

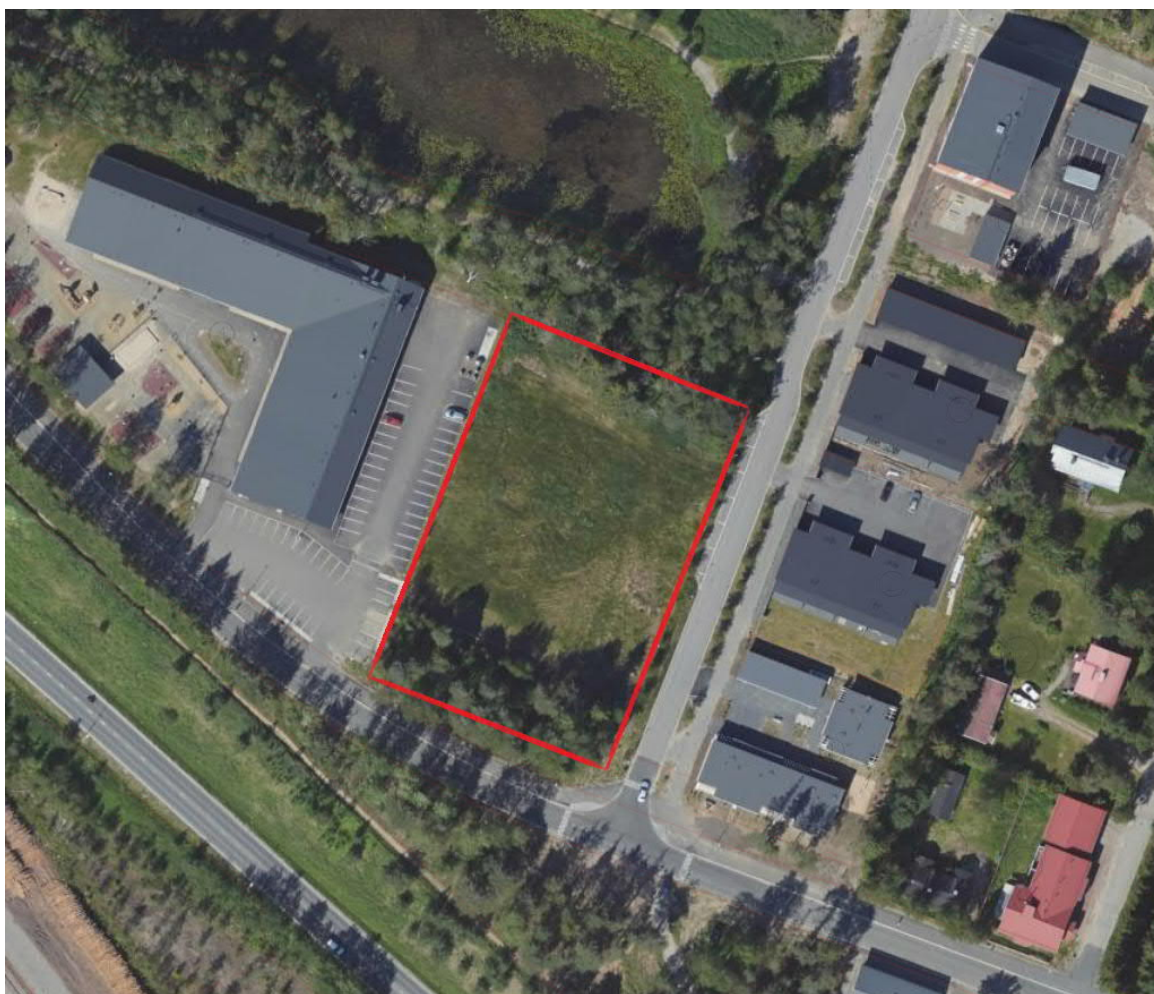
ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 3065

TONTTI 1, WALLENIUKSENVÄYLÄ 1



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 6.5.2024

KAAVOITUS
2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa kortteli 3065 tontti 1,
Walleniuksenväylä 1

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

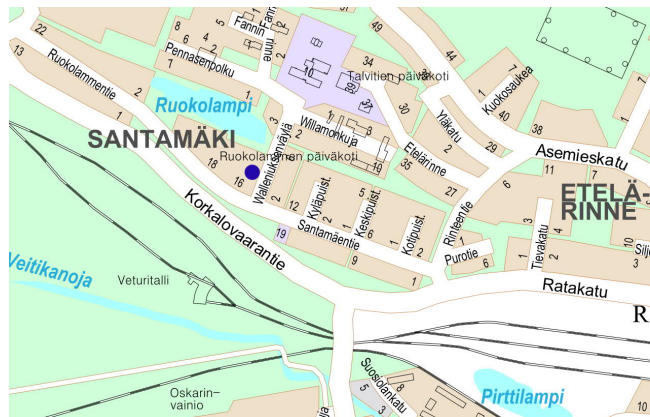
Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

viranhaltijapäätös
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
tekninenlautakunta
julkisesti nähtävillä
tekninenlautakunta

3.11.2023, § 21
19.12.2023
16.-29.5.2024

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee 3. kaupunginosassa, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Suunnittelualue käsittää korttelin 3065 tontin 1. Vaiutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 3. kaupunginosa kortteli 3065 tontti 1, Walleniuksenväylä 1". Hoivatilat Oyj on hakenut alueelle valtakirjalla asemakaavan muutosta. Hakija esittää tavoitteenaan tontin 3-3065-1 asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista siten, että se sallisi ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen, erityisryhmien asumisen, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2	ASEMAKAAVA.....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	7
	MAANOMISTUS	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	8
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	10
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	10
4.3.1	OSALLISET.....	10
4.3.2	VIREILLE TULO.....	10
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT.....	10
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	11
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	11
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	12
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1	MITOITUS	13
5.2	ALUEVARAUKSET	13
5.2.1	KORTTELIALUEET	13
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	13

5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	13
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN.....	13
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	13
5.5	NIMISTÖ.....	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	14

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 3.11.2023 (§ 21) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 3. kaupunginosan korttelin 3065 tontilla 1, Walleniuksenväylä 1. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 19.12.2023.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 16.-29.5.2024 palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille.

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.

2.2 ASEMAKAAVA

Hoivatilat Oyj on hakenut valtakirjalla asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen (AK) tontille 1 korttelissa 3065, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Hakija esittää tavoitteenaan tontin 3-3065-1 asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista siten, että se sallisi ikäihmisten ympärivuorokautisen palveluasumisen, erityisryhmien asumisen, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa. Tontille osoitettua rakennusoikeutta ei ole tarvetta nostaa. Rakennusalueen rajat sekä rakennusten massoittelu on syytä tarkistaa kaavamuutoksen yhteydessä kuitenkin niin, että Santamäentien varressa oleva puustoalue säilytetään.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosan (Ratantaus) korttelin 3065 tontille 1, Walleniuksenväylä 1. Suunnittelualueen tontin pinta-ala on 4732 m².

Alue sijaitsee niin kutsutulla rajavartioston alueella, suunnittelualueen kohdalla on sijainnut rajavartioston nurmipäällysteinen jalkapallokenttä. Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Santamäentiehen. Itäpuoli rajoittuu Walleniuksenväylään. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Ruokolampi ja länsipuolella sijaitsee Ruokolammen päiväkoti.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

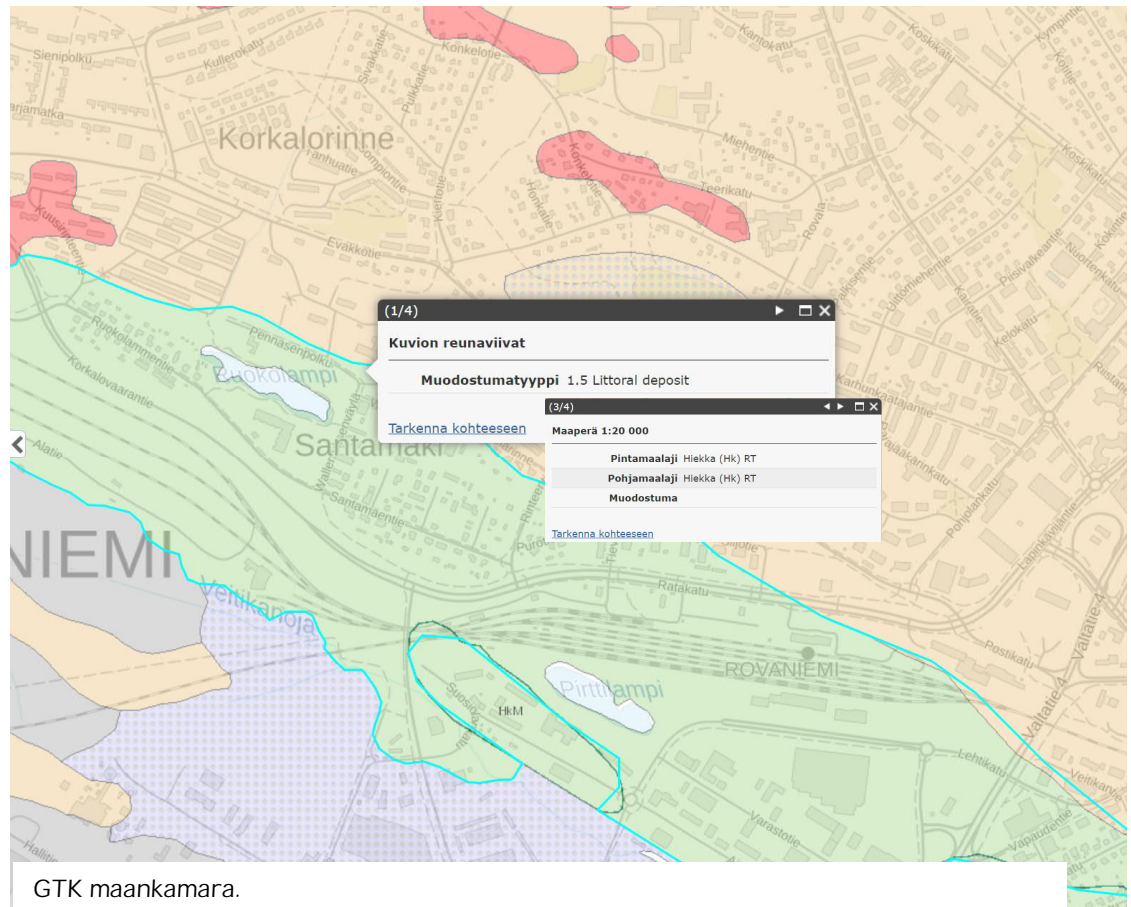
Suunnittelualue on maisemakuvaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisreunaltaan kapeaan puistovyöhykkeeseen, ja Ruokolampeen. Ruokolampi on matala ja rehevätkö pieni lampi joka on kesäisin vesilintujen suosiossa.



Ortokuva suunnittelualueelta, suunnittelualue rajattu.

MAPERÄ

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalajina on GTK:n karttatietojen mukaan on rantakerrostumana syntynyt hiekka (hk.).



3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ KAUPUNKIKUVA

Kaavamutoksen kohteena oleva alue on uudelleen kaavoitettua ja vastikään rakennettua tai rakentamisvaiheessa olevaa asuinalueita. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee 2020 valmistunut päiväkotijoukko.

PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Muutosalue sijaitsee lähellä julkisia ja kaupallisia palveluita, muutoksen kohteena oleva tontti on rakentamaton, joten varsinaisella kaava-alueella ei ole vielä palveluita eikä elinkeinotoimintaa.

VIRKISTYS

Kaavamutosalueen vieressä sijaitsee Ruokolammenpuiston virkistysalue.

LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, suunnittelualue liittyy Walleniuksenväylän kautta Santamäentiehen.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Kaavamuuotosalueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on Senaattikiinteistön omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

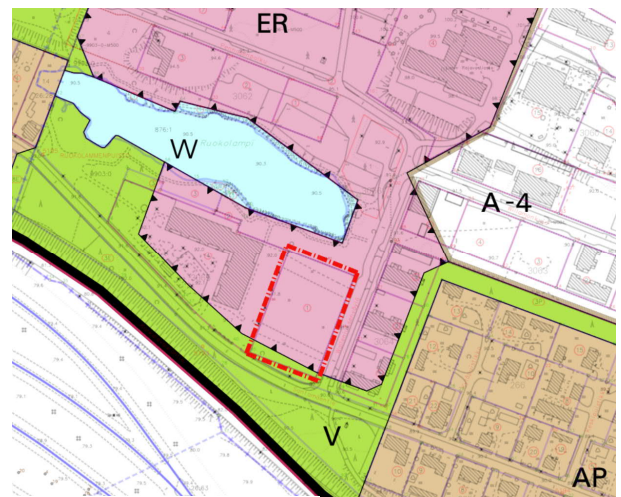
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakunta-kaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Alue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.

YLEISKAAVA

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin rajavartioston aluetta ER.



Ote yleiskaavasta.

ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa (arkistotunnus 32.791) suunnittelualueen korttelin 3065 tontti 1 on merkitty asuinkerrostaloalueeksi AK. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 4330 k-m² ja kerrosluku on neljä.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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



Ote asemakaavasta.

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Hoivatilat Oyj on 22.6.2023 hakenut valtakirjalla asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen (AK) tontille 1 korttelissa 3065, osoitteessa Walleniuksenväylä 1. Hoivatilat Oyj ja Senaatti Kiinteistöt ovat tehneet kiinteistökaupan esisopimuksen tontista. Hakija esittää tavoitteenaan, että kiinteistölle mahdollistetaan vanhusten ympärivuorokautista palveluasumista, erityisryhmien asumista, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on 3.11.2023 (§ 21) päättänyt saattaa vireille asemakaavamuutoksen laatimisen 3. kaupunginosan korttelin 3065 tontilla 1, Walleniuksenväylä 1.

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 19.12.2023.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 16.-29.5.2024 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 15.5.2024. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiaa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitassa, 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 rajavartioston alueeksi ER.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

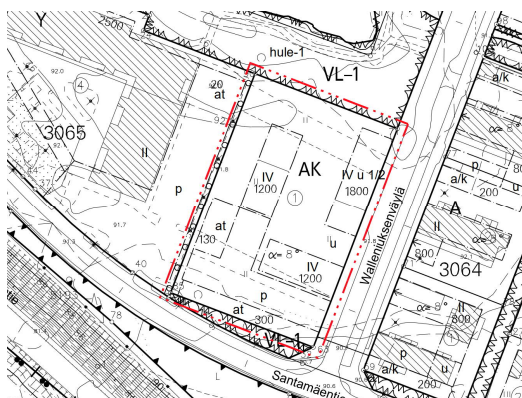
Kaupunki edellyttää, että hanke sopeutuu hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa noudatetaan hyvää rakentamistapaa niin rakennuksen kuin pihaj- ja paikoitusalueiden osalta.

HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

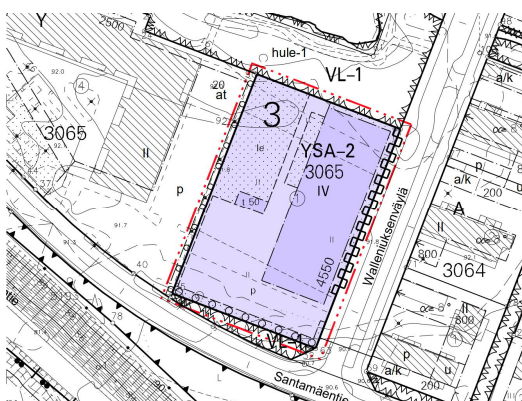
Hakija esittää tavoitteenaan, että kiinteistölle mahdollistetaan vanhusten ympärivuorokautista palveluasumista, erityisryhmien asumista, kevyempää ikäihmisten asumista sekä päiväkotitoimintaa.

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU



Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu, ja alueen käyttötarkoitus säilyy samana.



Vaihtoehdolla 1 alueen käyttötarkoitus muuttuu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa erityisryhmien palveluasuntoja, vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimilaitteineen, päiväkodin sekä asuntoja. Kerrosalasta enintään 35 % voidaan käyttää asuntoihin. Tonttitehokkuus ei kasva, mutta rakennusoikeuden jakaantumiseen ja rakennusten mas-

soitteluun tulee muutoksia.

Asemakaavan vaikutuksia voidaan arvioida viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskunta rakenteeseen. Muutoksen kohteena oleva alue on edelleen rakentamatta, joten alueen toteutuessa yhdyskuntarakenne tiivistyy ja rakennetun infran käyttöaste paranee.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen. Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina.

4.4.1

YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdossa 1 alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden sijainti ja massoittelu muuttuu. Rakennusoikeus ja kerrosluku pysyvät samana.

4.4.2

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan..

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 3065 tontista 1. Ajoneuvoliikenne liittyy kaava-alueelle Walleniuksenväylän kautta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 0,4732 ha. Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 4 550 k-m² ja talousrakennuksille osoitettua rakennusoikeutta 50 k-m² (tonttitehokkuus e=0.97).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

YSA-2

SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOHON SAA SIIJOITTA ERITYISRYHMIEN PALVELUASUNTOJA, VANHUSTEN PALVELUKESKUKSEN SIIHEN LIITTYVINE ASUNTOINEEN, PÄIVÄKODIN SEKÄ ASUNTOJA. KERROSALASTA ENINTÄÄN 35 % VOIDAAN KÄYTTÄÄ ASUNTOIHIN.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavan toteutuessa yhdyskuntarakenne tiivistyy ja rakennetun infran käyttöaste paranee.

5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuuotoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin rajavartioston aluetta ER. Poikkeaminen yleiskaavasta perustuu Rajavartioston toiminnan vähenemiseen/ päättymiseen alueella.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIITTEET: ~~1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE~~
~~2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA~~
~~3. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA~~
~~4. ASEMAKAAVANMUUTOS~~
~~5. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET~~
~~6. VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE~~

Rovaniemellä 6.5.2024

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija