



ROVANIEMEN KAUPUNKI

Valioranta asemakaavan muutos, joka koskee kortteliä 4002 ja kortteliä 227, lähivirkistysaluetta sekä vesialuetta.
Asemakaavalla muodostuu korttelit 4002 ja 227, lähivirkistysaluetta, vesialuetta sekä LV-1 alue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- KL** Liikerakennusten korttelialue.
- VP** Lähivirkistysalue.
- LV-1** Venesatama/venealkama. Voimakas virtaus ja tulvan aiheuttamat riskit tulee huomioida alueelle sijoitettavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Alue varataan korttelin 4002 käyttöön.
- W** Vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

- 227** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 22500** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

- VU** Ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- +106.3** Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.
Tasokoordinaatio ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä N2000

Periti Onkalo
Kaupungeedeetti

- u** Uloke. Ulokkeen alalla saa rakentaa rakennusosan. Ulokkeen alle tulee jättää vähintään 4 metriä korkea alikuukutia.
- p** Pysäköimispaikka.
- Rakennusala** Rakennusala.
- me-1** Alueen osa, johon voidaan sijoittaa kansi- ja aitarakenteita sekä autokatoksia, jotka muodostavat korttelin oleskelupihaa suojaavan meluesteen.
- map** Maanalainen pysäköinti.
- Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.**
- pp** Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- pp/mk** Jalankululle ja polkupyöräilylle kesäisin varattu alueen osa, jolla talvisin moottorikelkalla ajo sallittu, ohjeellinen sijainti. Väylän tarkemmassa suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida rantavyöhykkeen tulvauhka.
- jj/mk** Jalankululle kesäisin varattu alueen osa, jolla talvisin moottorikelkalla ajo sallittu, ohjeellinen sijainti. Väylän tarkemmassa suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida rantavyöhykkeen tulvauhka.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
- saa-1** Mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Mikäli pilaantuneeksi todettu alue kunnostetaan alueen tulevan rakentamisen yhteydessä, on maaperän ja pilaantuneisuusaste selvitettävä tarkemmin. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin on perustuttava riskinarvioon. Kunnostustoimenpiteiden suunnittelussa on kuultava ympäristöviranomaisia.
- Mikäli pilaantuneeksi todettua tai haitta-ainepitoisuuksia sisältävää aluetta ei kunnosteta, tulee maaperässä olevien haitta-ainepitoisuuksien aiheuttamat terveys- ja ympäristöriskit arvioida. Alueen tulevan käytön yhteydessä, herkan maankäytön alueen maaperään jäävistä haitta-ainepitoisuuksista ei saa aiheutua alueen tulevassa käytössä ympäristö- ja terveyshaittaa.**
- J** Johtoa varten varattu alueen osa.
- +78.44** Rakennusalalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +78.44 N2000 - järjestelmässä. Rakennuspaikan pengerrys/täyttö saa olla kuitenkin enintään + 1.00 metriä osoitetun tason yläpuolella.
- Alimmat kastuvat rakenteet tulee olla vähintään +0.50 metriä rakennusalalle määrätyn maanpinnan korkeuden yläpuolella.**

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- Tontilla olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon.
- Kortteleihin 227 ja 4002 tulee laatia hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvun yhteydessä.
- Asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.
- Alueelle tulee järjestää melulta suojaisia piha-alueita, joissa päivämelutaso saa olla korkeintaan 55 dB ja yömelutaso korkeintaan 50 dB.
- Tontilla tulee olla autopaikkoja vähintään seuraavasti:
 - asunnot 1 ap/100 m² kerrosalaa
 - liike- ja toimistotilat 1 ap/70 m² kerrosalaa
 - hotellit 1 ap/200 m² kerrosalaa
 - lisäksi yksi vieraspaikka ja yksi huolto-/kotihoito-/logistiikkapaikka/ 1000 m² kerrosalaa
 - 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/30 m² kerrosalaa
- Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään puolet polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa puolet paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.
- Tämän asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava .2021 päivättyjä rakentamistapaohjeita.
- Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Kaupunginhallitus	
ehdotus nähtäville	18.11. - 17.12.2021
luonnos nähtävillä	9.4. - 22.4.2021
vireille tulo	1.4.2008
ROVANIEMEN KAUPUNKI Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosan korttelit 4002 ja 227 sekä ympäröivät katu- ja viheralueet, Valioranta	Mittakaava 1:2000 Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-26 Korkeusjärjestelmä N2000
FCG FCG Finnish Consulting Group Oy FCG Arkkitehdit Osmonitie 34, PL 950 00601 Helsinki Puh. 0104090 www.fcg.fi	Suunnittelualue, työnnumero ja piirustuksen numero
YKS P42841 asemakaavan muutos	
Päiväys 17.2.2022 Pääsuunn. Johannes Jutila, arkkitehti SAFA Hyv.	Piirt. Jari Alatalo Tarkastaja Markku Pyhäjärvi, Kaavoituspäällikkö, Rovaniemen kaupunki