



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 10. kaupunginosa korttelit 10273-10277, 10279, 10280 ja osa korttelia 10278 sekä katu- ja virkistysalue, Täysikuu, Puolikuu, Kuutamokatu ja Kuunsilta, Venniväärä



Näkymä suunnittelualueelle etelän suuntaan. Keskellä kuvaa Puolikuun katu-alue.

Kaavaselostus 3.12.2024, luonnos, päivitetty 7.1.-25

Rovaniemen kaupunki tekninen toimiala kaavoitus

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

10. kaupunginosa korttelit 10273-10277, 10279, 10280 ja osa korttelia 10278 sekä katu- ja virkistysalueet

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki  
tekninen toimiala  
kaavoitus  
kaavasuunnittelija  
Timo Hätönen

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki  
Hallituskatu 7 PL 8216  
96101 Rovaniemi  
puh. 016-322 8914

viranhaltijapäätös

27.8.2024, § 21

vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansan

12.9.2024

valmisteluvaiheen kuuleminen

12.12.2024-10.1.2025

tekninen lautakunta

x.x.2025, § xx

julkisesti nähtävillä

x.x.-x.x.2025

tekninen lautakunta hyväksyy.

x.x.2025, § xx

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

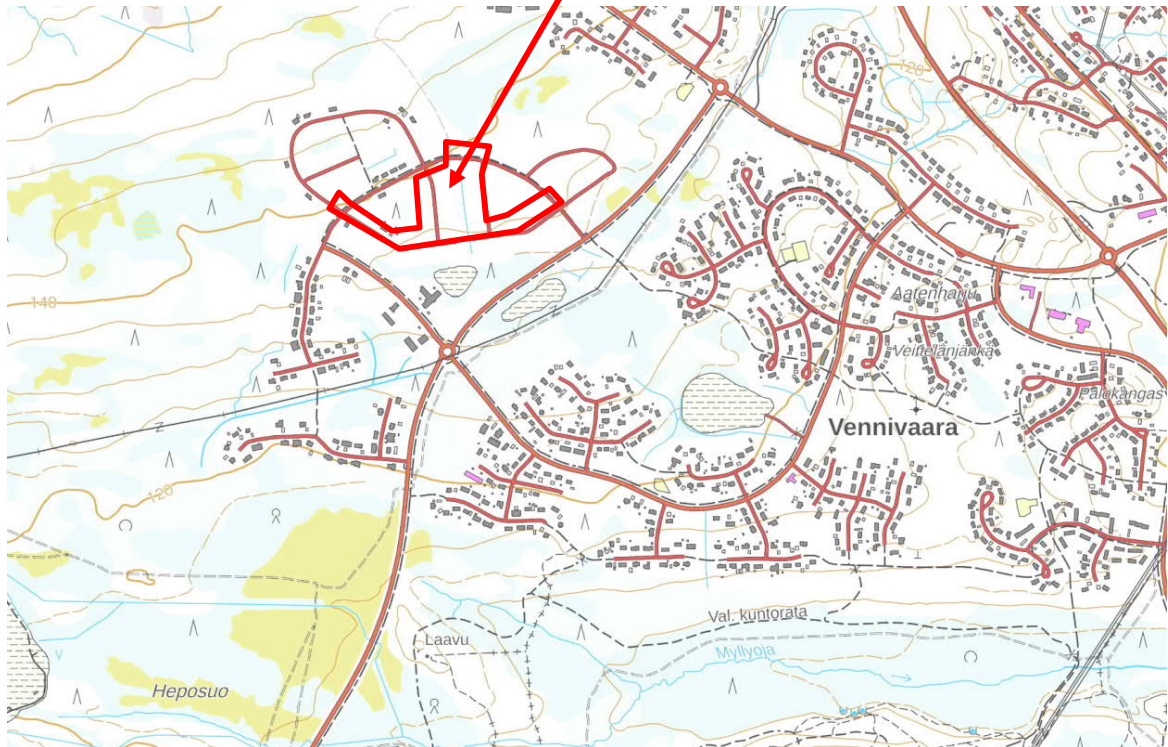
Kaava-alue sijoittuu 10. kaupunginosaan Vennivaaran asuinalueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 10. kaupunginosan korttelit 10273-10277, 10279, 10280 ja osa korttelia 10278. Muutoksen tavoitteena on tutkia korttelialueita sekä niillä olevien tonttien toimintojen uudelleen järjestelyjä tonttien muodon, rakennusalojen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta.

## Sijaintikartta

Karttaan on merkitty alustava suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu- ja virkistysalueita.



## 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.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
	Suunnittelualueen maa on kaupungin omistuksessa.....	9
3.2	Suunnittelutilanne .....	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10

4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireille tulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) .....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	13
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	14
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	14
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	15
5.1	Kaavan rakenne .....	15
5.1.1	Mitoitus .....	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3	Aluevaraukset.....	15
5.3.1	Korttelialueet .....	15
5.4	Kaavan vaikutukset .....	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	16
5.4.4	Muut vaikutukset .....	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	17
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	17
5.7	Nimistö .....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	17
6.3	Toteutuksen seuranta.....	17

## 1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

### Liitteet

1. Seurantalomake, s. 18

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 27.8.2024 § 21 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 12.9.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 13.9.–26.9.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 12.12.2024-10.1.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.12.2024 Lapin Kansassa. Mielipiteitä tai lausuntoja ei saapunut.

Tekninen lautakunta on päättänyt x.x.2024, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkokaavoituksen pohjaksi. Päättänyt muutosehdotuksen laatimisesta ja että se asetetaan x.x.-x.x.2024 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2024. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Tekninen lautakunta on päättänyt x.x.202x § xxx, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.202x päivätyn asemakaavaehdotuksen sekä tonttijaon muutokset.

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

## **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan muutoksella alueen korttelialueiden ja tonttien rakennetta muutetaan niin, että se mahdollistaa monipuolisemman sijoittamisen ja toteuttamistavan tonteilla. Myös kerroslukua osalla korttelialueista muutetaan sekä korttelialueita katkaistaa perustamalla viherkäytävät niiden väliin. Tuolloin kulkeminen alueiden välillä myös helpottuu. Myös myöhemmin alueelle uusittavan tai muutoin toteuttavan tekniikan tai muun yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvien tarpeiden osalta antaa enemmän mahdollisuuksia toteuttamiseen.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

Suunnittelualue sijaitsee Vennivaaran pientaloalueella alueella. Alue on pääsääntöisesti rakennusten osalta rakentamatonta aluetta, mutta yhdyskuntatekniikan osalta kaikki muu on alueelle jo rakennettu (kadut, valot, sähköt, tele, vesi, hulevesi-, viemärointi sekä liittymät tonteille). Alueen kahdelle tontille on haettu rakennuslupa.





Kuvassa Täysikuun katualuenäkymää länteen



Kuvassa Puolikuun katualue. Näkymä pohjoista kohti Tähtitaivaantielle päin.



Puolikuun ja Täysikuun kadun risteys. Kuvassa suunnittelualueella rakenteilla oleva tontti (10-10279-7).

### 3.1.1

#### **Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue kuuluu 10. kaupunginosaan Vennivaaran luoteisosan asuin-alueelle. Etäisyys ydinkeskustaan on n. 5 kilometriä.

### 3.1.2

#### **Luonnonympäristö**

##### **Maisemakuva**

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan luonnonmukaista aluetta. Varsinainen suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan suhteellisen tasaista. Maastoltaan alue kuitenkin laskee kaakkoa kohti. Taustalla alueelle avautuu Ounasvaara.

##### **Luonnonolot**

Alue on loivaa rinteistä aluetta. Alue käsittää sekä kuivaa, että kosteampaa aluetta. Puusto alueelta on aikoinaan suurimmaksi osaksi hakattu. Uutta taimistoa on alkanut alueella vuosien myötä kasvaa.

##### **Vesistöt**

Alueella ei ole vesistöjä.

##### **Pinta- ja hulevedet**

Sadannasta johtuvat vedet ohjataan alueelle rakennettuun hule- ja ojitusjärjestelmään.







### Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy, nykyiseltä nimeltään Neve Oy.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tavallisesta pientaloalueen kaupunkirakenteesta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää.

#### 3.1.4

### Maanomistus

Suunnittelualueen maa on kaupungin omistuksessa.

#### 3.2

### Suunnittelutilanne

#### 3.2.1

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettu voimaan 21.9.2022  
Rovaniemen yleiskaava 2015, hyväksytty 7.10.2002

### Yleiskaava

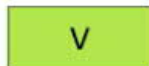
Alueella on voimassa  
Rovaniemen yleiskaava 2015.



### Yleiskaavan merkinnät suunnittelualueella



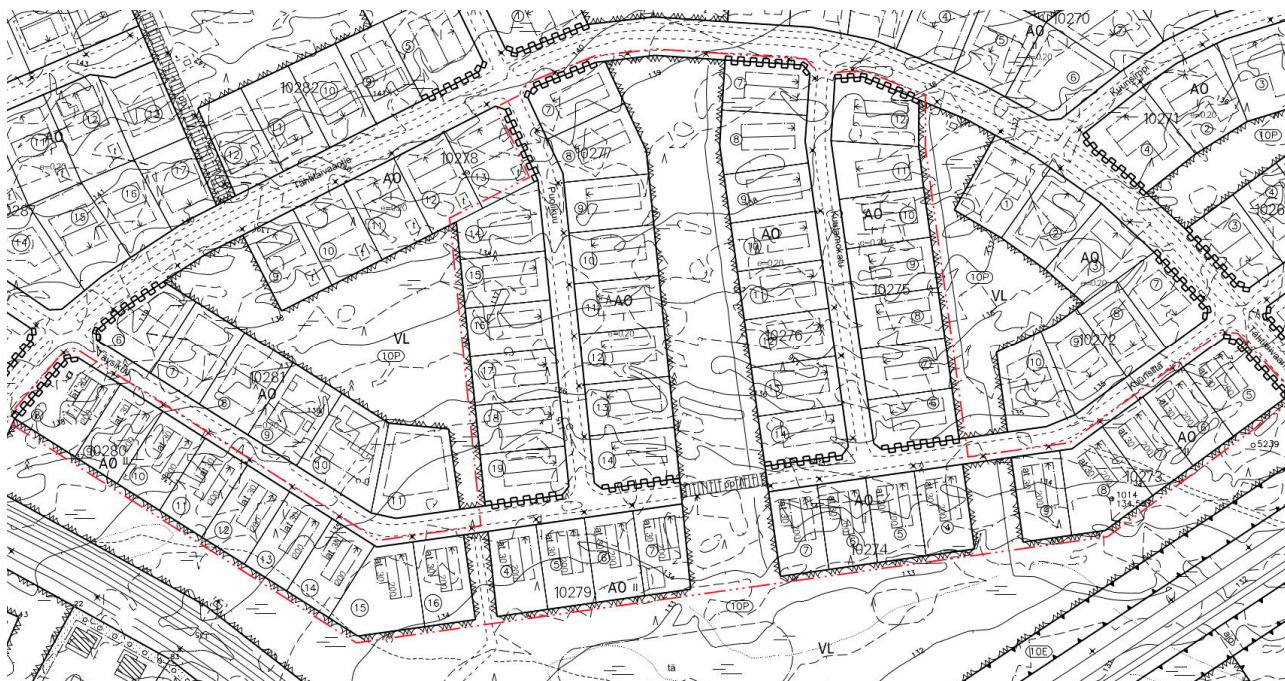
Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta.



Virkistysalue.

### Voimassa oleva vaiheasemakaava

Vaiheasemakaavan on elinvoimalautakunta hyväksynyt 23.2.2022 § 21. Kaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista aluetta AO sekä katu- ja virkistysaluetta. Suunnittelualue käsittää 51 pientalotonttia.



### Rakennusjärjestys

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

### Kiinteistörekisteri

Alueen tontit sekä kaava-alueen ja lähialueen yleiset katualueet 10K ja 10P ovat merkitty kiinteistörekisteriin.

### 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 suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen toteuttamisen osalta on tullut haasteita, jonka johdosta maankäyttöryhmä on käsitellyt asiaa sekä päättäneet, että alueen kaavallista rakennetta ryhdytään tarkistamaan.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

27.8.2024 § 21 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 13.9.2024 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 12.9.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

#### Aloite:

Tekninen toimiala paikkatieto- ja tonttipalvelut -yksikkö

#### Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

#### Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

#### Muut:

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

### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on 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 ollut 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. Tekninen lautakunta on käsitellyt asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

#### Kaavaehdotuksesta päättäminen ja kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja tonttijaot asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kir-



jaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee Tekninen lautakunta.

#### Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä vireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@rovaniemi.fi](mailto:kirjaamo@rovaniemi.fi).

#### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja tonttijaon muutokset hyväksyy Tekninen lautakunta.

#### Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) 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 järjestää (MRL §18).

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoite on muodostaa alueelle monipuolinen tontti-tarjonta, joka mahdollistaa toteuttaa erilaisia, erikokoisia ja –mallisia asuntoja eri perhekoon tarpeille.

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Voimassa oleva asemakaava muutosalueella on yleiskaavan mukainen. Muutos alue sijoittuu olevan tekniikan sekä katualueiden yhteyteen. Alueen lähiympäristö on toteutettu aiemmin ja siellä on toimiva liikenneverkosto.

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoite on tukea ja mahdollistaa haetun toiminnan tulevat tarpeet joka myös tukee kunnan omia strategisia tavoitteita ja tarpeita.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet sekä yleiskaava**

Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule muuttumaan oleellisesti muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakentamisen osalta. Lähialueen kortteli- ja sen ympäristön kaavan käyttötarkoitukset säilyvät edelleen ennallaan. Muutos noudattaa alueella olevaa yleiskaavaa.

##### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualue on ollut pitkään toteuttamaton ja sen toivotaan tulevan muutoksen osalta antamaan paremmat mahdollisuudet alueen tonttien toteuttamiseen.

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

##### Osallisten tavoitteet

##### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan alueelle muodostuneita muita toimintoja entisestään. Myös olevan tekniikan hyödyntäminen ja laadullinen suunnittelu ja toteuttaminen parantavat ja tehostavat aluerakennetta olevan rakenteen 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. Kunnan osalta vajaakäytössä oleva ja tekniikaltaan valmis alue saadaan hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Ratkaisu parantaa myös aluerakennetta.

##### Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen asemakaavaa muutetaan niin, että se antaa laajemmat mahdollisuudet tonttien suunnitteluun. Myös korttelialueet katkaistaan puistokäytävillä, joka mahdollistaa perustaa esim. kulkuyhteyksiä puistojen välille. Puistokäytävät mahdollistaa myös tulevaisuudessa tarpeen vaatiessa toteuttaa eri alueiden välille tekniikkaa, jotta sitä ei jouduttaisi asentamaan pidempiä matkoja katualueita pitkin, eikä aukomaan katuja sen osalta. Alueen tonttimäärä pienenee 5:llä tontilla.

##### Ote asemakaavan muutoskartasta



## Esimerkki rakennusten sijoittelusta



### 4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

#### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on täydentävä ja enemmän suunnittelulle mahdollisuuksia antava. Alue on ollut toteuttamaton pitkän aikaa.

#### **Vaikutukset liikenteeseen**

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen, koska kyseessä on jo voimassa olevan asemakaavan päivittäminen ja siinä jo aiemmin esille tuodut liikenteelliset seikat on tuotu esille. Alueelta poistuu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 5 tonttia.

#### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen**

Asemakaavan muutos, jossa alueen voimassa olevaa asemakaavan rakennetta päivitetään, ei muuta tai vaikuta oleellisesti alueella jo olevaan tai tulevaan ihmisten oloihin tai terveyteen.

### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä muutoin kuin uuden muotois-



ten tonttien osalta. Tuleva muutos vaikuttaa siten jonkin verran tulevaan kaupunkikuvaan aiempaan kaavaan verrattuna.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan, jossa alueelle on annettu mahdollisuus sijoittaa tonttien toiminnot väljemmin. Myös tonttien kokoa on osittain suurennettu. Ratkaisulla on myös haettu sitä, että alue kiinnostaisi tulevia rakentajia entistä paremmin, jotta alueelle toteutettu investointi saataisiin myös hyödynnettyä.

#### Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä tai lausuntoja.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa alue on osoitettu edelleen pientalorakentamista varten ja liittyy luontevasti jo alueella olevaan rakenteeseen. Pääasiallinen kerrosluku alueella vaihtelee I:stä II:n. Tonttien lukumäärä pienenee 5:llä tontilla. Kaava-alueen korttelialueiden pinta-alan muutos on ainoastaan -370 m<sup>2</sup>. Korttelialueita myös katkaistaa, jotta alueelle saadaan ns. puistokäytäviä. Käytävät mahdollistavat tuolloin mm. johtojen ja mahdollisen muun tekniikan sijoittamisen alueelle. Myös tulevat tarpeet kulkemisen osalta eri alueiden välillä helpottuu, mikäli tarvetta tulevaisuudessa on.

#### 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 on saavuttaa laadukkaita toteutusratkaisuja, jotka nostavat alueen kaupunkikuvaa. Rakentamisessa tulee myös noudattaa ehdottomasti kaavamääräyksiä, jotta tonttien liiallinen korottaminen tai penkkaaminen tonteilla tai tonttien rajojen yli ei ole sallittua. Ympäristön laadun toteuttamista seurataan mm. rakennusvalvonnan seurantamekanismeilla.

### 5.3 Aluevaraukset

Kaavoituksen tavoitteena on säilyttää edelleen voimassa olevan asemakaavan mukaiset aluevaraukset. Aluevarauksia kaavassa väljennetään ja alueelle muodostetaan korttelialueita katkaisemalla myös puistokäytäviä eri alueiden välille.

#### 5.3.1 Korttelialueet



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

II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<u>II</u>	ALLEVIIVATTU ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A EHDOTTOMASTI KÄYTETTÄVÄN KERROSLUVUN.
I u1/2	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA A, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

Asemakaavassa muilla korttelialueen tonteilla rakennuksen kerrosluku voi olla I, Iu1/2 tai II kerrosta, paitsi kortteleilla 10274 ja 10279, joissa kerroslukua II on ehdottomasti käytettävä.

#### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Kaava ei vaikutta esim. lähialueen liikenteen lisäykseen. Alue tulee kaupunkikuvallisesti myös muuttumaan uuden kaavaratkaisun ja rakentamisen osalta hieman.

##### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikankin osalta ei oleellisesti tule (sähkö-, vesi- ja kauko-lämpö).

##### **Kaupunkikuva**

Kaupunkikuvallisesti alueelle suunniteltu rakennus soveltuu, niin kerrosluvultaan, muodoltaan kuin sijoittamiseltaan mainiosti alueen muuhun yhdyskuntarakenteeseen.

##### **Työpaikat**

Kaavan toteutus rakentamisen osalta tulee työllistämään jonkin verran, mutta uusien työpaikkojen osalta se on kuitenkin maltillista.

##### **Tekninen huolto**

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

##### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suunnittelualue on jo aiemmin kaavoitettu rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi, joten sen vaikutus luontoon ei ole merkittävää.

##### **5.4.4 Muut vaikutukset**

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

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa lähiympäristöön melua, tärinää ja pölyämistä, mutta häiriöt ovat lähes olemattomia nyt suunnittelun kohteena olevalle alueelle.

## 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. 18

Rovaniemellä 3.12.2024, päivitetty 7.1.-25

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen  
kaavasuunnittelija



## Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	17.12.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 10. kaupunginosa korttelit 10273-10277, 10279, 10280 ja osa korttelia 10278 sekä katu- ja virkistysalueet, Vennivaara		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.9.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2024-10
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,7555	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,7555

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,7555</b>	<b>100,00</b>	<b>12226</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>1728</b>
A yhteensä	4,9477	73,2	12226	0,25	-0,0370	1728
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1461	17,0	0	0,00	0,0370	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6617	9,8	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
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> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,7555</b>	<b>100,00</b>	<b>12226</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>1728</b>
<b>A yhteensä</b>	4,9477	73,2	12226	0,25	-0,0370	1728
AO	4,9477	100,0	12226	0,25	-0,0370	1728
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,1461	17,0	0	0,00	0,0370	0
VL	1,1461	100,0	0	0,00	0,0370	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6617	9,8	0	0,00	0,0000	0
Kadut	0,6617	100,0	0	0,00	0,0000	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						