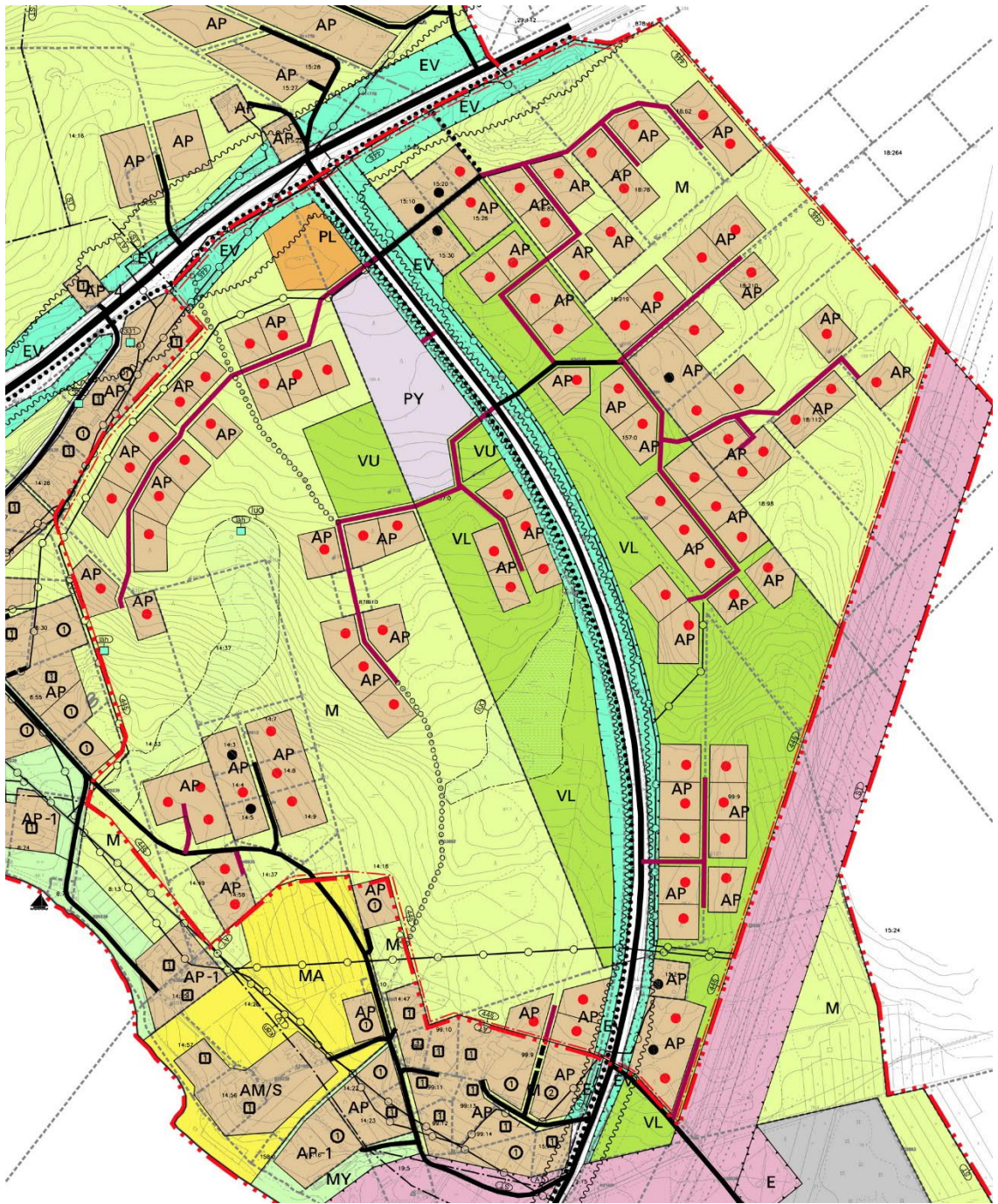


TONTIN PINTA-ALA 25 849 M²
RAKENUSOIKEUS 30% RAKENNUSALUEESTA

5.2 Kaavaluonnos



5.3 Kaavaehdotus



Kaavamerkinnyt ja -määräykset



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueet on suojeltu MRL 41.2 §:n nojalla. Merkinnytllä osoitetulla alueella on osoitettu luonnonsuojelulain, luontodirektiivin, metsälain ja vesilain mukaisia, erityisen herkkiä ja arvokkaita alueita tai kohteita. Ympäristön hyödyntämisessä on varmistettava, ettei alueen arvoja vaaranneta tai heikennetä.



Melualue. Merkinnytllä on osoitettu maantien 933 melualueet tilanteessa. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot, oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla (päiväohjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) ja sisätiloissa rakennusten asuinhuoneissa ja oleskelutiloissa (päiväohjearvo 35 dB, yöohjearvo 30 dB), eivät ylity.



Pientalovaltainen asuuntoalue. Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa asumisen lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta, yksiasuntoisen asuinrakennuksen osalta kuitenkin enintään 300 k-m². Lisäksi saa olla talous- ja varastorakennuksia enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 450 k-m².



Lähipalvelujen alue. Rakennuspaikalle saa rakentaa/osoittaa myös kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle. Rakennusten kerrosala saa olla enintään 20% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Rakennusten kerrosala saa olla enintään 30% rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-alasta.



Lähivirkistysalue. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella sallitaan vain pienimuotoinen virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Muu rakennusosoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



Suojaviheralue.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen. Muu rakennusosoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille.



Luonnonsuojelukohde. Alueella sijaitsee lähde. Lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty (vesilaki 2 luku 11§).



Maantie.











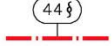
Yhdystie.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Kevyen liikenteen reitti.

	Johto tai linja.
	UUSI ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA (punainen täppä) Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen likimääräisesti. Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.
	OLEMASSA OLEVA ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA ALUEILLA, JOILLA YLEISKAAVA OHJAA RAKENTAMISTA MRL 44.1 §:n MUKAISESTI (musta täppä).
	Uudet tiet ja linjat.
	Yleiskaava-alueen raja.
	Alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
	MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävä alue. Alueella voidaan MRL:n 44.1 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupa yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille sekä yleiskaavan mukaisille PL, PY ja VU alueille. Rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Rakennusalueiden ulkopuolella kuitenkin sallitaan päämaankäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen.

Koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä:

Maankäyttö- ja rakennuslain 44.1 §:n mukaisesti määrätään, että tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena kaavassa osoitetulla MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella.

Rakennuspaikkojen sijoittelu:

Rakennukset ja rakennuspaikkaa palvelevat rakennelmat on sijoitettava yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle. Viemärin toiminta-alueella on liityttävä viemäriin. Viemäriverkostoon liittämättömillä kiinteistöillä jätevesihuolto tulee hoitaa ympäristösuojelulain säädösten mukaisesti. Rakentamisesta ja siihen liittyvistä toiminnoista ei saa aiheutua haittaa alueella mahdollisesti sijaitseville talousvesikaivoille.

Rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan ja kerrosluvun vaikutusta maisemakuvaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Rakennuspaikalla rakennuksen tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tulee myös kiinnittää huomiota.

Maanteiden läheisyydessä rakennussuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on otettava meluntorjunta huomioon siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (päiväohjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Rakennettaessa poronhoitoalueella on huomioitava poronhoitolain 3 §:n takaama porojen vapaa laidunnusoikeus.

Uusien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä turvaamaan poronhoidon edellytykset.

5.4 Palvelut

Hirvaan kylä tukeutuu kylän omiin, Muurolan ja Rovaniemen keskustan tarjoamiin palveluihin.

6 TOTEUTUS

Muutos toteutuu kaupungin ja yksityisten rakentajien toimesta osayleiskaavan mukaisesti ja muutoin sillä tavalla kuin edellä kohdissa ”Tekninen huolto” ja ”Rakennuspaikan toteuttaminen” on kerrottu.



Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/ kaavoitus
7.2.2023

Hyväksynyt:

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Laatinut:

Petteri Lampi
kaavasuunnittelija

LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys (FCG)