

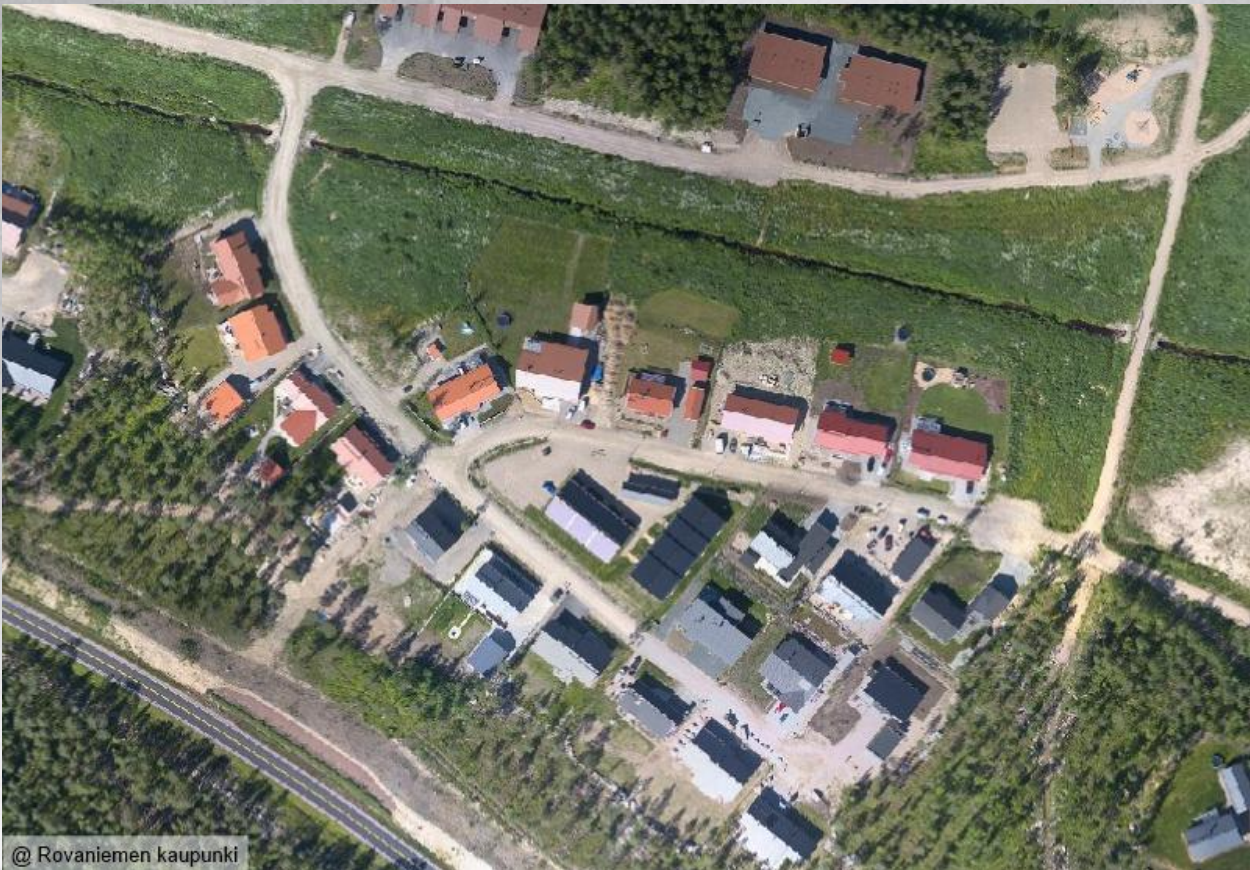
Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

11. kaupunginosa kortteli

11314 tontti 2 ja viereinen VL-

alue , Aitakuja 3



@ Rovaniemen kaupunki

KAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Rovaniemen kaupunki
11. kaupunginosa
kortteli 11314 tontti 2 ja viereinen VL-alue,
Aitakuja 3

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut, kaavoitus Timo Raitio
---------------	---

yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 040-522 9179
--------------	---

kaavoituspäällikkö	20.5.2021, § 12
vireilletulosta ilm. päivämäärä	17.11.2021
luonnosvaiheen kuuleminen	18.11-1.12.2021
elinvoimalautakunta	25.1.2021 §15
kuulutus	19.5.2022
uudelleen luonnosvaiheen kuuleminen	20.5.-2.6.2022
yhdyskuntasunnittelun lautakunta	20.9.2022 §119
julkisesti nähtävillä	28.9-28.10.2022
yhdyskuntasunnittelun lautakunta	x.x.2022 §x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 11. kaupunginosaan Pöykkölän asuinalueelle Aitakujan varrelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty alla.



1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

11. kaupunginosa kortteli11314 tontti 2, Aitakuja 3, Pöykkölä. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan kortteleiden 11314 ja 11315 välissä olevan virkistysalueen liittämistä korttelin 11314 tonttiin 2.

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	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat, selvitykset/ohjeet	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset.....	8
4.3.2	Vireille tulo.....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	9
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	10
5.3	Aluevaraukset.....	10
5.3.1	Korttelialueet	10
5.4	Kaavan vaikutukset	10
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	10
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	10
5.5	Ympäristön häiriötekijät	10
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	10
5.7	Nimistö	11

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat, selvitykset/ohjeet

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Vuorovaikutuslomake
3. Tonttijako

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäällikkö on 20.5.2021, § 12 päättänyt saattaa vireille asemakaavan ja tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille sekä luonnosvaiheeseen kuulutuksella Lapin Kansassa 17.11.2021 sekä kirjeillä rajanaapureille.

Luonnosvaiheen kuuleminen on suoritettu 18.11.–1.12.2021. Kuulutus nähtävillä pidosta ilmoitettiin 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen uudelleen kuuleminen on suoritettu 20.5.-2.6.2022. Kuulutus nähtävillä pidosta ilmoitettiin 19.5.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille.

Elinvoimalautakunta 25.1.2022 § 15 on käsitellyt kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta 20.9.2022 §119 on käsitellyt kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 28.9-28.10.2022 palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitettiin kuulutuksella 27.9.2022 Lapin Kansassa. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee elinvoimalautakunta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

2.2 Asemakaava

Hakijat ovat suunnitelleet tonttiin liitettävälle virkistysalueelle rakentavansa autotallin, varastotilan ja etätyöskentelyyn soveltuvan toimiston.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on toteutettavissa kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Korttelin 11314 tontti 2 on nykyisessä kaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO), kerrosluku I ja tehokkuus $e=0,25$. Kortteleiden 11314 ja 11315 välissä on VL-alue.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu Pöykkölän pientaloalueeseen ja Aitakujan varrelle. Suunnittelualan lähiympäristö on toteutunut kokonaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelun kohde kuuluu 11. kaupunginosaan, Pöykkölä, kaava-alue ja sen ympäristö on rivi- ja pientalovaltaista aluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Pöykkölän alue on lähivuosien aikana laajentunut muutamaa otteeseen ja laajentuu edelleen.

Kaupunki-/taajamakuva

Pöykkölän asuinalue on muodostunut tyypilliseksi keskusta-alueen ulkopuoliseksi kohtuullisen väljäksi pientaloalueeksi.

Palvelut

Muutosalueen lähimmät palvelut ovat sijoittuneet noin 1,5 km:n päähän länteen. Alueelle on sijoittunut kauppa ja päiväkoti.

Virkistys

Virkistysalueena toimii asuinalueen puisto- ja metsäalueet sekä noin 0,5 km päässä sijaitseva Salmijärvi.

Liikenne

Aitakuja katu on asuntokatu. Kaikki kulkumuodot saavat sijaa samoilla väylillä. Lähin kokoojakatu alueella on Reissumiehentie.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energihuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistamat liikelaitokset Rovaniemen Energia sekä Napapiirin Vesi.

3.1.4 Maanomistus

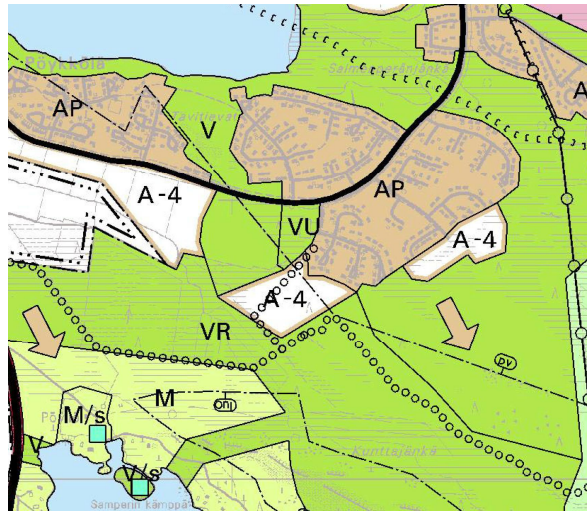
Kaava-alueen lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa, tontti 11-11314-2 on maanvuokrasopimuksella vuokrattu hakijalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

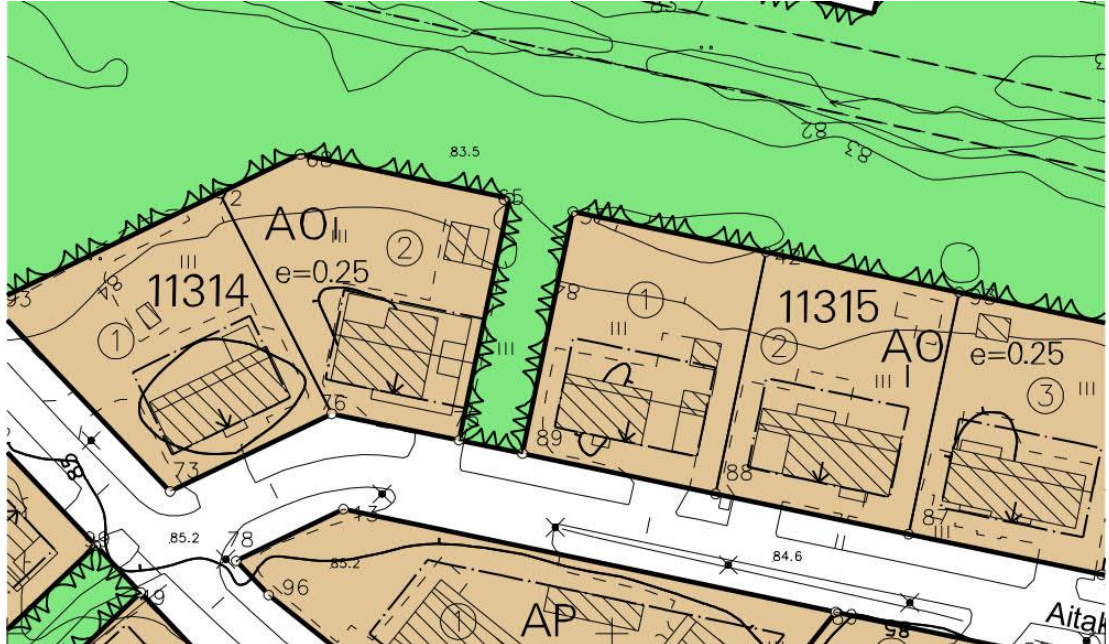
Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rovaniemen yleiskaava 2015. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.10.2002.



Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 9.6.2008.



Rakennusjärjestys

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

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 nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suojelupäätökset kaavassa

Kaavamuuotosalueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö on 20.5.2021, §:ssä 12 päättänyt saattaa vireille 11. kaupunginosan korttelin 11314 tontilla 2 asemakaavan muutoksen tutkimisen. Muutos on kuuluttu vireille 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä saatettu yleisesti nähtäville 18.11.-1.12.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Paikkatieto- ja tonttipalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus, elinvoimalautakunta, ympäristölautakunta, Rovaniemen Energia

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lisäksi lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon ja luonnosvaiheen kuulemismenettely

Kaavoituspäällikön päätöksen jälkeen on voimassa oleva asemakaava sekä asemakaavan muutosluonnos asetettu yleisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan kaupungintalolle. Nähtävilläpito ilmoitettiin lehtikuulu-

tuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Mielipiteitä saapui kaksi. Mielipiteistä on laadittu vuorovaikutuslomake, mikä on kaavaselostuksen liitteenä. Luonnosvaiheen uudelleen kuuleminen on suoritettu 20.5.-2.6.2022. Kuulutus nähtävillä pidosta ilmoitettiin 19.5.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Toisen kuulemisen jälkeen mielipiteitä ei annettu.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan 20.9.2022 § 119 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan. Nähtävilläpito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. Kaavamuu- toksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuu- toksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Muutoksenhakuaika

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksen lainvoimaisuudesta alkaa muutoksenhakuaika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Rovaniemen hallin- to-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta Lapin ELY –keskukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan kortteleiden 11314 ja 11315 välissä olevan virkistysalueen liittämistä kortteliin 11314 tonttiin 2. Suunnittelukohde on valmiin kunnallistekniikan ja katuverkoston varressa.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutos on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehto 0. Voimassa oleva asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1. Tutkitaan VL-alueen muuttamista erillispientalojen

korttelialueeksi ja liitettäväksi tonttiin 2.

Vaihtoehto 2. Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittiin vaihtoehto 1, missä VL- alue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi ja liitetään tonttiin 2 korttelissa 11314.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitusperiaatteet ovat esitetty selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeella.

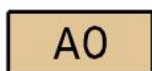
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen, eikä sen lähiympäristön ympäristön laatuun.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamutoksen myötä kortteli 11314 poistuu.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIJOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutusta alueen tai sen lähiympäristöön.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei ympäristöhäiriöitä alueella.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja –määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei tule uutta nimistöä

Rovaniemellä 15.11.2022

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Raitio
maanmittausasiantuntija

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

Liite 2: Tonttijako

Liite 3: Vuorovaikutuslomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	01.09.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 11. kaupunginosa kortteli 11314 tontti 2, Aitakuja 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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

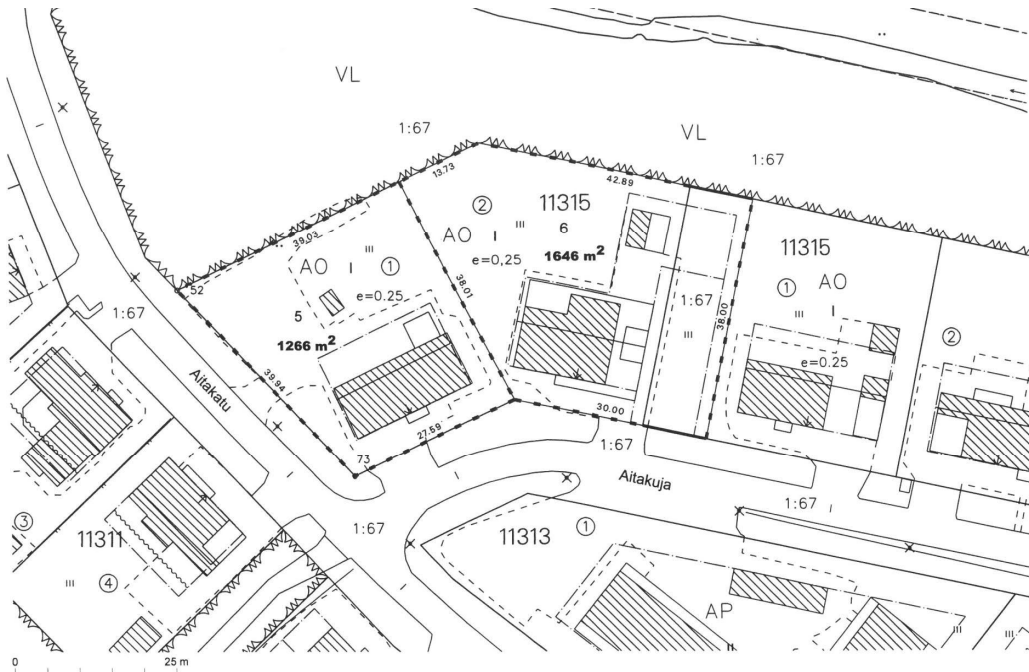
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1646				0,0000	96
A yhteensä	0,1646	100,0			0,0380	96
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
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				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1646				0,0000	96
A yhteensä	0,1646	100,0			0,0380	96
AO	0,1646	100,0			0,0380	96
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
VL					-0,0380	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
37	7375464.889	26489294.012
52	7375450.777	26489204.478
68	7375473.652	26489252.026
72	7375467.700	26489239.652
73	7375421.861	26489232.021
76	7375433.821	26489256.882
89	7375427.692	26489286.247

TONTTIJAKO JA TONTTIAJON MUUTOS		1:500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2021-16	VAHVISTETTU	
EDELINEN TONTTIJAKO		27.03.2009	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
LASK.	TONTTIAJON LAATI	26.09.2022	KAUP. OSA 11
PIIRT. J.B	KIINTEISTÖINSINööri		KORTTELI 315
TARK.	Pertti Onkalo		TONTIT 5,6
YHDYSKUNTASUUNNITELUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT			MUUTT. TONTIT 1,2
			TJ-KARTTA 11315-2

MUJODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	Rn:o	KIINTEISTON NIMI
5	1246	1266	11 314 1	
6	1646	1266	11 314 2	
		380	401 1 67	

Liite 2 Vuorovaikutuslomake

lähettäjä	mielipide/(vireille tulon ja valmisteluvaihe nähtävillä pito 18.11-1.12.1021.)	vastine/ toimenpide
Osallinen 1	<p>"Vastustan yhdistämistä, jos muutoksen hakijalla, eli tontti nro 2 omistajalla on tulevaisuudessa tarkoitus rakentaa ko. alueelle.</p> <p>Valitsimme aikoinaan itse tonttimme juuri sen takia, että vieressä on tuo puistoalue, joka tuo väljyyttä talojen väliin, tästä väljyydestä emme halua luopua."</p>	<p>esitys elinvoimalautakunnalle, että kaava-muutokseen ei ryhdytä.</p>
Osallinen 2	<p>"olemme epähuomiossa laittaneet hakemukseen, että rakentamisalue tulisi ulottaa metrin päähän rajanaapurista Aitakuja 5. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista ja rakennusala voisi ulottua vähintään 2 metrin päähän. Kuitenkin jos rakentamisalaa tuosta 2 metriä rajasta merkittävästi kavennettaisiin, kulkuväylätarve takapihalle ja katostarve huomioiden lisärakentaminen ei olisi enää mahdollista."</p>	<p>Kaavakarttaa on muutettu, siten että rakennusalueen raja on kaksi metriä tontin rajasta.</p>