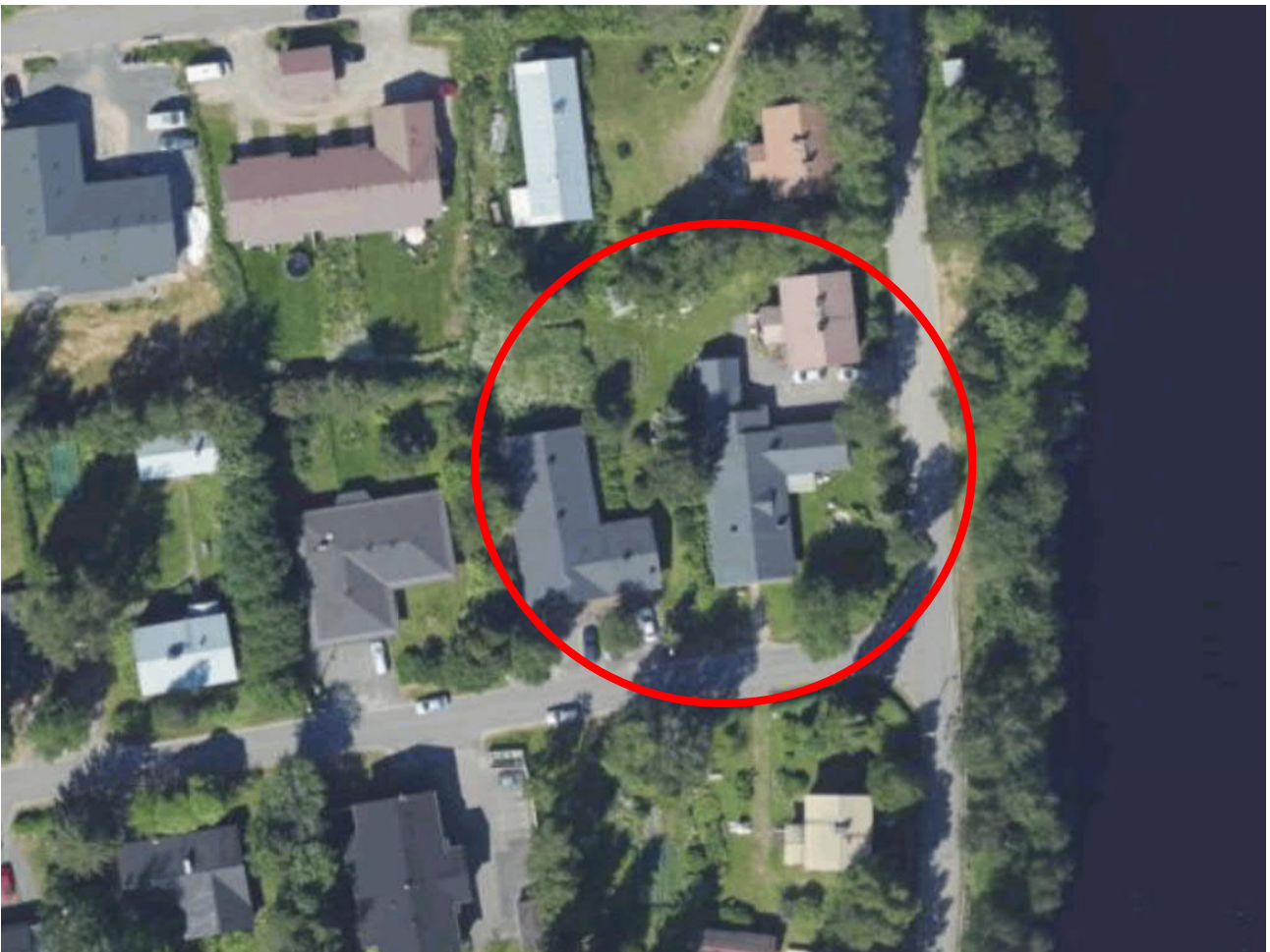




ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos  
5. kaupunginosa kortteli 507 tontit  
10 ja 11, Pajakorva



Ilmakuva vuodelta 2021

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus

Kaavaselostus 24.2.2023, päivitetty 29.8.2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki  
5. kaupunginosa kortteli 507  
tontit 10 ja 11, Pajakorva 19 ja 21

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus kaavasuunnittelija Timo Hätönen
---------------	---

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

viranhaltijapäätös	8.11.2022, § 12
vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	29.11.2022
valmisteluvaiheen kuuleminen	10.3.-23.3.2023
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	18.4.2023, § 63
julkisesti nähtävillä	6.9.-5.10.2023
Tekninen lautakunta (1.9.-23 alkaen) hyv.	x.x.202x § xx

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

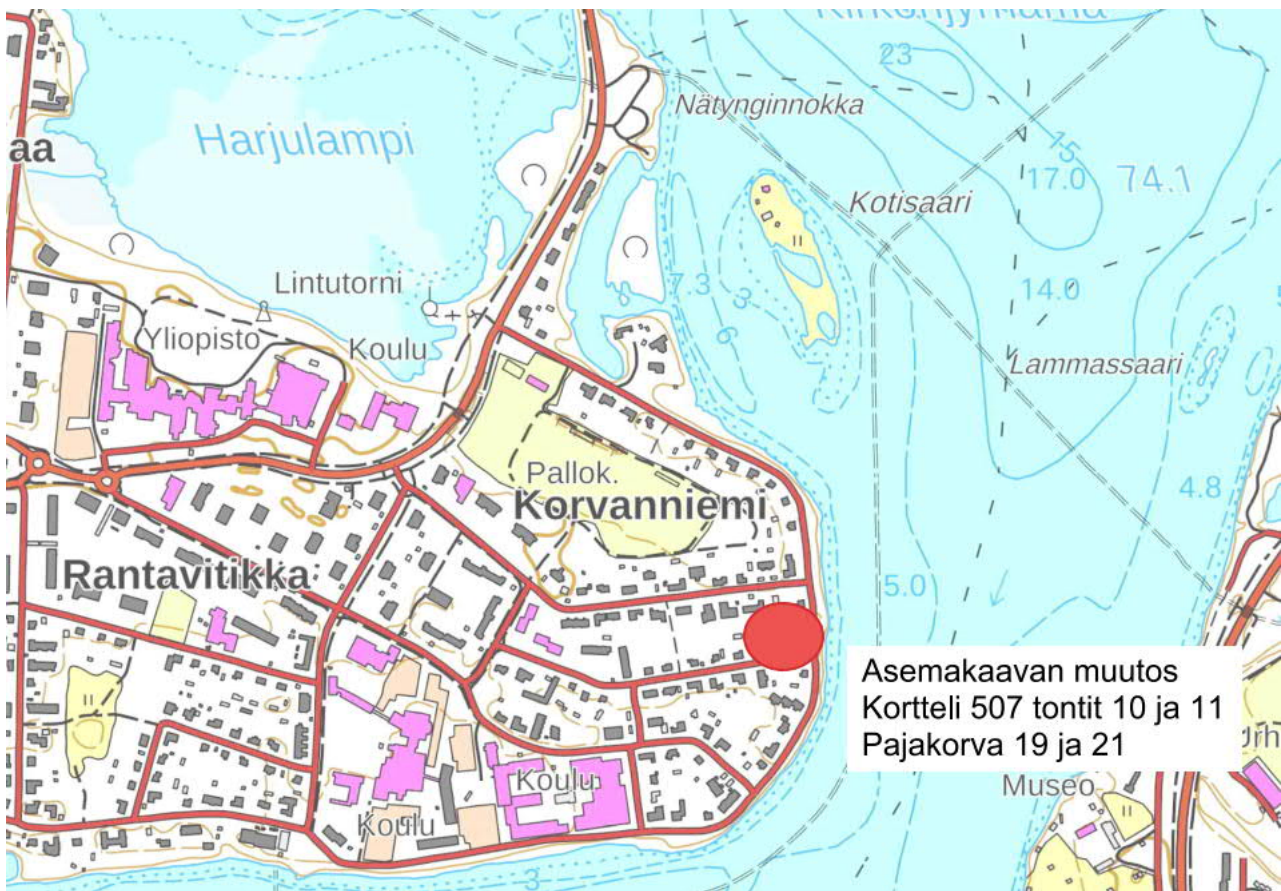
Kaava-alue sijoittuu 5. kaupunginosaan Korvanrannan asuinalueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 5. kaupunginosan korttelin 507 tonteilla 10 ja 11. Muutoksella tonttien kaavan rakennetta, käyttötarkoitusta, kerroslukua ja tehokkuutta muutetaan. Muutos mahdollistaa vanhan paritalokiinteistön saneeraamisen rivitaloksi sekä uuden pienkerrostalon, ns. luhtitalon rakentamisen alueelle.

### Sijaintikartta

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



## 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 .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava .....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2	Luonnonympäristö .....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	9

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireille tulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) .....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	11
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
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	15
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §.....	15
5.4.4	Muut vaikutukset .....	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	16
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	16
5.7	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. 17
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 19
3. Tonttijako, s. 23

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 8.11.2022 § 12 viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 29.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä.

lä 30.11.–13.12.2022 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 10.3.-23.3.2023 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.3.2023 Lapin Kansassa. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt 18.4.2023 § 63, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkoakaavoituksen pohjaksi. Päättänyt asemakaavan muotosehdotuksen ja tonttijaon laatimisesta ja että ne asetetaan 6.9.-5.10.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 5.9.2023. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana annetut mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Tekninen lautakunta on päättänyt x.x.2023 § xx, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.2023 päivätyn asemakaavaehdotuksen sekä tonttijaon muutoksen.

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

## **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavan rakennetta muutetaan niin, että siinä yhdistyy kaksi tonttia. Tontilla 10 oleva rakennus saneerataan rivitaloksi ja tontille 11 rakennetaan uusi kaksikerroksinen luhtitalo.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen asemakaavan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

Suunnittelualue sijaitsee Korvanrannalla Pajakorva kadun ja Korvanranta kadun kulmauksessa. Tonteilla 10 ja 11 on nykyisellään kolme rakennusta jotka ovat valmistuneet -50, -70 ja -90 luvulla.

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue kuuluu 5. kaupunginosaan Korvanrannan asuinalueeseen. Alue liittyy välittömästi Kemijoen vesistöalueeseen. Alue on pysynyt osittain lähellä ranta-alueita olevien tonttien osalta lähes ennallaan vuosikautia, mutta muilta osin korttelialueiden tontteja on kaavamuutoksilla muutettu yhä enemmän rivi- ja luhtitaloihin.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu lähelle Kemijoen vesistöaluetta. Alue liittyy pohjoisessa Susivoudinpuiston rakennettuun aluekokonaisuuteen jonne on myös sijoitettu urheilualue. Luonnonpuistoja alueella ei juurikaan ole ranta-alueita lukuun ottamatta.

#### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakovaltaan aika tasaista ja täyteen rakennettua kaupungin eteläosaan sijoittuvaa pientaloaluetta. Idässä alueelle avautuu Kemijoki ja Ounasvaara. Etelänsuunnassa avautuu Pöyliövaaran vaaramaisema.

#### **Vesistöt sekä alueen hulevedet**

Alueen välittömään läheisyydessä on Kemijoki. Pinta- ja hulevedet johdetaan ojitusjärjestelmien kautta alueelle rakennettuun hulevesijärjestelmään.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Väestön rakenne ja kehitys**

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole merkittävää väestön määrän tai ikärakenteeseen liittyviä muutoksia. Alueelle sijoittunut väestö on jakautunut alueelle oleviin opiskelijoihin ja muihin eri ikäluokissa oleviin asukkaisiin.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Etelärannan asuinalue on toteutettu hyvin tiiviisti, mutta kuitenkin niin, että tonttien koko on osittain erittäin suuri, joka on myös mahdollistanut alueen tehokkaan toteuttamisen. Korttelitehokkuus pientaloalueen osalta on myös yhdyskuntarakenteen osalta hyvin taloudellinen, koska hajanaisuutta alueella ei ole havaittavissa.

#### **Kaupunkikuva**

Alueelle on muodostunut eri vuosikymmenten aikana hyvin monipuolien pientaloalue. Alueelle on toteutettu erilaisia pientaloja aina omakotitaloista paririivi- ja luhtitaloihin asti.

#### **Palvelut**

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet Yliopistokadun varrelle.

#### **Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat**

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan tontti- ja kokoojakatuverkkoon. 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. Alueen infra on toteutettu jo vuosikymmeniä aiemmin, joten se on valmiina tulevaa rakentamista varten. Etelärannan alueen infraa on myös uusittu viime vuosina runsaasti.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia asuinalueita poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue on rauhallinen laaja pientaloaluekokonaisuus.

#### 3.1.4 Maanomistus

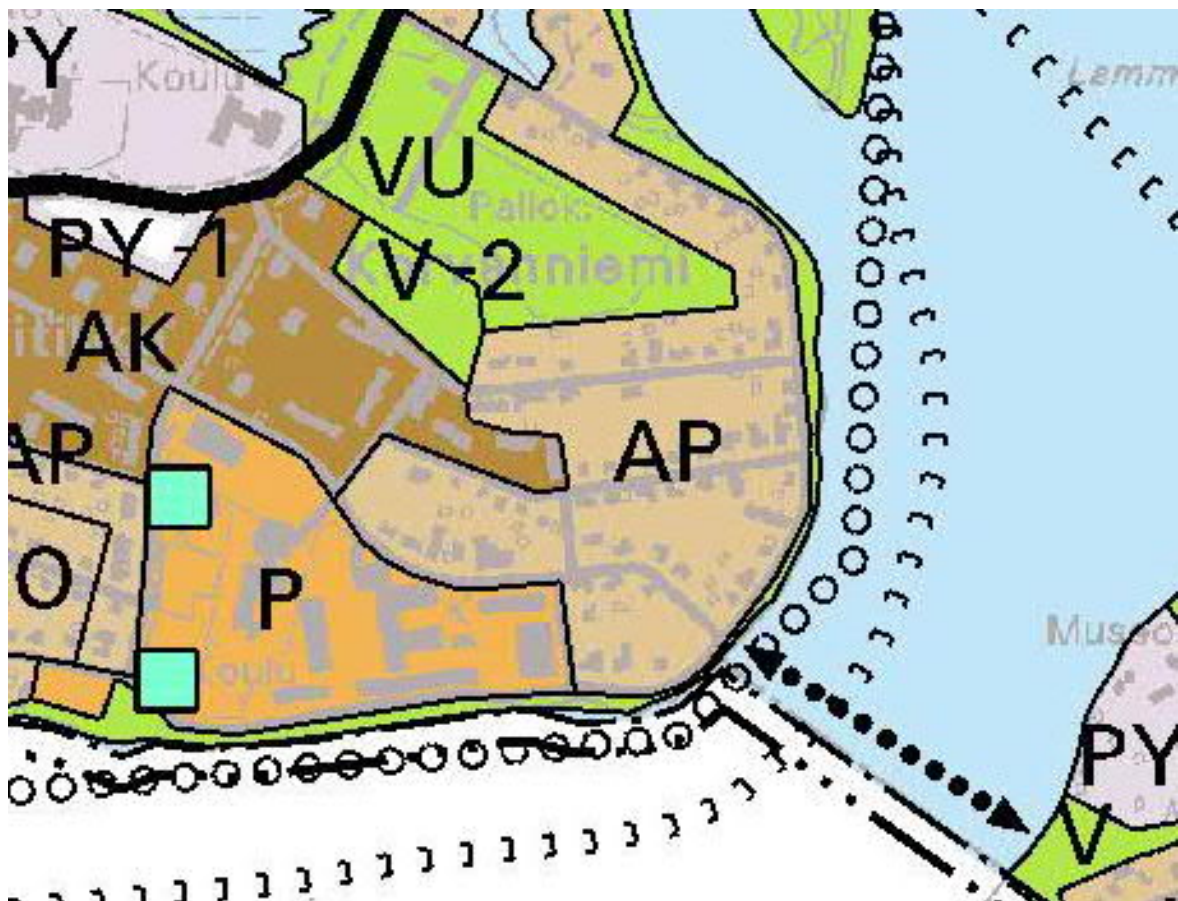
Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

#### 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 asuinalueeksi AP. Alueelle voidaan toteuttaa pientaloasumiseen tarkoitettuja yksi tai kaksikerroksisia erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.

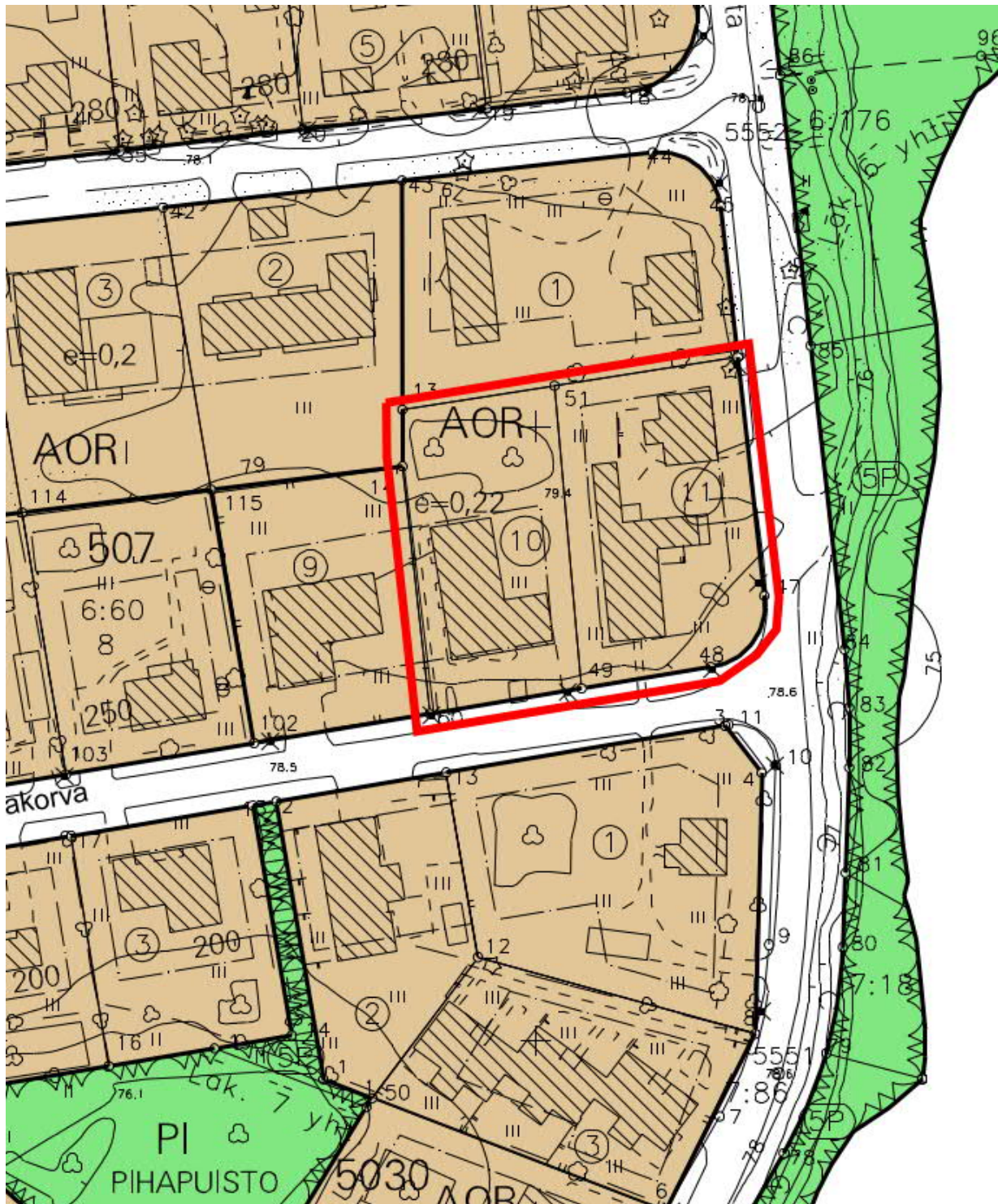


AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

### Voimassa oleva asemakaava

Kaavassa suunnittelualue on merkitty rivitalojen, kytkettyjen tai erillispientalojen korttelialueeksi AOR. Voimassa oleva asemakaava alueelle on hyväksytty 8.5.1978 kaupunginvaltuustossa jonka ympäristöministeriö vahvistanut voimaan 31.10.1978. Kaavan arkistotunnus 698 25.421.





### **Rakennusjärjestys**

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

### **Kiinteistörekisteri**

Alueen 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**

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen tonteille osoitteessa Pajakorva 19 ja 21.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

8.11.2022 § 12 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 30.11.2022 lähtien ilmoittamalla siitä kuulutuksella 29.11.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt 18.4.2023 § 63 asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotuksesta.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Aloite:

Yksityinen maanomistaja

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Vireilletulon aikana ei saapunut mielipiteitä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

##### Vireilletulon kuulemismenettely

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

##### Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

##### Kaavaehdotuksesta päättäminen ja kuulemismenettely

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

##### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

##### Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen 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 tai järjestää (MRL §18).

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada osa suunnittelualueen rakennuksista säilytettyä ja saneerata uudiskäyttöön. Osa rakennuksista on sen

kuntoisia, että niiden saneeraaminen ei ole järkevää, vaan niiden tilalle on parempana vaihtoehtona uudisrakentaminen. Myös näiden kahden tontin yhdistäminen antaa myös tuolloin paremmat mahdollisuudet alueen suunnitteluun ja hankkeen sopeuttamisen olevaan aluerakenteeseen.

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

Voimassa oleva asemakaava muutosalueella ei vastaa täysin nyt alueelle kaavailtua hanketta. Hankkeen osalta kaavassa eroavaisuus yleiskaavan osalta tulee lähinnä käyttötarkoituksen vuoksi AKR. Hanke vastaa käytännössä rivitalorakentamista ja eroavaisuus kaavassa määrittyy alueelle kaavailun kaksikerroksisen luhtitalon osalta ja pieniltä osin keskimääräistä rivitalorakentamista suuremmasta kerrosalasta. Fyysisesti kaava soveltuu kuitenkin aluerakenteeseen suhteellisen hyvin. Hyvä tavoite hankkeella on myös se, että pyritään säilyttämään vanhaa rakennuskantaa uusiokäyttöä varten.

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoite on tukea ja mahdollistaa vanhan rakennuskannan saneeraaminen uusiokäyttöön ja myös tukea alueelle syntyvää uudisrakentamista aluerakennetta täydentämällä. Kaava tukee myös alueella olevan valmiin tekniikan hyödyntämistä.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet sekä yleiskaava**

Vanhojen rakennusten säilyttäminen ja uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös parantaa alueen aluerakennekokonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule muuttumaan oleellisesti muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakennuksen osalta. Yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) on otettu kaavassa huomioon tarpeellisilta osin ja soviteltu niitä yhteen sekä perusteltu selostuksen aiemmissa kohdissa jolla nykyinen tavoite saavutetaan.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

##### **Osallisten tavoitteet**

##### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Myös olevan tekniikan hyödyntäminen ja laadullinen suunnittelu ja toteuttaminen parantaa ja tehostaa aluerakennetta olevan aluerakenteen piirissä.

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

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto. Vaihtoehto on sijainniltaan ja tulevien toimintojen osalta todettu parhaaksi vaihtoehdoksi myös hakijan tavoitteet huomioiden. Ratkaisu parantaa myös aluerakennetta.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavassa alueen käyttötarkoitusta muutetaan pieneltä osin AOR:stä AKR:n joka mahdollistaa toteuttaa saneerattavan rivitalon lisäksi kaksikerroksisen luhtitalon.

### Ote asemakaavan muutoskartasta



Kaavaan kohdistuvat määräykset ovat katsottavissa kaavakartalta.

## Hankkeen alustava tontinkäyttösuunnitelma



### 4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on vähäinen. Eroavaisuus voimassa olevan käyttötarkoituksen osalta on kaksikerroksinen rakentaminen tontille.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen.

#### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan vanhan rakennuskannan elvyttämistä ja osittain uuden rakentamista maltillisesti oleva aluerakenne huomioiden, ei ole vaikutusta alueen elinoloihin tai terveyteen.

#### **4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta**

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä alueella. Kaava myös tulee vanhaa ja uutta toimintaa sekä pyrkii myös säilyttämään olevaa rakennetta.

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

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa alueelle on haettu vanhan rakennuskannan saneerausrakentamisen mahdollisuutta sekä uudisrakentamista jo aikansa eläneiden rakennusten tilalle. Muutos soveltuu ratkaisunsa ansiosta hyvin olevaan aluerakenteeseen.

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

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

### **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **5.1 Kaavan rakenne**

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen soveltuvaksi, joka muodostaa myös lähiympäristön aluerakenteen kanssa alueelle soveltuvan ja yhteensopivan kokonaisuuden. Kaavassa eri toiminnot ovat myös sovitettu ja sijoitettu toimivasti.

##### **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 myös alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä.

#### **5.3 Aluevaraukset**

##### **5.3.1 Korttelialueet**

Asuinrakennusten korttelialue jossa alueelle olevan yksikerroksisen rivitalorakennuksen lisäksi voidaan toteuttaa kaksikerroksinen luhtitalo. Rakennusryhmän sisäpihalle sijoittuu leikki- ja oleskelualue. Alueen takaosalle on osoitettu pysäköinnin lisäksi autopaikkojen rakennusala (a). Pajakorva kadun puoleiselle osalle on myös osoitettu pieni muutamalle autolle osoitettu pysäköintipaikka. Muu alue tontista oleskelualueineen on tarkoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Pyöräpysäköinti sijoitetaan alueelle rakennuslupahakemuksen yhteydessä jota ohjaa kaavamääräys.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI VIERASPAIKKA JA YKSI HUOLTO-/KOTIHOITO-/LOGISTIIKKAPAIIKKA/ 1000 M2 KERROSALAA

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

LUHTITALO, RIVITALOT JA KYTKETYT PIENTALOT 3 KPL/ASUNTO

ALUEEN HULEVEDEDET ON PÄÄOSIN IMEYTTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ RAKENNUSTAPAA NOUDATTAEN.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia olevan tekniikankin osalta ei tule. Uusi rakennus ja vanha alueelle oleva ja kunnostettava rakennus soveltuu jo alueen olevaan rakennettuun ympäristöön, joten kaavan osalta vaikutus on myönteinen.

#### **Kaupunkikuva**

Alue ei tule poikkeamaan jo alueella olevasta kaupunkikuvasta.

#### **Tekninen huolto**

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

#### **Yritysvaikutusten arviointi**

Hankkeella on lähinnä suunnittelun ja rakentamisaikaiset vaikutukset alueella oleville yrityksille.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on jo aikaa sitten kaavoitettu ensimmäisen kerran ja kaavan muutoksia lähialueelle on tullut sen jälkeen useampi. Alue on jo aikoinaan toteutettu katujen ja tekniikan osalta. Muutoksella ei siten ole vaikutusta luontoon.

### 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §

Kaava huomioi myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja niitä on perusteltu kaavaselostuksen eri kohdissa;

- yhdyskuntarakenteen toimivuus
  - o olevan alueen toimintojen uudelleen järjestäminen kestävästi ja taloudellisesti
- yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
  - o alueella jo oleva tekniikkaa katualueineen
- ympäristöhaittojen vähentäminen
  - o vanhan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen.

#### **5.4.4 Muut vaikutukset**

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä myös tulevaisuudessa. Huomio kaupunkistrategiset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet alueen rakennetta eheyttämällä.

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueelle tulee uudisrakentamisen aikana.

#### **5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset**

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

#### **5.7 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. 17
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 19
3. Tonttijako, s. 23

Rovaniemellä 24.2.2023, päivitetty 29.8.2023

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen  
kaavasuunnittelija



## Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	02.03.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 507 tontit 10 ja 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2022-15
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2750	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2750

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>0,2750</b>	<b>100,0</b>	<b>1100</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>495</b>
A yhteensä	0,2750	100,0	1100	0,40	0,0000	495
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 <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				

## Alamerkinnt

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>0,2750</b>	<b>100,0</b>	<b>1100</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>495</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2750	100,0	1100	0,40	0,0000	495
AKR	0,2750	100,0	1100	0,40	0,2750	1100
AOR					-0,2750	-605
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

**Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma****ROVANIEMI****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 507  
tontit 10 ja 11, Pajakorva 19 ja 21**

Ilmakuva 2021

**Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut kaavoitus  
17.11.2022**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

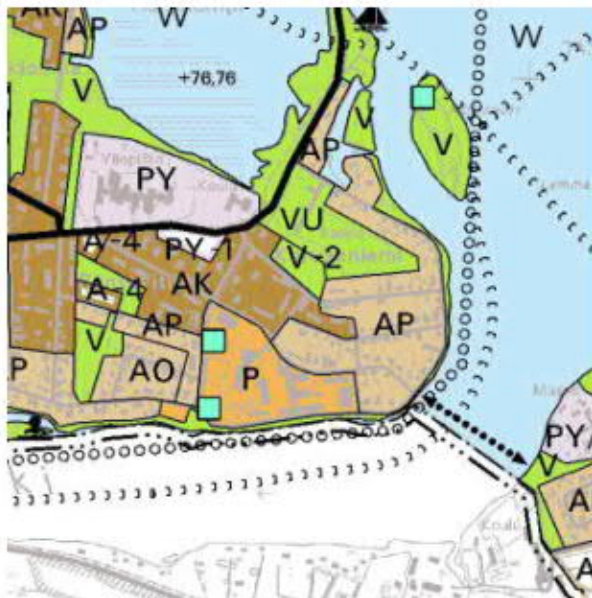
### SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 5. kaupunginosassa Korvanrannan asuinalueella. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu-, virkistys- ja vesialueita.



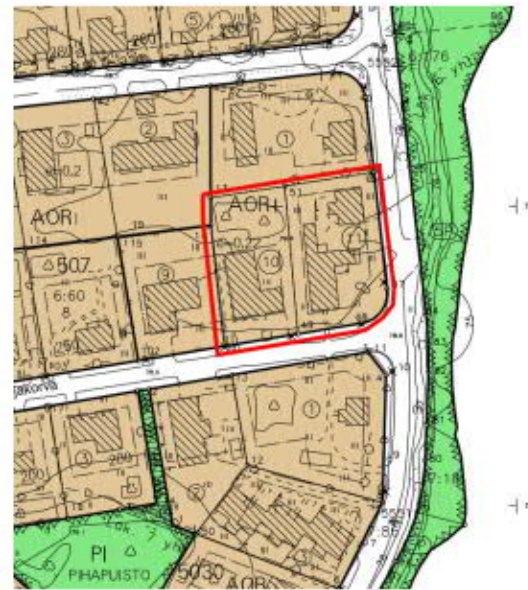
### ROVANIEMEN YLEISKAAVA 2015

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi AP.



### ASEMAKAAVA SEKÄ ALUSTAVA RAJAUS

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty rivitalojen, kytkettyjen tai erillispientalojen korttelialueeksi AOR. Kerrosluku kaavassa on 1 ja tehokkuusluku  $e=0.22$ . Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 4.9.1978 § 302 ja sisäasiainministeriö vahvistanut 31.10.1978.



### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.  
VE 1: Tutkitaan alueen käyttötarkoituksen muuttamista rivi- ja pienkerrostalorakentamiseen.  
VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

### VAIKUTUSTEN ARVIINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

### Eroavaisuus Rovaniemen yleiskaavasta 2015

Alueelle haettu asemakaavan muutos ei vastaa täysin yleiskaavassa alueelle esitettyä käyttötarkoitusta, joten yleispiirteisen kaavan periaateratkaisu huomioidaan ja ratkaistaan muutosprosessissa.

### Alustavat aineistot ja selvitykset

Rovaniemen yleiskaava 2015. Rovaniemen kaupunkistrategia 2025.

### OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

#### 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 §)

Yksityiset maanomistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamilleen tonteille tavoitteenaan saada toteuttaa luhtitalotyyppinen pienkerrostalo sekä saneerata paritalo rivitaloksi. Alueen kaavoituksen käynnistämiseksi on laadittu viranhaltijapäätös 8.11.2022 § 12.

#### 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 (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 30.11.-13.12.2022 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 29.11.2022 Lapin Kansassa.

#### Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 10.3-23.3.2023 palvelupiste Osviittaa sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 9.3.2023 sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

#### 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

Kaavasuunnittelija Timo Hätönen  
puh. 016 322 8914  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
HAKEMUS	Maanomistajat	26.1.2022
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	8.11.2022, §12
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	30.11.-13.12.2022
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	10.3.-23.3.2023
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Kaavaehdotuspäätös	2023
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	2023
TEKNINEN LAUTAKUNTA	hyväksyy kaavaehdotuksen	2023
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

## Liite 3. Tonttijako

N:o	X	Y
13	7376702.798	26488078.255
14	7376693.523	26488078.276
46	7376711.332	26488132.756
47	7376672.456	26488137.089
48	7376660.870	26488128.336
50	7376653.251	26488082.736



TONTTILAJAKO JA TONTTILAJAON MUUTOS	1:500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2022-15	VAHVISTETTU
EDELLINEN TONTTILAJAKO	18.01.1963	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		
TONTTILAJAON LAATI	13.04.2023	KAUP. OSA 5
LASK.	KIINTEISTÖNSINÖÖRI	KORTTELI 507
PIIRT. J.B	<i>[Signature]</i>	TONTIT 12
TARK.	Pertti Onkalo	MUUTT. TONTIT 10,11
YHDYSKUNTASUUNNITTELUUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT		TJ-KARTTA 507-2

MUODOSTUMINEN  
 TONTTI P-ALA  
 12 2750

OSAPINTA-ALA  
 1288 1492

RNO  
 5 507 10  
 5 507 11

KIINTEISTÖN NIMI