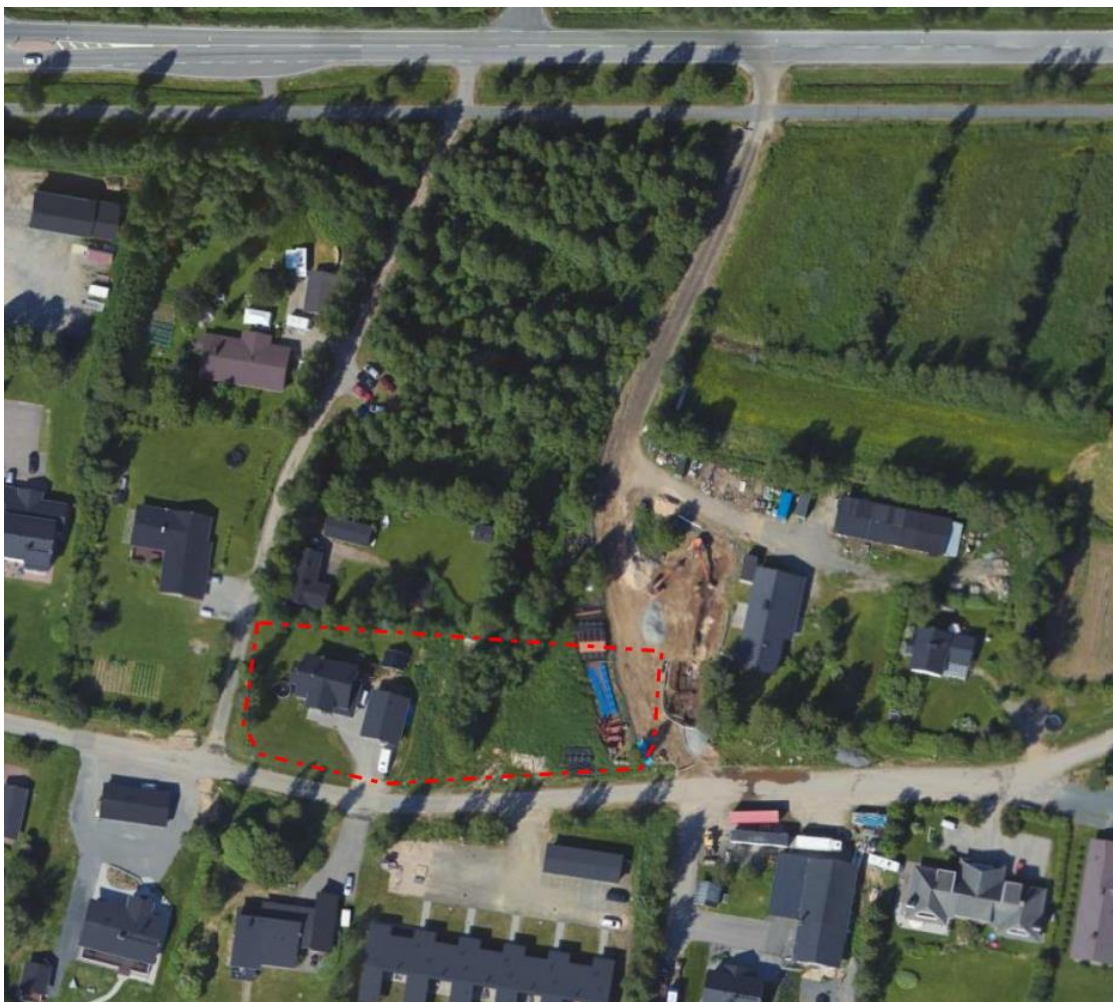




ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 23. kaupunginosa kortteli 23011 tontit 1, 5 ja 6 Anttilanrannantie



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Kaavaselostusluonnos

Kaavoitus

2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
23. kaupunginosa kortteli 23011 tontit 1,5 ja 6
Anttilanrannantie 22, 24 ja 26

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
tekniset palvelut / kaavoitus
kaavasuunnittelija
Laura Ilvesluoto

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016 322 8995
laura.ilvesluoto@rovaniemi.fi

viranhaltijapäätös

5.6.2023, § 8

vireilletulosta ilm. päivämäärä

5.7.2023

vireille ja valmisteluvaiheen kuuleminen

6.7.-31.7.2023

tekninen lautakunta

19.9.2023, § x

julkisesti nähtävillä

x.x.-x.x.202x

tekninen lautakunta

x.x.20xx, § x

Asemakaavan muutos on vähäinen kaavamuutos.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 23. kaupunginosassa, osoitteessa Anttilanrannantie 22, 24 ja 26.

Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijainti kartalla, **kuva 2**.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 23. kaupunginosan Anttilanrannantien alueella. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhdistää voimassa olevan asemakaavan kaksi erillispientalotonttia 5 ja 6 (AO) niin, että alueelle mahdollistuisi rivitalon rakentaminen, sekä poistetaan tonteilla kulkevat tarpeettomat johtorasitteet.

Tontilta 1 (Anttilanrannantie 26) on tarkoitus poistaa tässä asemakaavamuutoksessa tarpeettomat johdolle varatut alueet, muutoin tontti säilyy ennallaan.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
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
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
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
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	11
4.5.1	Vaikutus ympäristöön.....	13

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 5.6.2023 § 8 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille ja valmisteluvaiheen kuulemiseen Lapin Kansassa 5.7.2023 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 6.7.–31.7.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Teknisen lautakunnan x.x.2023 päätöksellä asemakaavan ja muutosehdotus asetetaan x.x.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2023 kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä rajanaapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavan muutoksen on yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyväksynyt x.x.202x

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko kaava-alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa rivitalo sekä poistaa kaava-alueella sijaitsevat tarpeettomat johdolle varatut alueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella tontit 5 ja 6 ovat rakentamattomia. Tontilla 1 sijaitsee omakotitalo sekä autotalli.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee 23. kaupunginosassa noin 7,5 kilometrin päässä Rovaniemen keskustan palveluista. Lähin päiväkotito, Saarenputaan päiväkotito sekä lähin koulu, Saaren koulu sijaitsevat noin 3 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan rakennettua omakotija rivitalojen asuinalueita.

Vesistöt

Alue ei liity vesistöihin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue on rauhallista asuinalueita.

3.1.3 Maanomistus

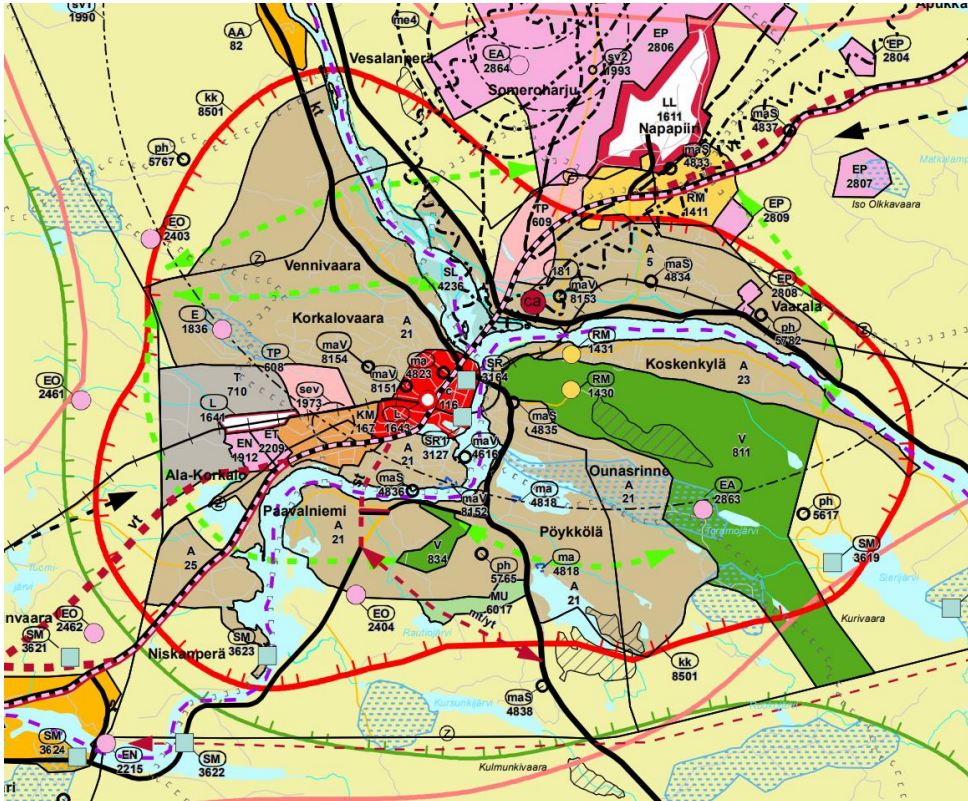
Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

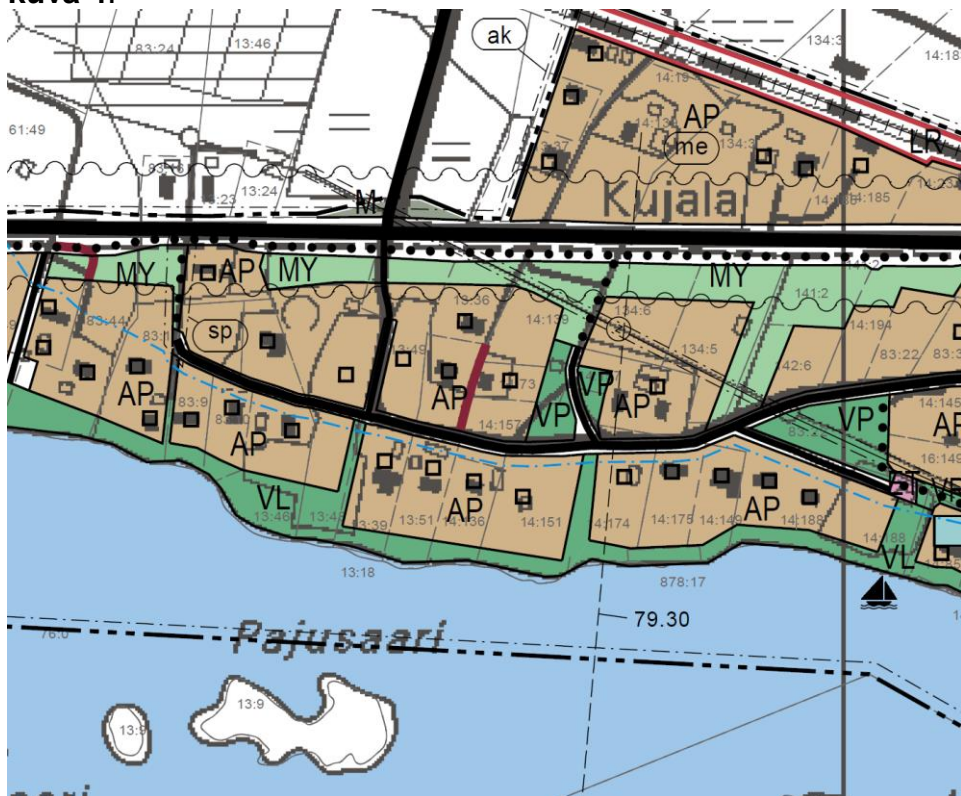
Alueella on voimassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Kaava kuultettiin voimaan 21.9.2022, **kuva 3**.



Kuva 3. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

Yleiskaava

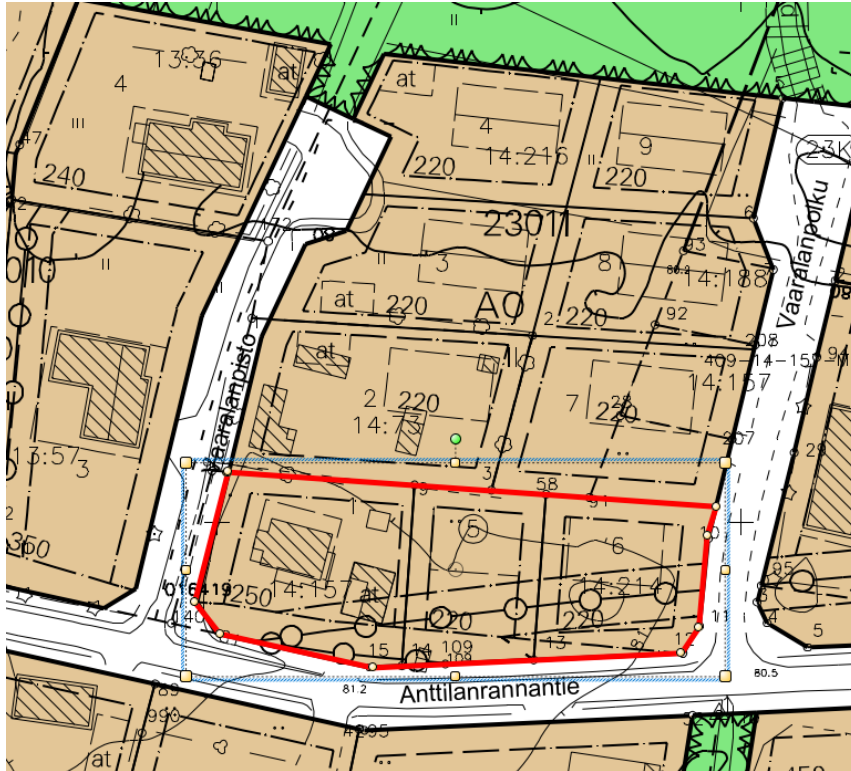
Alueella on voimassa Vaaralan osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) sekä puistoalueeksi (VP), kuva 4.



Kuva 4. Ote Vaaralan osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupungin hallituksen 24.8.2015 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), kerrosluku kaksi (II), tontilla 1 rakennustehokkuus on 250 k-m² ja tonteilla 5 ja 6 rakennustehokkuus on 220 km², **kuva 5**.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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

Kaavamuuosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hakijan tarkoituksena on yhdistää tontit 5 ja 6 yhdeksi tontiksi, joka mahdollistaisi rivitalon rakentamisen. Rovaniemellä on selkeästi enemmän tarvetta rivitaloasunnoille. Tonteilta poistetaan tarpeettomat johdolle varatut alueet.

Tontilta 1 poistetaan tarpeettomat johdolle varatut alueet, muutoin tontti säilyy ennallaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

5.6.2023 § 8 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille ja valmisteluvaiheen kuulemiseen 6.7.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 5.7.2023 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi. Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutettu 5.7.2023 Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtävillä. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa

ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävilläpidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 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 lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy tekninen lautakunta.

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 vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY –keskukselle. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi tai järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää, että voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhdistää voimassa olevan asemakaavan kaksi erillispientalotonttia (AO) 5 ja 6 niin, että alueelle mahdollistuisi rivitalon rakentaminen, sekä poistetaan tonteilla kulkevat tarpeettomat johdolle varatut alueet.

Tontilta 1 (Anttilanrannantie 26) on tarkoitus poistaa tässä asemakaavamuutoksessa tarpeettomat johdolle varatut alueet, muutoin tontti säilyy ennallaan.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on viedä kaavaprosessia edelleen eteenpäin ja katsoa mahdollistaako se alueelle tavoitellun hankkeen toteuttamisen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutokseen liittyvät seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Edistetään väestökehityksen edellyttämää riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa ja tueltaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä sekä kaupunkirakentaa tasapainoista kehittämistä. Hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita.

Eheytetään yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta aluetta olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Sijoittamalla asuinalueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.

Maakuntakaava

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Asemakaavamuutos on osittain yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillispientalojen kortteli-alueeksi (AO)

Asemakaavamuutoksella tehostetaan ja tiivistetään alueen rakennettavuutta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa alueelle muodostetaan 1767 m² suuruinen asuinpientalotontti (AP), jossa rakennusoikeutta on yhteensä 440 k-m². Kerrosluku on II.

Kaava-alueen erillispientalotontista (AO), poistetaan kaavamuutoksella tarpeettomat johdolle varatut alueet. Muilta osin tontti säilyy ennallaan. Rakennusoikeus on 250 k-m² ja kerrosluku on II.

Vaihtoehto 2:

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Valmisteluvaihe:

Valmisteluvaiheen luonnos



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- | | |
|-----------|--|
| AP | ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. |
| AO | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. |
| - · - · - | 3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA. |
| — | KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA. |
| — | OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA. |
| ✂ | RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA A MERKINNÄN POISTAMISTA. |
| 23 | KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO. |
| 23011 | KORTTELIN NUMERO. |
| 250 | RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIOMETREINÄ. |
| II | ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN. |
| □ | RAKENNUSALA. |
- TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.
TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
ASUNNOT 1 AP/80 M² KERROSALAA
TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
ASUNNOT 1 PPP/40 M² KERROSALAA
RIVITALOT JA KYTKETYT PIENTALOT 3 KPL/ASUNTO
UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ TONTIN LIITTYMINEN HULEVESIJÄRJESTELMÄÄN SEKÄ PIHASUUNNITELMA. PIHA-ALUEISTA ENINTÄÄN 30% SAA OLLA LAPAISEMATONTA.
ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIENT PUTKIENT JA JOHTOJENT SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.



Valmisteluvaiheessa olevasta kaavaluonnoksesta saatu mielipide:

Naapuri:

Naapuri pyytää omassa lausunnossaan, että kaavamuutosta tarkasteltaisiin koko korttelin osalta siten, että naapurin omistamien kiinteistöjen osalta tontit olisi mahdollista muuttaa asuinpientaloteiksi (AP). Naapuri perustaa asian maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kaavaselostuksessa myös mainitaan, että Rovaniemellä on tarvetta rivitalotonteille.

Kaupungilla ei ole tarvetta tässä kohtaan tarkastella kaavoitusta koko korttelin osalta. Asianosaisen kanssa keskusteltu puhelimitse kaavamuutoksesta ja asia on käsitelty. Naapuri ei vastusta hanketta ja hanke voi edetä normaalisti.

4.5.1

Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Rovaniemellä 20.6.2023, päivitetty 23.8.2023

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto
kaavasunnittelija