

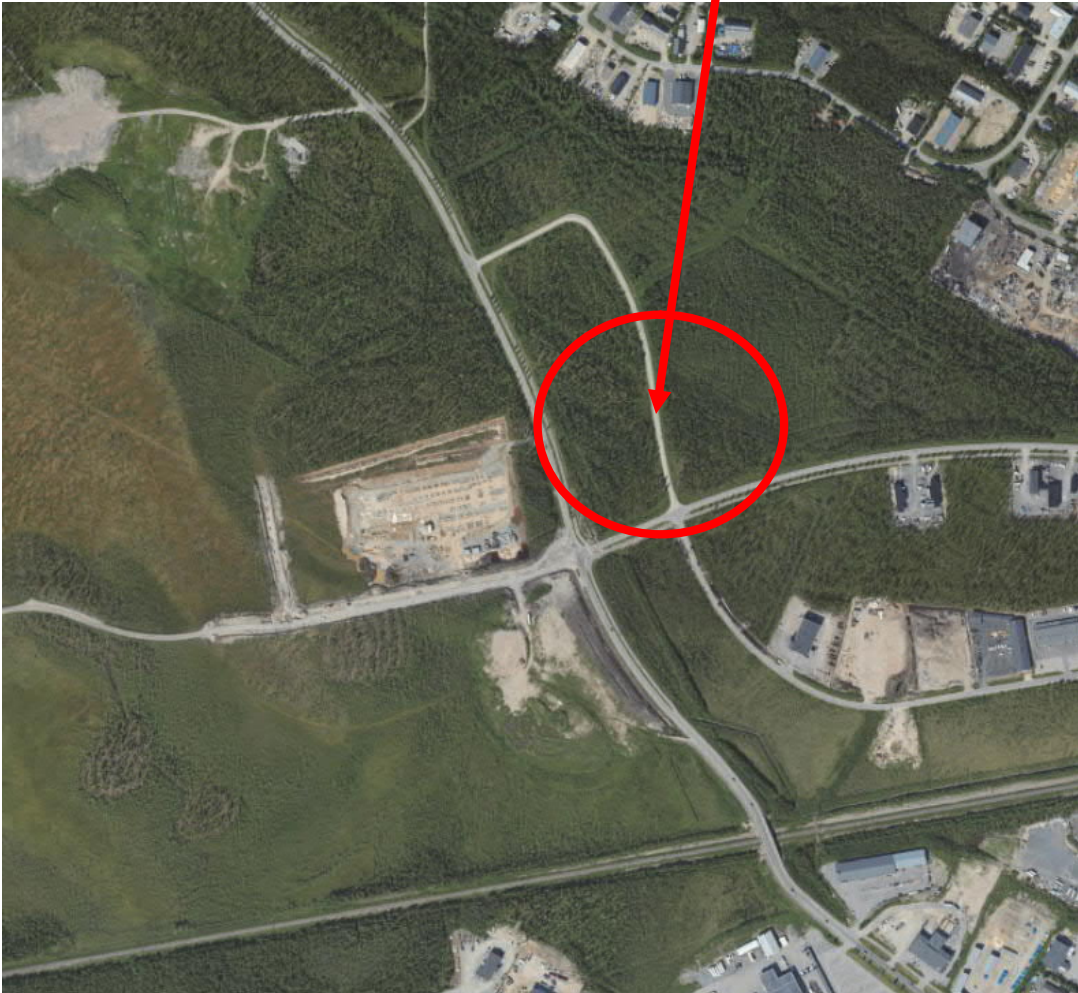


ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosa kortteli 8156,
8157 ja 8201 sekä katu-, virkistys- ja erityisalue, Verstaantie



Ilmakuva vuodelta 2021

Kaavaselostus 25.1.2023, **luonnos**

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
8. kaupunginosa kortteli 8156, 8157 ja 8201
sekä katu-, virkistys- ja erityisalue.

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus kaavasuunnittelija Timo Hätönen
---------------	---

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

viranhaltijapäätös	25.1.2022, §1
vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	24.2.2022
valmisteluvaiheen kuuleminen	6.2.-20.2.2023
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	x.x.2023
kaupunginhallitus	x.x.2023, § xx
julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.2023
kaupunginhallitus	x.x.2023
kaupunginvaltuusto hyv.	x.x.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

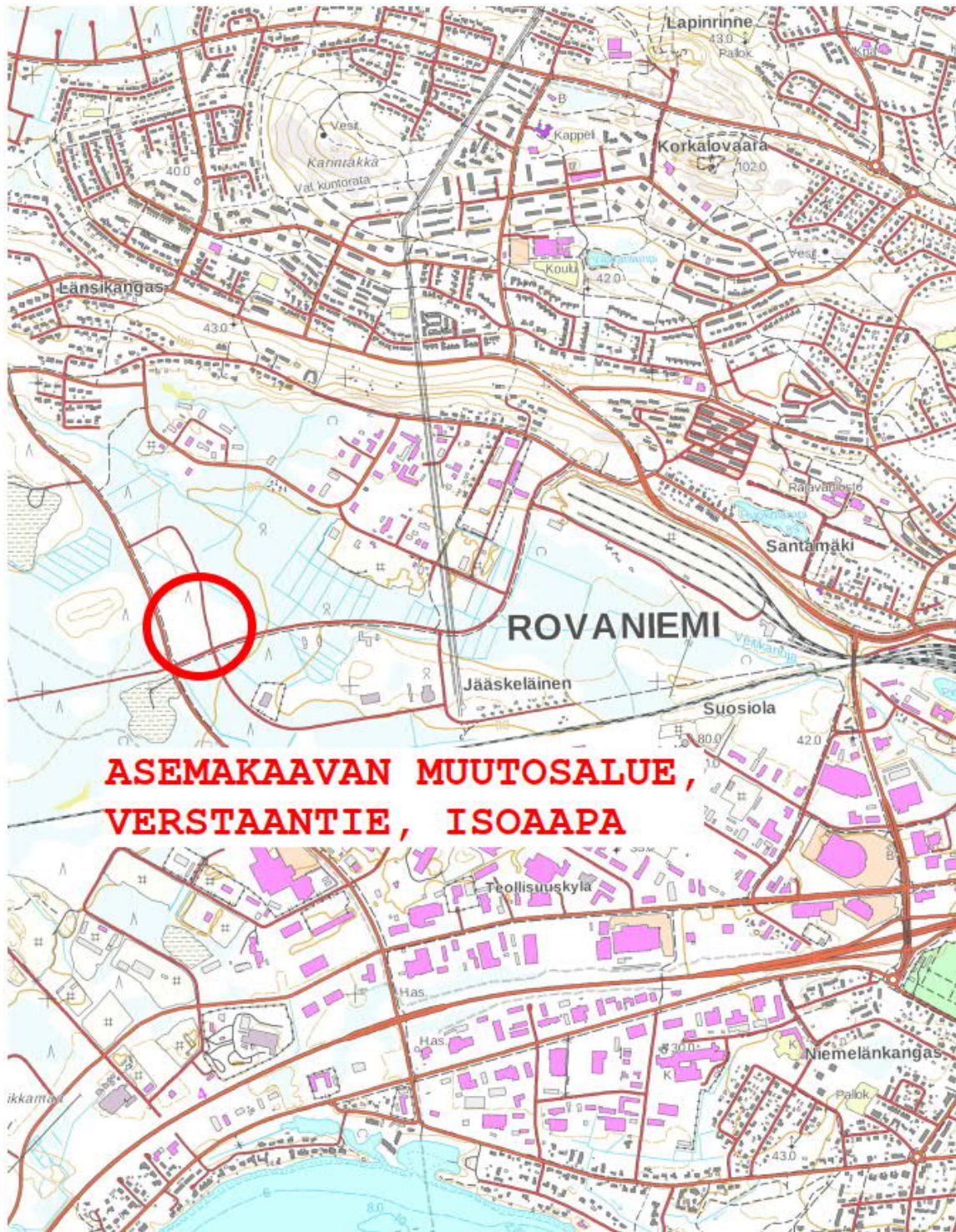
Kaava-alue sijoittuu 8. kaupunginosaan Isoaavan alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 8. kaupunginosan kortteleissa 8156, 8157 ja 8201 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueella. Muutoksella liikealueen kaavan rakennetta ja aluerajoja sekä käyttötarkoitusta muutetaan. Muutos mahdollistaa uuden poliisilaitoksen, sekä rikosseuraamus- ja oikeuslaitoksen tilojen sijoittamisen alueelle.

Sijaintikartta

Kartaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu-, virkistys- ja erityisalueita.



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.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireille tulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	13
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	16
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §.....	18
5.4.4	Muut vaikutukset	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	19
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.7	Nimistö	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3	Toteutuksen seuranta.....	19

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 20
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. x (liitetään ehdotusvaiheessa)
3. Pohjatutkimusraportti, s. x (liitetään ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 25.1.2022 § 1 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 25.2.–10.3.2022 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 3.6.2023 Lapin Kansassa. Mahdolliset mielipiteet käsitellään yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt x.x.2023 esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkokaavoituksen pohjaksi.

Kaupunginhallitus on x.x.2023 § x päättänyt asemakaavan muutosehdotuksen laatimisesta ja että se asetetaan x.x.-x.x.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2023. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana annetut mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus on päättänyt x.x.202x § x esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.202x päivätyn asemakaavaehdotuksen sekä tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt x.x.202x §x.

Muutoksenhakuajana on kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavan rakennetta muutetaan niin, että siinä yhdistyy kolme korttelialuetta ja uutta korttelialuetta laajennetaan lisäksi viereiselle virkistysalueelle sekä alueella kulkeva katualue liitetään tulevaan korttelialueeseen. Muutoksella alueelle muodostuu uusi hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

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

Suunnittelualue sijaitsee Isoaavan alueella Verstaantien molemmin puolin. Alue ei ole vielä siirtynyt rakentamisen piiriin muilta osin, vain aluetta halkaiseva katu on toteutettu. Korttelialueet ovat vielä luonnontilaisena.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu 8. kaupunginosaan Isoaapa – Jääskeläinen alueelle. Etäisyys ydinkeskustaan on n. 3- 4 kilometriä. Nyt kaavoituksen kohteena oleva alue on kaavoitettu ensimmäisen kerran 2012 ja sen jälkeen sitä on muutettu 2015 liikealueeksi. Uusin hanke alueella on Isoaavantien länsipuolelle valmistunut teollisuustuotantoon liittyvä halli oheistoimintoineen. Muita muutamia jo toteutuneita hankkeita on sijoittunut alueen itäpuolelle n. muutaman sadan metrin päähän.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakovaltaan luonnonmukaista aluetta jossa puulajina ovat niin havu- kuin lehtipuut. Alue on pinnanmuodoiltaan suhteellisen tasaista ja alavaa. Maastoltaan alue nousee pohjoiseen kohti mentäessä. Maaperä alueelle vaihtelee kuivahkosta aina kosteaan maaperään.

Vesistöt

Alueella ei ole vesistöjä lähellä. Pinta- ja hulevedet johdetaan ojitussijaintien kautta kosteikko- ja vesistöalueille sekä alueelle rakennettuun hulevesijärjestelmään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualueella, eikä sen lähiympäristössä ole asutusta. Alue on varattu teollisuus- ja liikealueeksi, jonne ei ole tarkoitettu asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alueen infra on toteutettu jo aiemman alueen ensimmäisen kaavoituksen jälkeen, joten se on valmiina tulevaa rakentamista varten.

Kaupunkikuva

Lähialueen kaupunkikuvaa hallitsee Isoaavantie toiselle puolelle valmistunut Norrhydron hallirakennelma. Muutoin alue muistuttaa vielä suurimmaksi osaksi metsäistä kaupunkialuetta, mutta tulee tulevaisuudessa muuttumaan oleellisesti, kun uusia toimijoita alueella alkaa tulla. Alueen pohjois-osassa avautuu näkymä Korkalovaaraan.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet Eteläkeskuksen työpaikkakeskittymäalueelle Teollisuustien varteen.

Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

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

Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

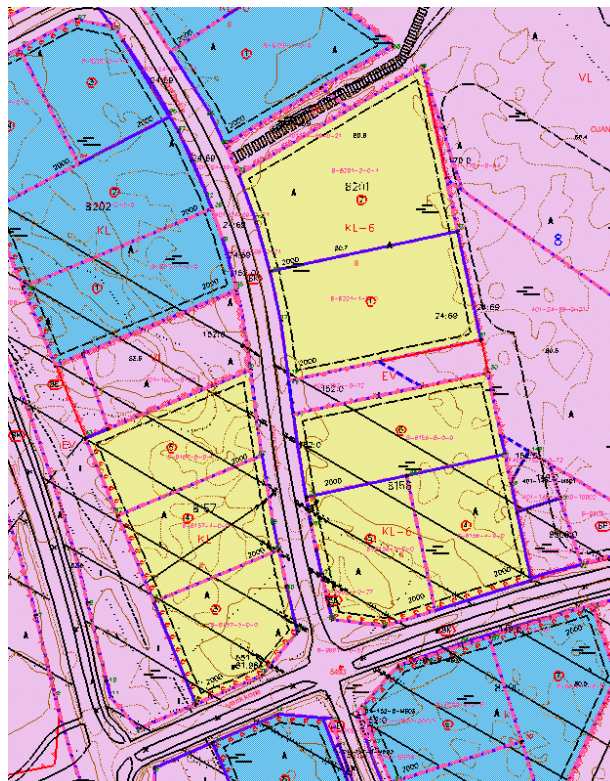
Alueella ei ole liike-teollisuusalueen kaupunkirakenteesta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue ei ole muutamaa tonttia lukuun ottamatta toteutettu muutoin kuin katujen ja tekniikan osalta.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue ja sen lähiympäristön maat ovat kaupungin omistuksessa.

Merkkien selitykset	
	Kaupungin omistus ja hallinta
	Vuokrattu ulkopuoliselle
	Vapaa varattavaksi
	Varattu ulkopuoliselle
	Rakennus velvollisuus täyttämättä
	Käyttötarkoitus kaavan vastainen
	Rak. velv. täytt. ja käyt. tark. kaavan vastainen



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

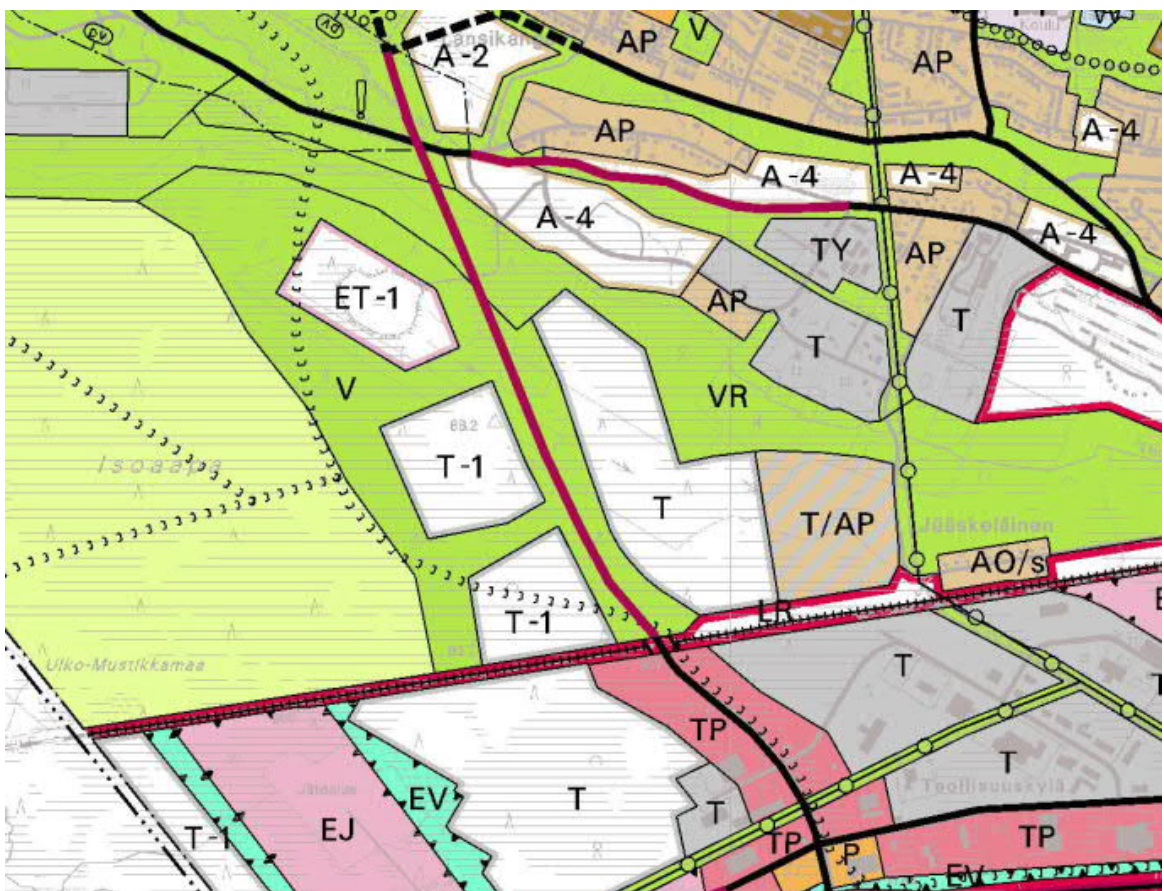
Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettu voimaan 21.9.2022

Rovaniemen yleiskaava 2015, hyväksytty 7.10.2002

Perustamistapa- ja pohjanolosuhdeselvitys 16.8.2022, A-Insinöörit Civil Oy

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnitellualue on teollisuus- ja varastoalue, jossa on vahvistettu asemakaava (T).



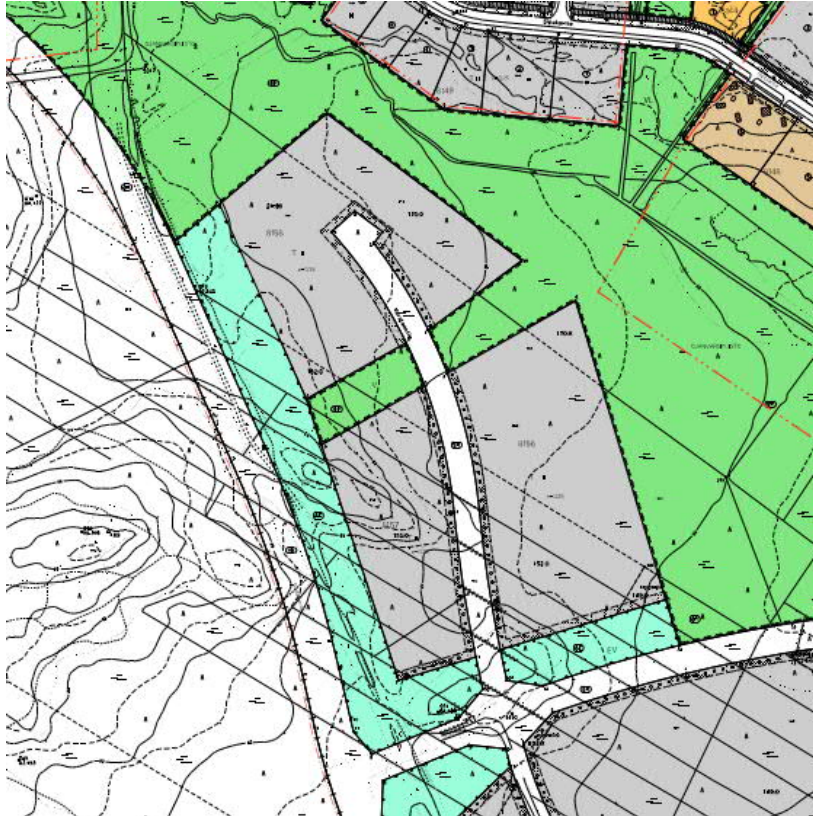
Teollisuus- ja varastoalue, jossa on vahvistettu asemakaava.

Kaavahistoria asemakaavan osalta

Ensimmäinen asemakaava alueelle on valmistunut vuonna 1985, jossa alue on teollisuusalue (T). Ensimmäinen alueen asemakaavan muutos valmistui alueelle vuonna 2012. Kaavamuutoksessa alueen teollisuustonttien määrää lisättiin ja rakennetta muutettiin. Toinen asemakaavan muutos valmistui vuonna

2015. Muutoksessa Varikkotien teollisuustontit muutettiin liiketonteiksi. Nyt käynnissä oleva muutos on alueelle jo kolmas. Muutoksessa alueen käyttötarkoitus on tarkoitus muodostua hallinto- ja virastorakennusten alueeksi.

Ensimmäinen asemakaava 1985



1. asemakaavan muutos 2012



2. asemakaavan muutos 2015 ja voimassa oleva asemakaava



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Alueen tontit sekä kaava-alueen ja lähialueen yleiset katualueet 8K ja 8E ovat merkitty kiinteistörekisteriin. Osa alueen yleisistä alueista on edelleen maarekisteriin merkittyinä rekisteriyksikköinä joita ei ole mitattu yleisiksi alueiksi.

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

Valtion kiinteistöomaisuudesta ja valtion toimijoiden tilapalveluista vastaava Senaatti Kiinteistöt on esittänyt asemakaavan muutosta Isoaavan alueelle tarkoituksenaan mahdollistaa alueelle poliisin sekä oikeus- ja rikosseuraamuslaitoksen tilojen toteuttamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

25.1.2022 § 1 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 25.2.2022 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 24.2.2022 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Elinvoimatoimiala tekniset palvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Elinvoimalautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. 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 ja edelleen kaupunginhallitus käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksesta päättäminen ja kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee lautakunta sekä kaupunginhallitus.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan tonttijaon muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston kaavapäätöksen tiedoksi saannin 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 muutoksen tavoite on muodostaa valtion tarvitsemaan toimintaan soveltuva aluekokonaisuus jonne voidaan sijoittaa julkista viranomaispalvelua tarjoava kokonaisuus.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava muutosalueella ei vastaa nykyistä voimassa olevaa yleiskaavaa jossa alue on liikealuetta. Myös nyt vireillä oleva muutos ei vastaa yleiskaavassa osoitettua käyttötarkoitusta. Alue on myös ollut lähes toteuttamaton jo ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1985 lähtien. Alueen asemakaavaa on aikoinaan muutettu useamman kerran ja suurimmat asiat, mitä alueelle on aiemmin toteutettu, on katuverkko. Nyt alueelle on tullut yksi isompi teollisuusrakennus ja muutama varasto-/toimistorakennus. Alueelle ei ole kuitenkaan lähivuosina muodostunut liikerakentamisen piiriin liittyvää rakentamista jonka osalta on katsottu tarpeelliseksi tarjota valtiolle aluetta toiminnan tarpeet täyttävää aluekokonaisuutta. Yleiskaavan sisältövaatimukset on jo aiemmissa muutoksissa huomioitu ja huomioidaan edelleen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on tukea ja mahdollistaa valtion toiminnan tulevat tarpeet joka myös tukee kunnan omia strategisia tavoitteita ja tarpeita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet sekä yleiskaava

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös alueen palvelurakennekokonaisuuden parantamista. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule muuttumaan oleellisesti muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakentamisen ja osan katualueen sulkemisen osalta. Lähialueen kortteli- ja sen ympäristön kaavan käyttötarkoitukset säilyvät edelleen ennallaan. Yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) on otettu kaavassa huomioon tarpeellisilta osin ja soviteltu niitä yhteen sekä perusteltu selostuksen eri kohdissa jolla nykyinen tavoite valtion tarpeet huomioon ottaen saavutetaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on muutoin toteuttamaton paitsi, että alueelle on rakennettu uusi infra uusien alueelle sijoittuvien toimintojen osalta. Tuolloin alue on helposti otettavissa käyttöön ja uuden alueelle sijoitetun tekniikan osalta huoltovapaa. Myös tuleva toiminta, jota alueelle kaavaillaan, on mm. turvallisuuden osalta todettu hyväksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan mm. teollisuusalueelle muodostuneita muita toimintoja entisestään. Myös olevan tekniikan hyödyntäminen ja laadullinen suunnittelu ja toteuttaminen parantavat ja tehostavat aluerakennetta olevan rakenteen piirissä.

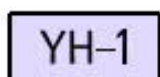
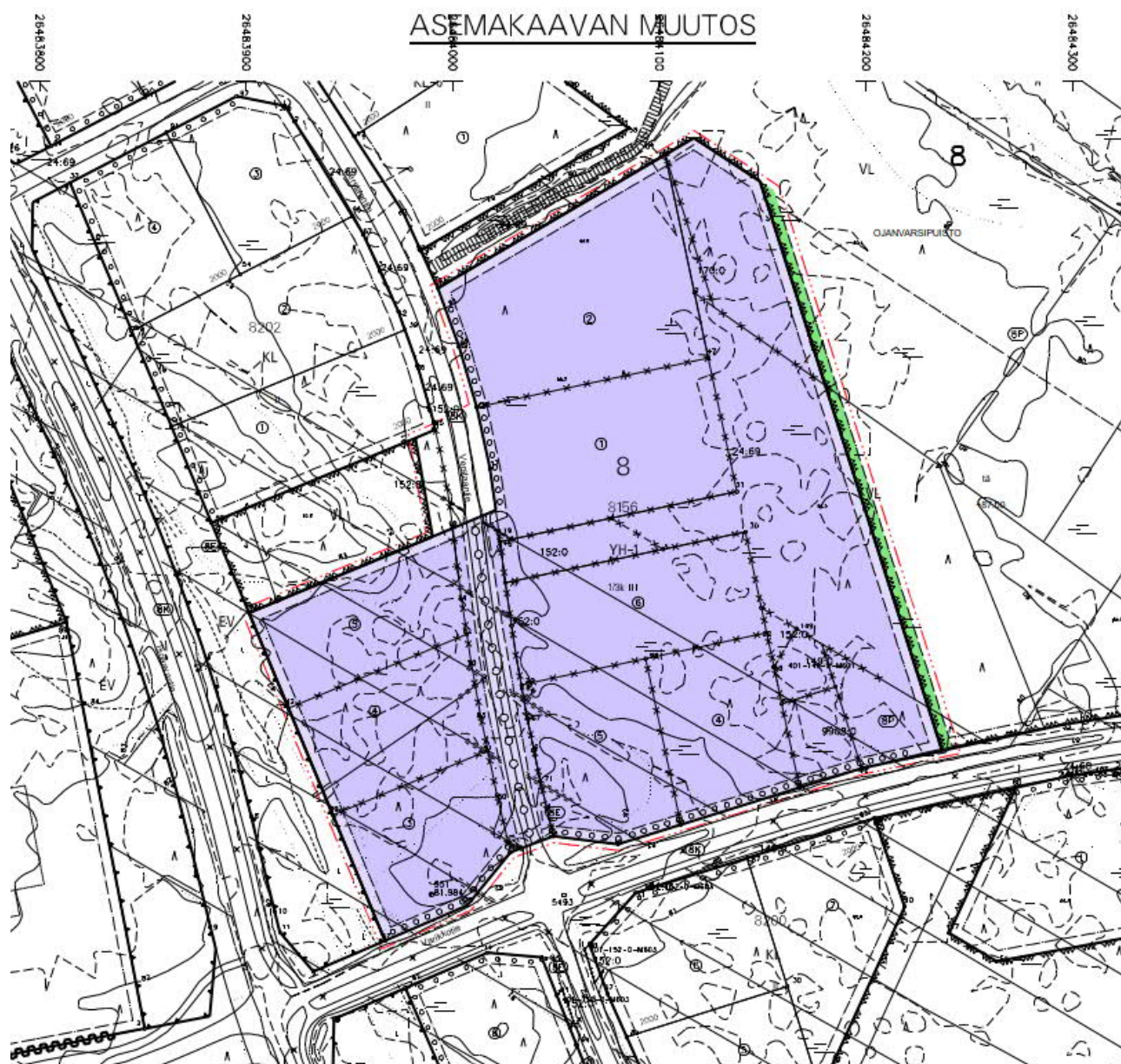
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto. Vaihtoehto on sijainniltaan ja tulevien toimintojen osalta todettu parhaaksi vaihtoehdoksi myös hakijan tavoitteet huomioiden. Kunnan osalta vajaakäytössä oleva ja tekniikaltaan valmis alue saadaan hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Ratkaisu parantaa myös aluerakennetta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus muutetaan hallinto- ja virastorakennusten alueeksi jonne voidaan sijoittaa julkista palvelua.

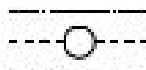
Ote asemakaavan muutoskartasta



YH-1 HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTA MYÖS RANGAISTUSLAITOS.



VL LÄHIVIRKISTYSALUE.



MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

Muut kaavan kohdistuvat määräykset ovat katsottavissa kaavakartalta.

Hankkeen alustava aluevaraus- ja tontinkäyttösuunnitelma

Poliisitalon osalta tontinkäyttösuunnitelma perustuu vuoden 2022 lopussa valmistuneeseen hankesuunnitelmaan. Muilta osin alueen käyttösuunnitelma esittää vain teoreettiset aluevaraustarpeet ilman tarkempia taustasuunnitelmia.



4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on merkittävä jossa osa alueen liike-alueesta muuttuu julkisen palvelun ja hallinnon myötä virastokäyttöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen. Katualue alueella muuttuu osittain korttelialueeksi ja sen myötä Verantaan tien läpiajoliikenne poistuu.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan uutta virastorakennuskompleksia, ei ole vaikutusta elinoloihin tai terveyteen. Alueella ei myöskään ole asutusta.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä muutoin kuin Verstaantien osalta jossa osa katu muodostuu tonttialueeksi. Muutos muuttaa jonkin verran alueen liikennejärjestelyä ja kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa alueelle on päätetty mahdollistaa edellytykset poliisi-, sekä oikeuslaitos- ja rikosseuraamuslaitoksen tilojen toteuttamiselle. Uuden poliisitalon toteuttamiselle on todettu olevan konkreettinen tarve. Muilta osin varaudutaan em. valtiontoimijoiden mahdollisiin tuleviin tarpeisiin.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa alue on osoitettu julkista rakentamista varten. Pääasiallinen kerros-luku alueella on III. Pysäköintialue sijoittuu korttelialueen etelä ja lounais-osaan. Alueen läpi kulkeva Verstaantie poistetaan yleisestä liikennöinnistä ja kadun pohjoisosaan perustetaan kääntöpaikkavaraus. Pyöräpysäköinti sijoitetaan alueelle rakennuslupahakemuksen yhteydessä jota ohjaa kaavamääräys.

5.1.1 Mitoitus

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

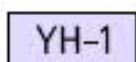
Tavoitteena on saavuttaa laadukas toteutusratkaisu joka nostaa alueen kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset julkisen palvelun toiminnalle osoittamalla alueelle valtion toimintaan liittyviä hallinto- ja virastopalveluita. Käyttötarkoitus mahdollistaa myös muiden julkisten palveluiden sijoittamisen alueelle, mikäli siihen tulee tarvetta.

5.3.1 Korttelialueet

Alustavan suunnitelman mukaan alueelle perustetaan valtion hallinnon tarpeisiin hallinto- ja virastorakennusten korttelialue joka palvelee useampaa toimintaa. Alueella rikosseuraamuslaitoksen toimintojen aluevaraus sijoittuu korttelialueen pohjoisosaan ja poliisin toimintojen aluevaraus eteläosaan. Länsipuolelle tulee pysäköinti ja sen pohjoispuolelle aluevaraus tulevia toimintoja varten. Pyöräpysäköinti 100 kpl josta 30 % katettuun tilaan. Osa Verstaantiestä liitetään korttelialueeseen kuuluvaksi. Alueelle kaavaan merkitään johtorasite mahdollisia huolto- ja korjaustoimenpiteitä varten. Johtorasitteen päälle voidaan kuitenkin joitain toimintoja sijoittaa, mutta siitä pitää sopia johtoja hallitsevan Napapiirin Energian ja Veden kanssa. Alueen putket ja johdot ovat kaikki uusia joten huolto- tai korjaustoimenpiteitä ei pitäisi pitkiin aikoihin olla tarve tehdä.



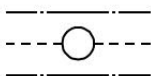
HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYÖS RANGAISTUSLAITOS.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

VIRASTORAKENNUKSET 100 KAPPALETTA JOISTA 30 % KATETTUUN TILAAN.

YH-KORTTELISSA AUTOPAikkoJA TULEE RAKENTAA VÄHINTÄÄN 1 AP/100 M² KERROSALAA.

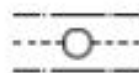


MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

5.3.2 Muut alueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.



MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti alue tulee poikkeamaan liike- ja teollisuusrakentamisesta julkisen rakentamisen tyyppiseen toteuttamiseen.

Työpaikat

Hanke toteutuessaan tulee työllistämään merkittävästi, mutta uusien työpaikojen osalta se on vähäistä, koska nyt tällä hetkellä keskustassa olevat toiminnot siirtyvät uuteen paikkaan.

Tekninen huolto

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

Yritysvaikutusten arviointi

Hankkeella on lähinnä suunnittelun ja rakentamisaikaiset vaikutukset alueella oleville yrityksille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on jo aikaa sitten kaavoitettu ensimmäisen kerran ja kaavan muutoksia on tullut sen jälkeen useampi. Alue on muutamia vuosia taaksepäin toteutettu katujen ja tekniikan osalta. Muutos luontoon on lähinnä korttelialueella jotka ovat vielä rakentamatta sekä pieni muutos viereisen virkistysalueen osalta jossa kaavassa olevaa läjitysalueetta on liitetty tulevaan korttelialueeseen.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §

Nyt vielä voimassa oleva asemakaava alueella poikkeaa yleiskaavasta. Alue on kaavoitettu ensin teollisuus- ja varastoalueeksi ja sen jälkeen liikealueeksi jossa yleiskaavan sisältövaatimukset on jo tuolloin huomioitu ja tuotu esille. Alueen kaavan käyttötarkoitusta muutetaan nyt julkisen rakentamisen piiriin. Muutos on kuitenkin perusteltua, koska aluetta ei ole sitten vuoden 1985 jälkeen toteutettu muutoin kuin osittaisten katujen ja muutaman muun alueelle toteutetun rakennuksen osalta. Alue on ollut yhteiskunnan osalta vajaakäytöllä hyvin pitkään ja alueen käyttötarkoituksen muutos valtion toiminnan tarpeiden täyttämiseen alueen sijainti ja luonne on siten perusteltua. Kaava huomioi myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja niitä on perusteltu kaavaselostuksen eri kohdissa;

- yhdyskuntarakenteen toimivuus
 - o pitkään toteuttamatta olevan alueen toimintojen järjestäminen kestävästi ja taloudellisesti
- yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueelle on toteutettu uutta tekniikkaa katualueineen
- ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o alueen uuden tekniikan osalta mm. hulevesiasiat saadaan hyvin hallintaa
 - o ylijäämämassoille on jo aiemmin perustettu alue jonne massat saadaan sijoitettua lyhyellä kuljetuksella.

5.4.4 Muut vaikutukset

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 20
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. x
3. Pohjatutkimusraportti, s. x

Rovaniemellä 25.1.2023

Sipi Hintsanen
Vs. kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	15.11.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8. kaupunginosa korttelit 8156, 8157 ja 8201 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2022-1
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,3687	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,3687

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	7,3687	100,0	26700	0,36	0,0000	10700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	7,0652	95,9	26700	0,38	7,0652	26700
C yhteensä						
K yhteensä					-4,7599	-16000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1434	1,9			-1,8781	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1601	2,2			-0,1914	
E yhteensä					-0,2358	
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	7,3687	100,0	26700	0,36	0,0000	10700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	7,0652	95,9	26700	0,38	7,0652	26700
YH-1	7,0652	100,0	26700	0,38	7,0652	26700
C yhteensä						
K yhteensä					-4,7599	-16000
KL-6					-3,2999	-10000
KL					-1,4600	-6000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1434	1,9			-1,8781	
VL	0,1434	100,0			-1,8781	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1601	2,2			-0,1914	
Kadut	0,1601	100,0			-0,1914	
E yhteensä					-0,2358	
EV					-0,2358	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						