

Rovaniemen kaupunki  
Asemakaavan muutos  
16. kaupunginosa korttelit 3601  
ja 3602 sekä katu- ja virkistysalu-  
eet



Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla © Pictometry, Blom Oy

## KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2021

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos  
Rovaniemen kaupunki  
16. kaupunginosa korttelit  
3601 ja 3602, sekä katualue Pulkamontie  
ja Kesäranta

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut Kaavoitus Timo Raitio
---------------	--

yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016-322 8046
--------------	---

kaavoituspäällikkö	27.8.2021, § 20
vireilletulosta ilm. päivämäärä	15.12.2021
OAS nähtävillä	16.-29.12.2021
kuulutus	19.5.2022
luonnosvaiheen kuuleminen	20.5-2.6.2022
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	20.9.2022 § 120
kuulutus	27.9.2022
julkisesti nähtävillä	28.9.-28.10.2022
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	x.x.2022 § x

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 16. kaupunginosassa osoitteessa Pulkamontie 14-16. Suunnittelualue käsittää korttelit 3601, 3602 ja Pulkamontien. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



### 1.3

#### Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on "Asemakaavan muutos 16. kaupunginosa kortteli 3602 sekä katualue Pulkamontie". Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko suunnittelualan maankäyttöä järjestellä uudelleen hakijan esittämällä tavalla.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	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
3.1.4	Maanomistus .....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireille tulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
5.1	Kaavan rakenne .....	12
5.1.1	Mitoitus.....	13
5.1.2	Palvelut.....	13
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.2.1	Korttelialueet .....	13
5.3	Kaavan vaikutukset .....	13
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	13
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	13
5.6	Nimistö .....	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	13

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

<b>LIITTEET:</b>	<b>1.</b>	<b>Asemakaavan seurantalomake</b>
	<b>2.</b>	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</b>
	<b>3</b>	<b>Tonttijakokartat</b>

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavoituspäällikkö on 27.8.2021 § 20 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 16. kaupunginosan korttelin 3602 tontilla 1 sekä Pulkamontien katualueella.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **15.12.2021** sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä **16.12.–29.12.2021**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 20.5-2.6.2022 palvelupiste Osviitassa Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille/vuokralaisille ja lähinaapureille.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 20.9.2022 § 120.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan 20.9.2022 § 120 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan Rinteenkulman kauppakeskus/Olkari, Koskikatu 25. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko korttelin 3602 tontin 1 asemakaavamerkintää muuttaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ( YO ). Lisäksi kaavamuutoksella poistettaisiin tontin läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä. Asemakaava muutoksella tutkitaan koko korttelin 3602 käyttötarkoituksen, kerrosluvun ja rakennusoikeuden sekä määräysten muutosta hakijan ja kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksella tarkistetaan korttelirajat toteutuneisiin Pulkamontien katualueisiin. Kaavamuutoksella muutetaan kortteliden 3601 ja 3602 välinen VP-alue ja Kesäranta niminen katualue kaavamerkinnälle AR II tehokkuudella  $e=0,30$ .

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman. Asemakaavamuutokseen liittyen korttelin 3601 tontille 1 on myönnetty poikkeamislupa 16.4.2021 §7 ja rakennuslupa ympäristölautakunnassa 30.6.2021 § 96 kohdalla.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Korttelin 3602 tontti 1 on kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kerrosluku on yksi ( 1 ). Tehokkuusluku on  $e=0,30$ .

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 16. kaupunginosassa Syväsenvaarassa. Kaava-alue ja sen ympäristö on liike- ja teollisuusrakennusten aluetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisemakuvaus

Suunnittelualueen ja sen ympäristön maisemakuvausta hallitsee etelässä näkyvä Ounasvaara ja etupuolella virtaava Saarenpudas.

###### Kasvillisuus

Muutosalueen on metsäinen.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

###### Kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvaltaan teollisuusaluetta.

###### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalue sijaitsee lähellä lukuisia palveluita, varsinaisella kaava-alueella ei ole palveluita eikä elinkeinotoimintaa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Saarenkylän liikekeskus, josta löytyvät mm. Citymarket, Lidl, Pizzeria ja terveyskeskus. Muita palveluita Saarenkylän alueella ovat mm. huoltoasema, kirjasto.

###### Virkistys

Saarenputaanalue tarjoaa hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistykseen.

###### Liikenne

Kaava-alue liittyy Pulkamontiehen. Pulkamontien rinnalla kulkee kevyenliikenteen väylä.

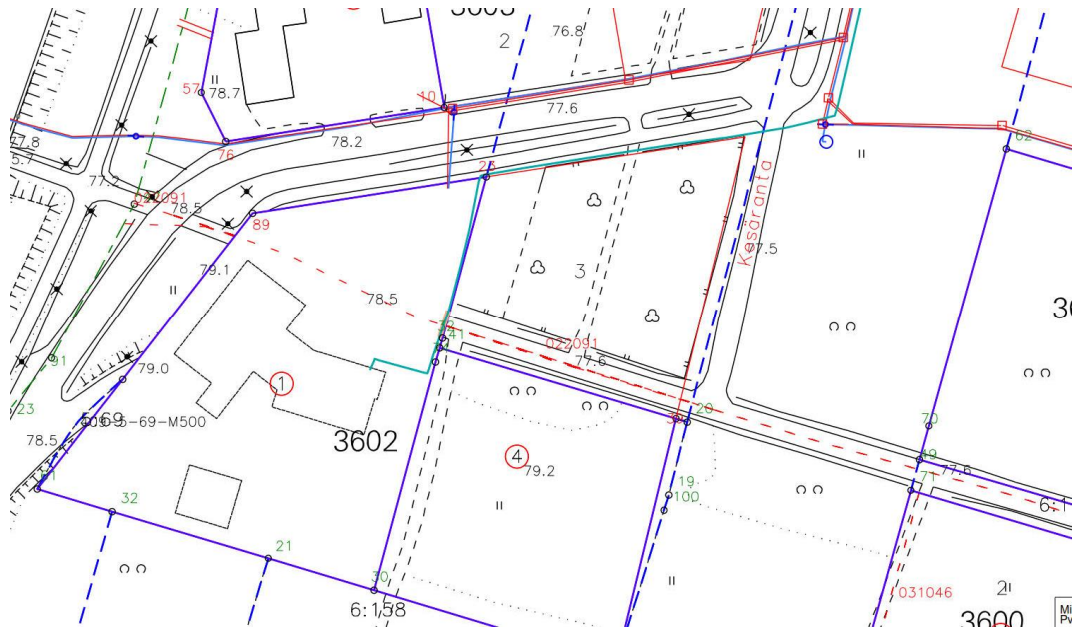
###### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

###### Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energihuollon piirissä. Sivulla 8 on kuvattuna suunnittelualueen johtokartta, vesi- ja viemäriinjat punaisella sekä sinisellä ja kaukolämpö turkoosilla värillä.





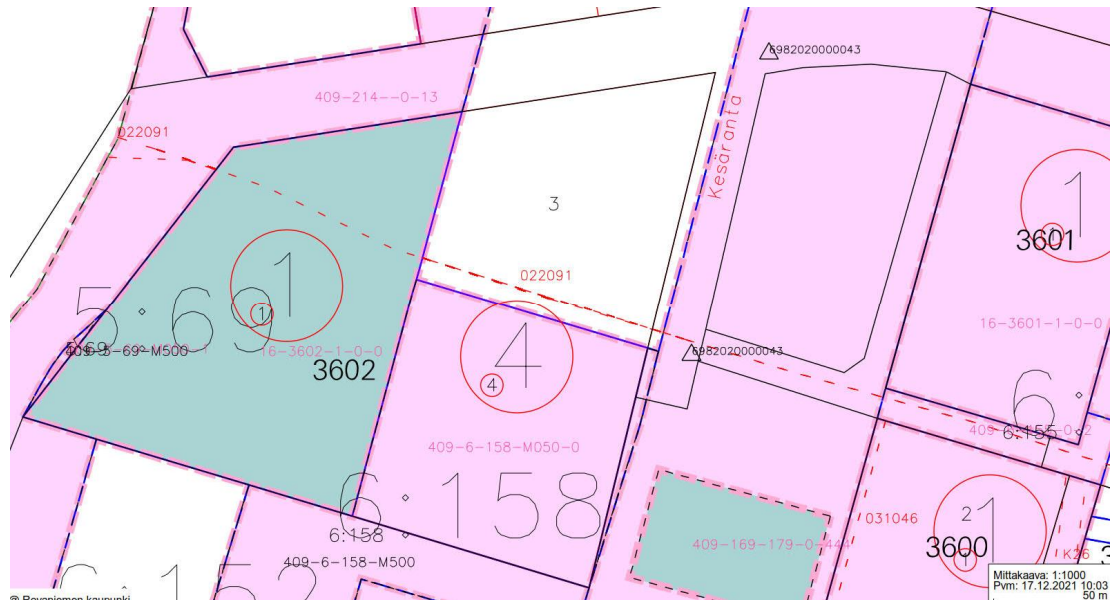
### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

#### 3.1.4

### Maanomistus

Suunnittelualue on etupäässä kaupungin omistuksessa. Alla olevassa kuvassa on esitetty suunnittelualueen maanomistusta havainnoiva kartta. Vaalenpunaisella ovat alueet jotka ovat sekä kaupungin omistuksessa että hallinnassa. Vihreällä värillä ovat kaupungin vuokra-alueita.



### 3.2

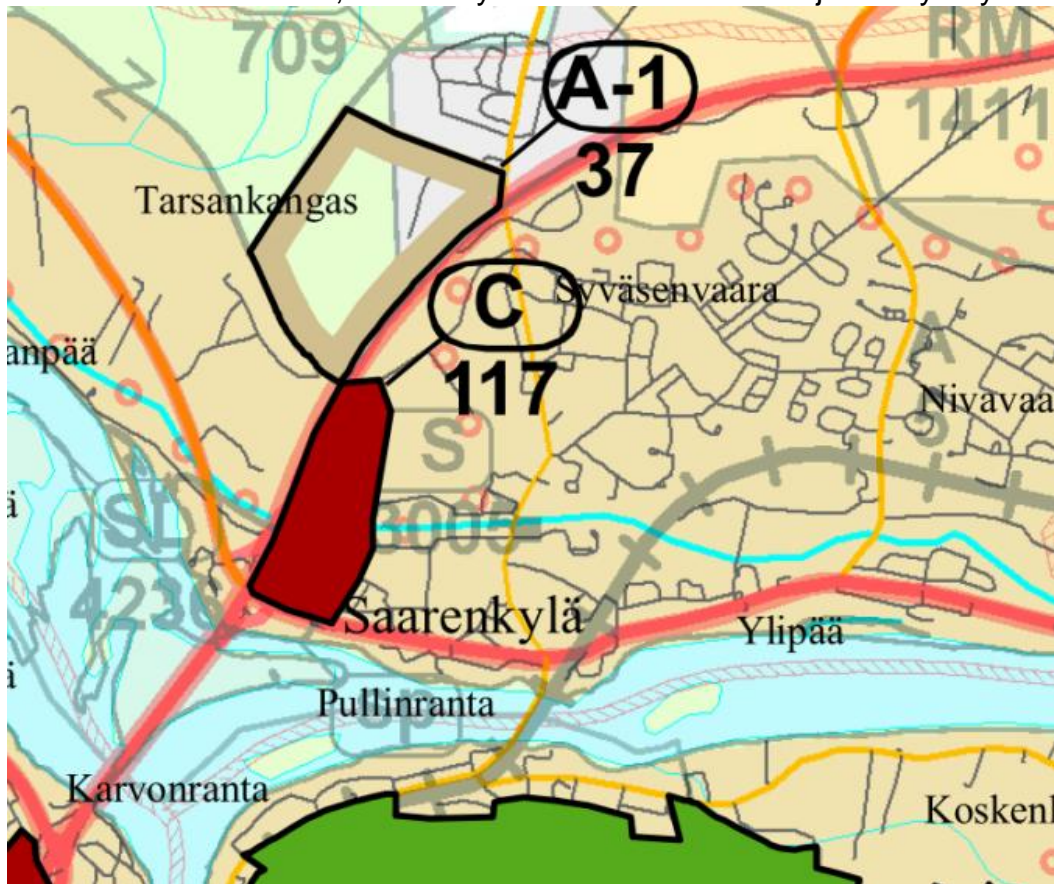
### Suunnittelutilanne

#### 3.2.1

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihe-  
maakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojenalueella (C), merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen, kuten asumisen alueita, niihin liittyvine liikennealueineen ja viheryhteyksineen.



*Ote maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta*

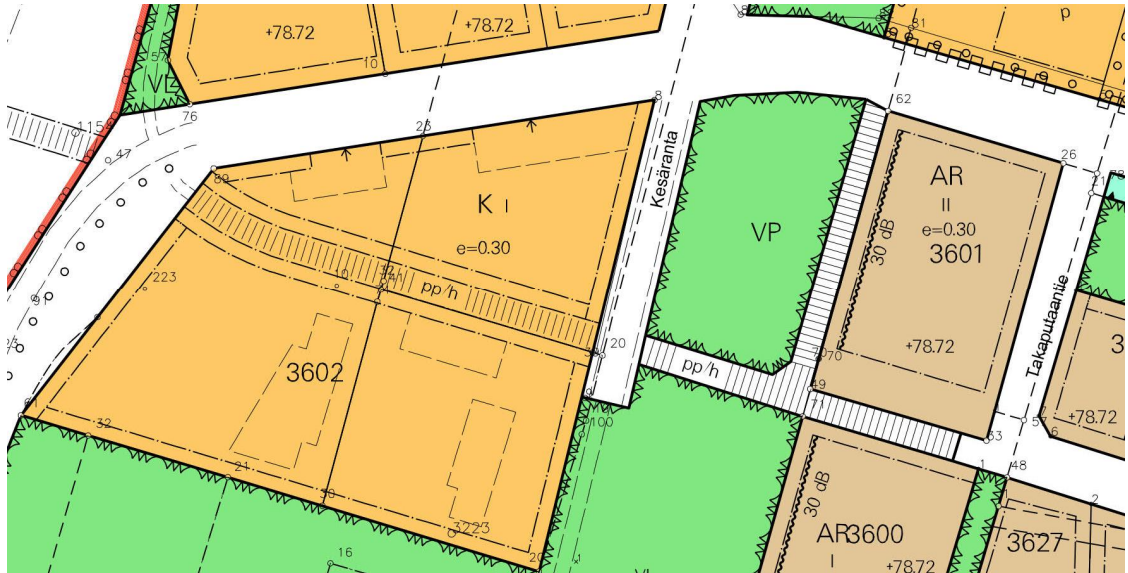
### **Yleiskaava**

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

### **Asemakaava**

Alueen asemakaava on vahvistettu 5.3.1999. Korttelin 3602 tontti 1 on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K I, tehokkuudella e=0,30.





### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

### Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja, eikä suojelupäätöksiä.

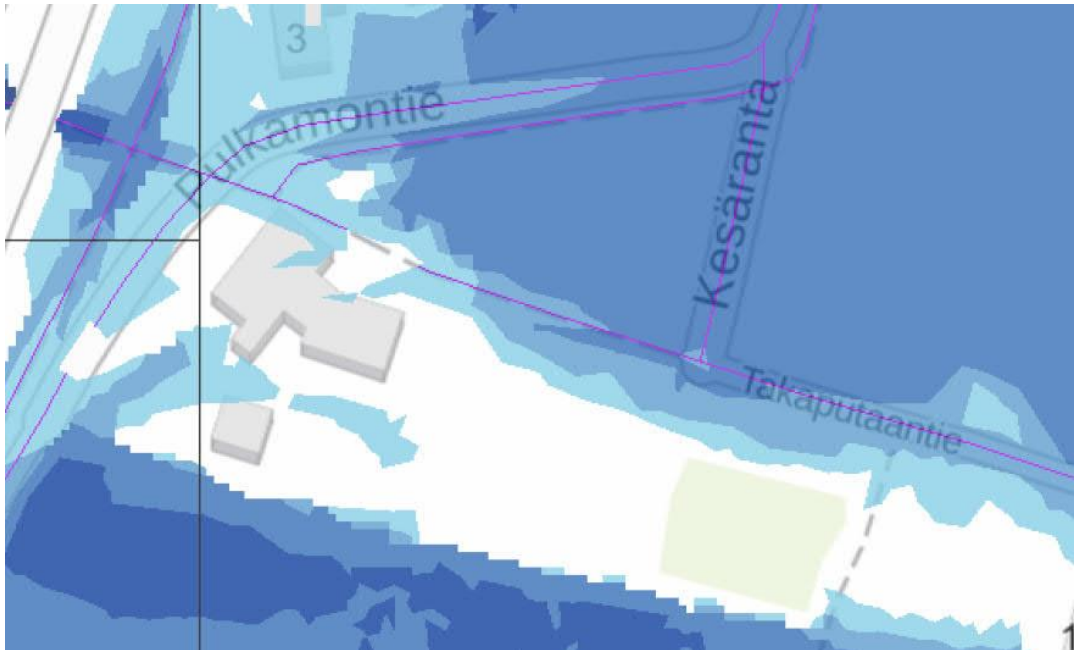
### Taajamatulvat

*“Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustyyppistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta.”* (Tulviin varautuminen rakentaessa, ympäristöopas | 2014, s. 38.)

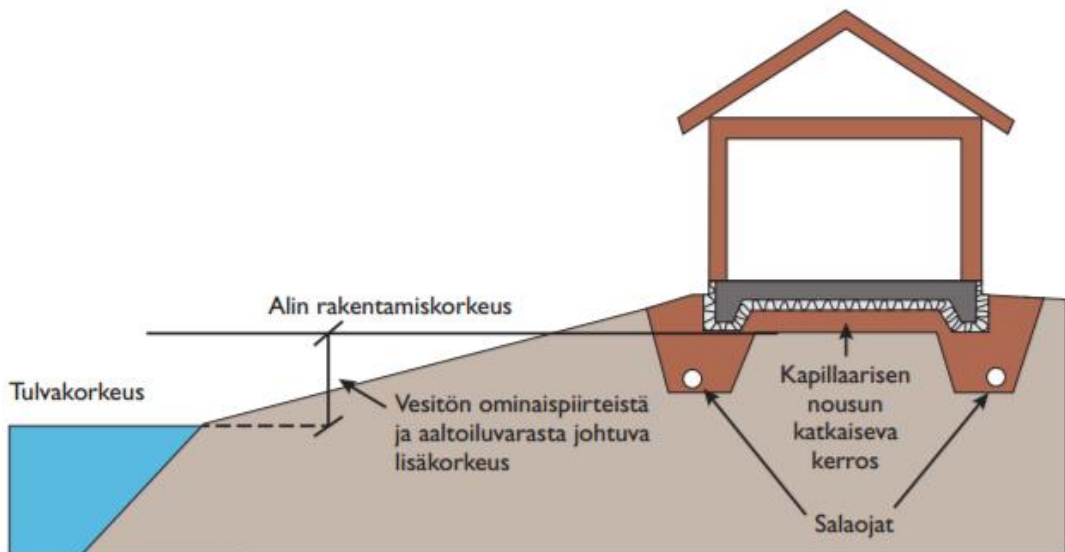
Rovaniemellä tulvauhka on määritetty käyttämällä kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta HW 1/100. Suunnittelualueen kohdalla se on 78,72 metriä (N<sub>2000</sub>-järjestelmässä). Lisäksi on sovittu, että alimmat kastuvat rakenteet sijoitetaan 0,50 m tämän tason yläpuolelle.

<span style="color: #00AEEF;">■</span>	alle 0.5 m
<span style="color: #0070C0;">■</span>	0.5...1 m
<span style="color: #0056B3;">■</span>	1...2 m
<span style="color: #003366;">■</span>	2...3 m
<span style="color: #001A80;">■</span>	yli 3 m
<span style="color: #9933CC;">■</span>	tulvan peittämä, syvyyssi tieto puuttuu
<span style="color: #ADD8E6;">■</span>	vesistö

*Kuva: tulvien huomioon ottaminen alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä eri perustamistyypeillä*



Tulvariskikartta suunnittelualueelta. Lisätietoja: [www.ymparisto.fi/tulvakartat](http://www.ymparisto.fi/tulvakartat)



Kuva 1. Alin suositeltava rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty myös harkinnanvaraisen lisäkorkeuden riippuvuus vesistön ominaispiirteistä. Jyrkällä rannalla aaltojen nousukorkeus on suurempi, joten lisäkorkeuttakin tarvitaan enemmän. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. Luvuissa 5, 6 ja 7 rakentamiskorkeuden määräytymistä on käsitelty tarkemmin ja esitetty vastaavat kuvat myös muilla perustamistavoilla. (Tulviin varautuminen rakentaessa, ympäristöopas | 2014, s. 10.)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hakijat ovat hakeneet 3.6.2021 kirjatulla hakemuksella asemakaavamuutosta 16. kaupunginosan korttelin 3602 tontille 1. Hakemuksessa haetaan asemakaavan muutosta siten, että korttelin 3602 tontin 1 kaavamerkintä muutetaan

opetustoimintaa palvelevien korttelialueiden korttelialueeksi ( YO ). Paikkatie-to- ja tonttipalvelut pyynnöstä muutetaan kortteliden 3601 ja 3602 välinen VP-alue ja Kesäranta niminen katualue kaavamerkinnälle AR II tehokkuudella e=0,30.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö on 27.8.2021 (29 §) päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 16. kaupunginosan korttelin 3602 tontilla 1.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

#### Hakijat:

Hengitysliitto ry

#### Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

#### Hallintokunnat:

Elinvoimalautakunta.

#### Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

#### Muut:

NeVe, teleoperaattorit, Rovakaira.

### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulo on kuulutettu **15.12.2021** Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua **16.12.2021–29.12.2021** palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25, sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 20.5.-2.6.2022 palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin 19.5.2022 kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä naapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiaa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsitteli asiaa 20.9.2022 § 120 yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Mielipiteitä ei annettu.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan 20.9.2022 § 120 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa. Kaavamuutoksesta

pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta. ~~Muistutuksia ei annettu.~~

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

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

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

##### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

###### Vaihtoehto 0:

Asemakaavaa ei muuteta tai laadita.

###### Vaihtoehto 1:

Asemakaavaan tehdään hakemuksen mukaiset muutokset

###### Vaihtoehto 2:

Kaavoitusprosessin aikana esiin tuleva jokin muu mahdollinen

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksella ei juuri ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

#### **Vaikutukset talouteen**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Hakijoilta peritään kaavoitus- ja kuulutus kustannukset.

#### **Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Nähtävillä oloaikana ei jätetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksista mielipiteitä.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Kaava-alue muodostuu uudesta AR II tontista, tehokkuudella  $e=0,30$ , yhdestä YO I tontista, tehokkuudella  $e=0,30$  ja yhdestä KTY I tontista, tehokkuudella  $e=0,30$ .

### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 2,5136 ha.

### 5.1.2 Palvelut

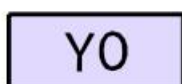
Kaavamuutoksella ei muodostu uusia palveluita.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



PUISTO.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

## 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

## 5.6 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia katu, puisto eikä alueen nimiä. Alueelta poistuu Kesäranta niminen katu.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 26.9.2022

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Timo Raitio  
maanmittausasiantuntija



Liite 1: Asemakaavan seurantalomake:

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	07.09.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 16. kaup.osa korttelit 3601 ja 3602 sekä katualueet Pulkamontie ja Kesäranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2021-17
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					0,0000	846
A yhteensä					0,2854	856
P yhteensä					-0,3116	
Y yhteensä					0,5928	1778
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5958	-1788
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					0,0292	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					<b>0,0000</b>	<b>846</b>
<b>A yhteensä</b>					0,2854	856
AR					0,2854	856
<b>P yhteensä</b>					-0,3116	
P					-0,3116	
<b>Y yhteensä</b>					0,5928	1778
Y					0,5928	1778
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>					-0,5958	-1788
K					-1,2846	-3854
KTY					0,6888	2066
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>					0,0292	
Kadut					0,0292	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Liite 2: OAS



# Rovaniemi

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosan korttelit 3601 3602  
sekä katualue Pulkamontie ja Kesäranta

*LUONNOS*



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla © Pictometry, Blom Oy, 2017

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus  
Päivitetty 22.11.2021  
Päivitetty

10.5.2022



**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.**

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Syväsenvaaran alueella 16. kaupunginosassa osoitteessa Pulkamontie 14-16. Suunnittelualue käsittää korttelit 3601, 3602 sekä Pulkamontien ja Kesärannan katualuetta. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Hengitysliitto ry on pyytänyt asemakaavan muutosta korttelin 3602 tontille 1 siten, että muutos mahdollistaisi erityisammattioppilastoimintaa palvelevien uudisrakennuksien toteuttamista. Kaavamerkinnäksi ehdotetaan muutettavaksi opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YO. Lisäksi kaavamuutoksella poistettaisiin tontin läpi kulkeva kevyenliikenteen läpiajoyhteys. Asemakaavan muutoksella tutkitaan koko korttelin 3602 käyttötarkoituksen, kerrosluvun ja rakennus-oikeuden sekä määräysten muutosta hakijan ja kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksella tarkistetaan korttelirajat toteutuneisiin katualueisiin. Hankkeeseen liittyen on myönnetty poikkeamislupa 16.4.2021 §7 ja rakennuslupa ympäristölautakunnassa 30.6.2021 § 96 korttelin 3602 tontille 1. Korttelin 3601 vieressä oleva VP alue ja Kesäranta katualue muutetaan AR II tontiksi tehokkuulekka  $e=0,30$ .

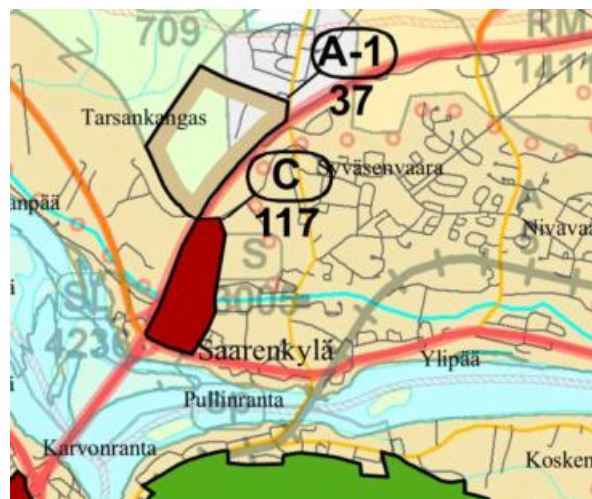
### MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa ja osin yksityisen omistuksessa. Korttelin 3602 tontti 1 on vuokrattu.

### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

#### Rovaniemen maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimitoijaluetta ( C ).



Kuva 3. Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta.

#### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

#### Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on vahvistettu 5.3.1999. Alue on kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ( K ). Kerrosluku on I (yksi) ja korttelin tehokkuusluvaksi on määritetty  $e=0,3$ .



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava.

## TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta

VE 1: Tutkitaan asemakaavan muuttamista ope-  
tustointaa palvelevien rakennusten korttelialu-  
eeksi hakijan esityksen mukaisesti

VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esil-  
le tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennus-  
lain 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 viranomai-  
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa  
käsitellään (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdolli-  
suus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida  
kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai  
suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö  
järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

### Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lautakunnat (elinvoimalautakunta, ympäristö-  
lautakunta, perusturvalautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja – haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen  
maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset (Rovaniemen 5.  
kaupunginosan asukasyhdistys)

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, teleoperaattorit,  
Luonnonsuojeluliiton Rovaniemen yhdistys

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty hakijan  
perusteella. Kaavoituspäällikkö **27.08.2021, 20§.**

### Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia,  
seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden  
selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osal-  
ta tulisi järjestää.

### Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan  
nähtäville **15.12.2021**, 14 vrk:n ajaksi palvelupiste

Osviitaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esit-  
tää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan  
kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen  
maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuu-  
lutuksella **15.12.2021** Lapin Kansassa. Asema-  
kaavahankkeeseen voi tutustua myös kaavatorilla  
osoitteessa [www.rovaniemi.fi/kaavatori](http://www.rovaniemi.fi/kaavatori).

### Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset  
vaihtoehdot asetetaan nähtäville **20.5.–2.6.20122**  
palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä olosta ilmoite-  
taan **19.5.2022** Lapin Kansassa sekä kirjeitse  
kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maan-  
omistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana  
osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

### Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti  
nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvitta-  
vat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on  
mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotukses-  
ta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-  
alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajil-  
le ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa  
ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

### Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalau-  
takunta.

## PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuun-  
nitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muis-  
tutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovanie-  
men elinvoimalautakunnalle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo  
96101 Rovaniemi  
PL 8216

## YHTEYSHENKILÖ

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 040 578 9283  
[etunimi.sukunimi\(at\)rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi)

Maanmittausasiantuntija Timo Raitio  
puh. 040 5229179  
[etunimi.sukunimi\(at\)rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi)

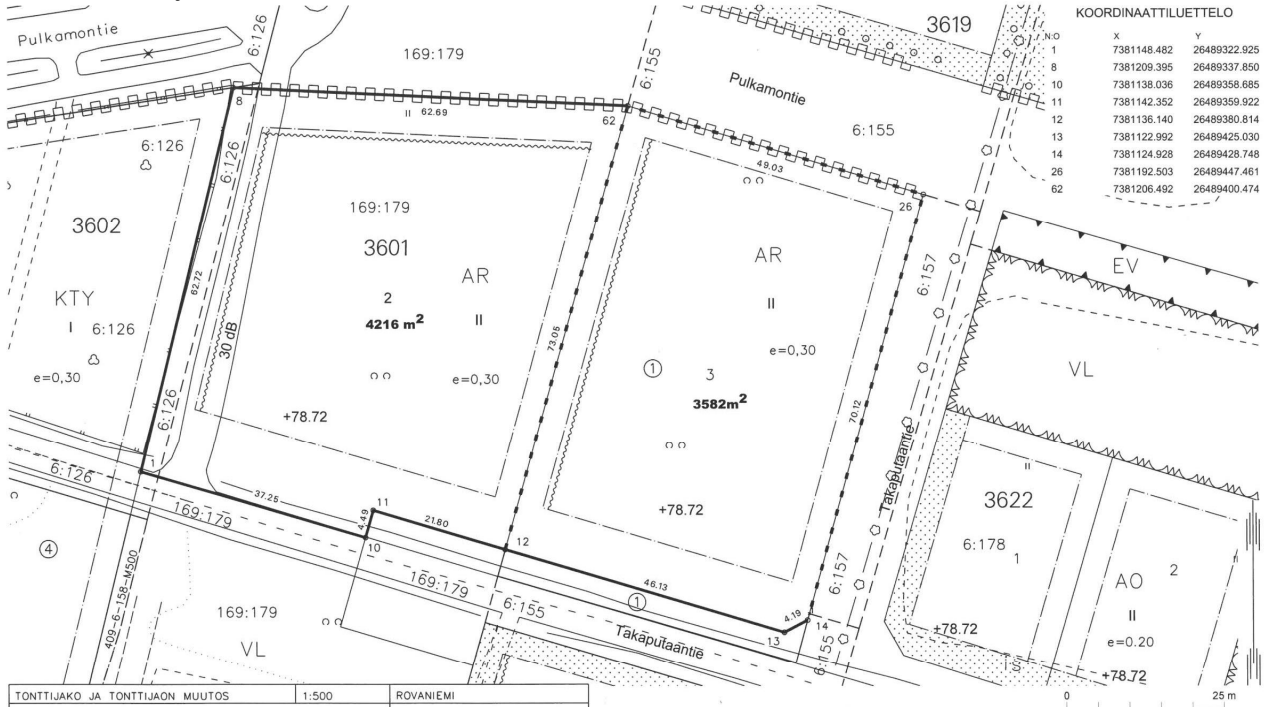




## KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Hengitysliitto ry	3.6.2021
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	Kaavoituspäätös	27.8.2021
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	15.12.2021
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	20.5.2022
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi yhdyskuntasuunnittelun lautakunnalle	20.9.2022
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus	x.9.2022
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Hyväksyy kaavaehdotuksen	x.11.2022
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

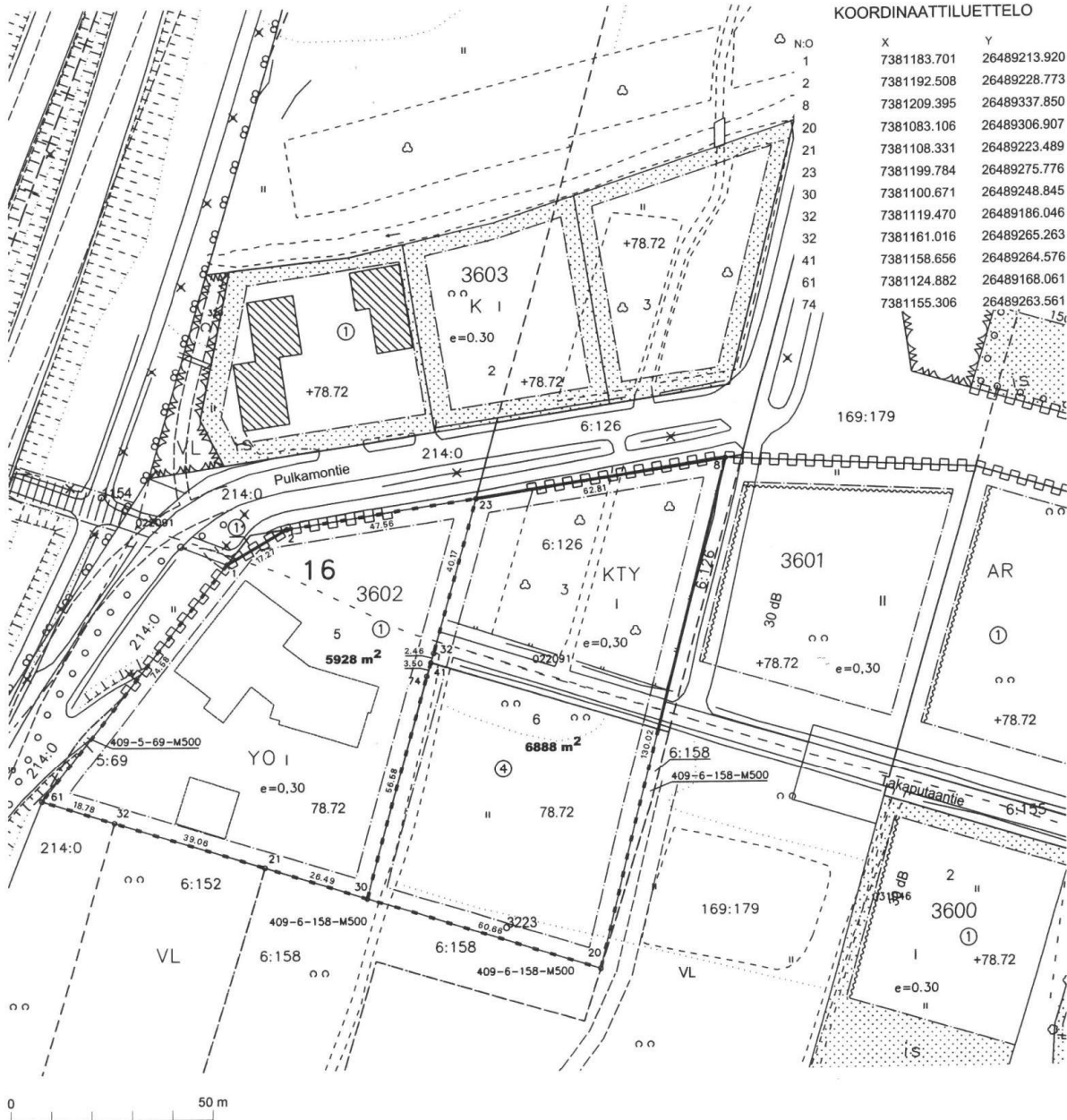
## Liite 3 Tonttijako kartat



TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2021-17	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO		13.03.2015	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
TONTTIJAON LAATI		07.09.2022	KAUP. OSA 16
LASK.	KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KORTTELI 3601
PIIRT. J.B			TONITIT 2,3
TARK.	Pertti Onkalo		MUUTT. TONIT 1
YHDYSKUNTASUUNNITELUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT			TJ-KARTTA 16-3601-2

## MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo	KIINTEISTÖN NIMI
2	4216	4003	409 169 179	
		213	409 6 126	
3	3582	3582	16 3601 1	



## MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo	KIINTEISTÖN NIMI
5	5928	5928	16 3602 1	
6	6888	3281	409 6 126	
		3607	409 6 158	0500

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2021-17	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO	15.03.2019		
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA	TONTTIJAON LAATI	05.09.2022	KAUP. OSA 16
LASK.	KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KORTTELI 3602
PIIRT. J.B.			TONTIT 5,6
TARK.	Pertti Onkalo		MUUTT. TONTIT 1,3,4
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT			TJ-KARTTA 16-3602-3