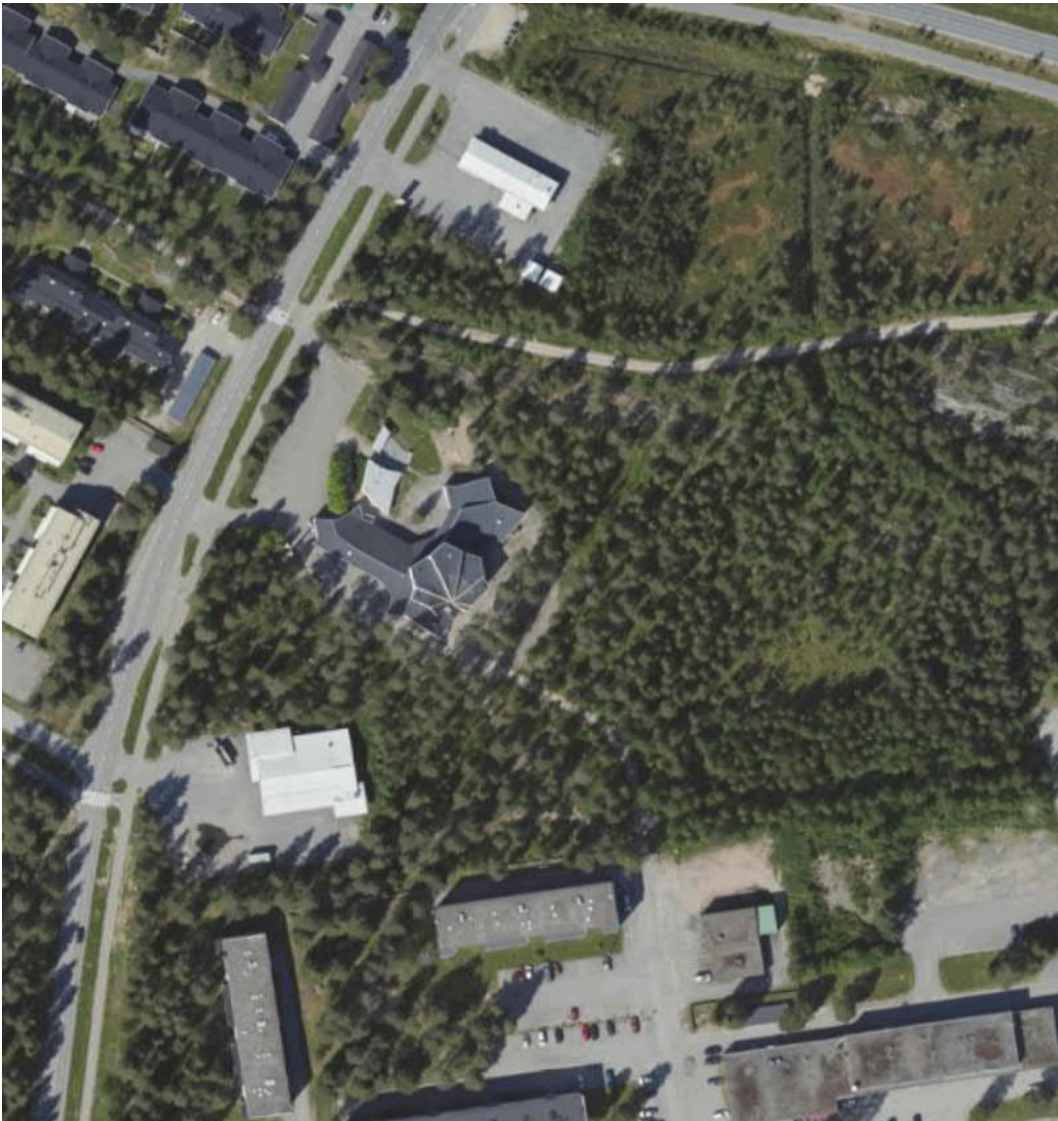




ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 6. kaupunginosa kortteli
6084 tontit 1 ja 2 sekä katu-, aukio-, pysäköinti-
ja virkistysalue, Kaamoskuja - Vaaranlammen-
tie



Kaavaselostus 23.4.2024, päivitetty 25.6.2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
6. kaupunginosa kortteli 6084 tontit 1 ja 2
sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalue

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus kaavasuunnittelija Timo Hätönen
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8914
viranhaltijapäätös	12.2.2024, § 3
vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	19.3.2024
valmisteluvaiheen kuuleminen	16.5.-29.5.2024
tekninen lautakunta	18.6.2024, § 100
julkisesti nähtävillä	8.7.-6.8.2024
tekninen lautakunta hyv.	x.x.202x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 6. kaupunginosaan Korkalovaaran alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 6. kaupunginosan korttelin 6084 tonteilla 1 ja 2 sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalueella. Muutoksen tavoitteena on sijoittaa korttelin 6084 tontille 2 vanhusten palveluasumiseen soveltuva rakennus.

Samassa yhteydessä tarkastellaan myös viereisen Rovaniemen seurakunnan kappelirakennuksen tontin tilankäyttöä ja tontin laajennusta nykyisten toimintojen osalta.

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	2
	Sijaintikartta.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
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.....	6
3.1.4	Maanomistus	9
	Vaaleat alueet ovat yksityisten tai yhteisöjen omistuksessa.	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
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	Vireille tulo.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	14
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	15
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.3.1	Korttelialueet	16
5.4	Kaavan vaikutukset	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.4	Muut vaikutukset	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	17
5.7	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.3	Toteutuksen seuranta.....	18

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 19
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 21
3. Tonttijaon muutokartta, s. 25

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 12.2.2024 § 3 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 19.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 20.3.–2.4.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 16.5.-29.5.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 15.5.2024 Lapin Kansassa. Mielipiteitä nähtävilläolon aikana ei saapunut.

Tekninen lautakunta on päättänyt 18.6.2024, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkoarvoituksen pohjaksi. Päättänyt muutosehdotuksen laatimisesta ja että se asetetaan 8.7.-6.8.2024 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 5.7.2024. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Tekninen lautakunta on päättänyt x.x.202x § x, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.202x päivätyn asemakaavaehdotuksen sekä tonttijaon muutoksen.

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavan rakennetta muutetaan niin, että se mahdollistaa uuden toiminnan sijoittamisen alueelle ja samalla varmistetaan viereisen kappelin tontin nykyisten toimintojen käyttö.

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

Suunnittelualue sijaitsee Korkalovaaran alueella Vaaranlammentien ja Kaamoskujan välisellä alueella. Toisella tontilla toimii Rovaniemen seurakunnan kappelirakennus ja toinen tonteista on vielä luonnontilassa.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu 6. kaupunginosaan Korkalovaaran alueelle. Etäisyys ydinkeskustaan on n. 3 kilometriä. Uusin hanke alueella on Vaaranlammen rakenteilla oleva monitoimi/koulurakennus. Muutoin alue edustaa tyypillistä 70- ja 80 luvulla rakennettu kaupunkialuetta eli ns. lähiörakennetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakvaltaan luonnonmukaista aluetta jossa puulajina ovat niin havupuut. Varsinainen suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan suhteellisen tasaista. Maastoltaan alue kuitenkin laskee sekä pohjoista- että etelää kohti. Maaperä alueelle vaihtelee kuivahkosta aina kosteaan maaperään.

Vesistöt

Alueella ei ole vesistöjä.

Pinta- ja hulevedet

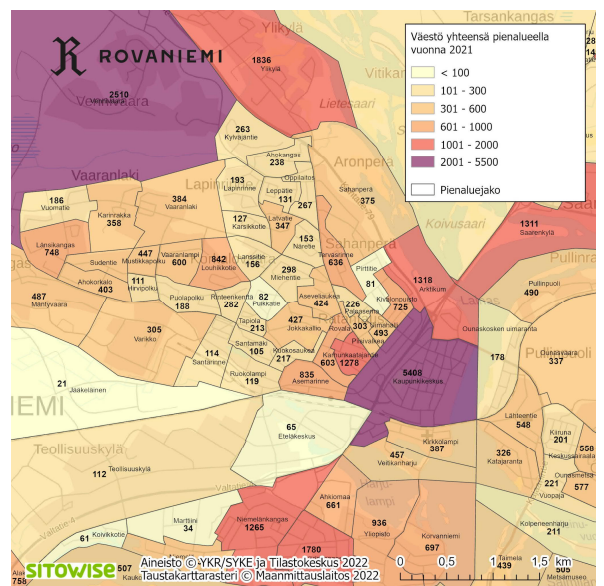
Sadannasta johtuvat vedet ohjataan alueelle rakennettuun hule- ja ojitusjärjestelmään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Väestön kehityksen Korkalovaaran alueella on lähes pysynyt jo pidempää ennallaan.

Ote Rovaniemen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmasta 2024 – 2028.

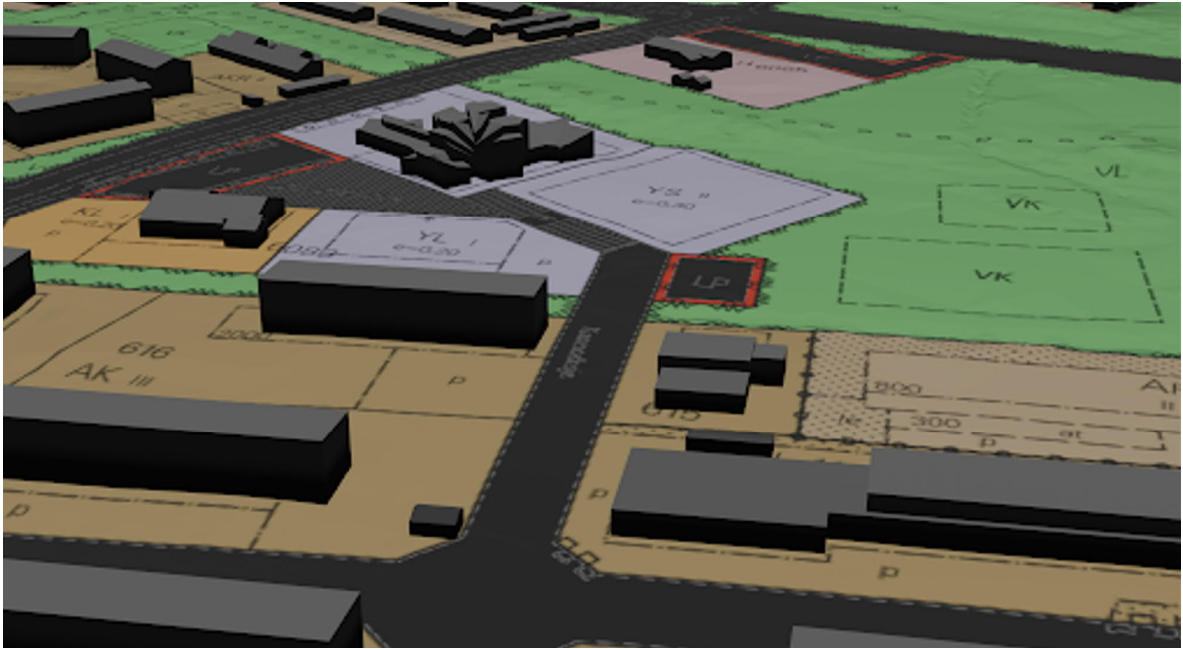


Yhdyskuntarakenne

Infra ja rakennuskanta on toteutettu alueelle pääsääntöisesti 1970 ja 80 – luvulla. Alueen pohjoispuolella oleva Kiveliöntie on toteutettu 2020 –luvulla.

Kaupunkikuva

Alueen ja sen lähistön kaupunkikuva muodostuu tavallisesta lähiörakenteesta jossa rakennuskanta muodostuu suurimmaksi osaksi kerros- ja rivitalorakennuksista.



Palvelut

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet aivan suunnittelualan viereen Hillapolulle käsittäen kauppa-, apteekki-, ravintola sekä kirjastopalveluita. Kuvassa Hillapolun palvelutalo.





Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole muutoin, kuin vanhojen katujen osalta vähäistä saneerausta. Kuva Kaamoskujan suuntaan suunnittelualueelle päin.



Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy, nykyiseltä nimeltään Neve Oy.







Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

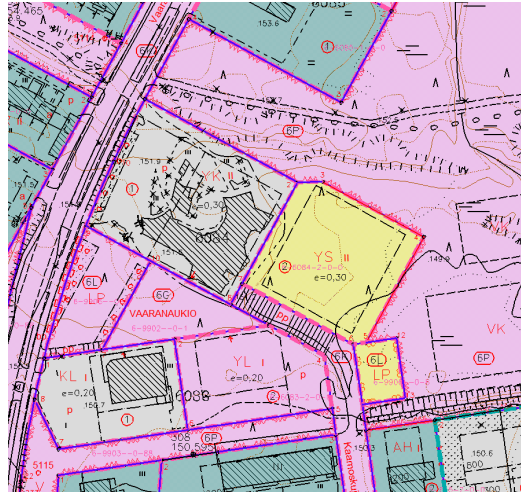
Alueella ei ole kaupunkirakenteesta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää.

3.1.4 Maanomistus

Vaaleat alueet ovat yksityisten tai yhteisöjen omistuksessa.

Merkkien selitykset

	Kaupungin omistus ja hallinta
	Vuokrattu ulkopuoliselle
	Vapaa varattavaksi
	Varattu ulkopuoliselle
	Rakennus velvollisuus täyttämättä
	Käyttötarkoitus kaavan vastainen
	Rak. velv. täytt. ja käyt. tark. kaavan vastainen



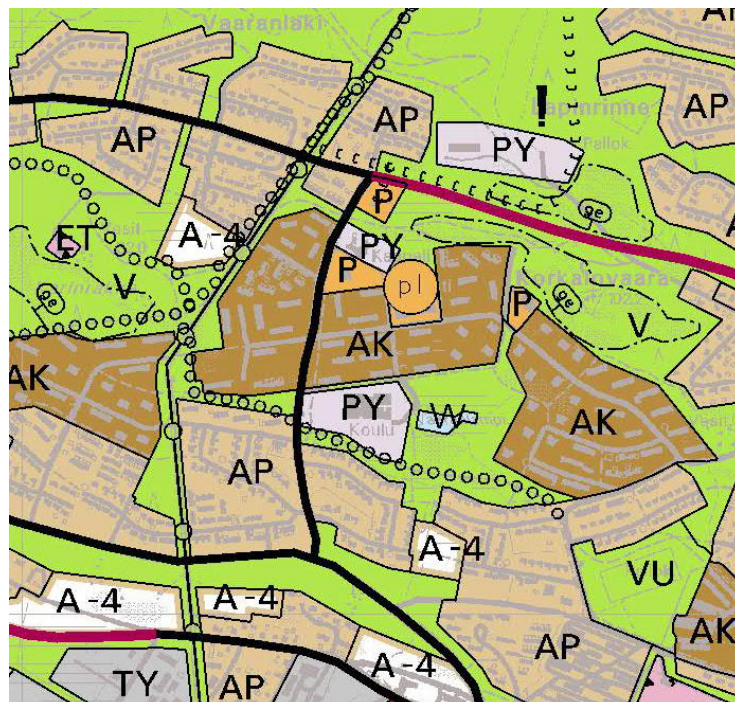
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettu voimaan 21.9.2022
Rovaniemen yleiskaava 2015, hyväksytty 7.10.2002

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015.

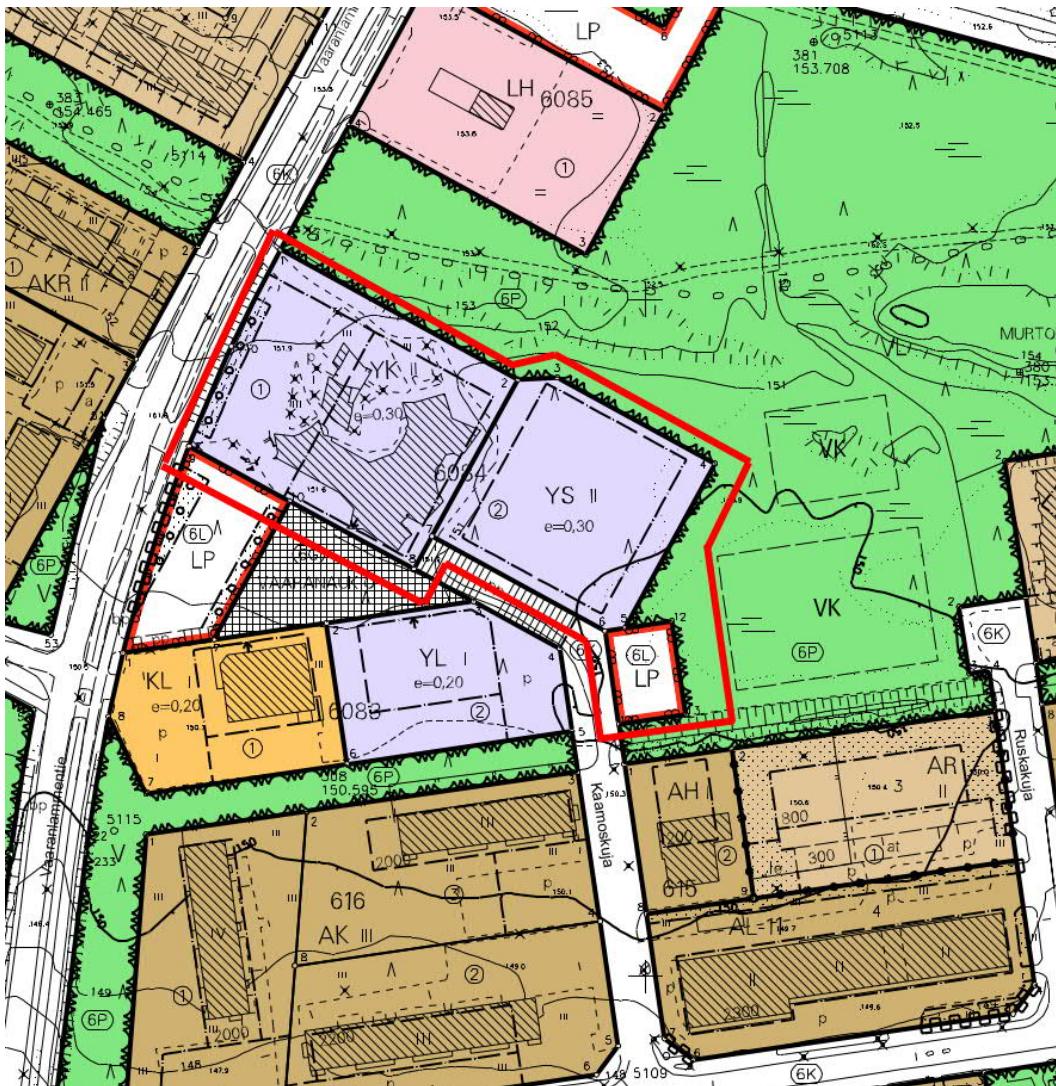


Yleiskaavan merkinnät suunnittelualueella

PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
V	Virkistysalue.
PI	Lähipalvelujen alue.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 5.9.1983 ja ympäristöministeriö vahvistanut 14.12.1983. Kaavassa suunnittelualue on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS sekä katu-, aukio- ja virkistysaluetta V.



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Alueen tontit sekä kaava-alueen ja lähialueen yleiset katualueet 6K ja 6P ovat merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Esperi Care Oy on saanut kaupunginhallitukselta suunnitteluvarauksen Korkealovaarassa Kaamoskujan päässä sijaitsevalle tontille. Hakijan tavoitteena on saada alue soveltumaan vanhusten tehostettuun palveluasumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

12.2.2024 § 3 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 20.3.2024 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 19.3.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Esperi Care Oy

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Vireilletulon aikana ei saapunut mielipiteitä.

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 pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta on käsitellyt asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksesta päättäminen ja kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaot asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. 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.

Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä vireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan tonttijaon muutokset hyväksyy Tekninen lautakunta.

Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on muodostaa alueelle haetun toiminnan mukainen tontti. Samassa muutoksessa myös muutetaan viereisen kappelin tontin tilaa olevien toimintojen turvaamisen osalta.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava muutosalueella on yleiskaavan mukainen sekä haettu muutos, mutta asemakaavan osalta se ei vastaa täysin haetun toiminnan tarpeita. Muutos alue sijoittuu olevan tekniikan sekä katualueen yhteyteen. Alueen lähiympäristö on toteutettu jo vuosikymmeniä aiemmin ja siellä on toimiva liikenne- ja palveluverkosto. Haettu toiminta alueelle tulee myös parantamaan palvelurakennetta.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on tukea ja mahdollistaa haetun toiminnan tulevat tarpeet joka myös tukee kunnan omia strategisia tavoitteita ja tarpeita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet sekä yleiskaava

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös alueen palvelurakennekokonaisuuden parantamista. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule muuttumaan oleellisesti muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakentamisen osalta. Lähialueen kortteli- ja sen ympäristön kaavan käyttötarkoitukset säilyvät edelleen ennallaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on ollut pitkään toteuttamaton ja se tulee tulevan toiminnan ja alueelle jo aikoinaan muodostuneen yhdyskuntarakenteen osalta täydentämään mm. alueen palvelurakennetta. Hanke parantaa tuolloin myös koko Korhalovaaran asuinalueen toiminnallisuutta ja palveluntarjontaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan alueelle muodostuneita muita toimintoja entisestään. Myös olevan tekniikan hyödyntäminen ja laadullinen suunnittelu ja toteuttaminen parantavat ja tehostavat aluerakennetta olevan rakenteen piirissä. Muutos tulee myös myöhemmin vaikuttamaan mm. kevyenliikenteen verkoston ja toteuttamattoman Kaamoskuja kadun loppuun rakentamisen.

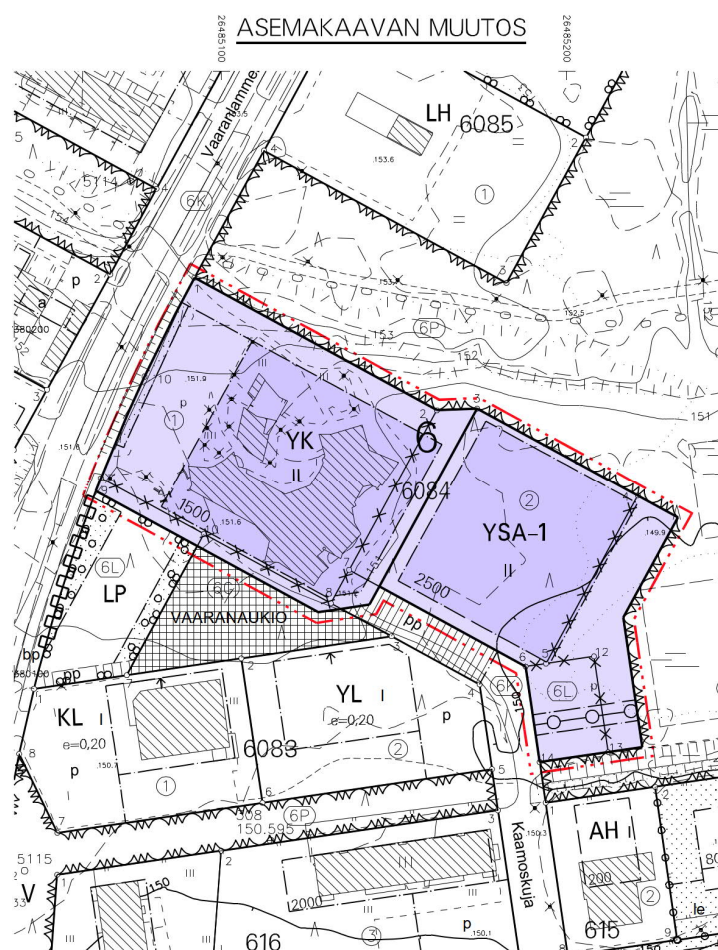
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto. Vaihtoehto on sijainniltaan ja tulevien toimintojen osalta todettu parhaaksi vaihtoehdoksi myös hakijan tavoitteet huomioiden. Kunnan osalta vajaakäytössä oleva ja tekniikaltaan valmis alue saadaan hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Ratkaisu parantaa myös aluerakennetta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavassa suunnittelualan korttelin ja sen lähiympäristön asemakaavaa muutetaan niin, että se turvaa tontilla 1 olevan kappelin toiminnat myös tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueelle haetun toiminnan paremman sijoittamisen. Muutoksessa ainoastaan tontin 1 aluerajoja korjataan ja muut tonttia koskevat määräykset pysyvät pääsääntöisesti ennallaan. Tontin 2 osalta käyttötarkoitusta tarkennetaan toimintaan paremmin soveltuvaksi sekä lisäalueen liittämisen osalta myös rakennusoikeutta nostetaan.

Ote asemakaavan muutoskartasta



YSA-1

SOSIAALITOINTIA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOHON SAA SIIJOITTAA VANHUSTEN PALVELUKESKUKSEN SIIHEN LIITTYVINE ASUNTOINEEN.

YK

KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Hankkeen alustava tontinkäyttösuunnitelma

Kaamoskuja 12 alustava tontinkäyttöluonnos



4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on täydentävä, koska alue on ollut toteuttamaton vuosia.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen, koska kyseessä on tehostettuun palvelutuotantoon liittyvä toiminta, jossa asukkaat ovat pääsääntöisesti alueella. Työpaikojen ja vierailijoiden osalta liikennöinti alueella lisääntyy jonkin verran.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan uutta palvelutoimintaa, ei vaikuta alueen elinoloihin tai terveyteen muutoin, kuin parantamalla alueen asukkaille uusia palvelun tarjontamahdollisuuksia.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä muutoin kuin uuden toiminnan osalta. Muutos toteuttaa myös alueella olevaa toteuttamatonta liikennejärjestelyä ja kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan, jossa alueelle on annettu mahdollisuus sijoittaa uutta palvelutuotantoa. Uuden toiminnan sijoittaminen alueelle on myös jo alueelle olevien toimintojen osalta positiivista ja tukee siten myös koko aluetta ja sen kehitysmahdollisuuksia.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä tai lausuntoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa alue on osoitettu julkista rakentamista varten ja liittyy luontevasti jo alueella olevaan rakenteeseen. Pääasiallinen kerrosluku alueella on II. Pysäköintialue sijoittuu korttelialueen itä- ja eteläosaan. Pyöräpysäköinti sijoitetaan alueelle rakennuslupahakemuksen yhteydessä, jota ohjaa kaavamääräys.

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 on saavuttaa laadukas toteutusratkaisu joka nostaa alueen kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset haetun toiminnan harjoittamiseen. Haettu toiminta alueelle parantaa myös palveluntarjontaa.

5.3.1 Korttelialueet

Alustavan suunnitelman mukaan alueelle perustetaan jo pääkäyttötarkoitukseen soveltuvaa toimintaa jota tarkennetaan lisäksi alamerkinällä.

Vanhusten palvelukeskus sijoittuu korttelin 6084 tontille 2, jonka aluerajoja muutetaan toimintaan paremmin soveltuvaksi. Oleskelu tontilla on tarkoitus sijoittaa tontin sisäpihalle ja pysäköinti ja muu huoltoliikenne tontin itäpuoleiselle osalle jolle myös pysäköintialuetta laajennetaan.

Kappelirakennuksen osalta tontti 1 on toteutettu jo vuosikymmeniä sitten, mutta tontin toiminnallisuuden osalta on tontin rajoja muutettava, jotta mm. huoltoja muut toiminnot voidaan myös jatkossa hoitaa.

Uuden rakentamisen osalta asiaa tultaneen käsittelemään myös kaupungin kaupunkikuvatyöryhmässä joka ohjaa alueen tulevaa rakentamista alueelle soveltuvaksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava vaikuttaa jonkin verran lähialueen liikenteen lisäykseen. Alue tulee kaupunkikuvallisesti myös muuttumaan uuden rakentamisen osalta. Palveluiden osalta hanke parantaa alueen palvelun tarjontaa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikankin osalta ei oleellisesti tule (sähkö-, vesi- ja kaukolämpö).

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti alueelle suunniteltu rakennus soveltuu niin kerrosluvultaan, muodoltaan kuin sijoittamiseltaan mainiosti alueen muuhun yhdyskuntarakenteeseen.

Työpaikat

Hanke tulee rakentamisen aikana työllistämään jonkin verran, mutta uusien työpaikkojen osalta se on kuitenkin vähäistä.

Tekninen huolto

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

Yritysvaikutusten arviointi

Hankkeella on lähinnä suunnittelun ja rakentamisaikaiset vaikutukset.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on jo aiemmin kaavoitettu rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi joten sen vaikutus luontoon on vähäinen.

5.4.4 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä sekä huomio kaupunkistrategiset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet alueen rakennetta eheyttämällä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa lähiympäristöön melua, tärinää ja pölyämistä, mutta häiriöt ovat lähes olemattomia nyt suunnittelun kohteena olevalle alueelle.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen rakentamisen aloitusta pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan tarpeelliset tahot.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 19
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 21
3. Tonttijaon muutokartta, s. 25

Rovaniemellä 23.4.2024, päivitetty 25.6.2024

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaava-suunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	09.04.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 6. kaupunginosa kortteli 6084 tontit 1 ja 2 sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.03.2024
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2024-1
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0652	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0652

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	1,0652	100,0	4000	0,38	0,0000	1367
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0652	100,0	4000	0,38	0,1842	1367
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0978	0
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0864	0
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	1,0652	100,0	4000	0,38	0,0000	1367
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0652	100,0	4000	0,38	0,1842	1367
YSA-1	0,4661	43,8	2500	0,54	0,4661	2500
YS					-0,3778	-1133
YK	0,5991	56,2	1500	0,25	0,0959	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0978	0
VL					-0,0978	0
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0864	0
Katuauk./torit					-0,0170	0
LP					-0,0694	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**ROVANIEMI****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Asemakaavan muutos 6. kaupunginosa
kortteli 6084 tontit 1 ja 2 sekä katu-, aukio-, pysäköinti-
ja virkistysalue, Kaamoskuja - Vaaranlammentie**



**Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
12.3.2024, päivitetty 25.4.2024**

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.

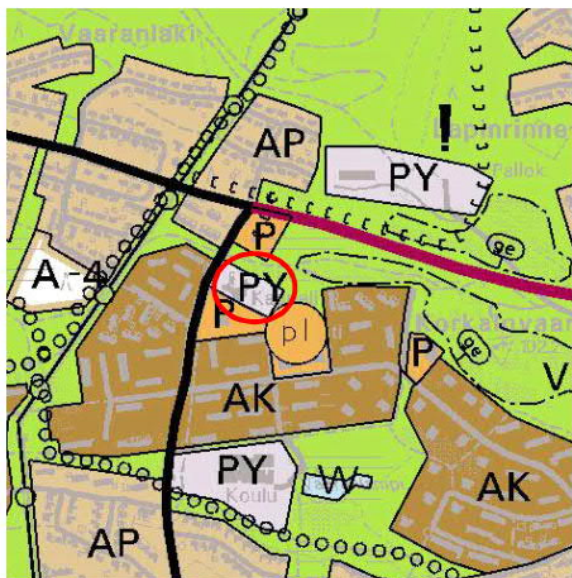
SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnitteluala sijoittuu 6. kaupunginosaan Korke-lovaaraan Vaaranlammentien varrelle ja Kaamoskujan päähän. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu-, aukio- ja virkistysaluetta.



Rovaniemen yleiskaava 2015

Suunnitteluala yleiskaavassa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY sekä virkistysalueeksi V.



Asemakaava ja suunnittelualan rajaus

Voimassa olevan asemakaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 5.9.1983 ja ministeriö vahvistanut 14.12.1983. Kaavassa suunnitteluala on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, yleistä pysäköintialuetta LP, virkistysaluetta VL, sekä aukio- ja katualuetta.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Tutkitaan suunnittelualan YS -tontin muuttamista vanhustalutointiminnan tarpeita varten sekä tarkastellaan viereisen seurakunnan tontin tilankäytön tarpeet.

VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille 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.

Alustavat aineistot ja selvitykset

Rovaniemen yleiskaava 2015 ja voimassa oleva asemakaava.

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.

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- hakija Esperri Care Oy sekä Rovaniemen seurakunta
- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat.

Muut

- Rovaniemen Energia ja Napapiirin vesi
- alueen teleoperaattorit
- Rovaniemen luonto ry
- alueella olevat toimijat.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Esperri Care Oy on pyytänyt Rovaniemen kaupunkia varaamaan 6. kaupunginosasta alueen, jolle voitaisiin sijoittaa uusi 60 -paikkainen vanhusten palveluasumiseen tarkoitettu rakennus. Varuspäätös on tehty kaupunginhallituksessa **18.12.2023 § 403**. Viranhaltijapäätös kaavoituksen käynnistämisestä **12.2.2024 § 3**.

Samassa yhteydessä tarkastellaan myös viereisen Rovaniemen seurakunnan Korkalovaaran kappelin tontin tilankäyttöä ja tontin laajennusmahdollisuutta nykyisten toimintojen turvaamisen osalta.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY –keskukselle.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **20.3.-2.4.2024** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille kirjeellä (osallinen) sekä kuulutuksella Lapin Kansassa **19.3.2024**.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja voimassa oleva asemakaava asetetaan nähtäville **16.-29.5.2024** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Nähtävilläolosta ilmoitettiin **15.5.2024** kuulutuksella Lapin Kansassa alueen, kirjeellä kiinteistöjen maanomistajille ja –haltijoille sekä muille osallisille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan ja kaupungin internet –sivuille Kaavatorille sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja –haltijoille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki / kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

kaavasunnittelija Timo Hätönen
puh. 016 322 8914
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Esperi Care Oy	2.8.2023
SUUNNITTELUVARAUS	Kaupunginhallitus	18.12.2023 § 403
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	12.2.2024 § 3
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	20.3.- 2.4.2024
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	16.- 29.5.2024
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	20xx
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	20xx
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	20xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk

Liite 3. Tonttijaon muutoskartta

TONTTIIJAKO JA TONTTIIJAON MUUTOS		1:500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2024-1	VAHVISTETTU	0 25 m
EDELLINEN TONTTIIJAKO		04.02.1985	
LASK. SÄ	TONTTIIJAON LAATI	13.06.2024	KAUP. OSA 6
PIIRT. SÄ	KIINTEISTOINSINööri		KORTITTELI 6084
TARK. JB	Pertti Onkalo		TONTIT 3,4
TEKNINEN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT			MUUTT. TONTIT 1,2
			TJ-KARTTA 6084-2

MUODOSTUMINEN

Tontti	Pinta-ala	Osa pinta-ala	Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi
3	5991	5032	6 - 6084 - 1	6. KAUPUNGINOSAN KATUALUEET 6. KAUP. OSAN TORI JA KATUAUKIOT 6. KAUPUNGINOSAN LIIKENNEALUEET
		560	6 - 6084 - 2	
		93	6 - 9901 - 0	
		171	6 - 9902 - 0	
		135	6 - 9906 - 0	
4	4661	3119	6 - 6084 - 2	6. KAUPUNGINOSAN PUISTOT 6. KAUPUNGINOSAN LIIKENNEALUEET
		983	6 - 9903 - 0	
		559	6 - 9906 - 0	

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y	laatu
1	7380214.932	26485092.156	
2	7380176.568	26485162.354	
3	7380177.039	26485174.006	
4	7380151.622	26485220.512	
6	7380102.131	26485188.046	
13	7380077.371	26485211.911	
14	7380074.471	26485192.122	
41	7380153.017	26485063.618	
42	7380136.987	26485092.990	
43	7380117.846	26485128.015	
44	7380118.811	26485134.602	
45	7380120.020	26485142.846	
46	7380125.267	26485145.713	
47	7380145.287	26485232.103	
48	7380116.331	26485216.278	
49	7380078.821	26485221.805	
(5)	7380102.992	26485193.935	poistuva
(7)	7380130.662	26485136.939	poistuva
(8)	7380120.410	26485131.664	poistuva
(9)	7380156.801	26485065.074	poistuva
(10)	7380186.302	26485077.682	poistuva
(12)	7380105.047	26485207.831	poistuva

