

Rovaniemen kaupunki

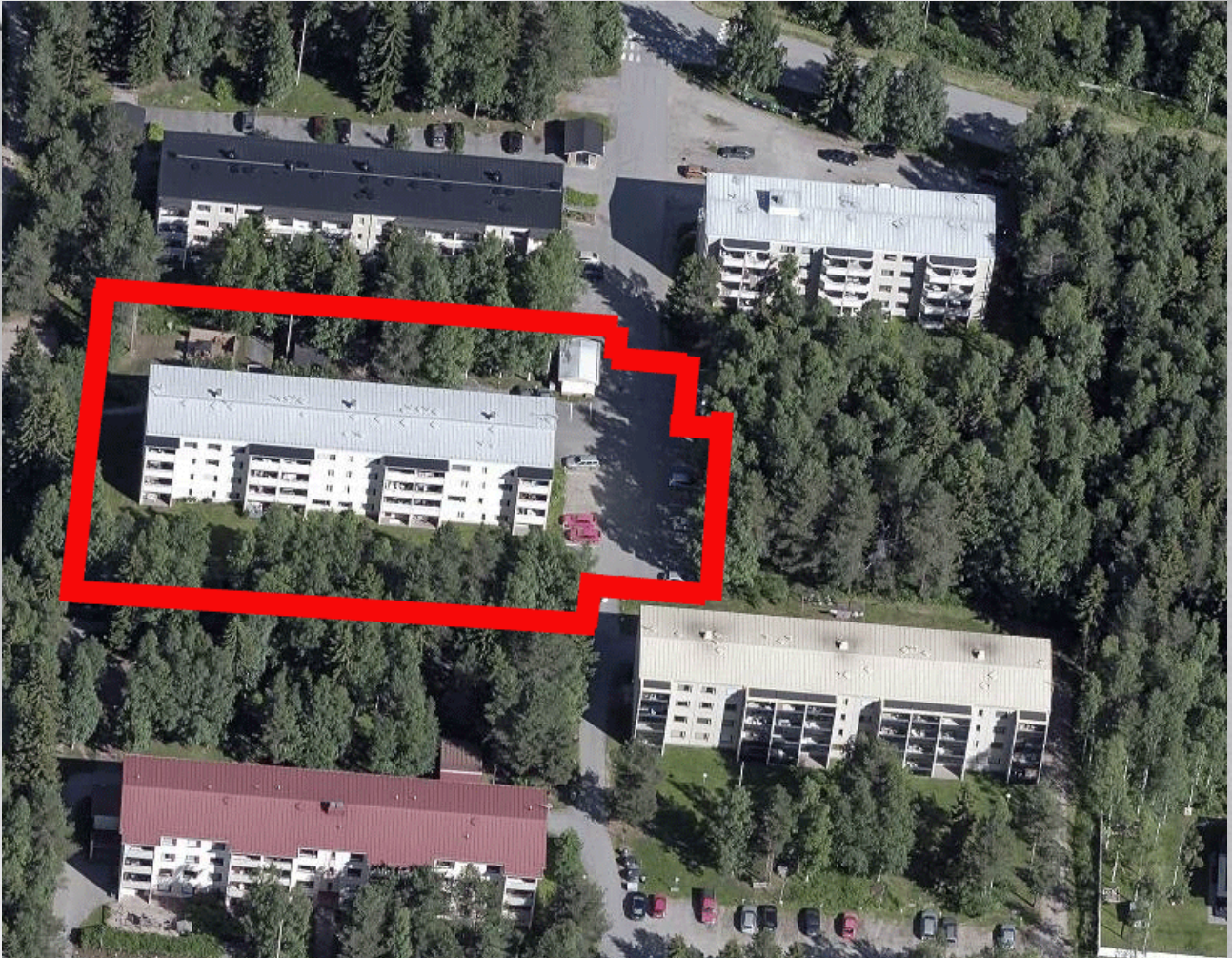
Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Syväsenvaara

kortteli 3018 tontti 2 ja pysäköintialue Naa-
vakuja 4



Rovaniemi



Kuva: Blom Kartta Oy

KAAVASELOSTUS 2.1.2018, luonnos

KAAVOITUS
2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
16. kaupunginosa
kortteli 3018 tontti 2,
ja pysäköintialue
Naavakuja 4

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Kaavoitus
Timo Raitio

yhteystiedot

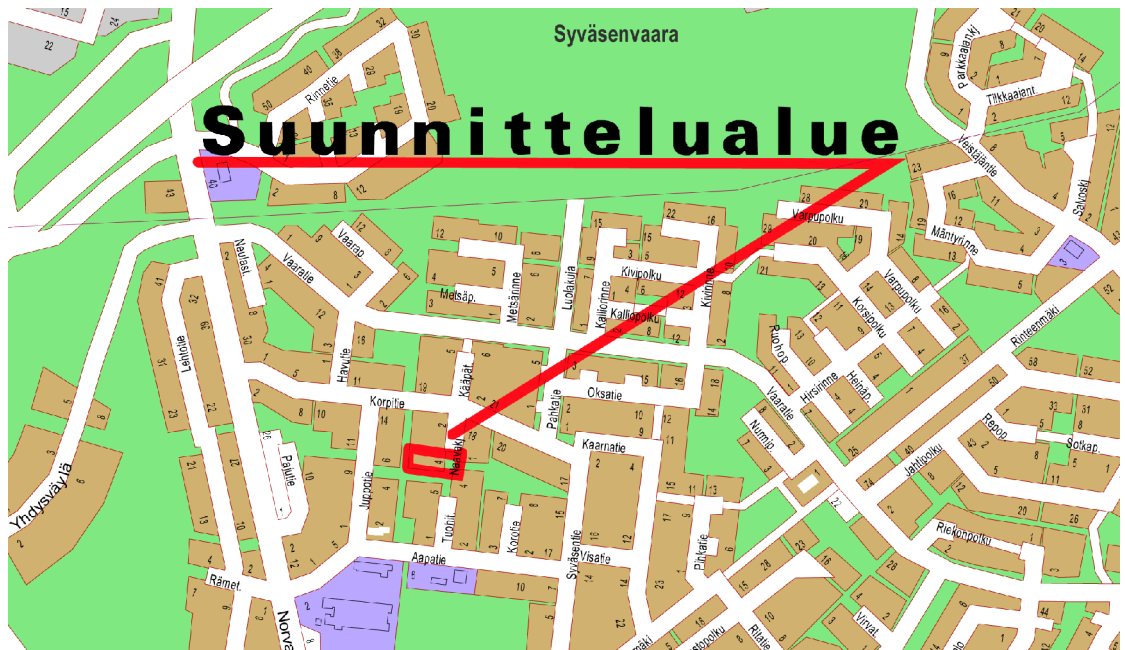
Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-3228046

tekninen lautakunta
luonnosvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta

x.x.2018, §
xx.x.–xx.x.2017
xx.xx.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 16. kaupunginosassa osoitteessa Naavakuja 4. Suunnittelualue käsittää korttelin 3018 tontin 2 ja pysäköintialue ja osaa Naavakuja-katualuetta. Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia lähialueen kortteli-, katu- ja virkistysalueilla. Suunnittelualueen sijainti on esitetty seuraavalla sivulla olevalla opaskartalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 16. kaupunginosa kortteli 3018 tontti 2 ja pysäköintialue Naavakuja 4". Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko suunnittelualueen maankäyttöä järjestellä uudelleen hakijoiden esittämällä tavalla.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
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	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus	14
5.1.2	Palvelut.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.3	Aluevaraukset.....	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	14
5.7	Nimistö	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	15

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITTEET: 1. Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Tekninen lautakunta on x.x.2018 (§) päättänyt kaavoituksen esityksestä saat-
taa vireille asemakaavan muutoksen 16. kaupunginosan korttelin 3018 tontilla
2 ja viereisellä pysäköintialueella.

Asemakaavan muutos kuulutetaan vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa
x.x.2018 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidetään luonnosvai-
heen kuulemista varten nähtävillä **xx.xx.-xx.xx.xxxx** palvelupiste Osviitassa,
Hallituskatu 7. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan
xx.x.xxxx kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeellä naapureille.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen
xx.xx.xxxx, § x.

Teknisen lautakunnan **xx.xx.xxxx**, § **xx** päätöksellä asemakaavan muutoseh-
dotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan,
Hallituskatu 7. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä naa-
pureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tek-
ninen lautakunta.

2.2 Asemakaava

Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia voidaanko korttelin 3018 tontin 2 ase-
makaavaa muuttaa siten, että korttelin 3018 tonttiin 2 liitetään viereisestä LP-
alueesta alueita sekä Naavakujan katualuetta. Rakennustehokkuus ei muutu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on toteutettavissa kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman.
Alue on rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Korttelin 3018 tontin 2 viereinen LP-alue ja osaa Naavakujasta on määräaikaisella vuokrasopimuksella vuokrattu tontilla 2 olevalle asunto-osakeyhtiölle. Vuokrasopimus on ollut kerrallaan 3 vuotta voimassa. Paikkatieto- ja tonttipalveluosasto oli suositellut asemakaavamuutoksen hakemista, jolloin vuokra-alue liitettäisiin tonttiin.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohde kuuluu 16. kaupunginosaan, Syväsenvaara. Kaava-alue ja sen ympäristö on kerrostalovaltaista aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen ja sen ympäristön maisemakuvassa hallitsevia etelässä näkyvä Ounasvaara.

Kasvillisuus

Muutosalueen LP-alue on olemassa oleva taloyhtiön parkkipaikka lämmityspistokkeineen sekä puustoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvaltaan kerrostaloaluetta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalue sijaitsee lähellä lukuisia palveluita, varsinaisella kaava-alueella ei ole palveluita eikä elinkeinotoimintaa. Suunnittelualueelta välittömässä läheisyydessä on Aapakirkko, Siva- lähikauppa, Syväsenvaaran ala-aste. Noin kilometrin päässä lännen suuntaan sijaitsee Saarenkylän liikekeskus, josta löytyvät mm. Citymarket, Lidl ja terveystakeskus. Muita palveluita Saarenkylän alueella ovat mm. huoltoasema, kirjasto.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä on Syväsenvaaran lähiliikuntapuisto.

Liikenne

Kaava-alue liittyy Naavakujan kautta Korpitiehen. Norvatietä kulkevat paikallisliikenteen linjat. Norvatien rinnalla kulkee kevyenliikenteen väylä.

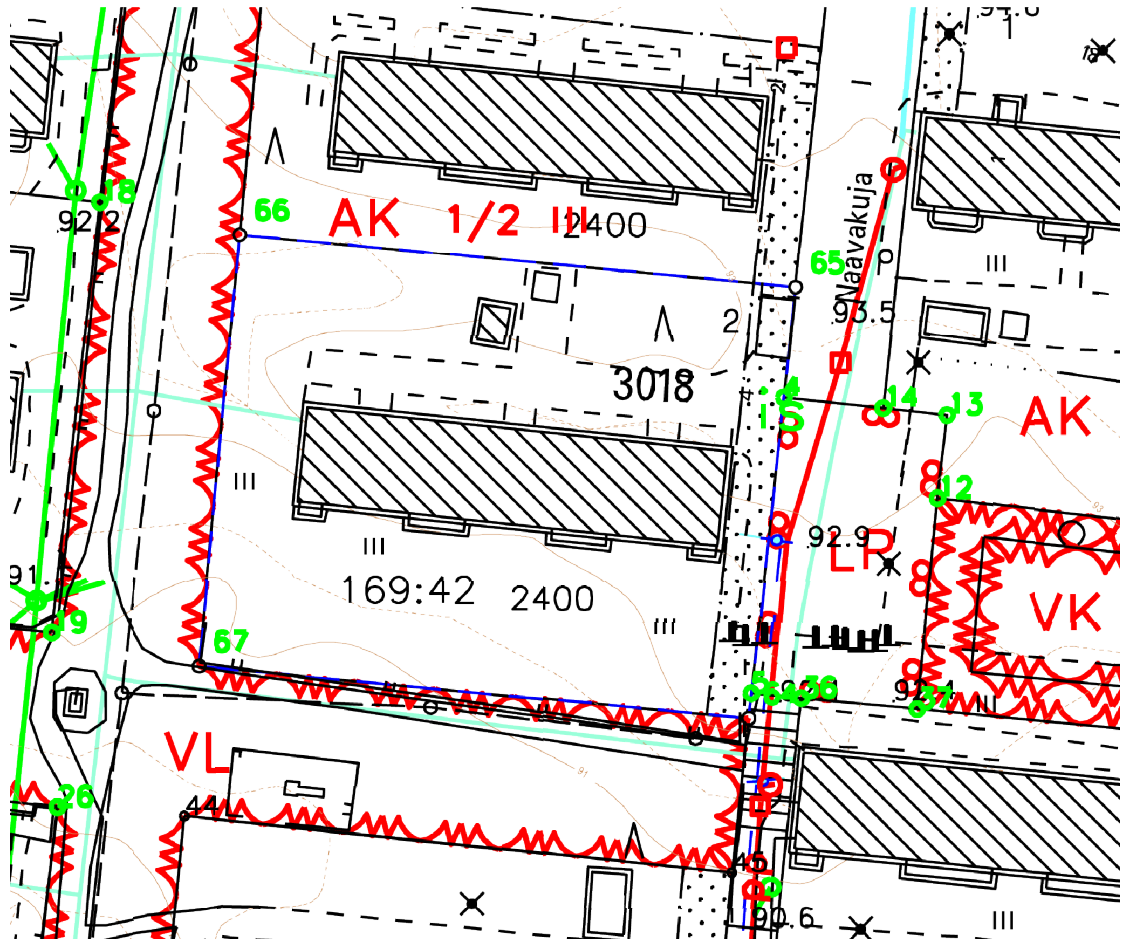
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alla on

kuvattuna suunnittelualueen johtokartta, vesi- ja viemäriinjat punaisella sekä sinisellä ja kaukolämpö turkoosilla värillä.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Sivulla 9 olevassa kuvassa on esitetty suunnittelualueen maanomistusta havainnoiva kartta. Vaaleanpunaisella olevat alueet ovat sekä kaupungin omistuksessa että hallinnassa.

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava

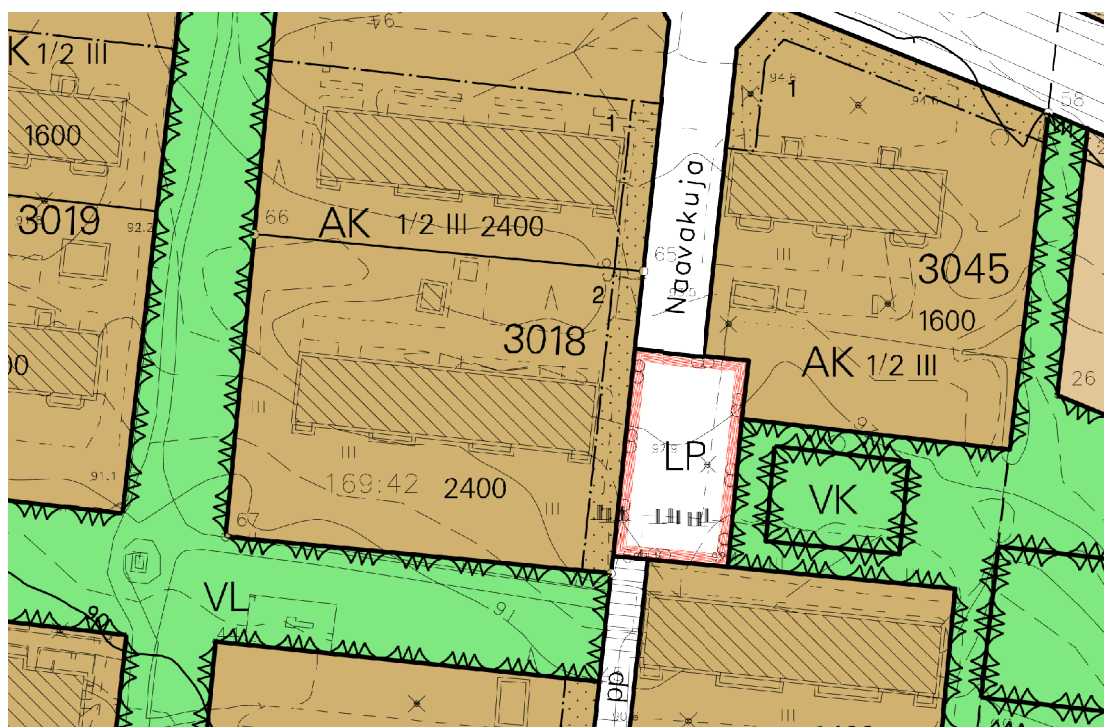
nisteriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajama-toimintojen aluetta (A). Oikealla on ote maakuntakaavan ja vaihemaakunta-kaavan yhdistelmäkartasta

Yleiskaava

Saarenkylän alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 4 momentin mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu 12.07.1989. Tontti 2 on olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta AK kerrosluvulla $\frac{1}{2}$ III ja rakennusoikeus 2400 krs-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta

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 nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueella ei ole voimassa rakennuskielloja, eikä suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Isännöitsijä As Oy Kahavetolaisen puolesta on hakenut 20.9.2017 päivätyllä hakemuksella asemakaavan muutosta As Oy Kahavetolaisen omistamalle tilalle Rn:o 698-409-169-42, joka vastaa 16. kaupunginosan korttelin 3018 tonttia 2. Hakemuksessa haetaan asemakaavan muutosta siten, että tonttiin 2 liitetään viereinen LP-alue ja osaa Naavakuja katualueesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on x.x.2018 (x §) päättänyt kaavoituksen esityksestä saattaa vireille asemakaavan muutoksen 16. kaupunginosan korttelin 3018 tontilla 2.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakijat:

As Oy Kahavetolainen

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, yhdyskuntatekniikka

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Rovaniemen Energia, teleoperaattorit, Rovakaira, Napapiirin Vesi

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu **x.x.2018** Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua **x.x.–x.x.2018** palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lisäksi lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidettiin luonnosvaiheen kuulemista varten nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx palvelupiste Osviitassa, Hallituskatu 7. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin xx.x.xxxx kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä naapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsitteli asiaa xx.xx.xxxx, § xx yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Teknisen lautakunnan x.xx.xxxx § xx päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan, Hallituskatu 7. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä maanomistajille, hakijalle ja naapureille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY-keskukseen. Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi MRL:n 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu kaupungin ja Lapin ELY-keskuksen kesken olisi tullut järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voidaanko tontin 3018-2 asemakaavaa muuttaa siten, että tonttiin 2 liitetään viereinen LP-alue ja osa Naavakujasta.

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden on tarkoitus toimia valtakunnallisesti merkittävässä kysymyksissä välineenä kaavoituksen ennakko-ohjauksessa. Valtioneuvosto hyväksyi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistuksen 13.11.2008. Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskettelevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

	Yleistavoitteet	Erityistavoitteet			
		"maakunnan suunnittelussa"	"maakuntakaavoituksessa"	"alueiden käytön suunnittelussa"	"alueiden käytössä"
Valtion viranomaiset					
Maakuntakaava					
Yleiskaava	*)				
Asemakaava					

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

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

Ympäristöministeriön opas 9 s.15

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Asemakaavaa ei muuteta tai laadita.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavaan tehdään hakemuksen mukaiset muutokset

Vaihtoehto 2:

Kaavoitusprosessin aikana esiin tuleva jokin muu mahdollinen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamutoksella ei juuri ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset talouteen

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

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Nähtävillä oloaikana ei jätetty kaavaluonnoksista mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu yhdestä asuinpienalojen tontista 3018-2 (AK) kerrosluvulla ½ III ja tehokkuudella 2400 krs- m².

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 0,0879 ha. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 220 krs-m².

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korttelin 3018 tontti 2 on toteutunut kaavamuutoksen mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.7 Nimistö

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

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

LIITTEET: 1. Asemakaavan seurantalomake

Rovaniemellä 10.1.2018

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Raitio
maanmittausasiantuntija