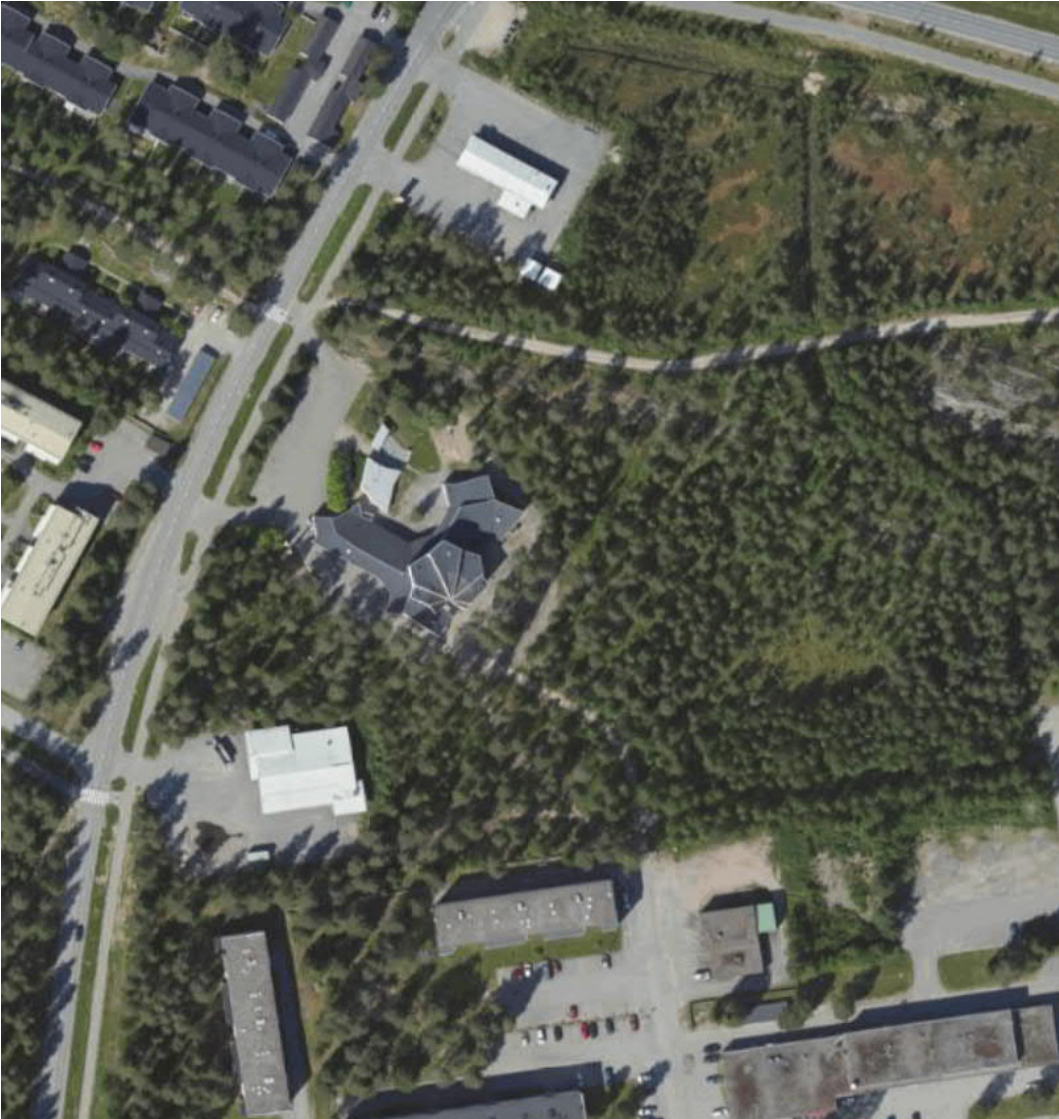




ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 6. kaupunginosa kortteli 6084 tontit 1 ja 2 sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalue, Kaamoskuja - Vaaranlammentie



Kaavaselostus 23.4.2024, **luonnos**

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki  
6. kaupunginosa kortteli 6084 tontit 1 ja 2  
sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalue

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus kaavasuunnittelija Timo Hätönen
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8914
viranhaltijapäätös vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansan valmisteluvaiheen kuuleminen tekninen lautakunta julkisesti nähtävillä tekninen lautakunta hyv.	12.2.2024, § 3 19.3.2024 16.5.-29.5.2024 x.x.202x x.x.-x.x.202x x.x.202x

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 6. kaupunginosaan Korkalovaaran alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

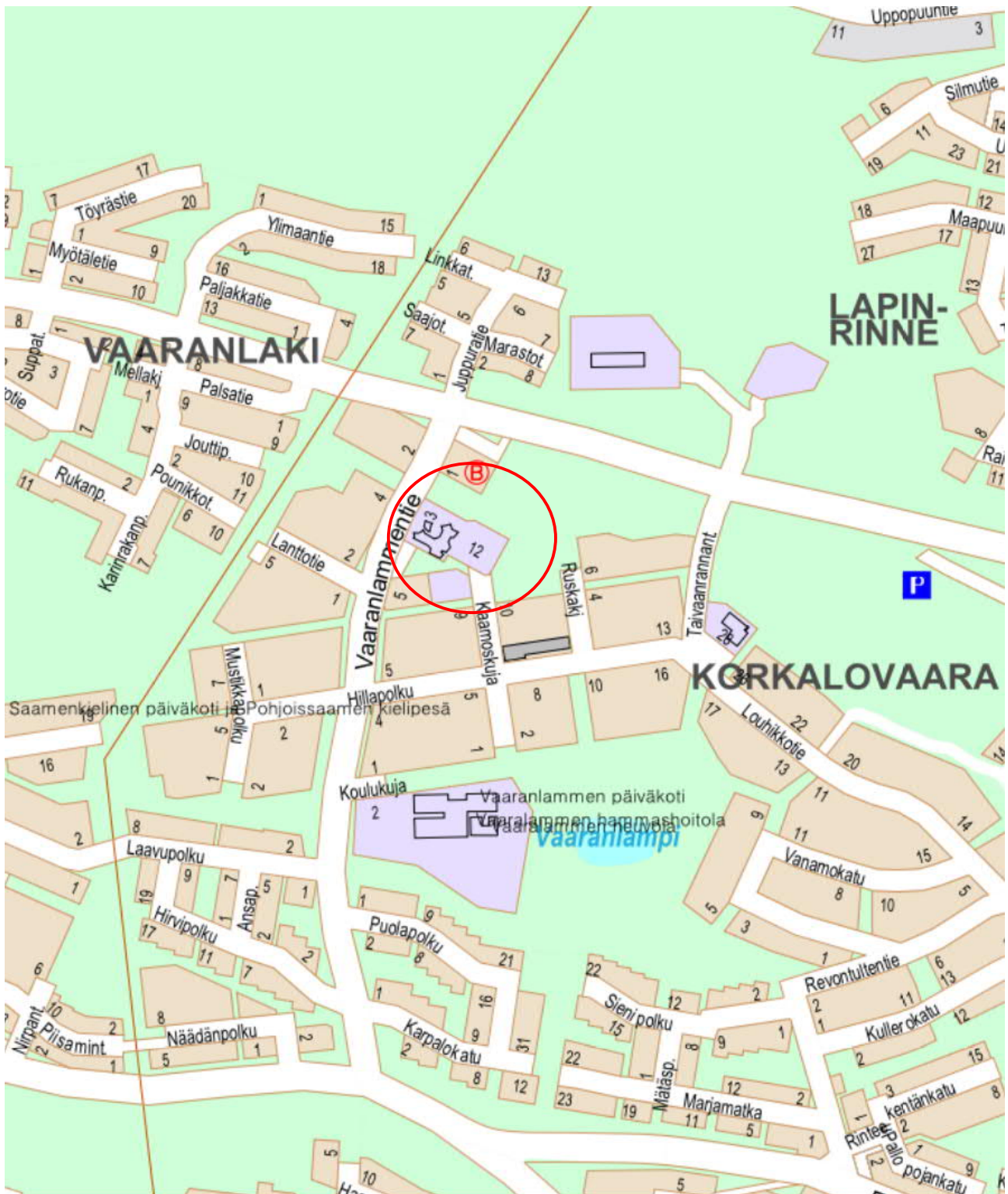
## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 6. kaupunginosan korttelin 6084 tonteilla 1 ja 2 sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalueella. Muutoksen tavoitteena sijoittaa korttelin 6084 tontille 2 vanhusten palveluasumiseen soveltuva rakennus.

Samassa yhteydessä tarkastellaan myös viereisen Rovaniemen seurakunnan kappelirakennuksen tontin tilankäyttöä ja tontin laajennusta nykyisten toimintojen osalta.

## Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalueita.



## 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
	Sijaintikartta.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	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
3.1.4	Maanomistus .....	9
	Vaaleat alueet ovat yksityisten tai yhteisöjen omistuksessa. ....	9
3.2	Suunnittelutilanne .....	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireille tulo.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) .....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	14
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	15
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	15
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	16
5.1	Kaavan rakenne .....	16
5.1.1	Mitoitus .....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.3.1	Korttelialueet .....	16
5.4	Kaavan vaikutukset .....	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	17
5.4.4	Muut vaikutukset .....	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	17
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	17
5.7	Nimistö .....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	18

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	18
6.3	Toteutuksen seuranta.....	18

## 1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

### Liitteet

1. Seurantalomake, s. 19

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 12.2.2024 § 3 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 19.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 20.3.–2.4.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielenkiintoa nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemistä varten yleisesti nähtävillä 16.5.-29.5.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 15.5.2024 Lapin Kansassa. Mahdolliset mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Tekninen lautakunta on päättänyt x.x.2024, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkoarvioituksen pohjaksi. Päättänyt muutosehdotuksen laatimisesta ja että se asetetaan x.x.-x.x.2024 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2024. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana annetut mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Tekninen lautakunta on päättänyt x.x.202x § x, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.202x päivätyn asemakaavaehdotuksen sekä tonttijaon muutokset.

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavan rakennetta muutetaan niin, että se mahdollistaa uuden toiminnan sijoittamisen alueelle ja samalla varmistetaan viereisen kappelin tontin nykyisten toimintojen käyttö.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Korkalovaaran alueella Vaaranlammentien ja Kaamoskujan välisellä alueella. Toisella tontilla toimii Rovaniemen seurakunnan kappelirakennus ja toinen tonteista on vielä luonnontilassa.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu 6. kaupunginosaan Korkalovaaran alueelle. Etäisyys ydinkeskustaan on n. 3 kilometriä. Uusin hanke alueella on Vaaranlammen rakenteilla oleva monitoimi/koulurakennus. Muutoin alue edustaa tyypillistä 70- ja 80 luvulla rakennettu kaupunkialuetta eli ns. lähiörakennetta.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan luonnonmukaista aluetta jossa puulajina ovat niin havupuut. Varsinainen suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan suhteellisen tasaista. Maastoltaan alue kuitenkin laskee sekä pohjoista- että etelää kohti. Maaperä alueelle vaihtelee kuivahkosta aina kosteaan maaperään.

##### Vesistöt

Alueella ei ole vesistöjä.

##### Pinta- ja hulevedet

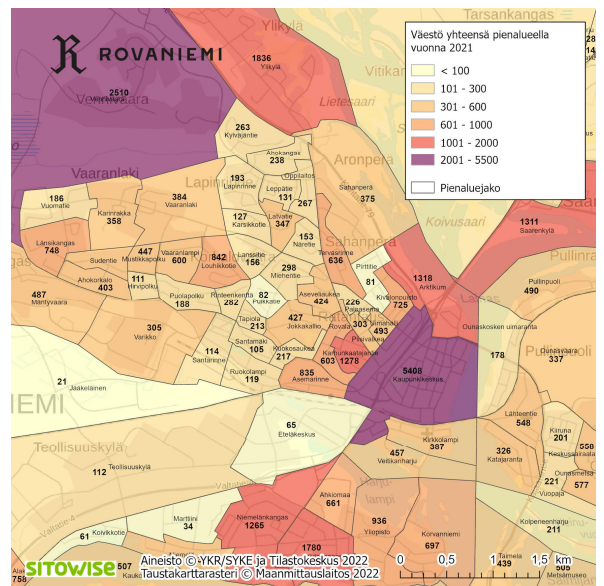
Sadannasta johtuvat vedet ohjataan alueelle rakennettuun hule- ja ojitusjärjestelmään.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Väestön rakenne ja kehitys

Väestön kehityksen Korkalovaaran alueella on lähes pysynyt jo pidempää ennallaan.

Ote Rovaniemen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmasta 2024 – 2028.

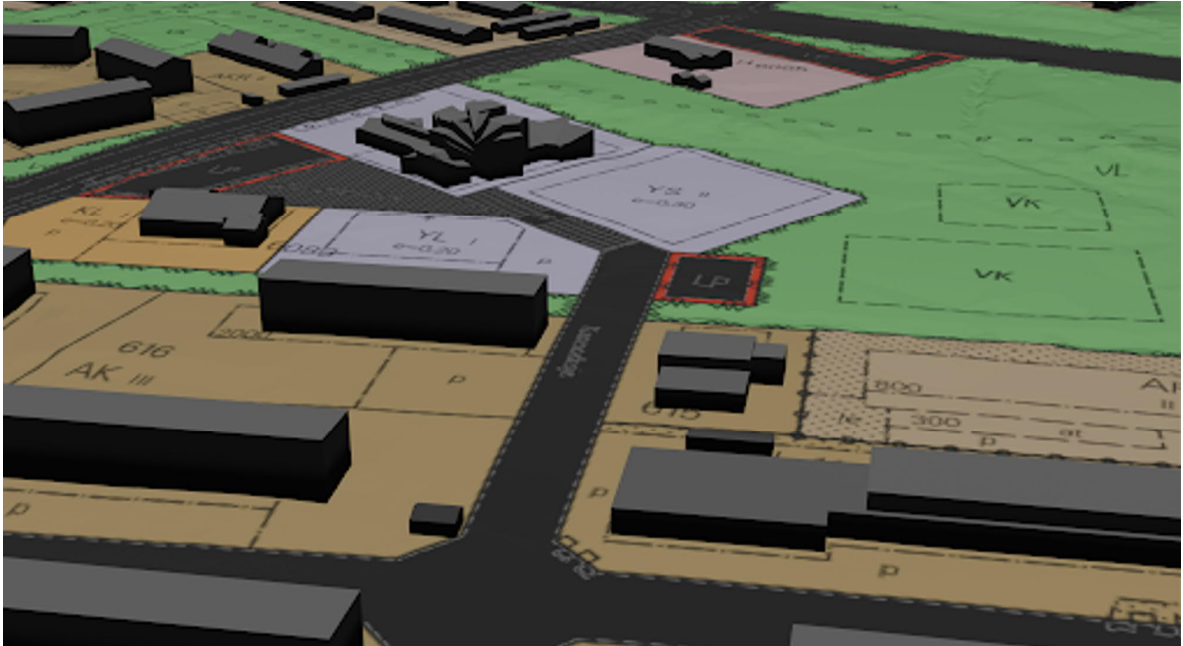


##### Yhdyskuntarakenne

Infra ja rakennuskanta on toteutettu alueelle pääsääntöisesti 1970 ja 80 – luvulla. Alueen pohjoispuolella oleva Kiveliöntie on toteutettu 2020 –luvulla.

### Kaupunkikuva

Alueen ja sen lähistön kaupunkikuva muodostuu tavallisesta lähiörakenteesta jossa rakennuskanta muodostuu suurimmaksi osaksi kerros- ja rivitalorakennuksista.



### Palvelut

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet aivan suunnittelualan viereen Hillapolulle käsittäen kauppa-, apteekki-, ravintola sekä kirjastopalveluita. Kuvassa Hillapolun palvelutalo.





### **Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat**

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole muutoin, kuin vanhojen katujen osalta vähäistä saneerausta. Kuva Kaamoskujan suuntaan suunnittelualueelle päin.





### Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy, nykyiseltä nimeltään Neve Oy.







### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

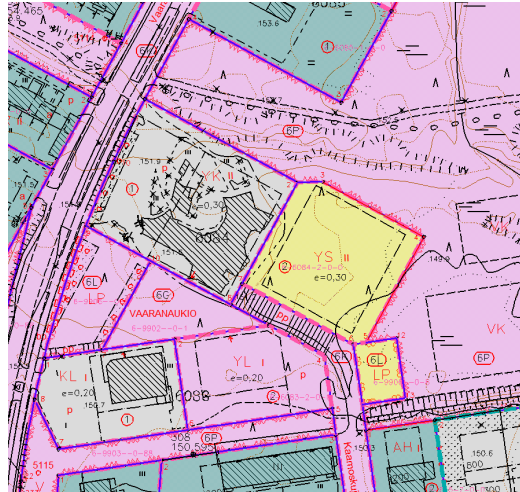
Alueella ei ole kaupunkirakenteesta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää.

### 3.1.4 Maanomistus

Vaaleat alueet ovat yksityisten tai yhteisöjen omistuksessa.

#### Merkkien selitykset

	Kaupungin omistus ja hallinta
	Vuokrattu ulkopuoliselle
	Vapaa varattavaksi
	Varattu ulkopuoliselle
	Rakennus velvollisuus täyttämättä
	Käyttötarkoitus kaavan vastainen
	Rak. velv. täytt. ja käyt. tark. kaavan vastainen



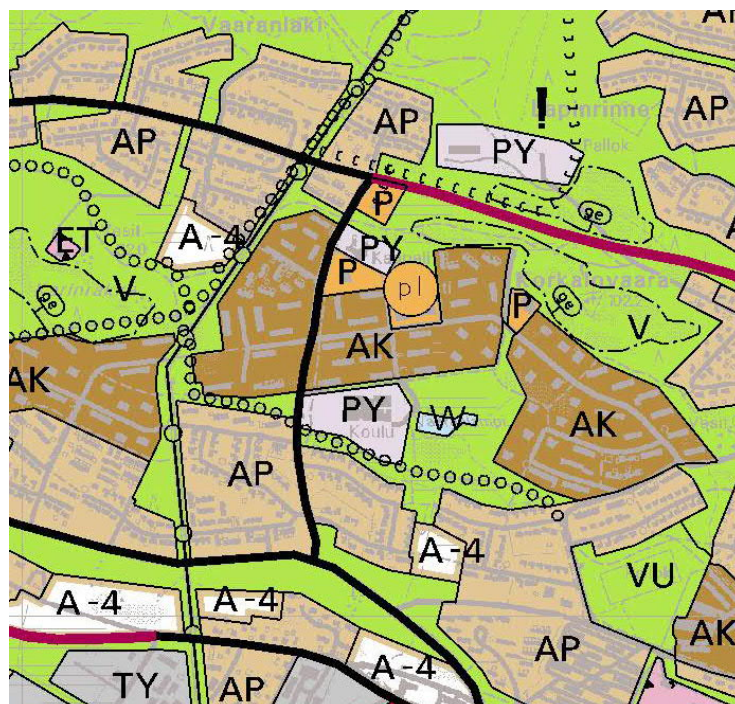
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset




Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettu voimaan 21.9.2022  
Rovaniemen yleiskaava 2015, hyväksytty 7.10.2002

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015.

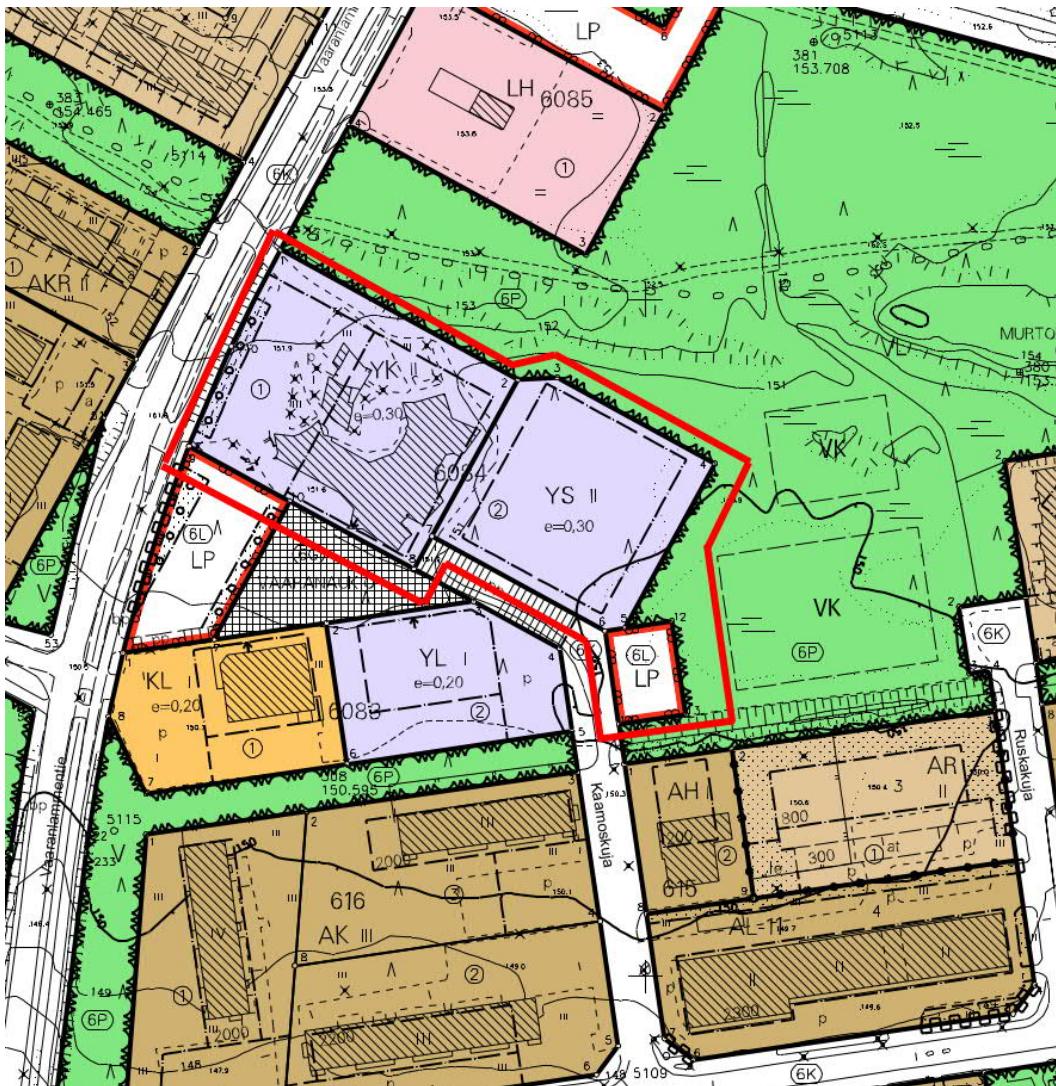


## Yleiskaavan merkinnät suunnittelualueella

	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Virkistysalue.
	Lähipalvelujen alue.

### Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 5.9.1983 ja ympäristöministeriö vahvistanut 14.12.1983. Kaavassa suunnittelualue on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS sekä katu-, aukio- ja virkistysaluetta V.



### **Rakennusjärjestys**

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

### **Kiinteistörekisteri**

Alueen tontit sekä kaava-alueen ja lähialueen yleiset katualueet 6K ja 6P ovat merkitty kiinteistörekisteriin.

### **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 nykyistä olosuhdetta.

### **Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset**

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Esperi Care Oy on saanut kaupunginhallitukselta suunnitteluvarauksen Korkealovaarassa Kaamoskujan päässä sijaitsevalle tontille. Hakijan tavoitteena on saada alue soveltumaan vanhusten tehostettuun palveluasumiseen.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

12.2.2024 § 3 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 20.3.2024 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 19.3.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

##### Hakija:

Esperi Care Oy

##### Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

##### Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

##### Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Vireilletulon aikana ei saapunut mielipiteitä.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

#### Vireilletulon kuulemismenettely

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

#### Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

#### Kaavaehdotuksesta päättäminen ja kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee Tekninen lautakunta.

#### Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä vireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@rovaniemi.fi](mailto:kirjaamo@rovaniemi.fi).

#### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan tonttijaon muutokset hyväksyy Tekninen lautakunta.

#### Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY –keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL §18).

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoite on muodostaa alueelle haetun toiminnan mukainen tontti. Samassa muutoksessa myös muutetaan viereisen kappelin tontin tilaa olevien toimintojen turvaamisen osalta.

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Voimassa oleva asemakaava muutosalueella on yleiskaavan mukainen sekä haettu muutos, mutta asemakaavan osalta se ei vastaa täysin haetun toiminnan tarpeita. Muutos alue sijoittuu olevan tekniikan sekä katualueen yhteyteen. Alueen lähiympäristö on toteutettu jo vuosikymmeniä aiemmin ja siellä on toimiva liikenne- ja palveluverkosto. Haettu toiminta alueelle tulee myös parantamaan palvelurakennetta.

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoite on tukea ja mahdollistaa haetun toiminnan tulevat tarpeet joka myös tukee kunnan omia strategisia tavoitteita ja tarpeita.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet sekä yleiskaava**

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös alueen palvelurakennekokonaisuuden parantamista. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule muuttumaan oleellisesti muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakentamisen osalta. Lähialueen kortteli- ja sen ympäristön kaavan käyttötarkoitukset säilyvät edelleen ennallaan.

##### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualue on ollut pitkään toteuttamaton ja se tulee tulevan toiminnan ja alueelle jo aikoinaan muodostuneen yhdyskuntarakenteen osalta täydentämään mm. alueen palvelurakennetta. Hanke parantaa tuolloin myös koko Korhalovaaran asuinalueen toiminnallisuutta ja palveluntarjontaa.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

##### **Osallisten tavoitteet**

##### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan alueelle muodostuneita muita toimintoja entisestään. Myös olevan tekniikan hyödyntäminen ja laadullinen suunnittelu ja toteuttaminen parantavat ja tehostavat aluerakennetta olevan rakenteen piirissä. Muutos tulee myös myöhemmin vaikuttamaan mm. kevyenliikenteen verkoston ja toteuttamattoman Kaamoskuja kadun loppuun rakentamisen.

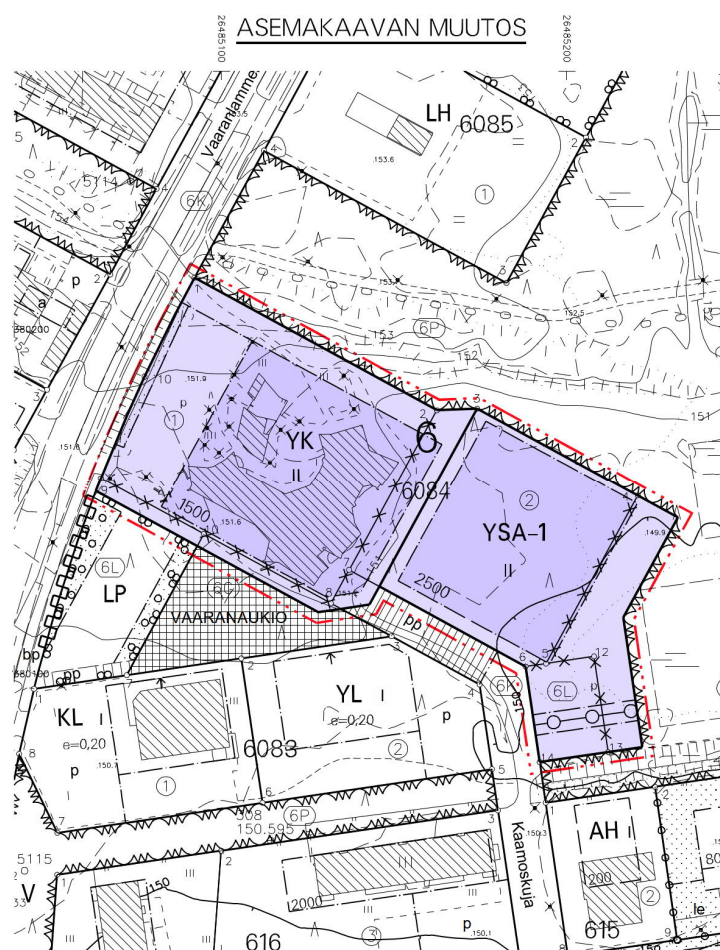
## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto. Vaihtoehto on sijainniltaan ja tulevien toimintojen osalta todettu parhaaksi vaihtoehdoksi myös hakijan tavoitteet huomioiden. Kunnan osalta vajaakäytössä oleva ja tekniikaltaan valmis alue saadaan hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Ratkaisu parantaa myös aluerakennetta.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavassa suunnittelualan korttelin ja sen lähiympäristön asemakaavaa muutetaan niin, että se turvaa tontilla 1 olevan kappelin toiminnat myös tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueelle haetun toiminnan paremman sijoittamisen. Muutoksessa ainoastaan tontin 1 aluerajoja korjataan ja muut tonttia koskevat määräykset pysyvät pääsääntöisesti ennallaan. Tontin 2 osalta käyttötarkoitusta tarkennetaan toimintaan paremmin soveltuvaksi sekä lisäalueen liittämisen osalta myös rakennusoikeutta nostetaan.

### Ote asemakaavan muutoskartasta



**YSA-1**

SOSIAALITOINTIA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOHON SAA SIIJOITTAA VANHUSTEN PALVELUKESKUKSEN SIIHEN LIITTYVINE ASUNTOINEEN.

**YK**

KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

## Hankkeen alustava tontinkäyttösuunnitelma

### Kaamoskuja 12 alustava tontinkäyttöluonnos



#### 4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on täydentävä, koska alue on ollut toteuttamaton vuosia.

##### **Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen, koska kyseessä on tehostettuun palvelutuotantoon liittyvä toiminta, jossa asukkaat ovat pääsääntöisesti alueella. Työpaikojen ja vierailijoiden osalta liikennöinti alueella lisääntyy jonkin verran.

##### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen**

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan uutta palvelutoimintaa, ei vaikuta alueen elinoloihin tai terveyteen muutoin, kuin parantamalla alueen asukkaille uusia palvelun tarjontamahdollisuuksia.

#### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä muutoin kuin uuden toiminnan osalta. Muutos toteuttaa myös alueella olevaa toteuttamatonta liikennejärjestelyä ja kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan, jossa alueelle on annettu mahdollisuus sijoittaa uutta palvelutuotantoa. Uuden toiminnan sijoittaminen alueelle on myös jo alueelle olevien toimintojen osalta positiivista ja tukee siten myös koko aluetta ja sen kehitysmahdollisuuksia.

#### Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä tai lausuntoja.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa alue on osoitettu julkista rakentamista varten ja liittyy luontevasti jo alueella olevaan rakenteeseen. Pääasiallinen kerrosluku alueella on II. Pysäköintialue sijoittuu korttelialueen itä- ja eteläosaan. Pyöräpysäköinti sijoitetaan alueelle rakennuslupahakemuksen yhteydessä, jota ohjaa kaavamääräys.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on saavuttaa laadukas toteutusratkaisu joka nostaa alueen kaupunkikuvaa.

### 5.3 Aluevaraukset

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset haetun toiminnan harjoittamiseen. Haettu toiminta alueelle parantaa myös palveluntarjontaa.

#### 5.3.1 Korttelialueet

Alustavan suunnitelman mukaan alueelle perustetaan jo pääkäyttötarkoitukseen soveltuvaa toimintaa jota tarkennetaan lisäksi alamerkinällä.

Vanhusten palvelukeskus sijoittuu korttelin 6084 tontille 2, jonka aluerajoja muutetaan toimintaan paremmin soveltuvaksi. Oleskelu tontilla on tarkoitus sijoittaa tontin sisäpihalle ja pysäköinti ja muu huolto liikenne tontin itäpuoleiselle osalle jolle myös pysäköintialuetta laajennetaan.

Kappelirakennuksen osalta tontti 1 on toteutettu jo vuosikymmeniä sitten, mutta tontin toiminnallisuuden osalta on tontin rajoja muutettava, jotta mm. huolto- ja muut toiminnot voidaan myös jatkossa hoitaa.

Uuden rakentamisen osalta asiaa tultaneen käsittelemään myös kaupungin kaupunkikuvatyöryhmässä joka ohjaa alueen tulevaa rakentamista alueelle soveltuvaksi.



## **5.4 Kaavan vaikutukset**

Kaava vaikuttaa jonkin verran lähialueen liikenteen lisäykseen. Alue tulee kaupunkikuvallisesti myös muuttumaan uuden rakentamisen osalta. Palveluiden osalta hanke parantaa alueen palvelun tarjontaa.

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikankin osalta ei oleellisesti tule (sähkö-, vesi- ja kaukolämpö).

#### **Kaupunkikuva**

Kaupunkikuvallisesti alueelle suunniteltu rakennus soveltuu niin kerrosluvultaan, muodoltaan kuin sijoittamiseltaan mainiosti alueen muuhun yhdyskuntarakenteeseen.

#### **Työpaikat**

Hanke tulee rakentamisen aikana työllistämään jonkin verran, mutta uusien työpaikkojen osalta se on kuitenkin vähäistä.

#### **Tekninen huolto**

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

#### **Yritysvaikutusten arviointi**

Hankkeella on lähinnä suunnittelun ja rakentamisaikaiset vaikutukset.

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suunnittelualue on jo aiemmin kaavoitettu rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi joten sen vaikutus luontoon on vähäinen.

### **5.4.4 Muut vaikutukset**

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä sekä huomio kaupunkistrategiset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet alueen rakennetta eheyttämällä.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa lähiympäristöön melua, tärinää ja pölyämistä, mutta häiriöt ovat lähes olemattomia nyt suunnittelun kohteena olevalle alueelle.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset**

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

## **5.7 Nimistö**

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen rakentamisen aloitusta pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan tarpeelliset tahot.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan kaupungin rakennusvalvonnan valvontamekanismeilla ja niihin toimiin liittyvillä rekistereillä sekä muilla apuvälineillä sekä tarkastuskäynneillä.

#### Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 19

Rovaniemellä 23.4.2024

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen  
kaavasuunnittelija

## Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	09.04.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 6. kaupunginosa kortteli 6084 tontit 1 ja 2 sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja virkistysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.03.2024
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2024-1
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0652	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0652

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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0652</b>	<b>100,0</b>	<b>4000</b>	<b>0,38</b>	<b>0,0000</b>	<b>1367</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0652	100,0	4000	0,38	0,1842	1367
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0978	0
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0864	0
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					

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

## 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>1,0652</b>	<b>100,0</b>	<b>4000</b>	<b>0,38</b>	<b>0,0000</b>	<b>1367</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,0652	100,0	4000	0,38	0,1842	1367
YSA-1	0,4661	43,8	2500	0,54	0,4661	2500
YS					-0,3778	-1133
YK	0,5991	56,2	1500	0,25	0,0959	0
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0978	0
VL					-0,0978	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>					-0,0864	0
Katuauk./torit					-0,0170	0
LP					-0,0694	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						