

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. KAUPUNGINOSA KORTTELI 474

TONTTI 1 SEKÄ LÄHIVIRKISTYSALUE,

PALLARITIE 37



KAAVASELOSTUS 9.11.2020

KAAVOITUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
4. kaupunginosa
kortteli 474 tontti 1
sekä lähivirkistysalue
Pallarintie 37

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

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

kaavoituspäällikkö

9.9.2020, § 9

vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
elinvoimalautakunta
julkisesti nähtävillä
elinvoimalautakunta

17.11.2020
18.11.-1.12.2020
2.3.2021, § 34
9.-22.4.2021

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee 4. kaupunginosassa, osoitteessa Pallarintie 37. Suunnittelualue käsittää korttelin 474 tontti 1 sekä lähivirkistysaluetta. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 474 tontti 1 sekä lähivirkistysalue". Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia tontilla olevien rakennusten tulvasuojelun järjestämistä. Asemakaavamuutoksella ei ole tarpeellista muuttaa tontin käyttötarkoitusta, kerroslukua eikä rakennusoikeutta.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA.....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS.....	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	7
3.1.4	MAANOMISTUS	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1	OSALLISET.....	11
4.3.2	VIREILLE TULO.....	11
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT	11
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ	12
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	12
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	12
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	13
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	13
	MIELIPIITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	14
5.1.1	MITOITUS	14
5.2	ALUEVARAUKSET.....	14
5.3.1	KORTTELIALUEET	14
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	14

5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	14
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	14
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	14
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	14
5.5	NIMISTÖ	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	15

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:	1.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
	3.	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS
	4.	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET
	5.	VUOROVAIKUTUSLOMAKE

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on 9.9.2020 (§ 9) viranhaltijapäätöksellään päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen tutkimisen 4. kaupunginosan korttelin 474 tontilla 1, osoitteessa Pallarintie 37. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 17.11.2020.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 18.11–1.12.2020 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 17.11.2020. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Elinvoimalautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 2.3.2021 (§ 34). Elinvoimalautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan 9.-22.4.2021. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 8.4.2021.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella virkistysaluetta liitetään asuinpientalojen korttelialueeseen. Uuden AP-tontin kerroslukuna säilyy kaksi (II), tehokkuusluku $e=0.30$ muutetaan rakennustehokkuusluvuksi 785 k-m². Muutos mahdollistaa tulvasuojapenkereen rakentamisen suunnittelualueelle.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelun kohde kuuluu 4. kaupunginosaan, vaikka usein kuullaan puhuttavan neljännestä kaupunginosasta Pullinpuolena, niin kaupunginosa koostuu Kiirunan, Pullinpuolen, Pullinrannan ja Karvonrannan alueista. Kaavamuutosalue sijaitsee Karvonrannan läheisyydessä ennen Koskenkylää. Pullinpuolen tilastoalueella on noin 2100 asukasta.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

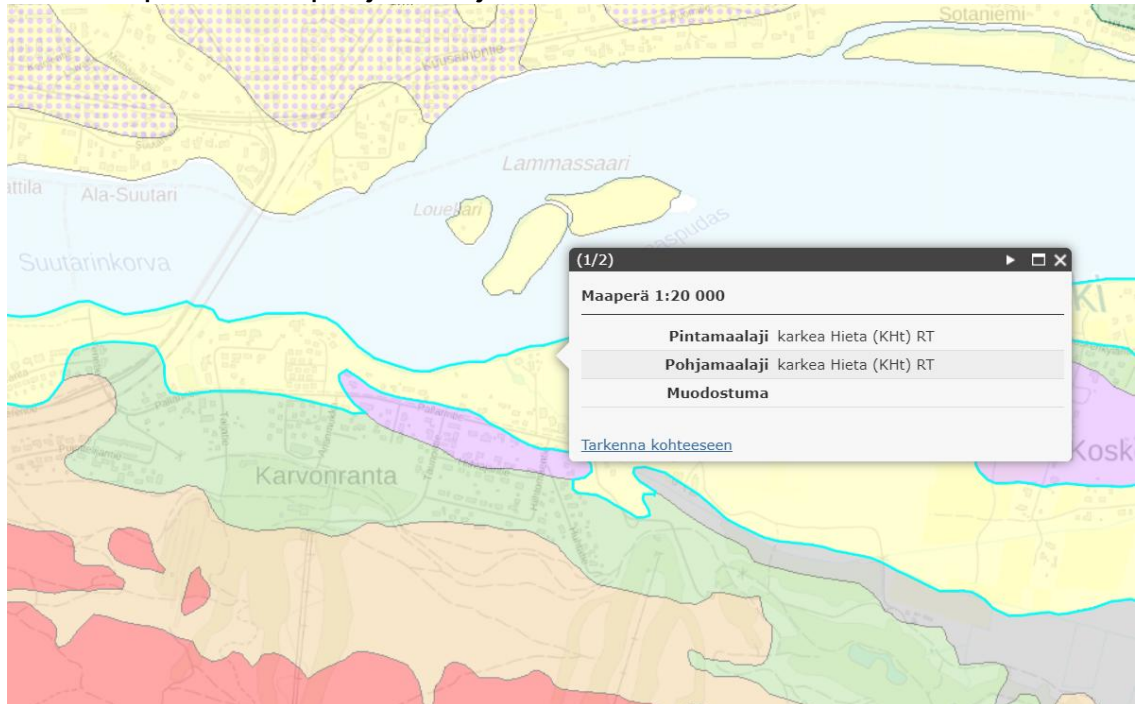
Maisemakuvaltaan suunnittelualueen ympäristö on rakennettua pientaloaluetta. Kaava-alue sijaitsee aivan Kemijoen rannalla. Kemijoen lisäksi hallitsevan piirteenä maisemassa on taustalla kohoava Ounasvaara.



Ilmakuva, BlomWeb 2017

MAAPERÄ

Suunnittelualueen tontti on rakennettu. GTK:n karttatietojen mukaan alueen sekä pinta- että pohjamaalajina on karkea hieta.



Maankamara, GTK

3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Suunnittelualueen tontti on korttelin ainoa ja sijaitsee aivan Kemijoen rannalla erillään muusta rakenteesta. Ympäristön rantavyöhyke on hyvin rehevää, jossa koivupuita kasvaa runsaasti.

PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Muutosalue on asuinalueella, joka tukeutuu Saarenkylän ja Keskustan palveluihin. Läheisyydessä sijaitsee Ounasvaaran hiihtokeskus, jonka läheisyydessä on majoitustoimintaa ja niihin liittyviä oheispalveluita.

VIRKISTYS

Suunnittelualue sijaitsee Kemijoen rannalla Lähivirkistysalueen, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin.

LIIKENNE

Kiinteistölle liitytään virkistysalueen läpi kulkevan ajoradanteen kautta. Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on erotettu viherkaistalla ajoradasta.

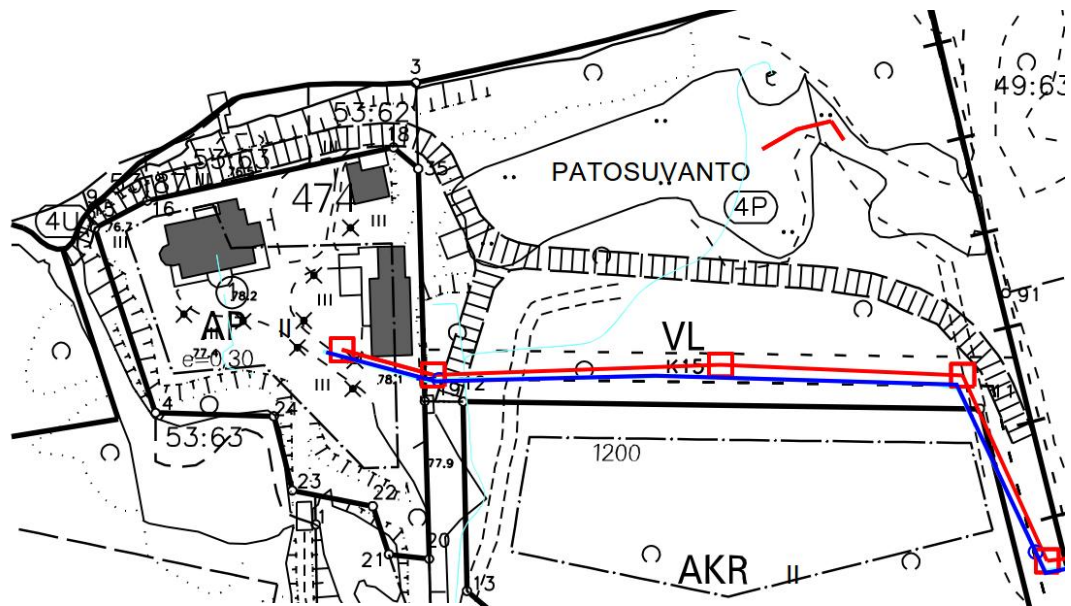
Kaupungin joukkoliikennelinjoista suunnittelualueen vierestä kulkee bussilinja 9, linja 9 liikennöi kaupungin keskustan ja Koskenkylän välillä.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

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

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Alla on kuvattuna suunnittelualueen johtokartta. Punaiset ja tummansiniset kuvaavat vesi- ja viemäriinjota ja turkoosit energiahuoltoa. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

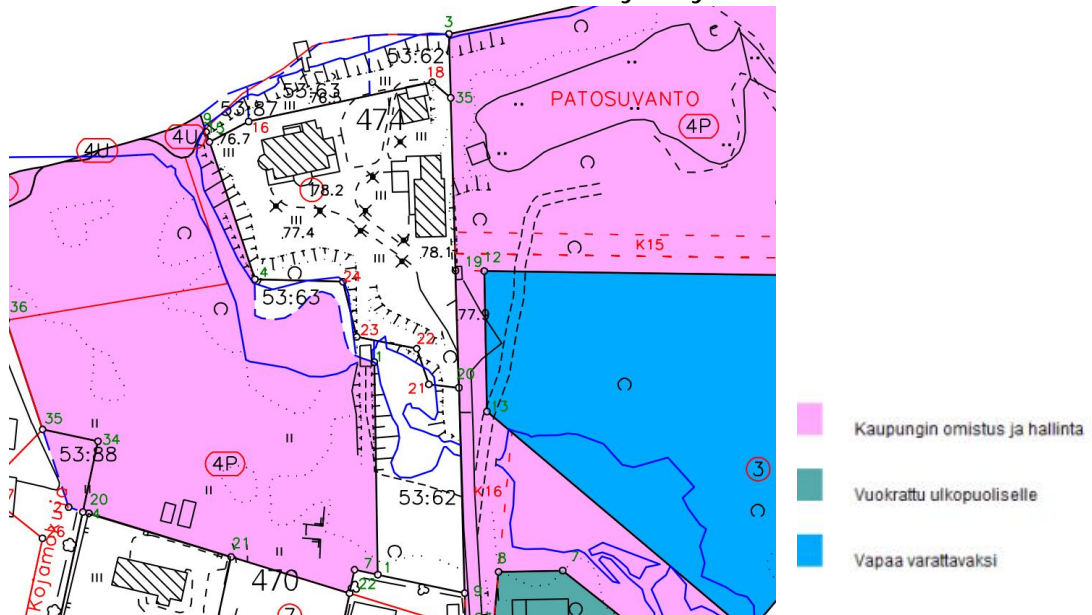


Johtokartta

3.1.4

MAANOMISTUS

Kaavamutoksen kohteena oleva alue on yksityisessä omistuksessa.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojenaluetta (A).

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Suunnittelualue on yleiskaavassa pientalovaltaisella asuntoalueella.

ASEMAKAAVA

Alueen asemakaava on vahvistettu 9.12.1992. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinpienalojen korttelialuetta jonka kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku on $e=0.30$. Joenpuoleinen kaavaalueenosa on lähivirkistysaluetta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

POHJAKARTTA

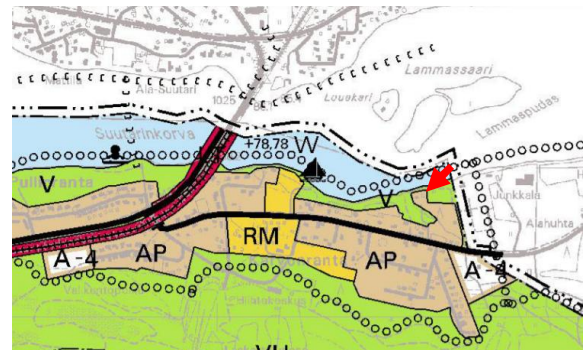
Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

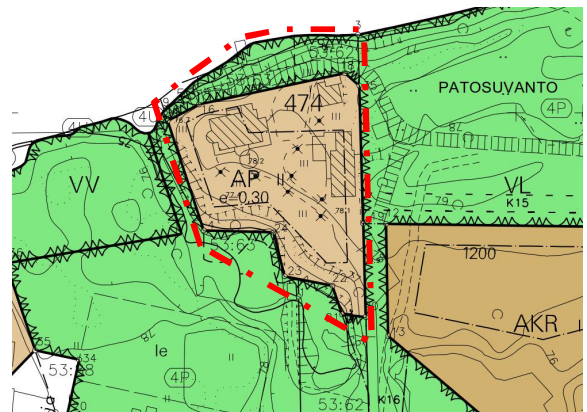
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

TAAJAMATULVAT

“Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustyyppistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta.” (Tulviin varautuminen rakentaessa, ympäristöopas | 2014, s. 38.)



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rovaniemellä tulvauhka on määritetty käyttämällä kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta HW 1/100. Suunnittelualueen kohdalla se on +78,82 metriä (N2000-järjestelmässä). Lisäksi on sovittu, että alimmat kastuvat rakenteet sijoitetaan 0,50 m tämän tason yläpuolelle.



Rovaniemellä tulva nousi keväällä 2020 vahinkorajan yli ja oli korkeimmillaan lauantai-sunnuntaiyönä 30.-31.5.2020, Lainaon havaintoasemalla veden korkeudeksi mitattiin +77,62 metriä (N₂₀₀₀). Kaavoituksessa käytettyyn 1/100a arvoon Lainaalla jäätii metri (+78.62 metriä). Tulvan suuruus oli hyvin lähellä samaa tasoa kuin vuosien 1973 ja 1993 tulvissa. (+78.82). Kevään 2020 tulva oli lähellä nousta nyt suunnittelun kohteena olevan kiinteistön asuintiloihin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kiinteistönomistaja on hakenut asemakaavan ja tonttijaon muutosta 4. kaupunginosan korttelissa 474 sekä viereisellä virkistysalueella, osoitteessa Pallarintie 37. Hakija esittää, että asemakaavan muutoksella tutkitaan korttelin viereisten alueiden liittämistä tonttiin 474-1. Liitettävät kiinteistöt ovat hakijan omistuksessa ja tavoitteena on mahdollistaa tulvavallin rakentaminen tontilla suojaamaan olemassa olevia rakennuksia.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on 9.9.2020 (§ 9) viranhaltijapäätöksellään päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen tutkimisen 4. kaupunginosan korttelin 474 tontilla 1, osoitteessa Pallarintie 37.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat/ vuokralaiset, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 17.11.2020.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 18.11–1.12.2020 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 17.11.2020. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Elinvoimalautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 2.3.2021 (§ 34). Elinvoimalautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan 9.-

22.4.2021. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 8.4.2021.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen muuten kuin tulvasuojeluasiassa. Valmisteluvaiheessa ELY-keskukselta pyydettiin lausunto tulvamerkintöihin liittyen. ELY-keskus ei nähnyt tarpeelliseksi jättää lausuntoa yksityisen henkilön tuolvasuoja-hankkeesta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Suunnittelualue on yleiskaavassa pientalovaltaisella asuntoalueella.

HAKIJAN TAVOITTEET

Hakijan tavoitteena on suojata kiinteistö rakennuksineen tulvalta.

KAUPUNGIN KAAVAMUUTOKSELLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kiinteistön tulvasuojelu on tärkeää. Ranta-alueen palstojen liittäminen asemakaavan mukaiseen rakennuspaikkaan katkaisee rannan viheryhteyden ja sinne kaavoitetun ohjeellisen kevyen liikenteen reitin. Reitti johtaa kaavoitetulle uimapaikalle, jota ei ole kuitenkaan toteutettu asemakaavan mukaisesti. Kaupunki edellyttää että tontin etelän puoleiset lähivirkistysalueeksi kaavoitetut palstat luovutetaan puolestaan kaupungille. Alueet eivät sovellu rakentamiseen, ja alueiden kautta voidaan järjestää asukkaiden kulku viheralueella. Alue liittyisi saumattomasti muuhun ympäröivään viheralueeseen.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään vaihtoehdon 1 mukaiset muutokset

Asemakaavan vaikutuksia voidaan harkinnan mukaan arvioida eri viranomaisten, asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla O asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella säilyy nykyisellään. Kaavamuutoksella tontista tulee omarantainen jossa on määräys rakennettavasta tulvasuoja penkereestä. Rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa.

4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyen on jätetty yksi mielipide, mielipide on esitetty liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu AP-korttelin 474 tontista 2. Liikenne kaava-alueelle lähivirkistysalueelle osoitetun ajoyhteyden kautta Pallarintielle.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 0,3572 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 785 k-m².

5.2 ALUEVARAUKSET

5.3.1 KORTTELIALUEET



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

- Pinta-ala 0,3425 ha
- 785 k-m² (e=0.22)



LÄHIVIRKISTYSALUE.

- Pinta-ala 0,0139 ha

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuuotoksen myötä kaavatontin pinta-ala kasvaa 808 m², mutta rakennusoikeus pysyy samana.

5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuuotoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön. Kaavamukaiseen tonttiin liitettävä lähivirkistysalue on käytännössä aikeisemmin kuulunut asuinrakennuksen pihapiiriin. Tulvasuojarakenteet voidaan muuotoksen myötä toteuttaa omalla kaavamukaisella tontilla.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Kaavamuuotos on yleiskaavan mukainen.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

5.5 NIMISTÖ

Muuotoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIITTEET:	1.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
	3.	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS
	4.	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET
	5.	VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Rovaniemellä 9.11.2020

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	30.03.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 474 sekä lähivirkistysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3572	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0033
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3539

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3564	99,8	785	0,22	0,0025	0
A yhteensä	0,3425	96,1	785	0,23	0,0808	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0139	3,9			-0,0783	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

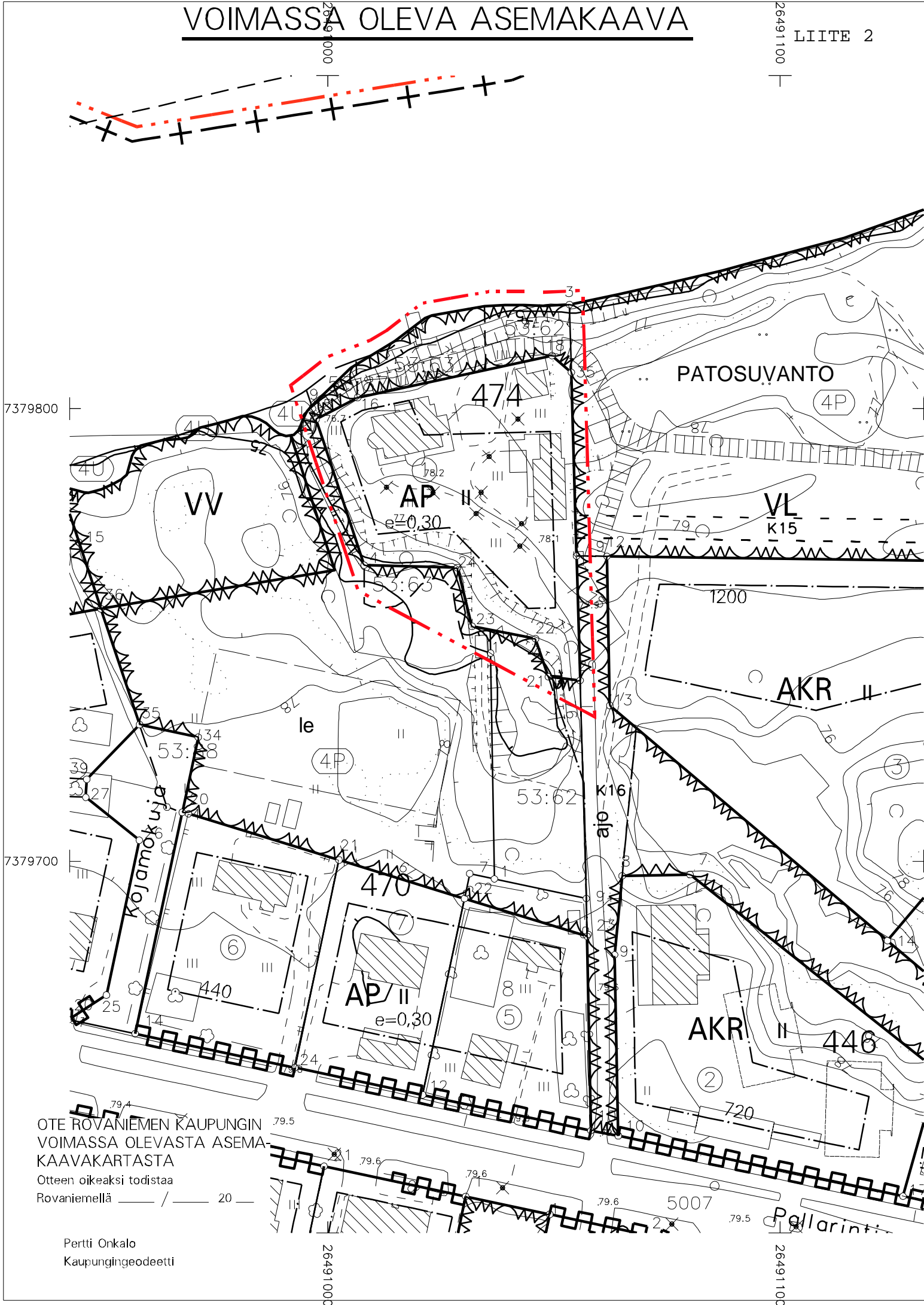
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3564	99,8	785	0,22	0,0025	0
A yhteensä	0,3425	96,1	785	0,23	0,0808	0
AP	0,3425	100,0	785	0,23	0,0808	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0139	3,9			-0,0783	
VL	0,0139	100,0			-0,0783	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

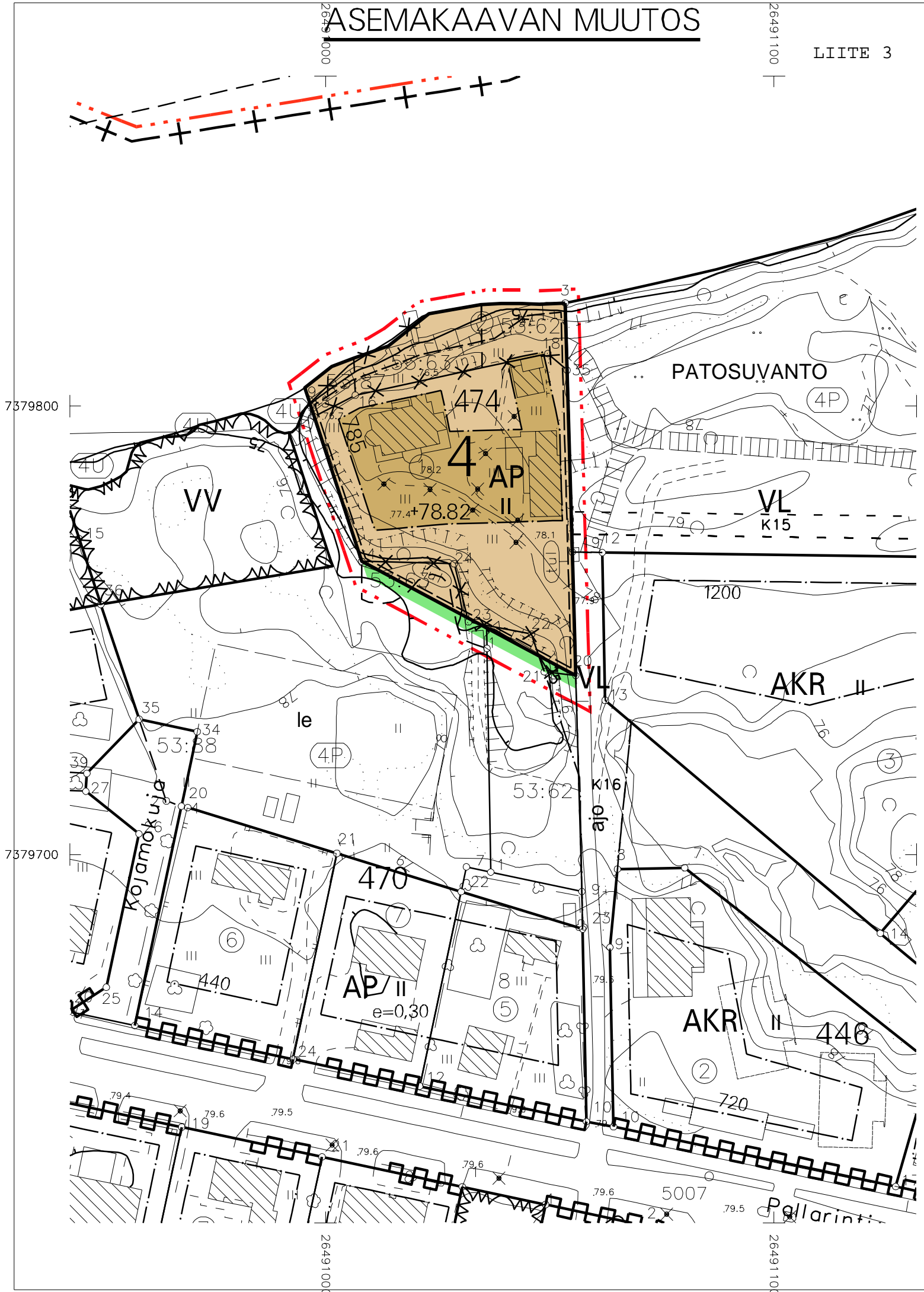
VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

LIITE 2



ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3



AP

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



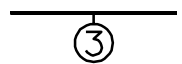
3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



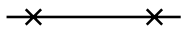
KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.



SITOVAN TONTTIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.



RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA A MERKINNÄN POISTAMISTA.

4

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

474

KORTTELIN NUMERO.

PALLARINTIE

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

785

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II

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

+78.82

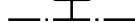
RAKENNUSALALLA MAANPINNAN KORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +78.82 N2000 -JÄRJESTELMÄSSÄ. RAKENNUSPAIKAN PENGERRYS/TÄYTTÖ SAA OLLA KUITENKIN ENINTÄÄN + 1.00 METRIÄ OSOITETUN TASON YLÄPUOLELLA.

ALIMMAT KASTUVAT RAKENTEET TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +0.50 METRIÄ RAKENNUSALALLE MÄÄRÄTYN MAANPINNAN KORKEUDEN YLÄPUOLELLA.



RAKENNUSALA.

(Tul)



KIINTEÄN TULVASUOJAUSRAKENTEEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAIN TI. TULVASUOJAUSRAKENTEEN YLÄPINTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN KORKEUDELLA +79.32 (N2000).

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

AUTOPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA RAKENNUSPAIKOILLA:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA.

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

VIREILLETULO 17.11.2020 JA VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 18.11.–1.12.2020

#	MIELIPIDE	VASTINE/TOIMENPIDE
1	<p>ASUKAS 1, 1.12.2020:</p> <p>Asianosaisena kiinteistönomistajana lausun seuraavaa:</p> <p>Kaavamuutoksen lähtökohtana tulee olla se, että esitetty kaavamuutos ja tulvasuoja penkereen rakennushanke osoitteessa Pallarintie 37 eivät muodosta rajoitusta, aiheuta kohtuutonta haittaa tai muullakaan tavalla muodosta hallinnollista, oikeudellista tai rakennustyön estettä viereisen Pallarintie 45 ja Tärytien asuinalueen tulvasuojelulle jatkossa. Kaavamuutosta, alueiden luovuttamista ja rakennushankkeen toteuttamista tulee siten selvittää, arvioida ja tarkastella myös kunnan muuhun tulvasuojelutyöhön liittyen. Mahdolliseen hakijalle myönnettävään rakennuslupapäätökseen tulee tarvittaessa sisällyttää viranomaisen määräämä tulvasuoja penkereen korkeusasema, määräys työn toteuttamistavasta ja rakennustyön toteuttamisessa tulee edellyttää viranomaisvalvontaa.</p>	<p>Tulvasuojaus toteutetaan kaavamuutosalueella eli rakennustyöt kohdistuvat hakijan kiinteistölle.</p> <p>Kaavaluonnoksessa tontille on merkitty tulvapenkereen korkeuslukemat.</p> <p>Muutoksia ja rakennustöitä tehtäessä on kiinteistön omistajan haettava lupaa rakennusvalvonnasta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä.</p> <p>Ei toimenpiteitä</p>