



ROVANIEMI

26.3.2025 (05.05.2025)
asemakaavan muutos
1. kaupunginosa
kortteli 9 tontti 4
Valtakatu 24

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24/ Harrikatu 2 ja 4



Kuva 1. Opaskartta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

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 osoitteessa Valtakatu 24 sekä Harrinkatu 2 ja 4. Suunnittelualue käsittää korttelin 9 tontin 4. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioiden ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueen Valtakadun puolella sijaitsee vanha myymälärakennus (1945), jossa toimivat Arctic Design Shop ja Kauppayhtiön Pure Pizza. Valtakadun kulmaukseen ja Harrinkadun puolelle sijoittuu Kauppayhtiön ravintola/ -myymälärakennus (1946–47), alempana Harrinkadun varrella sijaitsee Tuhat-torin kirpputorirakennus (1966) sekä Kauppayhtiön varastorakennus (1922). Rakennusoikeutta on 3196 m²:n tontilla käytetty 2 250 k-m²:ä. Kauppayhtiöllä on sisäpihalla osittain katettu terasialue. Tonttien rajoilla on jonkin verran puustoa, mutta muuten piha-alueet ovat asfalttipintaisia.

MAANOMISTUS

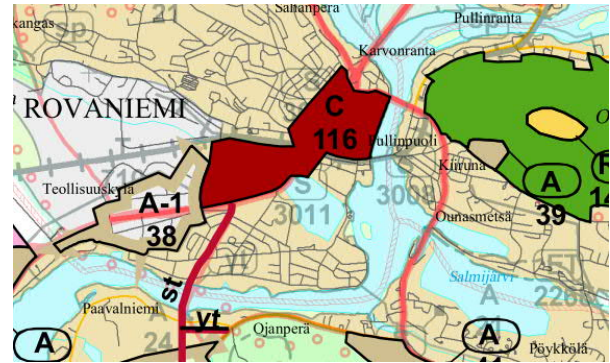
Suunnittelualue on hakijan omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen

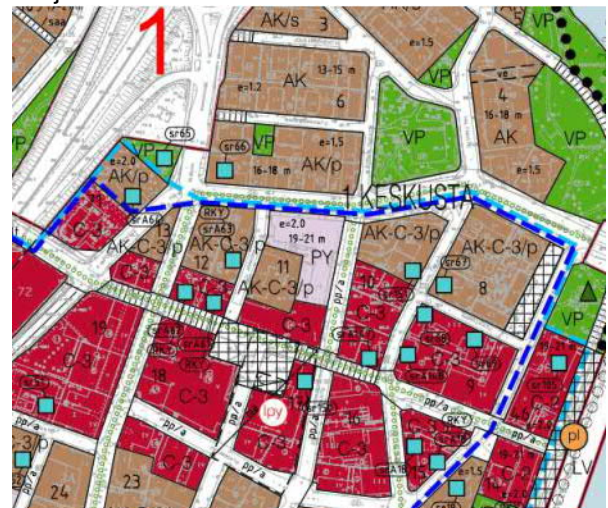
vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 3. Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

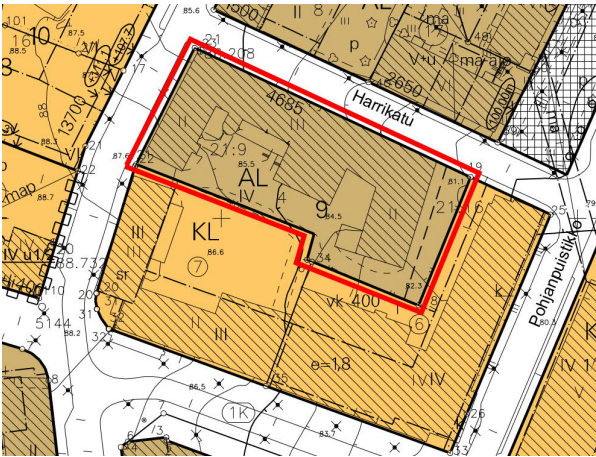
Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojen alueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikeraennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppa yhtiön varastorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä.



Kuva 4. Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on merkitty asuin- ja liikeraennusten korttelialueeksi, jolla rakennusoikeutta on 4 685 k-m² ja kerrosluku on neljä (IV).



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 (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta)
- Lapin Maakuntamuseo

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 **21.12.2021 (§ 25)** 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 §)

Asemakaavan muutosluonnokset asetetaan 29.5-30.6.2025 nähtäville palvelupiste Osviittaa. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan 28.5.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa 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 asemakaavaluonnokset on nähtävillä kesällä 2025 ja asemakaavan muutos ehdotus talven 2025-2026 aikana. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin kaupunginvaltuustoon keväeseen 2026 mennessä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.



Rovaniemi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

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

kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
p. 050 5626314, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

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

