

# ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS HIIHTOMAJANTIE,  
OUNASVAARA



ROVANIEMI



## KAAVASELOSTUS(luonnos) 23.9.2024

KAAVOITUS  
2024

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaava  
ja asemakaavan muutos  
Hiihtomajantie, Ounasvaara

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus  
Nicholas Coull

yhteystiedot

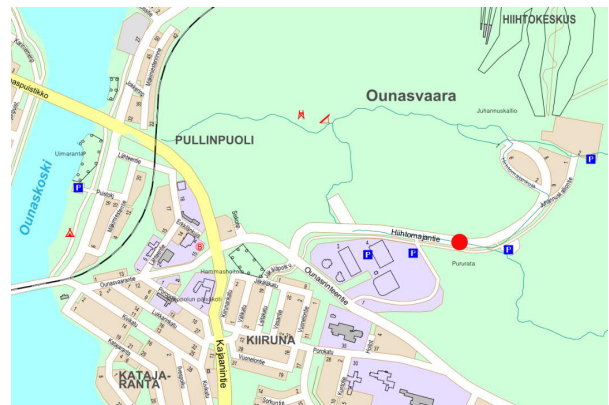
Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo, PL 8216  
96101 Rovaniemi  
p. 016-322 6282

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

5.6.2024, § 13  
12.9.2024  
31.10.-13.11.2024

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee 4. kaupunginosassa, Hiihtomajantiellä. Suunnittelualue koostuu pääosin Hiihtomajantien asemakaavattomasta alueesta.



## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaava ja asemakaavan muutos Hiihtomajantie, Ounasvaara". Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden yhdyskuntateknikka on tehnyt aloitteen Ounasvaaran lakialueelle johtavan Hiihtomajantien asemakaavoittamisesta kaduksi. Hiihtomajantie Ounasrinteen tien ja Lakialueen asemakaavan välillä ei ole asemakaava-aluetta. Ounasvaaran päälle johtava tie on ollut aikaisemmin valtion omistama ja kunnossapitämä yleinen tie nimeltään Ounasvaarantie.

## 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	<del>LUETTELO SELOSTUKSEN LITEASIAKIRJOISTA .....</del>	<del>4</del>
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.....	9
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	9
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	9
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	9
4.3.1	OSALLISET.....	9
4.3.2	VIREILLE TULO.....	9
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT.....	9
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	10
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	10
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	10
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU .....	10
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	10
4.5.2	<del>ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....</del>	<del>10</del>
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	11
5.1.1	MITOITUS .....	11
5.3	ALUEVARAUKSET .....	11
5.3.1	ALUEET .....	11
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	11
5.4.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	11
5.4.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	11

5.3.4	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN .....	11
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	11
5.7	NIMISTÖ .....	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	12
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	12

~~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 5.6.2024 (§ 13) saattanut viireille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen 4. kaupungin-osan Hiihtomajantiellä Ounasvaaralla. Asemakaavan muutos kuulutettiin viireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 12.9.2024.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 31.10.-13.11.2024 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan 30.10.2024 kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä naapureille.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen, lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviittaaan, 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

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka on tehnyt aloitteen Ounasvaaran lakialueelle johtavan Hiihtomajantien asemakaavoittamisesta kaduksi. Hiihtomajantie Ounasrinteentien ja Lakialueen asemakaavan välillä ei ole asemakaava-aluetta. Ounasvaaran päälle johtava tie on ollut aikaisemmin valtion omistama ja kunnossapitämä yleinen tie nimeltään Ounasvaarantie.

### 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

Suunnittelualue sijaitsee Ounasvaaran rinteellä, alue kuuluu 4. kaupunginosaan. Asemakaavaton tiealue on siirtynyt valtiolta Rovaniemen kaupungin omistukseen. Hiihtomajantietie toimii yhteytenä Ounasvaaran lakialueen asemakaava-alueelle sekä tien varressa olevalle korttelille 422, jossa sijaitsee mm. Lappi-Areena ja Lapin Urheiluopisto.

##### 3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

###### MAISEMAKUVA

Alue sijaitsee suurmaisemaa hallitsevan Ounasvaaran etelärinteellä. Ounasvaara on vilkkaassa virkistyskäytössä olevaa luonnonmukaista viheraluetta johon liittyy monenlaisia reittejä ja rakennelmia. Lakialueella on matkailu- ja majoituspalveluita. Alueen lähiympäristö on kuivien kangasmetsien ja kalliometsien peitossa.

##### 3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

###### KAUPUNKIKUVA

Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä on suurimittakaavaisempaa halli ja liikuntapaikkarakentamista, muutoin alue on metsien ympäröimää.



Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

## LIIKENNE

Kaavoituksen kohteena olevan Hiihtomajantien kautta liitytään sen varrella olevien Santasportin, Ounashallin ja Jäähällin lisäksi Ounasvaaran lakialueella sijaitseville matkailu ja majoituspalveluille. Hiihtomajantie liittyy sen eteläpäästä Ounasvaarantiehen.

## TEKNINEN HUOLTO

Suunnittelualan ympäristön kiinteistöt ovat valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Johtojen ja putkien tarkka sijainti on aina selvitettävä verkonhaltijalta ennen rakennustöihin ryhtymistä.

## MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

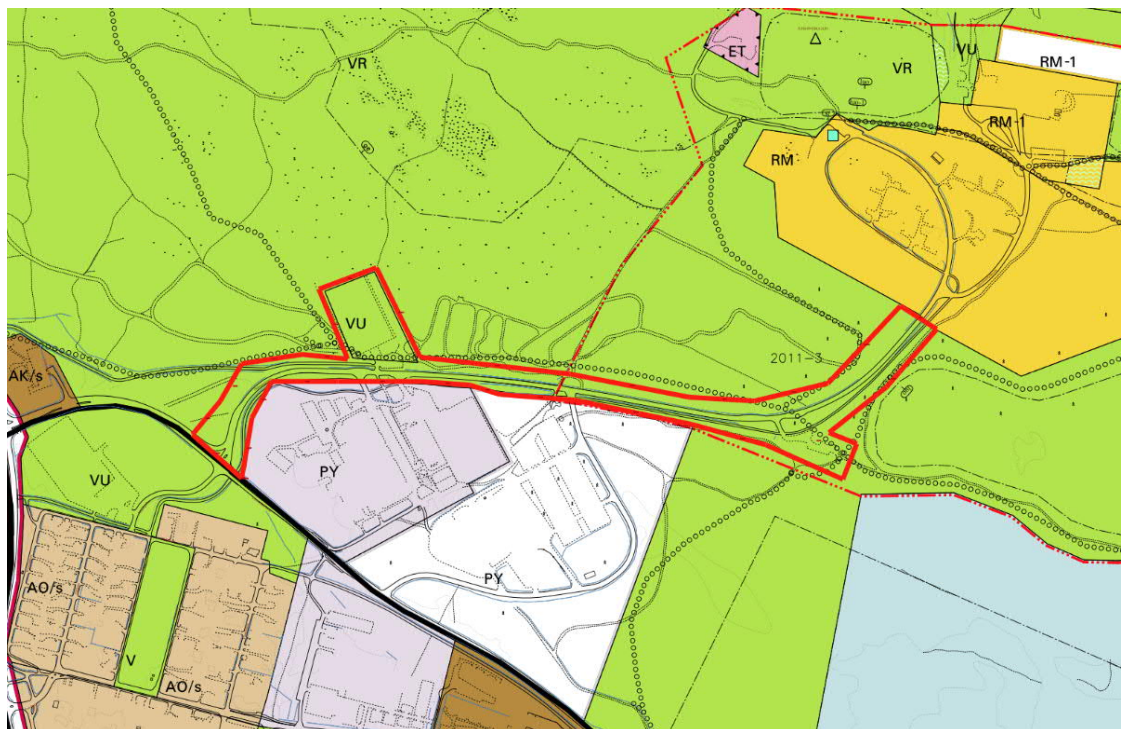
#### 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

##### MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Alue on maakuntakaavassa taa-  
jamatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta.

##### YLEISKAAVA

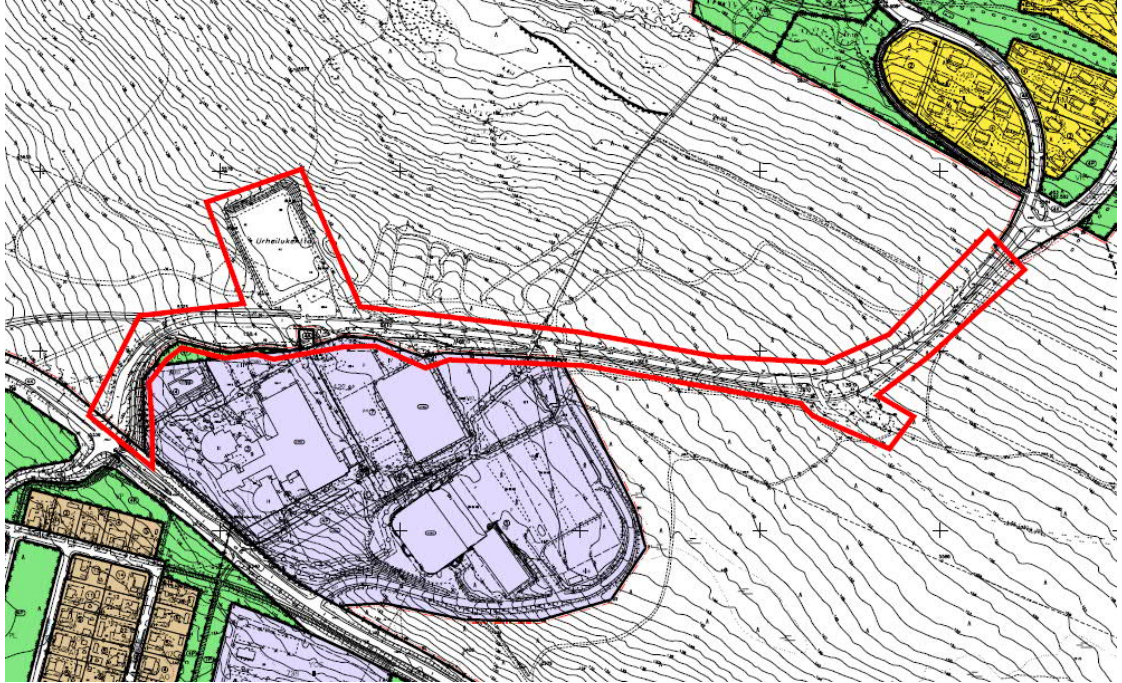
Yleiskaavassa alustava suunnittelualaue on merkitty Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



Ote Yleiskaavasta.

## ASEMAKAAVA

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Santasportin ja Ounashallin kohdalla on pieni alue kaavoitettu katualueella.



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

## RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka on tehnyt aloitteen Ounasvaaran lakialueelle johtavan Hiihtomajantien asemakaavoittamisesta kaduksi. Hiihtomajantie Ounasrinteentien ja Lakialueen asemakaavan välillä ei ole asemakaava-aluetta. Ounasvaaran päälle johtava tie on ollut aikaisemmin valtion omistama ja kunnossapitämä yleinen tie nimeltään Ounasvaarantie.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 5.6.2024 (§ 13) saattanut vireille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen 4. kaupungin-osan Hiihtomajantiellä Ounasvaaralla.

### 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 12.9.2024.

#### 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.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 31.10.-13.11.2024 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin 30.10.2024 kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä naapureille.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen, 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.

#### 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

Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaaajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Yleiskaava ei ota kantaa miten katuyhteydet järjestetään.

#### 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 Hiihtomajantie kaavoitetaan katualueeksi.

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

##### VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Kaavoitetut alueet ovat jo kaavan mukaisessa käytössä.

##### 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. Vaihtoehdossa 1 Hiihtomajantie kaavoitetaan katualueeksi ja urheilukenttä urheilu- ja virkistyspalvelujenalueeksi.

#### ~~4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET~~

~~...~~

#### ~~MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN~~

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu Hiihtomajantien katualueesta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujenalueesta.

#### 5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 5,2237 ha.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

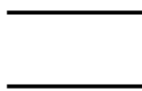
#### 5.3.1 ALUEET



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.



YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.



KATU.

### 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

#### 5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuuotoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

#### 5.3.4 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Kaavamuuotos on yleiskaavan periaatteiden mukainen.

### 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

### 5.7 NIMISTÖ

Muuotoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

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

Rovaniemellä 23.9.2024

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull  
kaavasuunnittelija