



Rovaniemen kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSAN

korttelin 29 tontti 5,
Rovakatu 15



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

MAANMITTAUS- JA SUUNNITTELUPALVELUKESKUS
SUUNNITTELUPALVELUT
2010

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosan
korttelin 29 tontti 5
Rovakatu 15

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Maanmittaus- ja
suunnittelupalvelukeskus
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. (016) 322 6282

Tekninen lautakunta:

29.9.2009, § 129

vireille tulosta
ilmoittamisen päivämäärä:

14.10.2009

luonnosvaiheen
kuuleminen:

12. -25.11.2009

tekninen lautakunta

23.3.2010, § 62

kaupunginhallitus

12.4.2010, § 115

julkisesti nähtävillä

5.5. -4.6.2010

kaupunginhallitus

kaupunginvaltuusto

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa suunnittelualueen tontille rakentaminen ympäröivän rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa nostamalla sekä kerroslukua että rakennusoikeutta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaproessin 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.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset.....	8
4.3.2	Vireille tulo.....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	9
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	9
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	10
5.2	Aluevaraukset.....	10
5.2.1	Korttelialueet	10
5.3	Kaavan vaikutukset	10
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	10
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	11
5.5	Nimistö	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	11
7	SELOSTUKSEN LISÄLEHTI	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2:	Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015
Liite 3:	Voimassa oleva asemakaava
Liite 4:	Asemakaavan muutosehdotus
Liite 5:	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 6:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

██████████ ja ██████████ ovat 28.8.2009 päivätyllä hakemuksella esittäneet asemakaavan muuttamista omistamalleen 1. kaupunginosan korttelin 29 tontille 5.

Tekninen lautakunta on päättänyt 29.9.2009 (129 §) saattaa vireille tonttia 1-29-5 koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 14.10.2009 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja rajanaapureille. Kaavamuutokseen liittyviin asiakirjoihin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on ollut mahdollisuus tutustua 15.10.2009 lähtien yhteis palvelupiste Osviitassa, Rovakatu 2, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muuttamiseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Suunnittelualueesta on laadittu kolme 21.10.2009 päivättyä luonnosvaihtoehtoa. Voimassa oleva asemakaava ja luonnosvaihtoehdot pidettiin nähtävillä luonnosvaiheen kuulemisessa 12.–25.11.2009 palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnokseen tehtiin ajoluiskan osalta tarkentava korjaus 11.12.2009.

Tekninen lautakunta päätti esittää Rovaniemen kaupunginhallitukselle 23.3.2010, § 62, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan 21.10.2009 laadittu ja 11.12.2009 korjatun luonnosvaihtoehdon 1 mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti 12.4.2010, 115 §, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti ja asemakaavan muutos ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään ympäristö- ja perusturvautakunnilta lausunnot.

Voimassa oleva asemakaava sekä 21.10.2009 päivätty ja 11.12.2009 korjattu asemakaavan muotosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 5.5.–4.6.2010 välisenä aikana palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta tiedotettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 28.4.2010 sekä kirjeillä osallisille.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaa muutetaan siten, että rakennusoikeus tontilla nostetaan 1014 k-m²:stä 2200 k-m²:n. Rakennuspaikan rakennusala muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta. Kadunpuoleisen rakennusalan kerrosluvuksi merkitään V (viisi) ja tontinpuoleisen kerrosluvuksi VI (kuusi). Kaikki pysäköintipaikat tontilla osoitetaan kahteen maanalaiseen kerrokseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on rakennettavissa kun maankäyttösopimus on hyväksytty, asemakaava vahvistettu ja kun alueella on suoritettu tarvittavat kiinteistötoimitukset. Asemakaavan saadessa lainvoiman, mahdollistetaan tontin 1-29-5 rakentaminen

ympärillä olevan rakennuskannan mukaisesti. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosassa, osoitteessa Rovakatu 15. Suunnittelualueen tontilla on 1950-luvulla valmistunut kolmikerroksinen toimisto- ja liikerakennus, muu tontinosa toimii paikoitusalueena.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Maisemakuvaltaan suunnittelualueen ympäristö on rakennettua, keskustalle tyypillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusalueetta. Muutosalueetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukasti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosaan. Suunnittelualueen tontilla oleva rakennus toimii toimisto- ja liikerakennuksena. Keskustan alueella asui vuoden 2008 lopussa yhteensä 4140 henkilöä. Kolmessa vuodessa asukasmäärä on kasvanut noin 240 henkilöllä.

Kaupunkikuva

Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita, kerrosluvultaan kaksi-, kolmi-, neljä- ja viisikerroksisia. Rovakadun saneeraus on parantanut alueen kaupunkikuvaa sekä yleistä viihtyvyyttä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla monipuolisten palveluiden läheisyydessä. Kaupungin ydinkeskustaan on noin 200 metrin matka Rovakatu pohjoiseen, kaupungin hallinnolliseen ja kulttuuriseen keskukseen on matkaa noin 400 metriä Rovakatu etelään. Rovakadun katutasossa toimii useita eri yrityksiä ja toimialoja.

Virkistys

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä Rovakadun toisella puolella Ruokaskadulla sijaitsee Ruokasenpuiston puisto- ja leikkikenttäalue. Myös suunnittelualueen lähellä noin 400m päässä virtaava Kemijoki ja sen ympäristö tarjoaa hyvät mahdollisuudet virkistäytymiseen sekä kesällä että talvella.

Liikenne

Rovakadun liikenne on keskustan pääkadulle tyypillistä vilkasta heiluriliikennettä. Läheisen Ruokaskadun kautta kulkevat lukuisat paikallisliikenteen linjat eri kaupunginosiin. Rovakadun saneerauksen myötä kevyen liikenteen mahdollisuudet ovat keskustan alueella parantuneet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaupunki hoitaa yleis-tenalueiden kunnossapidosta ja muutosalueen kiinteistön kunnossapidosta vastaa kiinteistönomistaja.

Maanomistus

Kaava-alueen tontti 1-29-5 on yksityisessä omistuksessa.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava (Liite 2). Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojenalueeksi (C).

Keskusta-alueen osayleiskaava

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (130 §) käynnistää Rovaniemen keskusta-alueen maankäyttöä ohjaavan osayleiskaavan valmistelun. Tekninen lautakunta päätti 29.9.2009 (131 §) saattaa vireille osayleiskaavan laatimisen keskeiselle keskusta-alueelle. Maankäytön vastualueen näkemyksen mukaan yleiskaavan tulee ohjata keskeisen kaupunkialueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Osayleiskaava kuulutettiin vireille 14.4.2010 ja asiaan liittyvä aineisto pidetään yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä Rovaniemen kaupungin kotisivuilla Kaavatorilla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu kahdelle rakennusalan osalle kerrosluvut II ja IV, joista kerrosluku IV sijoittuu kadunpuoleiselle tontinosalle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1014 k-m². Rakennuslain aikana vahvistettu kaava mahdollistaa maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen ja sen päälle neljä asuin-, liike- tai toimistokerrosta. Lisäksi pääasiassa asuntoja sisältävän kerrostalon ullakolle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa saunaosasto.

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 täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284/23.12.1999 mukainen ja se vastaa olosuhteita 21.10.2009.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaava-alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja eikä suojelumääräyksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

██████████ ja ██████████ ovat 28.8.2009 päivätyllä hakemuksella esittäneet asemakaavan muuttamista omistamalleen 1. kaupunginosan korttelin 29 tontille 5. Hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa tontille rakentaminen ympäröivän rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa. Hakemuksessa esitetään sekä kerrosluvun että rakennusoikeuden nostamista. Hakijat esittävät, että rakennusoikeus tontilla nostettaisiin nykyisestä 1014 k-m²:stä 2200 k-m²:n. Tontille rakennettavaan rakennukseen tulisi varsinaisia kerroksia viisi ja kuudes puolikaskerros.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on päättänyt 29.9.2009 (129 §) saattaa vireille tonttia 1-29-5 koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaava muutos on kuulutettu vireille 14.10.2009.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on prosessin alkuvaiheessa laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 6). Osallisista on laadittu luettelo edellä mainittuun suunnitelmaan.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 14.10.2009 Lapin Kansassa ja kaavamuuokseen liittyviin asiakirjoihin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on ollut mahdollisuus tutustua 15.10.2009 alkaen yhteispalvelupiste Osviitassa, Rovakatu 2, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Suunnittelualueesta on laadittu kolme 21.10.2009 päivättyä luonnosvaihtoehtoa. Voimassa oleva asemakaava ja luonnosvaihtoehdot pidettiin nähtävillä luonnosvaiheen kuulemisessa 12.–25.11.2009 palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnokseen tehtiin korjaus 11.12.2009.

Tekninen lautakunta päätti esittää Rovaniemen kaupunginhallitukselle 23.3.2010 (§ 62), että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan 21.10.2009 laadittuun ja 11.12.2009 korjatun luonnosvaihtoehdon 1 mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti 12.4.2010 (§ 115), että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään ympäristö- ja perusturvalautakunnilta lausunnot.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ympäristökeskukseen (nykyinen ELY-keskus).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä ja mahdollistaa tontille 1-29-5 rakentaminen ympärillä olevan rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa, yleiskaavan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0.	Asemakaavaa ei muuteta ja suunnittelualue rakentuu 15.6.1987 vahvistetun asemakaavan mukaisesti.
Vaihtoehto 1.	Asemakaavaan tehdään muutokset, jossa rakennusoikeus nostetaan 2200 k-m ² :iin ja kadunpuoleisen osa-alueen kerrosluvuksi muutetaan V (viisi) ja tontin puoleisen VI (kuusi).
Vaihtoehto 2.	Asemakaavaan tehdään muutokset, jossa rakennusoikeus nostetaan 2000 k-m ² :iin ja kerrosluvuksi muutetaan V (viisi).
Vaihtoehto 3.	Asemakaavaan tehdään muutokset, jossa rakennusoikeus nostetaan 2400k-m ² :iin ja kerrosluvuksi muutetaan VI (kuusi).

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotukseksi valittiin luonnosvaihtoehto 1, joka parhaiten täytti kaavoituksen tarkoituksenmukaisuuden sekä hakijoiden toiveet. Luonnokseen tehtiin 11.12.2009 tarkentavia muutoksia.

Vaihtoehdon 1 mukainen havainnekuva



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 1014m², rakennusoikeutta alueella on 2200 k-m² ja kerrosluku kadunpuoleisella osa-alueella V (viisi) ja tontinpuoleisella osa-alueella VI (kuusi). Paikointu sijoitetaan kahteen maanalaiseen kerrokseen, jota varten on asemakaavassa varattu ajoluiskalle ohjeellinen sijainti. Tontin sisäpiha varataan osaltaan leikki- ja oleskelualueeksi.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Pinta-ala: 1014m²
Rakennusoikeus: 2200 k-m²

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontin 1-29-5 rakentuessa kaavamuutosehdotuksen mukaisesti, tulee tontin tehokkaamman käytön ja korkeamman rakentamisen myötä kaavalla olemaan

vaikutuksia suunnittelualueen ympäristön kaupunkikuvaan sekä yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen väestömäärään on kaavamuutoksella positiivinen vaikutus. Asemakaavamuutoksen johdosta suunnittelualueen toimisto- ja liiketilamahdollisuudet paranevat.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä sekä kaavakartalla. Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella alueelle ei muodostu uusia katu-, puisto- tai muita alueen nimiä. Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan hyväksymistä on maanomistajien ja Rovaniemen kaupungin välille laadittava maankäyttösopimus. Asemakaavan saatua lainvoiman alueella suoritetaan tarvittavat kiinteistötoimitukset, jonka jälkeen voidaan käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen ja toimintaan hakea rakennuslupaa. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä.

LIITTEET:	1.	Asemakaavan seurantalomake
	2.	Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015
	3.	Voimassa oleva asemakaava
	4.	Asemakaavan muutosehdotus
	5.	Asemakaavamerkinnät ja – määräykset
	6.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rovaniemellä 27.4.2010

Tarja Outila
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija

(Päivitetty 6.7.10, kappaleet 3.2.1, 2.1. Lisätty kappale 7)

SELOSTUKSEN LISÄLEHTI

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.5.–4.6.2010 välisenä aikana. Ehdotusvaiheessa muistutuksia jätettiin yksi kappale ja lausuntoja 5 kpl.

Asunto Oy Rovaniemen Tunturi on jättänyt asiasta 7.6.2010 kirjatun muistutuksen. Muistutuksessa pyydetään huomioimaan molempien kiinteistöjen kellarin johtavien ajoluiskien sekä pelastusteiden toimivuus.

Vastineessaan Maankäyttö totesi, että As Oy Rovaniemen Tunturin rakennuslupapiirroksissa ei ole erikseen määritelty tontille pelastustietä. Virallinen pelastustie tulee merkitä rakennuslupa-asiakirjoihin, pelastustien tulee olla sopiva (kantavuus ja mitoitus) raskasta kalustoa varten. Taloyhtiön tulee omalla tontillaan varmistaa ambulanssien ym. pääsystä osana normaalia pysäköintiä ja ajoväyläsuunnittelua. Tontin 29-3 rakennuksen seinästä on muutosalueen rajalle noin 5,7 metriä ja luiskansuulta on tonttien väliselle rajalle 8,20 metriä. Etäisyydet riittävät muutosalueen vieressä sijaitsevan tontin sisäisen ajoyhteyden järjestämisen ilman erityisjärjestelyjä.

Rovaniemen Energia toteaa 12.5.2010 kirjatussa lausunnossaan, että sillä ei ole asiasta huomauttamista. Lausunnossa kuitenkin todetaan, että mikäli kiinteistö lisätään kaukolämpöverkkoon, liitos on rakennettava Rovakatua pitkin Ruokaskadun poikki.

Rovaniemen Verkko toteaa 7.6.2010 kirjatussa lausunnossaan seuraavaa: "Tontin luovutusehdoissa syytä huomioida, että kiinteistön liittäminen sähköverkkoon voi tapahtua keskijännitteellä vaatien asiakkaalta kuluttajamuutamon rakentamisen tai vaihtoehtoisesti kiinteistön liittämiseksi pienjänniteverkkoon on kiinteistöön varattava tila jakelumuutamo varten".

Tontti1-29-5 on yksityisessä omistuksessa. Rovaniemen Verkon ja Energian lausunnot annettiin tiedoksi maankäyttösopimuksen laatijoille.

Rovaniemen Omakotiyhdistys ry on lähettänyt 8.6.2010 kirjatun lausunnon. Lausunnossa todetaan mm. seuraavaa: "Rovaniemen Omakotiyhdistys ei pidä siitä, että keskustaan rakennettaisiin kovin korkeita kerrostaloja, kuten esimerkiksi kahdeksan kerroksisia. Tämä sotii Alvar Aallon muotoilemaa poronsarvikaavaa vastaan."

Maankäytön vastuualue totesi, että Rovakadun varren hyväksytyissä asemakaavamuutoksissa kerrosluvuksi on vahvistunut kuusi. Kuudes kerros sisenetään katujulkisivulinjasta. Myös tontin 1-29-5 kerrosluku noudattaa samaa linjaa jääden alle Rovaniemen Omakotiyhdistyksen lausunnossa mainitsemien kahdeksan kerroksen.

Ympäristölautakunta käsitteli asiaa 26.5.2010 (§ 51) ja **Perusturvalautakunta** 22.6.2010 (§ 71), lautakunnilla ei ole asiasta huomautettavaa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	27.04.2010
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan korttelin 29 tontti 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.10.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698-2009-27
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1014	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1014

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	0,1014	100,0	2200	2,17	0,0000	1186
A yhteensä	0,1014	100,0	2200	2,17	0,0000	1186
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

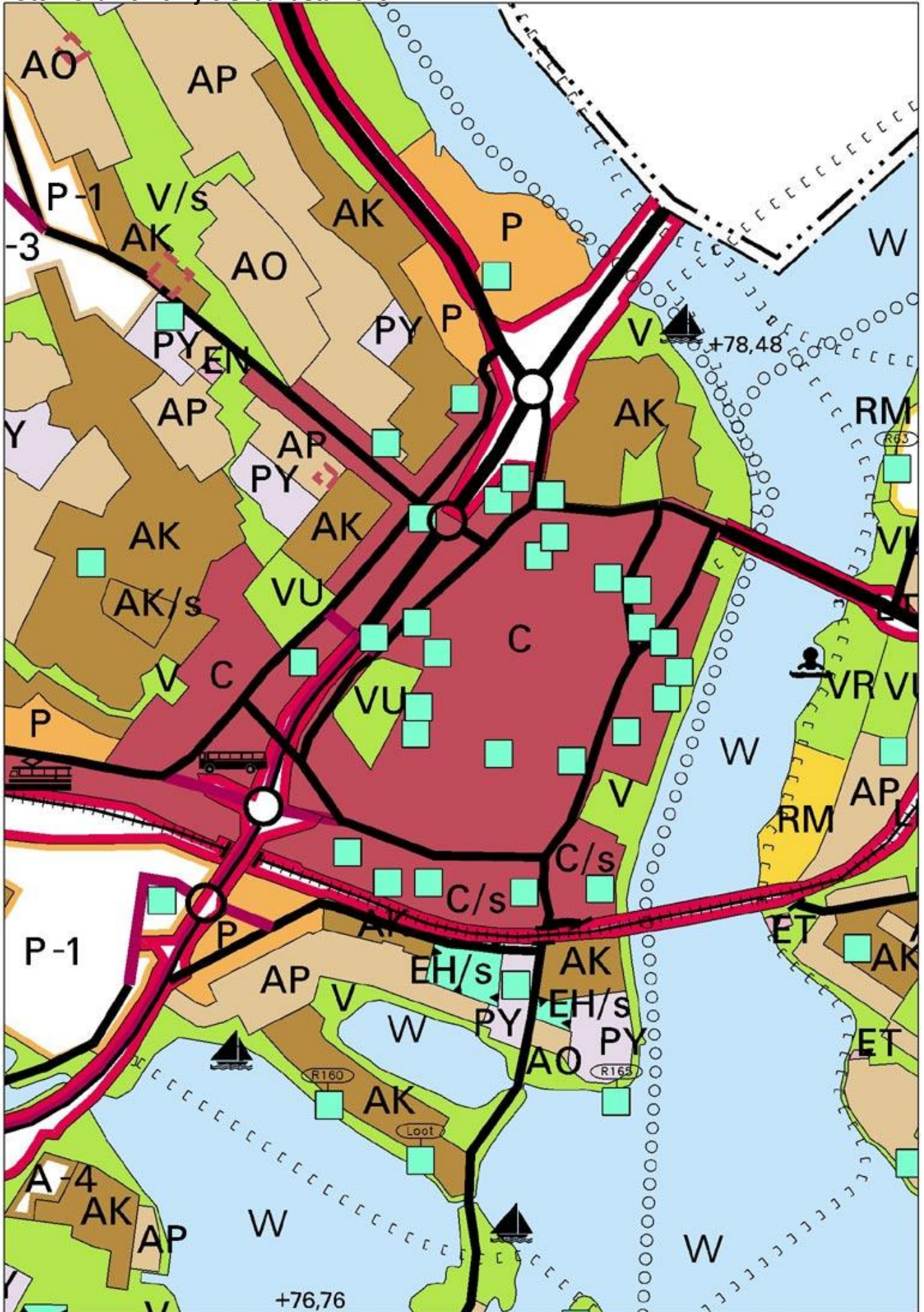
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

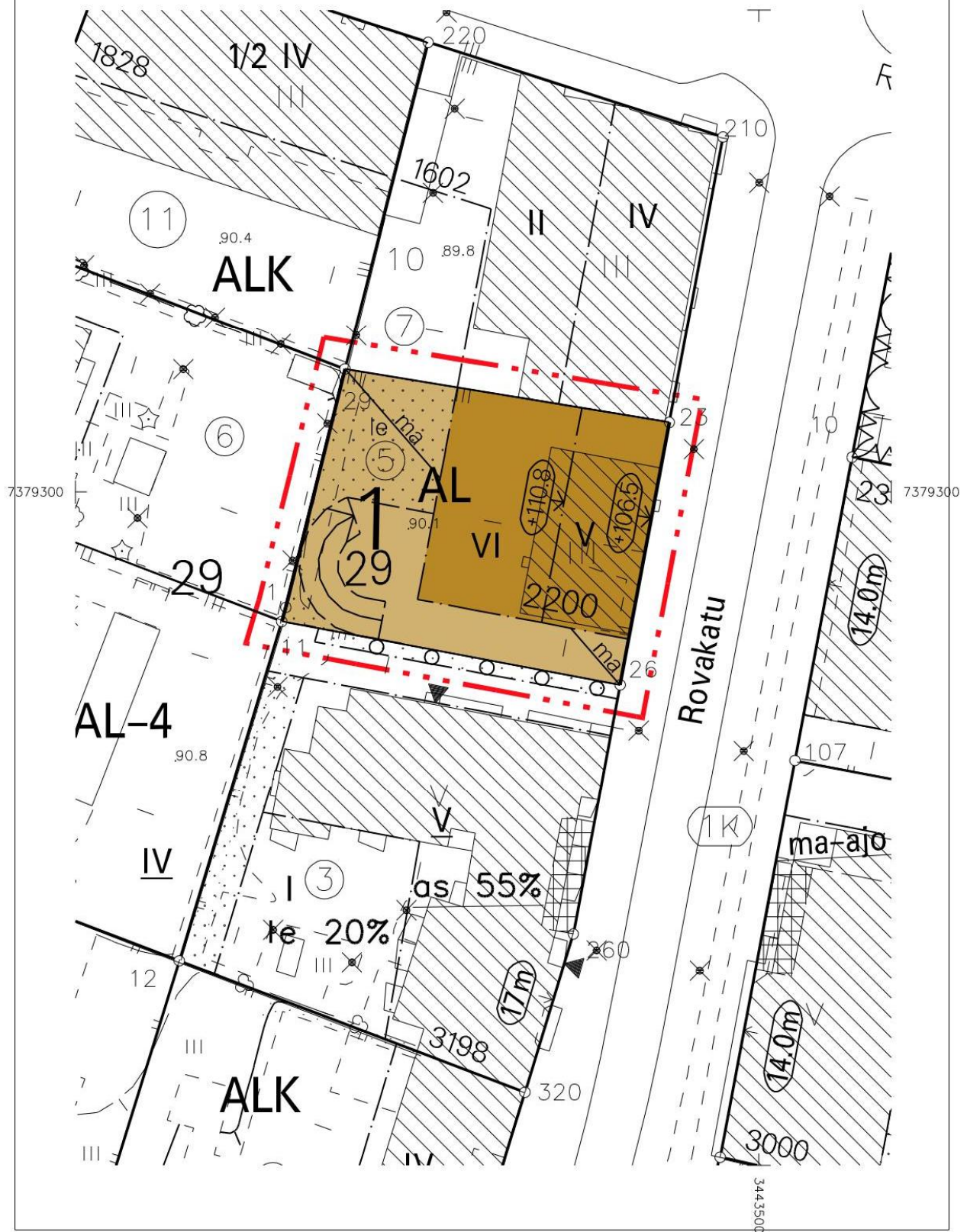
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,1014	100,0	2200	2,17	0,0000	1186
A yhteensä	0,1014	100,0	2200	2,17	0,0000	1186
AL	0,1014	100,0	2200	2,17	0,0000	1186
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015





VE 1



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPIUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.

1

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

29

KORTTELIN NUMERO.

Rovakatu

KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

2200

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

VI

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN YLIN KORKEUSASEMA (N43).



RAKENNUSALA.



MAANALAINEN TILA.



MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUISKA, OHJEELLINEN SIAINTI.



LEIKKI- JA OLESKELUALUEKSI VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIAINTI.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



KATU.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTILAJON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKIOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA.

TOIMISTOT LIIKEHUONEISTOT JA NIIHIN VERRATTAVAT 1 AP/50 M2 KERROSALAA.

KORTTELIALUEELLA SAADAAN RAKENTAA ENINTÄÄN KOLME ALUEKORTISTA, JOIDEN TULEE OLLA KOKONAAN MAANPINNAN ALAPUOLELLA.

RAKENNUKSEN TULEE SOPEUTUA YMPÄRISTÖÖNSÄ JA NOUDATTAA YLEISILMEILTÄÄN VIEREISILLÄ TONTEILLA OLEVAA RAKENNUSKANTAA. RAKENNUKSEN JULKISIVUMATERIAALIN TULEE OLLA KIVIAINEINEN JA VARILTAAN VAALEA. TEHOSTEENA VOIDAAN KÄYTTÄÄ MYÖS MUUTA MATERIAALEJA SITEN, ETTÄ JULKISIVUIN SELKEÄN PÄÄMATERIAALINA ON KUITENKIN KIVIAINES.



ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSAN

KORTTELIN 29 TONTTI 5

KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT
ASEMAKAAVAN / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN

20

TARJA OUTILA

KAAVOITUSPÄÄLIKKÖ

Kaavatulutus: 698 2009-27

1 : 500

ROVANIEMEN KAUPUNKI

KORTTELI 29 TONTTI 5, ROVAKATU 15

KORJ. 11/209 NC

PIIRT.

Dnro 1353/2009

ROVANIEMELLÄ

KAAVOITUSPÄÄLIKKÖ

Tarja Outila

SUUNNITTELIJA

Nicholas Coull

Pohjakaartta on asetuksen No 1284 / 23.12.1999 mukainen

21.10.2009 KAUPUNGINGEODEETTI

Taina Lehtinen



ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSA

KORTTELI 29, tontti 5

Rovakatu 15

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

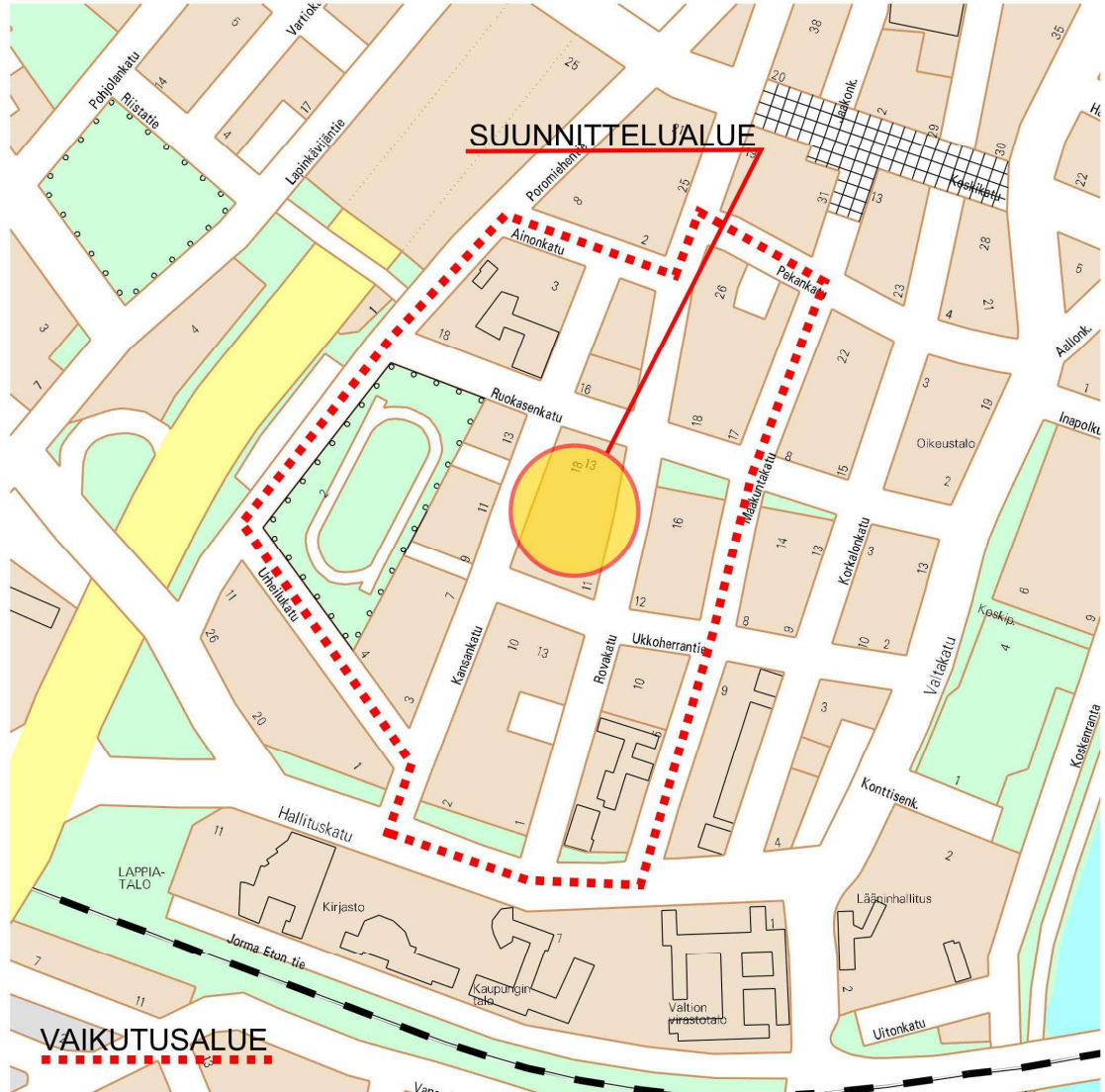


MAANMITTAUS- JA SUUNNITTELUPALVELUKESKUS
SUUNNITTELUPALVELUT

2009

Alustava suunnittelu- ja vaikutusalue

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 29, tontilla 5, Rovakatu 15. Arvioitu vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu-, puisto- ja liikennealueet. Alla olevassa kuvassa suunnittelualue on kuvattu ympyrällä ja arvioitu vaikutusalue katkoviivalla.



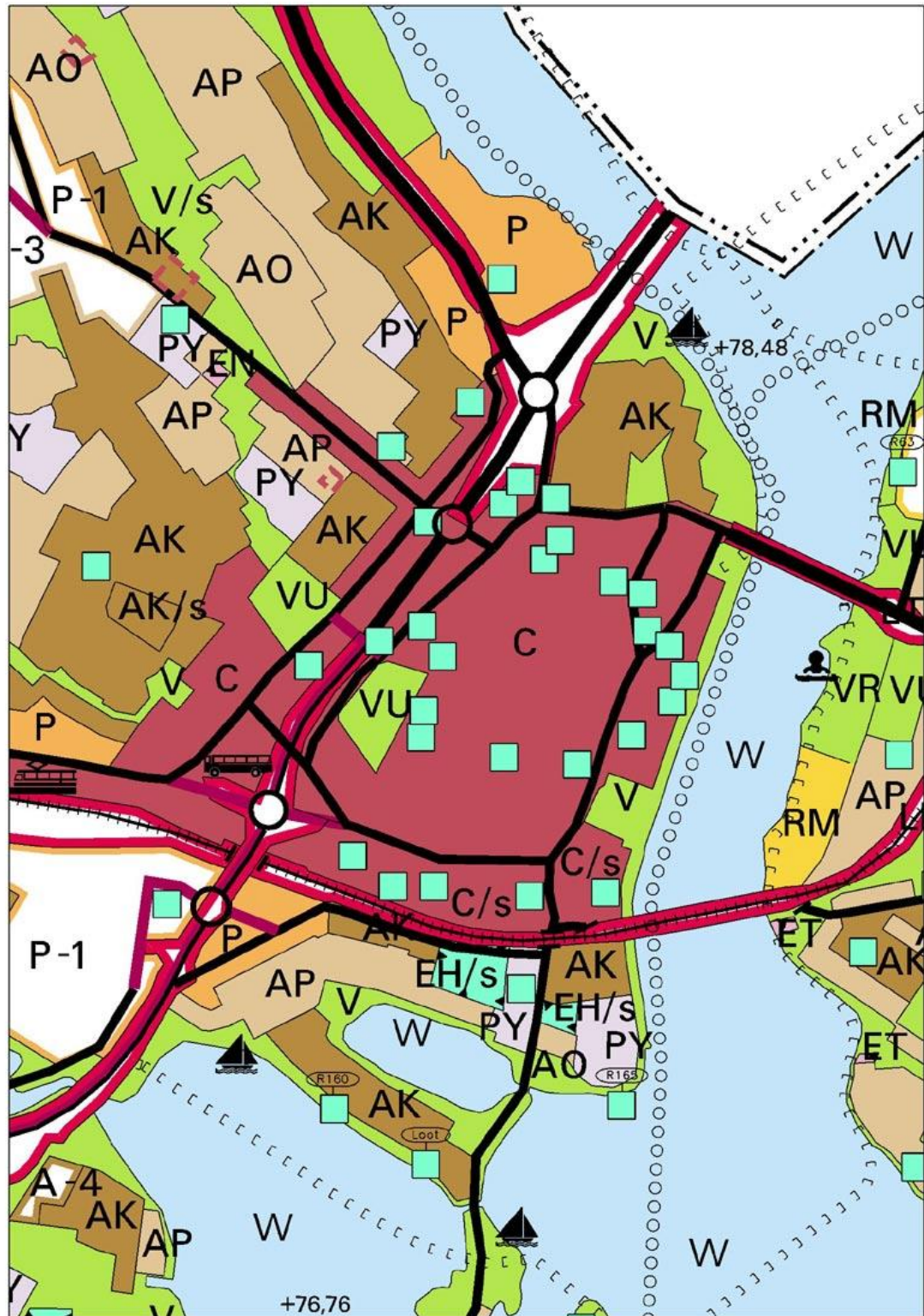
Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

_____ ja _____ ovat 28.8.2009 päivätyllä hakemuksella esittäneet asemakaavan muuttamista omistamalleen 1. kaupunginosan korttelin 29 tontille 5. Hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa tontille rakentaminen ympäröivän rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa. Hakemuksessa esitetään sekä kerrosluvun että rakennusoikeuden nostamista. Hakijat esittävät, että rakennusoikeus tontilla nostettaisiin nykyisestä 1014 k-m²:stä 2200 k-m²:n. Tontille rakennettavaan rakennukseen tulisi varsinaisia kerroksia viisi ja kuudes puolikaskerros.

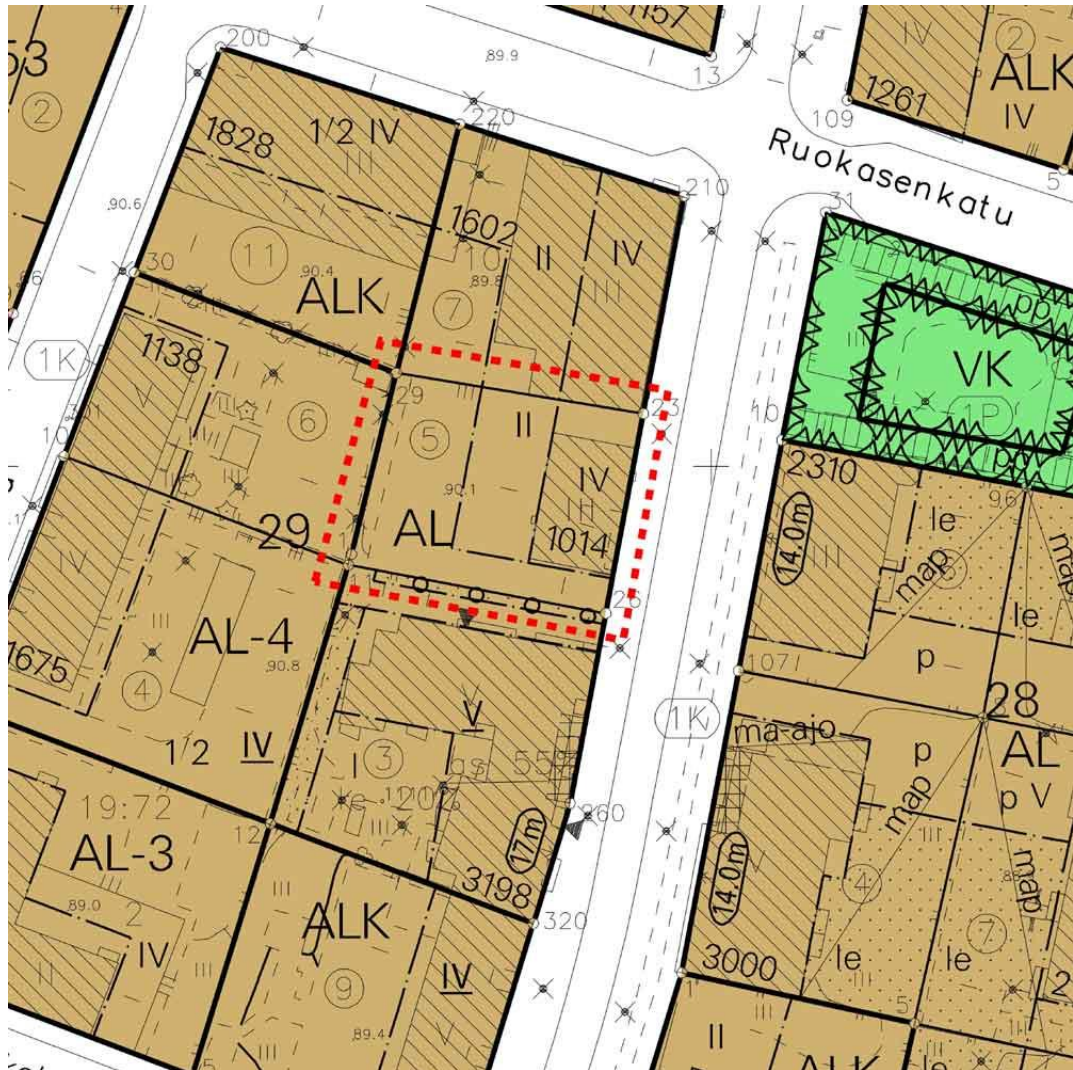
Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu kahdelle rakennusalan osalle kerrosluvut II ja IV, joista kerrosluku IV sijoittuu kadunpuoleiselle tontinosalle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1014 k-m². Rakennuslain aikana vahvistettu kaava mahdollistaa maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen ja sen päälle neljä asuin-, liike- tai toimistokerrosta. Lisäksi pääasiassa asuntoja sisältävän kerrostalon ullakolle saadaan kerrosluvun esittämättä sijoittaa saunaosasto.

Suojeltavat kohteet, rakennukset ja rakennelmat

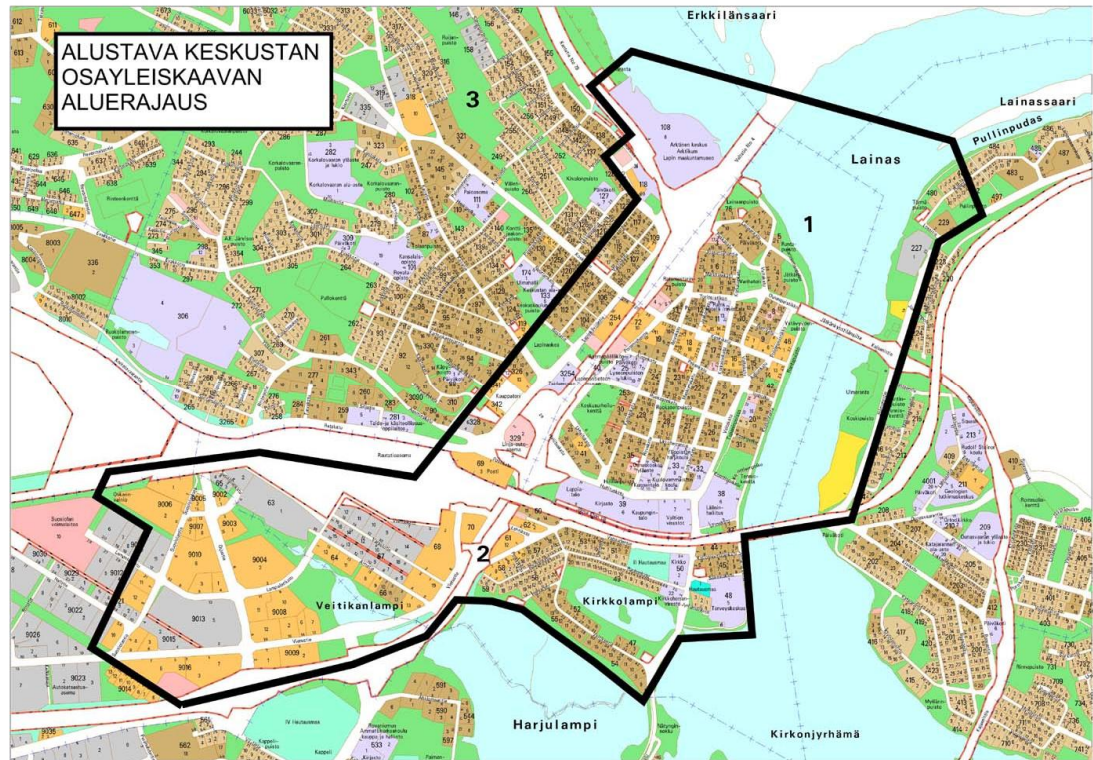
Voimassa olevassa yleis- ja asemakaavassa suunnittelualueella oleva rakennus ei ole merkitty suojeltavien rakennusten joukkoon.

Yleiskaavassa suojelun osalta on seuraavanlainen määräys: ”Tämän yleiskaavan suojelumerkinnät eivät ole rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen osalta täysin kattavia, vaan rakennetun ympäristön tai maiseman suojelutarve on aina tarkasteltava asemakaavoituksen yhteydessä”.

Keskusta-alueen osayleiskaava

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (130 §) käynnistää Rovaniemen keskusta-alueen maankäyttöä ohjaavan osayleiskaavan valmistelun. Tekninen lautakunta päätti 29.9.2009 (131 §) saattaa vireille osayleiskaavan laatimisen keskeiselle keskusta-alueelle. Osayleiskaava kuulutetaan vireille myöhemmin ja asiaan liittyvä aineisto pidetään yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä Rovaniemen kaupungin kotisivujen Kaavatorilla.

Alustava keskustan osayleiskaavan aluerajaus



Alueen nykyinen käyttö

Tällä hetkellä tontilla sijaitsee 1950-luvulla valmistunut kolmikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Muu tontin osa on pysäköintialueena.

Alustava tavoite

Asemakaavan muutos mahdollistaisi tontille 1-29-5 rakentamisen ympärillä olevan rakennuskannan mukaiseksi. Tarkoituksena on selvittää voidaanko hakemuksessa esitetty asemakaavamuutos toteuttaa.

Arvioitavat vaikutukset

Arvioitavia vaikutuksia ovat yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön taloudellisuus, liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan, asumisviihtyvyys, pihan leikki- ja oleskelualueet, ra-

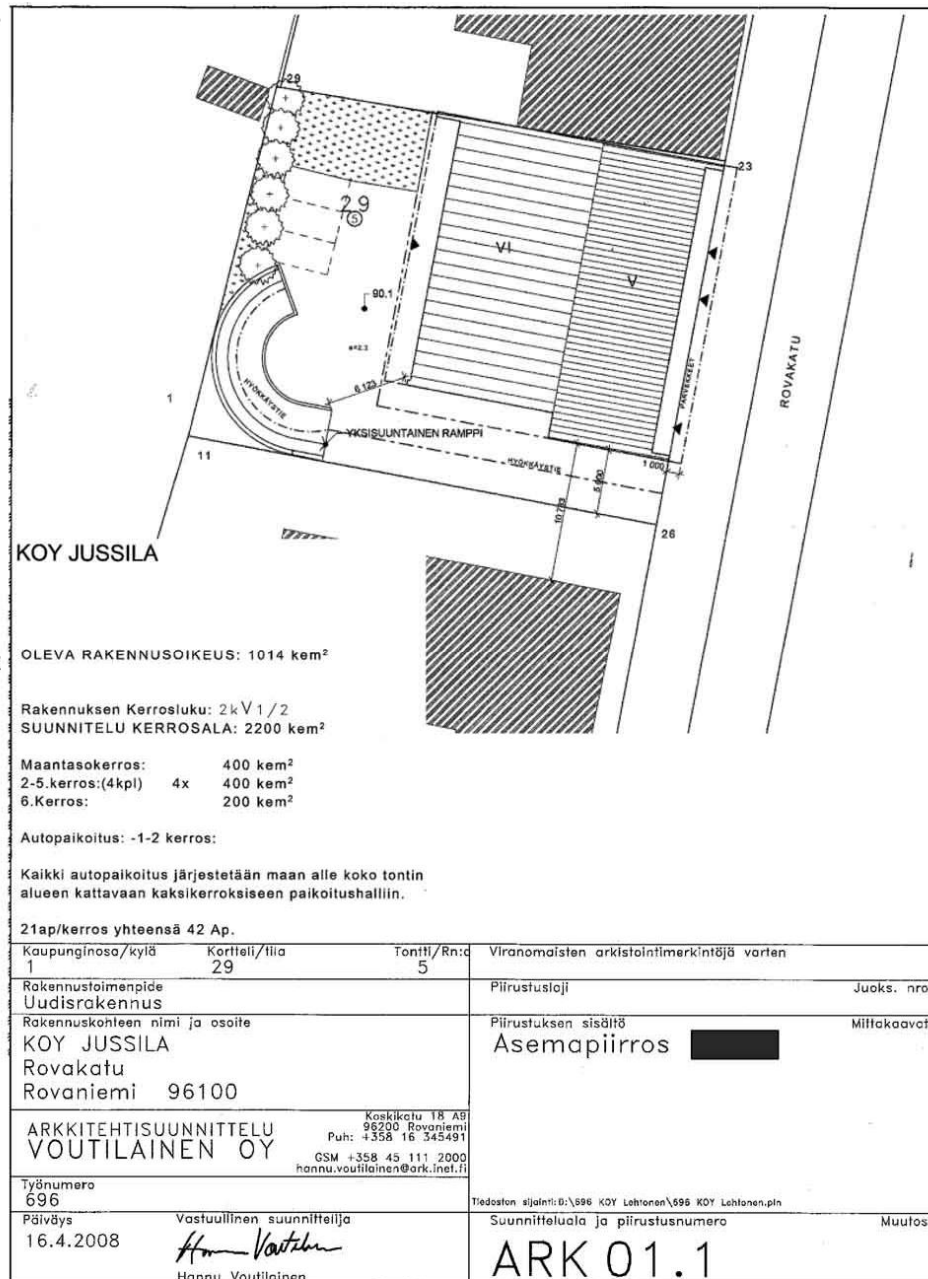
kennustehokkuus, kerrosluku, pysäköinti, liittyminen tontille sekä taajamatulvat.

Laadittavat vaihtoehdot ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan?

0. Asemakaavaa ei muuteta.
1. Asemakaavaan tehdään hakemuksessa esitetyt luonnosvaihtoehdon 1 mukaiset muutokset.
2. Asemakaavaan tehdään luonnosvaihtoehdon 2 mukaiset muutokset.
3. Asemakaavaan tehdään luonnosvaihtoehdon 3 mukaiset muutokset.

Vaihtoehtoja arvioidaan tontin käytön ja kaupunkikuvan kannalta laatimalla vaihtoehtoisia tontin käyttösuunnitelmia ja havainnekuvia.

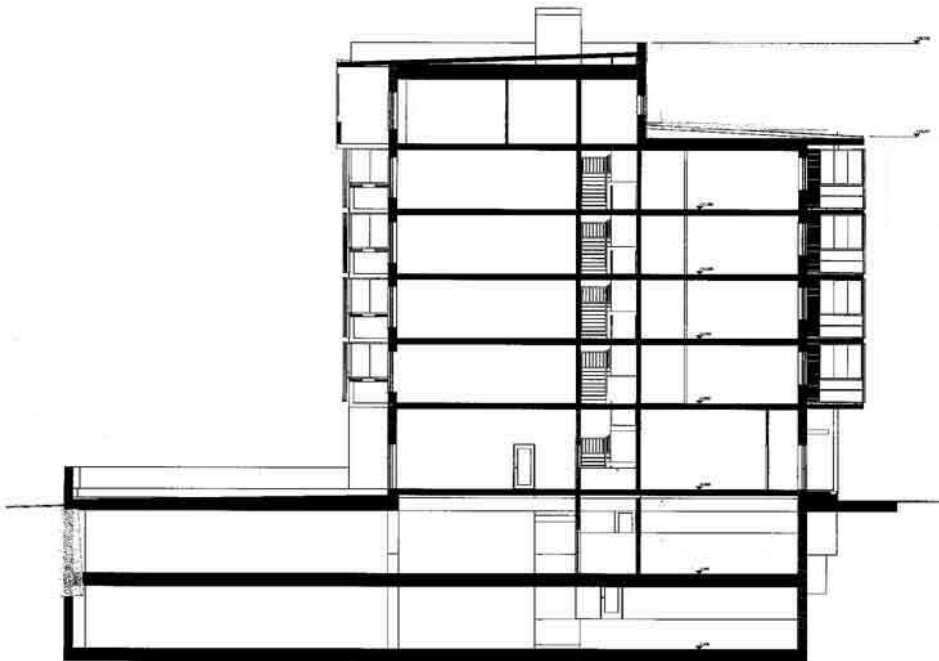
Hakijan esittämä asemapiirros



Hakijan esittämä julkisivun havainnekuva



Hakijan esittämä leikkauspiirros



Osalliset, alustavan tarkastelun perusteella

Kaavamuutoksen aloitteen tekijät:

██████████ ja ██████████

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistys, ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, perusturvalautakunta, maankäyttö, yhdyskuntatekniikan suunnittelu, ympäristönvalvonta

Viranomaiset:

Lapin ympäristökeskus, Lapin pelastuslaitos

Muut:

Napapiirin Vesi, Rovaniemen Energia, alueella toimivat teleoperaattorit.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Työn käynnistäminen (MRL 62§ ja 63§)

Tekninen lautakunta on päättänyt 29.9.2009 (129 §) saattaa vireille tonttia 1-29-5 koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaava muutos on kuulutettu vireille **14.10.2009** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja rajanaapureille. Kaavamuutokseen liittyviin asiakirjoihin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollisuus tutustua **15.10.-29.10.2009** yhteispalvelupiste Osviitassa, Rovakatu 2, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ympäristökeskukseen. Kaavaan kohdistuva viranomaisneuvottelun tarve selvitetään myöhemmin prosessin aikana.

Luonnosvaihe (MRA 30§)

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään yleisesti nähtävillä **12.-25.11.2009** virka-aikana palvelukeskus Osviitassa, Rovakatu 2. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävilläpidosta ilmoitetaan Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja rajanaapureille. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävilläpidon jälkeen.

Ehdotusvaihe (MRL 65§ JA MRA 27§)

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi yhteispalvelupiste Osviitaan, Rovakatu 2. Nähtävilläolo ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä maanomistajille.

Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Maankäyttösopimus

Tekninen lautakunta on päättänyt, että hakijan ja kaupungin välille laaditaan maankäyttösopimus.

Lisätietoja kaava-asiassa:

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut, maankäyttö, vaihde 3221
kaavoituspäällikkö Tarja Outila puh. 322 6280 / 040 7012435

Rovaniemen kaupunki
Maanmittaus- ja suunnittelupalvelukeskus

13.10.2009

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija
322 6285, 040-7665679

Päivitetty 9.11.2009