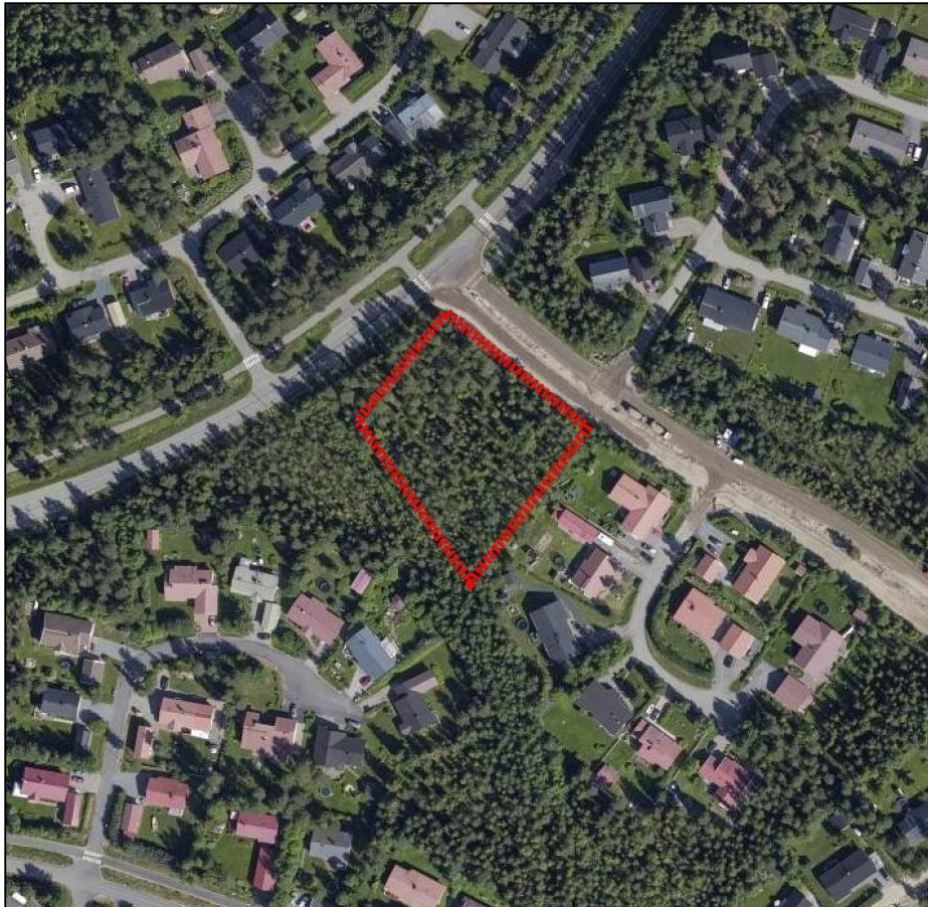


ROVANIEMEN KAUPUNKI

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 11. kaupunginosan
kortteli 11138 tontti 1,
Salmivaarantie 2



KAAVASELOSTUS 18.3.2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
11.kaupunginosa kortteli 11138 tontti 1,
Salmivaarantie 2

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut,
kaavoitus
Ella Joona

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Mäntyvaarantie 2
96100 Rovaniemi
puh. 016 322 6025
050 567 4096

tekninen lautakunta
vireille tulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
elinvoimalautakunta
julkisesti nähtävillä
elinvoimalautakunta

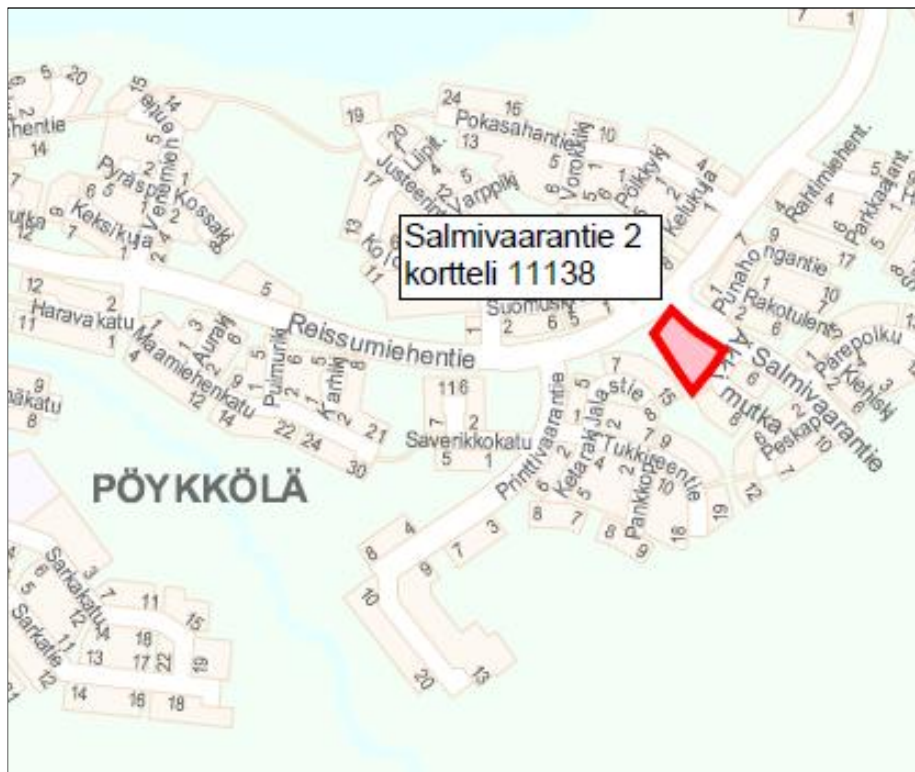
20.8.2019, § 97
16.10.2019, Lapin Kansa
18.3. – 31.3.2020
30.3.2021, § xx
xx.xx.-xx.xx.2021
xx.xx.2021, § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 11. kaupunginosassa Pöykkölässä Reissumiehentien ja Salmivaarantien risteyksessä osoitteessa Salmivaarantie 2. Tarkempi sijainti on osoitettu sijaintikartassa kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Rovaniemen kaupunki esittää tontin käyttötarkoituksen muuttamista liikeyritysten korttelialueesta (KL) asuinkäyttöön. Voimassa oleva asemakaava on valmistunut 1980-luvulla ja tontille ei ole ollut käyttöä kaupallisten palveluiden sijoituspaikkana, joten kaavamuutoksella tutkitaan tontin muuttamista pientaloasumiseen.



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.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1	Kaavan rakenne.....	11
5.1.1	Mitoitus.....	12
5.1.2	Palvelut	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.3.1	Korttelialueet.....	12
5.3.2	Tonttijako.....	12
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	13
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
6.2	Toteutuksen seuranta.....	13

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Vuorovaikutuslomake

Liite 4. Tonttijakokartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös:

Tekninen lautakunta on 20.8.2019, §:ssä 97 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 11. kaupunginosan korttelissa 11138 tontilla 1 osoitteessa Salmivaarantie 2.

Vireilletulo nähtävillä:

Kaavamuutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 16.10.2019 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.10.–30.10.2019. Kaavahankkeesta saapui kaksi mielipidettä nähtävilläpidon aikana. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Valmisteluvaihe nähtävillä:

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 18.3–31.3.2020 palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpidosta ilmoitetaan kuulutuksella 17.3.2020 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Nähtävilläpidon aikana saapui kolme mielipidettä, jotka käsitellään elinvoimalautakunnassa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Elinvoimalautakunta on xx.xx.2021 hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville xx.xx.2021. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin xx.xx.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle sekä rajanaapureille. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotukseen ja tonttijakoon on mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen elinvoimalautakunta on päättänyt hyväksyä asemakaavan muutoksen xx.xx.2021 § xx.

Muutoksenhaku:

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella korttelin 11138 käyttötarkoitus muuttuu KL-korttelista rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). AR-korttelin lisäksi kaavalla muodostetaan VL-alue, joka erottaa AR-korttelin viereisestä asuinkorttelista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan ja tonttijaon muutos on hyväksytty elinvoimalautakunnassa ja kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttamista varten on haettava rakennuslupa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pöykkölän asuinalueelle noin kuuden kilometrin päässä Rovaniemen keskustasta. Pöykkölän asuinalue on muodostunut keskusta-alueen ulkopuoliseksi kohtuullisen väljäksi pientaloalueeksi, joka koostuu pääosin omakoti- ja rivitaloasunnoista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaava-alue on luonnontilaista havupuuvaltaista sekametsää ja osittain kosteahkoa jänkää. Maaperä on Suomen ympäristökeskuksen mukaan hiekka- ja sora-moreenia. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai tulvavaara-alueella. Pinnanmuodoiltaan alue on tasaista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Pöykkölän asuinalue on laajentunut viime vuosina etelä-kaakkoissuuntaisesti ja erityisesti omakotitaloja on rakennettu runsaasti. Salmivaarantien lähiympäristö on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja talot ovat rakentuneet pääasiassa 1990–2010 välisenä aikana. Suunnittelualueen läheisyydessä asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee I ja I ¾ välillä.

Väestö

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestömäärään.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet noin kahden kilometrin päähän Muonakujalle, jossa sijaitsee päivittäistavarakauppa. Kaupan viereen on valmistunut hiljattain uusi päiväkot.

Virkistys

Pöykkölä sijaitsee lähellä hyviä virkistysalueita. Printti- ja Pöyliövaaran maastot mahdollistavat ympärivuotisen liikkumismahdollisuudet ja suunnittelualueen läheisyydestä löytyvät myös Salmijärvi ja moottorikelkkareitti.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoissuunnassa Reissumiehentiehen, joka on alueen kokoojaku. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen- ja joukkoliikenteenyhteydet kaupungin keskusta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä ja helposti liitettävissä siihen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole suojeltavia kohteita tai sellaisia häiriötekijöitä, joilla olisi oleellista merkitystä alueen suunnittelussa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

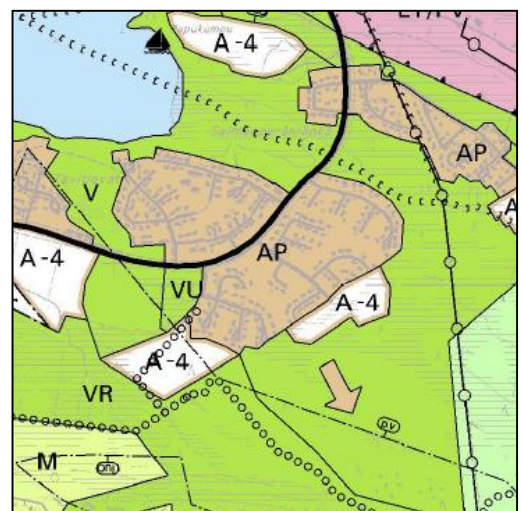
Maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Merkintä osoittaa mm. asumiseen tarkoitettut alueet.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rovaniemen yleiskaava 2015. Suunnittelualue on yleiskaavassa asuinpienalojen korttelialuetta (AP).

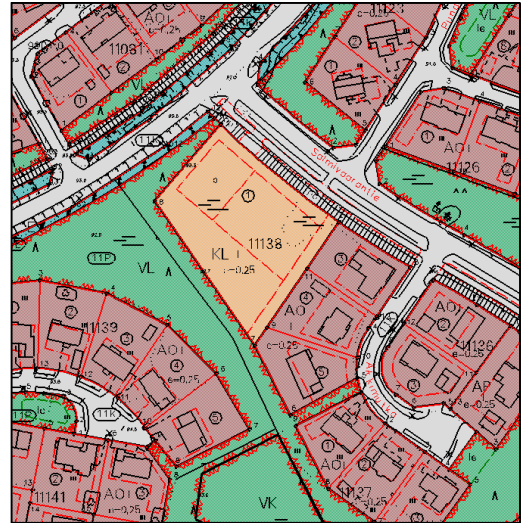
Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava



Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on vahvistettu 30.9.1985. Alue on kaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Kerrosluku on I (yksi) ja korttelin tehokkuusluvaksi on määritetty $e=0.25$.

Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava



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 täydennyskartoituksiin. 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta, koska tontille ei ole ollut käyttöä kaupallisten palveluiden sijoituspaikkana. Kaupunki pyrkii kaavoittamaan asuinkortteleita hyvien kulkuyhteyksien, palveluiden sekä valmiin kunnallistekniikan läheisyydestä. Pöykkölä on pientalovaltaista asuinalueita ja kaavoitettavan alueen on tarkoitus sopeutua mahdollisimman hyvin nykyiseen rakennuskantaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää 11. kaupunginosan asemakaavamuutoksen tutkimisen ja saattaa sen vireille sekä valmisteluun.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat, rajanaapurit, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on selostuksen liitteenä.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 16.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu sähköisesti ELY-keskukselle ja kirjeellä kaava-alueen rajanaapureille. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä luonnosvaihtoehdot yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse asianosaisille. Lisäksi kaava-asiaan on voinut tutustua kaupungin internet – sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä osoitteessa Mäntyvaarantie 2. Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Elinvoimalautakunta käsittelee mahdolliset mielipiteet valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen.

Elinvoimalautakunta on käsitellyt kaava-asiaa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ja päättänyt kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta on tiedotettu lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä lähettämällä kirjeellä tieto muutoksesta rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy elinvoimalautakunta.

Elinvoimalautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa muutoksenhakuajana Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY -keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL § 18).

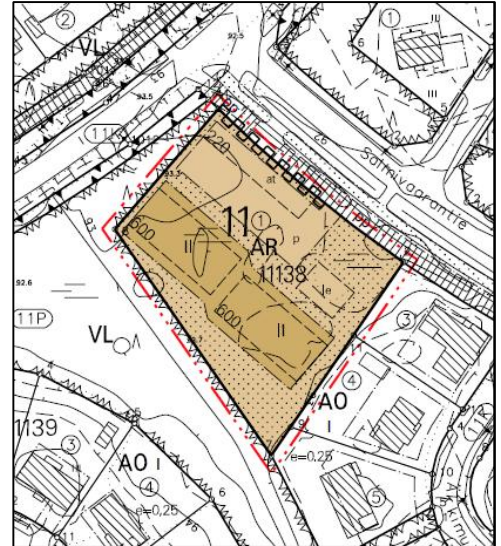
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi kaksi muutosvaihtoehtoa, joilla muodostuu asuinkortteli kaavamerkinnällä AR. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan rakennusoikeuden määrässä ja rakennusmassojen sijoittelussa. Vaihtoehdoissa on pyritty siihen, että mahdollisimman paljon alueen nykyistä kasvillisuutta säilyisi. Vaihtoehtona säilyy myös, se että asemakaavaa ei muuteta.

Asemakaavan

muutosvaihtoehto 1

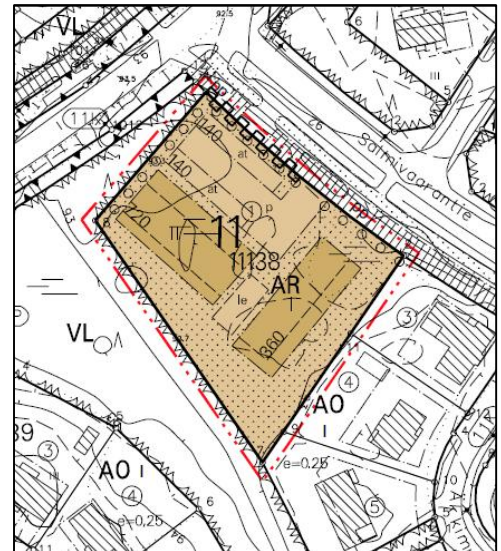
- muodostuu tontti kaavamerkinnällä AR
- rakennusoikeus 1420 k-m²
- ohjeellinen kerrosluku II
- pysäköinti- ja autokatosalueet
- ohjeellinen leikkialue
- istutettavat/säilytettävät alueet



Asemakaavan

muutosvaihtoehto 2

- muodostuu tontti kaavamerkinnällä AR
- rakennusoikeus 1360 k-m²
- ohjeellinen kerrosluku II
- pysäköinti- ja autokatosalueet
- ohjeellinen leikkialue
- istutettavat/säilytettävät alueet



4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen valmisteltiin 17.3.2021 päivätty kaavaehdotus, joka saatetaan ehdotusvaiheeseen. Asemakaavaehdotuksen pohjana on käytetty vaihtoehtoa 1. Kyseisessä vaihtoehdossa rakennusten sijoittelu tontilla on parempi kortteli 11137 huomioiden ja ohjeelliset rakennusalat on suunnattu lounaaseen VL-alueelle.

Kaavaehdotusta on muokattu valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen saatujen mielipiteiden pohjalta. Korttelin kerrosluku ja tehokkuusluku on muutettu vastaamaan lähialueen rakennuskantaa. Ehdotukseen on myös lisätty 10 metriä leveä VL-alue, mikä tuo näkösuojaa kortteleiden 11138 ja 11137 väliin. Luonnokseen nähden ehdotuksessa on laajennettu rakennusala sekä pysäköintialuetta.

Kaavaehdotus (korjattu 17.3.2021)

- AR-kortteli 11138
- kerrosluku I u ½
- tehokkuusluku e=0.25
- autosuoja-, talous- ja huoltotilojen rakennusala, ohjeellinen sijainti
- leikkialue, ohjeellinen sijainti
- istutettavat alueet sekä puurivit
- VL-alue



Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavan vireilletulon ja valmisteluvaiheen aikana on saapunut yhteensä viisi kirjallista mielipidettä. Saapuneisiin mielipiteisiin on laadittu vuorovaikutuslomake, joka on selostuksen liitteenä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue eli kortteli 11138 on kaavoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Korttelin kerrosluku on I u ½ ja tehokkuusluvulla e=0.25. Kaavaan on merkitty rakennusala sekä ohjeelliset pysäköinti- ja leikkialueet. Rakennusosalle on lisäksi merkitty ohjeelliset rakennusalat. Kaavalla muodostetaan myös VL-alue.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan 0,42 hehtaaria, josta AR-korttelin osuus on 0,35 hehtaaria. Asumista varten autopaikkoja on varattava 1ap/80 k-m² tai 1ap/asunto. Tarkemmat mitoitus tiedot löytyvät selostuksen liitteenä olevasta seurantalomakkeesta.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei muodostu uusia palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos toteutuessaan nivoutuu luontevasti jo alueella olevaan rakenteeseen niin kerroskorkeudeltaan kuin tehokkuusluvun osalta. Asemakaavamuutos hyödyntää alueelle rakennettua tekniikkaa ilman lisärakentamista. VL-alue säilyttää puustoa ja tuo näkösuojaa asuinkortteleiden väliin.

5.3 Aluevaraukset

Tontille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Hulevedet korttelialueella

ALUEEN HULEVEDET ON PÄÄOSIN IMEYTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN.

5.3.2 Tonttijako

Kaavamuutoksesta on luotu sitova tonttijako, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutuksesta suunnittelualueen ympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja lisää asuntokantaa keskustan läheisyydessä. Liikennemäärä kasvaa paikallisesti uuden tonttiliittymän sekä tulevien asukkaiden myötä. Uudisrakentaminen saadaan liitettyä alueella jo olevaan kunnallistekniikkaan. Kaavalla ei muodostu uutta katuverkostoa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella on tällä hetkellä metsää, koska alue ei ole toteutunut voimassa olevan kaavan mukaisesti. Puusto kaava-alueella tulee vähentymään, mikäli kortteli toteutuu suunnitellusti. Rakentamisessa on kuitenkin pyrittävä huomioimaan ja säilyttämään mahdollisimman tehokkaasti olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Kortteliin on myös merkitty istutettavat alueet ja istutettavat / säilytettävät puurivit. Lisäksi VL-alueella säilyttää alueella olevan kasvillisuuden.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Suunnittelualue on yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueetta (AP), joten asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja – määräykset on esitelty asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos ja tonttijako on kuulutettu voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

Rovaniemellä 18.3.2021

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Ella Joona
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	03.03.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 11.kaupunginosa kortteli 11138 tontti 1, Salmivaarantie 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2019-24
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4214	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4214

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	0,4214	100,0	900	0,21	0,0000	
A yhteensä	0,3541	84,0	900	0,25	0,3541	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4214	
T yhteensä						
V yhteensä	0,0673	16,0			0,0673	
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	0,4214	100,0	900	0,21	0,0000	
A yhteensä	0,3541	84,0	900	0,25	0,3541	
AR	0,3541	100,0	900	0,25	0,3541	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4214	
KL					-0,4214	
T yhteensä						
V yhteensä	0,0673	16,0			0,0673	
VL	0,0673	100,0			0,0673	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

11. kaupunginosa

kortteli 11138, tontti 1, Salmivaarantie 2



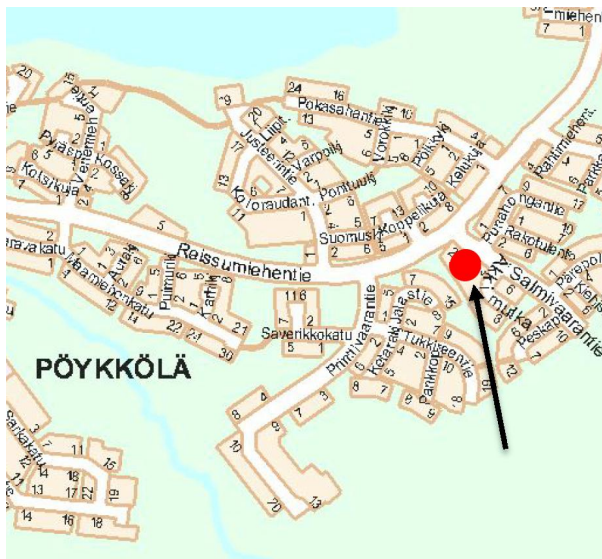
Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta. © Pictometry, Blom Oy, 2017

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut / Kaavoitus
23.2.2021

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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Pöykkölässä 11. kaupunginosassa Reissumiehentien ja Salmivaarantien risteysen eteläpuolella. Suunnittelualue käsittää korttelin 11138 tontin 1. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet. Suunnittelualue on tällä hetkellä havupuuvaltaista metsää ja maaperältään kosteahkoa aluetta.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Rovaniemen kaupunki esittää osoitteessa Salmivaarantie 2 sijaitsevan tontin 698-11-138-1 käyttötarkoituksen muuttamista liikerakennusten korttelialueesta (KL) asuinkäyttöön. Tontille ei ole ollut käyttöä kaupallisten palveluiden sijoituspaikkana, joten kaavamuutoksella tutkitaan tontin muuttamista pientaloasumiseen.

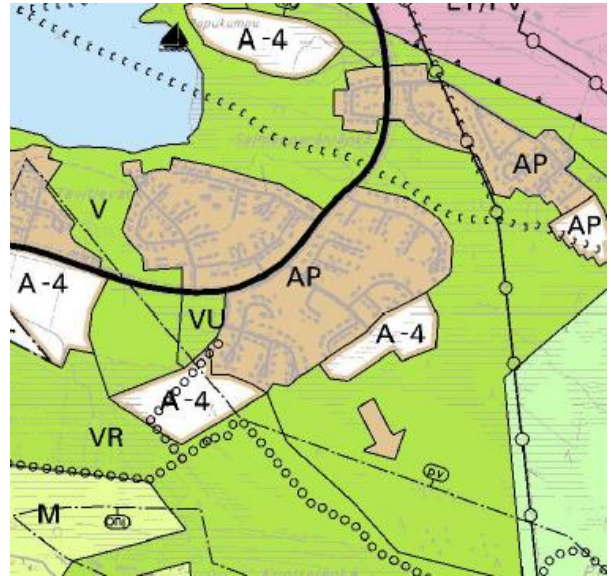
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

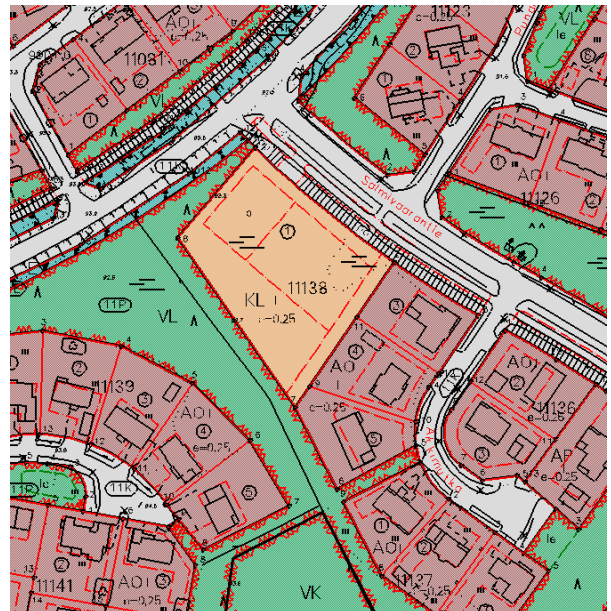
Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa asuinpienalojen korttelialue (AP).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015.

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on vahvistettu 30.9.1985. Alue on kaavassa liikerakennusten korttelialue (KL). Kerrosluku on I (yksi) ja korttelin tehokkuusluvaksi on määritetty $e=0,25$.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta

VE1: Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle pientaloasumista.

VE 2: Jokin 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 mukaisella tavalla.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- tekninen lautakunta / elinvoimalautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- asukasyhdistys

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- teleoperaattorit
- luonnonsuojeluliiton Rovaniemen yhdistys

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §) Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin toimesta. Tekninen lautakunta 20.08.2019, 97§.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 17.10.2019, 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuulutuksella 16.10.2019 Lapin Kansassa. Asemakaavahankkeeseen voi tutustua myös kaavatorilla osoitteessa www.rovaniemi.fi/kaavatori.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville 18.3.–31.3.2020 palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä olosta ilmoitetaan 17.3.2020 Lapin Kansassa sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen

Rovaniemen kaupunki

kirjaamo

96101 Rovaniemi

PL 8216

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

puh. 040 578 9283

markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

Kaavasuunnittelija Ella Joona

puh. 050 567 4096

ella.joona@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Rovaniemen kaupunki	6/2019
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	8/2019
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	10/2019
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	3/2020
ELINVOIMALAUTAKUNTA	Kaavaehdotuspäätös	3/2021
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus	4/2021
ELINVOIMALAUTAKUNTA	Hyväksyy kaavaehdotuksen	6/2021
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

VIREILLETULO 17.10.–30.10.2019	
Mielipide alueen asukailta 29.10.2019	Vastine
<i>Asemakaavan muutos 11.kaupunginosa kortteli 11138 tontti 1</i> <i>"Esitämme yhdessä, että otsikossa mainittu kortteli ensi sijassa säilytettäisiin rakentamattomana virkistyskäyttöön alueen asukkaille. Mikäli tämä ei ole kuitenkaan mahdollista toivoimme päätöstä tehdessänne ottavanne huomioon seuraavat asiat.</i> <i>Uuden kaavoitettavan alueen ja Äkkimutka 2,4 ja 6 koskevien kiinteistöjen väliin jätetään riittävästi viheraluetta. Pyydämme huomioimaan alueen yleisilmeen, jossa omakotitaloalueiden väleihin on jätetty viheraluetta (metsää, puistoa). Olemme myös huolissamme Reissumiehentien liikenteen aiheuttamasta metelistä, kun alue kaavoitetaan uudelleen ja alueen metsä häviää. Pyydämme huomioimaan tästä mahdollisesti aiheutuvan melusaasteen alueen muille asukkaille. Kaavoitettava alue oli asemakaavamuutoksessa esitetty havupuuvaltaiseksi metsäkankaaksi. Tämä alue on kuitenkin hyvin kosteaa havupuualuetta ja osittain jopa hyvin märkää, suon kaltaista aluetta suonsilmineen. Pyydämme myös huomioimaan riittävän ojituksen kaavamuutoksessa.</i> <i>Reissumiehentien varteen uudelle omakotitaloalueelle on jo kaavoitettu paljon pientaloasumiseen tarkoitettuja tontteja, jotka ovat vielä suurelta osin vapaana. Pohdimmekin onko mahdollisuutta viivästyttää tämän alueen tonttien hakemista rakennuskäyttöön kunnes tämän alueen muut vapaat tontit ovat varattuja. Metsä on toiminut mm. kadun varrella asuville lapsille tärkeänä leikkialueena. "</i>	Kaavoitettava kohde on merkitty Rovaniemen oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan 2015 pientaloalueeksi. Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, mutta alueelle ei ole ollut käyttöä kaupallisen liiketoiminnan tonttina. Kaavassa esitetyt rakennukset ja myös jäljelle jäävä puusto toimivat meluesteenä. Puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää alueella mahdollisimman paljon, mikä auttaa hulevesien hallinnassa. Maankäytön suunnittelu on ennakoivaa ja kaupungilla tulee olla riittävästi kaavoitettua maa-aluetta tulevaisuuden asuntotarpeisiin.
Mielipide alueen asukkaalta 30.10.2019	Vastine
<i>"Mielestämme Salmivaarantie 2 pitäisi antaa olla nykyisellään. Haluamme säilyttää asuinseudullamme myös metsäalueita, eikä kaikkea pidä aina hakata rakennusten edestä pois. Alue on tärkeä mm. linnustolle ja metsän pieneläimille, sekä lapsille jotka mielellään tutustuvat luontoon. Pöykkölän uudella asuinalueella on puistoa ja tontteja paljon, joten antaisimmeko nämä "vanhemmat" alueet pysyä väljempinä.</i>	Suunnittelualue on todettu jo aiemmassa kaavassa 1980-luvulla rakennettavaksi korttelialueeksi. Kortteli ei ole toteutunut kaavan mukaisesti, joten kaupunki haluaa tutkia alueen kaavoittamista pientaloasumiseen.

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

VALMISTELUVAIHE 18.3.–31.3.2020	
Mielipide alueen asukkaalta 19.3.2020	Vastine
<i>"Huomenta kaupunki! Onko mitään järkeä rakentaa Pöykkölää täyteen, tämäkin takametsä on lähes kymmenien ihmisten ulkoilupaikka koirien temmellyskenttä, tämmöistä Pöykkölä tarvii jotta säilyttää maalaistunnelman ja mitä uudella alueella maamiehenkadultakin vaaditaan jo kaavassa, eikä vapaita tontteja muka löydy muualta. 15v olen asunut tämän tontin vieressä äkkimutkassa, kirjoitan tämän kaikkien lähistön asukkaiden puolesta. Puistoksi vain eikä tarvi tehdä mitään siellä on valmiit kulkureitit olemassa, kiitos.</i> <i>Mukavaa päivää kaikille tehkää hyviä päätöksiä."</i>	Pöykkölä on väljästi rakennettu ja alueelle jää edelleen viheralueita virkistyskäyttöä varten. Kaupunkistrategian mukaan ensisijaisesti rakennetaan olemassa olevan kunnallistekniikan alueelle ja edistetään täydennyskaavoitusta yhdyskuntarakenteen sisällä.
Mielipide alueen asukkaalta 20.3.2020	Vastine
<i>"Liiketontin muuttaminen asuintontiksi on hyvä ratkaisu.</i> <i>Rivitalotontti sijoittuu täysin omakotialueen keskelle, jolloin olisi hyvä, että se erotetaan omaksi korttelialueekseen. Asemakaavan mukainen viherkaista rivitalotontin ja Äkkimutkan omakotitonttien toisi etäisyyttä ja mahdollisesti myös jonkinasteisen näkösuojan.</i> <i>Rivitalotontin rakennustehokkuus on molemmissa vaihtoehtoissa liian suuri. Tontin rakennusoikeuden määrässä tulisi ottaa huomioon, että tontti sijoittuu täysin rakennetun omakotialueen yhteyteen. Tontin piha-alue tulisi jäädä väljänolaiseksi senkin jälkeen, kun tarvittavat pysäköintipaikat on rakennettu. Rivitalotontin läheisyydessä olevat omakotitalot ovat yksikerroksisia, joten rivitalonkin tulisi olla yksikerroksinen.</i> <i>Asemakaavan muutoksen yhteydessä voitaisiin myös muuttaa rivitalotontin muotoa tehokkaammaksi. Tontin eteläosassa on voimassa olevassa kaavassa hankalanmuotoinen osa piha-alueeksi käytettäväksi."</i>	Kaavaehdotuksessa on huomioitu mielipiteet kerrosluvusta ja rakennustehokkuudesta. Kaavaehdotuksen rakennustehokkuus muutetaan vastaamaan lähialueiden rakennustehokkuutta. Ehdotukseen on lisätty VL-kaistale erottamaan asuinkorttelit toisistaan.

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Mielipide alueen asukkaalta 31.3.2020	Vastine
<i>" Hei, Lähestymme teitä jälleen liittyen 11. kaupunginosa kortteli 11138, tontti 1, Salmivaarantie 2 liittyen. Laitoimme teille yhdessä naapuruston kanssa jo aiemmin lokakuulla 2019 asiasta kirjelmää sähköpostitse (henkilön nimi) toimesta. Onko tämä otettu huomioon?</i> <i>Meitä ihmetyttää suuresti tämä suunnitelma, koska alueelle on kaavoitettu jo runsaasti omakotitalotontteja kuin myös rivitalotontteja. Hyvin moni näistä tonteista on vielä rakentamattomina ja vapaina myös ne rivitalo tontit. Miksi alue täytyy kaavoittaa niin täyteen, ettei oteta huomioon alueen viihtyisyyttä muuallakin kuin vain uudella asutusalueella jättämällä viheralueita asukkaiden käyttöön. Suunnitelmassa on nähtävillä, että alueelle on kaavoitettu jopa 2 kpl 2-kerroksisia rivitaloja, jotka poikkeavat alueen muusta rakentamisesta täysin, jossa on vain 1-kerroksisia rakennusta. Toimimme yllä mainitussa yhteisessä kirjeessä yhdessä muiden asukkaiden kanssa esille muun muassa huolestamme viheralueen menetyksestä. Kuten nyt suunnitelmasta tulee esille, jo olemassa olevien tonttien ja suunniteltujen rivitalojen väliin ei jää samanlaista viheraluetta kuin muuten alueella olevien katujen ja niille rakennettujen kiinteistöjen välillä on. Olemme huolestamme myös siitä, että pienelle alueelle kaavoitetaan kaksi 2-kerroksista rivitaloa. Koemme, että tämä on myös poikkeavaa alueen jo olemassa olevasta rakentamisesta.</i> <i>Olemme tästä hyvin huolestamme, sillä alueemme on ollut rauhallinen ja yhteneväinen muun Pöykkölän asutusalueen kanssa. Metsä on muun muassa rajoittanut liikenteen melua isosti liikennöidyltä Reissumiehentieltä. Metsä alueena on tarjonnut lapsillemme myös seikkailuja. On ollut mahtavaa nähdä kuinka he leikkivät ulkona iPadien ja muiden älylaitteiden sijaan. Alueella on myös muitakin ulkoilijoita kuin vain Äkkimutkan asukkaat.</i> <i>Tämän asian noustessa jälleen esille, olemme naapuruston kanssa olleet asioista samaa mieltä suunnitellun kaavoituksen vastustamisesta. Miksi Pöykkölä tulee kaavoittaa niin täyteen, että viheralueet katoavat?! Moni meistä on ollut viehättynytkin juuri tästä alueesta sen väljyyden ja vehreyden vuoksi."</i>	Pöykkölä on pientalovaltaista asuinalue ja kaavoitettavan alueen on tarkoitus sopeutua nykyiseen rakennuskantaan. Kaavaehdotuksessa on huomioitu annettu mielipide siitä, että alueella tulisi rakentaa 1-kerroksisia rakennuksia. Kaavaehdotukseen on lisätty 10 metriä leveä viherkaistale, joka tuo näkösuojaa Äkkimutkan asuinkorttelin ja suunnitellun rivitalokorttelin väliin.

Liite 4. Tonttijakokartta

