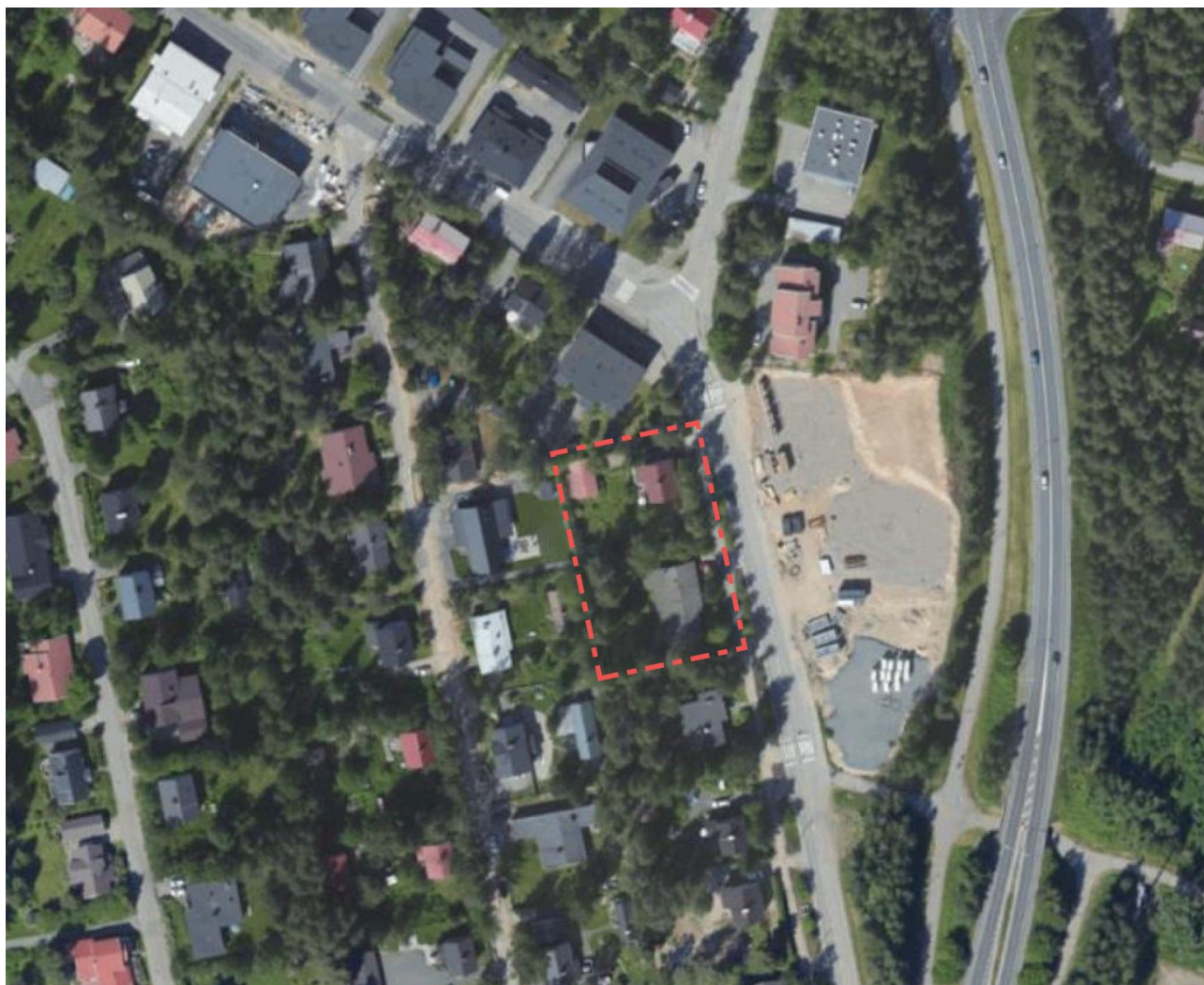


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 4. KAUPUNGINOSA KORTTELI 200  
TONTIT 5 JA 7, KIVIKATU 46 JA 48



**Kuva 1.** Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

**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. Suunnittelualan sijainti.

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 4. kaupungin-osassa, osoitteissa Kivikatu 46 ja 48. Suunnittelualue käsittää korttelin 200 tontit 5 ja 7. Suunnittelualuetta rajaavat itäpuolelta kulkeva Kivikatu ja ympärillä sijaitsevat tontit. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitseva rakennuskanta koostuu omakotitaloista ja asuinkerrostaloista. Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustaan.

### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TA-VOITE

Kiinteistöjen 698-4-200-5 ja 698-4-200-7 omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle osoitteisiin Kivikatu 46 ja 48. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

### SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue muodostuu kahdesta tontista, jotka ovat pinta-alaltaan 1160 m<sup>2</sup> (tontti 5) ja 1178 m<sup>2</sup> (tontti 7).

Tontilla 5 osoitteessa Kivikatu 46 sijaitsee rankarakenteinen puuverhoiltu kolmekerroksinen vuonna 1950 valmistunut rintamamiestalo sekä kylmä piharakennus.

Tontilla 7 osoitteessa Kivikatu 48 sijaitsee vuonna 1986 valmistunut yksi kerroksinen entinen paritalo, nykyinen omakotitalo sekä autotalli ja pieni pihaliiteri. Suunnittelualueen tontit ovat suurikokoisia omakotitalotontteja.

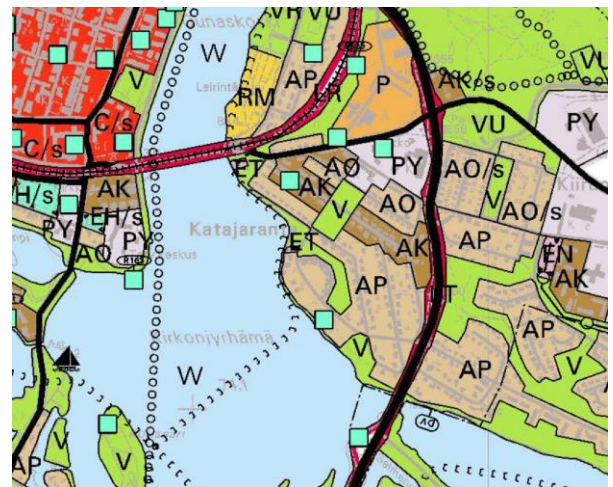
### MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

#### Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP.

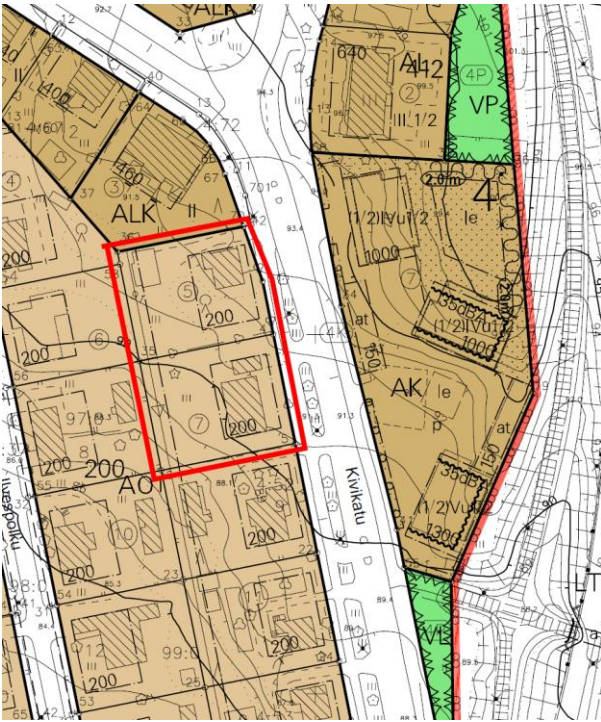


Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015.

### Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 14.4.1969 hyväksymä asemakaava (arkistotunnus 698 25.081), jossa suunnittelualue on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO), kerrosluku yksi (I) ja rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup>.





Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus.

## TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

**Vaihtoehto 0:** Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

**Vaihtoehto 1 ja 3:** Asemakaavan muutoksessa molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa 1 ja 3 molempien pienkerrostalojen kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 660 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeutta alueella olisi 1320 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennustehokkuus (e) on 0,56.

**Vaihtoehto 2:** Asemakaavan muutoksessa molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa 2 kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta pienkerrostaloille on yhteensä 1300 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennukselle 60 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeutta alueella olisi 1360 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennustehokkuus (e) on 0,58.

## Vaihtoehto 4:

Asemakaavan muutoksessa molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on 520 k-m<sup>2</sup> ja 600 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaisi tonteille rakennusoikeutta yhteensä 1150 k-m<sup>2</sup>, jolloin tehokkuusluku (e) on 0,49.

## 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 §).

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi,
- teleoperaattorit,
- asukasyhdistys,

- omakotiyhdistys

## SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaavoituspäällikön **6.9.2023 (§ 18)** viranhaltijapäätöksellä nähtäville **12.10.-25.10.2023**, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä **11.10.2023** Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

### 1. Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä **12.12.2024-10.1.2025** palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana oli mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella **11.12.2024** Lapin Kansassa.

### 2. Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidetään uudelleen nähtävillä **28.4.2025-12.5.2025** välisen ajan. Muutosluonnoksiin ja kaava-aineistoon on mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana oli mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella **25.4.2025** Lapin Kansassa.

## 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 Rovaniemen kaupunginvaltuusto.

## PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupungin kirjaamo,  
PL 8216,  
96101 Rovaniemi  
tai  
[kirjaamo@rovaniemi.fi](mailto:kirjaamo@rovaniemi.fi)

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS  
Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki [www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)

## YHTEYSHENKILÖT

Kaavasuunnittelija Oona-Sofia Koivuranta, [etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi),  
p. 016 322 6143

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
[etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi),  
p. 040 578 9283

| KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU    |                                                                      |                                 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ALOITE                                   | Kiinteistöjen omistajien hakemus                                     | 29.5.2023                       |
| VIRANHALTIJAPÄÄTÖS<br>kaavoituspäällikkö | Kaavoituksen käynnistämispäätös                                      | 6.9.2023                        |
| VIREILLETULO                             | Vireilletulo nähtävillä (OAS),<br>mahdollisuus jättää mielipide      | 12.10.2023-<br>25.10.2023       |
| VALMISTELUVAIHE                          | Kaavaluonnokset nähtävillä,<br>mahdollisuus jättää mielipide         | 12.12.2024-<br>10.1.2025        |
| <b>2. VALMISTELUVAIHE</b>                | <b>Kaavaluonnokset nähtävillä,<br/>mahdollisuus jättää mielipide</b> | <b>28.4.2025-<br/>12.5.2025</b> |
| TEKNINEN LAUTAKUNTA                      | Esitys kaupunginhallitukselle<br>kaavaehdotukseksi                   | x.x.2025                        |
| KAUPUNGINHALLITUS                        | Kaavaehdotuspäätös                                                   | x.x.2025                        |
| EHDOTUSVAIHE                             | Kaavaehdotusnähtävillä,<br>mahdollisuus jättää muistutus             | x.x.2025                        |
| KAUPUNGINHALLITUS                        | Esitys kaupunginvaltuustolle                                         | x.x.202x                        |
| KAUPUNGINVALTUUSTO                       | Hyväksyy kaavaehdotuksen                                             | x.x.202x                        |
| MUUTOKSENHAKUAIKA                        | Pohjois-Suomen hallinto-oikeus                                       | 30 vrk                          |