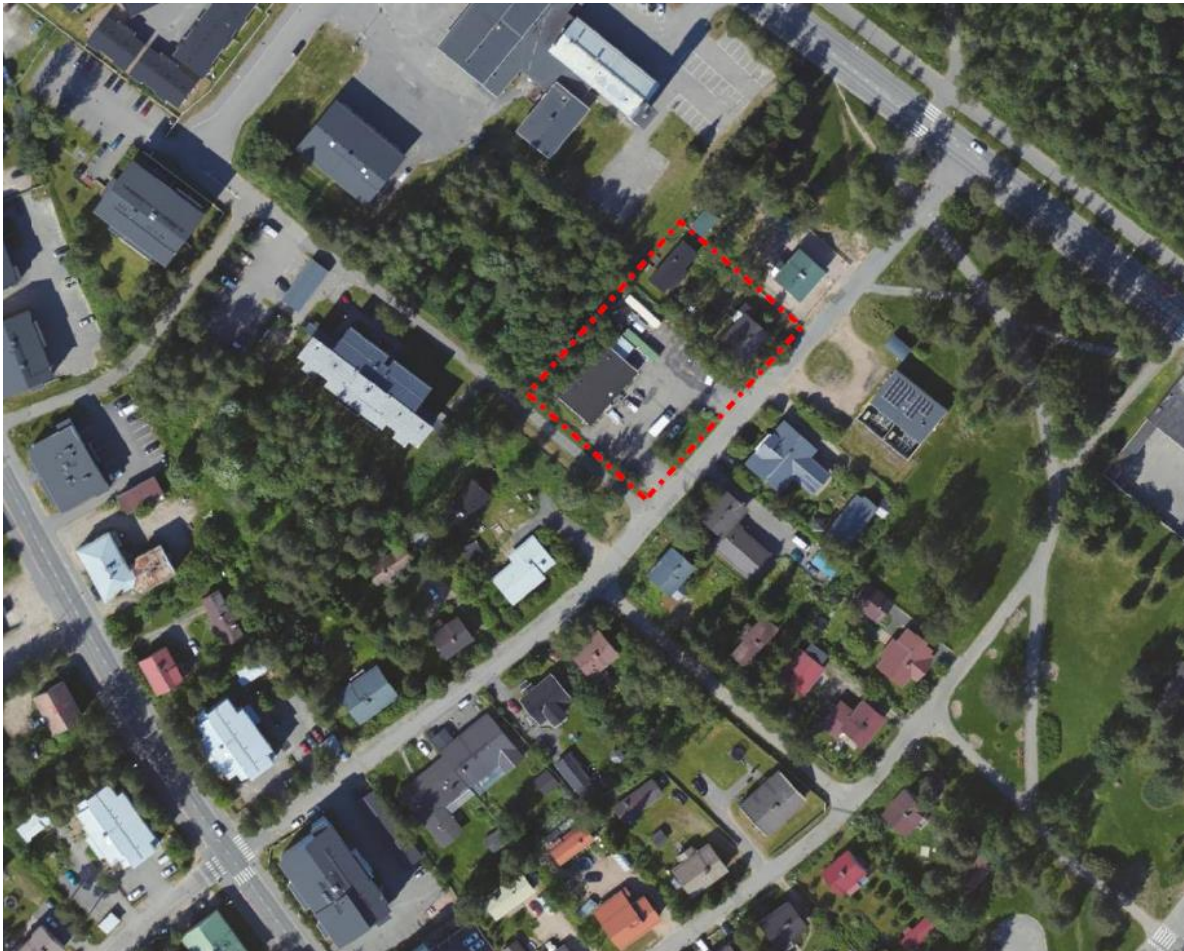




ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos
3.kaupunginosa kortteli 111
tontit 11 ja 19, Palkisentie 47 ja 51



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Kaavaselostusluonnos

Kaavoitus

2024

26.9.2024, päivitetty 8.1.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

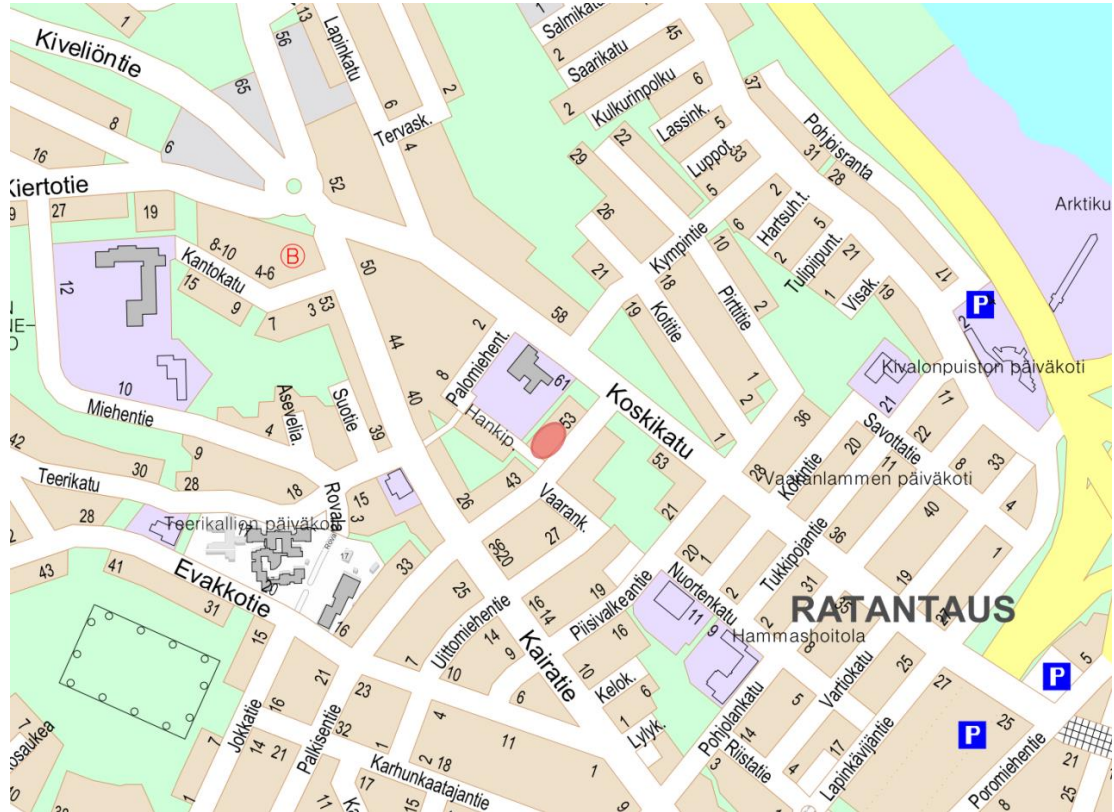
Rovaniemen kaupunki
3.kaupunginosa kortteli 111 tontit 11 ja 19, Palkisentie

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut / kaavoitus Maankäyttöasiantuntija Laura Ilvesluoto
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016 322 8995 laura.ilvesluoto@rovaniemi.fi
viranhaltijapäätös	22.6.2023, § 17
vireilletulosta ilm. päivämäärä	5.7.2023
vireilletulo nähtävillä	6.-31.7.2023
2. vireilletulon ilm. päivämäärä	15.5.2024
2.vireilletulo nähtävillä	16.- 29.5.2024
valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä	30.10.2024
valmisteluvaiheen kuuleminen	31.10.-13.11.2024
tekninen lautakunta	21.1.2025 §
Kaupunginhallitus	xx.xx.202x, § x
julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.202x
Kaupunginvaltuusto	x.x.20xx, § x

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 3.kaupunginosassa korttelissa 111 tonteilla 11 ja 19, Palkisentiellä. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, **kuva 2**.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamutoksen nimi on "Asemakaavan ja tonttijaon muutos 3.kaupunginosan korttelissa 111 tonteilla 11 ja 19, Palkisentie 47 ja 51". Kaupungin osaomistama KAS-asunnot on jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen. KAS-asunnot ovat pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi rakentaa ARA-kohteen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, mahdollistuuko alueelle ARA-kohteen rakentaminen. Hakijan tarkoituksena on rakentaa alueelle kerrostalo.

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, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
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	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5	Tontinkäyttösuunnitelmat.....	13
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	14
4.6.1	Vaikutus ympäristöön.....	22
4.6.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	22
4.6.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.1.1	Mitoitus	22
5.3	Aluevaraukset.....	22
5.3.1	Korttelialueet	22
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.2	Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen kohteeseen	23
5.4.3	Vaikutukset viheralueeseen.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön	24
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	24
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	25
5.6	Nimistö	25
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	25

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 22.6.2023 § 17 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille Lapin Kansassa 5.7.2023 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.-31.7.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla. Vireilletulon aikana saapui kaksi (2) mielipidettä.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin 2. vireille Lapin Kansassa 15.5.2024 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.-29.5.2024 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla. 2. vireilletulon aikana saapui seitsemän (7) mielipidettä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 30.10.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille. Voimassaoleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 31.10.- 13.11.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Rovaniemen kaupunginhallituksen xx.xx.202x § x päätöksellä asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus asetetaan xx.xx.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu xx.xx.202x kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginvaltuusto.

Asemakaavamuutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx.202x §x

Muutoksenhakuajana on kaupungin valtuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena tutkia, voidaanko alueelle rakentaa KAS -asuntojen ARA-kohteen. Alueelle on tarkoitus rakentaa kerrostalo.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Tontilla 19 on toiminut aikoinaan huoltoasema, joka on purettu pois. Tontilla 11 sijaitsee vanha omakotitalo. Kahdesta tontista muodostuvan kaava-alueen pinta-ala on 2901 m². Kaava-aluetta osittain vastapäätä, Palkisentien alkupäässä sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennusten kortteli-alue. Palkisentietä edetessä Kairatien suuntaan, alue on pääosin pientalovaltaista asumista.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee 3. kaupunginosassa (Ratantaus) noin 700 metrin päässä Rovaniemen keskustan palveluista.

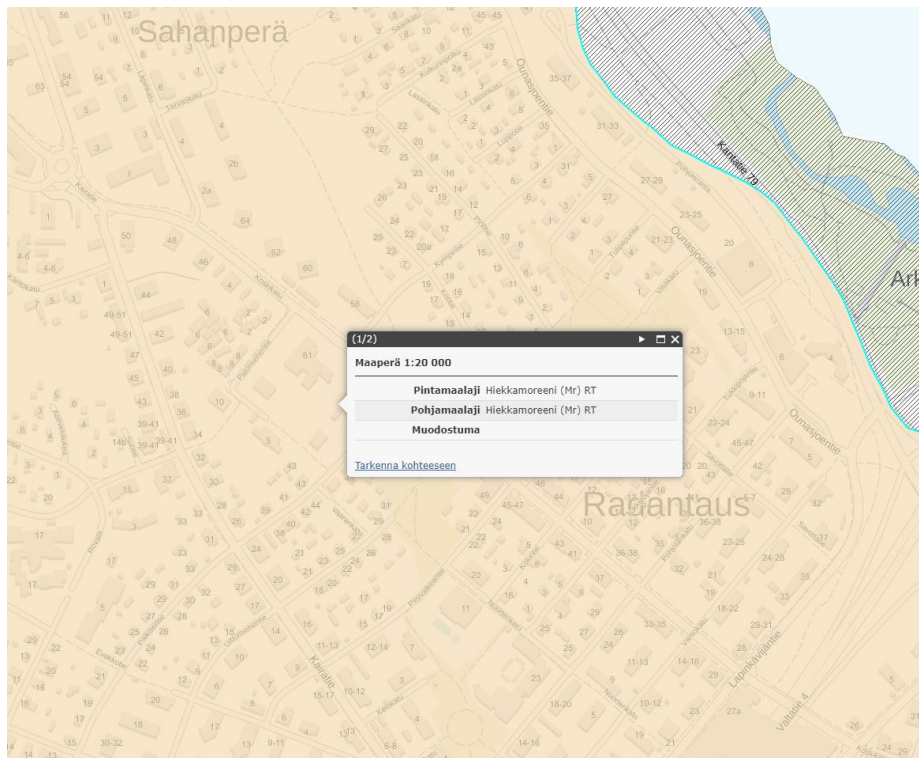
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Kaava-alueen tontilla 11 sijaitsee vanha omakotitalo ja tontilta 19 on purettu vanha huoltamorakennus. Kaava-alueen ympäristö on rakennettua, vehreää ympäristöä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Rovaniemen paloasema, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Muutoin kaava-alueen ympäristössä on pientalovaltaista asumista, energiahuoltoa palveleva rakennus, viheralueita sekä kerrostaloja.

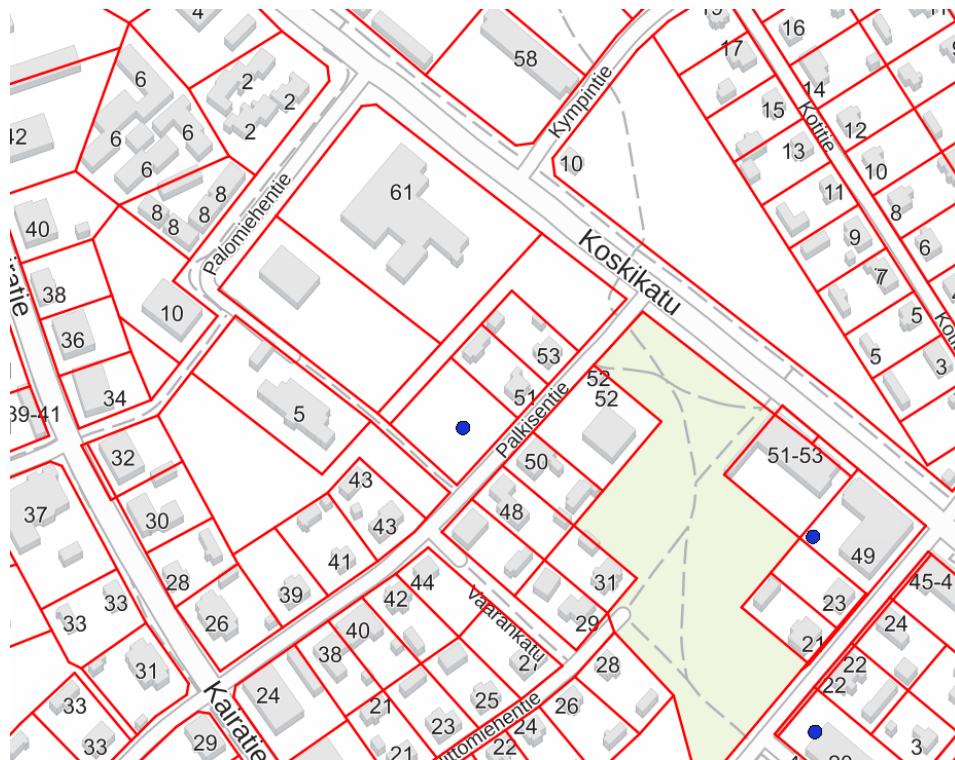
Maaperä

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalajina on GTK:n karttatietojen mukaan on hiekkamoreeni (Mr.), **kuva 3**.



Kuva 3. GTK maankamara

Maaperän tilan tietojärjestelmä (MATTI-tietojärjestelmä)



Kuva 4. Ote Karpalo- karttapalvelusta

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI-järjestelmä) mukaan kiinteistöllä on mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta.

Pilaantuneet maat

Tontilla 19 on tehty Ramboll Finland Oy:n toimesta 8.-9.6.2023 maaperätutkimukset, jossa on ilmennyt pilaantunutta maa-ainesta. Ramboll Finland Oy valmistelee pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arviointia ja puhdistussuunnitelmaa riskinarvioon perustuen. Selvitykset on arvioitu valmistuvan kevään 2025 aikana.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee Rovaniemen palolaitos, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue sekä pientalovaltainen asuntoalue.

Liikenne

Lähialueen katuverkko on rakentunut asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustan palveluihin. Kaava-alueesta katsottuna koillisessa kulkee Koskikatu, jossa kulkee paikallisliikenteen linjat 3 ja 5. Lisäksi Koskikadun laidalla kulkee kevyen liikenteen väylä.

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Konttijaakonpuisto ja Villenpuisto. Rovaniemen kaupungin uimahalli sijaitsee noin 200 metrin päässä kaava-alueelta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

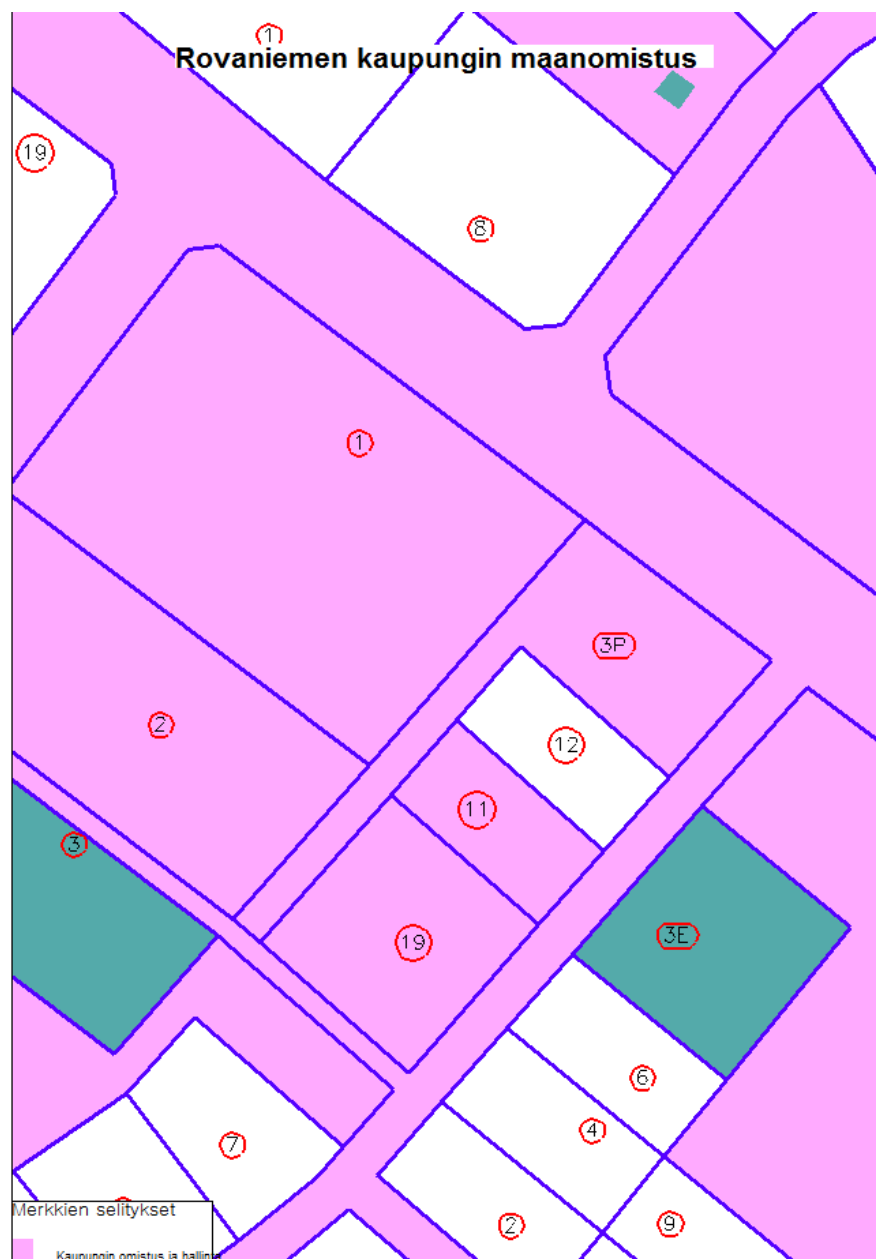
Kaava-alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, tontilla 1 sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY).

Tekninen huolto

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

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. **kuva 5.**



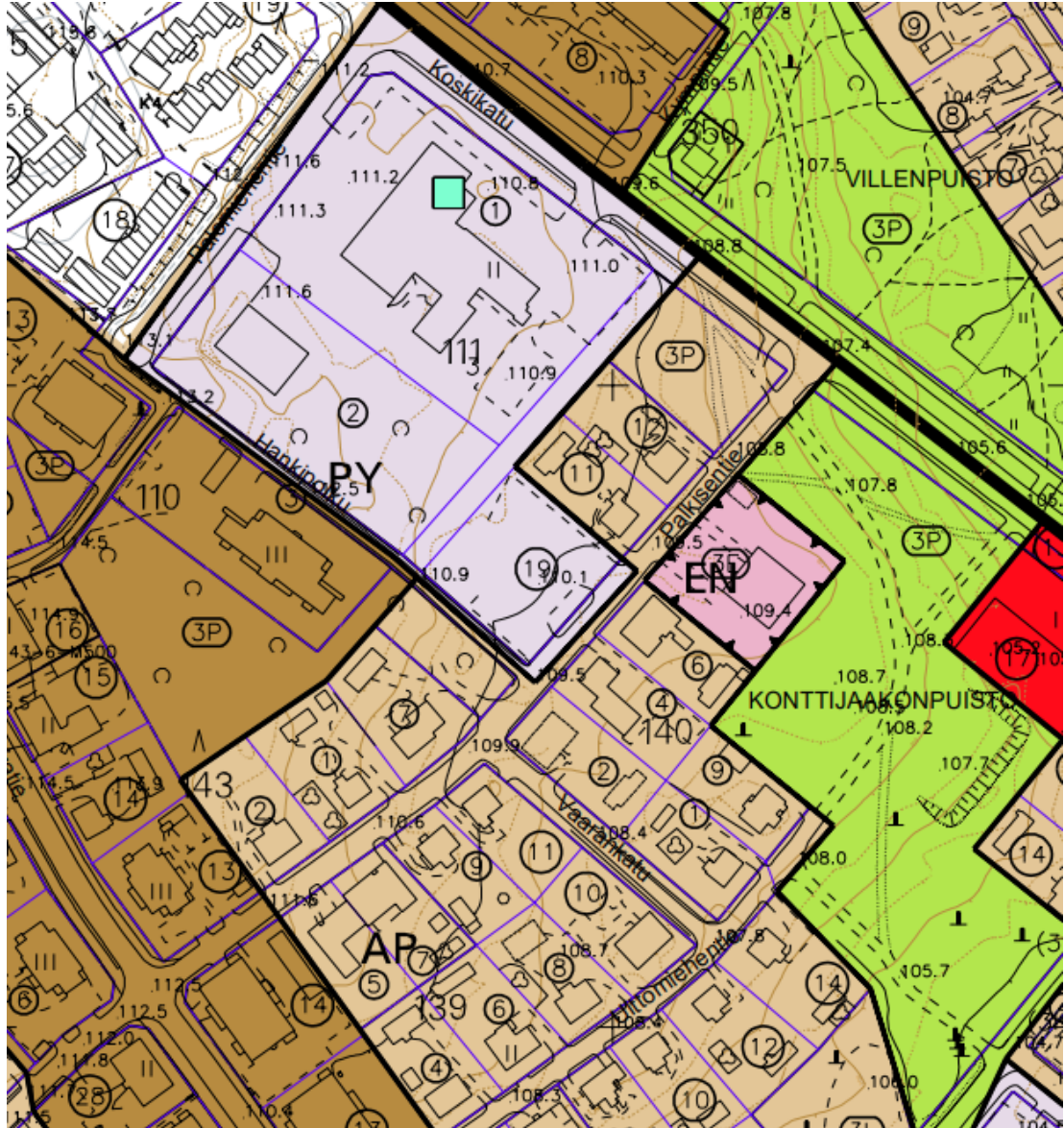
Kuva 5. Maaomaisuus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rovaniemen yleiskaava 2015

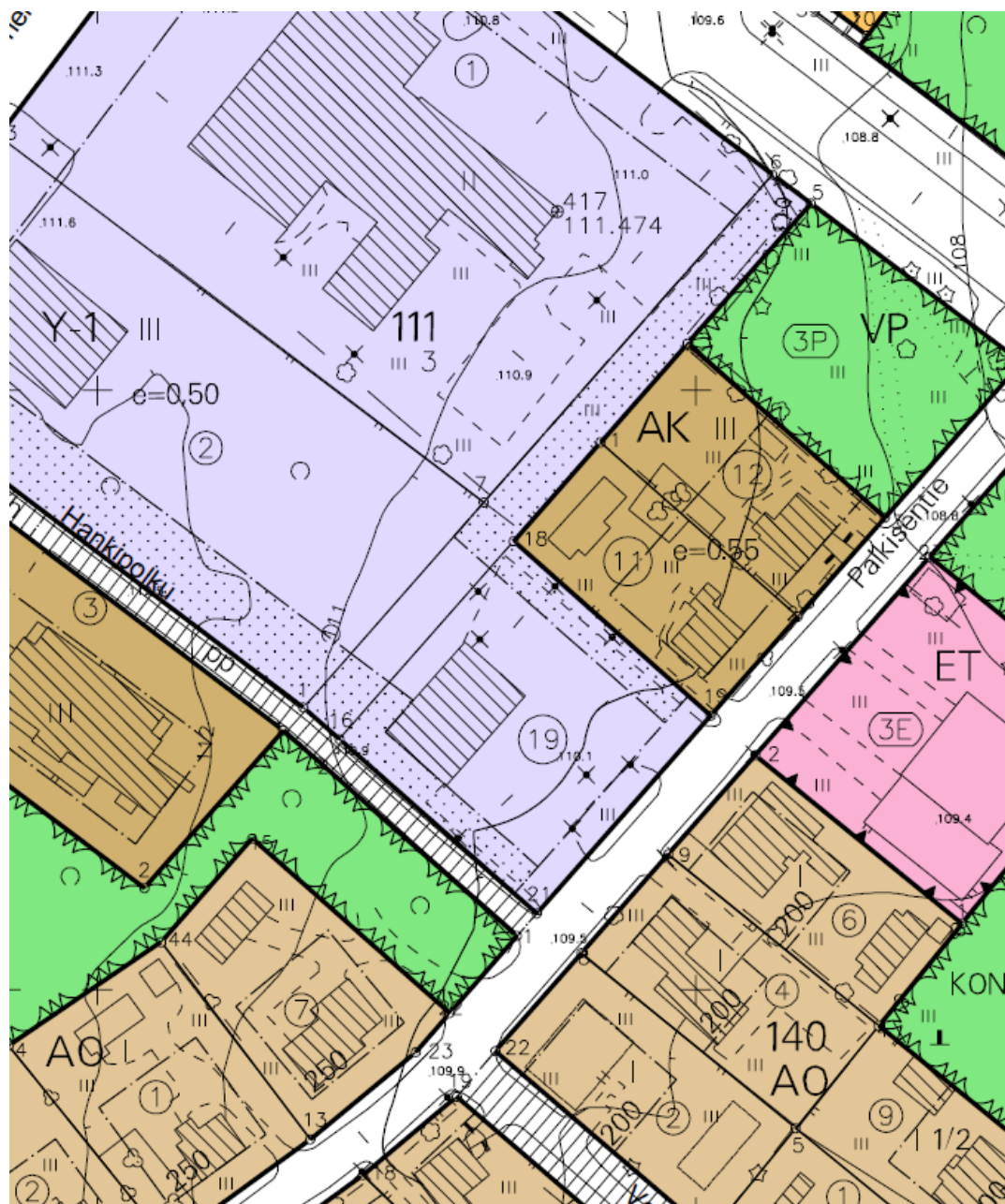
Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asu-
ntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), **kuva 6**.



Kuva 6. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa 28.2.1994 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), kerrosluku kolme (III) ja tehokkuus $e=0,55$ sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu paloasemalle (Y-1), kerrosluku kolme (III) ja tehokkuus $e=0,50$, **kuva 7**.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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 suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä. Kaava-alueen vieressä sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus, joka on valtakunnallisesti merkittävä kohde (RKY-kohde).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS- asunnot on pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi toteuttaa ARA-kohteen. Palkisentien tontit (kiinteistötunnukset 698-3-111-11 ja 698-3-111-19) on osoittautuneet sijainniltaan soveliaiksi asumiselle. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan tontin asemakaavan muuttamista niin, että alueelle voisi toteuttaa kerrostalon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

22.6.2023 § 17 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 5.7.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS-asunnot ovat tehneet aloitteen asemakaavan muutoksesta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Rovaniemen kaupungin valtuusto

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Lapin maakuntamuseo

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit ja Napapiirin Energia ja Vesi. Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu 5.7.2023 Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

Vireilletulon jälkeen kaava-alue on laajentunut, joten asemakaavan muutos kuulutettiin uudelleen vireille 15.5.2024. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.-29.5.2024 välisen ajan palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla Kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

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 nähtävillä.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemistä 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.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhakuaika

Kaupungin valtuuston päätöksen 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 –keskukselle. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Rovaniemen kaupungin asukkaille.

Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (PY) ja asuinpientalojen alueeksi (AP).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja yleisten rakennusten korttelialue, joka on varattu pa-

lolaitokselle (Y-1). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle rakentaa asuinkerrostalo.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunki edellyttää, että kaavahanke soveltuu ympäristöön ja rakentamisessa noudetaan hyvää rakentamistapaa niin asuinrakennuksen kuin piha- ja paikoitusalueiden osalta. Kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeuden määrän nosto parantaa rakennetun infran käyttöastetta ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaupungin tavoite on viedä kaavaprosessia eteenpäin ja katsoa mahdollistaako se alueelle tavoitellun hankkeen toteuttamisen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista 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

Tässä kaavassa keskeisimpiä VAT tavoitteita ovat:

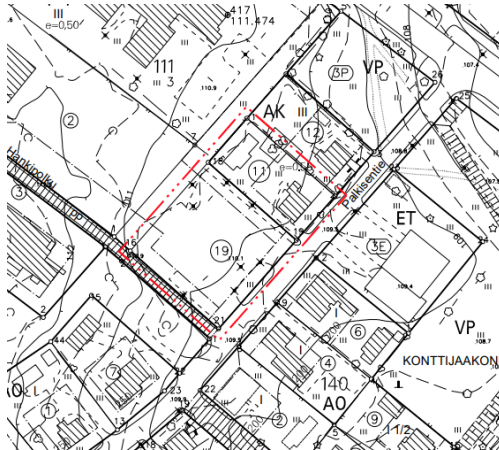
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - o Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen keskeisellä paikalla. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet kaupungin palveluihin.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - o Pilaantuneiden maiden huomioiminen ja puhdistaminen. Asumisen mahdollistaminen turvallisessa ympäristössä.
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - o Kaava rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen kohteeseen, viereisellä tontilla olevaan paloasemaan. Rovaniemen yleiskaavassa 2015 rakennus on merkitty rakennussuojelukohteeksi.

4.5 Tontinkäyttösuunnitelmat

Arkkitehtitoimisto SVENDIM OY on toteuttanut hakijan toimesta neljä eri tontinkäyttösuunnitelmaluonnosta. Kahdessa luonnoksessa (vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 2) on tontille suunniteltu viisi (5) kerroksinen asuinkerrostalo. Ja kahdessa luonnoksessa (vaihtoehto 3 ja vaihtoehto 4) tontille on suunniteltu kuusi (6) kerroksinen asuinkerrostalo. Tontinkäyttösuunnitelmaluonnosten pohjalta laadittiin kaavaluonnosvaihtoehdot.

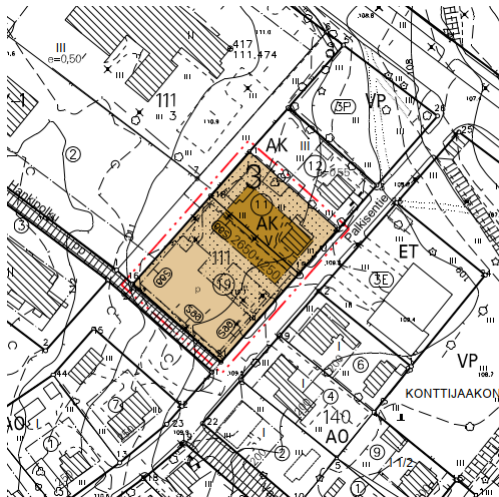
4.6

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus



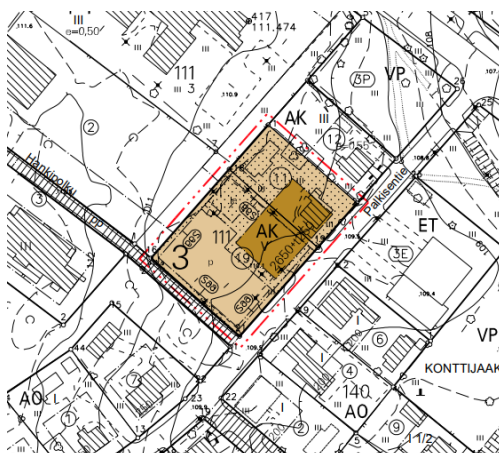
Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.



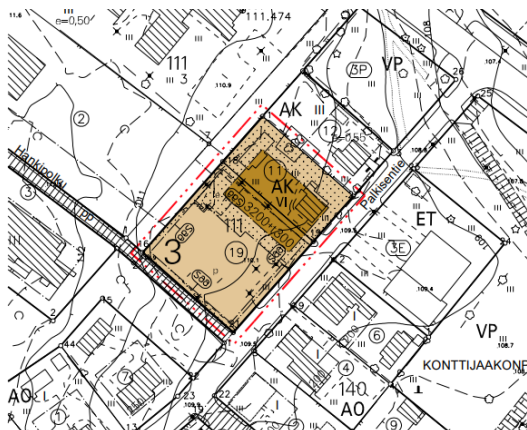
Vaihtoehto 1:

Jolla alueelle muodostuu viisi (5) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontille Koskikadun puoleiseen päähän, Koskikadun suuntaisesti. Rakennusoikeus on 2650 as-kem² ja yhteisiä tiloja 250 kem².



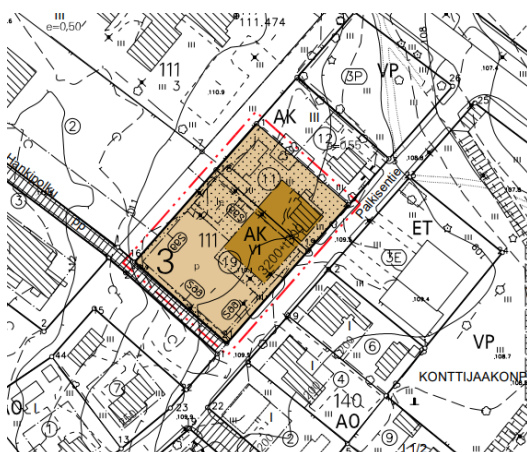
Vaihtoehto 2:

Alueelle muodostuu viisi (5) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontille Palkisentien suuntaisesti. Rakennusoikeus on 2650 as-kem² ja yhteisiä tiloja 250 kem².



Vaihtoehto 3.

Alueelle muodostuu kuusi (6) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontille Koskikadun puoleiseen päähän, Koskikadun suuntaisesti. Rakennusoi-
keus on 3200 as-kem² ja yhteisiä tiloja 300 kem².



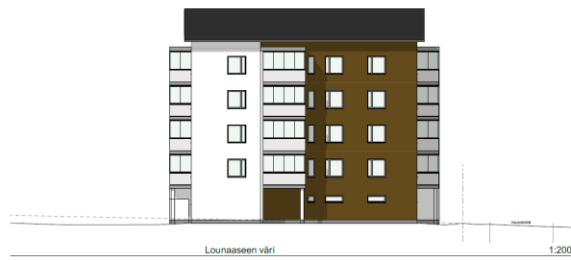
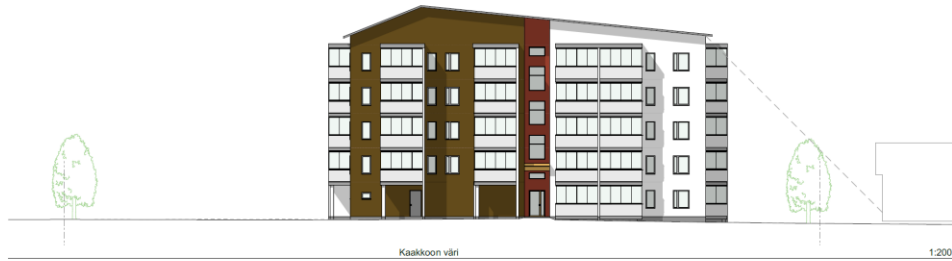
Vaihtoehto 4.

Alueelle muodostuu kuusi (6) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu Palkisentien suuntaisesti. Rakennusoi-
keus on 3200 as-kem² ja yhteisiä tiloja 300 kem².

Vaihtoehto 5. Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

Havainnekuvat Vaihtoehto 1.

Viisikerroksinen (V) rakennus



Palkisentie
Julkisivut Kaakkoon ja lounaaseen V
20.9.2024

ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY



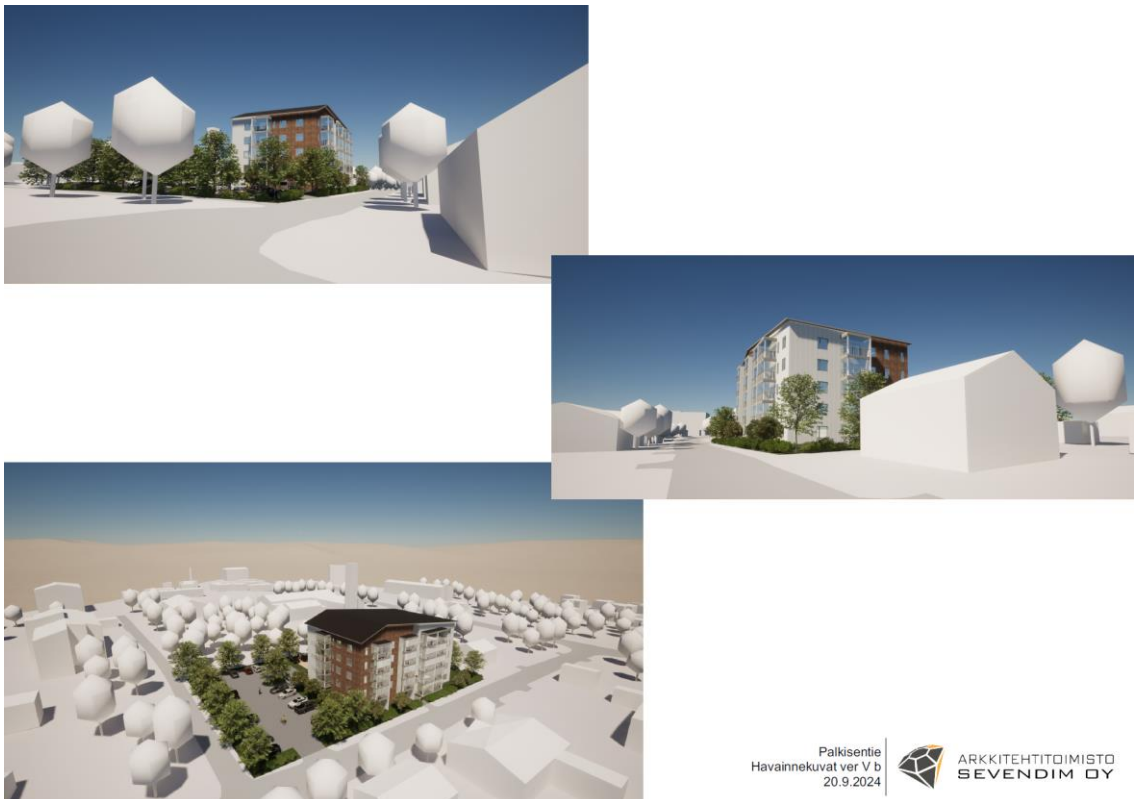
Palkisentie
Julkisivut luoteeseen ja koilliseen V
20.9.2024

ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

Koskikadun suuntainen V-kerroksinen rakennus



Vaihtoehto 2.
Palkisentien suuntainen V-kerroksinen rakennus



Vaihtoehto 3.
Kuusikerroksinen (VI) rakennus



Kaakkoon väri

1:200



Lounaaseen väri

1:200

Palkisentie
Julkisivut Kaakkoon ja lounaaseen VI
20.9.2024



Luoteeseen väri

1:200



Koilliseen väri

1:200

Palkisentie
Julkisivut luoteeseen ja koilliseen VI
20.9.2024



Koskikadun suuntainen VI-kerroksinen rakennus



Palkisentie
Havainnekuvat ver VI a
20.9.2024



ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

Vaihtoehto 4. Palkisentien suuntainen VI-kerroksinen rakennus



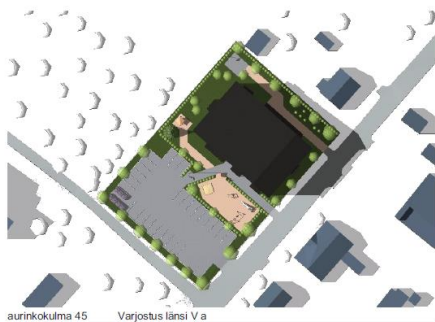
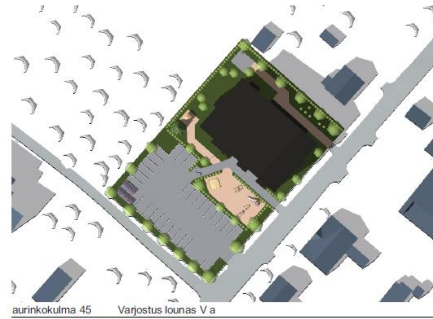
Palkisentie
Havainnekuvat ver VI b
20.9.2024



ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

Varjostus

Vaihtoehto 1. Koskikadun suuntaisen V-kerroksisen rakennuksen varjosta

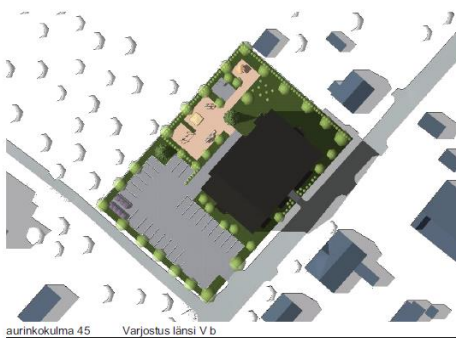


Palkisentie
Varjostus ver V a
8.1.2025



ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

Vaihtoehto 2. Palkisentien suuntaisen V-kerroksisen rakennuksen varjostavuus

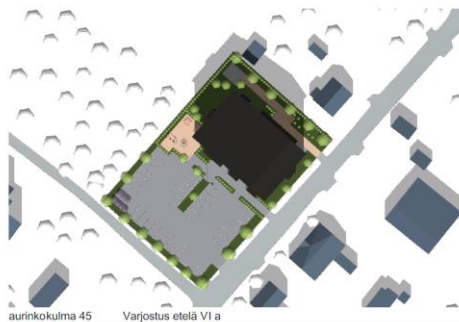


Palkisentie
Varjostus ver V b
8.1.2025

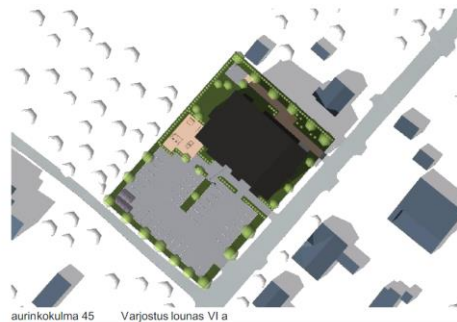


ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

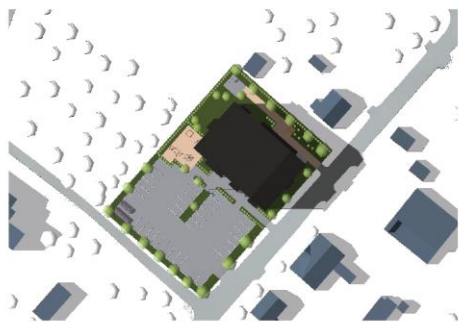
Vaihtoehto 3. Koskikadun suuntaisen VI-kerroksisen rakennuksen varjostavuus.



aurinkokulma 45 Varjostus etelä VI a



aurinkokulma 45 Varjostus lounas VI a



aurinkokulma 45 Varjostus länsi VI a



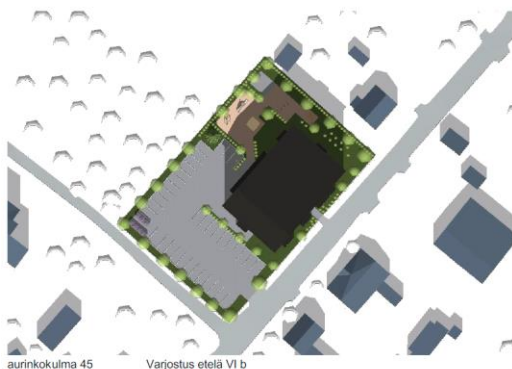
aurinkokulma 45 Varjostusnäkömä lounas VI a

Palkisentie
Varjostus ver VI a
8.1.2025

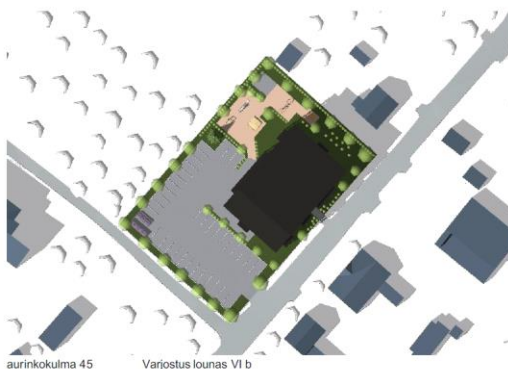


ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

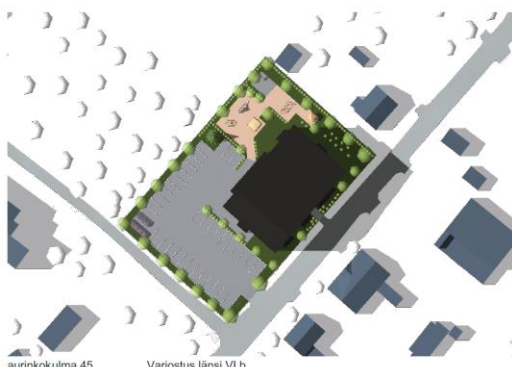
Vaihtoehto 4. Palkisentien suuntaisen VI-kerroksisen rakennuksen varjostavuus.



aurinkokulma 45 Varjostus etelä VI b



aurinkokulma 45 Varjostus lounas VI b



aurinkokulma 45 Varjostus länsi VI b



aurinkokulma 45 Varjostusnäkömä lounas VI b

Palkisentie
Varjostus ver VI b
8.1.2025



ARKKITEHTITOIMISTO
SEVENDIM OY

Asemakaavan vaikutuksia arvoidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

4.6.1 Vaikutus ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden. 3.kaupunginosan kehittyessä alueen kerrostalokanta on yleisesti lisääntynyt. Nyt suunniteltua rakentamista voidaan pitää tavanomaisena kaupungin kehityksenä. Alueella kaavamutoksen myötä asukkaiden määrä tulee jonkin verran lisääntymään.

4.6.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella säilyy ennallaan. Vaihtoehdoilla 1 - 4 alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdoissa 1 ja 2 kerrosluku on viisi (V) ja rakennusoikeus on 2650 as-kem² ja yhteisiä tiloja 250 kem². Vaihtoehdossa 3 ja 4 kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeutta on 3200 as-kem² ja yhteisiä tiloja on 300 kem². Vaihtoehdoissa 1 ja 3 rakennus sijoittuu Koskikadun suuntaisesti ja vaihtoehdoissa 2 ja 4 rakennus sijoittuu Palkisentien suuntaisesti.

4.6.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valitaan...

Mielipiteet ja lausunnot

Kaavamutoksen ensimmäisen (1.) vireilletulon yhteydessä annettiin kolme (3) mielipidettä ja yksi (1) lausunto. Toisen (2.) vireilletulon yhteydessä annettiin seitsemän (7) mielipidettä. Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 22 mielipidettä ja kaksi (2) lausuntoa. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen mielipiteet ja lausunnot koostetaan vuorovaikutuslomakkeelle. Tekninen lautakunta käsittelee palautteen nähtävilläpidon jälkeen ja esittelee asiaa edelleen kaupungin hallitukselle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 -5.3.1 täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamutoksen vaikutuksia arvioidaan saatujen lausuntojen ja selvitysten pohjalta.

5.4.1 **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kerrostalon sijoittaminen Palkisentien alueelle lisää jonkin verran alueen väestön määrää. Kaavaluonnoksissa autopaikkojen riittävyys on turvattu kaavamääräyksin. Palkisentien alue on vihreä ja verheää aluetta, tämä alueen ominaispiirre on huomioitu kaavamuutoksessa istutettavan alueen osilla.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja yleisten rakennusten korttelialueeseen, joka varataan paloasemalle (Y-1). Kerrosluku molemmilla tonteilla on III. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonteille voidaan rakentaa kellarikerroksen lisäksi kolme (3) kerrosta, eli yhteensä neljä (4) kerrosta. Nyt haetussa asemakaavamuutoksessa kerrosluku nousee 1-2 kerrosta vaihtoehdosta riippuen. Tämän tyyppistä kerrosluvun nostamista ei pidetä merkittävänä. Tämän tyyppinen kerrosluvun nostaminen ei ole merkittävää, jolla ei ole merkittäviä vaikutuksia viereisen suojellun paloasemarakennuksen osalta.

Vaikutus maisemaan

Kerrostalon rakentaminen Palkisentien varteen muuttaa alueen olemassa olevaa maisemakuvaa jonkin verran. Nykyisillään tontilla 11 sijaitsee omakotitalo ja tontilta 19 on purettu vanha huoltamorakennus. Laajemmin katsottuna 3. kaupunginosan kehittyessä, kerrostalorakentaminen alueella on lisääntynyt, ja nyt suunniteltu rakentaminen ei poikkea alueen kehittämisen suunnasta.

Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus (palolaitos), joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Rakennuksen ympäristöön on rakentunut vuosien aikana useita kerrostaloja, joten nyt suunnitteilla oleva kerrostalo ei poikkea alueen muusta korkeasta rakentamisesta. 3. kaupunginosan kehittyessä alueen kerrostalokanta on lisääntynyt. Nyt suunniteltua rakentamista voidaan pitää tavanomaisena kaupungin kehityksenä. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vaikutus liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutosalueella on valmis kunnallistekniikka, jonka käyttöä voidaan tehostaa. Alueen liikennemäärät tulevat alueella jonkin verran lisääntymään, mutta ei merkittävästi. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Koski-kadun katualue, joka ohjaa suunnittelualueen liikennemäärien siirtymiseen. Liikennemäärien lisääntyminen ei aiheuta pientaloalueelle liikennöintimäärien kasvua. Kaavamääräyksillä turvataan riittävä autopaikoitus kerrostalolle. Tällä pyritään välttämään kadunvarsipysäköintiä ja turvaamaan Palkisentien liikkuamista.

Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen

Tontilta 19 on löytynyt pilaantunutta maaperää. Ramboll Finland Oy valmistelee pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arviointia ja puhdistussuunnitelmaa riskinarvioon perustuen. Maaperä tulee puhdistaa asianmukaisesti ennen rakentamista.

Vaikutus sosiaalisiin oloihin

Kaavamuutoksen vaikutus kohdistuu pieniltä osin alueen asukkaisiin ja naapurustoon uuden suunnittelun myötä. Alueen sosiaalinen luonne säilyy lähes ennallaan, sillä kaavamuutoksella täydennetään alueen olemassa olevan asutokannan monipuolistamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon eikä luontoympäristöön.

Vaikutukset viheralueeseen

Asemakaavan muutos sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen viheralueeseen.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan §39

Voimassa olevan asemakaava alueella poikkeaa yleiskaavasta. Rovaniemen yleiskaavassa 2015 alustava suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alue sijaitsee keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä, jossa alueen tehokkuudet ja käyttötarkoitukset tullaan tarkastelemaan vireillä olevan Strategisen yleiskaavan 2050 yhteydessä. Rovaniemen paloasema etsii uutta sijoituspaikkaa, joten myös ympäröivällä alueella käyttötarkoitukset tulee uudelleen tarkasteluun.

Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti 19 on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Tontin 19 ympärillä Palkisentien varressa on asuintaloja, joten on luontevaa tarkastella tontin 19 käyttötarkoituksen muutosta asuamiseen.

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

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - o Tavoitteena on tehostaa olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Se tulee ekologista kestävyyttä.
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueella on valmis yhdyskuntarakenne, jonka käyttöä voidaan tehostaa.
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - o Kaavoituksella on tarvetta lisätä alueen asuntotarjontaa, joka sijoittuu keskustan palvelutarjonnan läheisyyteen.
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta taspainoiseen elinympäristöön.
 - o Tontilla 19 on löytynyt pilaantunutta maa-ainesta. Alue tullaan puhdistamaan asianmukaisella tavalla.
 - o Muutoksella tavoitellaan myös eri väestöryhmien tarpeisiin uusia asuinmahdollisuuksia. Muutos mahdollistaa hyvällä suunnittelulla viihtyisän ja turvallisen asuin ympäristön.
- ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o Alueelle laaditaan parhaillaan selvitystä suunnittelualueen puhdistamistarpeesta.

- virkistysalueen soveltuvien alueiden riittävyys
 - o Asemakaavan muutos ei vähennä ympärillä olevia virkistysalueita. Muutosalue on rakennettua kaupunkiympäristöä.
 - o Alueella on runsaasti olemassa olevaa virkistysaluetta.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.6 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 8.10.2024, päivitetty 8.1.2025

Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto
Maankäyttöasiantuntija