



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki **ASEMAKAAVAN MUUTOS**

2. kaupunginosa kortteli 70, Vierustie Lampela



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
2. kaupunginosa kortteli 70, Vierustie

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Kaavoituspäällikkö:	5.6.2023 § 14
Vireille tulosta ilmoittamisen: päivämäärä	5.9.2023
Viereille tulon ja valmisteluvaiheen: kuuleminen	6.-19.9.2023
Tekninen lautakunta:	24.10.2023 § 27
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	10.11. - 23.11.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 2. kaupunginosassa, Lampelan alueen länsiosassa, Vierustien ja Lehtikadun kulmauksessa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

2. kaupunginosa korttelin 70 tonttien 3 ja 4 asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mm. alueen rakennusoikeuden ja kerrosluvun pienentäminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo kaavaa liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
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
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	13
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.3	Kaavan vaikutukset.....	13
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	13
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	14
5.5	Nimistö	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- liite 1, asemakaavan seurantalomake
- liite 2, voimassa oleva asemakaava
- liite 3, asemakaavan muutos
- liite 4, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- liite 5, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 6, vuorovaikutuslomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Paikkatieto ja tonttipalvelut on esittänyt, että tonttien 2-70- 3 ja 4 osalta tutkittaisiin mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluku. Alueen nykyinen tehokkuus on $e=1.2$ ja kerrosluku VI. Ei ole näköpiirissä, että alue toteutuisi näin tehokkaasti järkevässä ajassa vaan on syytä muuttaa nykyistä kaavaa, jotta alue saataisiin lähitulevaisuudessa paremmin käyttöön kokonaisuudessaan. Alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 3 vuokralainen on Food Folk Suomi. Tontista 4 on laadittu kiinteistökaupan esisopimusluonnos kaupungin ja Rovaniemen kaupunkikiinteistöt Oy:n kesken.

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 5.6.2023 § 14.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 5.9.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille/-haltijoille sekä lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo ja valmisteluvaihe, jossa mm. kaavaluonnos nähtävillä, pidettiin 6.-19.9.2023 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide ja lausunto, jotka tekninen lautakunta käsitteli 24.10.2023 (§ 27). Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla, 6.9.2023 alkaen.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 9.11.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille/-haltijoille sekä lähinaapureille. Asemakaavan muutos-ehdotus ja muut kaava-asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä 10.11. - 23.11.2023 sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi muistutus, jonka tekninen lautakunta käsittelee kaavan hyväksymispäätännän yhteydessä.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (K). Alueella on voimassa 23.1.2017 hyväksytty asemakaava (698 2008-23 /32.651). Asemakaavan muutoksessa tonttien 2-70-3 ja 4 osalta on tarkoituksena tutkia mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluku, huomioiden tontille 3 myönnetty rakennuslupa uudelle ravintolarakennukselle sekä tontin 4 kiinteistökaupan esisopimus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontille 3 on myönnetty rakennuslupa autokaistalliselle yksikerroksiselle McDonald's ravintolarakennukselle piha-alueineen ja jätekatoksineen. Rakennustyöt ovat käynnissä.

Tontilla 4 on tällä hetkellä rakentamaton, tontilta on purettu rakennus 2017-2018.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakentamisen toteuttamisen enimmäismäärä pienenee, verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia (K).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee ns. Lampelan alueella.

3.1.2 Luonnonympäristön

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alueella on kasvillisuutta tai puustoa hyvin vähäisesti. Vireisillä suojaviheralueella, pihalla ja katujen varsilla on jonkin verran istutuksia, nurmialueita ja puustoa. Alue on maastonmuodoltaan tasaista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alueen ympäristössä on hypermarket- rakennus sekä muita pienempiä liike- ja toimistorakennuksia.

Liikenne

Alue sijaitsee Vierustien ja Lehtikadun kulmauksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja. Alueelle on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan suojeltava rakennus (srT111). Rakennus on purettu yleiskaavan voimaan tulon jälkeen 2017-2018.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoon. Tontilla 3 on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymät valmiina.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 3 vuokralainen on Food Folk Suomi. Tontista 4 on laadittu kiinteistökaupan esisopimusluonnos kaupungin ja Rovaniemen kaupunkikiinteistöt Oy:n kesken.

Tulva

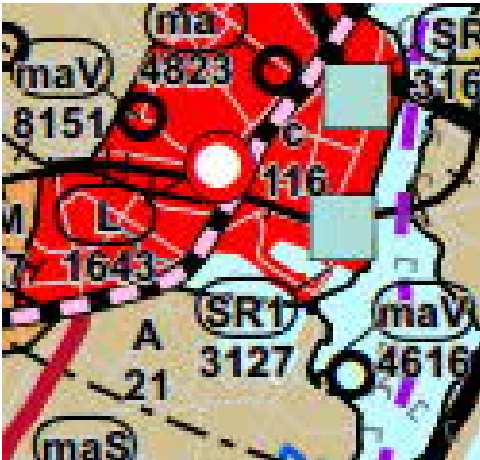
Alue ei ole tulvavaaran alasta.

Maaperä

Alueen maaperä on GTK tietojen mukaan hiekkaa (HK). Alue on osittain, lähinnä tontin 4 osalta, merkitty voimassa olevaan asemakaavaan saa-merkinnällä (ks. 3.2.1).

Maakuntakaava

Alue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeseen (C).



Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaan ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa olosuhteita 15.3.2023.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskieltoja.

Melu

Meluvaikutukset huomioidaan kaavassa tarpeellisin merkinnöin, samoin kuin voimassa olevassa asemakaavassa.



Pohjoismainen
tieliikennemelun
laskentamalli,
laskentakorkeus 2m

> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

**Vt4 parantaminen Rovaniemen
kohdalla välillä Oijustie-Erottaja
Tiesuunnitelma
Meluselvitys**

ENNUSTETILANNE v. 2030
MELUNTORJUNNALLA
Päiväajan keskiäänitaso
LAeq 07-22 [dB]

Ote meluselvitys vt. 4 parantaminen välillä Oijustie-Erottaja, WSP Finland Oy 2013

Pilaantuneet maat

Tontin 4 aluetta on tutkittu pilaantuneiden maiden osalta 2008 ja lisäselvityksiä 2009 (*Pöyry Enviroment Oy 20.11.2008, PBM 10.9.2009*). Lisäselvityksen mukaan osalla tiealueen rajalla muutamia pisteitä, joissa pitoisuudet ylittävät arvon 1000 mg/kg ja jatkotoimenpideohjelmissa tulee ottaa huomioon alueen tuleva käyttö.

Tontin 3 alueella, jonne uusi ravintolarakennus on rakenteilla, on tutkittu pilaantuneita maita 2023 PBM:n toimesta. Kaivannon länsiosan jäännöspitoisuudet (K48-K50) alittavat laboratorion määrittäjärajan tai VNa 214/2007 kynnysarvon öljyhiilivetyjen ja PAH-yhdisteiden osalta. Kaavamuutoksessa on huomioitu pilaantuneet maat samoin kuin voimassa olevassa kaavassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Paikkatieto ja tonttipalvelut on esittänyt, että tonttien 2-70- 3 ja 4 osalta tutkittaisiin mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluku. Alueen nykyinen tehokkuus on $e=1.2$ ja kerrosluku VI. Ei ole näköpiirissä, että alue toteutuisi näin tehokkaasti järkevässä ajassa vaan on syytä muuttaa nykyistä kaavaa, jotta alue saataisiin lähitulevaisuudessa paremmin käyttöön kokonaisuudessaan. Alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 3 vuokralainen on Food Folk Suomi. Tontista 4 on laadittu kiinteistökaupan esisopimusluonnos kaupungin ja Rovaniemen kaupunkikiinteistöt Oy:n kesken.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 5.6.2023 § 14.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille 5.9.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille/-haltijoille ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 5.9.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille/-haltijoille sekä lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo ja valmisteluvaihe, jossa mm. kaavaluonnos nähtävillä, pidettiin 6.-19.9.2023 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide ja lausunto, jotka tekninen lautakunta käsittelee. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla, 6.9.2023 alkaen.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 9.11.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille/-haltijoille sekä lähinaapureille. Asemakaavan muutos-ehdotus ja muut kaava-asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä 10.11. - 23.11.2023 sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi muistutus, jonka tekninen lautakunta käsittelee kaavan hyväksymispäätännän yhteydessä.

Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla, 6.9.2023 alkaen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksella mm. tuetaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, palvelujen ja työpaikkojen edistämiseksi, eri alueiden elinvoiman ja vahvuuksien hyödyntämiseksi sekä palveluiden saavutettavuudelle. Tavoitellaan mahdollisimman hyvin olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä ja varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä melusta aiheutuviin terveyshaittoihin.

Maakuntakaava

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavamuutoksessa käyttötarkoitus ei muutu, alueen rakennusoikeus supistetaan, jotta alue saataisiin paremmin lähitulevaisuudessa kokonaan käyttöön.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1 :

Asemakaavan muutos, jossa liike- ja toimistorakennusten alueen rakennusoikeudeksi määritetään tontille 3 800 k-m² ja tontille 4, 3100 k-m², kerrosluku on III. Rakennusalat ja johtorasitteet tarkennetaan.

Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Asemakaavan muutosta jatketaan vaihtoehdon 1 mukaisesti.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella alueen rakentamisen määrä pienenee n. 5666 k-m² ja kerrosluku puolittuu, joten vaikutukset vähenevät merkittävästi verrattuna voimassa olevan asemakaavan mahdollistamiin toteutuksiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 7972 m², joka sisältää liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	7972 m ²
Rakennusoikeus:	3900 k-m ²
Kerrosluku:	III

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä alueen rakentamisen ja liikenteelliset vaikutukset vähenevät verrattuna voimassa olevan asemakaavan mahdollistamiin toteutuksiin.

Alue on hyvin saavutettavissa liikenteellisesti, myös kevyellä liikenteellä.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueelle ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Alueella ei ole luonnontilaista aluetta. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 12.10.2023

Päivitetty: 15.1.2024

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila
Kaavasuunnittelija*

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	02.11.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 2. kaupunginosa kortteli 70, Vierustie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.10.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.09.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2023-13
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7972	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7972

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

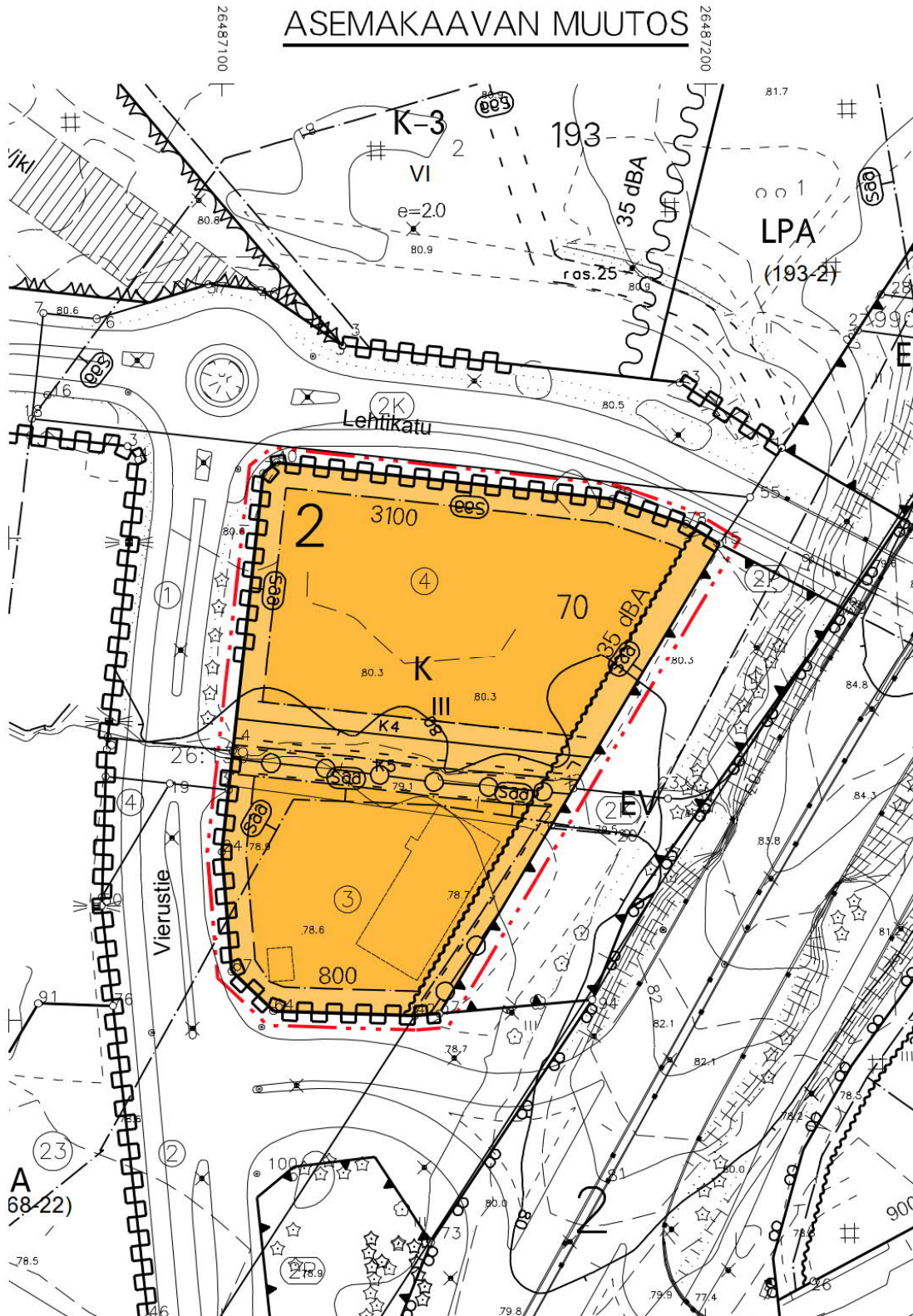
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7972	100,0	3900	0,49	0,0000	-5666
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7972	100,0	3900	0,49	0,0000	-5666
T yhteensä						
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				







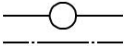


Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7972	100,0	3900	0,49	0,0000	-5666
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7972	100,0	3900	0,49	0,0000	-5666
K	0,7972	100,0	3900	0,49	0,0000	-5666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Liite 4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
2	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
70	KORTTELIN NUMERO.
3100	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
III	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	MERKINTÄ OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dBA.
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE. PILAANTUNUT MAAPERÄ ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTÄ. TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN. TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 AP/50 M2 KERROSALAA LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/70 M2 KERROSALAA LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA JA LOGISTIIKKAÄ VARTEN. LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

PÄIVITÄISTAVARALIIKKEISSÄ, TOIMITILA- JA LIIKERAKENTAMISESSA KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

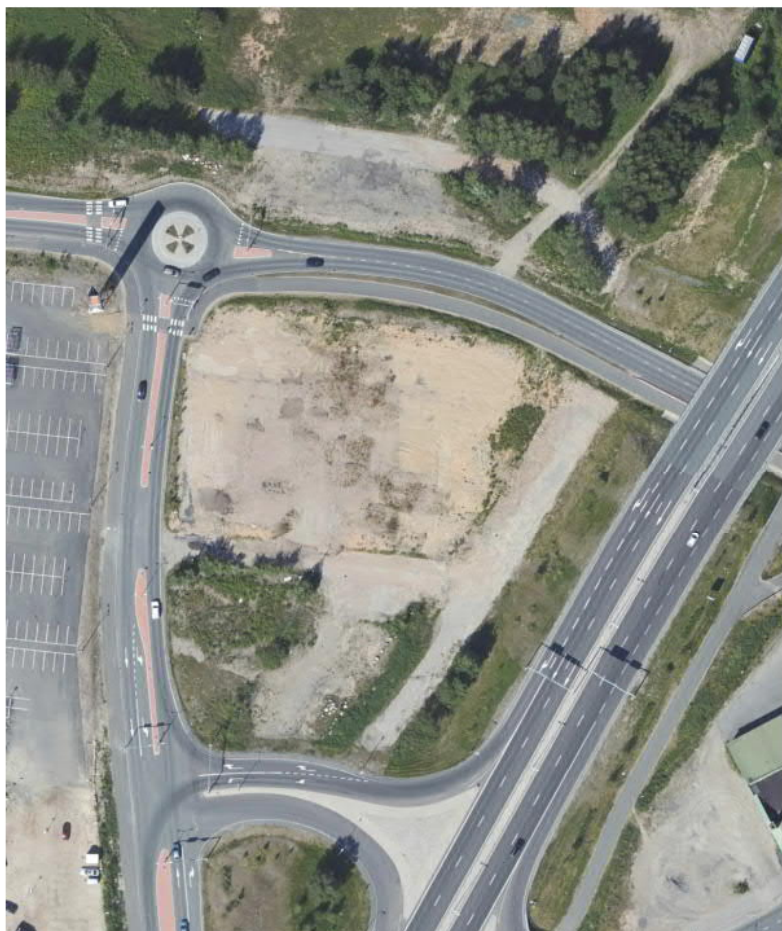
PÄIVITÄISTAVARAKAUPAN OSALTA KÄYTETÄÄN LEIKKURIA: 150 PYÖRÄPAIKAN YLITTÄVÄLTÄ OSALTA LAADITAAN TARVELASKENTA, MINKÄ, PERUSTEELLA PÄÄTETÄÄN TARVITTAVISTA LISÄPAIKOISTA.

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA. ALUEITA SUUNNITeltaessa tulee KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kaupunginosa kortteli 70, Vierustie



Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus

31.8.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 2. kaupunginosassa, Vierustien ja Lehtikadun kulmauksessa. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



MAANOMISTUS

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 3 vuokralainen on Food Folk Suomi (toimialajohtaja elinvoimapaalvelut 9.12.2022 § 74). Tontista 4 on laadittu kiinteistökaupan esisopimusluonnos kaupungin ja Rovaniemen kaupunkikiinteistöt Oy:n kesken.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Paikkatieto- ja tonttipalveluiden aloitteesta on käynnistetty (kaavoituspäällikkö 5.6.2023 § 14) asemakaavan muutos tonttien 2-70-3 ja 4 alueella, jossa tarkoituksena on tutkia mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluku, huomioiden tontille 3 myönnetty rakennuslupa uudelle ravintolarakennukselle.

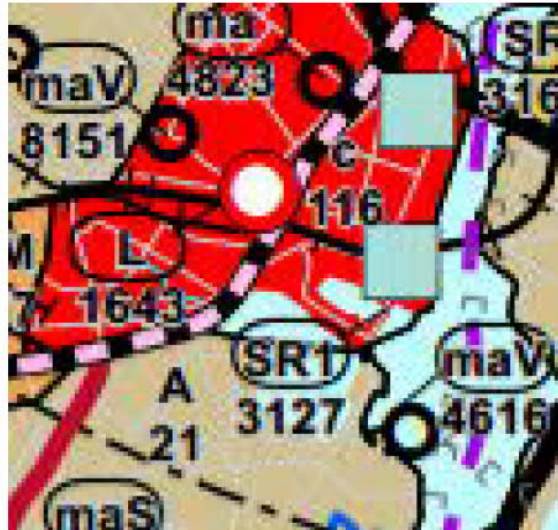
Alueen nykyinen tehokkuus on $e=1.2$ ja kerrosluku VI. Ei ole näköpiirissä, että alue toteutuisi näin tehokkaasti järkevässä ajassa vaan on syytä muuttaa nykyistä kaavaa, jotta alue saataisiin lähitulevaisuudessa paremmin käyttöön kokonaisuudessaan.

Alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko tavoitteen mukainen tai muu vaihtoehtoinen muutos tehdä.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.



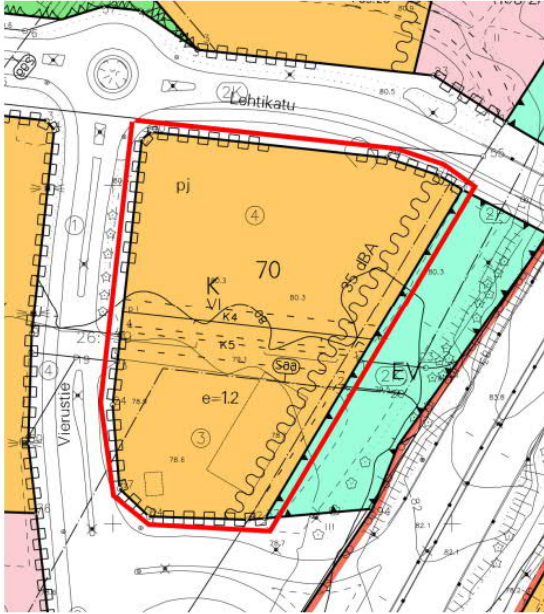
Yleiskaava

Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle on merkitty suojeltava rakennus (srT111). Rakennus on purettu yleiskaavan voimaan tulon jälkeen 2017-2018.



Asemakaava ja suunnittelualan rajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueella on voimassa 23.1.2017 hyväksytty asemakaava.



Muut suunnitelmat

Tontille 3 on myönnetty rakennuslupa autokaistalliselle yksikerroksiselle McDonald's ravintolarakennukselle piha-alueineen ja jätekatoksineen. Rakennustyöt on käynnistetty.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Laaditaan asemakaavan muutos jossa alueen rakentamisen laajuus määritellään uudelleen supistamalla rakennustehokkuutta ja kerros-lukua. Samalla tarkennetaan ja päivitetään rakennusalojen rajauksia ja johtorasitteita.

VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla.

Alueen nykyiseen asemakaavaan verrattuna kaavamutoksen vaikutukset ympäristöön toteutuessaan olisivat vähäisemmät.

Suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alasta.

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n tietojen mukaan hiekkaa (Hk).

Kaavamuutoksessa pilaantuneet maat huomioidaan kuten voimassa olevassa asekaavassa.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja -vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- lautakunnat (yhdyskuntasuunnittelun lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti 5.6.2023 § 14 asemakaavamutoksen.

Vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 63§, MRL 62§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja muut kaava-asiakirjat pidetään **6.9.-19.2023** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **5.9.2023** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja lähinaapureille.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (*myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen kuulemisen muistutukset*) Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavasunnittelija Janne Anttila
puh. 016 322 8908
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAULUARVIO
KAAVOITUS-PAÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	5.6.2023
VIREILLE-TULO	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	6.-19.9.2023
VALMISTELUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	6.-19.9.2023
TEKNINEN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuspäätös	9-10/23
EHDOTUSVAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	10-11/23
TEKNINEN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuksen hyväksyminen	12/23
MUUTOKSENHAKU-AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

Liite 6 Vuorovaikutuslomake

lähettäjä	Mielipiteet ja ELY-keskuksen lausunto, vireille tulon ja valmisteluvaiheen kuuleminen .6.-19.9.2023	vastine/ toimenpide
<p>Lapin ELY-keskus 15.9.2023</p>	<p>Asemakaavan muutos, Rovaniemi, 2. kaupunginosa, kortteli 70, tontit 3 ja 4, Vierustie</p> <p>Rovaniemen kaupunki on ilmoittanut Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) om. asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Ilmoituksen mukaan asemakaavan muutosluonnos ja aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 6.9. - 19.9.2023. Ilmoituksen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 31.8.2023). Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 2. kaupunginosassa, Vierustien ja Lehtikadun kulmauksessa.</p> <p>Lausuntonaan Lapin ELY-keskus toteaa seuraavaa:</p> <p>Kaavoitusmenettely</p> <p>Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n 4 momentin mukaan, jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta.</p> <p>OAS:n mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluvu, huomioiden tontille 3 myönnetty rakennuslupa uudelle ravintolarakennukselle. ELY-keskukselle ei ole toimitettu kaavaluonnosta eikä kaavaselostusluonnosta, mutta ELY-keskus on tutustunut kyseisiin asiakirjoihin kaupungin internet-sivuilla, missä asiakirjat ovat nähtävänä.</p> <p>31.8.2023 päivätyn kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mm. alueen rakennusoikeuden ja kerrosluvun pienentäminen. Selostusluonnoksen mukaan kaavamuutoksella alueen rakentamisen määrä pienenee noin 5666 k-m² ja kerrosluku puolettuu. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja kaavaluonnoksen mukaan alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 191 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta</p>	<p>Kaavoituksen mukaan lausunnossa ei ole tuotu esiin seikkoja, jotka suuremmin vaikuttavat kaavamuutokseen. Kaavaselostusta on täydennetty mm. tavoitteiden ja vaikutusten osalta.</p>
	<p>ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. ELY-keskus katsoo, kun otetaan huomioon edellä todettu, että kyseessä olevaa asemakaavamuutosta voidaan käsitellä vaikutukseltaan vähäisenä.</p> <p>Selvitykset ja vaikutusten arviointi</p> <p>MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Vaikutusten arvioinnista säädetään puolestaan MRL 9 §:ssä.</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</p> <p>MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat suoraan kaikkia kaavatasoja.</p> <p>Kaavaselostusluonnoksessa on todettu, ettei asemakaavamuutoksella ole valtakunnallisia vaikutuksia. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kyseessä olevaa suunnittelualueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edelleen vaikutusten arvioinnissa selvittää, miten kaavaratkaisu edistää niiden toteutumista. ELY-keskus toteaa, että esimerkiksi elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämistä, palvelujen saavutettavuutta, melun ehkäisemistä ja haitallisten terveysvaikutusten hallintaa koskevat tavoitteet koskevat tätä kaavoitusta. Lisäksi hulevesien hallinta on osa sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumista.</p> <p>Pilaantuneet maat</p> <p>Kaava-alueella sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä) merkitty vanha teollisuuskiinteistö, MATTI kohde ID tunnus 100328658 (kiinteistötunnukset 698-2-70-3, 698-2-9903-0 ja 698-2-68-2). Kohteen maaperää on puhdistettu vuosina 2008 ja 2023. Vuonna 2023 tehdyn maaperän puhdistamisen loppuraportti on toimitettu Lapin ELY-keskukselle 8.9.2023, mutta asiaa ei ole vielä käsitelty Lapin ELY-keskuksessa. Lapin ELY-keskus katsoo, ettei alueella tehdyillä puhdistustoilla ole vaikutusta laadittavaan kaavaehdotukseen. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että em. maaperän puhdistamisiin liittyviä tietoja ei käy ilmi kaava-aineistosta.</p>	

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu saa-merkintä ja saa-merkintä on osoitettu myös kaavaluonnokseen. Saa-merkintää koskevan asemakaavamääräyksen mukaan maa-alue on puhdistettava/kunnostettava ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. ELY-keskus toteaa, että pilaantuneet maat on otettu asemakaavamuutosluonnoksessa huomioon riittävällä tavalla. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että saa-merkinnässä "saa" tulisi osoittaa kaavakartalla saa-alueeksi rajatun alueen ulkopuolelle (kuten luo-, pv- ym. merkinnöissä), ei sen sisäpuolelle, kuten voimassa olevaan asemakaavaan ja kaavaluonnokseen on merkitty.

	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS	
<p><i>Kaupunki- lainen 14.9.2023</i></p>	<p>On erittäin harvinaista, että maanomistaja haluaa pienentää tonttinsa arvoa asemakaavan muutokselle. Rovaniemen kaupunki haluaa kuitenkin pienentää omistamiensa korttelin 70 liiketonttien rakennusoikeutta merkittävästi ja samalla tonttien arvo laskee. Taustalla vaikuttavat tontille 3 myönnetty rakennuslupa McDonaldsille ja tontille 4 tehty esisopimus Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa.</p> <p>Korttelin 70 nykyinen rakennustehokkuus on e=1,2. Esitetystä asemakaavan muutoksessa tontin 3 rakennustehokkuus on e=0,23 ja tontin 4 e=0,68. Tontin 3 rakennusoikeus laskee 3294 krs-m² ja tontin 4 rakennusoikeus laskee 2372 krs-m². Voimassa olevassa Lampelan alueen asemakaavassa liiketonttien rakennustehokkuudet vaihtelevat välillä e= 0,5 - 2,0 siten, että lähempänä valtatietä olevien liiketonttien rakennustehokkuudet ovat välillä e=0,7 - 2,0. Tontin 3 rakennustehokkuus ei ole linjassa lähellä sijaitseviin liiketontteihin nähden, vaan on selkeästi liian alhainen.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että kaavan muutoksen valmistelussa on tarkoitus tutkia mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluvu, huomioiden tontille 3 myönnetty rakennuslupa uudelle ravintolarakennukselle. Kaavan muutoksesta on laadittu kuitenkin vain yksi vaihtoehto, joka on tehty hakijan toiveiden mukaisesti. Muita vaihtoehtoja ei ole tutkittu. Koska rakennusoikeus laskee koko korttelissa 5666 krs-m² eli n. 60 %, olisi hyvä esittää toinenkin vaihtoehto, jossa tutkittaisiin myös nyt esitetystä kaavan muutoksesta tehokkaampi versio. Tällöin voidaan aidosti valita alueen kehitystä parhaiten tukeva vaihtoehto. Eri vaihtoehdoista on hyvä tehdä myös visuaalinen esitys, jossa uusi kaava uusine rakennuksineen on upotettu olemassa olevaan maisemaan.</p> <p>Asemakaavan muutoksen käynnistävinä tekijöinä olivat tonttien luovutukset ja niihin liittyvät ehdot. Vaikuttaa siltä, että ollaan luomassa uusi menettelytapa liiketonttien rakentamiseen ja luovuttamiseen: luovutetaan tontti uuden, tulevan kaavan mukaisesti, rakennetaan tontti ja vasta sen jälkeen muutetaan kaavaa. Näin on toimittu tontin 3 kohdalla. Kyseessä on niin uusi toimintatapa, ettei uusi maapoliittinen ohjelmakaan sitä tunne. Maapoliittisen ohjelman mukaan kaupungin omistamalle maalle voidaan tehdä asemakaavan muutos yksityiseen tarpeeseen, mutta alueen luovuttamisesta ja toteuttamisesta sovitaan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen erillisellä sopimuksella. Menettely ei vastaa myöskään kaikilta osin hyväksyttyä kaupunkistrategiaa, jonka mukaan kaupungin päätöksiin ja linjauksiin voi luottaa, ja kaupunki toimii pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti.</p>	<p>Kaupunki on käynnistänyt kaavamuutoksen koska alue halutaan käyttöön kokonaisuudessaan lähitulevaisuudessa. Nykyinen kaava on tullut voimaan vuonna 2017 ja ei ole ollut nähtävissä, että alue toteutuisi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Myöskään vastapäinen, Lehtikadun pohjoispuolinen K-3 kortteli 193 ei ole toteutunut. K-3 korttelissa tehokkuus on e=2 ja kerrosluvu kuusi.</p> <p>Kerrosluvun ja rakennustehokkuuden pienentämisessä ei ole kyse laajemmasta käytännöstä vaan asiaa tarkastellaan tapauskohtaisesti.</p> <p>Tontille 3 rakenteilla olevalle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.</p>