

ROVANIEMEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos
5. kaupunginosa, kortteli 527 tontti 9,
Lehtikarintie 19



KAAVASELOSTUS 3.6.2021
päivitetty 18.10.2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
5. kaupunginosa, kortteli 527, tontti 9
Lehtikarintie 19

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut,
kaavoitus
Ella Joona

yhteystiedot

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

kaavoituspäällikkö
vireille tulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
elinvoimalautakunta
julkisesti nähtävillä
elinvoimalautakunta

21.4.2021, § 7
16.6.2021, Lapin Kansa
17.6. – 9.7.2021
31.8.2021, § 146
16.9.- 15.10.2021
26.10.2021, § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa Viirinkankaalla Lehtikarintiellä. Tarkempi sijainti on osoitettu sijaintikartassa kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Hakijat ovat esittäneet asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle. Tarkoituksena on rakentaa tontille yksikerroksinen viiden asunnon rivitalo sekä autokatos.



kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

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	Kaavaproessin 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	6
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	12
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.1.1	Mitoitus.....	12
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	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
6.2	Toteutuksen seuranta.....	14

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös:

Kaavoituspäällikkö on 21.4.2021, §:ssä 7 päättänyt saattaa vireille sekä valmisteluvaiheeseen asemakaavan muutoksen 5. kaupunginosan korttelissa 527 tontilla 9 osoitteessa Lehtikarintie 19.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe nähtävillä:

Kaavamuutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 16.6.2021 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 17.6.–9.7.2021 palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet-sivuilla sekä kaavatorilla. Mahdolliset mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Elinvoimalautakunta on 31.8.2021 hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 16.9.2021–15.10.2021. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin 15.9.2021 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 elinvoimalautakunta on päättänyt hyväksyä asemakaavan muutoksen xx.xx.2021 § xx.

Muutoksenhaku:

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostetaan asuinpientalojen käyttötarkoituksella oleva tontti (AP) ohjeellisella kerrosluvulla II. Tonttikohtainen tehokkuusluku on $e=0.30$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty elinvoimalautakunnassa ja kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttamista varten on haettava rakennuslupa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Viirinkankaan asuinalueella noin kolmen kilometrin päässä Rovaniemen keskustasta. Suunnittelualueen lähiympäristö on rivi- ja pientalovaltaista aluetta. Kaava-alue on tavanomainen omakotitalon pihapiiri nurmialueineen ja pihapiirineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen lähiympäristö on väljään rakennettua ja piha-alueilla on runsaasti puustoa ja kasvillisuutta. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä pohjamaalajit ovat Geologisen tutkimuskeskuksen mukaan hiekkamoreenia ja hiesua. Maaperä on pinnanmuodoiltaan tasaista. Lehtikarintie sijaitsee Kemijoen välittömässä läheisyydessä, mutta kaava-alue ei ole tulva- tai pohjavesialuetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Viirinkankaan asuinalue sijaitsee keskustan tuntumassa hyvien palveluiden ja koulukeskusten läheisyydessä. Kaava-alueen ympäristössä asuinrakennukset ovat pääosin I tai II-kerroksisia omakoti- tai rivitaloasuntoja. Lehtikarintien alkupäässä on myös kerrostaloja.

Väestö

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestömäärään.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Lähimmät päivittäispalvelut ovat Sale Rantavitikka ja K-market Viirinkangas, jotka sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Viirinkankaan ja Rantavitikan alueelta löytyy myös useita päiväkoteja, peruskoulu sekä Lapin yliopisto ja ammattikorkeakoulun oppilaitos.

Virkistys

Kemijoki sekä läheiset puistoalueet tarjoavat Viirinkankaalla ympärivuotiset virkistätymismahdollisuudet.

Liikenne

Alueen kokoojkatu on Pappilantie, jonka kautta suunnittelualueelta on sujuvat ajoyhteydet kaupungin keskustaan sekä VT4:lle. Viirinkankaan ja Rantavitikan alueella on myös hyvät kävely- ja pyörätiet sekä joukkoliikenneyhteydet.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä ja helposti liitettävissä siihen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole suojeltavia kohteita tai sellaisia häiriötekijöitä, joilla olisi oleellista merkitystä alueen suunnittelussa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

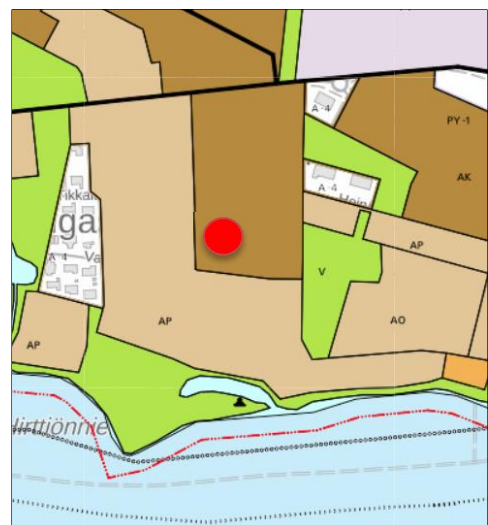
Maakuntakaava

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 on voimassa oikeusvaikutteinen Rovaniemen yleiskaava 2015. Suunnittelualue on yleiskaavassa asuin- ja palvelualueen aluetta (AK).

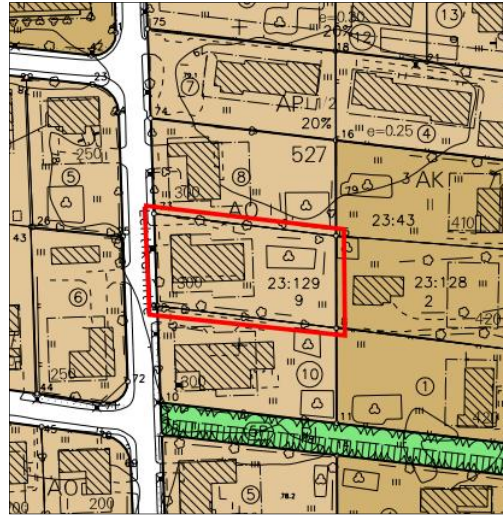
Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava. Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella.



Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on vahvistettu 29.6.1973. Alue on kaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus tontilla on 300 k-m² ja kerrosluku I.

Kuva 4. 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 ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoitukseen. 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 yksityisen maanomistajan toimesta. Tontilla sijaitseva omakotitalo on rakennettu vuonna 1975 ja se on jäänyt tyhjilleen 2015. Hyvästä sijainnistaan huolimatta, kiinteistö ei ole kiinnostanut ostajia. Kaavamuutoksen tavoitteena on rakentaa tontille I-kerroksinen viiden asunnon rivitalo, autokatos sekä tekniset tilat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksellä 21.4.2021, § 7. Päätöksellä kaavamuutos on saatettu vireille sekä valmisteluvaiheeseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Yksityinen maanomistaja

Kaava-alue ja sen lähiympäristö:

Maanomistajat, lähialueen asukkaat

Hallintokunnat:

Elinvoimalautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Asukasyhdistys Rantaviiri ry, Saarenkylä-Rovaniemen Omakotiyhdistys ry

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 16.6.2021.

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. Elinvoimalautakunta käsittelee mahdolliset mielipiteet valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Elinvoimalautakunta 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 ja tonttijaon hyväksyy elinvoimalautakunta.

Muutoksenhaku

Elinvoimalautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa muutoksenhakuaikana Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

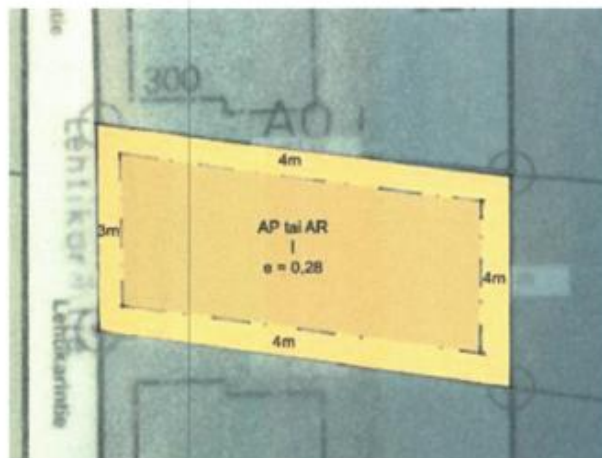
Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY -keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL § 18).

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksesta on laadittu 11.6.2021 päivätty kaavakartta, joka perustuu hakijan toimittamaan havainnekuvaan sekä kaavaluonnokseen. Ohessa myös tontinkäyttösuunnitelmat osoitteesta Viirinkankaantie 33, johon on tehty hieman suuremmalle tontille vastaavanlainen kaavamuutos vuonna 2019. Tontinkäyttösuunnitelmat antavat vaihtoehtoja rakennusten ja toimintojen sijoitteluun tontilla. Vaihtoehtona säilyy myös, se että asemakaavaa ei muuteta.

Hakijan toimittama kaavaluonnos sekä havainnekuva

KAVALUONNOS
Lehtikarintie 19





ROVANIEMI

HAVAINNEKUVA
Lehtikarintie 19

tontti 1665 m²

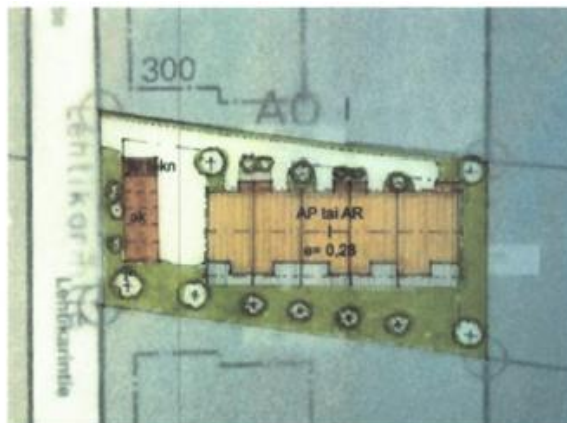
e= 0,28

kras-ala 466 k-m²

asuinrakennus 448 k-m²

varastot 18 k-m²

huoneistoala 375 m²



Tontinkäyttösuunnitelmat (Viirinkankaantie 33, © Sipi Hintsanen)



1 versio



2 versio

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi

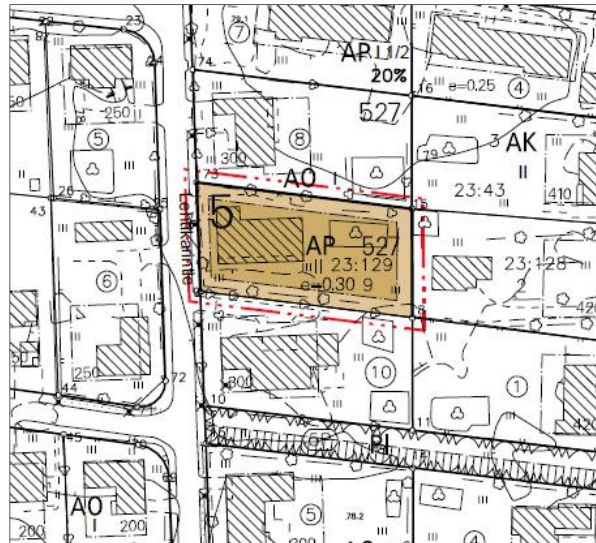
4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotukseksi on valittu hakijan toimittaman tontinkäyttösuunnitelman pohjalta 11.6.2021 päivätty kaavakartta, joka on ollut valmisteluvaiheessa nähtävillä. Kaavaehdotuksella muodostuu asuinpientalojen tontti kaavamerkinnällä AP, rakennustehokkuudella $e=0.30$ ja ohjeellisella kerroskorkeudella II. Kaavamerkintä mahdollistaa alueelle rivitalot, kytketyt pientalot sekä erilliset pientalot asumistarkoituksiin. Viirinkankaan kaupunginosa on pientalovaltainen ja palvelut ovat lähellä, joten rivitalo sopii alueelle hyvin.

Kaavaehdotus

11.6.2021

- muodostuu tontti kaavamerkinnällä AP
- tehokkuus $e=0.30$
- ohjeellinen kerrosluvu II



Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavahankkeesta ei ole esitetty kirjallisia mielipiteitä. Muutama alueen asukas soitti kaavan tultua vireille ja kyselivät hankkeesta sekä sen aikataulusta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu yhdestä asuinpientalojen tontista 527-9 (AP) ohjeellisella kerrosluvulla II ja tehokkuudella $e=0.30$.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,1639 hehtaaria. Rakennusoikeutta kaavamuutoksen jälkeen on 490 k-m². Hakijan tontinkäyttösuunnitelmassa tontille on suunniteltu viiden asunnon rivitaloa, jossa asuntojen koot ovat 70 / 94 k-m².

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei muodostu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo on jäänyt tyhjilleen vuonna 2015, joten tontin uudelleen kaavoittaminen pientaloasumiseen edistää alueen käyttöä ja laadukas uudisrakentaminen viihtyisyyttä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

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 ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN.

Uudisrakentamisessa tulee huolehtia tontin ja sille tulevien rakennusten käyttötarkoitusta vastaavien autopaikkojen järjestämisestä. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1ap/80 k-m². Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja tulee olla rivitaloissa ja kytketyissä pientaloissa 3kpl / asunto.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on jo tällä hetkellä rakennettua ympäristöä, joten kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäröivään alueeseen. Hanke toteutuessaan tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä omakotitalo, joten rakennusalan laajetessa tontin viheralueet vähentyvät.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa suunnittelualueella on voimassa kaavamerkintä AK eli kerrostalojen korttelialue. Kaavamuutos ei salli kerrostalorakentamista, mutta asuinrakentaminen tiivistyy tontilla.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja – määräykset on esitelty asemakaavakartassa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos on kuulutettu voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

Rovaniemellä 18.10.2021

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Ella Joona
maankäyttöasiantuntija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	16.08.2021
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5.kaupunginosa, kortteli 527, tontti 9, Lehtikarintie 19		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2021-10
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1639	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1639

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	0,1639	100,0	490	0,30	-0,1639	190
A yhteensä	0,1639	100,0	490	0,30	-0,1639	190
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1639	100,0	490	0,30	-0,1639	190
A yhteensä	0,1639	100,0	490	0,30	-0,1639	190
AP	0,1639	100,0	490	0,30		190
AO					-0,1639	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

5. kaupunginosa

kortteli 527, tontti 9, Lehtikarintie 19



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta. © Pictometry, Blom Oy, 2017

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut / Kaavoitus
17.8.2021

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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Viirinkankaalla 5. kaupunginosassa Lehtikarintiellä. Suunnittelualue käsittää korttelin 527 tontin 9. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet. Suunnittelualueella on tällä hetkellä vuonna 1975 rakennettu omakotitalo, joka on ollut tyhjiällä vuodesta 2015.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS

Hakijat ovat esittäneet asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle. Tarkoituksena on rakentaa tontille yksikerroksinen viiden asunnon rivitalo sekä autokatos.

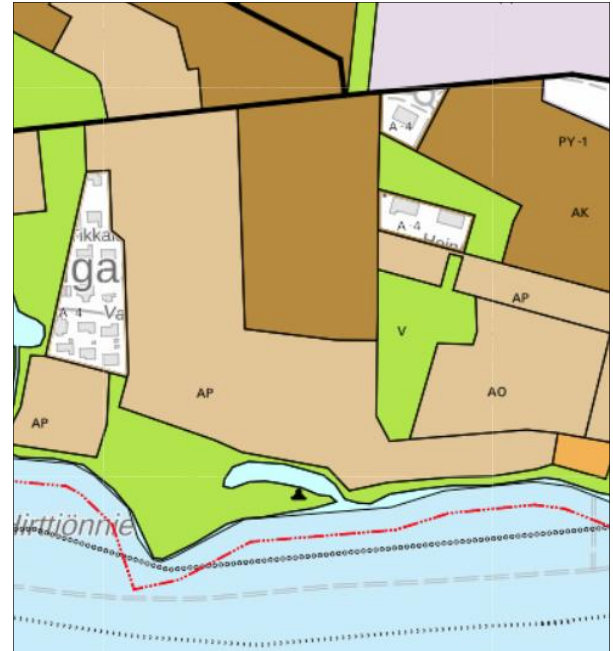
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

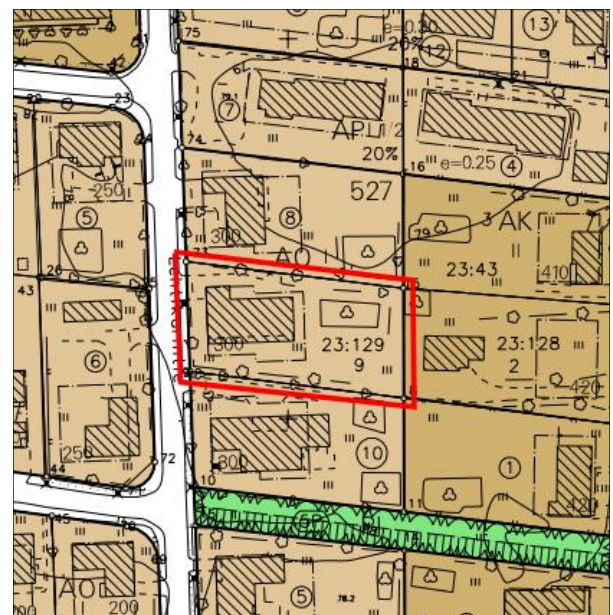
Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa asuinkerrostalojen aluetta (AK).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015.

Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava on vahvistettu 29.6.1973. Alue on kaavassa erillispientalojen kortteli- aluetta (AO). Kerrosluku on I (yksi) ja rakennusoikeus tontille 300 k-m².



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta

VE1: Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle rivitaloasumista.

VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tulut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

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 §).

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- elinvoimalautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Asukasyhdistys Rantaviiri ry
- Saarenkylä-Rovaniemen omakotiyhdistys ry

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §) Asemakaavan muutos on käynnistetty kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksellä 21.4.2021, § 7.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe (MRL 62,63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville 17.6.–9.7.2021 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuulutuksella 16.6.2021 Lapin Kansassa. Asemakaavahankkeeseen voi tutustua myös kaavatorilla osoitteessa www.rovaniemi.fi/kaavatori.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
96101 Rovaniemi
PL 8216

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 040 578 9283
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

Maankäyttöasiantuntija Ella Joona
puh. 050 567 4096
ella.joona@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Yksityinen maanomistaja	3/2021
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ	Kaavoituspäätös	4/2021
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	6/2021
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	6-7/2021
ELINVOIMALAUTAKUNTA	Kaavaehdotuspäätös	8/2021
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus	10/2021
ELINVOIMALAUTAKUNTA	Hyväksyy kaavaehdotuksen	11/2021
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk