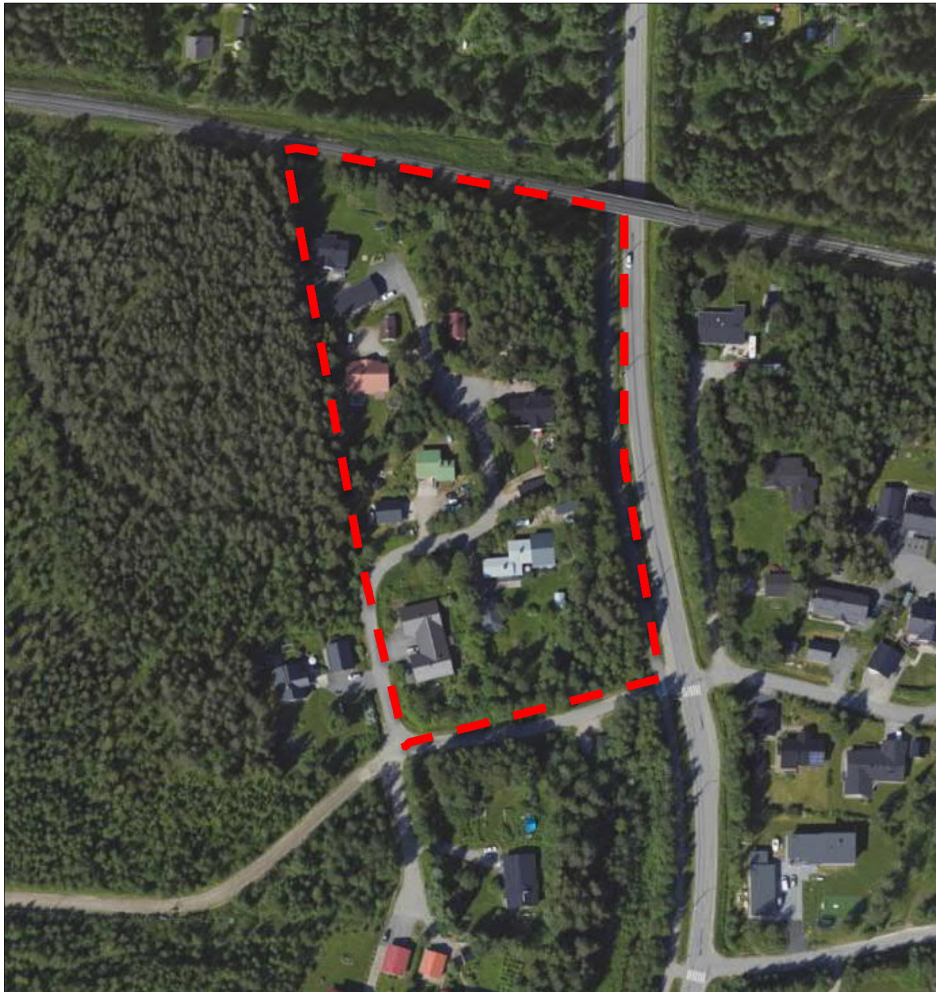


ROVANIEMEN KAUPUNKI

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
17. kaupunginosa, korttelit 4420 ja 4421 sekä katu- ja
erityisalueet, Myllypolku



KAAVASELOSTUS 13.9.2022

Luonnos päivitetty 15.11.2022



ROVANIEMI

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

17. kaupunginosa, korttelit 4420 ja 4421, sekä katu- ja erityisalueet, Myllypolku

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut/kaavoitus
Ella Joonas

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Mäntyvaarantie 2
96100 Rovaniemi
puh. 016 322 6025
050 567 4096

kaavoituspäällikkö
vireille tulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
ehdotus julkisesti nähtävillä
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

26.4.2022, § 7
24.8.2022, Lapin Kansan
30.11. – 13.12.2022
xx.xx.202x, § xx
xx.xx.- xx.xx.202x
xx.xx.202x, § xx

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 17. kaupunginosassa Nivavaarassa Myllypolulla. Tarkempi sijainti on osoitettu sijaintikartassa kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella on tavoitteena rajata korttelissa sijaitseva oja yleiselle alueelle, jotta ojan kunnossapito osana hulevesiverkostoa on kaupungin vastuulla ja maalla. Samalla muutoksella selkeytetään alueen rakennetun ympäristön, asemakaavan sekä kiinteistörajojen tilannetta huomioiden rakennuskanta ja kulkuyhteydet tonteille. Muutoksen yhteydessä päivitetään aluetta koskevat kaavamääräykset.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti



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	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualan 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	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite.....	9
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	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne.....	13
5.1.1	Mitoitus.....	13
5.1.2	Palvelut.....	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
5.3	Aluevaraukset	13
5.3.1	Korttelialueet	13
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	13
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13



6.2	Toteutuksen seuranta	13
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat	

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviontisuunnitelma

Liite 3. Tonttijakokartta

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös:

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellä 26.4.2022, § 7 päättänyt saattaa vireille sekä valmisteluvaiheeseen asemakaavan ja tonttijaon muutoksen 17. kaupunginosan kortteleissa 4420 ja 4421 sekä katu- ja erityisalueilla osoitteessa Myllypolku.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe nähtävillä:

Kaavamuutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 24.8.2022 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Asemakaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 30.11.–13.12.2022 palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet-sivuilla sekä kaavatorilla. Mahdolliset mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on xx.xx.202x hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville xx.xx.202x–xx.xx.202x. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin xx.xx.202x Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle sekä rajanaapureille. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotukseen on mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt hyväksyä asemakaavan muutoksen xx.xx.202x § xxx.

Muutoksenhaku:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.7.1984 hyväksytty asemakaava. Myllypolun asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että alueella sijaitseva Myllyjoja jää puistoalueelle, joka tulee kaupungin kunnossapidon piiriin. Kortteleiden

kiinteistörajoja ja kaavamääräyksiä tarkistetaan sekä päivitetään vastaamaan alueen nykytilannetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa ja kuulutettu lainvoimaiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

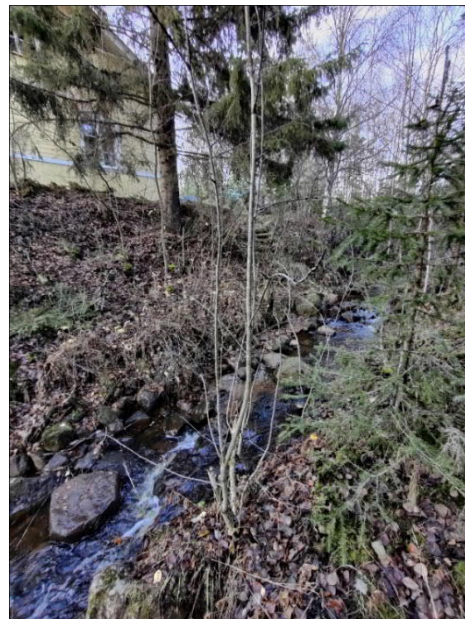
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Myllypolulla sijaitsee noin kuuden kilometrin etäisyydellä Rovaniemen ydinkeskustasta. Suunnittelualue on pientaloaluetta, joka rajautuu pohjoisessa junarataan, lännessä maa- ja metsätalousalueeseen ja idässä Myllymäentiehen. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee asuinpientaloja Jyväpolun varrella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen piha-alueet ovat vehreitä ja kaava-alueen pohjois- sekä eteläosissa on säilynyt melko paljon puustoa. Alueen itälaidassa kulkee Myllyjoja, jonka virtaus on kasvanut vuosien saatossa. Suunnittelualueella tehtiin katselmus 18.10.2022, jonka tarkoituksena oli käydä katsomassa Myllyjojan nykytilannetta. Myllyjojan todettiin olevan syvä ja melko vuolas ja se on aiheuttanut eroosiota penkereisiin. Erityisesti tämä oli nähtävissä kiinteistön 22:232 kohdalla (kuvat 2 ja 3). Ojaan on vuosien aikana lisätty kiviä estämään eroosiota, mutta viime vuosien sadannat ja kaava-alueen yläpuolella tehdyt rakennustoimenpiteet ovat lisänneet veden virtausta ojassa. Maanpinta laskee suunnittelualueen pohjoisosasta Myllypolun alkupäähän noin 10 metriä.

Kuvat 2. ja 3.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Myllypolku sijaitsee Nivavaarassa rauhallisella pientaloalueella. Suunnittelualueen pientalot ovat rakentuneet pääosin 2000-luvulla, mutta muutama rakennuksista on tätä vanhempia. Myllypolun talot ovat omakotitaloja ja Myllypolun alussa sijaitsee yksi paritalo. Kiinteistöltä 22:162 on hiljattain purettu vanha asuinrakennus.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Myllypolun alueella ei sijaitse palveluita. Lähimmät päivittäistavarapalvelut sijaitsevat Saarenkylässä ja Nivavaarassa.

Virkistys

Kaava-alueen lähistöllä sijaitsee Saarenpudas, joka tarjoaa virkistysmahdollisuuksia ympäri vuoden. Latureitistö kulkee junaradan pohjoispuolella suunnittelualueen lähistöllä.

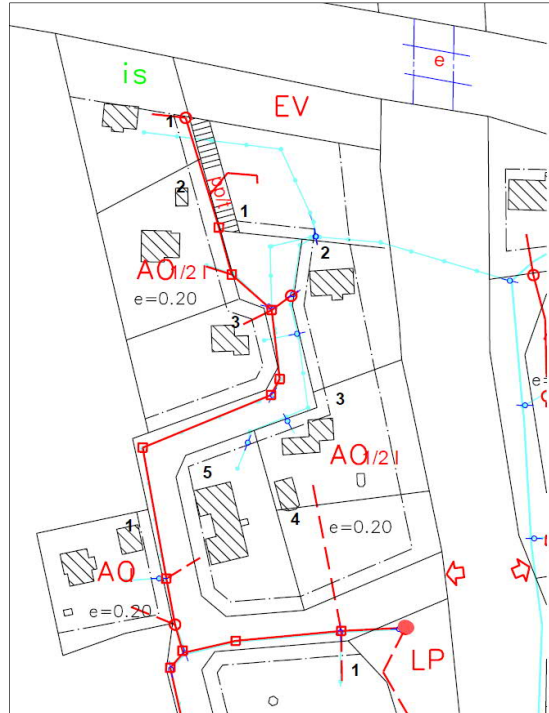
Liikenne

Alueen kokoojakatu on Myllymäentie, jonka kautta on kulku Kuusamontielle. Myllymäentien vieressä on kävely- ja pyörätie. Kaava-alue rajautuu pohjoissuunnassa rautatiehen.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä. Alue on Rovakaira Oy:n kunnossapitoalueella. Kuvassa 4. on osoitettu alueen johtokartta. Punaisella on merkitty viemäriinjat ja sinisellä vesiverkosto.

Kuva 4. Johtokartta



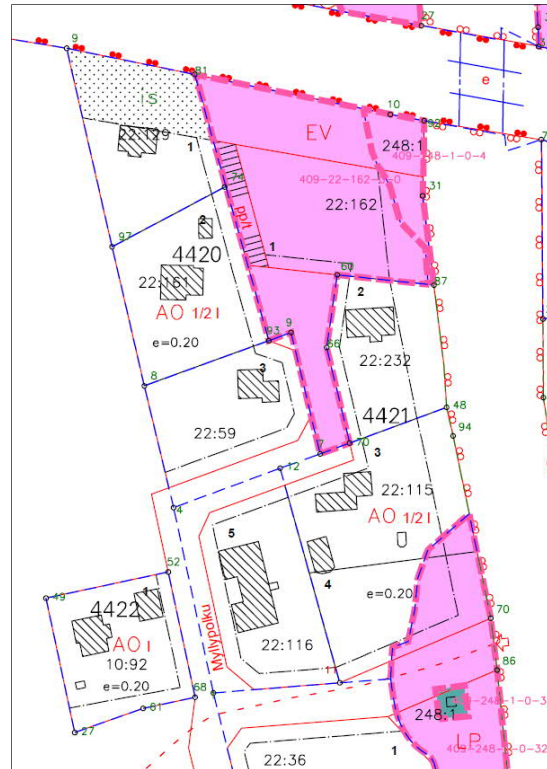
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia kohteita. Myllyojan kasvanut virtaus on aiheuttanut ongelmia läheisille asuinrakennuksille, minkä vuoksi oja on tarkoitus rajata kaavamuutoksella yleiselle alueelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen pohjoisosan kiinteistö 22:162 sekä osa katualueesta on kaupungin omistuksessa. Tämän lisäksi Myllypolun alkupään alue on kaupungin omistuksessa.

Kuva 5. Maanomistus kartalla. Vaaleanpunaisella kaupungin omistamat maa-alueet.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Merkintä osoittaa mm. asumiseen tarkoitettut alueet.

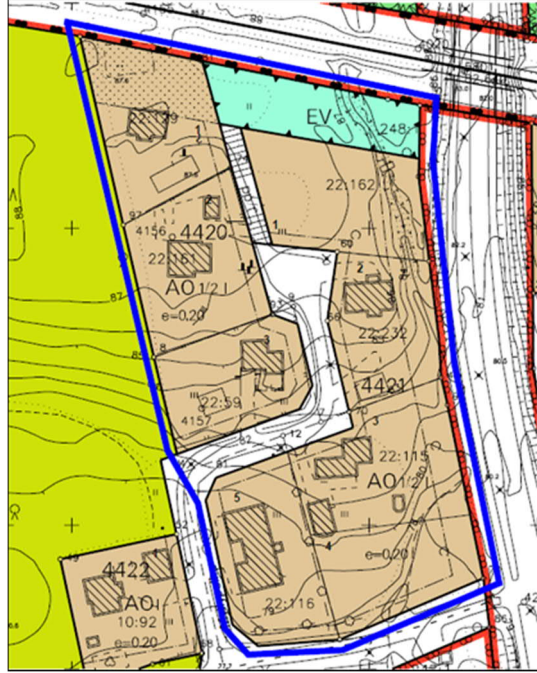
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.7.1984 hyväksytty asemakaava. Kortteleissa 4420 ja 4421 on kaavassa merkintä AO eli erillispientalojen korttelialue. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa juna-rataan. Asemakaavassa pohjoisreunaan on merkitty suojaviheralue (EV) ja istutettava alue. Kortteleiden 4420 ja 4421 välissä on lyhyt kävely- ja pyörätieosuus.

Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava



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 ilmakuvaan ja täydennyskarttoihin. 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 rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Asemakaavamuutos on käynnistetty Rovaniemen kaupungin toimesta. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella on tavoitteena rajata korttelissa sijaitseva Myllyoja yleiselle alueelle, jotta ojan kunnossapito osana hulevesiverkostoa on kaupungin vastuulla ja

maalla. Samalla muutoksella selkeytetään alueen rakennetun ympäristön, asemakaavan sekä kiinteistörajojen tilannetta huomioiden rakennuskanta ja kulkuyhteydet tonteille. Muutoksen yhteydessä päivitetään aluetta koskevat kaavamääräykset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksellä 26.4.2022, § 7. Päätöksellä kaavamuutos on saatettu vireille sekä valmisteluvaiheeseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen kaupunki

Kaava-alue ja sen lähiympäristö:

Kiinteistön rajanaapurit

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus, Telia, Napapiirin energia ja vesi, Rovakaira Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 24.8.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu sähköisesti ELY-keskukselle ja kirjeellä kaava-alueen rajanaapureille. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä luonnosvaihtoehdot yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeitse asianosaisille. Lisäksi kaava-asiaan on voinut tutustua kaupungin internet – sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä osoitteessa Mäntyvaarantie 2. Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee mahdolliset mielipiteet valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on käsitellyt kaava-asiaa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ja päättänyt kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta on tiedotettu lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä lähettämällä kirjeellä tieto muutoksesta rajanaapureille.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Muutoksenhaku

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa muutoksenhakuaikana Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireilletulosta Lapin ELY -keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL § 18).

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksesta on laadittu 25.10.2022 päivätty luonnosvaihtoehto. Vaihtoehtona säilyy myös se, että kaavaa ei muuteta. Kaavamuutoksesta on saatu ennen ja jälkeen vireilletulon alueen asukkaalta näkemys kiinteistön 22:129 rajojen muuttamisesta. Tarkoituksena olisi saada kiinteistölle lisätilaa talousrakennukselle. Tämä on huomioitu kaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksessa kiinteistörajaa on siirretty ja kiinteistölle on merkitty rakennusala talousrakennuksen rakentamiselle.

Luonnoksessa EV-alue on korvattu VL-alueella. Myllyoja sijaitsee kaavaluonnoksessa kokonaisuudessaan VL-alueella eli lähivirkistysalueella. Asemakaavassa ollut kävely- ja pyörätie on myös korvattu VL-alueella, johon on merkitty ajoyhteys kiinteistöille. VL-merkintä mahdollistaa kulkuyhteyden sekä kunnossapidon puiston alueella. Myllypolulla maanpinta laskee noin 10 metriä, joten alueella on toteutettu myös rinnerakentamista. Kiinteistöjen kerrosalat on päivitetty vastaamaan nykytilannetta. Tehokkuus alueella pysyy samana. Kaavamerkinnoissä on huomioitu junaradan läheisyys ja rataa lähinnä olevilta rakennuksilta edellytetään riittäviä äänieristeitä liikennemelua vastaan. Kiinteistölle 22:162 on merkitty rasite vesijohdolle.

- AO (erillispientalojen korttelialue)
- VL (lähivirkistysalue)
- tehokkuus e=0.20
- kerrosalat ($\frac{1}{2}$ r II, II, I u $\frac{1}{2}$)
- istutettava alue
- t = rakennusala, johon saa sijoittaa talousrakennuksen
- johtorasite kiinteistöllä 22:162
- 40 dBA rakenteiden äänieristävyys liikennemelua vastaan





4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet
Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

6.2 Toteutuksen seuranta

Rovaniemellä xx.xx.202x

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Ella Jona
maankäyttöasiantuntija



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi