



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS 9. kaupunginosa korttelin 9009 viereinen virkistysalue

Vierustie



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

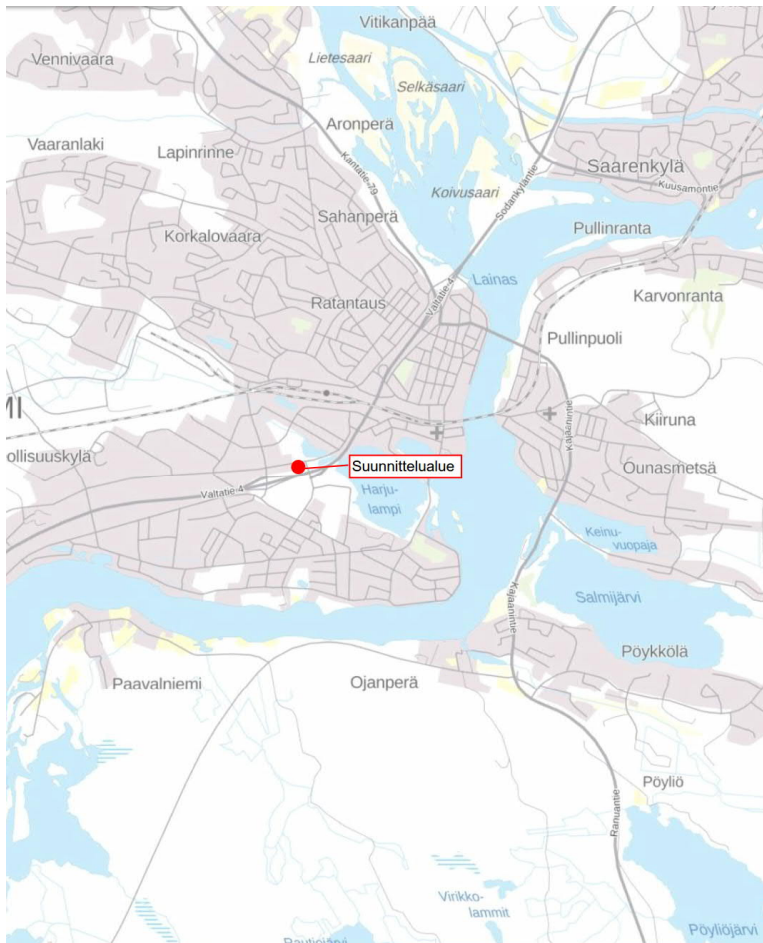
Asemakaavan muutos

9. kaupunginosa korttelin 9009 viereinen virkistysalue, Vierustie

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Kaavoituspäällikkö:	20.5.2021 § 11
Vireille tulosta ilmoittamisen: päivämäärä	17.11.2021
Vireille tulon kuuleminen:	18.11. – 1.12.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	27.1.- 9.2.2022
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta:	22.3.2022 § 36
Kaupunginhallitus:	14.4.2022 § 130
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	29.4.-30.5.2022
Kaupunginhallitus:	
Kaupunginvaltuusto:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, Vierustien ja Viirinkankaantien kulmauksessa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

9. kaupunginosan korttelin 9009 viereisen virkistysalueen asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistotiloja palvelevaksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo kaavaa liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
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	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset sekä selvitykset	7
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	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	14
4.5.2	Vaikutus ympäristöön	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	15
5.2	Aluevaraukset	15
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	15
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin	16
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.5	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- liite 1, asemakaavan seurantalomake
- liite 2, voimassa oleva asemakaava
- liite 3, asemakaavan muutos
- liite 4, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- liite 5, tonttijako
- liite 6, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 7, vuorovaikutuslomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Lehto Tilat Oyj:n ja kaupungin kesken on laadittu asemakaavoitus sopimus, jossa on sovittu alueen kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista ja periaatteista, joilla kaupunki luovuttaa asemakaavassa mahdollisesti muodostuvan tontin Lehto Tilat Oyj:lle (kaupunginhallitus 22.2.2021 § 51).

Kaavoituspäällikkö päätti 20.5.2021 (11 §) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeillä hakijalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 18.11.-1.12.2021 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 18.11.2021 alkaen. Nähtävillä olon aikana ei jätetty mielipiteitä.

Asekaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuuluttiin 26.1.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä hakijalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos ja muut kaava-asiakirjat pidettiin yleisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisessa 27.1.- 9.2.2022 palvelupiste Osviitassa. Mielipiteitä ei jätetty.

Lapin ELY-keskus on jättänyt kaupungin pyytämän lausunnon (liite 7).

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta (22.3.2022 § 36) ja edelleen kaupunginhallitus (14.4.2022 § 130) päättivät kaavan viemisestä ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.4.-30.5.2022 palvelupiste Osviitassa, josta kuulutettiin Lapin Kansassa ja kirjeellä hakijalle ja lähinaapureille. Muistutuksia ei jätetty.

Lapin ELY-keskus on jättänyt kaupungin pyytämän lausunnon (liite 7). Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto päättävät kaavan hyväksymisestä.

2.2 Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan virkistysalueeksi (VP). Alueella on voimassa 8.3.2017 hyväksytty asemakaava. Asemakaavamuutoksessa alue, pinta-alaltaan 7198 m², on tarkoitus muuttaa liikerakennusten korttelialueeksi, jossa on rakennusoikeutta 3000 k-m² ja kerrosluku II.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on rakentamaton ja lähestulkoon luonnon tilainen.

Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, alueelle mahdollistuu kaksikerroksisen liikerakennuksen rakentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Napapiirillä 9. kaupunginosassa, Vierustien ja Viirinkankaantien kulmauksessa. Etäisyys keskustaan on n. 1,5 km.

3.1.2 Luonnonympäristön

Kaava-alue on rakentamaton. Alue on suurelta osin puutonta, länsiosassa on lehtipuustoa. Alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Lähiympäristössä on liike-/toimitiloja. Alueen eteläosa rajautuu vt 4. alueeseen. Alueen korkeuserot ovat melko vähäisiä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Vierustien ja Viirinkankaantien kulmauksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

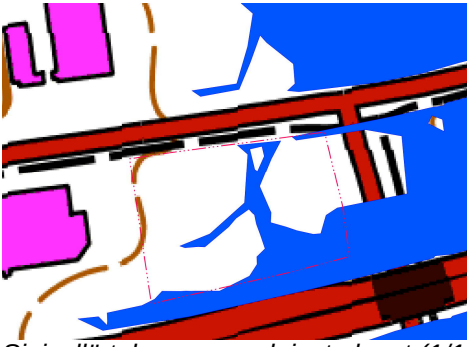
Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin. Alueella sijaitsevia runkoputkistoja siirretään, joten näitä varten voimassa olevassa asemakaavassa merkityt johtorasitteet voidaan poistaa.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Tulva

Alue on osittain tulvavaaran alaista. Alueen maanpinta on, korkeustietoaineiston mukaan, alimmillaan n. 1,1 m 1/100 tulvarajan alapuolella. Tämä on huomioitava kaavamuutoksessa.



Sinisellä tulvavaaran alaiset alueet (1/100)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset sekä selvitykset

Asemakaava

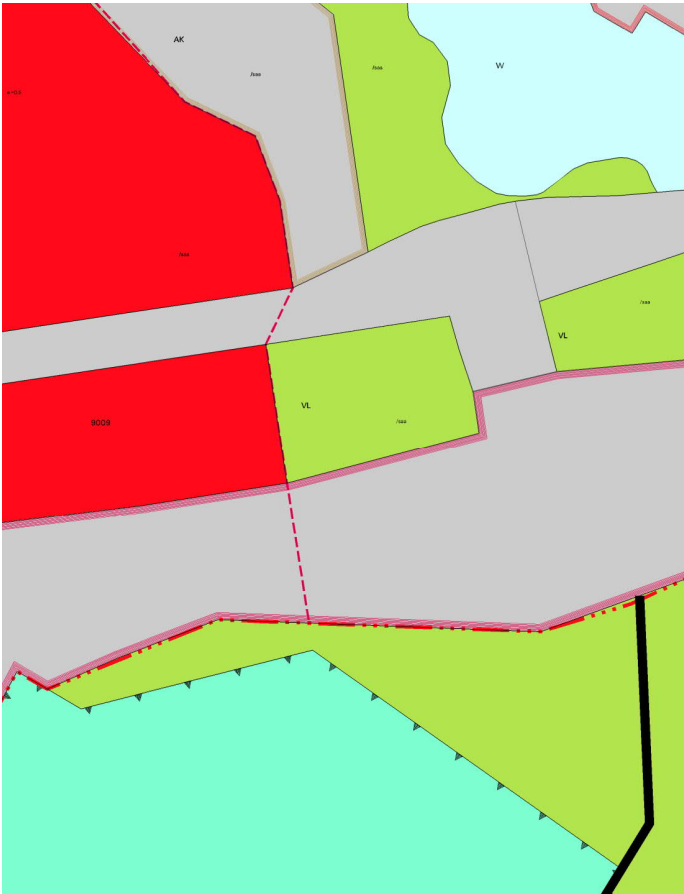


Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan virkistysalueeksi (VP). Alueella on voimassa 8.3.2017 hyväksytty asemakaava.

Yleiskaava

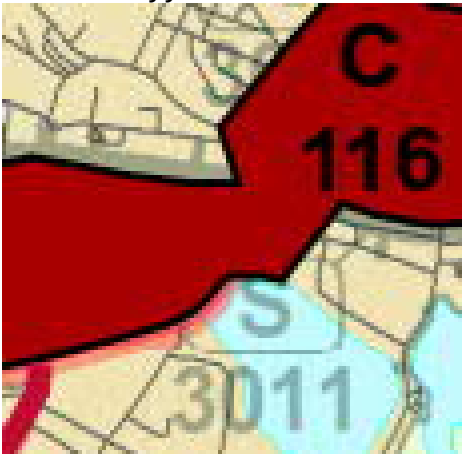
Alue on merkitty voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen keskustan osayleiskaavaan virkistysalueeksi (VL). Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava alueen maaperän pilaantuneisuus.



Yleiskaavakartta

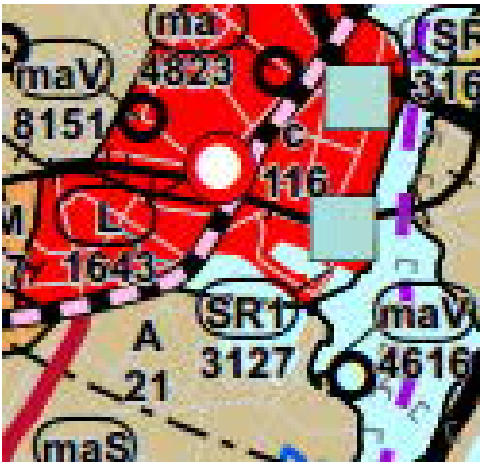
Maakuntakaava

Alue sisältyy maakuntaavan keskustatoimintojen alueelle (C116).



Maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta

Myös vireillä olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa ja sen ehdotuksessa alue on keskustatoimintojen aluetta.



Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuskartta

Alueiden käytön strategia

Rovaniemen alueiden käytön strategiassa alue sisältyy elinkeinon, kaupan ja liikenteen, kehittyväksi palvelualueeksi.

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 olosuhteita 24.1.2022.

Suunnitelmat ja hankkeet

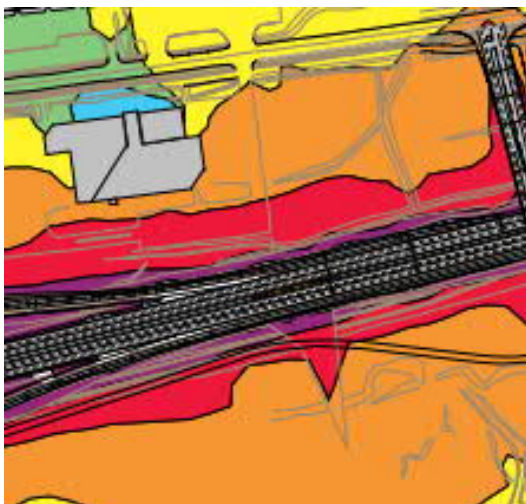
Alue sisältyy vireillä olevaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan (ks. *maakuntakaava*). Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskielloja.

Melu

Vt4 parantamisen yhteydessä on laadittu meluselvitys 2013.



**Vt4 parantaminen Rovaniemen
kohdalla välillä Oijustie-Erottaja
Tiesuunnitelma
Meluselvitys**

ENNUSTETILANNE v. 2030
Päiväajan keskiäänitaso
LAeq 07-22 [dB]

Pohjoismainen
teliikennemelun
laskentamalli,
laskentakorkeus 2m

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Selvityksen mukaan kaava-alueella melutaso on 60-70 dB, joka on huomioitava kaavamuu-
toksessa.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueelta ei ole merkitty kohteita maaperän tilan tietojärjestelmään, eikä nykyisen tiedon mu-
kaan alueella ei ole maaperän puhdistustarvetta (ELY-keskus).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lehto Tilat Oyj:n ja kaupungin kesken on laadittu asemakaavoitus sopimus, jossa on sovittu alueen kaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista ja periaatteista, joilla kaupunki luovuttaa asemakaavassa mahdollisesti muodostuvan tontin Lehto Tilat Oyj:lle (kaupunginhallitus 22.2.2021 § 51). Tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistotiloja palvelevaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö päätti 20.5.2021 (11§) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeillä hakijalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeillä hakijalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 18.11.-1.12.2021 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 18.11.2021 alkaen. Nähtävillä olon aikana ei jätetty mielipiteitä.

Asekaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuuluttiin 26.1.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä hakijalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos ja muut kaava-asia-kirjat pidettiin yleisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisessa 27.1.- 9.2.2022 palvelupiste Osviitassa. Mielipiteitä ei jätetty.

Lapin ELY-keskus on jättänyt kaupungin pyytämän lausunnon (liite 7).

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta (22.3.2022 § 36) ja edelleen kaupunginhallitus (14.4.2022 § 130) päättivät kaavan viemisestä ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuuleminen järjestettiin 29.4.-30.5.2022 palvelupiste Osviitassa, josta kuulutettiin Lapin Kansassa ja kirjeellä hakijalle ja lähinaapureille. Muistutuksia ei jätetty.

Lapin ELY-keskus on jättänyt kaupungin pyytämän lausunnon (liite 7).

Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto päättävät kaavan hyväksymisestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §). Kaupunki on pyytänyt valmistelu- ja ehdotusvaiheista lausunnon Lapin ELY-keskukselta (liite 7).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutos edistää mm. seuraavia tavoitteita:

Tuetaan ja hyödynnetään eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksia. Hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Alue on merkitty maakuntaavan keskustatoimintojen alueelle (C116). Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Alue on merkitty voimassa olevaan oikeusvaikutteista keskustan osayleiskaavaan virkistysalueeksi (VP). Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittava alueen maaperän pilaantuneisuus (ks. 3.2.1).

Asemakaavamuutos tukee mm. yleiskaavan kaupallisia tavoitteita. Asemakaavamuutos tukee kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvin liikenteellisesti saavutettavissa.

Suunnittelussa huomioidaan soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - o alueen toimintojen järjestäminen ympäristön kannalta kestävästi
- olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueella ja ympäristössä jo olevien rakenteiden hyödyntäminen
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
 - o huomioidaan liikennejärjestelyiden tarpeet ja liikenteellinen saavutettavuus
 - o huomioidaan energia-, vesi- ja jätehuollon vaatimukset
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
 - o huomioidaan turvallisuus ja terveellisyys
- ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o huomioidaan pinta- ja hulevedet sekä tulva
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 - o huomioidaan virkistysalueet
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - o huomioidaan rakentamisen sopiminen ympäristöön
 - o huomioidaan vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 - o asemakaavamuutos tukee mm. kaupunkistrategian tavoitteita elinvoimaisista ja monipuolisista elinkeinoista

Asemakaava

Asemakaavamuutos tukee Rovaniemen kaupunkistrategian tavoitteita elinvoimaisista ja monipuolisista elinkeinoista sekä Rovaniemen alueiden käytön strategiaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1 :

Asemakaavan muutos, jossa alueelle muodostetaan 7198 m² suuruinen liikerakennusten korttelialue (KL), jossa on rakennusoikeutta 3000 k-m². Kerrosluku on II.

Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Kaavaprosessi etenee vaihtoehdon 1 mukaisesti.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistuu alueelle kaksikerroksisen 3000 k-m² :n suuruisen liikerakennuksen rakentaminen.

Kaavamuutoksessa alueen kaupunkirakenne tiivistyy.

Kaavamuutos mahdollistaa toteutuessaan alueen liikennemäärien lisääntymisen, muttei siinä laajuudessa, että alueen ja ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta erityismuutoksille. Viimevuosien alueen ja ympäristön liikenneväylien rakentaminen ja parannukset luovat alueen hyvän saavutettavuuden, myöskin kevyellä liikenteellä.

Kaavamuutos luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sijainniltaan otollisella toiminta-alueella ja mahdollistaa näin ollen myös uusien työpaikkojen lisääntymisen.

Kaavamuutoksessa on huomioitu liikennemelu, hulevedet ja tulva sekä virkistysalueet.

Kaava-alue on kunnallistekniikan piirissä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 7198 m², joka sisältää liikerakennusten korttelialuetta (KL).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	7198 m ²
Rakennusoikeus:	3000 k-m ²
Kerrosluku:	II

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos tiivistää ja täydentää ympäristön kaupunkirakennetta, joka on rakennut lähinnä kaupallisten palveluiden pohjalta.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu ympäristöstä tai kaupunkikuvasta tyyliltään tai korkeudeltaan merkittävästi poikkeavaa rakentamista.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin. Alueella sijaitsevia runkoputkistoja siirretään.

Kaavamuutos mahdollistaa liikenteen lisääntymisen alueelle, muttei siinä määrin, että ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta merkittäville muutoksille pelkästään kaavamuutoksen vuoksi. Viimevuosien alueen ja ympäristön liikenneväylien rakentaminen ja parannukset luovat alueen hyvän saavutettavuuden, myöskin kevyellä liikenteellä.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin tulva ja alueen hulevesien käsittely sekä ennustettu liikennemelu.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta merkittävää haittaa linnustolle ja eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksessa tapahtuva virkistysalueen poistuminen ei aiheuta merkittävää haittaa ympäristön virkistysalueiden riittävyteen. Alue ei sovellu sijaintinsa vuoksi virkistysalueeksi (*ennustettu meluhaitta*). Alue ei muodosta yksittäisenä saarekkeena merkittävää viheralueyhteyttä ympäristön virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnot ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 14.3.2022

Päivitetty: 2.6.2022

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila
Kaavasuunnittelija*

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi Täyttämispvm	08.03.2022
Kaavan nimi	9. kaupunginosa korttelin 9009 viereinen virkistysalue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	14.4.2022
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2021
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	698 2021-14
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7198	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7198
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevarauk- set	Pinta- ala [ha]	Pinta- ala [%]	Kerros- ala [k-m ²]	Tehok- kuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7198	100,0	3000	0,42	0,0000	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7198	100,0	3000	0,42	0,7198	3000
T yhteensä						
V yhteensä					-0,7198	
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						

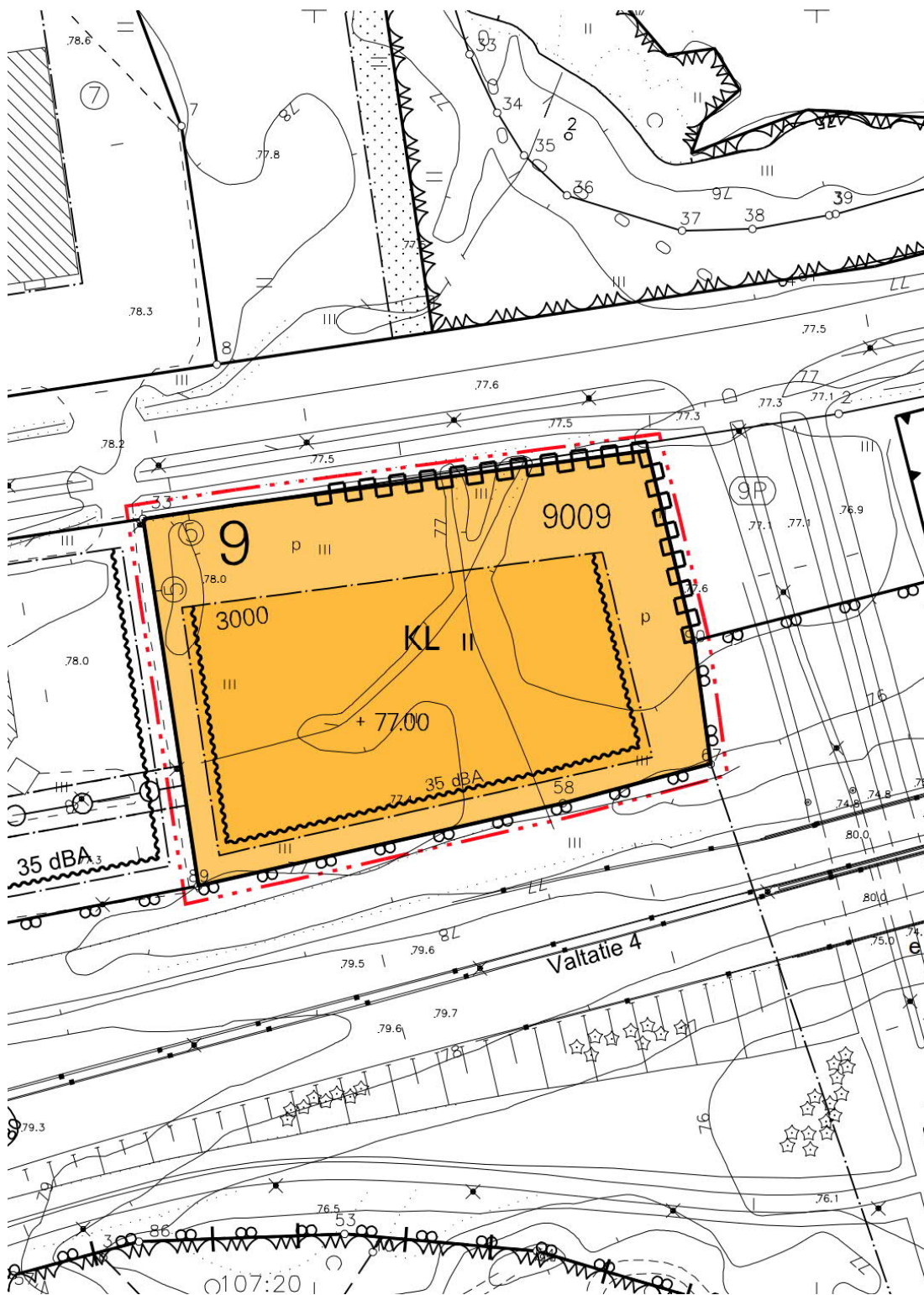
Alamerkinnot

Aluevarauk- set	Pinta- ala [ha]	Pinta- ala [%]	Kerros- ala [k-m ²]	Tehok- kuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7198	100,0	3000	0,42	0,0000	3000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7198	100,0	3000	0,42	0,7198	3000
KL	0,7198	100,0	3000	0,42	0,7198	3000
T yhteensä						
V yhteensä					-0,7198	
VP					-0,7198	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

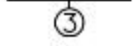
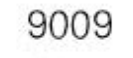
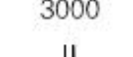
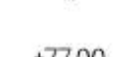
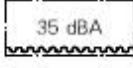
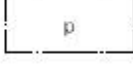
Liite 2
Voimassa oleva asemakaava



Liite 3
Asemakaavan muutos

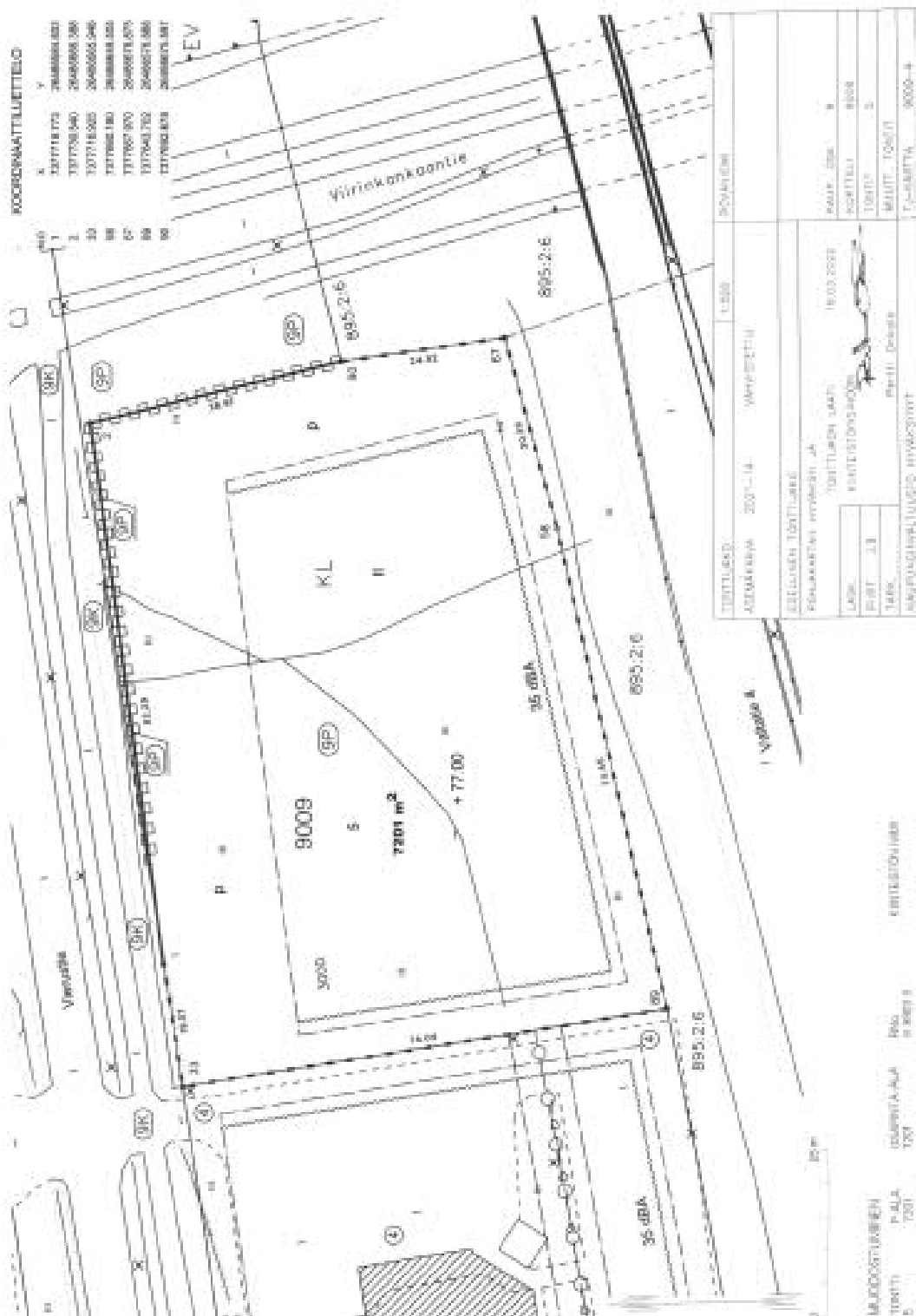


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	SITOVAN TONTTIIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
	KORTTELIN NUMERO.
	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	TONTILLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +77.00 N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ. RAKENNUSPAIKAN PENGERRYSTÄYTÖ SÄÄ OLLA KUITENKIN ENINTÄÄN + 1 METRIÄ OSOITETUN TASON YLÄPUOLELLA.
	ALIMMAT KASTUVAT RAKENTEET TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +0.50 METRI RAKENNUSALALLE MÄÄRÄTYN MAANPINNAN KORKEUDEN YLÄPUOLELLA.
	RAKENNUSALA.
	MERKINTÄ OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dBA.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYYMÄÄ.
	TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIIAKO ON SITOVA.
	TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
	LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/50 M2 KERROSALAA
	TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
	1 PPP/100 M2 KERROSALAA
	KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PYÖRÄPAIKOISTA.

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA
VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN
HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA
HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON
EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA, ALUEITA SUUNNITeltaessa TULEE
KOVIENT PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

Tonttijako





Rovaniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

9. kaupunginosa korttelin 9009 viereinen virkistysalue,

Vierustie



Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus
11.11.2021

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.



Yleiskaava

Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty virkistysalueeksi (V).



Asemakaava ja suunnittelualan raja

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan puistoksi (VP). Alueella on voimassa 8.3.2017 hyväksytty asemakaava.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Laaditaan asemakaavan muutos jossa alueelle mahdollistuu liike- ja toimistotilojen sijoittaminen.

VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

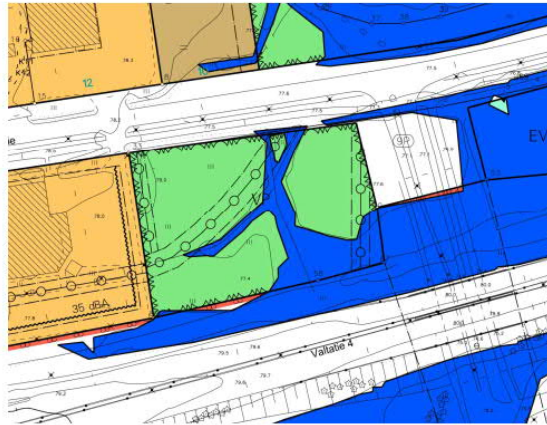
VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Lisäksi Suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Tulva

Alue on osittain tulvavaaran alaista. Alueen maanpinta on alimmillaan n. 0.5 m 1/100 tulvarajan alapuolella. Tämä on huomioitava kaavan laadinnassa.



Ote tulvan alaisista alueista sinisellä (1/100)

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja -vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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:

- lautakunnat (elinvoimalautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti 20.5.2021 (11§) asema-kaavamuutoksen.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään **18.11.-1.12.2021** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **17.11.2021** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja naapureille.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja muut kaava-asiakirjat asetetaan nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja naapureille

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavasuosittelija Janne Anttila
puh. 016 322 8908
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAULUARVIO
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	20.5.2021
VIREILLE-TULO	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	18.11.-1.12.2021
VALMISTELUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	2/22
ELINVOIMAILAUSLAUSUNTA JA KAUPUNGINHALLITUS	kaavaehdotuspäätös	3-4/22
EHDOTUSVAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	4-5/22
KAUPUNGINHALLITUS/KAUPUNGINVALTUUSTO	kaavaehdotuksen hyväksyminen	6-9/22
MUUTOKSENHAKU-AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

Liite 7

Vuorovaikutuslomake

lähettäjä	lausunto, valmisteluvaiheen nähtävillä pito 27.1.- 9.2.2022	vastine/ toimenpide
ELY-keskus 8.2.2022	Asemakaavan muutos, 9. kaupunginosa, korttelin 9009 viereinen virkistys-alue, Vierustie, Rovaniemi, valmisteluaineisto Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa om. asemakaavan valmisteluaineistosta. Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, Vierustien ja Viirinkankaantien kulmauksessa. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistotiloja palvelevaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu puistoksi (VP). Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavamuutosluonnoksen määräykseen (20.1.2022), siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (25.1.2022), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (24.1.2022). Lapin ELY-keskus toteaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat suoraan kaikkia kaavatasoja. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa nimenomaan kyseessä olevaa suunnittelualueen koskevat voimassa olevat alueidenkäyttötavoitteet ja edelleen vaikutusten arvioinnissa selvittää, miten kaavaratkaisu edistää niiden toteutumista. ELY-keskuksen käsityksen mukaan tätä kaavoitusta koskevat kaavaselostusluonnoksessa mainittujen lisäksi ainakin ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisemistä ja virkistys-alueiden riittävyttä koskevat tavoitteet. Yleiskaavan ohjausvaikutus ja luontoympäristö MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Rovaniemen keskusta-alueen osayleiskaavassa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualue on luonnontilaisen kaltainen saareke, joka ei muodosta valtatie ja katujen rajaamana merkittävää viheralueyhteyttä (ekologista yhteyttä eliölajille) muille lähivirkistysalueille. Alueen pohjoispuolella Veltikanoja-Veltikanlampi-Harjulanlampi muodostaa ekologisen yhteyden. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksella ei ole vaikutusta em. yhteyteen.	Kaavaselostusta on täydennetty tarpeellisilta osin. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako, jonka mukainen tonttinumero on merkitty kaavakarttaan.
	Asemakaavan muutosalueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (160/1997) 20-23 §:n liitteen 3 (a) mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 4 mukaisia uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja (LSA 160/1997, liite 4 521/2021) tai luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a mukaisia eläinlajien eikä liitteen II b ja IV b mukaisia kasvilajien havaintopaikkoja (31.1.2022 laji.fi, Lajitietokeskus). Alueelta on tehty havaintoja elinvoimaisista LC sienilajeista, joiden esiintyminen ei ole esteenä asemakaavamuutokselle. Kaavaselostusluonnoksessa todetun meluselvityksen mukaan päiväajan keskiäänitaso kaava-alueella on 60-70 dB (ennustetilanne vuonna 2030). ELY-keskus katsoo, että em. melutason ennusteen perusteella alue ei sovellu puisto- eikä lähivirkistysalueeksi. Kaavaselostuksessa yleiskaavasta poikkeaminen tulee kuitenkin perustella ja ottaa soveltuvin osin huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §) säädetään. Alimmat rakentamiskorkeudet Kaavamuutoksen valmisteluaineistossa on tunnistettu suunnittelualueen tulva-vaara ja tulviin liittyvät kaavamääräykset ovat asianmukaiset. Liikenne Asemakaavamuutosalue rajoittuu Vt 4:n liikennealueeseen. Vt 4:n keskivuorokausiliikenne muutosalueen kohdalla on 15 326 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä on 1019. Tien nopeusrajoitus on 60 km/h. Kaavamuutosalue sijaitsee liikennemelueueella. Liikennemelu on käsitelty kaavaselostusluonnoksessa riittävällä tavalla ja kaavamääräyksissä on esitetty riittävät määräykset meluntorjuntaan. Kaavamerkinnot ja -määräykset Kaavamuutosalue on osa korttelia 9009. Kaavakarttaan tulee merkitä tontin/rakennuspaikan numero. Yhteenveto Lapin ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos tarjoaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laatimiseksi, mutta pyytää Rovaniemen kaupunkia vielä huomiomaan, mitä edellä on todettu.	

lähettäjä	lausunto, valmisteluvaiheen nähtävillä pito 29.4.- 30.5.2022	vastine/ toimenpide
ELY- keskus 30.5.2022	Asemakaavan muutos, 9. kaupunginosa, korttelin 9009 viereinen virkistys- alue, Vierustie, Rovaniemi, kaavaehdotus Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa om. asemakaavamuutosehdotuksesta. Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, Vierustien ja Viirikankaantien kulmauksessa. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistotiloja palvelevaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu puistoksi (VP). Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavamuutosehdotuksen määräyksineen (9.3.2022), siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (25.4.2022), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (11.11.2021). Lapin ELY-keskus on 8.2.2022 antanut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta lausunnon, jossa on kiinnitetty huomiota mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimiseen, yleiskaavasta poikkeamiseen ja luontoympäristöön. Kaavaselostuksen liitteenä (liite 7) on vastine ELY-keskuksen lausuntoon. Lapin ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutosehdotuksessa on tunnistettu kyseistä asemakaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet suunnittelun lähtökohtana, mutta vaikutusten arvioinnissa ei ole edelleenkaan selvitetty, miten kaavaratkaisu edistää tavoitteiden toteutumista. Muutoin ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antama lausunto on otettu hyvin huomioon, eikä ELY-keskuksella ole muuta huomautettavaa kaavamuutosehdotukseen.	Lausunto on huomioitu, kaavaselostukseen on tehty tarkennuksia.