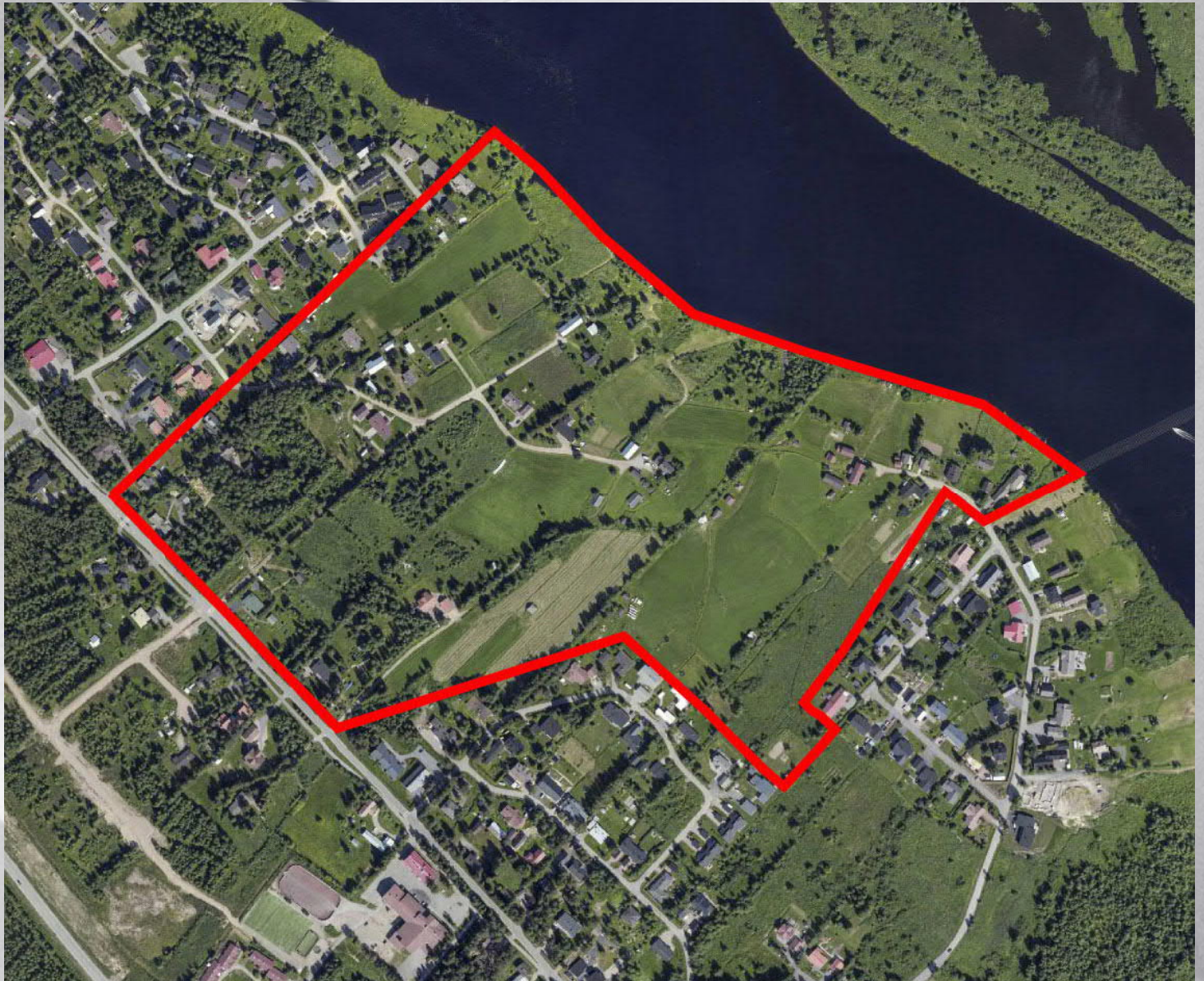


## Asemakaava

13. kaupunginosa

Ylikylän asemakaavan laajennus



**KAAVASELOSTUS** (ehdotusvaihe)

KAAVOITUS

2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

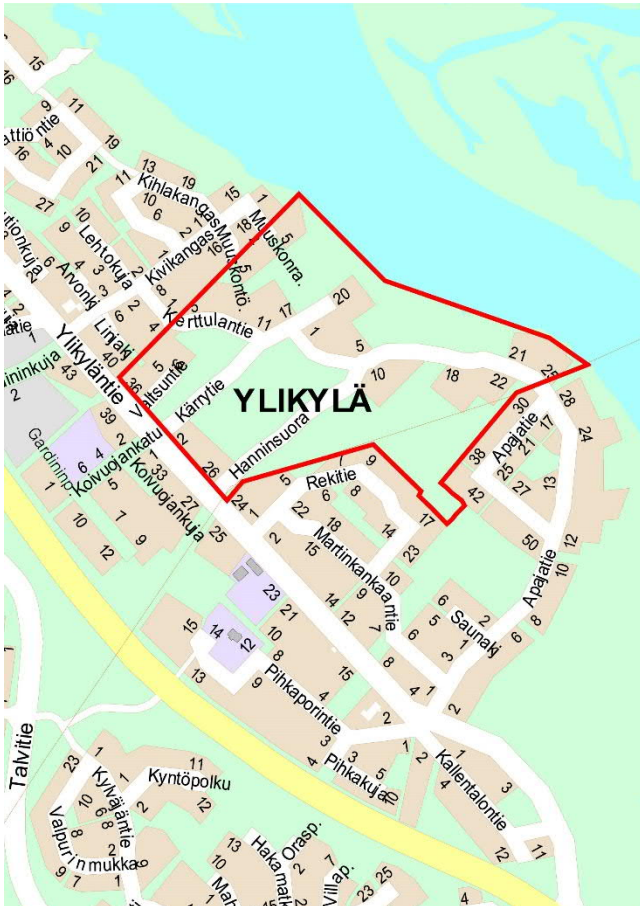
Rovaniemen kaupunki  
13. kaupunginosa  
Ylikylän asemakaavan laajennus

|   |   |
|---|---|
| Laatijan nimi:  | Rovaniemen kaupunki<br>Tekniset palvelut,<br>kaavoitus<br>Petteri Lampi                               |
| Yhteystiedot:   | Hallituskatu 7, PL 8216<br>96101 Rovaniemi<br><br>puh. 016-322 8918 /<br>040-5046755, vaihde 016-3221 |
| Tekninen lautakunta:  | 30.10.2018 §16  |
| Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:                      | 14.11.2018  |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä: | 14.-27.11.2018  |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen:                                   | 28.9.-11.10.2022  |
| 2. valmisteluvaiheen kuuleminen                                 | 6.2.-20.2.2023  |
| Tekninen lautakunta   | 24.10.2023 §x   |
| Kaupunginhallitus   | x.x.2023 §x   |
| Kuulutus Lapin Kansa  | x.x.2023  |
| Julkisesti nähtävillä   | x.x.-x.x.2023   |
| Kaupunginhallitus   | x.x.2024  |
| Kaupunginvaltuusto  | x.x.2024  |



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 13. kaupunginosassa, Ylikylän tien itäpuolella rajautuen Ounasjokeen sekä voimassa olevien asemakaava-alueiden asuinalueisiin. Vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueet.




## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

13. kaupunginosan Ylikylän asemakaavan laajennuksen tarkoituksena on laatia Ylikylän vielä kaavoittamattomalle alueelle asemakaava. Suunnittelualueelle on annettu kielteisiä päätöksiä suunnittelutarverkaisista ja rantapoikkeamis-päätöksistä, koska alueen maankäyttö on tarkoituksenmukaisinta ratkaista asemakaavoituksella. Tekninen lautakunta on kokouksessaan 30.10.2018 edellyttänyt asemakaavoituksen käynnistämistä kyseiselle alueelle.

Alustavana tavoitteena on tutkia voidaanko alueelle muodostaa uusia pientalotontteja (AO, AP, AR) sekä muuta maankäyttöä niin, että alueen väljyys ja maaseutumaisuus säilyy.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                   | <b>2</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot .....  | 2         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti .....   | 3         |
| 1.3      | Kaavan nimi ja tarkoitus .....  | 3         |
| 1.4      | Selostuksen sisällysluettelo.....                                       | 4         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet .....  | 5         |
| 2.2      | Asemakaava.....   | 5         |
| 2.3      | Asemakaavan toteuttaminen.....  | 5         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                | 6         |
| 3.1.1    | Alueen yleiskuvaus .....  | 6         |
| 3.1.2    | Luonnonympäristö ja maisema.....  | 6         |
| 3.1.3    | Rakennettu ympäristö .....  | 7         |
| 3.2      | Suunnittelutilanne .....  | 13        |
| 3.2.1    | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....                         | 13        |
| 3.2.2    | Maakuntakaava.....  | 15        |
| 3.2.3    | Yleiskaava .....  | 16        |
| 3.2.4    | Asemakaava .....  | 16        |
| 3.2.5    | Alueidenkäytön strategia .....  | 17        |
| 3.2.6    | Rakennusjärjestys.....  | 17        |
| 3.2.7    | Pohjakartta .....   | 17        |
| 3.2.8    | Suunnitelmat ja hankkeet.....   | 17        |
| 3.2.8    | Rakennuskiellot ja suojelumääräykset .....                              | 18        |
| 3.3      | Kaavaan liittyvät selvitykset.....                                      | 18        |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                           | <b>22</b> |
| 4.1      | Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                     | 22        |
| 4.2      | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....             | 22        |
| 4.3      | Osallistuminen ja yhteistyö.....  | 22        |
| 4.3.1    | Osalliset.....  | 22        |
| 4.3.2    | Vireille tulo .....   | 22        |
| 4.3.3    | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....                         | 22        |
| 4.3.4    | Viranomaisyhteistyö .....   | 22        |
| 4.4      | Asemakaavan tavoitteet.....   | 23        |
| 4.4.1    | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                           | 23        |
| 4.4.2    | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ..... | 24        |
| 4.4.3    | Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos).....                              | 24        |
| 4.4.4    | Kaavaehdotus.....   | 27        |
| 4.4.5    | Kaavan hyväksyminen .....   | 28        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>   | <b>29</b> |
| 5.1      | Kaavan rakenne.....   | 29        |
| 5.2      | Kaavan vaikutukset.....   | 29        |
| 5.2.1    | Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....                              | 29        |
| 5.2.2    | Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....               | 31        |
| 5.2.3    | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....                                 | 34        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.2.4    | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....  | 34        |
| 5.2.5    | Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan .....  | 34        |
| 5.2.6    | Vaikutukset liikenteeseen .....   | 34        |
| 5.2.7    | Vaikutukset teknisenhuollon järjestämiseen .....  | 35        |
| 5.2.8    | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....  | 35        |
| 5.2.9    | Vaikutukset virkistykseen .....   | 36        |
| 5.2.10   | Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin .....  | 36        |
| 5.3      | Nimistö .....   | 36        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>   | <b>37</b> |
| 6.1      | Toteutuksen seuranta .....  | 37        |
|          | Asemakaavan seurantalomake .....  | <b>38</b> |
|          | Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto  ..... | <b>38</b> |
|          | Alamerkinnot .....  | 39        |

## 1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Asemakaavan seurantalomake

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rovaniemen kaupungin aloitteesta, tekninen lautakunta päätti 30.10.2018 (16§) saattaa vi-reille alueen asemakaavan laatimisen.

Asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 13.11.2018 Lapin Kansassa. Asemakaavan vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 14.-27.11.2018 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asi-aan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, kaavatorilla 14.11.2018 alkaen. Asemakaavaluonnos on yleisesti nähtävillä 28.9.-11.10.2022. Asemakaavaluonnos asetet-tiin uudelleen yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.2023.

### 2.2 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajoittuu 13. kaupunginosan Ylikylän asemakaava-alueeseen, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 30.3.1987, sekä myöhem-min tehtyihin asemakaavamuutoksiin. Viimeisimpänä Ylikylän koulun alueen asemakaava-muutos, 10.9.2018.

Alue on jo osin toteutunutta asuinalueita ja osin vielä maatalouskäytössä olevaa peltoalu-etta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun alueen asemakaava on hyväksytty ja kuulutettu lainvoimaiseksi on alueelle suoritettava tonttijakojen laatimiset sekä lohkomistoimitukset, ennen kuin tonteille voidaan rakentaa. Ra-kennuslupa ja toteuttaminen tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Ounasjoen ranta-alueelle on perinteisesti muodostunut asutusta. Kaavoitettava alue liittyy luontevasti Ylikylän asuinalueisiin. Alue on vielä toistaiseksi suurelta osin maatalous käytössä.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

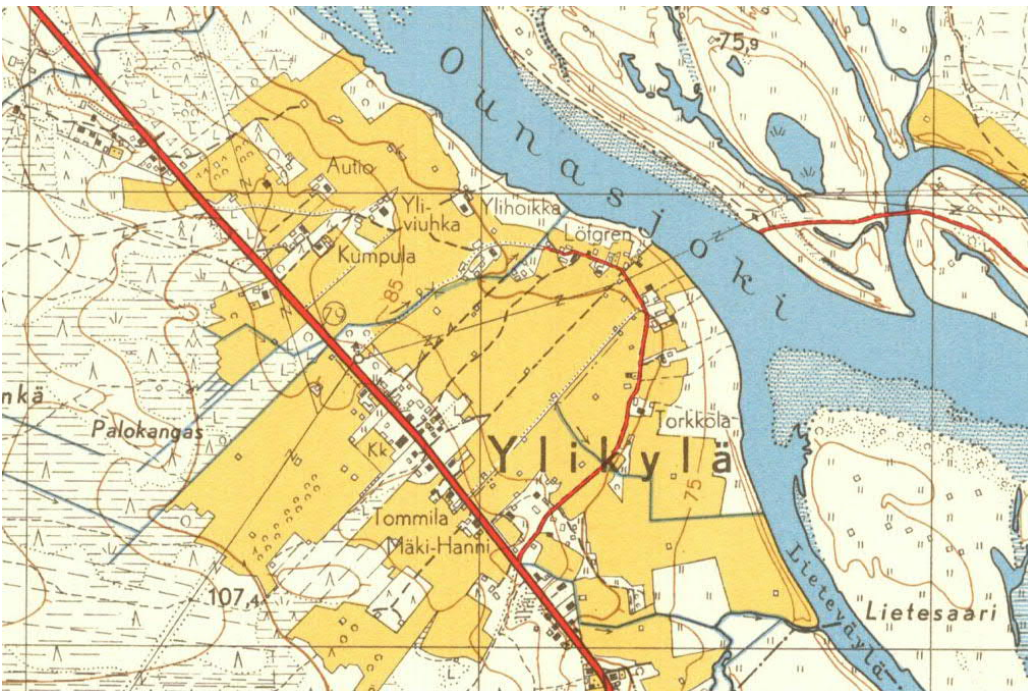
Suunnittelualue on korkeussuhteiltaan sekä pinnanmuodoiltaan tasaisesti kohti Vennivaraa nousevaa, sijoituessaan Ounasjoen ja Ylikyläntien väliselle alueelle.

Alueella on 23 eri aikakausien asuinrakennusta. Lisäksi alueella sijaitsee Ylikunnarin vanha pihapiiri sekä sitä ympäröivät hoidetut laajat peltoalueet.

Alueen halki kulkee Ounasjoen ylittävä sähkölinja. Alueen läheisyydessä on vasta valmistunut uusi Ylikylän koulukeskus.

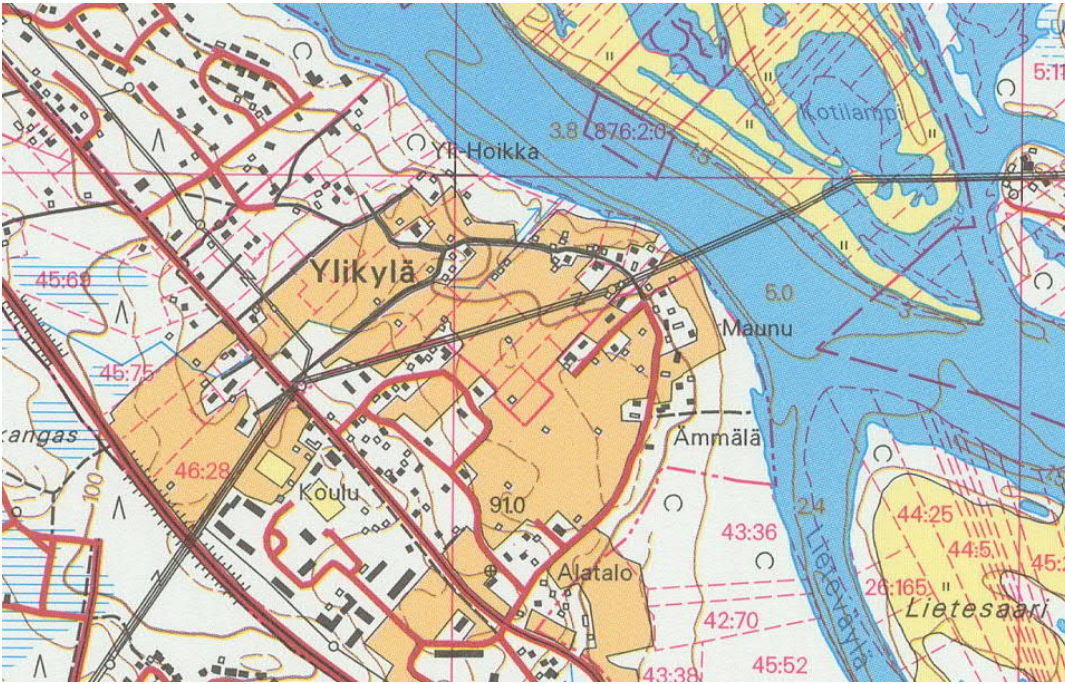
#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alue on pääsääntöisesti vanhaa peltoaluetta, joka osittain on maatalouskäytössä säilynyt avoimena. Käytöstä poistuneet peltoalueet toteutuneiden rakennuspaikkojen välisillä alueilla ovat suurelta osin pensittyneet. Maisemallisesti alue sijoittuu Ounasjoen rantamaisemaan Ounasjoen suistoalueelle. Rantamaisema on hoidettujen peltojen ansiosta säilynyt hyvin avoimena.



Peruskartta 1955





Peruskartta 1995

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

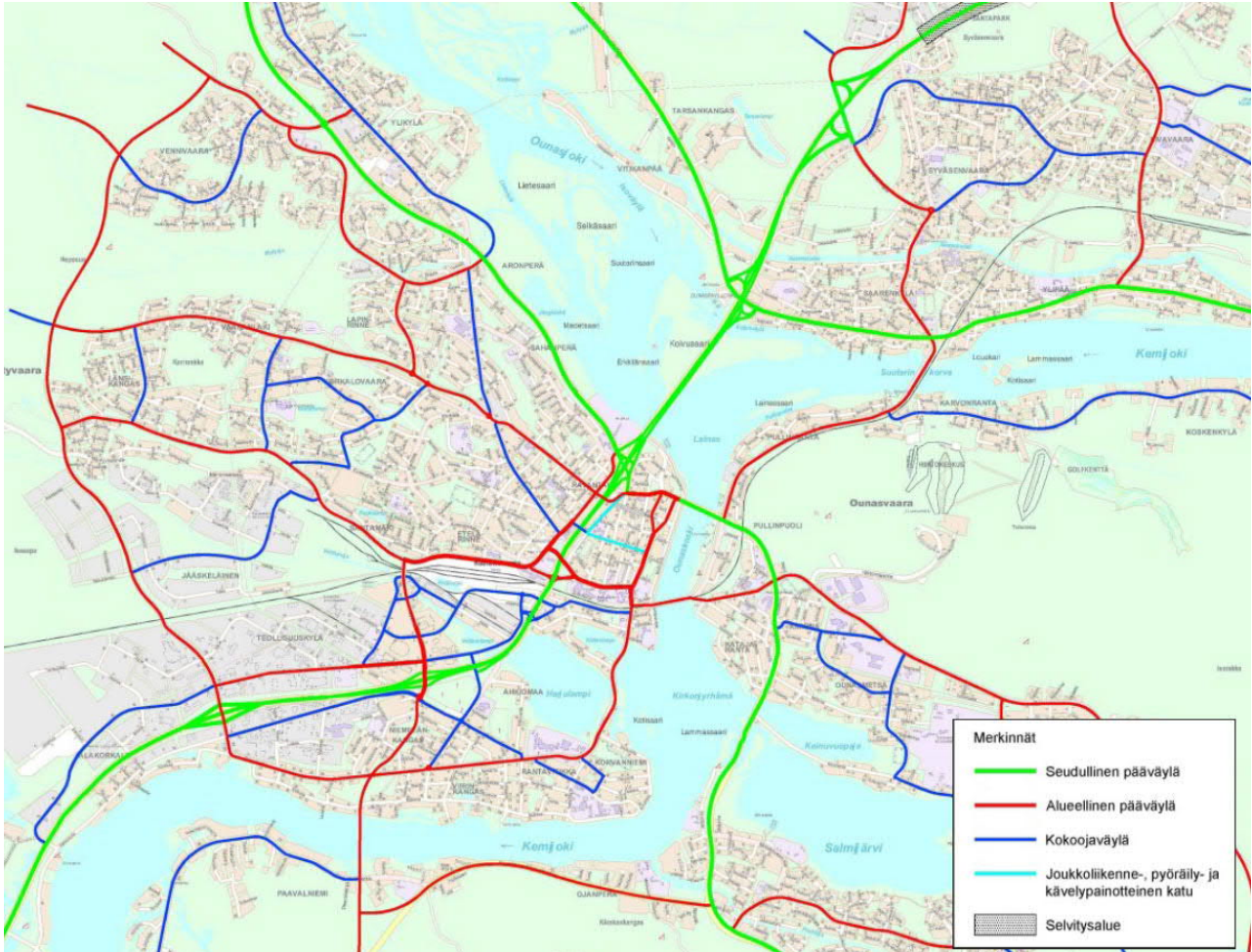
#### Kaupunkikuva

Ylikylä on luonteeltaan perinteistä Ounasjokivarren maaseutumaista aluetta, jonne asutus on muodostunut nauhamaisesti jokea ja tietä myötäillen.

#### Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee pääasiassa Ylikyläntie nimisen kokoojakadun reunalla, johon alueen kadut liittyvät.

Ylikyläntie on joukkoliikenteen piirissä. Kevyenliikenteen yhteydet niin Vennivaaran, Ratan-taustan, Korkalovaaran kuin Ylikylänkin alueelta ovat sujuvat.



Tie- ja katuverkkosuunnitelma

## Palvelut

Ylikylän koulukeskus ja päiväkoti sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä.



## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee kaksi kiinteätä muinaisjäännettä.



Rantahanni

Ylikylän pohjoisosassa olevan Rantahannin talon koillispuolen peltorinteellä on kiviakautisen asuinpaikan löydöksiä. Hiekkamaassa on myös historiallisen ajan löytöjä (699010572).

Rantapaikka

Ylikylän taajaman pohjoispuolen rantapellolla on jälkiä niin muinaisesta kuin historiallisen ajankin asutuksesta. Alavaa mullansekaisista hiekkamaata (699010573).

Suunnittelualue on ollut osa Lapin maakuntamuseon arkeologista inventointialuetta 1980-luvun lopulla, mutta tämän jälkeen alueeseen ei tiettävästi ole kohdistunut erillisiä selvityksiä. Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa tai yleiskaavaa, minkä johdosta alueeseen ei ole kohdistunut aiemman kaavoituksen yhteydessä arkeologista inventointia. Kaavoitettavan alueen ranta-alue on kokonaisuutena potentiaalista sekä esihistoriallisen että historiallisen asutuksen kannalta.

Potentiaaliselle tutkimusalueelle ranta-alueelle ei tällä asemakaavalla osoiteta uutta rakentamista, mikä ei vaikeuta alueen myöhempää arkeologista inventointia.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueen merkittävin rakennus ja pihapiiri on vuonna 1900 valmistunut Ylikunnarin talo.

*Ounasjoen rannalla seisova, hyvin hoidettu maatalo monine perinteisine rakennuksineen. Päärakennus on 1800-luvun loppupuolelta, pirtinpää on nuorempi. Rakennuksessa on pidetty kiertokoulua. Pihapiirin arvokkaimpiin rakennuksiin kuuluu luhtiaitta, jossa on ennen ollut keskikäytävä läpi aitan. Päärakennuksen takana on vanha jalka-aitta, johon on kerätty vanhaa esineistöä. Tiettävästi 1700-luvulta peräisin oleva aitta on saanut Talonpoikaissäätöön kunniakilven. Lisäksi rakennusryhmään kuuluu navetta, ruokahuone, pikkutalli, talli, hyysikkä, masiinihuone ja ruumenhuone, kotitollikko, kesänavetta, savusauna ja liiteri (ent. pirtti). (Lapin rakennusperintö 1984).*



Ylikunnari





Muita vanhempia rakennuksia ovat vuonna 1945 valmistuneet Ylihoikan talo tilalla 45:82.  
(maalattu kesällä 2023)



Ylihoikka





Harjuhoikka tilalla 45:48 (1945).



Sekä vuonna 1947 valmistunut Vanhahannin talo tilalla 46:38.



Näillä 40-luvun rakennuksilla on paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta erityistä suojelumerkintää ei kaavassa ole tarpeen osoittaa.

### **Tekninen huolto**

Asumiseen varatut alueet ovat liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on suurelta osin yksityisessä omistuksessa. Rovaniemen kaupungin omistamat maa-alueet sijaitsevat Kärrytien varrella.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttö-tavoitteista 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla linjataan maamme alueidenkäyttöä tulevaisuuteen vastaten yhteiskunnassa meneillään olevan kehityksen tuomiin haasteisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on huomioitava ja niiden toteutumista edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Kaavahanketta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja

vaikutuksille herkkien toimintojen riskit hallitaan muulla tavoin.

välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Asemakaavoitustyötä ohjaavat aina ylemmät kaavatasot eli yleiskaava, maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.



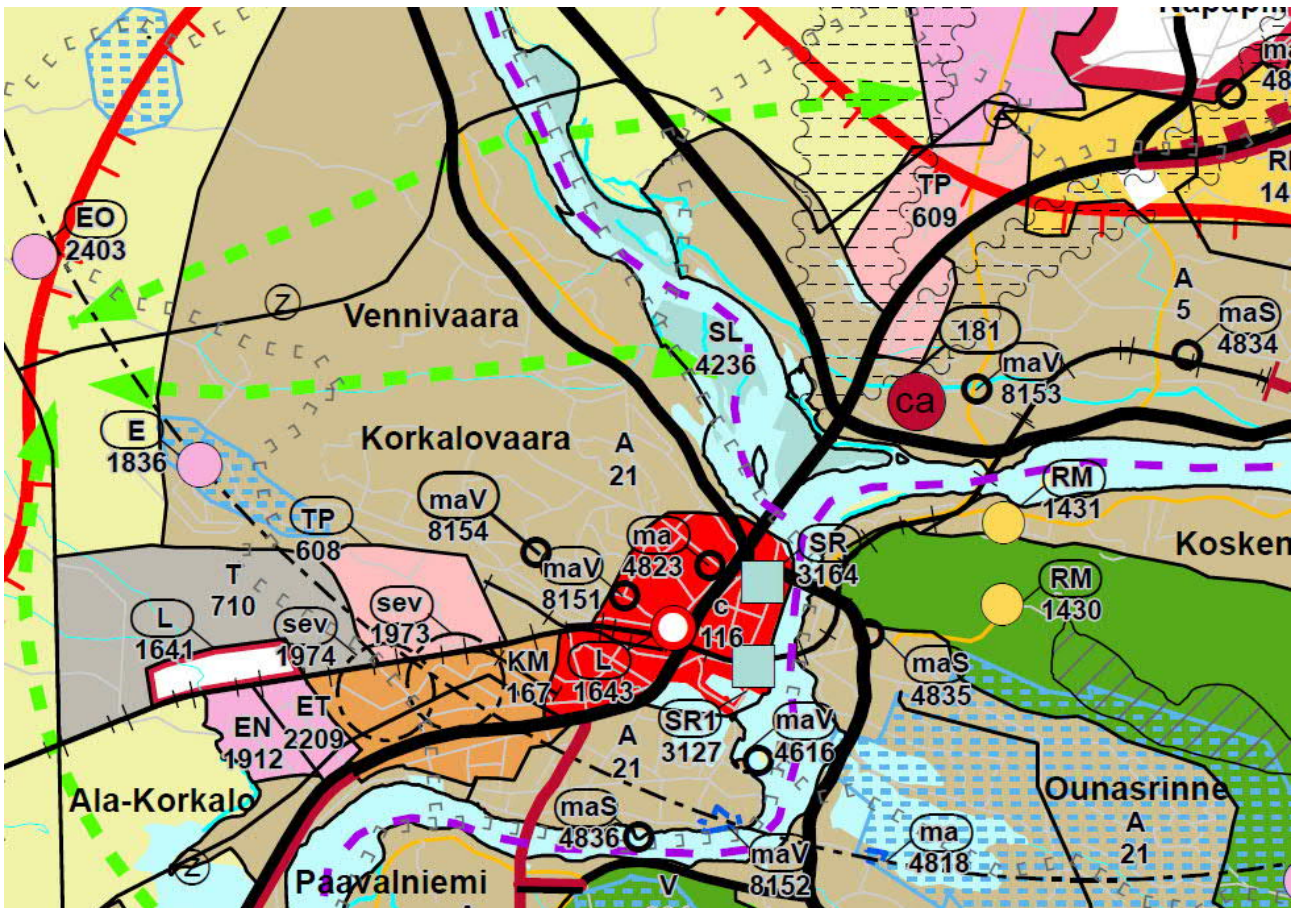
### 3.2.2 Maakuntakaava

#### Maakuntakaava

##### Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

Lapin liiton hallitus hyväksyi 25.4.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen ja päätti esittää Lapin liiton valtuustolle maakuntakaavan hyväksymistä. Lapin liiton valtuusto hyväksyi kaavan 16.5.2022. Lapin liiton hallitus määräsi 29.8.2022 kokouksessa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tulemaan voimaan. Kaava kuului voimaan 21.9.2022.

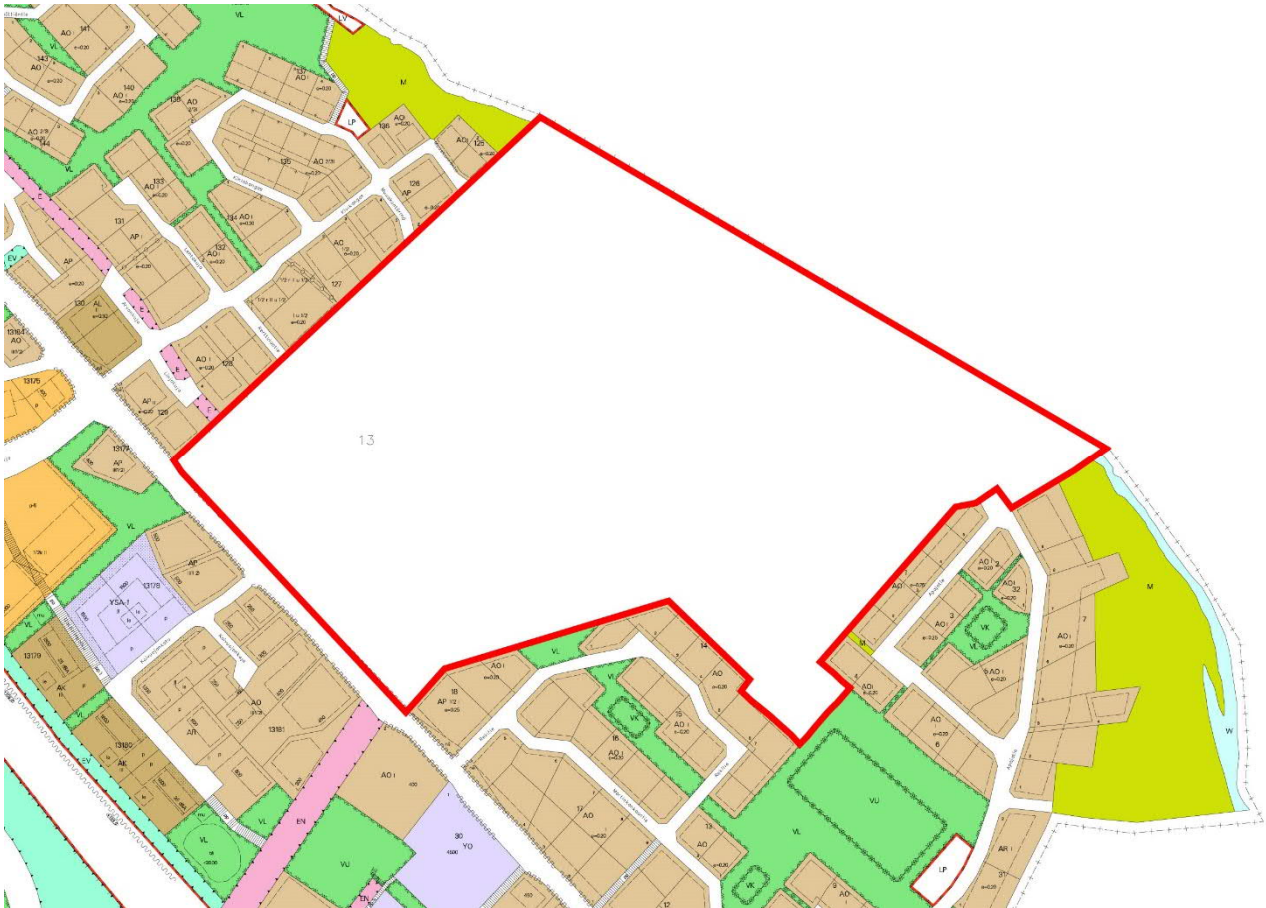
Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A, merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylillä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita).



### 3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koska suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, on asemakaavoituksessa maankäyttö- ja rakennuslain 54.4 § mukaisesti soveltuvin osin otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

### 3.2.4 Asemakaava



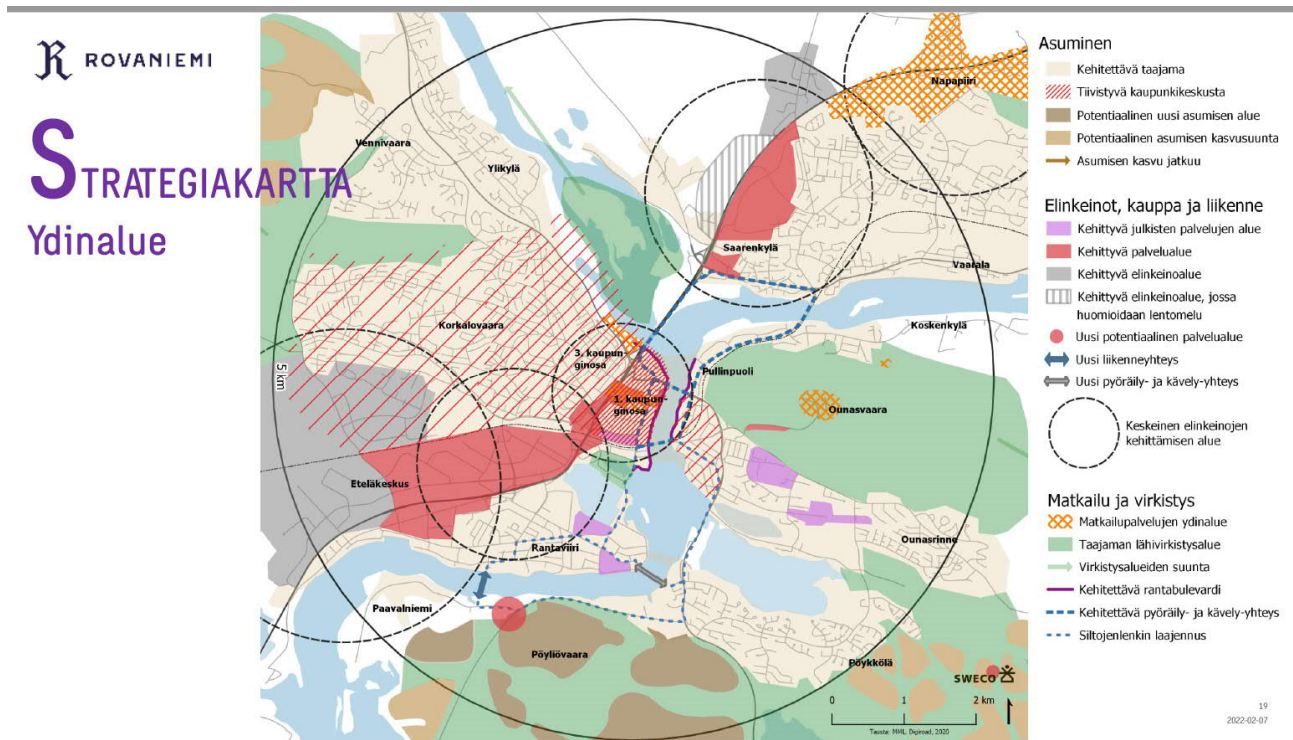
*Voimassa oleva asemakaava, johon kaava-alue rajoittuu.*

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajoittuu 13. kaupunginosan Ylikylän asemakaava-alueisiin, jonka kunnanvaltuusto on pääosin hyväksynyt 30.3.1987, sekä myöhemmin tehtyihin asemakaavamuutoksiin. Viimeisimpänä Ylikylän koulun alueen asemakaavamuutos, 10.9.2018.



### 3.2.5 Alueidenkäytön strategia

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on 11.4.2022 §31 hyväksynyt Rovaniemen alueidenkäytön linjaukset. Suunnittelualue on osoitettu kehitettävänä taajama-alueena.



### 3.2.6 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.7 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 olosuhteita 1.9.2020.

### 3.2.8 Suunnitelmat ja hankkeet

Alueen läheisyydessä ei ole käynnissä asemakaavamuutoksia.

Vennivaaran kaavarunkotarkastelu on valmistunut 25.8.2020 (sitowise Oy).

Rovaniemen keskustan ja sen lähiympäristön alueelle laaditaan uusi yleiskaava. Yleiskaavatyö on käynnistynyt vuonna 2021.

### 3.2.8 Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja. Alueella sijaitsee kaksi tunnettua muinaisjään-  
nöskohdetta sekä huomioitava vanha Ylikunnarin pihapiiri. Asemakaavassa on huomioitu  
Ounasjoen Natura-alue (FI1301318) jättämällä ranta-alueelle vihervyöhyke ja kieltämällä  
ranta-alueen muokkaus sekä rantaviivan muuttaminen.

### 3.3 Kaavaan liittyvät selvitykset

|  |                                |      |
|--|--------------------------------|------|
| Rovaniemen pesimälinnusto                      | Jokimäki, Kaisanlahti-Jokimäki | 2012 |
| Rovaniemen tie- ja katuverkko-suunnitelma 2035 | Rovaniemen kaupunki, ELY       | 2016 |
| Tulvaselvitys                                  | Kemijoki Oy, ELY-keskus        | 2017 |

#### Linnusto ja eläimistö

Suunnittelualue sijoittuu Ylikylä-Ounasjokisuiston arvokkaan lintualueen läheisyyteen.

Suunnittelualueella ei pesi uhanalaisia lintulajeja (*Rovaniemen pesimälinnusto 2012, Jokimäki-Kaisanlahti-Jokimäki*).

Laji.fi-tietokannan mukaan alueelta ei ole havaintoja EU:n lintudirektiivin mukaisista uhanalaisista lajeista. Suurten petolintujen pesäreviirejä ei ole kaava-alueella.

Alueen avoimet pellot ovat muuttolintujen suosimia levähdys- ja ruokailualueita.

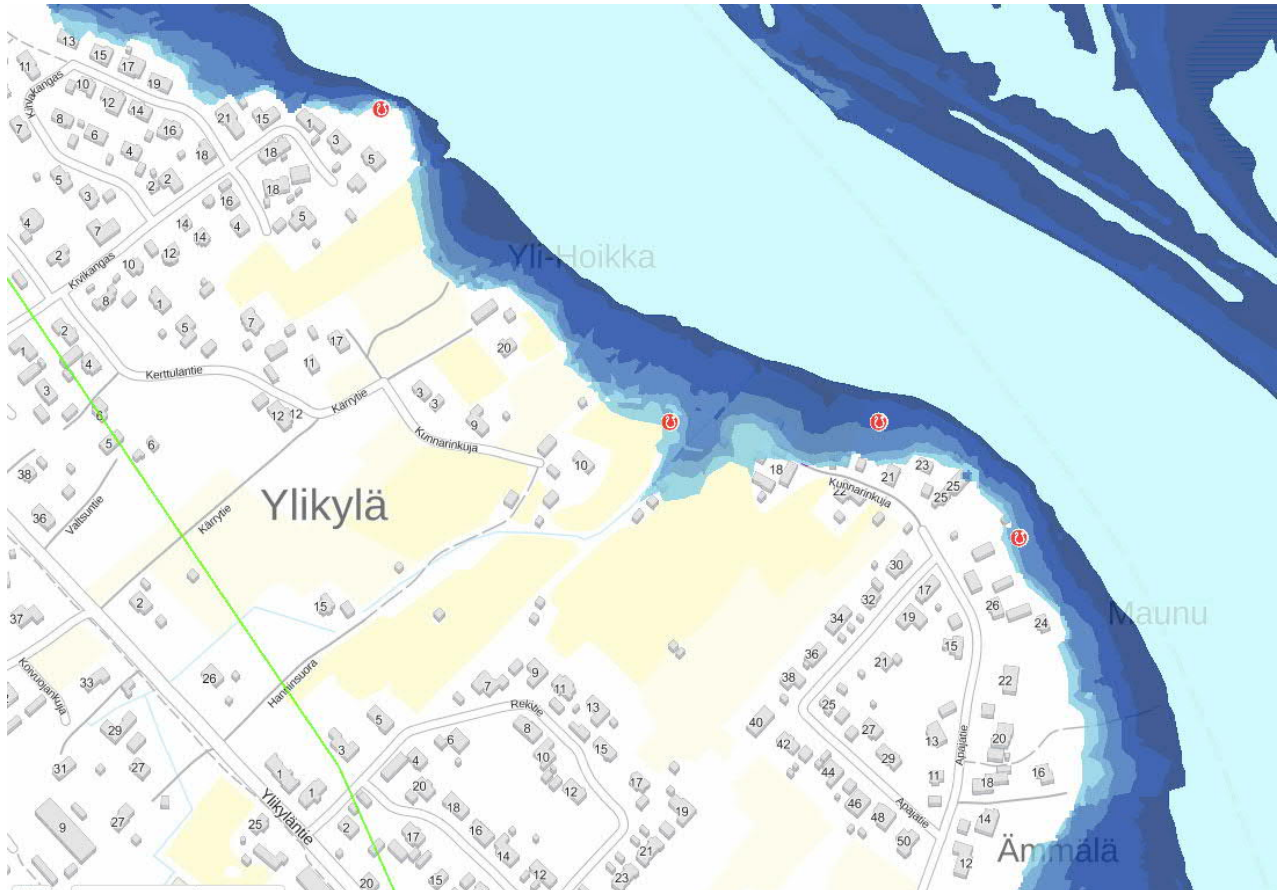
#### Melu

Suurin kaava-alueeseen kohdistuva melu aiheutuu Kantatie 79:n (Kittiläntie) liikenteestä. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin 300-1000 metrin etäisyydelle kantatiestä, joten melu ei ole merkittävää eikä siitä aiheudu haittaa alueelle.

## Tulvauhka

Suunnittelualueen Ounasjoen suistoalue kuuluu maa- ja metsätalousministeriön vuonna 2018 nimeämiin merkittäviin tulvariskialueisiin (20 Rovaniemen kaupunki / Kemijoki). Alla olevassa kuvassa on esitetty tulvavaara- ja riskikartta, jossa on esitetty harvinainen, alueella kerran sadassa vuodessa toistuva tulva (1/100a).

Tulvakorkeus alueella maanpinnan tasolla on +78.67 N2000 järjestelmässä.

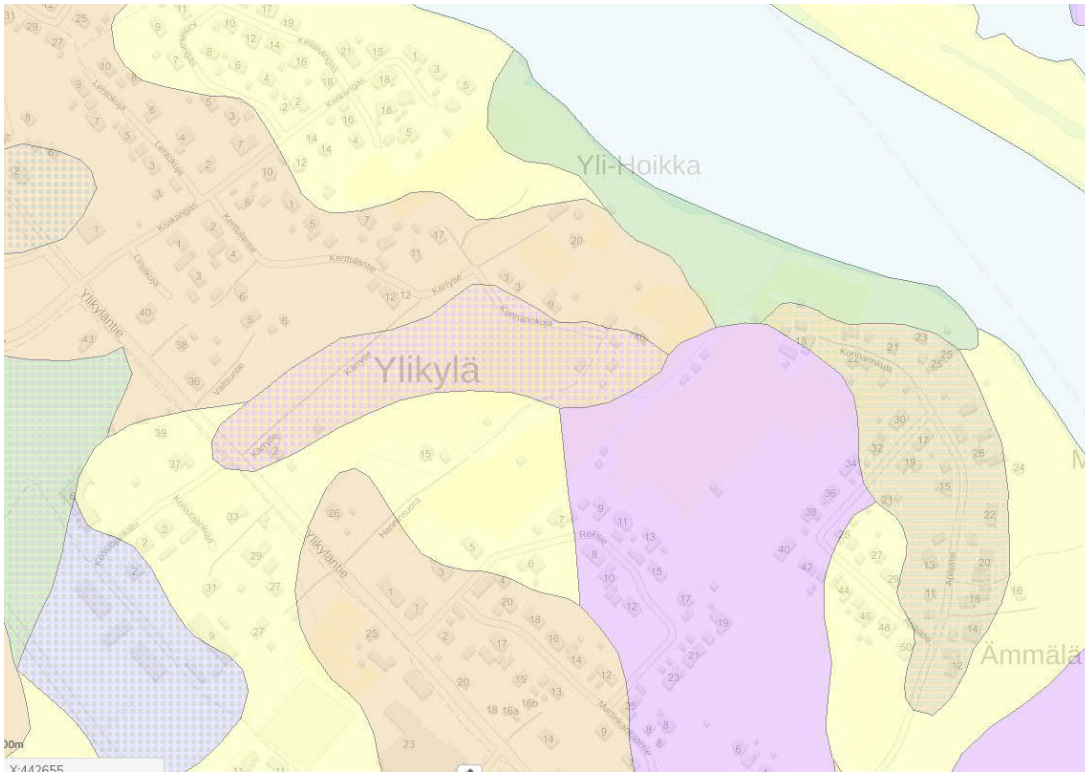


Tulvavaara- ja riskivaarakartta (1/100a). Aineisto © Tulvakeskus, tulvakarttapalvelu.



## Maaperä

Alueelta ei ole tehty tarkempaa maaperätutkimusta.



### Maaperä 1:20 000

- Kalliomaa, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
- Rapakallio (RpKa)
- Rakka (RaKa)
- Lohkareita (Lo)
- Kiviä (Ki)
- Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)
- Hienoainesmoreeni (HMr)
- Sora (Sr)
- Hiekka (Hk)
- liejuinen Hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LjHk)
- karkea Hieta (KHt)
- liejuinen Hieta (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjHt)
- hieno Hieta (HHt)
- liejuinen hieno Hieta, humuspitoisuus 2-6 % (LjHHt)
- Hiesu (Hs)
- Liejuhiesu, humuspitoisuus 2-6 % (LjHs)
- Savi (Sa)
- Liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LjSa)
- Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
- Rahkaturve (St)
- Saraturve (Ct)

Radonsuojauksen huomiointi rakennussuunnittelussa:

Ylikylän asemakaava-alue kuuluu postinumeroltaan (96800) Säteilylain (859/2018) radonin mittausvelvoite-alueisiin. Uudisrakentamisessa radonpitoisuuden viitearvo on 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Oleennaista on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on tietoinen radonriskistä alueella ja palkkaa hankkeeseen radontietoiset suunnittelijat sekä urakoitsijan ja rakentaa rakennuksen radonturvalliseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on maankäyttö ja –rakennuslain mukaan rakennusta suunniteltaessa ja rakennettaessa huolehtia siitä, ettei rakennuksesta aiheudu terveyden vaarantumista esimerkiksi säteilyn vuoksi. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni.

Myös Ympäristöministeriön asetuksissa veloitetaan, että rakennus on suunniteltava siten, että radonin siirtyminen sisäilmaan vältetään ja että rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupunki pyrkii asemakaavalla turvaamaan pientalotonttivarantoa. Suunnittelualue on asemakaavatonta ja se rajoittuu asemakaavoitettuun alueeseen. Suunnittelualueelle on annettu kielteisiä päätöksiä suunnittelutarveratkaisuista ja rantapoikkeamispäätöksistä, koska alueen maankäyttö on tarkoituksenmukaisinta ratkaista asemakaavoituksella. Alueen asemakaavoitusta on pitkään toivottu maanomistajien toimesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rovaniemen kaupungin aloitteesta, tekninen lautakunta päätti 30.10.2018 (16§) saattaa vireille alueen asemakaavan laajennuksen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2018, joka on liitteenä. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 14.11.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 13.11.2018 Lapin Kansassa. Asemakaavan vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 14.-27.11.2018 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 14.11.2018 alkaen. Asemakaavaluonnos pidettiin uudelleen yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista suunnitelmista mielipiteensä kaavan valmisteluvaiheessa joko kirjallisesti tai suullisesti sekä jättää tarvittaessa kaavasta ehdotusvaiheessa muistutus.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilmoitus vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa tiedoksi Lapin ELY -keskukseen. Viranomaisten näkökannat suunnitteluun tulevat esille nähtävillä olojen aikaisilla lausuntokierroksilla.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaupunkirakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita ja eheyttämällä yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uutta aluetta olemassa olevan rakenteen yhteyteen siten, että alueen kulttuuriperintö, luonnonarvot ja maisema-arvot säilyvät. Ounasjoen aiheuttama tulvauhka huomioidaan asemakaavassa osoittamalla uusi rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistetaan tulvariskien hallinta muulla tavoin. Aluerakenteen ja alueiden kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin sekä osin maanomistajien toiveisiin.

### Maakuntakaava

Rovaniemen ja itä-Lapin maakuntakaava kuulutettiin voimaan 21.9.2022. Kaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Alueidenkäytössä ja eri toimintojen sijoittumisessa hyödynnetään ja tuetaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita sekä tuetaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita ja eheytetään taajamia. Taajamien sisällä olevat rakentamattomat rakennuspaikat ja muut rakentamiseen soveltuvat vajaakäyttöiset alueet hyödynnetään eheyttämisessä. Rakentamista ohjataan ensisijaisesti nykyisiin taajamiin ja kyläalueille asuinympäristöjen viihtyisyydestä tinkimättä (maakuntakaavan selostus, 3.2.1).

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelussa huomioidaan soveltuvien osien lisäksi myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
  - o alueen toimintojen järjestäminen ympäristön kannalta kestävästi
- Olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
  - o alueella ja ympäristössä jo olevien rakenteiden hyödyntäminen
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
  - o huomioidaan liikennejärjestelyiden tarpeet ja joukkoliikenteen mahdollisuus
  - o huomioidaan energia-, vesi- ja jätehuollon vaatimukset



- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
  - o turvataan pientaloasumisen mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja
  - o sovitetaan alueen toiminnot yhteen muun alueella olevan ja sen lähiympäristön toimintojen kanssa
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
  - o huomioidaan pinta- ja hulevedet sekä tulva
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
  - o huomioidaan virkistys- ja ulkoilualueet asuinkortteleiden läheisyyteen

Rovaniemen keskustan ja sen lähiympäristön alueelle laaditaan uusi yleiskaava. Yleiskaavatyö on käynnistynyt vuonna 2023.

Rovaniemen päivitetyn alueidenkäytön strategian on kaupunginvaltuusto hyväksynyt keväällä 2022.

### **Asemakaava**

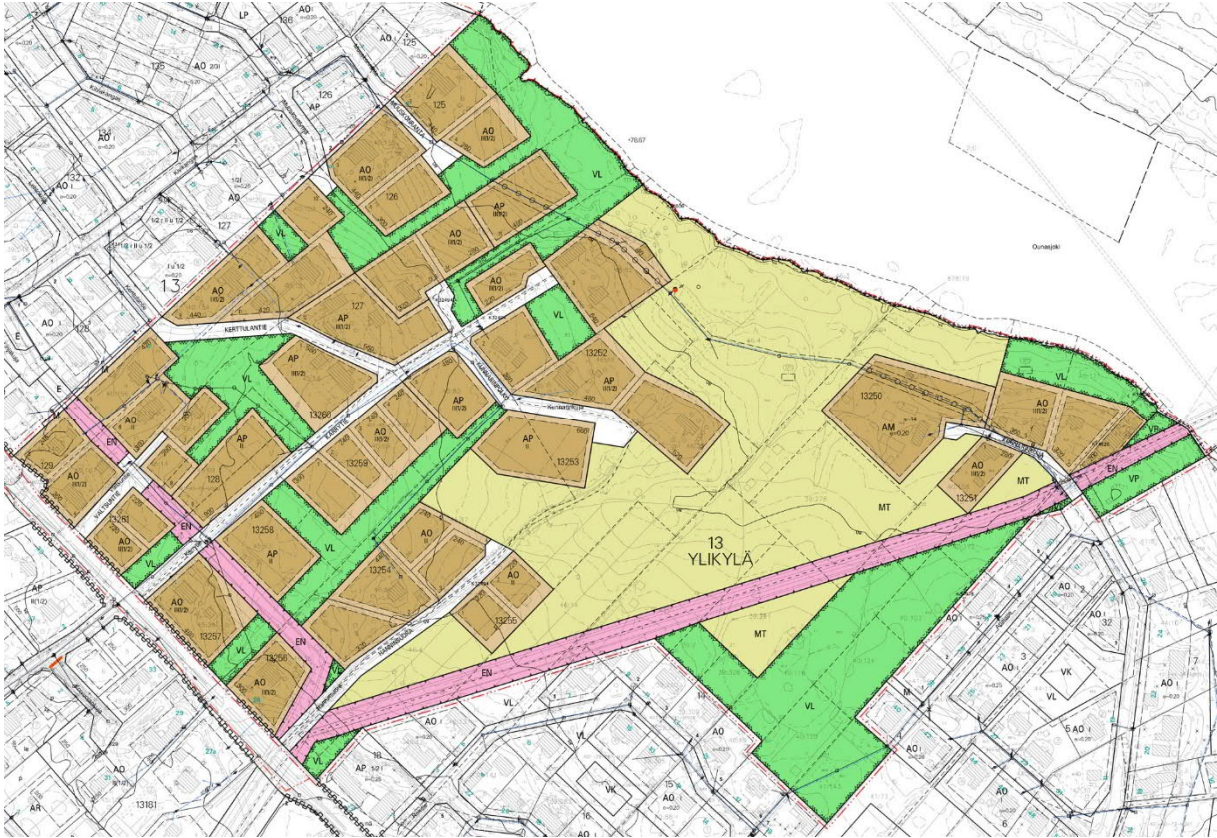
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajoittuu 13. kaupunginosan Ylikylän asemakaava-alueisiin.

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













Asemakaavan alkuperäisenä tavoitteena on ollut tutkia voidaanko alueelle muodostaa uusia pientalotontteja (AO, AP, AR) sekä muuta maankäyttöä niin, että alueen väljä rakentamistapa, maisemalliset arvot sekä virkistysalueet/-käyttö turvataan. Suunnittelualueelle on annettu kielteisiä päätöksiä suunnittelutarveratkaisuista ja rantapoikkeamis-päätöksistä, koska alueen maankäyttö on tarkoituksenmukaisinta ratkaista asemakaavoituksella. Nämä tavoitteet ovat tarkentuneet alueen maanomistajien jättämien mieliteiden johdosta.

#### 4.4.3 Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli yleisesti nähtävillä syksyllä 2022. (jolloin siitä saatiin 3 lausuntoa ja 18 mielipidettä. Kaavaluonnos on uudelleen nähtävillä helmikuussa 2023. Tällöin jätettiin vielä 11 mielipidettä. Valmisteluvaiheiden kaikki palauteet ja niihin laaditut vastineet kootaan erilliseksi liitteeksi ehdotusvaiheen käsittelyyn.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

|   |   |
|---|---|
|  | ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  |
|  | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  |
|  | MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN KORTTELIALUE.  |
|  | PUISTO.   |
|  | LÄHIVIRKISTYSALUE.<br>Maanmuokaus ja pengertäminen ranta-alueella ei ole sallittua. |
|  | ENERGIAHUOLLON ALUE.  |
|  | MAATALOUSALUE.  |
|  | 3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.                                    |
|  | KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN RAJA.   |
|  | KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.  |
|  | OSA-ALUEEN RAJA.  |
|  | OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.   |

13

153300 YLIKYLÄ

13250

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMI.

KORTTELIN NUMERO.

4

OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.

KUNNARINKUJA

KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

240

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIOMETREINÄ.

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

II (1/2)

SULKEISSA OLEVA MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUKSEN YLIMMÄSSÄ KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.

e=0.20

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

+78.67

RAKENNUSALALLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KARTALLA OSOITETTU KORKEUS N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ RAKENNUSPAIKAN MAHDOLLINEN PENGERTYSTAYTTO TULEE SOPEUTTAA YMPÄRISTÖNSÄ; LATTIA- JA PIHAKORKEUDET TULEE SOVITTAA KATUJEN JA MUIDEN YLEISTENALUEIDEN TASAKSIIN MAANPINNAN MUOTOILUA, TUKIMUUREJA JA ISTUTUKSIA KÄYTTÄEN. ALINMÄT KASTUJAT RAKENTEET TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +0.50 METRIÄ RAKENNUSALALLE MÄÄRÄTYN MAANPINNAN KORKEUDEN YLÄPUOLELLA.



RAKENNUSALA.



KATU.



AJOYHTEYS.



JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.



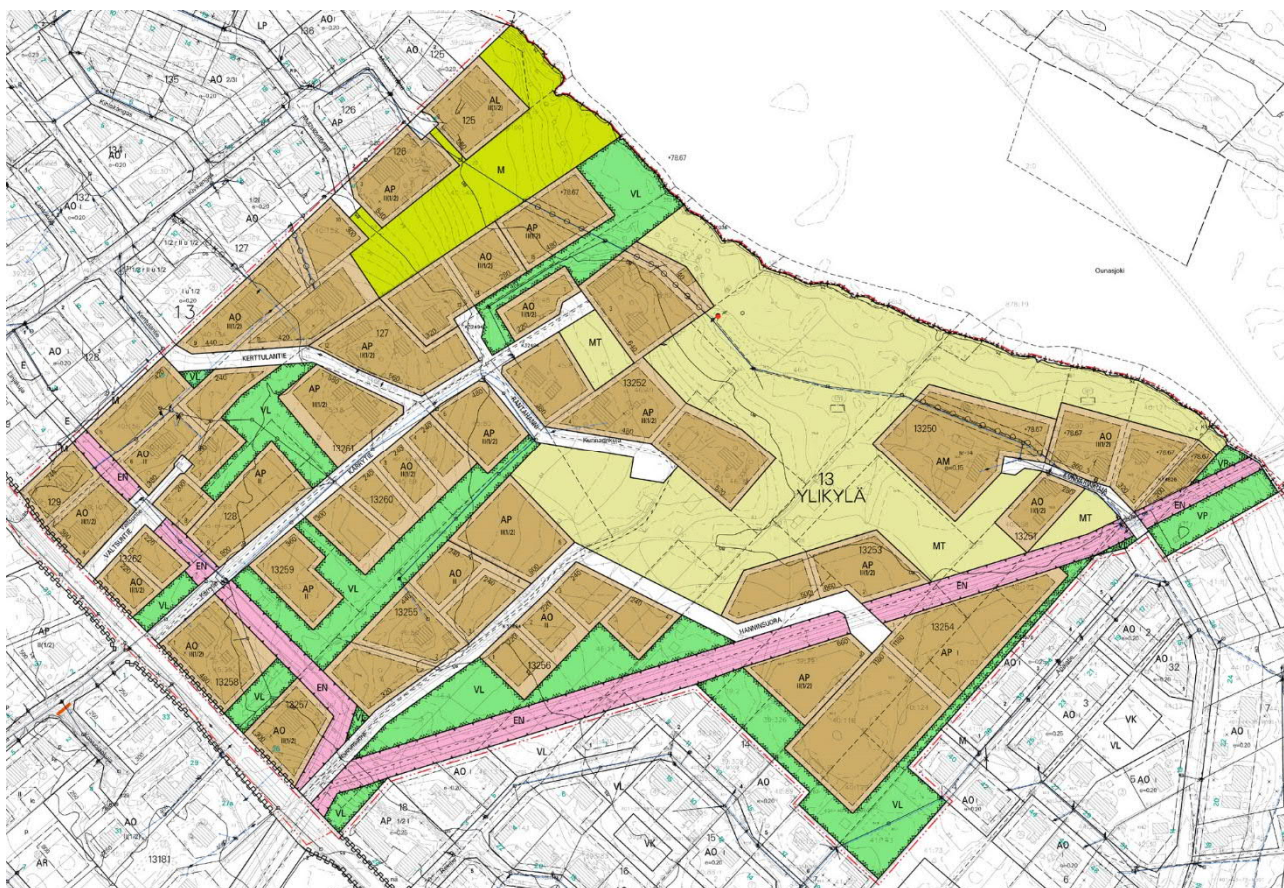
MUINAISMUISTOLAIN (295/1963) SUOJELEMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. ALUEESEEN KAJOAMINEN ON MUINAISMUISTOLAIN NOJALLA KIELLETTY JA KAIKISTA ALUETTA KOSKEVISTA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO ALUEELLISELTA VASTUUMUSEOLTA. Kohde Rantahanni (699010572) Kohde Rantapaikka (699010573)



KULTTUURIHISTORIALLISESTI JA RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS RAKENNUS/PIHAPIIRI, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN RAKENNUKSISSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTA ON PYYDETTÄVÄ MUSEOVIRANOMAISEN LAUSUNTO.



## Uudelleen nähtävillä ollut kaavaluonnos

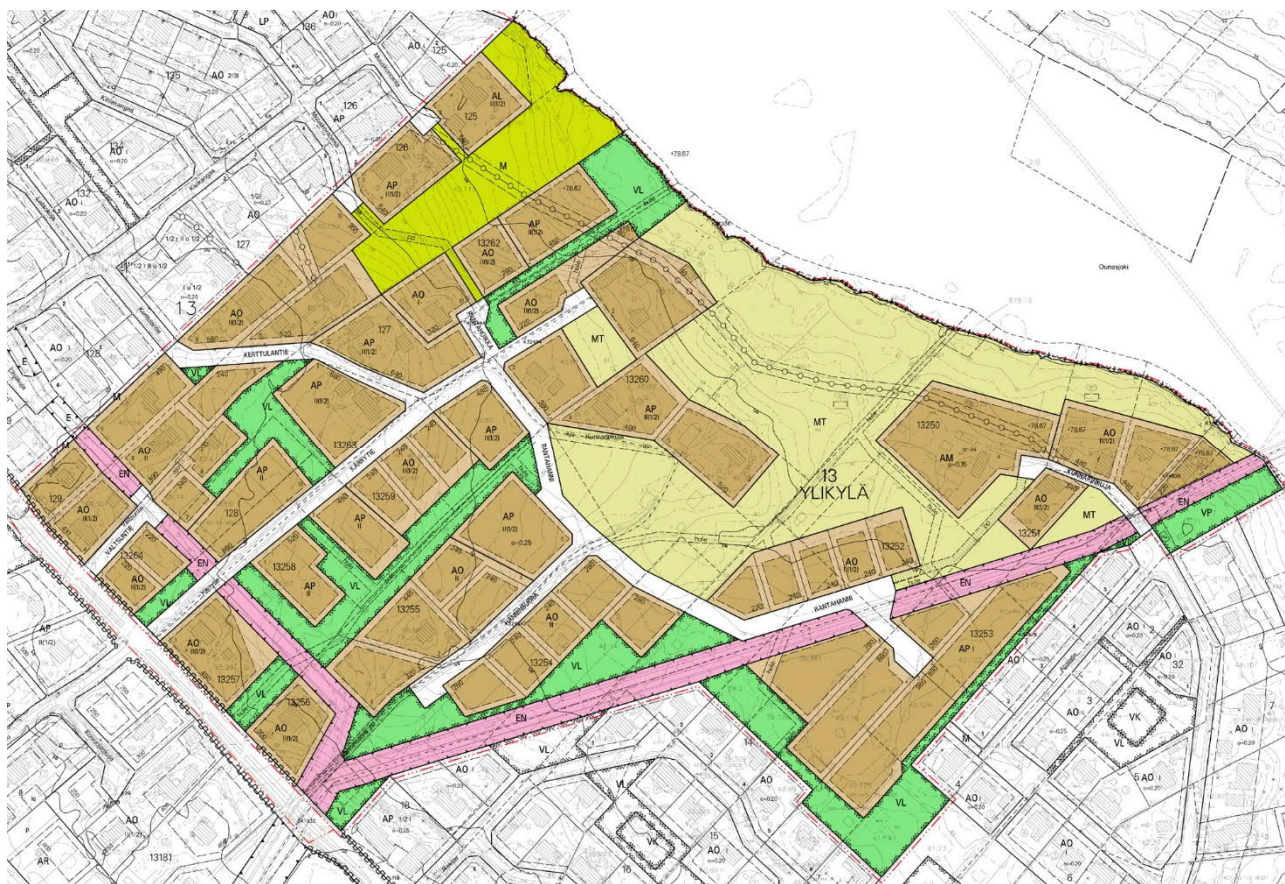


Luonnosvaiheessa annetun palautteen sekä työn tavoitteiden tarkentumisen perusteella luonnos päätettiin muokata kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:

- Poistettiin kaksi tonttia tilan 40:19 ranta-alueelta.
- Tarkistettiin AO- ja AP-alueiden rakennusoikeuksien määrää.
- Muokattiin AO- ja AP-alueiden aluevarauksien rajauksia, lähinnä maanomistajien toiveiden mukaisesti.
- Lisättiin uusi Rantahanni niminen katuyhteys ja Katkaistiin Hanninsuoran liittyminen Ylikyläntiehen.
- Lisättiin ohjeelliset kevyenliikenteen yhteydet Muuskontörmän ja Rantahoikan sekä Rantahannin ja Kunnarinkujan välisille alueille sekä Hanninsuoran ja Ylikyläntie välille.
- Lisättiin hulevesien johtamiseen varatut alueen osat.
-



#### 4.4.4 Kaavaehdotus



Kaavaehdotuksessa on osoitettu 38 erillispientalojen tonttia (AO), näistä 23 on rakentamaton ja 15 rakennettua. Asuinpientalojen tontteja (AP) on 18, joista 11 on rakentamaton ja 7 rakennettua. Lisäksi kaavassa on osoitettu yksi asuin- ja liikerakennusten (AL) tontti ja yksi maatalon talouskeskuksen (AM) alue, jossa sijaitsee vanha suojelluksi esitetty pihapiiri.

Täydentyä ehdotusvaiheen jälkeen...

(Kaavan ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.2023 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta.

Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi (Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet x.x.2024).



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN KORTTELIALUE.



PUISTO.

LÄHIVIRKISTYSALUE.  
Maanmuokkaus ja pengertäminen ranta-alueella ei ole sallittua.

ENERGIAHUOLLON ALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE.



MAATALOUSALUE.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN RAJA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.



MUINAISMUISTOLAIN (295/1963) SUOJELEMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. ALUEESEEN KAJOAMINEN ON MUINAISMUISTOLAIN NOJALLA KIELLETTY JA KAIKISTA ALUETTA KOSKEVISTA MAANKÄYTTÖSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO ALUEELLISELTA VASTUUMUSEOLTA.  
Kohde Rantahanni (699010572)  
Kohde Rantapaikka (699010573)



KULTTUURIHISTORIAALISESTI JA RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS RAKENNUS/PIHAPIIRI, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSISSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTIA ON PYYDETTÄVÄ MUSEOVIRANOMAISEN LAUSUNTO.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

RIVITALOT JA KYTKETYT PIENTALOT 3 KPL/ASUNTO

MAANTÄYTTÖ ON TEHTÄVÄ NIIN, ETTÄ ALUE LIITTYY LUONTEVASTI YMPÄRISTÖÖNSÄ. MAANMUOKKAUS JA PENGERTÄMINEN RANTA-ALUEELLA EI OLE SALLITTUA, LUKUUNOTTAMATTA TULVASUOJELUN KANNALTA TARVITTAVIA TOIMENPITEITÄ.

UUDEN TONTIN PERUSTAMISESSA ON OTETTAVA HUOMIOON NAAPURIKIINTEISTÖJEN KORKEUSASEMAT.

13 KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.  
YLIKYLÄ KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMI.

13250

KORTTELIN NUMERO.

4

OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.

RANTAHANNI

KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

240

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

82200

II (1/2)

SULKEISSA OLEVA MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUKSEN YLIMMÄSSÄ KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAA LUETTAVAKSI TILAKSI.

e=0.20

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

+78.67

RAKENNUSALALLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KARTALLA OSOITETTU KORKEUS N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ. RAKENNUSPAIKAN MAHDOLLINEN PENGERRYSITÄYTTÖ TULEE SOPEUTTAA YMPÄRISTÖÖNSÄ: LATTIA- JA PIHAKORKEUDET TULEE SOVITTAA KATUJEN JA MUIDEN YLEISTENALUEIDEN TASAKSIIN MAANPINNAN MUOTOILUA, TUKIMUUREJA JA ISTUTUKSIA KÄYTTÄEN. ALIMMAT KASTUVAT RAKENTEET TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +0.50 METRIÄ RAKENNUSALALLE MÄÄRÄTYN MAANPINNAN KORKEUDEN YLÄPUOLELLA.



RAKENNUSALA.



RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIIJOITTAA MUUNTAMON.

82100



KATU.



JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.



AJOYHTEYS.



OHJEELLINEN HULEVEDEN JOHTAMISELLE JA KÄSITTELYLLE VARATTU ALUEEN OSA.



JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

ALUEEN HULEVEDET ON PÄÄOSIN IMEYTTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

RAKENNUSTEN TULEE MUODOSTAA VÄRIEN, JULKISIVUMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON JA -KALTEVUUDEN SEKÄ HARJAKORKEUDEN SUHTEEN KAAVATIESIVUTTAIIN TAI RAKENNUSRYHMITTÄIN MAHDOLLISIMMAN YHTENÄISIÄ KOKONAISUUKSIA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

## 4.4.5 Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy Rovaniemen kaupunginvaltuusto.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Laaditulla asemakaavalla muodostuu uudet korttelit 13250-13264 sekä olemassa olevat korttelit 125-129 laajenevat kaava-alueelle. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 38 erillispientalojen tonttia (AO), näistä 23 on rakentamatonta ja 15 rakennettua. Asuinpienalojen tontteja (AP) on 18, joista 11 on rakentamatonta ja 7 rakennettua. Rakennusoikeutta uusille rakentamattomille AO-tonteille on osoitettu 5720 k-m<sup>2</sup> ja AP-tonteille 7550 k-m<sup>2</sup>. Uusille AP-alueille voisi maksimissaan toteutua 80-100 uutta asuntoa. Vanha Ylikunnarin pihapiiri on osoitettu maatalan talouskeskuksen alueena (AM) ja pihapiiri on suojelumerkinnöin (sr-14) säilyväksi merkitty.

Uusia asukkaita alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 200-300. Tällä hetkellä asukkaita alueella on 42.

Kaava-alueen maisemallisesti arvokas Ounasjoen ranta-alue on kaavaratkaisussa pyritty säilyttämään. Kaavassa osoitettu asuinrakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevan tiestön varrelle ja alueella olevan kunnallistekniikan läheisyyteen. Täysin uutta rakentamatonta aluetta on Rantahanni nimisen kadun ympäristö.

Ounasjoen ranta-alueelle jätettiin rakentamisen suhteen riittävä suojavyöhyke, joka myötäilee tulvauhka-alueen rajausta ja turvaa Ounasjoen Natura-arvot.

Koko kaavan pinta-alasta on asumisen alueita noin 50%, maatalousaluetta 24%, energiahuollon aluetta 6%, liikennealuetta 8%, sekä erilaisia viheralueita 12% .

### 5.2 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

#### 5.2.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaavan ohjausvaikutus on huomioitava erityisesti nyt, kun laadittavan asemakaavan alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laadittu kaavanlaajennus on alueella voimassa olevan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan periaatteiden mukainen.

## MRL 39 § (yleiskaavan sisältövaatimukset) huomiointi

### yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

- Laadittu asemakaava on olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävä ja tiivistävä. Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus on pyritty huomioimaan mm. katupituuksien minimoinnilla.
- Laaditussa kaavassa osoitetut tontit sijoittuvat olemassa olevien teiden varsille sekä olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet keskustan, Korkalovaaran ja Vennivaaran suuntaan, mikä tukee kävelyä ja pyöräilyä ja näin ollen luo mahdollisuuksia vähentää autoliikenteen päästöjä.

### olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

- Alueella olevat hyväkuntoiset rakennukset saadaan pidettyä asuinkäytössä eikä niitä tarvitse purkaa. Alue on teknisen huollon verkostojen piirissä.

### asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

- Kaavalla osoitetaan sellaisia asumisen rakennuspaikkoja, joille on kysyntää. Kaava edesauttaa Ylikylä - Vennivaara alueen lähipalvelujen kehittymisen suhteessa väestöpohjaan.

### mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla:

- Kohdealue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä Rovaniemen keskustaa. Kaavan ja sen lähialueiden jalankulun ja pyöräilyn varaukset ovat kattavat. Myös joukkoliikenteen kehittymisen mahdollisuudet paranevat tilavarausten sekä lisääntyvän asumisen myötä. Kohdealue on olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

### mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

- Ylikylän alueen jalankulun ja pyöräilyn hyvät yhteydet lisäävät liikenneturvallisuutta. Kaava-alueelle ei aiheudu liikennemelua.



### kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

- Kaava tukee läheisen Ylikylän ja Vennivaaran palvelualueen elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

### ympäristöhaittojen vähentäminen:

- Kantatien ajoneuvoliikenteen melu ei uloitu häiritsevästi kaava-alueelle.
- Alueelle kulkevaa sähköverkkoa parannetaan Rovakaira Oy:n toimesta.

### rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

- Kaava-alueella olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöillä.

### virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

- Kaava-alueen sisäinen viheralueverkosto on yhtenäinen ja yhdistyy Ylikylän viherverkostoon sekä edelleen Vennivaaraan ja keskustaan suuntaavaan viherverkostoon.
- Asemakaavatasolla virikistysalueiden määrä ei vähene verrattuna nykytilanteeseen.

## **5.2.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

Seuraavassa arvioidaan Ylikylän asemakaavalaajennuksen toteutuksen vaikutukset suhteessa aluetta koskeviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueidenelinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritys-toiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavan toteuttamisella tuetaan lähellä Rovaniemen keskustaa olevan aluerakenteen kehittymistä nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Kaavan laajennus mahdollistaa vetovoimaisen asuinalueen syntymisen paikallista maisemaa hyödyntäen. Kaavan korttelialuevaraukset tuovat kaupunkiin uutta asumisentonttivarantoa ja tukevat väestökehityksen edellyttämää suuntaa ohjata asumista palvelujen äärelle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteeneheyttä.

Kaavalla täydennetään ja tiivistetään olemassa olevan yhdyskuntarakennetta sitä eheyttäen. Ylikylän sijainti potentiaalisesti lähellä Rovaniemen keskustaa luo hyvät edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle (jalankulun ja pyöräilynyhteyksien kattavat varaukset).

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajanalueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Ylikylän asemakaava-alueen sijainti lähellä Rovaniemen keskustaa on lähtökohtaisesti hyvä saavutettavuuden kannalta. Asemakaavan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittävät alueen kiinteästi ympäröivän lähialueen jalankulun ja pyöräilyn verkostoon.

## 2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Ylikylän asemakaavan liikenneverkko perustuu ensisijaisesti olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

## 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus(+78,67 metriä), jossa on huomioitu kerran sadassa vuodessa toistuva tulva. Määräyksessä vaaditaan myös, että alimpien kastuvien rakenteiden tulee olla +0,5 metriä ko. korkeuden yläpuolella. Alueen hulevesien hallinnoimiselle ja käsittelylle on kortteleiden väliin ja katujen päihin jätetty vapaata tilaa sekä osoitettu hulevesien johtamiselle varattuja alueita. Kaavassa on määräyksiä hulevesienkäsittelystä tonteilla.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilman-laadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveys- haittoja.

#### 4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Ylikylän asemakaavalaajennuksen toteuttaminen ei vähennä arvokkaan kulttuuriympäristön suojeluarvoa.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisia koko maassa rauhoitetun kasvilajin esiintymiä. Kaavalla ei ole merkittävästi vaikutusta lähiympäristön luontoarvoihin. Ounasjoen ranta-alueelle jätetään riittävän laaja suoja-alue. Alue rajoittuu Ounasjoen Natura-alueeseen, mutta ei vaaranna sen suojeluarvoja.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaava-alueen sisäinen viherverkosto on yhtenäinen ja yhdistyy edelleen lähi-alueiden viherverkostoihin. Viheralueiden laajuus on riittäväsuhteessa asuminen mitoitukseen.

#### 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Kaava-alueella on mahdollista aurinkopaneelien ja –keräimien sijoittaminen katoille, mikäli ne sopeutuvat arkkitehtuuriin.



### 5.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Ylikylän asemakaavan laajennuksen toteuttaminen täydentää ja tiivistää lähialueen yhdyskuntarakennetta nykyisestäään ja tukee Rovaniemen kaupunkialueen tavoitteiden mukaista kehitystä. Ylikylän asemakaava jatkaa historiallista perinnettä muodostaa asutusta Kemi-joen ranta-alueelle.

Ylikylän asemakaavan toteuttamisella ei voida katsoa olevan alue- tai yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

### 5.2.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella on säilynyt vanha Ylikunnarin pihapiiri, joka on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-14, joten sen säilyminen on kaavallisesti turvattu. Kaavan vaikutukset rakennettuun lähiympäristöön ovat pääosin maisemallisia.

### 5.2.5 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat jo olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, joten alueen maisemakuva ei merkittävästi muutu. Täysin uusia rakentamattomia alueita ei muodosteta.

Kortteleiden kerrosluvut eivät poikkea alueelle jo rakennetuista asuinrakennuksista. Kaava-alueen tiemiljöön maisema ei sanottavasti muutu nykyisestä asemakaava-alueen toteutuessa.

Ounasjoelta katsottaessa asemakaava-alueen toteutumien muuttaa maisemaa jonkin verran asuinalueen tiivistyessä. Rannan tuntumaan osoitetut uudet asuintalot ovat kuitenkin korkeintaan puolitoista kerroksia (todennäköinen toteutuminen suurelta osin yksikerroksisena), jolloin rakennusmassat jäävät maltillisesti rantapuuston ja viheralueen kasvillisuuden taakse.

Uudisrakentamisen mittakaava ei kuitenkaan poikkea oleellisesti lähiympäristöstä ja alueiden väliin jää maisemavaikutuksia vähentävää vihervyöhykettä puustoineen.

### 5.2.6 Vaikutukset liikenteeseen

Ylikylän asemakaavan laajennusalue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla ja alue on henkilöautoilla erittäin hyvin saavutettavissa Rovaniemen keskustasta katsottaessa. Laajentuva maankäyttö tuottaa Ylikyläntielle sekä Kittiläntielle lisää liikennettä nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

Jalankulku ja pyöräily:

Alue on erittäin hyvin saavuttavissa jalan ja pyöräillen eri ilmansuunnista.

Joukkoliikenne:

Kestävän liikkumisen periaatteet joukkoliikennettä hyödyntäen ovat alueella suhteellisen hyvät päiväsaikaan noin tunnin vuoroväleistä johtuen. Joukkoliikenteen kehittymisen mahdollisuus on huomioitu pysäkkien sijoittelussa ja yhteyksissä pysäkeille. Keskeistä alueen joukkoliikennepalvelujen kehittämisessä on jatkossa Vennivaaran alueen laajeneminen entisestään.

### 5.2.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttamisen myötä alueen nykyisiä vesihuollon linjoja voi olla tarpeen osittain siirtää. Uudet johtolinjat mahtuvat pääosin kaavan tie- ja katualueille, mutta joissain kohtaa on ollut tarpeellista osoittaa johtolinjoille rasitevarauksia korttelialueille.

### 5.2.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisia koko maassa rauhoitetun kasvilajin esiintymiä eikä muita luonnonsuojeluasetuksen 19-23 §:n liitteen 3 (a) koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 4 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja (LSA 160/1997, liite 4 521/2021), luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja eikä suurten petolintujen reviirejä (16.12.2022 Lajitietokeskus).

Kaavalla ei ole vaikutusta lähiympäristön luontoarvoihin, kuten Ounasjoen Natura-alueeseen. Ranta-alueelle jätetään vihervyöhyke ja ranta-alueen muokkaus sekä rantaviivan muuttaminen ei ole sallittua. Kaavassa on pyritty turvaamaan viherverkoston jatkuvuus, mikä edesauttaa ekologisten yhteyksien säilymistä.

Linnusto ja eläimistö

Suunnittelualueella ei pesi uhanalaisia lintulajeja (*Rovaniemen pesimälinnusto 2012, Jokimäki-Kaisanlahti-Jokimäki*).

Laji.fi-tietokannan mukaan alueelta ei ole havaintoja EU:n lintudirektiivin mukaisista uhanalaisista lajeista. Suurten petolintujen pesäreviirejä ei ole kaava-alueella.

Alueen avoimet pellot ovat muuttolintujen suosimia levähdys- ja ruokailualueita.

Asemakaavan myötä voi mahdollisesti joidenkin yleisesti esiintyvien lintujen ja pieneläinten pesimä- ja oleskelualueita kadota. Kortteli- ja katualueiden läheisyyteen ja kaava-alueen lähiympäristöön jää kuitenkin viheralueita, mahdollistamaan korvaavat pesimä- ja oleskelualueet.

### 5.2.9 Vaikutukset virkistykseen

Tiivistyvästä kaupunkirakenteesta huolimatta Ylikylän asemakaava luo hyvät mahdollisuudet virkistykseen runsaiden jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien myötä.

Asuinkortteleiden väliset alueet on osoitettu lähivirkistysalueina ja niitä käytetään osin hulevesien johtamiseen ja vesi- ja viemäriverkoston johtoalueina.

Asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuuksia lisää viheralueiden ja polkuyhteyksien yhdistyminen Ylikylän, Vennivaaran ja keskustan suunnan nykyisiin reitteihin, jotka ovat yhteydessä myös laajempaan kaupungin reittiverkostoon.

### 5.2.10 Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin

Alueen läheisyydessä ei ole vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta.

Alue on kunnallisen vesihuoltoverkoston piirissä, joten siitä ei aiheudu vaaraa pohjavesille. Maasto viettää kohti Ounasjokea ja pintavedet johdetaan ojiin ja viheralueille.

#### Tulva

Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus(+78,67 metriä), jossa on huomioitu kerran sadassa vuodessa toistuva tulva. Määräyksessä vaaditaan myös, että alimpien kastuvien rakenteiden tulee olla +0,5 metriä ko. korkeuden yläpuolella. Alueen hulevesien hallinnoimiselle ja käsittelylle on kortteleiden väliin ja katujen päihin jätetty vapaata tilaa. Kaavassa on määräyksiä hulevesienkäsittelystä tonteilla.

Tulvavaaran huomiointi kaavassa esitetyn määräyksen mukaisesti aiheuttaa jonkin verran maaston muokkausta alavimmilla rakennuspaikoilla.

Kemijoki Oy:llä on Pohjois-Suomen vesioikeuden 15.11.1963 myöntämä rakennuslupa Valajaskosken voimalaitoksen rakentamiseen. Valajaskosken voimalaitoksen suurin sallittu padotuskorkeus on lupaehtojen mukaan voimalaitoksen kohdalla N43 + 74, 00. Kaavoitettavana oleva alue rajautuu Ounasjokeen ja rantaviiva määräytyy Valajaskosken padotuksen mukaan lukuun ottamatta tulvien aiheuttamia vedenkorkeuksia. Lisäksi kaavoitettavalla alueella olevien vesialueiden korkeus on sidoksissa Ounasjoen/Kemijoen vedenkorkeuteen.

### 5.3 Nimistö

Kaavamuutosalueella jo käytössä olevia tien nimiä ovat Kunnarinkuja, Kerttulantie, Kärkytie, Hanninsuora, Valtsuntie, Muuskonranta ja Muuskontörmä. Uusia kadunnimiä ovat Rantahanni ja Rantahoikka.



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ylikylän asemakaavan laajennusalue rakentunee hiljalleen kysynnän mukaan tulevien vuosien myötä.

### 6.1 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan toteutumista rakennuslupien käsittelyn yhteydessä. Katujen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Rovaniemen kaupungin yhdyskuntatekniikan yksikkö.

*Rovaniemellä 10.10.2023*

*Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö*

*Petteri Lampi  
Kaavasunnittelija*

## Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto 

|                                     |                         |                                      |                 |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Kunta                               | 698 Rova-<br>niemi      | Täyttämispvm                         | 10.10.2023      |
| Kaavan nimi                         | Ylikylän asemakaava     |                                      |                 |
| Hyväksymispvm                       |                         | Ehdotuspvm                           |                 |
| Hyväksyjä                           |                         | Vireilletulosta ilm. pvm             | 13.11.2019      |
| Hyväksymispykälä                    |                         | Kunnan kaavatunnus                   | 698-2018-<br>17 |
| Generoitu kaavatunnus               |                         |                                      |                 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 26,7818                 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 26,7818         |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                         | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |                 |
| Ranta-asemakaava                    | Rantaviivan pituus [km] |                                      |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]                | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset                      |                 |
| Lomarakennuspaikat [lkm]            | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset                      |                 |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerros-ala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|--------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä      | 26,7818        | 100,0         | 23474                          | 0,09          | 26,7818                   | 23474                                   |
| A yhteensä    | 13,4833        | 50,3          | 23474                          | 0,17          | 13,4833                   | 23474                                   |
| P yhteensä    |                |               |                                |               |                           |   |
| Y yhteensä    |                |               |                                |               |                           |   |
| C yhteensä    |                |               |                                |               |                           |   |
| K yhteensä    |                |               |                                |               |                           |   |
| T yhteensä    |                |               |                                |               |                           |   |
| V yhteensä    | 3,2619         | 12,2          |                                |               | 3,2619                    |   |
| R yhteensä    |                |               |                                |               |                           |   |
| L yhteensä    | 1,9612         | 7,3           |                                |               | 1,9612                    |   |
| E yhteensä    | 1,6977         | 6,3           |                                |               | 1,6977                    |   |
| S yhteensä    |                |               |                                |               |                           |   |
| M yhteensä    | 6,3777         | 23,8          |                                |               | 6,3777                    |   |

|                   |                       |                     |                                |                           |   |  |
|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|---|--|
| 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          |                       |                     |                                |                           |   |  |

## Alamerkinnot

| Alueva-<br>raukset | 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           | 26,7818        | 100,0         | 23474                         | 0,09          | 26,7818                   | 23474                                   |
| A yhteensä         | 13,4833        | 50,3          | 23474                         | 0,17          | 13,4833                   | 23474                                   |
| AP                 | 5,7141         | 42,4          | 11436                         | 0,20          | 5,7141                    | 11436                                   |
| AO                 | 6,7710         | 50,2          | 10410                         | 0,15          | 6,7710                    | 10410                                   |
| AL                 | 0,2862         | 2,1           | 560                           | 0,20          | 0,2862                    | 560                                     |
| AM                 | 0,7120         | 5,3           | 1068                          | 0,15          | 0,7120                    | 1068                                    |
| P yhteensä         |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä         |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä         |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä         |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä         |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä         | 3,2619         | 12,2          |                               |               | 3,2619                    |   |
| VP                 | 0,2060         | 6,3           |                               |               | 0,2060                    |   |
| VL                 | 3,0559         | 93,7          |                               |               | 3,0559                    |   |
| R yhteensä         |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä         | 1,9612         | 7,3           |                               |               | 1,9612                    |   |
| Kadut              | 1,9612         | 100,0         |                               |               | 1,9612                    |   |
| E yhteensä         | 1,6977         | 6,3           |                               |               | 1,6977                    |   |
| EN                 | 1,6977         | 100,0         |                               |               | 1,6977                    |   |
| S yhteensä         |                |               |                               |               |                           |   |



|            |        |      |  |  |        |  |
|------------|--------|------|--|--|--------|--|
| M yhteensä | 6,3777 | 23,8 |  |  | 6,3777 |  |
| M          | 1,1940 | 18,7 |  |  | 1,1940 |  |
| MT         | 5,1837 | 81,3 |  |  | 5,1837 |  |
| W yhteensä |        |      |  |  |        |  |