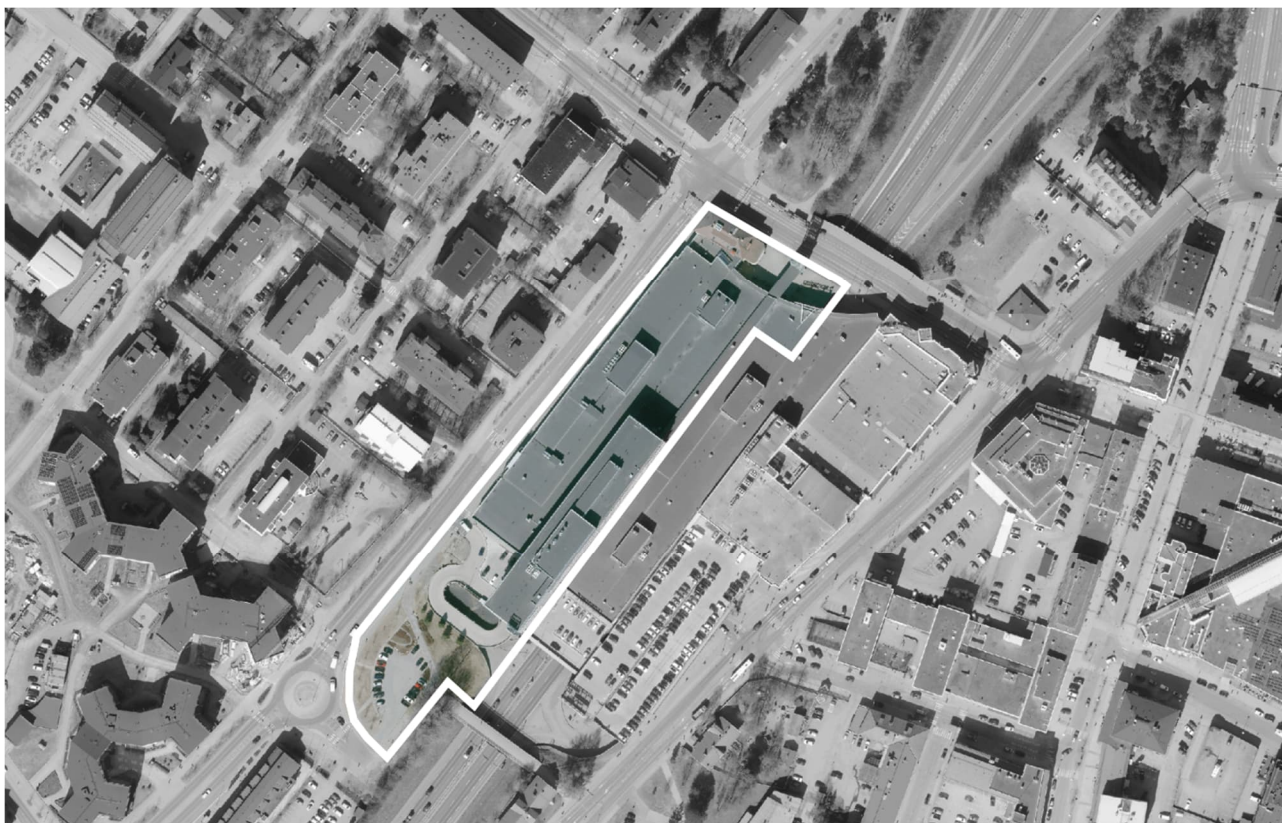


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

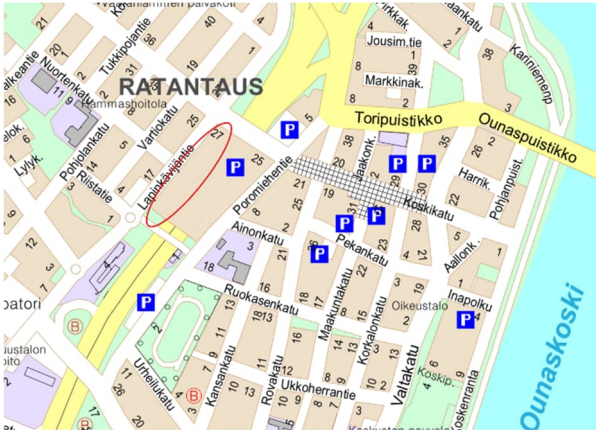
Asemakaavan muutos 1. ja 3. kaupunginosa

kortteli 254 tontit sekä pysäköinti- ja virkistysalue, Lapinkävijäntie 16



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu valkoisella viivalla

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 pääosin keskustassa, 1. kaupunginosassa, osoitteessa Lapinkävijäntie 16. Suunnittelualue käsittää korttelin 254 sekä pysäköinti- ja virkistysalueet. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Tavoitteena on tutkia asemakaavan muutoksella kerrosalan ja sallitun kerrosluvun lisäys osalle Revontulen kauppakeskuksen kiinteistöä.

Osittaisella korotuksella on tavoitteena saada laajennusosalle noin 10 000 k-m² uutta kerrosalaa, mikä sisältää noin 3750 k-m² nykyisin käyttämättömää rakennusoikeutta. Lisäkerroksia on suunniteltu rakennettavaksi nykyiseen sallittuun kerrosluvuun verrattuna noin 4–10 kerrosta suunnitelma- vaihtoehtodesta riippuen.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2007 valmistunut kauppakeskus Revontuli. Kauppakeskus on suurimmilta osin yksikerroksinen. Asemakaava mahdollistaa kaksi kerrosta liike- ja toimistotilaa. Keskukseen päällä on myös pitkänomainen toimisto-osa, jonka kohdalta rakennus on asemakaavan mukaisesti viisikerroksinen. Kauppakeskuksen pohjoispäädyssä sijaitsee asemakaavassa julkisivultaan suojeltu historiallinen Kukkolan talo, jossa on kaksi kerrosta, ullakko ja kellari.

Kauppakeskuksen pääsisäänkäynnit ovat pohjoispäässä Koskikadulta ja eteläpäässä Lapinkävijäntieltä parkkipaikan kautta.

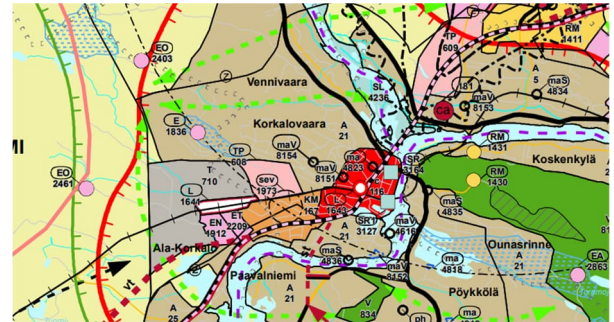
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

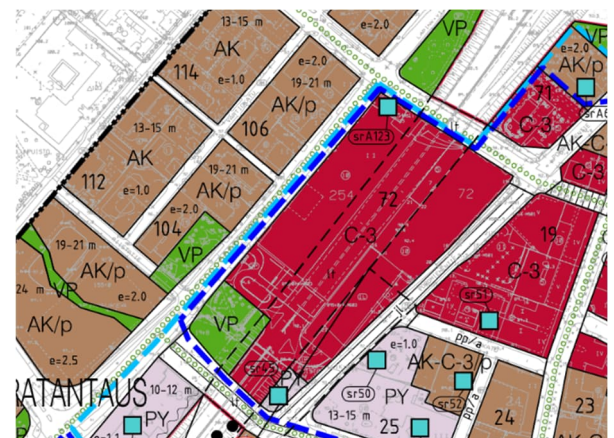
Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 3. Ote Rovaniemen alueen maakuntakaavasta.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojen alueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alueelle (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikkö. Suunnittelualueella puistoaluetta. Kukkolan talo on merkitty osayleiskaavaan suojeltavaksi rakennukseksi.

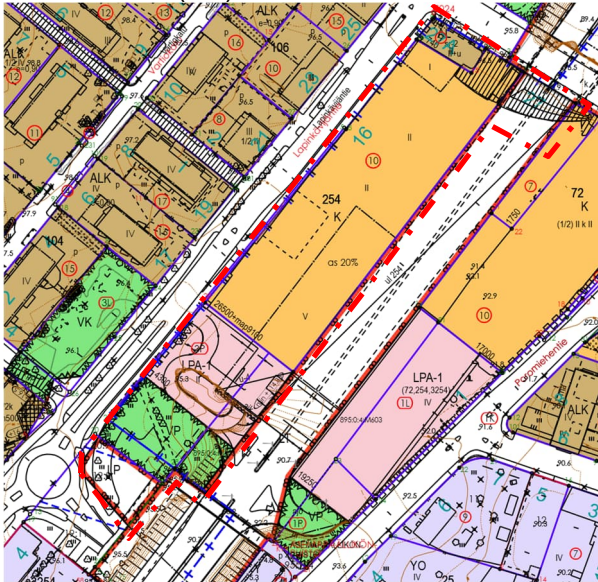


Kuva 4. Rovaniemen keskustan osayleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa tontin 3-254-9 osalta kaupunginvaltuuston 17.5.1999 hyväksymä asemakaava ja tontin 3-254-10 osalla kaupunginvaltuuston 20.02.2006 hyväksymä asemakaava. Tontti 3-254-

9 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), jonka kerrosluku on II+u ja rakennusoikeus 740 k-m². Olemassa oleva rakennus on rakennuslain nojalla suojeltu (sr-2). Tontti 3-254-10 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), rakennusoikeus 26500+map9100 ja kerrosluku I, II ja V. Korttelin ulokkeina on valtatie 4 päällä kansirakentaminen (ul 254) ja LPA-1 alueen päällä uloke 2-5 kerroksille (u-4).



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehtojen avulla tutkitaan erilaisten suunnitteluratkaisuiden, muun muassa massoittelevaihtoehtojen ja huoltojärjestelyiden, vaikutuksia.

VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

VE 1: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 7 kerrosta

VE 2: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 5-8 kerrosta

VE 3: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 5-8 kerrosta

VE 4: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 5-11 kerrosta

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus. Maanomistajan konsultti laatii viitesuunnitelman.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Selvitykset

Perusselvitysten sekä keskustan osayleiskaavan selvitysten lisäksi laaditaan ainakin seuraavat selvitykset:

- Rakennushistoriallinen selvitys ("Kukkolan talo")
- Liikenteellinen selvitys
- Massoitelu ja varjostus

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 (AKL 62 §).

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

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Tunnistettut osalliset:

Viranomaiset

- Kaupunginhallitus, lautakunnat (tekninen lautakunta)
- Lapin maakuntamuseo
- Elinvoimakeskus

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, teleoperaattorit

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan teknisen lautakunnan **17.02.2026 (§ 31)** päätöksellä 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 asetettiin nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe (AKL 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. Ennen hyväksymistä maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus tulee hyväksyä ennen kuin asemakaavamuutos viedään hyväksyttäväksi.

TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä kesällä 2026 ja asemakaavan muutosehdotus vuoden 2026 loppupuolella. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin kaupunginvaltuustoon kevättalvella 2027.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

**TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS**

Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

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

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

