



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

9. kaupunginosa kortteli 9031 tontit 6-8, Hallitie Teollisuuskylä



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa kortteli 9031 tontit 6-8, Hallitie

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
Vs. kaavoituspäällikkö:	31.1.2023 § 1
Vireille tulosta ilmoittamisen: päivämäärä	3.2.2023
Vireille tulo kuuleminen:	6. - 20.2.2023
Valmisteluvaiheen: kuuleminen	10. - 23.3.2023
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta:	18.4.2023 § 67
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	24.4. - 23.5.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Teollisuuskylässä 9. kaupunginosassa, Hallitie 28 ympäristössä.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

9. kaupunginosan korttelin 9031 tonttien 6-8 asemakaavan ja tonttijaon muutoksen tarkoituksena osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (EN) teollisuusalueeksi.

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.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista ja selvitykset.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Vireille tulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	14
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	15
5.2	Aluevaraukset.....	15
5.3	Kaavan vaikutukset.....	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	16
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	16
5.3.5	Vaikutukset talouteen ja työpaikkoihin.....	16
5.4	Kaavamerkinnät ja määräykset.....	16
5.5	Nimistö.....	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 § 5 varata suunnittelualueen Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle sekä hyväksyä sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä Rovaniemen Keskuspesula Oy:n ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n kanssa.

Vs. kaavoituspäällikkö päätti 31.1.2023 § 1 saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 3.2.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 6.2.2023 alkaen. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheesta kuulutettiin 9.3.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanhaltijalle ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja kaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 10.-23.4.2023 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet- sivuilla, Kaavatorilla. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päätti saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen 18.4.2023 (§ 67).

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

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi (*jossa kerrosalasta saa 20 %, mutta enintään 2000 k-m², käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten, T-2*) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN). Tonttien 6 ja 7 (T-2) alueella on voimassa 10.12.2012 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.381, kaavatunnus 698 2009-20*). Tontin 8 (EN) alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.741, kaavatunnus 698 2017-13*).

Asemakaavamuutoksessa tontti 6 ja osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten kortteli- aluetta (EN) muutetaan teollisuusalueeksi (*rakennetusta kerrosalasta saa 20 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten, T-1*) ja tontti 7 ja osa (Hallitiehen rajoittuva ala) tonttia 8 muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontit 6 ja 7 ovat rakentamattomia, tontit ovat nykyään ulkovarastointi- ja pysäköintikäytössä. Tontilla 8 on Suosiolan voimalaitoskompleksin rakennuksia ja rakennelmia. Asemakaavamuutoksen myötä mahdollistuu tontille 6 ja siihen tontista 8 liitettävälle alalle teollisuus-/toimitilatyyllisen rakennuksen rakentaminen.

Tontille 7 ja sen viereisen ja Hallitiehen rajoittuvan tontin 8 osa-alueelle muodostettaisiin autopaikkojen korttelialue. Em. alue toimii jo nykyiselläänkin osittain pysäköintialueena.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ja selvitykset

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Napapiirillä 9. kaupunginosassa Hallitie 28 ympäristössä.

Alue ja lähiympäristö ovat pääasiassa vanhaa teollisuusaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristön

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Alueella on paikoitellen hoitamaton ja tiheääkin lehtipuustoa, Hallitien varrella on jonkin verran nurmialueita.

Alueen maanpinta laskee olevalta tontilta 6 EN –alueen suuntaan, suurimmillaan korkeusero alueella on n. 2 metriä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Lähiympäristössä on teollisuusrakennuksia ja Suosiolan voimalaitosalue.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Hallitien varrella. Hallitie liittyy toisesta päästään Ahjotiehen ja toisesta Suosiolantiehen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmiina.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 8 haltija on Neve.

Maaperä

Tontin 9-9031-6 ja vanhan rata-alueen osalta on Suoritettu joulukuussa 2022 maaperätutkimus ja selvitys pilaantuneiden maiden osalta. Tehtyjen tutkimusten mukaan maaperässä ei ole havaittu kynnys- tai ohjearvojen ylittäviä haittaainepitoisuuksia. Näin ollen tuleva kaavamuutos ei tässä tapauksessa vaikuta alueen puhdistustarpeeseen. Jatkotoimenpiteille ei ole tarvetta (*PBM puhdistustarpeen arviointi Hallitie 28 ja vanha rata-alue*).



Alueen rajaus, jolta maaperätutkimus ja selvitys on suoritettu

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alaista

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Asemakaava

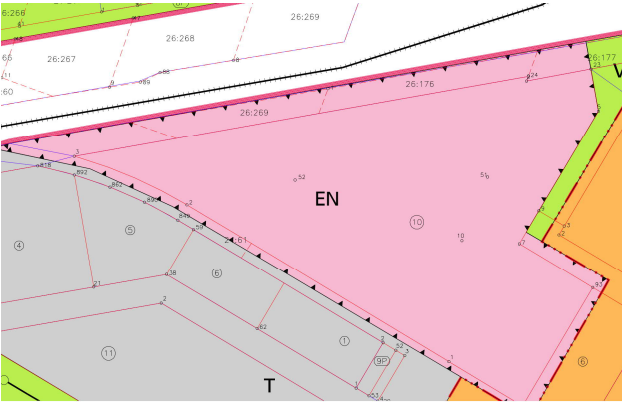


Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi, jossa kerrosalasta saa 20 %, mutta enintään 2000 k-m², käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-2) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN). Tonttien 6 ja 7 (T-2) alueella on voimassa 10.12.2012 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.381, kaavatunnus 698 2009-20*). Tontin 8 (EN) alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.741, kaavatunnus 698 2017-13*).

Yleiskaava

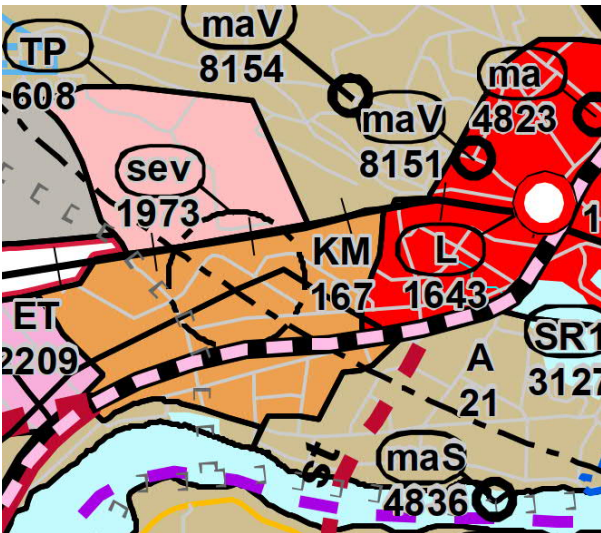
Voimassa olevassa yleiskaavassa 2015 alue on merkitty teollisuus- ja energiahuollon alueeksi (T ja EN).



Ote yleiskaavasta 2015

Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen ja Itä-Lapin vaihemaakuntakaavaan vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).



Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin vaihemaakuntakaavasta

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 ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa olosuhteita 27.2.2023.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 § 5 varata suunnittelualueen Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle sekä hyväksyä sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä Rovaniemen Keskuspesula Oy:n ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n kanssa.

Tarkoituksena on muuttaa osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (EN) teollisuusalueeksi

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vs kaavoituspäällikkö päätti 31.1.2023 (1 §) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

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 3.2.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanhaltijoille ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 3.2.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle- ja haltijoille sekä lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voi tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 6.2.2023 alkaen. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheesta kuulutettiin 9.3.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanhaltijalle ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja kaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 10.-23.4.2023 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet- sivuilla, Kaavatorilla. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päätti saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen 18.4.2023 (§ 67).

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 tai maakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksella mm. tuetaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, palvelujen ja työpaikkojen edistämiseksi sekä eri alueiden elinvoiman ja vahvuuksien hyödyntämiseksi. Tavoitellaan mahdollisimman hyvin olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä ja varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin

Maakuntakaava

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Alue on merkitty Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan suuryksikön alueeksi (KM 167). Asemakaavamuutos ei laajuudessaan vaaranna maakuntakaavan keskeisiä tavoitteita tai ratkaisuja.

Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa 2015, alue on merkitty teollisuus- ja energiahuollon alueeksi (T ja EN). Asemakaavamuutoksessa alueen käyttö tarkentuu.

Asemakaavamuutos tukee kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvin liikenteellisesti saavutettavissa.

Suunnittelussa huomioidaan soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - o alueen toimintojen järjestäminen ympäristön kannalta kestävästi
- olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueella ja ympäristössä jo olevien rakenteiden hyödyntäminen
- mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
 - o huomioidaan liikennejärjestelyiden tarpeet ja liikenteellinen saavutettavuus
 - o huomioidaan energia-, vesi- ja jätehuollon vaatimukset
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
 - o huomioidaan turvallisuus ja terveellisyys
- ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o huomioidaan pinta- ja hulevedet sekä tulva
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - o huomioidaan rakentamisen sopiminen ympäristöön
 - o huomioidaan vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 - o asemakaavamuutos tukee mm. kaupunkistrategian tavoitteita elinvoimaisista ja monipuolisista elinkeinoista

Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN).

Asemakaavamuutos tukee Rovaniemen kaupunkistrategian tavoitteita elinvoimaisista ja monipuolisista elinkeinoista sekä Rovaniemen alueiden käytön strategiaa. Asemakaavamuutoksella tehostetaan ja tiivistetään alueen rakennettavuutta.

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 8886 m² suuruinen teollisuusrakennusten korttelialue, jossa tontin rakennetusta kerrosalasta saa 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-1), jossa on rakennusoikeutta 4442 k-m². Kerrosluku on II. Alueelle muodostetaan autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle on laadittu uusi tonttijako.

Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon yksi mukaan. Ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen kaavaan on tehty vähäisiä tarkennuksia johtorasitteisiin ja teknisluontoisia korjauksia, jotka eivät vaadi uutta nähtävillä pitoa.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistuu alueelle 1018 k-m² tehokkaampi rakentaminen, verrattuna voimassa olevan asemakaavaan. Kaavamuutos mahdollistaa uuden teollisuusrakennukseen verrattavan rakennuksen rakentamisen alueelle. Kaavamuutos toteutuessaan mahdollistaa mm. puuston poistamisen alueelta ja em. rakennuksen rakentamisen alueelle.

Lisäksi alueelle mahdollistuu vastapäisen korttelin 9022 tontin 33 autopaikkojen sijoittaminen, kaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialueeksi merkitylle alueelle.

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 94607 m², joka sisältää teollisuusrakennusten korttelialue, jossa tontin rakennetusta kerrosalasta saa 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-1).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

T-1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTIN RAKENNETUSTA KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KÄYTTÄÄ TONTIN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ TOIMISTO- JA MYYMÄLÄTILOJA VARTEN.

Pinta-ala: 8886 m²
Rakennusoikeus: 4442 k-m²
Kerrosuku: II

EN

ENERGIAHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 80064 m²
Rakennusoikeus: 24019 k-m²
Kerrosuku: III

LPA

AUTOPAikkojen korttelialue.

Pinta-ala: 5658 m²

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuuos tiivistää ja täydentää ympäristön teollisuuspainoiteista rakentamista.

Kaavamuuoksen 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.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää haittaa ympäristön elinoloihin

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaismuistoja.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta merkittävää 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 olevaa virkistysaluetta. Kaavamuutoksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta.

5.3.5 Vaikutukset talouteen ja työpaikkoihin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia talouteen tai työpaikkoihin. Asemakaavassa muodostuva rakennuspaikka on tarkoitettu toimipaikkaa siirtävälle toimijalle, joka on antanut aloitteen kaavamuutokselle (KH 16.1.2023 § 5). Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin, ilman suurempia lisäsatsauksia.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät 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 4.4.2023

Päivitetty: 13.6.2023

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila
Kaavasuunnittelija*

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	08.06.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9008 tontit 13 ja 14 sekä lähivirkistysalue, Lampelankatu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.04.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2022-13
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8707	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,8707

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	3,8707	100,0	10000	0,26	0,0000	-6931
A yhteensä					-1,6931	-16931
P yhteensä						
Y yhteensä	2,6539	68,6	10000	0,38	2,6539	10000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2168	31,4			-0,9608	
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	9,4608	100,0	28461	0,30	0,0000	-1696
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8886	9,4	4442	0,50	-0,0005	0
T-1	0,8886	100,0	4442	0,50	-0,0005	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5658	6,0	0		0,5658	0
LPA	0,5658	100,0	0		0,5658	0
E yhteensä	8,0064	84,6	24019	0,30	-0,5653	-1696
EN	8,0064	100,0	24019	0,30	-0,5653	-1696
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2

Voimassa oleva asemakaava



Liite 3



ASEMAKAVAN MUUTOS

Liite 4

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

T-1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTIN RAKENNETUSTA KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KAYTTAA TONTIN PAAKAYTTOTARKOITUKSEEN LIITTYVIA TOIMISTO- JA MYYMALATILOJA VARTEN.

LPA

AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.

322-33, 9031-22)

SULUISSA OLEVAT NUMEROT JA TEKSTIT OSOITTAVAT TONTIT, JOIDEN AUTOPAIKKOJA SAA ALUEELLE SIOITTA.

EN

ENERGIAHUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.

- - - - -

3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

—————

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

- - - - -

OSA-ALUEEN RAJA.

—
③

SITOVAN TONTTUAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.

* — * — *

RISTI MERKINNAN PÄALLÄ OSOITTA MERKINNAN POISTAMISTA.

9

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

9031

KORTTELIN NUMERO.

II

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

e=0.50

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAA.

—
○

JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

—
⑤00

PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE. PILAANTUNUT MAAPERÄ ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTA.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTUAJO ON SITOVA.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

1 AUTOPAIKKA KUTAKIN TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI. LISÄKSI ON RAKENNETTAVA VIERASPYSÄKOINTIA, HUOLTOA SEKA LOGISTIKKAA VARTEN 1 AUTOPAIKKA KUTAKIN KERROSALAN 1000 M² KOHTI.

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMAN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTA, PUHTAITA KATTOVESIA LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA, ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIA PINTOJEN MAARA PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENA.



ROVANIEMI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

9. kaupunginosa korttelin 9031 tontit 6-8

Hallitie



Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus
2.3.2023

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.

1



SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, Hallitien varrella, Suosiolan voimalaitoksen läheisyydessä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



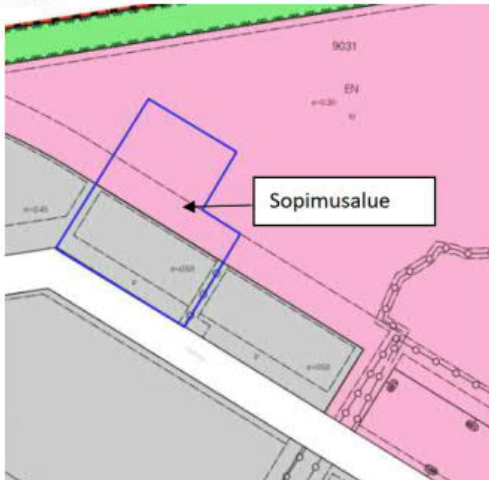
MAANOMISTUS

Alue on kaupungin omistuksessa, osa alueesta on vuokrattu Napapiirin energialle ja vedelle.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 § 5 varata suunnittelualueen Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle sekä hyväksyä sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämiseksi Rovaniemen Keskuspesula Oy:n ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n kanssa.

Tarkoituksena on muuttaa osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (EN) teollisuusalueeksi.



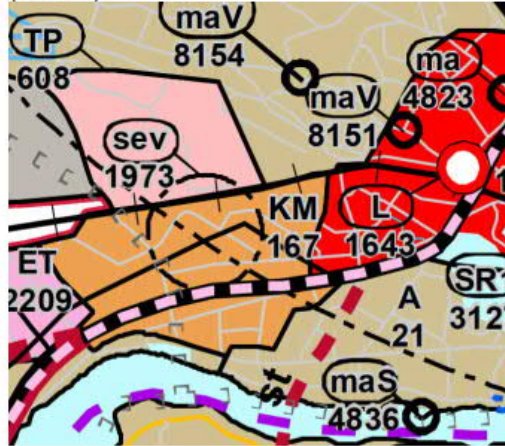
Ote kaupunginhallituksen 16.1.2023(§5) päätöksen liittekartasta

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

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen ja Itä-Lapin vaihemaa-kuntakaavaan vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).



Yleiskaava

Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty teollisuus- ja energiahuollon alueeksi (T ja EN).



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Asemakaava ja suunnittelualueen rajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi, jossa kerrosalasta saa 20 %, mutta enintään 2000 k-m², käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-2) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN). Tonttien 6 ja 7 (T-2) alueella on voimassa 10.12.2012 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 32.381, kaavatunnus 698 2009-20). Tontin 8

(EN) alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 32.741, kaavatunnus 698 2017-13).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja aluerajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Laaditaan asemakaavan muutos jossa energihuollon aluetta (osa tonttia 8) muutettaisiin teollisuuskorttelialueeksi. Samalla tutkitaan myös teollisuustontin 1 tilanne.

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 alasta.

Maaperä

Tontin 9-9031-6 ja vanhan rata-alueen osalta on Suoritettu joulukuussa 2022 maaperätutkimus pilaantuneiden maiden osalta. Tutkimuksissa ei havaittu merkkejä maaperän pilaantumisesta.



Alueen rajaus, jolta maaperätutkimus suoritettu

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 (yhdyskuntasuunnittelun lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

vs. kaavoituspäällikkö käynnisti 31.1.2023 (1 §) asemakaavamuutoksen.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin **6.2. - 20.2.2023** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitettiin **3.2.2023** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja lähinaapureille.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja muut kaava-asiakirjat asetetaan **10. – 23.3.2023** nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan 9.3.2023 Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja lähinaapureille.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan myöhemmin Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja haltioille sekä lähinaapureille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun 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

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAULUARVIO
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	31.1.2023
VIREILLETULO	osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	6.2. - 20.2.2023
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	10. – 23.2023
YHDYSKUNTASUUNNITELUN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuspäätös	4/23
EHDOTUSVAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	5/23
YHDYSKUNTASUUNNITELUN LAUTAKUNTA	kaavan hyväksyminen	6/23
MUUTOKSENHAKUAIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

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