



ROVANIEMI

ROVANIEMEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosa kortteli 6 tontti 15, Toripuistikko 2

KAAVASELOSTUS 17.11.2022



Rovaniemen kaupunki

Kaavoitus / Elinvoimapalvelut, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosa kortteli 6 tontti 15, Toripuistikko 2

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut

Kaavoitus

Toni Töyräs

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki

PL 8216

96101 Rovaniemi

puh. 016 322 8044

kaavoituspäällikkö

21.12.2021 § 24

vireille tulosta ilm. päivämäärä

19.5.2022, Lapin Kansa

valmisteluvaiheen kuuleminen

28.9.2022–11.10.2022

yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

22.11.2022, § 150

ehdotus julkisesti nähtävillä

10.1.–8.2.2023

yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

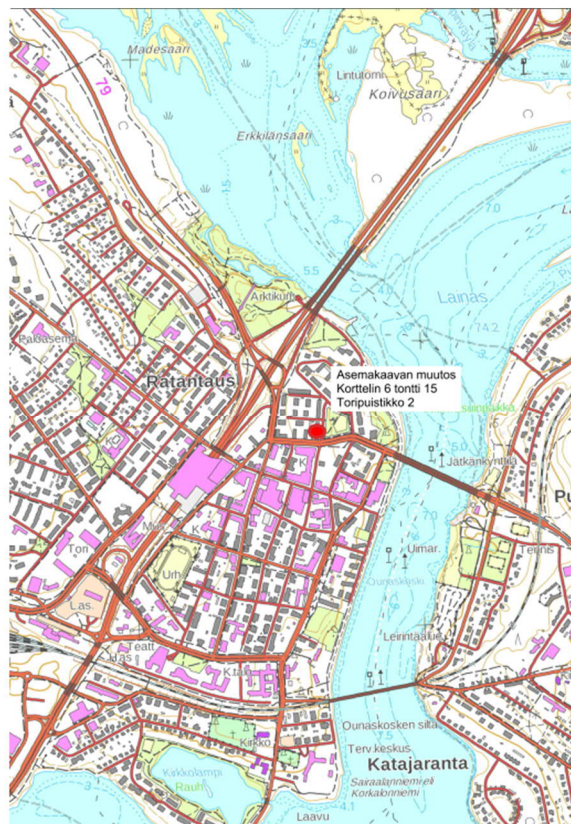
xx.xx.2023, § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa 1. kaupunginosassa Toripuistikon sekä Korkalonkadun kulmauksessa. Vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- sekä virkistysalueet.. Tarkempi sijainti on osoitettu kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asunto Oy Toripuistikko 2 on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 698-1-6-15, osoitteessa Toripuistikko 2. Hakija esittää, että tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontilla olevaan asuinkerrostaloon on mahdollista toteuttaa lisäkerros rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä.



kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
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	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	10
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	10
4.4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.1.2	Palvelut	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan	12
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12



6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	12
6.2	Toteutuksen seuranta	12

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Vuorovaikutuslomake

Selvitykset

1. Suomen ympäristökeskus maaperä 1:20 000,
www.paikkatietoikkuna.fi

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulon päätös:

Kaavoituspäällikkö on 21.12.2021, §:ssä 24 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 1. kaupunginosan korttelissa 6 tontilla 15 osoitteessa Toripuistikko 2.

Vireilletulo nähtävillä:

Kaavamuuos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 19.5.2022 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.5 – 2.6.2022.

Valmisteluvaihe nähtävillä:

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 28.9–11.10.2022 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.9.2022 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Kaavaehdotuspäätös:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on 22.11.2022 päättänyt hyväksyä kaavaehdotuksen ja päättänyt sen julkisesta nähtävillä pidosta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläpito:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus on asetettu 10.1.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 9.1.2023 sekä kirjeellä rajanaapureille.



Kaavan hyväksymispäätös:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on kokouksessaan xx.xx.202x § xx hyväksynyt asemakaavan muutoksen.

Muutoksenhaku:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan 1. kaupunginosan korttelissa 6 sijaitsevan tontin 15 mahdollista lisärakentamista. Tontin rakennusoikeuden sekä kerrosluvun nostamista tutkitaan sekä hakijan esityksen, että voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti huomioiden tontin edellytykset tehokkaampaan rakentamiseen sekä vaikutukset ympäröivään kaupunkikuvaan. Tontilla olemassa olevaan asuinkerrostaloon on tarkoitus toteuttaa lisäkerros rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty ja saavuttanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava Rovaniemen kaupungin rakennusvalvonnasta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

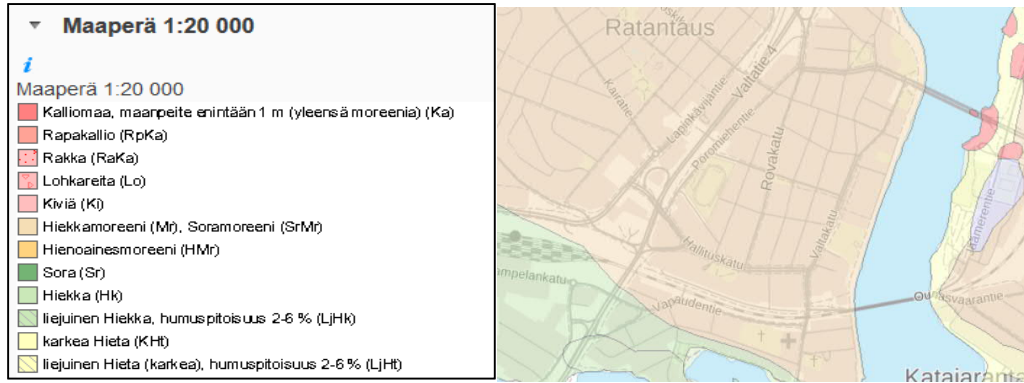
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan alueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskustassa Toripuistikon sekä Korkalonkadun kulmauksessa. Lähialueen rakennettu ympäristö koostuu pääosin asuinkerrostaloista sekä liikerakennuksista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun ympäristön keskellä keskusta-alueella. Maaperä suunnittelualueella on Suomen ympäristökeskuksen mukaan hiekkamoreenia. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



kuva 2. Suomen maaperä 1:20 000. Lähde Suomen ympäristökeskus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen ympäristössä rakennukset ovat pääosin kerrostaloja sekä liikerakennuksia. Alueella on vanhempaa rakennuskantaa mutta myös uudehkoja kerrostaloja sekä suunnitteluvaiheessa olevia rakennushankkeita.

Väestö

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa ja sen lähiympäristössä on paljon kerrostaloasumista. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus toteuttaa uutta kerrostalorakentamista asuinkäyttöön.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, joten tontilta on hyvät yhteydet sekä keskustan palveluihin kuin muuallekin kaupunkiin. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus toteuttaa uutta asuinrakentamista, joten sillä ei ole vaikutusta alueen palvelu- tai elinkeinorakenteeseen.

Virkistys

Suunnittelualue sijoittuu keskelle rakennettua kaupunkiympäristöä. Keskustan ja lähiympäristön lukuisat virkistys- ja puistoalueet ovat lähellä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa, joten ympäröivillä kaduilla liikenne on tavanomaista keskustaliikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä suojelukohteita tai muinaismuistoja. Suunnittelualueen läheisyydessä on muutamia vanhoja kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviä rakennuksia.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristönsuojelun kannalta merkittäviä kohteita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on As Oy Toripuistikko 2:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

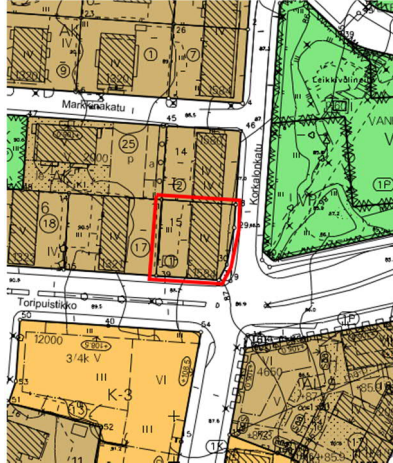
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Rovaniemen keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä kivijalkakauppojen alueeksi.

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu ja tutkittava alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.



kuva 3. 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

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Tulvauhka

Suunnittelualue ei sijaitse tulvauhka-alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Asemakaavan muutos on käynnistetty hakemuksesta, koska tavoitteena on tutkia lisäkerroksen toteuttamista tontilla olevaan asuinkerrostaloon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavoituspäällikkö on 21.12.2021, §:ssä 24 päättänyt saattaa vireille 1. kaupunginosan asemakaavan muutoksen korttelissa 6 tontilla 15.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

As Oy Toripuistikko 2, Rovaniemen kaupunki elinvoimapaalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, Napapiirin energia ja vesi, Luonnonsuojeluliiton Rovaniemen yhdistys



Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 19.5.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on lähetetty kirjeet rajanaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollista jättää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuuleminen suoritettiin pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä asemakaavan muutosvaihtoehto valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskuksessa. Nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Lisäksi kaava-asiaan voi tutustua kaupungin internet-sivuilla kaupungin kaavatorilla.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsitteli kaava-asiaa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ja päätti kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta tiedotettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksen lainvoimaisuudesta alkaa muutoksenhaku-aika, jolloin kaavasta on mahdollista valittaa 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 muutoksesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta on laadittu vireille tulon jälkeen kaavaluonnos, jossa tontin kerrosluku sekä rakennusoikeus on nostettu hakijan esittämän hankkeen mukaisesti. Myös kaavamääräykset mm pysäköinnin suhteen on päivitetty.

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavamuutosta lähdettiin tutkimaan hakijan esityksen mukaisesti.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta on valmisteltu lopullinen kaavaehdotus.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Mielipiteisiin ja muistutuksiin laadittiin vuorovaikutuslomake, joka asetetaan kaavaselostuksen liitteeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueena on korttelissa 6 sijaitseva tontti 15, jonka käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue kaavamerkinnällä AK. Tontilla on käyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 2000 k-m². Tontin kerrosluvuksi muodostuu 1/2k V. Tontilla tulee olla autopaikkoja vähintään 1ap/120 km².

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1056 m², josta muodostuu AK-tontti. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 2000 k-m². Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus- ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueesta muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen palvelurakenteeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontilla olemassa olevan rakennuksen peruskorjaus sekä laadukkaasti toteutetun lisäkerroksen rakentaminen edistävät alueen yleistä viihtyisyyttä sekä käytettävyyttä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Hulevedet



VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSPAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontin rakennusoikeus ja tonttitehokkuus nousee jonkin verran. Tontille on tarkoitus toteuttaa lisäkerros olemassa olevaan asuinkerrostaloon. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontti on edelleen samassa linjassa tehokkuuden suhteen verrattaessa korttelin muihin tontteihin. Keskustatontin tehokkaampi hyödyntäminen on perusteltua. Asemakaavamuutos ei johda ympäristöstä merkittävästi poikkeavaan rakentamiseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa esitetyt merkinnot ja – määräykset on esitelty liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun kaavamuutos on kuulutettu voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.



ROVANIEMI

Rovaniemellä 10.11.2022

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Toni Töyräs
kaavoitusinsinööri



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	25.04.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos korttelin 6 tontti 15, Toripuistikko 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.11.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2022-9
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1056	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen 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	0,1056	100,0	2000	1,89	0,0000	416
A yhteensä	0,1056	100,0	2000	1,89	0,0000	416
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1056	100,0	2000	1,89	0,0000	416
A yhteensä	0,1056	100,0	2000	1,89	0,0000	416
AK	0,1056	100,0	2000	1,89	0,0000	416
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						