

Rovaniemen kaupunki
Asemakaavan muutos
5. kaupunginosa kortteli 549,
tontti 2, Viirinkankaantie 33



Rovaniemi



Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla © Pictometry, Blom Oy

KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
5. kaupunginosa kortteli
549, tontti 2, Viirinkankaantie 33

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Timo Raitio

yhteystiedot

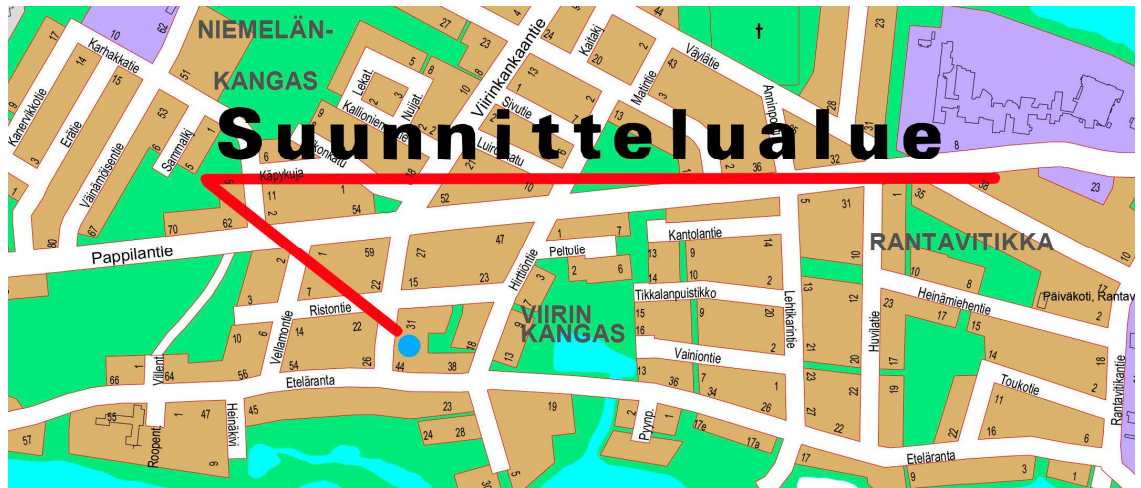
Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 8046

tekninen lautakunta
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
elinvoimalautakunta
kuulutus
julkisesti nähtävillä
elinvoimalautakunta

22.10.2019, § 130
20.12.2019
23.12.2019 -10.1.2020
4.2.2020 § 11
23.4.2020
24.4.-25.5.2020
16.6.2020 §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa osoitteessa Viirinkankaantie 33. Suunnittelualue käsittää korttelin 549 tontin 2. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on "Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 549 tontti 2, Viirinkankaantie 33". Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko suunnittelualueen maankäyttöä järjestellä uudelleen haki-ajan esittämällä tavalla.

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	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
	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
3.1.4	Maanomistus	7
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.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireille tulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.1.2	Palvelut.....	12
5.2	Aluevaraukset.....	12
5.2.1	Korttelialueet	12
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.6	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITTEET: 1.

Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on 22.10.2019 (130 §) päättänyt kaavoituksen esityksestä saattaa vireille asemakaavan muutoksen 5. kaupunginosan korttelin 549 tontilla 2.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 20.12.2019.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaluonnos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 23.12.2019-10.1.2020 palvelupiste Osviitassa Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille/vuokralaisille ja lähinaapureille.

Elinvoimalautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 4.2.2020 § 11.

Elinvoimalautakunnan 4.2.2020 § 11 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan Rinteenkulman kauppakeskus/Olkari, Koskikatu 25. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko korttelin 549 tontti 2 muuttaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) tehokuudella $e=0,25$ ja kerrosluvulla I.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman. Alueella on purkukuntoinen asuintalo ja piharakennus.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Korttelin 549 tontti 2 on nykyisessä kaavassa erillispientalojen korttelialuetta AO kerrosluvulla I (AO I) ja tehokkuus $e=0,20$.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa Viirinkankaalla. Kaava-alue ja sen ympäristö on rivi- ja pientalovaltaista aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuvaus

Suunnittelualan ja sen ympäristön maisemakuvaa hallitsee etelässä näkyvä Pöyliövaara ja Kemijoki.

Kasvillisuus

Muutosalueen tontti on tavanomainen omakotialueen pihapiiri, missä on nurmialuetta ja erilaisia pihapuita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaava-alue on kaupunkikuvaltaan on rivi- ja omakotialuetta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalue sijaitsee lähellä lukuisia palveluita, varsinaisella kaava-alueella ei ole palveluita eikä elinkeinotoimintaa. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee K-market Viirinkangas. Muita palveluita noin 1,5 km etäisyydellä suunnittelualueelta on Eteläkeskuksen liikekeskus sekä Lapin Yliopisto.

Virkistys

Kemijoki ja vieressä oleva Kisapuisto tarjoaa hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistykseen.

Liikenne

Kaava-alue liittyy Viirinkankaantien kautta Pappilantiehen ja Etelärannantiehen, Pappilantien ja Viirinkankaantien rinnalla kulkee kevyenliikenteen väylä.

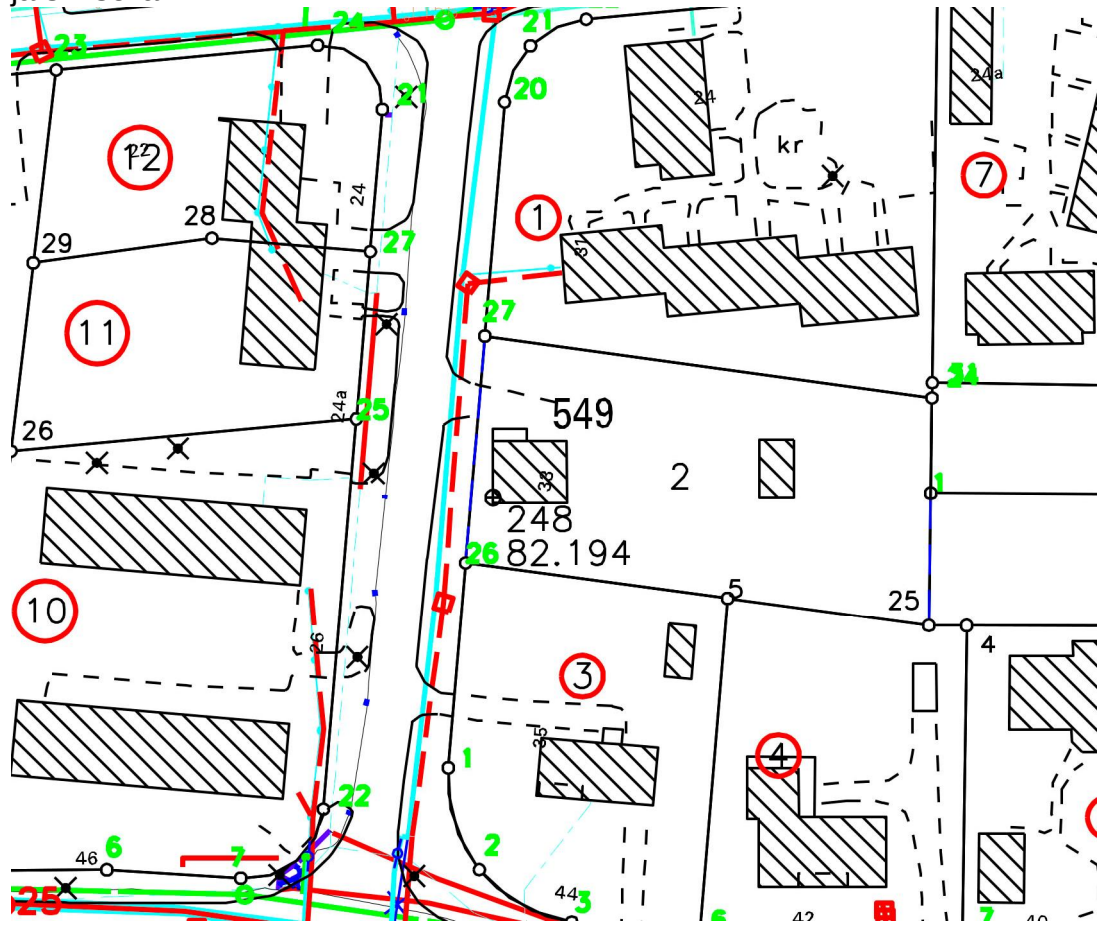
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

Tekninen huolto

Suunnitteluala on valmiin kunnallistekniikan ja energihuollon piirissä. Sivulla 7 on kuvattuna suunnittelualan johtokartta, vesi- ja viemäriinjat punaisella

ja sinisellä.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue ei ole ns. uusi alue, alue on jo rakennettua ja voimassa olevan kaavan mukainen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihe-
maakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010.

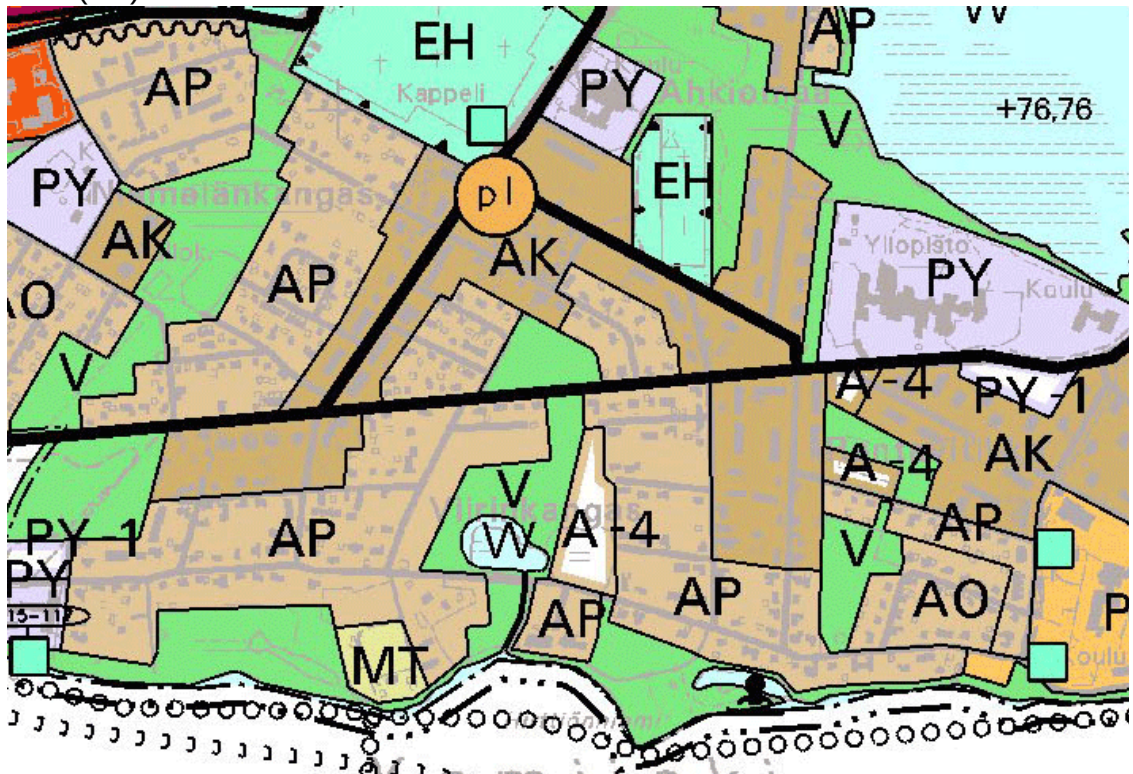
Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojenalueella (A), merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen, kuten asumisen alueita, niihin liittyvine liikennealueineen ja viheryhteyksineen.



Ote maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta

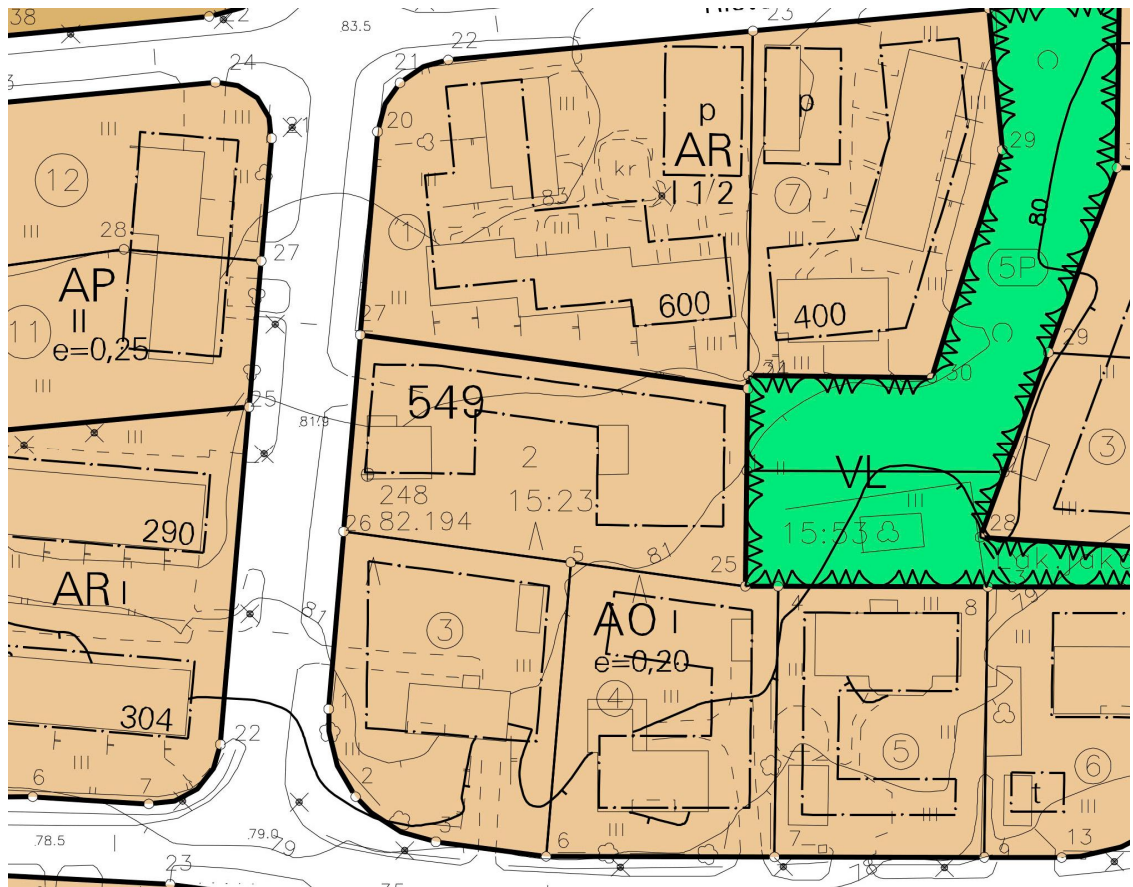
Rovaniemen yleiskaava 2015

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 § 79 hyväksymä yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa pientalovaltainen asuntolualue (AP).



Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu 27.9.1986. Tontti 2 on voimassa olevassa asemakaavassa erillispienalojen korttelialuetta AO I, tehokkuudella $e=0,20$.



Rakennusjärjestys

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

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 nykyisiä olosuhteita.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja, eikä suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hakija on hakenut 25.2.2019 kirjatulla hakemuksella asemakaavamuutosta 5. kaupunginosan korttelin 549 tontille 2. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tehostaa maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen toteuttaminen Viirinkankaan alueelle. Tontille halutaan rakentaa nykyaikainen I-kerroksinen rivitalo, tehokuudella $e=0,25$.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on 22.10.2019 (130§) päättänyt kaavoituksen esityksestä saattaa vireille asemakaavan laatimisen 5. kaupunginosan korttelin 549 tontilla 2.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakijat:

Mervi Tuomikoski.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, viereiset ja vastapuoliset naapurit, asukasyhdistykset, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee.

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta.

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

NeVe, teleoperaattorit, Rovakaira.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulo on kuulutettu **20.12.2019** Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua **23.12.2019–10.1.2020** palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus /Olkkari, Koskikatu 25, sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 23.12.2019-10.1.2020 palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus /Olkkari, Koskikatu 25. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin 20.12.2019 kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä naapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Elinvoimalautakunta käsitteli asiaa 4.2.2020 § 11 yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Mielipiteitä ei annettu.

Elinvoimalautakunnan 4.2.2020 § 11 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan Rinteenkulman kauppakeskus /Olkkari, Koskikatu 25. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee

elinvoimalautakunta. Muistutuksia ei annettu.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tieto asemakaavan muutoksen vireille tulosta on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa Lapin ELY-keskukseen.

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi MRL:n 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu kaupungin ja Lapin ELY-keskuksen kesken olisi tullut järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden on tarkoitus toimia valtakunnallisesti merkittävissä kysymyksissä välineenä kaavoituksen ennakko-ohjauksessa. Valtioneuvosto hyväksyi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistuksen 13.11.2008.

Ympäristöministeriön opas 9 s.15

	Yleistavoitteet	Eriytistavoitteet			
		"maakunnan suunnittelussa"	"maakuntakaavoituksessa"	"alueidenkäytön suunnittelussa"	"alueidenkäytössä"
Valtion viranomaiset					
Maakuntakaava					
Yleiskaava	*)				
Asemakaava					

*) Yleistavoitteita sovelletaan suoraan rakentamista ohjaavien yleiskaavojen laaja-alaisiin, muuta alueidenkäyttöä yleispiirteisesti ohjaaviin ratkaisuihin, mutta ei asemakaavaan verrattaviin suoraan rakentamista ohjaaviin ratkaisuihin.

Kuva 2.3: Tavoitteiden soveltamisala. Rasterilla merkityt tavoitteet tulevat sovellettaviksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Asemakaavaa ei muuteta tai laadita.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavaan tehdään hakemuksen mukaiset muutokset

Vaihtoehto 2:

Kaavoitusprosessin aikana esiin tuleva jokin muu mahdollinen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei juuri ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Hakijoilta peritään kaavoitus- ja kuulutuskustannukset.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Nähtävillä oloaikana ei jätetty kaavaluonnoksesta mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu yhdestä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontista 549-2 (AR) kerrosluvulla I ja tehokkuudella $e=0,25$.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 0,1817 ha. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 454 krs- m².

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia palveluita.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön. Tontteja uudelleen rakennettaessa on huolehdittava asianmukaisesta hulevesien hallinnasta. Kiinteistö on liitettävä vesihuoltolaitoksen sadevesiviemäriin. Lumen varastointi pihamaalla on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapureille, liikenteelle tai yleisen alueen käytölle.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.6 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia katu, puisto eikä alueen nimiä. Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos on lainvoimainen ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Alueen kaavan mukaiseen rakentamiseen on haettava lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä

Rovaniemellä 3.6.2020

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Raitio
maanmittausasiantuntija

LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	13.02.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5.kaupunginosa kortteli 549 tontti 2		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		20.12.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1817	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1817

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	0,1817	100,0	454	0,25	0,0000	91
A yhteensä	0,1817	100,0	454	0,25	0,0000	91
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1817	100,0	454	0,25	0,0000	91
A yhteensä	0,1817	100,0	454	0,25	0,0000	91
AR	0,1817	100,0	454	0,25	0,1817	454
AO					-0,1817	-363
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						