



Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosan pysäköinti- ja virkistysalueet, Pieskätie



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Rovaniemen kaupunki
4. kaupunginosa
pysäköinti- ja virkistysalueet

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut,
kaavoitus
Timo Hätönen

yhteystiedot Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016-322 8914,
0400-451 453

tekninen lautakunta 30.10.2018, § 134
vireilletulosta ilm. päivämäärä 13.11.2018
valmisteluvaiheen kuuleminen 25.2.2019-11.3.2019
tekninen lautakunta 24.9.2019, § 109
kaupunginhallitus 7.10.2019, § 321
julkisesti nähtävillä 23.12.2019.-21.1.2020
kaupunginhallitus x.x.-x.x.201x
kaupunginvaltuusto, hyv. x.x.201x, § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 4. kaupunginosaan Karvonrannan asuinalueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosan pysäköinti- ja virkistysalueilla. Muutoksella alueelle muodostuisi uusi rivitalorakentamisen mahdollistava pientalotontti.

Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen katu-, puisto- ja korttelialueita.



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.....	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	8
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
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 (MRL 66 §)	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet.....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	12
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	13
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	13
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.3	Aluevaraukset.....	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.3.2	Muut alueet.....	15
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.4.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	15
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	16
5.4.4	Muut vaikutukset	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	16
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.7	Nimistö	16
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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 20
3. Vuorovaikutuslomake, vireille ja valmisteluvaihe, s. 24
4. Tonttijako, s. 27

Selvitykset

Kemijoki HQ 1/100 tulvalaskenta, Lapin ympäristökeskus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on 30.10.2018, §:ssä 134 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 13.11.2018 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 14.11.–27.11.2018. Nähtävilläolon aikana saapui yksi mielipide. Mielipide käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 25.2.2019-11.3.2019 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 22.2.2019 Lapin Kansassa ja kirjeellä rajanaapureille.

Kaupunginhallituksen 7.10.2019 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako asetetaan 23.12.2019 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 20.12.2019 sekä kirjeellä rajanaapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhakuajana on kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu rivitalorakentamiseen mahdollistava pientalotontti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman, on alueen rakentamisessa noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on säilynyt luonnonmukaisena alueena jota ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lähiympäristö on toteutunut alueelle eri vuosikymmenten saatossa. Rakennuskanta alueella on muodostunut pientaloista kerrostalorakennuksiin.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen lähiympäristö on sekoitus vanhaa ja vähän uudenpaa Karvonrannan asuinalueetta. Alue on pysynyt kuitenkin lähes muuttumattomana vuosikausia ja jopa kymmeniä vuosia joidenkin alueidensa osalta. Alueella toimii pieni ravintolayritys sekä matkailumajoitustoimintaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

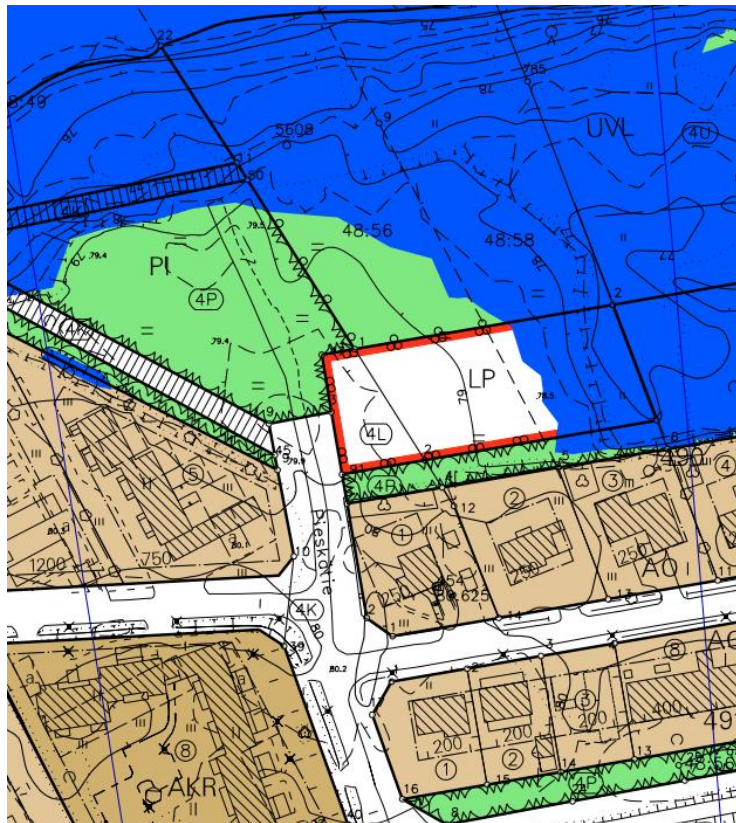
Maisemakuva

Suunnittelualue on maisemakuvaltaan hoitamaton luonnonmukaista aluetta jossa puulajina ovat niin havu- kuin lehtipuut.

Vesistöt

Suunnittelualue sijoittuu Kemijoen ranta-alueen läheisyyteen. Varsinaisen rannan ja suunnittelualueen väliin jää voimassa olevan asemakaavan mukaisista uimaranta- ja leikkikenttäaluetta jota ei ole toteutettu. Kemijoen vesistö aiheuttaa alueelle tulevaisuuden tulvavaaran. Tulvavaara ulottuu myös pieneltä osin suunnittelualueelle.

Tulevaisuuden HQ 1/100 tulvaraja on N2000 järjestelmässä + 78,65 m.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

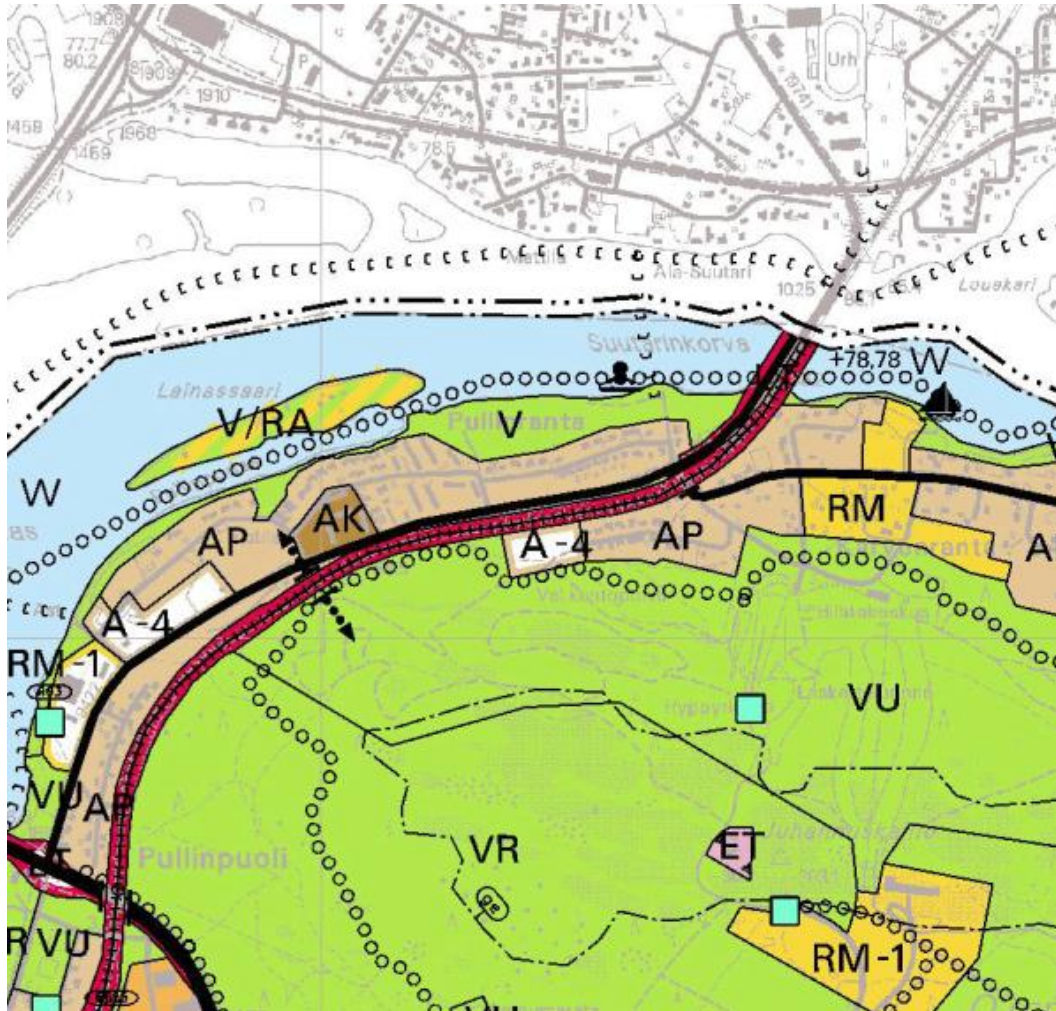
Kaupunkikuva

Alue on muodostunut pien-, rivi- ja kerrostalojen asuinalueeksi. Suurin kerrostalokatu alueella on kolme.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

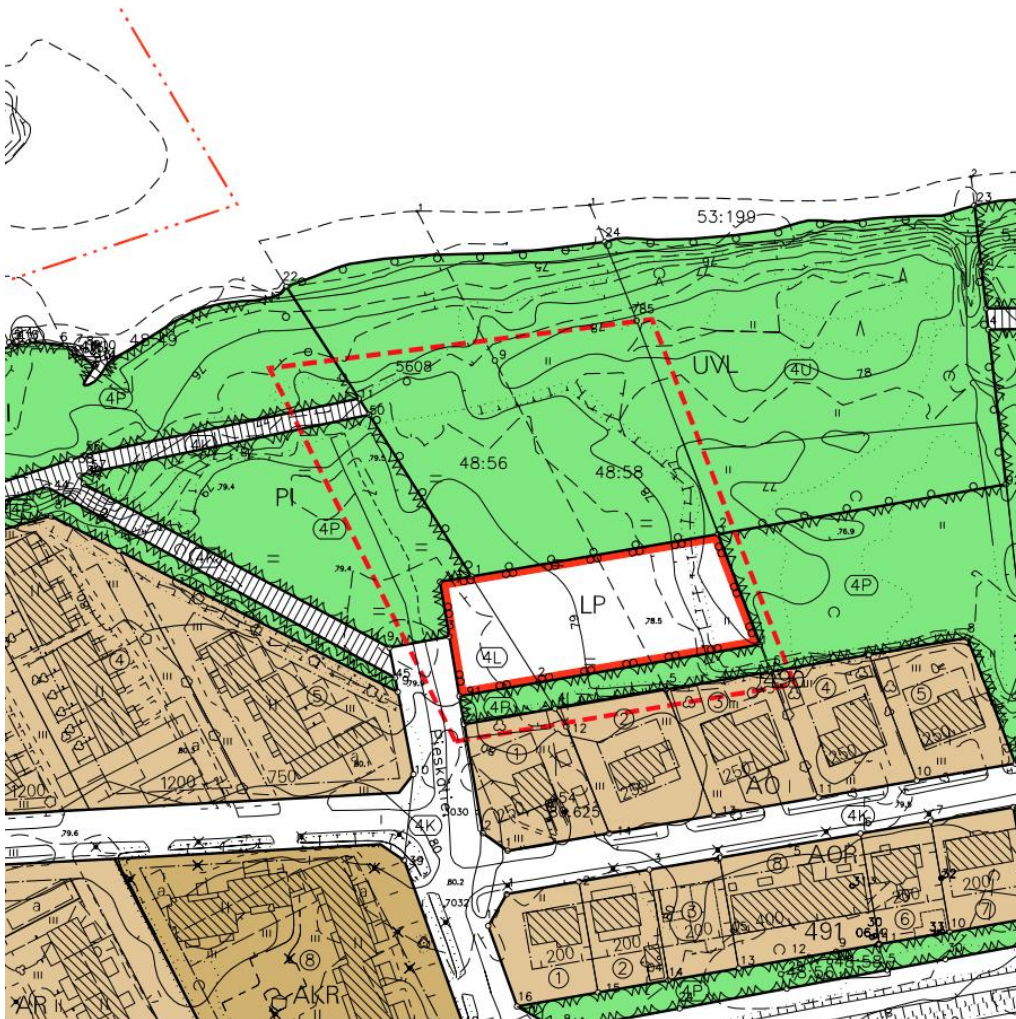


Virkistysalue.

Rovaniemen yleiskaavassa 2015 alue on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP, puistoaluetta PI sekä yhdistettyä uimaranta ja leikkikenttäaluetta UVL. Asemakaava on hyväksytty 23.10.1974.



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Alueen maat ovat merkitty maarekisteriyksikköinä 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

Kaavamutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on 30.10.2018, §:ssä 134 päättänyt saattaa vireille 4. kaupunginosan pysäköinti- ja virkistysalueen asemakaavan muutoksen tutkimisen. Muutos on saatettu vireille sekä yleisesti nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Yksityiset maanomistajat

Kaava-alue ja sen ympäristö:

maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

kaupunginvaltuusto ja -hallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus.

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, 4. kaupunginosan asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa, 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 ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa. 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 käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 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

Kaupunginvaltuuston 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 –keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tehdyn päätöksen mukaisesti on asemakaavan muutoksella tarkoitus hyödyntää ja eheyttää olevaa kaupunkirakennetta.

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosta päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteet huomioidaan tarvittaessa vireillä olevassa kaavamuutoshankkeessa niin, kuin vireillä oleva kaavamuodon tehtävä asiaa edellyttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutosalue ei noudata täysin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyä aluevarausrajaa vaan menee pieneltä osin kaavassa esitetyn virkistysalueen kanssa päällekkäin. Voimassa olevan yleiskaavan tahtotila on saavutettu jo vuonna 2015 ja yleiskaavan uusimistarve on todettu tarpeelliseksi. Asemakaavoituksessa alueen käyttötarkoitus tarkentuu.

Kunnan kaavalle asettamat tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan kaavoituksen tavoitteena on asumiseen liittyvien aluevarausten lisääminen täydennyskaavoituksen kautta. Alueet tulee olla jo rakennettuun tekniikkaan välittömästi liitettävissä.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on saada kaavoitettua omistamilleen maille pientaloasumista esim. kaksikerroksinen rivi- ja/tai luhtitaloja.

Mielipiteen esittäjä ei hyväksy kyseisen alueen kaavoittamista ja haluaa alueen käytön pysyvän voimassa olevan asemakaavan mukaisena sekä saada kehittää sitä olevan kaavan mukaisesti.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita liikeneratkaisuja. Muutoksella on tavoitteena täydentää olevaa aluerakennetta asumisen osalta, koska voimassa olevan asemakaavan mukaisia ratkaisuja ei alueelle ole toteutettu vuosikymmenien saatossa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto joka mahdollistaisi alueelle yhden uuden rivitaloasumista osoittavan tontin muodostamisen. Kaavassa alueella oleva toteuttamaton yleinen pysäköintialue, sekä osa uimaranta- ja leikkialuetta saataisiin muutoksen myötä pieneltä osin asumiskäyttöön. Tontti liittyisi luontevasti myös alueella olevaan katualueeseen.

Asemakaavan muutos



4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on erilainen mutta vaikuttaa vain pieneltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Voimassa olevaa kaavaa ei ole mm. yleisen pysäköintialuevarauksen osalta tai uimaranta- ja leikkialuevarauksen osalta toteutettu. Alueelle jää muutoksen myötä joka tapauksessa reilusti virkistys-, uimaranta- ja leikkialuetta toteutettavaksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen tai katualueiden muutokseen. Kyseessä oleva liikennöinti alueella lisääntyy vain yhden uuden tontin osalta.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos jossa alueelle kaavaillaan asumista ei ole muita vaikutuksia, kuin lähiympäristön kaupunkikuvallinen muutos.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia liikennejärjestelyitä. Nykyinen voimassa olevan vanhentuneen asemakaavan mukainen toteuttamaton alue on hoitamaton sekapuuvältaista kaupunkimetsäaluetta. Muutos muuttaa jonkin verran alueen kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa alueelle tavoitellaan uuden asuinrakennusten tontin perustamista täydennyskaavoituksen kautta.

Alueelle perustettava uusi asuinrakennusten tontti jopa parantaa alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Ranta-alueen tulevaisuuden virkistykseen liittyvät kehittämistarpeet voivat tulla paremmin ajankohtaiseksi.

Rakentamisen lupamenettelyssä tulee myös huolehtia, että tuleva toteuttaminen soveltuu alueen kaupunkikuvaan mahdollisimman joustavasti. Alueen virkistystoiminnat ovat myös joka tapauksessa edelleen toteutettavissa voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukaisesti.

Alueen kaavoituksen yhteydessä on mahdollista, että kaupunki saa hallintaansa uimaranta- ja leikkialueen maanomistuksen, joka voi siten edelleen parantaa alueen kehittämistä ja toteuttamista käyttötarkoitusten mukaisesti tulevaisuudessa.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen Vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui kolme mielipidettä. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Mielipiteisiin on laadittu vastineeksi vuorovaikutuslomake. Vuorovaikutuslomake on kaavaselostuksen liitteenä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen kaavoitus muuttaa jonkin verran jo olevaa kaavan perusrakennetta jossa rakentamaton yleinen pysäköintialue muuttuu osaksi asuinrakennusten tonttia sekä osaksi puistoaluetta. Alueen pohjoisosasta leikkautuu pieni osa uimaranta- ja leikkialuetta myös tonttialueeksi, mutta jättäen riittävän aluekonaisuuden olevine kulkuyhteyksineen ko. toimintaan.

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 saada laadukas toteuttaminen joka nostaa alueen kaupunkikuvaa.

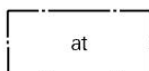
5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



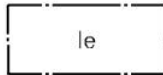
RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN
KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi katoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja.



AUTOSUOJA-, TALOUS- JA HUOLTOTILOJEN RAKENNUSALA.

Tontille on osoitettu myös teknisiä tiloja, muita asumiseen tarkoitettuja tiloja, varastoja sekä autokatoksia tai autotalleja varten omia rakennusaloja omilla rakennusoikeusmäärillä.



LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

Tontille on osoitettu myös erillinen leikki- ja oleskelupaikka yhteiskäyttöä varten.

Muita kaavaan liittyviä määräyksiä

TONTILLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA VÄHINTÄÄN YKSI TONTIN PINTA-ALAN 300 M2 KOHTI.

ALIN SALLITTU RAKENTAMISKORKEUS N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ ON +78,65. RAKENNUKSET ON PERUSTETTAVA SITEN, ETTÄ KAIKKI KASTUMISESTA KÄRSIVÄT RAKENTEET TULEVAT TASON +79.15 (N2000) YLÄPUOLELLE.

ALUEEN HULEVEDEET ON PÄÄOSIN IMEYTTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDEET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

RAKENNUSTEN TULEE SOPEUTUA YMPÄRISTÖÖNSÄ JA NOUDATTA YLEISILMEELTÄÄN ALUEELLA OLEVAA RAKENNUSKANTAA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIA PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

5.3.2 Muut alueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitettu rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavoitus vaikuttaa olevaan rakenteeseen uuden perustettavan tontin myötä, koska alueetta ei ole toteutettu vuonna 1974 hyväksytyt asemakaavan mukaisesti. Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikankin osalta ei tule (sähkö-, vesi- ja kaukolämpö).

5.4.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Aluerakenne ja yhdyskunnan toimivuus:

Muutoksella on tavoite kehittää aluetta toteuttamattomaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Yhteen sovittaa nyt alueelle haettava hanke ja ympäristö.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

Muutos mahdollistaa mm. sijainniltaan sen, että se sijoittuu rauhalliseen melulta suojattuun sekä turvalliseen ja puhtaaseen ympäristöön. Hyödynnetään jo alueelle toteutettua tekniikkaa. Huomioidaan alueen virkistyskäyttö kulkuyhteyksineen. Huomioidaan tulvavaara, ettei tulevan alueen toteuttamiselle aiheudu haittaa tulevaisuudessa.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuuotos ei noudata täysin yleiskaavassa yleispiirteisesti esitettyä asumiin ja virkistykseen osoitettua aluerajaa. Muutoksessa mennään pieneltä osin virkistysalueen puolelle.

Yleiskaavan sisältövaatimukset ja niiden huomioiminen (MRL 39 §)

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

- *olevan rakenteen ja ympäristön suojelu, olemassa olevan tekniikan hyödyntäminen, liikenteen toimivuus ja palveluiden saatavuus.*

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

- *alue on vajaakäytöllä toteuttamattoman asemakaavan osalta ja antaa perusteet jolla voidaan aluetta toimintoja osittain muuttamalla edesauttaa myös alueen virkistyskäytön mahdollista myöhempää toteuttamista.*

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

- *hyvä suunnittelu luo asialle hyvän lähtökohdan sekä perustan jolla hanke saadaan sovitettua alueelle.*

5.4.4 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää rakentamattoman alueen käyttöä. 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
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 20
3. Vuorovaikutuslomake, vireille ja valmisteluvaihe, s. 24
4. Tonttijako, s. 27

Rovaniemellä 7.2.2019, päivitetty 12.12.2019

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	03.01.2019
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa pysäköinti- ja virkistysalueet, Pieskä-tie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.11.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2018-14
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5228	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5228

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	0,5228	100,0	1200	0,23	0,0000	1200
A yhteensä	0,4928	94,3	1200	0,24	0,4928	1200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0300	5,7			-0,2257	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2671	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5228	100,0	1200	0,23	0,0000	1200
A yhteensä	0,4928	94,3	1200	0,24	0,4928	1200
AR	0,4928	100,0	1200	0,24	0,4928	1200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0300	5,7			-0,2257	
VL	0,0300	100,0			0,0300	
PI					-0,0311	
UVL					-0,2246	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2671	
LP					-0,2671	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosan pysäköinti- ja virkistysalueet, Pieskätie

Ilmakuva suunnittelualueesta © Pictometry, Blom Oy



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.

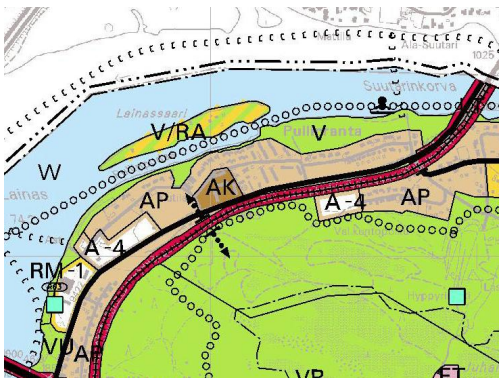
SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee Karvonrannalla Pieskäntien päässä. Vaikutusalue käsittää suunnittelualueen lähiympäristön katu-, kortteli-, virkistys- ja vesialueita.



Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi V.



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava ja alustava suunnittelualueen alustava rajaus

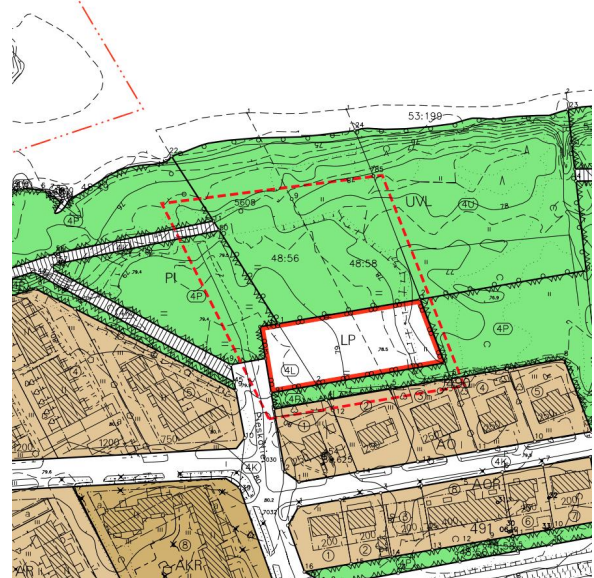
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue käsittää katualuetta, yleistä pysäköintialuetta LP, virkistysaluetta PI sekä uimaranta ja leikkikenttäaluetta UVL. Kaavan on saatettu voimaan 23.10.1974.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle pientaloasumista.

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



VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

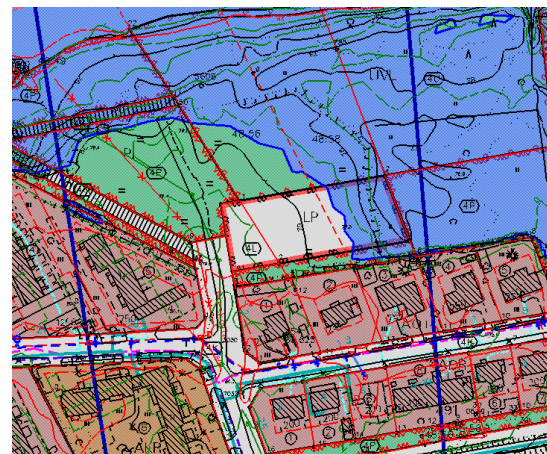
Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Selvitykset

- liikenne- ja liittymäjärjestelyt
- tulva.

Suunnittelualue on osittain tulvavaaran alaista aluetta.



Tulvakartta

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat 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:

- Lapin ELY-keskus, alueidenkäyttö
- ympäristölautakunta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat.

Muut

- Napapiirin Energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- asukasyhdistys
- luonnonsuojeluyhdistys
- muut asukkaat.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisten maanomistajien hakemuksesta. Teknisen lautakunnan kaavoituspäätös **30.10.2018 § 134**.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **14.11.2018**, 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviitaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuulutuksella **13.11.2018** Lapin Kansassa. Muutokseen voi tutustua lisäksi kaupungin internet – sivulla Kaavatorilla.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville **25.2.-11.3.2019** palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä olosta on ilmoitettu **22.2.2019** Lapin Kansassa sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitassa.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927

Kaavasuunnittelija Timo Hätönen
puh. 016 322 8914
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Palvelupiste Osviitta uudessa paikassa kaupakeskus Rinteenkulmassa

Kaavoihin voi tutustua palvelupiste Osviitassa Rinteenkulman kauppakeskuksessa / Olkkari, koskikatu 25, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla.

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
HAKEMUS	Yksityiset maanomistajat	8.6.2018
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	30.10.2018
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	14.11.- 27.11.2018
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	25.2.- 11.3.2019
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	2019
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	2019
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus	2019
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	201x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	201x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

Liite 3. Vuorovaikutuslomake, vireille ja valmisteluvaihe

<p>Vuorovaikutuslomake, vireille ja valmisteluvaihe</p>	
<p>Vireilletulo nähtävillä 14.11.-27.11.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p>Mielipide Karvonrannan asukas 26.11.2018</p> <p>Emme tule hyväksymään suunnitteilla olevaa ranta-alueen kaavamuutosta. Alue on edellisessä kaavassa todettu merkittäväksi puistoalueeksi; kaavassa tulee huomioida rantamaisema, virkistys tarpeet sekä luonnon moninaispiirteet. Rantojen käytön hyödyntäminen on jokaisen kuntalaisen perusedellytys. Rantojen käyttö merkitystä kunnan vetovoimaisuuden kannalta. Alueella pesii myös monimuotoinen eläimistö mm. vesilinnut, linnut, jänikset ja käärmeet. Aluetta käyttävät virkistyskäyttöön tällä hetkellä myös useat alueen taloudet ja päiväkotit.</p> <p>Jos alueen kaavaa tulvaisin muuttamaan, sen täytyisi olla sellainen, jossa maiseman luonnonomukaisuus säilyy. Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen johdosta tämä ei toteudu, sillä kaavaan rakennettavien rakennusten johdosta maata jouduttaisiin tulvariskin vuoksi nostamaan korkeammalle kuin Karvonrannan asunot, jolloin maisema muuttuu. Tämän lisäksi ongelmaksi tulee myös luonnollisen sulamisvesien poistuminen. Tästä koituisi kohtuutonta kustannusta alueen vanhoille kiinteistöille, sillä sulamis- ja sadevesien kulku on tällä hetkellä johdettu luonnollisesti maan kaatumun suuntaan. Mielestämme puistoaluetta tulisi kehittää mieluummin siihen suuntaan, joka on jo edellisessä kaavassa sovittu. Alue on ollut aiemmin puutonta puistoa, jolla olisi jatkossakin kuntalaisille merkittävästi enemmän iloa. Alueella on tälläkin hetkellä aktiivinen veneatama uimarantoinen.</p>	<p>Muutoksen kohteena oleva suunnittelualue on sijoitettu voimassa olevan kaavan mukaiselle pysäköintialueelle sekä osittain urheilu- ja leikkikenttäalueelle sekä lännessä pieneltä osin puistoalueelle. Voimassa olevaa kaavaa, eikä siinä osoitettuja toimintoja ei ole alueelle toteutettu (Kaava tullut voimaan vuonna 1974).</p>
<p>Valmisteluvaihe nähtävillä 25.2.-11.3.2019</p>	
<p>Mielipide Karvonrannan asukas 10.3.2019</p> <p>Yleiskaavassa (2015) suunnittelualue on merkity virkistysalueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta (LP), puistoaluetta (PI) sekä yhdistettyä uimaranta ja leikkikenttäaluetta (UVL).</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 39§:n mukaan yleiskaavan sisältövaatimukset käsittävät mm. seuraavia asioita, joita tällä kaavamuutoksella heikennetään.</p> <ul style="list-style-type: none"> - rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen - virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys <p>Kaavaselostuksen kohdassa 5.4.3 virheellisesti todetaan, että kaavamuutoksessa mennään pieneltä osin virkistysalueen puolelle. Yleiskaavassa koko suunnittelualue menee virkistysalueen alle.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu osittain tulvavaaralliselle alueelle. Viimeisen kymmenen vuoden aikana tulva on noussut kaksi kertaa tulvavaaralliselle alueelle. Suunnittelualueen toteuttaminen vaatii merkittäviä maansiirtotöitä ja maapohjan korottamista mikä vaikuttaa merkittävästi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen maisemaan.</p> <p>Yleisesti suunnittelualueen kaavamuutos heikentää merkittävästi Karvonranta 1, 3, 5, ja 7 kiinteistöjen maisemaa, yksityisyyttä ja laskee niiden arvoa. Ratkaisu ei saa johtaa ympärillä olevien kiinteistöjen arvon laskuun.</p> <p>Suunnittelualue ympäristöineen tulisi ensin ratkaista yleiskaavassa, jossa huomioidaan alueen virkistysmahdollisuuksien säilyminen (venealkama, uimaranta, rantareitti).</p> <p>Esitetään, että aluetta kehitetään voimassaolevan yleiskaavan ja asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueen asemakaavan toteuttaminen heikentäisi ja vaikeuttaisi merkittävästi vilkkaan rantapolun käyttöä. Rantapolku on ainutlaatuinen virkistyspaikka lähialueen asukkaille. Alueen läheisyyteen ollaan kehittämässä talviuintipaikkaa, joka lisää virkistysalueen ympärivuotista käyttöä. Alueen läheisyyteen on muutenkin tulossa runsaasti uudisrakentamista Vallonrannan alueelle ja Okerin kentän läheisyyteen. Tämän kaavamuutoksen tuoma lisäarvo suhteessa sen haittavaikutuksiin on heikko.</p>	<p>Suunnittelualueen ja rannan väliin jää n. 40 m leveän kaistale suoja puustoinen, eli alue ei näin ollen sijoitu suoranaisesti ranta-alueelle vaan rantavyöhykkeelle. Myöskään ranta-alueelle pääsyä, eikä ranta-alueen varsinaista käyttöä muutos ole estämässä. Suunnittelualue ei myös rajoitu suoraan kortteliin 490. Korttelialueen ja suunnittelualueen väliin jää voimassa olevan kaavan mukaista puistoaluetta.</p> <p>Suunnittelualue on pieniltä osin tulvavaaran alaista aluetta, eikä näin ollen ole este alueen kaavoittamiselle, koska tulevat rakennukset voidaan sijoittaa tulvavaaran yläpuolelle. Karttatarkastelun perusteella suunnittelualueen tonttialue ei tule nousemaan muita Karvonrannan tonttialueita korkeammalla. Korttelin 490 korkeustaso N2000 järjestelmässä on n. +80.00 m. Suunnittelualueen tulvaraja ja alin rakentamistaso on +78.65 ja alimmat kastuvat rakenteet tasolla +79.15.</p>

Mielipide Karvonrannan asukkaat kirjattu 11.3.2019 ja sähköpostilla 12.3.2019

Kaavamuutokseen kohdistuva alue on edellisessä kaavassa todettu merkittäväksi puistoalueeksi; kaavassa tulee huomioida rantamaisema, virkistystarpeet sekä luonnon moninaisuusteet. Rantojen käytön hyödyntäminen on jokaisen kuntalaisen perusedellytys, kaavassa tulisi huomioida myös rantojen käyttö merkitys kunnan vetovoimaisuuden kannalta.

Kaavamuutoksessa tulisi huomioida myös alueella pesivä monimuotoinen eläimistö, johon lukeutuvat mm. maa- ja vesilinnut, jänket sekä käämeet. Tällainen moninainen eläinkantainen ympäristö on harvinaista kaupunkialueella. Rantapuisto on tällä hetkellä jokaisen kuntalaisen ja matkailijan virkistyskäytössä.

Edellisen kaavan aikaan rantatörmälle on haettu useampaa pientalon lupaa, mutta jo silloin aluetta pidettiin niin tärkeänä osana Rovaniemen rantamaisemaa, että rantapuisto kaava toteutettiin. Alueen merkitys rantamaisemana on vain noussut vuoden 1974 jälkeen.

Rakennuksia suunnitellaan myös osittain tulva-alueelle, jolloin maata joudutaan muokkaamaan ja nostamaan. Suunnitellut rakennukset muuttavat rantamaisemaa merkittävästi.

Rakennusten pih-alue estää ranta-alueen käytön, kuten Mäkirannan kokemukset osoittavat. Rakennukset tulevat pilamaan koko puistoalueen virkistyskäytön ja myös suurena suosiossa oleva uimaranta tulee lähes käyttökelvottomaksi. Venesatamakin kärsii parkkipaikkojen puutteesta ja senkin käyttö vaikeutuu.

Alueella toimiva päiväkotit hyödyntää myös puistoaluetta päiväkotit lasten opetukseen ja luontoon tutustumiseen. Päiväkodilla on mahdottomuus siirtää tällaisia opetustuokioita kauemmaksi sillä esimerkiksi jäämerentien ylitys Ounasvaaran metsikköön ei onnistu turvallisesti.

Näihin vedoten emme hyväksy suunnitteilla olevaa ranta-alueen kaavamuutosta. Mielestämme suunnitteilla oleva kaavoitus aiheuttaa suurta ongelmaa alueen perustarkoitukselle. Suunnitelmassa tulisi noudattaa rantapuistoaluekaavaa, jolla kunnioitetaan jokaisen perusedellytyksiä. Jos kaavassa on kehittämisen tarvetta tulisi tätä mieluummin kehittää alueen asukkaiden sekä alueella toimivien yritysten kanssa.

Mielestämme puistoaluetta tulisi kehittää mieluummin sellaiseen suuntaan, joka on jo edellisessä kaavassa sovittu. Alue on ollut aiemmin puutonta puistoa, jolla olisi jatkossakin kuntalaisille enemmän iloa sekä antaisi turisteille niitä elämyksiä mitä he Rovaniemeltä haluavat. Rovaniemen luonnonmukaista ympäristöä tulisi hyödyntää eikä hävittää kaikkia otollisia viheralueita rakennusten tieltä.

Mikäli alue tullaan toteuttamaan, niin laki edellyttää, ettei siitä saa aiheutua pinta/hulevesien osalta haittaa ympäröivälle alueelle.


Tulvakartta ja kaavaluonnos.



Rakennusallalla korottaminen tarkoittaa n. 0:sta +20 cm:n täyttöä, jolla päästään tulevaisuuden tulvarajaan. Tontin itäpuolista kaavassa osoitettua pysäköintialueen osaa on myös pieneltä osin korotettava. Muutoin tontti on tulvavaara alueen yläpuolella. Korottamisen osalta voitaneen todeta, että se ei poikkea normaalista rakentamisesta kaupungissa yleensä, eikä korotuksen taso huomioiden aiheuta alueen muille tonteille valumavaaraa pintavesien osalta.

Tuleva kaavoitus ei estä ranta-alueen kehittämistä, käyttöä, eikä kulkua ranta-alueelle joka voidaan todeta kaavaluonnoksesta.

Yleiskaavan tahtotila on saavutettu jo vuonna 2015 ja se on todettu olevan uusimisen ja laatumisen tarpeessa josta kaupunginhallitus on päättänyt 24.9.2018.

	<p>Ote Rovaniemen lintupaikat</p>  <p>Ote kaupunkilintuatlas –projekti 2009 - 2012. Rovaniemen seudun parhaat lintupaikat ja niiden lajisto on selvitetty EAKR-rahoitteisessa Rovaniemen kaupunkilintuatlas -projektissa vuosina 2009–2012.</p>
--	---

