



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 4001 tontti 2, Lähteentie 5



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Kaavaselostusluonnos

Kaavoitus

2024

20.7.2023, päivitetty 5.12.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
4. kaupunginosa kortteli 4001 tontti 2
Lähteentie 5

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki
tekniset palvelut / kaavoitus
kaavasuunnittelija
Laura Ilvesluoto

yhteystiedot Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7
96100 Rovaniemi
puh. 016 322 8995

viranhaltijapäätös 4.5.2023, § 7

vireilletulosta ilm. päivämäärä 9.6.2023

vireilletulo nähtävillä 12.- 26.6.2023

valmisteluvaiheesta ilm. päivämäärä 19.12.2023

valmisteluvaiheen kuuleminen 20.12.2023 - 19.1.2024

tekninen lautakunta 20.2.2024, § x

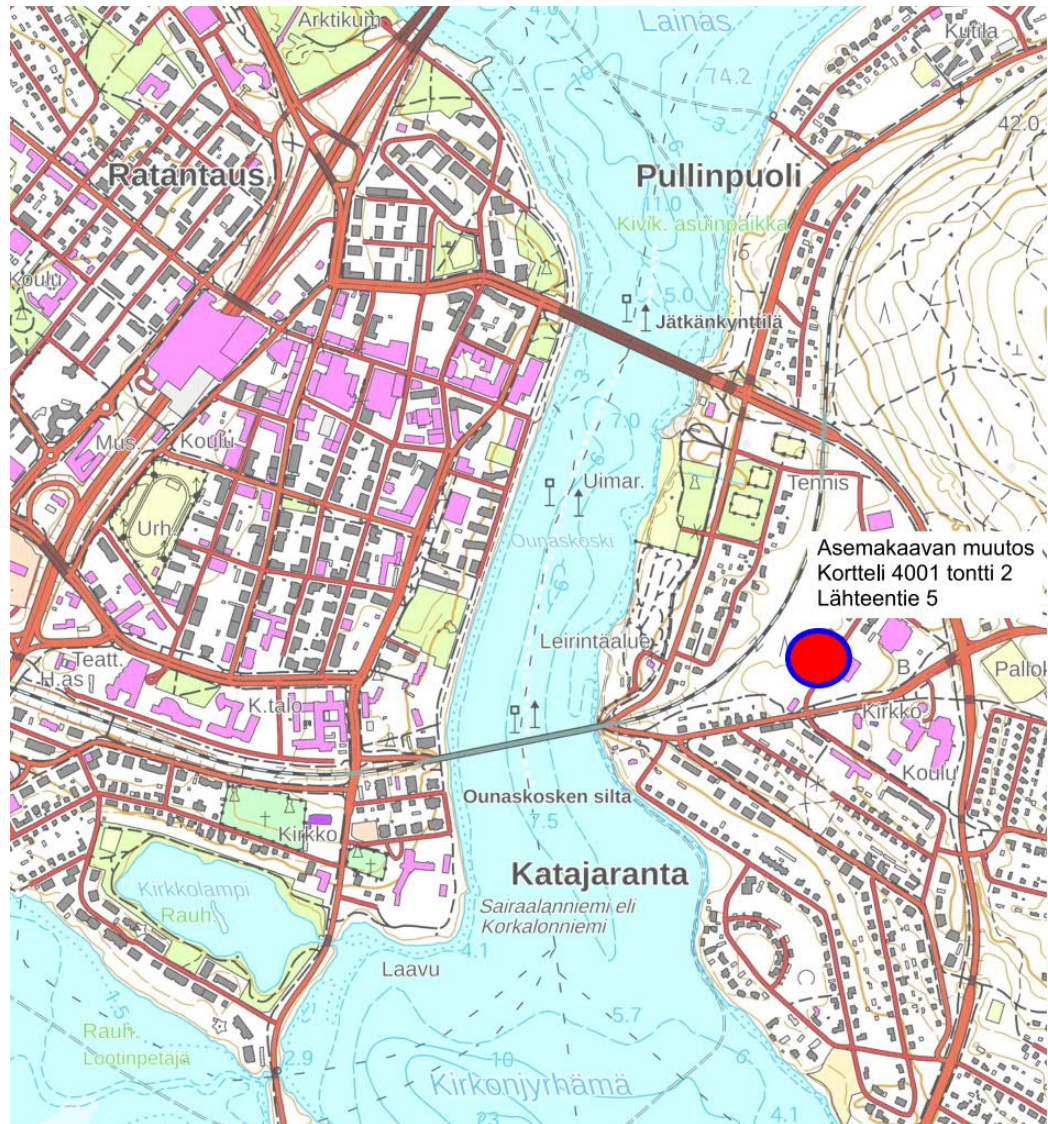
julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.202x

tekninen lautakunta x.x.20xx, § x

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 4. kaupunginosassa, osoitteessa Lähteentie 5. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, **kuva 2**.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on "Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 4001 tontti 2, Lähteentie". Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko kaava-alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi ensi- ja turvakoti sekä asuinkerrostalo.

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
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
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	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus	12
4.5.1	Vaikutus ympäristöön	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3	Muut vaikutukset	19
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.6	Nimistö	19
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.2	Toteutuksen seuranta	19

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Väyläviraston lausunto

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 4.5.2023 § 7 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 9.6.2023 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 12.6.–26.6.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 20.12.2023-19.01.2024 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella 19.12.2023 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Tekninen lautakunnan xx.xx.202x § x päätöksellä asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus asetetaan nähtäville xx.xx.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu xx.xx.202x kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt xx.xx.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 ensi- ja turvakoti sekä asuinkerrostalo.

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

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee 4.kaupunginosassa noin 1,5 kilometrin päässä Rovaniemen keskustan palveluista. Suunnittelualue käsittää korttelin 4001 tontin 2 alueen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Ympärillä olevat alueet muodostuvat rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen (AR), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen (ALK), yleisten rakennusten (Y) korttelialueista sekä luonnontilassa säilytettävästä puistoalueesta (PL).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Kaavamuuotosalue rajoittuu luoteisosasta laajaan virkistysalueeseen. Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakovaltaan rakennettua aluetta. Noin 80 metrin päässä kaava-alueesta kulkee rautatie.

Vesistöt

Alue ei liity vesistöihin. Lähin vesistö, Ounaskoski sijaitsee noin 350 metrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Lähin kauppa, K-Supermarket Ounasvaara sijaitsee noin 350 metrin päässä suunnittelualueesta. Lähikoulu, Ounasvaaran peruskoulu sijaitsee noin 350m päässä sekä lähin päiväkotiki, Poropolun päiväkotiki löytyy 200 metrin päästä kaava-alueesta.



Kuva 3. Kartta alueen lähipalveluista

Virkistys

Lähialueella on kaupunkirakenteen mukainen virkistysalue kokonaisuus urheilualueineen. Rommelin urheilukenttä on n. 550 metrin päässä ja Antinpuiston tenniskenttä sekä Koskipuisto sijaitsevat noin 750 metrin päässä suunnittelualueesta. Santasport Lapin urheiluopiston palvelut sijaitsevat noin 1,2 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää.

Rakennus- ja kulttuurihistoria

Kaavamuuotosalueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisia rakennuksia. Naapurikiinteistöllä osoitteessa Lähteentie 1 sijaitsee Lähteentien pirtti, joka on asemakaavassa suojeltu rakennus.

3.1.4 Maanomistus

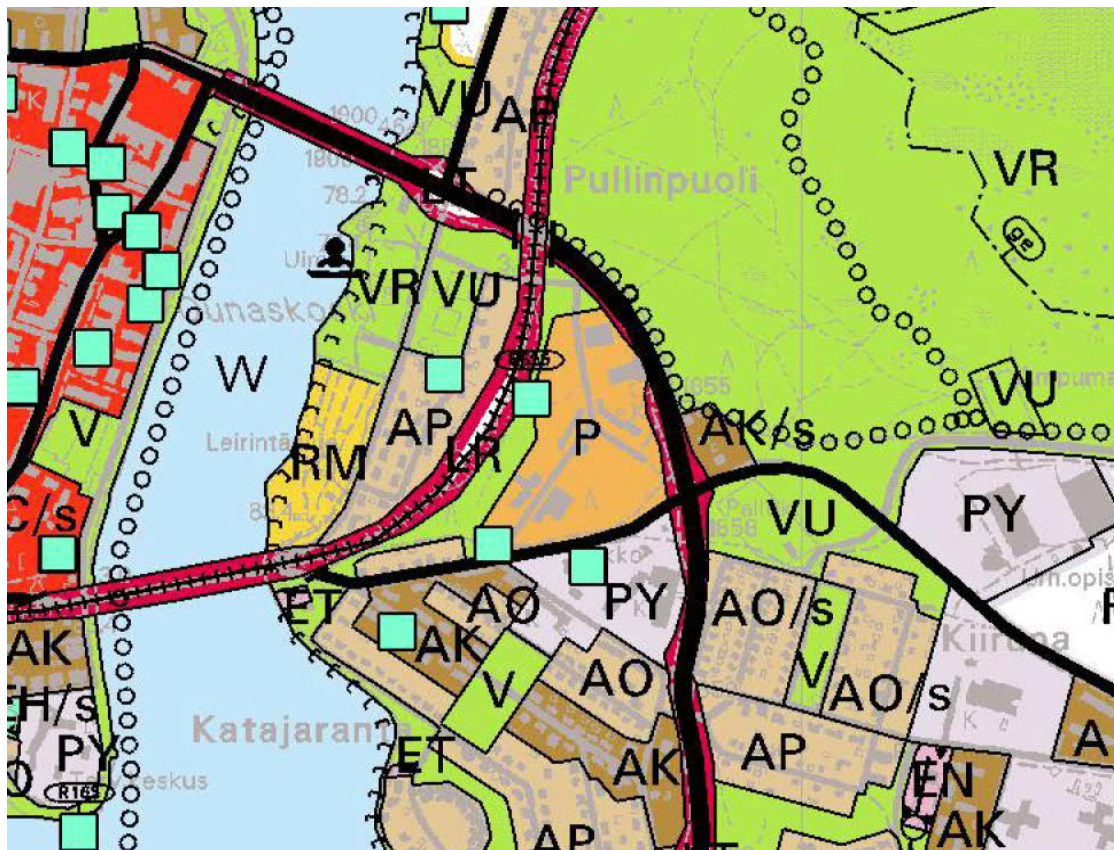
Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan omistama.

3.2 Suunnittelutilanne




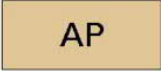
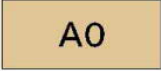





3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi P. Asemakaavaa muutettaessa alueen luonne tulee säilyttää.

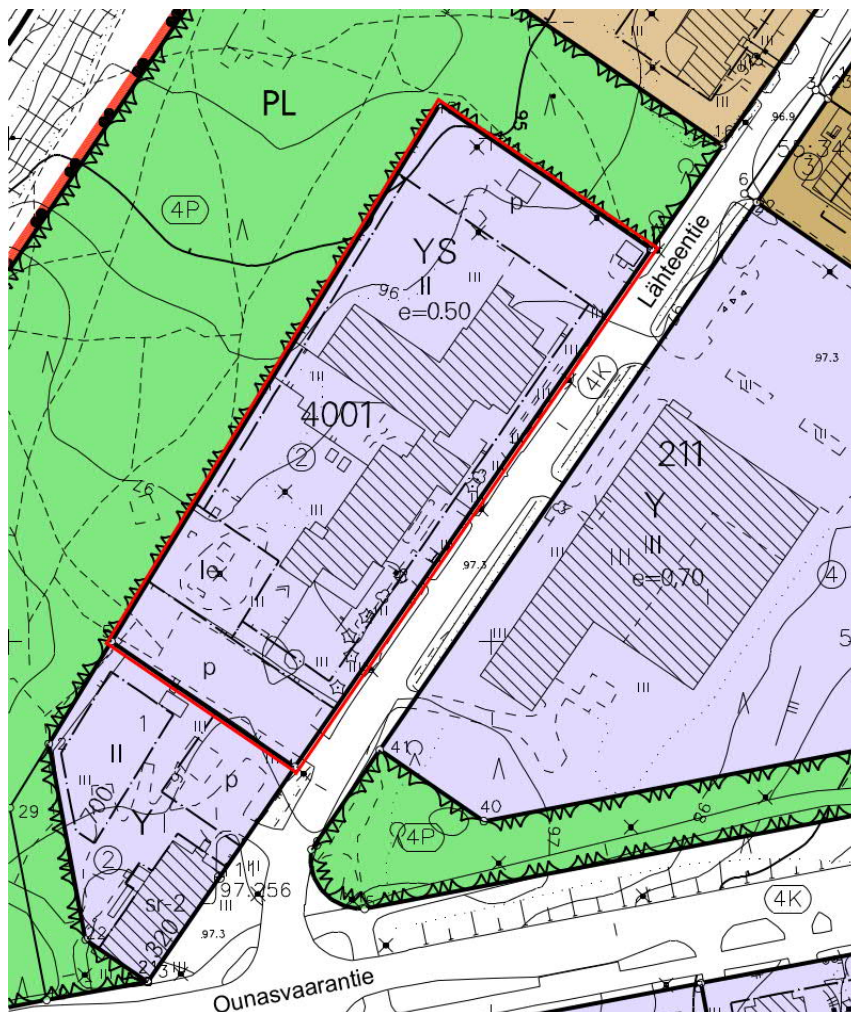


Kuva 4. Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015

 P	Palvelujen ja hallinnon alue.
 PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
 AK	Asuinkerrostalojen alue.
 AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
 AO	Erillispientalojen asuntoalue. Asemakaavaa muutettaessa alueen luonne tulee säilyttää.
 EN	Energiahuollon alue.
 V	Virkistysalue.
 VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
	Retkeily- ja ulkoilualue. Alueella sallitaan ulkoilua ja muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen sekä metsätalouden harjoittaminen niin, että maisemakuva ei kärsi eikä merkittävästi vaikeuteta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta. Metsän monikäytön turvaamiseksi hakkuut ja muut toimenpiteet suoritetaan Metsälain 10 pykälän tarkoittamalla tavalla. MRL:n 128 pykälän nojalla määrätään, että kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä sekä puiden kaatamista ja muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyö lupaa.
 VR	
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Rakennussuojelukohde.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupungin valtuuston 15.5.2000 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin käyttötarkoitus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), kerrosluku kaksi (II) ja rakennuste-hokkuus $e=0.50$.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YS	SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE.

Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 §35 uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on saanut lainvoiman 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoihin. 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 suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lapin ensi- ja turvakoti ry on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa ensi- ja turvakoti sekä viisi (5) kerroksinen asuinkerrostalo.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.5.2023 § 7 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille ilmoittamalla siitä kuulutuksella 9.6.2023 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Lapin ensi ja turvakoti ry

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus, Väylävirasto

Muut:

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulo on kuulutettu 9.6.2023 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.

Vireilletulon yhteydessä Väylävirasto antoi lausunnon, joka on huomioitu kaavamääräyksissä.

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 lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä osallisille. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen ja esittää kaava-asiaa ehdotusvaiheen kuulemiseen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. 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 tekninen lautakunta.

Muutoksenhaku aika

Teknisen lautakunnan päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku aika, 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 –keskukselle sekä Väylävirastolle. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi tai järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

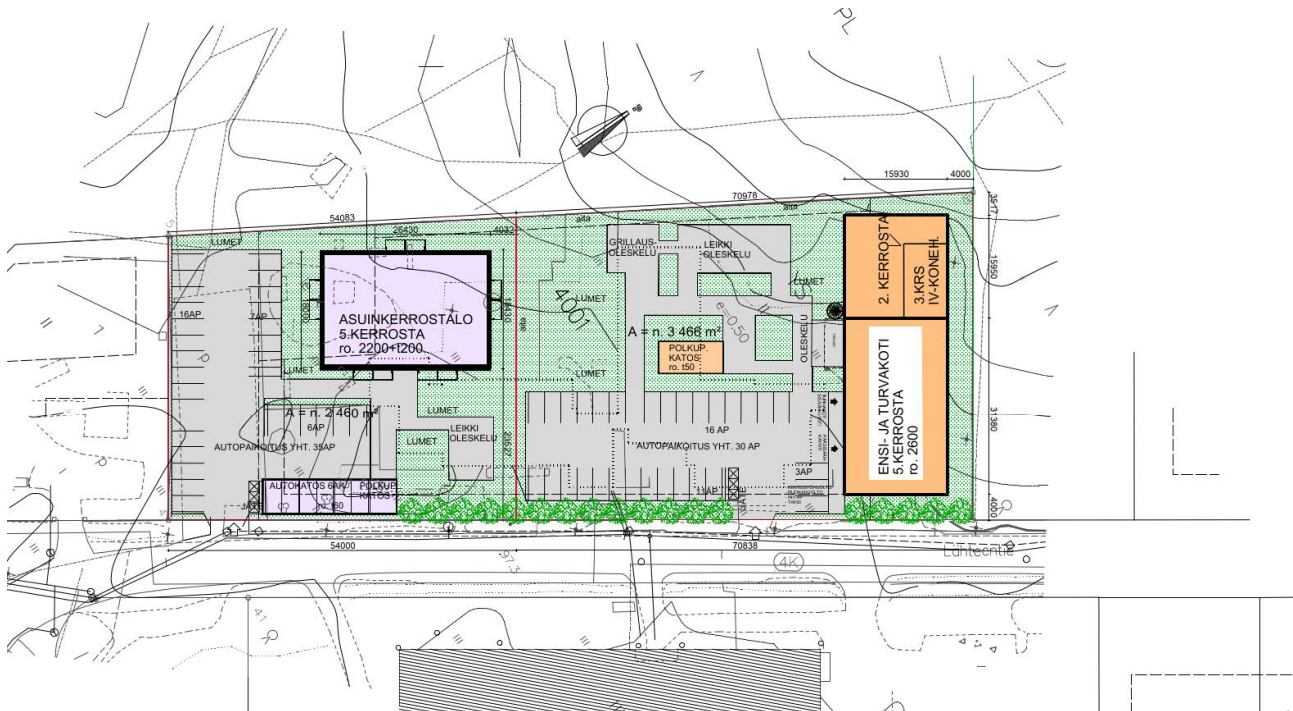
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää, että voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Tavoitteena on rakentaa alueelle uusi ensi- ja turvakoti sekä asuinkerrostalo.

Kunnan asettamat tavoitteet

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Voimassa olevan asemakaavan lisäksi alueelle on mietitty asemakaavan muutosta. Hakija on suunnittelijansa kanssa laatineet useita tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksia, joita on käyty läpi yhdessä kaupungin kanssa. Rakennusten sijoittelua ja käytännöllisyyttä on mietitty laajasti, ja lopulta eteenpäin vietäväksi suunnitelmaksi valikoitui alla esitetty tontinkäyttösuunnitelma. Tämän pohjalta on kaupunki alkanut työstämään asemakaavaluonnosta.



02.10.2023	T.HIILIVIRTA	
arkkitehtisuunnittelu hiilivirta oy	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hailivirta 16 c ■ palvelin 050 578 2100 ■ arkkitehtisuunnittelu@hiilivirta.com 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 96100 rovaniemi ■ www.hiilivirta.com

Kuva 6. Alustava tontinkäyttösuunnitelma Arkkitehtisuunnittelu Hiilivirta Oy

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa alueelle muodostetaan kaksi erillistä tonttia. Toisella tontilla käyttötarkoitus on asuinkerrostalon korttelialue (AK), kerrosluku on V sekä rakennusoikeus 2200+t200 k-m² ja t60 k-m²

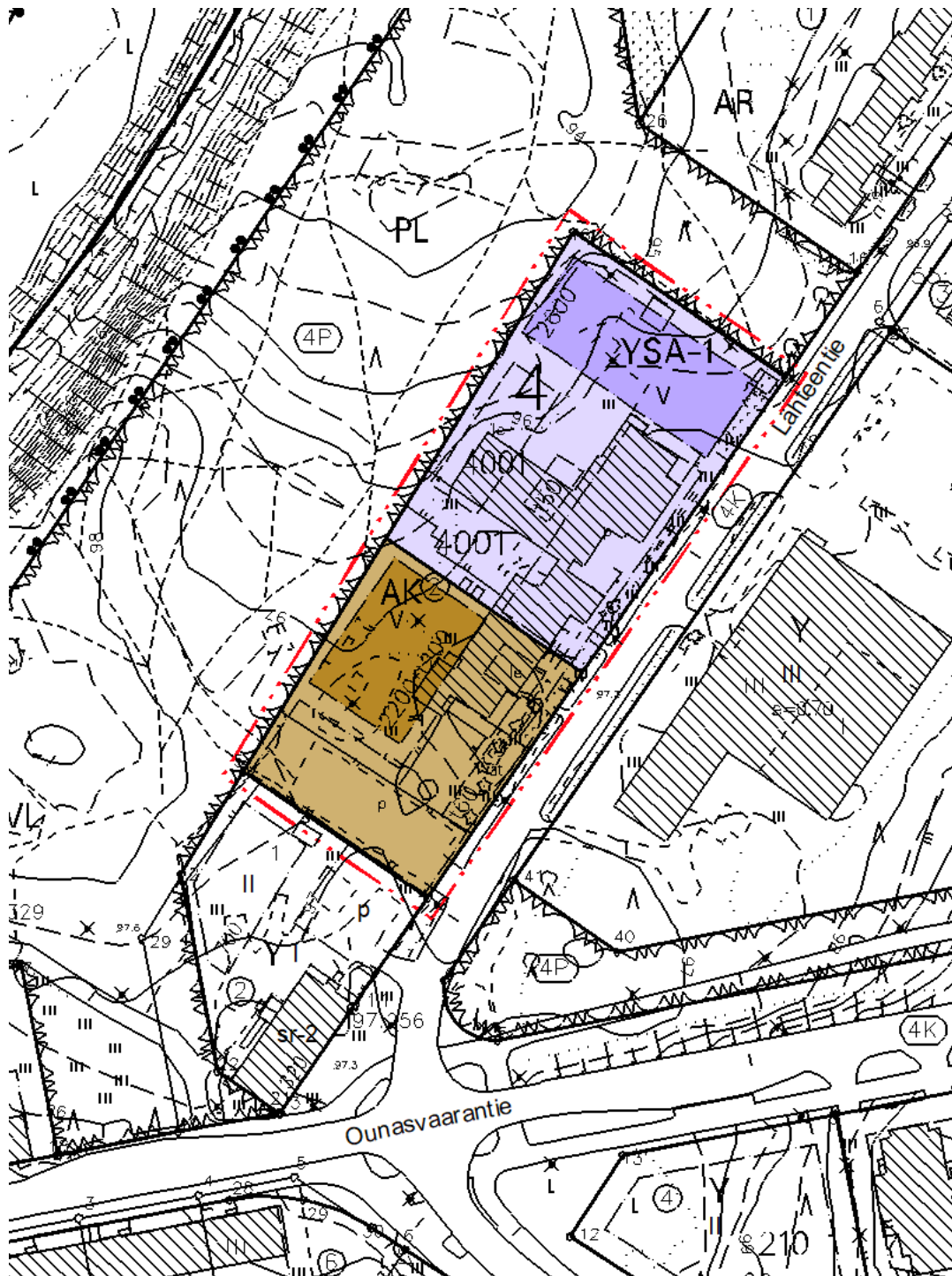
Toisen tontin käyttötarkoitus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuin- ja toimistorakennusten korttelialue (YSA-1), kerrosluku V ja rakennusoikeus 2600 k-m² ja t50 k-m².

Vaihtoehto 2:








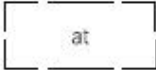
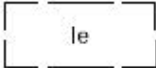

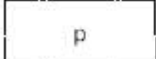
Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen luonnos



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
	SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN ASUIN- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
4	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
4001	KORTTELIN NUMERO.
LÄHTEENTIE	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
2600	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
2200+t200	LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTAÄ ASUNTOKERROSALAN KOKONAISNELIÖMETRIMÄÄRÄÄ JA TOINEN LUKU ILMOITTAÄ VARASTOTILOIKSI VARATTAVAN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄÄ.
t 50	TALOUSRAKENNUSTEN RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
V	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	AUTOSUOJA-, TALOUS- JA HUOLTOTILOJEN RAKENNUSALA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
	LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/100 M2 KERROSALAA

YSA-1 ALUEILLA 1 AP/100 M2 KERROSALAA.

LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTIILAAN, POLKUPYÖRÄPAIKOISTA PUOLET TULEE OLLA ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA. SISÄTILOISSA OLEVISTA POLKUPYÖRÄPAIKOISTAPAIKOISTA 50 % TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

RATA- JA TIELIIKENTEESTÄ AIHEUTUVA TÄRINÄ TULEE HUOMIOIDA RAKENNUSTEN RAKENTEISSA SITEN, ETTÄ NORMAALEISSA ASUINRAKENNUKSISSA LIIKENNETÄRINÄN OSALTA EI YLITÄ VTT:N LAATIMAN OHJEEN VÄRÄHELYLUOKAN C ARVOA 0,30 mm/s TAI VOIMASSA OLEVAA MÄÄRÄYSARVOA.

RATA- JA TIELIIKENTEESTÄ AIHEUTUVA TÄRINÄ TULEE HUOMIOIDA RAKENNUSTEN RAKENTEISSA SITEN, ETTÄ LIIKENNETÄRINÄN AIHEUTTAMAN RUNKOMELUN L_{pm} OSALTA EI YLITÄ SUOSITUSARVOA 35 dbA TAI VOIMASSA OLEVAA MÄÄRÄYSARVOA.

4.5.1 Vaikutus ympäristöön

Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen ympäristöön. Kaavamuutoksen myötä alueen liikenne tulee jonkin verran lisääntymään.

4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdolla 1 alueelle muodostuu kaksi (2) erillistä tonttia, joista toiselle tontille sijoittuu Lapin ensi- ja turvakoti ja toiselle tontille sijoittuu asuin-kerrostalo.

Kaavamuutoksen myötä alueen liikennemäärä tulee jonkin verran lisääntymään verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valitaan 7.11.2023 päivätty asemakaavan luonnos, joka parhaiten vastaa asemakaavamuutokselle asetettuja tavoitteita.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Vireilletulon yhteydessä Väylävirasto antoi lausunnon, joka on otettu huomioon kaavamääräyksin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelista 4001 tontista 2.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena saada laadukas toteuttaminen, joka nostaa myös alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.



SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN ASUIN- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

2600

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

t 50

TALOUSRAKENNUSTEN RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

2200+t200

LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTAA ASUNTOKERROSALAN KOKONAISNELIÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU ILMOITTAA VARASTOTILOIKSI VARATTAVAN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuin- ja toimistorakennusten korttelialue (YSA-1)

pinta-ala on 3466 m²

rakennusoikeus 2600 k-m²+t50 k-m²

kerrosluku V

Kerrostalojen korttelialueen (AK)

pinta-ala on 2459 m²

rakennusoikeus 2200+t200 k-m² +t60 k-m²

kerrosluku V

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia olevan tekniikan osalta ei tule.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä myös tulevaisuudessa.

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.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 12.2.2024

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto
kaavasuunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	05.12.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 4.kaupunginosa korttelissa 4001 tontilla 2, Lähteentie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.06.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698-2023-6
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5925	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5925	100,0	5110	0,86	0,0000	2147
A yhteensä	0,2459	41,5	2460	1,00	0,2459	2460
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3466	58,5	2650	0,76	-0,2459	-313
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5925	100,0	5110	0,86	0,0000	2147
A yhteensä	0,2459	41,5	2460	1,00	0,2459	2460
AK	0,2459	100,0	2460	1,00	0,2459	2460
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3466	58,5	2650	0,76	-0,2459	-313
YSA-1	0,3466	100,0	2650	0,76	0,3466	2650
YS					-0,5925	-2963
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

2. Liite Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



9.5.2023, päiv. 12.2.2024
Asemakaavan muutos
4. kaupunginosa
kortteli 4001 tontti 2
Lähteentie 5

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

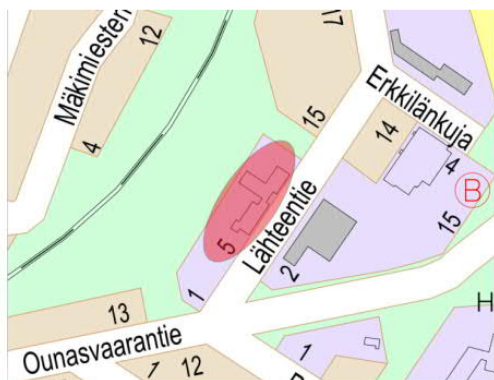
ASEMAKAAVAN MUUTOS 4. KAUPUNGINOSA KORTTELI 4001
TONTTI 2, LÄHTEENTIE 5



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 4.kaupungin-osassa, osoitteessa Lähteentie 5. Suunnittelualue käsittää korttelin 4001 tontin 2 alueen. Kaava-alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustaan.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Lapin ensi- ja turvakoti ry on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa ensi- ja turvakoti sekä asuinkerrostalo.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Yhdestä tontista muodostuvan suunnittelualueen pinta-ala on 5926 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1957 valmistunut rakennus sekä vuonna 1990 valmistunut laajenusosa, joiden kerrosala on yhteensä 2.088 m². Tontilla sijaitsevat tilat ovat epäkäytännölliset ja liian pienet nykyiseen toimintaan, joten kiinteistön iän ja kunnon edellyttämä peruskorjaus ei ole tarkoituksenmukaista.

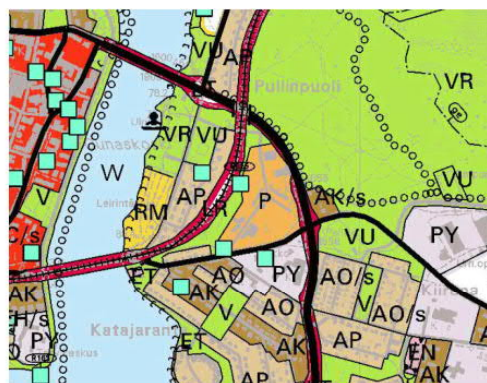
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Lapin ensi- ja turvakoti ry:n omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

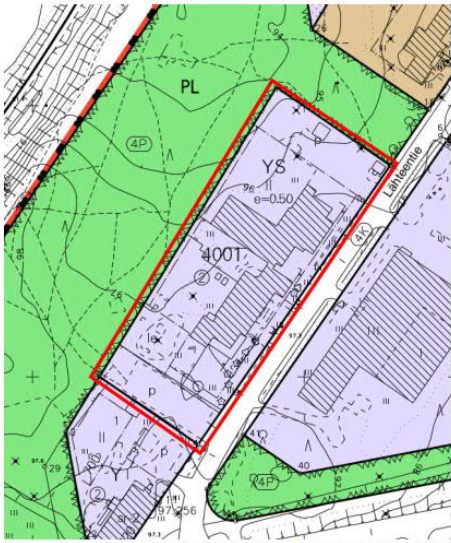
Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi P.



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupungin valtuuston 15.5.2000 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin käyttötarkoitus on sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), kerrosluku kaksi (II) ja rakennustehokkuus e=0.50.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja alue rajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

Vaihtoehto 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.

Vaihtoehto 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

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

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä

lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Väylävirasto

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi,
- teleoperaattorit
- asukasyhdistys

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaavoituspäällikön **4.5.2023 (§ 7)** viranhaltijapäätöksellä nähtäville **12.6.-26.6.2023**, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä **9.6.2023** Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Maankäyttösopimus

Ennen asemakaavan hyväksymistä maanomistajan tulee laatia kaupungin kanssa maankäyttösopimus.

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavaluonnos asetetaan myöhemmin nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa että virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Rovaniemen tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupungin kirjaamo,
PL 8216,
96101 Rovaniemi.
tai kirjaamo@rovaniemi.fi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS
Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki

www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavasuunnittelija Laura Ilvesluoto
p. 040 558 3930, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 040 578 9283, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu

Kaavoituspäätös 4.5.2023 §7

Ilmoitus vireilletulosta kuulutus 9.6.2023

Vireilletulo nähtävilläpito 12.6.2023 - 26.6.2023

Valmisteluvaihe 20.12.2023 – 19.1.2024

Tekninen lautakunta 20.2.2024

Ehdotusvaihe xx.xx - xx.xx.2024

Tekninen lautakunta xx.xx.2024

Liite 3. Väyläviraston lausunto



Väylävirasto
Trafikledsverket

Lausunto

1 (3)

VÄYLÄ/3978/03.01.02/2023

21.6.2023

Rovaniemen kaupunki

kirjaamo@rovaniemi.fi

Viite: lausuntopyyntö 2.6.2023

Lausunto Rovaniemi, 4. kaupunginosa, kortteli 4001, tontti 2, Lähteentie 5 asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee 4. kaupunginosassa, osoitteessa Lähteentie 5. Suunnittelualue käsittää korttelin 4001 tontin 2 alueen. Lapin ensi- ja turvakoti ry on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa ensi- ja turvakoti sekä asuinkerrostalo. Alueella on voimassa kaupungin valtuuston 15.5.2000 hyväksymä asemakaava.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

Puhelin 0295 34 3000
Faksi 0295 34 3700

etunimi.sukunimi@vayla.fi
kirjaamo@vayla.fi
www.vayla.fi

Lausunto

2 (3)

VÄYLÄ/3978/03.01.02/2023

21.6.2023

tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokitukselta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut osastonjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt Kiinteistöasiantuntija Sanna Ranta.

Lausunto

3 (3)

21.6.2023

VÄYLÄ/3978/03.01.02/2023

Tiedoksi Niko Klasila
Outi Leuhtonen
Emmi Tourunen
Juhan Tyrväinen
Seppo Serola
Mikael Takala
Taiju Virtanen
Taru Rouvinen, Ramboll CM Oy
Lapin ELY-keskus, L-vastuualue
Lapin ELY-keskus, Y-vastuualue