

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 2. KAUPUNGINOSA KORTTELI 193
SEKÄ VIRKISTYSALUE, LAMPELANKATU 2 JA 4



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 24.2.2025(luonnos)

KAAVOITUS
2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
2. kaupunginosa
kortteli 193 sekä virkistysalue,
Lampelankatu

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

kaavoituspäällikkö
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

18.10.2024, § 24
30.10.2024
27.2.-12.3.2025

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee 2. kaupunginosassa osoitteessa Lampelankatu 2 ja 4. Suunnittelualue käsittää korttelin 193 tontit 1 ja 2 sekä lähivirkistysaluetta. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 2. kaupunginosa kortteli 193 sekä virkistysalue, Lampelankatu". Lapin hyvinvointialue on hakenut VR-Yhtymä Oyj:n valtuuttamana asemakaavan ja tonttijaon muutosta 2. kaupunginosa korttelin 193 tonteille 1 ja 2 sekä kaupungin omistamalle viereiselle virkistysalueelle. Hakemuksessa esitetään yhdistettäväksi asemakaavan muutoksella korttelin 193 tontit 1 ja 2 ja viereinen virkistysalue yhdeksi tontiksi. Lapin hyvinvointialueen tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena Rovaniemen uusi pelastusasema, jossa toimisivat pelastuslaitos, ensihoito ja sosiaalitoimi.

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
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ	4
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
	MAANOMISTUS	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	8
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	13
4.3.1	OSALLISET.....	13
4.3.2	VIREILLE TULO.....	13
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT.....	13
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	14
4.3.5	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	14
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	14
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	14
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	15
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	KAAVAN RAKENNE	16
5.1.1	MITOITUS.....	16
5.2	ALUEVARAUKSET	16
5.2.1	KORTTELIALUEET	16

5.3.2	MUUT ALUEET	16
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	16
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	16
5.3.3	VAIKUTUKSET TERVELLISYYTEEN TURVALLISUUTEEN JA VIIHTYISYYTEEN	17
5.3.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	17
5.3.5	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	17
5.3.6	KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	17
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	17
5.5	NIMISTÖ	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	18

~~1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA~~

- ~~LIITTEET:~~
- ~~1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE~~
 - ~~2. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA~~
 - ~~3. ASEMAKAAVANMUUTOS~~
 - ~~4. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET~~
 - ~~5. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA~~

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ

- Liikennemeluselvitys, Akukon 24.10.2024
- Runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon 18.10.2024
- Alustava perustamistapaselvitys, PBM 24.11.2023
- Pima-esiselvitys, PBM 22.11.2023
- Liikenneselvitys (luonnos), Ramboll 29.1.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 18.10.2024 (§ 24) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 2. kaupunginosan korttelin 193 tonteilla sekä virkistysalueella, osoitteessa Lampelankatu 2 ja 4. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 30.10.2024.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 27.2.-12.3.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 26.2.2025.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviittaan, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi, sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia voidaanko suunnittelualueelle toteuttaa pelastuslaitokselle sekä ensiavulle tiloja yhteensä n. 10 000 k-m² sekä varastotiloja noin 600 k-m².

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelun kohde kuuluu 2. kaupunginosaan, Veitikanharju. Suunnittelualue oli osa Lampelan kaavamuutosaluetta, Lampelan kaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa v. 2017. Lampelan alue on kaupungin lounaisosaan levittyvän teollisuus- ja varastoalueen koillisin kiila, jota liikenneväylien, rautatien ja valtatie 4:n läheisyys leimaa. Kaavamuutosalueen viereen on rakentunut mm. hypermarket Minimani, McDonald's sekä Mehiläinen. Alue rajautuu pohjoispuolelta raidealueeseen.

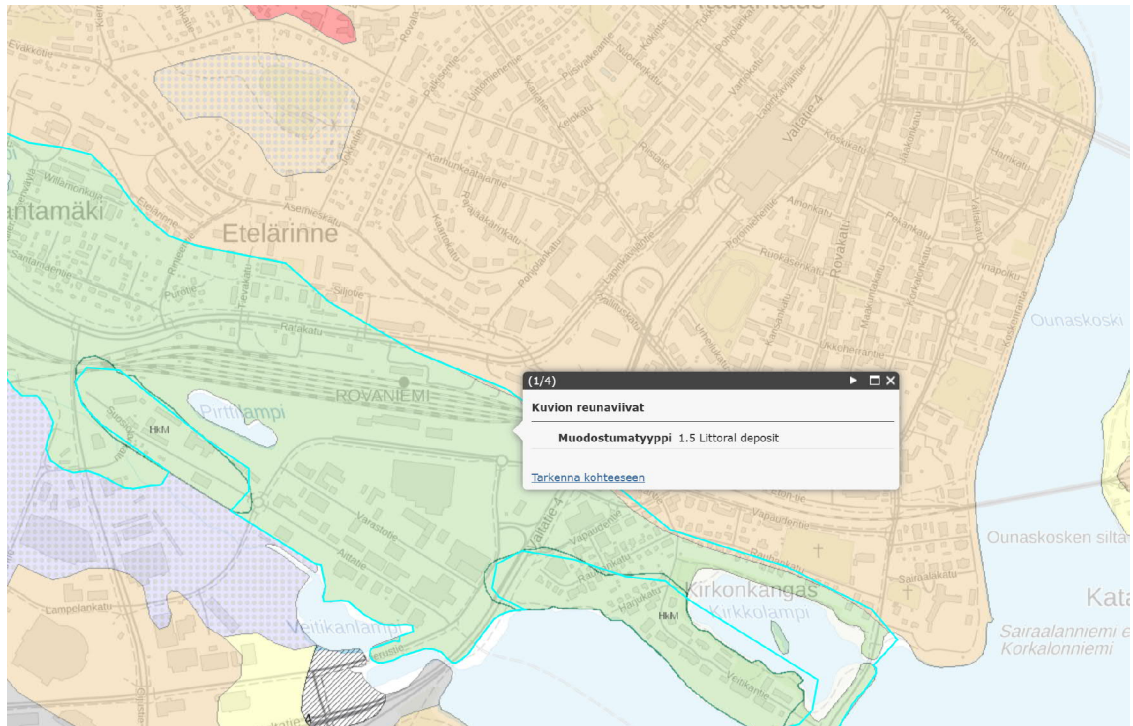
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

Maisemakuvaltaan suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua, teollisuus- ja liikealuetta. Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustan tuntumassa. Suunnittelualueella on vain vähän maisemallisia arvoja. Muutosalueen lähiympäristön maisemaa ja kaupunkikuvaa hallitsee pienteollisuusvarastoalueineen, rautatie sekä läheinen Valtatie 4:n alue.

MAAPERÄ

Suunnittelualueen tontin maaperä on GTK:n karttatietojen mukaan rantakerrostumaa (littoral deposit), rantakerrostumat ovat yleensä pääosin hiekkaa / soraa.

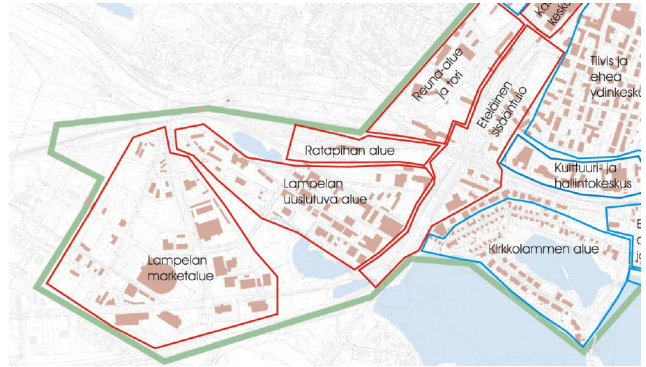


GTK maankamara.

3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ KAUPUNKIKUVA

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on rakentamatonta, lähiympäristössä on liike / -toimitiloja.

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee kahden punaisen kaupunkikuvavyöhykkeen välissä. Punaista vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:



“Lampelan uusiutuva alue on vanhaa hyvin vajaasti rakennettua pienteollisuusaluetta. Aikanaan se on ollut keskustan ulkopuolista osaa, nyt jo keskustan reunaa ja jatkossa osa itse Rovaniemen keskustaa. Sen asemakaavoitus merkittäväksi asuntoalueeksi omina palveluineen on jo alkanut ja mahdollisuuksia aivan uudenlaiseen ympäristöön tutkitaan. Aleen maisematekijöinä ovat kaksi lampea, jotka antavat mahdollisuuksia uudenlaisen asumisen lähtökohdiksi – vastaavasti kuin Kirkkolammen alueella. Nykyinen rakennuskanta ja -tapa eivät tarjoa uudelle asumiselle tai arkkitehtuurille lähtökohtia.

Lampelan market-alue on nopeasti kasvavaa ja uudistuvaa kaupan aluetta. Sitä vaivaavat tutut ongelmat. Ympäristö ja liikenne on mitoitettu yksityisautoilun ja pysäköinnin ehdoilla. Leveät kadut, laajat pysäköintikentät, kookkaat yksitoikkoiset rakennukset ovat valitettavan tuttuja vastaavilla alueilla missä päin Suomea tahansa. Rovaniemeläistä paikallistunnetta saa hakea. Alueen saavutettavuus kevytliikenteen tai joukkoliikenteen käyttäjien kannalta on puutteellista, toivottavasti uusiutuva asuntoalue ja kasvava asukasvolyyymi antavat tulevaisuudessa mahdollisuuden jonkinlaiseen muutokseen ja maiseman pienipiirteisempään käsittelyyn. Ainakin viherrakentamisen sangen edulliset käyttömahdollisuudet tulee tutkia.”

PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Suunnittelualueella ei ole toimintaa, tontit ovat rakentamattomia. Lähiympäristössä on useita liike- ja toimistotiloja sekä varastohalleja. Alue sijaitsee keskustan ja Eteläkeskuksen palvelujen välissä.

LIIKENNE

Uuden pelastusaseman lähellä olevat kadut on vastikään rakennettu ja perusparannettu. Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on erotettu ajoradasta

viherkaistalla ja suojateiden yhteydessä on saarekkeita. Suunnittelualueelle liitytään Lampelankadulta.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Keskustan osayleiskaavan selvitysten mukaan suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on VR-Yhtymä Oyj:n ja Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

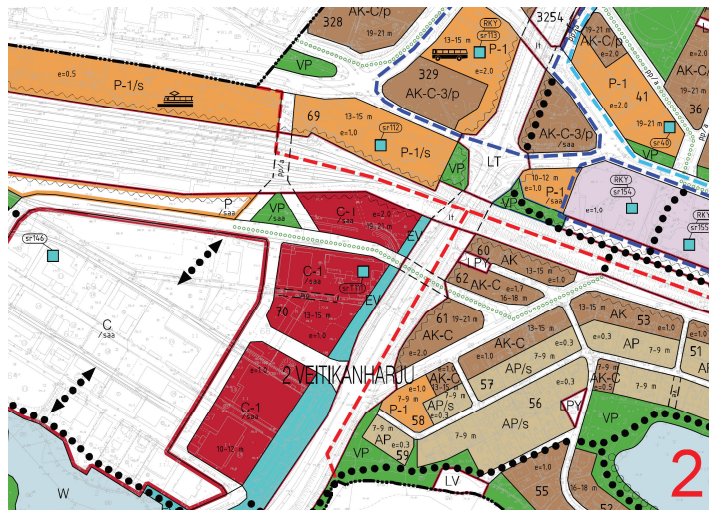
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

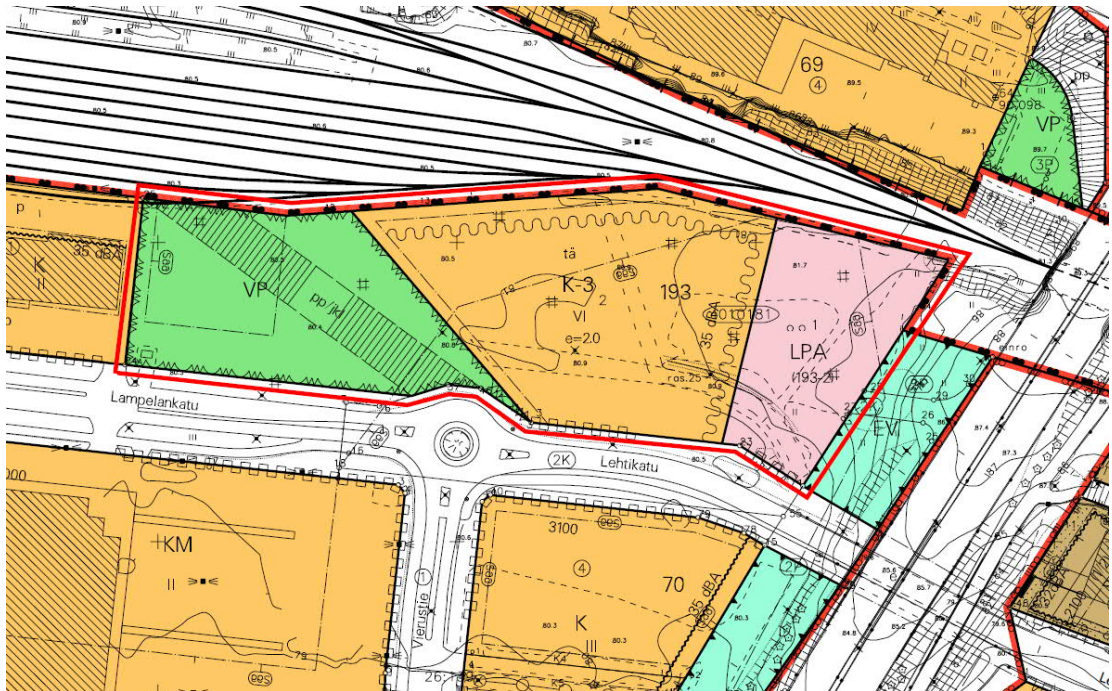
KESKUSTAN OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA

Alueella on voimassa keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C-1), alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön. C-1 alueelle on merkitty tehokkuusluku $e=2.0$ ja rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus. Lisäksi suunnittelualue on puistoaluetta ja kevytliikenne painotteista katualuetta. Yleiskaavassa todetun melun ja tärinän torjuntatarpeen lisäksi, on tutkittava asemakaavassa maaperän pilaantuneisuus.



ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.1.2017 § 6 hyväksymä asema-kaava. VR- Yhtymä Oyj:n omistaman tontti 2-193-2 on käyttötarkoitukseltaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-3). Tontin rakentamisen tehokkuusluku on $e=2.0$ ($= 16169 \text{ k-m}^2$) ja kerrosluku VI (kuusi). Tontti 2-193-1 on osoitettu autopaikkojen 2 korttelialueeksi (LPA) tontin 2 pysäköinnille. Kaava-alueeseen sisältyy myös korttelin 193 vieressä oleva puistoalue (VP). Puistoalueen läpi kulkee ohjeellinen jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa, jolla joukkoliikenne on sallittu. Alueella on myös puhdistettavia ja kunnostettavia maa-alueita sekä radanpuolelle on osoitettu meluntorjuntatarve.



RAKENNUSJÄRJESTYS

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

POHJAKARTTA

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

LIIKENNEMELU, AKUKON 2024

Kaavam muutoksen hakija on teettänyt konsulttityönä meluselvityksen, jonka avulla pyrittiin selvittämään suunnittelualueelle melusta kohdistuvat häiri-

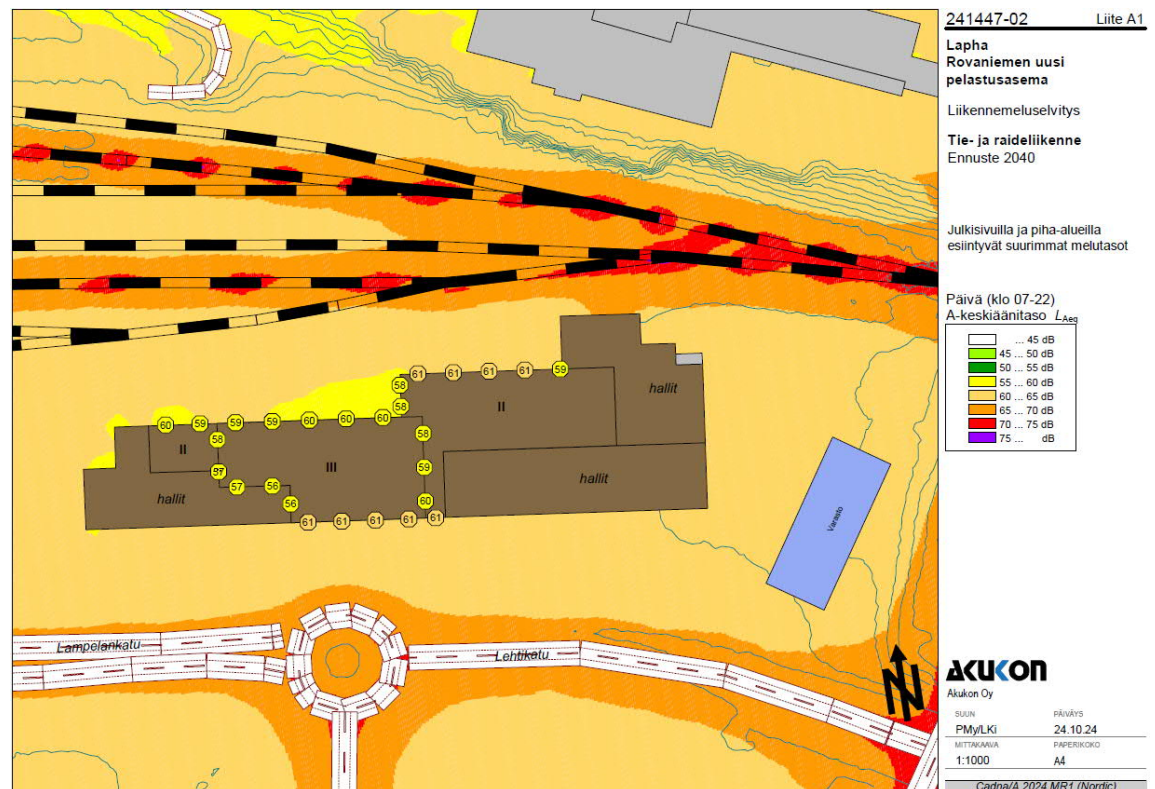
öt. Selvityksessä määriteltiin tie- ja raideliikenteen melutasot suunnittelu-alueella.

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik Cadna/A 2024 MR1 - tietokoneohjelmalla käyttäen yhteispohjoismaisia ympäristömelun laskentamalleja:

- katuliikenne: tieliikennemelun laskentamalli [4]
- raideliikenne raideliikennemelun laskentamalli [5]

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot. Maastomalli, ympäristön muut rakennukset sekä tie- ja raidelinjat luotiin käyttäen Maanmittauslaitoksen maastomalliaineistoa. Pelastuslaitos sijoitettiin maastomalliin käyttäen tilaajalta saatua asemapiirustusta.

Tuloksena esitetään valmiustiloille enimmäisäänitason mukaan lasketut määräävät äänitasotuserotusvaatimukset. Vaatimukset kohdistuvat rakennuksen pohjoissivulle ja ovat 41 dB sekä 43 dB.



RUNKOMELU- JA TÄRINÄSELVITYS, AKUKON 2024

Selvityksessä on arvioitu raideliikenteen runkomelua ja tärinää pohjautuen kohteessa tehtyihin värähtelymittauksiin. Kohteen vieressä sijaitsee useita junaraiteita. Kohteen runkomelu- ja tärinähaittojen tapauksessa mitoittavat tilat ovat nykyisellä tilasijoittelulla junaratojen puolisen julkisivun 2. kerroksessa sijaitsevat valmiushuoneet, jotka rinnastuvat käyttötarkoituksensa kannalta majoitustiloihin. Kaavamääräykseksi ehdotetaan seuraavaa:

“Raideliikenteen aiheuttama runkomelu ja tärinä on huomioitava rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa. Majoitustiloissa ja niihin rinnastettavissa valmiushuoneissa maaperäisen runkomelun ohjearvo $L_{pm} \leq 35$ dB ja tärinän ohjearvo $vW_{95} \leq 0,3$ mm/s. Lisäksi on huomioitava myös muiden käyttötarkoitukseltaan herkkien tilojen kuten toimisto-, neuvottelu ja vetäytymistilojen käyttötarkoitusten mukaiset runkomelu- ja tärinäolosuhteet.”

PERUSTAMISTAPASELVITYS, BPM 2024

Selvityksen mukaan kohteen pintamaa on vaihtelevan paksuinen täyttömaakerros, joka koostuu soraisesta moreenista. Täyttömaan alla on 1,2...2,4 metrin syvyyteen maanpinnasta koostuva turvekerros. Maanpinnasta 1,9...4,1 metrin syvyyteen maaperä koostuu hyvin löyhästä savikerroksesta. Savikerroksen alla maaperä jatkuu hiekkamoreenina tehtyjen kairauksien päättymissyvyysyksiin saakka. Kairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareseen tai tiiviiseen maakerrokseen. Kalliosta ei ole tehty havaintoja tutkimussyvyyksillä.

Kairauspisteessä 9 on lisäksi havaittu hiekkainen silttikerros noin 3,0...3,8 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Kohteeseen on suositeltu massanvaihtoa noin 1...4,1 metrin syvyyteen maanpinnasta. Massanvaihdon myötä paalutusta ei ole arvioitu kustannustehokkaaksi vaihtoehdoksi. Alapohja voidaan toteuttaa maanvaraisena rakenteena.

Tässä selvityksessä rakennus on näiden lähtötietojen perusteella arvioitu perustettavan maanvaraisesti. Tarkastelun lähtökohtana on, että sekä turve- että savikerrokset on poistettu rakennuksen alta massanvaihdolla.

PIMA ESISELVITYS, PBM 2022

Pohjois-Suomen Betoni ja Maalaboratorion toimesta on koostettu yhteen alueella aiemmin tehtyjä maaperän pohjatutkimuksia.

Aineiston tarkastelun perusteella kiinteistön suunnitellulla rakennusalueella on havaittu pintamaissa paikoin VNa 214/2007 kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia raskasmetallien ja PAH-yhdisteiden osalta. Pitoisuudet ylittävät uudisrakennuksen alla sovellettavan puhdistustason eli VNa 214/2007 kynnysarvon. Piha-/paikoitusalueella puhdistustasona sovelletaan yleisesti VNa 214/2007 alemmaa ohjearvoa.

Kohteessa tehdyt tutkimukset ovat melko suppeita ja keskittyvät lähinnä kohteen länsiosaan. Kohteeseen suositellaan tehtäväksi lisätutkimuksia uudisrakennuksen kohdalle siinä vaiheessa, kun suunnitelmat tarkentuvat. Kohteessa todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida tulevaisuudessa tehtävien rakennustöiden yhteydessä. Mikäli VNa 214/2007 kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia on tarpeen viedä pois kiinteistöltä, ne tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan.

LIIKENNESELVITYS, RAMBOLL 2025

Liikenneselvityksessä tutkittiin simuloinnin avulla alueen kaavamuutoksen vaikutuksia lähialueen liittymiin. Liikennetarkastelu tehtiin iltapäivän liikenteen vilkkaimman tunnin aikana neljässä eri tilanteessa.

Simuloinnin mukaan kaikissa lähialueen liittymissä palvelutasot olivat joko kaisessa tutkitussa vaihtoehdossa luokkaa A eli erittäin hyvä. Iltahuippu-tunnin aikaiset keskimääräiset viiveet olivat pieniä.

Liikenne toimii varsin hyvin uuden pelastusaseman lähettyvillä. Hetkellisiä ongelmatilanteita voi syntyä, jos McDonaldsin jono yltää Vierustielle saakka tai Lehtikadun pysäkillä on bussin aiheuttamaa jonoa, silloin kun hälytysajoneuvot lähtevät liikkeelle. Kiertoliittymä toimii Lampelankadun ja Lehtikadun suunnissa hyvin. On syytä selvittää, voidaanko kiertoliittymästä McDonaldsin liittymään tullessa keskisaareketta kaventaa niin, että ajoneuvot sopisivat ohittamaan McDonaldsille kääntymistä odottavat ajoneuvot.

Lehtikadun ajoradalla sijaitseva bussipysäkki voitaisiin siirtää.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Lapin hyvinvointialue on hakenut VR-Yhtymä Oyj:n valtuuttamana asemakaavan ja tonttijaon muutosta 2. kaupunginosan korttelin 193 tonteille 1 ja 2 sekä kaupungin omistamalle viereiselle virkistysalueelle. Hakemuksessa esitetään yhdistettäväksi asemakaavan muutoksella korttelin 193 tontit 1 ja 2 ja viereinen virkistysalue yhdeksi tontiksi. Lapin hyvinvointialueen tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena Rovaniemen uusi pelastusasema, jossa toimisivat pelastuslaitos, ensihoito ja sosiaalitoimi. Hakijan tavoitteena on toiminnan siirtäminen muodostuvalle tontille vuoden 2026 aikana.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 18.10.2024 (§ 24) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 2. kaupunginosan korttelissa 193 sekä virkistysalueella, osoitteessa Lampelankatu 2 ja 4.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat / vuokralaiset, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitteluksa käsitellään.

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 30.10.2024.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi, sekä Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävilläpito ilmoite-

taan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä hakijalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen. Valmisteluvaiheen aikana asiasta pyydetään lausunto ELY-keskukselta.

4.3.5 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Muutokset asemakaavassa sijoittuvat verrattain pienelle alueelle, jossa voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentumista. Kaavamuuos osaltaan edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Näistä tavoitteista tunnistetaan seuraavat kokonaisuudet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojenaluetta (C-1), alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön. C-1 alueelle on merkitty tehokkuusluku $e=2.0$ ja rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus. Lisäksi suunnittelualue on puistoaluetta ja kevytliikenne painotteista katualuetta. Yleiskaavassa todetun melun ja tärinän torjuntatarpeen lisäksi, on tutkittava asemakaavassa maaperän pilaantuneisuus.

HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Tavoitteena on selvittää voiko suunnittelualueelle toteuttaa tiloja pelastuslaitokselle sekä ensihoidolle yhteensä n. 10 000 k-m² sekä varastotiloja noin 600 k-m². Vanha paloasema on teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa ja toiminnallisesti vanhentunut, lisäksi Lapha pyrkii uudella sijainnilla parantamaan laissa määrättyjä vasteaikoja.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

0. Asemakaavaa ei muuteta
1. Asemakaava muutetaan Pelastuslaitoksen ja ensihoidon tarpeisiin sopivaksi

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

Kaavamuutoksen myötä korttelin 193 käyttötarkoitus muutetaan palo- ja pelastustointia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YP). Kerrosluku kolme (III) rakennusoikeudeksi 10 000 k-m². Rakennusoikeus nousee alueella merkittävästi, n. 8383 k-m²:llä.

4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdolla 1 alueen käyttötarkoitus ja kerrosluvut sekä rakennusoikeus muuttuvat palo- ja pelastustoimen tarpeita vastaavaksi.

4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan..

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelista 193 sekä katualueesta. Liikenne voi kaava-alueelle liittyä Lampelankadun kautta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 1,7385 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 10 000 k-m² (tonttitehokkuus e=0.64).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

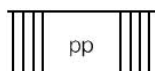


PALO- JA PELASTUSTOINTA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOHON SAA SIIJOITTAA POLTTOAINEEN JAKELUASEMAN. ALUEELLE VOIDAAN KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ RAKENTAA LETKUTORNI.



YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.

5.3.2 MUUT ALUEET



JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta, kaavamuuoksen myötä alueen asemakaavaan merkitty rakennusoikeus kasvaa. Uuden paloaseman kokonaisuus mahdollisine letkutorneineen muodostaa toteutuessaan Vt4:n välittömään läheisyyteen uuden maamerkin.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Uuden paloaseman sijoittuminen alueelle lisää osaltaan liikennettä alueella ja hälytystilanteissa aiheuttaa hetkittäistä jonoutumista alueen katuverkolla. Hälytystilanteissa pelastuslaitoksen ja ensihoidon yksiköt käyttävät kiertoliittymän yhteydessä olevia liittymiä ja palatessaan käytetään Lampelankadun läntistä liittymää. Läntistä liittymää käyttävät myös sosiaali-toimen asiakkaat sekä henkilökunta.

Katuverkko on tehdyssä selvityksessä todettu hyvätasoiseksi, eikä pelastusaseman tuottama liikenne merkittävästi muuta alueen liikenneturvallisuutta.

5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualueelle on tuotu täyttömaita ja alueella on todettu olevan maan pilaantuneisuutta. Maa-alueet puhdistetaan ennen rakennustöihin ryhtymistä.

5.3.3 VAIKUTUKSET TERVELLISYYTEEN TURVALLISUUTEEN JA VIIHTYISYYTEEN

Kaavamuutos luo osaltaan terveemmän ja turvallisemman elinympäristön kaupunkilaisille paloaseman ja ensihoidon sijoittuessa kaupungissa paremmalle sijainnille, mistä kaupungin eri alueet ovat paremmin saavutettavissa hälytysajojen vasteaikojen pienentyessä.

Alueen viihtyisyys paranee rakentamattoman alueen toteutuessa.

5.3.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja tärinä

Muutosalue sijaitsee vilkkaan valtatie 4 sekä rata-alueen läheisyydessä. Suunnittelualueelta tilattiin konsulttityönä erilliset liikennemelu- ja tärinäselvitykset, joiden mukaan kaavamuutosalueelle kohdistuvat tärinä- ja meluhäiriöt on pystytty arvioimaan. Kaavamuutoksessa on huomioitu häiriöiden torjunta kaavakartan merkinnöillä ja määräyksillä.

5.3.5 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Kaavamuutos on yleiskaavan periaatteiden mukainen. Käyttötarkoitus, kerrosluku ja tehokkuus noudattavat yleiskaavaa. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu ympäristöhäiriöt sekä yleiskaavaan merkitty rata-alueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys. Alueella ei ole suojeltavaa rakennuskantaa.

5.3.6 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueen rakentumisen myötä yhdyskuntarakenne eheytyy. Kaavassa on huomioitu rata-alueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys, joka osaltaan edistää kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä Rovaniemellä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavamuutoksen myötä varmistetaan pelastustoimen ja ensihoidon tarpeet, muutokset parantavat yhteiskunnan toimintakykyä ja edistävät kansalaisten turvallisuutta ja hyvinvointia. Suunnittelualue on tulvauhkatason yläpuolella (HW 1/100), hulevedet on käsitelty kaavassa. Alue puhdistetaan pilaantuneista maista ennen rakentamista.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

~~LIITTEET: 1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE~~
~~2. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA~~
~~3. ASEMAKAAVANMUUTOS~~
~~4. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET~~
~~5. OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA~~

Rovaniemellä 24.2.2025

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija