



ROVANIEMI

12.6.2024

Asemakaavan muutos ja laajennus  
kiinteistöjen 698-408-428-6 ja  
698-408-619-0 alueille  
Pohtimolammentie

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Asemakaavan muutos ja laajennus 20. kaupunginosan Mellavaaran tilalle 698-408-428-6 ja 698-408-619-0 alueelle



Kuva 1. Suunnittelualan rajausta ortokuvassa. © Karttapaikka 2023

Seuraa suunnitteluhanketta: [www.rovaniemi.fi/kaavatori](http://www.rovaniemi.fi/kaavatori)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyon tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyon eri vaiheissa tarvittaessa.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti (sininen ympyrä).

### SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 20. kaupunginosassa Pohtimolammen alueella.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan osittain Pohtimolammentiehen, jonka toisella puolella on yksi asuinpihapiiri ja yksi vapaa-ajan asunto, sekä osittain Ylä-Mellalampeen. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee vapaa-ajan majoitteita valmistava talotehdas. Muutoin alue rajautuu metsätalousalueeseen.

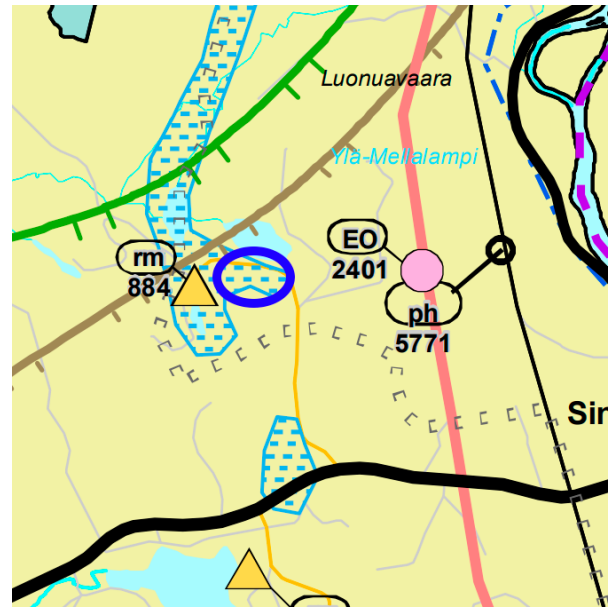
### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistölle korkeatasoisia majoituspalveluita vastaanotto – ja ravintolarakennuksiin.

### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

#### Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on merkitty maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M 4513). Lisäksi suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue) ja maaseudun kehittämisen kohdealueeseen. Alue on merkitty maakuntakaavassa myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.



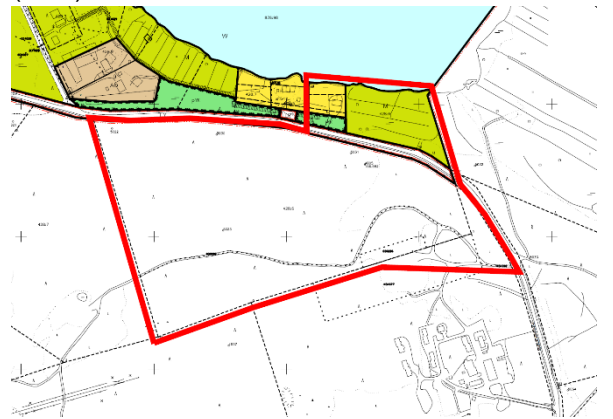
Kuva 3. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta ja suunnittelualue (sininen ovaali).

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa ranta-alueen osalta Läninhallituksen 6.2.1979 vahvistama Mellalammen rantakaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain maatalousalueeksi (M), osittain loma-asuntojen korttelialueeksi (RH) ja osittain puistoalueeksi (PYK).

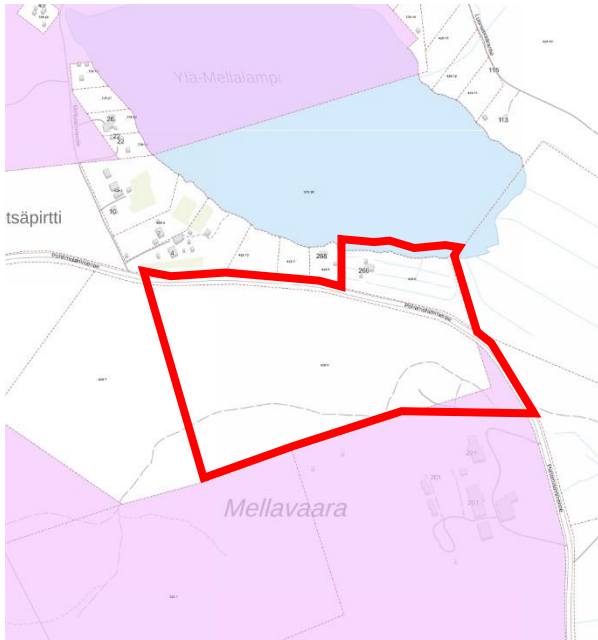


Kuva 4. Voimassaoleva Mellalammen rantakaava ja suunnittelualueen rajaus.

#### MAANOMISTUS JA VUOKRAUS

Kaava-alue sijoittuu kiinteistön 698-408-428-6 alueelle. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen kaakkoisnurkka sijaitsee kaupungin omistaman kiinteistön 698-408-619-0 alueella.





Kuva 5. Maanomistuskartta suunnittelualueelta. Suunnitteluala rajattu punaisella viivalla. Vaaleanpunainen = kaupungin omistamaa, muut yksityisomistuksessa.

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: nykyinen tilanne

VE 1: alueelle osoitetaan matkailua palvelevaa rakentamista

### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Kaavamuuos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Asemakaavalla ei ole tunnistettuja valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §).

### 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 suunnittelutyön aikana.

### Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lapha / Lapin pelastuslaitos

- lautakunnat (ympäristölautakunta, tekninen lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

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

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi Oy (NEVE)
- Alueen teleoperaattorit

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan laadintaa omistamalleen kiinteistölle tavoitteenaan saada toteuttaa matkailua palvelevia rakennuksia alueelle. Asemakaavan laatimisesta ja muuttamisesta Mellavaaran tilalle 698-408-428-6 on kaavoituspäällikkö tehnyt viranhaltijapäätöksen 11.12.2023 (ROIDno-2023-2497).

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisyhteistyö kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY -keskukselle.

#### Vireilletulo (MRL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **20.12.2023-19.1.2024** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **19.12.2023** Lapin Kansassa.

#### Valmisteluvaihe (MRL 62 §) (täydentyä myöhemmin)

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville **\_\_.\_.2024** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille Kaavatorille. Nähtävilläolosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **\_\_.\_.2024** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

#### Ehdotusvaihe (MRL 65 §) (täydentyä myöhemmin)

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:n ajaksi Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille Kaavatorille. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

### Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

### Muutoksenhaku

Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen valitusaikana Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

### TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos on nähtävillä helmikuussa 2024 ja asemakaavan muutosehdotus toukokuussa 2024. Tavoitteena on, että asemakaava tulisi voimaan kesällä 2024.

### PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, **allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä ehdotusvaiheessa **muistutukset** osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteella:

Rovaniemen kaupunki / kirjaamo  
PL 8216  
96101 Rovaniemi

### TEKNISET PALVELU / KAAVOITUS

PL 8216, 96101 Rovaniemen kaupunki  
Käyntiosoite: Hallituskatu 7 kaupunki  
[www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)

### YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 050 562 6314  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Konsultti ja kaavanlaatija Jarmo Lokio /  
Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy  
puh. 044 700 2155  
jarmo.lokio@lokio.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Maanomistajan hakemus	14.6.2023
KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS	Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	3.11.2023
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	11.12.2023
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	20.12.2023-19.1.2024
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	20.3.2024 – 2.4.2024
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	__.__.2024
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	__.__.2024
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	__.__.2024 – __.__.2024
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	__.__.2024
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	__.__.2024
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk