



Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta, § 30, 21.02.2023

Kaupunginhallitus, § 103, 20.03.2023

Kaupunginhallitus, § 152, 08.05.2023

§ 152

Hirvaan osayleiskaavan muutos, Häkinvaara

ROIDno-2021-196

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta, 21.02.2023, § 30

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Lampi

petteri.lampi@rovaniemi.fi

kaava-suunnittelija

Liitteet

1 Kaavaehdotus 10022023

2 Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

3 Rovaniemi_HirvasOYK_luontoselvitys_2023

4 Kaavaselostus 07022023

5 L1 Tontinkäyttösuunnitelma-LUONNOS-260123

6 Navigointikartta

Hirvaan osayleiskaavan muutoksen laatiminen Häkinvaaran alueelle on saatettu vireille kaavoituspäällikön 27.1.2021 § 3 tekemän viranhaltijapäätöksen mukaisesti asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 26.4.-10.5.2021. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 25.4.2021. Osayleiskaavan muutoksen aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua nähtävilläpidon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Kuulemisen aikana esitetyt mielipiteet on mahdollisuuksien mukaan huomioitu jatkotyössä.

Hirvaan Häkinvaaran alueelle on laadittu 9.9.2021 päivätty osayleiskaavan muutosluonnos. Luonnoksessa alueelle varattiin julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) Hirvaan monitoimitalolle sekä lähipalvelujen alue (PL). Lisäksi kaavaluonnoksessa esitettiin 120 rakennuspaikkaa pientaloille.

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu asettamalla aineisto yleisesti nähtäville 16.-29.9.2021. Kuulutus nähtävillä pidosta julkaistiin 15.9.2021 Lapin Kansassa sekä ilmoitettiin kirjeellä osallisille. Osayleiskaavan muutosluonnoksen aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua nähtävilläpidon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Kuulemisen aikana saatiin ELY-keskuksen lausunto ja kaksi mielipidettä. Lausunto ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on liitteenä.

ELY-keskus edellytti lausunnossaan, että alueelle on laadittava erillinen luontoselvitys, joka valmistui 18.1.2023. Valmisteluvaiheen kaavaluonnokseen nähden kaavaehdotuksesta on poistettu 18 pientalojen rakennuspaikkaa, jotka sijoittuivat luontoselvityksen osoittamille luonnonympäristön kannalta arimmille alueille. Kaavaehdotuksessa on näin ollen 102 pientalojen rakennuspaikkaa (AP).

Hirvaan monitoimitalolle varattua aluetta (PY) on hieman laajennettu tarkentuneiden selvitysten perusteella. Alueelle on valmistunut alustava tontinkäyttösuunnitelma sillä

ajatuksella, että ensimmäisessä vaiheessa alueelle rakennetaan ainoastaan päiväkotiviivikotien sivistyslautakunnan 24.11.2022 §:n 166 päätöksen mukaisesti. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan n. 7000 k-m², mikä mahdollistaa koulurakennuksen myöhemmän rakentamisen.

Lähipalvelujen alue (PL) vastaavasti hieman pienempi ja sille rakennusoikeutta osoitettiin n. 1900 k-m².

Kaavaehdotuksessa on myös osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet ja kohteet sekä alueella oleva reitistö.

Osayleiskaava on suoraan rakentamista ohjaava (MRL 44.1 §) oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Kaavoitus esittää, 10.2.2023 päivätty Hirvaan osayleiskaavamuutos esitetään ehdotusvaiheen kuulemiseen.

Lisätietoja:

vs. kaavoituspäällikkö Sipi Hintsanen
puh. 050 5626314

kaavasuunnittelija Petteri Lampi
puh. 040 5046755

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, kaupungingeodeetti

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Hirvaan Häkinvaaran alueelle 10.2.2023 päivätty osayleiskaavan muutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta ja Lapin ELY-keskukselta. Osayleiskaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös

Asiat 29 ja 30 käsiteltiin pykälän 19 jälkeen.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta kuuli asiassa kaavasuunnittelija Petteri Lampea. Lampi oli paikalla kokouksessa kuulemisen ajan.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 20.03.2023, § 103

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Lampi
petteri.lampi@rovaniemi.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Kaavaehdotus 10022023
- 2 Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- 3 Rovaniemi_HirvasOYK_luontoselvitys_2023
- 4 Kaavaselostus 07022023

5 L1 Tontinkäyttösuunnitelma-LUONNOS-260123
6 Navigointikartta

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan esityksen mukaisesti, että Hirvaan Häkinvaaran alueelle 10.2.2023 päivätty osayleiskaavan muutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta ja Lapin ELY-keskukselta. Osayleiskaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös

Kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen esitteli asiaa kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 08.05.2023, § 152

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Lampi
petteri.lampi@rovaniemi.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Kaavakartta Hirvas Häkinvaaran alue
- 2 Kaavaselostus Hirvas Häkinvaaran alue
- 3 Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin, Hirvas
- 4 Rovaniemi_HirvasOYK_luontoselvitys_2023
- 5 L1 Tontinkäyttösuunnitelma-LUONNOS-260123
- 6 Voimassa oleva osayleiskaava, rajaus
- 7 Navigointikartta

Hirvaan osayleiskaavan muutos Häkinvaaran alueella on käynnistynyt kaavoituspäällikön päätöksellä 27.1.2021 §3. Kaavamutoksen valmisteluvaiheen aineisto on ollut yleisesti nähtävillä 16.9.-29.9.2021 välisenä aikana. Osayleiskaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.3.-24.4.2023 välisen ajan.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnot ja muistutus sekä niihin annetut kaavanlaatijan vastineet ovat esityksen liitteinä.

ELY-keskuksen lausunnossa kiinnitettiin huomiota yleiskaavan sisältövaatimukseen sekä luonnonympäristön, vesihuollon, liikenteen ja hulevesien huomioimiseen. Lisäksi kaavamerkintöihin ja -määräyksiin esitettiin muutamia tarkennuksia. Ympäristölautakunnan lausunnossa suositeltiin tarkentaa meluntorjuntaa koskevaa kaavamääräystä.

Muistutuksen osalta ehdotusvaiheen palaute koski tilan 14:16 aluetta ja siltä osan luonnosvaiheessa esitettyjen rakennuspaikkojen poistamista kaavakartalta.

Lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu erillinen vastinekooste, jossa palautteen vaatimukseen ja huomioihin on pyritty vastaamaan riittävän yksityiskohtaisesti.

Saadun palautteen perusteella kaavan muutosehdotusta on muutettu hyväksymiskäsittelyn aineistoon seuraavasti:

- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) kaavamerkintään lisättiin määräys rakennusoikeuden määrästä.
- Luontodirektiivin liitteen IV b mukaisesti suojellun kasvilajin esiintymä osoitettiin kaavakartalla suojelumerkinnällä.
- Maantien 933 alue osoitettiin yleisen tien alueen (LT) aluevarauksena.
- Kaavamääräyksiin lisättiin määräys hulevesien käsittelystä sekä tarkennettiin rakennusluvan myöntämiseen oikeuttavaa määräystä ja meluntorjuntaa koskevaa määräystä.
- Tilan 14:16 alueelle voitiin lisätä 4 rakennuspaikkaa siten, ettei alueen luontoarvoja vaaranneta.

Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty tarpeellisilta osin.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt tarkistukset ja tekniset muutokset ovat kokonaisuuden kannalta vähäisiä, eikä kaavan sisältöön ole tullut sellaisia muutoksia, joista tulisi tiedottaa laajemmin. Kaavamuutosta ei ole tarpeen asettaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Kaavan sisältö:

Kaavatyön keskeinen tavoite on ollut lisätä rakennuspaikka Hirvaan uudelle päiväkodille ja koululle sekä asuinpientalojen osalta saada alueelle suoraan rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava kaava.

Osayleiskaavamuutos on käynnistetty kaupungin toimesta, joten siitä ei aiheudu kustannuksia maanomistajille. Kaavamuutoksen hyväksyminen ei vielä suoranaisesti aiheuta kaupungillekaan kustannuksia tai velvoitteita. Alueen kunnallistekniikan ja kaupungin rakennuspaikkojen toteuttamisesta päätetään myöhempänä ajankohtana kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Kaavamuutoksessa päiväkodille ja koululle osoitetun julkisten palvelujen ja hallinnon alueen (PY) pinta-ala on n. 2.6 hehtaaria ja rakennusoikeus on 30% rakennuspaikan pinta-alasta.

Kaavassa alueelle on osoitettu 107 pientalojen (AP) rakennuspaikkaa. Näistä 27 sijoittuu kaupungin maalle. Rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 2000 m². Lisäksi kaavassa on osoitettu lähipalvelujen alue (PL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU).

Rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL) ja maa- ja metsätalousvaltaisina alueina (M).

Luonnonympäristön arvot on turvattu kaavamerkinnöin ja -määräyksiin.

Koko kaavan pinta-alasta asumisen alueita on 28%, palvelujen alueita 3%, metsätalousaluetta 41%, suojaviher- ja liikennealueita 11% sekä erilaisia virkistysalueita 17%.

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena kaavassa osoitetulla MRL 44.1 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella. VL- ja M-alueilla on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti yleiskaavalla osoitetuille rakennuspaikoille sekä yleiskaavan mukaisille PL-, PY- ja VU-alueille.



Kaavoitus esittää, että laadittu Hirvaan osayleiskaavanmuutos hyväksytään.

Lisätietoja:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

puh. 040 5789283

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Hirvaan osayleiskaavan muutoksen Häkinvaaran alueella 26.4.2023 päivätyn osayleiskaavakartan mukaisesti.

Tiedoksi

Esitys kaupunginvaltuustolle