

ROVANIEMEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosa kortteli 35 tontti 4, Kansankatu 8

KAAVASELOSTUS 14.4.2021



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosa kortteli 35 tontti 4, Kansankatu 8

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut

Kaavoitus

Toni Töyräs

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki

PL 8216

96101 Rovaniemi

puh. 016 322 8044

kaavoituspäällikkö

3.2.2020, § 1

vireille tulosta ilm. päivämäärä

10.2.2020, Lapin Kansa

valmisteluvaiheen kuuleminen

19.6.2020–2.7.2020

elinvoimalautakunta

2.3.2021, § xx

ehdotus julkisesti nähtävillä

10.3.–8.4.2021

elinvoimalautakunta

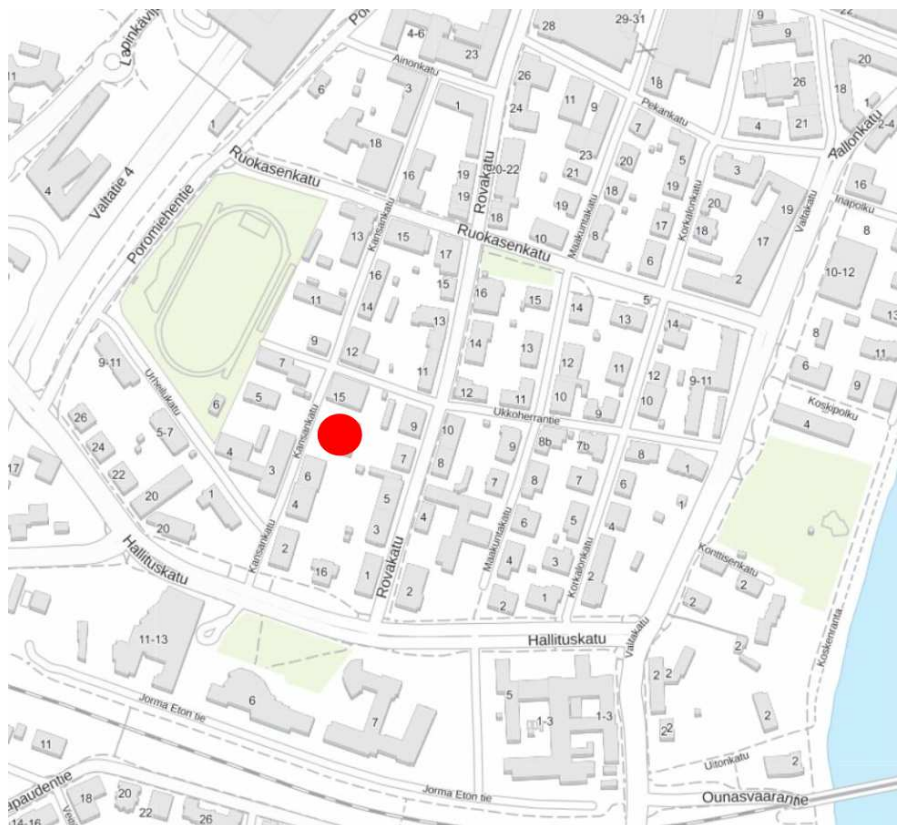
27.4.2021, § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 1. kaupunginosassa keskustan alueella, Kansankadun varrella keskusurheilukentän läheisyydessä. Tarkempi sijainti on osoitettu kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia hakijan esittämä vaihtoehto, jossa tontin käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi hakija esittää hakemuksessa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden lisäämistä nykyisestä 1880 k-m²:stä 4400 k-m²:n. Tontin kerrosluvuksi esitetään VI-VIII. Tontilla nykyisin oleva vanha liikerakennus on käyttöikänsä päässä, eikä rakennuksen korjaaminen teknisesti nykypäivän tasolle ole taloudellisesti järkevää. Liikerakennuksen käyttöaste on alhainen ja liike- ja toimistotilojen kysyntä alueella on olematonta. Näistä syistä kiinteistön nykyinen omistaja on päättänyt luopua kiinteistöstä ja sopinut YIT Suomi Oy:n kanssa kiinteistön jalostamista pääasiassa asuinkäyttöön. Tontin kehittäminen ja uudisrakentaminen palvelee myös kaupunkikuvaa sekä kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita.



kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat	5
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	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	11
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	11
4.4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus	14
5.1.2	Palvelut	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	15

5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan	17
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.2	Toteutuksen seuranta	17

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Vuorovaikutuslomake

Selvitykset

1. Suomen ympäristökeskus maaperä 1:20 000,
www.paikkatietoikkuna.fi

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulon päätös:

Kaavoituspäällikkö on 3.2.2020, §:ssä 1 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 1. kaupunginosan korttelissa 35 tontilla 4 osoitteessa Kansankatu 8.

Vireilletulo nähtävillä:

Kaavamuutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 10.2.2020 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 11.2.–24.2.2020.

Valmisteluvaihe nähtävillä:

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotukset pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 19.6–27.7.2020 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 18.6.2020 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Kaavaehdotuspäätös:

Elinvoimalautakunta on 2.3.2021 päättänyt hyväksyä kaavaehdotuksen ja sen julkisesta nähtävillä pidosta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläpito:

Elinvoimalautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus on asetettu 10.3.2021 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä pito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2021 sekä kirjeellä rajanaapureille.

Kaavan hyväksymispäätös:

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

Muutoksenhaku:

Elinvoimalautakunnan päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan 1. kaupunginosan korttelissa 35 sijaitsevan tontin 4 uudelleen toteuttamista asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttötarkoituksella (AL). Tontin rakennusoikeuden sekä kerrosluvun nostamista tutkitaan sekä hakijan esityksen, että voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti huomioiden tontin edellytykset tehokkaampaan rakentamiseen sekä vaikutukset ympäröivään kaupunkikuvaan. Tontille on tarkoitus toteuttaa kerrostalo, johon tulee pääasiassa asuinhuoneistoja sekä mahdollisesti joitakin liike- ja toimistotiloja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty ja saavuttanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava Rovaniemen kaupungin rakennusvalvonnasta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

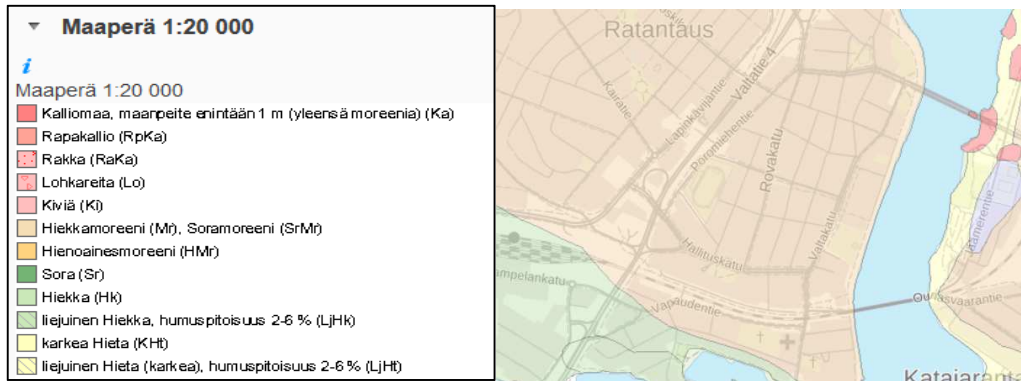
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu keskustan alueelle hieman kaupungin ydinkeskustan ulkopuolelle. Suunnittelualue sijaitsee Kansankadun, Ukkoherrantien, Rovakadun ja Hallituskadun välisessä korttelissa. Tontilla sijaitsee vanha liikerakennus, joka on käyttökänsä päässä. Lähialueen rakennettu ympäristö koostuu pääosin asuinkerrostaloista sekä liikerakennuksista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun ympäristön keskellä keskusta-alueella. Maaperä suunnittelualueella on Suomen ympäristökeskuksen mukaan hiekkamoreenia. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



kuva 2. Suomen maaperä 1:20 000. Lähde Suomen ympäristökeskus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen ympäristössä rakennukset ovat pääosin kerrostaloja sekä liikerakennuksia. Alueella on vanhempaa rakennuskantaa mutta myös uudehkoja kerrostaloja sekä suunnitteluvaiheessa olevia rakennushankkeita.

Väestö

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa ja sen lähiympäristössä on paljon kerrostaloasumista. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus toteuttaa uutta kerrostalorakentamista pääasiassa asuinkäyttöön, joten tontille muodostuu uusia asuntoja.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä, joten tontilta on hyvät yhteydet sekä keskustan palveluihin kuin muuallekin kaupunkiin. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus toteuttaa pääasiassa uutta asuinrakentamista, joten sillä ei ole vaikutusta alueen palvelu- tai elinkeinorakenteeseen.

Virkistys

Suunnittelualue sijoittuu keskelle rakennettua kaupunkiympäristöä. Keskustan ja lähiympäristön lukuisat virkistys- ja puistoalueet ovat lähellä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, joten ympäröivillä kaduilla liikenne on tavanomaista keskustaliikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä suojelukohteita tai muinaismuistoja. Suunnittelualueen läheisyydessä Kansankadun varrella on muutamia vanhoja kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviä rakennuksia. Kansankadun varrella sijaitsee mm vuonna 1927 rakennettu hirsinen Opettajain asuintalo sekä vuonna 1953 rakennetut Lyseonpuiston lukio ja Opettaja-talo.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristönsuojelun kannalta merkittäviä kohteita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen Klubikiinteistö Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

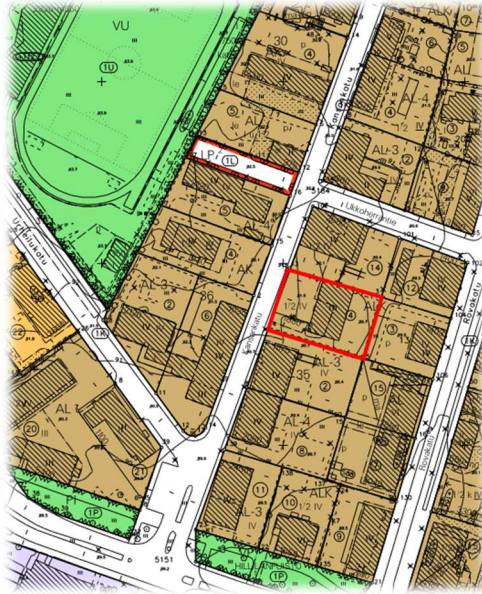
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Rovaniemen keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue on osoitettu Keskustan asuin- ja liikealueeksi sekä kivijalkakauppojen alueeksi kaavamerkinnällä AK-C/p.

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu ja tutkittava alue on merkitty Yhdistettyjen Liike- ja Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK).



kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Tulvauhka

Suunnittelualue ei sijaitse tulvauhka-alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Asemakaavan muutos on käynnistetty hakemuksesta, koska tavoitteena on tutkia tontin uudelleen toteuttamista pääasiassa asuinkäyttöön. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus on huonokuntoinen ja elinkaarensa päässä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavoituspäällikkö on 3.2.2020, §:ssä 1 päättänyt saattaa vireille 1. kaupunginosan asemakaavan muutoksen korttelissa 35 tontilla 4.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen Klubikiinteistö Oy, YIT Suomi OY, Rovaniemen kaupunki
elinvoimapalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat

Hallintokunnat:

Elinvoimalautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, Napapiirin energia ja vesi, Luonnonsuojeluliiton
Rovaniemen yhdistys

Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 10.2.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on lähetetty kirjeet rajanaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollista jättää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuuleminen suoritettiin pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä asemakaavan muutosvaihtoehdot valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskuksessa. Nähtävillä



pidosta tiedotetaan kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Lisäksi kaava-asiaan voi tutustua kaupungin internet-sivuilla kaupungin kaavatorilla. Elinvoimalautakunta käsitteli kaava-asiaa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ja päätti kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta tiedotettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta. Elinvoimalautakunnan päätöksen lainvoimaisuudesta alkaa muutoksenhakuaika, jolloin kaavasta on mahdollista valittaa 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 muutoksesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

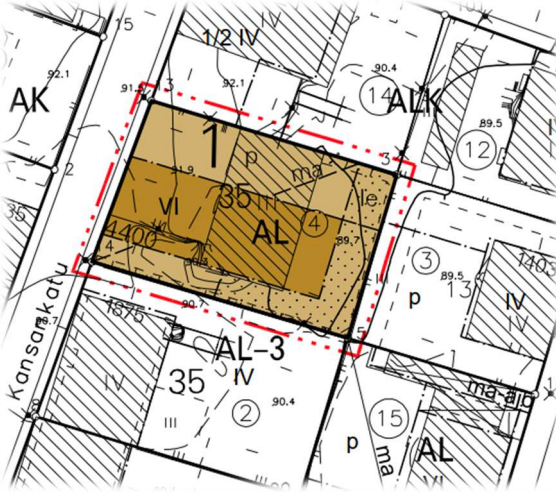
Asemakaavan muutoksesta on laadittu vireille tulon jälkeen luonnoksena kaksi vaihtoehtoa, jotka asetettiin valmisteluvaiheen aikana nähtäville. Vaihtoehdossa yksi tontille muodostuu hakijan esityksen mukainen hieman suurempi rakennusala, rakennusoikeudella 4400 k-m² ja kerrosluvulla VI. Vaihtoehto kaksi on yleiskaavan mukaisella maksimitehokkuudella toteutettu tontti, jolle muodostuu rakennusala rakennusoikeudella 3700 k-m² ja kerrosluvulla VI. Tontille muodostuu molemmissa vaihtoehdoissa ohjeellinen pysäköintialue, leikkialue sekä istutettava alue. Molemmissa vaihtoehdoissa mahdollistetaan pysäköinnin järjestäminen osin maan alle.

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavamuutosta lähdettiin tutkimaan hakijan esityksen sekä voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Valmisteluvaiheessa nähtävillä oli kaksi luonnosta:

Asemakaavan muutos VE1:

- muodostuu tontti kaavamerkinnällä AL
- kerrosluku VI ja rakennusoikeus 4400 k-m²
- ohjeellinen pysäköintialue pihalle sekä mahdollisuus järjestää maanalainen pysäköinti, autopaikkamitoitus 1AP/100 k-m²
- Ohjeellinen leikkialue sekä istutettavat alueet



kuva 4. Valmisteluvaiheen luonnos VE1.

Asemakaavan muutos VE2:

- muodostuu tontti kaavamerkinnällä AL
- kerrosluku VI ja rakennusoikeus 3700 k-m²
- ohjeellinen pysäköintialue pihalle sekä mahdollisuus järjestää maanalainen pysäköinti, autopaikkamitoitus 1AP/100 k-m²
- Ohjeellinen leikkialue sekä istutettavat alueet



kuva 5. Valmisteluvaiheen luonnos VE2.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmisteltiin luonnos, joka saatettiin ehdotusvaiheeseen. Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen jatkotyön pohjaksi valittiin VE2, koska se vastasi enemmän sekä kaupungin tahtotilaa kuin toteuttajankin suunnitelmia. Tontin rakennusoikeus päätettiin määritellä lähelle yleiskaavan mukaista suurinta tonttitehokkuutta $e=2.0$. Tontin tehokkaampi hyödyntäminen nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavan verrattuna on perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

Valmisteluvaiheen luonnosten nähtävillä olon jälkeen päätettiin myös tutkia pysäköinnin mahdollistamista kokonaan maan päälle maanalaisen pysäköinnin sijaan. Tontille vaaditut autopaikat saadaan sijoitettua toimivasti myös maan päälle vaarantamatta riittävää ja viihtyisää piha-aluetta. Osa autopaikoista tulee rakennusmassan alle, mikä antaa pelivaraa tontin suunnitteluun sekä varmistaa toimivat pysäköintijärjestelyt.

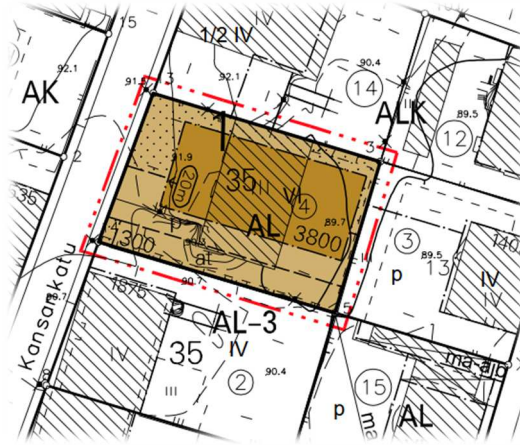
Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Mielipiteisiin ja muistutuksiin laadittiin vuorovaikutuslomake, joka asetetaan kaavaselostuksen liitteeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueena on korttelissa 35 sijaitseva tontti 4, jonka käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue kaavamerkinnällä AL. Tontilla on käyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 3800 k-m². Tontin maksimikerrosluvuksi muodostuu VI. Tontilla tulee olla autopaikkoja vähintään 1ap/100 km² asuntojen osalta sekä 1ap/50 km² mahdollisten toimistojen ja liikehuoneistojen osalta. Autopaikat toteutetaan maan pinnalle. Rakennuksen Kansankadun puoleisella sivulla julkisivun enimmäiskorkeus on 20m ja koko rakennuksen osalta rakennuksen enimmäiskorkeuden tulee olla yleiskaavan mukainen 19-21m. Piha-alueelle muodostuu ohjeellinen pysäköintialue, varaus autotallin/-katoksen toteutukseen sekä istutusalueet.



kuva 6. Kaavaehdotus.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1880 m², josta muodostuu AL-tontti. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 3800 k-m² sekä 300 k-m² autosuojan rakennusallalla. Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus- ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueesta muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon voi muodostua jonkin verran uusia palveluita. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen palvelurakenteeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin uudelleen suunnittelu ja laadukas uudisrakentaminen edistävät merkittävästi alueen yleistä viihtyisyyttä sekä käytettävyyttä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Hulevedet

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSPAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontin rakennusoikeus ja tonttitehokkuus nousee kohtuullisen paljon. Tontille on tarkoitus toteuttaa uusi kerrostalo pääasiassa asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontti on tehokkaampi verrattuna korttelin muihin tontteihin. Tontti sijaitsee kuitenkin alueella, jossa jo entuudestaan on kerrostalotontteja ja soveltuu siksi hyvin käyttötarkoituksen mukaiseen kerrostaloasumiseen. Keskustatontin tehokkaampi hyödyntäminen on perusteltua. Asemakaavamuutos ei johda ympäristöstä merkittävästi poikkeavaan rakentamiseen. Tontin läheisyydessä on useita vastaavia uudehkoja kerrostalotontteja sekä suunnitteluvaiheessa olevia uudisrakennuksia. Kaavamuutos täydentää alueen yhdyskuntarakennetta ja hyvin toteutettuna lisää merkittävästi alueen yleistä viihtyisyyttä.



kuva 7. Havainnekuva tontista



kuva 8. Havainnekuva tontista



kuva 9. Havainnekuva tontista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.



5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava on pääosin voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Ainoastaan rakennusoikeuden nosto aiheuttaa sen, että tonttitehokkuuden osalta suunnittelualue ylittää vähäisesti yleiskaavan mukaisen tehokkuuden $e=2.0$.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa esitetyt merkinnot ja -määräykset on esitelty liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun kaavamuutos on kuulutettu voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

Rovaniemellä 14.4.2021

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Toni Töyräs
kaavasuunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	12.02.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 35 tontti 4, Kansankatu 8		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698-2020-2
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1881	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1881

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	0,1881	100,0	3800	2,02	0,0000	1920
A yhteensä	0,1881	100,0	3800	2,02	0,0000	1920
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	0,1881	100,0	3800	2,02	0,0000	1920
A yhteensä	0,1881	100,0	3800	2,02	0,0000	1920
AL	0,1881	100,0	3800	2,02	0,1881	3800
ALK					-0,1881	-1880
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Vuorovaikutuslomake

Valmisteluvaihe 19.6.2020–2.7.2020	
Mielipide rakennuttajalta 24.6.2020	Vastine
”Mielipiteinäimme nähtävillä oleviin luonnoksiin esitämme seuraavaa: 1. Molempien vaihtoehtojen rakennusalueen leveyttä esitämme suurennettavaksi 17 metristä 18 metriin, koska rakennuksen rungon alle sijoitettava autopaikotus vaatii 17 metrin vapaan tilan. 2. Ve1 :ssä esitämme ma -alueen ulotettavaksi koko tontin alueelle. 3. Ve1 on asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteiden mukainen ja samalla sekä kaupungin että kiinteistön omistajan tavoitteiden mukainen.”	Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen tontin rakennusoikeutta, pysäköintitarkaisuja ja rakennusalan sijoittelua on suunniteltu uudelleen yhdessä toteuttajan kanssa.

Valmisteluvaihe 19.6.2020–2.7.2020	
Mielipide asukasyhdistykseltä 1.7.2020	Vastine
”Kuten olemme aiemmin todenneet asemakaavamuutoksen tavoitetta on syytä tarkistaa osayleiskaavan mukaiseksi rakennustehokkuuden suhteen, koska esitetty tavoite poikkeaa merkittävästi ympäröivästä rakennuskannasta. Nykyaikaisen laadullisen arkkitehtuurin lähtökohtana on rakennuksen soveltuminen ympäristöönsä, ennen kaikkea mittakaavaan. Toisin kuin kaavatekstissä todetaan, lähistöllä on historiallisia rakennuksia ja viheralue. Viistosti vastapäätä sijaitsee (Kansankatu 9) vuonna 1927 rakennettu hirsinen Opettajain asuintalo, jonka piha laajenee pieneksi puistoksi. Jälleenrakennusajan hienot esimerkit; Ferdinand Salokankaan suunnittelema Opettaja-talo (Kansankatu 11) Ja Jorma Järven suunnittelema Lyseonpuiston lukio (Kansankadun ja Ruokasenkadun kulmassa), molemmat rakennukset vuodelta 1953, joten Kansankadun varrella on kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviä rakennuksia. Tämä on syytä huomioida uudisrakennuksen muodoissa ja materiaaleissa.	Tontin rakennusoikeutta ja uudisrakennuksen soveltuvuutta ympäristöönsä on tarkasteltu uudelleen valmisteluvaiheen luonnosten nähtävillä pidon jälkeen. Tonttitehokkuutta on viety lähemmäs yleiskaavan mukaista tehokkuutta ja suunnittelussa on pyritty huomioimaan mahdollisimman tehokkaasti uudisrakennuksen soveltuminen kaupunkikuvaan sekä tontin tehokas mutta käytännöllinen toteutus.



ROVANIEMI

Kaavamuutostontin kadun reunaosa on syytä varata puustolle ja rakennuksen korkeus ei kaupunkikuvan kannalta saa ylittää naapuritalojen korkeutta.”	
---	--