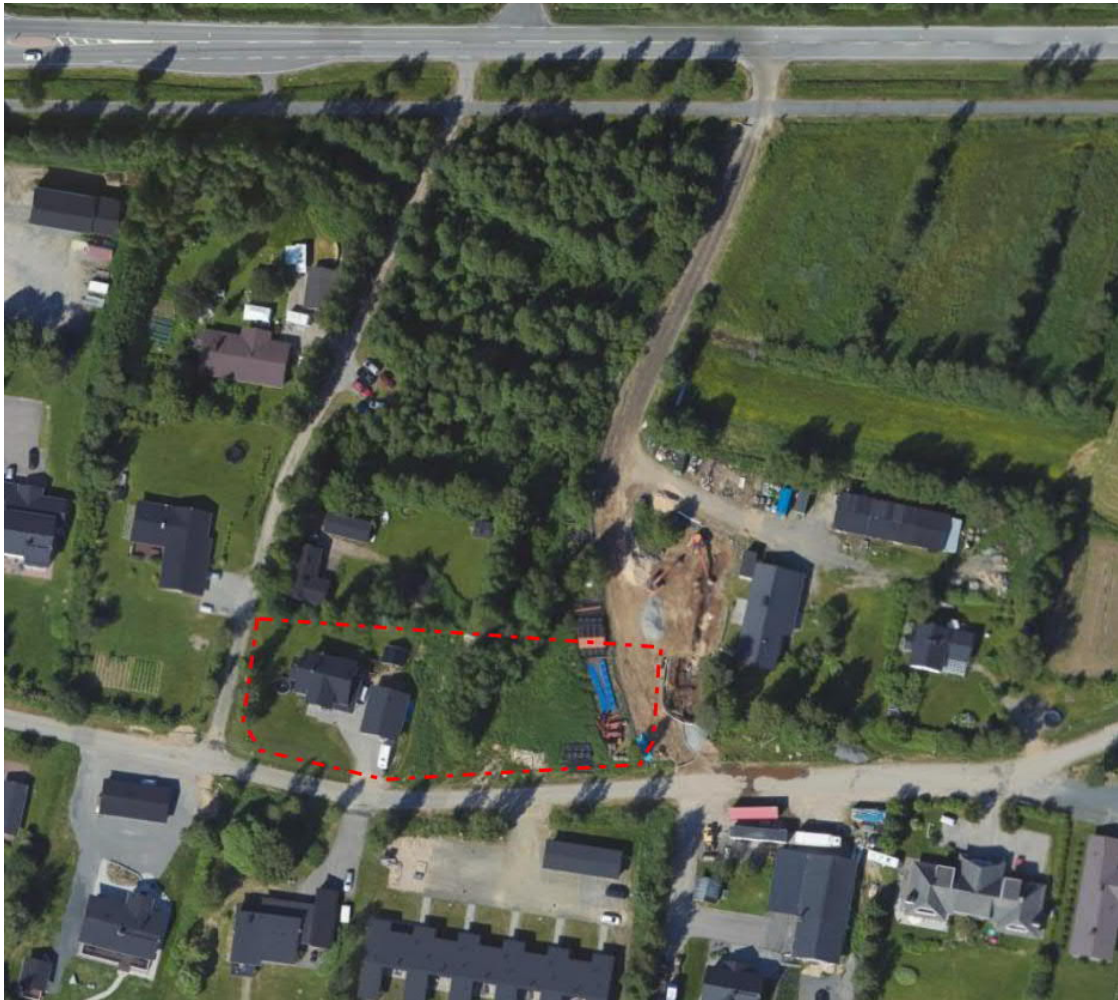




ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 23. kaupunginosa kortteli 23011 tontit 1, 5 ja 6 Anttilanrannantie



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Kaavaselostus

20.6.2023, päivitetty 5.10.2023

Kaavoitus

2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
23. kaupunginosa kortteli 23011 tontit 1,5 ja 6
Anttilanrannantie 22, 24 ja 26

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
tekninen toimiala kaavoitus
kaavasuunnittelija
Laura Ilvesluoto

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016 322 8995
laura.ilvesluoto@rovaniemi.fi

viranhaltijapäätös

5.6.2023, § 8

vireilletulosta ilm. päivämäärä

5.7.2023

vireille ja valmisteluvaiheen kuuleminen

6.7.-31.7.2023

tekninen lautakunta

19.9.2023, § 15

julkisesti nähtävillä

12.10-13.11.2023

tekninen lautakunta

x.x.20xx, § x

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset.....	8
4.3.2	Vireille tulo.....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	10
4.5.1	Vaikutus ympäristöön.....	11
4.5.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	11
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.3	Aluevaraukset.....	12
5.3.1	Korttelialueet	12
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4.3	Muut vaikutukset	13
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.6	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.3	Toteutuksen seuranta.....	13

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 14
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 16
3. Tonttijako, s. 20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 5.6.2023 § 8 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille ja valmisteluvaiheen kuulemiseen Lapin Kansassa 5.7.2023 sekä sähköisesti ja kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 6.7.–31.7.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Teknisen lautakunnan 19.9.2023 §15 päätöksellä asemakaavan ja muutosehdotus asetetaan 12.10.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 11.10.2023 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavan muutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.202x

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko kaava-alueen maankäyttöä tehostaa. Alueelle on tarkoitus rakentaa rivitalo sekä poistaa kaava-alueella sijaitsevat tarpeettomat johdolle varatut alueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella tontit 5 ja 6 ovat rakentamattomia. Tontilla 1 sijaitsee omakotitalo sekä autotalli.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee 23. kaupunginosassa noin 7,5 kilometrin päässä Rovaniemen keskustan palveluista. Lähin päiväkotikoti, Saarenputaan päiväkotikoti sekä lähin koulu, Saaren koulu sijaitsevat noin 3 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan rakennettua omakotija rivitalojen asuinalueita.

Vesistöt

Alue ei liity vesistöihin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue on rauhallista asuinalueita.

3.1.3 Maanomistus

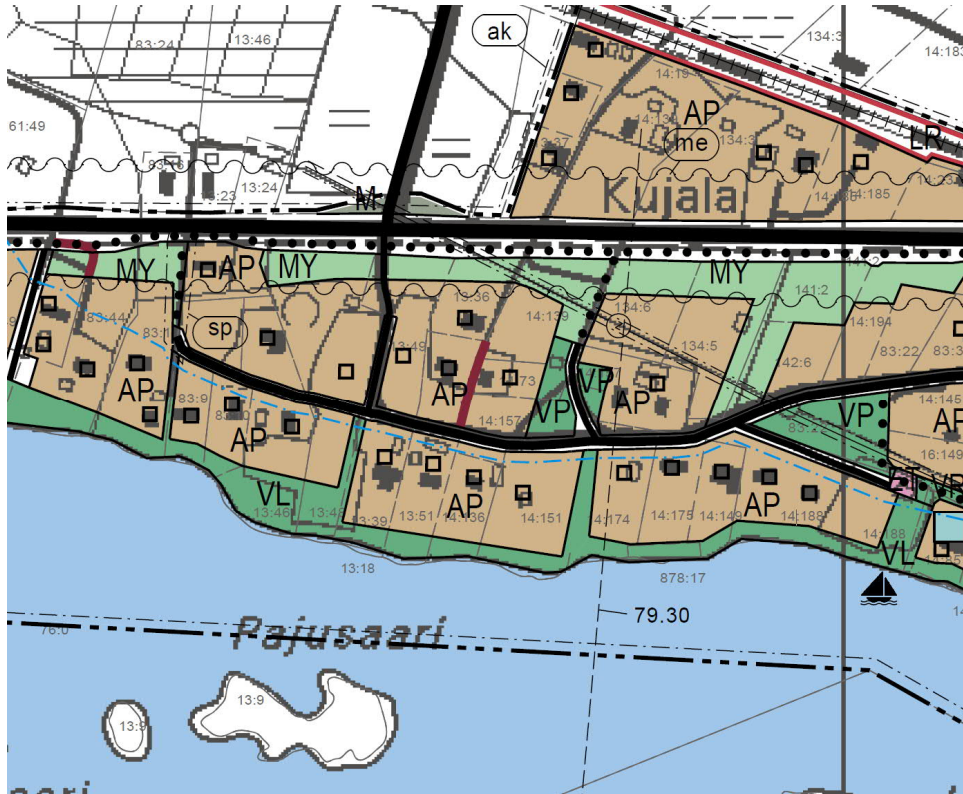
Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

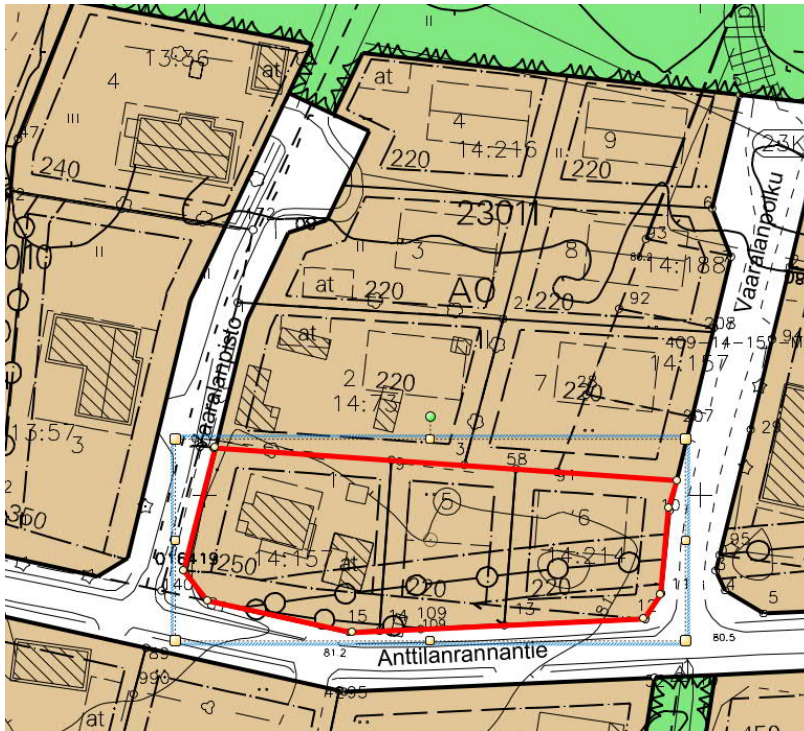
Alueella on voimassa Vaaralan osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä puistoalueeksi (VP), kuva 3.



Kuva 3. Ote Vaaralan osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupungin hallituksen 24.8.2015 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), kerrosluku kaksi (II), tontilla 1 rakennustehokkuus on 250 k-m² ja tonteilla 5 ja 6 rakennustehokkuus on 220 k-m², **kuva 4.**



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hakijan tarkoituksena on yhdistää tontit 5 ja 6 yhdeksi tontiksi, joka mahdollistaisi rivitalon rakentamisen. Rovaniemellä on selkeästi enemmän tarvetta rivitaloasunnoille. Tonteilta poistetaan tarpeettomat johdolle varatut alueet.

Tontilta 1 poistetaan tarpeettomat johdolle varatut alueet, muutoin tontti säilyy ennallaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

5.6.2023 § 8 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille ja valmisteluvaiheen kuulemiseen 6.7.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 5.7.2023 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille. Asemakaavan muutos on vähäinen kaavamuuotos. Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta (Hallinto- ja johtosääntö § 34).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavamuuotuksesta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi. Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutettu 5.7.2023 Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin In-

ternet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävilläpidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy tekninen lautakunta.

Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää, että voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhdistää voimassa olevan asemakaavan kaksi erillispientalotonttia (AO) 5 ja 6 niin, että alueelle mahdollistuisi rivitalon rakentaminen, sekä poistetaan tonteilla kulkevat tarpeettomat johdolle varatut alueet.

Tontilta 1 (Anttilanrannantie 26) on tarkoitus poistaa tässä asemakaavamuutoksessa tarpeettomat johdolle varatut alueet, muutoin tontti säilyy ennallaan.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on viedä kaavaprosessia edelleen eteenpäin ja katsoa mahdollistaako se alueelle tavoitellun hankkeen toteuttamisen.

Yleiskaava

Asemakaavamuuotos on osittain yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillispientalojen kortteli-alueeksi (AO)

Asemakaavamuuotoksella tehostetaan ja tiivistetään alueen rakennettavuutta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa alueelle muodostetaan 1767 m² suuruinen asuinpientalotontti (AP), jossa rakennusoikeutta on yhteensä 440 k-m². Kerrosluku on II.

Kaava-alueen erillispientalotontista (AO), poistetaan kaavamuuotoksella tarpeettomat johdolle varatut alueet. Muilta osin tontti säilyy ennallaan. Rakennusoikeus on 250 k-m² ja kerrosluku on II.

Valmisteluvaihe:

Valmisteluvaiheen luonnos



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.
	RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA A MERKINNÄN POISTAMISTA.
23	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
23011	KORTTELIN NUMERO.
250	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTUJAKO ON SITOVA.
	TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA
	TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA
	RIVITALOT JA KYTKETYT PIENTALOT 3 KPL/ASUNTO
	UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ TONTIN LIITTYMINEN HULEVESJÄRJESTELMÄÄN SEKÄ PIHASUUNNITELMA, PIHA-ALUEISTA ENINTÄÄN 30% SAA OLLA LAPÄISEMÄTONTA.
	ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEEN PUTKIEEN JA JOHTOJEN SIIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

Valmisteluvaiheessa olevasta kaavaluonnoksesta saatu mielipide:

Naapuri:

Naapuri pyytää omassa lausunnossaan, että kaavamuutosta tarkasteltaisiin koko korttelin osalta siten, että naapurin omistamien kiinteistöjen osalta tontit olisi mahdollista muuttaa asuinpientalotonteiksi (AP). Naapuri perustaa asian maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kaavaselostuksessa myös mainitaan, että Rovaniemellä on tarvetta rivitalotonteille.

Kaupungilla ei ole tarvetta tässä kohtaan tarkastella kaavoitusta koko korttelin osalta. Asianosaisen kanssa keskusteltu puhelimitse kaavamuutoksesta eikä asia aiheuta toimenpiteitä.

4.5.1 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä alueella.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan, jossa alueelle on haettu ratkaisua, joka mahdollistaa myös rivitalon rakentamisen. Muutos soveltuu ratkaisunsa ansiosta hyvin olevaan aluerakenteeseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu erillis- ja asuinpientaloasumiseen soveltuvaksi, joka muodostaa myös lähiympäristön aluerakenteen kanssa alueelle soveltuvan ja yhteensopivan kokonaisuuden.

5.1.1 Mitoitus

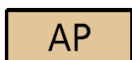
Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

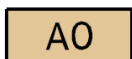
Tavoitteena saada laadukas toteuttaminen, joka nostaa myös alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Asuinpientalojen korttelialueen (AP)

pinta-ala on 1764 m²

rakennusoikeus 440 k-m²

kerrosluku II

Erillispientalojen korttelialueen (AO)

pinta-ala on 1380 m²

rakennusoikeus 250 k-m²

kerrosluku II

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia olevan tekniikankin osalta ei tule. Kaavamuutoksen tontit soveltuvat hyvin olemassa olevaan rakennettuun ympäristöönsä, joten kaavan osalta vaikutus on myönteinen.

Kaupunkikuva

Alue ei tule poikkeamaan jo alueella olevasta kaupunkikuvasta.

Tekninen huolto

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo aikoinaan toteutettu katujen ja tekniikan osalta. Muutoksella ei siten ole vaikutusta luontoon.

5.4.3 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä myös tulevaisuudessa.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen rakentamisen aloitusta pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan tarpeelliset tahot.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan kaupungin rakennusvalvonnan valvontamekanismeilla ja niihin toimiin liittyvillä rekistereillä sekä muilla apuvälineillä sekä tarkastuskäynneillä.

Rovaniemellä 20.6.2023, päivitetty 5.10.2023

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto
kaavasunnittelija

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	14.09.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan ja tonttijaon muutos korttelissa 23011 tontit 1,5 ja 6, Anttilanrannantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.07.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2023-11
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3147	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3147

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	0,3147	100,0	690	0,22	0,0000	0
A yhteensä	0,3147	100,0	690	0,22	0,0000	0
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3147	100,0	690	0,22	0,0000	0
A yhteensä	0,3147	100,0	690	0,22	0,0000	0
AP	0,1767	56,1	440	0,25	0,1767	440
AO	0,1380	43,9	250	0,18	-0,1767	-440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

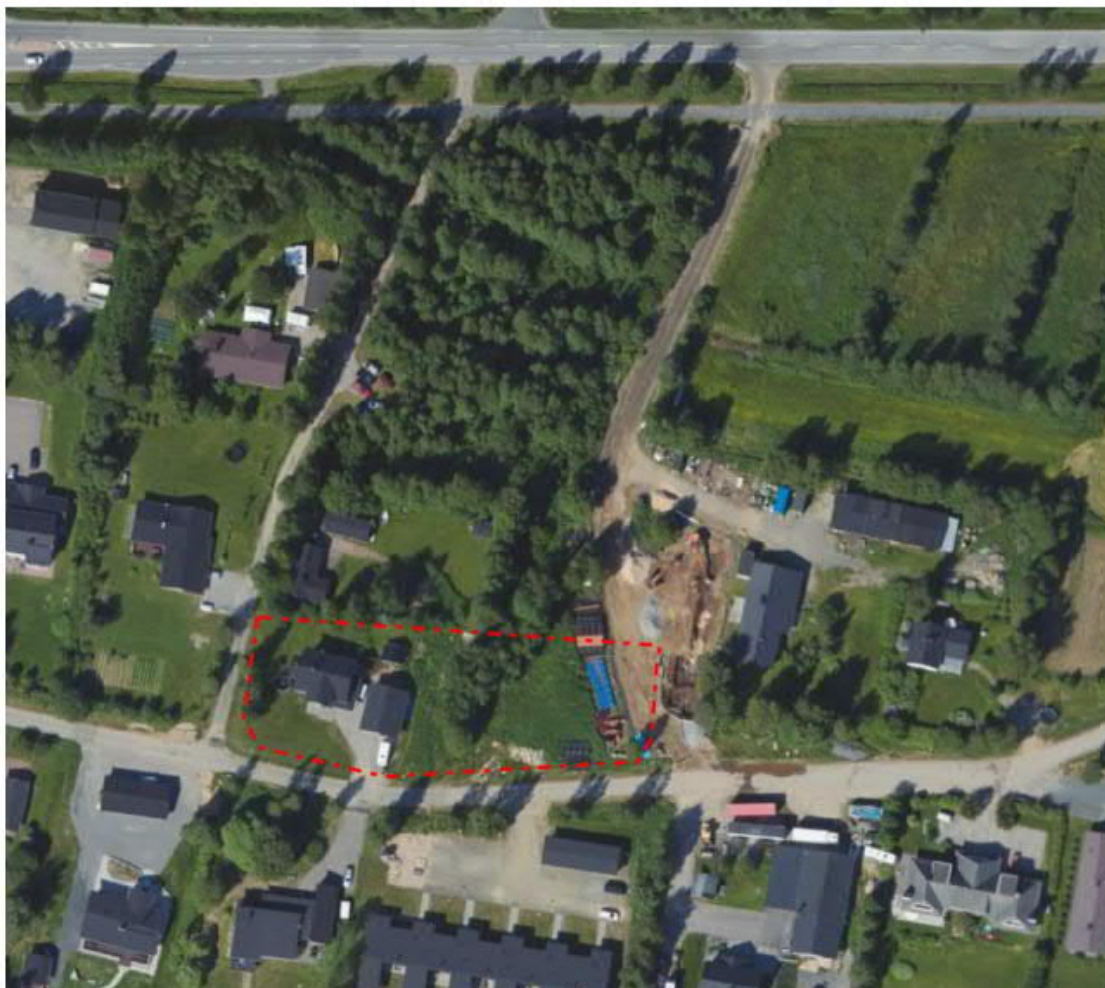
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



23.8.2023
Asemakaavan muutos
23. kaupunginosa
kortteli 23011 tontit 1, 5 ja 6
Anttilanrannantie

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 23. KAUPUNGINOSA KORTTELI 23011
TONTIT 1, 5 JA 6, ANTTILANRANNANTIE



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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 23. kaupunginosassa, osoitteessa Anttilanrannantie. Suunnittelualue käsittää korttelin 23011 tonttien 1, 5 ja 6 alueen.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TA-VOITE

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen tontteille 5 ja 6 (Anttilanrannantie 22 ja 24). Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa.

Hakijan tarkoituksena on yhdistää tontit 5 ja 6 yhdeksi tontiksi, joka mahdollistaisi rivitalon rakentamisen. Rovaniemellä on selkeästi enemmän tarvetta rivitaloasunnoille. Tontilta poistetaan tarpeettomat johdolle varatut alueet.

Viranhaltijapäätöksen jälkeen naapurikiinteistön omistaja ilmoitti halukkuutensa liittyä kaavamuutokseen, jolloin heidän kiinteistöltä, tontilta 1 (Anttilanrannantie 26) poistetaan tarpeettomaksi jääneet johdolle varatut alueet.

Asemakaavamuutos on vähäinen kaavamuutos.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Kolmesta tontista muodostuvan suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 3028 m². Tontit ovat kaikki erillispientalojen (AO) korttelialueen tontteja. Tontit 5 ja 6 ovat rakentamattomia tontteja sekä tontti 1 on rakennettu.

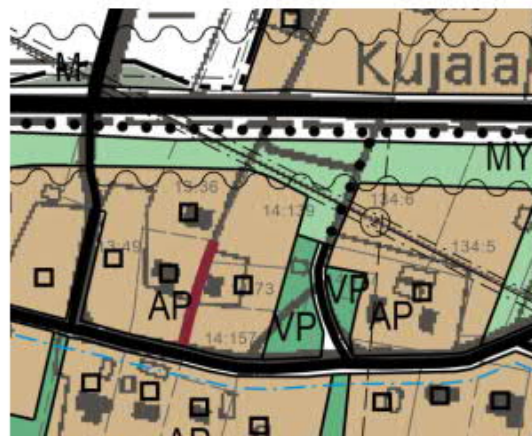
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Vaaralan osayleiskaava

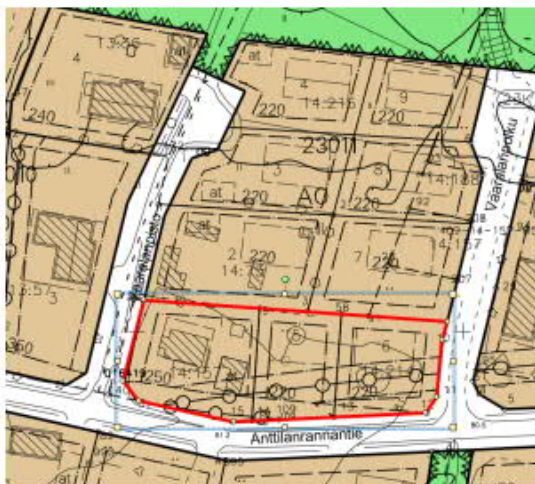
Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty pientalovaltainen asuntoalueeksi AP ja puistoalueeksi VP.



Kuva 3. Vaaralan osayleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupungin hallituksen 24.8.2015 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), kerrosluku kaksi (II) ja rakennusoikeus on 220 m².



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja alue rajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

Vaihtoehto 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.

Vaihtoehto 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

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

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51§)

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan ja tonttijaon muutosta kiinteistöille 698-23-11-5 ja 698-409-14-21. Maanomistajan tavoitteena on rakentaa alueelle rivitalo. Alueen kaavoituksen käynnistämisestä on laadittu viranhaltijapäätös **5.6.2023 §8**.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe (MRL 62§, 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville **6.7-31.7.2023** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaa sekä kaupungin internet -sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **5.7.2023** 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 tekninen lautakunta.

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
Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 016 322 8927, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavasuunnittelija Laura Ilvesluoto
p. 016 322 8995, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu

Kaavoituspäätös 5.6.2023 §8

Ilmoitus vireilletulosta, kuulutus 5.7.2023

Vireille ja valmisteluvaihe 6.7 – 31.7.2023

Tekninen lautakunta 19.9.2023 § 15

Ehdotusvaihe 12.10 - 13.11.2023

Tekninen lautakunta xx.xx.202x

Liite 3. Tonttijako

TONTTIJAKO		1:500	ROVANIEMI	
ASEMAKAAVA 2023-11		VAHVISTETTU		
EDELLINEN TONTTIJAKO		11.05.2015		
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA				
TONTTIJAON LAATI		26.09.2023		KAUP. OSA 23
LASK.	KIINTEISTÖINSINÖÖRI			KORTTELI 11
PIIRT.				TONTIT 10
TARK.	Pertti Onkalo			MUUTT. TONTIT 5,6
TEKNINEN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT				TJ-KARTTA 23-11-2



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNto	KIINTEISTÖN NIMI
23 11 10	1768	835 933	23 11 05 409 14 214	Pikku-Kallela

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
19	7380507.117	26494037.731
3	7380506.098	26494052.426
91	7380504.703	26494071.159
9	7380502.905	26494095.290
11	7380480.067	26494092.126
12	7380474.921	26494089.027
14	7380472.467	26494035.329