



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Asemanseutu



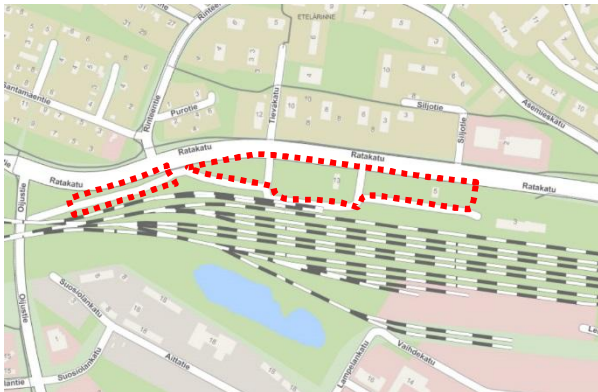
Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla, © Pictometry, Blom Oy.

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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 2. kaupunginosassa Rautatieaseman länsipuolella.

Suunnittelualue rajoittuu idässä Asematoriin ja etelässä ratapihaan ja osin sen viereiseen istutettuun puistovyöhykkeeseen. Läntisen rajan muodostaa Oijustien sillanvierus ja pohjoisessa Ratakatu.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti, suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Asemakaavatyön tarkoituksena on tutkia alueelle soveltuvaa täydennysrakentamista.

Tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio mahdollisimman hyvin alueen ominaispiirteet, luo viihtyisän sekä turvallisen asuinympäristön ja liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen sitä osaltaan tiivistäen ja kaupunkimaisuutta lisäten.

SUUNNITTELUN TAUSTAA

Alue on nykyisessä asemakaavassa rautatiealue (LR). Suunnittelualue ei kuitenkaan ole tarpeellinen rautatieliikenteen kannalta, mikä mahdollistaa alueen maankäytön uudelleen tarkastelun. Kiinteistöjen sijainti lähellä keskustaa puoltaa kaavan muuttamista asuntorakentamiseen.

Senaatti-kiinteistöt on teettänyt alueesta maankäyttösuunnitelman asemakaavamuutoksen tarkastelun pohjaksi vuonna 2017, jossa se on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntokortteliksi (AK).

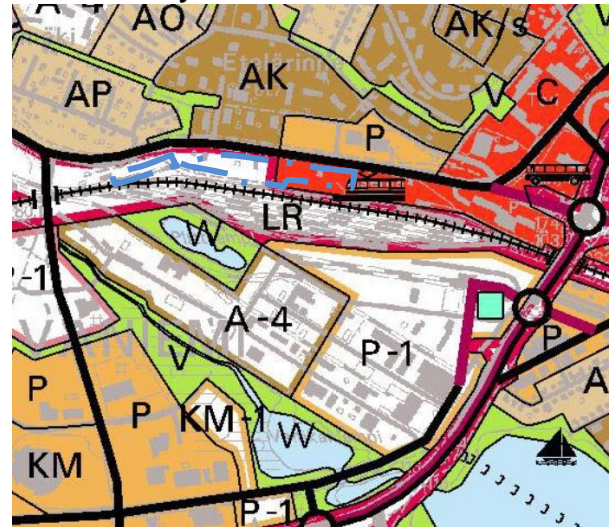
**ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT
Rovaniemen maakuntakaava**



Kuva 3. Ote Rovaniemen maakuntakaavasta.

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

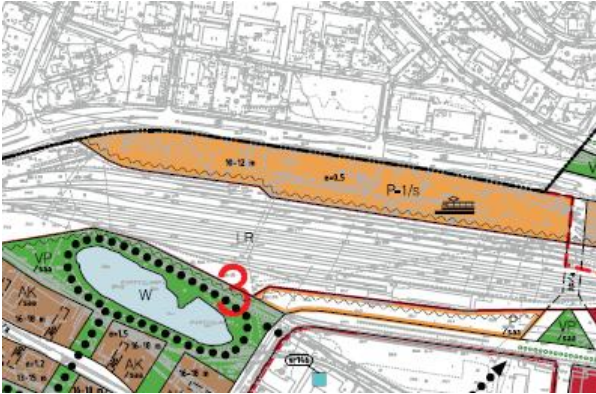
Rovaniemen yleiskaava 2015



Kuva 4. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015:sta, suunnittelualue on rajattu sinisellä pistekatkoviivalla.

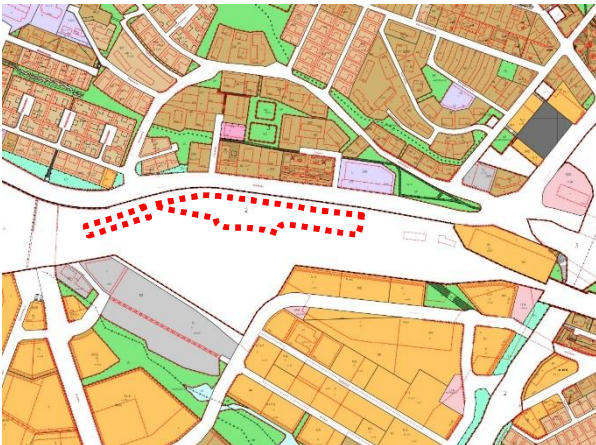
Suunnittelualueen itäpuoli kuuluu oikeusvaikutteeseen Rovaniemen yleiskaava 2015, ja on määriteltä Keskustatoimintojen alueeksi (C). Länsiosaa on Rautatieliikenteen aluetta (LR).

Rovaniemen keskustan osayleiskaava 2012



Suunnittelualue kuuluu aivan läntisintä osaa lukuun ottamatta oikeusvaikutteiseen Rovaniemen yleiskaava, jonka selostusosassa todetaan, että asemakaavaa muutettaessa tulee turvata rakennuskannan ja tontinkäytön ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Asemakaava



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen asemakaava on ns. Alvar Aallon -kaava, joka on tullut voimaan 29.5.1946. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on kokonaisuudessaan osoitettu Rautatieliikenteen alueeksi (LR), jolla rakennusoikeuden määrää ei ole määritelty.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Alue muodostuu kahdesta kiinteistön määrälästä, joilla sijaitsee yhteensä kahdeksan käyttämätöntä puurunkoista rakennusta. Alue sijaitsee kaukolämpöverkoston ja muun yhdyskuntainfran piirissä.

MAANOMISTUS JA VUOKRAUS

Suunnittelualue on Suomen valtion omistuksessa ja sen hallinnoinnista vastaa Senaatti-kiinteistöt.

SUOJELTAVAT KOHTEET, RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Alueella ei ole suojeltuja kohteita.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Tutkitaan alueen soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja niiden yhdistelmiin (esim. AK, AOR, YY, LHA, LPA, VP, YH). Lisäksi tutkitaan erilaisten rakennusoikeusmäärien (tehokkuus, e_k = korttelitehokkuus eli rakennusalan suhde korttelin pinta-alaan) ja kerroslukujen vaikutuksia.

Alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja siitä johtuva hyvä saavutettavuus edellyttää, että kaavatyön aikana tutkitaan alueen soveltuvuus matkakeskukseen (matka- ja rahtipalvelut), urheilutoimintojen (e. liikuntahalli) ja/tai kulttuuritoimintojen tarpeisiin.

0: Asemakaavaa ei muuteta

1-Vaihtoehto, $e_k=0.5$ ja kerrosluku II

2-Vaihtoehto, $e_k=1.0$ ja kerrosluku IV-VIII

3-Vaihtoehto, $e_k=1.5$ ja kerrosluku IV-XVI

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
- Lapin Pelastuslaitos
- Maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Senaatti Kiinteistöt
- VR-Yhtymä Oy
- Kaupunginhallitus
- Lautakunnat (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, vapaa-ajanlautakunta, perusturvalautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien ja sen näkemä-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset

Muut

- Napapiirin Vesi ja Energia Oy (NeVe)
- Alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen toimesta: asemakaavan ja tonttijaon muutoshakemus on päivätty 22.12.2016.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Alue on osa valtakunnallisesti ja seudullisesti tärkeää liikennealuetta. Alueen soveltuvuus liikenteen solmukohdaksi, so. matkakeskus, tulee tutkia. Suunnittelualueen sijainti rautatieliikenteen keskeisen asema-alueen välittömässä läheisyydessä edellyttää, että viranomaisneuvottelu järjestetään.

Käynnistysvaihe

Tekninen lautakunta käsitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 31.10.2017 ja se päätettiin asettaa nähtäville kahden viikon ajaksi xx.-xx.x.2017, jona aikana osallisilla on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä asiasta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille, Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla Osviitassa.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi marras-joulukuussa 2017, 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

Asetetaan julkisesti nähtäville kuukauden ajaksi kevättalven 2018 aikana 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

Tavoitteena on saada asemakaavan luonnos nähtäville vuoden 2017 loppupuolella, muutosehdotus

keväällä 2018 ja kaava lainvoimaiseksi syksyllä 2018.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

PL 8216, 96101 Rovaniemen kaupunki

Käyntiosoite: Hallituskatu 7 kaupunki

www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
040 578 9283, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

Kaavoitusarkkitehti Sipi Hintsanen
050 562 6314, sipi.hintsanen@rovaniemi.fi

OAS:N PÄIVITYSHISTORIA

14.11.2017 Lisätty keskustan osayleiskaava

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Senaatti-kiinteistöt	22.12.2016
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	31.10.2016
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	11/2017
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnokset nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	2/2018
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	5/2018
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	6/2018
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	6/2018
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	8/2018
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	9/2018
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk