

# ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 15. KAUPUNGINOSA KORTTELIN 1118 TONTIT 5 JA 6,  
KORTTELI 1129 SEKÄ KATUALUE, LANKKUTIE



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 11.3.2024(28.8.2024)

KAAVOITUS  
2024

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos Rovaniemen kaupunki 15. kaupunginosa korttelin 1118 tontit 5 ja 6, kortteli 1129 sekä katualue, Lankkutie	
laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki Elinvoimapalvelut Tekniset palvelut Kaavoitus Nicholas Coull
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki kirjaamo, PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016-322 6282
kaavoituspäällikkö vireilletulosta ilm. päivämäärä valmisteluvaiheen kuuleminen valmisteluvaiheen kuuleminen tekninen lautakunta julkisesti nähtävillä tekninen lautakunta	8.3.2022, § 4 5.9.2023 20.12.2023-19.1.2024 20.3.-2.4.2024 18.6.2024, § 103

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee 15. kaupunginosassa, Saarenkylässä. Alue käsittää korttelin 1118 tontit 5 ja 6, korttelin 1129 sekä katualuetta osoitteessa Lankkutie 20, 22, 24, 26, 28, 30 sekä Jakotie 1 ja 3.



## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 15. kaupunginosa korttelin 1118 tontit 5 ja 6, kortteli 1129 sekä katualue, Lankkutie". Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella on tavoitteena selkeyttää ja ratkaista alueen rakennetun ympäristön ja asemakaavan sekä kiinteistörajojen tilannetta, huomioiden rakennuskanta ja kulkuyhteydet tonteille sekä samalla päivittää aluetta koskevat kaavamääräykset.

## 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	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.....	6
	MAANOMISTUS .....	7
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	7
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1	ASEMAKAAVAN 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	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	11
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	12
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU.....	12
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	13
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	14
5.1.1	MITOITUS.....	14
5.3	ALUEVARAUKSET .....	14
5.3.1	ALUEET .....	14
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	14

5.4.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	14
5.4.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	14
5.3.4	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN .....	14
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	15
5.7	NIMISTÖ.....	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	16
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	16

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 8.3.2022 (§ 4) saattanut viireille asemakaavan laatimisen 15. kaupunginosan korttelin 1118 tonteilla 5 ja 6, korttelissa 1129 sekä katualueella. Asemakaavan muutos kuulutettiin viireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 5.9.2023.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 20.12.2023-19.1.2024 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 19.12.2023 sekä kirjeillä naapureille.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin uudelleen valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 20.3.-2.4.2024 palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 19.3.2024 sekä kirjeillä naapureille.

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 18.6.2024 (§ 103), lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on esittänyt käynnistettäväksi asemakaavan ja tonttijaon muuttamisen Saarenkylässä korttelin 1118 tonteilla 5 ja 6 sekä korttelissa 1129. Samalla tutkitaan tonttien välisen katualueen laajuus ja tarpeellisuus. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella on tavoitteena selkeyttää ja ratkaista alueen rakennetun ympäristön ja asemakaavan sekä kiinteistörajojen tilannetta, huomioiden rakennuskanta ja kulkuyhteydet tonteille sekä samalla päivittää aluetta koskevat kaavamääräykset.

### 2.3 ASEMAKAAVAN 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 15. kaupunginosaan, Saarenkylä. Kaava-alue ja sen ympäristö on pientalovaltaista aluetta. Saarenkylä on alavaa, topografialtaan tasaista seutua ja sijaitsee Kemijoen varrella.

##### 3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

###### MAISEMAKUVA

Maisemakuvaltaan suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua pientalovaltaista aluetta.

##### 3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

###### KAUPUNKIKUVA

Kaavamuuotosalueen rakennuskanta on varsin monenkirjavaa. Korttelin 1129 rakennukset ovat rakentuneet eri vuosikymmenillä -40, -60 ja -80 luvuilla, kun taas korttelin 1118 asuinrakennukset ovat valmistuneet 2008 ja 2014.



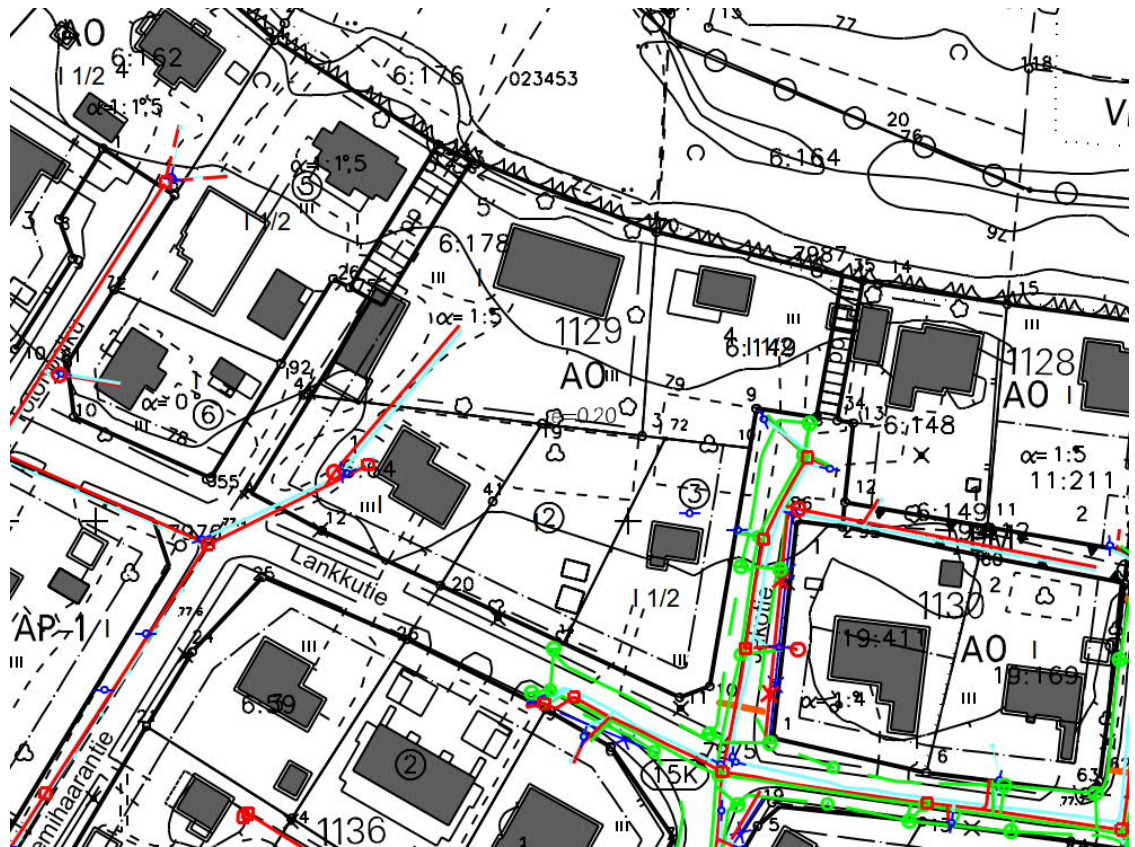
Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

###### LIIKENNE

Lankkutieltä liitytään Kuusamontiehen (kantatie 81). Kuusamontien molemmin puolin kulkevat myös kevyen liikenteen reitit. Kuusamontien vartta kulkevat paikallisliikenteen bussilinjat 8 ja 10.

## TEKNINEN HUOLTO

Alla kuvattuna suunnittelualueella kulkevat kunnallistekniikan johdot. Johdotojen ja putkien tarkka sijainti on selvittettävä verkonhaltijalta ennen rakennustöihin ryhtymistä.



Johtokartta.

## MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

#### 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

##### MAAKUNTAKAAVA

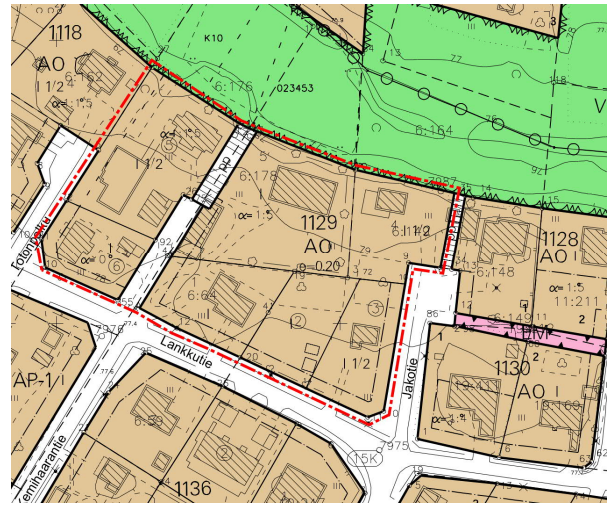
Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Alue on taajamatoimintojenaluetta.

##### YLEISKAAVA

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 4 momentin mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

## ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 27.7.1979 ja 22.12.1986 vahvistamat asema-kaavat, joissa tonttien käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), kerrosluku I tai I 1/2 ja rakennusoikeus  $e=0.20$ .



Ote asemakaavasta.

## 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 täydennyskarttoihin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

## RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

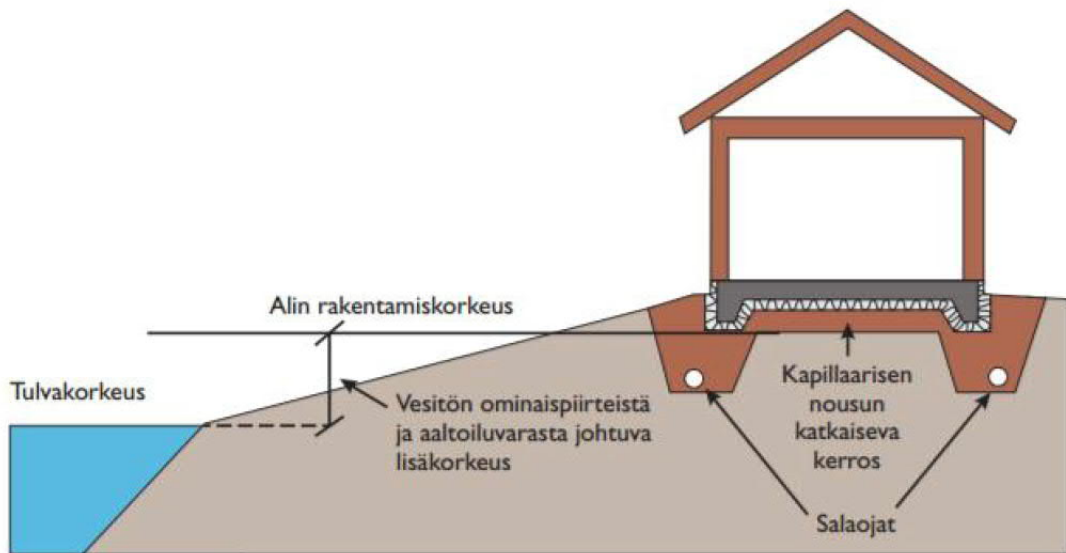
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

## TAAJAMATULVAT

“Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustypistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta.” (Tulviin varautuminen rakentaessa, ympäristöopas | 2014, s. 38.)

Rovaniemellä tulvauhka on määritetty käyttämällä kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta HW 1/100. Suunnittelualueen kohdalla se on 78,72 metriä (N2000-järjestelmässä). Lisäksi on sovittu, että alimmat kastuvat rakenteet sijoitetaan 0,50 m tämän tason yläpuolelle.





Kuva 1. Alin suositeltava rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty myös harkinnanvaraisen lisäkorkeuden riippuvuus vesitön ominaispiirteistä. Jyrkällä rannalla aaltojen nousukorkeus on suurempi, joten lisäkorkeuttakin tarvitaan enemmän. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. Luvuissa 5, 6 ja 7 rakentamiskorkeuden määräytymistä on käsitelty tarkemmin ja esitetty vastaavat kuvat myös muilla perustamistavoilla.

Tulviin varautuminen rakennettaessa, Ympäristöopas | 2014 s. 10

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on esittänyt käynnistettäväksi asemakaavan ja tonttijaon muuttamisen Saarenkylässä korttelin 1118 tonteilla 5 ja 6 sekä korttelissa 1129. Samalla tutkitaan tonttien välisen katualueen laajuus ja tarpeellisuus. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella on tavoitteena selkeyttää ja ratkaista alueen rakennetun ympäristön ja asemakaavan sekä kiinteistörajojen tilannetta, huomioiden rakennuskanta ja kulkuyhteydet tonteille sekä samalla päivittää aluetta koskevat kaavamääräykset

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 8.3.2022 (§ 4) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 15. kaupunginosan korttelin 1118 tonteilla 5 ja 6 sekä korttelissa 1129 sekä katualueella.

### 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 5.9.2023.

#### 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 20.12.2023-19.1.2024 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 19.12.2023 sekä kirjeillä naapureille.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin uudelleen valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 20.3.-2.4.2024 välisenä aikana palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä internetsivujen Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja näh-

tävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 19.3.2024 sekä kirjeillä naapureille.

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa 18.6.2024 (§ 103) yleisen nähtävillä pidoon jälkeen. Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviittaa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

#### 4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

##### YLEISKAAVA

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 4 momentin mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä MRL 39 § 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

## VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Muutokset asemakaavassa sijoittuvat verrattain pienelle alueelle, jossa kaavamuutoksen vaikutukset ovat hyvin paikallisia. Kaavamuutos osaltaan edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Näistä tavoitteista tunnistetaan seuraavat kokonaisuudet:

- o terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Kaavamuutoksessa on huomioitu hulevedet sekä taajamatulvat. Lankkutien liittymän siirto parantaa osaltaan liikenneturvallisuutta alueella.

### 4.5

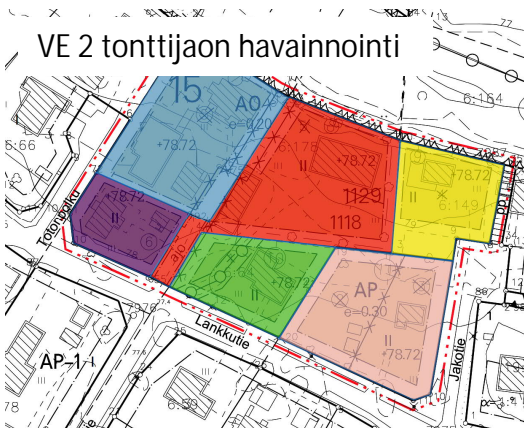
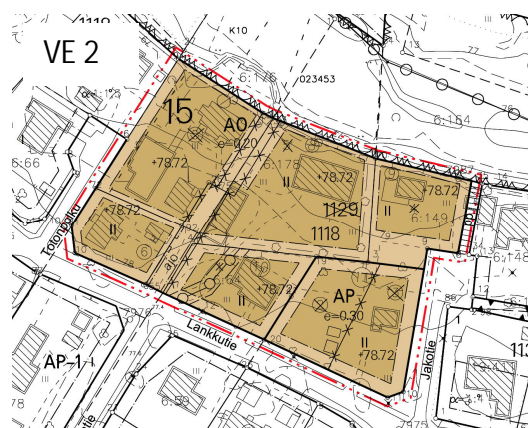
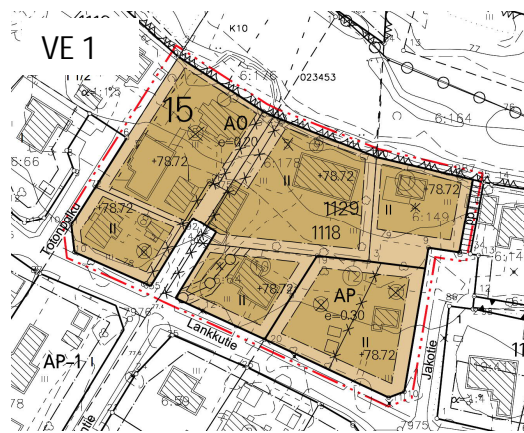
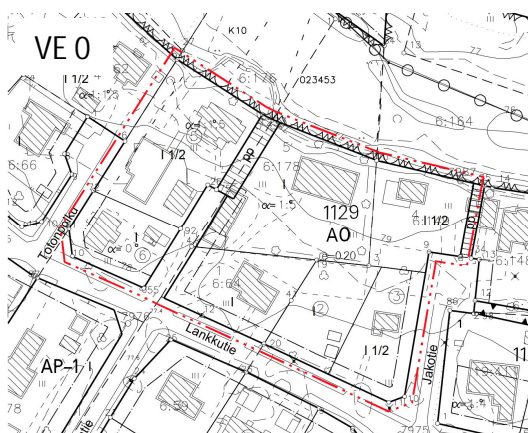
## ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

### VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään VE 1:n mukaiset muutokset, jossa katualueen sijaintia korjataan asemakaavassa.
2. Asemakaavaan tehdään VE 2:n mukaiset muutokset, jossa katualue poistuu ja liittyminen tonteille hoituu tarvittavilta osin ajorasitteella.

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





#### VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Kaavamuutoksen myötä alueen korttelirakenne muuttuu hieman molemmissa muutosvaihtoehdoissa. Kortteli 1129 liitetään kortteliin 1118 kun kortteleiden välinen rakentamaton kevyen liikenteen väylä poistuu. Vaihtoehdossa 1 kortteleiden 1118 sekä 1129 välissä olevan Lankkutien piston osalta katualueen pinta-ala pienenee ja sijaintia korjataan vastaamaan paremmin yhdyskuntateknisiä vaatimuksia. Vaihtoehdossa 2 kortteleiden välissä oleva katualue poistetaan ja liittyminen tonteille hoidetaan osin ajorasitteen avulla. Lankkutien ja Jakotien kulmauksessa olevat tontit muodostavat vaihtoehdoissa 1 ja 2 uudessa tonttijaossa yhden uuden asuinpientalojen tontin (AP), jonka tehokkuusluvuksi tulee  $e=0.30$ . Kaava-alueen kerrosluvuksi merkitään kaksi.

#### VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen.

#### 4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 alueen korttelirakenne muuttuu hieman. Kortteli 1129 liitetään kortteliin 1118 kun kortteleiden välinen rakentamaton kevyen liikenteen väylä poistuu. Vaihtoehdossa 1 kortteleiden 1118 ja 1129 välissä olevan Lankkutien piston osalta katualueen pinta-ala pienenee ja sijaintia korjataan vastaamaan paremmin yhdyskuntateknisiä vaatimuksia. Vaihtoehdossa 2 kortteleiden välissä oleva katualue poistetaan kokonaan ja liittyminen tonteille hoidetaan osin ajorasitteen avulla. Lankkutien ja Jakotien kulmauksessa olevat tontit muodostavat vaihtoehdoissa 1 ja 2 uudessa tonttijaossa yhden uuden asuinpientalojen tontin (AP), jonka tehokkuusluvuksi tulee  $e=0.30$ . Kaava-alueen kerrosluvuksi merkitään kaksi.

#### 4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan asemakaavan muutosvaihtoehto 1, joka parhaiten täyttää asemakaavalle asetetut tavoitteet.

#### MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Lautakunta käsitteli mielipiteet valmisteluvaiheen jälkeen, mielipiteet ja vastaukset löytyvät selostuksen liitteistä.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 1118 tonteista 7, 8, 9, 10, 11 ja 12 sekä Lankkutien katualueesta.

#### 5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 0,9648 ha.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

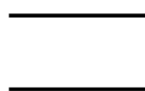
#### 5.3.1 ALUEET



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIIJOITTA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.



KATU.

### 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuuotoksen myötä kortteleiden 1118 sekä 1129 välissä olevan Lankkutien piston osalta katualueen pinta-ala pienenee ja sijaintia korjataan vastaamaan paremmin yhdyskuntateknisiä vaatimuksia. Lankkutien ja Jakotien kulmauksessa olevat tontit muodostavat uudessa tonttijaossa yhden uuden asuinpientalojen tontin (AP), jonka tehokkuusluvaksi tulee  $e=0.30$ . Kaava-alueen kerrosluvuksi merkitään kaksi. Rakennusoikeus kaava aluella nousee 269 k-m<sup>2</sup>:llä.

#### 5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuuotoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

#### 5.3.4 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys  
o Alue rakentuu yhdessä ympäröivän yhdyskuntarakenteen kanssa kokonaisuutena kestävästi.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

o Kaavamuutosalue liittyy saumattomasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisussa Lankkutien pisto vastaisi paremmin tämän päivän yhdyskuntateknisiä vaatimuksia.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

o Asuntoalueet sijaitsevat välttämättömien liikenneyhteyksien, palveluiden sekä virkistyspaikkojen läheisyydessä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

o Asemakaavamuutosalue tukeutuu jo olemassa oleviin liikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon verkostoihin.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

o Asemakaavamuutosalue tukee osaltaan tasapainoista yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutos on laadittu siten, että alue ei sijaintinsa puolesta aiheuta asukkaille turvallisuusvaaraa tai terveyshaittoja. Kaavamuutos on laadittu tulvariski huomioiden.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

o Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu vain asumista, kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia elinkeinoelämään.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

o Tunnistetut ympäristöhaitat on asemakaava-alueella käsitelty (tulva ja hulevedet).

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

o Asemakaava-alueella ei ole maiseman, kulttuuriperinnön tai luonnonarvojen kannalta sellaisia alueita, jotka olisi tullut erityisesti huomioida.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

o Kaavamuutos kohdistuu pientalokortteleihin, ympäristössä on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita ja kohteita.

## 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

5.7 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

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

Rovaniemellä 11.3.2024 (28.8.2024)

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull  
kaavasuunnittelija



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 1

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	28.8.2024
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS 15. KAUPUNGINOSA KORTTELIN 1118 TONTIT 5 JA 6, KORTTELI 1129 SEKÄ KATUALUE, LANKKUTIE		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.6.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	5.9.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2023-15
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9657	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9657

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,9657	100,00	2085	0,22	0,0000	269
A yhteensä	0,9369	97,0	2085	0,22	0,0288	269
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0288	3,0			-0,0288	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9657</b>	<b>100,00</b>	<b>2085</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>269</b>
<b>A yhteensä</b>	0,9369	97,0	2085	0,22	0,0288	269
AP	0,1946	20,8	584	0,30	0,1946	584
AO	0,7423	79,2	1501	0,20	-0,1658	-315
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0288	3,0			-0,0288	
Kadut	0,0288	100,0			-0,0066	
Kev.liik.kadut					-0,0222	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 15. KAUPUNGINOSA KORTTELIN 1118 TONTIT 5 JA 6, KORTTELI  
1129 SEKÄ KATUALUE, LANKKUTIE



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

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.



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti.

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 15. kaupunginosassa, Saarenkylässä. Alue käsittää korttelin 1118 tontit 5 ja 6, korttelin 1129 sekä katualuetta osoitteissa Lankkutie 20, 22, 24, 26, 28, 30 sekä Jakotie 1 ja 3.

**ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE**  
Elinvoimatoimialan paikkatieto- ja tonttipalvelut on esittänyt käynnistettäväksi asemakaavan ja tonttijaon muuttamisen Saarenkylässä korttelin 1118 tonteilla 5 ja 6 sekä korttelissa 1129. Samalla tutkitaan tonttien välisen katualueen laajuus ja tarpeellisuus. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella on tavoitteena selkeyttää ja ratkaista alueen rakennetun ympäristön ja asemakaavan sekä kiinteistörajojen tilannetta, huomioiden rakennuskanta ja kulkuyhteydet tonteille sekä samalla päivittää aluetta koskevat kaavamääräykset.

## SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue on rakennettua pientaloaluetta.

## MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

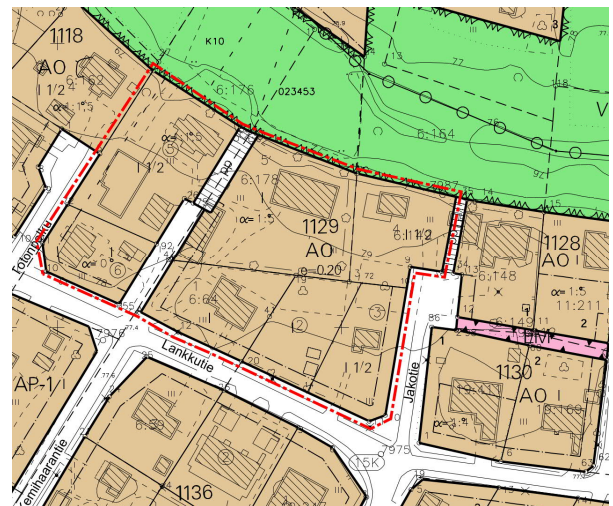
Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Alue on taajamatoimintojenaluetta.

## Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 4 momentin mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 27.7.1979 ja 22.12.1986 vahvistamat asemakaavat, joissa tonttien käyttötarkoitus on erillispientalojen kortteli-alue (AO), kerrosluku I tai I 1/2 ja rakennusoikeus  $e=0.20$ .



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja alustava aluerajaus



## TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan vaihtoehtoista korttelirakennetta ja tonttijakoa.

## ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

## 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 (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §).

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- lautakunnat (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat

- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset (Rovaniemen 15. kaupunginosan asukasyhdistys)

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, teleoperaattorit

## SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaavoituspäällikön 8.3.2022 (§ 4) viranhaltijapäätöksellä nähtäville 6.-19.9.2023, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa 5.9.2023 ja virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavaluonnos asetetaan 20.12.2023-19.1.2024 nähtäville palvelupiste Osviittaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa 19.12.2023 ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vuorokaudeksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on

mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa että virallisella ilmoitustaululla.

#### Hyväksymisvaihe

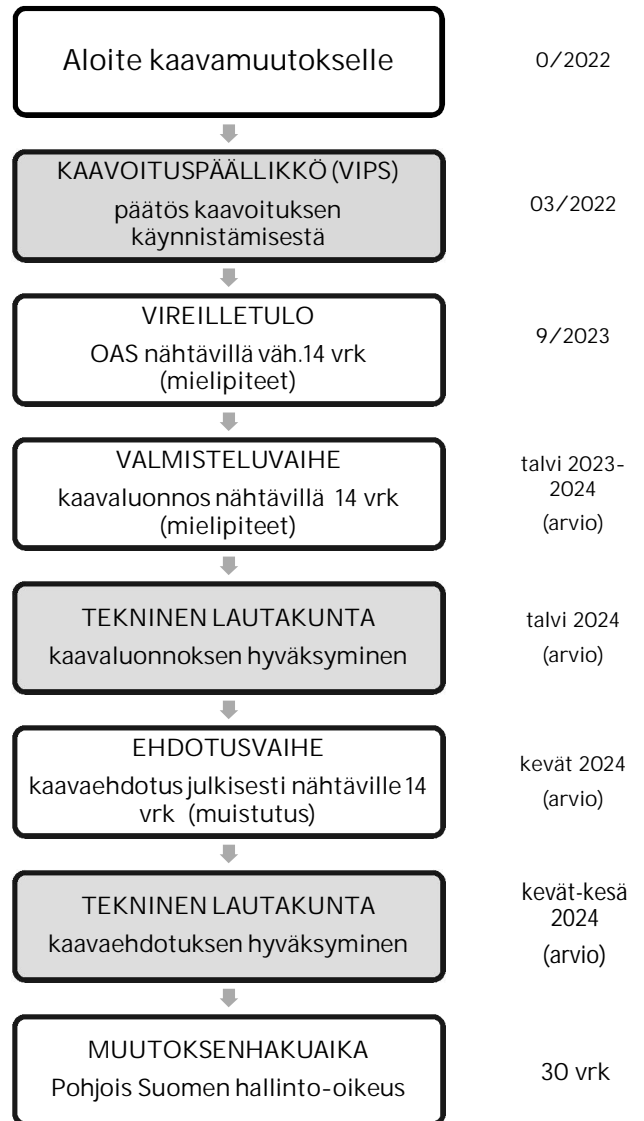
Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

#### TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos on nähtävillä talvella 2023 ja asemakaavan muutosehdotus keväeseen 2024 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin lautakunnan hyväksyttäväksi kesään 2024 mennessä.

#### PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.



TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS  
Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen-  
kaupunki  
[www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)

#### YHTEYSHENKILÖT

kaavasuunnittelija Nicholas Coull  
p. 040 7665679, [etunimi.sukunimi@ro-  
vaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ro-<br/>vaniemi.fi)

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
p. 040 5789283, [etunimi.sukunimi@ro-  
vaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ro-<br/>vaniemi.fi)

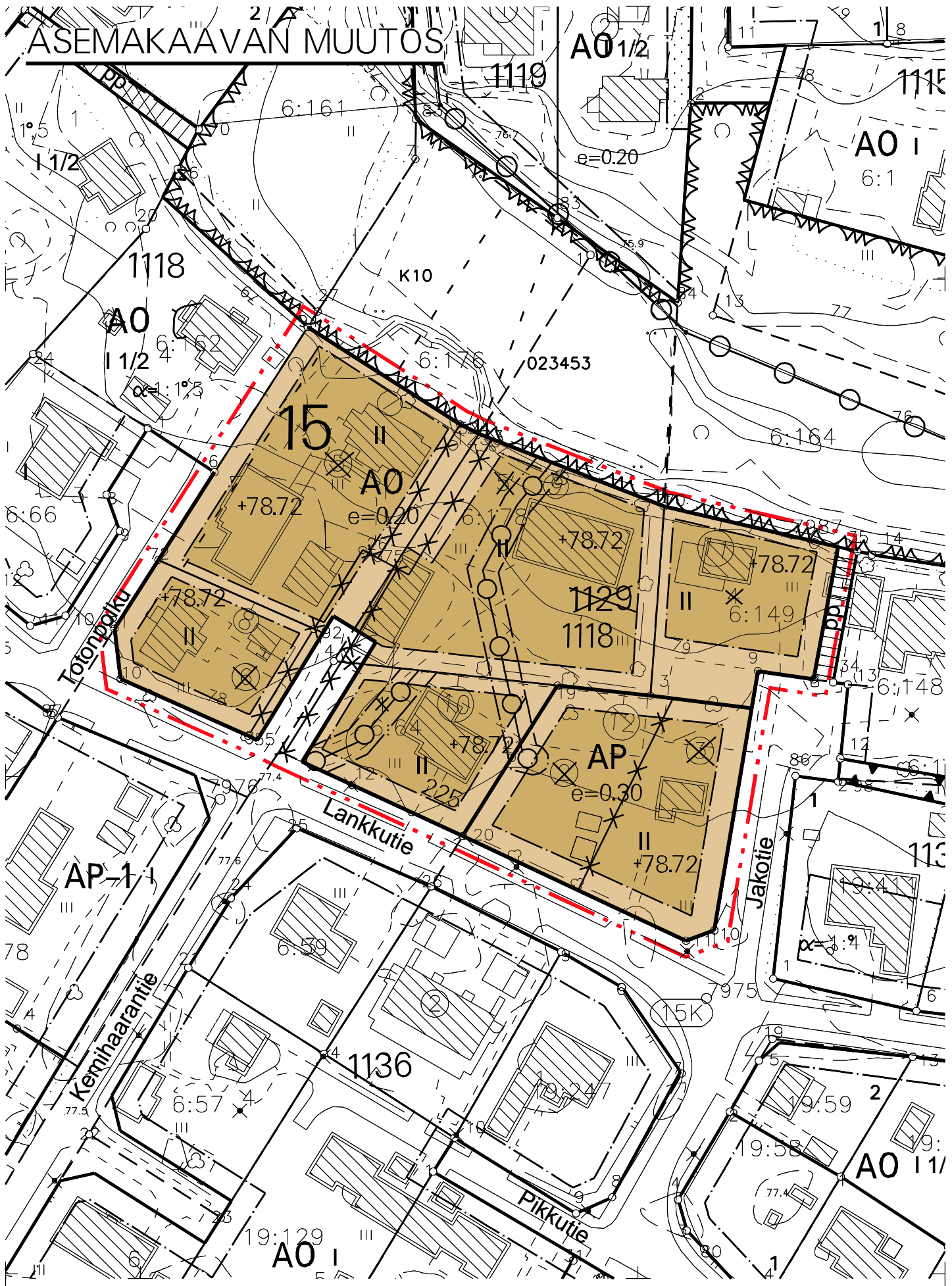




# ASEMAKAAVAN MUUTOS

26489500

26489600





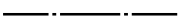
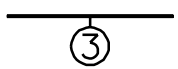


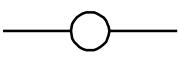


26489500

26489600



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIOITTA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	SITOVAN TONTTIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
	RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA MERKINNÄN POISTAMISTA.
15	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
1118	KORTTELIN NUMERO.
LANKKUTIE	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
225	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
$e=0.20$	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAA.
+78.72	RAKENNUSALALLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +78.72 N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ. RAKENNUSPAIKAN PENGERRYYS/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.
	RAKENNUSALA.
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

## 15. KAUPUNGINOSA

## KORTTELI 1118 TONTIT 5 JA 6

## KORTTELI 1129

## SEKÄ KATUALUE, LANKKUTIE

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

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 ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

TEKNINEN LAUTAKUNTA  
ON HYVÄKSYNYT  
ASEMAKAAVAN / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

MARKKU PYHÄJÄRVI  
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ

Kaavatunnus: 698 2023-15

1 : 1000

## ROVANIEMEN KAUPUNKI

KORTTELI 1118 TONTIT 5 JA 6, KORTTELI 1129, LANKKUTIE

KORJ.

PIIRT.

DN:o 2022-346

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ

ROVANIEMELLÄ

Markku Pyhäjärvi

11.03.2024

SUUNNITTELIJA

Nicholas Coull

Pohjakartta on asetuksen N:o 1284 / 23.12.1999 mukainen

11.03.2024

KAUPUNGINGEODEETTI

Pertti Onkalo