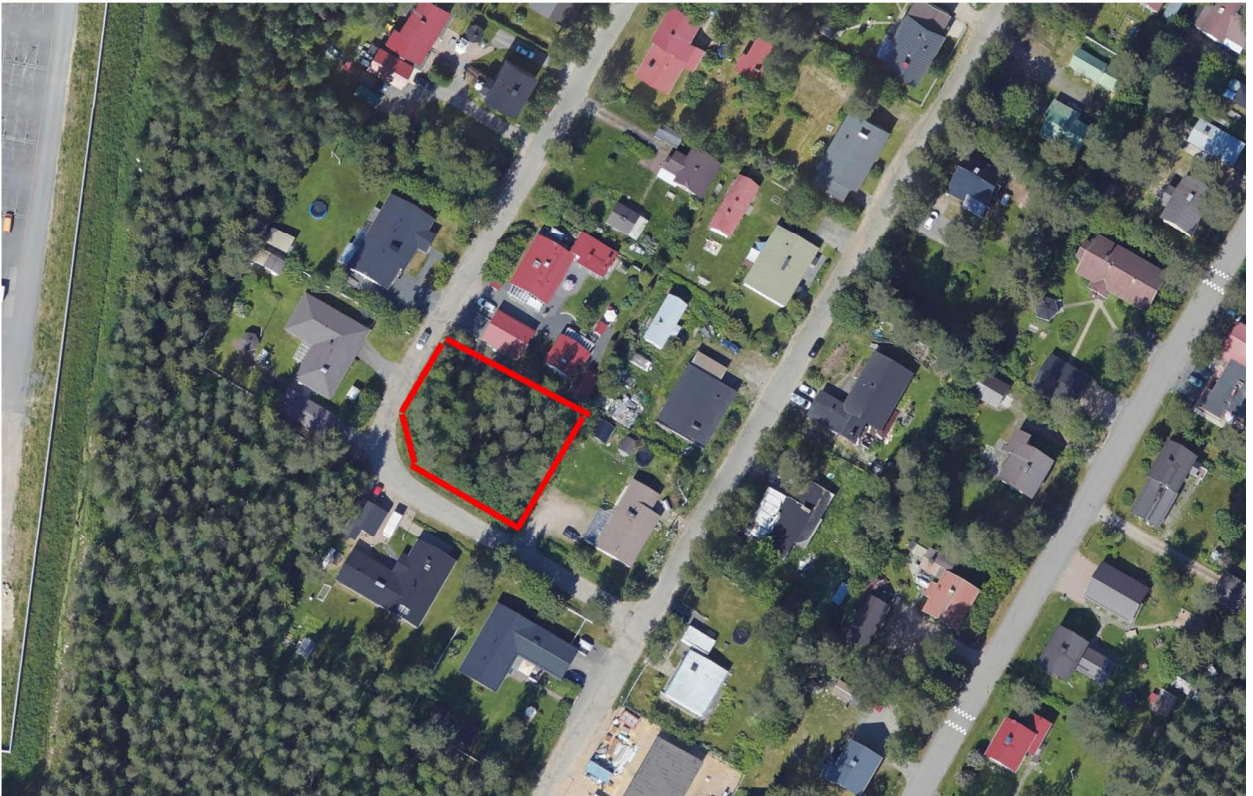


Rovaniemen kaupunki
Asemakaavan muutos
5. kaupunginosa kortteli 566 UL-
alue, Kanervikkotie



Kuva 1 Viistokuva suunnittelualueesta



KAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2022

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa, kortteli 566 UL-alue". Kaavan tarkoituksena on tutkia, voidaanko 5. kaupunginosan korttelissa 566 oleva UL-alue kaavoittaa erillispientalojen korttelialue AO I, tehokkuudella 250 krs-m².

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
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.2	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireille tulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus	11
5.1.2	Palvelut.....	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	11
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	11
5.7	Nimistö	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	11

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITTEET:

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

Liite 2: Tonttijako

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäällikkö on 26.1.2022 (§ 2) päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 5. kaupunginosan korttelin 566 UL-alueella, Kanervikkotie.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 19.5.2022 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 20.5.2022-2.6.2022 palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus/Olkkari, Koskikatu 25. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin 19.5.2022 kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeellä naapureille.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 20.9.2022 § 118.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan 20.9.2022 § 118 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus/Olkkari, Koskikatu 25. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeillä naapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella korttelin 566 etelälaidassa oleva UL-alue kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO I, tehokkuudella, jonka kerrosoikeus on 250 krs-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman. Alue on rakentamaton.

LÄHTÖKOHDAT

3.1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavamuutosalue on 5. kaupunginosan korttelin 566 UL-alue.

3.1.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu 5. kaupunginosan Viirinkankaan asuntoalueeseen. Alue sijaitsee Kanervikkotien varrella. Alueen ympäristö on omakoti- ja rivitaloaluetta.

Kasvillisuus

Suunnittelualueella sijaitsee puustoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristö on omakoti- ja rivitaloaluetta valtaista aluetta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähin kaupallisten ja julkisten palveluiden keskittymä sijaitsee Eteläkeskuksessa noin 1,0 kilometrin päässä. Etäisyys ydinkeskustaan on noin 3,5 kilometriä.

Virkistys

Kemijoki ja välittömässä läheisyydessä oleva Metlan puistometsikkö tarjoavat hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistykseen.

Liikenne

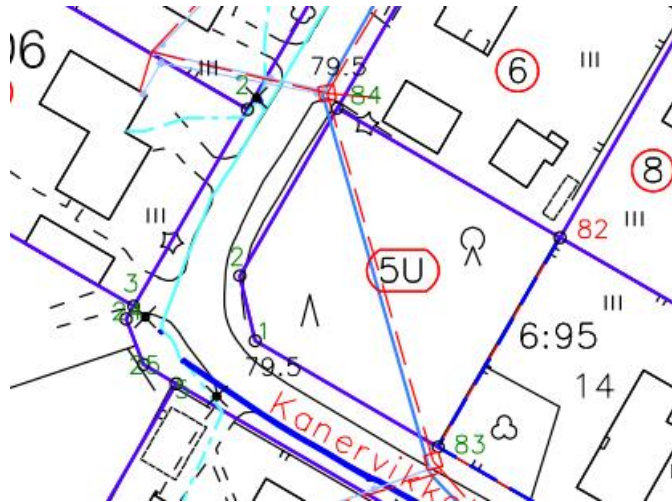
Suunnittelualue liittyy Kanervikkotien ja Erätien kautta Pappilantiehen, joka toimii alueella kokoojakatuna. Paikallisliikenteen linja-autot kulkevat Pappilantiellä, minkä vieressä kulkee kevyenliikenteen väylä

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

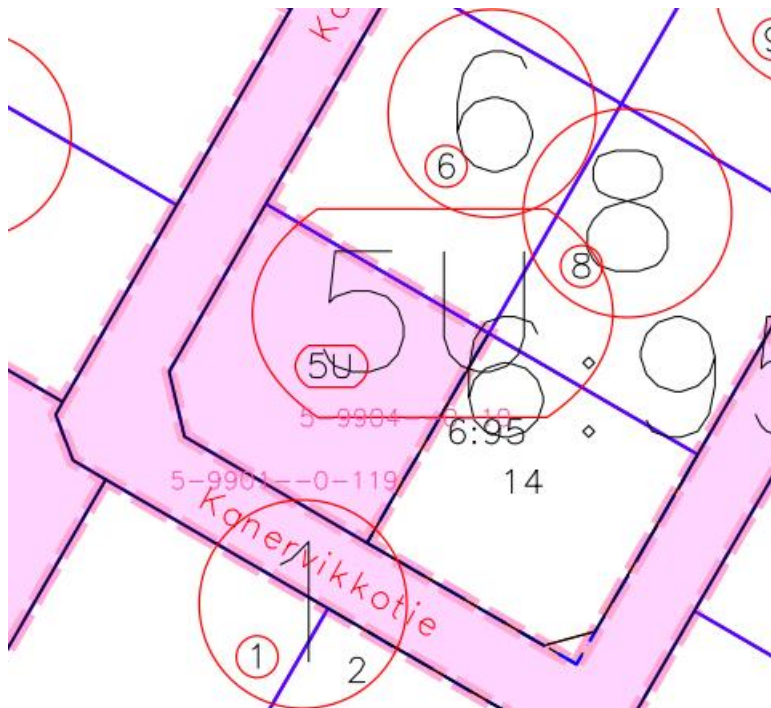
Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Sivulla 7 on kuvattuna suunnittelualueen johtokartta, vesi- ja viemäriinjat punaisella sekä sinisellä ja kaukolämpö turkoosilla värillä. NeVen työohjelmassa v. 2022 on viemäri ja vesijohdon siirto tontilta pois.



3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.



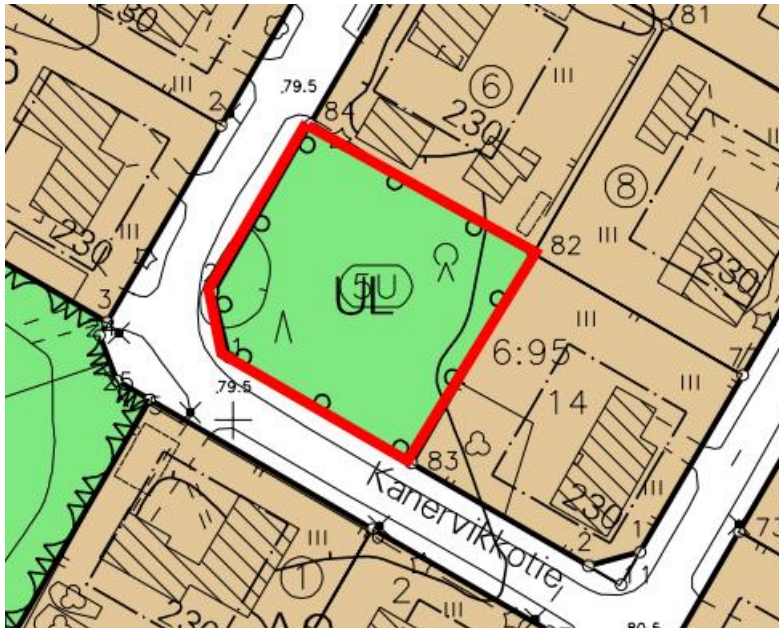
Kuva 2. Alueen maanomistus. Vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa vihreällä merkityt kaupungilta vuokralla ja valkoisella yksityisen omistuksessa..

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. Rovaniemen vaihemaa-
kuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maa-
kuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A).



Kuva 5. Voimassa olevasta asemakaava. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

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.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja, eikä suojelupäätöksiä.

Taajamatulvat

Suunnittelualueella ei ole kerran sadassa vuodessa esiintyvää tulvauhkaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tekninen toimiala on käynnistänyt täydennyskaavoituskohteiden kartoituksen asemakaavoitetuilla alueilla. Kartoituksella on pyritty tutkimaan jo rakennetun kunnallistekniikan piirissä olevien alueiden käyttöä sekä mahdollisuutta parantaa monipuolista tonttitarjontaa. Monipuolisella tonttitarjonnalla pyritään huomioidaan eri ikäryhmiin kuuluvien kuntalaisten asumiseen ja liikkumiseen liittyvät tarpeet monipuolisina asumisen sijaintimahdollisuuksina eripuolilla kaupungin aluetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

5 Kaavoituspäällikkö on 26.1.2022 (§ 2) päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 5. kaupunginosan korttelin 566 UL-alueella, Kanervikkotie.

5.1 Osallistuminen ja yhteistyö

5.1.1 Osalliset

Hakija:

Kaavoitus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus,

Muut:

NeVe

5.1.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 19.5.2022 ja asemakaavan muutos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä **20.5.2022-2.6.2022** palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25, sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

5.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidettiin vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä **20.5.2022 - 2.6.2022** palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25, sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä naapureille. Nähtävillä pitoaikana oli mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Kaavamuutoksesta ei ole jätetty mielipiteitä.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta 20.9.2022 § 118 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan Rinteenkulman kauppakeskus /Olkari, Koskikatu 25, sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella sekä kirjeillä maanomistajille, hakijalle ja naapureille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee elinvoimalautakunta. ~~Kaavamuutoksesta ei ole jätetty muistutuksia.~~

Asemakaavan hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

5.1.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta 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.

5.2 Asemakaavan tavoitteet

5.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on tutkia, voidaanko asemakaavan muutoksella korttelin 566 etelälaidassa oleva UL-alue kaavoittaa erillispientalojen korttelialueeksi AO I, tehokkuudella, jonka rakennusoikeus olisi 250 krs-m².

5.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.3.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehto 0:

Asemakaavaa ei muuteta tai laadita.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavaan tehdään hakemuksen mukaiset muutokset

Vaihtoehto 2:

Kaavoitusprosessin aikana esiin tuleva jokin muu mahdollinen vaihtoehto tai vaihtoehtojen yhdistelmä alueiden käytöksi.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- 6 Kaavoituspäällikkö on 26.1.2022 (§ 2) päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 5. kaupunginosan korttelin 566 UL-alueella, Kanervikkotie. Alueen kaavoitus on saatettu vireille sekä valmisteluvaiheen kuulumista varten yleisesti nähtäville. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on 20.9.2022 § 118 käsitellyt alueen asemakaavan muutosta ja hyväksynyt yksimielisesti asemakaavan muutoksen ja päättänyt asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu uusi tontti, kaavamerkinnällä AO I. Tontti muodostuu asemakaavan muutoksella UL-alueesta.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 0,1068 ha. Rakennusoikeus 250 krs-m².

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia palveluita.

5.3.1 Korttelialueet



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähiympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön. Tonttia uudelleen rakentaessa on huolehdittava asianmukaisesta hulevesien hallinnasta.

5.5 Kaavamerkinntät ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia katu, puisto eikä alueen nimiä. Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kun kaava on saanut lainvoiman.

LIITTEET:

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Rovaniemellä 24.9.2022

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Raitio
maanmittausasiantuntija

Liite 1:

Asemakaavan seurantalomake

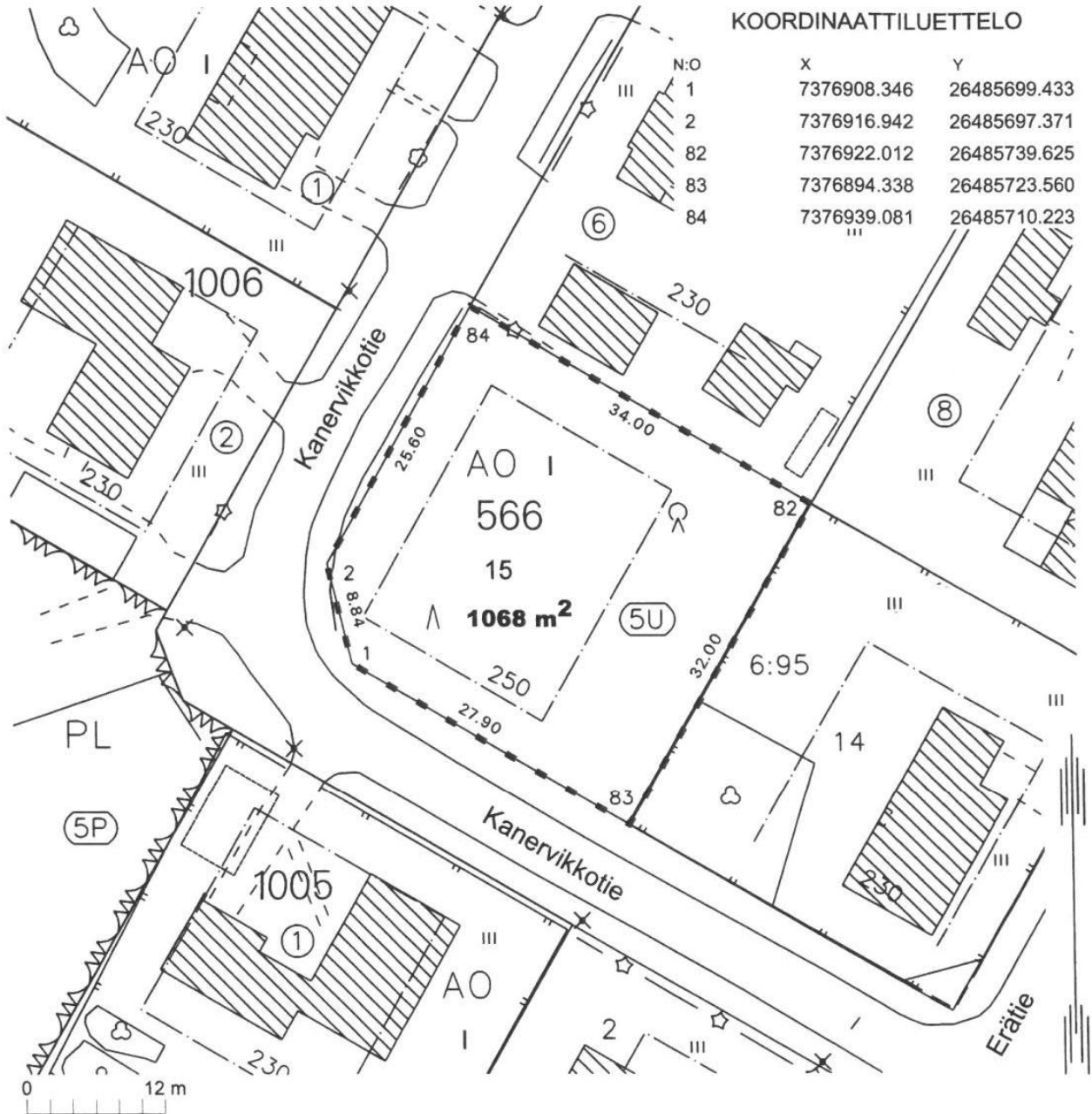
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto 

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	30.06.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa, kortteli 566 UL-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2022-10
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1068	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1068
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	0,1068	100,0	0		0,0000	250
A yhteensä					0,1068	250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1068	100,0	0		-0,1068	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]		Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]		
Yhteensä						

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1068	100,0	0		0,0000	250
A yhteensä					0,1068	250
AO					0,1068	250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1068	100,0	0		-0,1068	
UL	0,1068	100,0	0		-0,1068	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

**MUODOSTUMINEN**

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RN:o	KIINTEISTÖN NIMI
15	1068	1068	5 9904 0	

TONTTIJAKO		1:500	ROVANIEMI		
ASEMAKAAVA		2022-10	VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO					
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA					
LASK.		TONTTIJAON LAATI	31.08.2022	KAUP. OSA	5
PIIRT. J.B		KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KORTTELI	566
TARK.		Pertti Onkalo		TONTIT	15
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT				MUUTT. TONTIT	
				TJ-KARTTA	566-4



Rovaniemi