

# Rovaniemen kaupunki

## Asemakaavan muutos

### 2. kaupunginosa kortteli 61 tontti 13, Vapaudentie 1



Ilmakuva suunnittelualueesta, © Pictometry Blom Oy 2018

Kaavaselostus 10.3.2020

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Rovaniemen kaupunki  
Asemakaavan muutos  
2. kaupunginosa kortteli 61 tontti 13, Vapaudentie 1

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut,  
kaavoitus  
Toni Töyräs

yhteystiedot Rovaniemen kaupunki  
PL 8216  
96101 Rovaniemi  
puh. 016 322 8044

tekninen lautakunta	29.4.2019, § 56
vireille tulosta ilm. päivämäärä	20.5.2019, Lapin Kansa
valmisteluvaiheen kuuleminen	18.3.2020–31.3.2020
elinvoimalautakunta	xx.x.2020, § xx
kaupunginhallitus	xx.x.2020, § xx
ehdotus julkisesti nähtävillä	xx.xx.-xx.xx.2020
kaupunginhallitus	xx.xx.2020, § xx
kaupunginvaltuusto	xx.x.2020, § xx

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 2. kaupunginosassa, valtatie 4:n, Vapaudentien ja Lehtikadun välisellä alueella. Tarkempi sijainti on osoitettu kuvassa 1.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia tontin omistajan esittämä vaihtoehto, jossa tontin käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Hakijan tarkoituksena on purkaa tontilta nykyinen huonokuntoinen rakennus ja myydä tai rakennuttaa tontille nykyisen rakennusoikeuden mukaisesti monimuotoinen kerrostalo tai kerrostaloja. Rakennukseen tai rakennuksiin tulisi liike-, toimisto- ja muita yleiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja sekä asuinhuoneistoja. Tontin lähiympäristössä ja liikennejärjestelyissä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, jotka puoltavat tontin uudelleen suunnittelua ja rakentamista.



kuva 1. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella viivalla.

## Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat .....	5
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava .....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
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 .....	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite .....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
4.3.1	Osalliset .....	10
4.3.2	Vireilletulo .....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) .....	11
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	11
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus .....	12
4.4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	14
5.1	Kaavan rakenne .....	14
5.1.1	Mitoitus .....	14
5.1.2	Palvelut .....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	14
5.3	Aluevaraukset .....	14
5.3.1	Korttelialueet .....	14
5.4	Kaavan vaikutukset .....	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	14
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	15
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan .....	15
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	15
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	15
6.2	Toteutuksen seuranta .....	15

## 1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

### Liitteet

1. Seurantalomake
2. Vuorovaikutuslomake

### Selvitykset

1. Suomen ympäristökeskus maaperä 1:20 000, [www.paikkatietoikkuna.fi](http://www.paikkatietoikkuna.fi)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireilletulon päätös:

Tekninen lautakunta on 29.4.2019, §:ssä 56 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 2. kaupunginosan korttelissa 61 tontilla 13.

#### Vireilletulo nähtävillä:

Kaavamuutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 20.5.2019 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.5.–4.6.2019. Kaavahankkeesta ei saapunut nähtävillä pidon aikana mielipiteitä. Suunnittelualue sijaitseen valtatie 4:n vierellä, joten Lapin Ely-keskus esitti nähtävillä pidon aikana, että heiltä pyydetään lausunto jo valmisteluaineistosta.

#### Valmisteluvaihe nähtävillä:

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotukset pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 18.3–31.3.2020 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.3.2020 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

#### Kaavaehdotuspäätös:

Kaupunginhallitus on xx.x.2020 elinvoimalautakunnan esityksestä päättänyt hyväksyä kaavaehdotuksen ja sen julkisesta nähtävillä pidosta.

#### Kaavaehdotuksen nähtävilläpito:

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus on asetettu x.x.2020 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä pito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.2020 sekä kirjeellä rajanaapureille.

#### Kaavan hyväksymispäätös:

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

#### Muutoksenhaku:

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan 2. kaupunginosan korttelissa 61 sijaitsevan tontin 13 uudelleen toteuttamista asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttötarkoituksella (AL). Tontin rakennusoikeus säilyy entisellään 9000 k-m<sup>2</sup>:ssä ja maksimikerrosluvuksi muodostuu VI-IX. Tontille on tarkoitus toteuttaa monimuotoinen kerrostalo tai mahdollisuuksien mukaan useampia kerrostaloja, joihin tulee asuinhuoneistoja sekä liike- ja toimistotiloja.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty ja saavuttanut lainvoiman. Rakennuslupa on haettava Rovaniemen kaupungin rakennusvalvonnasta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

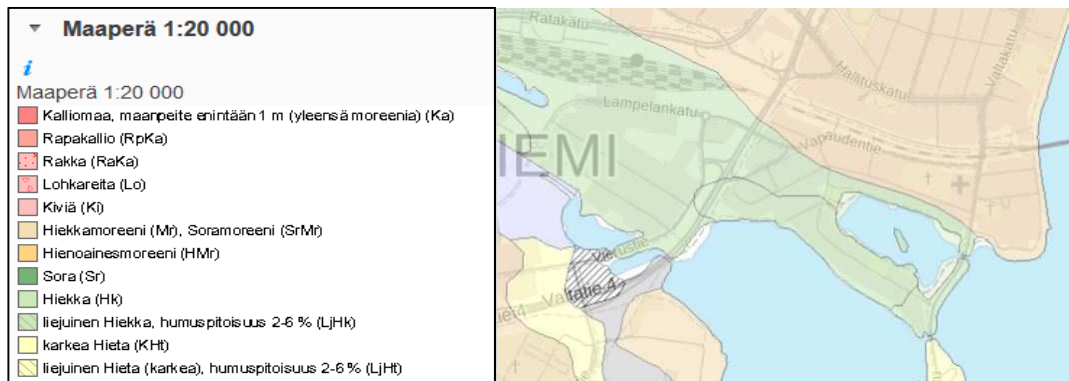
#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 4:n viereen Vapaudentien ja Lehtikadun kulmaukseen. Kaava-alue on tällä hetkellä osin rakennettu ja sillä sijaitsee joitakin liiketiloja. Lähialueen rakennettu ympäristö koostuu asuinkerrostaloista, liiketonteista sekä omakotikortteleista.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun ympäristön keskellä keskusta-alueen läheisyydessä. Maaperä suunnittelualueella on Suomen ympäristökeskuksen mukaan soraa. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.



kuva 2. Suomen maaperä 1:20 000. Lähde Suomen ympäristökeskus.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualan ympäristössä rakennukset ovat kerrostaloja sekä asuinpientaloja. Alueella on vanhempaa rakennuskantaa mutta myös uusia valmistuvia kerrostalohankkeita.

#### **Väestö**

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus toteuttaa uutta kerrostalorakentamista myös asuinkäyttöön, joten tontille muodostuu jonkin verran uusia asuntoja.

#### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä, joten tontilta on hyvät yhteydet sekä keskustan palveluihin kuin kaupungin eteläpuolella oleviin kauppakeskuksiinkin.

#### **Virkistys**

Suunnittelualue sijoittuu keskelle rakennettua ympäristöä ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole virkistysalueita, mikä pyritään ottamaan huomioon riittävien piha-alueiden suunnittelussa tontille. Keskustan virkistysalueet ovat muutaman kilometrin päässä, minkä lisäksi läheisillä asuinalueilla Harjulammen ja Kirkkolammen vierellä sekä Viirinankaan alueella sijaitsee lukuisia virkistysalueita.

#### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn valtatie 4:n vierellä. Myös tonttia ympäröivät Vapaudentie sekä Lehtikatu ovat vilkkaita katuja kuljettaessa keskustan sekä kaupungin eteläkeskuksen välillä.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä suojelukohteita tai muinaismuistoja.

#### **Tekninen huolto**

Suunnittelualueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole ympäristönsuojelun kannalta merkittäviä kohteita. Valtatie 4:n viereen sijoittuvalla tontilla ympäristöhäiriöitä aiheuttaa vilkkaasti liikennöidyn tien melu. Meluasia otetaan huomioon tontin kaavamuutoksessa rakennusalojen sijoittelussa sekä muilla mahdollisilla tavoilla. Tontin ympäristöstä tehdään ennen ehdotusvaihetta meluselvitys, jotta melun taso ja siltä suojautuminen voidaan huomioida mahdollisimman tehokkaasti.

### 3.1.4

#### **Maanomistus**

Suunnittelualue on Oippi Oy:n omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Suunnittelualue on osoitettu Keskustan asuin- ja liikealueeksi (AK-C).

kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

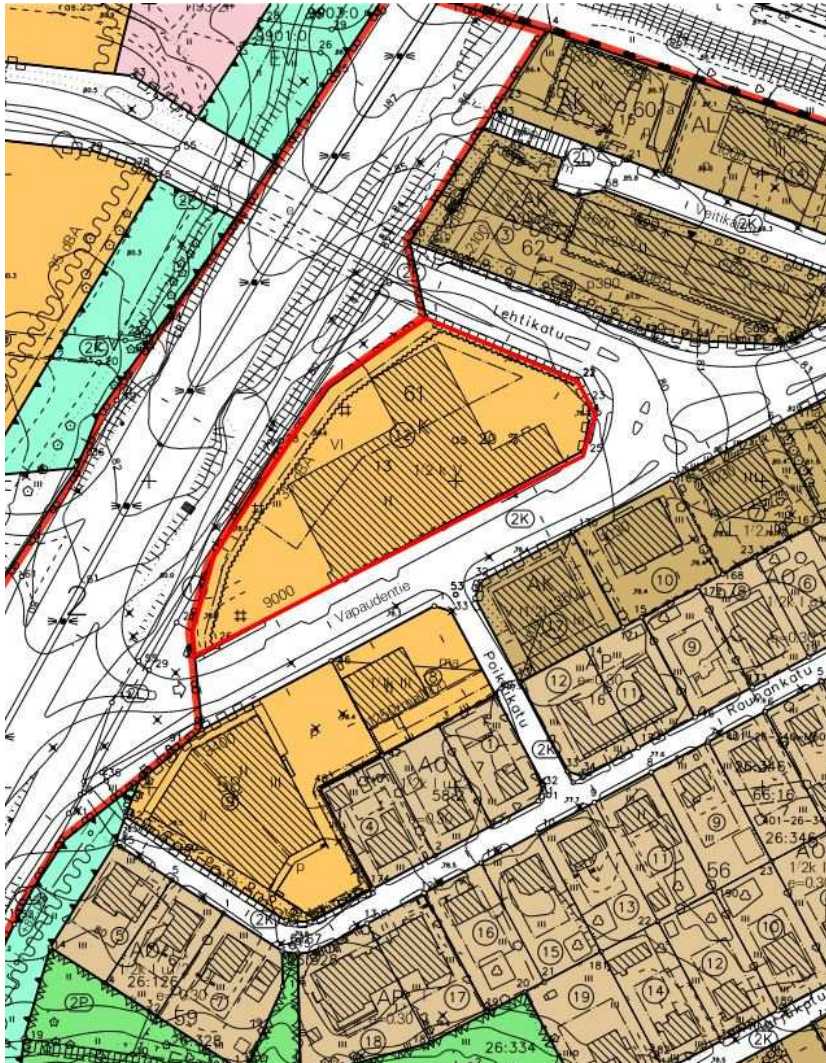




### Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu ja tutkittava alue on merkitty Liike- ja Toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.



### Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) 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 nykyistä olosuhdetta.

## **Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä.

### **Tulvauhka**

Suunnittelualue ei sijaitse tulvauhka-alueella.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite**

Asemakaavanmuutos on käynnistetty hakemuksesta, koska tavoitteena on tutkia tontin uudelleen toteuttamista myös asuinkäyttöön. Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus on huonokuntoinen ja elinkaarensa päässä. Tontilla sekä sen läheisyydessä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, minkä vuoksi tontin uudelleen suunnittelu ja rakentaminen on toivottavaa.

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

Asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tekninen lautakunta on kokouksessaan 29.4.2019, §:ssä 56 päättänyt saattaa vireille 2. kaupunginosan asemakaavan muutoksen korttelissa 61 tontilla 13.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Aloite:

Oippi Oy, Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

maanomistajat, asukkaat

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta / elinvoimalautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, Napapiirin energia ja vesi, Luonnonsuojeluliiton Rovaniemen yhdistys

Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavamuutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 20.5.2019.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on lähetetty kirjeet rajanaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollista jättää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuuleminen suoritetaan pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä asemakaavan muutosvaihtoehto valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskuksessa. Nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Lisäksi kaava-asiaan voi tutustua kaupungin internet-sivuilla kaupungin kaavatorilla.

Kaupunginhallitus käsittelee elinvoimalautakunnan esityksestä kaava-asiaa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ja päättää kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoimaisuudesta alkaa muutoksenhaku-aika, jolloin kaavasta on mahdollista valittaa 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 muutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee valtatie 4:n vierellä, joten ELY-keskukselta pyydetään lausunto valmisteluvaiheen aineistosta ja tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

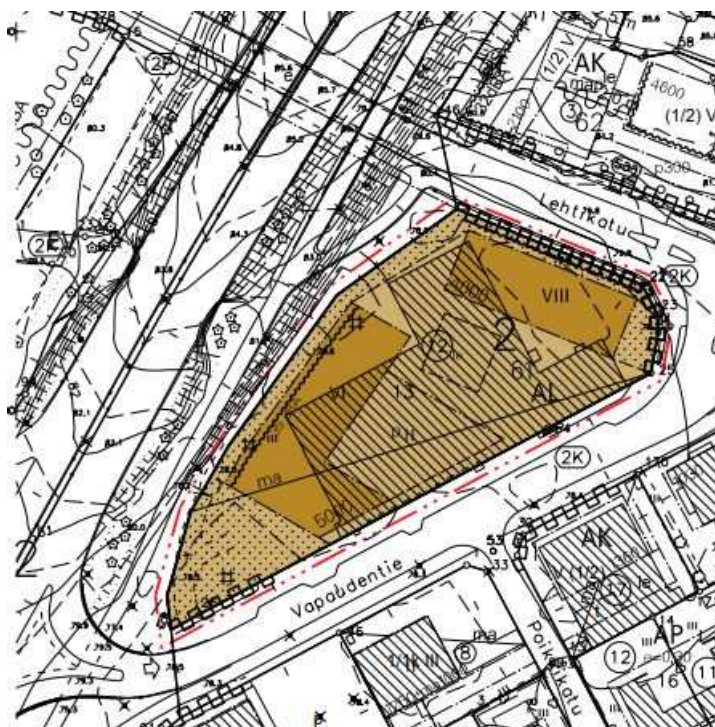
Asemakaavan muutoksesta on laadittu vireille tulon jälkeen luonnoksena kaksi vaihtoehtoa, jotka asetettiin valmisteluvaiheen aikana nähtäville. Vaihtoehdossa yksi tontille muodostuu kaksi erillistä rakennusala, joista Lehtikadun viereiselle alalle mahdollistetaan korkeampaa rakentamista kerrosluvulla VIII. Vaihtoehdossa yksi tontille muodostuu ohjeellinen pysäköintialue, leikkialue sekä istutettavia alueita. Vaihtoehdossa kaksi muodostuu yksi yhtenäinen rakennusala valtatie 4:n puoleiselle tontin sivulle sekä osin myös Vapaudentien viereiselle puolelle. Vaihtoehdossa kaksi rakennusalan pohjoispäätyyn mahdollistetaan korkeampaa rakentamista kerrosluvulla IX. Myös vaihtoehdossa kaksi tontille muodostuu ohjeellinen pysäköintialue, leikkialue sekä istutettavat alueet. Molemmissa vaihtoehdoissa mahdollistetaan pysäköinnin järjestäminen maan alle ja molemmissa vaihtoehdoissa tontin yhteisrakennusoikeus säilyy 9000 k-m<sup>2</sup>:ssä.

#### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavamuutosta lähdettiin tutkimaan hakijan tavoitteiden mukaisten vaihtoehtojen pohjalta

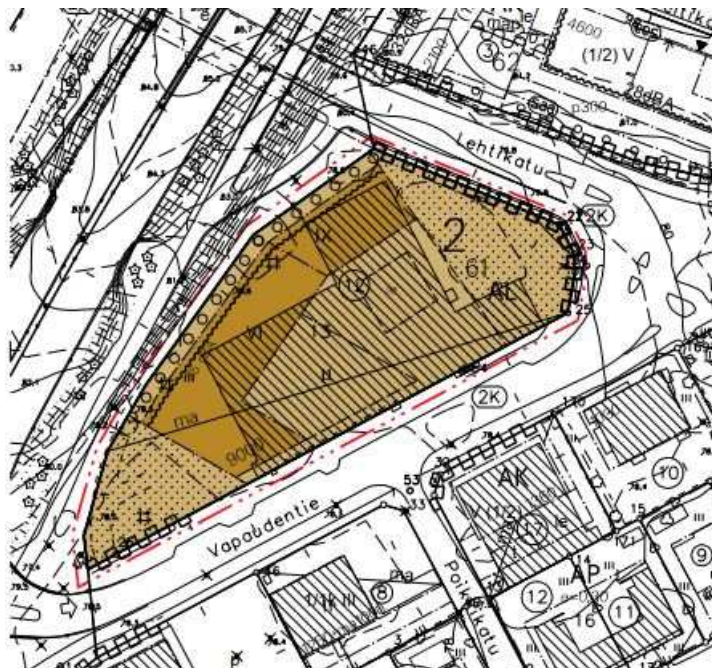
##### Asemakaavan muutos VE1,

- muodostuu tontti kaavamerkinnällä AL
- kerrosluku VI-VIII ja yhteisrakennusoikeus 9000 k-m<sup>2</sup>
- ohjeellinen pysäköintialue pihalle sekä mahdollisuus järjestää maanalainen pysäköinti
- Ohjeellinen leikkialue sekä istutettavat alueet



### Asemakaavan muutos VE2,

- muodostuu tontti kaavamerkinällä AL
- kerrosluku VI-IX ja rakennusoikeus 9000 k-m<sup>2</sup>
- ohjeellinen pysäköintialue pihalle sekä mahdollisuus järjestää maanalainen pysäköinti
- Ohjeellinen leikkialue sekä istutettavat alueet



#### 4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan lopullinen luonnos, joka saatetaan ehdotusvaiheeseen.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireille tulon yhteydessä kaavamutoksesta ei jätetty mielipiteitä. Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saapuneet mielipiteet käsitellään elinvoimalautakunnassa ja kaupunginhallituksessa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Mielipiteisiin laaditaan vuorovaikutuslomake, joka asetetaan kaavaselostuksen liitteeksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueena on korttelissa 61 sijaitseva tontti 13, jonka käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue kaavamerkinnällä AL. Tontilla on rakennusoikeutta 9000 k-m<sup>2</sup>. Tontin maksimikerrosluvuksi muodostuu VI-IX. Pysäköinti järjestetään pääosin maan alle. Piha-alueelle muodostuu ohjeellinen pysäköinti-alue sekä leikki- ja istutusalueet.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6505 m<sup>2</sup>, josta muodostuu AL-tontti. Tontilla on rakennusoikeutta 9000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus- ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

#### 5.1.2 Palvelut

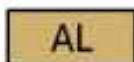
Kaava-alueesta muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon voi muodostua jonkin verran uusia palveluita. Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen palvelurakenteeseen.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin uudelleen suunnittelu ja laadukas uudisrakentaminen edistävät alueen yleistä viihtyisyyttä sekä käytettävyyttä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

#### Hulevedet

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

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontin rakennusoikeus ei nouse asemakaavamuutoksessa. Tontille on tarkoitus toteuttaa yksi tai useampia kerrostaloja. Tontti sijaitsee alueella, jossa jo entuudestaan on kerrostalokortteleja ja soveltuu siksi hyvin käyttötarkoituksen mukaiseen kerrostaloon asumiseen ja liiketoimintaan. Asemakaavamuutos ei johda ympäristöstä poikkeavaan rakentamiseen. Kaavamuutos täydentää alueen yhdyskuntarakennetta.

- 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**  
Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.
- 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan**  
Asemakaava on pääosin voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Suunnittelualue on osoitettu Keskustan asuin- ja liikealueeksi (AK-C). Yleiskaavassa tontille on osoitettu rakennusten likimääräiseksi enimmäiskorkeudeksi 19-21m, mikä mahdollisesti ylittyy jos tontille toteutetaan asemakaavamuutoksen mahdollistamaa osittaista korkeampaa rakentamista.
- 5.5 Kaavamerkinnyt ja määräykset**  
Kaavassa esitetyt merkinnät ja – määräykset on esitelty liitteenä olevassa asemakaavakartassa.
- 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
- 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**  
Asemakaava voidaan toteuttaa, kun kaavamuutos on kuulutettu voimaan.
- 6.2 Toteutuksen seuranta**  
Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

Rovaniemellä 10.3.2020

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Toni Töyräs  
kaavasuunnittelija

**Liite 1. Seurantalomake****Liite 2. Vuorovaikutuslomake**