



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki ASEMAKAAVAN MUUTOS

**5. kaupunginosa kortteli 527 tontti 8, Lehtikarintie 17
Viirinkangas**



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

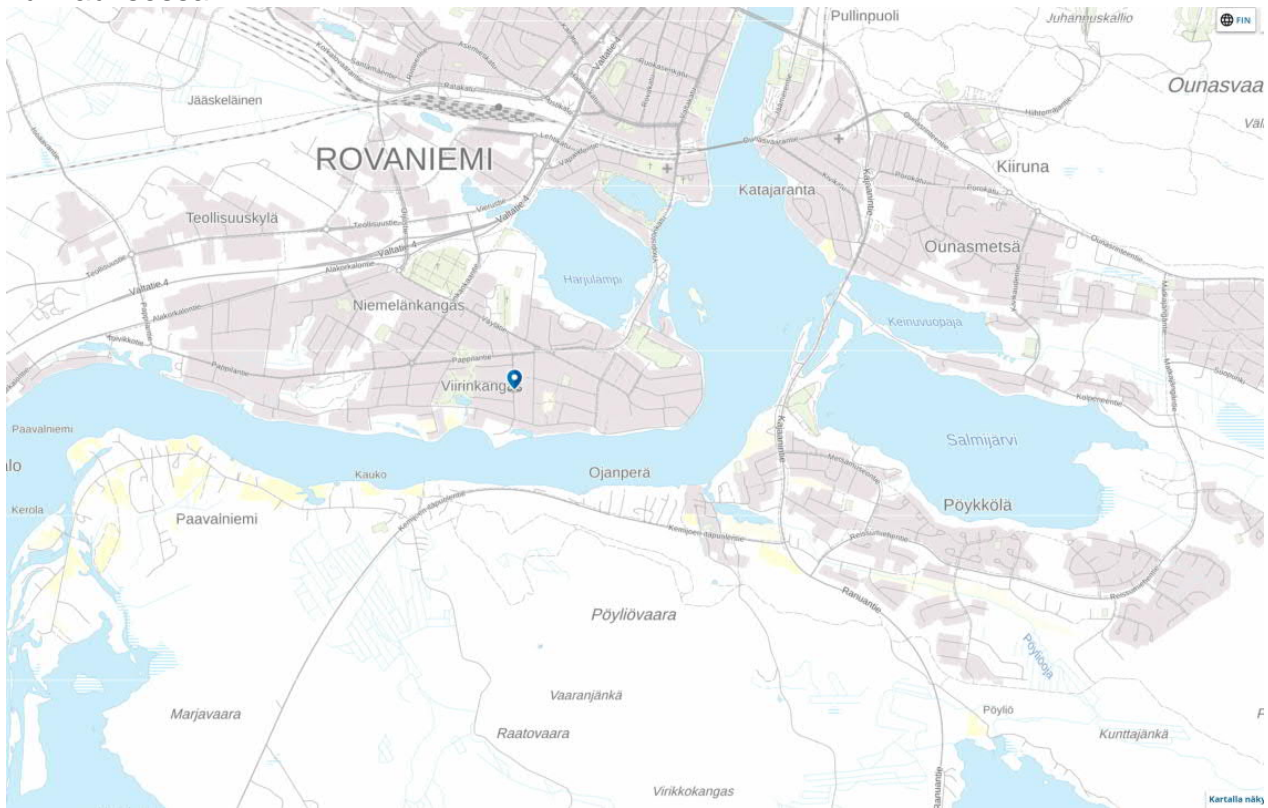
Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
5. kaupunginosa kortteli 527 tontti 8, Lehtikarintie 17

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Kaavoituspäällikkö:	8.11.2022 § 13
Vireille tulosta ilmoittamisen: päivämäärä	29.11.2022
Vireille tulo kuuleminen:	30.11 - 13.12.2022
Valmisteluvaiheen: kuuleminen	24.3. - 6.4.2023
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	24.4.- 23.5.2023
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Napapiirillä 18. kaupunginosassa, Pajakyläntien ja Joulutontuntien kulmauksessa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

5. kaupunginosa korttelin 527 tontin 8 asemakaavamuutoksen tarkoituksena on maanomistajan hakemuksen mukaan tontin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muuttaminen niin, että tontille olisi mahdollista toteuttaa asuinrivitalon rakentaminen.

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 kaavaa liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta	4
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
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireille tulo	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4.1	Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.5.2	Vaikutus ympäristöön	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	12
5.2	Aluevaraukset	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	12
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.5	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- liite 1, asemakaavan seurantalomake
- liite 2, voimassa oleva asemakaava
- liite 3, asemakaavan muutos
- liite 4, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- liite 5, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 8.11.2022 § 13.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 29.11.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 30.11 - 13.12.2022 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 30.11.2023 alkaen. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 23.3.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin yleisesti nähtävillä 24.3 – 6.4.2023 palvelupiste Osviitassa. ja kaupungin internet- sivuilla Kaavatorilla. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päätti saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen 18.4.2023 (§ 64).

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 21.4.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuuleminen pidettiin julkisesti nähtävillä 24.4.- 23.5.2023 palvelupiste Osviitassa. ja kaupungin internet- sivuilla Kaavatorilla. Muistutuksia ei jätetty.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueella on voimassa 29.6.1973 hyväksytty asemakaava (*kaavatunnus 698-25.325*).

Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi. (AP).

Alueella voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on pientalo. Asemakaavamuutoksen myötä tontille mahdollistuu mm. rivitalon rakentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee asuinalueella 5. kaupunginosassa, Viirinkankaalla. Etäisyys keskustaan on n. 2 km.

Noin 800 m säteellä kaava-alueesta on mm. peruskoulu, yliopisto, ammattikorkeakoulu ja päiväkotijakauppa.

3.1.2 Luonnonympäristön

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alueella ja viereisillä pihdoilla ja katujen varsilla on istutuksia, nurmialueita, puustoa/pensaita/pensasaitoja (etupäässä lehti). Alue on maastonmuodoltaan tasaista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Lähiympäristössä on omakoti- ja rivitaloja.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee tonttikatuna toimivana Lehtikarintiellä, joka liittyy pohjoispäästään kokoojakatu Pappilantiehen ja Eteläpäästään kokoojakatu Etelärantaan. Lähin joukkoliikenteen pysäkki on 300 m:n etäisyydellä alueesta. Alueella ja ympäristössä on hyvät edellytykset/väylät jalankululle ja pyöräilylle, jotka ulottuvat mm. kaupunkikeskustan ja Eteläkeskustan piiriin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmiina.

Maanomistus

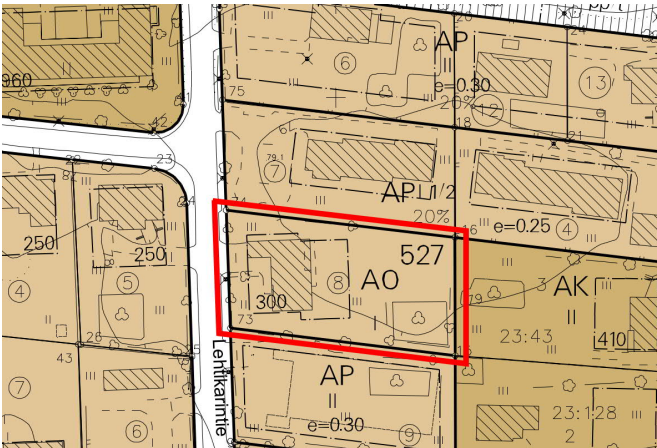
Alue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Asemakaava

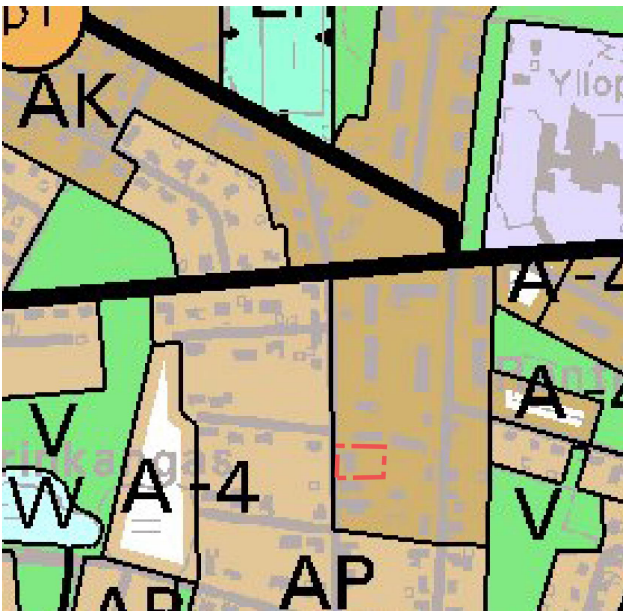
Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan erillispienalojen korttelialueeksi AO Alueella on voimassa 29.6.1973 hyväksytty asemakaava (*kaavatunnus 698-25.325*).



Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

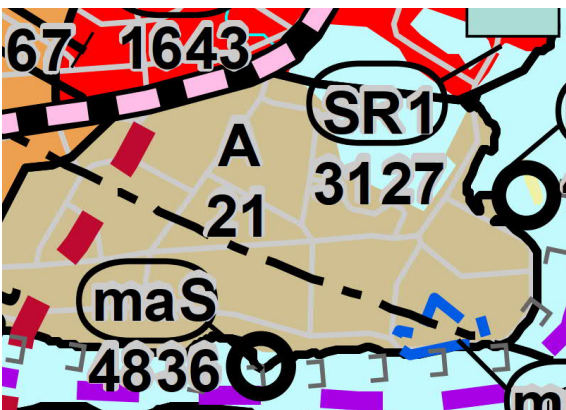
Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaavaa 2015, jossa alue on merkitty asuin-kerrostalojen alueeksi.



Maakuntakaava

Alue sisältyy maakuntaavan taajamatoimintojen alueelle (A).



Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaan ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa olosuhteita 15.3.2023.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistönomistaja on hakenut asemakaavan muutosta 5.kaupunginosan korttelin 527 tontille 8 siiten,että asemakaavan muutoksella tutkitaan tontin käyttötarkoituksen ja rakennus-oikeuden muutosta niin, että tontille olisi mahdollista toteuttaa asuinrivitalon rakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 8.11.2022 § 13.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 29.11.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 29.11.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 30.11 - 13.12.2022 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 30.11.2023 alkaen. Mielenpitoita ei ole jätetty.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 23.3.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin yleisesti nähtävillä 24.3 – 6.4.2023 palvelupiste Osviitassa. ja kaupungin internet- sivuilla Kaavatorilla. Mielenpitoita ei ole jätetty.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päätti saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen 18.4.2023 (§ 64).

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 21.4.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuuleminen pidettiin julkisesti nähtävillä 24.4.- 23.5.2023 palvelupiste Osviitassa. ja kaupungin internet- sivuilla Kaavatorilla. Muistutuksia ei jätetty.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §). Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskukselle.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutokseen liittyvät mm. seuraavat tavoitteet:

Edistää väestönkehityksen edellyttämää riittävää ja monipuolista asuintuotantoa ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä sekä kaupunkirakenteen tasapainoista kehittämistä. Hyödynnetään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita.

Eheytetään yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uuta aluetta olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Sijoittamalla asuinalueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin

Maakuntakaava

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Asemakaavamuutoksessa ei mahdollistu niin merkittävää rakentamista mitä yleiskaava sallii. Asemakaavamuutos ei laajuudessaan vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoitteita.

Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan erillispientalojen korttelialueeksi.

Asemakaavamuutoksella tehostetaan ja tiivistetään jonkin verran (n. 200 k-m² nykyistä enemmän) alueen rakennettavuutta. Asemakaavamuutoksella mahdollistuu mm. asuinrivitalon rakentaminen alueelle

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1 :

Asemakaavan muutos, jossa alueelle muodostetaan 1727 m² suuruinen asuinpientalojen korttelialue (AP), jossa on asuinrakennusoikeutta 518 k-m², tehokkuudella e=0.30 laskettuna. Kerrosluku on II. Käyttötarkoitus mahdollistaa rakentamaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Asemakaavaa jatketaan vaihtoehdon yksi mukaisesti. Kaavamääräyksiin on tehty teknisluontoinen korjaus vieras-, huolto-, logistiikka- ja kotihoitopysäköinnin osalta vastaamaan Rovaniemen kaupungin pysäköintinormistoa.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistuu alueelle 218 k-m² tehokkaampi rakentaminen, verrattuna voimassa olevan asemakaavaan. Kaavamuutos mahdollistaa esim. rivitalon rakentamisen alueelle.

Kaavamuutos mahdollistaa toteutuessaan alueen liikennemäärien lisääntymisen, muttei siinä laajuudessa, että alueen ja ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta erityismuutoksille.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristön asuinolosuhteisiin tai –viihtyvyyteen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 1727 m², joka sisältää asuinpientalojen korttelialueen (AP).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	1727 m ²
Rakennusoikeus:	518 k-m ² (tehokkuudella e=0.30 laskettuna)
Kerrosluku:	II

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos ei vaikuta asemakaavamuutos tiivistää jonkin verran alueen asuinrakentamista, alueen rakennusoikeus kasvaa 218 k-m².

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu ympäristöstä tai kaupunkikuvasta tyyliltään tai korkeudeltaan poikkeavaa rakentamista.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin.

Kaavamuutos mahdollistaa liikenteen lisääntymisen alueelle, muttei siinä määrin, että ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta merkittävälle muutoksille pelkästään kaavamuutoksen vuoksi. Alueella ja ympäristössä on hyvät edellytykset/väylät jalankululle ja pyöräilylle, jotka ulottuvat mm. kaupunkikeskustan ja Eteläkeskuksen piiriin.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin, asemakaava-alueella ei ole olevia virkistysalueita. Alue on asuinalueen ympäröimä. Kaavamuutoksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 11.4.2023

Päivitetty: 1.6.2023

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila
Kaavasunnittelija*

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	01.06.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 527 tontti 8, Lehtikarintie 17		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.04.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.02.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2023-4
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1727	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1727

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	0,1727	100,0	518	0,30	0,0000	218
A yhteensä	0,1727	100,0	518	0,30	0,0000	218
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					

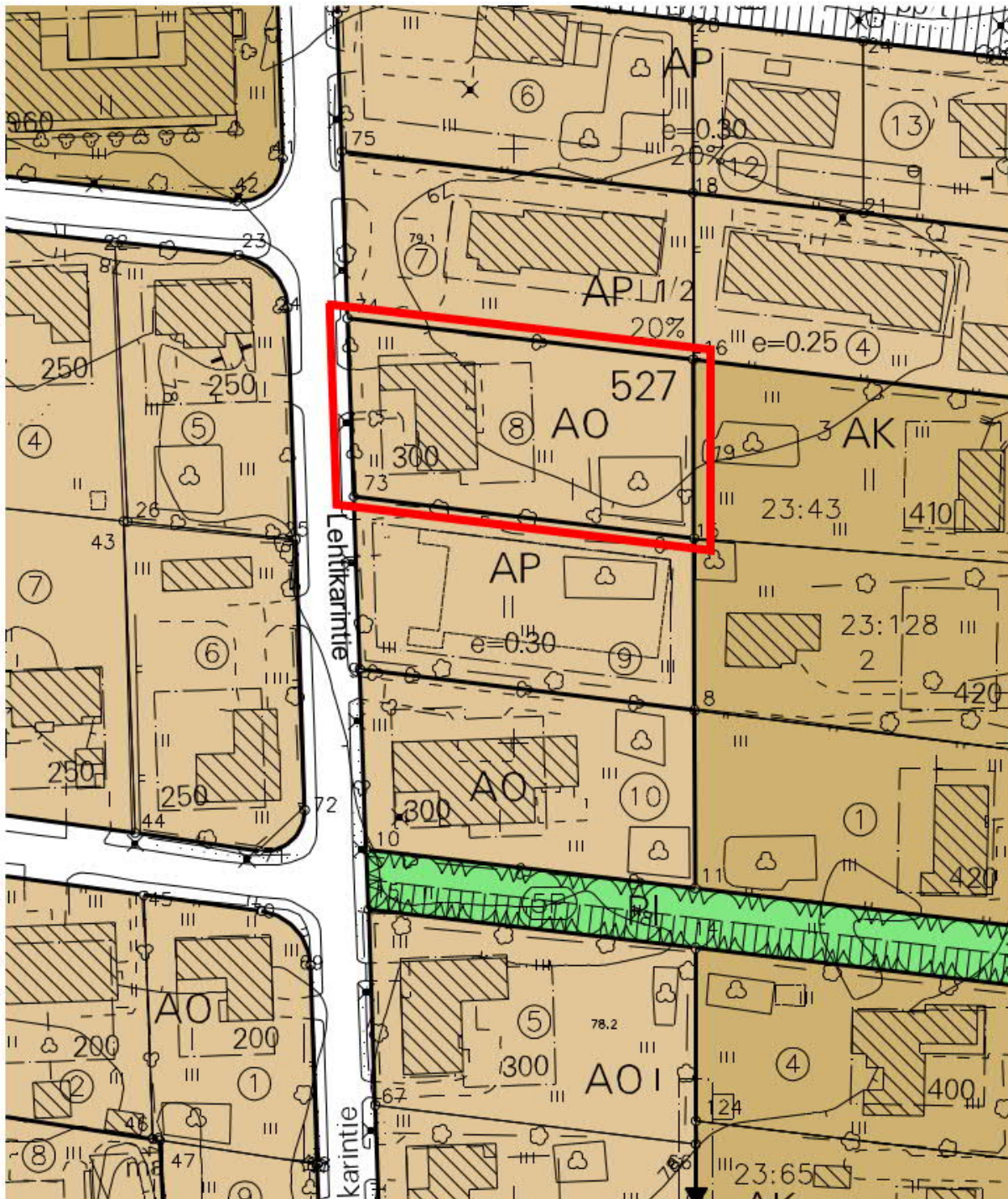
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1727	100,0	518	0,30	0,0000	218
A yhteensä	0,1727	100,0	518	0,30	0,0000	218
AP	0,1727	100,0	518	0,30	0,1727	518
AO					-0,1727	-300
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

Voimassa oleva asemakaava



Liite 4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

5

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

527

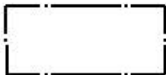
KORTTELIN NUMERO.

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

$e=0.30$

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.



RAKENNUSALA.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAKKA 1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKKAÄ SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikkoJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

RIVITALOT JA KYTKETYT PIENTALOT 3 KPL/ASUNTO

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

Liite 5



ROVANIEMI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

5. kaupunginosa kortteli 527 tontti 8, Lehtikarintie 17

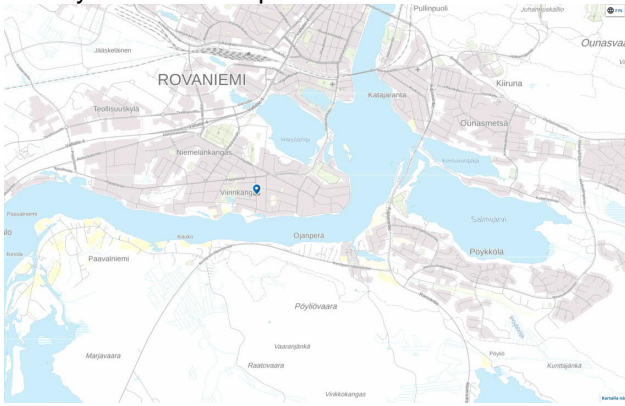


Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
21.11.2022, päivitetty 17.3.2023

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.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee Viirinkankaalla 5. kaupunginosassa Lehtikarintie 17:ssä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



Vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katualueet.

MAANOMISTUS

Alue on yksityisomistuksessa.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

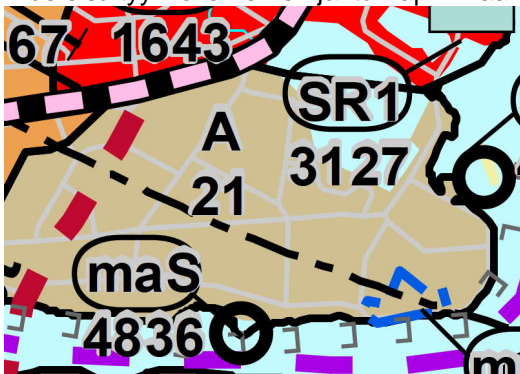
Kiinteistönomistaja on hakenut asemakaavan muutosta 5. kaupunginosan korttelin 527 tontille 8, osoitteessa Lehtikarintie 17 siten, että asemakaavan muutoksella tutkitaan tontin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muutosta niin, että tontille olisi mahdollista toteuttaa asuinrivitalon rakentaminen.

Alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko aiottu muutos tai muu vaihtoehtoinen muutos tehdä.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

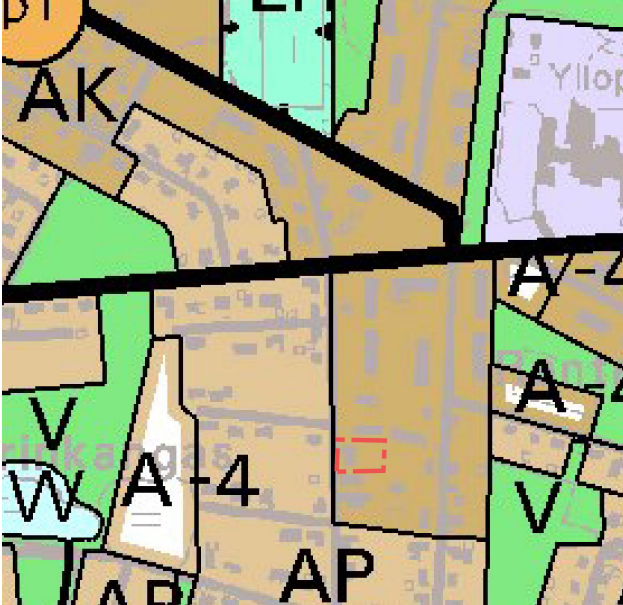
Maakuntakaava

Alue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan taajamatoimintojen alueelle (A).



Yleiskaava

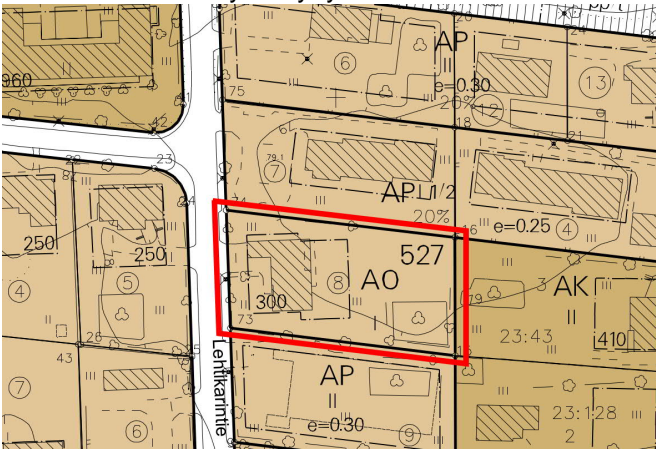
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaavaa 2015, jossa alue on merkitty asuinkerrostalojen alueeksi.



Voimassa oleva yleiskaava 2015 ja aluerajaus

Asemakaava ja suunnittelualueen rajaus

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueella on voimassa 29.6.1973 hyväksytty asemakaava.



Voimassa oleva asemakaava ja kaava-alueen rajaus.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

- VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.
- VE1: Asemakaavan muutos jossa alue muutetaan hakemuksen mukaan asuinrivitalojen tai asuinpientalojen korttelialueeksi. Lisäksi tarkistetaan alueen rakennusoikeuden määrä ja kerrosluku.
- VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Lisäksi Suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alaista.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja -vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lautakunnat (yhdyskuntatekniikan lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat
- asukasyhdistys Rantaviiri ry

Muut

- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 8.11.2022 § 13.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin **30.11-13.12.2022** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitettiin 29.11.2022 Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajilla ja lähinaapureille.

Osallisilla on mahdollisuus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Voimassa oleva asemakaava, kaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muut kaava-asiakirjat pidetään 24.3. -6.4.2023 nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja naapureille.

Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajalle ja naapureille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntatekniikan lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (*myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen kuulemisen muistutukset*) Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

vs. Kaavoituspäällikkö Sipi Hintsanen
puh. 016 322 8303
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavasuunnittelija Janne Anttila
puh. 016 322 8908
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAULUARVIO
KAAVOITUSPÄÄL- LIKKÖ	kaavoituspäätös	8.11.2022
VIREILLETULO	osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	30.11- 13.12..2022
VALMISTELUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus esittää mielipiteitä	24.3. – 6.4. -23
YHDYSKUNTA- SUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuspäätös	4/23
EHDOTUSVAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	04-05/23
YHDYSKUNTA- SUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuksen hyväksyminen	6/23
MUUTOKSENHAKU- AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk