

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEM AKAAVAN MUUTOS 3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 3065

TONTTI 1, WALLENIUKSENVÄYLÄ 1



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 6.5.2024 (3.6.2026)

KAAVOITUS
2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa kortteli 3065 tontti 1,
Walleniuksenväylä 1

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

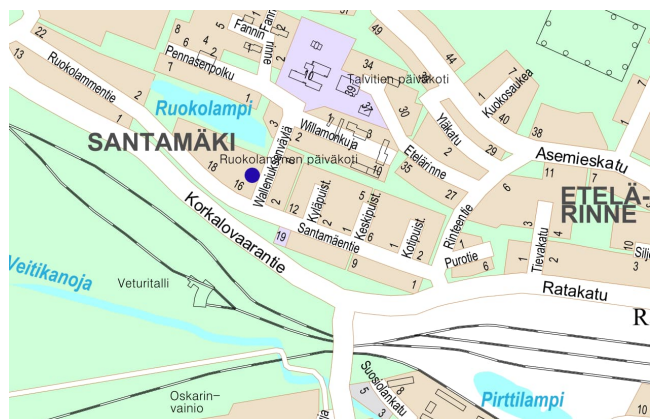
Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

viranhaltijapäätös
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta
julkisesti nähtävillä
tekninen lautakunta
julkisesti nähtävillä

3.11.2023, § 21
19.12.2023
16.- 29.5.2024
18.6.2024, § 101
8.7.- 6.8.2024

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee 3. kaupunginosassa, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Suunnittelualue käsittää korttelin 3065 tontin 1. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 3. kaupunginosa kortteli 3065 tontti 1, Walleniuksenväylä 1". Hoivatilat Oyj on hakenut alueelle valtakirjalla asemakaavan muutosta. Hakija esittää tavoitteenaan tontin 3-3065-1 asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista siten, että se sallisi ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen, erityisryhmien asumisen, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa.

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
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEM AKAAVA	5
2.3	ASEM AKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	7
	MAANOMISTUS	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1	KAAVA- ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	8
4	ASEM AKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	ASEM AKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
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	VIRANOM AISYHTEISTYÖ	10
4.4	ASEM AKAAVAN TAVOITTEET	11
4.5	ASEM AKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	11
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	11
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	12
4.5.2	ASEM AKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	12
5	ASEM AKAAVAN KUVAUS	13
5.1	KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1	MITOITUS	13
5.2	ALUEVARAUKSET	13
5.2.1	KORTTELIALUEET	13
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	13

5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	13
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	13
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	13
5.5	NIMISTÖ.....	13
6	ASEM AKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOTUS.....	14

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:	1.	ASEM AKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
	3.	VOIMASSA OLEVA ASEM AKAAVA
	4.	ASEM AKAAVANMUUTOS
	5.	ASEM AKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään **3.11.2023 (§ 21)** saattanut vireille asemakaavan laatimisen 3. kaupunginosan korttelin 3065 tontilla 1, Walleniuksenväylä 1. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **19.12.2023**.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä **16.-29.5.2024** palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **15.5.2024** sekä kirjeellä naapureille.

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen **18.6.2024 (§ 101)**. Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville **8.7.-6.8.2024** palvelupiste Osviittaa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävilläpito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **5.7.2024** sekä kirjeellä lähinaapureille.

Kaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä uudelleen nähtäville kaavakartalle tehtyjen muutosten johdosta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

2.2 ASEM AKAAVA

Hoivatilat Oyj on hakenut valtakirjalla asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen (AK) tontille 1 korttelissa 3065, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Hakija esittää tavoitteenaan tontin 3-3065-1 asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista siten, että se sallisi ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen, erityisryhmien asumisen, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa. Tontille osoitettua rakennusoikeutta ei ole tarvetta nostaa. Rakennusalueen rajat sekä rakennusten massoittelu on syytä tarkistaa kaavamuutoksen yhteydessä kuitenkin niin, että Santamäentien varressa oleva puustoalue säilytetään.

2.3 ASEM AKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

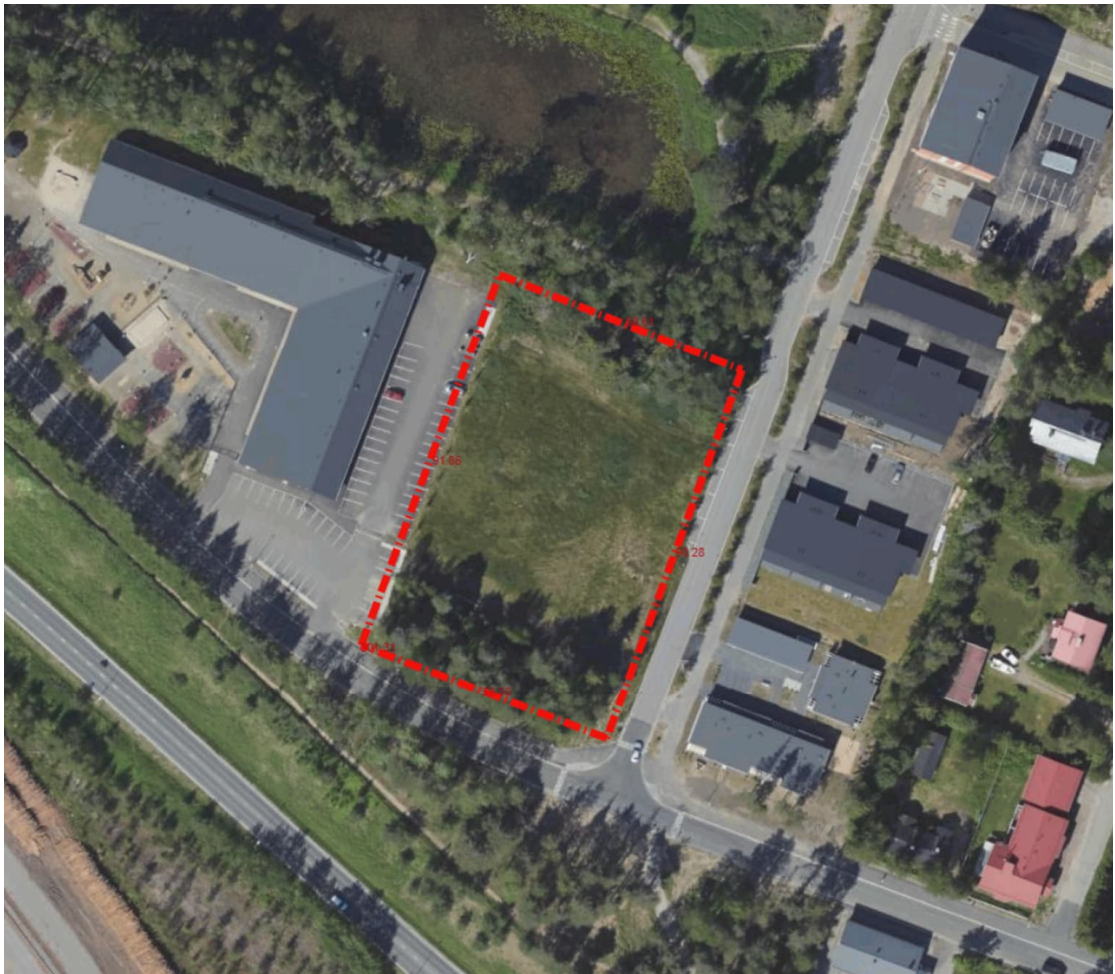
Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosan (Ratantaus) korttelin 3065 tontille 1, Walleniuksenväylä 1. Suunnittelualueen tontin pinta-ala on 4732 m².

Alue sijaitsee niin kutsutulla rajavartioston alueella, suunnittelualueen kohdalla on sijainnut rajavartioston nurmipäällysteinen jalkapallokenttä. Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Santamäentiehen. Itäpuoli rajoittuu Walleniuksenväylään. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Ruokolampi ja länsipuolella sijaitsee Ruokolammen päiväkotinäköalapaikka.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

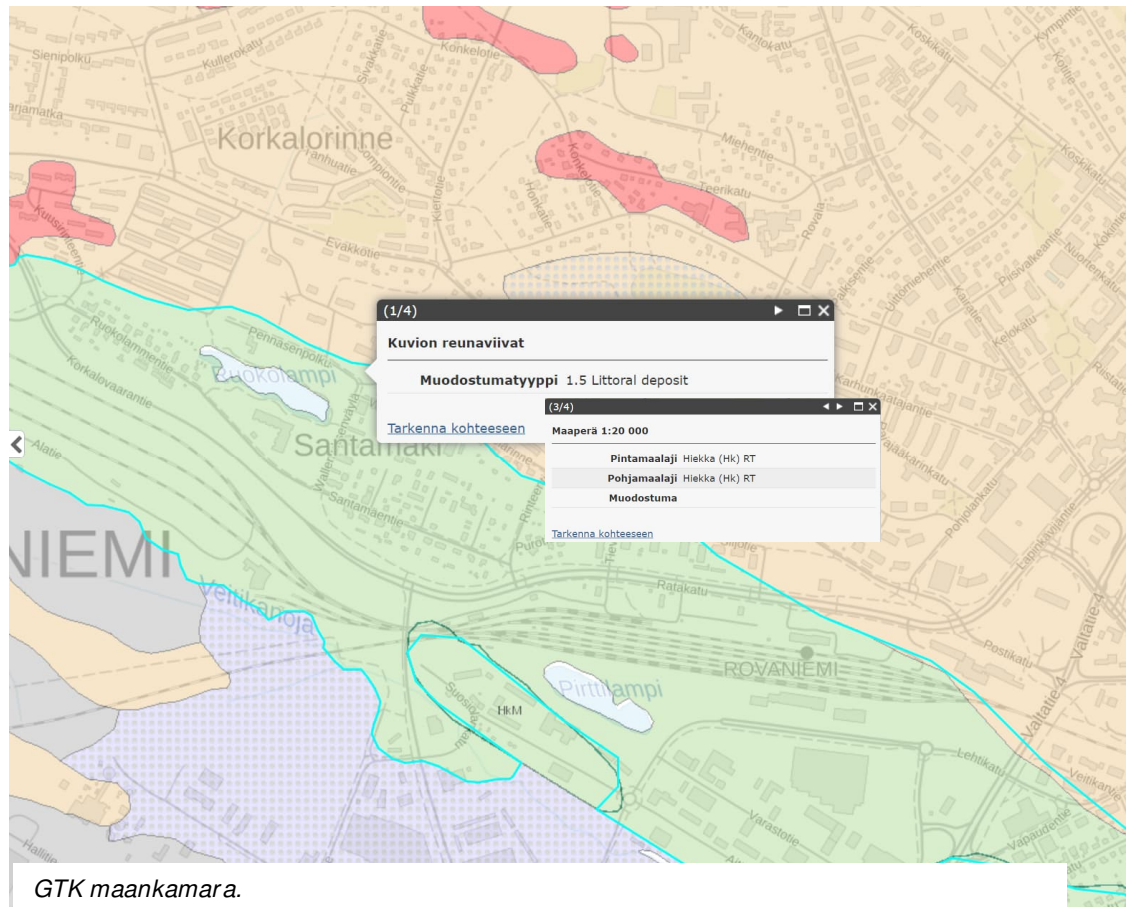
Suunnittelualue on maisemakuvaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisreunaltaan kapeaan puistovyöhykkeeseen, ja Ruokolampeen. Ruokolampi on matala ja rehevä pieni lampi joka on kesäisin vesilintujen suosiossa.



Ortokuva suunnittelualueelta, suunnittelualue rajattu.

MAAPERÄ

Suunnittelualan pinta- ja pohjamaalajina on GTK:n karttatietojen mukaan on rantakerrostumana syntynyt hiekka (hk.).



3.1.3

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Kaavamutoksen kohteena oleva alue on uudelleen kaavoitettua ja vastikään rakennettua tai rakentamisvaiheessa olevaa asuinalueita. Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee 2020 valmistunut päiväkoti.

PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Muutosalue sijaitsee lähellä julkisia ja kaupallisia palveluita, muutoksen kohteena oleva tontti on rakentamaton, joten varsinaisella kaava-alueella ei ole vielä palveluita eikä elinkeinotoimintaa.

VIIRKISTYS

Kaavamutosalueen vieressä sijaitsee Ruokolammenpuiston virkistysalue.

LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, suunnitteluala liittyy Walleniuksenväylän kautta Santamäentiehen.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISUISTOT

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

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on Senaattikiinteistön omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

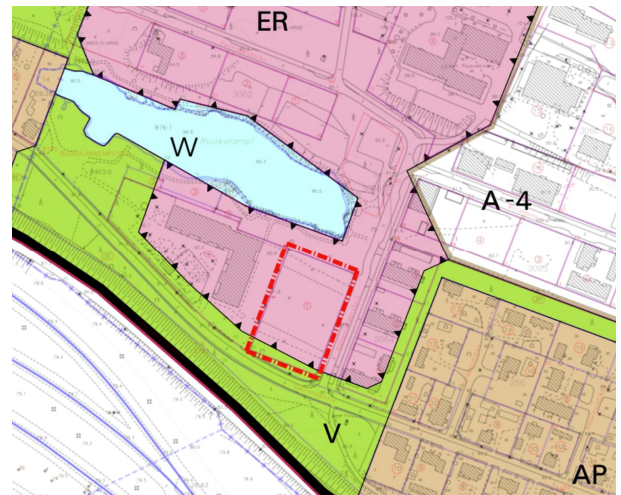
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakunta-kaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Alue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin rajavartioston aluetta ER.



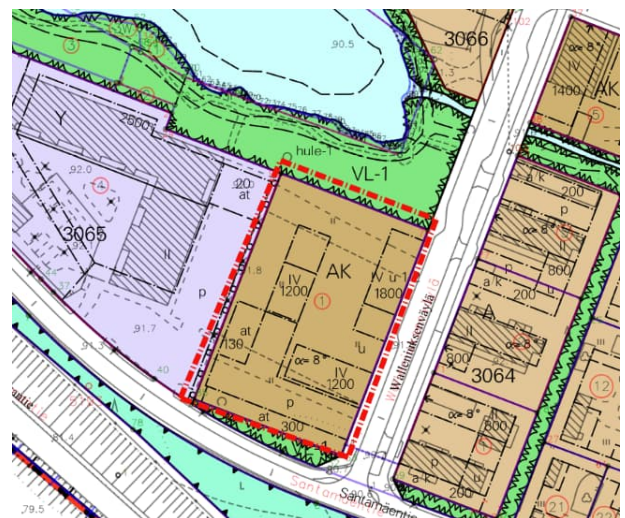
Ote yleiskaavasta.

ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa (arkistotunnus 32.791) suunnittelualueen korttelin 3065 tontti 1 on merkitty asuinkerrostaloalueeksi AK. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 4330 k-m² ja kerrosluku on neljä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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



Ote asemakaavasta.

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

4 ASEM AKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEM AKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Hoivatilat Oyj on 22.6.2023 hakenut valtakirjalla asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen (AK) tontille 1 korttelissa 3065, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Hoivatilat Oyj ja Senaatti Kiinteistöt ovat tehneet kiinteistökaupan esisopimuksen tontista. Hakija esittää tavoitteenaan, että kiinteistölle mahdollistetaan vanhusten ympärivuorokautista palveluasumista, erityisryhmien asumista, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on **3.11.2023 (§ 21)** päättänyt saattaa vireille asemakaavamuutoksen laatimisen 3. kaupunginosan korttelin 3065 tontilla 1, Walleniuksenväylä 1.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

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

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **19.12.2023**.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä **16.-29.5.2024** palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **15.5.2024** sekä kirjeellä naapureille.

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen **18.6.2024 (§ 101)**. Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville **8.7.-6.8.2024** palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävilläpito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **5.7.2024** sekä kirjeellä lähinaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

4.3.4 VIRANOM AISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen. Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen.

4.4 ASEM AKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty rajavartioston alueeksi ER.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAM AT TAVOITTEET

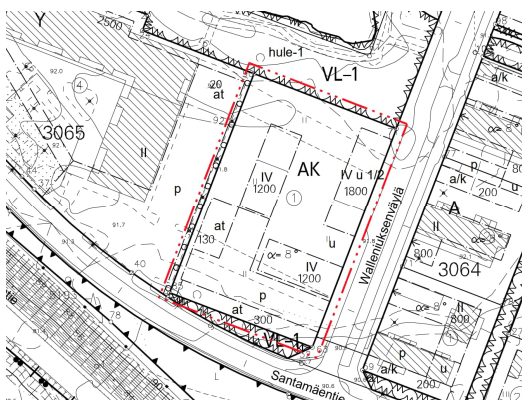
Kaupunki edellyttää, että hanke sopeutuu hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa noudatetaan hyvää rakentamistapaa niin rakennuksen kuin pihajapaikotusalueiden osalta.

HAKIJAN KAAVALLE ASETTAM AT TAVOITTEET

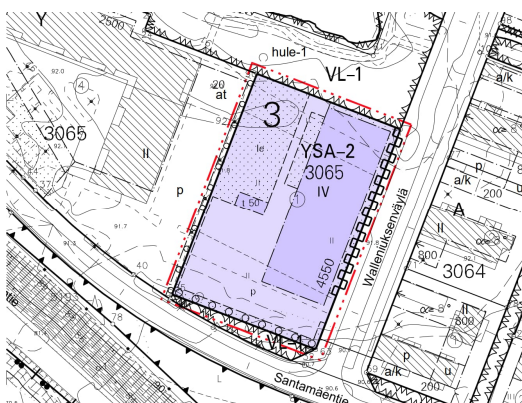
Hakija esittää tavoitteenaan, että kiinteistölle mahdollistetaan vanhusten ympärivuorokautista palveluasumista, erityisryhmien asumista, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa.

4.5 ASEM AKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU



Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu, ja alueen käyttötarkoitus säilyy samana.



Vaihtoehdolla 1 alueen käyttötarkoitus muuttuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa erityisryhmien palveluasuntoja, vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen, päiväkodin sekä asuntaja kerrosalasta enintään 35 % voidaan käyttää asuntoihin. Tonttitehokkuus ei kasva, mutta rakennusoikeuden jakaantumiseen ja rakennusten mas-

soitteluun tulee muutoksia.

Asemakaavan vaikutuksia voidaan arvioida viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Kaavamuuoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskunta rakenteeseen. Muutoksen kohteena oleva alue on edelleen rakentamatta, joten alueen toteutuessa yhdyskuntarakenne tiivistyy ja rakennetun infran käyttöaste paranee.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuuoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen. Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina.

4.4.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuuosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdossa 1 alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden sijainti ja massoittelu muuttuu. Rakennusoikeus ja kerrosluku pysyvät samana.

4.4.2 ASEM AKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan asemakaavan luonnosvaihtoehto 1, joka parhaiten täyttää asemakaavalle asetetut tavoitteet ja tarkoituksenmukisuuden.

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Nähtävilläolon aikana ei saapunut mielipiteitä.

5 ASEM AKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 3065 tontista 1. Ajoneuvoliikenne liittyy kaava-alueelle Walleniuksenväylän kautta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 0,4732 ha. Pääkäyttötarkoituksen mukaan rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 3 900 k-m² ja talousrakennuksille osoitettua rakennusoikeutta 25 k-m² (tonttitehokkuus e=0.83).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

YSA-2

SOSIAALITOINTIA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOHON SAA SIIJOITTAA ERITYISRYHMIEN PALVELUASUNTOJA, VANHUSTEN PALVELUKESKUKSEN SIIHEN LIITTYVINE ASUNTOINEEN, PÄIVÄKODIN SEKÄ ASUNTOJA. KERROSALASTA ENINTÄÄN 40 % VOIDAAN KÄYTTÄÄ ASUNTOIHIN.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavan toteutuessa yhdyskuntarakenne tiivistyy ja rakennetun infran käyttöaste paranee.

5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuuoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin rajavartioston aluetta ER. Poikkeaminen yleiskaavasta perustuu Rajavartioston toiminnan vähenemiseen/ päätymiseen alueella.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOTUS**

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIITTEET:	1.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
	3.	VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
	4.	ASEMAKAAVANMUUTOS
	5.	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Rovaniemellä 6.5.2024 (19.6.2024, 3.6.2026)

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	3.6.2026
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS 3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 3065 TONTTI 1, WALLENIUKSENVÄYLÄ 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	19.12.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2023-19
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4732	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4732

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	0,4732	100,00	3925	0,83	0,0000	-705
A yhteensä					-0,4732	-4630
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4732	100,0	3925	0,83	0,4732	3925
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4732	100,00	3925	0,83	0,0000	-705
A yhteensä					-0,4732	-4630
AK					-0,4732	-4630
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4732	100,0	3925	0,83	0,4732	3925
YSA-2	0,4732	100,0	3925	0,83	0,4732	3925
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

ROVANIEMI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Asemakaavan muutos 3. kaupunginosa kortteli 3065
tontti 1, Walleniuksenväylä 1**



Ilmakuva 2021

**Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut / kaavoitus
1.12.2023**

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.

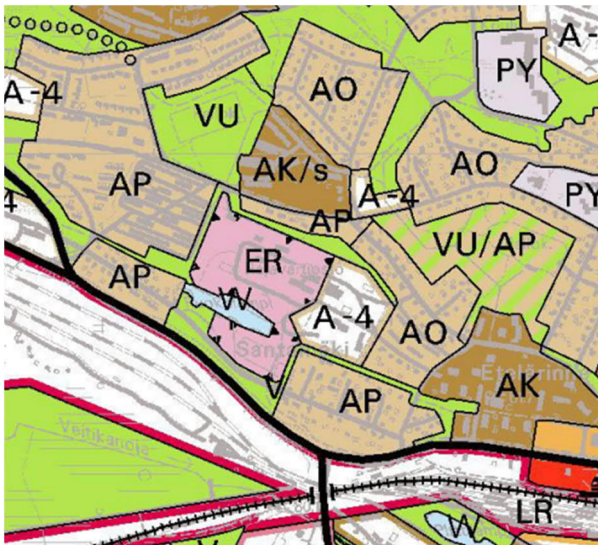
SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 3. kaupunginosassa Ratantauksen alueella.

Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Santamäentiehen. Itäpuoli rajoittuu Walleniuksenväylään. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Ruokolampi ja länsipuolella sijaitsee Ruokolammen päiväkot.

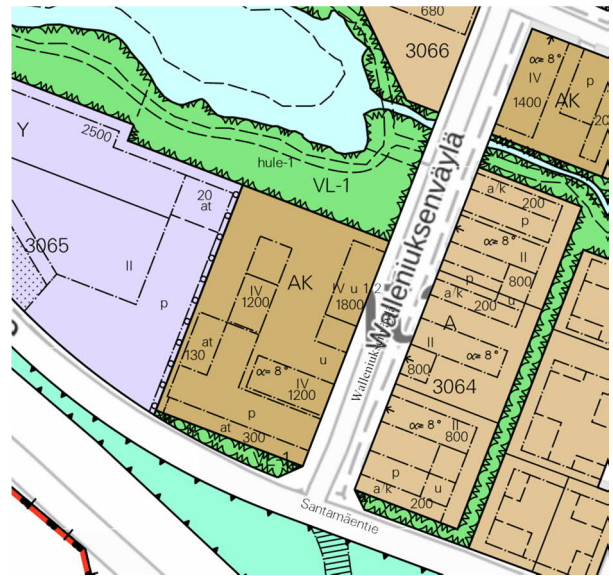
YLEISKAAVA

Suunnittelualue on yleiskaavassa rajavartioston aluetta ER.



ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa (arkistotunnus 32.791) suunnittelualueen korttelin 3065 tontti 1 on merkitty asuinkerrostaloalueeksi AK.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Tutkitaan suunnittelualueen tontin muuttamista palveluasumisen tontiksi.

Vaihtoehto 2:

Jokin 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.

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:

- ELY-keskus
- tekninen lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- 3. kaupunginosan asukasyhdistys
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Hoivatilat Oyj on 22.6.2023 hakenut valtakirjalla asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen (AK) tontille 1 korttelissa 3065, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Hoivatilat Oyj ja Senaatti Kiinteistöt ovat tehneet kiinteistökaupan esisopimuksen tontista. Hakija esittää tavoitteenaan, että kiinteistölle mahdollistetaan vanhusten ympärivuorokautista palveluasumista, erityisryhmien asumista, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa. Alueen kaavoituksen käynnistämissopimuksesta on päättänyt yhdyskuntasuunnittelun lautakunta **22.8.2023 § 138**. Kaavoituksen vireilletulopäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö **3.11.2023 §21**.

Maankäyttösopimus

Ennen asemakaavan hyväksymistä maanomistajan tulee tarvittaessa laatia kaupungin kanssa maankäyttösopimus.

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 **20.12.2023 - 19.1.2024** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet – sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **19.12.2024** Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetettiin nähtäville **16.-29.5.2024** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Nähtävillä olosta ilmoitettiin **15.5.2024** 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 vähintään 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

Muutoksenhaku

Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupunki /
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi
tai kirjaamo@rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

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

Kaavasuunnittelija Nicholas Coull
puh. 016 322 8909
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu

Hakemus 22.6.2023

Käynnistämissopimus 22.8.2023 § 138

Kaavoituspäätös 3.11.2023 § 21

Vireilletulo kuulutettu 19.12.2023

Vireilletulon nähtävilläolo 20.12.2023- 19.1.2024

Valmisteluvaihe 16.-29.5.2024

Tekninen lautakunta x.9.2024

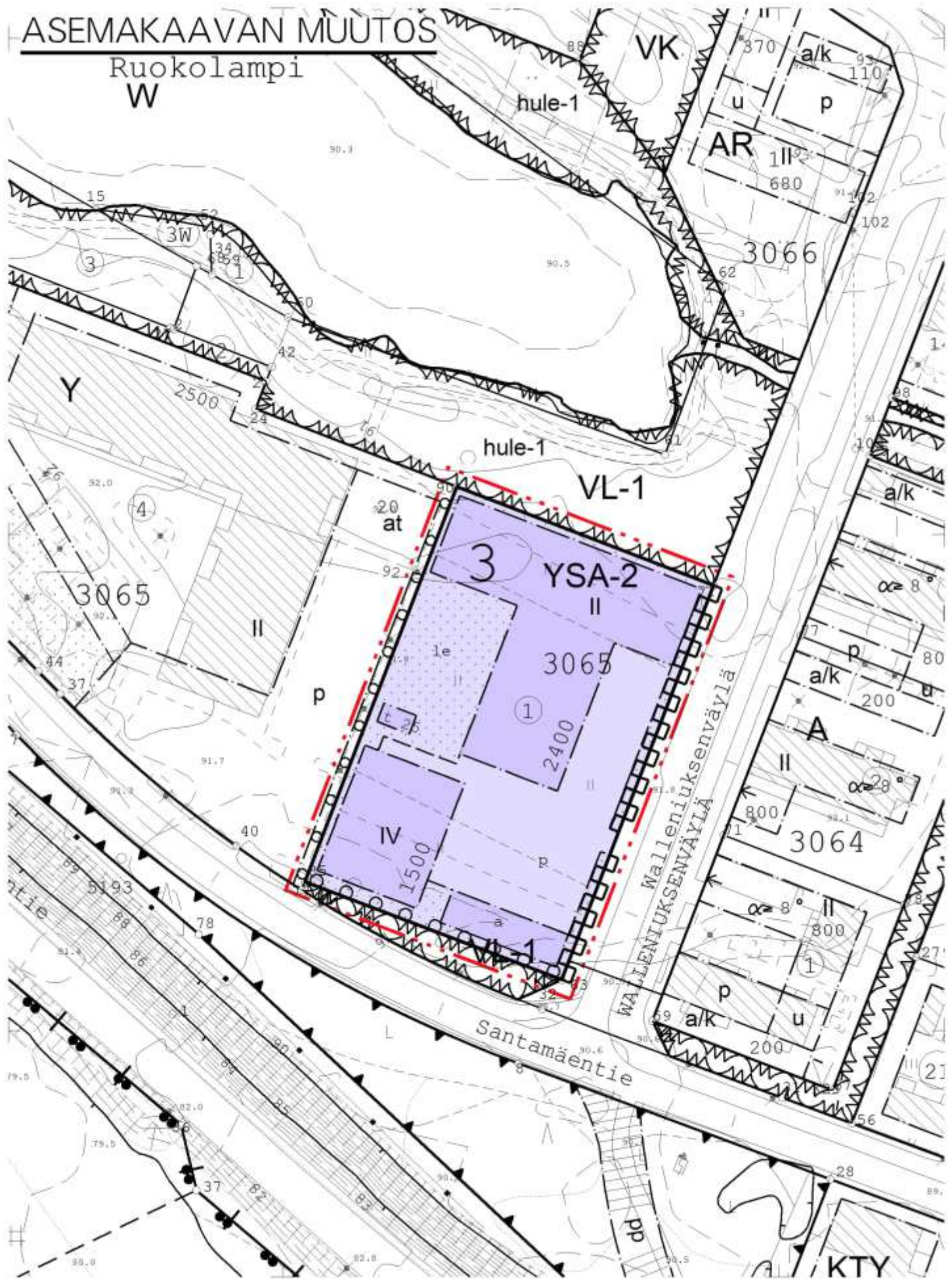
Ehdotusvaihe nähtävillä x.-x.10.2024

Tekninen lautakunta x.12.2024

Muutoksenhakuaika Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vrk tiedoksisaannista

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ruokolampi W



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YSA-2

SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOHON SAA SIIJOITTAA ERITYISRYHMIEN PALVELUASUNTOJA, VANHUSTEN PALVELUKESKUKSEN SIIHEN LIITTYVINE ASUNTOINEEN, PÄIVÄKODIN SEKÄ ASUNTOJA. KERROSALASTA ENINTÄÄN 40 % VOIDAAN KÄYTTÄÄ ASUNTOIHIN.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.

3

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

3065

KORTTELIN NUMERO.

WALLENIUKSENVÄYLÄ KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

2400

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

t 25

TALOUSRAKENNUSTEN RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

IV

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



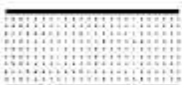
RAKENNUSALA.



AUTON SÄILYTYS-PAIKAN RAKENNUSALA.



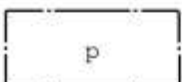
LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.



PYSÄKÖIMISPAIKKA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

PÄIVÄKODIT 1 AP/100 M2 KERROSALAA.

LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKKA SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.

LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTILAAN, POLKUPYÖRÄPAIKOISTA PUOLET TULEE OLLA ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA. SISÄTILOISSA OLEVISTA POLKUPYÖRÄPAIKOISTAPAIKOISTA 50 % TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

OPPILAITOKSISSA JA PALVELUISSA KATETTUUN TILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSPAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILISSUUNNITELMAN MUKAAN.