



Rovaniemi

18.3.2021
Asemakaavan muutos,
4. kaupunginosa,
korttelit 4002 ja 227 sekä
ympäröivät katu- ja viheralueet,
Valioranta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 4. kaupunginosa, korttelit 4002 ja 227 sekä ympäröivät katu- ja viheralueet, Valioranta



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta. © Pictometry, Blom Oy.

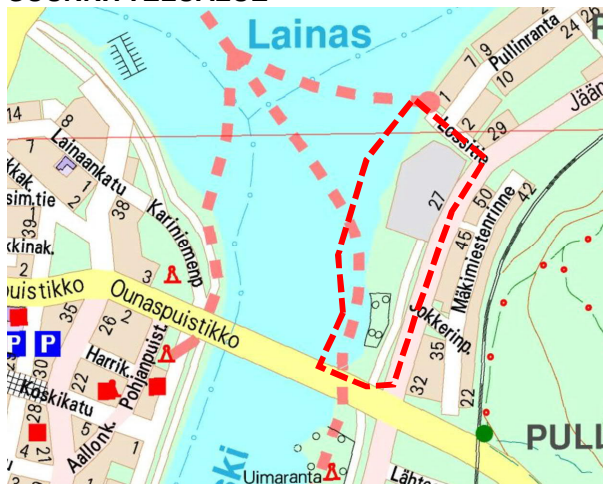
Vireillä olevan kaavan (KH, 19.6.2017, § 343) kaava-alueen muutos ja OAS:n päivitys

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

KH:n päätöksen 12.3.2018 § 89 mukaisesti

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

SUUNNITTELUALUE



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

Kaavamuutosalue sijaitsee n. 1 km kaupungin keskustasta itään, 4. kaupunginosassa. Kaavamuutosaluetta rajaa idässä Jäämerentie, etelässä Jätkänkynttilän silta katualueineen ja pohjoisessa Lossitie. Länsiosaltaan alue rajautuu Kemijokeen.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Asemakaavan tavoitteena on majoituspalvelujen ja asuinkerrostalojen osoittaminen suunnittelualueelle.

Asemakaavassa huomioidaan kiertotalous ja Rovaniemen kaupungin ympäristöraportin tavoitteet. Kaavalla edistetään Rovaniemen kehittämistä arkitisena talvikaupunkina.

SUUNNITTELUN TAUSTAA

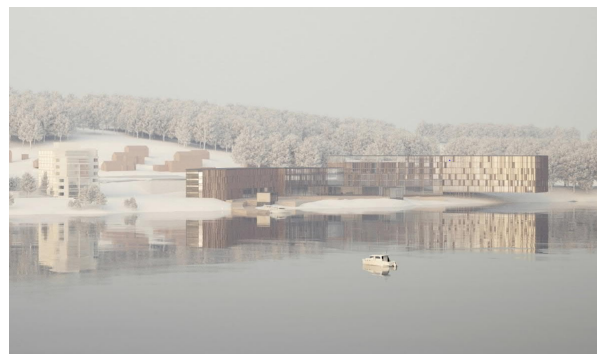
Asemakaavan muutos suunnittelualueelle on käynnistetty vuonna 2008 (tekninen lautakunta 1.4.2008, § 47), kun Rovaniemen kaupunki haki suunnittelualueelle ideakilpailun kautta aluerakentamisen toteuttajaa. Voittajaksi valittiin Skanska Talonrakennus Oy:n ja Arinan Kauppa Oy:n ehdotus "Lumi". Hanke ei kuitenkaan edennyt toteutusvaiheeseen.

Rovaniemen kaupunki jatkoi alueen kehittämistä järjestämällä kaksivaiheisen ideakilpailun Valionrannan ja Koskipuiston alueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Kilpailun tavoitteena oli löytää rohkeita maankäyttöratkaisuja kaupungin keskeisten alueiden kehittämiseksi. Painopiste oli matkailussa sekä virkistyskäytössä. Kaksivaiheinen kilpailu käynnistyi sekä ideakilpailuvaiheen että tontinluovutuskilpailun.

Ideakilpailun (1.vaihe) voitti "Iltatuulen viesti" (Kukkola-yhtiöt, Arkkitehtitoimisto Viiri-Ylinenpää). Kilpailun voittajatyön pohjalta alueelle laadittiin yleiskaava. Valionrannan-Koskipuiston osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.5.2016 § 38 ja kaava on kuulutettu voimaan 30.6.2016.

Koska kaksivaiheiseen kilpailuun valitut ryhmät ovat vetäytyneet alueen tontinluovutuskilpailusta (2.vaihe), on Rovaniemen kaupunginhallitus 9.1.2017 § 7 päättänyt keskeyttää kilpailun. Samalla kaupunginhallitus päätti kuitenkin jatkaa alueen kehittämistä ja käynnistää kilpailullisen kumppanuuskaavoituksen Valionrannan osayleiskaavan C-2 alueelle (suunnittelualue). Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaavoituskilpailuun liittyen järjestettiin asukaskysely, jossa rovaniemeläiset pääsivät kertomaan kilpailuun osallistuville, valmistelijoille sekä päätöksen tekijöille oman kannanotot ja terveiset alueen toimivuuden ja kehityksen suhteen.

Kumppania, johon tuli kuulua hotellioperaattori, arkkitehtisuunnittelija sekä rakennuttaja, haettiin vuonna 2017 huhti- ja toukokuun ajan julkisella hankintailmoituksella HILMA:ssa. Määräaikaan mennessä mukaan ilmoittautui yksi kaupunginhallituksen (9.1.2017 § 7) määrittelemien kriteerien täyttävä kumppani. Kilpailuun valittu on hakenut muutosta KH:n päätökseen §343 19.6.2017. Muutoksessa esitetään kumppanuuskaavoitusta koskevan alueen laajentamista koskemaan osayleiskaavan aluerajausta.



Kuva 3. Havainnekuva suunnittelualueen kaavoitustyön pohjalle laaditusta ehdotuksesta. (Aihio Arkkitehdit Oy)

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

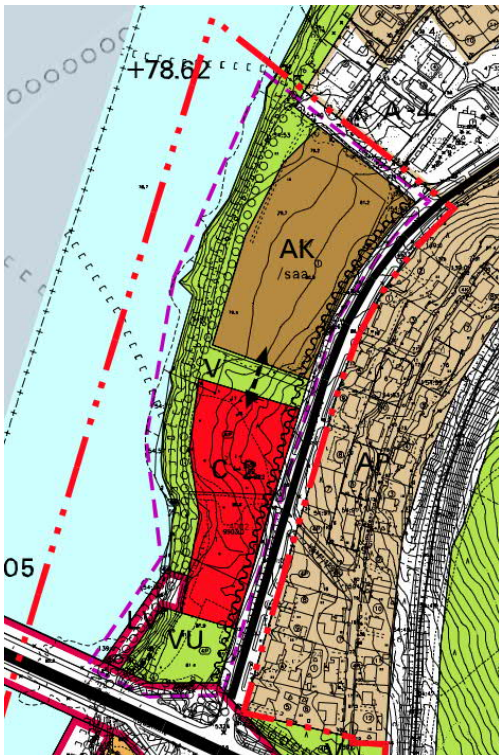
Rovaniemen maakuntakaava



Kuva 4. Ote suunnittelualuetta koskevasta maakuntakaavasta.

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2001 vahvistettuun. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue ei kuulu vuonna 2009 hyväksytyyn Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan.

Yleiskaava



Kuva 5. Ote suunnittelualuetta koskevasta yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on 30.6.2016 voimaan kuuluu yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin: asuinkerrostalojen alueeksi (AK), keskustatoimintojen alue (C-2), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä vesiliikenteen alue (LV).

Asuinkerrostalojen alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Autopaikat sijoitetaan pääosin muualle kuin maantasoon.

Pääasiallinen liikenne järjestetään Lossitien kautta. Aluetta koskee myös puhdistettava/kunnostettava maa-alue (/saa) merkintä. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee arvioida asemakaavoituksen yhteydessä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rantaan on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkailureitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti, joka on osoitettu rannan lisäksi myös alueen eteläosaan itä-länsi suuntaisesti. Alueen itäosaan jäämerentielle päin on osoitettu meluntorjuntatarve. Liikenteen liittymisen olemassa olevaan liikenneverkkoon on merkitty alueen pohjoisosaan osoitetulla katuyhteystarpeella.

Aluetta kiertävä sininen viiva merkitsee kaupunkikuvallisesti arvokas aluetta. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeseen ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Rakennusten likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta on 20-22 m. Asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailuun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

Asemakaava



Kuva 6. Ote suunnittelualuetta koskevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueen eteläosassa voimassa oleva asemakaava on kuulutettu voimaan 19.1.2007. Pohjoisosan asemakaava on ollut voimassa 14.04.1969 lähtien. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin: teollisuusrakennusten korttelialue (TT), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), puisto (VP), lähivirkistysalue (VL), leikkipuisto (VK), istutettava puistoalue (PI), luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) sekä vesialue (W).

Asemakaavassa lähivirkistysalueella on lisäksi merkintä sm-1 (alueen osa jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten museovirastolle).

MAANOMISTUS JA VUOKRAUS

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

0: Nykytilanne

1: Kumppanuuskilpailun tuloksen tavoitteita noudattava kaava (Kumppanuuskaava)

2: Muu prosessin aikana kehittynyt vaihtoehto

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Selvitykset

| 1.1 Asemakaavaa varten tehdyt/tehtävät selvitykset | | | |
|---|--|--|------|
| Kilpailullinen kumppanuuskaava | Rovaniemen kaupunki | | 2017 |
| Asukaskysely | Rovaniemen kaupunki | | 2017 |
| 1.2 Valionrannan yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset | | | |
| Luontoselvitys | FCG Oy | | 2009 |
| Liikenneselvitys | Liidea Oy | | 2009 |
| Rakennettavuusselvitys | PBM Oy | | 2009 |
| Arkeologinen tutkimus | Museovirasto | | 2013 |
| 1.3 Keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyt selvitykset | | | |
| Palvelujen ja kaupan verkostot | Tuomas Santasalo Ky | | 2010 |
| Asuntokysynnän selvitys | Sito Oy | | 2011 |
| Melu- ja värinäselvitys | Sito Oy | | 2011 |
| Hulevesien hallinta | Sito Oy | | 2011 |
| Pilaantuneet maat | Sito Oy | | 2011 |
| Viheralueverkosto | Sito Oy | | 2011 |
| Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 | Liidea Oy | | 2012 |
| 1.4 Maankäyttöselvitykset | | | |
| Arkkitehtuurikilpailu (I-vaihe) | Voittanut ehdotus: ”Ilta-tuulenviesti” Arkkitehtitoimisto Viiri-Ylinenpää | | 2014 |
| 1.5 Strategiat ja ohjelmat | | | |
| Rovaniemen matkailustrategia | Rovaniemen kaupunki | | 2006 |
| Rovaniemen matkailun kehitys ja matkailun | Rovaniemen kaupunki | | 2011 |

| | | |
|---|---------------------|------|
| aluetaloudellinen vaikutus | | |
| Rovaniemen kansainvälistämishjelma 2020 | Rovaniemen kaupunki | 2014 |

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 §).

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty ensimmäinen viranomaisneuvottelu 16.6.2009.

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Lapin Pelastuslaitos
- Museovirasto
- Lautakunnat (elinvoimalautakunta, ympäristölautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

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

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi Oy
- Kemijoki Oy
- Rovaniemen kehitys Oy
- Alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville kahden viikon ajaksi **14.–27.5.2009**, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin **13.5.2009** Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin uudelleen nähtäväksi **22.6.–30.7.2017**, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin **21.6.2017** Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi maaliskuussa 2021 (vähintään 14 pv), 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.

Ehdotusvaihe

Elinvoimalautakunta esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville kuukauden ajaksi (vähintään 30 pv) 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 ja virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

TAVOITEAIKATAULU PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupungin kirjaamo,
PL 8216, 96101 Rovaniemi.



Rovaniemi

**STRATEGINEN HALLINTO /
STRATEGINEN KAAVOITUS**
PL 8216, 96101 Rovaniemen kaupunki
Käyntiosoite: Hallituskatu 7
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
P. 050 562 6314, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
P. 016-3228927, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

| KAAVOITUSPROSESSI | | |
|---------------------|---|------------------|
| TEKNINEN LAUTAKUNTA | Kaavoituspäätös | 1.4.2008, § 47 |
| VIREILLETULO | Vireilletulo nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide | 14.-27.5.2009 |
| KAUPUNGINHALLITUS | Kaavoituspäätös / Kaava-alueen muutos ja Oas:n päivitys | 19.6.2017, § 343 |
| VIREILLETULO | Vireilletulo nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide | 22.6.-30.7.2017 |
| KAUPUNGINHALLITUS | Kaavoituspäätös / Kaava-alueen muutos ja Oas:n päivitys | 12.3.2018, § 89 |
| VIREILLETULO | Vireilletulo nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide | 3.4.-16.4.2018 |
| VALMISTELUVAIHE | Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide | Maaliskuu 2021 |
| KAUPUNGINHALLITUS | Kaavaehdotuspäätös | 2021 |
| EHDOTUSVAIHE | Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus | 2021 |
| KAUPUNGINHALLITUS | Esitys kaupunginvaltuustolle | 2021 |
| KAUPUNGINVALTUUSTO | Hyväksyy kaavaehdotuksen | 2021 |
| MUUTOKSENHAKUAIKA | Pohjois-Suomen hallinto-oikeus | 30 vrk |