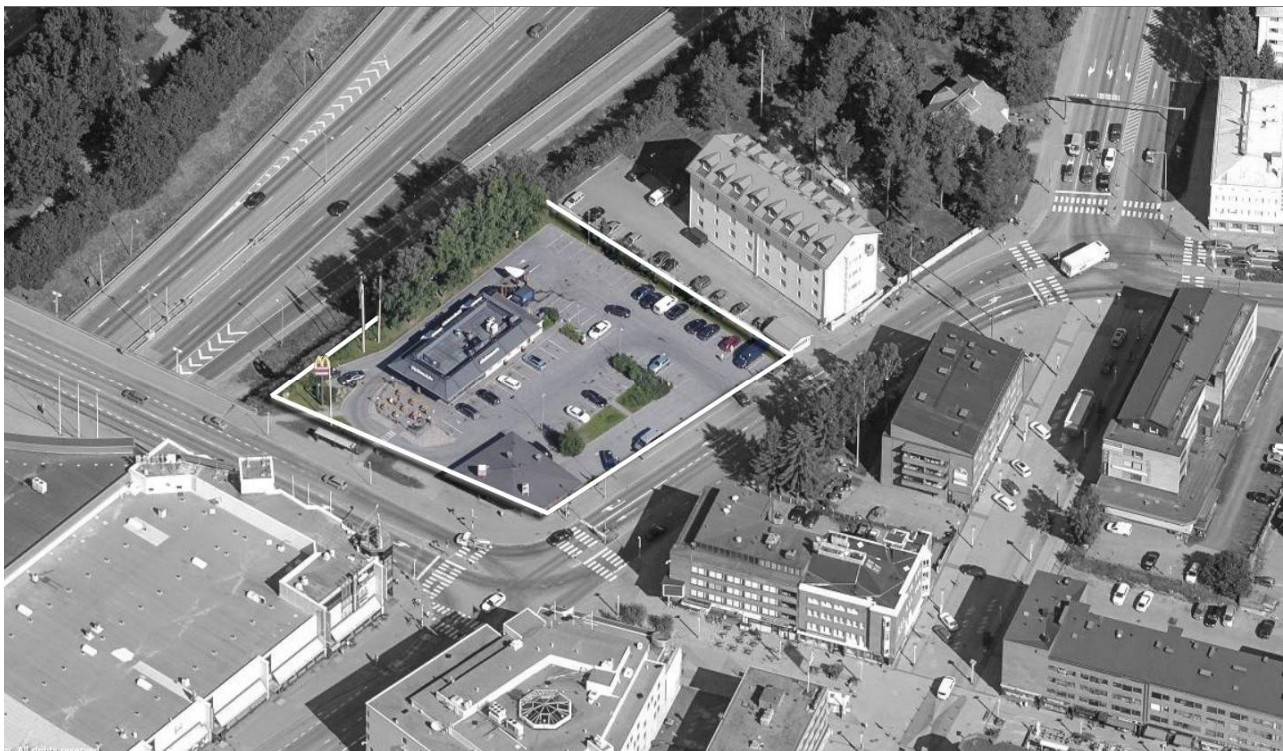


ROVANIEM EN KAUPUNKI

ASEM AKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSA KORTTELI 71

TONTIT 4 JA 5, POROKULMA



KAAVASELOSTUS 16.2.2021

KAAVOITUS

— — — —

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 71 tontti 11
Porokulma

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

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

tekninen lautakunta
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
elinvoimalautakunta
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

20.8.2019, § 96
16.10.2019
10.-23.3.2021

1.2 KAAVA- ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa 1. kaupunginosassa, osoitteessa Poromiehentie 3. Suunnittelualue käsittää korttelin 71 tontit 4 ja 5 sekä katu- aluetta. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 71 tontit 4 ja 5, Porokulma". Alueelle tutkitaan maankäytön ja asumisen toteuttamishjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikeyrityksien sijoittamista.

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
1.4	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA	5
2.3	ASEMAKAAVAN 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
3.1.4	MAANOMISTUS	10
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1	KAAVA- ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET ...	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1	OSALLISET	15
4.3.2	VIREILLE TULO	15
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT	15
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ	16
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	18
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	23
	RAKENNUSTEN VARJOSTUS	23
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	26
	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	KAAVAN RAKENNE	27
5.1.1	MITOITUS	27
5.2	ALUEVARAUKSET	27
5.3.1	KORTTELIALUEET	27

5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	27
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	27
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	27
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	27
5.5	NIMISTÖ	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	27

1.5 ~~LUETTELO SELOSTUKSEN LITEASIAKIRJOISTA~~

- ~~LITTEET:~~
- ~~1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA~~
 - ~~2. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE~~
 - ~~2. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA~~
 - ~~3. ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS~~
 - ~~4. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET~~

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Tekninen lautakunta on **20.08.2020 (§ 96)** saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 71 tontilla 11, Koskikadun ja Poromiehentien kulmauksessa.. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **16.10.2019**.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidetään **10.–23.3.2021** valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **9.3.2021**.

Elinvoimalautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä x.x.2020 (xx §) asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville xx.–xx.x.2020 palvelupiste Osviittaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa xx.xx.2020 sekä kirjeellä rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEM AKAAVA

Asemakaavan muutoksella tutkitaan autopaikkojen korttelialueen (LPA-3) muuttamista maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten alueeksi.

2.3 ASEM AKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

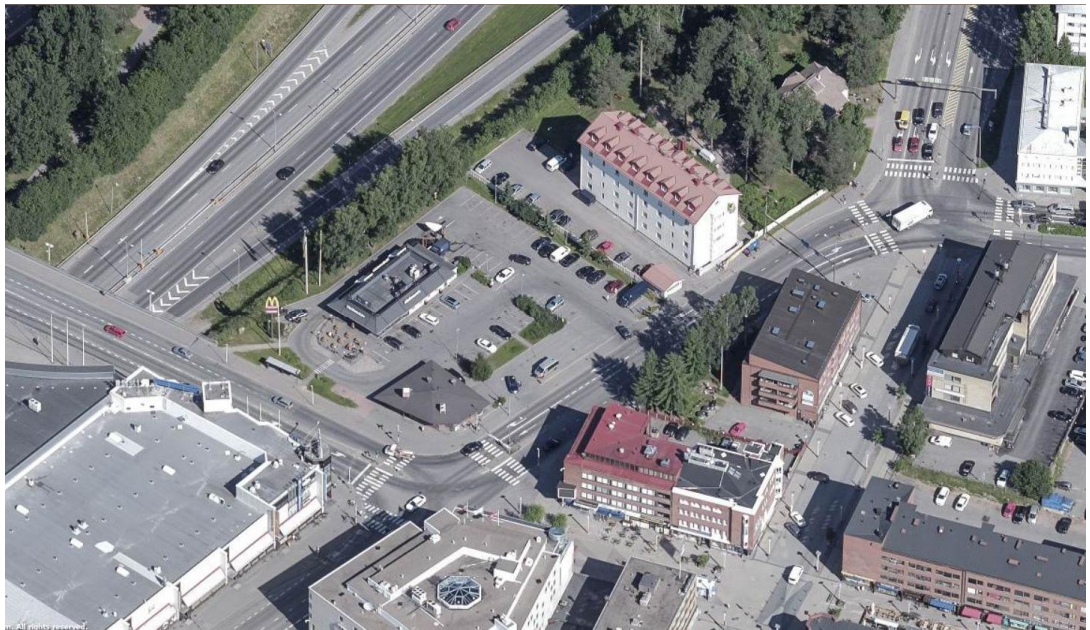
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelun kohde kuuluu 1. kaupunginosaan, Keskusta. Keskustatoimintojen tilastoalueella oli asukkaita vuoden 2018 lopussa noin 4641.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

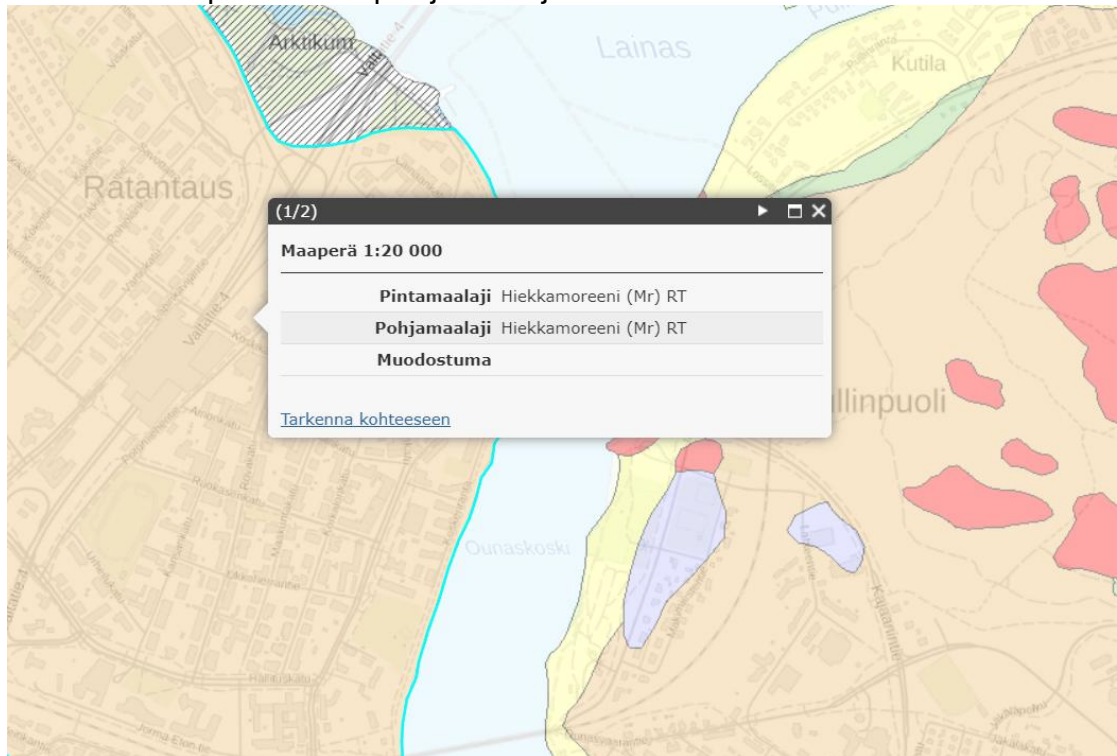
Maisemakuvaltaan suunnittelualueen ympäristö on rakennettua keskustalle tyypillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusaluetta. Lähiympäristön maisemaa dominoivat Revontulen ja Rinteenkulman kauppakeskus sekä aluetta halkova Vt 4. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukasti, lukuun ottamatta läheistä Ratamestarin puistoa sekä Vt 4:n vastapuolella olevaa puistoaluetta.



Ilmakuva, BlomWeb 2017

MAAPERÄ

Suunnittelualueen tontti on vanhaa rakennusmaata. GTK:n karttatietojen mukaan sekä pinta- että pohjamaalajina on hiekkamoreeni.



3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Suunnittelualueen tontit ovat, muutamaa pientä nurmialuetta lukuun ottamatta, pääosin asfalttipintaista pysäköintialuetta. Tontin luoteisosan rajaa reunustaa koivupuuväestö. McDonald'sin ravintola on valmistunut vuonna -97, rakennus mansardikattoineen omaa McDonald's ravintoloille tutut tunnuksenomaiset piirteet. Rovaniemen McDonald's piti ketjun pohjoisimman ravintolan titteliä vuoteen 2013 asti. Aluetaksin/ Scanburgerin rakennus on valmistunut vuonna -68. Suunnittelualueen vastapäätä, Poromiehentien toisella puolella, sijaitsee vuonna -63 valmistunut ns. Bingotalo. Bingotalon kulmalta alkaa Koskikadun kävelykatu. Muutosalueen läheisyyteen sijoittuvat myös Rinteenkulman (1987) ja Revontulen (2007) kauppakeskukset, Scandic hotelli (1990) sekä asemakaavalla suojeltu 1947 valmistunut rautatieläisten työsuhteasunnoksi rakennettu kerrostalo.

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Siinä on tiivistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

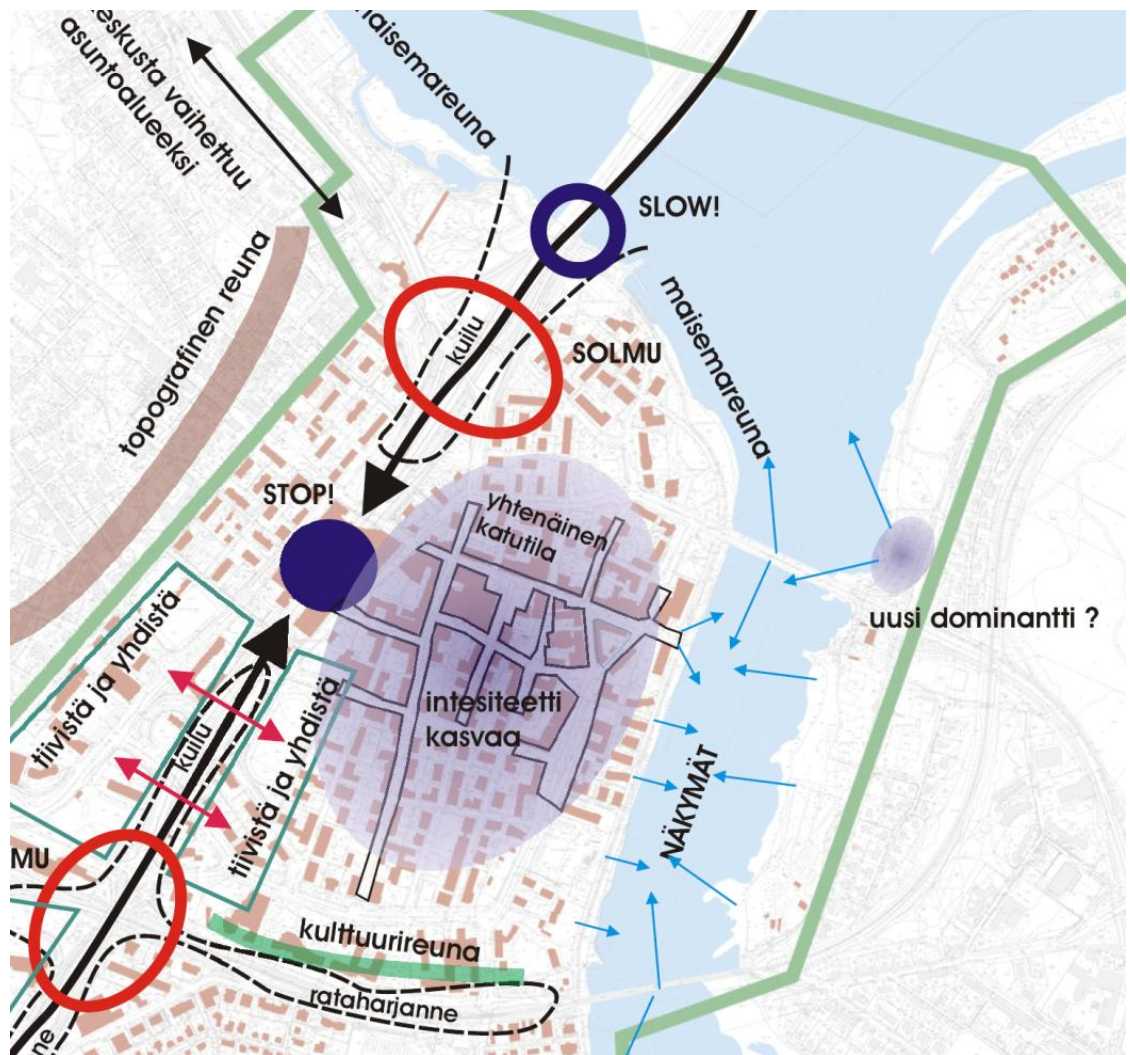
“Sininen raja osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut



Ote kaupunkikuva-analyysistä “Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, Sjöto Oy 2010.

pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.”

“Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimaisia kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen. Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaalan taloja, valkeita tai punatiilisiä.”



PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi erillistä pikaruokaravintolarakennusta sekä taksiasema, McDonald's, Scanburger ja Aluetaksi Oy.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla monipuolisten palveluiden läheisyydessä. Kaupungin kaupalliseen ydinkeskustaan on noin 200 metrin matka. Kaupallinen ydinkeskusta Rovaniemellä sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön. Kävelykadun varrelle sijoittuu mm. Sampokeskus.

Alueella on paljon muotikauppaa ja muita erikoiskaupan ketjuliikkeitä sekä ravintoloita. Kävelykadun itäpää yhdessä risteävän Valtakadun kanssa painottuu ravintolakatuna/ -alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

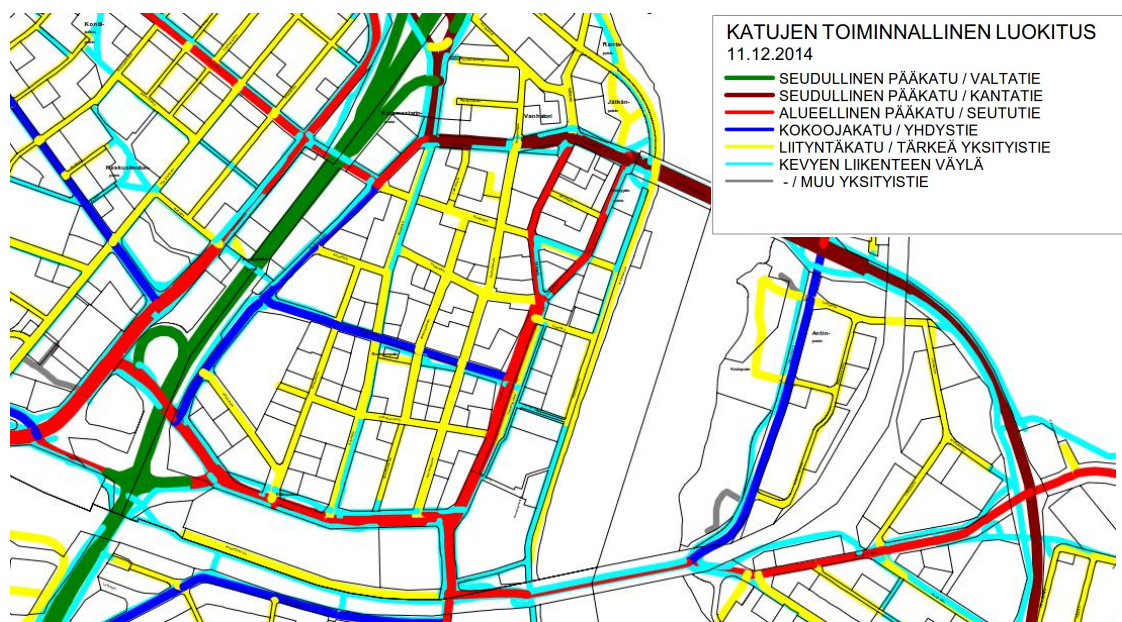
VIRKISTYS

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin.

LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on pääosin toteutettu korotettuna ajoradasta. Liikenne ympäristössä on tyypillistä vuorokaudenajoista riippuvaa vilkasta keskustan heiluriliikennettä. Valtakadun ja Poromiehentien välinen Koskikadun osuus palvelee kävelykatuna.

Kaupungin joukkoliikennelinjoista suunnittelualueen vierestä kulkee bussilinjat 1, 2 ja 5.



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Suunnittelualueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita. Viereisellä tontilla sijaitseva vuonna 1947 rakennettu kerrostalo on asemakaavalla suojeltu. Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laadituissa selvityksissä kohdetta kuvataan seuraavasti:

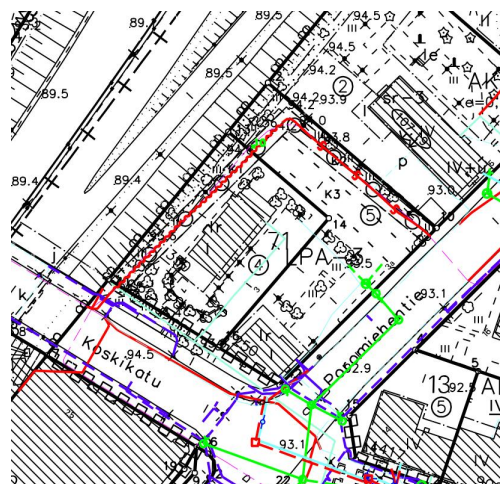
“Rautatieläisten työsuhteasunnoiksi rakennettu 4-kerroksinen kerrostalo sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Rakennuksen ulkoilme on muuttunut viime lähiaikoina tehdyissä korjauksissa, mm ullakkokerrokseen tehdyt asunnot lapeikkunoinneen poikkeavat alkuperäisestä muotokielestä ja tekevät rakennuksesta aiempaa korkeamman oloisen. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-3-merkinnällä. Myöhemmät muutokset ovat vähentäneet rakennuksen arkkitehtonista arvoa.”



Rautatieläisten talo ©Blomweb

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Vieressä on kuvattuna suunnittelualueen johtokartta. Punaiset ja tummansiniset kuvaavat vesi- ja viemäri linjoja, vihreät hulevesiverkostoa ja turkoosit energiahuoltoa. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkko haltijalta.



Johtokartta

3.1.4

MAANOMISTUS

Kaavamutoksen kohteena oleva alue on kaupungin omistuksessa. Alueen vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2020 lopussa.

3.2

SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1

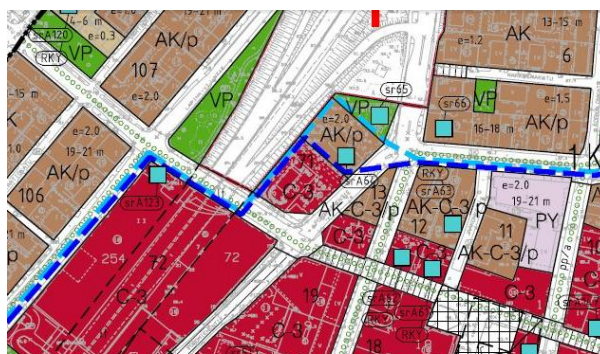
KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

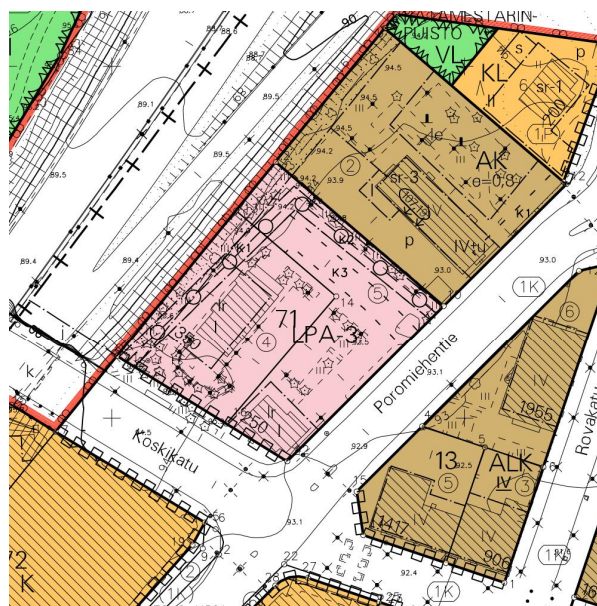
Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojenaluetta (A).

YLEISKAAVA

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojen alueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alueelle (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikkö. Suunnittelualueella on myös yleiskaavan mukaista katualuetta.



Ote keskustan osayleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

ASEMAKAAVA

Alueen asemakaava on vahvistettu 29.6.1997. Alue on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA-3). Alueelle saadaan sijoittaa

korttelialueiden autopaikkoja ja rakentaa liikerakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Yleisiä pysäköintipaikkoja on autopaikkamäärästä oltava vähintään puolet. Kaavaan on osoitettu molemmille liikerakennuksille rakennusalat. McDonald's:n rakennusalan rakennusoikeus on 350 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Scanburgerin rakennusalan rakennusoikeus on 250 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Kaavaan on merkitty johtorasite alueen läpi kulkeville johdoille.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

POHJAKARTTA

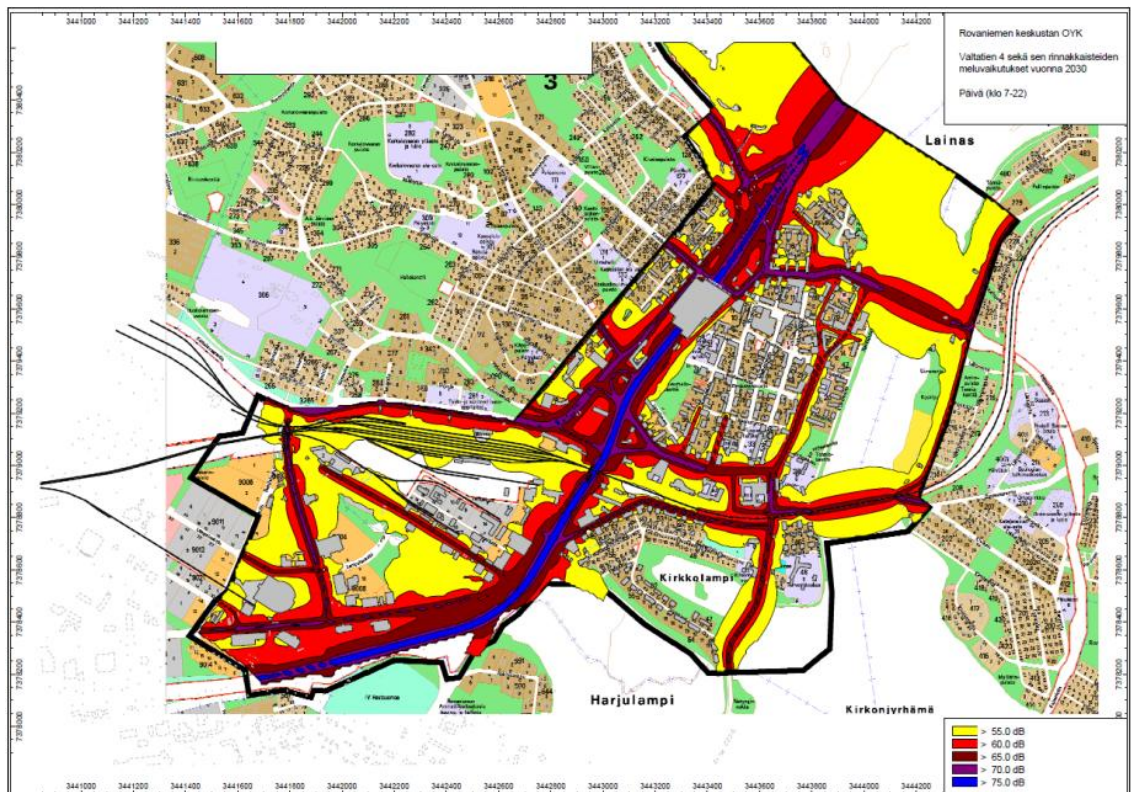
Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

LIIKENNELU

Rovaniemen keskustan läpi kulkee vilkasliikenteinen valtatie 4. Autoliikenteen melu on keskustan osayleiskaavan yhteydessä arvioitu ennustettujen liikennemäärien (2030) ja liikenteen nopeuden perusteella melutason ohjearvojen mukaisen melualueen leveydeltä pääkatuverkon eri osissa. Arvio on tehty pohjoismaisella melunlaskentaohjelmalla ennusteliikennemäärien (Rovaniemen liikennemalli 2004, Rovaniemen tieverkkotarkastelu 2008) ja nopeusrajoitusten avulla. Melun leviämisen arvioinnissa on huomioitu maanpinnan muodot sekä rakennuksien varjostusvaikutus. Maanpinta on oletettu akustisesti kovaksi.



VT 4:n ja pääkatujen meluvaikutukset osayleiskaava- alueella vuonna 2030

Meluntorjunta tulee huomioida suunniteltaessa uutta maankäyttöä ja rakentamista alueille, joilla ennusteen mukaan suunnittelussa mitoittava päiväohjearvo 55 dB ylittyy. Nykyisillä rakennetuilla alueilla voidaan soveltaa päiväohjearvoa 60 dB ja yöohjearvoa 55 dB, mikäli kustannusten tai paikallisten olosuhteiden takia ei ole mahdollista saavuttaa alhaisempia melutasoja. (Valtioneuvoston periaatepäätös - VnP 993/ 1992- meluntorjunnasta. Ympäristöministeriön raportti 7/ 2007).

Alueilla, joille on osoitettu meluntorjuntatarve, tulee uusille rakennuksille asemakaavavaiheessa määrittää julkisivujen äänitasoerovaatimukset, joilla päästään asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alle 35 dB päivä ja 30 dB yöohjearvon.

ROVANIEMEN KESKUSTAN LIIKENNEJÄRJESTELMÄ (LIIKENNEJÄRJESTELMÄ SUUNNITELMA 2030)

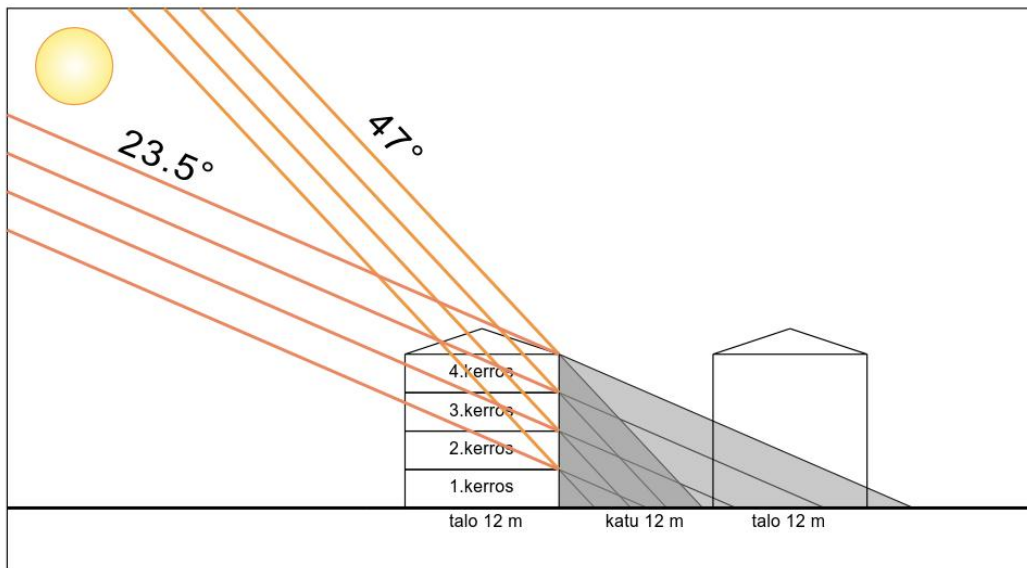
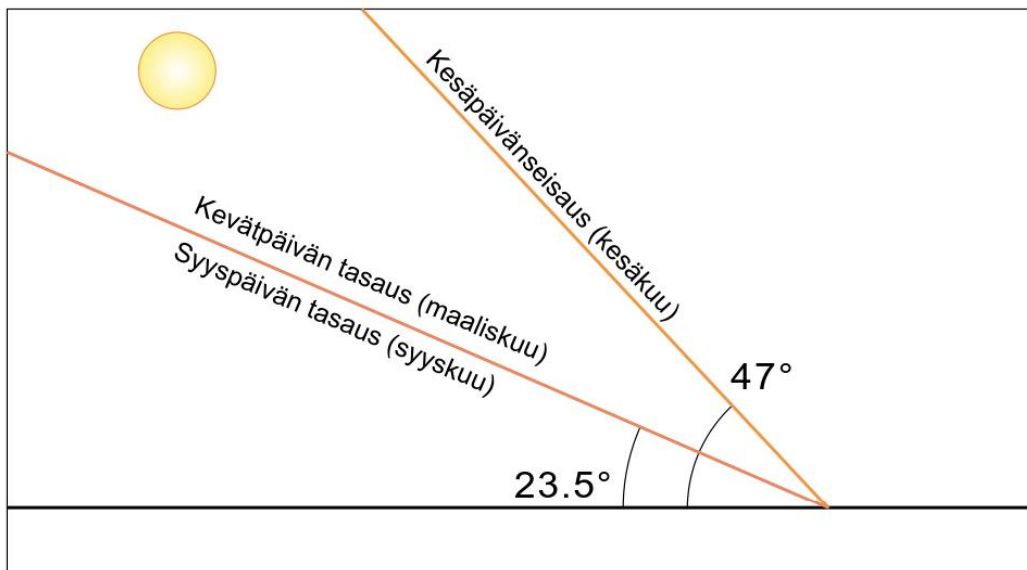


“Keskustan liikennejärjestelmää on suunniteltu osana keskustan osayleiskaavaprosessia. Suunnittelutyön pohjana on ollut kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman visio, jonka mukaan Rovaniemen keskustassa kävelyn ja pyöräilyn asemaa pääasiallisena liikkumismuotona vahvistetaan niille tarkoitettuja alueita ja väyliä kehittämällä. Joukkoliikenteen asemaa kohennetaan profiloimalla Ruokaskatu entistä enemmän joukkoliikenteen ehdoilla toimivaksi sekä kehittämällä joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia keskustan ja sen lähialueiden välisessä liikkumisessa. Autoliikenteen sujuvuus turvataan kehittämällä väyliä keskustan kehällä sujuviksi ja turvallisiksi sekä varmistamalla pysäköintipaikkojen riittävyys keskustan kehittyessä.”

Porokulman uusi katulinjaus liittyy keskustan liikennejärjestelmään ja sen kehittämiseen.

AURINGONKULKUREITTI NAPAPIIRILLÄ

Auringon kulkureitti Napapiirillä												
Ajankohta	21. tam	20. hel	20. maa	20. huh	21. tou	21. kes	21. hei	22. elo	22. syy	21. lok	21. marr	21. jou
Auringon kulma likimäärin	3,5°	12,5°	23,5°	35,5°	43,5°	47°	43,5°	35,5°	23,5°	12,5°	3,5°	0°



Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Alueelle tutkitaan maankäytön ja asumisen toteuttamishjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tekninen lautakunta on **20.8.2019 (§ 96)** päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 71 tonteilla 4 ja 5, osoitteessa Poromiehentie 3.

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 **16.10.2019**.

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 **10.–23.3.2021** valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **9.3.2021**. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Elinvoimalautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOM AISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen.

4.4 ASEM AKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelualueella on myös yleiskaavan mukaista katualuetta.

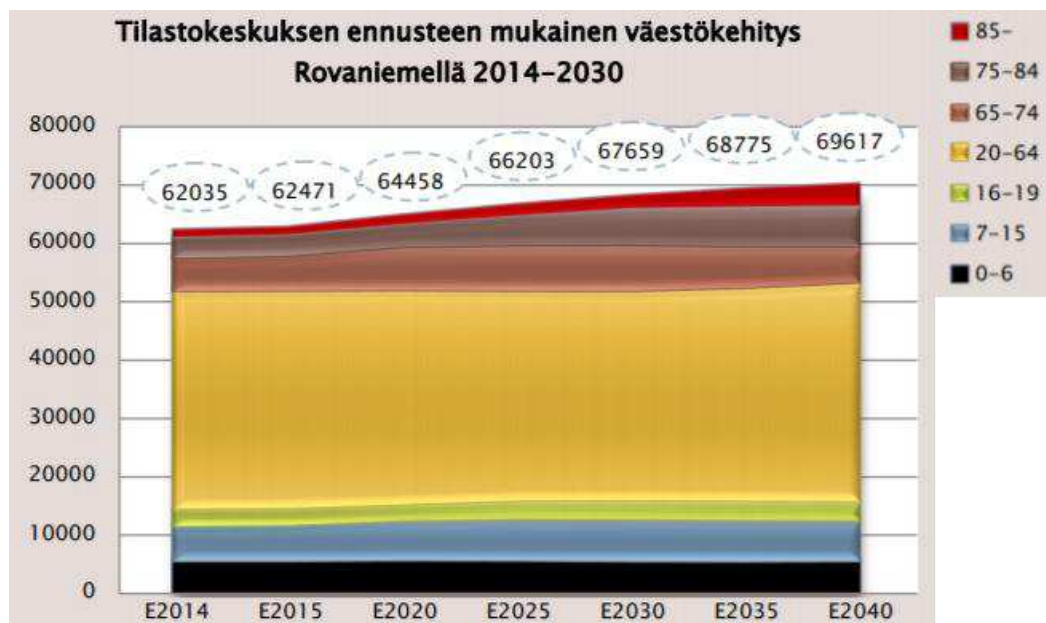
KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAM AT TAVOITTEET

Alueelle tutkitaan lähtökohtaisesti maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä. Sijoittuminen kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle asettaa kaavalle ja kaavan toteutumiselle erityisiä

Väestönkehitys (MAATO 2015)

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestöä on noin 67 500 henkeä vuonna 2030. Ennuste perustuu vuoden 2013 havaintoihin. Rovaniemen väkiluku vuoden 2019 lopussa oli 63 042 henkilöä.



Asumisväljyys ja asuntokuntakoko, nykytilanne ja ennuste (MAATO 2015)

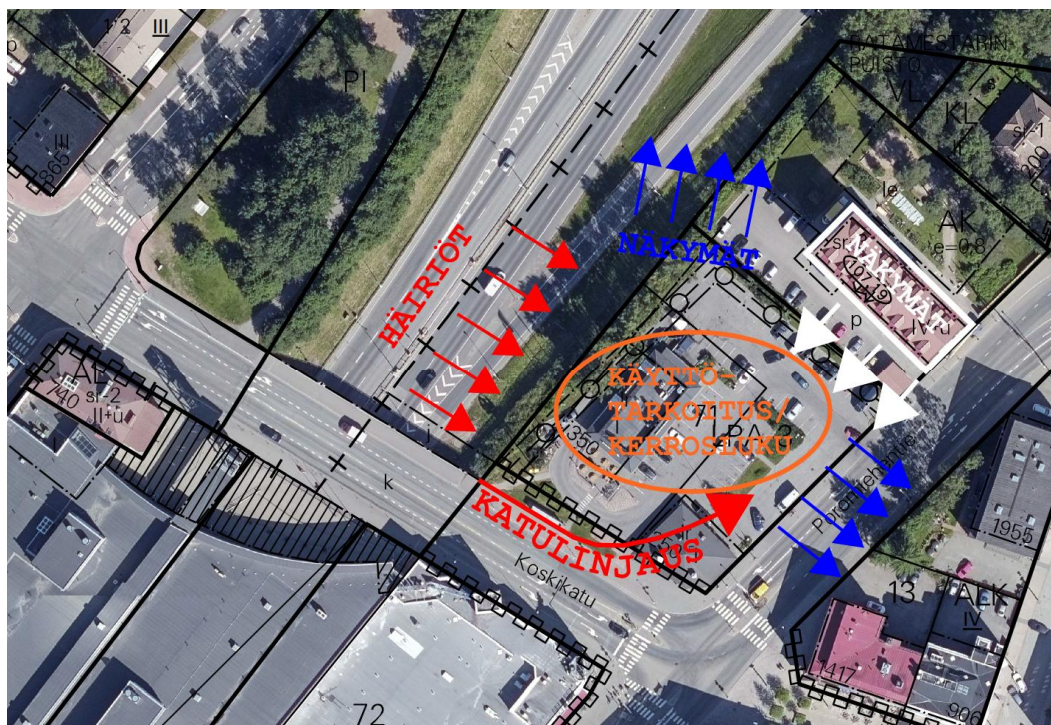
Rovaniemellä yhden ja kahden hengen asuntokuntien määrä on yli 76 % kaikista asuntokunnista. Väestölisäyksestä johtuen vuosittain tarvitaan uusia asuntoja lisää noin 190 kappaletta. Tämän lisäksi asuntojen keskikoon pieneneminen lisää uusien asuntojen tarvetta.

	2013	2014	2015	2020	2025	2030
	toteutunut	ennuste	ennuste	ennuste	ennuste	ennuste
Väestöennuste (Tilastokeskus)	61215	62035	62896	64458	66203	67396
Asuntokuntia	29611	30815	31334	33446	36233	39174
Asuntokunnan keskikoko	2,08	2,05	2,03	1,95	1,83	1,73
Asuntojen pinta-ala /henkilö	39,0	39,4	39,7	41,6	43,4	45,3
Yhden ja kahden hengen asuntokunnat (%)	75,7	76,1	76,5	78,6	80,7	82,7

Maato 2015: Tilastokeskuksen ennusteen(2013) mukainen väestökehitys.

Rakentamistarve ennuste perustuu väestöennusteeseen ja asuntokuntien keskikoon pienenemiseen. Ennusteessa tulevaisuuden asuntokuntien, asuntojen pinta-alan sekä yhden ja kahden hengen asuntokuntien osuus perustuu menneeseen kehitykseen, ja toteutuu ennusteen mukaisesti mikäli kehitys jatkuu samanlaisena. Asumisväljyys kasvaa arviolta vuoteen 2030 mennessä 45,3 m²/ henkilöä kohden, ja asuntokuntien keskikoko on arviolta 1,73 henkilöä/ asunto. Väestömäärän kasvu ja väestörakenteen muutokset, erityisesti väestön ikääntyminen luo tarpeen uusille asunnoille. Asuntotuotannon määrään vaikuttavat lisäksi asuntokuntarakenteessa tapahtuvat muutokset, ja asuntopoistuman korvaaminen uudistuotannolla. Asuntokuntien keskikoko on pienentynyt, ja samalla asumisväljyys on kasvanut.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET



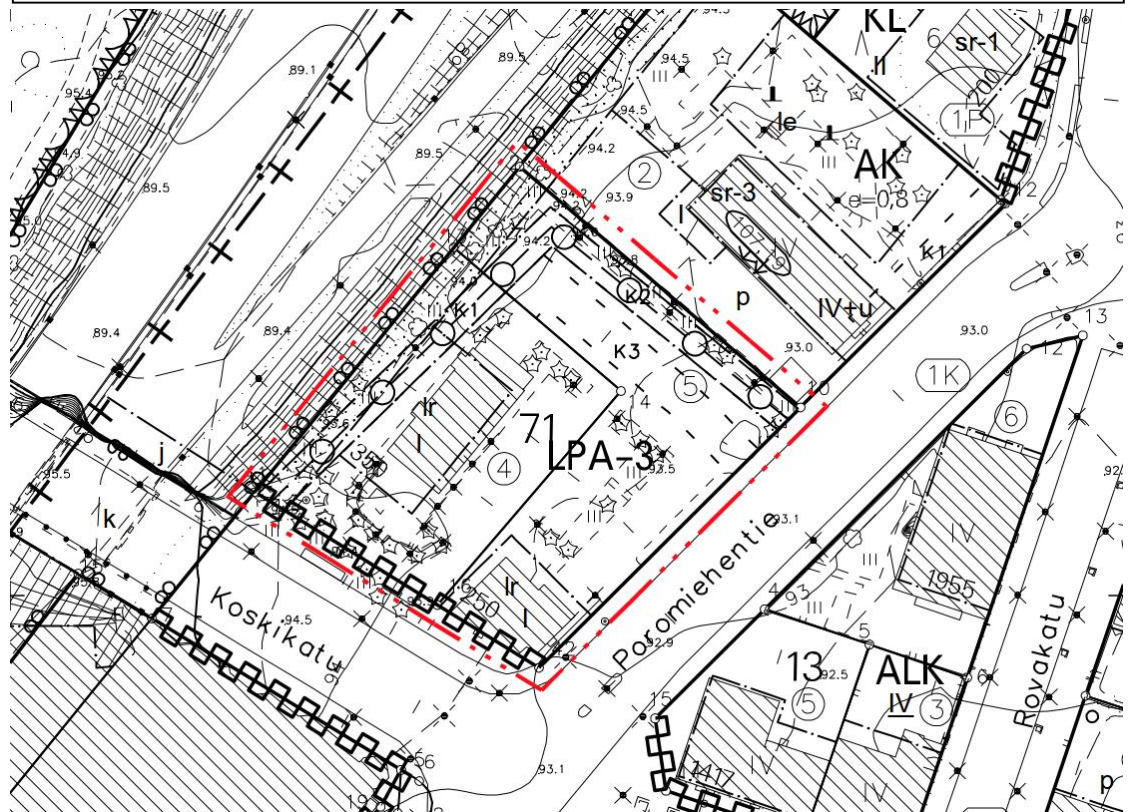
4.5

ASEM AKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

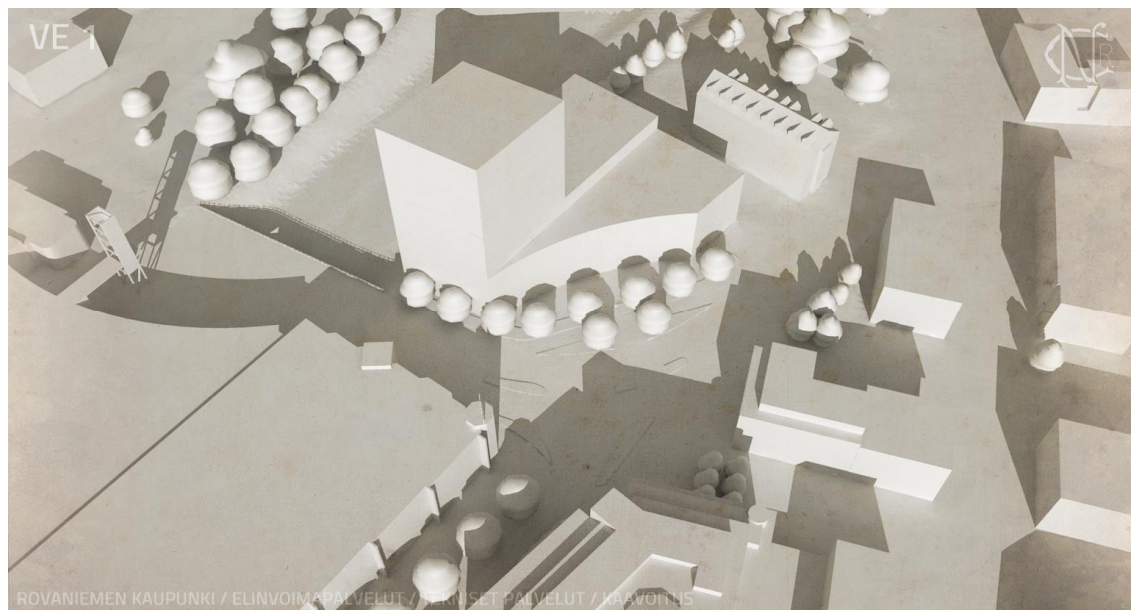
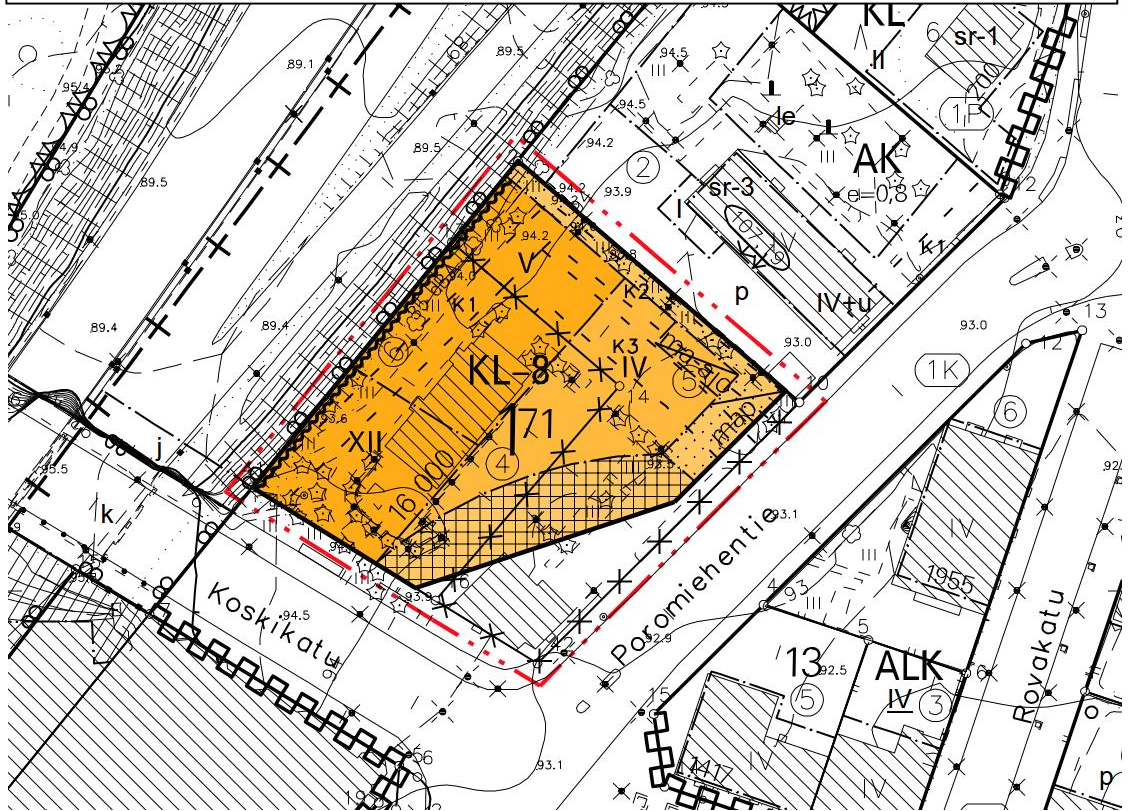
VE 0

- Asemakaavaa ei muuteta
- Käyttötarkoitus LPA-3
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 600 k-m²
- Kerrosluku yksi
- Pysäköinti maanpäällä



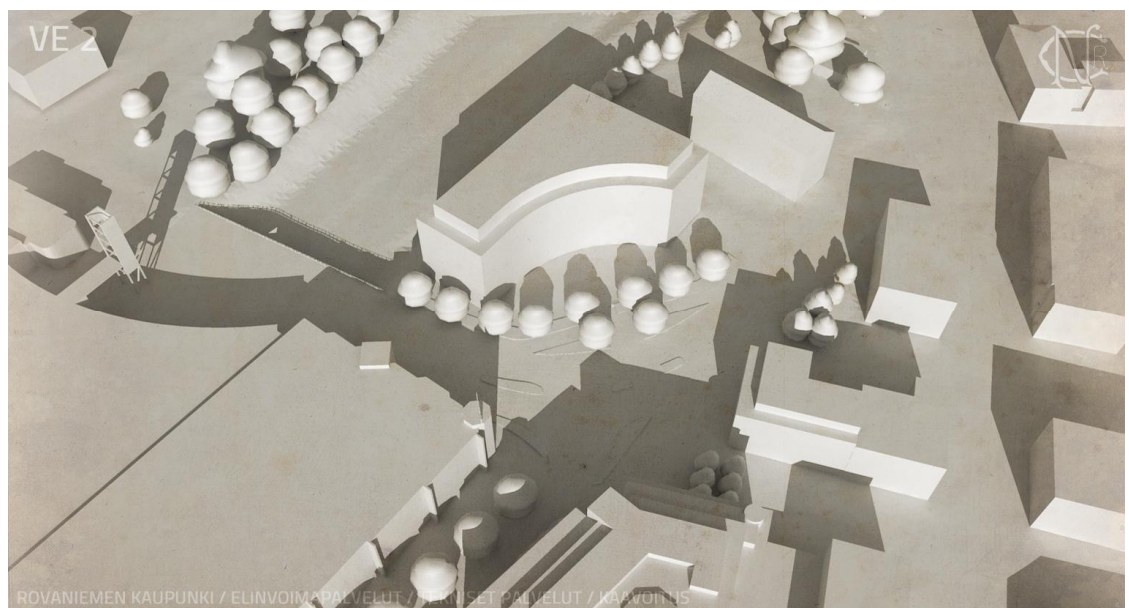
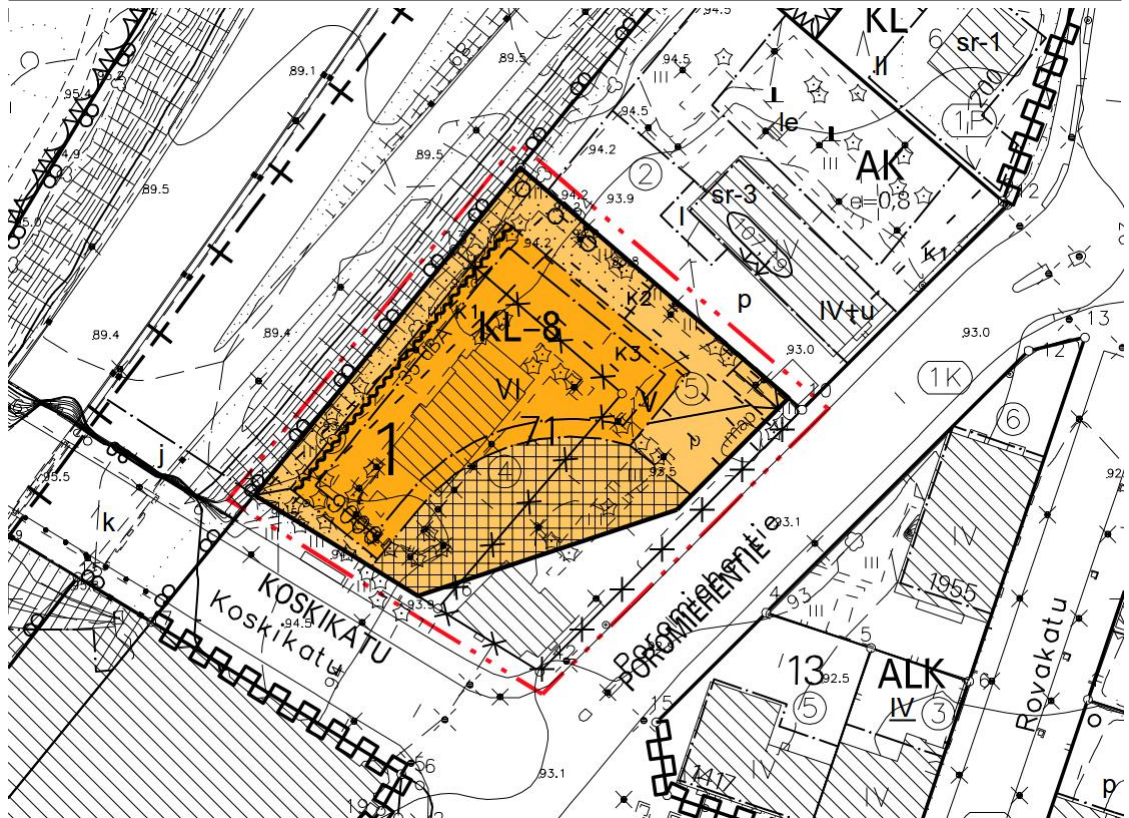
VE 1

- Käyttötarkoitus KL-8
- Rakennusoikeus alueella 16 000 k-m²
- Kerrosluku 12 (XII)
- Maanalainen pysäköinti
- Katualue levenee



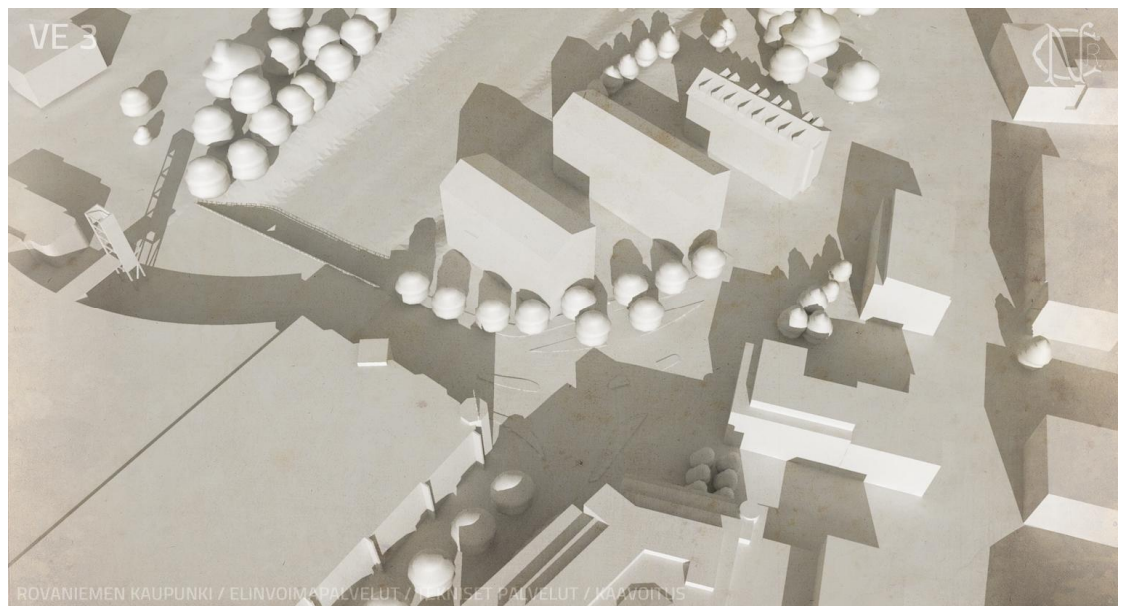
VE 2

- Käyttötarkoitus KL-8
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 9 000 k-m²
- Kerrosluku kuusi (VI)
- Maanalainen pysäköinti
- Katualue levenee



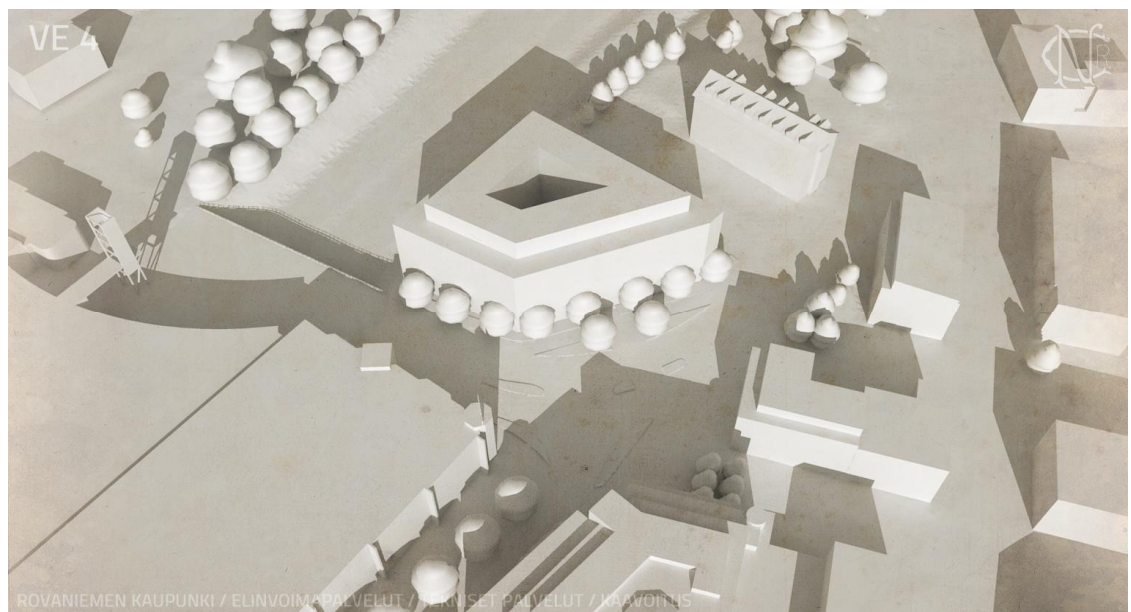
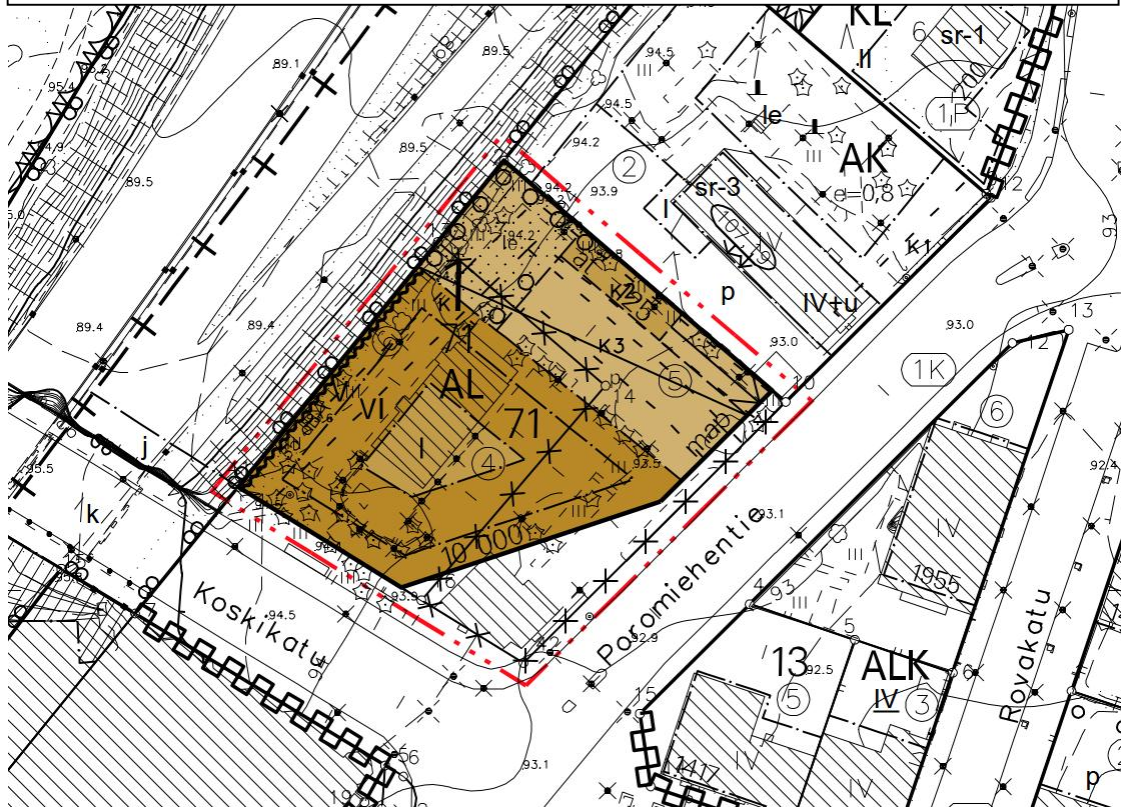
VE 3

- Käyttötarkoitus AL
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 5 755 k-m²
- Kerrosluku viisi (V)
- Pysäköinti sekä maanalla että maanpäällä
- Katualue levenee



VE 4

- Käyttötarkoitus AL
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 10 125 k-m²
- Kerrosluku kuusi (VI)
- Pysäköinti sekä maanalla että maanpäällä
- Katualue levenee



Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

4.5.1

YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu ja tontti säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA-3). Alueelle saadaan sijoittaa korttelialueiden autopaikkoja ja rakentaa liikerakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Yleisiä pysäköintipaikkoja on autopaikkamäärästä oltava vähintään puolet. Rakennusoikeutta alueella yhteensä 600 k-m².

Vaihtoehdolla 1 alueesta tulisi liikerakennusten korttelialue (KL-8). Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja, hotelli sekä asuntoja. liiketilat ja ravintolat on sijoitettava ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. kerrosalasta saadaan käyttää enintään 2400 k-m² asuntoihin. Muutos voimassa olevaan tilanteeseen on huomattava. Rakennuksen korkeimman osan kerrosluku on 12 (XII) ja rakennusoikeus 16 000 k-m² (tehokkuusluku e=4,70)

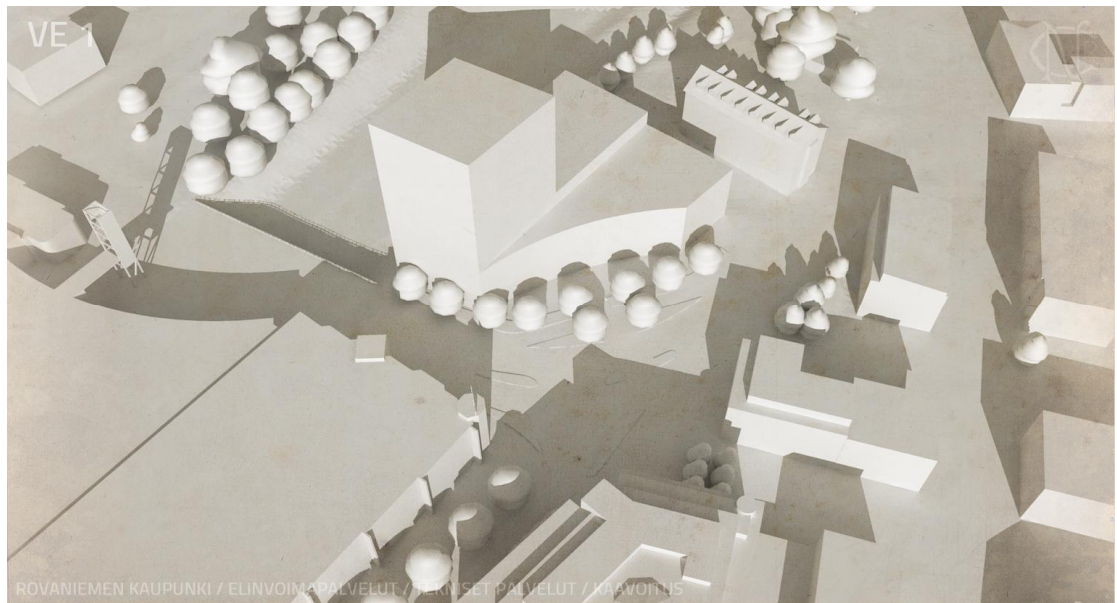
Vaihtoehdolla 2 alueesta tulisi liikerakennusten korttelialue (KL-8). Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja, hotelli sekä asuntoja. liiketilat ja ravintolat on sijoitettava ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. kerrosalasta saadaan käyttää enintään 2250 k-m² asuntoihin. Muutos voimassa olevaan tilanteeseen ei ole niin huomattava kuin vaihtoehdossa kaksi, mutta alueen tehokkuus nousee silti merkittävästi nykyiseen verrattuna. Rakennuksen korkeimman osan kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeus 9 000 k-m² (tehokkuusluku e=2,69).

Vaihtoehdolla 3 alueesta tulisi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin suurin sallittu kerrosluku olisi viisi (V) ja rakennusoikeus jakaantuu kahdelle kerrostalorakennuksella, 2500k-m² ja 3200 k-m², sekä pihavarastolle 55 k-m² (tehokkuusluku e=1,69).

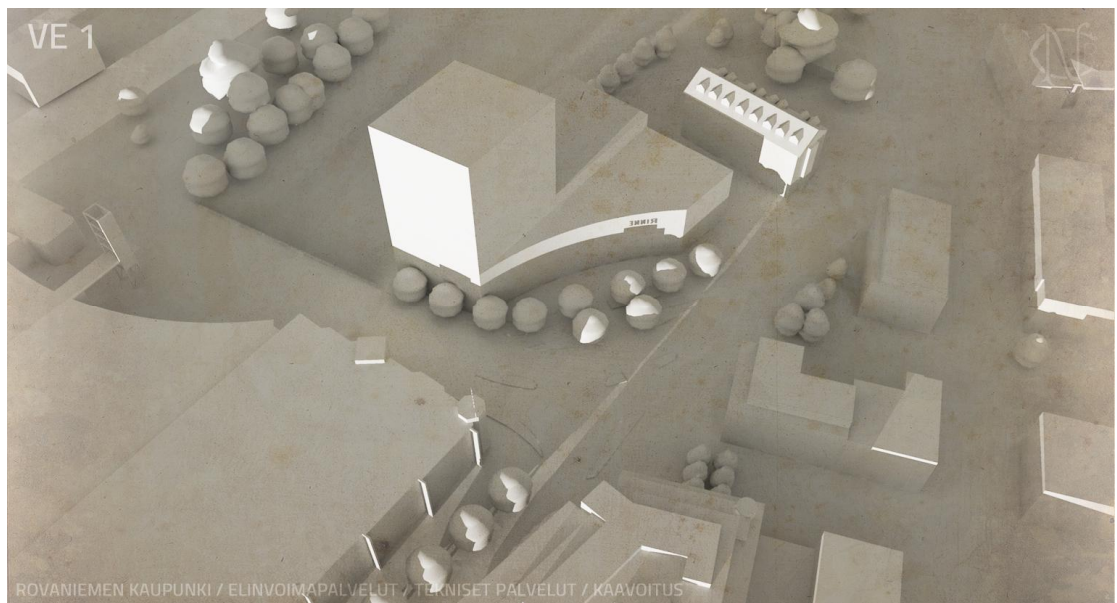
Vaihtoehdolla 4 alueesta tulisi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi (VI) ja rakennusoikeutta on 10 125 k-m² (tehokkuusluku e=2,98).

RAKENNUSTEN VARJOSTUS

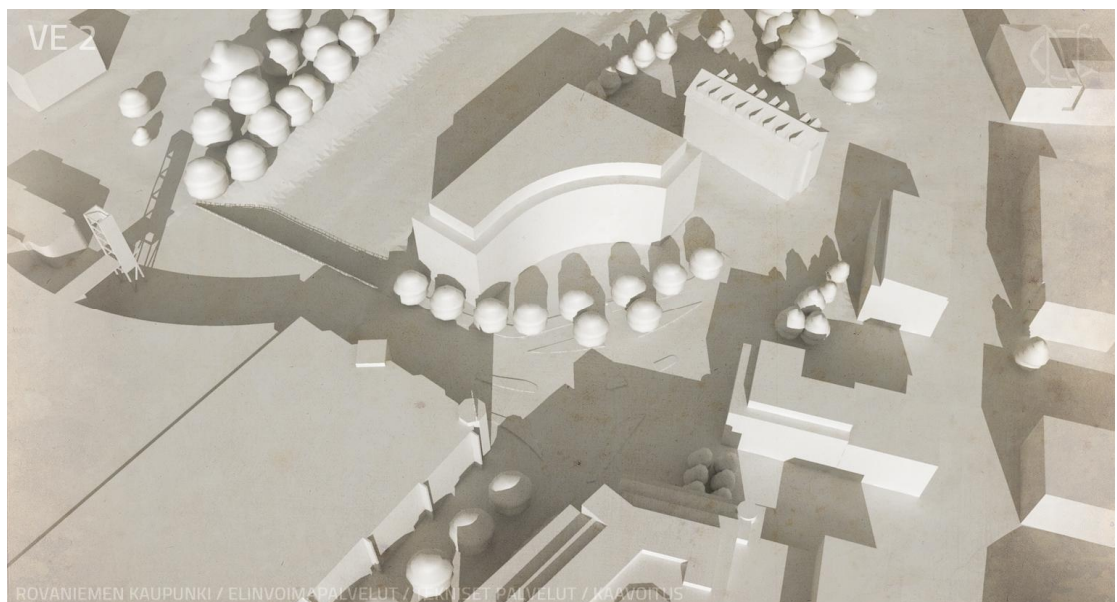
Suunnittelualueen eri vaihtoehdoista on laadittu havainnekuvat, havainnekuvissa kuvataan rakennusmassojen lisäksi varjojen käyttäytymistä suunnittelualueella. Varjostuskuvien ajankohtana on käytetty kevä-/ syyspäiväntasausta, jolloin auringonkulma napapiirillä on 23,5°, kellonaika kuvissa on klo 12 sekä klo 15.



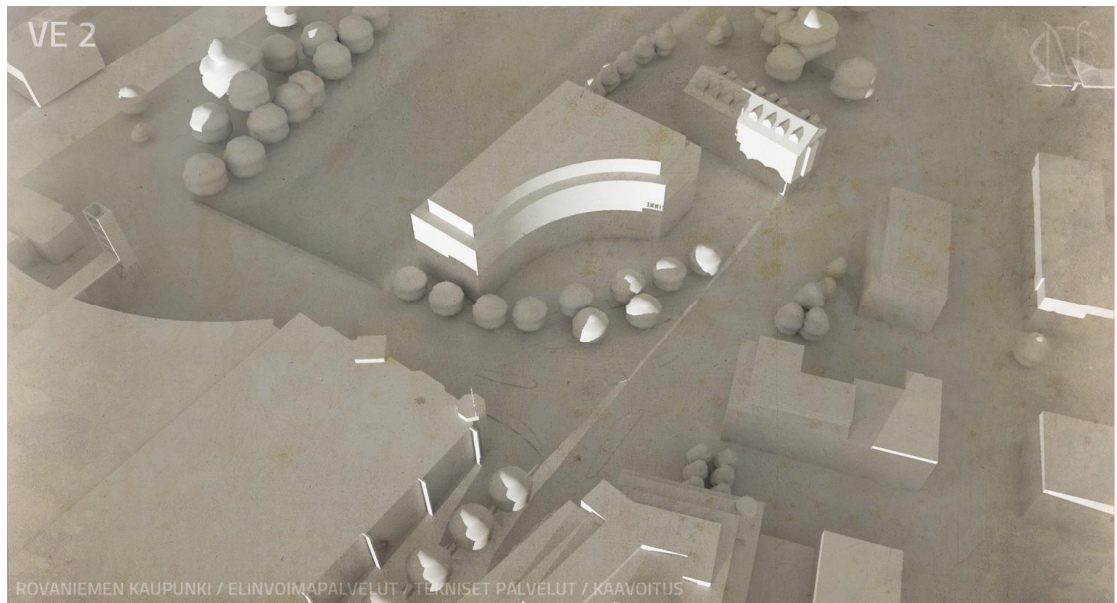
Vaihtoehto 1, syys- / kevätpäiväntasaus klo 12.



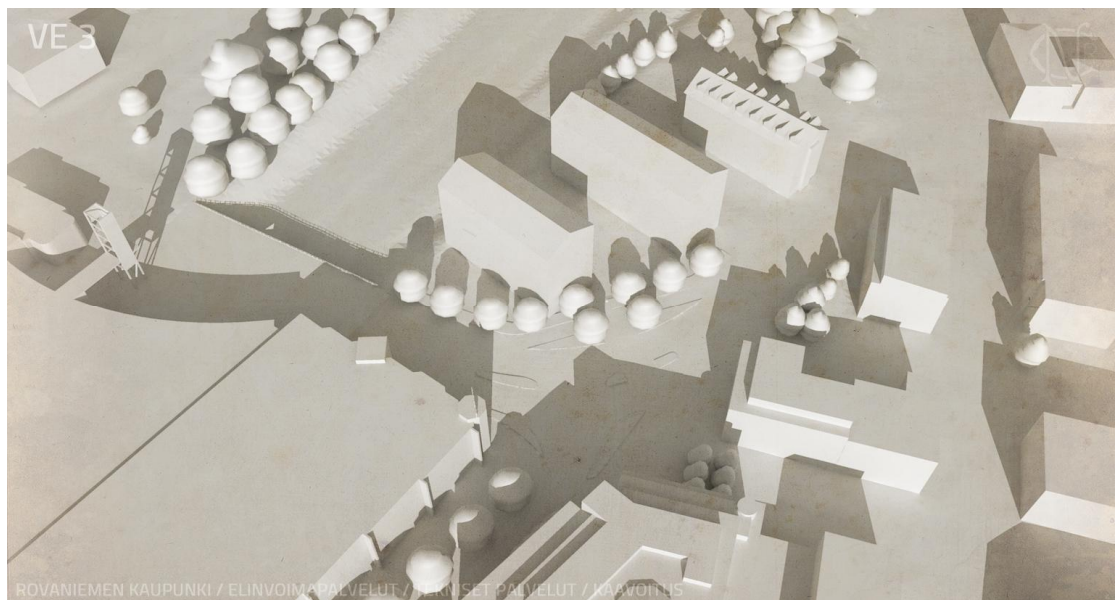
Vaihtoehto 1, syys- / kevätpäiväntasaus klo 15.



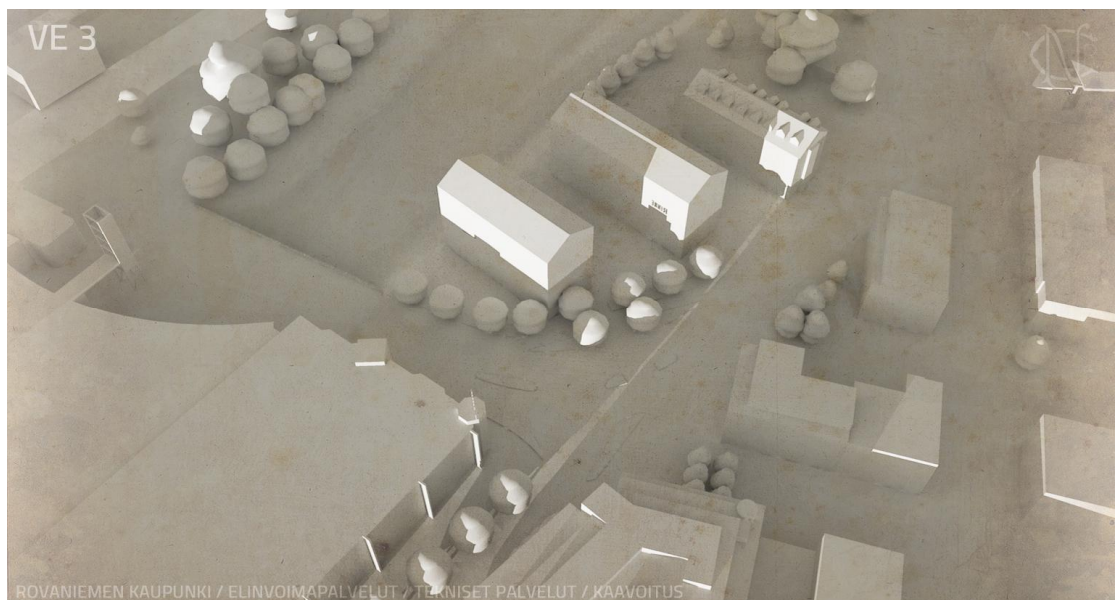
Vaihtoehto 2, syys- / kevätpäiväntasaus klo 12.



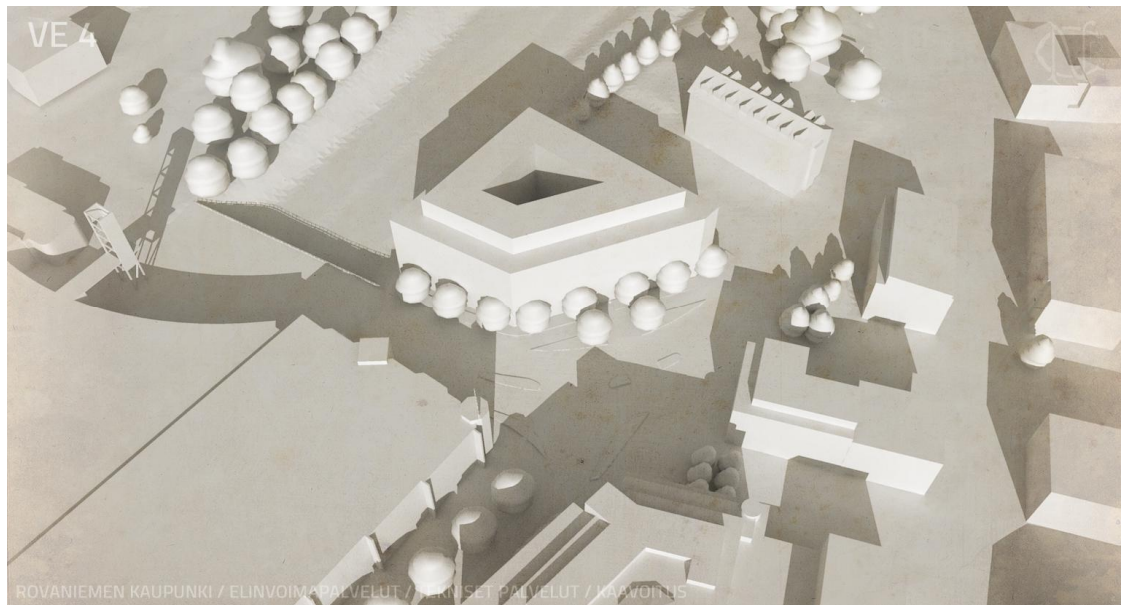
Vaihtoehto 2, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 15.



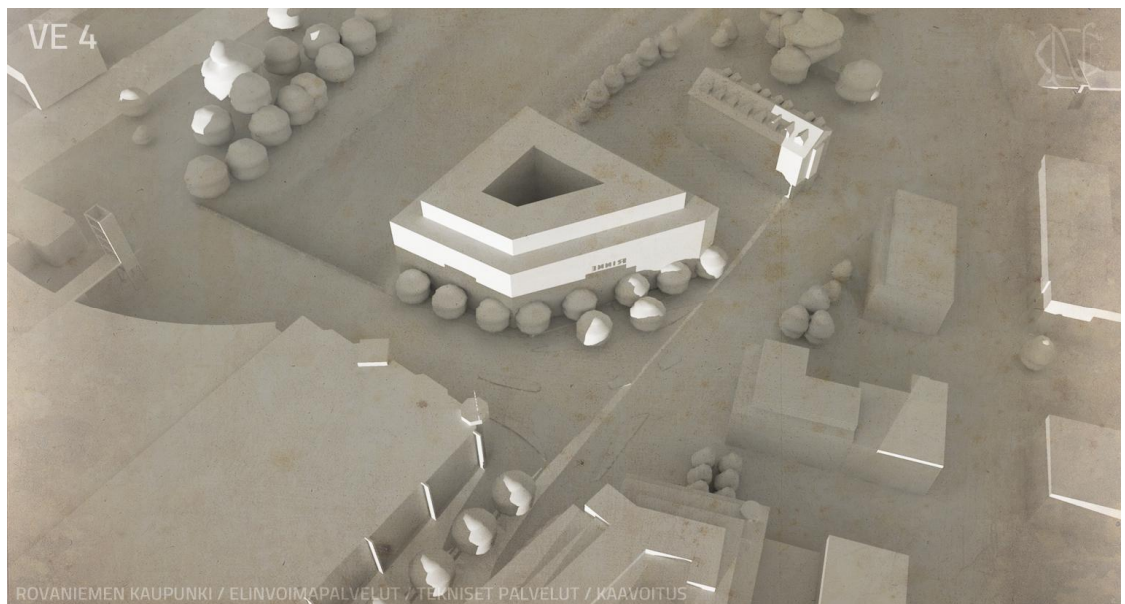
Vaihtoehto 3, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 12.



Vaihtoehto 3, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 15.



Vaihtoehto 4, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 12.



Vaihtoehto 4, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 15.

4.5.2

ASEM AKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

5 ASEM AKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu..

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutosalueen pinta-ala

5.2 ALUEVARAUKSET

5.3.1 KORTTELIALUEET

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus suunnittelualueella nousee..

5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

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 ASEM AKAAVAN 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. ~~ASEM AKAAVAN SEURANTALOMAKE~~

2. ~~OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA~~

3. ~~VOIMASSA OLEVA ASEM AKAAVA~~

4. ~~ASEM AKAAVA JA ASEM AKAAVAN MUUTOS~~
5. ~~ASEM AKAAVAM ERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET~~

Rovaniemellä 16.2.2020

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavas suunnittelija