



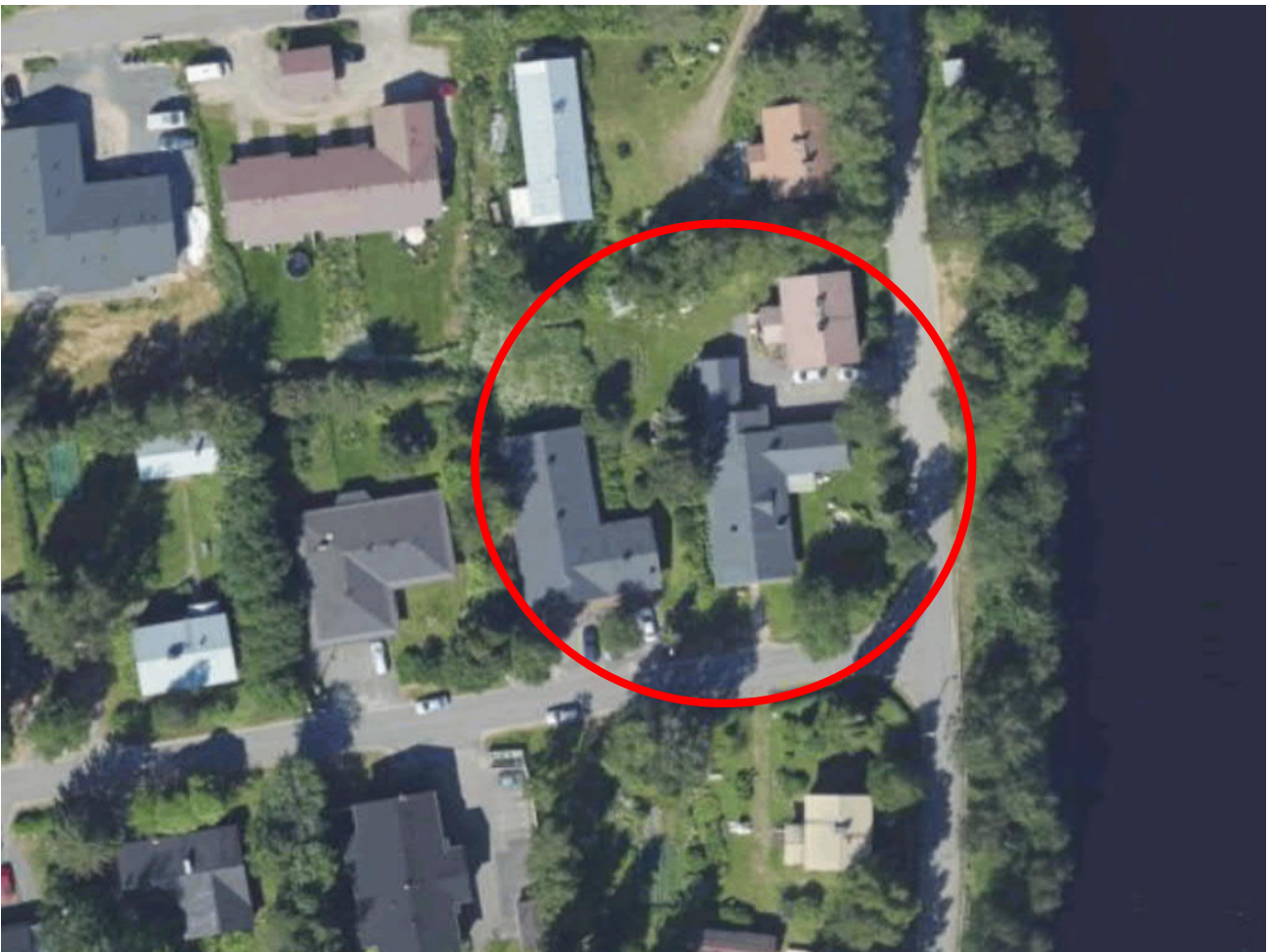
ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

5. kaupunginosa kortteli 507 tontit

10 ja 11, Pajakorva



Ilmakuva vuodelta 2021

Kaavaselostus 24.2.2023, **luonnos**

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
5. kaupunginosa kortteli 507
tontit 10 ja 11

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus kaavasuunnittelija Timo Hätönen
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8914
viranhaltijapäätös	8.11.2022, § 12
vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	29.11.2022
valmisteluvaiheen kuuleminen	10.3.-23.3.2023
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	18.4.2023, § xx
julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.202x
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyv.	x.x.202x § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

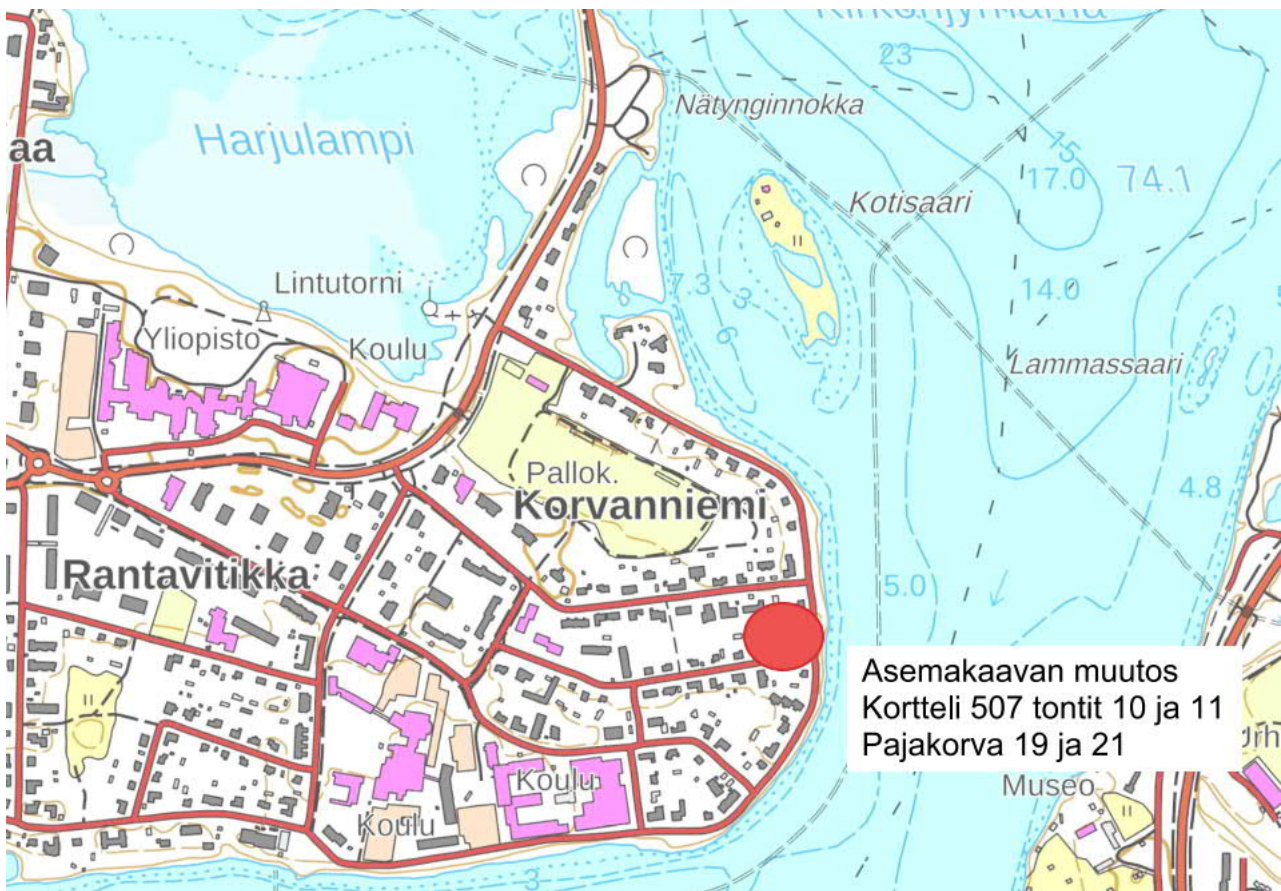
Kaava-alue sijoittuu 5. kaupunginosaan Korvanrannan asuinalueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 5. kaupunginosan korttelin 507 tonteilla 10 ja 11. Muutoksella tonttien kaavan rakennetta, käyttötarkoitusta, kerroslukua ja tehokkuutta muutetaan. Muutos mahdollistaa vanhan paritalokiinteistön saneeraamisen rivitaloksi sekä uuden pienkerrostalon, ns. luhtitalon rakentamisen alueelle.

Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu-, virkistys- ja vesialueita.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
	Sijaintikartta	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
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.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	11
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	13
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	14
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.3	Aluevaraukset.....	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §.....	15
5.4.4	Muut vaikutukset	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	15
5.7	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 17

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 8.11.2022 § 12 viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 29.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 30.11.–13.12.2022 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 10.3.-23.3.2023 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.3.2023 Lapin Kansassa. Mahdolliset mielipiteet käsitellään yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt x.x.2022 § xx, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkokaavoituksen pohjaksi. Päättänyt asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon laatimisesta ja että ne asetetaan x.x.-x.x.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2023. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana annetut mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt x.x.2023 § xx, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.2023 päivätyn asemakaavaehdotuksen.

Muutoksenhakuajana on kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavan rakennetta muutetaan niin, että siinä yhdistyy kaksi tonttia. Tontilla 10 oleva rakennus saneerataan rivitaloksi ja tontille 11 rakennetaan uusi kaksikerroksinen luhtitalo.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen asemakaavan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Korvanrannalla Pajakorva kadun ja Korvanranta kadun kulmauksessa. Tonteilla 10 ja 11 on nykyisellään kolme rakennusta jotka ovat valmistuneet -50, -70 ja -90 luvulla.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu 5. kaupunginosaan Korvanrannan asuinalueeseen. Alue liittyy välittömästi Kemijoen vesistöalueeseen. Alue on pysynyt osittain lähellä ranta-alueita olevien tonttien osalta lähes ennallaan vuosikautia, mutta muilta osin korttelialueiden tontteja on kaavamuutoksilla muutettu yhä enemmän rivi- ja luhtitaloihin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu lähelle Kemijoen vesistöaluetta. Alue liittyy pohjoisessa Susivoudinpuiston rakennettuun aluekokonaisuuteen jonne on myös sijoi-

tettu urheilualue. Luonnonpuistoja alueella ei juurikaan ole ranta-aluetta lukuun ottamatta.

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan aika tasaista ja täyteen rakennettua kaupungin eteläosaan sijoittuvaa pientaloaluetta. Idässä alueelle avautuu Kemijoki ja Ounasvaara. Etelänsuunnassa avautuu Pöyliövaaran vaaramaisema.

Vesistöt sekä alueen hulevedet

Alueen välittömään läheisyydessä on Kemijoki. Pinta- ja hulevedet johdetaan ojitusjärjestelmien kautta alueelle rakennettuun hulevesijärjestelmään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole merkittävää väestön määrän tai ikärakenteeseen liittyviä muutoksia. Alueelle sijoittunut väestö on jakautunut alueelle oleviin opiskelijoihin ja muihin eri ikäluokissa oleviin asukkaisiin.

Yhdyskuntarakenne

Etelärannan asuinalue on toteutettu hyvin tiiviisti, mutta kuitenkin niin, että tonttien koko on osittain erittäin suuri, joka on myös mahdollistanut alueen tehokkaan toteuttamisen. Korttelitehokkuus pientaloalueen osalta on myös yhdyskuntarakenteen osalta hyvin taloudellinen, koska hajanaisuutta alueella ei ole havaittavissa.

Kaupunkikuva

Alueelle on muodostunut eri vuosikymmenten aikana hyvin monipuolien pientaloalue. Alueelle on toteutettu erilaisia pientaloja aina omakotitaloista pari-riivi- ja luhtitaloihin asti.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet Yliopistokadun varrelle.

Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan tontti- ja kokoojakatuverkkoon. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energihuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy. Alueen infra on toteutettu jo vuosikymmeniä aiemmin, joten se on valmiina tulevaa rakentamista varten. Etelärannan alueen infraa on myös uusittu viime vuosina runsaasti.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia asuinaluetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue on rauhallinen laaja pientaloaluekokonaisuus.

3.1.4 Maanomistus

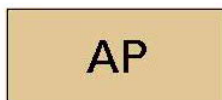
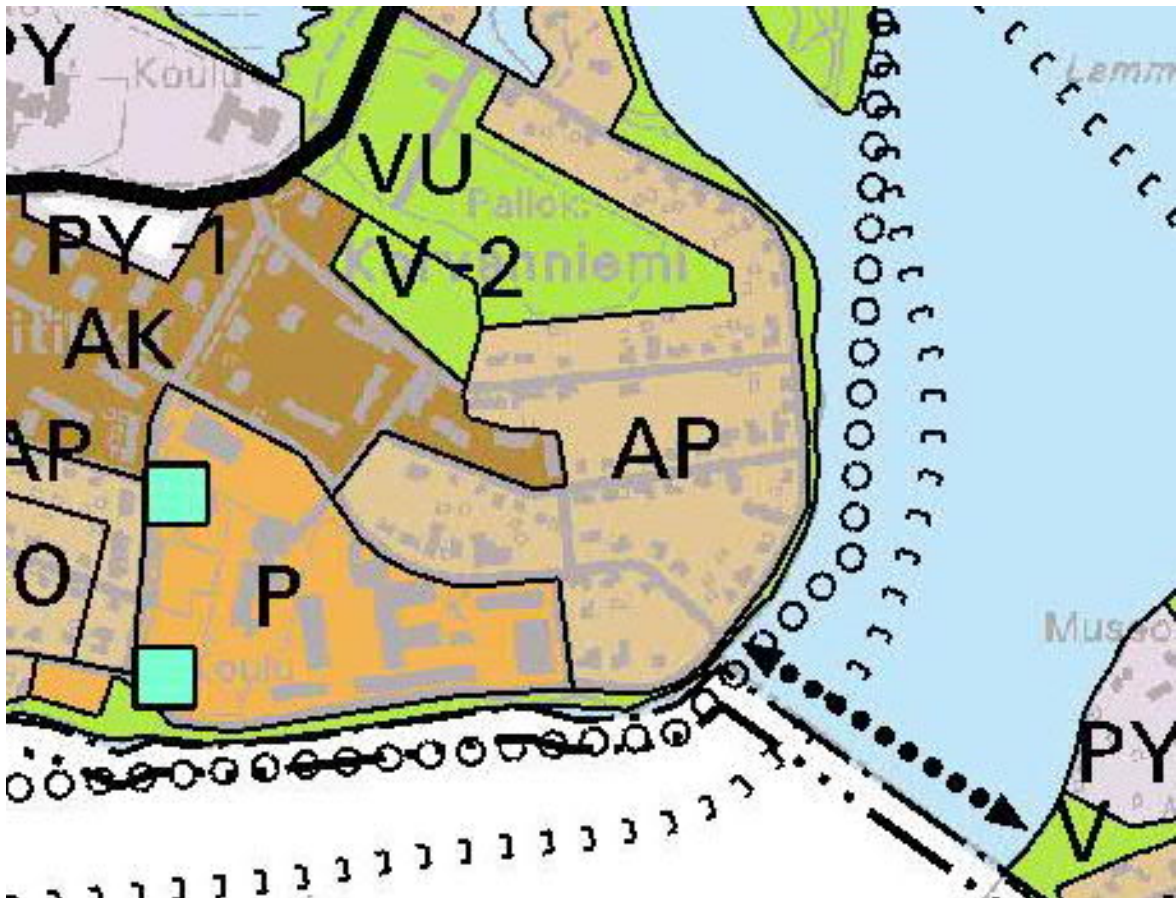
Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

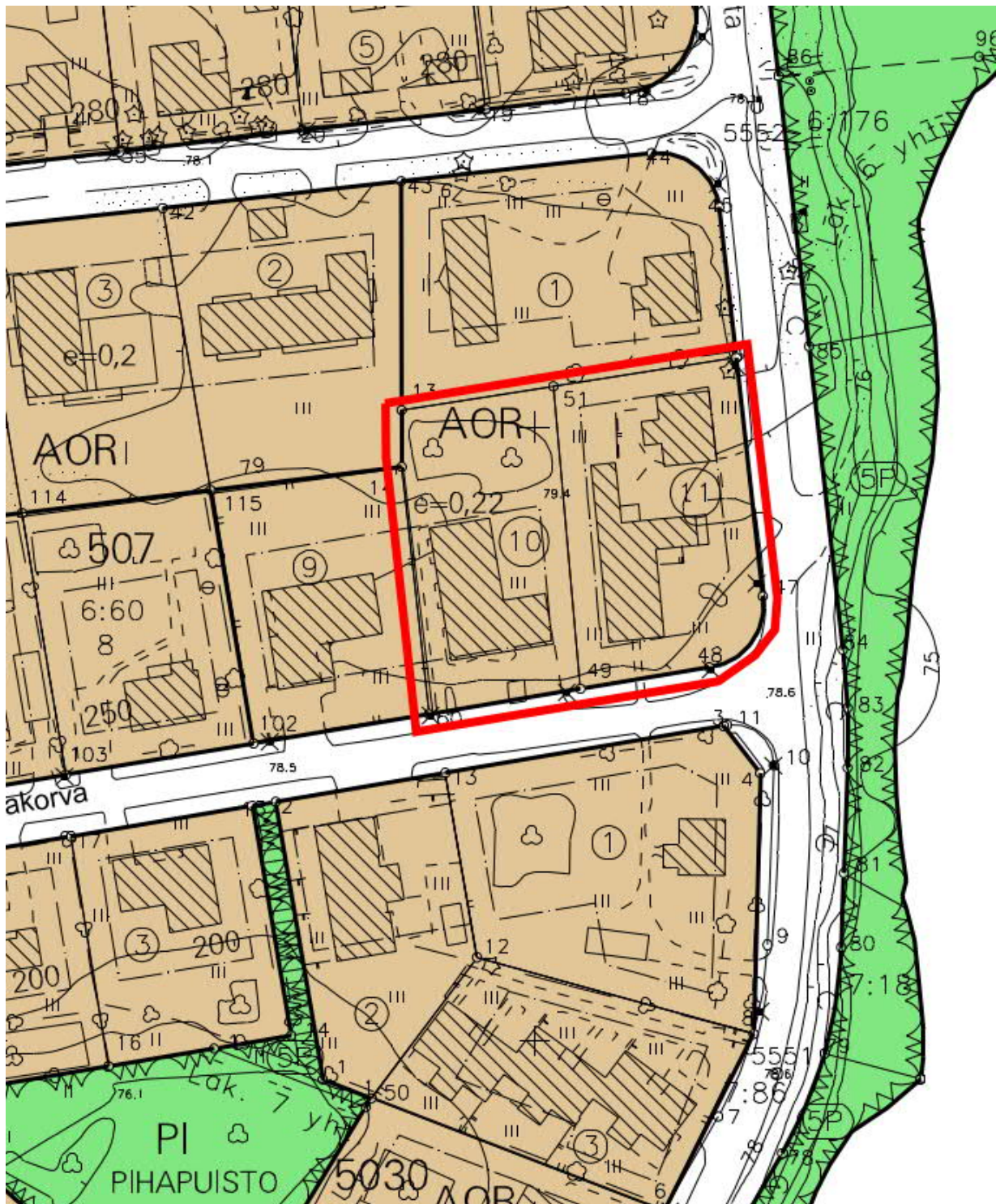
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP. Alueelle voidaan toteuttaa pientaloasumiseen tarkoitettuja yksi tai kaksikerroksisia erillispientalojaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Voimassa oleva asemakaava

Kaavassa suunnittelualue on merkitty rivitalojen, kytkettyjen tai erillispientalojen korttelialueeksi AOR. Voimassa oleva asemakaava alueelle on hyväksytty 8.5.1978 kaupunginvaltuustossa jonka ympäristöministeriö vahvistanut voimaan 31.10.1978. Kaavan arkistotunnus 698 25.421.



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Alueen tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaan ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen tonteille osoitteessa Pajakorva 19 ja 21.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

8.11.2022 § 12 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 30.11.2022 lähtien ilmoittamalla siitä kuulutuksella 29.11.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Yksityinen maanomistaja

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Muut:

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

4.3.2 Vireille tulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

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

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

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

Kaavaehdotuksesta päättäminen ja kuulemismenettely

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

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Muutoksenhakuaika

Lautakunnan kaavapäätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada osa suunnittelualueen rakennuksista säilytettyä ja saneerata uudiskäyttöön. Osa rakennuksista on sen kuntoisia, että niiden saneeraaminen ei ole järkevää, vaan niiden tilalle on parempana vaihtoehtona uudisrakentaminen. Myös näiden kahden tontin yhdistäminen antaa myös tuolloin paremmat mahdollisuudet alueen suunnitteluun ja hankkeen sopeuttamisen olevaan aluerakenteeseen.

4.4.1 **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Voimassa oleva asemakaava muutosalueella ei vastaa täysin nyt alueelle kaavailtua hanketta. Hankkeen osalta kaavassa eroavaisuus yleiskaavan osalta tulee lähinnä käyttötarkoituksen vuoksi AKR. Hanke vastaa käytännössä rivitalorakentamista ja eroavaisuus kaavassa määrittyy alueelle kaavailun kaksikerroksisen luhtitalon osalta ja pieniltä osin keskimääräistä rivitalorakentamista suuremmasta kerrosalasta. Fyysisesti kaava soveltuu kuitenkin aluerakenteeseen suhteellisen hyvin. Hyvä tavoite hankkeella on myös se, että pyritään säilyttämään vanhaa rakennuskantaa uusiokäyttöä varten.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on tukea ja mahdollistaa vanhan rakennuskannan saneeraaminen uusiokäyttöön ja myös tukea alueelle syntyvää uudisrakentamista aluerakennetta täydentämällä. Kaava tukee myös alueella olevan valmiin tekniikan hyödyntämistä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet sekä yleiskaava

Vanhon rakennusten säilyttäminen ja uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös parantaa alueen aluerakennekokonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule muuttumaan oleellisesti muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakennuksen osalta. Yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) on otettu kaavassa huomioon tarpeellisilta osin ja soviteltu niitä yhteen sekä perusteltu selostuksen aiemmissa kohdissa jolla nykyinen tavoite saavutetaan.

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

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Myös olevan tekniikan hyödyntäminen ja laadullinen suunnittelu ja toteuttaminen parantaa ja tehostaa aluerakennetta olevan aluerakenteen piirissä.

4.5 **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus**

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto. Vaihtoehto on sijainniltaan ja tulevien toimintojen osalta todettu parhaaksi vaihtoehdoksi myös hakijan tavoitteet huomioiden. Ratkaisu parantaa myös aluerakennetta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavassa alueen käyttötarkoitusta muutetaan pieneltä osin AOR:stä AKR:n joka mahdollistaa toteuttaa saneerattavan rivitalon lisäksi kaksikerroksisen luhtitalon.

Ote asemakaavan muutoskartasta



Kaavaan kohdistuvat määräykset ovat katsottavissa kaavakartalta.

Hankkeen alustava tontinkäyttösuunnitelma



4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on vähäinen. Eroavaisuus voimassa olevan käyttötarkoituksen osalta on kaksikerroksinen rakentaminen tontille.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan vanhan rakennuskannan elvyttämistä ja osittain uuden rakentamista maltillisesti oleva aluerakenne huomioiden, ei ole vaikutusta alueen elinoloihin tai terveyteen.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä alueella. Kaava myös tulee vanhaa ja uutta toimintaa sekä pyrkii myös säilyttämään olevaa rakennetta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa alueelle on haettu vanhan rakennuskannan saneerausrakentamisen mahdollisuutta sekä uudisrakentamista jo aikansa eläneiden rakennusten tilalle. Muutos soveltuu ratkaisunsa ansiosta hyvin olevaan aluerakenteeseen.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen soveltuvaksi, joka muodostaa myös lähiympäristön aluerakenteen kanssa alueelle soveltuvan ja yhteensopivan kokonaisuuden. Kaavassa eri toiminnot ovat myös sovitettu ja sijoitettu toimivasti.

5.1.1 Mitoitus

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena saada laadukas toteuttaminen joka nostaa myös alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue jossa alueelle olevan yksikerroksisen rivitalorakennuksen lisäksi voidaan toteuttaa kaksikerroksinen luhtitalo. Rakennusryhmän sisäpihalle sijoittuu leikki- ja oleskelualue. Alueen takaosalle on osoitettu pysäköinnin lisäksi autopaikkojen rakennusala (a). Pajakorva kadun puoleiselle osalle on myös osoitettu pieni muutamalle autolle osoitettu pysäköintipaikka. Muu alue tontista oleskelualueineen on tarkoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Pyöräpysäköinti sijoitetaan alueelle rakennuslupahakemuksen yhteydessä jota ohjaa kaavamääräys.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia olevan tekniikankin osalta ei tule. Uusi rakennus ja vanha alueelle oleva ja kunnostettava rakennus soveltuu jo alueen olevaan rakennettuun ympäristönsä joten kaavan osalta vaikutus on myönteinen.

Kaupunkikuva

Alue ei tule poikkeamaan jo alueella olevasta kaupunkikuvasta.

Tekninen huolto

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

Yritysvaikutusten arviointi

Hankkeella on lähinnä suunnittelun ja rakentamisaikaiset vaikutukset alueella oleville yrityksille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on jo aikaa sitten kaavoitettu ensimmäisen kerran ja kaavan muutoksia lähialueelle on tullut sen jälkeen useampi. Alue on jo aikoinaan toteutettu katujen ja tekniikan osalta. Muutoksella ei siten ole vaikutusta luontoon.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §

Kaava huomioi myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja niitä on perusteltu kaavaselostuksen eri kohdissa;

- yhdyskuntarakenteen toimivuus
 - o olevan alueen toimintojen uudelleen järjestäminen kestävästi ja taloudellisesti
- yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueella jo oleva tekniikkaa katualueineen
- ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o vanhan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen.

5.4.4 Muut vaikutukset

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueelle tulee uudisrakentamisen aikana.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 17

Rovaniemellä 24.2.2023

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaavasunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	02.03.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 507 tontit 10 ja 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2022-15
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2750	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2750

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2750	100,0	1100	0,40	0,0000	495
A yhteensä	0,2750	100,0	1100	0,40	0,0000	495
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2750	100,0	1100	0,40	0,0000	495
A yhteensä	0,2750	100,0	1100	0,40	0,0000	495
AKR	0,2750	100,0	1100	0,40	0,2750	1100
AOR					-0,2750	-605
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						