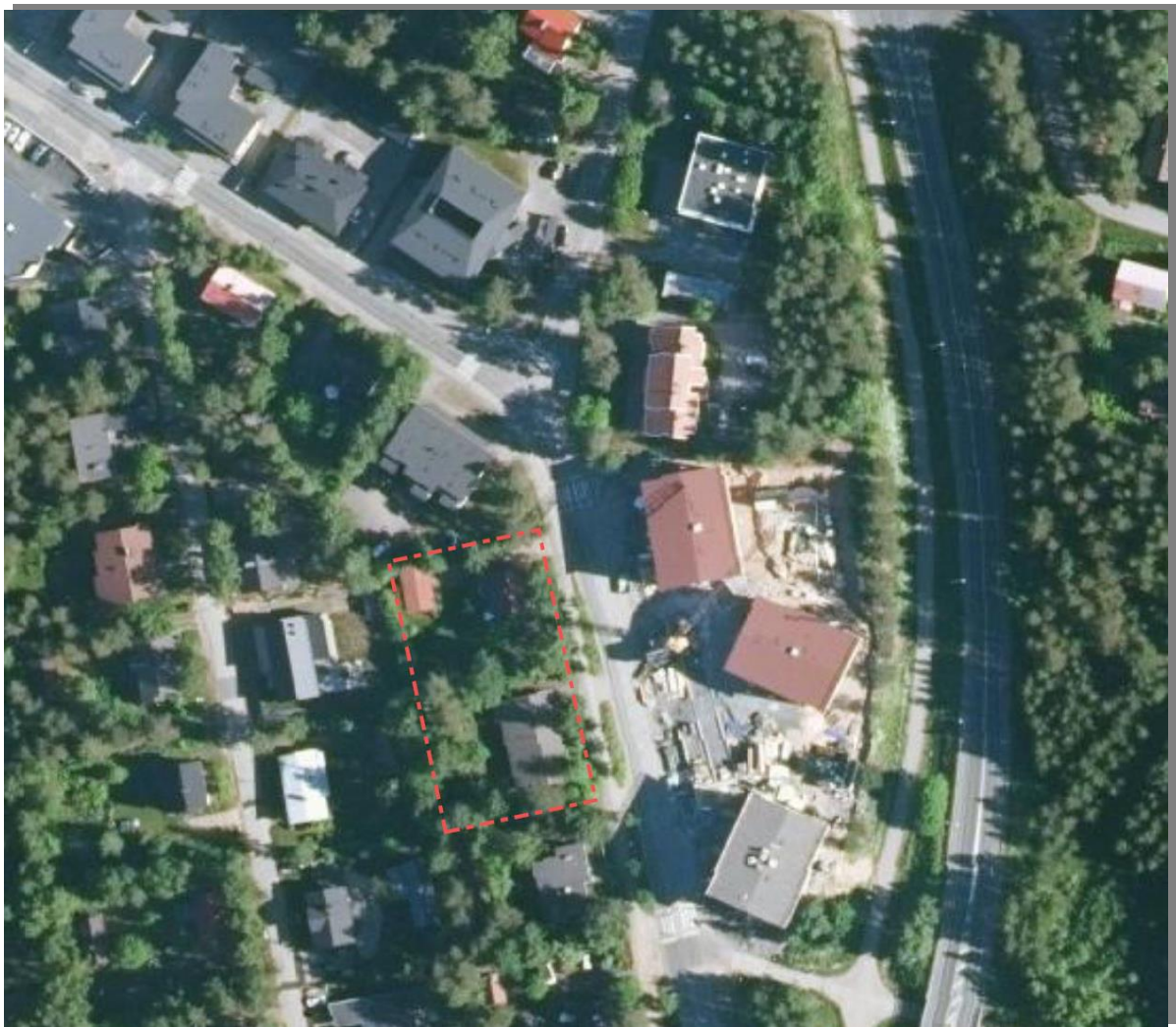


Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 200 tontit 5 ja 7, Kivikatu 46 ja 48



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Kaavaselostusluonnos

Kaavoitus

10.12.2024

Päivitetty 31.7.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
4. kaupunginosa kortteli 200 tontit 5 ja 7
Kivikatu 46 ja 48

Laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
tekniset palvelut / kaavoitus
kaavasuunnittelija
Oona-Sofia Koivuranta

Yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 0163226143

Viranhaltijapäätös

6.9.2023, § 18

Vireilletulosta ilm. päivämäärä

11.10.2023

Vireilletulo nähtävillä

12.- 25.10.2023

1. Valmisteluvaiheen kuuleminen

12.12.2024 - 10.1.2025

2. Valmisteluvaiheen kuuleminen

28.4.2025 - 12.5.2025

Tekninen lautakunta

xx.xx.2025, § x

Kaupunginhallitus

xx.xx.2025, § x

Julkisesti nähtävillä

x.x.-x.x.2025

Kaupunginhallitus

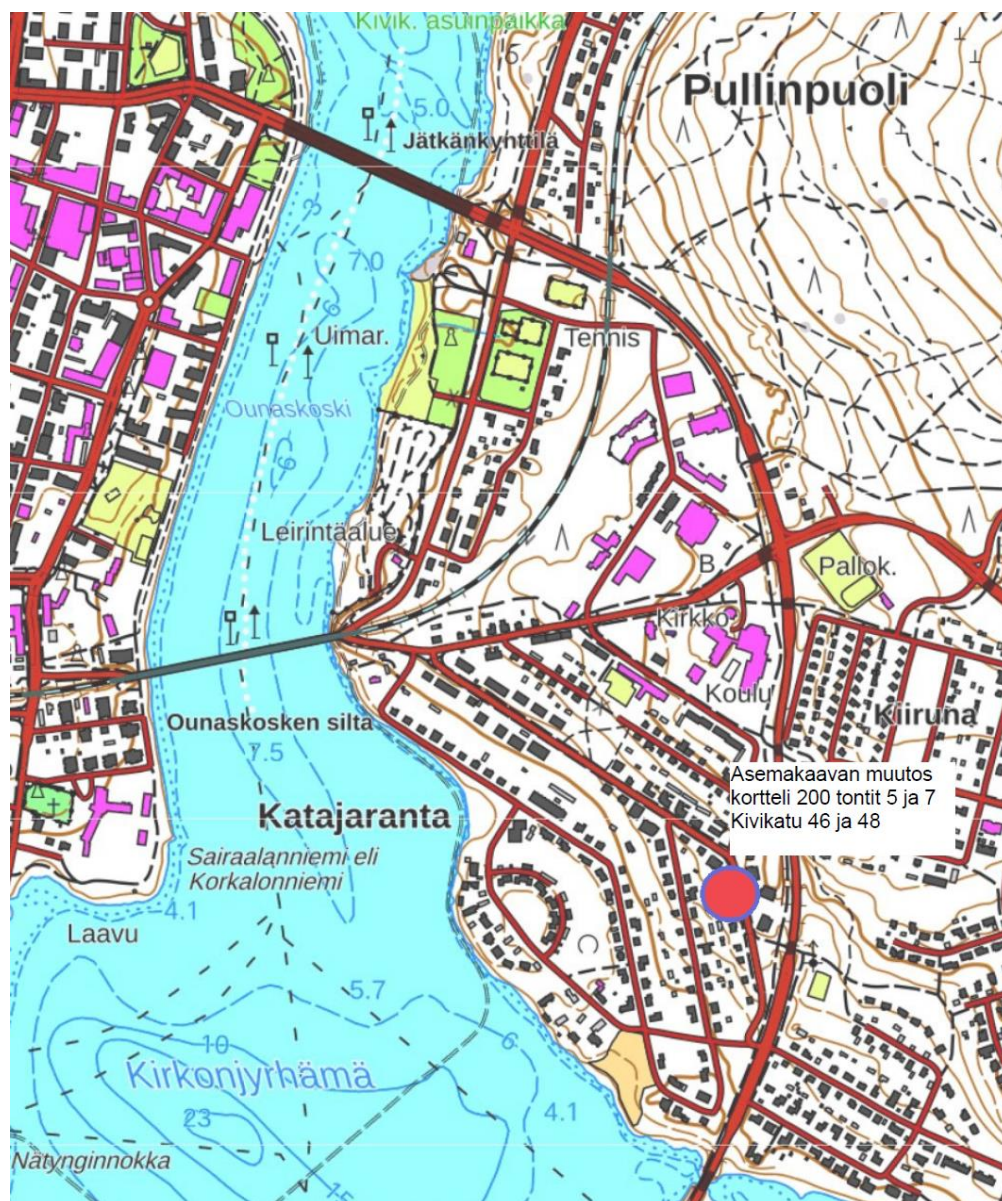
xx.xx.2025, § x

Kaupunginvaltuusto

xx.xx.2025, § x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 4. kaupunginosassa, osoitteissa Kivikatu 46 ja 48. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, **kuva 2**.



Kuva 2. Sijaintikartta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan korttelia 200 tontteja 5 ja 7. Kaavamuutosalueen osoite on Kivikatu 46 ja 48. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

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 liiteasiakirjat ja selvitykset	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
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	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	14
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus sekä vaikutukset.....	16
4.5.1	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
	Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen	22
	Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin	23
	lähiympäristössä.....	23
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Vaikutukset maisemaan	23
	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	23
4.5.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	24
4.5.3	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	24
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	24
5.1.2	Palvelut	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
5.3	Aluevaraukset.....	24
5.3.1	Korttelialueet	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24

5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja –määräykset	24
5.7	Nimistö	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta.....	25
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset	
	- Liite 1: Asemakaavan seurantalomake, vaihtoehto 1	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös ja nähtävilläpito:

Asemakaavan muutos on käynnistetty 6.9.2023 § 18 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti. Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 11.10.2023 sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 12.10.–25.10.2023 välisen ajan palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla.

1. Valmisteluvaiheen nähtävilläpito:

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 11.12.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 12.12.2024 – 10.1.2025 välisen ajan palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana oli mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

2. Valmisteluvaiheen nähtävilläpito:

Asemakaavan muutos asetettiin uudelleen valmisteluvaiheeseen. Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin **25.4.2025** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä **28.4.2025 – 12.5.2025** välisen ajan palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle xx.xx.xxxx asemakaavan muutosehdotuksen ja kaupunginhallitus hyväksyy xx.xx.xxxx asemakaavan muutosehdotuksen ja päättää sen asettamisesta julkisesti nähtäville xx.xx.-xx.xx.xxxx väliselle ajalle. Ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutetaan xx.xx.xxxx Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Kaavaehdotus ja muu aineisto pidetään julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta muistutus.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen:

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen kaupunginhallitus käsittelee xx.xx.xxxx kaavaehdotuksen ja esittää sen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto hyväksyy xx.xx.xxxx asemakaavan muutoksen.

Muutoksenhaku

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

2.2**Asemakaava**

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

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.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavoituksena kohteena oleva suunnittelualue muodostuu kahdesta vierekkäisestä tontista. Molemmilla tonteilla sijaitsee omakotitalot. Tontilla 5 osoitteessa Kivikatu 46 sijaitsee vuonna 1950 valmistunut rintamamiestalo sekä kylmä piharakennus. Tontilla 7 osoitteessa Kivikatu 48 sijaitsee vuonna 1986 valmistunut yksikerroksinen entinen paritalo, nykyinen omakotitalo sekä autotalli ja pieni pihaliiteri. Tontit ovat pinta-alaltaan yli 1000 m². Yhteenlaskettu ala on noin 2340 m².

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee 4.kaupunginosassa Katajanrannan asuinalueella. Alueelta on noin 1,5 kilometriä Rovaniemen keskustan palveluihin. Suunnittelualueen läheisyydessä on omakotitaloja, yhdistettyjä liike- ja asuinkerrostaloja sekä asuinkerrostaloja. Alue on pientalovaltaista asuinalueita. Suunnittelualueen länsipuolella on omakotitaloalue, jossa rakennuksien mittakaava on noin 1-2 kerrosta. Osa lähialueen rakennuksista on rakentunut noin 1950-luvulta lähtien.

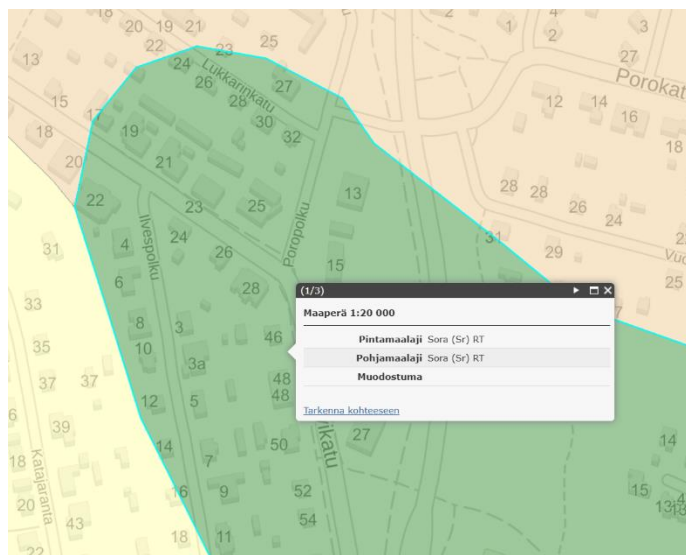
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Kaava-alueen lähiympäristö on melko tiiviisti rakennettua omakotitalo-, rivitalo- ja asuinkerrostaloaluetta. Alueen pääpuulajina on mänty. Suunnittelualueella maanpinta laskee lounaaseen päin. Suurin korkeusero on Kivikatu 48:n (tontti 7) lounaisnurkassa.

Maaperä

Kaava-alueen pinta- ja pohjamaalajina on sora (Sr), **kuva 3**.



Kuva 3. GTK:n karttapalvelu maankamara.

Vesistöt

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta, eikä alue liity vesistöihin. Lähin vesistö on Kemijoki, joka sijaitsee noin 500 metrin päästä alueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Lähin kauppa, K-Supermarket Ounasvaara sijaitsee noin 700 metrin päässä suunnittelualueesta. Lähin polttoaineen kylmäasema sijaitsee myös noin 700 metrin päässä. Lähikoulu, Ounasvaaran peruskoulu sijaitsee noin 500 metrin päässä sekä lähin päiväkoti, Poropolun päiväkoti löytyy 500 metrin päästä suunnittelualueesta.

Virkistys

Alueen lähistöllä sijaitsee useita virkistys- ja urheilualueita, **kuva 4**. Lähimpään virkistysalueeseen Rinnepuistoon on noin 200 metriä. Kiviniementien leikki- paikka sijaitsee noin 700 metrin päässä. Rommelin urheilukenttä on noin 700 metrin päässä ja Antinpuiston tenniskenttä sekä Koskipuisto sijaitsevat noin 1,0 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähin laavu sijaitsee noin 1,0 kilometrin päässä suunnittelualueesta.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueen lähellä sijaitsevista virkistys- ja urheilualueista.

Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualueella on valmis katu- ja liikenneverkosto, jolloin uutta katu- ja liikenneverkostoa ei tarvitse tehdä. Tonteille liittyminen tapahtuu Kivikadulta, joka toimii alueen kokoojakatuna. Suunnittelualueelta on hyvät ajo- ja kevyenliikenteen yhteyden kaupungin eri osiin. Lisäksi alueen lähistöllä on linja-autopysäkkejä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Suunnittelualueen itäpuolella noin 100 metrin päässä sijaitsee vilkas Kaajanintie, josta ei ole meluhaittaa.

3.1.4 Maanomistus

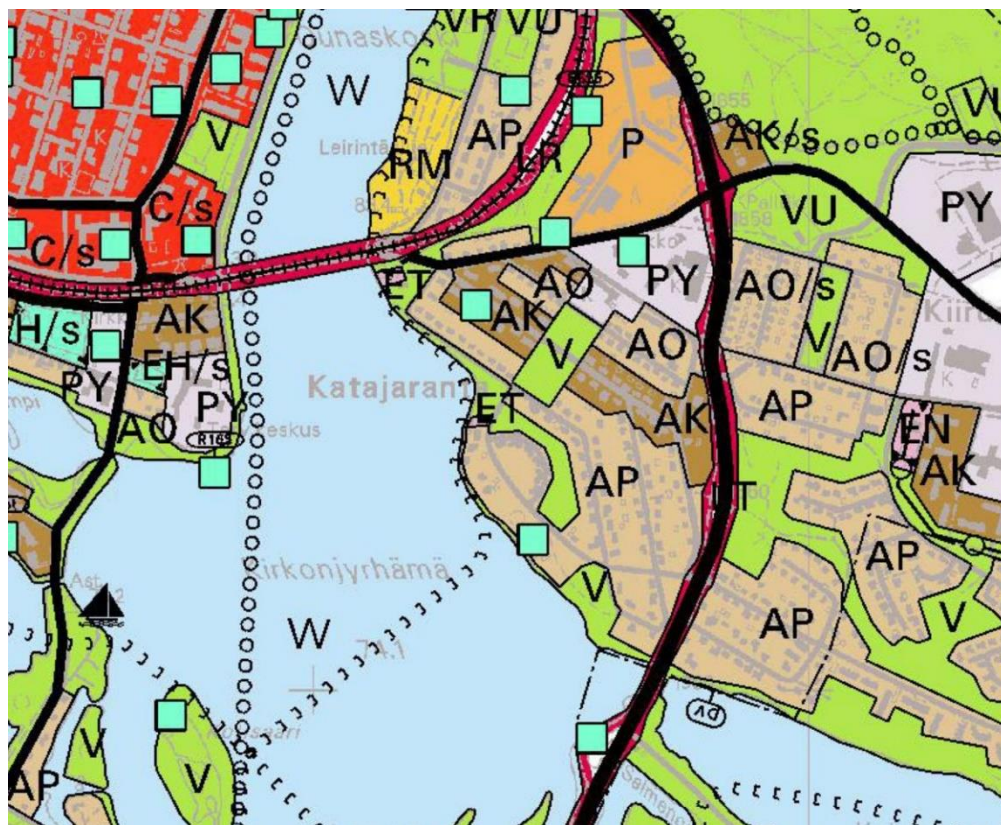
Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

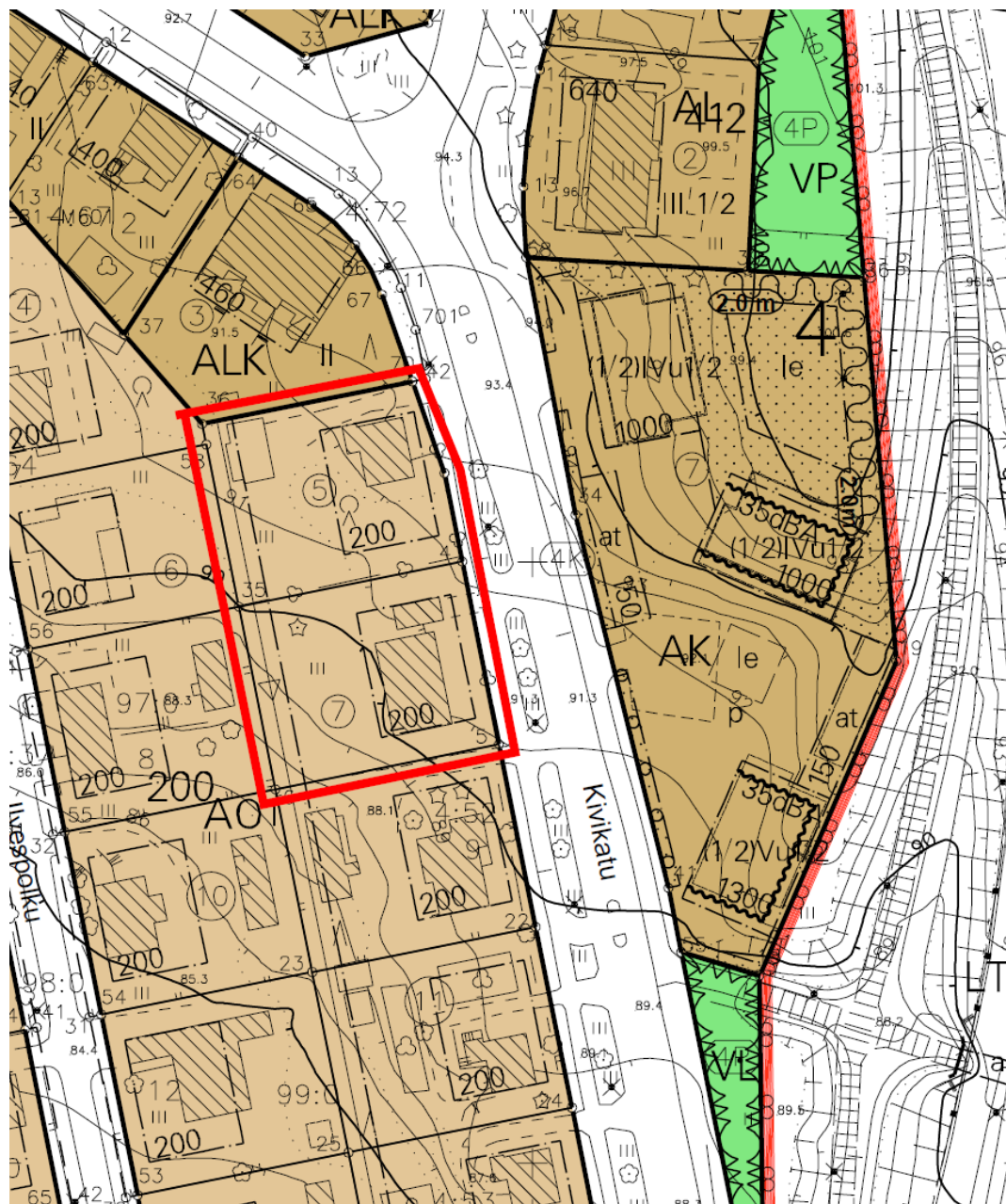
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. Asemakaavaa muutettaessa alueen luonne tulee säilyttää.



Kuva 5. Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015.

Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 14.4.1969 hyväksymä asema-kaava (arkistotunnus 698 25.081), jossa suunnittelualue on merkitty omakoti-rakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO), kerrosluku yksi (I) ja rakennusoikeus 200 k-m².



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.4.2007 35 § hyväksymä Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys.

Kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen tontit 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

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityiset maanomistajat ovat hakeneet omistamalleen alueelle asemakaavan muutosta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

6.9.2023 § 18 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti asemakaavan muutos on saatettu vireille ilmoittamalla siitä kuulutuksella 11.10.2023 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Yksityiset maanomistajat

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä muut osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Teleoperaattorit, asukasyhdistys, omakotiyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi

Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu 11.10.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 11.10.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille. Muille osallisille lähetettiin sähköpostitse tieto asemakaava muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 12.10-25.10.2023 palvelupiste Osviitassa. Vireilletulon nähtävilläpi-toa jatkettiin 30.10.2023 asti. Kaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla 6.10.2023 alkaen. Asemakaavan muutoksesta on voinut jättää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä 12.-30.10.2023 välisenä aikana.

1. Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 11.12.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-

aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisen 12.12.2024 - 10.1.2025 ajan. Valmisteluvaiheen nähtävilläpitoa jatkettiin 17.1.2025 asti.

Aineistoon on ollut mahdollista tutustua palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

2. Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Asemakaavan muutos asetettiin uudelleen valmisteluvaiheeseen. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin **25.4.2025** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisen **28.4.2025 - 12.5.2025** ajan.

Aineistoon on mahdollista tutustua palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallitus päättää saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin Lapin ELY-keskukselle. Lapin ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen vireille tulosta. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia, jolloin viranomaisneuvottelua ei ole tarpeellista järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Rovaniemen alueidenkäytön strategian tavoitteena on ohjata asuminen palvelujen, rakennetun infrastruktuurin ja toimivan joukkoliikenteen yhteyteen. Suunnitteluala sijaitsee lähellä keskustaa ja kuuluu alueidenkäytön strategian mukaisesti tiivistyvän kaupunkikeskustan alueisiin. Asuntokysyntään kohdistuvilla alueilla tulee toteuttaa viihtyisiä, kestäviä ja ekologisia asuinympäristöjä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja ra-

kennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Maakuntakaava

Asemakaavan muutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. Yleiskaavaselistuksessa merkintä AP (pientalovaltainen asuntoalue) käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot ja pienkerrostalot. Rivi- ja pienkerrostalojen sijoittaminen olevaan omakotitaloympäristöön tulee tutkia asemakaavan muutoksilla ottaen huomioon kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet, yhtenäisen kaupunkikuvan muodostuminen ja rakennusjärjestys.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO).

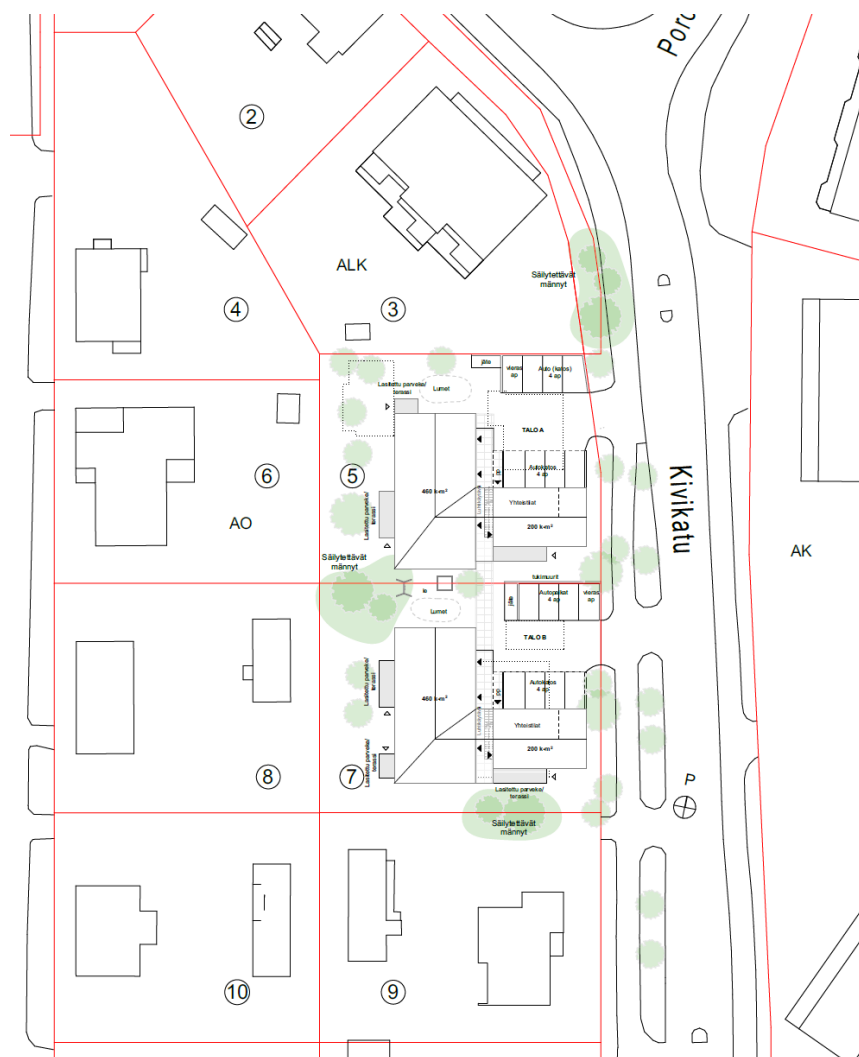
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella tulee luoda edellytykset korkeatasoisille ja ympäristönsä sopiville pienkerrostaloille. Pienkerrostalojen tulee noudattaa mittakaavaltaan ja ilmeeltään lähialueen rakennuskantaa. Päärakennusmateriaalina tulee olla puu ja kattomuotona harjakatto. Asemakaavan muutos edellyttää viherympäristön säästämistä niin paljon kuin mahdollista. Pienkerrostalojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota monipuoliseen asuntojakaumaan sekä asumisen viihtyvyyteen. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti alueen maaston muodot ja ympärillä olevat asuinrakennukset. Autopaikkoja ja vieraspysäköintipaikkoja tulee olla riittävä määrä suhteessa asuinhuoneistoihin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus sekä vaikutukset

Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 1:

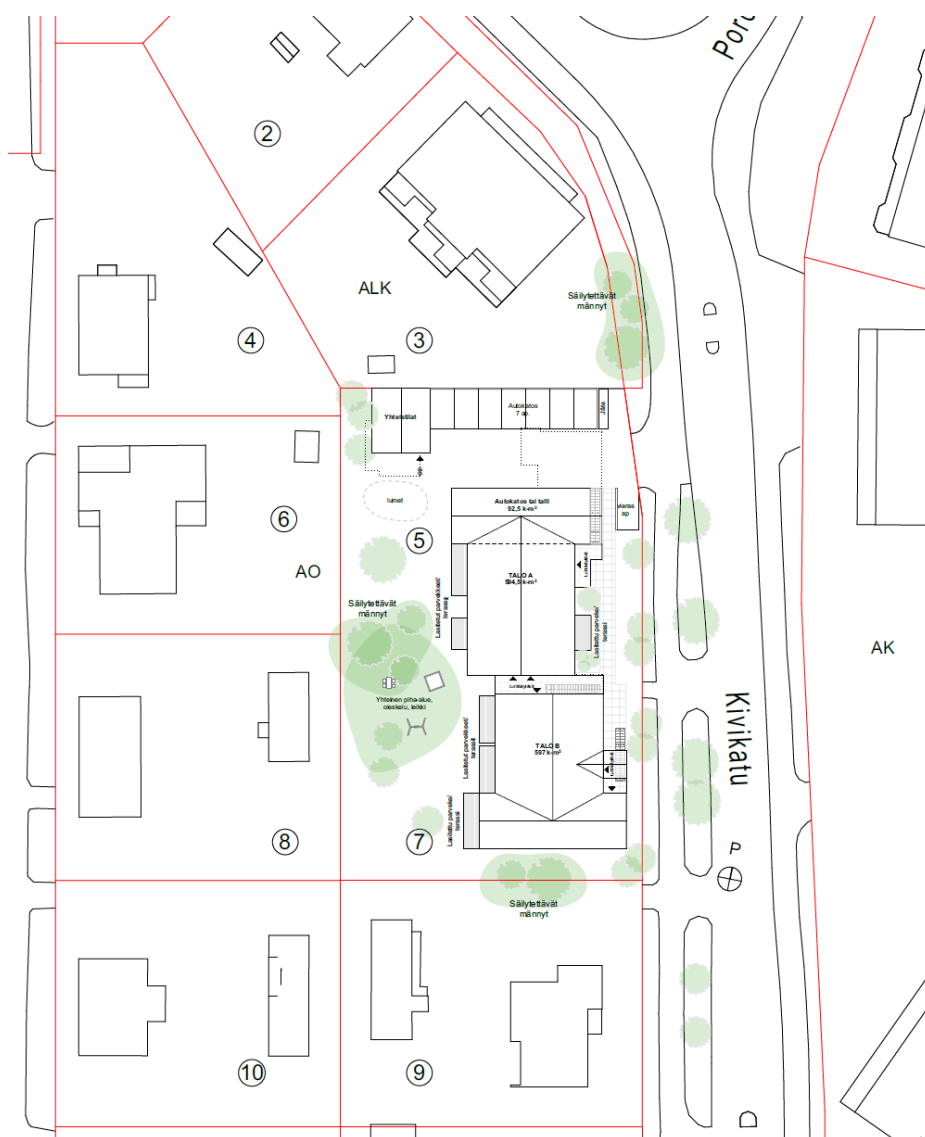


Kuva 7. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 1.



Kuva 8. Havainnekuva Kivikadun ja Poropolun risteyksestä, vaihtoehto 1.

Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 2:

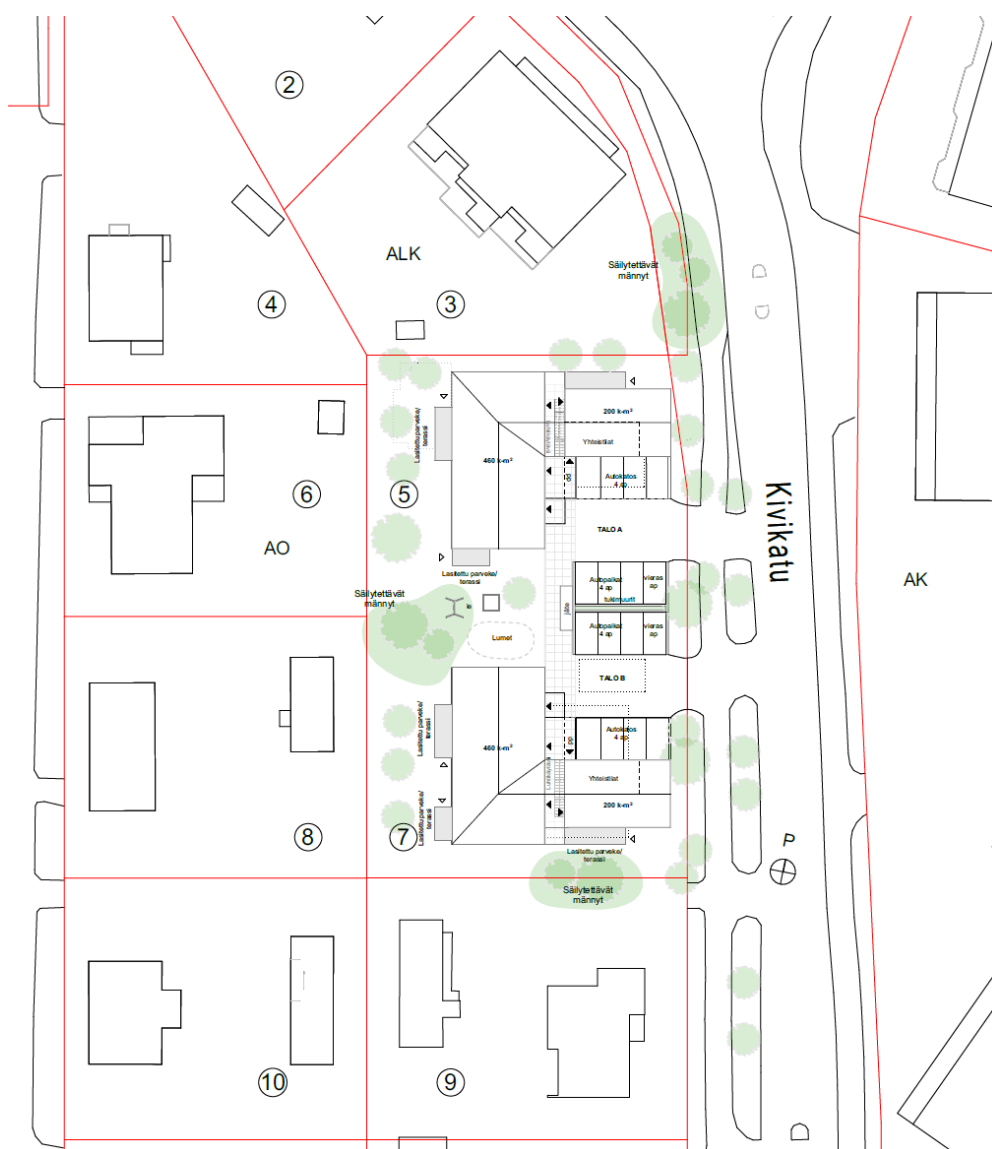


Kuva 9. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 2.



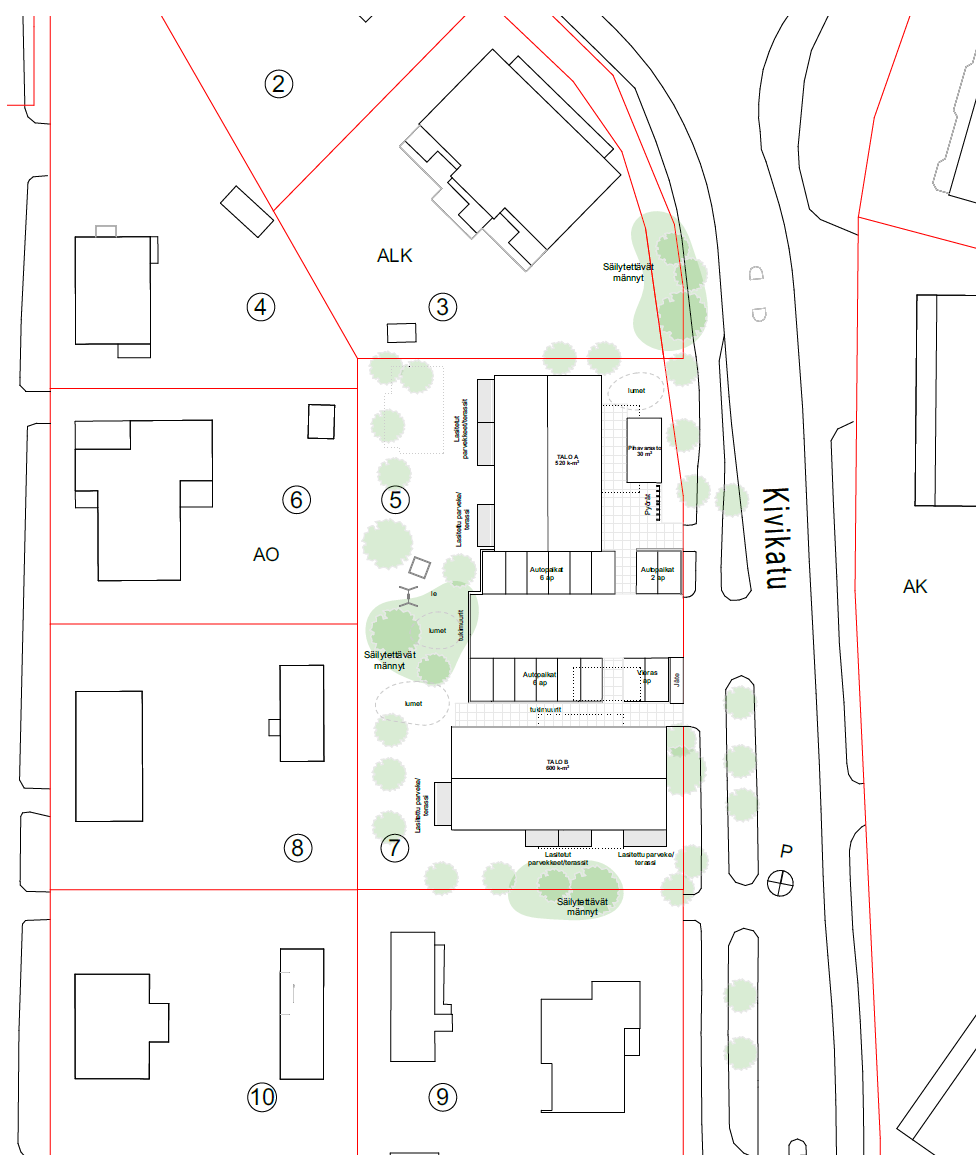
Kuva 10. Havainnekuva Kivikadulta, vaihtoehto 2.

Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 3:



Kuva 11. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 3.

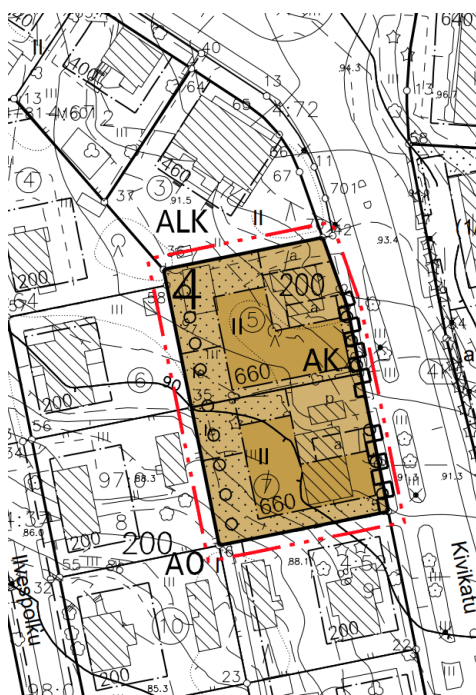
Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 4:



Kuva 12. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 4.

Vaihtoehto 0:**Kuva 13.** Vaihtoehto 0.

Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu ja alue säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:**Kuva 14.** Luonnosvaihtoehto 1.

Vaihtoehdolla 1 molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on 660 k-m². Kaavamuuotos mahdollistaisi tonteille rakennusoikeutta yhteensä 1320 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,56.

Vaihtoehdossa 1 molemmilla tonteilla on L:n muotoiset asuinpienkerrostalot sekä omat autopaikoitukset ja leikkialueet, jolloin tontit voidaan rakentaa erikseen.

Vaihtoehto 2:



Kuva 15. Luonnosvaihtoehto 2.

Vaihtoehdolla 2 molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on yhteensä 1300 k-m² ja talousrakennukselle 60 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta alueella on 1360 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,58.

Vaihtoehdossa 2 molemmilla tonteilla sijaitsee asuinpienkerrostalot, jotka muodostavat yhdessä pitkän muotoisen rakennusmassan. Rakennusmassaan tuodaan muotoa porrastuksella. Rakennuksen länsipuolella on oleskelu- ja leikkialue. Autopysäköinti keskitetään Kivikatu 46:n (tontti 5) pohjoisreunaan, jossa on myös varaus yhteistiloille. Vaihtoehdossa tontit tulee rakentaa yhtä aikaa.

Vaihtoehto 3:



Kuva 16. Luonnosvaihtoehto 3.

Vaihtoehdolla 3 molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on 660 k-m². Kaavamuutos mahdollistaisi tonteille rakennusoikeutta yhteensä 1320 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,56.

Vaihtoehdossa 3 molemmilla tonteilla sijaitsee L:n muotoiset asuinpienkerrostalot. Rakennukset muodostavat keskelle sisäpihan, johon on osoitettu autopaikotus sekä leikki- ja oleskelualue. Vaihtoehdossa tontit tulee rakentaa yhtä aikaa.

Vaihtoehto 4:



Kuva 17. Luonnosvaihtoehto 3.

Vaihtoehdolla 4 molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on 520 k-m² ja 600 k-m². Kaavamuuotos mahdollistaisi tonteille rakennusoikeutta yhteensä 1150 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,51.

Vaihtoehdossa 4 molemmilla tonteilla sijaitsee asuinpienkerrostalot, joiden keskelle on osoitettu autopaikoitus sekä yhteinen leikki- ja oleskelualue. Asuinpienkerrostalojen massoitellussa on pyritty huomioimaan ympärillä olevat omakotitalot ja viheralueet.

4.5.1

Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus molemmilla tonteilla on 200 k-m², yhteensä 400 k-m². Luonnosvaihtoehdoissa maankäytön tehokkuutta kasvatetaan verrattuna nykytilanteeseen. Vaihtoehdoissa 1 ja 3 rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaisi 920 k-m². Vaihtoehdossa 2 rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaisi 960 k-m² ja vaihtoehdossa 4 rakennusoikeus kasvaisi 750 k-m².

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa olevaan asuinalueeseen ja tiivistää nykyistä asuinkorttelia. Tällä hetkellä molemmilla tonteilla sijaitsee omakotitalot ja kortteli on pientalovaltainen. Muutoksen myötä suunnittelualue tulisi muuttumaan mittakaavaltaan omakotitaloista pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutoksessa esitettyjen pienkerrostalojen rakennuskorkeus on kaksi (II), jolloin rakennuskorkeus kasvaa yhdellä kerroksella verrattuna nykytilanteeseen (tontin 7 osalta). Kivikadun varrelle on rakennettu lähivuosina uusia asuin- ja pienkerrostaloja, jotka ovat muuttaneet Kivikadun kaupunkikuvallista luonnetta.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennemäärät eivät tule kasvamaan merkittävästi alueella, mutta kaava-alueen läheisyydessä on havaittu kasvavaa kadunvarsipysäköintiä. Pysäköinnillä Kivikadun varteen on ollut vaikutusta kevyen liikenteen turvallisuuteen ja kadun kunnossapitoon. Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueella pysäköinnin tarve kasvaa. Asemakaavan muutoksessa kaavamääräyksiä huolehditaan riittävästä auto- ja vieraspysäköintipaikoituksesta.

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia nykyisen kunnallistekniikan kuormittumiseen.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Asemakaavan muutoksella ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia väestön määrään Katajarannan alueella, kuitenkin suunnittelualueella väestön määrä hieman kasvaa. Asemakaavan muutoksella voidaan vaikuttaa monipuoliseen asuntojakaumaan, joka vastaa erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asemakaavan muutos tulisi mahdollistamaan asumista palveluiden läheisyydessä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luonnonmonimuotoisuuteen, pienilmastoon tai vesistöihin. Alue on jo valmiiksi rakentunutta. Kaavamutoksen myötä tonttien vettäläpäisemättömän pinnan määrä kasvaa verrattuna nykytilanteeseen. Kaavaluonnosten määräyksissä on osoitettu, että istutettavaa ja vettäläpäisevää pintaa tulee olla vähintään **30 %** tontin pinta-alasta. Kaavamutoksessa on tavoitteena säästää olemassa olevaa viherympäristöä niin paljon kuin mahdollista.

Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen maisemaan jonkin verran, sillä omakotitalotontit muuttuvat pienkerrostalotonteiksi. Suunnittelualueella maisema vehreää ja runsaspuustoista. Alueella sijaitsee myös vanhaa puustoa, jotka mahdollisesti suojellaan kaavamutosprosessin edetessä. Suojelun tarve selvitetään ja suojeltavien puiden tarkat sijainnit osoitetaan ehdotusvaiheen suunnitelmassa.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutoksella tullaan kohdistamaan vaikutuksia alueen asukkaisiin ja naapurustoon. Kaava-alueen läheisyydessä on havaittu kasvavaa kadunvarsipysäköintiä. Alueella tapahtuva pysäköinti kadunvarteen on vaikuttanut Kivikadun kunnossapitoon ja kevyen liikenteen turvallisuuteen. Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia myös koettuun asuinviihtyisyyteen. Esimerkiksi alueen vehreyden ja kasvillisuuden väheneminen, rakennuskorkeuden kasvattaminen sekä tonttien väliset korkeuserot vaikuttavat pienkerrostaloista muodostuviin näkymiin naapureiden piha-alueille ja rakennuksiin sekä alueen tunnelmaan. Naapureiden yksityisyyden turvaaminen vaatii riittävästi väljyyttä sekä puustoa/suojaistutuksia kaava-alueen ja naapuritonttien väliin.

Kaavaluonnoksissa määräyksellä 1 ap/100 m² kerrosalaa on huolehdittu pienkerrostaloille riittävästä pysäköintipaikoituksesta. Luonnoksissa on osoitettu istutettavat alueen osat, joilla turvataan riittävä viheralueiden säilyminen suunnittelualueella. Istutettaville osille on osoitettu kaavaluonnoksissa istutettavat/säilytettävät puut, joilla pyritään varmistamaan asuinalueen viihtyisyyden ja tunnelman säilyminen.

4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdolla 0 asemakaavan muutosta ei laadita ja alue säilyy ennallaan. Vaihtoehtoissa 1 ja 3 alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 920 k- m². Vaihtoehtodossa 2 alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 960 k- m². Vaihtoehtodossa 4 alueen käyttötarkoitus muuttuu myös asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 750 k- m². Kaikissa luonnosvaihtoehtoissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletulon yhteydessä asemakaavan muutoksesta annettiin kaksi (2) mielipidettä. 1. Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä asemakaavan muutoksesta annettiin kolme (3) mielipidettä. 1. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaikki saadut mielipiteet käytiin läpi ja koostettiin vuorovaikutuslomakkeelle.

Tekninen lautakunta käsittelee saadun palautteen 2. valmisteluvaiheen nähtävilläpidon jälkeen ja esittelee ne edelleen kaupunginhallitukselle.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

6.3 Toteutuksen seuranta

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake, vaihtoehto 1

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	5.12.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 200 tontit 5 ja 7, Kivikatu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2023-18
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2338	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2338

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2338	100,00	1320	0,56	0,0000	920
A yhteensä	0,2338	100,0	1320	0,56	0,0000	920
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2338	100,00	1320	0,56	0,0000	920
A yhteensä	0,2338	100,0	1320	0,56	0,0000	920
AK	0,2338	100,0	1320	0,56	0,2338	1320
AO					-0,2338	-400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						