

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KAUPUNGINOSA KORTTELI 11

TONTTI 13, KORKALONKATU 31



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 25.1.2022

KAAVOITUS
2022

LUONNOS, päivitetty 9.5.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 11 tontti 13
Korkalonkatu

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

kaavoituspäällikkö
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

20.5.2021, § 9
15.9.2021
27.1.-9.2.2022
24.5.2022, § x
30.5.2022, § x
x.x.-x.x.2022
x.x.2022, § x
x.x.2022, § x

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa Toripuistikon ja Korkalankadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää korttelin 11 tontin 13. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 11 tontti 13, Korkalonkatu 31". Alueen maanomistaja on hakenut alueelle asemakaavan muutosta. Hakijan tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta sekä rakennusten sijoittelua uudelleen.

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
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	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	7
	MAANOMISTUS	10
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET ...	10
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1	OSALLISET	12
4.3.2	VIREILLE TULO	12
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT	12
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ	13
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	15
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	15
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	15
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	KAAVAN RAKENNE	16
5.1.1	MITOITUS	17
5.3	ALUEVARAUKSET	17
5.3.1	KORTTELIALUEET	17
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.4.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	18
5.4.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	18
5.3.4	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	18
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	19

5.7	NIMISTÖ	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	19

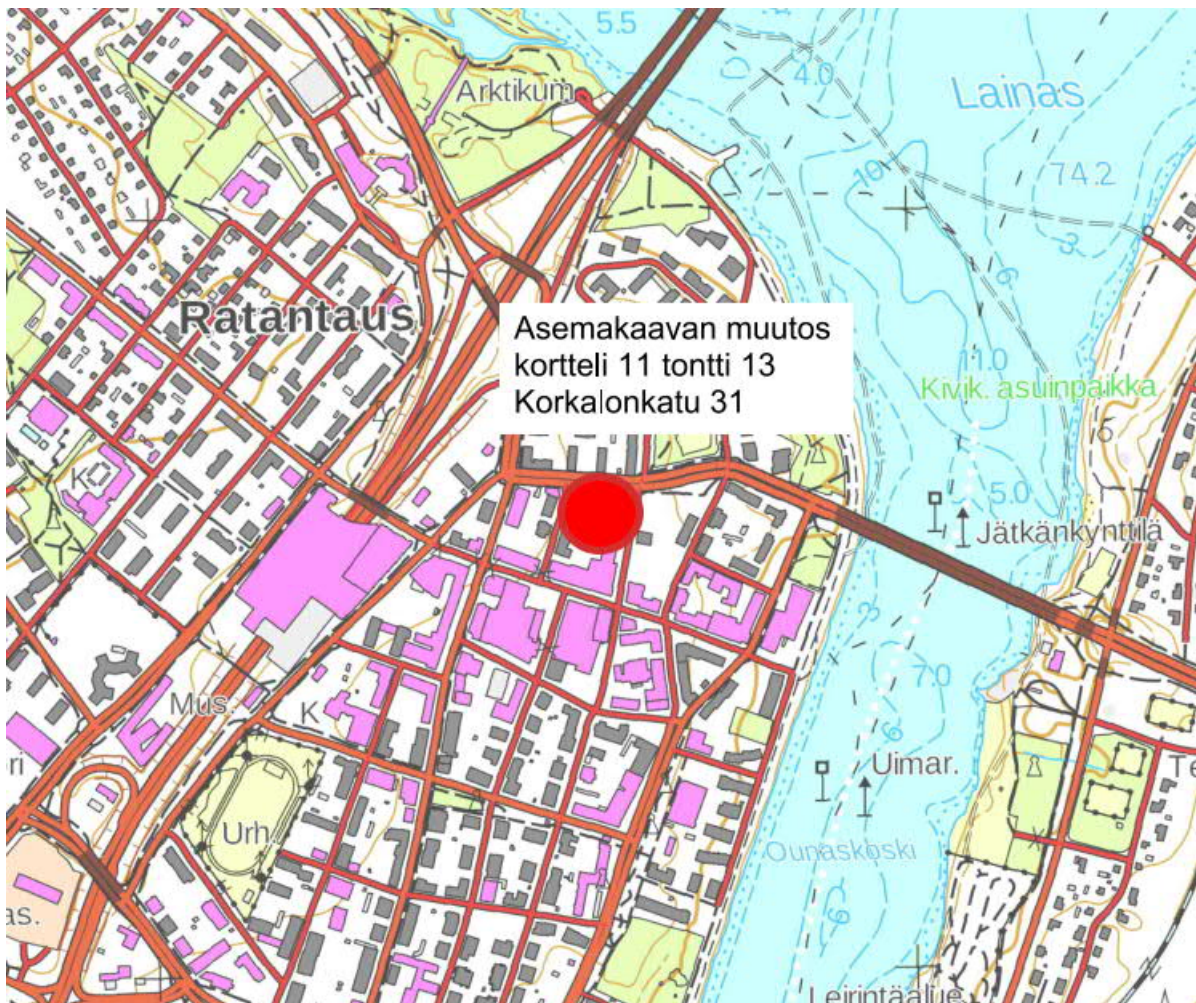
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:

1. Seurantalomake, s. 20
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. xx
3. Havainnekuvat, s. xx

Sijaintikartta

Muutosalue käsittää entistä hotelli- ja ravintola oppilaitosrakennuksen tonttia Toripuistikko kadun ja Korkalonkadun kulmauksessa.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 20.5.2021 (§ 9) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 11 tontilla 13, osoitteessa Korkalonkatu 31. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 15.9.2021. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 27.1.–9.2.2022 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 26.1.2022. Mielipiteitä tai lausuntoja kuulemisen aikana ei saapunut.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 24.5.2021 (§ xxx). Kaupunginhallituksen 30.5.2021 (§ xxx) päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta sekä muutetaan suunnittelualueen rakennusten sijoittelua ja kerrosjakoa/-korkeutta. Toteutuessaan asemakaavamuutos uudistaa kaupunkikuvaa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta. Kaavan toteutumisen ajoitusta voidaan ohjata maankäyttösopimuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

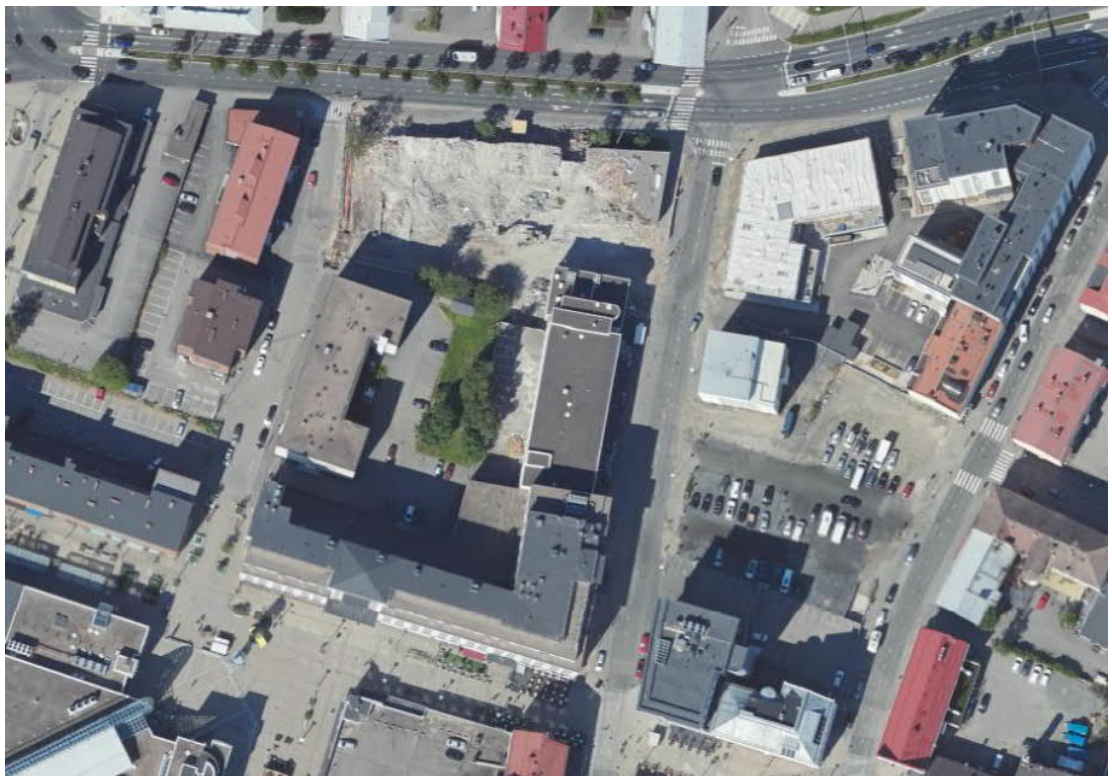
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueelta on purettu Oppipoikana tunnettu koulutuskuntayhtymän vanha hotelli- ja ravintolaoppilaitoksen rakennus. Suunnittelun kohde kuuluu 1. kaupunginosaan, Keskusta. Keskustatoimintojen tilasto-alueella oli asukkaita vuoden 2018 lopussa noin 4641.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

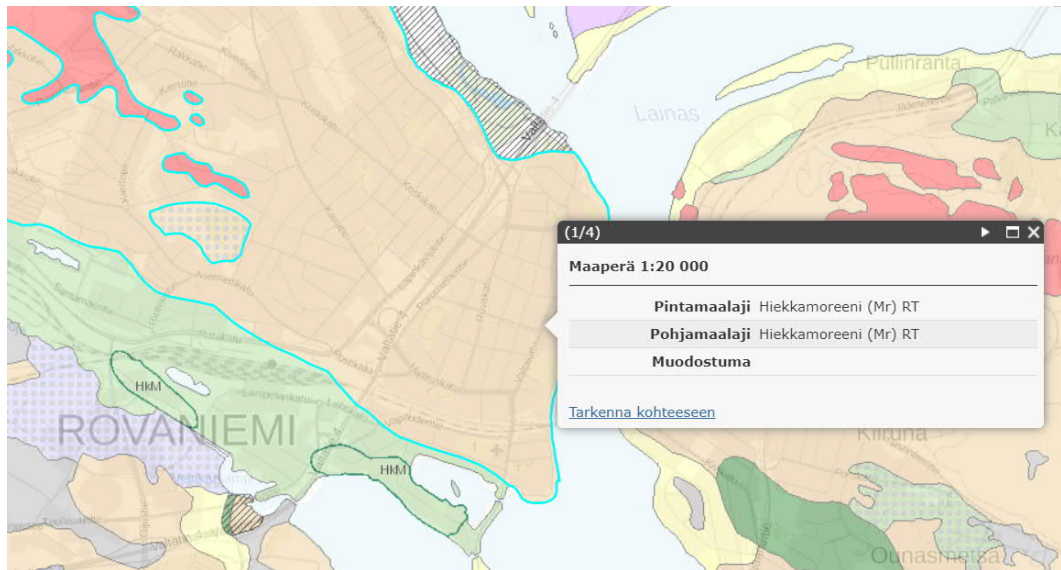
Maisemakuvaltaan suunnittelualueen ympäristö on rakennettua, keskustalle tyypillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusaluetta. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukasti. Suunnittelualueen rakennukset on purettu.



Ilmakuva.

MAAPERÄ

Suunnittelualueen tontti on vanhaa rakennusmaata. GTK:n karttatietojen mukaan pohjamaalajina on hiekkamoreeni.



GTK maankamara.

3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

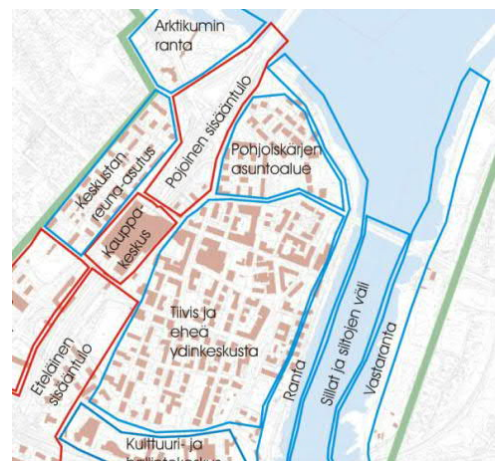
KAUPUNKIKUVA

Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita/ punatiilisiä ja kerrosluvultaan neljä- sekä viisikerroksisia. Toripuistikon vastapuolella on viisikerroksisia lamellikerrostaloja, rakennukset on rakennettu vuosina -61, -64, -67 ja -77. Vastapuolelle Korkalonkatua on rakenteilla kuusikerroksinen asuinrakennus, suunnittelukohteen naapurissa oleva Hotelli Santa Claus on kuusikerroksinen. Suunnittelualueella sijainnut 1988 valmistunut punatiilin verhoiltu oppilaitosrakennus on purettu kesällä / syksyllä 2021.

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Sinistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

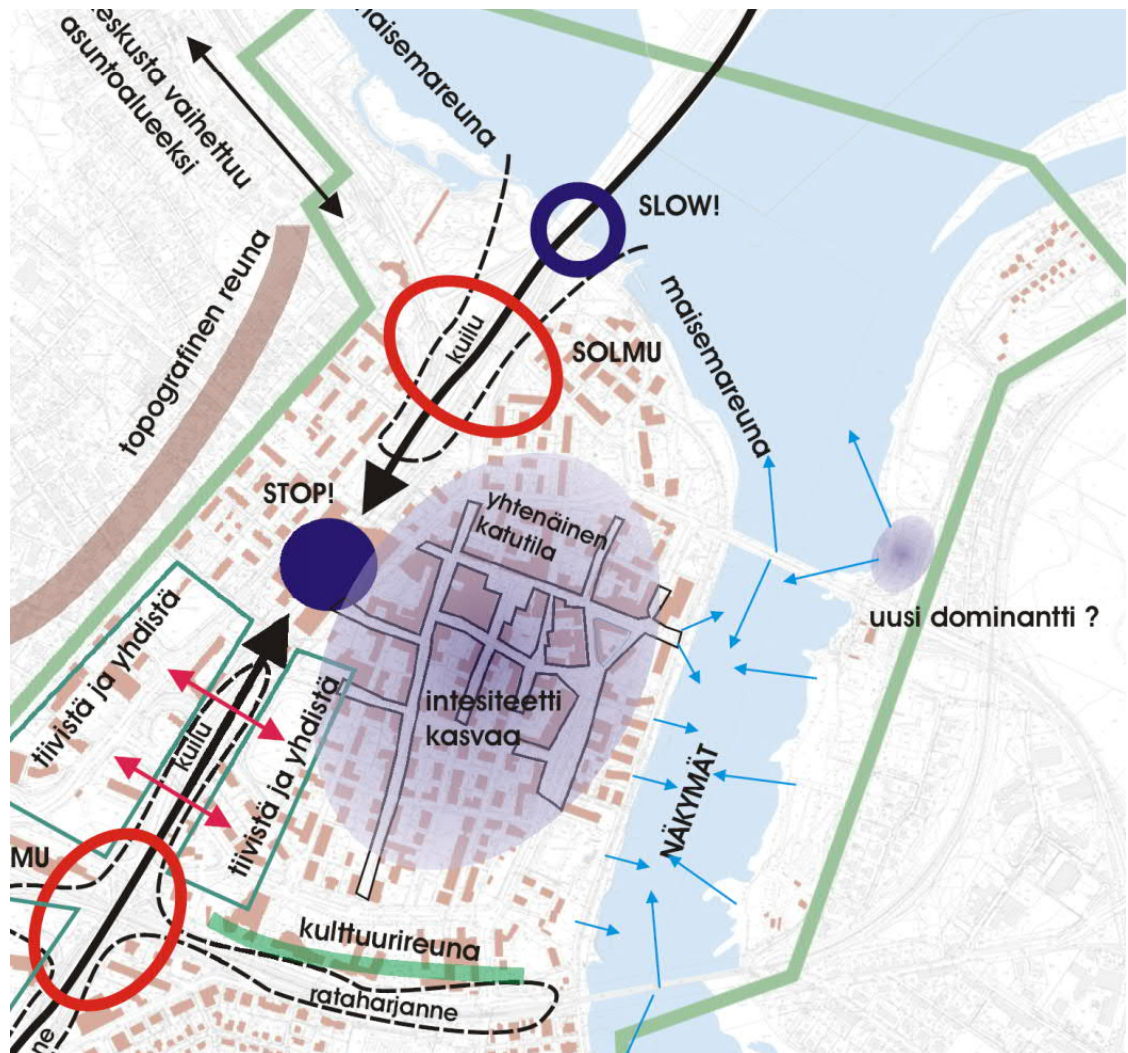
“Sininen rajausta osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.”

“Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimaisia



Ote kaupunkikuva-analyysistä “Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, Sito Oy 2010.

kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen. Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaalan taloja, valkeita tai punatiilisiä.”



PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Kaupallinen ydinkeskusta Rovaniemellä sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön. Kävelykadun varrelle sijoittuu mm. Sampokeskus. Alueella on paljon muotikauppaa ja muita erikoiskaupan ketjuliikkeitä sekä ravintoloita. Kävelykadun itäpää yhdessä risteävän Valtakadun kanssa painottuu ravintolakatuna / -alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotelli-toimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

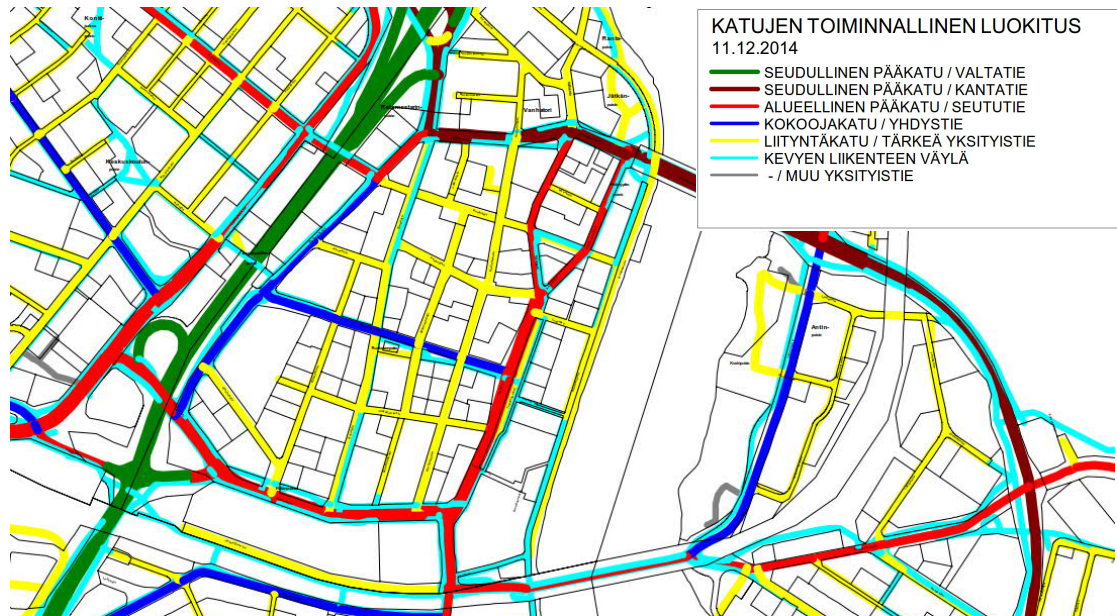
VIRKISTYS

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoi-

hin. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Vanhantorin leikkikenttä ja puistoalue. Kemijoki ja sen ympäristö reitteineen tarjoaa hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistytymiseen.

LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on pääosin toteutettu korotettuna ajoradasta. Liikenne ympäristössä on tyypillistä vuorokaudenajoista riippuvaa vilkasta keskustan heiluriliikennettä.

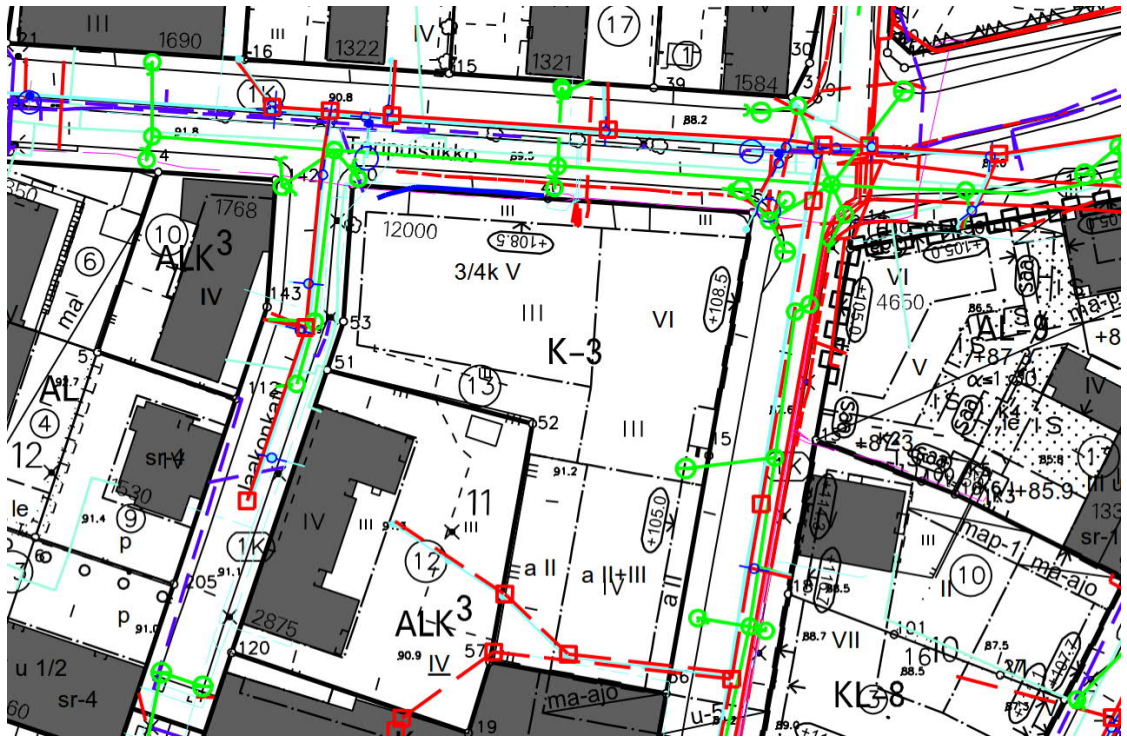


RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan selvitysten mukaan alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Sivula 10 on esitetty alueen johtokartta. Punaiset ja tummansiniset kuvaavat vesi- ja viemäri linjoja, vihreät hulevesiverkostoa ja turkoosit energiahuoltoa. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta



MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on Rakennusliike Jouko Pesosen omistuksessa.

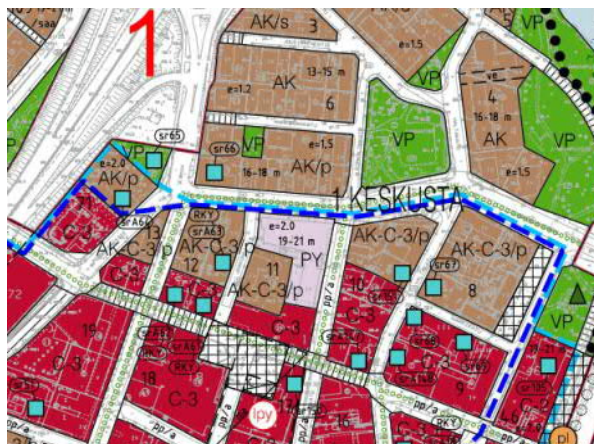
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

KESKUSTAN OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA



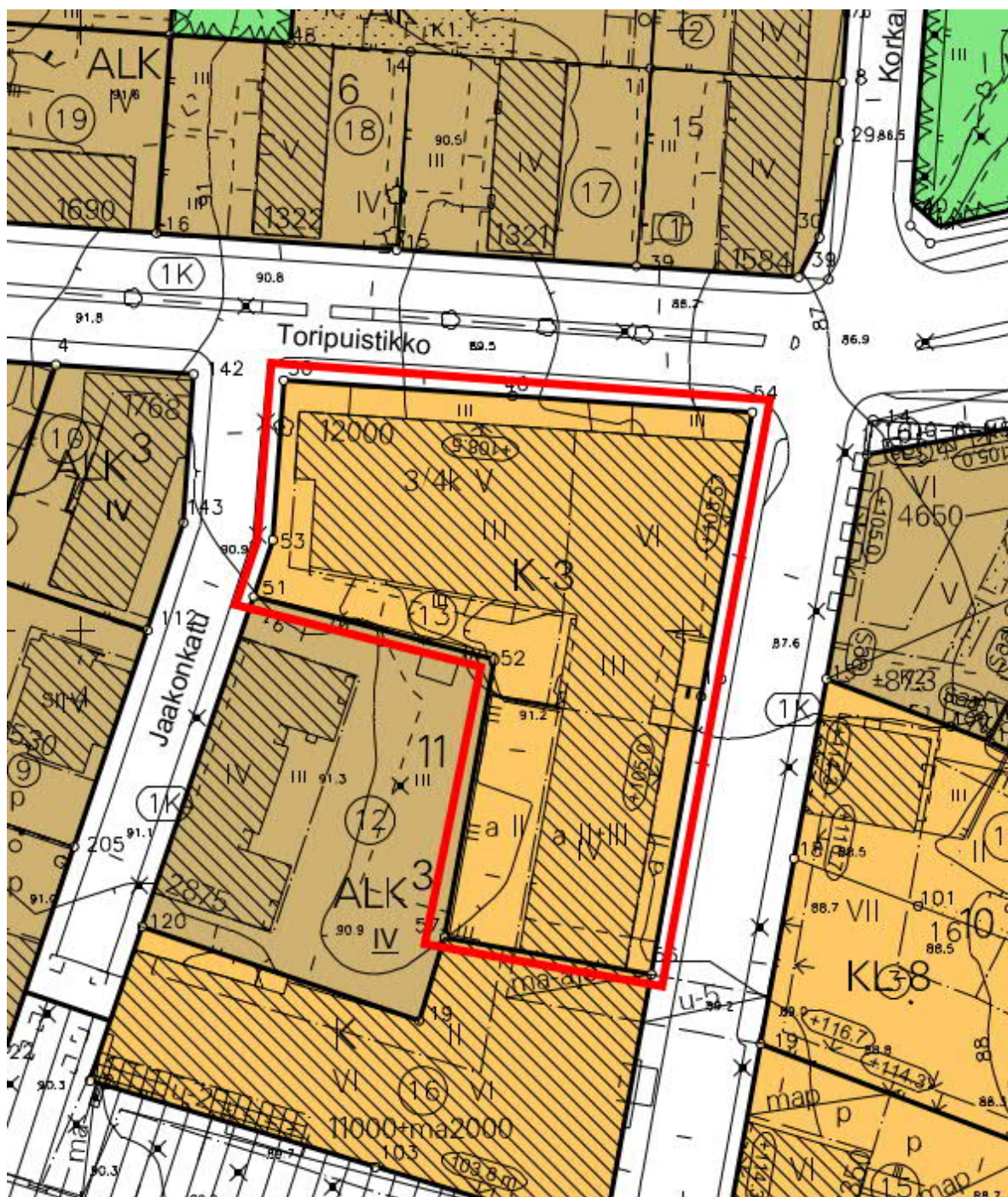
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 12.11.2012, kaava on lainvoimainen. Suunnittelualue on osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus viereisen kadun pinnasta on 19–21 metriä. Likimääräinen aluetehokkuusluku on $e=2.0$. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa

kunkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennuskohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja

ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviillä että kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella.

ASEMAKAAVA

Alueen asemakaava on hyväksytty 23.1.2017. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3). Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja, asuntoja sekä palveluasumista. Rakennukseen saadaan sijoittaa enintään 6 MW kokoinen lämmönjakokeskus. Tontilla on rakennusoikeutta 12.000 k-m². Asemakaavan mukaisesti alueelle voi toteuttaa IV – VI kerroksisia rakennuksia.



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 rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 11 tontille 13, osoitteessa Korkalonkatu 31. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan käyttötarkoituksen sekä kerrosluvun muutosta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on 20.5.2021 (§ 9) päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 11 tontilla 13, osoitteessa Korkalonkatu 31.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat / vuokralaiset, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 15.9.2021.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 27.1.–9.2.2022 valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 28.1.2022. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on käsitellyt asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen ja esittäneet asian kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutoksella ei voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen. Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

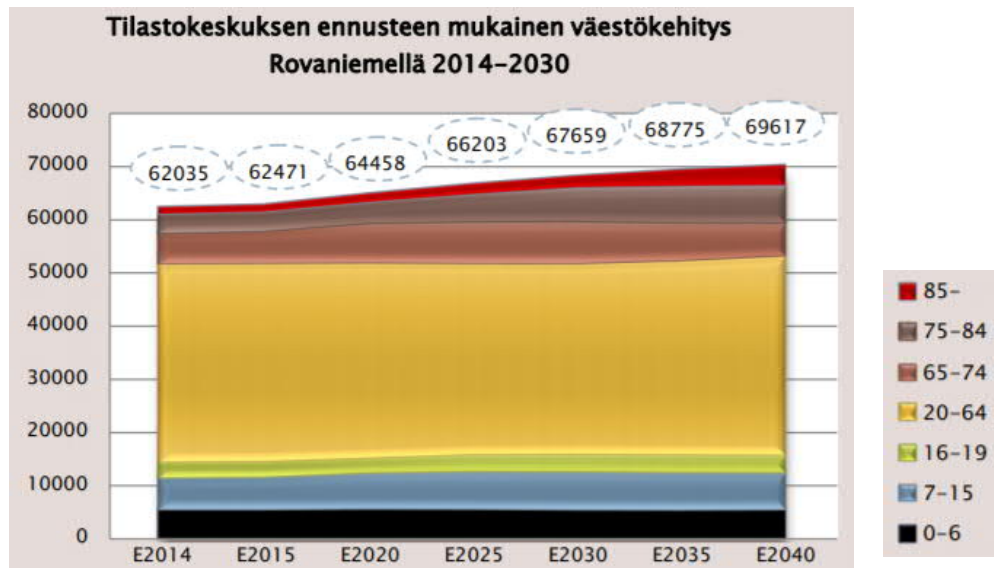
Suunnittelualue on osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus viereisen kadun pinnasta on 19–21 metriä. Likimääräinen aluetehtokkuusluku on $e=2.0$. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä kortteli-alue- ja rakennuskohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia korttelitehtokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviillä että kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä. Sijoittuminen kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle asettaa kaavalle ja kaavan toteutumiselle erityisiä tavoitteita. Kaupunkikuvan kannalta tärkeitä määräyksiä voidaan tarkentaa prosessin aikana.

VÄESTÖNKEHITYS (MAATO 2015)

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestöä on noin 67 500 henkeä vuonna 2030. Ennuste perustuu vuoden 2013 havaintoihin.



Rovaniemen väkiluku vuoden 2019 lopussa oli 63 042 henkilöä.

Asumisväljyys ja asuntokuntakoko, nykytilanne ja ennuste (MAATO 2015)

Rovaniemellä yhden ja kahden hengen asuntokuntien määrä on yli 76 % kaikista asuntokunnista. Väestölisäyksestä johtuen vuosittain tarvitaan uusia asuntoja lisää noin 190 kappaletta. Tämän lisäksi asuntojen keskikoon pieneneminen lisää uusien asuntojen tarvetta.

Maato 2015: Tilastokeskuksen ennusteen mukainen väestökehitys.

	2013	2014	2015	2020	2025	2030
	toteutunut	ennuste	ennuste	ennuste	ennuste	ennuste
Väestöennuste (Tilastokeskus)	61 215	62 035	62 896	64 458	66 203	67 396
Asuntokuntia	29 611	30 815	31 334	33 446	36 233	39 174
Asuntokunnan keskikoko	2,08	2,05	2,03	1,95	1,83	1,73
Asuntojen pinta-ala /henkilö	39,0	39,4	39,7	41,6	43,4	45,3
Yhden ja kahden hengen asuntokunnat (%)	75,7	76,1	76,5	78,6	80,7	82,7

Rakentamistarve ennuste perustuu väestöennusteeseen ja asuntokuntien keskikoon pienenymiseen. Ennusteessa tulevaisuuden asuntokuntien, asuntojen pinta-alan sekä yhden ja kahden hengen asuntokuntien osuus perustuu menneeseen kehitykseen, ja toteutuu ennusteen mukaisesti mikäli kehitys jatkuu samanlaisena. Asumisväljyys kasvaa arviolta vuoteen 2030 mennessä 45,3 m²/henkilöä kohden, ja asuntokuntien keskikoko on arviolta 1,73 henkilöä/asunto. Väestömäärän kasvu ja väestörakenteen muutokset, erityisesti väestön ikääntyminen luo tarpeen uusille asunnoille. Asuntotuotannon määrään vaikuttavat lisäksi asuntokuntarakenteessa tapahtuvat muutokset, ja asuntopoistuman korvaaminen uudistuotannolla. Asuntokuntien keskikoko on pienentynyt, ja samalla asumisväljyys on kasvanut.

HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Hakijan tavoitteena on rakentaa keskustan korttelin 11 tontti 13 uudelleen. Hakijan tarkoituksena on rakentaa alueelle asuntoja ja mahdollisesti palveluasuntoja, Korkalonkadun puolelle ensimmäiseen kerrokseen tulee liiketiloja.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään hakijan esittämät muutokset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus ei nouse, rakentamisen määrä rajoittuu 12 000 k-m²:iin. Alueen suurin sallittu kerrosluku kuusi muuttuu suurimpaan sallittuun kerroslukuun kahdeksan, Toripuistikon ja Korkalonkadun kulmauksen rakennus on seitsemän kerroksinen ja Jaakonkadun puoleinen rakennus on kuusikerroksinen. Paikoituksen sijoittaminen pääosin kannen alle jättää piha-alueella riittävästi tilaa leikkiin ja oleskeluun. Kaavamuutoksen myötä rakennukset rakennetaan uudelleen.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen, maakäyttösopimus uudistetaan tarpeen vaatiessa. Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina.

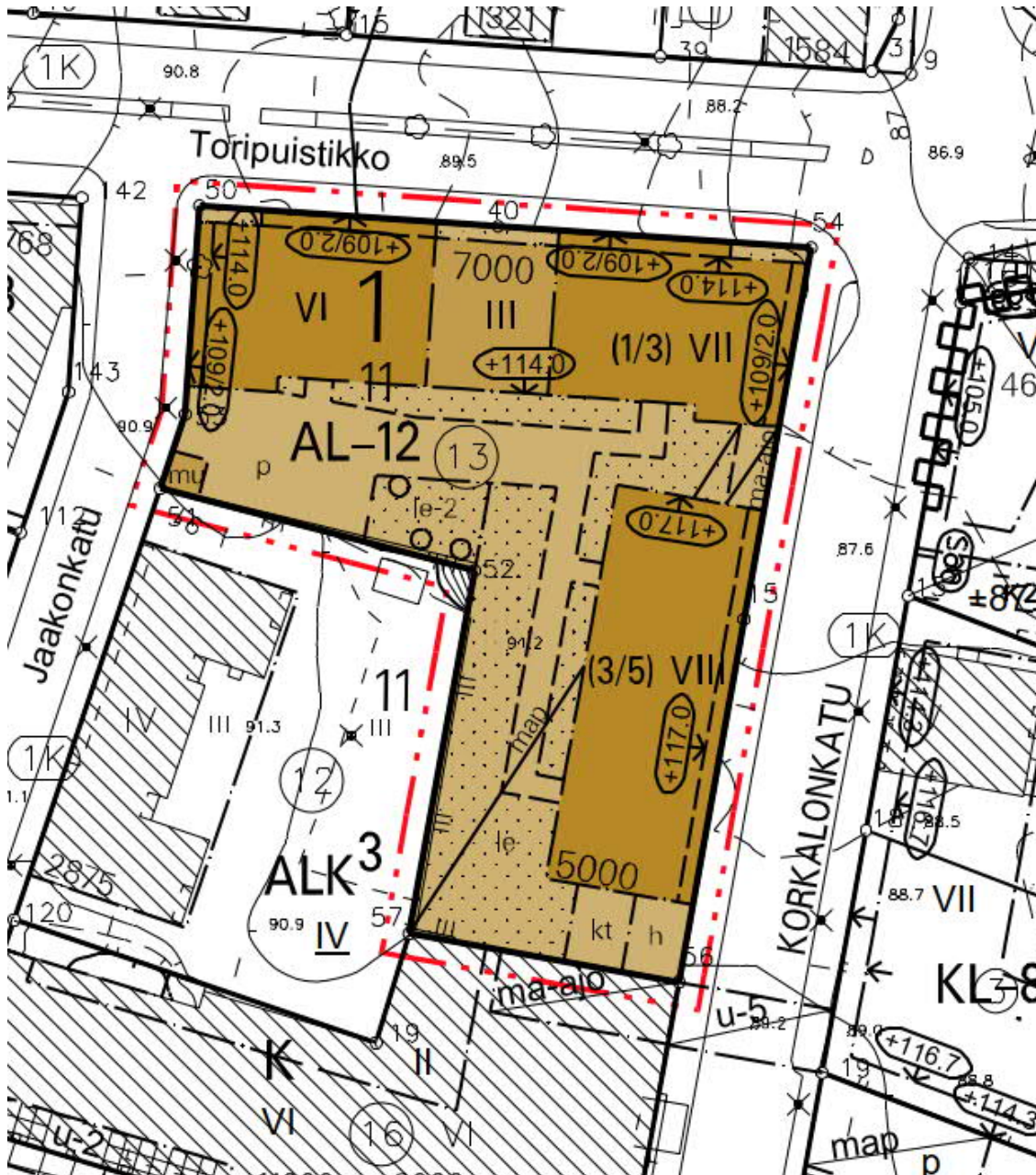
4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdolla 1 alueen, Käyttötarkoitus ja kerrosluvut muuttuvat, rakennusoikeus säilyy samana.

4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavan muutosvaihtoehdoksi on laadittu vaihtoehto, joka täsmentää ja selkeyttää paremmin alueen eri käyttötarkoitukset ja muut toiminnot voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Uusi käyttötarkoitus myös osoittaa paremmin hankkeessa kaavaillut toiminnot. Muutoksessa on huomioitu myös pyöräilyn tarpeet. Kerrosluvut on tarkennettu palvelumaan paremmin tulevaa uutta hanketta alueelle. Kaavan rakenteella halutaan myös sitoa tulevaa hanketta niin, että se myös toteutuessaan toteuttaa kaavan peruseriaatteita ja sitä myötä myös tulevaa kaupunkikuvaa ja sen sijoittumista sekä laatua lähiympäristöönsä nähden.

Asemakaavan muutos, päivätty 21.1.2022 ja korjattu 9.5.2022
Korttelialueen aluevaraukset on kuvattu kohdassa 5.3.1.



MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Asemakaavan vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana ei ole saapunut mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 11 tontista 13. Liikenne kaava-alueelle liittyy pysäköintikannen alle Korkalonkadun kautta ja kannen päällä oleville paikoille Jaakonkadunkautta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,4911 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 12 000 k-m² (tonttitehokkuus e=2.44). Tarkemmat mitoituksiin liittyvät tiedot on esitetty kaavaselostuksen liitteenä sivulla 19 olevassa seurantalomakkeessa.

5.3 ALUEVARAUKSET

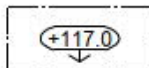
Alueelle laadittu muutos perustuu uuden omistajan uusille tavoitteille. Käyttötarkoituksen muutoksella halutaan selkeyttää aiempiin toimintoihin nähden. Rakennusmassan korottaminen mahdollistaa myös kapeamman runkoleveyden ja siten sisäpiha-alueen paremman käytön jolla saadaan enemmän aluetta istutuksille ja oleskeluun. Pysäköinti sijoitetaan muutamia autopaikkoja lukuun ottamatta pääsääntöisesti maanalaisiin tiloihin.

5.3.1 KORTTELIALUEET

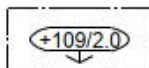
AL-12

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTAÄ ASUNTOJEN LISÄKSI PALVELUASUNTOJA. KORKALONKADUN PUOLELLÄ ENSIMMÄISEEN KERROKSEEN VOIDAAN SIOJITTAÄ AINOASTAAN KÄTUTASOON AVAUTUVIA LIIKETILOJA SEKÄ NIITÄ PALVELEVIA APU- JA VARASTOTILOJA.

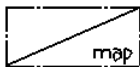
RAKENNUKSEN JULKISIVUMATERIAALIEN KÄYTÖSSÄ TULEE OTTAA HUOMIOON VIEREISTEN KORTTELIDEN RAKENNUSTEN JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS, ERITYISESTI HUOMIOITAVA KORTTELIIN 10 TONTIN 18 UUDISRAKENTAMINEN.



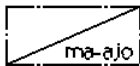
RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA (N2000).



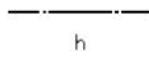
RAKENNUKSEN JULKISIVUN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA (N2000). TÄMÄN YLITTÄVÄT RAKENNUSOSAT ON SISENNETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 2.0 METRIÄ RAKENNUKSEN JULKISIVULINJOISTA.



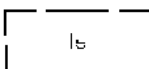
MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA.



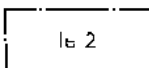
ALUEEN OSA, JOHON SAA SIOJITTAÄ MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVAN AJOLUISKAN.



ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.



LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIIJAINI.



LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA. ALUEELLE EI SALLITA MAANALAIISTA RAKENTAMISTA.

Autopaikat ja pyöräpysäköinti

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

LÄHIKAUPPA SEKÄ LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAikkoJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAikkaA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAikka KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAikkaA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/30 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 PPP/100 M2 KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTILAAN, JOKA ON ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA JA JOSSA PUOLET PAIKOISTA ON RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

AUTOPAIKOISTA 8 VOIDAAN SIOITTA MAAN PÄÄLLE, LOPUT ON SIOITETTAVA MAANALAISEEN TILAAN.

Leikki- ja oleskelualueet, le ja le-2

Sisäpihalle sijoitetaan ohjeellisia leikki- ja oleskelualueita sekä yksi vastaava –alue, jonka alle ei sallita maanalaista rakentamista. Alueelle voidaan sitten istuttaa isoksi kasvavia puista viihtyisyyden lisäämiseksi.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavam muutoksen myötä rakennuskanta uudistuu ja kaupunkikuva alueella muuttuu ja yhtenäistyy uuden rakentamisen kokonaismäärän pysyessä kuitenkin samana.

5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.3.4 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Kaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta, mutta muutos on perusteltu, koska asemakaavaa on jo aiemmin muutettu muutamaa vuotta aiemmin ja samaan käyttötarkoitussuuntaan. Nyt kaavan rakennetta ja käyttötarkoitusta vain selkeytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Rakennusoikeus ei muutoksen myötä muutu.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIITTEET:

1. Seurantalomake, s. 20
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. xx
3. Havainnekuvat, s. xx

Rovaniemellä 18.5.2021, päivitetty 9.5.2022

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 698 Rovaniemi Täyttämispvm 09.05.2022

Kaavan nimi Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 11 tontti 13, Kor-
kalonkatu 31

Hyväksymispvm Ehdotuspvm

Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 15.09.2021

Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 698 2021-12

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4911 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4911

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	0,4911	100,0	12000	2,44	0,0000	0
A yhteensä	0,4911	100,0	12000	2,44	0,4911	12000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4911	-12000
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	0,2221	45,2		0,2221		

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	0,4911	100,0	12000	2,44	0,0000	0
A yhteensä	0,4911	100,0	12000	2,44	0,4911	12000
AL-12	0,4911	100,0	12000	2,44	0,4911	12000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4911	-12000
K-3					-0,4911	-12000
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	0,2221	45,2			0,2221	
map	0,2221	100,0			0,2221	