



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

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



Kaavaselostus 24.1.2023, päivitetty 15.3.2023

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	20.5.2021, §13
vireilletulosta ilm. päivämäärä	13.4.2022
valmisteluvaiheen kuuleminen	6.2.-20.2.2023
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	21.3.2023 § x
ehdotusvaihe julkisesti nähtävillä	24.3.-24.4.2023
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyv.	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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 19
3. Tonttijaot, s. 23

## **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 21.3.2023 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaot asetetaan 24.3.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 23.3.2023 sekä kirjeellä rajanaapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

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

Muutoksenhakuajankana 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 keskittymä.

#### 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

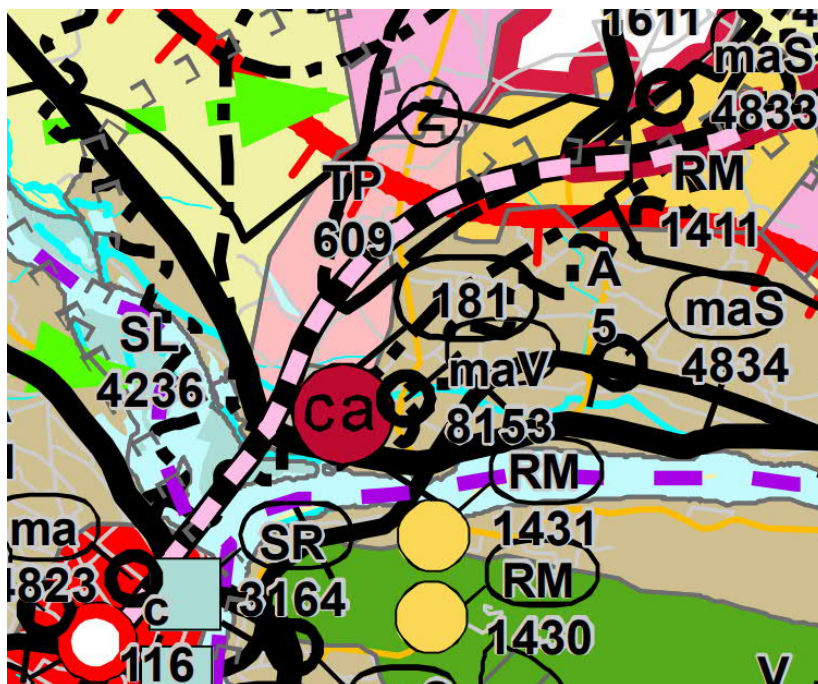
Suunnittelualue ja sen lähiympäristön maat ovat kaupungin omistuksessa.

## 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.



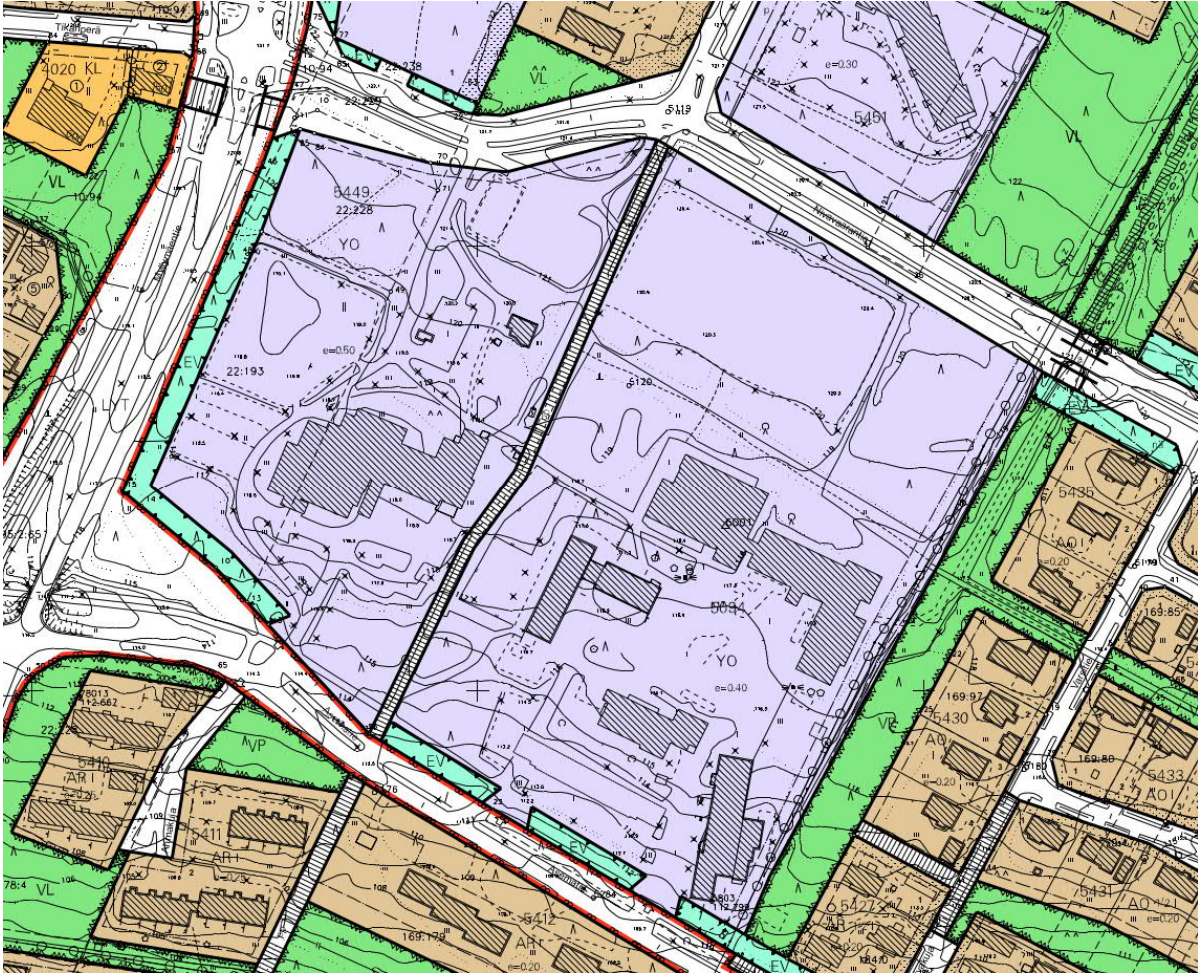
<b>A</b>	<b>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</b> Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
----------	--

#### 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**

Kaavamuuosalueelle 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 käsitelyssä 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 palvelurakennetekonaisuutta. 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 oheistoimintoinen 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 liiytään 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.



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**

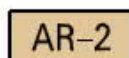
Tavoitteena saada laadukas toteuttaminen joka nostaa alueen kaupunkikuvaa ja parantaa alueidenkäyttöä sekä luoda mahdollisuuksia uuden asumisen osalta.

### **5.3 Aluevaraukset**

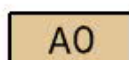
Kaavoituksen tavoitteena on säilyttää osittain Nivavaaran koulun korttelialueet edelleen julkisten palveluiden alueena joka siten mahdollistaa edelleen uuden koulurakennuksen toteuttamisen alueelle oheistoimintoineen. Jäljelle jäävä korttelialue on kaavassa muodostettu uudeksi pientaloaluekokonaisuudeksi.

#### **5.3.1 Korttelialueet**

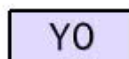
Kaavassa tuleva koulurakennus ja pysäköinti sijoittuu korttelialueen pohjois- ja luoteisosaan. Urheilukenttä sijoittuu tontin pohjois- ja itäosaan. Virkistysalue sijoittuu uuden pientaloalueen pohjois- ja länsipuolelle.



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



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



OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

### 5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue toimii pientaloalueen ns. suojavyöhykkeenä koulualueen osalta. Suunnittelualueen 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 tekniikankin 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 koulualueen 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 Kaavamerkinnät ja määräykset**

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

## **5.7 Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa syntyy uusi Asemakujan katualue. Katualueen nimi polveutuu etelänpuolella olevasta Asematiestä.

## **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
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 19
3. Tonttijaot, s. 23

Rovaniemellä 24.1.2023, päivitetty 15.3.2023

Markku Pyhäjärvi  
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		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,3208	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,3208
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>9,3208</b>	<b>100,0</b>	<b>37039</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>-545</b>
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

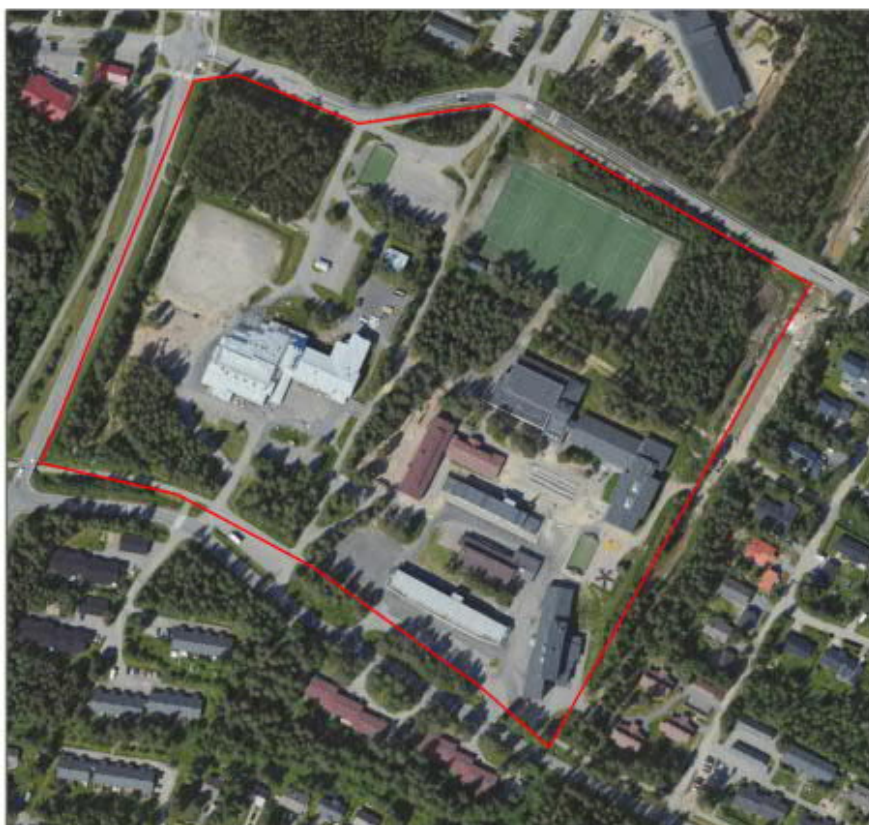
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>9,3208</b>	<b>100,0</b>	<b>37039</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>-545</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4841	15,9	4244	0,29	1,6561	4244
AR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

## Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Asemakaavan muutos 17. kaupunginosa korttelit 5094 ja 5449 sekä katu- ja erityisalueet, Napapiirin koulualueet

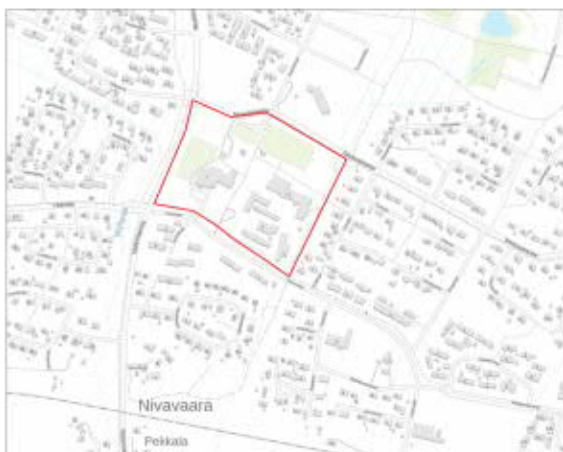


Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapalvelut / Kaavoitus  
5.4.2022, päivitetty 24.1.2023

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

### SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 17. kaupunginosassa, Nivavaarassa Myllymäentien, Nivavaarantien sekä Asematien varrella. Vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- sekä erityisalueet.



Suunnittelualueen sijainti

### MAANOMISTUS

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvaara monitoimitalon hankesuunnitelmaan liittyvä uudisrakennuksen toteuttaminen edellyttää koulun alueen ympäristön asemakaavan muuttamista. Asemakaavamuutoksella varataan riittävät alueet monitoimitalon hankkeen toteuttamista ja liikunta-alueita varten sekä tutkitaan koulutoiminnasta vapautuvan alueen tulevaisuuden maankäyttöä.

### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

#### Maakuntakaava

Alue on merkitty maakuntakaavaan taajamatoimintojen alueeksi (A).

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### Asemakaava ja suunnittelualueen raja

Alue on asemakaavoitettu ja tutkittava alue on osoitettu pääosin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja alueen raja

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksella tutkitaan monitoimitalon ja liikunta-alueiden tarpeet sekä tutkitaan koulutoiminnasta vapautuvan alueen tulevaa maankäyttöä.

### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen

#### Tulva

Suunnittelualue ei ole tulvavaaran alaista aluetta (HQ 1/100).

### OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

**Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:**

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- Lapin Pelastuslaitos
- Lautakunnat (Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta, ympäristölautakunta, vapaa-ajanlautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat
- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin vesi
- Rovaniemen Vesi ja Energia
- Rovakaira
- alueen teleoperaattorit
- SLL Rovaniemi
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

**SUUNNITTELUN VAIHEET****Käynnistysvaihe (MRL 51 §)**

Asemakaavan muutos käynnistetään kaavoituspäällikön päätöksellä.

**Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetään kaavan vireilletulon ja nähtävilläpidon yhteydessä Lapin ELY –keskukseen. Tarvittaessa pidetään viranomaisyhteistyötä.

**Vireilletulo (MRL 63§)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaavoituspäällikön 20.5.2021 tekemän vireilletulopäätöksen (§13) jälkeen, ajalle 14.4 – 27.4.2022, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan 13.4.2022 kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

**Valmisteluvaihe (MRL 62§)**

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 6.2 - 20.2.2023. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan 3.2.2023 kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

**Ehdotusvaihe (MRL 65 §)**

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

**Hyväksymisvaihe (MRL 52§)**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

**PALAUTTEEN ANTAMINEN**

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (*myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen kuulemisen muistutukset*) Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo  
PL 8216  
96101 Rovaniemi

**YHTEYSHENKILÖT**

Vs. kaavoituspäällikkö Sipi Hintsanen  
puh. 016 322 8303

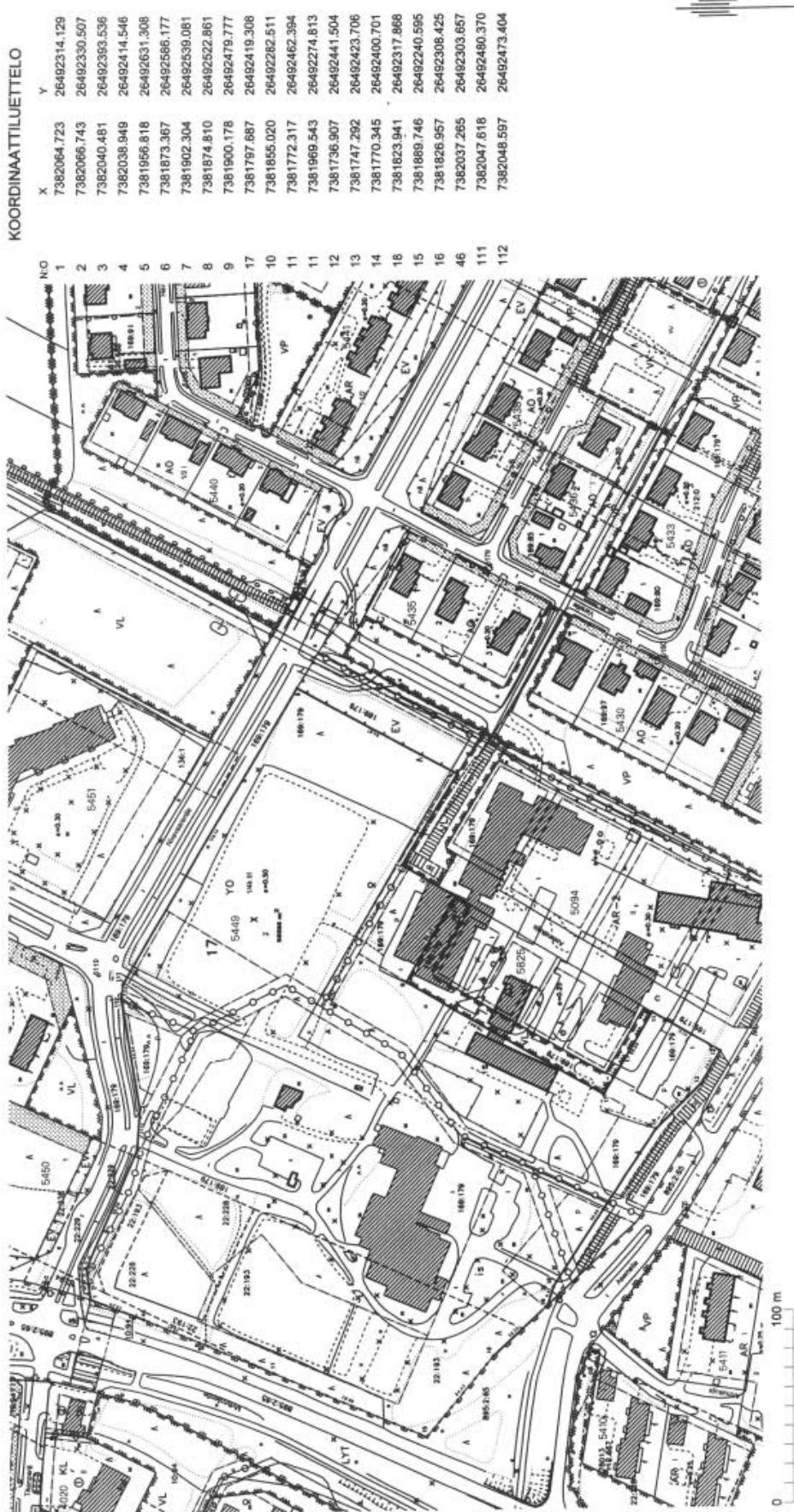
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavasuunnittelija Timo Hätönen  
puh. 016 322 8044  
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

## KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

KAAVOITUSPAALLIKKO	Vireilletulopäätös	20.5.2021 §13
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	13.4.2022
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	6.-20.2.2023
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Kaavaehdotuspäätös	x.x.2023
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	x.x.-x.x.2023
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Kaavan hyväksyminen	x.x.2023
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

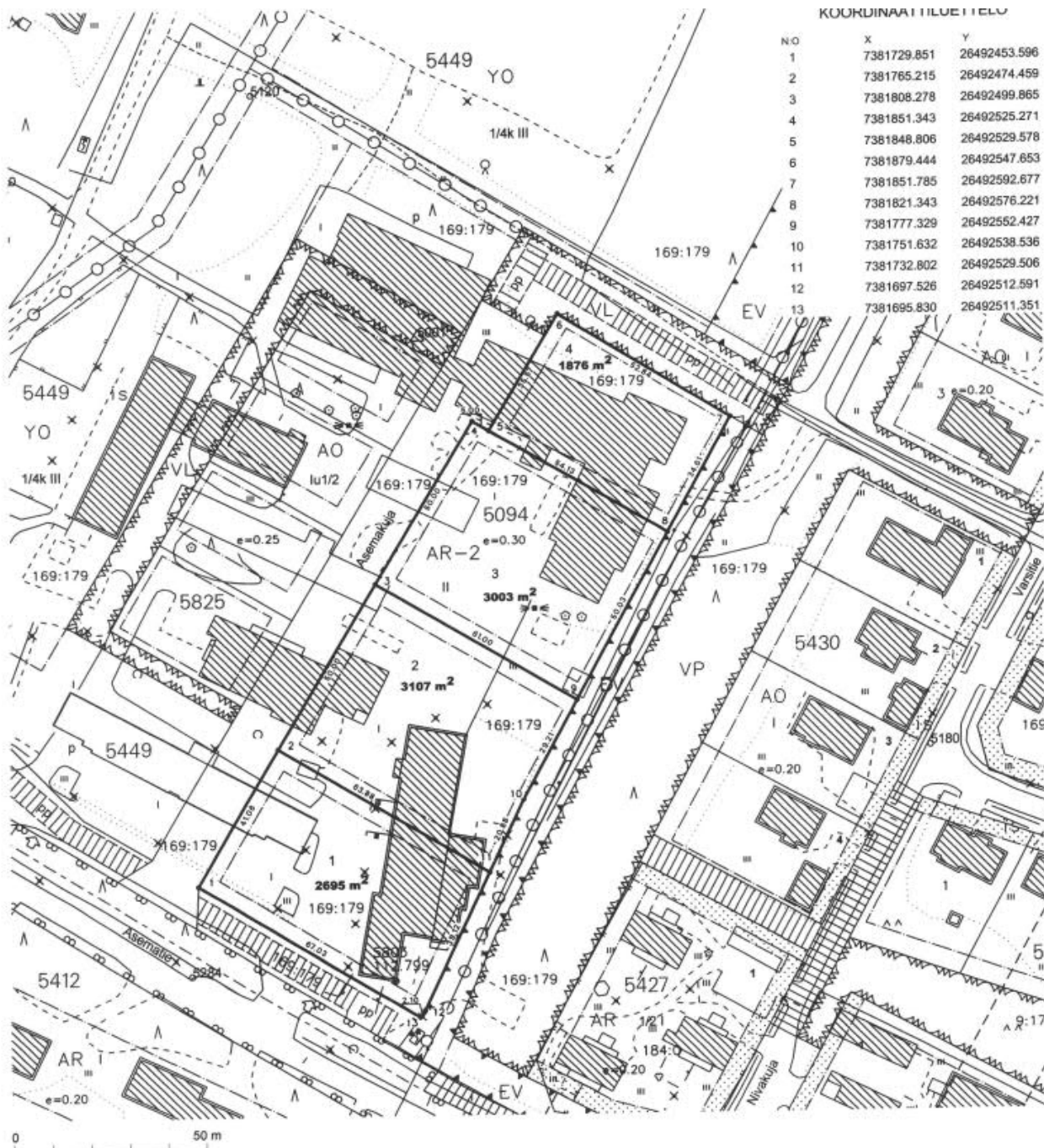
## Liite 3. Tonttijaot



TONTTILUOKA JA TONTTILUOKAN MUUTOS ASEMAKAAVA 2022-6 VAHVISTETTU	1:2000	ROVANIEMI
EDULLINEN TONTTILUOKA POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTILUOKAN LAATI	27.12.2022	
LASK. PIIRT. TARK.	13.03.2023 KIINTEISTÖINSINööri Pertti Onkolb	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT		
	KAUP. OSA 17 KORTTELI 5449 TONTIT 2 MUUTT. TONTIT 1 TJ-KARTTA 17-5449-2	

## MUODOSTUMINEN

TONNIT	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNO	KIINTEISTÖN NIMI
2	65588	309	409 10 94	
		50080	409 169 179	
		11310	409 22 193	
		3285	409 22 228	
		604	409 22 229	



## MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	R <sub>no</sub>	KIINTEISTÖN NIMI
1	2695	2695	409 169 179	
2	3107	3107	409 169 179	
3	3003	3003	409 169 179	
4	1876	1876	409 169 179	

TONTTIJAKO		1:1000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2022-6	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO			
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
TONTTIJAON LAATI		13.03.2023	KAUP. OSA 17
LASK.	KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KORTTELI 5094
PIIRT. J.B	 Pertti Onkala		TONTIT 1-4
TARK.			MUUTT. TONTIT
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			TJ-KARTTA 17-5094-1





KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7381886.493	26492483.311
2	7381886.197	26492517.780
3	7381843.804	26492504.568
4	7381821.411	26492491.357
5	7381799.017	26492478.146
6	7381776.624	26492464.935
7	7381796.919	26492430.466
8	7381819.313	26492443.677
9	7381841.706	26492456.888
10	7381864.099	26492470.100

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo	KIINTEISTÖN NIMI
1	1040	1040	409 169 179	
2	1040	1040	409 169 179	
3	1040	1040	409 169 179	
4	1040	1040	409 169 179	

TONTTIJAKO		1:500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2022-6	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO			
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
TONTTIJAON LAATI		13.03.2023	KAUP. OSA 17
LASK.	KIINTEISTÖNSINÖÖRI		KORTTELI 5825
PIIRT. J.B			TONTIT 1-4
TARK.	Pertti Onkalo		MUUTT. TONTIT
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			TJ-KARTTA 17-5825-1