

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ROVANIEMI

ASEMAKAAVAN MUUTOS
3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 98
TONTTI 1, PIISIVALKEANTIE 5



Viistokuva, Tekniset palvelut tontti- ja paikkatieto, Antti Riipi 29.5.2023

KAAVASELOSTUS
KAAVOITUS 6.2.2011, päivitetty 29.5.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa kortteli 98
tontti 1, Piisivalkeantie 5

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki,
Tekniset palvelut kaavoitus
Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016-322 8914 /
0400-451 453

tekninen lautakunta
vireilletulosta ilmoittamisen päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
julkisesti nähtävillä
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyv.

24.5.2011, 147 §
7.9.2011 Lapin Kansa
14.2.-27.2.-12, 22.1.-4.2.-14
21.3.2023, § 51
24.4.-23.5.2023
20.6.2023 § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosaan Piisivalkeantien ja Evakkotien kulmaukseen. Tarkempi sijainti suunnittelualueesta ja vaikutusalue on esitetty sijaintikartassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia suunnittelun kohteena olevalle tontille massaltaan muiden korttelialueen ja sen lähiympäristön tonttien asuin-kerrostaloja vastaavanlaista toteutustapaa.

Sijaintikartta, suunnittelu- ja vaikutusalue



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.2	Vireille tulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	7
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	8
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	8
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10

5.1.1	Mitoitus.....	10
Asemakaavan mitoitukseen liittyvät tarkemmat määreet on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa sivulla 12.		
5.3	Aluevaraukset.....	10
5.3.1	Korttelialueet.....	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	10
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	11
5.7	Nimistö.....	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	11
6.3	Toteutuksen seuranta	11
6.4	Liitteet.....	11

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, s. 12
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 14
- Liite 3. Asemakaavan selostuksen lisälehti s. 20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on päättänyt 24.5.2010, § 147 käynnistää korttelin 98 tonttia 1 koskevan asemakaavan muutoksen. Muutoksesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, saatetaan vireille ja pidetään yleisesti nähtävillä yhteis- palvelupiste Osviitassa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu 7.9.2011 Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua 8.9. -21.9.2011 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdot 1 ja 2 pidettiin luonnosvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 14.2.-27.2.2012. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin Lapin Kansassa 13.2.2012. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja korjattu asemakaavan muutosvaihtoehto 2 on pidetty luonnosvaiheen kuulemista varten uudelleen yleisesti nähtävillä 22.1.-4.2.2014. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin Lapin Kansassa 21.1.2014. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on asemakaavan muutokseen tehty hakijan toiveesta muutoksia. Tontin rakennusoikeutta on hakija halunnut pienentää alkuperäisestä tavoitteesta ja tuolloin muutos ei edellytä enää maankäytösopimuksen laatimista. Suunnittelualueen koko huomioiden rakennusoikeuden pienentäminen antaa tulevalle suunnittelulle väljemmät mahdollisuudet. Muutokset kaavaluonnokseen ovat olleet niin pieniä ja myös heikentäviä, että niin niiden osalta ei uutta valmisteluvaiheen kuulemista ole tarve suorittaa.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on käsitellyt 21.3.2014 päivätyä ja 30.1.2023 korjattua asemakaavan muutosta luonnosvaiheen kuulemisen jäl-

keen ja päättivät kaavaehdotuksesta ja sen asettamisesta ehdotusvaiheen kuumista varten julkisesti nähtäville.

Asemakaavan muutoksen on yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyväksynyt 20.6.2023 (hallinto- ja johtosääntö 34 §).

Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Tällä asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle muodostetaan valitun kaavavaihtoehdon 2 mukaisesti uusi asuinkerrostalojen tontti (AK), rakennusoikeudella 1660 k-m² ja kerrosluvulla V u1/2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Haettu asemakaavan muutos ei edellytä hakijan ja kaupungin kanssa laadittavaa maankäytösopimusta, koska rakennusoikeuden lisäys tontilla jää alle 500 k-m²:n. Tontti on rakennettavissa, kun maankäytösopimus on allekirjoitettu ja asemakaava on saanut lainvoiman. Tontin toteuttamisessa on syytä korostaa rakentajalle alueen rakentamistavasta. Rakentamistapa ja sijoittelu tontilla tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella tontilla on 1940 –luvulla rakennettu puurakenteinen kaksi-kerroksinen rakennus sekä siihen liitetty 1980 –luvulla laajennettu lisäosa.



Piisivalkeantie 5

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan kohde kuuluu 3. kaupunginosaan. Etäisyys ydinkeskustaan on noin kilometri. Lähiympäristön asuinalue on muodostunut 1950-luvun alku-puolella rakennetuista pientaloista sekä myöhemmin 1980, 1990 ja 2000 luvulla rakennetuista asuinkerrostaloista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, Maisemakuva

Suunnittelualan tontti sekä sen lähiympäristö viettää lievästi luode – kaakko suunnassa kaupungin keskustan suuntaan. Alue ympäristöineen on suhteellisen tiivistä kaupunkirakenneluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualan tontilla asuu 9 henkilöä. Kaavamuutoksen myötä tontin toteuttaminen voi nostaa asukasmäärän noin 30 henkilöön.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee keskustasta länteen Kairatien alkupäässä Piisivalkean-tien varrella. Alueen rakennuskanta muodostuu vielä osittain vanhoista pientaloista mutta enimmäkseen alue on jo toteutunut kerrostaloalueeksi. Alue ja sen lähiympäristö on suhteellisen tiivistä asuinalueita.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Pohjolankadun varrella. Muut palvelut sijoittuvat ydinkeskustan alueelle.

Virkistys

Suunnittelualan välittömässä lähiympäristössä ei ole puistoaluetta. Lähimmät virkistysalueet ovat Korkalovaaran pallokenttäalue puistoineen sekä Keskuskoulunpuisto ja Käpypuisto.

Liikenne

Alueen kadut ja kevyenliikenteen väylät ovat toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueen kokoojakatuna toimii Kairatie. Alueella on toimiva joukkoliikennejärjestelmä. Kevyenliikenteen reitit muodostavat hyvän ja toimivan kokonaisuuden, joilta on hyvät yhteydet muihin kaupunginosaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualan rakennukset eivät ole merkitty suojeltaviksi kohteiksi, eikä alueelle ole muitakaan suojelukohteita.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on kaupungin teknisen huollon piirissä.

Maanomistus

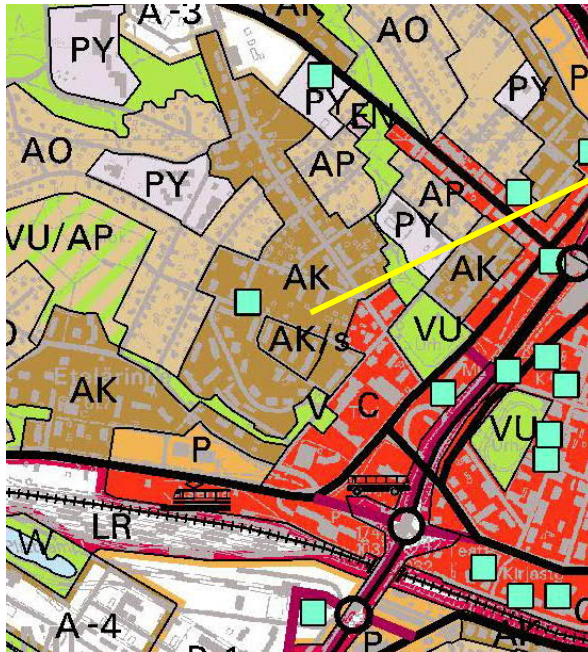
Suunnittelualan maa on yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Rovaniemen 2015 yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuinkerrostalojen alueeksi AK.

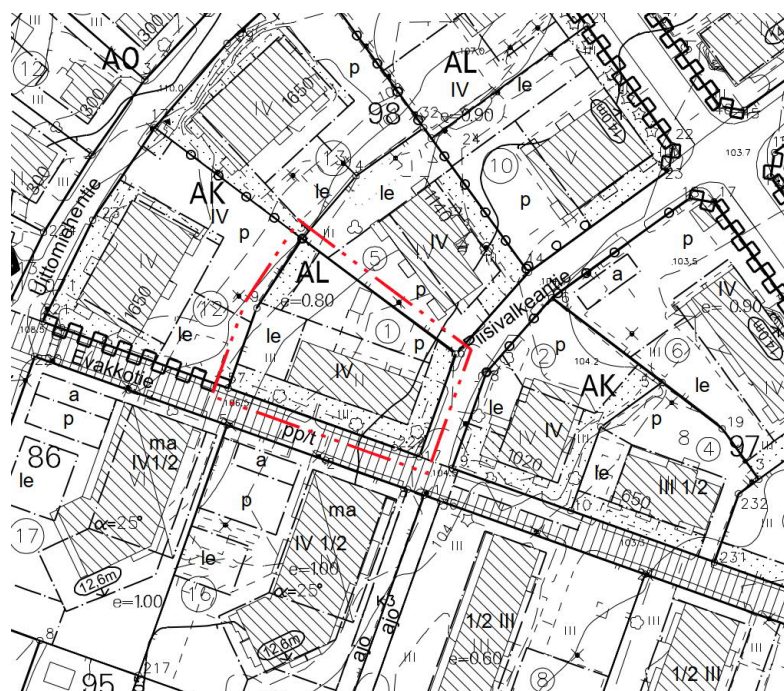
Ote yleiskaavasta



Suunnittelu-
alueen tontti
3-98-1,
Piisivalkeantie 5

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 5.1.1995 (32.682). Kaavassa suunnittelualue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi ALK. ALK -tontin kerrosluku on II ja rakennustehokkuus $e=0.80$ (=rakennusoikeus 1164 k-m^2).



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksen 16.4.2007, 35 §.

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 suojelumääräykset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja, eikä suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen suunnittelu on käynnistynyt yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on päättänyt 24.5.2011, 171 § käynnistää 3. kaupunginosan korttelin 98 tontin asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutoksen viireilletulo on kuulutettu 7.9.2011 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osalliset on lueteltu suunnitelmassa. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävillä olon aikana 8.9. -21.9.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on lähetetty kirje alueen maanomistajalle, lähialueen maanomistajille ja asukkaille. Sähköinen jakelu asian viireilletulosta on tiedotettu laajalle eri toimialan omaaville viranomaisahoille ja yhdistyksille. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua palvelupiste Osviitassa, kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdot yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse asianosaisille. Asemakaavan muutos on saatettu uudelleen luonnosvaiheen kuulemiseen. Luonnosvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdot yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse asianosaisille.

Palaute

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-asiasta. Kirjalliset mielipiteet osoitetaan nähtävillä pitoaikana Rovaniemen kaupungin kirjaamoon, PL 8216, 96101 Rovaniemi. Mielipiteitä kuulemisten aikana ei saapunut.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilmoitus vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa tiedoksi Lapin ympäristökeskukselle sekä sähköisesti muille eri viranomaistahoille tiedoksi. Viranomaisneuvottelua asemakaavan muutosasiasta ei ole järjestetty (MRA 26 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on saada korttelialueelle päivitetty asemakaava ja tasapainoinen rakennekokonaisuus muuhun aluerakenteeseen nähden.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

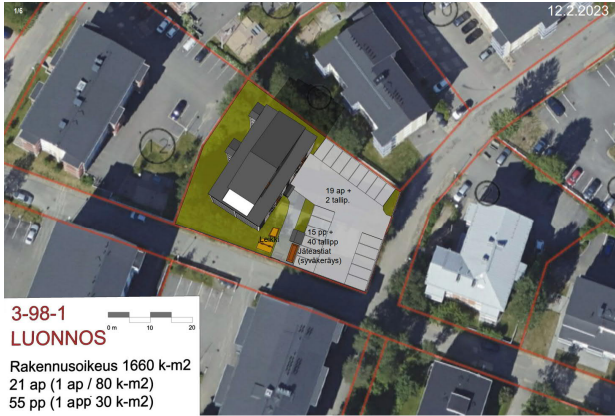
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Voimassa olevan asemakaavavaihtoehdon, asuin- liikerakennus (AL) ja kerrosluvulla neljä, joka käytännössä mahdollistaa viisikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Kerrosalan muutos on voimassa olevaan asemakaavan kerrosalaan maltillinen, koska voimassa olevassa asemakaavassa kerrosalanlaskentaperusteet ovat vanhemman rakennuslain alaisia. Lisäksi asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa tontin käyttötarkoitus ja tehokkuus vastaamaan lähelle lähialueen tonttien toteutustapaa.

Suunniteltu ratkaisu on myös puhtaasti asumiseen suunniteltu, jossa varsinaisten kerrosten lukumäärä on viisi, eli vastaa kerrosluvultaan voimassa olevaa asemakaavaa. Vaihtoehto mahdollistaa lisäksi ullakkorakentamisen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi. Kerrosala vastaa korttelialueella yleisesti käytettyä kerrosalaa.



Havainnekuvat



3-98-1
LUONNOS
 Rakennusoikeus 1660 k-m2
 21 ap (1 ap / 80 k-m2)
 55 pp (1 app 30 k-m2)

Rovaniemi / 3-98-1 / Kerrostalo / Luonnos / Asemapiirros

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

26

12.2.2023



Rovaniemi / 3-98-1 / Kerrostalo / Luonnos / Yläviistosta

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

36

12.2.2023



Rovaniemi / 3-98-1 / Kerrostalo / Luonnos / Evakkotieltä

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

46

12.2.2023



Rovaniemi / 3-98-1 / Kerrostalo / Luonnos / Evakkotieltä

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

56

12.2.2023



Rovaniemi / 3-98-1 / Kerrostalo / Luonnos / Piisivalkeantieltä

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

66

12.2.2023



Rovaniemi / 3-98-1 / Kerrostalo / Luonnos / Piisivalkeantieltä

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu on ollut kaupunkikuvatyöryhmän käsittelyssä, jonka johdosta asiaa on myös valmisteltu. Ratkaisu soveltuu kaikilta osin alueen täydentävään rakentamiseen ja soveltuu sekä tukee aluetta, niin kaupunkikuvallisesti, kuin toiminnallisestikin. Ratkaisu on siten perusteltu.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaava-asiasta vireilletulon jälkeen ei ole jätetty mielipiteitä. Luonnosvaiheessa on ollut mahdollisuus jättää nähtävillä pitoaikana suullisia ja kirjallisia mielipiteitä. Kirjalliset mielipiteet osoitetaan kaupungin kirjaamoon. Mielipiteitä ei saapunut.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan mitoitukseen liittyvät tarkemmat määreet on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa sivulla 12.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Pysäköinti tontilla sijoitetaan osittain maanalaisiin tiloihin ja osa maan päälle. Muut toiminnot kuten oleskelu- ja leikkialueet sijoittuvat tontin Piisivalkean puoleiselle osalle. Pyöräpysäköinnissä osa on sijoitettava rakennukseen kaavamääräyksen mukaisesti ja osa voidaan sijoittaa piha-alueelle runkolukittavilla paikoilla. Autopaikkamääräys 1ap/100 k-m² kaavassa ohjautuu ja määrittyy Rovaniemellä hyväksytyyn pysäköintinormiston mukaan.

Rakentamistyyli ja –tapa

Kaavan lisäksi on laadittu havainnollistavia kuvia hankkeesta, joka ohjaa osaltaan tulevaa rakentamista. Lopullinen rakentamistyyli käsitellään ja hyväksytään kaupunkikuvatyöryhmässä.

Maaperän pohjanolosuhteet

Pohjaolosuhteiden tutkimisen tarpeellisuus sekä perustamistavan suunnittelun tärkeys on huomioitava hyvin ennen rakentamistoimenpiteitä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää olevaa rakennettua ympäristöä. Kaava ei aiheuta alueelle, eikä sen lähialueille tarvetta uusille palveluille. Mahdollinen muutos tulee toteutuessaan tukemaan palvelu- ja yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntateknisesti sekä kustannustehokkaasti alue on erinomainen toteuttaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutoksella ei ole oleellista vaikutusta luontoon, eikä luonnonympäristöön. Aluetta ympäröi runsas virkistys- ja puistoaluekokonaisuus. Alueelle on valmiiksi rakennettu kunnallistekniikkaa, jota voidaan hyödyntää tulevassa käyttötarkoituksessa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle aiheutuva häiriö voi olla lähinnä satunnaista melua, joka johtuu Kairatien autoliikenteestä.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella alueelle ei muodostu uusia katuja tai puistoalueita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoiman voidaan alueelle myöntää rakennuslupa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupaa alueelle myönnettäessä on otettava asemakaavassa annetut rakentamista ohjaavat määräykset huomioon. Asukasmäärien kehittymistä alueella tulee seurata tilastoalueita vuosittain päivittämällä.

6.4 Liitteet

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, s. 12
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 14
- Liite 3. Asemakaavan selostuksen lisälehti s. 20

Rovaniemellä 6.2.2012, päivitetty 29.5.2023

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	17.02.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 3. kaupunginosa kortteli 98 tontti 1, Piisivalkeantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.09.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2011-9
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1455	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1455

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	0,1455	100,0	1660	1,14	0,0000	496
A yhteensä	0,1455	100,0	1660	1,14	0,0000	496
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1455	100,0	1660	1,14	0,0000	496
A yhteensä	0,1455	100,0	1660	1,14	0,0000	496
ALK					-0,1455	
AK	0,1455	100,0	1660	1,14	0,1455	496
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 3. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 98 TONTILLA 1, PIISIVALKEANTIE



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelu- ja vaikutusalue

Suunnittelualue käsittää Evakkotien ja Piisivalkeantien kulmauksessa olevaa asuinkerrostalotonttia. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli- ja ka-
tualueet. Sijaintikarta suunnittelu- ja vaikutusalueesta on esitetty sivulla 2.



Näkymä suunnittelualueen tontilla olevasta rakennuksesta Evakkotieltä

Kaavoitus 30.9.2011, päivitetty 9.2.2023

Sijaintikartta

Sijaintikarttaan on osoitettu suunnittelualueen tontin sijainti sekä punaisella katkoviivalla alustava kaavan vaikutusalue.



Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Piisivalkeantien ja Evakkotien kulmauksessa olevan tontin omistaja Taito Löf on hakenut asemakaavan muutosta niin, että tontin asemakaava saataisiin vastaamaan naapuritontteja. Muutos mahdollistaisi silloin vastaavanlaisen rakennuskokonaisuuden toteuttamisen alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaava

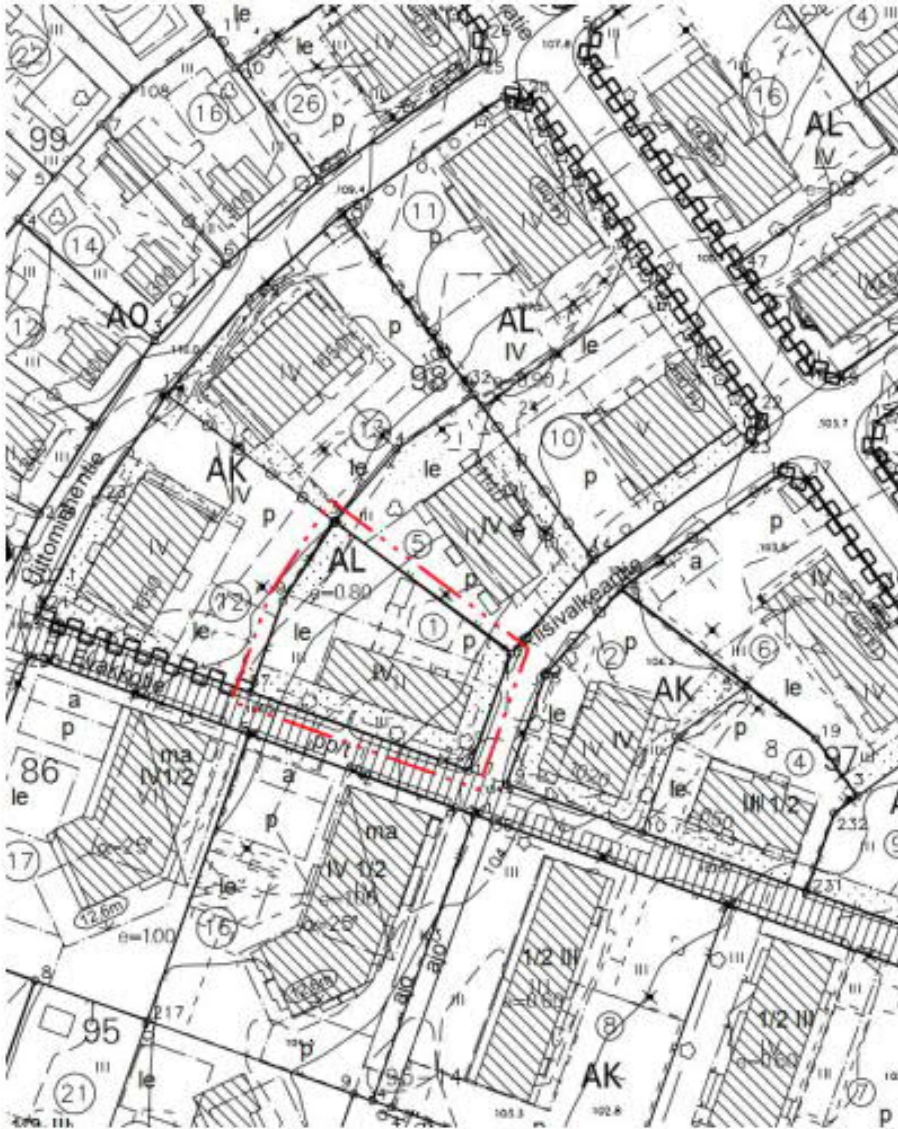
Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Suojelukohteet, rakennelmat ja rakennukset

Suunnittelualueen rakennukset eivät ole merkitty suojeltaviksi kohteiksi, eikä alueelle ole mitään suojelukohteita.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava tontilla 1 on hyväksytty 5.1.1995.



Alueen nykyinen käyttö

Tontilla on 1940 -luvulla rakennettu puurakenteinen kaksikerroksinen rakennus sekä 1980 -luvulla rakennettu lisäosa.

Kuva suunnittelualueen tontilla olevasta rakennuksesta Piisivalkeantien puolelta



Alustava tavoite

Asemakaavan muutoksessa selvitetään tontin maankäytön muutosta niin, että se mahdollistaisi vastaavanlaisen ja ympäristöönsä soveltuvan rakentamisen tontille.



Viistokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä

Arvioitavat vaikutukset:

- tontilla olevien rakennusten suunnittelun ja rakentamisen taustat
- yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön taloudellisuus
- liittyminen olevaan yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan
- asumisviihtyvyys, rakennustehokkuus, kerrosluku, pysäköinti ja piha-alueet

Laadittavat vaihtoehdot ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan?

0. Asemakaavaa ei muuteta.
1. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuutta muuttaa tontin käyttötarkoitus ja tehokkuus vastaamaan muiden korttelialueen tontteja.
2. Kaavoitusprosessin aikana esiin tuleva jokin muu mahdollinen vaihtoehto alueen/alueiden käytön tarkoitukseksi.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana viranomaislausunnoilla sekä muilla mahdollisilla eri yhteistyötahojen asiantuntemuksella sekä mahdollisilla 3D-havainnekuvilla ja -malleilla.

Osalliset, alustavan tarkastelun perusteella

Kaavamuutoksen hakija: Jyrki Löf

Kaava-alue ja sen ympäristö: maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat: yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Viranomaiset: Lapin ympäristökeskus

Muut: Neve, 3. kaupunginosan asukasyhdistys

Osallisten luetteloa täydennetään kaavoitusprosessin aikana tarvittaessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**Työn käynnistäminen ja vireilletulo (MRL 62§ JA 63§)**

Teknisen lautakunnan **24.5.2011, 147 §:n** päätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos kuulutettu vireille **7.9.2011** Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Kaavamuutokseen liittyviin asiakirjoihin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollisuus tutustua **8.9.-21.9.2011** palvelupiste Osviitassa kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on Lapin ELY -keskuksen alueidenkäytön vastuualueelle lähetetty tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Mahdollisen viranomaisneuvottelun tarve selviää kaavoitusprosessin aikana myöhemmin.

Luonnosvaihe (MRA 30§)

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa **14.2.-27.2.2012** kaupungintalolla. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävilläpidosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **13.2.2012** ja kirjeillä osallisille. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävilläpidon jälkeen.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on kaavaluonnosvaihtoehtoja käsitelty mm. kaupunkikuvatyöryhmässä. Kaavaluonnokseen 2 on tehty korjauksia ja kaavaluonnos on päätetty asettaa uudelleen yleisesti nähtäville voimassa olevan asemakaavan kanssa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa **22.1.-4.2.2014** kaupungintalolla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävilläpidosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **21.1.2014** ja kirjeillä osallisille. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävilläpidon jälkeen.

Ehdotusvaihe (MRL 65§ JA MRA 27§)

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläolo ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä maanomistajille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Julkisen nähtävilläpidon aikana annetut muistutuksen ja lausunnot käsittelee lautakunta. Asemakaavan muutoksen hyväksyy lautakunta.

Lisätietoja kaava-asiassa:

Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut kaavoitus, vaihde 3221

Kaavasuunnittelija

Timo Hätönen

puh. (016) 322 8914, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

30.9.2011, päivitetty 9.2.2023

Liite 3. Asemakaavan selostuksen lisälehti s. 20**Kaavaehdotukseen pieniä korjauksia ja tarkennuksia ehdotusvaiheen jälkeen**

Hakijan on esittänyt, että leikki- ja oleskelualueen muotoa muutettaisiin jotta pysäköintialueen järjestely tontilla olisi selkeämpi. Samassa yhteydessä on myös tarkennettu ja selkeytetty kahden kaavamääräyksen tekstin muotoa, joista toinen ohjaa huoltoa, kotihoitoa, logistiikkaa sekä vieraspysäköintiä ja toinen polkupyöräpysäköintiä. Kaavaan tehdyt tarkennukset ja tekniset korjaukset eivät ole olleet sellaisia, että kaava olisi olennaisesti muuttunut, joten kaavan uudelleen nähtäville asettamista ei ole tarpeen suorittaa (MRA 32 §).