



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

## ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 20. kaupunginosa, Pohtimolampi



## ASEMAKAAVASELOSTUS

TEKNISET PALVELUT, KAAVOITUS

2024

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan osittainen kumoaminen ja asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki  
20. kaupunginosa, Pohtimolampi

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut/kaavoitus  
kaavasuunnittelija  
Petteri Lampi

Yhteystiedot:

Mäntyvaarantie 2  
96100 Rovaniemi

puh. 016 3228918

Tekninen lautakunta  
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
ja asiakirjat nähtävillä  
Valmisteluvaiheen kuuleminen  
Tekninen lautakunta  
Julkisesti nähtävillä  
Tekninen lautakunta hyv.

25.9.2018 § 121  
12.10.2018

15.10.-29.10.2018

15.10.-29.10.2018

19.3.2024, § 55

16.5.-14.6.2024

17.9.2024



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue kuuluu 20. kaupunginosaan, Pohtimolammen alueeseen. Se sijoittuu Pohtimolammen ja Karhuvaaran väliselle alueelle.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

20. kaupunginosan asemakaavan osittainen kumoaminen (korttelit 1-28 ja 32) ja asemakaavan muutos korttelien 29 ja 31 osalta.

Tämän asemakaavoituksen yleistavoitteena on kumota osittain alueen asemakaava tarpeettomana kaupungin maiden sekä Lapland Safaris Group Oy:n omistaman tilan 165:33 osalta. Yksityisten maiden osalta alueen asemakaavaa tarkistetaan tarpeen mukaan.

Pohtimolammen alueen rakennuskaava on hyväksytty 2.4.1990 ja aluetta osin koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty 13.10.2008. Alueelle on asemakaavassa osoitettu matkailupalveluiden-, liikerakentamisen- ja loma- asuntorakentamisen korttelialueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita, lähivirkistysalueita ja maa- ja metsätalousalueita.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat .....	5
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
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
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun tarve</b> .....	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b> .....	<b>10</b>
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireille tulo .....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	13
4.5.2	Kaavaehdotus.....	14
4.5.3	Vaikutus ympäristöön.....	14
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	14
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>15</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus .....	15
5.2	Aluevaraukset.....	15
5.3	Kaavan vaikutukset.....	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön .....	16
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	16
5.5	Nimistö .....	16
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>16</b>

## **1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat**

### **Liitteet**

- 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2. Vuorovaikutuslomake**

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavan osittaisen kumoamisen ja asemakaavamuutoksen 25.9.2018 § 121.

Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen kuulutettiin 12.10.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin yleisesti nähtävillä 15.10 – 29.10.2018 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, kaavatorilla 15.10.2018 alkaen.

Tekninen lautakunta on päättänyt 19.3.2024, että 20.kaupunginosan asemakaavan osittainen kumoaminen sekä asemakaavan muutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemistä varten julkisesti nähtävillä 6.3.2024 päivätyn kaavakartan mukaisesti. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 15.5.2024 sekä kirjeellä rajanaapureille. Aineistoon on voinut tutustua kaupungin palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla kaavatorilla.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan kumoaminen koskee 2.4.1990 Rovaniemen maalaiskunnan kunnanvaltuuston hyväksymän ja Lapin lääninhallituksen 13.8.1990 vahvistaman rakennuskaavan korttelialueita 1- 28 ja 32 sekä niihin liittyviä katu-, ulkoilureitti-, virkistys- ja maa- ja metsätalous-alueita. Tarkoituksena on kumota lähes 30 vuotta sitten hyväksytyt ja tavoitteiltaan vanhentunut kaavan osa- alue, jota ei ole kaavataloudellisesti järkevä toteuttaa.

Asemakaavan muutoksessa matkailupalvelujen korttelien 29 ja 31 katujärjestelyjä on tarkoitus muuttaa.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueelle ei ole toteutunut rakentamista voimassa olevan kaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueella säilyy korttelit 29 ja 31, jotka ovat matkailupalvelujen korttelialuetta.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee matkailualueella 20.kaupunginosassa Pohtimolammella, Pohtimolammen ja Karhuvaaran välisellä alueella. Etäisyys keskustaan on noin 28 km.

Lähistöllä sijaitsee matkailupalveluita esim. Lapland Hotel Bear´s Lodge sekä Karhunpesä.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Kaavan muutosalueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita. Alueen läheisyydessä on Mellalammen pohjavesialue. Alue on maastonmuodoltaan loivaa rinteitä.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

##### **Kaupunkikuva**

Lähiympäristössä on loma- ja matkailurakennuksia sekä retkeilyreittejä ja ohjelmapalveluiden alueita.

##### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Pohtimolammentiestä jatkuvan Karhurinteentien varressa. Pohtimolammentie liittyy Pellontiehen (kantatie 83).

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

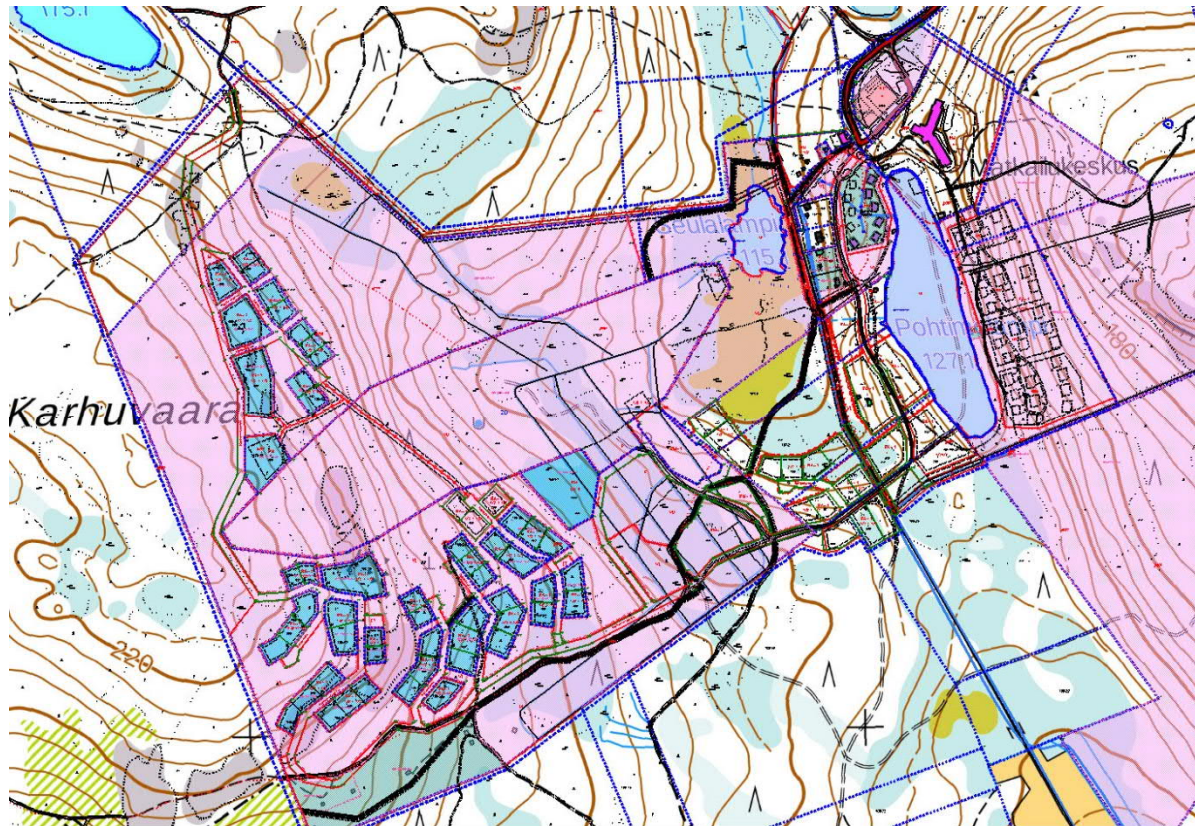
##### **Tekninen huolto**

Kumottavan kaavan sekä kaavamutoksen alueella ei ole rakennettuna kunnallistekniikkaa. Muutosalue on kuitenkin liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.



## Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääosin kaupungin omistuksessa.

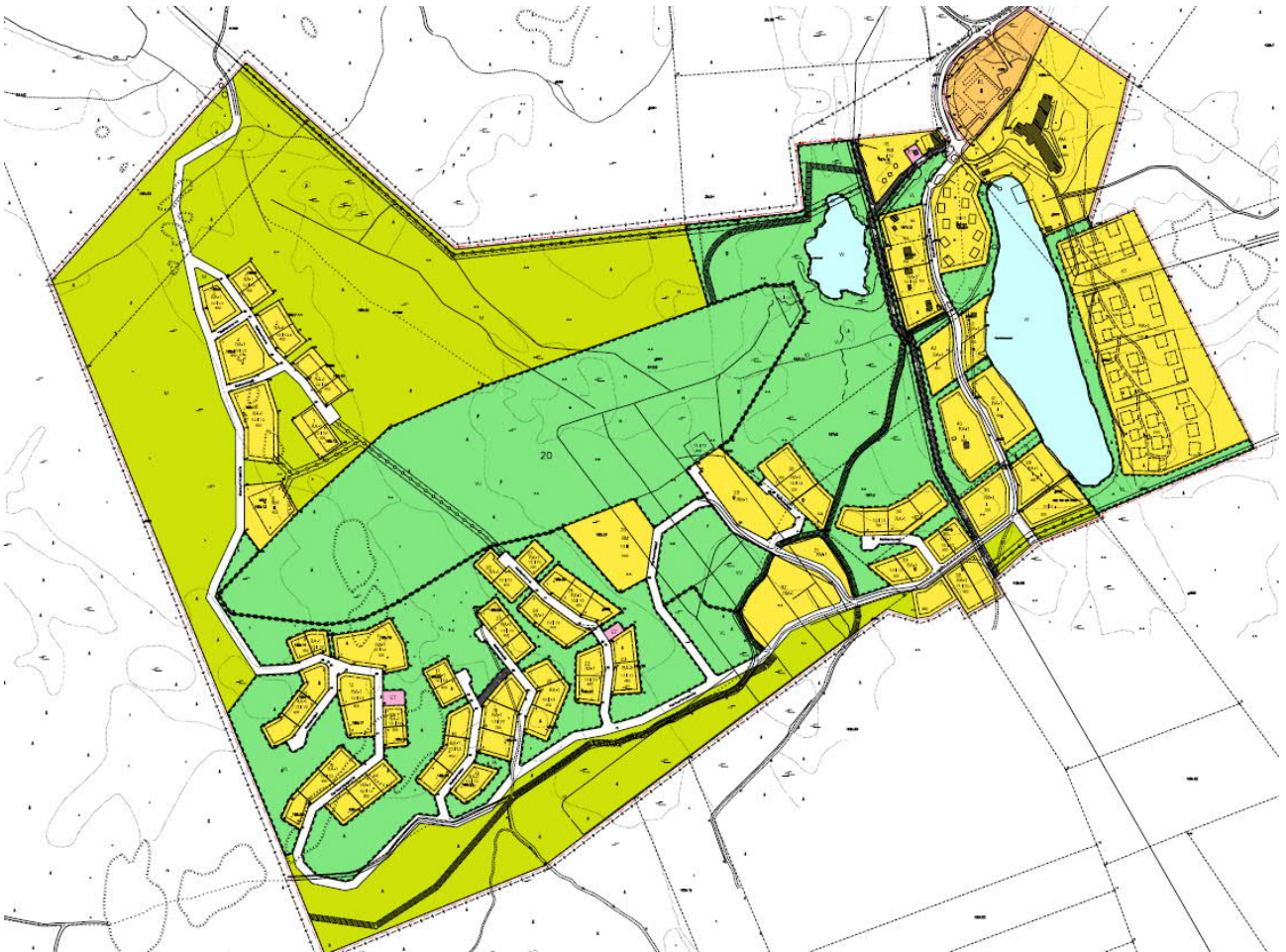


## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 2.4.1990 Rovaniemen maalaiskunnan kunnanvaltuuston hyväksymän ja Lapin lääninhallituksen 13.8.1990 vahvistaman rakennuskaavan korttelialueita 1- 29 ja 31- 32 sekä niihin liittyviä katu-, ulkoilureitti-, virkistys- ja maa- ja metsätalousalueita.



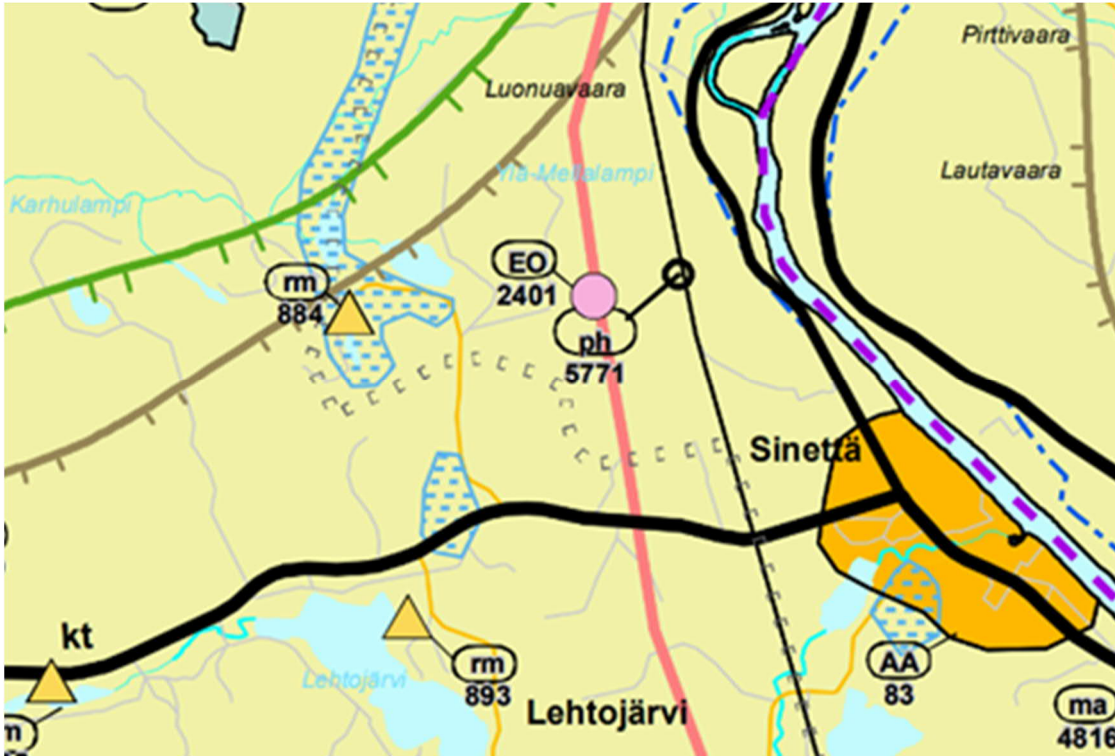
#### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa. MRL:n 39§ mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset tulee kuitenkin ottaa huomioon kaavaprosessin aikana.



## Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaan tullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on merkitty maakuntakaavassa matkailupalvelujen alueeksi/kohteeksi (RM 884, Pohtimolampi).



## Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (§ 35) rakennusjärjestyksen ja se 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.

## Suunnitelmat ja hankkeet

Pohtimolammen alueella on vireillä Mellavaaran asemakaavamuutos ja laajennus.

## Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskielloja.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan osittainen kumoaminen ja asemakaavan muutos on saatettu vireille kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on kumota lähes 30 vuotta sitten hyväksytyt ja tavoitteiltaan vanhentunut kaavan osa-alue, jota ei ole kaavataloudellisesti järkevä toteuttaa.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavan osittaisen kumoamisen ja asemakaavamuutoksen 25.9.2018 § 121.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

#### **4.3.2 Vireille tulo**

Kaavahanke kuulutettiin vireille 12.10.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät**

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 12.10.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 15.10 - 29.10.2018 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet-sivuilla, Kaavatorilla 12.10.2018 alkaen.

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 12.10.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin julkisesti nähtävillä 16 - 29.8.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla 12.10.2018 alkaen.

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtävillä 16.5.-14.6.2024 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet-sivuilla, Kaavatorilla.

Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee lautakunta.

Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä. Teknisen lautakunnan päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku-aika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §). Kaavan vaiheista on tiedotettu Lapin ELY-keskukselle.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutokseen liittyvät mm. seuraavat tavoitteet:

Tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä sekä kaupunkirakenteen tasapainoista kehittämistä. Hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita.

Turvataan luonnonympäristön säilyminen Karhuvaaran alueella.

Ehnytetään yhdyskuntarakennetta kumoamalla lähes 30 vuotta sitten hyväksytyt ja tavoitteiltaan vanhentunut kaavan osa-alue, jota ei ole kaavataloudellisesti järkevä toteuttaa ja sijoittamalla uutta aluetta olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Sijoittamalla matkailualueet siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.

##### **Maakuntakaava**

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

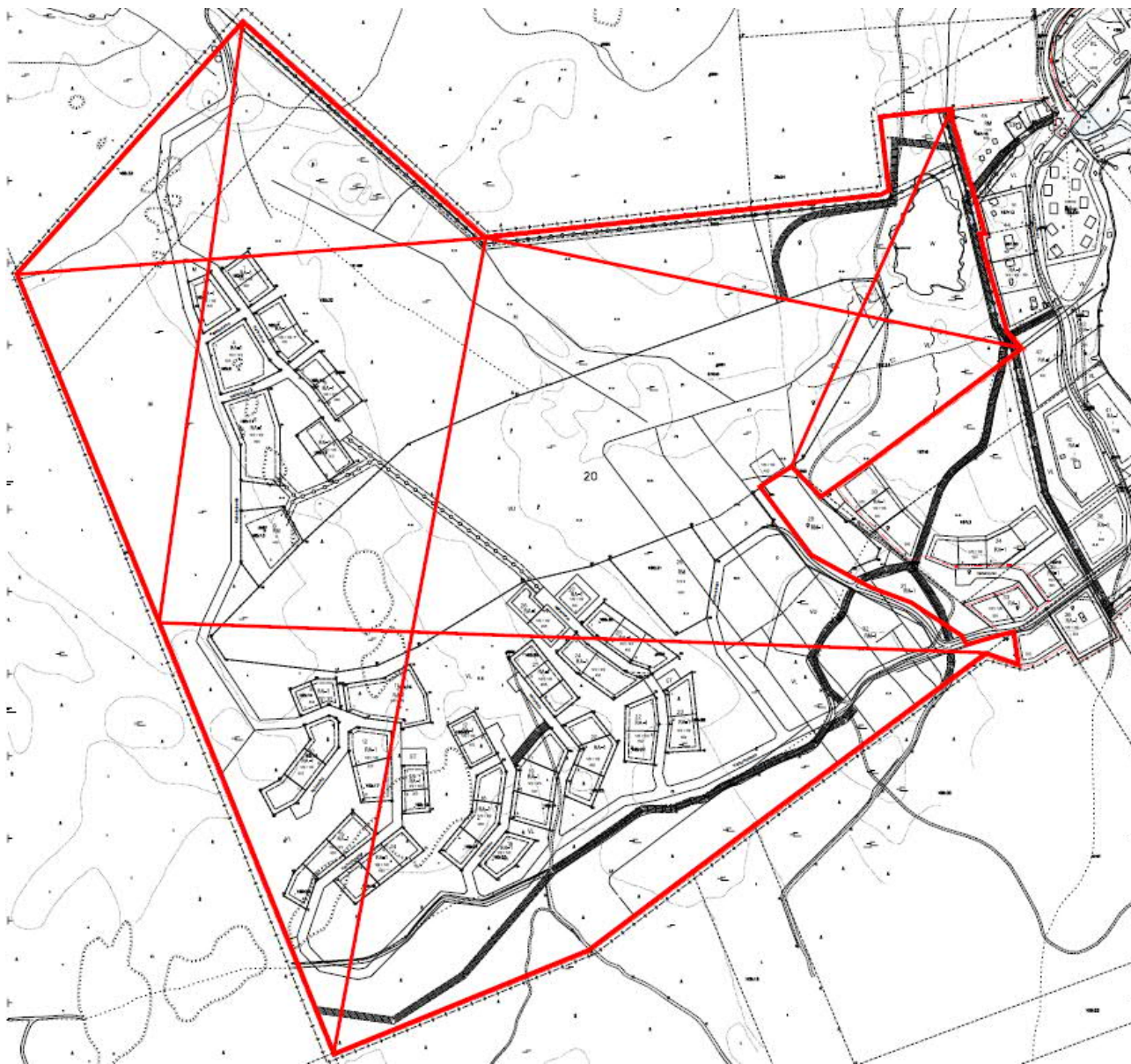


## **Yleiskaava**

Alueella ei ole yleiskaavaa. Asemakaavamuuotos ei kuitenkaan vähäisyydessään vaaranna yleiskaavan MRL:n 39§ mukaisia sisältötavoitteita.

## **Asemakaava**

Kumottavan asemakaavan alueelle on osoitettu huomattava määrä loma-asuntojen rakennuspaikkoja, jotka eivät ole toteutuneet.



Asemakaavamuuotoksella osoitetaan kahdelle matkailupalveluiden korttelille uusi katuyhteys. Alueelle on edelleen mahdollista matkailurakennuksien rakentaminen.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

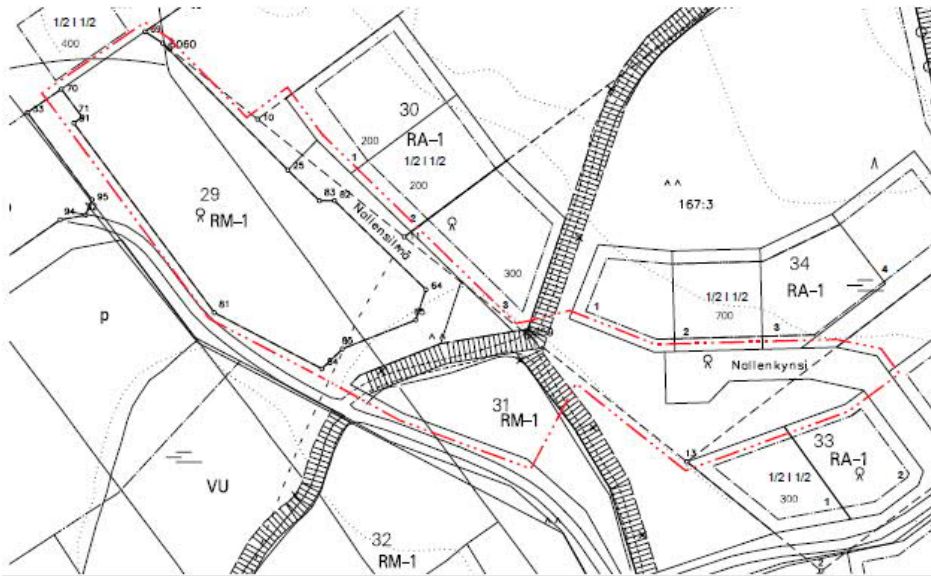
### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Valmisteluvaiheessa laadittiin yksi kaavaluonnos.

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

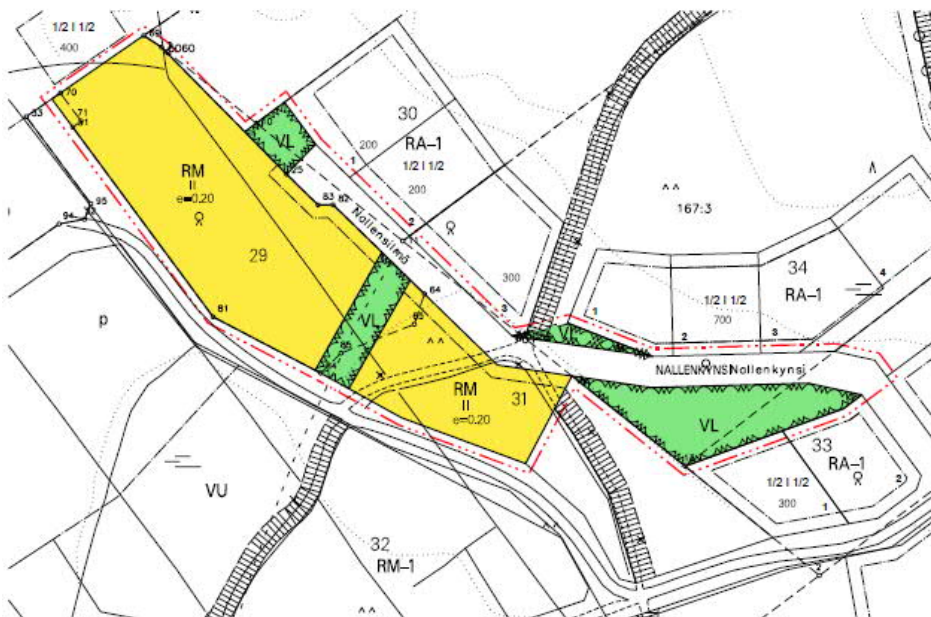
#### VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA 1:1000



Vaihtoehto 1:

Osoitettiin kumottava kaava-alue sekä kaavamuutoksen alainen alue, jossa katujärjestelyjä ja korttelin muotoja tarkistettiin. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi mielipide.

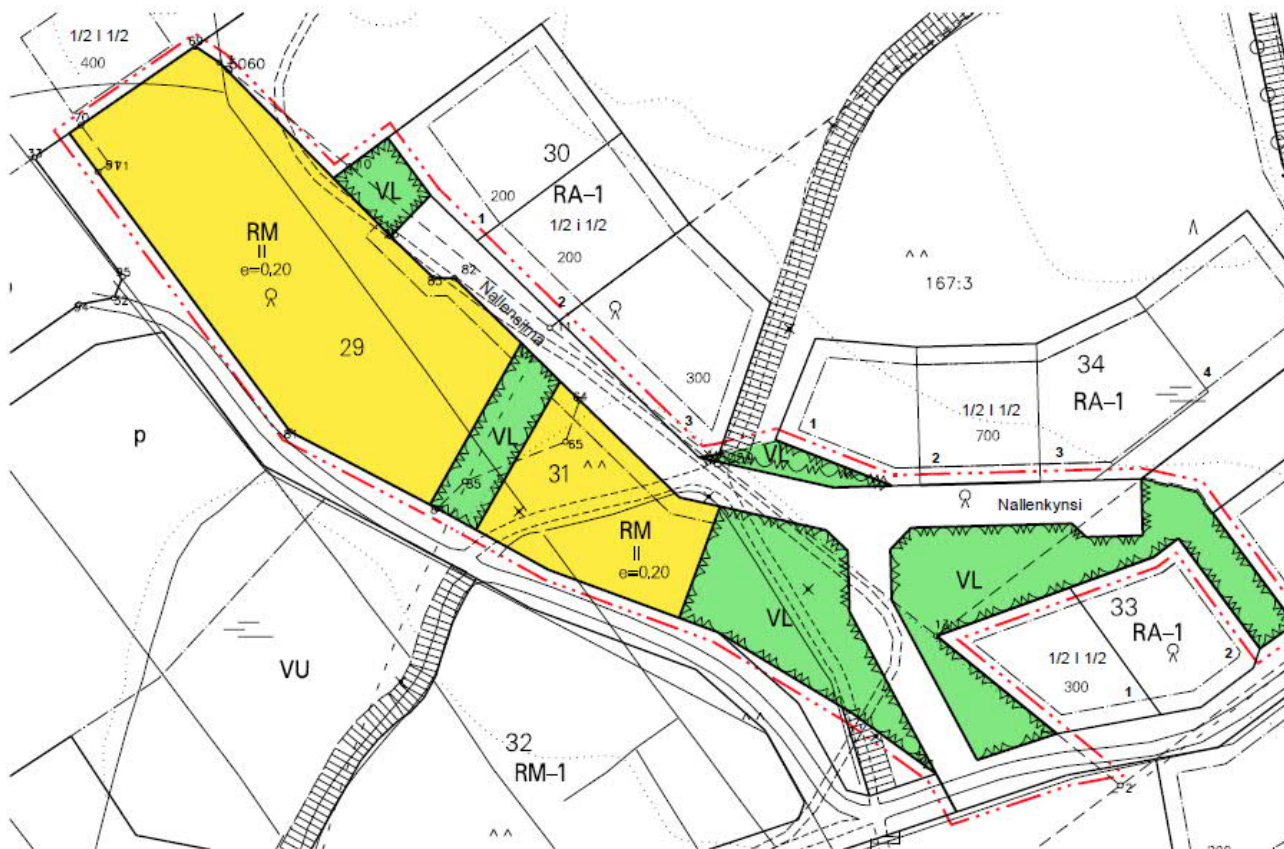
#### ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000





## 4.5.2 Kaavaehdotus

### ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000



## 4.5.3 Vaikutus ympäristöön

Kaavalla poistuu laaja toteutumaton lomarakentamisen alue.

Kaavamuutos mahdollistaa edelleen matkailurakentamisen toteuttamisen kortteleissa 29 ja 31.

Kaavamuutoksella voi olla lieviä vaikutuksia lähiympäristön matkailuolosuhteisiin. Kaavan osittainen kumoaminen säilyttää alueen luonnontilaisena.

## 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavahanketta jatkettiin vaihtoehdolla 1. Kaavan osittainen kumoaminen mahdollistaa alueen retkeilyyn ja reittiverkoston kehittämisen. Kaavamuutoksen alueelta jätetty mielipide on voitu ottaa huomioon esitetyllä tavalla kaavaehdotuksessa.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kumottavan kaava-alueen pinta-ala on 87.4 hehtaaria.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2.0310 hehtaaria, joka sisältää matkailurakentamisen korttelialueen (RM), lähivirkistysalueen (VL) sekä katualuevaraukset (Nallensilmä ja Nallenkynsi).

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	9582 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	1916 k-m <sup>2</sup>
Kerrosluku:	II



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Pinta-ala:	6338 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

Katualuevaraus	Pinta-ala:	4390 m <sup>2</sup>
----------------	------------	---------------------

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa edelleen alueelle matkailupalveluiden rakentamista.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu ympäristöstä tai kaupunkikuvasta tyyliään tai korkeudeltaan poikkeavaa rakentamista.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös alueella olevat valmiit vesi- ja sähköjohtoalueet.

Kaavamuutosalue rakentuessaan lisää liikennettä alueella, muttei siinä määrin, että ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta merkittäville muutoksille pelkästään kaavamuutoksen vuoksi. Alueella ja ympäristössä on hyvät edellytykset/väylät jalankululle ja pyöräilylle.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

### 5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan osittainen kumoaminen säilyttää alueen luonnontilaisena. Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

### 5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavan osittainen kumoaminen laajentaa Pohtimolammen vapaita virkistysalueita ja mahdollistaa niiden kehittämisen. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin. Alue on matkailu- sekä maa- ja metsätalousalueen ympäröimä. Kaavamuutoksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

## 5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 2.9.2024

Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö

Petteri Lampi  
Kaavasunnittelija