

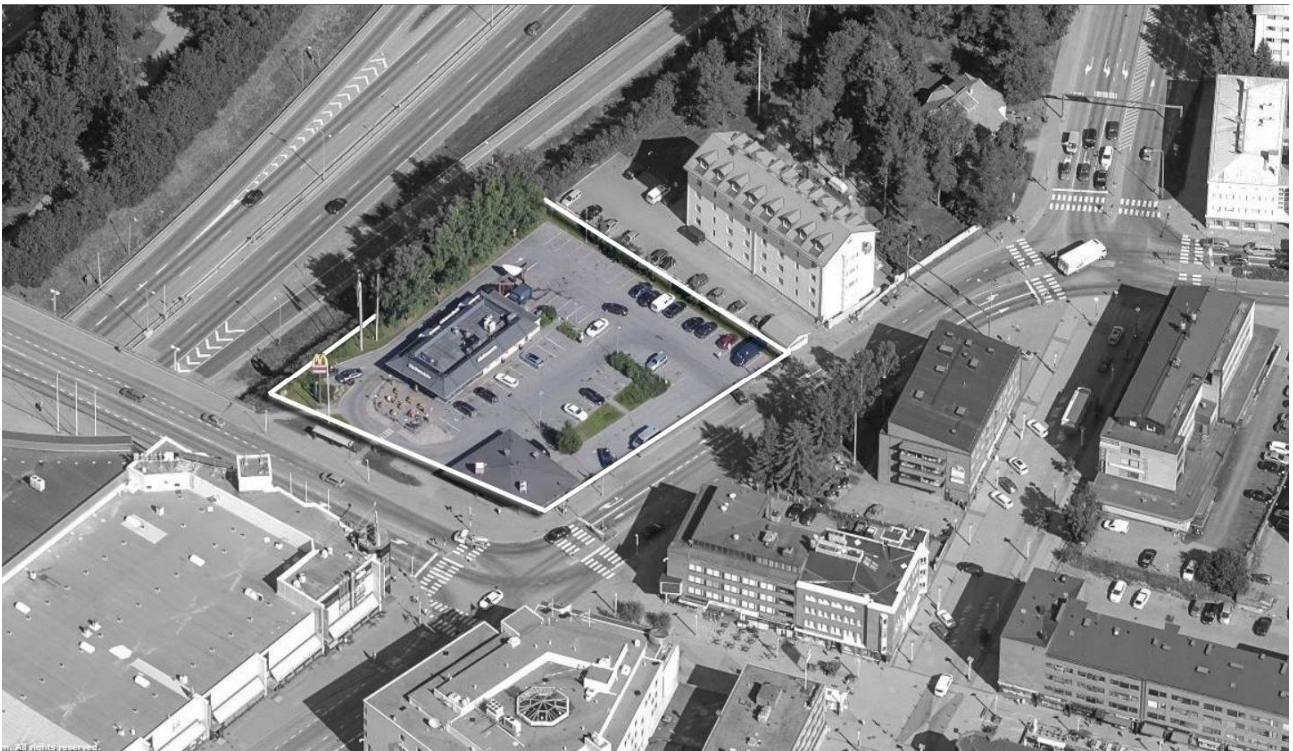


Rovaniemi

8.10.2019
asemakaavan muutos
1. kaupunginosa
kortteli 71 tontit
4 ja 5

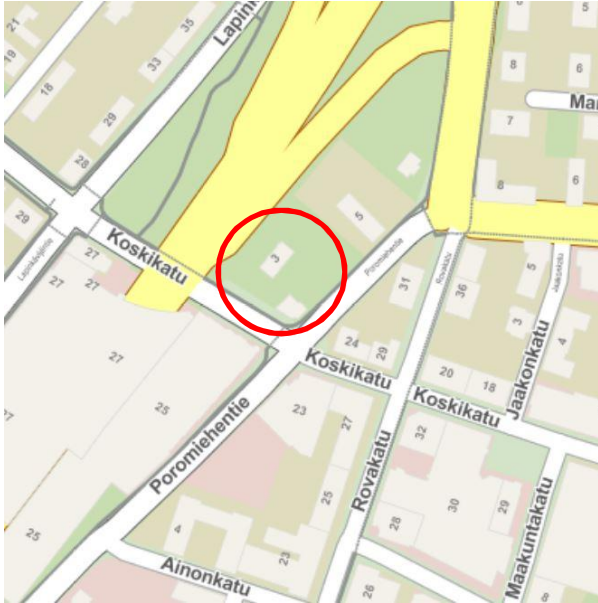
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 71 tontit 4 ja 5, Porokulma



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla © Pictometry, Blom Oy, 2017

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.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa 1. kaupunginosassa, osoitteessa Poromiehentie 3. Suunnittelualue käsittää korttelin 71 tontit 4 ja 5. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Alueelle tutkitaan maankäytön ja asumisen toteutamisohjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi erillistä pikaravintolarakennusta, McDonald's ja Scanburger. Suunnittelualueen tontit ovat, muutamaa pientä nurmialuetta lukuun ottamatta, pääosin asfalttipintaista pysäköintialuetta. Tontin luoteisosan rajaa reunustaa koivupuuvuoristo. McDonald'sin ravintola on valmistunut vuonna -97 ja Scanburgerin rakennus vuonna -68.

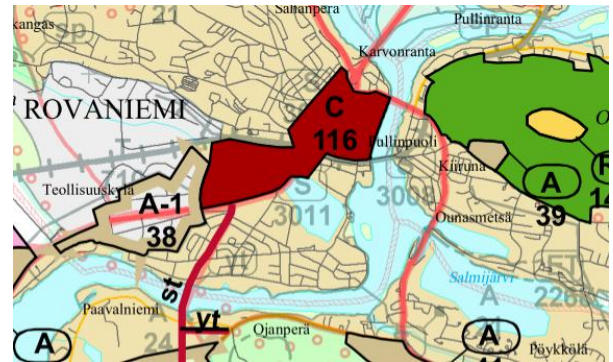
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueen vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2020 loppuun.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

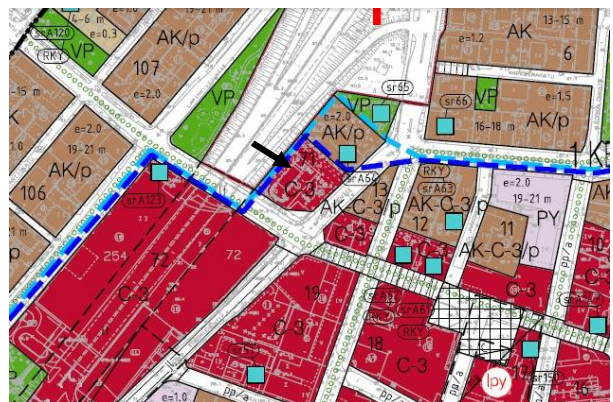
Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 3. Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

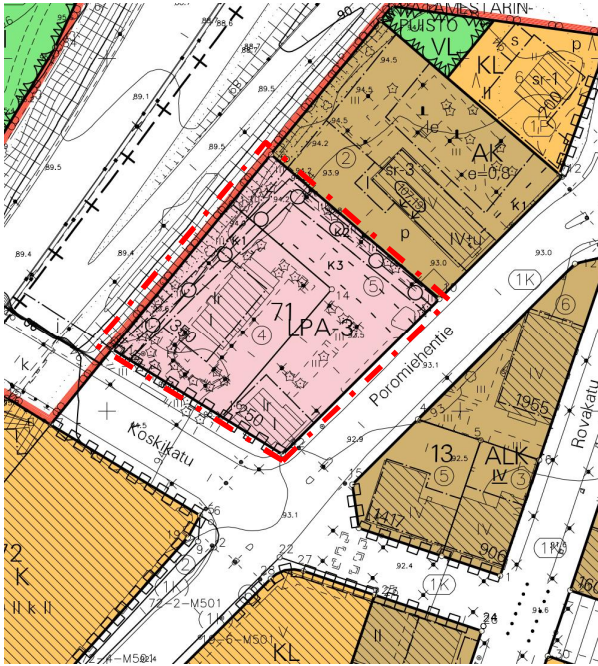
Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikkö. Suunnittelualueella on myös yleiskaavan mukaista katualuetta.



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015.

Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu 29.6.1997. Alue on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA-3). Alueelle saadaan sijoittaa korttelialueiden autopaikkoja ja rakentaa liikerakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Yleisiä pysäköintipaikkoja on autopaikkamäärästä oltava vähintään puolet. Kaavaan on osoitettu molemmille liikerakennuksille rakennusalat. McDonald's:n rakennusalan rakennusoikeus on 350 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Scanburgerin rakennusalan rakennusoikeus on 250 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Kaavaan on merkitty johtorasite alueen läpi kulkeville johtoille.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

VE1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan kaupungin suunnittelualueelle asettamia tavoitteita.

VE 2: Vaihtoehtoinen suunnitelma

VE 3: Vaihtoehtoinen suunnitelma

VE 4: Vaihtoehtoinen suunnitelma

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 §).

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Kaupunginhallitus, lautakunnat (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset (Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistys)

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, Rovaniemen Verkko, teleoperaattorit

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan teknisen lautakunnan **20.08.2019 (§ 96)** päätöksellä nähtäville, 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville palvelupiste Osviittaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

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 kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos on nähtävillä keväällä 2021 ja asemakaavan muutos-ehdotus talvella 2021-22. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin kaupunginvaltuustoon 2022 loppuun mennessä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen: **Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.**



Rovaniemi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
p. 050 5626314, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavasuunnittelija Nicholas Coull
p. 040 7665679, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 040 5789283, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

