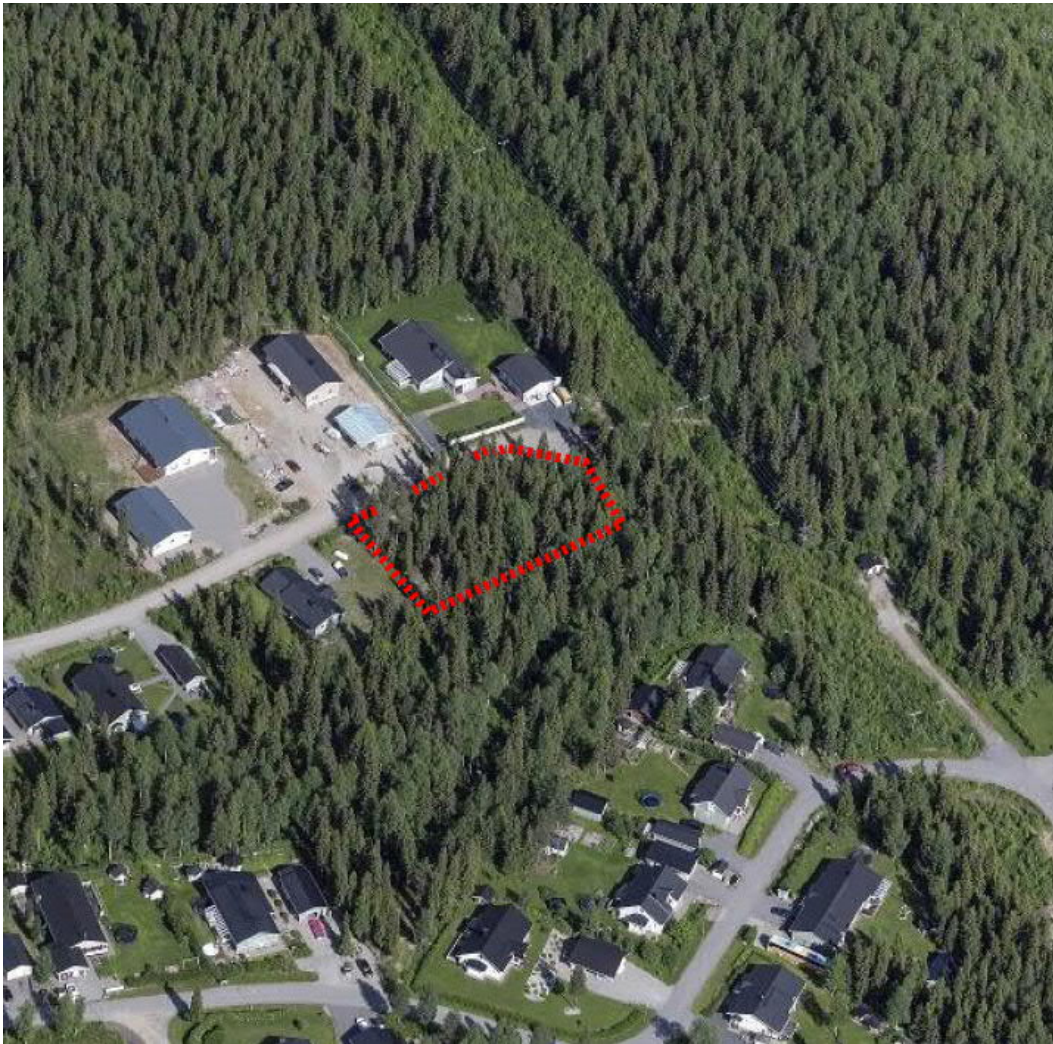


ROVANIEMEN KAUPUNKI

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

13. kaupunginosa, virkistysalue, Ruuhiojantie



KAAVASELOSTUS

24.1.2024



ROVANIEMI

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

13. kaupunginosa, virkistysalue, Ruuhiojantie

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut,
kaavoitus
Ella Joonas

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Mäntyvaarantie 2
96100 Rovaniemi
puh. 016 322 6025
050 567 4096

Kaavoituspäällikkö

12.10.2020, § 14

Vireille tulosta ilm. päivämäärä

17.11.2020, Lapin Kansa

Valmisteluvaiheen kuuleminen

16.8. – 30.8.2021

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

25.10.2022, § 134

Ehdotus julkisesti nähtävillä

30.11. - 29.12.2022

Tekninen lautakunta

20.8.2024, § xx

Rovaniemen kaupunki

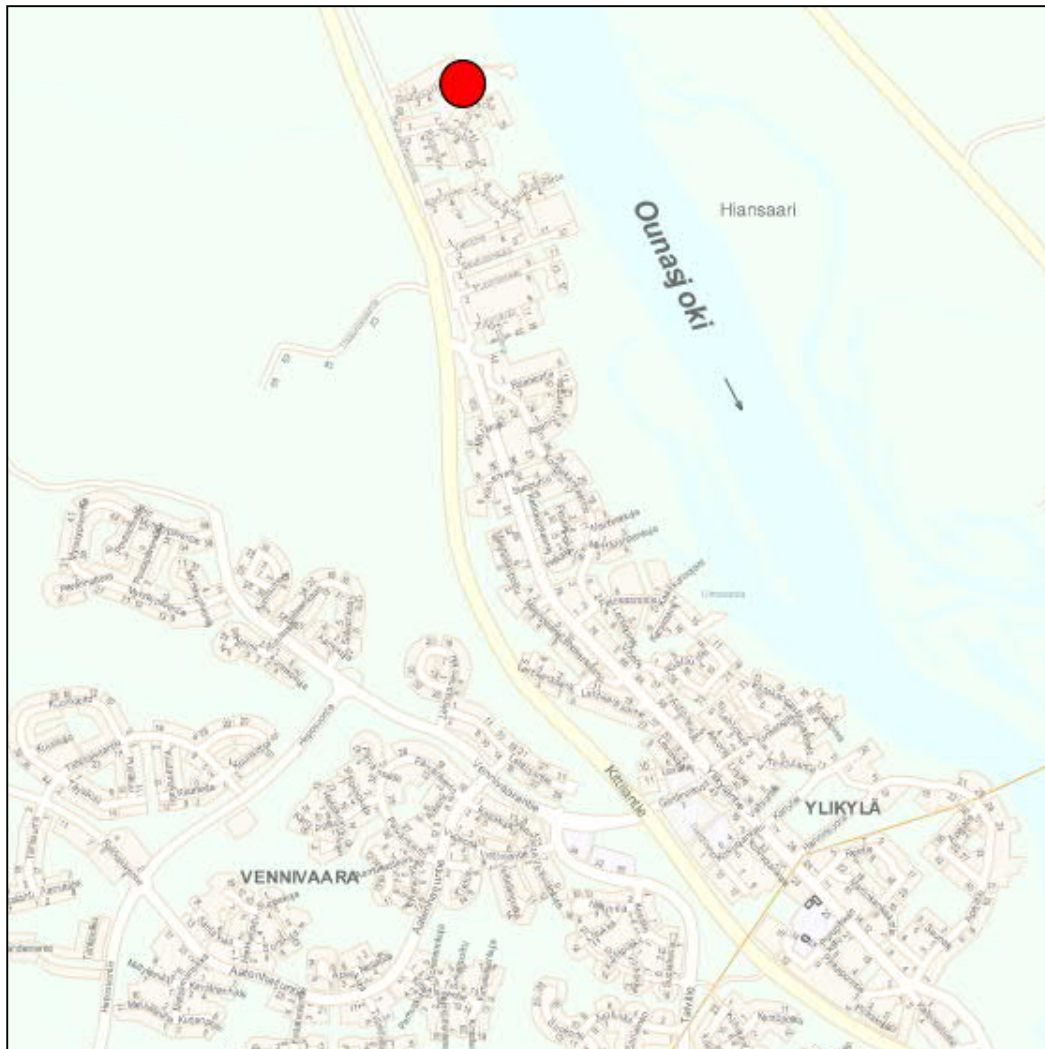
Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ylikylässä 13. kaupunginosassa Ruuhiojantien päässä. Tarkempi sijainti osoitettu sijaintikartassa kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Rovaniemen kaupunki esittää asemakaavan ja tonttijaon muutosta Ruuhiojantien virkistysalueelle. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan alueen täydennyskaavoittamista asumiseen. Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja katuverkoston piirissä.



kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
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.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.1.2	Palvelut	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.3	Aluevaraukset	12
5.3.1	Korttelialueet.....	12
5.3.2	Tonttijako.....	12
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	13
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
6.2	Toteutuksen seuranta.....	13



1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Vuorovaikutuslomake

Liite 4. Tonttijakokartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös:

Kaavoituspäällikkö on 12.10.2020, §:ssä 14 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 13. kaupunginosan virkistysalueella Ruuhiojantien päässä.

Vireilletulo nähtävillä:

Kaavamuutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 17.11.2020 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 18.11.–1.12.2020. Kaavahankkeesta saapui yksi mielipide nähtävillä pidon aikana. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Valmisteluvaihe nähtävillä:

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 16.8–30.8.2021 palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpidosta ilmoitetaan kuulutuksella 13.8.2021 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Nähtävilläpidon aikana saapui kolme mielipidettä, jotka käsitellään yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on 25.10.2022 hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30.11. – 29.12.2022. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin 1.12.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle sekä rajanaapureille. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotukseen ja tonttijakoon on mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen tekninen lautakunta on päättänyt hyväksyä asemakaavan ja tonttijaon muutoksen 20.8.2024 § xx.

Muutoksenhaku:

Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue on tarkoitus liittää osaksi korttelia 223. Virkistysalueesta muodostetaan AO-tontti kerrosluvulla $\frac{1}{2}$ r II ja tehokkuudella $e=0.20$. Kerrosluku $\frac{1}{2}$ r II osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen rinteeseen sijoittuvassa ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan ja tonttijaon muutos on hyväksytty teknisen lautakunnan kokouksessa ja kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttamista varten on haettava rakennuslupa rakennusvalvonnasta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ylikylän asuinalueelle noin seitsemän kilometrin päässä Rovaniemen keskustasta. Ruuhiojantie sijaitsee Kittiläntien ja Ounasjoen välisellä alueella. Suunnittelualue on tällä hetkellä virkistysaluetta rajautuen omakotitaloihin sekä sähkölinjaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaava-alue on luonnontilaista havupuuvältaista metsää. Geologisen tutkimuskeskuksen mukaan suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on hiekkaa. Maanpinta laskee useita metrejä kaava-alueella. Ohessa GTK:n sivuilta otettu kuva varjostetusta korkeusmallista, josta on havaittavissa myös kaava-alueen korkeuserot tummentumana (kuva 2). Ounasjoen 1/100 vuodessa toteutuva tulva ulottuu kaava-alueen läheisyyteen, mutta jää sen ulkopuolelle (kuva 3). Kaava-alueen etelärajalla on Ruuhioja, joka laskee Ounasjokeen. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



Kuva 2. GTK: Varjostettu korkeusmalli



Kuva 3. SYKE: Tulvakartta 1/100



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Ylikylä on keskustan läheisyydessä sijaitseva asuinalue, joka koostuu pääosin omakoti- ja rivitaloasunnoista. Ruuhiojantien omakotitalot ovat rakentuneet vuosien 2000–2020 välisenä aikana.

Väestö

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestömäärään.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Lähimmät päivittäistavarapalvelut löytyvät Rovaniemen keskusta-alueelta ja Lapinrinteeltä. Ylikylästä löytyy päiväkotipalvelut sekä peruskoulu.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Ounasjoen läheisyydessä, mikä tarjoaa hyvät ympärivuotiset virkistäytymismahdollisuudet. Ruuhiojantien pohjoispuolella on metsää ja Kittiläntien toisella puolella on laajoja metsäalueita. Rovaniemen kaupungille on tehty leikkipuistojen peruskorjausohjelman päivitys 2022, jonka mukaan Seutulantien kääntöalueen läheisyyteen perustetaan uusi leikkipuisto. Uuden leikkipuiston toteutusajankohdaksi on määritetty raportissa vuosi 2024. Suunnittelualueen läheisyydessä on huonokuntoinen leikkipuisto, joka poistetaan käytöstä.

Liikenne

Ruuhiojantieltä on hyvät ajoliikenneyhteydet Kittiläntielle, jonka kautta Rovaniemen keskusta on helposti saavutettavissa. Lähimmät linja-autopysäkit löytyvät Seutulanharjuntieltä. Lähin kävely- ja pyörätie keskustaan on Ylikyläntien varressa, johon on Ruuhiojantieltä matkaa noin kilometri. Asemakaavassa on osoitettu varaus kävely- ja pyörätielle, joka yhdistäisi Ruuhiojantien alueen Seutulanharjun alueeseen. Varauksen toteuttaminen ei ole lähitulevaisuuden suunnitelmissa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole suojeltavia kohteita tai sellaisia häiriötekijöitä, joilla olisi oleellista merkitystä alueen suunnittelussa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

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. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Merkintä osoittaa mm. asumiseen tarkoitettuja alueita.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta Ruuhiojantien pohjoispuolelta alkaa Nivankylä-Ylikylä osayleiskaava-alue, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018. Yleiskaavassa merkinnällä (A) on osoitettu uudet asumiseen varatut alueet. Alueelle tulee laatia asemakaava.

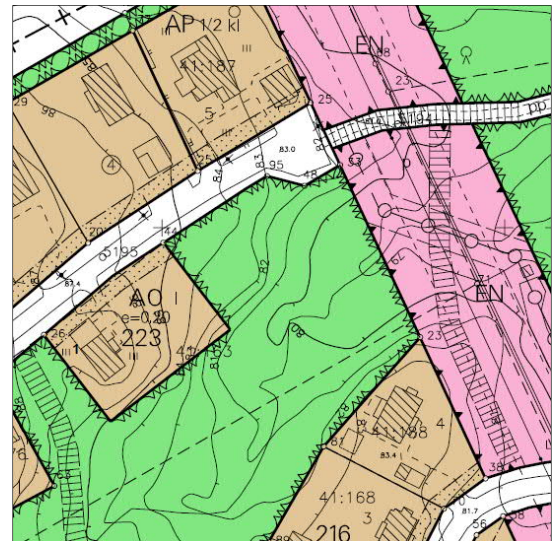
Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava.



Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on vahvistettu 2.4.2001. Alue on kaavassa puistoaluetta (VP). Ruuhiojantien kortteleissa 221-224 on AO-merkintä (erillispientalojen korttelialue) tehokkuusluvulla $e=0.20$ ja kerrosluvulla I. Suunnittelualueen toisella puolella on asuinpientalojen kortteli 225 kaavamerkinnällä AP ja tehokkuusluvulla $e=0.25$. Kerrosluku korttelissa on I, paitsi suunnittelualueella vastapäätä olevalla tontilla kerrosluku on $\frac{1}{2}$ kl.

Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava



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 ilmakuvaan ja täydennyskarttoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta, koska kaupunki etsii täydennyskaavoituskohteita hyvien kulkuyhteyksien, palveluiden sekä valmiin kunnallistekniikan läheisyydestä. Ylikylä on pientalovaltaista asuinalueita ja kaava-alueen on tarkoitus sopeutua mahdollisimman hyvin nykyiseen rakennuskantaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 12.10.2020 § 14 ja se on saatettu vireille- sekä valmisteluvaiheeseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen kaupunki

Kaava-alue ja sen lähiympäristö:

Maanomistajat, lähialueen asukkaat

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta, Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Asukasyhdistys, Suomen luonnonsuojeluliitto Lapin piiri, Teleoperaattori, Napapiirin energia ja vesi

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 18.11.2020.



4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu sähköisesti ELY-keskukselle ja kirjeellä kaava-alueen rajanaapureille. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Vireilletulon aikana tuli lähialueen asukkailta kannanotto asemakaavahankkeeseen. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee mahdolliset mielipiteet valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä voimassa oleva asemakaava ja luonnosvaihtoehto yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse asianosaisille. Lisäksi kaava-asiaan on voinut tutustua kaupungin internet – sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä osoitteessa Mäntyvaarantie 2. Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on käsitellyt kaava-asiaa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ja päättänyt kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta on tiedotettu lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä lähettämällä kirjeellä tieto muutoksesta rajanaapureille.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy tekninen lautakunta.

Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa muutoksenhakuaikana Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY -keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL § 18).

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi yksi muutosvaihtoehto, jolla muodostuu tontti AO-merkinnällä. Maasto laskee tontilla 54 metrin matkalla noin kuusi metriä, mikä on huomioitu kerrosluvun kaavamerkinnässä. Ohjeellinen rakennusala on sijoitettu tontin länsireunaan, joka on maastonmuodoiltaan tontin tasaisin alue. Vaihtoehtona säilyy myös se, että asemakaavaa ei muuteta.

Asemakaavan muutosvaihtoehto päiväty 12.8.2021

- muodostuu AO-tontti (1300 m²)
- tehokkuus $e=0.20$
- kerrosluku $\frac{1}{2}$ r II
- ohjeellinen rakennusalan sijainti
- istutettava alue



4.4.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavan vireilletulon aikana tuli yhteismielipide lähialueen asukkailta. Myös valmisteluvaiheen aikana tuli soitto sekä kirjallinen mielipide. Mielipiteessä lähialueen asukkaat toivoivat kaava-alueelle leikkipuistoa asuintontin sijaan. Mahdollisen asuintontin osalta lähialueen asukkaat esittivät, että katon harjasuunta tulee olla yhteneväinen muun rakennuskannan kanssa. Mielipiteissä nostettiin esiin jalankulku- ja pyöräteiden puute. Voimassa olevassa asemakaavassa on varaukset väylille, mutta ne ovat aikanaan jääneet toteutumatta. Myös rantaan toivottiin rantareittiä, johon on asemakaavassa varaus. Mielipiteisiin on vastattu liitteenä olevassa vuorovaikutuslomakkeessa.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen on tehty pieniä muutoksia. Kaavaluonnokseen on lisätty katon harjasuuntaa osoittava määräys, jotta tuleva rakennus on yhtenäinen alueen muun rakennuskannan kanssa. Lisäksi määräysluettelosta on poistettu muutamia määräyksiä.

Kaavaehdotus (korjattu 31.5.2022)

- muodostuu AO-tontti (1300 m²)
- tehokkuus $e=0.20$
- kerrosluku $\frac{1}{2}$ r II
- ohjeellinen rakennusalan sijainti
- katon harjasuunnan määräys
- istutettava alue



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue eli kortteli 223 on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan 1301,87 m². Tonttitehokkuus on sama kuin viereisen AO-tontin eli $e=0.20$ ja kerrosluku $\frac{1}{2}$ r II. Tarkemmat mitoitus tiedot löytyvät selostuksen liitteenä olevasta seurantalomakkeesta.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei muodostu uusia palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ruuhiojantien omakotitalot muodostavat viihtyisän asuinalueen ja kaavamuutoksen tarkoituksena on, että tuleva rakentaminen istuu jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavamääräyksissä on edellytetty, että rakennusten tulee muodostaa värien, julkisivumateriaalien sekä kattomuodon ja – kaltevuuden sekä harjakorkeuden suhteen kaavatiesivuttain tai rakennusryhmittäin yhtenäisiä kokonaisuuksia.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

5.3.2 Tonttijako

Kaavamuutoksesta on laadittu sitova tonttijako, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos toteutuessaan tuo yhden asuinalueen tontin jo valmiin asuinrakenteen sisään.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella on tällä hetkellä havupuumetsää, joten kaavan toteutuessa puusto kaava-alueella tulee vähentymään. Kaavamerkinnoissa on edellytetty, että tontilla on säilytettävä tai istutettava puita niin, että niitä on vähintään yksi rakennuspaikan



ROVANIEMI

pinta-alan 100m² kohti. Määräyksissä myös edellytetään, että rakennus on perustettava maaston mukaisesti.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja – määräykset on esitelty asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos ja tonttijako on kuulutettu voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisen eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

Rovaniemellä 9.8.2024

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	24.01.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 13.kaupunginosa,virkistysalue, Ruuhiojantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.10.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698-2020-15
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1318	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1318

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	0,1318	100,0	260	0,20	0,0000	260
A yhteensä	0,1318	100,0	260	0,20	0,1318	260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1318	
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 muutokset	
	[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	0,1318	100,0	260	0,20	0,0000	260
A yhteensä	0,1318	100,0	260	0,20	0,1318	260
AO	0,1318	100,0	260	0,20	0,1318	260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1318	
VP					-0,1318	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

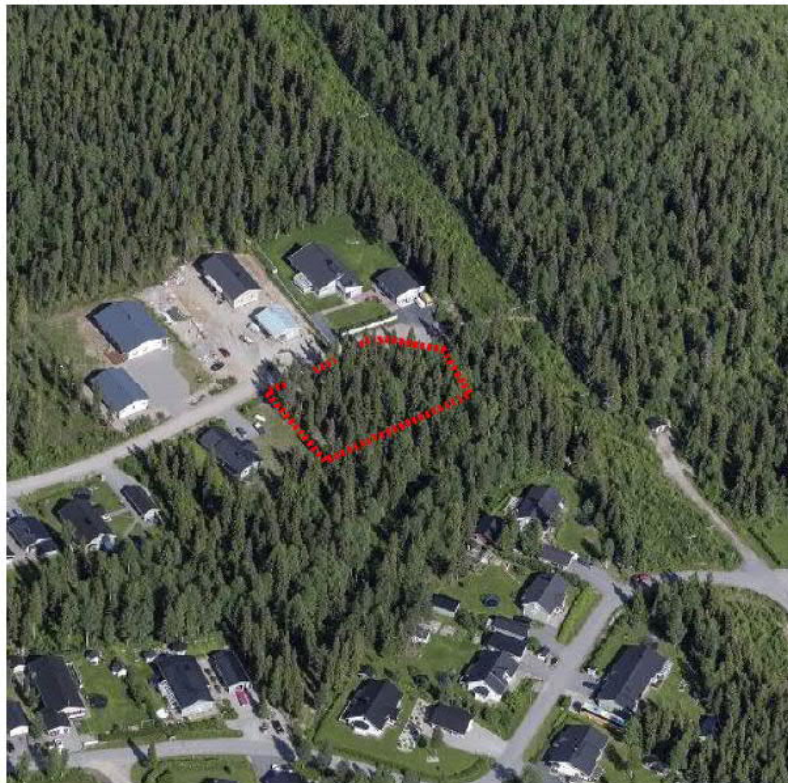
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



ROVANIEMI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Elinvoimapalvelut/kaavoitus
2.11.2020

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 13. kaupunginosa, virkistysalue, Ruuhiojantie



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta. © Pictometry, Blom Oy, 2017

päivitetty 13.10.2022

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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ylikylässä 13. kaupunginosassa Ruuhiojantien päässä. Suunnittelualue on tällä hetkellä puistoa ja se rajautuu pientaloihin sekä sähkölinjaan.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Rovaniemen kaupunki esittää asemakaavan ja tonttijaon muutosta Ruuhiojantien puistoalueelle. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan alueen täydennyskaavoittamista asumiseen. Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja kaatuverkoston piirissä.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava 2001

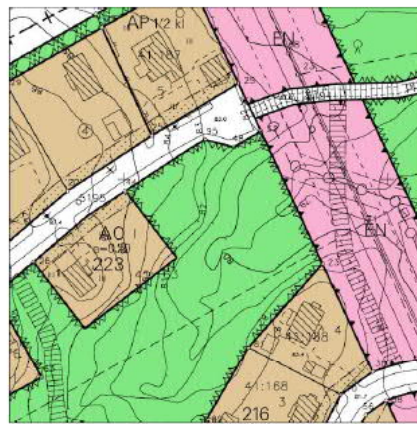
Suunnittelualueella on voimassa Rovaniemen maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 4.12.2001. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 2.4.2001. Suunnittelualue on kaavassa puistoaluetta (VP). Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kaavassa AO- ja AP-pientalokorttelit sekä energiahuollon alue (EN).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta

VE 1: Tutkitaan mahdollisuus kaavoittaa alue asumiselle.

VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esillä tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

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



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 §). Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- asukasyhdistys

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- teleoperaattorit
- luonnonsuojeluliiton Rovaniemen yhdistys

Osallisia täydennetään tarvittaessa.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaavoituspäällikön päätöksellä 12.10.2020 § 14

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **18.11.2020**, 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien ja sen läheisyydessä olevien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuulutuksella **17.11.2020** Lapin Kansassa. Asemakaavahankkeeseen voi tutustua

myös kaavatorilla osoitteessa www.rovaniemi.fi/kaavatori.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville **16.8.–30.8.2021** palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **13.8.2021** Lapin Kansassa sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen elinvoimalautakunnalle osoitteeseen

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
96101 Rovaniemi
PL 8216

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 040 578 9283
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

Maankäyttöasiantuntija Ella Joona
puh. 050 567 4096
ella.joona@rovaniemi.fi



KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Rovaniemen kaupunki	2020
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	Kaavoituspäätös	10/2020
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	11/2020
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	8/2021
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Esitys yhdyskuntasuunnittelun lautakunnalle kaavaehdotukseksi	10/2022
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus	11/2021
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Hyväksyy kaavaehdotuksen	12/2022
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk



VUOROVAIKUTUSLOMAKE

VIREILLETULO 18.11.–1.12.2020	
Puhelu alueen asukkaalta 19.11.2020	Vastine
<i>Soittaja oli sitä mieltä, että puistoaluetta ei saa missään nimessä kaavoittaa asumiselle. Ihmetteli, että miksi kaupunki ylipäätään haluaa kaavoittaa puistoon, koska vapaata maata on esim. Vennivaarassa.</i>	Kerrottu, että kaupunki hakee koko ajan täydennyskaavoituskohteita valmiin kunnallistekniikan ja katuverkoston alueelta.
Mielipide alueen asukailta 30.11.2020	Vastine
<p>VE1</p> <p>Alue on todella haastava asuinrakentamiselle, sillä maastollisesti maanpinta Ruuhiojantien päädyn alueella laskee n.10m matkalla yli 6m Ruuhiojan suuntaan. (liite1: karttaote rinnevarjostuksineen). Maan vaihdot huomioiden tulisi rakennuspaikkaa penkata n. 8m, jotta korkeustaso saavuttaa Ruuhiojantien pinnan. Alueen kaavamääräys edellyttää rakennusten harjasuunnan poikittaiseksi tiehen nähden, jolloin asuinrakennus sijoittuu välttämättä jyrkkään rinteeseen.</p> <p>Usalle nykyisille Ruuhiojantien asukkailla on kodin ostopäätökseen vaikuttanut ympäröivät puistoalueet ja riittävän väljä kaavoitus (Liite 2).</p> <p>Allekirjoituksellamme vastustamme kaavamuutosta puistoalueesta asuinkäyttöön mm. edellä mainitun perustein.</p> <p>VE2</p> <p>Kannatamme alueelle rakennettavaksi leikkipuiston. Alueella ei sijaitse ainoatakaan leikkipuistoa, jota muilla alueilla on lukuisia (esim. Ylikylä, Vennivaara, Pöykköä jne.) Leikkipuistoksi alue soveltuu hyvin rauhallisen sijaintinsa vuoksi, sillä alueella ei ole lainkaan läpikulku liikennettä, vaan sijaitsee kahden päätyvän tien päässä ja ympäristössä asuu lukuisia lapsiperheitä. Leikkipuistoa tukemaan tulisi toteuttaa jo aiemmin suunnitellut ja kaavoitetut kevyenliikenteen väylät sekä ulkoilureitti yhdistämään Ruuhiojantie Seutulanharjun alueeseen. Leikkipuisto-alue onnistuu toteuttaa kaksitasoisena soveltuen suureen korkeuseroon.</p> <p>Ruuhioja on myöskin jakanut alueen tonttivuokra- ja hinta tasoa. Näemme ainoana syyä korkeammalle vuokra- ja hintatasolle luvatut ja asukkaiden odottamat infra vaikutukset (esim. rannan ulkoilureitit, kevyenliikenteen väylät ja venelaituripaikat / venevalkama sekä leikkipuisto). Näitä ei kuitenkaan ole vielä toteutettu. Edellä mainittuja asioita kaupunki on kuitenkin tuonut esille toistuvasti Ruuhiojantien tonttien markkinoinnissa. Liitte2: kartta.rovaniemi.fi.</p> <p>Allekirjoituksellamme puollamme alueelle rakennettavan leikkipuiston ja pyydämme kaupunkia toteuttamaan suunnitellun, sekä asukkailla luvatun infran liitteiden mukaisesti.</p> <p>VE0</p> <p>Mikäli asukkaiden toivoma leikkipuisto ei tule toteutusvaihtoehdoksi allekirjoituksellamme vaadimme alueen kaavan säilytettävän ennallaan.</p>	<p>Maanpinta laskee noin 6 metriä 54 metrin matkalla tontin läntisimmistä pisteestä itäisimpään tontin kulmaan. Tontin länsiosassa lasku on loivempaa, johon tuleva rakentaminen on tarkoitus sijoittaa. Kaavassa tontille mahdollistetaan rinnerakentaminen.</p> <p>Leikkipaikkojen peruskorjausohjelman päivitys on ollut nähtävillä yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan kokouksessa 19.4.2022. Raportissa todetaan, että Seutulanharteen leikkipaikka poistuu ja korvataan uudella Seutulantien kääntöalueelle tulevalla leikkipuistolla.</p> <p>Kaupungin pääpainopiste on tällä hetkellä kävely- ja pyöräteiden osalta pää- ja kokoojaväylissä sekä vanhojen huonokuntoisten</p>



VUOROVAIKUTUSLOMAKE

	väylien kunnostamisessa.
VALMISTELUVAIHE 16.–30.8.2021	
Mielipide alueen asukkaalta 1.9.2021	Vastine
<p><i>"On todella huono peruste täydennyskaava asiassa ruuhiojantiellä vaihtoehdolle muu vaihtoehto: leikkipuisto. Se että ruuhirannan risteyksessä sijaitsisi leikkipuisto. Kyseinen leikkipaikka on todella huono kuntoinen ja ei ole millään tavoin ylläpidetty. Paikalla on varpujen ja muun kasvillisuuden sekaan pystytetty liukumäki ja pari keinua. Maa pohja on epätasainen ja alustaa ei ole koskaan tehty leikki tarkoitukseen. Verraten muiden asuinalueiden leikkipaikkoihin ei tätä voi leikkipaikaksi edes kutsua. Suosittelisin tarkastamaan paikan, ja vertaamaan sitä muihin leikki paikkoihin esim. Ylikylä, Vennivaara jossa paikkoja on useita. Näistä yksikään ei tosin yhtä pieni ja huono kuntoinen. Koko seutulanharjun alueella ei ole yhtään leikkipaikkaa ottaen huomioon että pelkästään ruuhiojantien varressa asuu yli kymmenen leikki ikäistä lasta.</i></p> <p><i>Mikäli Ruuhiojantie 10 kuitenkin täydennyskaavoitetaan asuinkäyttöön vaadimme alueen yhdenmukaisuuden mukaisesti samaa harja suuntaa mikä on vaadittu ja määrätty kaikissa muissakin tien varren rakennuksissa. Esim Ruuhiojantie 9 olisi halunnut rakentaa talon toisin päin mutta tätä ei rak valvonta sallinut vedoten kaavaan. Samoin myös Ruuhiojantie 8 on talo käännytetty kesken rakentamisen niin että harjan katossa täytyy olla poikittain tiehen nähden. Myöskin tien varren kaikki muut talot ovat harja kattoisia. Tässä asiassa olisi suuri epätasa-arvoisuus mikäli nyt täydennyskaava vapautettaisiin näistä vaatimuksista. Asukkaina emme tule hyväksymään epätasa-arvoista kohtelua rakentamisen suhteen.</i></p> <p><i>Kaava-asiassa myös on suuri ristiriita sen suhteen että täydennyskaavoituksen aloitteen olisi tehnyt kaupunki kuten asiakirjoissa on mainittu. Silloin kun asia tuli ensimmäisen kerran kuultavaksi olin puhelimitse yhteydessä kaavoitus päällikkö Markku Pyhäjärveen, sanoi hän aloitteen tulleen kuntalaiselta? Miksi asiakirjoissa asia on esitetty toisin?</i></p> <p><i>Myöskin meidän omakohtaiseen kodin hankintapäätökseen on vaikuttanut ympäröivät virkistysalueet. Alueen infra on muutenkin jäänyt oleellisesti jälkeen esim kevyenliikenteenväylien puuttumisena ja täten esim ruuhiojantieltä kuten kaikilta muiltakin seutulanharjun alueella olevilta teiltä joutuu lapset kulkemaan lähimmälle bussipysäkillä autoteitä, eikä kaavoitettuja kävelyteitä ole näkynyt toteutettavan. Kaavaan merkittyjä asioita on kuitenkin käytetty tonttien markkinoinnissa aktiivisesti. Kuten tämän kyseisen tontin kaavaselostuksessa tuodaan esille. Selostuksessa on myös mainittu maaperän olevan hiekkaa/soraa hiukan epäilyttävä, sillä rakennetuille tonteille on jouduttu tekemään runsaita maan vaihtoja silmin ja savisen maaperän vuoksi. Tätä tukee myös tonttien puusto joka on ollut 90 % kuusi puuta joka viihtyy kosteassa maaperässä".</i></p>	<p>Leikkipaikkojen peruskorjausohjelman päivityksessä on todettu, että Seutulanrinteen leikkipaikka poistuu ja korvataan uudella Seutulantien kääntöalueelle tulevalle leikkipuistolla.</p> <p>Kaavamääräyksiin on lisätty määräys katon harjasuunnasta poikittaiseksi tiehen nähden.</p> <p>Ylikylä asuinalueena kiinnostaa monia ja alueelta kysytään paljon asuintontteja. Kaavoitusaloite on kuitenkin tehty maanomistajan eli kaupungin toimesta.</p> <p>Asemakaavassa osoitetaan aluevarauksia ja niiden toteuttamisesta päättää yhdyskuntasuunnittelun lautakunta määrärahojen puitteissa. Kaikkia asemakaavoissa esitettyjä varauksia esim. väylien ja leikkikenttien osalta ei toteuteta.</p>

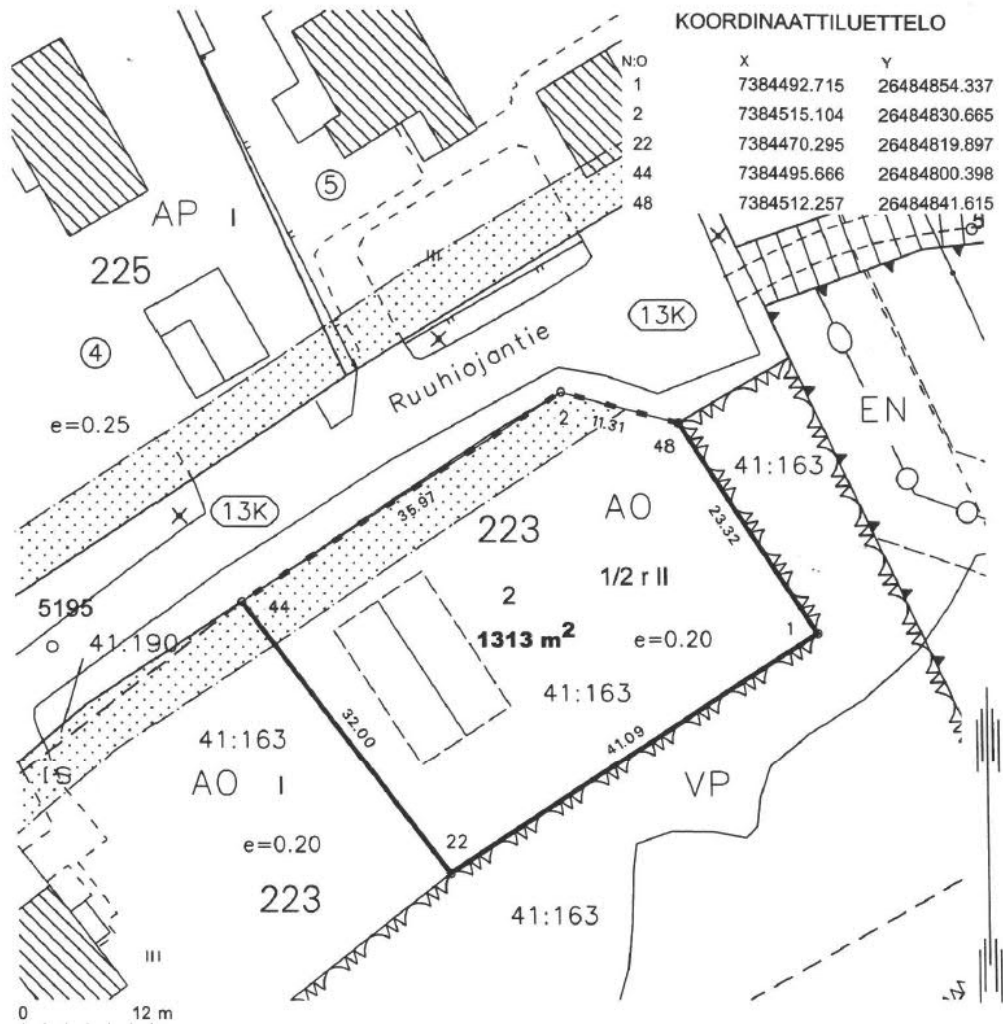
**VUOROVAIKUTUSLOMAKE**

<i>Ilmoitettu kaavamuutos tiedoksi Nevelle 8.6.2022 mahdollisia kommentteja varten.</i>	Napapiirin Vesi Oy:llä ei ole tekniikkaa ko. AO-tontilla. Tontti saadaan pienellä vaivalla liitettyä vesihuoltoverkkoon.
<i>Ilmoitettu kaavamuutos tiedoksi Telia Finland Oyj:lle 8.6.2022 mahdollisia kommentteja varten.</i>	Ei huomauttamista asemakaavamuutokseen.
<i>Ilmoitettu kaavamuutos tiedoksi Lapin luonnonsuojeluliitolle 8.6.2022 mahdollisia kommentteja varten.</i>	Ei ole tullut kommentteja



ROVANIEMI

Liite 4. Tonttijakokartta



MUODOSTUMINEN
TONTTI 2 P-ALA 1313 OSAPINTA-ALA 1313 RN:o 401 41 163 KIINTEISTÖN NIMI

TONTTIJAKO	1:500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA 2020-15	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO		
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		
TONTTIJAON LAATI 27.09.2022		KAUP. OSA 13
LASK. KIINTEISTÖINSINööri		KORTTELI 223
PIIRT. J.B.		TONTIT 2
TARK. Pertti Onkalo		MUUTT. TONTIT
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT		TJ-KARTTA 13-223-1