

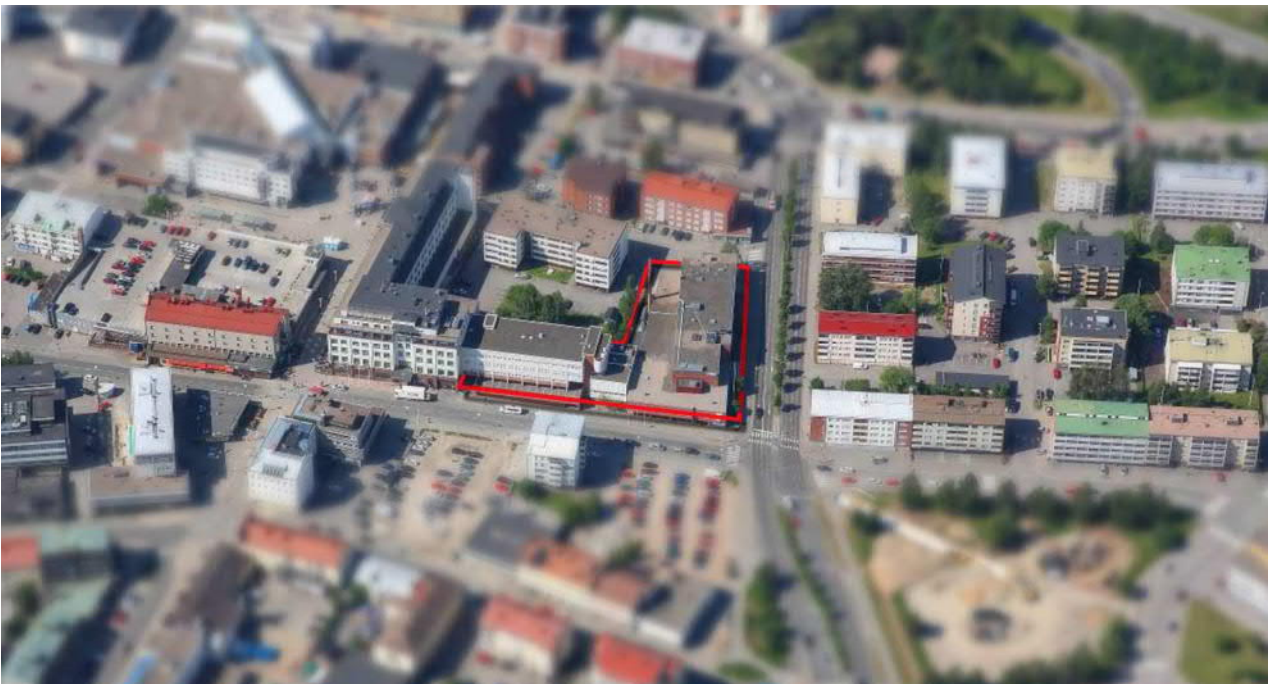


Rovaniemi

07.09.2021
asemakaavan muutos
1. kaupunginosa
kortteli 11 tontti 13
Toripuistikko

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 11 tontti 13, Toripuistikko



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla © Pictometry, Blom Oy, 2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa Toripuistikon ja Korkalonkadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää korttelin 11 tontin 13. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 11 tontille 13, osoitteessa Korkalonkatu 31. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan käyttötarkoituksen, kerrosluvun sekä rakennusoikeuden muutosta. Tontilla on sijainnut entinen oppilaitosrakennus, jolle on myönnetty purkulupa.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueella on aiemmin toiminut Rovaniemen koulutus-kuntayhtymän oppilaitos. Suunnittelualueen rakennuksia ja rakennelmia ollaan purkamassa.

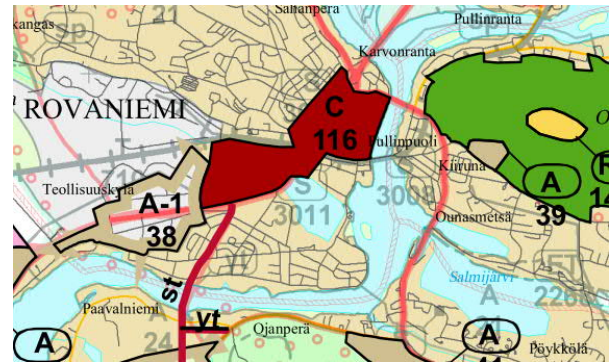
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on hakijan omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

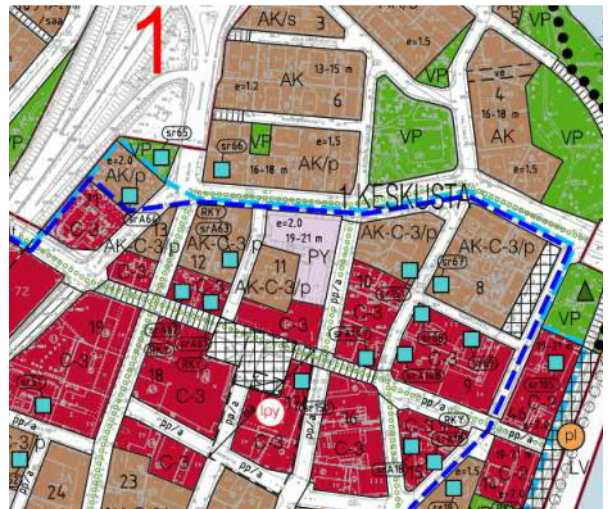
Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 3. Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojen alueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue on osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus vieraisen kadun pinnasta on 19–21 metriä. Likimääräinen aluetehokkuusluku on $e=2.0$. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennuskohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.

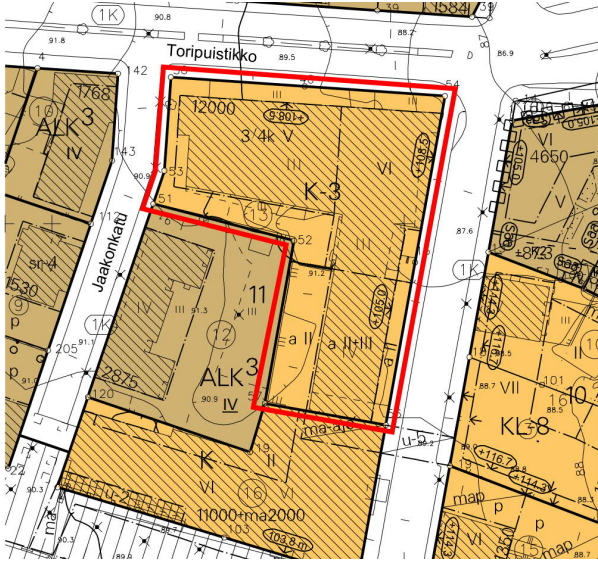


Kuva 4. Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.3.2017 hyväksymä asemakaava, jossa

tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja, asuntoja sekä palveluasumista. Tontilla on rakennusoikeutta 12.000 kem². Asemakaavan mukaisesti alueelle voi toteuttaa IV – VI kerroksisia rakennuksia.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava ja alerajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia

VE 2: Mahdollinen vaihtoehtoinen suunnitelma

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Kaupunginhallitus, lautakunnat (elinvoimalautakunta, ympäristölautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja – haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset (Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistys)

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, teleoperaattorit

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaavoituspäällikön **20.05.2021 (§ 9)** viranhaltijapäätöksellä nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavaluonnos asetetaan **27.1.-9.2.2022** nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa **26.1.2022** sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille.

Ehdotusvaihe (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa että virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos on nähtävillä viimeistään loppuvuodesta 2021 ja asemakaavan muutosehdotus kesän 2022 aikana. Tavoitteena on, että asemakaava saatetaan kaupunginvaltuustoon vuoden 2022 loppuun mennessä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muis-
tutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovanie-
men kaupunginhallitukselle osoitteeseen: Rovanie-
men kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rova-
niemi.



Rovaniemi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

kaavasuunnittelija Nicholas Coull
p. 040 7665679, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 040 5789283, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

