Tekninen lautakunta, § 136,30.10.2018
Tekninen lautakunta, § 31,24.10.2023
Kaupunginhallitus, § 370, 20.11.2023

§ 370
Ylikylän asemakaava-alueen laajentaminen

ROIDno-2018-2763

Tekninen lautakunta, 30.10.2018, § 136

Liitteet

1 Voimassa oleva asemakaava
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luonnos

Kaavoitus kaavasuunnittelija TT 11.10.2018:

Tekninen toimiala esittää 13. kaupunginosan Ylikyläntien ja Ounasjoen välisen asemakaavattoman alueen kaavoittamisen käynnistämistä. Kaavoituksella olisi tavoitteena tutkia voidaanko alueelle muodostaa pientalotontteja. Suunnittelualuetta ympäröivä alue kaupunginosasta on jo asemakaavoitettu. Suunnittelualueelle on annettu kielteisiä suunnittelutarveratkaisupäätöksiä, koska alueen maankäyttö ja rakentaminen on tarkoituksenmukaista ohjata asemakaavoituksella. Alueen asemakaavoittaminen on mukana Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa, jossa asemakaavan toteuttaminen on asetettu tavoitteeksi vuosille 2017-2020.

Lisätietoja:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283

kaavasuunnittelija Toni Töyräs
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9281

Ehdotus
Esittelijä: Martti Anttila, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää käynnistää 13. kaupunginosan Ylikylän asemakaavattoman alueen kaavoituksen tutkimisen. Alueen kaavoitus saatetaan vireille sekä valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtäville.

Päätös
Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti toimialajohtajan ehdotuksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta, 24.10.2023, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:
Petteri Lampi

petteri.lampi@rovaniemi.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Kaavaehdotus 10102023
2 Kaavaselostus Ylikylä, ehdotusvaihe
3 Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, julkinen
4 Navigointikartta Ylikylä

Ylikylän asemakaavan laatiminen asemakaavoittamattomalle alueelle on saatettu vireille kaupungin aloitteesta teknisen lautakunnan päätöksen 30.10.2018 §16 mukaisesti asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 14.11.2018. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 13.11.2018.

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu 7.9.2022 ja 30.1.2023 päivätyt asemakaavaluonnokset.

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu asettamalla aineistot ensimmäisen kerran yleisesti nähtäville 28.9.-11.10.2022. Kuulutus nähtävillä pidosta julkaistiin 27.9.2022 Lapin Kansassa sekä ilmoitettiin kirjeillä osallisille. Kaavaluonnos oli toisen kerran valmisteluvaiheen kuulemisessa yleisesti nähtävillä 6.-20.2.2023.

Ensimmäisessä kaavaluonnoksessa vanhoille peltoalueille sähkölinjan molemmin puolin ei osoitettu ollenkaan rakentamisalueita. Kyseisten alueiden maanomistajien toiveesta alueelle kuitenkin lisättiin asuinrakentamisen alueita, jonka johdosta kaavaluonnos asetettiin uudelleen nähtäville.
Luonnoksessa kaava-alueelle osoitettiin yhteensä 33 erillispientalojen tonttia (AO), 17 asuinpientalojen tonttia (AP), yksi asuin- ja liikerakennusten tontti sekä yksi maatilan talouskeskuksen alue (AM).

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta ja Lapin maakuntamuseolta sekä jätettiin 29 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet ovat liitteenä.

Valmisteluvaiheessa annetun palautteen sekä työn tavoitteiden tarkentumisen perusteella luonnos päätettiin muokata kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:

- Tarkistettiin AO- ja AP-alueiden rakennusoikeuksien määrää.
- Muokattiin AO- ja AP-alueiden aluevarauksien rajauksia, lähinnä maanomistajien toiveiden mukaisesti.
- Lisättiin uusi Rantahanni niminen katuyhteys ja katkaistiin Hanninsuoran liittyminen Ylikyläntiehen.
- Lisättiin ohjeelliset kevyenliikenteen yhyeydet Muuskontörmän ja Rantahoikan sekä Rantahannin ja Kunnarinkujan välisille alueille sekä Hanninsuoran ja Ylikyläntien välille.
- Lisättiin hulevesien johtamiseen varatut alueen osat kaavakartalle.

Tässä asemakaavaehdotuksessa muodostuu uudet kortteli 13250-13264 sekä olemassa olevat korttelit 125-129 laajenevat kaava-alueelle. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 38 erillispientalojen tonttia (AO), joista 23 on rakentamatonta ja 15 rakennettua. Asuinpientalojen tontteja (AP) on 18, joista 11 on rakentamatonta ja 7 rakennettua. Rakennusoikeutta uusille rakentamattomille AO-tonteille on osoitettu 5720 k-m² ja AP-tonteille 7550 k-m². Uusille AP-alueille voi maksimissaan toteutua 80-

100 uutta asuntoa.
Vanha Ylikunnarin pihapiiri on osoitettu maatilan talouskeskuksen alueena (AM) ja pihapiiri on suojelumerkinnöin (sr-14) säilyväksi merkitty.
Uusia asukkaita alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 200-300. Tällä hetkellä asukkaita alueella on 42.

Kaavaehdotuksessa katuverkosto on osoitettu pääosin olemassa olevan tiestön mukaisesti. Uutena katuyhteytenä muodostuu Rantahanni niminen katu (n. 400m). Yhteensä katuja alueella on noin 1400 metriä.
Ranta-alueet on osoitettu pääosin maa-ja metsätalousalueina (M ja MT) ja vapaina rakentamiselta. Näin on huomioitu tulvauhka ja Ounasjoen Natura-alueen turvaaminen. Muut rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL) ja alueella kulkevat suuremmat sähkölinjojen alueet energiahuollon alueina (EN). Alueella sijaitsevat tunnetut kiinteät muinaisjäännökset on huomioitu asiaan kuuluvin määräyksin.

Koko kaava-alueen pinta-alasta on asumisen alueita noin 50%, maa- ja metsätalousalueita 24%, viheralueita 12%, energiahuollon alueita 6% ja liikennealueita 8%.
Kaupungin omistamalle maalle muodostuu viisi erillispientalojen (AO) tonttia kortteleihin 13259 ja 13264 sekä yksi AP-tontti kortteliin 128.

Ylikylän asemakaavan laajennuksen kaavataloudellisia vaikutuksia arvioidaan ja selvitetään ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

Kaavoitus esittää, että 10.10.2023 päivätty Ylikylän asemakaavaehdotus esitetään ehdotusvaiheen kuulemiseen.

Lisätietoja:

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 040 5789283

Kaavasuunnittelija Petteri Lampi
puh. 040 5046755

etunimi.sukunimi(at)rovaniem.fi

Ehdotus
Esittelijä: Pertti Onkalo, vt. toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Ylikylän alueelle laadittu 10.10.2023 päivätty asemakaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös
Tekninen lautakunta kuuli asiassa kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Valmistelija / lisätiedot:
Petteri Lampi
petteri.lampi@rovaniemi.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Kaavaehdotus 10102023
2 Kaavaselostus Ylikylä, ehdotusvaihe
3 Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, julkinen
4 Navigointikartta Ylikylä

Ylikylän asemakaavan laatiminen asemakaavoittamattomalle alueelle on saatettu vireille kaupungin aloitteesta teknisen lautakunnan päätöksen 30.10.2018 §16 mukaisesti asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 14.11.2018. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 13.11.2018.

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu 7.9.2022 ja 30.1.2023 päivätyt asemakaavaluonnokset.

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu asettamalla aineistot ensimmäisen kerran yleisesti nähtäville 28.9.-11.10.2022. Kuulutus nähtävillä pidosta julkaistiin 27.9.2022 Lapin Kansassa sekä ilmoitettiin kirjeillä osallisille. Kaavaluonnos oli toisen kerran valmisteluvaiheen kuulemisessa yleisesti nähtävillä 6.-20.2.2023.

Ensimmäisessä kaavaluonnoksessa vanhoille peltoalueille sähkölinjan molemmin puolin ei osoitettu ollenkaan rakentamisalueita. Kyseisten alueiden maanomistajien toiveesta alueelle kuitenkin lisättiin asuinrakentamisen alueita, jonka johdosta kaavaluonnos asetettiin uudelleen nähtäville.
Luonnoksessa kaava-alueelle osoitettiin yhteensä 33 erillispientalojen tonttia (AO), 17 asuinpientalojen tonttia (AP), yksi asuin- ja liikerakennusten tontti sekä yksi maatilan talouskeskuksen alue (AM).

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta ja Lapin maakuntamuseolta sekä jätettiin 29 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet ovat liitteenä.

Valmisteluvaiheessa annetun palautteen sekä työn tavoitteiden tarkentumisen perusteella luonnos päätettiin muokata kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:

- Tarkistettiin AO- ja AP-alueiden rakennusoikeuksien määrää.
- Muokattiin AO- ja AP-alueiden aluevarauksien rajauksia, lähinnä maanomistajien toiveiden mukaisesti.
- Lisättiin uusi Rantahanni niminen katuyhteys ja katkaistiin Hanninsuoran liittyminen Ylikyläntiehen.
- Lisättiin ohjeelliset kevyenliikenteen yhyeydet Muuskontörmän ja Rantahoikan sekä Rantahannin ja Kunnarinkujan välisille alueille sekä Hanninsuoran ja Ylikyläntien välille.
- Lisättiin hulevesien johtamiseen varatut alueen osat kaavakartalle.

Tässä asemakaavaehdotuksessa muodostuu uudet kortteli 13250-13264 sekä olemassa olevat korttelit 125-129 laajenevat kaava-alueelle. Kaavaehdotuksessa on

osoitettu 38 erillispientalojen tonttia (AO), joista 23 on rakentamatonta ja 15 rakennettua. Asuinpientalojen tontteja (AP) on 18, joista 11 on rakentamatonta ja 7 rakennettua. Rakennusoikeutta uusille rakentamattomille AO-tonteille on osoitettu 5720 k-m² ja AP-tonteille 7550 k-m². Uusille AP-alueille voi maksimissaan toteutua 80-100 uutta asuntoa.
Vanha Ylikunnarin pihapiiri on osoitettu maatilan talouskeskuksen alueena (AM) ja pihapiiri on suojelumerkinnöin (sr-14) säilyväksi merkitty.
Uusia asukkaita alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 200-300. Tällä hetkellä asukkaita alueella on 42.

Kaavaehdotuksessa katuverkosto on osoitettu pääosin olemassa olevan tiestön mukaisesti. Uutena katuyhteytenä muodostuu Rantahanni niminen katu (n. 400m). Yhteensä katuja alueella on noin 1400 metriä.
Ranta-alueet on osoitettu pääosin maa-ja metsätalousalueina (M ja MT) ja vapaina rakentamiselta. Näin on huomioitu tulvauhka ja Ounasjoen Natura-alueen turvaaminen. Muut rakentamiselta vapaat alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL) ja alueella kulkevat suuremmat sähkölinjojen alueet energiahuollon alueina (EN). Alueella sijaitsevat tunnetut kiinteät muinaisjäännökset on huomioitu asiaan kuuluvin määräyksin.

Koko kaava-alueen pinta-alasta on asumisen alueita noin 50%, maa- ja metsätalousalueita 24%, viheralueita 12%, energiahuollon alueita 6% ja liikennealueita 8%.
Kaupungin omistamalle maalle muodostuu viisi erillispientalojen (AO) tonttia kortteleihin 13259 ja 13264 sekä yksi AP-tontti kortteliin 128.

Ylikylän asemakaavan laajennuksen kaavataloudellisia vaikutuksia arvioidaan ja selvitetään ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

Tekninen lautakunta (24.10.2023, § 31) esittää kaupunginhallitukselle, että Ylikylän alueelle laadittu 10.10.2023 päivätty asemakaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy: ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Ehdotus
Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Ylikylän alueelle laadittu 10.10.2023 päivätty asemakaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta, Neve Oy: ltä, Rovakaira Oy:ltä ja säteilyturvakeskukselta (STUK). Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös
Toimialajohtaja Pertti Onkalo ja kaavasuunnittelija Petteri Lampi esittelivät asiaa kaupunginhallitukselle.

Reijo Jylhä saapui kokoukseen ja Marko Ruohomäki sekä Heikki Autto poistuivat kokouksesta kello 9.58.

Maria-Riitta Mällinen poistui kokouksesta ja Terhi Heikkilä saapui kokoukseen kello 10.00.

Eemeli Kajula poistui kokouksesta kello 10.02.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Tiedoksi
Kaavoitus

Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla28.11.2023 alkaen.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemi
29.11.2023

Marja Marjetta
hallintosihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle
Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.11.2023.

Muutoksenhakukielto

§370

Muutoksenhakukielto

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 410/2015, 136 §:n mukaan vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.