



Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

3. kaupunginosan kortteli 191 sekä virkistysalue, Talvitie



Kaavaselostus 1.3.2019, päivitetty 7.9.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa
kortteli 191 sekä
virkistysalue

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut,
kaavoitus
Timo Hätönen

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016-322 8914,
0400-451 453

tekninen lautakunta
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta
julkisesti nähtävillä
elinvoimalautakunta, hyväksytty

30.10.2018, § 133
13.11.2018
18.3.-5.4.2019
29.4.2019, § 57
22.5.-20.6.2019
29.9.2022, § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 3. kaupunginosaan Talvitien ja Kairatien kulmaukseen. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 3. kaupunginosan korttelissa 191 sekä virkistysalueella. Käyttötarkoituksen muutoksella on tarkoitus mahdollistaa tontilla polttoainemyynnin lisäksi päivittäistavarakaupan toiminta. Kevyenliikenteen uudet järjestelyt aiheuttavat myös pieniä muutoksia tontin sekä viereisen virkistysalueen osalta.

Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen katu-, liikenne-, puisto- ja korttelialueita.



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
	Sijaintikartta	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
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	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9

4.3.2	Vireille tulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	10
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	11
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	11
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.3	Aluevaraukset.....	12
5.3.1	Korttelialueet.....	12
5.3.2	Muut alueet.....	13
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	13
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.7	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.3	Toteutuksen seuranta.....	14

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 15
2. Valmisteluvaiheen lausunto Lapin Ely –keskus 22.3.-19, s. 17
3. Osallitus- ja arviointisuunnitelma, s. 19
4. Tonttijako s. 23
5. Ehdotusvaiheen lausunto Lapin Ely –keskus 28.5.2019, s. 24

Selvitykset

Kaupallinen arvio, Anne Niemi Arina Kiinteistöt Oy 20.2.2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on 30.10.2018, §:ssä 133 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 3. kaupunginosan korttelissa 191. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 13.11.2018 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallitus- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 14.11.–27.11.2018.

Kaava-alueen laajentaminen

Kaavan vireilletulon jälkeen on yhdyskuntatekniikan yksikkö esittänyt kaava-alueen liikennöinnin osalle pieniä muutoksia. Muutokset koskevat alueen kevyenliikenteen väylien muutoksia. Muutokset kohdistuvat tonttialueeseen sekä viereiseen puistoalueeseen. Muutoksilla on tarkoitus parantaa liikenneturvallisuutta sekä alueen koillisosassa olevan pumppaamon liikennöintiä.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 18.3.-5.4.2019 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella 15.3.2019 Lapin Kansassa ja kirjeellä rajanaapureille.

Teknisen lautakunnan 29.4.2019 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 22.5.2019 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 20.5.2019 sekä kirjeellä rajanaapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta (Hallintosääntö).

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella huoltoasemarakennusten (LH) tonttia leikataan lievästi ja käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL). Kerrosluku I ja rakennusoikeusmäärä $e=0.30$ pidetään nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Korttelialueen käyttötarkoitus ei salli sijoittaa alueelle vähittäiskaupan suuryksikköä. Viereiselle virkistysalueelle muodostetaan kaavassa uusi linjaus kevyenliikenteen väylälle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman, on alueen rakentamisessa noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen tontilla on vanha pientalorakennus ja joitain pieniä varastorakennuksia. Alueella on aikoinaan harjoitettu myös viljelyä. Nykyisellään tontti on osittain perikunnan sekä osittain kaupungin omistuksessa.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohde sekä sen lähiympäristö on tyypillistä vanhaa Kairatien loppupään asuinalueella jonne on rakennettu myös paljon eri vuosikymmenten aikoina pientaloja. Alue sijoittuu Kantatie 79 välittömään läheisyyteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualue on maisemakuvaltaan tyypillistä kaupunkirakenteen muovamaa aluetta jota ympäröi runsas katu- ja liikennealueverkko.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alue on muodostunut pääasiallisesti pientalojen asuinalueeksi.

Virkistys

Suunnittelualueen lähiympäristössä on useita puistoalueita joihin on myös rakennettu paljon kevyenliikenteen väyliä sekä puistokäytäviä.

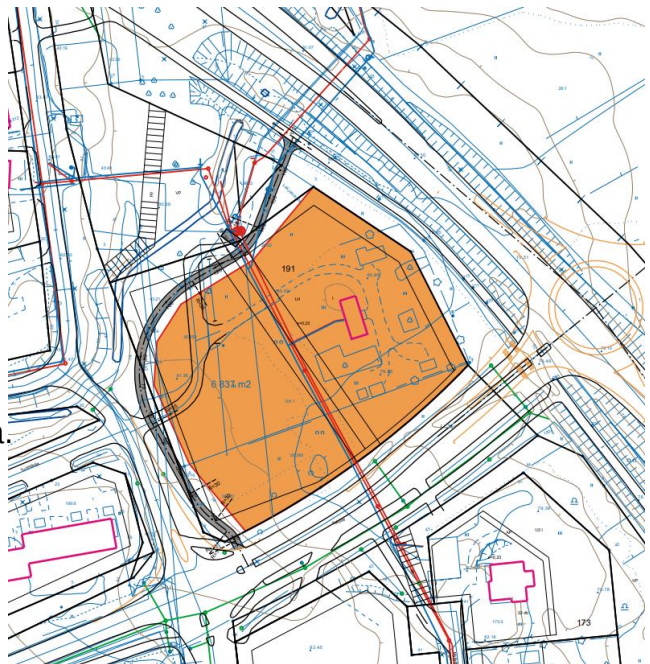
Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon jota on lähivuosina runsaasti uudistettu. Uudistukset ja saneeraukset ovat toteuttaneet nykyisellään voimassa olevan asemakaavan sekä katusuunnitelmien linjauksia. Uuden hankkeen osalta on alueelle kuitenkin tehtävä päivitys kevyenliikenteen linjauksille alla olevan suunnitelmakartan mukaisesti.

Suunnitelmakartta, yhdyskuntatekniikka.

Suunnitelmassa voimassa olevan asemakaavan mukaista huoltoasematonttia joudutaan joiltain osin leikkaamaan.

Liittymä tontille tulee toteuttaa yhdyskuntatekniikan esityksen mukaisesti tontin länsipuoleiselta osalta, Tuomikujaa vastapäätä.



Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy.

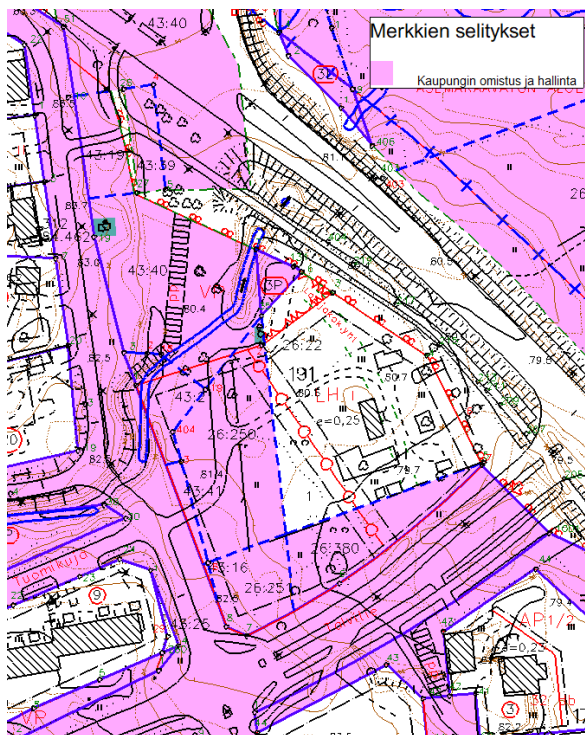
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Suurin yksittäinen häiriötekijä aiheutuu lähellä olevasta Kantatie 79:n liikenteestä sekä olevasta katuliikenteestä. Liikenne aiheuttaa suurimmaksi osaksi melua ja liikenteen osalta tienpinnoista nousevaa pölyä sekä pakokaasupäästöjä.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisen maanomistajan omistuksessa.



3.2

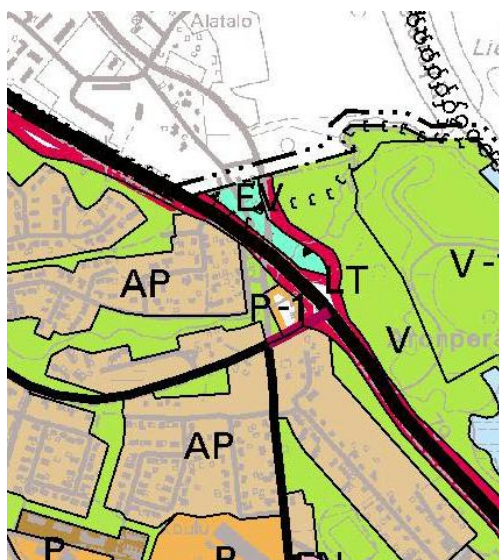
Suunnittelutilanne

3.2.1

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

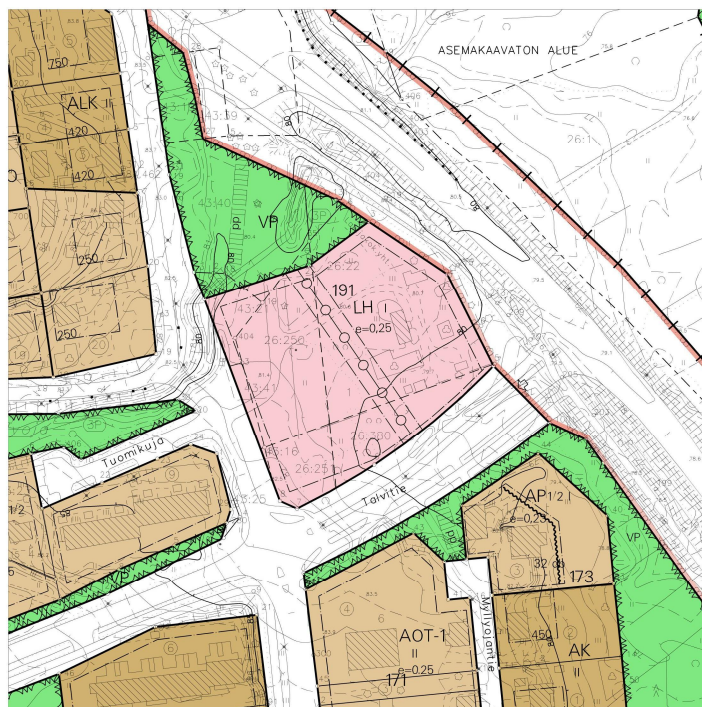
Yleiskaava

Alueelle laaditaan tai muutetaan asemakaava. Alue varataan palvelun ja hallinnon käyttöön.



Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen tontti on huoltoasema-rakennusten korttelialuetta LH, rakennustehokkuus $e=0.25$ ja kerrosluku I. Asemakaava on hyväksytty 3.4.1984.



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Alueen maat ovat merkitty maarekisteriyksikköinä kiinteistörekisteriin. Tontilla on 1.4.1986 voimaan saatettu asemakaavan mukainen tonttijako.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskieltoja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on 30.10.2018, §:ssä 133 päättänyt saattaa vireille 3. kaupunginosan korttelia 191 koskevan asemakaavan muutoksen tutkimisen.

Muutos on saatettu vireille sekä valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Arina Kiinteistöt Oy valtakirjalla

Kaava-alue ja sen ympäristö:

maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta, ympäristölautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus.

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, 3. kaupunginosan asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

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

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville xx vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. 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.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosääntö 27 §).

Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

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 Asemakaavan tavoitteet

Tehdyn päätöksen mukaisesti on asemakaavan muutoksella tarkoitus hyödyntää ja eheyttää olevaa kaupunkirakennetta sekä luoda mahdollisuus lisätä palveluita lähialueen tarpeita varten.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutos noudattaa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyä ratkaisua. Asemakaavoituksessa alueen käyttötarkoitus tarkentuu.

Kunnan kaavalle asettamat tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan kaavoituksen tavoitteena on palveluiden ja yritystoiminnan toimintaedellytyksien parantaminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle kaavailtuja pääasiallisia katuliikennesuunnitelmia vain kevyenliikenteen linjauksiin tulee uusi linjaus. Muutos tulee parantamaan alueen palvelurakennetta ja sitä kautta myös vähentämään liikenteen tarvetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto, jossa nykyisen huoltoasemarakennusten käyttötarkoitusta tarkennetaan, niin että se mahdollistaa parantamaan alueen palvelutarjontaa. Muutos toteutuessaan vähentää myös lähialueen liikennöintitarvetta alueelle muodostuvan uuden palvelutarjonnan myötä.

Asemakaavan muutosvaihtoehto

KL = Liikerakennusten
korttelialue

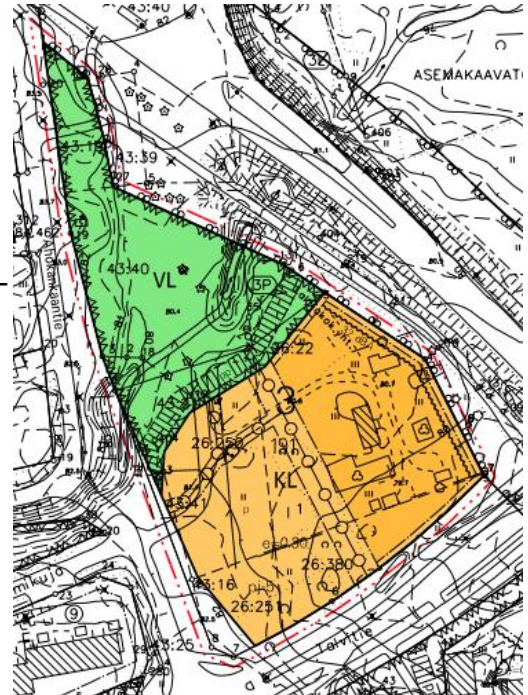
Kerrosluvu I

Tehokkuusluku $e=0.30$ (muutettu ehdotus-
vaiheen jälkeen vastaamaan voimassa
olevan kaavan mukaista rakennusoikeus-
määrää)

VL = Lähivirkistysalue

pp = Ohjeellinen kevyenliikenteen väylä

pj-5 = Polttoaineen jakeluasema



4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on hyvin pieni ja sitä kautta myös olevaan aluerakenteeseen. Alueelle on voinut jo aiemmin toteuttaa liikennemyymälän jossa samassa yhteydessä on pienimuotoista päivittäistavara-kauppaa.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen. Liikennemäärät muodostuvat uuden palvelun osalta todennäköisesti jo alueella olevan asukkaiden liikennöinnin osalta.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueella palvelutarjonnan paranemiseen ja autoliikennematkojen vähenemiseen, koska lähialueella ei ole nykyisellään vastaavaa palvelutarjontaa.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia liikennejärjestelyitä. Muutos parantaa alueen asukkaiden palvelutarjontaa sekä vähentää sitä kautta liikennöintiä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa alueen palvelurakennetta saadaan parannettua sekä liikennöintiä vähennettyä. Myös joidenkin uusien työpaikkojen synty on perusta muutokselle.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen
Vireilletulo:

3. kaupunginosan asukasyhdistys ilmoittaa 26.11.2018 kirjatussa mielipiteessä, ettei sillä ole huomautettavaa suunnitelmasta.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapunut lausunto.

Kuulemisen aikana saapui pyydettyä ELY:n lausunto, joka on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Lausunto on kaavaselostuksen liitteenä s. 17.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen kaavoitus ei muuta jo olevaa kaavan perusrakennetta. Alueella aikoi-
naan olevan päivittäistavarakaupan tilalle on tulossa uusi toimija.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asema-
kaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Palveluiden parantamisen myötä liikennetarpeen väheneminen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppa tontin takaosaan. Pysäköinti sijoitetaan tontin kadunpuoleiselle osalle. Pysäköintialueelle (p) voidaan lisäksi sijoittaa polttoaineen tankkauspiste (pj) jossa on enintään 4 tankkauspaikkaa.

Korttelialue ei salli sijoittaa alueelle vähittäiskaupan suuryksikköä.



MERKINTÄ OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 32 dBA.

Hulevedet

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 KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

5.3.2 Muut alueet



LÄHIVIRKISTYSLUOKKA.

Virkistysalueelle kaavassa on sijoitettu kevyenliikenteen ohjeellinen väylä. Alueella toimii lisäksi pumppaamo jonne voidaan kulkea ko. väylää myöten.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Taustalla on mm. oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä alueelle toteutuneet liikennesuunnitelmat.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavoitus ei vaikuta olevaan rakenteeseen, koska alue on jo pääpiirteittäin toteutettu. Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, niin katujen, kuin tekniikankin osalta (sähkö-, vesi- ja kaukolämpö).

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavaehdotus noudattaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa täsmällisesti.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa melua, tärinää ja pölyämistä. Melun aiheuttamaa haittaa estetään kaavamääräyksellä jossa edellytetään rakennusalan sivun rakenteiden ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksella.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen rakentamisen aloitusta pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan tarpeelliset tahot.

6.3

Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan kaupungin rakennusvalvonnan valvontamekanismeilla ja niihin toimiin liittyvillä rekistereillä sekä muilla apuvälineillä sekä tarkastuskäynneillä.

Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 15
2. Valmisteluvaiheen lausunto Lapin Ely –keskus 22.3.2019, s. 17
3. Osallitus- ja arviointisuunnitelma, s. 19
4. Tonttijako s. 23
5. Ehdotusvaiheen lausunto Lapin Ely –keskus 28.5.2019, s. 24

Rovaniemellä 1.3.2019, päivitetty 7.9.2020

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäälikkö

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Lisäosio

Lapin ELY –keskuksen lausunnon osalta

Asemakaavan selostuksessa on huomioitu Lapin ELY –keskuksen 28.5.2019 antama lausunto. Selostuksen kohta 5.5 on korjattu sekä sivulla 6 tuotu esille yhdyskuntatekniikan esitys tonttiliittymän sijainnista.

Maanomistajan esitys ja suostumus rakennusoikeuden korjaamiseen MRA 32 §

Asemakaavassa on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeusmäärä. Rakennusoikeus on kaavoituksen osalta pienentynyt, koska tontista on jouduttu leikkaamaan osia yhdyskuntatekniikan esityksen mukaisesti. Rakennusoikeus on ollut tehokkuusluvulla ilmoitettuna $e=0.25$ ja teknisenä korjauksena se on nostettu tasolle $e=0.30$, joka vastaa lähes alkuperäistä voimassa olevaa rakennusoikeusmäärää. Kaavakarttaa on korjattu 11.8.2020 esitetyn mukaisesti. Koska tarkennus kaavaan on ollut vähäinen ja lähinnä tekninen korjaus ja siitä on saatu MRA:n 32 §:n mukaisesti maanomistajan suostumus 7.9.2020, niin kaavan asettamista uudelleen nähtäville ei ole tarvetta suorittaa.

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	23.01.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 3. kaupunginosan kortteli 191 sekä katu- ja virkistys-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.11.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2018-13
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1651	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1651

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	1,1651	100,0	2044	0,18	0,0000	47
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6813	58,5	2044	0,30	0,6813	2044
T yhteensä						
V yhteensä	0,4498	38,6			0,0836	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0340	2,9			-0,7649	-1997
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	1,1651	100,0	2044	0,18	0,0000	47
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6813	58,5	2044	0,30	0,6813	2044
KL	0,6813	100,0	2044	0,30	0,6813	2044
T yhteensä						
V yhteensä	0,4498	38,6			0,0836	
VP					-0,3662	
VL	0,4498	100,0			0,4498	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0340	2,9			-0,7649	-1997
Kadut	0,0340	100,0			0,0340	
LH					-0,7989	-1997
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Valmisteluvaiheen lausunto Lapin Ely –keskus 22.3.2019



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

LAUSUNTO

LAPELY/4232/2018

22.3.2019

Rovaniemen kaupunki
Kirjaamo
PL 8216
96101 ROVANIEMI

Lausuntopyyntö 12.3.2019

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, 3. kaupunginosa, kortteli 191 sekä viereinen katu- ja virkistysalue, Talvitie, Rovaniemi

Suhde yleiskaavaan

Kaupallisten palveluiden osoittaminen yleiskaavan mukaisen palveluiden ja hallinnon käyttöön (P-1) tarkoitetulle alueelle toteuttaa yleiskaavaa. Liikerakennusten korttelialueen merkintään voisi lisätä kuvauksen ja mahdollisesti määräyksen tarkemmasta käyttötarkoituksesta. Kaavaselostuksen seurantalomakkeen mukaan rakennusoikeutta osoitetaan 1703 k-m². Kaavaselostuksessa voisikin erikseen todeta, että asemakaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön muodostumista alueelle, etenkin, koska tämä vaikuttaa kaavasta tehtävään vaikutusten arviointiin. Yhdyskuntarakenteellisesti kaavan tavoite on hyvä.

Polttoaineen jakeluaseman sijoittamismahdollisuuden kaavamerkintänä tulisi käyttää ympäristöministeriön merkintäasetuksen mukaista pj-merkintää. Tarvittaessa siihen voi liittää alaindeksin.

Luonto

Asemakaavan muutosalueella ja lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain 42 §:n koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, ei 46 §:n uhanalaisten lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin liitteiden IV a eläinlajien ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (20.3.2019 Herta-rekisteri, SYKE).

Myllyoja virtaa noin 20 m etäisyydellä KL-korttelin rajasta ja laskee noin 400 m päässä Ounasjoki (SACFI1301318) Natura 2000 -alueelle, joka on tyypiltään erityisten suojelutoimien alue SAC. Alueen suojelun perusteena ovat luontodirektiivin liitteen I luontotyypit Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit 95 %, Pohjoiset boreaaliset tulvaniityt 4 % ja *Alnus glutinosus* ja *Fraxinus excelsior*-tulametsät 1 % sekä liitteen II laji laaksoarho. Alueeseen kuuluvat vesialue ja suistosaaret. Jokiuoman säilyminen luonnontilaisena ja veden laadun säilyminen hyvänä on ko. Natura-alueen suojelun tavoitteita. Natura-alueen suojeluarvoihin kohdistuvia merkittävästi heikentäviä vaikutuksia ei asemakaavan muutoksesta aiheudu, kun hulevesien mukana ei kulkeudu öljy- ja kiintoainepäästöjä Myllyojaan ja edelleen Ounasjokeen.

Ounasjoen suistossa sijaitsevat laajat tulvaniittyasaaret ovat suuremmat kuin missään muualla Ounasjokivarressa. Runsaimpana ovat suursara- ja heinätulvaniityt sekä tuoreet suurruohotulvaniityt. Alueella on myös pa-

jupensaikkoo ja Koivusaassa koivuvaltaista tulvametsää. Maakunnallisesti tärkeä lintualue (MAALI) sijoittuu Ounasjokisuistoon. Lähimmälle osa-alueelle Jängislahteen matkaa on noin 230 m. Alue on merkittävä kevät- ja syyskertymäalue vesilinnuille ja syksyllä erityisesti joutsenelle. Törmäpääskyn maakunnallisesti tärkeä pesimäalue on suistosaarilla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta MAALI-alueen linnustoarvoille.

Liikenne

Kaavaselostuksen kohdassa 5.5 Ympäristön häiriötekijät on todettu, että suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteestä. Liikenne aiheuttaa melua, tärinää ja pölyämistä. Häiriötä voidaan vähentää mm. liikenteen nopeusrajoituksilla.

Lapin ELY-keskus katsoo, että muutettavaan asemakaavaan tulisi merkitä melualueen rajat. Lisäksi rajoitus melusta olisi hyvä olla myös kaavamääräyksissä. Nopeusrajoituksen alentamiseen ei näillä toimenpiteillä olisi tarvetta. Lapin ELY-keskus ei tule rakentamaan melusuojausta.

VL-alueen uusi pp- ohjeellinen kevyenliikenteen väylä on tarpeellinen ja sijainti Myllyojan tuntumassa on hyvä. Suojapuusto KL-korttelin laidoilla esim. kapea suojavyöhyke suhteessa maantiehen, jossa puusto lieventää liikenteen melu-, pakokaasu- ja pölyvaikutuksia, lisäisi myös viihtyisyyttä.

Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet suunnitteluinsinööri Risto Uusipulkamo liikenne- ja infrastuktuuri -vastuualueelta sekä hydrogeologi Anu Rautiala, ylitarkastajat Pekka Herva (luonnonsuojelu ja virkistyskäyttö) ja Vesa-Matti Määttä (PIMA) ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Alueidenkäyttöyksikön päällikön sijainen
Ylitarkastaja


Hannu Raasakka

Ylitarkastaja


Leena Ruokanen

Tiedoksi

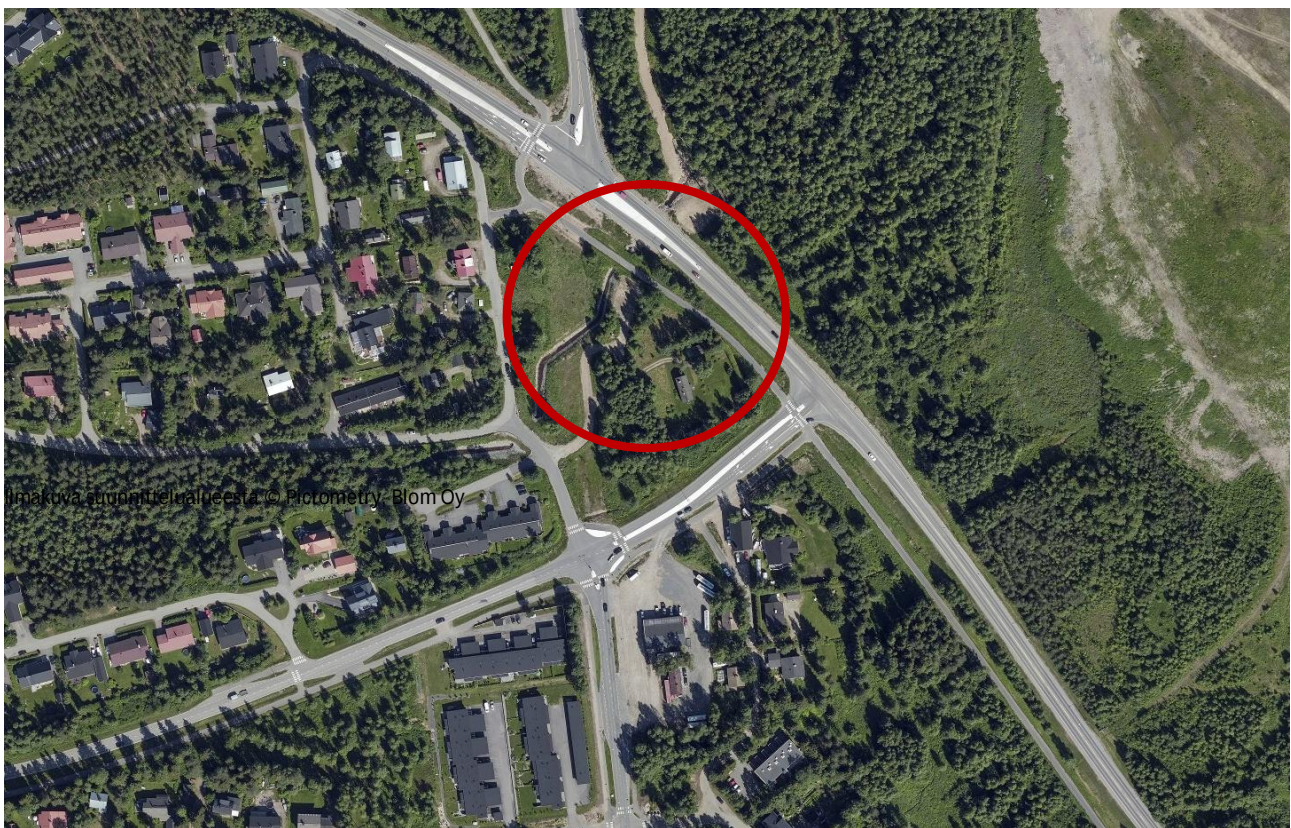
Herva, Uusipulkamo, Määttä, Rautiala



Rovaniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 3. kaupunginosa kortteli 191, Talvitie –
Kairatie kulmaus



Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
1.11.2018

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.

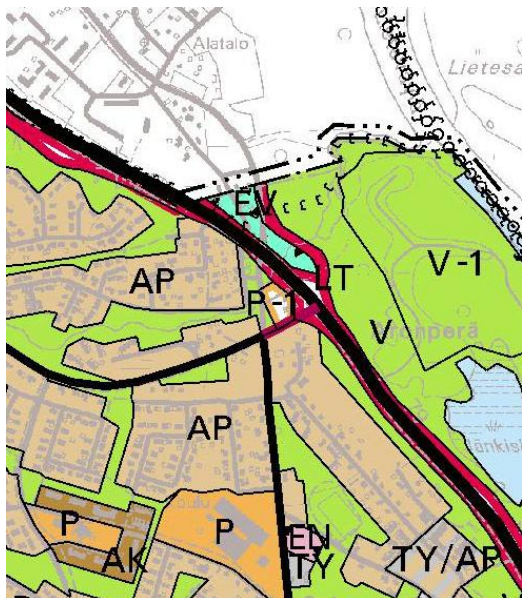
SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kairatien loppupäässä Talvitien ja Kairatien kulmauksessa. Vaikutusalue käsittää lähialueen tie-, katu-, kortteli ja virkistys-alueita.



Rovaniemen yleiskaava 2015

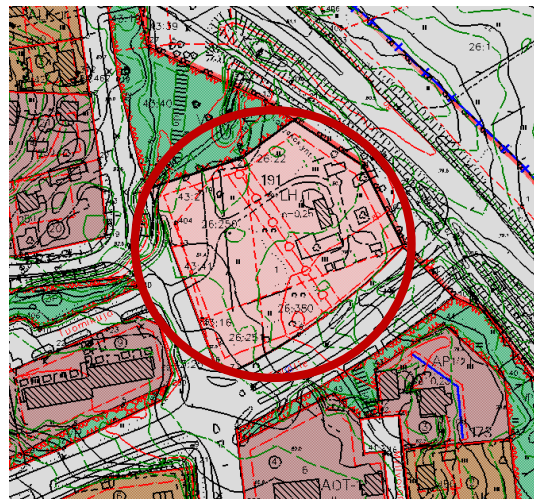
Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi P-1.



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava ja alustava suunnittelualue

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue käsittää korttelialuetta 191. Kaavassa korttelialue on merkitty huoltoasemarakennusten korttelialueeksi. Kaava on tullut voimaan 3.4.1985.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa käyttötarkoituksen muutoksella alueelle päivittäistavara-kaupan liiketoimintaa.

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 mukaisella tavalla.

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Selvitykset

- liikenne- ja liittymäjärjestelyt.

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.

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

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus, alueidenkäyttö
- ympäristölautakunta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat.

Muut

- Napapiirin Energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- asukasyhdistys
- muut asukkaat.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty Arina Kiinteistöt Oy:n hakemuksesta. Teknisen lautakunnan kaavoitus päätös **30.10.2018 § 133**.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

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

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **14.11.2018**, 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviitaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuulutuksella **13.11.2018** Lapin Kansassa. Muutokseen voi tutustua lisäksi kaupungin internet – sivulla Kaavatorilla.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville **18.3.-5.4.2019** palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä olosta on ilmoitettu **15.3.2018** Lapin Kansassa sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävilläolon 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 maanomistajil-

le ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitassa.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (**Hallinto- ja johtosääntö § 27**).

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927

Kaavasunnittelija Timo Hätönen
puh. 016 322 8914
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Palvelupiste Osviitta uudessa paikassa kaupakeskus Rinteenkulmassa

Kaavoihin voi tutustua palvelupiste Osviitassa Rinteenkulman kauppakeskuksessa / Olkkari, koskikatu 25, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla.

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
HAKEMUS	Yksityiset maanomistajat	4.10.2018
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	30.10.2018
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	14.11.- 27.11.2018
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	18.3.-5.4.2019
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	2019
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus	2019
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	201x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

Liite 5. Ehdotusvaiheen lausunto Lapin ELY –keskus 28.5.2019



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

LAUSUNTO

LAPELY/4232/2018

28.5.2019

Rovaniemen kaupunki
Kirjaamo
PL 8216
96101 ROVANIEMI

Lausuntopyyntö 20.5.2019

Asemakaavan muutosehdotus, 3. kaupunginosa, kortteli 191 sekä viereinen katu- ja virkistysalue, Talvitie, Rovaniemi

Liikenne

Kaavaselostuksen kohdassa 5.5 Ympäristön häiriötekijät on todettu, että liikenteen häiriötä voidaan vähentää mm. liikenteen nopeusrajoituksilla. Lapin ELY-keskuksen tarkoituksena ei ole alentaa kantatien sallitua liikennöintinopeutta. Lapin ELY-keskus katsoo, että kyseinen maininta tulee poistaa kaavaselostuksesta. Melutorjunta perustuu kaavassa sisämelun rakenteelliseen torjuntaan.

Lapin ELY-keskus katsoo, että Talvitieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää liikerakennusten korttelialueelle. Liittymä tulisi liian lähelle kantatien risteystä, eikä mahdollistaisi sujuvaa ja turvallista liikennöintiä kantatiellä.

Lausunnon laatimiseen on osallistunut suunnitteluinsinööri Risto Uusipulkamo liikenne- ja infrastuktuuri -vastuualueelta.

Alueidenkäyttöyksikön päällikkö

Kaija Pekkala

Ylitarkastaja

Leena Ruokanen

Tiedoksi

Uusipulkamo

LAPIN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 037 000
www.ely-keskus.fi/lappi

PL 8060
96101 Rovaniemi

Asemakatu 19
94100 Kemi

