



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos  
15. kaupunginosa kortteli 1169  
tontti 1, Napapiirintie 6



Kaavaselostus 4.4.2023, päivitetty 29.5.2023, **luonnos**

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki  
15. kaupunginosa kortteli 1169  
tontti 1, Napapiirintie 6

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki  
tekniset palvelut  
kaavoitus  
kaavasuunnittelija  
Timo Hätönen

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki  
Hallituskatu 7 PL 8216  
96101 Rovaniemi  
puh. 016-322 8914

viranhaltijapäätös  
vireilletulosta ilm. päivämäärä  
vireille ja valmisteluvaiheen kuuleminen  
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta  
julkisesti nähtävillä  
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyv.

28.2.2023, § 2  
21.4.2023  
24.4.-8.5.2023  
20.6.2023 § x  
x.x.-x.x.2023  
x.x.2023 § x

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

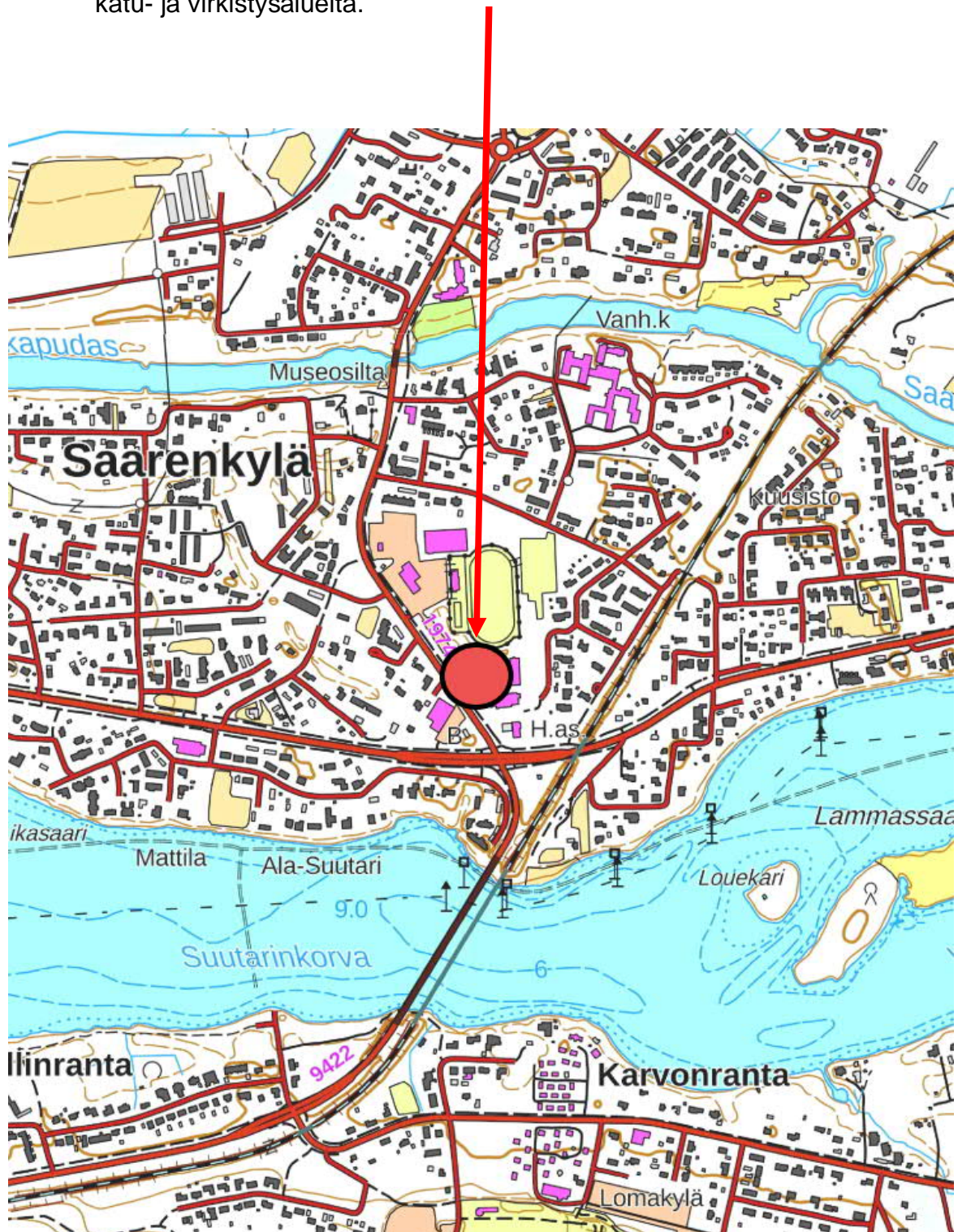
Kaava-alue sijoittuu 15. kaupunginosaan Saarenkylän alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 15. kaupunginosan korttelin 1169 tontilla 1, osoitteessa Napapiirintie 6. Muutoksella mahdollistetaan jo alueella olevan mielenterveyspalveluiden laajennustarpeisiin uuden yksikön toteuttaminen. Yksikön tavoitteena on myös tarjota asiakkaille asumismahdollisuus hoitojakson aikana.

### Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu- ja virkistysalueita.



## 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 .....	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 .....	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 sekä valmisteluvaihe .....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) .....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	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.....	14
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	14
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
5.4	Kaavan vaikutukset .....	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §.....	15
5.4.4	Muut vaikutukset .....	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	15
5.6	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 24 § .....	16
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	16
5.8	Nimistö .....	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	16
6.3	Toteutuksen seuranta.....	16

## 1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

### Liitteet

1. Seurantalomake, s. 18
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 20
3. Lapin Ely –keskuksen lausunto, s.23

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 28.2.2023 § 2 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille sekä valmisteluvaiheen kuulemiseen kuulutuksella Lapin Kansassa **21.4.2023** sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä **24.4.–8.5.2023** palvelupiste Osviitassa. Kuulemisen aikana annetut mielipiteet ja lausunnot käsitellään yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan 20.6.2023 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2023 sekä kirjeellä rajanaapureille, että sähköisesti muille osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Asemakaavan muutoksen on yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyväksynyt x.x.2023.

Muutoksenhakuajankana on yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen käyttötarkoitusta sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) tarkennetaan, että se mahdollistaa myös toimintaan liittyvän asumisen mielenterveysongelmallisille asiakkaille (YSA). Lisäksi tontin rakennusoikeutta nostetaan n. 622 k-m<sup>2</sup> lisärakentamiseen liittyvän tarpeen vuoksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista. Rakennuslupaa voidaan käsitellä myös kaupunkikuvatyöryhmässä tarpeen mukaan.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella on nykyisellään kaksi erityisryhmien (mielenterveys) palvelutoimintaan liittyvää rakennusta. Tontin länsiosa on rakentamatta ja osittain toimii piha-alueena.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Napapiirin tien alkupäähän pienen liikekeskusalueen välittömään läheisyyteen. Alueen eteläpuolella kulkee Kuusamontie.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva

Suunnittelualue on muodostunut pieneksi liikealuekokonaisuudeksi. Alueen pohjoispuolelle on sijoittunut Saarenkylän urheilukenttäalue. Eteläpuolelta avautuu Ounasvaaran vaaramaisema sekä siihen sijoitettu hiihtourheilukeskus.

##### Vesistöt

Alueen eteläpuolella on Kemijoki.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Kaupunkikuva

Lähialueen maisemakuvaa hallitsee alueelle sijoittuneet liikerakennukset sekä pientaloaluekokonaisuus. Myös katuverkosto kantateineen hallitsee kaupunkikuvaa.

##### Palvelut

Alueelle on sijoittunut mm. kauppa, huoltoasema ja muutama grilli.

##### Virkistys

Virkistysaluekokonaisuus liittyy Kemijokeen ja alueelle sijoittuvaan urheilukeskuskokonaisuuteen. Lisäksi alueelta löytyy lasten sisäleikkitoimintaan liittyvä halli sekä Saarenkylän nuorisoseuratoimintaa harjoittava yhdistys.

##### Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole.

##### Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energihuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy sekä Rovakaira.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Ainut tekijä on alueella oleva liikenne, mutta sitäkin on nopeuden osalta rajoitettu 40 km/h. Liikenne aiheuttaa aina jonkin verran melua.

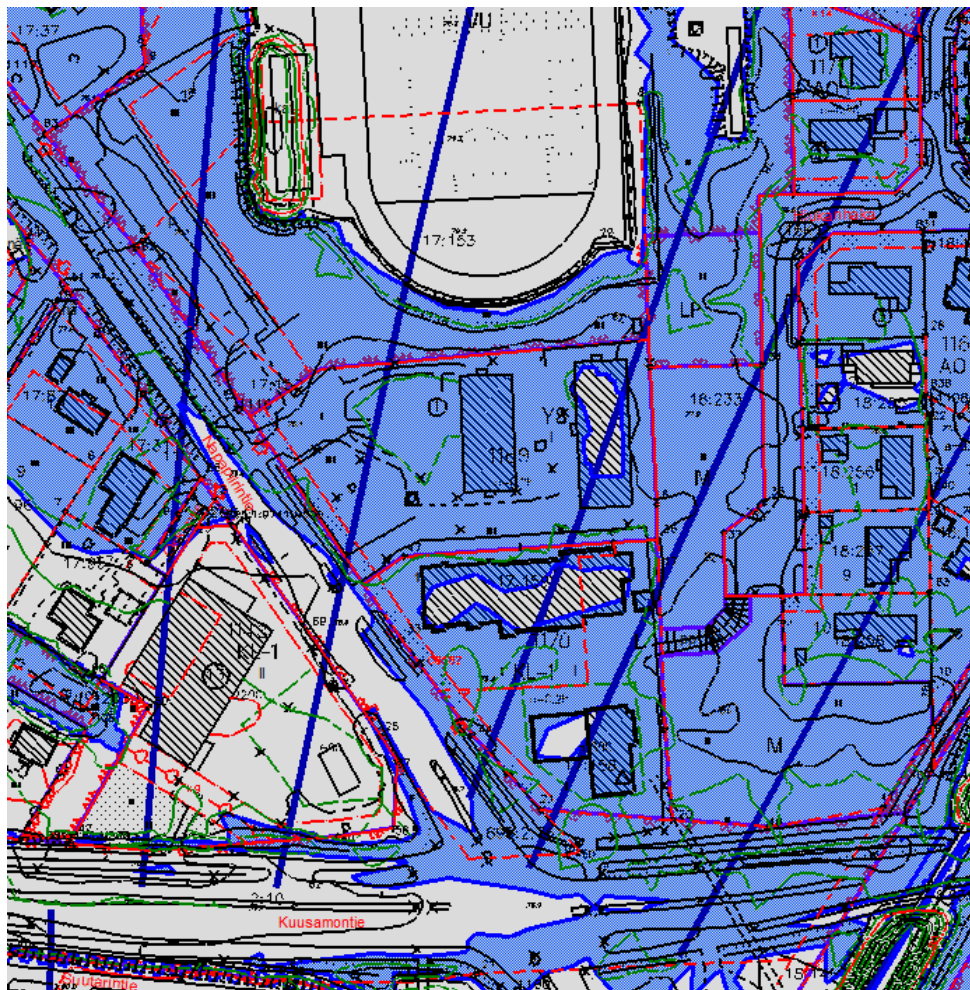
### Sosiaalinen ympäristö

Saarenkylän asuinalue on muodostunut hyvin eri-ikäiselle väestöpohjalle. Alue on myös pääsääntöisesti hyvin rauhallinen ja tavanomainen asuinympäristö. Alueella ei ole havaittu myöskään tavallisuudesta poikkeavaa sosiaalista ongelmaa.

### Tulvavaara ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualue on tulvavaara-alueita jossa tulvavaaran HQ 1/100 raja on +78.80 N2000 järjestelmässä. MRL:n 116 § mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Tulvavaarakartta HQ 1/100



### 3.1.4 Maanomistus

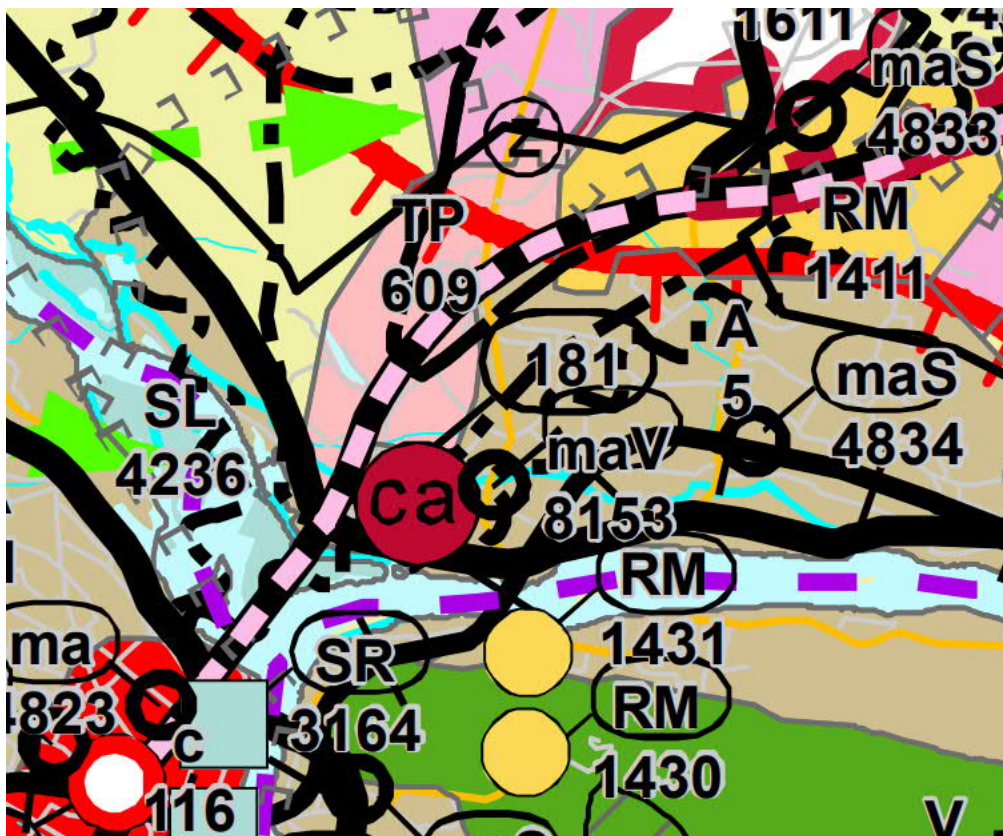
Suunnittelualue ja sen lähiympäristön maat ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Alueella on Lapin liiton laatima Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaava kuulutettiin voimaan 21.9.2022.



A	<b>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</b> Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
---	--

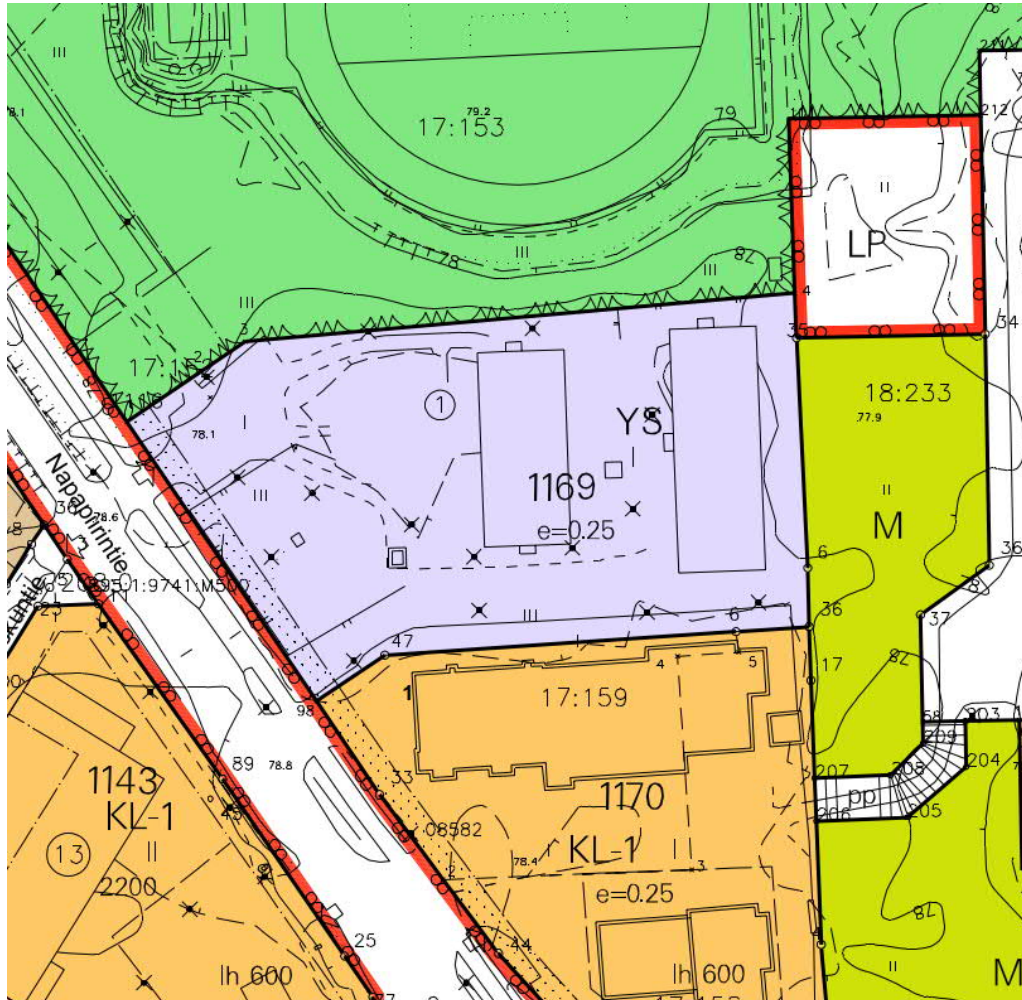
#### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Yleiskaavan ohjausvaikutus määrittyy maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n osalta kohtien 1 – 9 edellytysten mukaisesti.



### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS. Kerrosluku tontilla on I ja tehokkuusluku  $e=0.25$  (1728 k-m<sup>2</sup>).



### Rakennusjärjestys

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

### Kiinteistörekisteri

Korttelialueen 1169 tontti 1 on merkitty 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

Kaavamuuosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Saarenkylän alueelle Napapiirintien varrella olevalle tontille on haettu asemakaavan muutosta jossa tontin rakennusoikeutta voitaisiin hakemuksen mukaan nostaa n. 468 k-m<sup>2</sup>, koska tontilla oleva rakennusoikeus ei aivan riitä haetun hankkeen osalta. Alueella on jo olevaa erityisryhmille tarkoitettua toimintaa jota on tarkoitus lisääntyneen kysynnän osalta lisätä yhden yksikön osalta. Kaavassa pääkäyttötarkoitus (YS) säilyy myös ennallaan jota vain tarkennetaan mahdollisen asumisen osalta (YSA).

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

28.2.2023 § 2 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille sekä valmisteluvaiheen kuulemiseen 24.4.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 21.4.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Aloite:

Elinvoimatoimiala tekniset palvelut kaavoitus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi, Rovakaira. Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa.

#### 4.3.2 Vireille tulo sekä valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen vireilletulo sekä valmisteluvaihe on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävilläpidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

### Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Lautakunnan 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 lautakunta.

### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

### Muutoksenhakuaika

Lautakunnan 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**

Asemakaavan muutoksella on tavoite lisätä mielenterveysasiakkaille palvelurakentamista jo tontilla olevan toiminnan lisäksi.

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muutosalue noudattaa alueella olevaa maakuntakaavaa ja siinä otetaan myös huomioon yleiskaavan puutteen vuoksi kaavan sisältövaatimukset. Muutos on voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen, jossa käyttötarkoitusta vain tarkennetaan asumisen osalta sekä rakennusoikeusmäärän lisäyksellä.

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoite on mahdollistaa uusi mielenterveyspalveluita tarvitseville erityisryhmille tarkoitettun rakennuksen toteuttaminen lisääntyneen kysynnän tarpeen täyttämiseksi.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös parantaa alueen palvelurakennetekonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule aiempaan käyttöön verrattuna muuttumaan muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakennuksen osalta. Suunnitelmassa alueelle kaavaillaan lisäksi uutta erityisryhmille tarkoitettu asumista. Muutoksessa yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) huomioidaan tarpeellisilta osin.

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uusi rakennus oheistoimintoineen tukee jo aiemmin alueelle sijoitettua toimintaa entisestään. Vastaa paremmin kasvavan kysynnän tarpeisiin.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan jo alueelle muodostuneita toimintoja entisestään. Huolehditaan uuden toiminnan alueelle sopeuttamisesta.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto, joka pääsääntöisesti noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa periaatteita ja sen rakennetta. Vaihtoehto tulee tukemaan paremmin uuden rakennuksen sijoittamista ja hankesuunnitelman toteuttamista. Parantaa mielenterveyspalveluja tarvitseville erityisryhmille tarkoitettua palveluntuotantoa.

#### Kaavaluonnokseen tarkennuksia hakijan esityksestä (MRL 115 § kerrosala)

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on hakija tarkentanut tarvittavaa kerrosalan määrää sekä päivittänyt asemakuva ja esittänyt, että tontin tehokkuusluku nostettaisiin tasolta  $e=0.30$  ( $468 \text{ k-m}^2$ ) tasolle  $e=0.34$  ( $622 \text{ k-m}^2$ ) jotta kerrosala on riittävä uuden yksikön suunnittelun osalta.

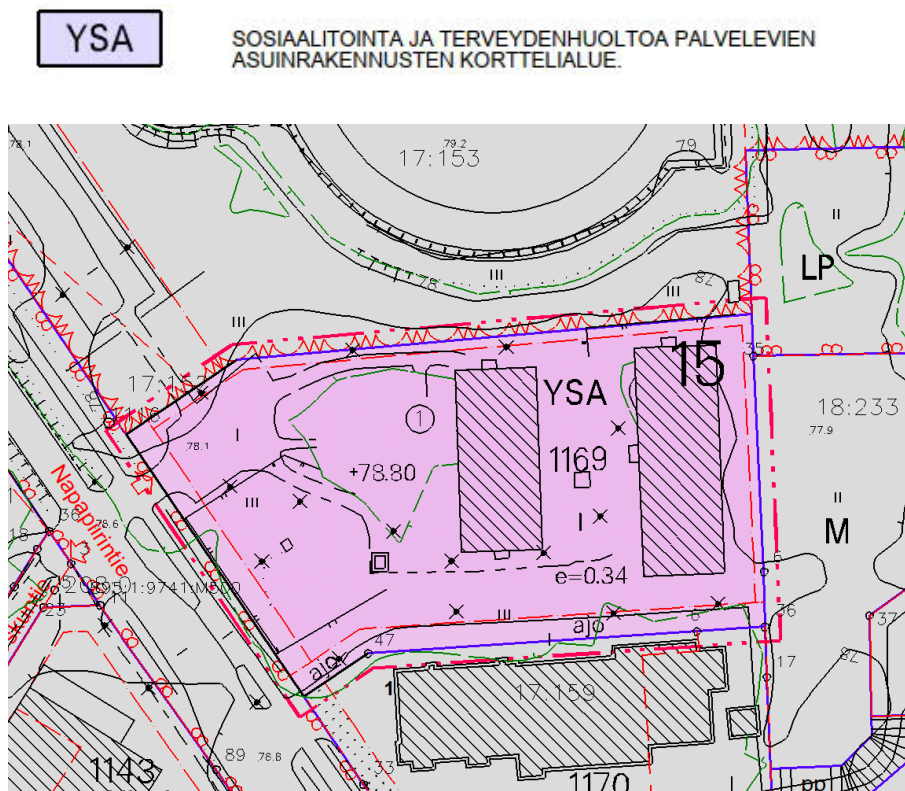
#### Päivitetty asemakuva hankkeesta 8.5.2023



## Asemakaavan muutos

Asemakaavassa alueen pääkäyttötarkoitus ja periaateratkaisu säilyy entisellään. Muutos mahdollistaa sijoittaa tontille uuden palveluyksikön. Piha-aluejärjestelyjä tulee myös jollain tasolla sekä tontin sisäisten toimintojen uudelleen järjestelyjä.

## Ote asemakaavan muutoskartasta



## Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on vähäinen, koska muutos noudattaa pääsääntöisesti olevaa rakennetta. Tontille tuleva lisärakentaminen ei ole vaikutukseltaan poikkeava tai muutoin merkittävä ja ei estä toimintojen järjestämistä tontilla.

### Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen tai katualueiden muutokseen kuin pieneltä osin.

### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan olevaan toimintaan liittyvää lisärakentamista, ei tule kuin lähinnä kaupunkikuvallinen muutos uuden raken-

tamisen osalta.

#### **4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta**

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä. Muutos muuttaa jonkin verran alueen kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta. Muutos myös mahdollistaa kyseiseen toimintaan tulleen lisätarpeen toteuttamisen.

#### **4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa alueen mielenterveyspalvelun tarjontaa on päätetty lisättävän kysynnän vuoksi. Rakentamisen lupamenettelyssä tulee myös huolehtia, että tuleva toteuttaminen soveltuu alueen kaupunkikuvaan mahdollisimman joustavasti.

#### **Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen**

Valmisteluvaiheessa on Lapin Ely –keskus antanut lausunnon. Lausunnossa esitetyt seikat on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Lausunto on liitetty kaavaselostukseen sivulle 22. Kaavaehdotusvaiheessa pyydetään Lapin Ely –keskuksen lausunto. Muita mielipiteitä tai lausuntoja ei saapunut.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Alueen kaavoitus ei muuta jo alueen rakennetta oleellisesti joka on alueelle aikojen saatossa muodostunut. Lisärakentaminen muuttaa lähinnä alueen kaupunkikuvaa jonkin verran.

#### **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 ja parantaa alueidenkäyttöä sekä luoda mahdollisuuksia uuden erityisasumisen osalta.

### **5.3 Aluevaraukset**

Kaavoituksen tavoitteena on säilyttää alue edelleen julkisten palveluiden alueena (YS) jossa pääkäyttötarkoitusta vain tarkennetaan asumisen (YSA) osalta erityisryhmille jota toimintaa alueella jo on.

#### **5.3.1 Korttelialueet**

Kaavassa tuleva rakennus sijoittuu korttelialueen länsiosaan. Pysäköinti sijoitetaan korttelialueen pohjois- ja eteläosaan. Alueelle muodostetaan myös ajo yhteys jonka tarkoitus on säilyttää kulkuyhteys jo oleva naapurikiinteistön kanssa sovitun sopimuksen mukaisesti.



SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN  
ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

ajo

AJOYHTEYS.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikankin osalta ei oleellisesti tule (sähkö-, vesi- ja kauko- lämpö). Uusi rakentaminen muuttaa jonkin verran alueen kaupunkikuvaa.

### 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §

Alueella ei ole yleiskaavaa vaan ohjausvaikutus tulee maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta. Kaava huomioi ja ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset mm. seuraavasti:

#### Yhdyskuntarakenteen toimivuus

- olemassa olevan alueen hyödyntäminen erityisryhmien toimintaan uuden hankkeen osalta.

#### Yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

- alue tukeutuu olevaan tekniikkaan.

#### Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

- kaava huomioi myös kasvavan palvelutarpeen kysynnän.

#### Ympäristöhaitta

- ottaa huomioon tulevaisuuden tulvavaaran.

### 5.4.4 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä myös tulevaisuudessa. Asemakaavan muutos ottaa huomioon kaupunkistrategiset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet alueen rakennetta muuttamalla ja eheyttämällä.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

### **Liikenne**

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa aina jonkin verran lähiympäristöön melua, tärinää ja pölyämistä, mutta häiriöt ovat lähes olemattomia nyt suunnittelun kohteena olevalle alueelle.

Myös alennettu nopeusrajoitus alueella edesauttaa edellä mainittujen häiriötekijöiden minimointia.

**Tulva**

Suunnittelualue on tulvavaaran alaista aluetta ja kaavassa on määritetty tontille alin korkeusasema + 78.80 sekä alin sallittu rakentamiskorkeus HQ 1/100 tasossa jolla turvataan tulevaisuuden tulvauhka tulevan rakennuksen osalta.

ALIN SALLITTU RAKENTAMISKORKEUS N2000-JÄRJESTELMÄSSÄ ON +78,80. RAKENNUKSET ON PERUSTETTAVA SITEN, ETTÄ KAIKKI KASTUMISESTA KÄRSIVÄT RAKENTEET TULEVAT TASON +79.30 (N2000) YLÄPUOLELLE.

**5.6 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 24 §**Terveellinen ja turvallinen ympäristö sekä alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen

Suunnittelussa huomioidaan sään ääri-ilmiöön ja tulvaan liittyvä riski.

- riski eliminoidaan ohjaamalla tuleva rakentaminen tulvariskin yläpuolelle (alin rakentamiskorkeus)
- sadannan osalta kaavassa määritellään mahdollisen hulevesiriskin huomioiminen aluetta toteutettaessa
- erityisryhmien osalta aluesuunnittelussa on huomioitava edellä mainitut seikat sekä mahdollinen vaaratilanteen huomioon ottaminen evakuointitilanteessa.

**5.7 Kaavamerkinnät ja määräykset**

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.

**5.8 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. Lapin Ely –Keskuksen lausunto, s. 23

Rovaniemellä 4.4.2023, päivitetty 29.5.2023

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen  
kaavasuunnittelija

## Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	08.05.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 15. kaupunginosan kortteli 1169 tontti 1, Napapiirintie 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2023
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6913	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6913
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

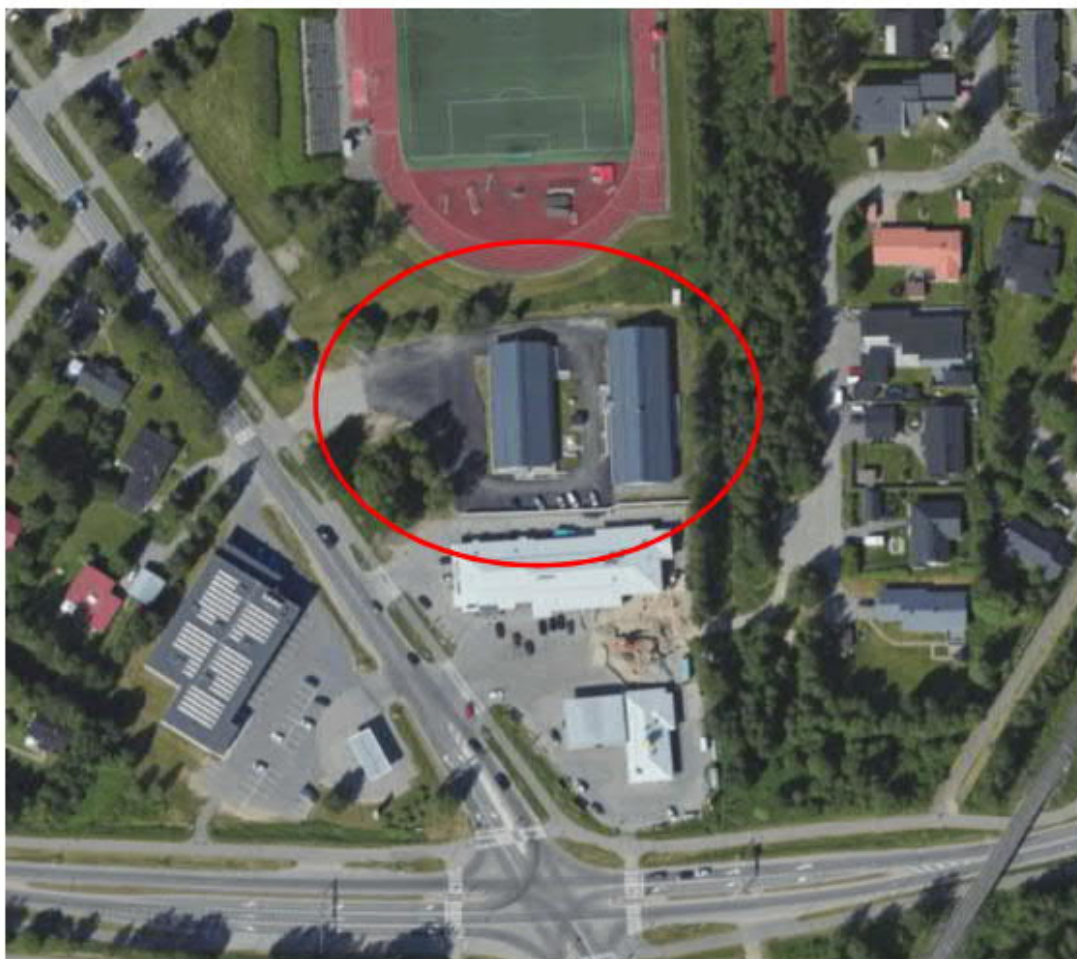
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6913</b>	<b>100,0</b>	<b>2350</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>622</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6913	100,0	2350	0,34	0,0000	622
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6913</b>	<b>100,0</b>	<b>2350</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>622</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6913	100,0	2350	0,34	0,0000	622
YSA	0,6913	100,0	2350	0,34	0,6913	2350
YS					-0,6913	-1728
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

**Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma****ROVANIEMI****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****Asemakaavan muutos 15. kaupunginosa kortteli 1169  
tontti 1, Napapiirintie 6**

Ilmakuva 2021

**Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut kaavoitus  
4.4.2023, päivitetty 8.5.2023**



**Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:**

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Rovaniemen Energia ja Napapiirin vesi
- alueen teleoperaattorit
- asukasyhdistys
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

**SUUNNITTELUN VAIHEET****Käynnistysvaihe (MRL 51 §)**

Kiinteistö Oy Rovaniemen Napapiirintie / valtuutettu Teijo-Talot Oy on hakenut asemakaavan muutosta tavoitteenaan lisärakentaminen ympäri- vuorokautisen palvelurakentamisen osalle. Alueen kaavoituksen käynnistämisestä on laadittu viranhaltijapäätös **28.2.2023 § 2**.

**Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)**

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY –keskukselle.

**Vireilletulo ja valmisteluvaihe (MRL 62§, 63§)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville **24.4.-8.5.2023** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaa sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **21.4.2023** Lapin Kansassa.

**Ehdotusvaihe (MRL 65 §)**

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaa sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

**Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

**Muutoksenhaku**

Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen valitusaikana Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

**PALAUTTEEN ANTAMINEN**

Kirjalliset, **allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotusvaiheessa **muistutukset** osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /

kirjaamo

PL 8216

96101 Rovaniemi

**YHTEYSHENKILÖT**

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

puh. 016 322 8927

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Kaavasunnittelija Timo Hätönen

puh. 016 322 8914

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

**Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu**

Hakemus 9.12.2022

Kaavoituspäätös 28.2.2023 § 2

Vireille ja valmisteluvaihe 24.4.-8.5.2023

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta x.x.2023

Ehdotusvaihe nähtävillä x.x.-x.x.2023

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta x.x.2023

Muutoksenhakuaika Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vrk tiedoksisaannista

### Liite 3. Lapin Ely –keskuksen lausunto



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

Lausunto

1 (3)

05.05.2023

LAPELY/2004/2023

Rovaniemen kaupunki  
PL 8216  
96101 Rovaniemi  
kirjaamo@rovaniemi.fi

Ilmoitus vireilletulosta ja valmisteluaineistosta kuuleminen 20.4.2023

#### **Asemakaavan muutos, 15. kaupunginosa, kortteli 1169, tontti 1, Napapiirintie 6, Rovaniemi, valmisteluaineisto**

Rovaniemen kaupunki on 20.4.2023 ilmoittanut Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) om. asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja "valmisteluvaiheen kuulemisesta". Saatekirjeen mukaan asemakaavan muutos aineistoinen pidetään yleisesti nähtävillä 24.4.- 8.5.2023 ja kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä asiasta.

ELY-keskukselle on toimitettu kaavoituksen käynnistämispäätös (viranhaltijapäätös 28.2.2023) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (4.4.2023). Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 15. kaupunginosassa osoitteessa Napapiirintie 6 ja suunnittelualue käsittää korttelin 1169 tontin 1. Tosin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) todetaan virheellisesti, että suunnittelualue sijaitsee 5. kaupunginosassa Korvanrannan asuinalueella.

Lausuntonaan Lapin ELY-keskus toteaa seuraavaa:

#### **Kaavoitusmenettely**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n 4 momentin mukaan, jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta.

OAS:n mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisärakentaminen ympärivuorokautisen palvelurakentamisen osalle. ELY-keskukselle ei ole toimitettu kaavaluonnosta eikä kaavaselostusluonnosta, mutta ELY-keskus on tutustunut kyseisiin asiakirjoihin kaupungin internet-sivuilla, missä asiakirjat ovat nähtävänä. 4.4.2023 päivätyn kaavaselostusluonnoksen mukaan muutoksella mahdollistetaan jo alueella olevan toiminnan lisäksi uuden noin 900 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen palvelutalon rakentaminen. 21.3.2023 päivätyn kaavaluonnoksen mukaan korttelin 15 tehokkuusluku nousee 0,25:stä 0,30:een.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 191 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin

Lausunto

2 (3)

05.05.2023

LAPELY/2004/2023

vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

ELY-keskus katsoo, ettei kyseessä olevaa asemakaavamuutosta voida käsitellä vaikutukseltaan vähäisenä, eikä valmisteluaineistosta kuulemista ja viireilletulosta ilmoittamista voida yhdistää siten kuin MRA 30 § sen tietyissä tapauksissa mahdollistaa.

#### **Selvitykset ja vaikutusten arviointi**

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Vaikutusten arvioinnista säädetään puolestaan MRL 9 §:ssä.

#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat suoraan kaavatasoja.

Kaavaselostusluonnoksessa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ei ole käsitelty. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kyseessä olevaa suunnittelualuetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edelleen vaikutusten arvioinnissa selvittää, miten kaavaratkaisu edistää niiden toteutumista. ELY-keskus toteaa, että tavoitteet koskevat mm. sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumista sekä tulvariskien hallintaa, kuten jäljempänä tässä lausunnossa todetaan.

#### *Tulvariski*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Saarenkylässä. Kaavaluonnoksessa alue on merkitty kokonaisuudessaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi (YSA). Asemakaavan muutosalueelle suunnitellaan nykytilaan nähden lisää rakennusoikeutta, jotta erityisryhmille tarkoitettua toimintaa voidaan lisätä. Kaavaselostusluonnoksessa ei ole käsitelty tulvariskejä, esitetty alueen maanpinnan korkeuksia, eikä kaavaluonnoksessa ole kaavamääräystä alimmasta rakentamiskorkeudesta, vaikka kaava-alue sijoittuu Rovaniemen merkittävälle tulvariskialueelle ja alueella on tulvan vaara.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin tulee varautua. Uusi rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta tulee varmistaa muutoin. MRL 116 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Lapin ELY-keskus katsoo, että kaavaan tulee merkitä kaavamääräys alimmasta rakentamiskorkeudesta ja tulvariskiä tulee käsitellä myös kaavaselostuksessa. Alimpien rakentamiskorkeuksien perustana käytetään tavanomaisessa asuinrakentamisessa kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvaa. Tällöin rakennuspaikan maanpinnan korkeus tulee olla vähintään kerran 100



Lausunto

3 (3)

05.05.2023

LAPELY/2004/2023

vuodessa toistuvan tulvan tasolla ja alimmat kastuvat rakenteet 0,5 m em. korkeuden yläpuolella.

Kaava-aineistossa ei ole tarkennettu millaisille erityisryhmille asuinrakentamista kaava-alueelle suunnitellaan. Mikäli kyse on liikuntarajoitteisista tai vaikeasti evakuoitavista erityisryhmistä, Lapin ELY-keskus katsoo, että alimman rakentamiskorkeuden tulee perustua Kemijoen tulvariskien hallintasuunnitelmassa tavoitetasoksi asetettuun kerran 250 vuodessa toistuvaan tulvaan.

#### **Yhteenveto**

Lapin ELY-keskus pyytää Rovaniemen kaupunkia huomioimaan kaavaehdotusta laatiessaan, mitä edellä on todettu. Kaavaehdotus pyydetään lähettämään Lapin ELY-keskukselle lausuttavaksi.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet vesitalousasiantuntija Anna Kurkela ja johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen (tulvat) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Raasakka ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.