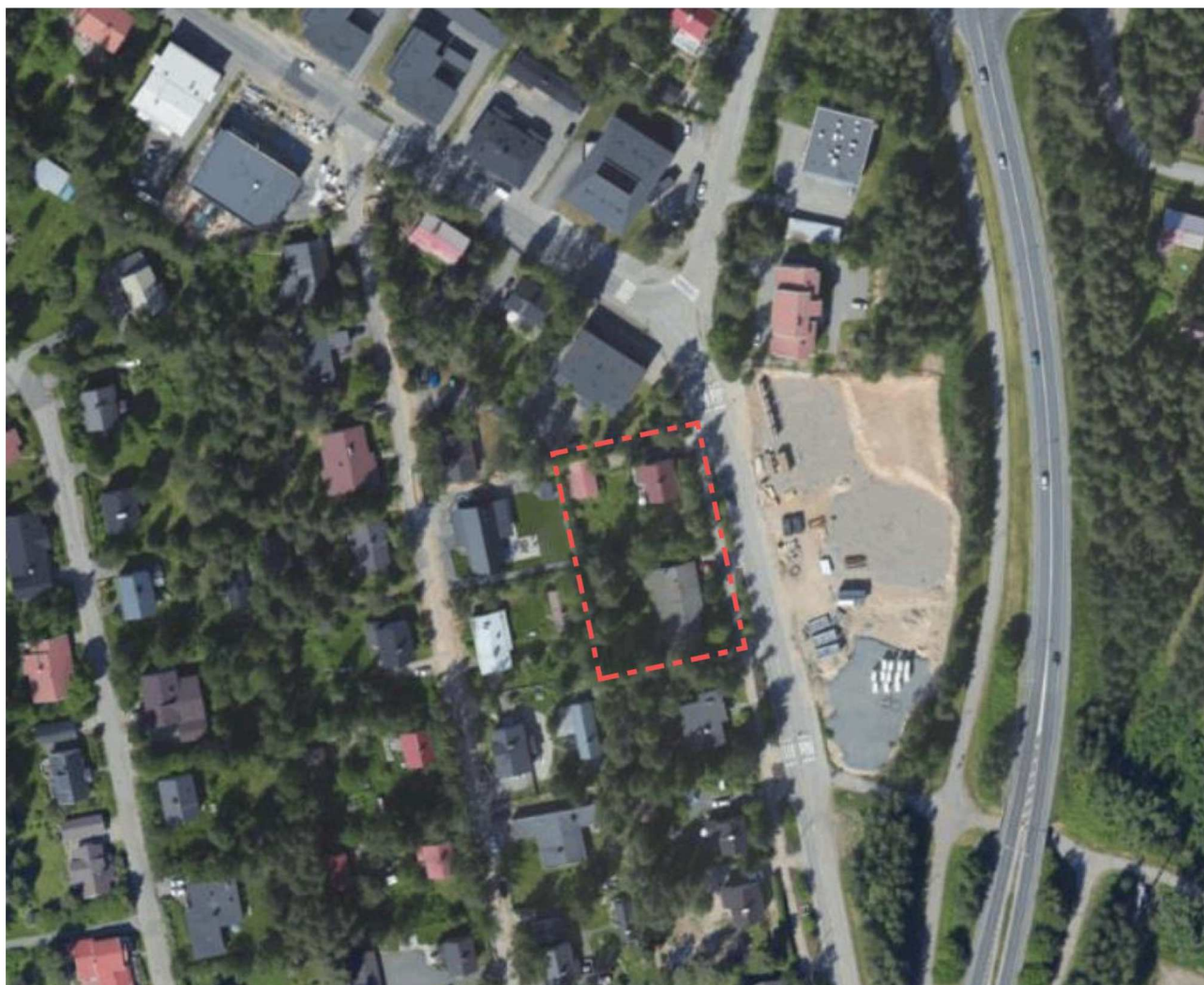


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 4. KAUPUNGINOSA KORTTELI 200
TONTIT 5 JA 7, KIVIKATU 46 JA 48



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (AKL 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. Suunnittelualan sijainti.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 4. kaupungin-osassa, osoitteissa Kivikatu 46 ja 48. Suunnittelualue käsittää korttelin 200 tontit 5 ja 7. Suunnittelualuetta rajaavat itäpuolelta kulkeva Kivikatu ja ympärillä sijaitsevat tontit. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitseva rakennuskanta koostuu omakotitaloista ja asuinkerrostaloista. Suunnittelualueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustaan.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TA-VOITE

Kiinteistöjen 698-4-200-5 ja 698-4-200-7 omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle osoitteisiin Kivikatu 46 ja 48. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue muodostuu kahdesta tontista, jotka ovat pinta-alaltaan 1160 m² (tontti 5) ja 1178 m² (tontti 7).

Tontilla 5 osoitteessa Kivikatu 46 sijaitsee rankarakenteinen puuverhoiltu kolmekerroksinen vuonna 1950 valmistunut rintamamiestalo sekä kylmä piharakennus.

Tontilla 7 osoitteessa Kivikatu 48 sijaitsee vuonna 1986 valmistunut yksi kerroksinen entinen paritalo, nykyinen omakotitalo sekä autotalli ja pieni pihaliiteri. Suunnittelualueen tontit ovat suurikokoisia omakotitalotontteja.

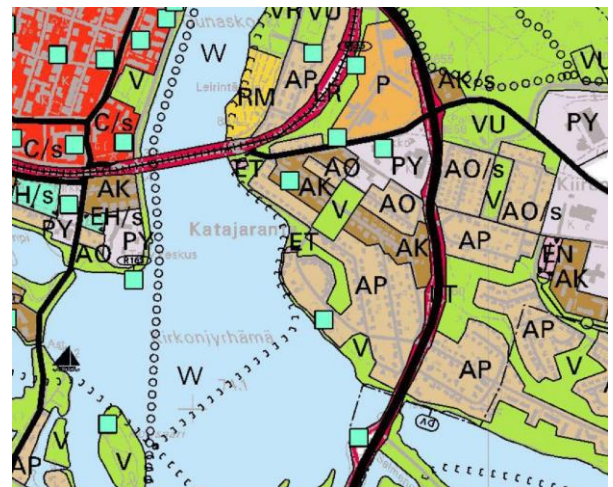
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

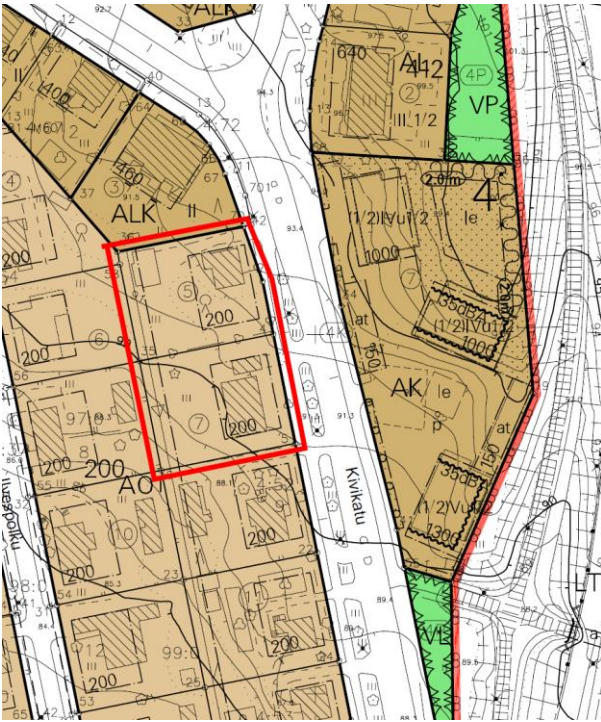
Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP.



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015.

Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 14.4.1969 hyväksymä asemakaava (arkistotunnus 698 25.081), jossa suunnittelualue on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO), kerrosluku yksi (I) ja rakennusoikeus 200 k-m².



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

Vaihtoehto 1 ja 3: Asemakaavan muutoksessa molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa 1 ja 3 molempien pienkerrostalojen kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 660 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta alueella olisi 1320 k-m², jolloin rakennustehokkuus (e) on 0,56.

Vaihtoehto 2: Asemakaavan muutoksessa molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa 2 kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta pienkerrostaloille on yhteensä 1300 k-m² ja talousrakennukselle 60 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta alueella olisi 1360 k-m², jolloin rakennustehokkuus (e) on 0,58.

Vaihtoehto 4:

Asemakaavan muutoksessa molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on 520 k-m² ja 600 k-m². Kaavamuutos mahdollistaisi tonteille rakennusoikeutta yhteensä 1150 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,49.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 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 (AKL 62 §).

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

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Maanomistajat ja asukkaat sekä muut osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi,
- teleoperaattorit,
- asukasyhdistys

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoituspäällikön 6.9.2023 (§ 18) viranhaltijapäätöksellä nähtäville 12.10.-25.10.2023, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan oli mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä 11.10.2023 Lapin Kansassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

1. Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 12.12.2024-10.1.2025 palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana osallisilla oli mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella 11.12.2024 Lapin Kansassa.

2. Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin uudelleen yleisesti nähtävillä 28.4.2025-12.5.2025 välisen ajan. Muutosluonnoksiin ja kaava-aineistoon oli mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana oli mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja

-haltijoille sekä kuulutuksella 25.4.2025 Lapin Kansassa.

Ehdotusvaihe (AKL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus ja muu kaava-aineisto asetetaan julkisesti nähtäville **18.12.2025-19.1.2026** väliselle ajalle. Muutosluonnoksiin ja kaava-aineistoon on mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta muistutus. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella **17.12.2025** Lapin Kansassa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Rovaniemen kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupungin kirjaamo,
PL 8216,
96101 Rovaniemi
tai
kirjaamo@rovaniemi.fi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavasunnittelija Oona-Sofia Koivuranta, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi,
p. 040 559 8543

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi,
p. 040 578 9283

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Kiinteistöjen omistajien hakemus	29.5.2023
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS kaavoituspäällikkö	Kaavoituksen käynnistämispäätös	6.9.2023 §18
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	12.10.2023- 25.10.2023
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnokset nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	12.12.2024- 10.1.2025
2. VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnokset nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	28.4.2025- 12.5.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	19.8.2025 §109
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	8.9.2025 §260
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	18.12.2025- 19.1.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	x.x.202x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	x.x.202x
MUUTOKSENHAKUAIKA	30 vrk aikaa jättää valitus Pohjois- Suomen hallinto-oikeudelle päättöksen tiedoksisaannista	30 vrk