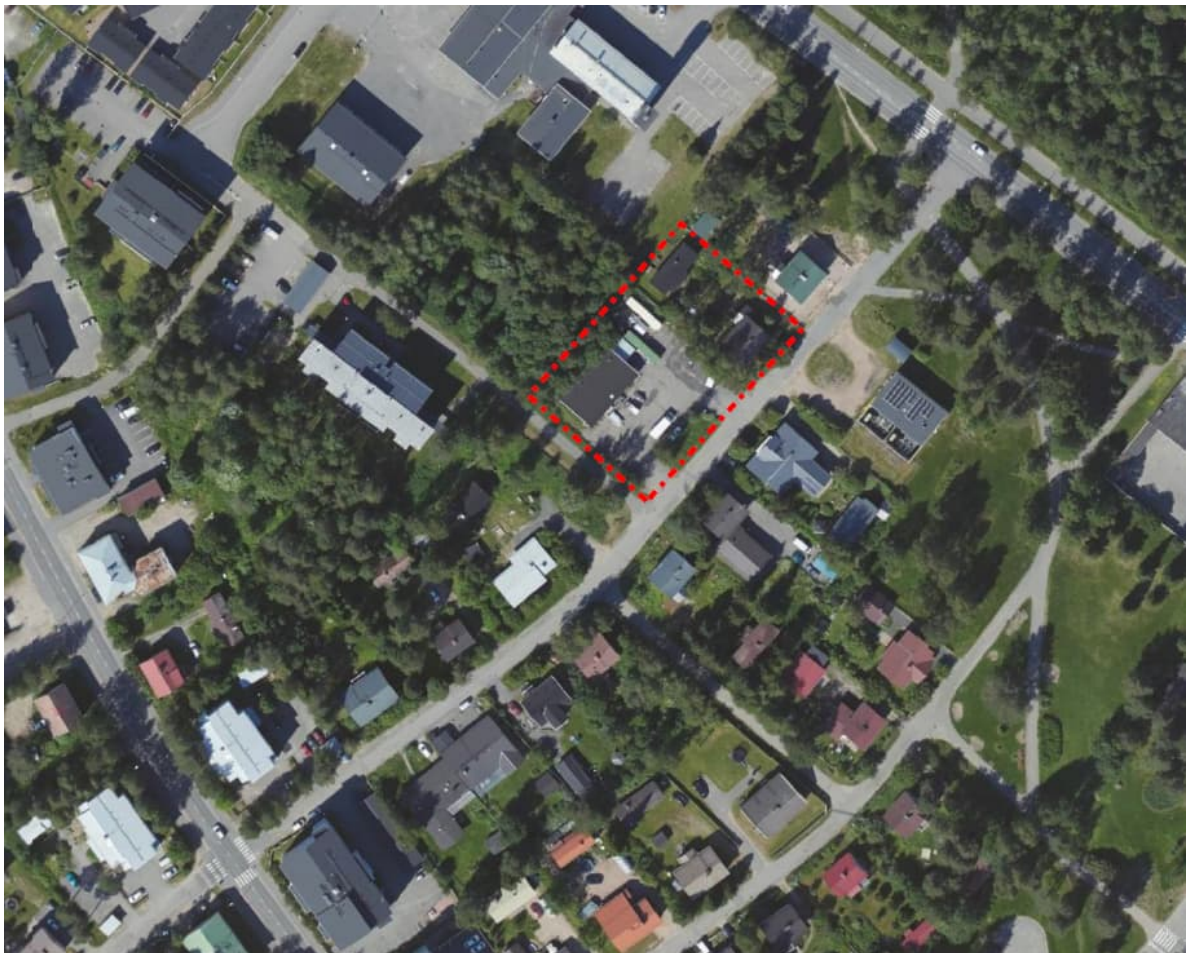


Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos
3.kaupunginosa kortteli 111
tontit 11 ja 19, Palkisentie 47 ja 51



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Kaavaselostusluonnos

Kaavoitus

2024 - 2025

26.9.2024, päivitetty 12.8.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
3.kaupunginosa kortteli 111 tontit 11 ja 19, Palkisentie

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut / kaavoitus Kaavoitusinsinööri Laura Ilvesluoto
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016 322 8995 laura.ilvesluoto@rovaniemi.fi
viranhaltijapäätös	22.6.2023, § 17
vireilletulosta ilm. päivämäärä	5.7.2023
vireilletulo nähtävillä	6.-31.7.2023
2. vireilletulon ilm. päivämäärä	15.5.2024
2. vireilletulo nähtävillä	16.- 29.5.2024
valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä	30.10.2024
valmisteluvaiheen kuuleminen	31.10.-13.11.2024
tekninen lautakunta	21.1.2025 §10
Kaupunginhallitus	3.2.2025, § 22
valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä	26.3.2025
valmisteluvaiheen kuuleminen	27.3.- 9.4.2025
tekninen lautakunta	xx.xx.202x
Kaupunginhallitus	xx.xx.202x

julkisesti nähtävillä

x.x.-x.x.202x

Kaupunginvaltuusto

x.x.20xx, § x

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireille tulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Tontinkäyttösuunnitelmat	16
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus	17
4.6.1	Vaikutus ympäristöön	25
4.6.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	26
4.6.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	26
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.1.1	Mitoitus	27
5.3	Aluevaraukset	27
5.3.1	Korttelialueet	27
5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön	29
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan §39	29
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	30
5.6	Nimistö	30
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	30

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 22.6.2023 § 17 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille Lapin Kansassa 5.7.2023 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.-31.7.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla. Vireilletulon aikana saapui kaksi (2) mielipidettä.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin 2. vireille Lapin Kansassa 15.5.2024 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.-29.5.2024 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla. 2. vireilletulon aikana saapui seitsemän (7) mielipidettä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 30.10.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille. Voimassaoleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 31.10.- 13.11.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Tekninen lautakunta päätti 21.1.2025 §10 esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Rovaniemen kaupunginhallitus 2.3.2025 §22 päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 26.3.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille. Voimassaoleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 27.3.- 9.4.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Rovaniemen kaupunginhallituksen xx.xx.202x § x päätöksellä asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus asetetaan xx.xx.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu xx.xx.202x kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamuutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx.202x §x

Muutoksenhakuajana on kaupungin valtuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2**Asemakaava**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena tutkia, voidaanko alueelle rakentaa KAS -asuntojen ARA-kohteen. Alueelle on tarkoitus rakentaa kerrostalo.

2.3**Asemakaavan toteuttaminen**

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Tontilla 19 on toiminut aikoinaan huoltoasema, joka on purettu pois. Tontilla 11 sijaitsee vanha omakotitalo. Kahdesta tontista muodostuvan kaava-alueen pinta-ala on 2901 m². Kaava-aluetta osittain vastapäätä, Palkisientien alkupäässä sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennusten kortteli-alue. Palkisientietä edetessä Kairatien suuntaan, alue on pääosin pientalovaltaista asumista.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee 3. kaupunginosassa (Ratantaus) noin 700 metrin päässä Rovaniemen keskustan palveluista.

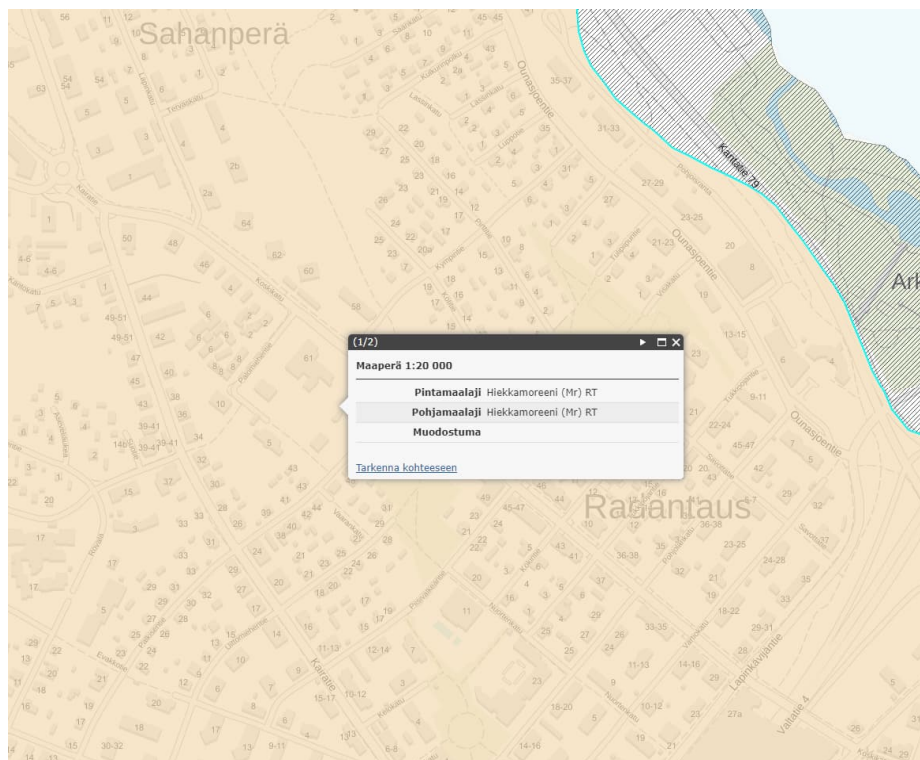
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Kaava-alueen tontilla 11 sijaitsee vanha omakotitalo ja tontilta 19 on purettu vanha huoltamorakennus. Kaava-alueen ympäristö on rakennettua, vehreää ympäristöä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Rovaniemen paloasema, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Muutoin kaava-alueen ympäristössä on pientalovaltaista asumista, energiahuoltoa palveleva rakennus, viheralueita sekä kerrostaloja.

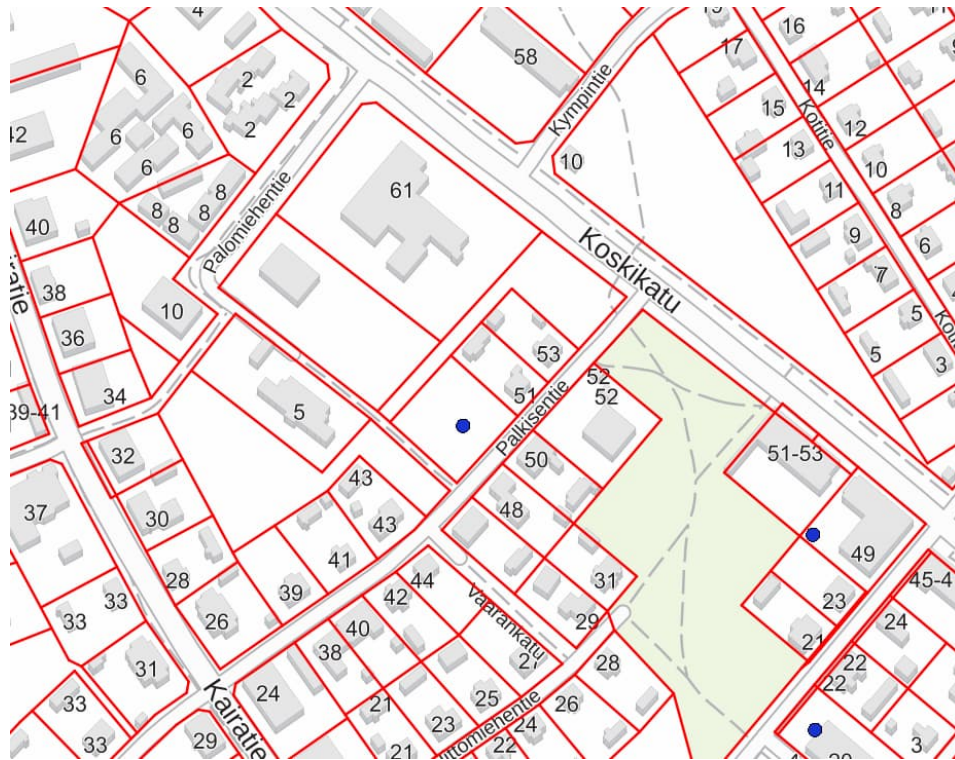
Maaperä

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalajina on GTK:n karttatietojen mukaan on hiekkamoreeni (Mr.), **kuva 3**.



Kuva 3. GTK maankamara

Maaperän tilan tietojärjestelmä (MATTI-tietojärjestelmä)



Kuva 4. Ote Karpalo- karttapalvelusta

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI-järjestelmä) mukaan kiinteistöllä on mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta.

Pilaantuneet maat

Tontilla 19 on tehty Ramboll Finland Oy:n toimesta 8.-9.6.2023 maaperätutkimukset, jossa on ilmennyt pilaantunutta maa-ainesta. Ramboll Finland Oy valmistelee pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arviointia ja puhdistussuunnitelmaa riskinarvioon perustuen. Selvitykset on arvioitu valmistuvan kevään 2025 aikana.

3.1.3. Rakennettu ympäristö Kaupunkikuva

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee Rovaniemen palolaitos, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue sekä pientalovaltainen asuntoalue.

Liikenne

Lähialueen katuverkko on rakentunut asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustan palveluihin. Kaava-alueesta katsottuna koillisessa kulkee Koskikatu, jossa kulkee paikallisliikenteen linjat 3 ja 5. Lisäksi Koskikadun laidalla kulkee kevyen liikenteen väylä.

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Konttijaakonpuisto ja Villenpuisto. Rovaniemen kaupungin uimahalli sijaitsee noin 200 metrin päässä kaava-alueelta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

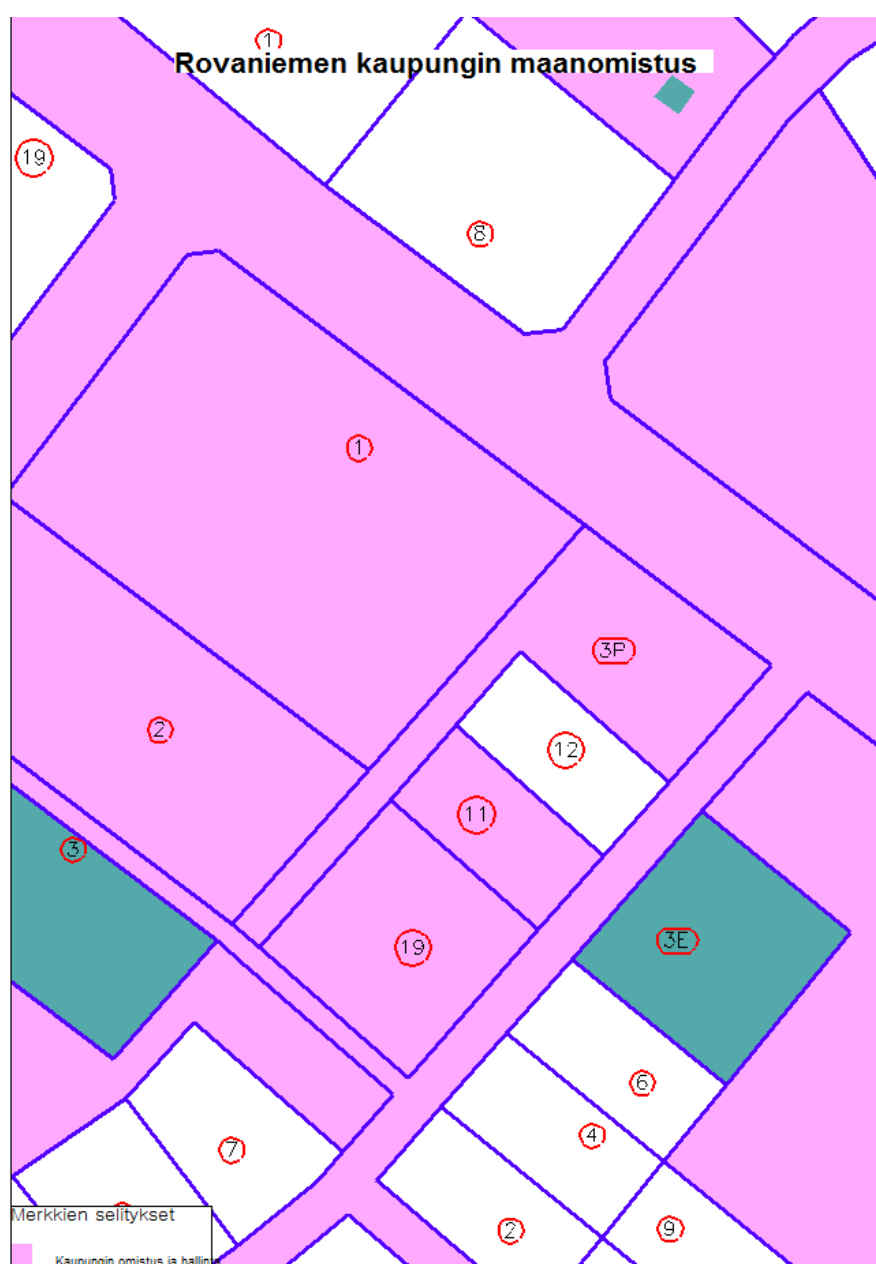
Kaava-alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, tontilla 1 sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY).

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkon haltijalta. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. **kuva 5.**



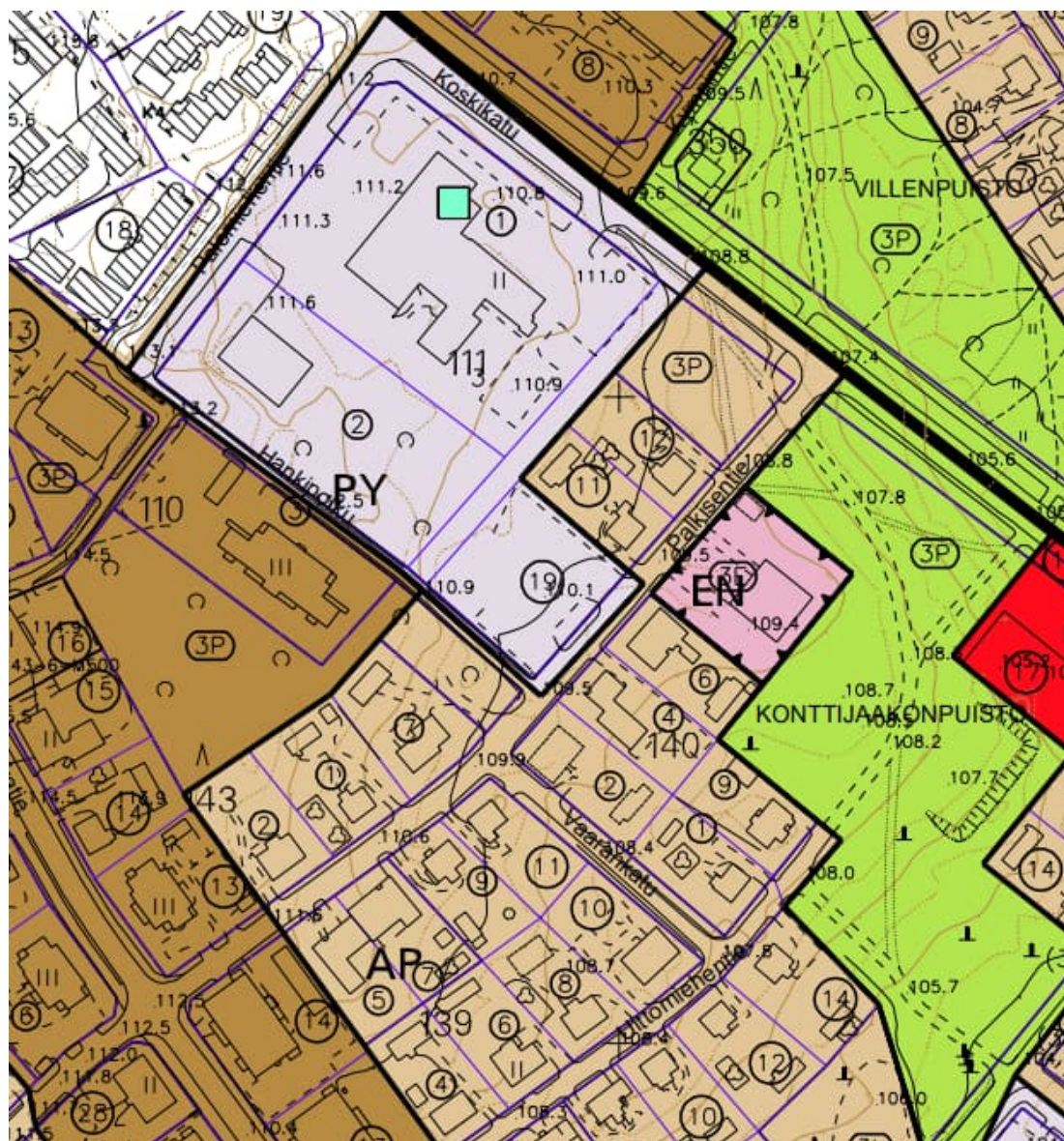
Kuva 5. Maaomaisuus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rovaniemen yleiskaava 2015

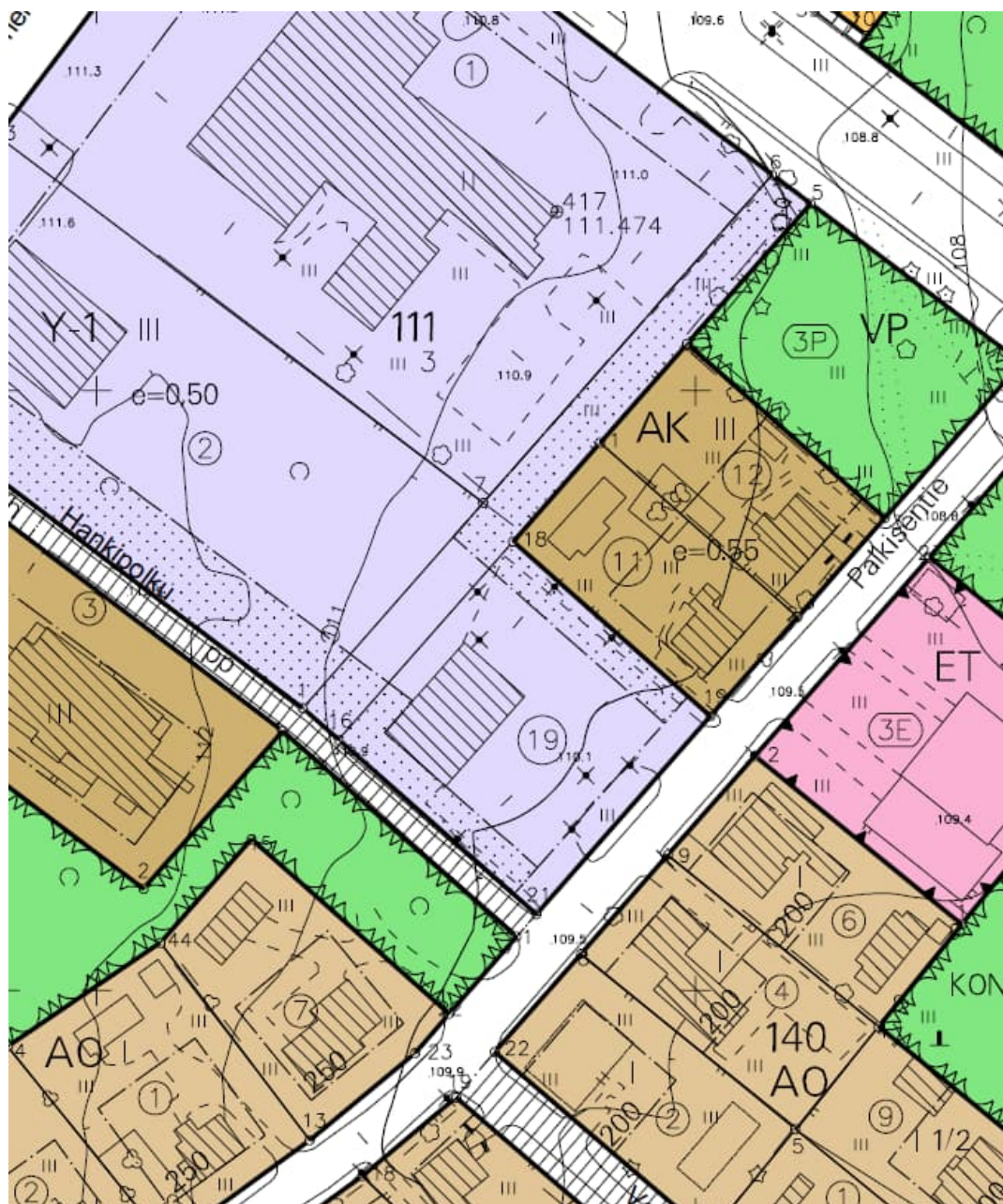
Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asu-
ntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), **kuva 6**.



Kuva 6. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa 28.2.1994 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), kerrosluku kolme (III) ja tehokkuus $e=0,55$ sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu paloasemalle (Y-1), kerrosluku kolme (III) ja tehokkuus $e=0,50$, **kuva 7**.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä. Kaava-alueen vieressä sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus, joka on valtakunnallisesti merkittävä kohde (RKY-kohde).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS- asunnot on pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi toteuttaa ARA-kohteen. Palkisentien tontit (kiinteistötunnukset 698-3-111-11 ja 698-3-111-19) on osoittautuneet sijainniltaan soveliaiksi asumiselle. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan tontin asemakaavan muuttamista niin, että alueelle voisi toteuttaa kerrostalon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

22.6.2023 § 17 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 5.7.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS-asunnot ovat tehneet aloitteen asemakaavan muutoksesta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Rovaniemen kaupungin valtuusto

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Lapin maakuntamuseo

Muut:

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

4.3.2 Vireille tulo

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

Vireilletulon jälkeen kaava-alue on laajentunut, joten asemakaavan muutos kuulutettiin uudelleen vireille 15.5.2024. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.-29.5.2024 välisen ajan palvelupiste Osviitassa, 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 mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 31.10.- 13.11.2024 palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.10.2024 Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Valmisteluvaiheessa kuulemisessa nähtävillä oli neljä (4) eri luonnosvaihtoehtoa. Luonnosvaihtoehtoisissa esitettiin viisi (V) ja kuusi (VI) kerroksista asuinkerrostaloa kahdella eri sijoittelulla. Viisikerroksisen (V) asuinrakennuksen rakennusoikeus oli 2650+t250 ja kuusi (VI) kerroksisen asuinrakennuksen rakennusoikeus oli 3200+t300.

Tekninen lautakunta 21.1.2025 §10

Tekninen lautakunta päätti 21.1.2025 §10 esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Perusteet: Rakennuksen sijoittelu alueella, vertaa pilaantuneen maa-alueen vähäisyys ja sallittu kerrosluku 4.

Kaupunginhallitus 3.2.2025 §22

Rovaniemen kaupunginhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun seuraavin perusteluin:

Rovaniemellä tarvitaan uusia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja alueille, joissa uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön ja täyttää kaupunkikuvalliset tavoitteet. Lähtökohtana tulee olla alueet, joissa ARA-rahoitus voidaan hyödyntää. Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki jatkaa selvitystyötä yhteistyössä KAS-asuntojen kanssa, jotta kaupunginvaltuuston ilmaisema tahtotila kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta voidaan saavuttaa. Selvitystyö tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn viimeistään vuoden loppuun mennessä.

Uusi valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 27.3.- 9.4.2025 palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.3.2025 Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen on rakennuksen sijoittelua ja kerroslukua mietitty uudelleen ja valmisteluvaiheen kuulemista varten on

laadittu kaksi (2) eri luonnosvaihtoehtoa. Rakennuksen korkeus on IV-kerrosta ja rakennusoikeus on 2050+t250.

Asemakaavan vaikutuksia arvoidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen 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 tekninen lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston 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 järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Rovaniemen kaupungin asukkaille.

Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (PY) ja asuinpientalojen alueeksi (AP).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja yleisten rakennusten korttelialue, joka on varattu palolaitokselle (Y-1). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle rakentaa asuinkerrostalo.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Rovaniemellä tarvitaan uusia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja alueille, joissa uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön ja täyttää kaupunkikuvalliset tavoitteet. Lähtökohtana tulee olla alueet, joissa ARA-rahoitus voidaan hyödyntää. Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki jatkaa selvitystyötä yhteistyössä KAS-asuntojen kanssa, jotta kaupunginvaltuuston ilmaisema tahtotila kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta voidaan saavuttaa. Selvitystyö

tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn viimeistään vuoden loppuun mennessä.

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

Tässä kaavassa keskeisimpiä VAT tavoitteita ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - o Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen keskeisellä paikalla. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet kaupungin palveluihin.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - o Pilaantuneiden maiden huomioiminen ja puhdistaminen. Asumisen mahdollistaminen turvallisessa ympäristössä.
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - o Kaava rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen kohteeseen, viereisellä tontilla olevaan paloasemaan. Rovaniemen yleiskaavassa 2015 rakennus on merkitty rakennussuojelukohteeksi.

4.5 Tontinkäyttösuunnitelmat

Arkkitehtitoimisto SVENDIM OY on toteuttanut hakijan toimesta kaksi eri tontinkäyttösuunnitelmaluonnosta. Molemmissa luonnoksissa suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV) ja rakennusoikeus on 2050 as-kem² ja 250 yheistila-kem². Tontinkäyttösuunnitelmaluonnosten pohjalta laadittiin kaavaluonnosvaihtoehdot.

Vaihtoehto 1.

PALKISENTIEN KERROSTALO ver IV a

- AK-korttelialue
- kerrosluku IV
- rakennusoikeus 2050 as-kem²
- + 250 yhteistila-kem²
- autopaikat 1 ap/100 kem²
- polkupyöräpaikat 1 pp/40 kem², joista puolet sisällä



Palkisentie
Asemapiirros ver IV a
5.3.2025

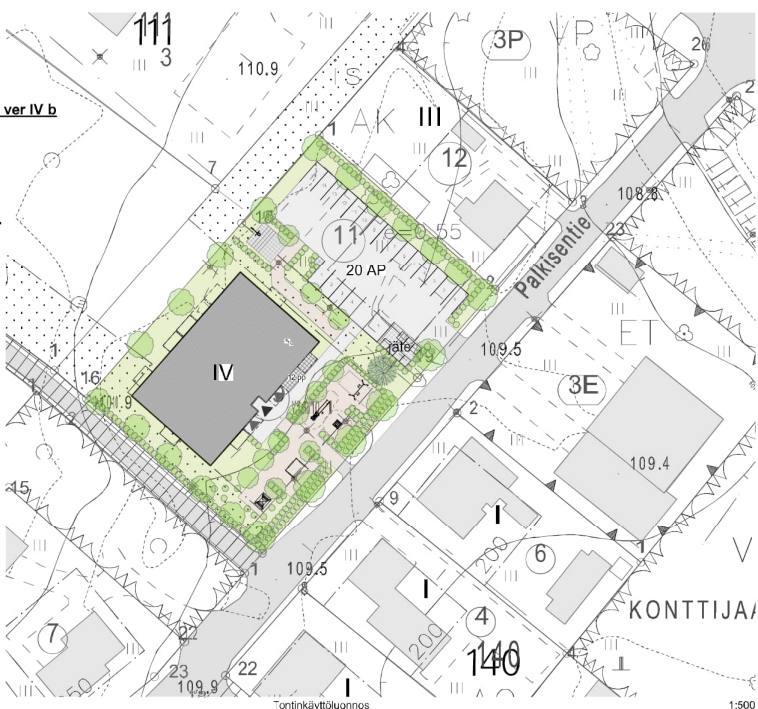


ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

Vaihtoehto 2.

PALKISENTIEN KERROSTALO ver IV b

- AK-korttelialue
- kerrosluku IV
- rakennusoikeus 2050 as-kem²
- + 250 yhteistila-kem²
- autopaikat 1 ap/100 kem²
- polkupyöräpaikat 1 pp/40 kem², joista puolet sisällä



Palkisentie
Asemapiirros ver IV b
5.3.2025

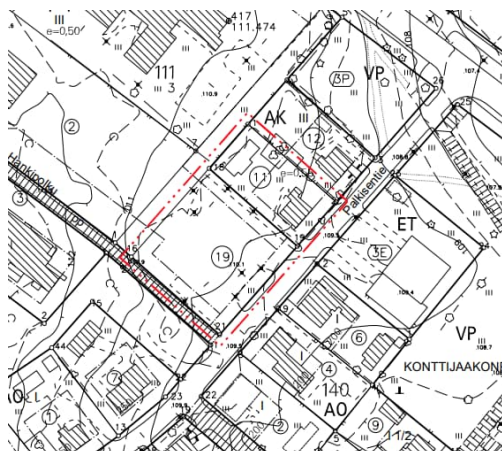


ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

4.6

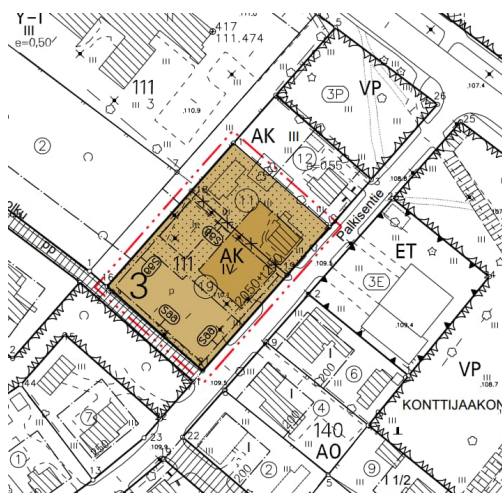
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Rovaniemen kaupungin kaavoitus laati tontinkäyttösuunnitelmien pohjalta kaksi eri luonnosvaihtoehtoa. Esitetyissä vaihtoehtoissa on neljä (4) kerroksinen asuinkerrostalo kahdella erilaisella sijoitteluvaihtoehdolla, rakennusoikeus on 2050+t250.



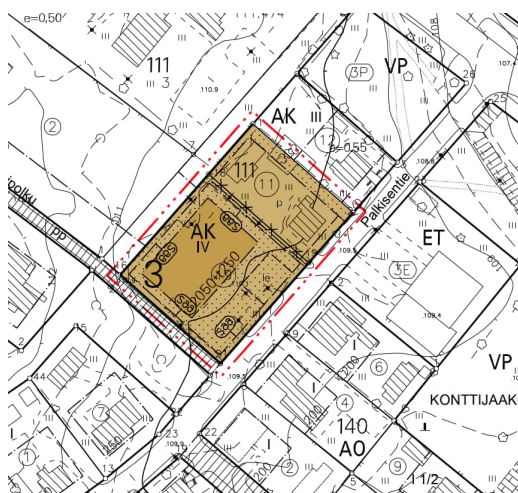
Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Vaihtoehto 1:

Jolla alueelle muodostuu neljä (4) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontille Palkisentien suuntaisesti tontin etuosaan, lähelle Palkisentieä. Rakennusoikeus on 2050 as-kem² ja yhteisiä tiloja 250 kem².



Vaihtoehto 2:

Alueelle muodostuu neljä (4) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontille Palkisentien suuntaisesti tontin takaosaan, lähelle Hankipolkua. Rakennusoikeus on 2050 as-kem² ja yhteisiä tiloja 250 kem².

Vaihtoehto 3. Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

Havainnekuvat Vaihtoehto 1.

Palkisentie suuntainen IV-kerroksinen asuinkerrostalo tontin etuosassa.



Palkisentie
Julkisivut Kaakkoon ja lounaaseen IV a
5.3.2025

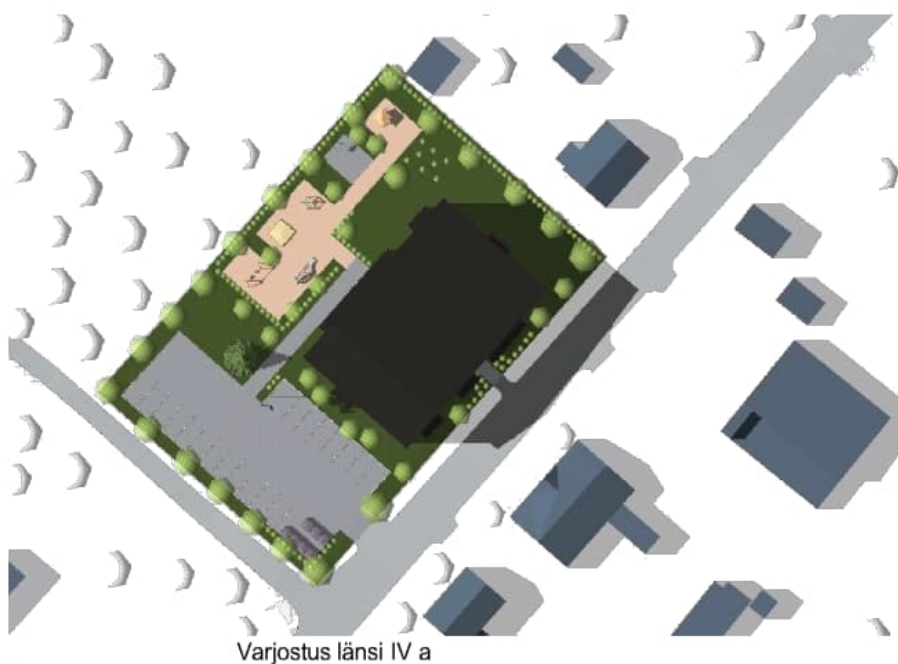


ARKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY



Varjostavuus





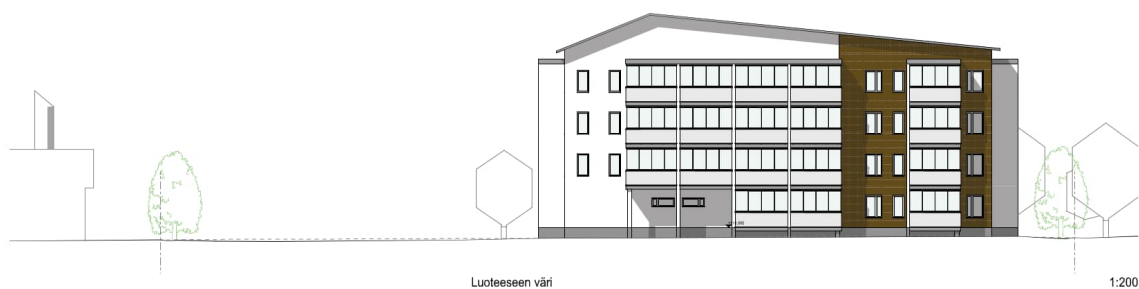
Havainnekuvat





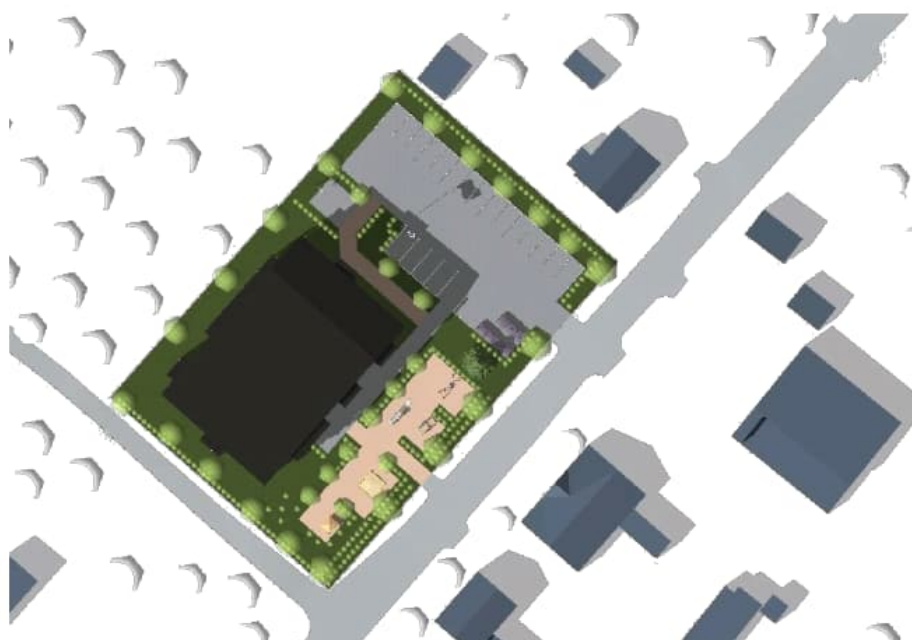
Vaihtoehto 2.
Palkisentie suuntainen IV-kerroksinen asuinkerrostalo tontin takaosassa.





Varjostavuus





Varjostus lounas IV b



Varjostus länsi IV b

Havainnekuvat



4.6.1

Vaikutus ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden. 3.kaupunginosan kehittyessä alueen kerrostalokanta on yleisesti lisääntynyt. Nyt suunniteltua rakentamista

voidaan pitää tavanomaisena kaupungin kehityksenä. Alueella kaavamuu-
toksen myötä asukkaiden määrä tulee jonkin verran lisääntymään.

4.6.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdolla 0 asemakaavaa ei muuteta, jolloin tilanne kaava-alueella säilyy ennallaan.

Vaihtoehdoissa 1 ja 2 alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kerrosluku on neljä (IV) ja rakennusoikeus on 2050 as-kem² ja yhteisiä tiloja 250 kem². Vaihtoehdossa 1 rakennus sijoittuu Palkisentie suuntaisesti, tontin etuosaan. Vaihtoehdossa 2 rakennus sijoittuu Palkisentien suuntaisesti, tontin takaosaan.

4.6.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valitaan... täydennetään kaavaehdotusvaiheessa

Mielipiteet ja lausunnot

Kaavamuu-
toksen ensimmäisen (1.) vireilletulon yhteydessä annettiin kolme (3) mielipidettä ja yksi (1) lausunto. Toisen (2.) vireilletulon yhteydessä annettiin seitsemän (7) mielipidettä.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen mielipiteet ja lausunnot koostetaan vuorovaikutuslomakkeelle. Tekninen lautakunta käsittelee palautteen nähtävilläpidon jälkeen ja esittelee asiaa edelleen kaupungin hallitukselle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 -5.3.1 täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan saatujen lausuntojen ja selvitysten pohjalta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kerrostalon sijoittaminen Palkisentien alueelle lisää jonkin verran alueen väestön määrää. Kaavaluonnoksissa autopaikkojen riittävyys on turvattu kaavamääräyksin. Palkisentien alue on vihreä ja verheää aluetta, tämä alueen ominaispiirre on huomioitu kaavamuutoksessa istutettavan alueen osilla.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja yleisten rakennusten korttelialueeseen, joka varataan paloasemalle (Y-1). Kerrosluku molemmilla tonteilla on III. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonteille voidaan rakentaa kellarikerroksen lisäksi kolme (3) kerrosta, eli yhteensä neljä (4) kerrosta. Nyt suunnitellussa asemakaavamuutoksessa kerrosluku säilyy entisellään voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Varjostavuus

Rakennuksen sijoittelussa on pyritty minimoimaan rakennuksen varjostavuuden vaikutukset.

Vaihtoehdossa 1 rakennus sijoittuu noin 10 metrin etäisyydelle tontin 12 rajasta ja noin 20 metrin etäisyydelle tontin 1 (paloaseman tontti) rajasta. Rakennus varjostaa pieneltä osin tontin 12 rajan ja omakotitalon välistä aluetta.

Vaihtoehdossa 2 rakennus sijoittuu noin 5 metrin etäisyydelle tontin 2 rajasta ja 5 metrin etäisyydelle Hankipolun puoleisesta rajasta. Rakennus varjostaa pieneltä osin tontin 2 aluetta.

Vaikutus maisemaan

Kerrostalon rakentaminen Palkisentien varteen muuttaa alueen olemassa olevaa maisemakuvaa jonkin verran. Nykyisillään tontilla 11 sijaitsee omakotitalo ja tontilta 19 on purettu vanha huoltamorakennus. Laajemmin katsottuna 3. kaupunginosan kehittyessä, kerrostalorakentaminen alueella on lisääntynyt, ja nyt suunniteltu rakentaminen ei poikkea alueen kehittämisen suunnasta.

Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus (palolaitos), joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY).

"Paloaseman torni nousee puuston yläpuolelle ja sen huippu on paikoin näkyvissä tultaessa keskustan suunnasta Koskikatua pitkin. Koskikatua reunustava korkea puusto mahdollistaa rakennusten näkemisen kokonaisuutena vasta saavuttaessa kohdalle." (RHS Palolaitos, Arkkitehdit Rantala & Kankaanpää Oy, 2024)

"Palolaitos muodostuu kahden eri aikakauden rakennusmassasta, jotka on yhdistetty toisiinsa yksikerroksisella matalalla rakennusosalla. Rakennusmassat eroavat huomattavasti toisistansa volyyminsa ja materiaaliensa vuoksi." (RHS Palolaitos, Arkkitehdit Rantala & Kankaanpää Oy, 2024)

Kerrostalo sijoittuu noin 45-60 metrin etäisyydelle paloasemarakennuksesta ja noin 65-80 metrin etäisyydelle Koskikadusta vaihtoehdosta riippuen. Uusi rakennus sijoittuu Paloasemarakennuksen taakse, joten kerrostalo ei katsota vaikuttavan paloaseman kulttuurihistorialliseen arvoon. Paloaseman ympäristö jää väljäksi ja vehreäksi, joka turvaa paloaseman ominaispiirteet ja aikakauden.

Rakennuksen ympäristöön on rakentunut vuosien aikana useita kerrostaloja, joten nyt suunnitteilla oleva kerrostalo ei poikkea alueen muusta korkeammas- ta rakentamisesta. 3. kaupunginosan kehittyessä alueen kerrostalokanta on lisääntynyt. Nyt suunniteltua rakentamista voidaan pitää tavanomaisena kaupungin kehityksenä. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vaikutus liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutosalueella on valmis kunnallistekniikka, jonka käyttöä voidaan tehostaa. Alueen liikennemäärät tulevat alueella jonkin verran lisääntymään, mutta ei merkittävästi. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Koskikadun katualue, joka ohjaa suunnittelualueen liikennemäärien siirtymiseen. Liikennemäärien lisääntyminen ei aiheuta pientaloalueelle liikennöintimäärien kasvua. Kaavamääräyksillä turvataan riittävä autopaikoitus kerrostalolle. Tällä pyritään välttämään kadunvarsipysäköintiä ja turvaamaan Palkisentien liikku- mista.

Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen

Tontilta 19 on löytynyt pilaantunutta maaperää. Ramboll Finland Oy valmistelee pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arvioin- tia ja puhdistussuunnitelmaa riskinarvioon perustuen. Maaperä tulee puhdis- taa asianmukaisesti ennen rakentamista.

Taloudelliset vaikutukset

Tontilta 19 on löytynyt pilaantuneita maa-aineksia.

Vaihtoehdossa 1 asuinkerrostalo sijoittuu tontin etuosaan, lähelle Palkisen- tietä. Tutkimusten perusteella asuinrakennus sijoittuu tässä vaihtoehdossa pääosin puhtaalle maaperälle. Tontilla sijaitsevat pilaantuneet maat puhdiste-

taan riittävältä osin. Tässä vaihtoehdossa massan vaihtoja, ja sen myötä tulevia kustannuksia on todennäköisesti maltillisesti.

Vaihtoehdossa 2 rakennus sijoittuu tontin takaosaan, entisen huoltamorakennuksen kohdalle. Tässä vaihtoehdossa asuinrakennus sijoittuu osittain pilaantuneelle maaperälle ja rakennuksen ympäristössä on havaittu ylemmän ohjearvon ylittäviä pilaantuneita maita. Tutkimusraportin haitta-ainepitoisuuksien mukaan tämän vaihtoehdon kohdalla on odotettavissa huomattavan paljon suuremmat maaperän puhdistuskustannukset vaihtoehto 1 verrattuna.

Hankkeella toteutuessaan on myönteisiä työllistäviä ja taloudellisia vaikutuksia ja se toteuttaa kaupungin tavoitteita.

Vaikutus sosiaalisiin oloihin

Kaavamuutoksen vaikutus kohdistuu osin alueen asukkaisiin ja naapurustoon uuden suunnittelun myötä. Alueen sosiaalinen luonne säilyy lähes ennallaan, sillä kaavamuutoksella täydennetään alueen olemassa olevan asuntokannan monipuolistamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon eikä luontoympäristöön.

Vaikutukset viheralueeseen

Asemakaavan muutos sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen viheralueeseen.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan §39

Voimassa oleva asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Rovaniemen yleiskaavassa 2015 alustava suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Rovaniemen paloasema etsii uutta sijoituspaikkaa, joten ympäröivällä alueella käyttötarkoitukset tulee uudelleen tarkasteluun.

Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti 19 on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Tontin 19 ympärillä Palkisentien varressa on asuintaloja, joten on luontevaa tarkastella tontin 19 käyttötarkoituksen muutosta asumiseen.

Kaava huomioi myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja niitä on perusteltu kaavaselostuksen eri kohdissa.

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - o Tavoitteena on tehostaa olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Se tukee ekologista kestävyttä.
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueella on valmis yhdyskuntarakenne, jonka käyttöä voidaan tehostaa.
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - o Kaavoituksella on tarvetta lisätä alueen asuntotarjontaa, joka sijoittuu keskustan palvelutarjonnan läheisyyteen.

- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.
 - o Tontilla 19 on löytynyt pilaantunutta maa-ainesta. Alue tullaan puhdistamaan asianmukaisella tavalla.
 - o Muutoksella tavoitellaan myös eri väestöryhmien tarpeisiin uusia asuinmahdollisuuksia. Muutos mahdollistaa hyvällä suunnittelulla viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön.
- ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o Alueelle laaditaan parhaillaan selvitystä suunnittelualan puhdistamistarpeesta.
- virkistysalueen soveltuvien alueiden riittävyys
 - o Asemakaavan muutos ei vähennä ympärillä olevia virkistysalueita. Muutosalue on rakennettua kaupunkiympäristöä.
 - o Alueella on runsaasti olemassa olevaa virkistysaluetta.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.6 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 8.10.2024, päivitetty 12.8.2025

Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto
Kaavoitusinsinööri