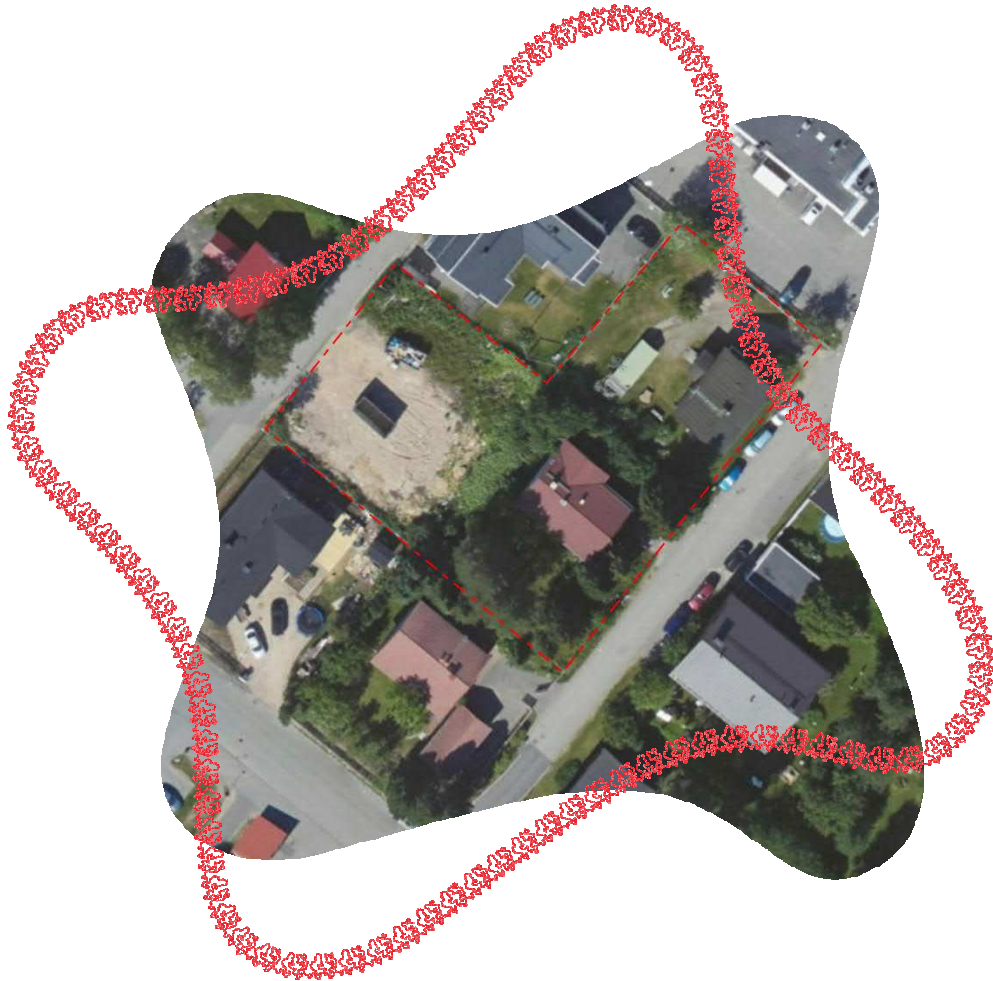


# ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 125  
TONTIT 4, 5 JA 6, TUUKKIPOJANTIE 3 JA 5 KOKINTIE 4



ROVANIEMI



## KAAVASELOSTUS 1.5.2023

KAAVOITUS  
2023

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos  
Rovaniemen kaupunki  
3. kaupunginosa  
kortteli 125 tontit 3, 4 ja 5,  
Tukkipojantie 3 ja 5 Kokintie 4

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapalvelut  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus  
Nicholas Coull

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

kaavoituspäällikkö 8.11.2022, § 14  
vireilletulosta ilm. päivämäärä 3.2.2023  
valmisteluvaiheen kuuleminen 12.-26.6.2023  
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta  
kaupunginhallitus  
julkisesti nähtävillä  
kaupunginhallitus  
kaupunginvaltuusto

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee 3. kaupungin-  
osassa, osoitteessa Tukkipojantie 3 ja 5  
ja Kokintie 4. Suunnittelualue käsittää  
korttelin 125 tontit 3, 4 ja 5. Vaikutus-  
alueen piiriin kuuluvat lähialueen kort-  
teli-, katu- ja puistoalueet.



## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan  
muutos 3. kaupunginosa kortteli 125 tontit 3, 4 ja 5, Tukkipojantie 3 ja 5  
Kokintie 4". Rakennusliike LapTi Oy on valtakirjalla hakenut kiinteistölle  
asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voi-  
daanko alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa ker-  
rostalo pih- ja pysäköintialueineen.

## 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
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.....	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.....	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	11
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	12
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU .....	12
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	13
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	15
5.1.1	MITOITUS .....	15
5.3	ALUEVARAUKSET .....	15
5.3.1	KORTTELIALUEET .....	15
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	15
5.4.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	15
5.4.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	15

5.3.4	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN .....	15
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	15
5.7	NIMISTÖ .....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	16
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	16

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 8.11.2022 (§ 14) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 3. kaupunginosan korttelin 125 tonteilla 3,4 ja 5, Tukkipojantie 3 ja 5 sekä Kokintie 4. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 3.2.2023.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 12.–26.6.2023 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 9.6.2023 sekä kirjeellä osallisille.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen xx.xx.2023 (§ xxx). Kaupunginhallituksen xx.xx.2023 (§ xxx) päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, 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

Rakennusliike LapTi Oy on valtakirjalla hakenut kiinteistölle asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa asuinkerrostalo pihajä ja pysäköintialueineen.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

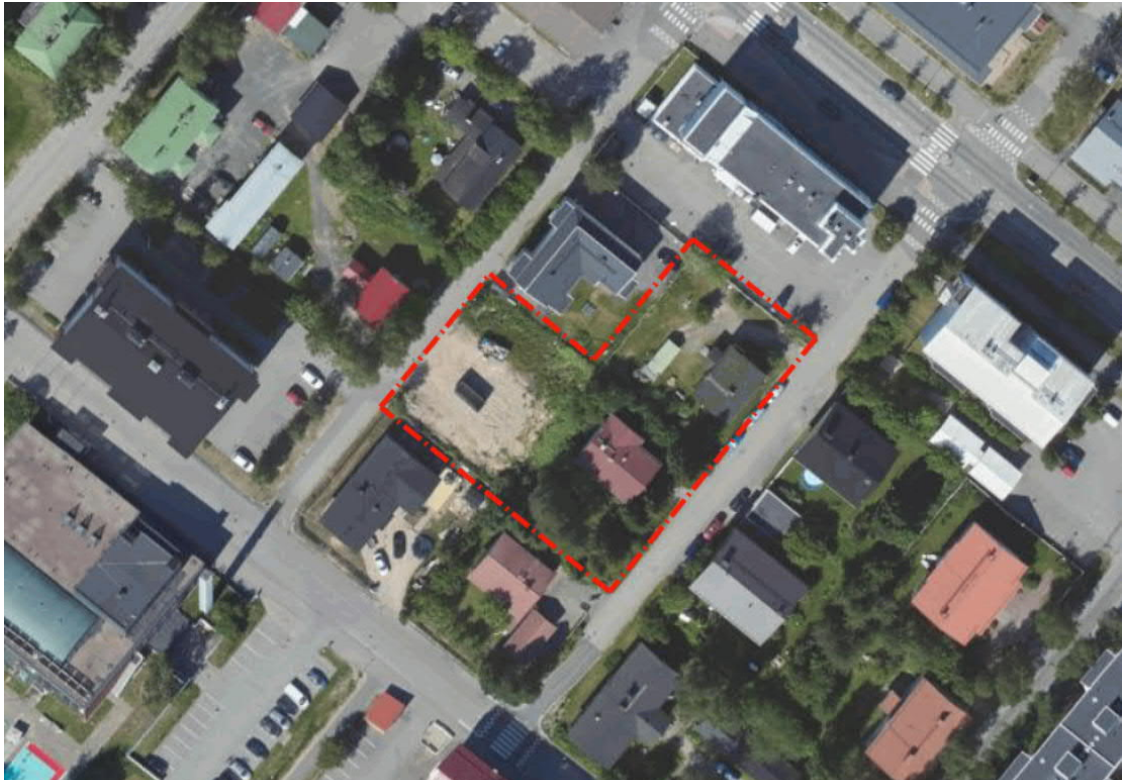
Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosan (Ratantaus) korttelin 12 tonteille 3,4 ja 5, osoitteessa Tukkipojantie 3 ja 5 ja Kokintie 4. Kaupalliseen ydinkeskusta on suunnittelualueelta vain muutaman sadan metrin matka. Tukkipojantietä koilliseen kuljettaessa saavuttaa Ounasjoentien varressa sijaitsevan Arktikumien sekä Metsähallituksen tiedekeskus Pilkkeen.

Kolmesta tontista muodostuvan suunnittelualueen pinta-ala on 2320 m<sup>2</sup>, alueella sijaitsee vuonna 1946 ja 1967 rakennetut pientalot. Tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat teknisen käyttöikänsä lopussa eikä niiden peruskorjaus ole taloudellisesti kannattavaa. Kokintie 4:stä on aiemmin purettu kaksikerroksinen v. 1947 rakennettu pientalo sekä talousrakennus. Kaava-alue sijaitsee Kokintien ja Tukkipojantien välissä, kadut yhdistyvät viereiseen Koskikatuun.

##### 3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

###### MAISEMAKUVA

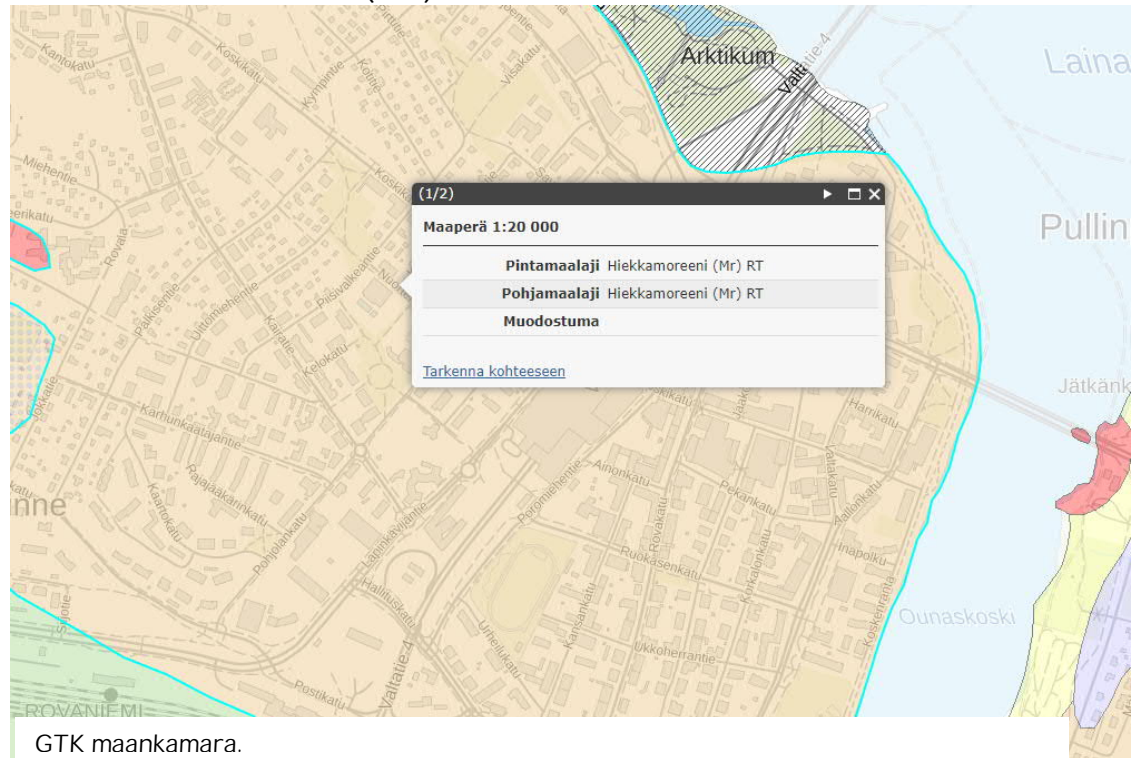
Suunnittelualue on maisemakavaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja ja pihamailla on runsaasti istutuksia. Kaukomaiseman alueella peittävät sekä ympäröivä kasvilisuus että rakentaminen. Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustan tuntumassa.



Ortokuva suunnittelualueelta, suunnittelualue rajattu.

## MAPERÄ

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



GTK maankamara.

### 3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

#### KAUPUNKIKUVA

Kaavamuutoksen kohteena oleva alueelle rakennetuista 40- ja 60 luvun taloista yksi on purettu, lähiympäristössä on motelli, hotelli ja kerrostaloja sekä pientaloja.

#### PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Muutosalue sijaitsee lähellä julkisia ja kaupallisia palveluita, varsinaisella kaava-alueella ei ole palveluita eikä elinkeinotoimintaa.

#### VIRKISTYS

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin uimahallin läheisyydessä, uimahallista pohjoiseen on Konttijaakonpuiston virkistysalue ja uimahallin eteläpuolella sijaitsee Keskuskoulunpuiston lähivirkistysalue. Kemijoki ja Ounasjoki rantoineen ja virkistysalueineen sijaitsevat vain muutaman sadan metrin päässä suunnittelualueelta.

#### LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, suunnittelualue liittyy koillisesta Koskikatuun. Koskikatua kulkevat paikallisliikenteen linjat 3 ja 5. Koskikadun rinnalla kulkee kevyen liikenteen väylä.

## RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Kaavamuuotosalueella 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. Alla on esitettyä alueen johtokartta. Punaiset ja tummansiniset kuvaavat vesi- ja viemäriinjonoja, vihreät hulevesiverkostoa ja turkoosit energiahuoltoa. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.



Johtokartta.

## MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

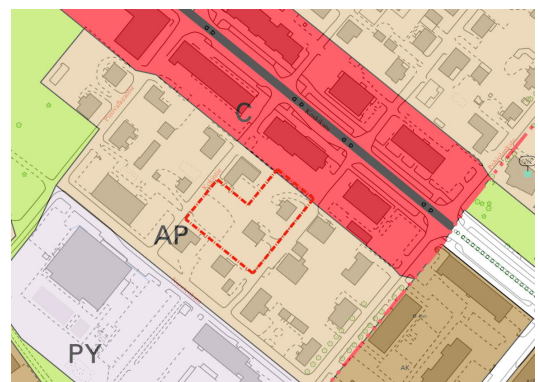
#### 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

##### MAAKUNTAKAAVA

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

##### ROVANIEMEN YLEISKAAVA 2015

Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty asuinpientalojen alueeksi AP.

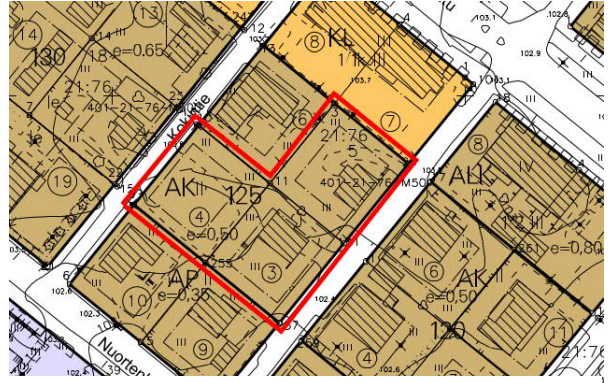


Ote yleiskaavasta.



## ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa sisäministeriön 27.2.1973 vahvistama asemakaava, jossa korttelin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK), kerrosluku kaksi (II) ja rakennustehokkuus  $e=0.50$ . Alueen asemakaava on hyväksytty vanhan Rakennuslain aikaan, jolloin varsinaisen kerrosluvun lisäksi voidaan alueelle rakentaa maanpäällinen kellarikerros ja ullakkokerros.



Ote asemakaavasta.

## 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 täydennyskarttoitukseen. 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.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Rakennusliike LapTi Oy on valtakirjalla hakenut kiinteistölle asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa kerrostalo piha- ja pysäköintialueineen

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on 8.11.2023 (§ 14) päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen 3. kaupunginosan korttelin 125 tonteilla 3, 4 ja 5, osoitteessa Tukkipojantie 3 ja 5 sekä Kokintie 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 suunnittelussa käsitellään.

#### 4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 3.2.2023.

#### 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 12.–26.6.2023 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 9.6.2023. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Yhdyskuntasuunnittelun 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. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

#### 4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen. Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen.

#### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

##### YLEISKAAVA

Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty asuinpientalojen alueeksi AP.

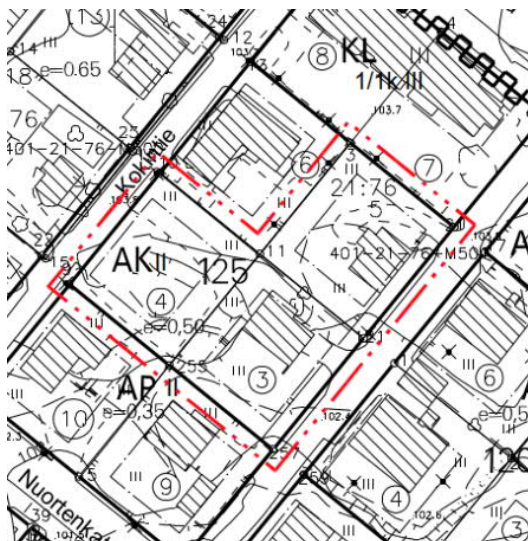
##### KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kaupunki edellyttää, että hanke sopeutuu hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa noudatetaan hyvää rakentamistapaa niin asuinrakennuksen kuin piha- ja paikoitusalueiden osalta. Kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeuden määrän nosto parantaa rakennetun infran käyttöastetta ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaava-alue sijaitsee alueella jossa palvelut ovat erinomaisesti hyödynnettävissä. Väestömäärän kasvu ja väestörakenteen muutokset, erityisesti väestön ikääntyminen luo tarpeen uusille asunnoille. Niin ikään asuntokuntien pienentyvä keskikoko, ja samalla kasvava asumisväljyys lisää asuntojen tarvetta kaupungissa.

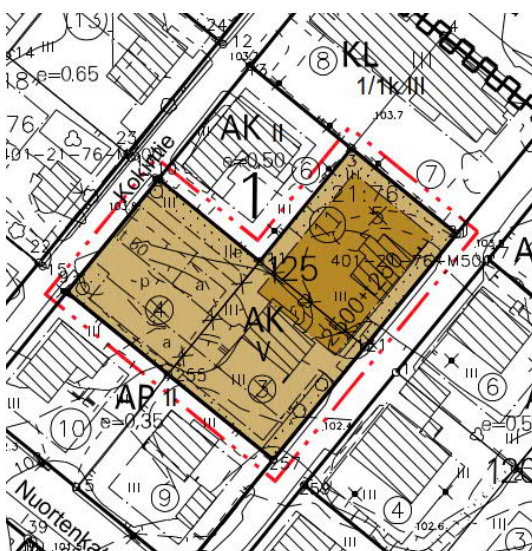
##### HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Hakijan tavoitteena on rakentaa tehostaa suunnittelualueen maankäyttöä. Alueelle on tarkoitus rakentaa kerrostalo piha- ja pysäköintialueineen.

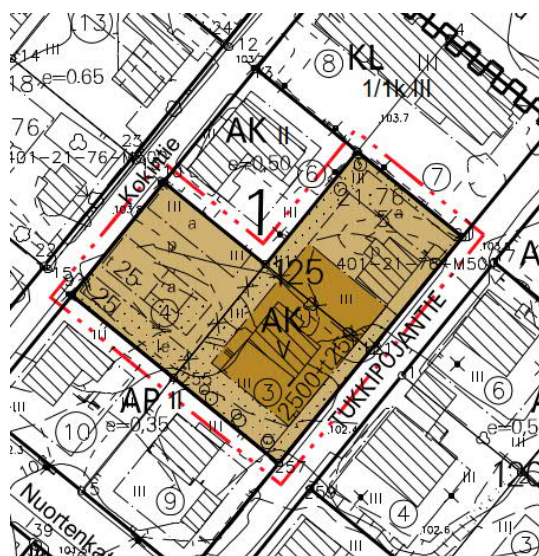
## ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU



Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu, ja alueen kerrosluku on II ja rakennustehokkuusluku on  $e=0,50$ . Tonttijaossa alue on kolmena erillisenä tonttina.



Vaihtoehdolla 1 alueen käyttötarkoitus pysyy samana (AK). Alueelle muodostu yksi yhtenäinen rakennuspaikka jonka kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 2 800 k-m<sup>2</sup> ( $e=1,21$ ). Rakennus sijoittuu alueen Koskikadun puoleiseen sakaraan. Ajoneuvopysäköinti liittyy alueelle Kokintien puolelta ja pysäköinti sijaitsee tonttien 4 ja 5 kohdalla.



Vaihtoehdolla 2 alueen käyttötarkoitus pysyy samana (AK). Alueelle muodostu yksi yhtenäinen rakennuspaikka jonka kerrosluku on viisi (V). Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 2 800 k-m<sup>2</sup> ( $e=1,21$ ). Rakennus sijoittuu Lähemmäs Nuortentkatua. Paikoitus jakaantuu kahdelle alueelle, josta toiselle liitytään Kokintieltä ja toiselle pysäköintialueelle liitytään Tukkipojantien kautta.

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

#### VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

Kaavamuutoksen myötä Vaihtoehdoissa 1 ja 2 rakennusoikeus nousee, rakennusoikeutta vaihtoehdoissa on yhteensä 2 800 k-m<sup>2</sup>. Alueen suurin sallittu kerrosluku kaksi muuttuu kerrosluvuksi viisi. Alueen asemakaava on hyväksytty vanhan Rakennuslain aikaan, jolloin kerrosluvun estämättä voidaan alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa maanpäällisen kellarikerros sekä ullakkokerros. Kaavamuutoksen myötä jäljellä olevat rakennukset puretaan ja alue rakennetaan uudelleen, jonka tuloksena yhdyskuntarakenne tiivistyy ja rakennetun infran käyttöaste paranee.

#### VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen, ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä maanomistajan ja kaupungin kesken laaditaan maankäyttösopimus. Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina.

#### 4.5.1

#### YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdoilla 1 ja 2 alueen kerrosluku muuttuu ja rakennusoikeus nousee 1640 k-m<sup>2</sup>:ä käyttötarkoituksen pysyessä samana (AK). Vaihtoehdossa 1 uusi kerrostalo sijoittuu lähemmäksi Koskikatua ja vaihtoehdossa lähemmäksi Nuortenkatua.



Havainnekuvat VE1 ja VE2 mukaisista ratkaisuista, kuvat on laatinut Arkkitehtitoimisto Kanttia 2.

#### 4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET Asemakaavaratkaisuksi valitaan...

##### MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyen on vireille tulon jälkeen tullut 2 mielipidettä. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen mielipiteet koostetaan vuorovaikutuslomakkeelle, yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee palautteen nähtävilläpidon jälkeen ja esittelee asiaa edelleen kaupunginhallitukselle.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

#### 5.1.1 MITOITUS

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 KORTTELIALUEET

### 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

#### 5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön. Istutusalueilla ja pyritään alueen viihtyisyys.

#### 5.3.4 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty asuinpientalojen alueeksi AP. Alueella on voimassa asemakaava, jonka perusteella voidaan kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa varsinaisten kerrosten lisäksi maanpäällinen kellarikerros ja ullakkokerros. Alue sijaitsee keskustan reuna-asutusalueen välittömässä läheisyydessä, jossa alueen tehokkuudet ja käyttötarkoitukset tulevat olemaan tarkastelun alla uudessa yleiskaavassa. Suunnittelualueen Koskikadun puolella tontilla 6 on kolmekerroksinen kerrostalo, tonteille 7 ja 8 sijoittuu neljäkerroksinen hotelli. Lisäksi välittömässä läheisyydessä Tukkipojantiellä korttelin 120 tontilla 8 sijaitsee neljäkerroksinen asuinkerrostalo. Asemakaavamuutos ei muuta alueen luonnetta ja on ympäristön rakentaminen huomioon ottaen nykyisen kehityssuunnan mukainen.

### 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

### 5.7 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~~

Rovaniemellä 1.5.2023

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull  
kaavasuunnittelija