

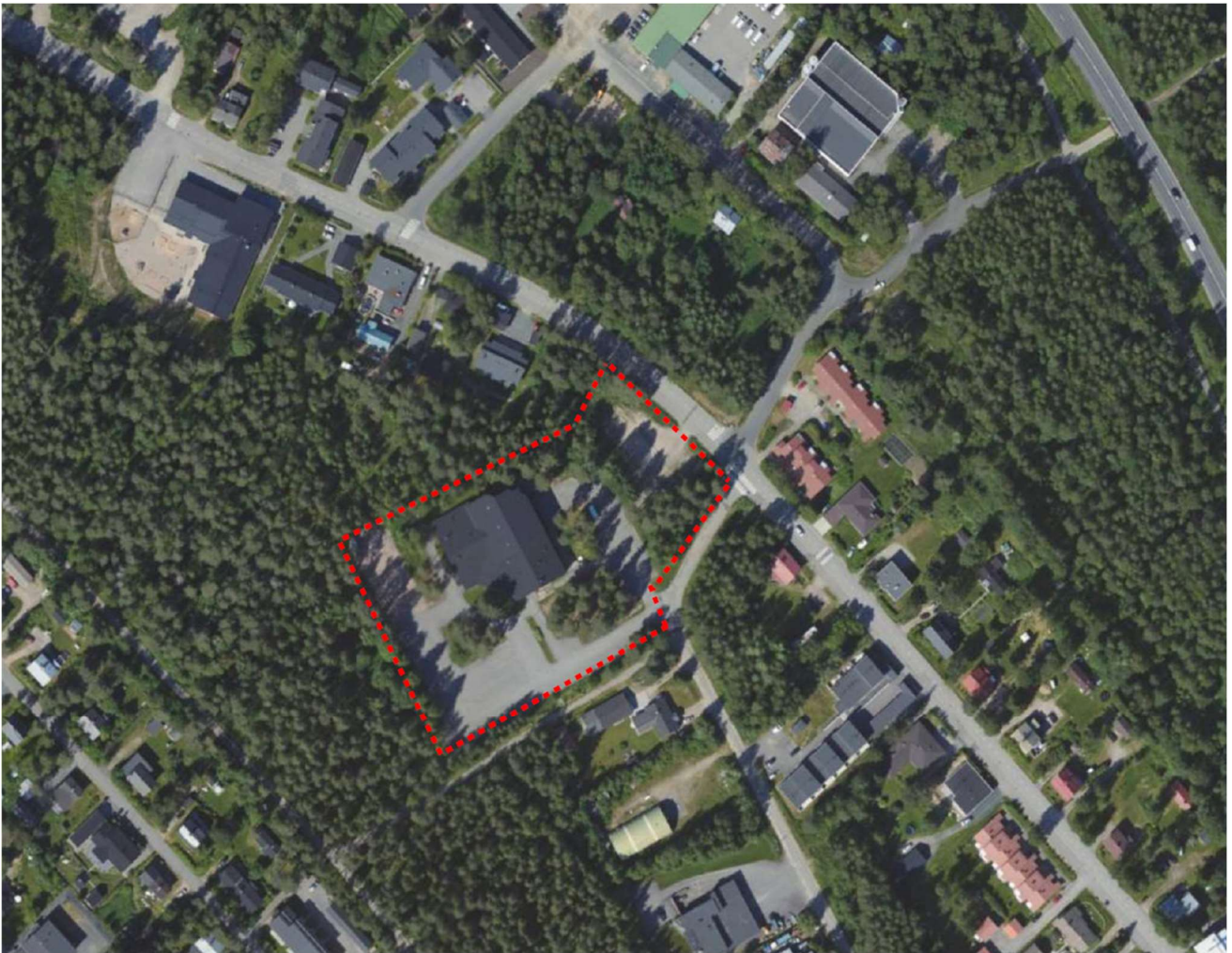


ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

3. kaupunginosa kortteli 159 tontti 4 ja pysäköintialue,
Sahanperäntie



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS **KAAVOITUS**

2024

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori



ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa kortteli 159 sekä pysäköintialue, Sahanperäntie

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016 322 8743

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
Viranhaltijapäätös
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Tekninen lautakunta
Julkisesti nähtävillä
Tekninen lautakunta hyv.

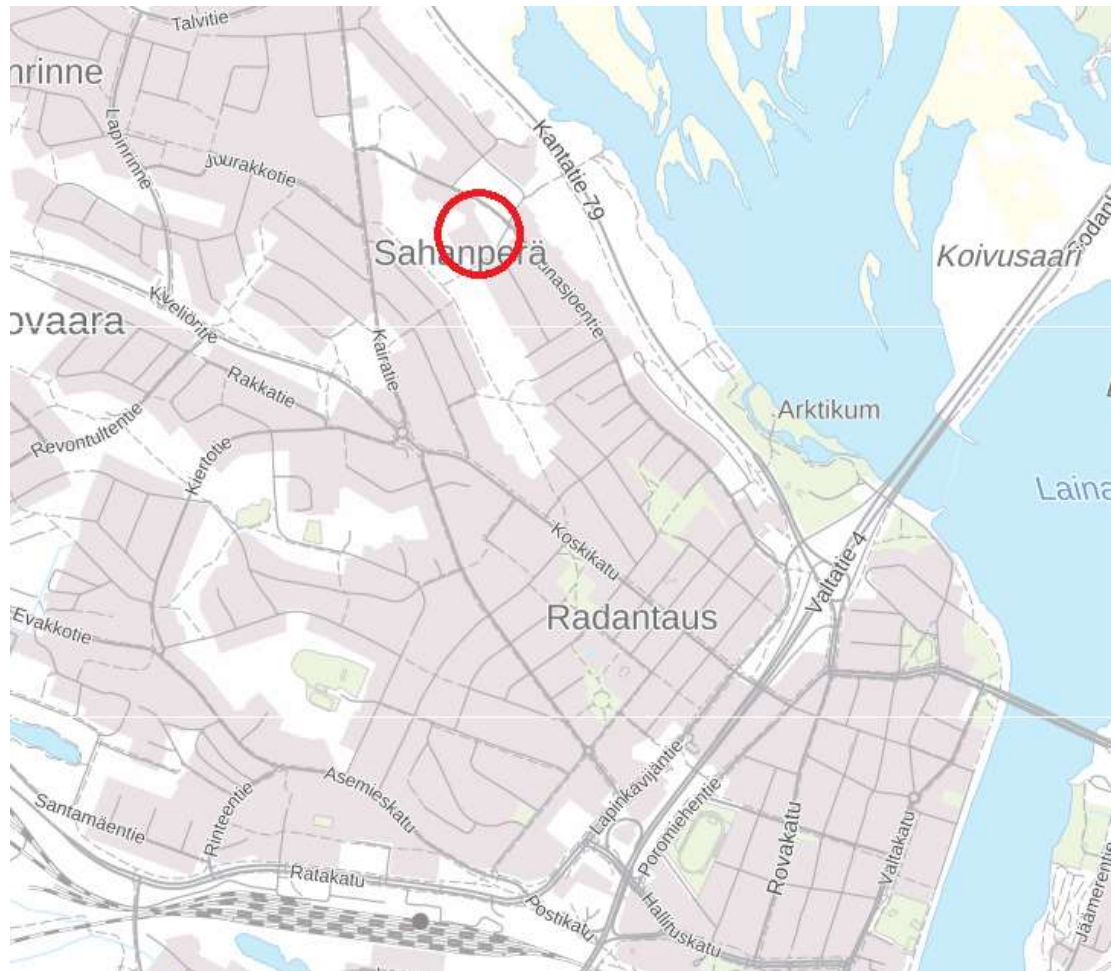
20.6.2023 § 124
5.6.2023, § 10
18.6.2024
19.6.-18.7.2024
13.-26.9.2024
x.x.202x, § xx
x.x.-x.x.202x
x.x.202x § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Sahanperäntie 19. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueita.

Kaavamuuotosalueen ympärille sijoittuu AP-, sekä Tp- ja UP- alueet. Suunnittelualueen itäpuoli rajoittuu Ounasjoentien ja Sahanperäntien risteykseen. Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan kevyen liikenteen väylään. Länsipuolella on UP- alue ja pohjoinen rajautuu puistoon. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuuoksen nimi on "Asemakaavan muutos 3. kaupunginosa kortteli 159 ja pysäköintialue, Sahanperäntie". Rovaniemen Rauhanyhdistys ry on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 159 sekä viereiselle pysäköintialueelle (LP). Tarkoituksena on että, yleiseksi pysäköintialueeksi merkitty alue liitettäisiin tonttiin 698-3-159-4. Kaupungilla ei ole tarvetta kyseiselle asemakaavan mukaiselle yleiselle pysäköintialueelle eikä aluetta ole toteutettu.



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 liiteasiakirjoista	5
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
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §).....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	10
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	11
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	11
5.2	Aluevaraukset.....	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	12
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	12
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	12
5.5	Nimistö	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.3	Toteutuksen seuranta	13



ROVANIEMI

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Seurantalomake s. 14

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 5.6.2023 § 10 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 18.6.2024 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 19.6 – 18.7.2024 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 19.6.2024 alkaen. Mahdolliset mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 13.-26.9.2024 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella 12.9.2024 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Teknisen lautakunnan x.x.202x § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.202x kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.202x

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 14.8.1986 vahvistama asemakaava, jossa korttelin 159 käyttötarkoitus on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Yleinen pysäköintialue (LP) kuuluu samaan kaavaan.

Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus liittää LP- alue YK- alueeseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on Rauhanyhdistyksen rakennus pysäköintialueineen sekä hiekkaparkkina ollut yleinen pysäköintialue. Asemakaavamuutoksen myötä pysäköintialue saadaan tehokkaampaan käyttöön.



ROVANIEMI

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen ympäristö on pääasiassa asuinalueita 3. kaupunginosassa, Sahanperällä. Etäisyys keskustaan on alle 2 km.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alue on maastonmuodoltaan tasaista.



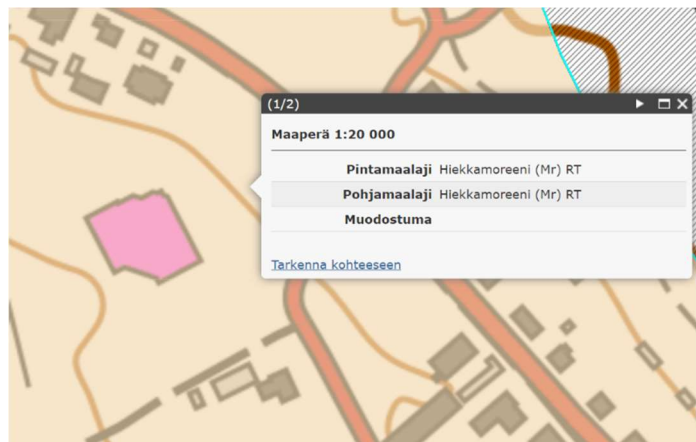
Kuva 3. Yleinen pysäköintialue (LP)

Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakvaltaan rakennettua ympäristöä.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia (Mr).



Kuva 4. GTK maankamara

3.1.3 Rakennettu ympäristö Kaupunkikuva

Kaava-alueen lähiympäristössä on asuinpientaloja sekä pienteollisuusrakennus.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee tonttikatuna toimivana Sahanperäntiellä, joka liittyy pohjoispäästä Ounasjoentiehen. Eteläpää liittyy Salmikatuun. Lähin joukkoliikenteen pysäkki on n. 550 m:n etäisyydellä alueesta. Ympäristössä on hyvät edellytykset/väylät jalankululle ja pyöräilylle.

Palvelut

Lähimmät palvelut alueella sijaitsevat Kairatiellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmiina.

Maanomistus

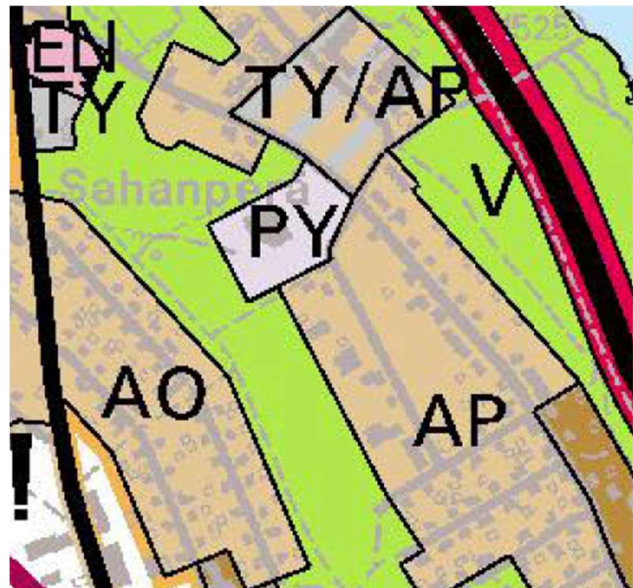
YK- alue on yksityisomistuksessa. LP- alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

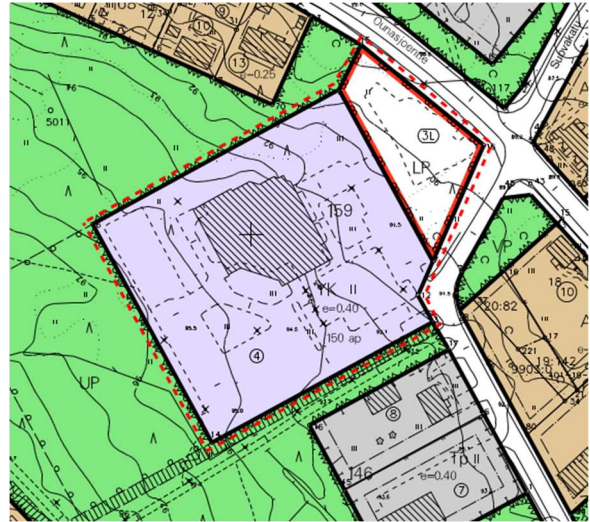
Suunnittelualue yleiskaavassa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



Kuva 5. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 14.8.1986 vahvistama asemakaava. Alueen käyttötarkoitus on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), jossa kerrosluku kaksi (II) ja rakennustehokkuus $e=0.40$.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja aluerajaus

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 täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistönomistaja on hakenut asemakaavan muutosta 3.kaupunginosan kortteliin 159 siten, että sillä tutkitaan yleisen pysäköintialueen liittämistä YK-alueeseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 5.6.2023 § 10.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen Rauhanyhdistys ry



ROVANIEMI

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2**Vireilletulo**

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 18.6.2024 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3**Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät****Vireilletulon kuulemismenettely**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut 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 pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asian yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä vireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen

kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää kaavamutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavamutoksen vireille tulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaava muutoksen tavoitteena on saada alueella sijaitseva parkkialue tehokkaampaan käyttöön.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Muutosalue on yleiskaavan sekä asemakaavan mukainen. Asemakaavamutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi sekä yleiseksi pysäköintialueeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

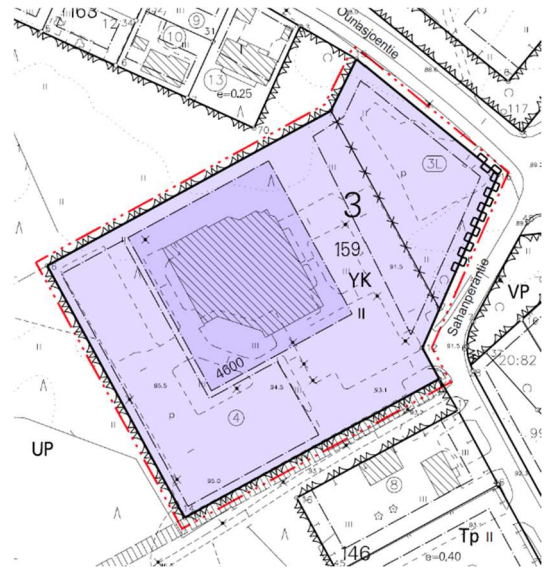
Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 7. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:
Asemakaavan muutos, jossa LP-alue liitetään YK- alueeseen. Muutoksen myötä pysäköintialue saadaan tehokkaampaan käyttöön.



Kuva 8. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:
Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamutoksella mahdollistuu olemassa olevan pysäköintialueen tehokkaampi käyttö. Kaavamuutos mahdollistaa toteutuessaan alueen liikennemäärien lisääntymisen, muttei siinä laajuudessa, että alueen ja ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta erityismuutoksille.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan pysäköintialueen tehokamman käytön.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletulon aikana saapui yksi mielipide liittyen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöä on korjattu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 13821 m², joka sisältää kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK). Pysäköintialueen (LP) pinta-ala on 2298 m². Muut mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.



ROVANIEMI

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN
KORTTELIALUE.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan pysäköintialueen tehokkaamman käytön. Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule merkittäviä muutoksia pelkästään kaavamuutoksen vuoksi. Alueella ja ympäristössä on hyvät edellytykset/väylät jalankululle ja pyöräilylle.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu ympäristöstä tai kaupunkikuvasta tyyliltään tai korkeudeltaan poikkeavaa rakentamista. Alue on liitetty kunnallistekniikan verkostoihin. Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksiin alueen hulevesien käsittely.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaava-alueella ei ole virkistysalueita. Kaavamuutoksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkkien ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.



ROVANIEMI

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Liitteet: 1. Seurantalomake s. 14

Rovaniemellä 22.08.2024

Päivitetty: 14.10.2024

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Niina Alanenpää
Maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	22.8.2024
Kaavan nimi	Asemaakaavan muutos 3. kaupunginosa kortteli 159 tontti 4 ja pysäköintialue, Sahanperäntie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	18.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2024-4
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3821	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3821

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	1,3821	100,00	4600	0,33	0,0000	-9
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3821	100,0	4600	0,33	0,2298	-9
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2298	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0



ROVANIEMI

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3821	100,00	4600	0,33	0,0000	-9
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3821	100,0	4600	0,33	0,2298	-9
YK	1,3821	100,0	4600	0,33	0,2298	-9
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2298	
LP					-0,2298	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						