



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

## Asemakaavan muutos

### tontit 9. kaupunginosan kortteli 9024 tontti 3

### Teollisuustie 17



## KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS  
2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

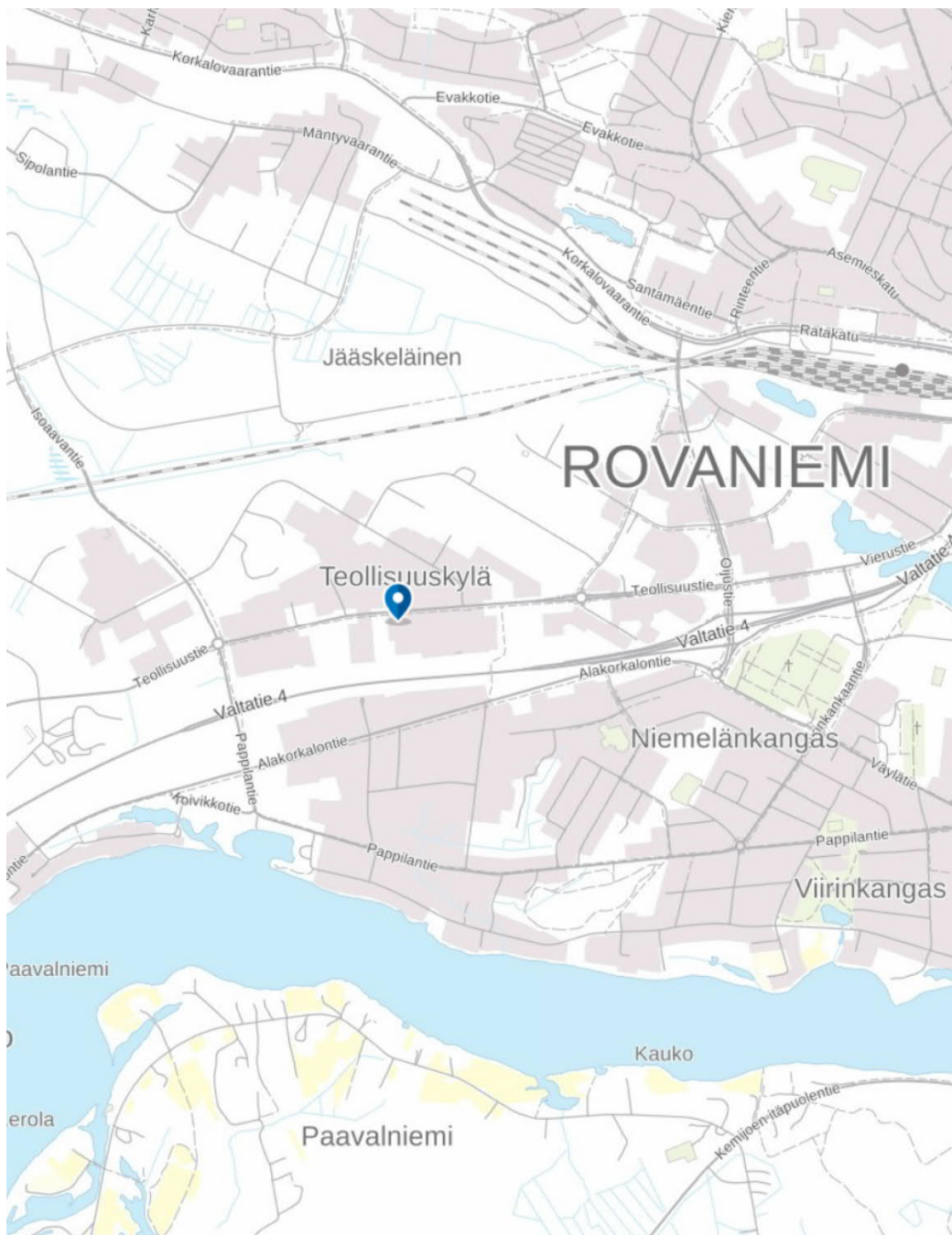
Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki  
9. kaupunginosan kortteli 9024 tontti 3  
Teollisuustie 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
Tekninen lautakunta:	12.2.2017, 199 §
Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:	21.12.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä:	22.12 – 11.1.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	6.-19.3.2018
Tekninen lautakunta:	25.4.201, 66 §
Kaupunginhallitus:	14.5.2018, 211 §
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	14.6. -26.7.2018
Kaupunginhallitus:	26.9.2022, 332 §
Kaupunginvaltuusto:	24.10-2022, 107 §

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, osoitteessa Teollisuustie 17.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

9. kaupunginosan korttelin 9024 tontin 3 asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen asemakaava palvelemaan paremmin kaupallista toimintaa.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
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
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
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	6
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>10</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireille tulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>14</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	14
5.2	Aluevaraukset	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	14
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	14
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.3.4	Vaikutukset talouteen ja yrityksiin	14
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
5.5	Nimistö	15
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>16</b>

### 1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista

- liite 1 asemakaavan seurantalomake
- liite 2 voimassa oleva asemakaava
- liite 3 asemakaavaehdotus
- liite 4 asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- liite 5 rakennustapaohjeet
- liite 6 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 7 oikaisukehoitus

### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Eteläkeskuksen kehityssuunnitelma ja suunnitteluohjeet (Lits & Fodor 2011)

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

J. Kärkkäinen Oy on hakenut asemakaavan muutosta tontille 9-9024-3 ja viereiselle suoja-  
viheralueelle (EV). Tarkoituksena on muuttaa tontti liikerakennusten alueeksi, jolle voi si-  
joittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontille on tarkoitus rakentaa uusi liikerakennus.

Tekninen lautakunta päätti 12.2.2017 (199 §) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 21.12.2017 Lapin Kansassa sekä kirjeillä  
vuokralaiselle ja naapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä  
22.12 – 11.1.2018 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös  
kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 22.12.2017 alkaen. Nähtävillä olon aikana on jä-  
tetty yksi mielipide.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 5.3.2018 Lapin Kan-  
sassa sekä kirjeillä vuokralaiselle ja naapureille. Voimassaoleva asemakaava ja asema-  
kaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin yleisesti nähtävillä 6.-19.3.2018 pal-  
velupiste Osviitassa. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide.

Tekninen lautakunta ja edelleen kaupunginhallitus käsittelivät jätetyt mielipiteet ja päättivät  
saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen (TEKLA 25.4.201, §66 ; KH 14.5.2018, 211§).

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta tiedotettiin 13.6.2018 Lapin Kan-  
sassa sekä kirjeillä vuokralaiselle ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asema-  
kaavan muotosehdotus sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 14.6. – 26.7.2018 julkisesti näh-  
tävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla kaavatorilla. Muistutuksia ei  
jätetty.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaa on päivitetty johtorasitteen ja polkupyöräpysäköintien  
osalta. Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyivät kaavamuutoksen (KH  
26.9.2022 § 332, KV 24.10.2022 § 107). Kaavasta on jätetty yksi valitus sekä ELY –keskuk-  
sen toimesta oikaisukehoitus, jonka johdosta kaava tulisi viedä hyväksymiskäsittelyyn uu-  
delleen ELY:n esittämien muutosten mukaisesti. Muutokset kohdistuvat pääasiassa pilaan-  
tuneiden maiden huomioimiseen kaavassa. Hallinto-oikeuden ilmoituksen mukaan ELY:n  
oikaisukehoitus ratkaistaan ensin. Kaavamuutos viedään uudelleen hyväksymiskäsittelyyn.

### **2.2 Asemakaava**

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten kort-  
telialueeksi. Alueella on voimassa 27.4.1983 hyväksytty asemakaava.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alue on rakentamaton. Alueella oleva vanha leipomorakennus on purettu (ympäristölauta-  
kunta 31.1.2018, 10§).

Asemakaavamuutoksen toteutuessa alueelle mahdollistuu kaksikerroksisen liikerakennuk-  
sen rakentaminen.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 9. kaupunginosassa, Teollisuustien varrella. Teollisuustien ympäristössä on kauppa- ja teollisuusalueita.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

##### **Kaupunkikuva**

Alueella on purettu äskettäin vanha leipomorakennus. Lähiympäristössä on pääasiassa massiivisia kaksikerroksisia, lähinnä kaupallista toimintaa palvelevia, rakennuksia pysäköintialueineen.

##### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Teollisuustien varrella, johon suunnittelualueelta liitytään suoraan. Teollisuustie on Eteläkeskuksen kauppa-alueen keskeisiä liikenneväyliä.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

##### **Tekninen huolto**

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan piiriin. Kaavamutoksen yhteydessä alueella oleviin kunnallisteknisiin laitteisiin tehdään muutoksia.

##### **Maanomistus**

Alue on yksityisomistuksessa.

##### **Tulva**

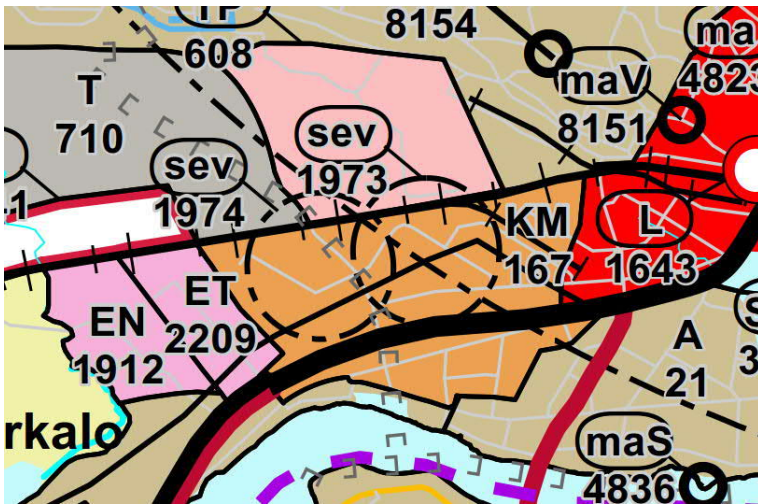
Alue ei ole tulvavaaran alaista

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

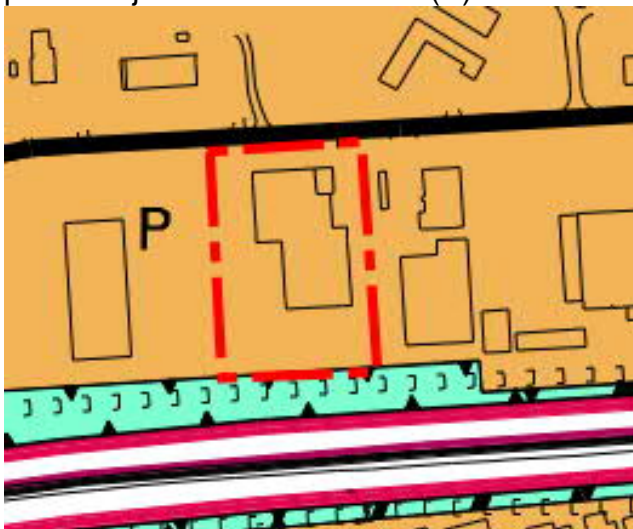
#### Maakuntakaava

Alue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan, joka on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Alue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167), jonne saa sijoittaa kaupan myymälätiloja yhteensä enintään 150000 k-m<sup>2</sup>.



#### Yleiskaava

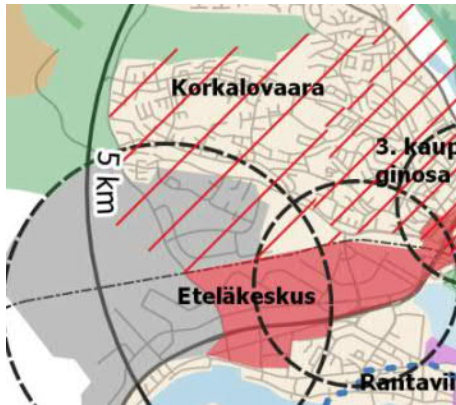
Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavan 2015 muutoksessa, alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P)



Voimassa oleva yleiskaava ja aluerajaus

## Alueidenkäytön strategia

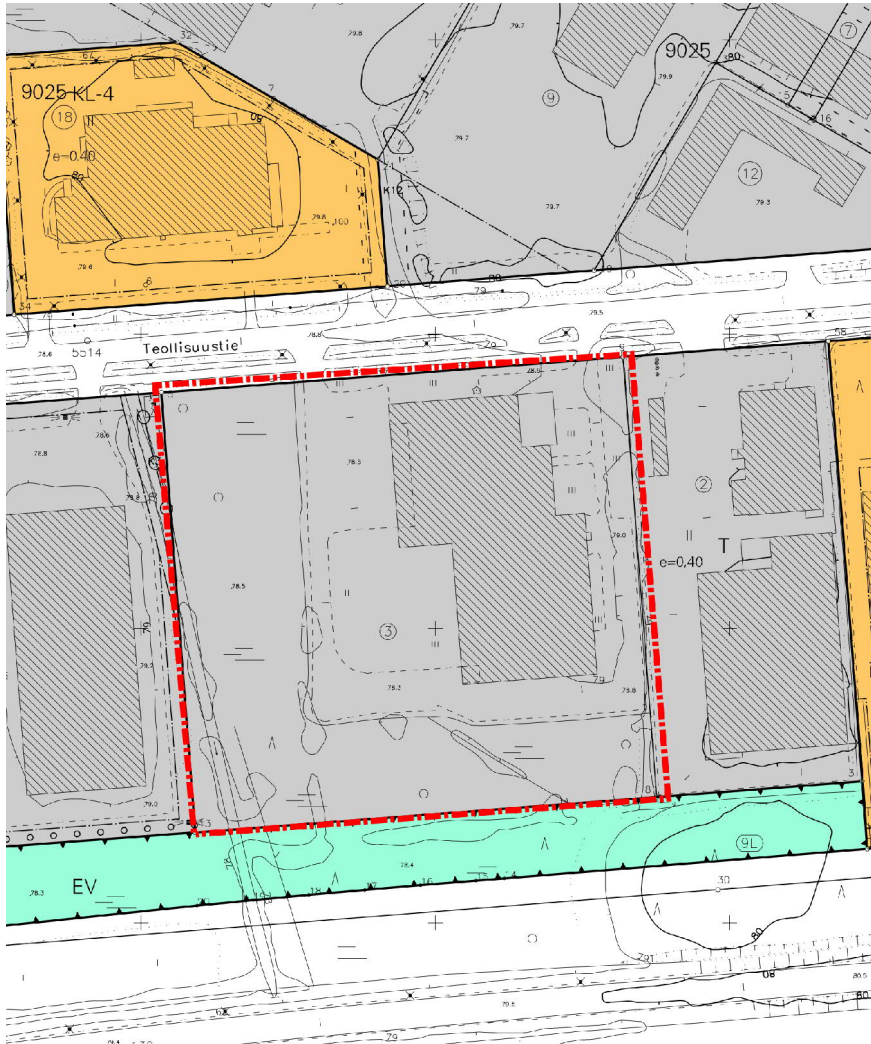
Rovaniemen alueiden käytön strategiassa alue on merkitty kehittyväksi palvelualueeksi.



### Elinkeinot, kauppa ja liikenne

- Kehittyvä palvelualue
- Kehittyvä julkisten palvelujen alue
- Kehittyvä elinkeinoalue
- Kehittyvä elinkeinoalue, jossa huomioidaan lentomelu
- Uusi potentiaalinen palvelualue
- Uusi liikenneyhteys
- Uusi pyöräily- ja kävely-yhteys

## Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueella on voimassa 27.4.1983 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 698 25.491).



## 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 6.4.2023.

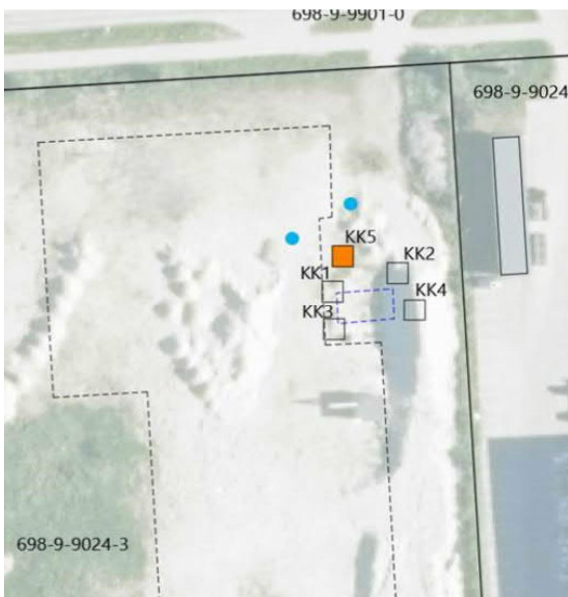
## Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alue on rakennuskiellossa kunnes asemakaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen (MRL 53 §). Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita.

## Maaperä

Alueella on suoritettu 16. -22.5.2005 maaperän kunnostus. Vanhat öljysäiliöt ja pilaantunut maa-ainesta on poistettu maaperästä. Alueen maaperä on puhdistettu käyttörajoitteettomaksi (*MATTI tietojärjestelmä ja Lapin ELY –keskus*).

Alueelle on sijoitettu 2005 uudet maanpäälliset öljysäiliöt, jotka on poistettu 2017. Maaliskuussa 2023 on suoritettu tutkimus mahdollisten, esim. poistotyön yhteydessä tapahtuneiden, polttoainevuotojen selvittämiseksi. Tutkimusten perusteella yhdessä koekuopassa (KK5) havaittiin VNa 214/2007 alemman ohjearvon ylittävää öljyhiilivetypitoisuutta (*PBM ympäristötekniikka*).



Koekuoppien sijainnit, ote PBM ympäristötekniikan maaperätutkimusraportista 3/23

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

J. Kärkkäinen Oy on hakenut tontille 9-9024-3 asemakaavan muuttamista, jotta alue soveltuisi paremmin kaupallisen toiminnan harjoittamiseen. Tarkoituksena on rakentaa tontille uusi liikerakennus.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Tekninen lautakunta päätti 12.2.2017 (199 §) saattaa vireille 9.kaupunginosan korttelin 9024 tontin 3 asemakaavamuutoksen.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2017. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

#### **4.3.2 Vireille tulo**

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 21.12.2017 Lapin Kansassa sekä kirjeillä vuokralaiselle ja naapureille.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät**

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 21.12.2017 Lapin Kansassa sekä kirjeillä vuokralaiselle ja naapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 22.12 – 11.1.2018 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 22.12.2017 alkaen. Nähtävillä olon aikana on jätetty yksi mielipide.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 5.3.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä vuokralaiselle ja naapureille. Voimassaoleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin yleisesti nähtävillä 6.-19.3.2018 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide.

Tekninen lautakunta ja edelleen kaupunginhallitus käsittelivät jätetyt mielipiteet ja päättivät saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen (TEKLA 25.4.201, §66 ; KH 14.5.2018, 211§).

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta tiedotettiin 13.6.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä vuokralaiselle ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos ehdotus sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 14.6. – 26.7.2018 julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla kaavatorilla. Muistutuksia ei jätetty.

Kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyivät kaavamuutoksen (KH 26.9.2022 § 332, KV 24.10.2022 § 107). Kaavasta on jätetty yksi valitus. Hallinto-oikeuden ilmoituksen mukaan ELY-keskuksen jättämä oikaisukehoitus ratkaistaan ensin (ks. 4.3.4).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §).

ELY –keskus jätti kaupunginvaltuuston 24.10-2022 ( § 107) tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä oikaisukehoituksen, jonka johdosta kaava tulisi viedä hyväksymiskäsittelyyn uudelleen ELY:n esittämien muutosten mukaisesti. Muutokset kohdistuvat pääasiassa pilaantuneiden maiden huomioimiseen kaavassa (ks 3.1.3). Kaavamuutos viedään uudelleen hyväksymiskäsittelyyn, huomioituna oikaisukehoituksessa esille tuodut seikat.

#### 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 ja yleiskaava**

Alue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167), jonne saa sijoittaa kaupan myymälätiloja yhteensä enintään 150000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutos tukee maakuntakaavan tavoitteita.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P). Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## **Asemakaava**

Asemakaavamuutos tukee mm. Rovaniemen kaupunkistrategian tavoitteita monipuoliseis-elinkeinorakenteesta ja yrittäjyyden edistämisestä sekä investointien onnistumisesta.

Kaavamuutos täyttää Rovaniemen alueiden käytön strategian mukaiset tavoitteet, jossa alue on merkitty kehittyväksi palvelualueeksi.

Suunnittelualue koostuu tontista 9-9024-3, joka on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavamuutoksessa alue on tarkoitus muuttaa palvelemaan kaupallista toimintaa ja vastaamaan koko ympäristön (Eteläkeskus) muuttumista teollisuuspainotteisesta toiminnasta liikepainotteiseen toimintaan, mahdollistaen vähittäiskaupan suuryksikön (yli 4000 k-m<sup>2</sup> myymälät) sijoittamisen tontille 9-9024-3.

Alue on hyvin saavutettavissa (MRL 71 C §), jota tukee mm. merkittävät viime vuosien ympäristön liikenneverkon parannukset. Lisäksi on suunnitteilla Teollisuustien muuttaminen kokonaan nelikaistaiseksi.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1 :

Laaditaan asemakaavan muutos, jossa tontti 9-9024-3 muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tontilla merkitään rakennus-oikeutta 11000 k-m<sup>2</sup>.

Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto. Valmisteluvaiheen jälkeen käsitellään palautteet ja laaditaan kaavaehdotus, muuttamalla tarvittaessa kaavaluonnosta.

Asemakaavaehdotukseksi valittiin vaihtoehto 1, jota on päivitetty johto/-oja-alueiden rajaus-ten osalta.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaa on päivitetty johtorasitteen osalta ja polkupyörä-pysäköintien osalta.

Kaavamuutosta on päivitetty Lapin ELY:n kaavan 24.10-2022 (107 §) hyväksymispäätöksestä jättämän oikaisukehoituksen johdosta. Kaava-alueelle on lisätty saa-merkintä, jonka mukaan alueen maaperä on puhdistettava/kunnostettava ennen rakentamistöiden aloittamista (ks. 3.1.3). Päivitetty kaava viedään uudelleen hyväksymiskäsittelyyn.

#### 4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu kaupallista toimintaa tukevaksi ja rakentamisen määrä kasvaa n. 1500 kerrosneliömetrillä joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle. Tämä aiheuttaa toteutuessaan alueen ja ympäristön liikenteen lisääntymistä.

Viimeisimmät alueen/ympäristön mittavat liikennejärjestelmien parannukset (*vt.4 perusrannus, Isoaavantien rakentaminen ja kiertoliittymät Isoaavan- ja Teollisuustien sekä Suosiolan- ja Teollisuustien liittymiin*) mahdollistavat alueen hyvän saavutettavuuden (MRL 71 C §). Lisäksi kaupungin suunnitelmissa on Teollisuustien muuttaminen kokonaan nelikais- taiseksi ja samalla selvitetään alueen liittymät Teollisuustiehen, joka parantaa entisestään liikenteen sujuvuutta alueella ja ympäristössä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristön elinoloihin tai terveyteen.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle.

Kaavamuutos mahdollistaa toteutuessa palveluiden lisääntymisen alueelle sekä vahvistaa tavoitteiden mukaisesti alueen toimintaympäristöä kaupalliseen suuntaan.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 23594 m<sup>2</sup>, joka muodostuu liikerakennusten korttelialueesta jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Pinta-ala:	23594 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	11000 k-m <sup>2</sup>
Kerros-luku:	II

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutoksessa alueen rakennusoikeuden kasvaa n.1500 k-m<sup>2</sup>. Toteutuessaan asemakaavamuutos mahdollistaa massiivisen myymälärakennuksen sijoittumisen alueelle. Tämä ei kuitenkaan ole alueen ympäristössä poikkeavaa, sillä lähiympäristössä on samantyylistä ja enimmäkseen uutta rakennuskantaa.

Kaavamuutos mahdollistaa kasvavan liikerakentamisosuuden myötä enemmän liikennettä alueelle, verrattuna voimassa olevan asemakaavaan. Viimeisimmät liikennejärjestelmien parannukset (*vt.4 perusparannus, Isoaavantien rakentaminen, kiertoliittymät Isoaavan- ja Teollisuustien sekä Suosiolan- ja Teollisuustien liittymiin*) mahdollistavat kuitenkin edelleen alueen hyvän saavutettavuuden. Lisäksi on suunnitelmassa Teollisuustien lisäkehittäminen (*muuttaminen nelikaistaiseksi*), joka parantaa entisestään liikenteen sujuvuutta alueella ja ympäristössä.

#### 5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä kohteita tai maisemaa eikä muinaismuistoja.

#### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta merkittävää haittaa linnustolle ja eläimistölle. Kaava-alueella ei ole pohjavesialuetta.

#### 5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksilla ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin. Alueella ei ole olevaa virkistysaluetta, eikä muodosteta uutta.

### 5.3.5 Vaikutukset yrityksiin ja talouteen

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle uusien työpaikkojen muodostumisen. Kaavamuutos voi mahdollistaa myös jossain määrin kilpailun lisääntymisen toimialaltaan samantyyppisten yritysten kesken.

Kaavamuutoksella ei ole yksistään merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Alue on liitettävissä kunnalistekniikan piiriin. Joitakin muutoksia/uudelleen järjestelyitä alueen kautta kulkevan kuivatusojan/kunnallisteknisten laitteiden osalta voidaan joutua tekemään.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

## 5.5 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen.

Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Alueen kunnallisteknisiin laitteisiin voidaan joutua tekemään muutoksia.

Kaavan toteuttamista seurataan mm. kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

*Rovaniemellä 12.2.2018*

*Päivitetty 17.4.2023*

*Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila  
Kaavasunnittelija*



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	01.11.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9.kaupunginosa kortteli 9024 tontti 3		
Hyväksymispvm	24.10.2022	Ehdotuspvm	14.05.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2017
Hyväksymispykälä	107	Kunnan kaavatunnus	698 2017-29
Generoitu kaavatunnus	698V241022A107		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3594	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3594

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3594</b>	<b>100,0</b>	<b>11000</b>	<b>0,47</b>	<b>0,0000</b>	<b>1562</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,3594	100,0	11000	0,47	2,3594	11000
T yhteensä					-2,3594	-9438
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

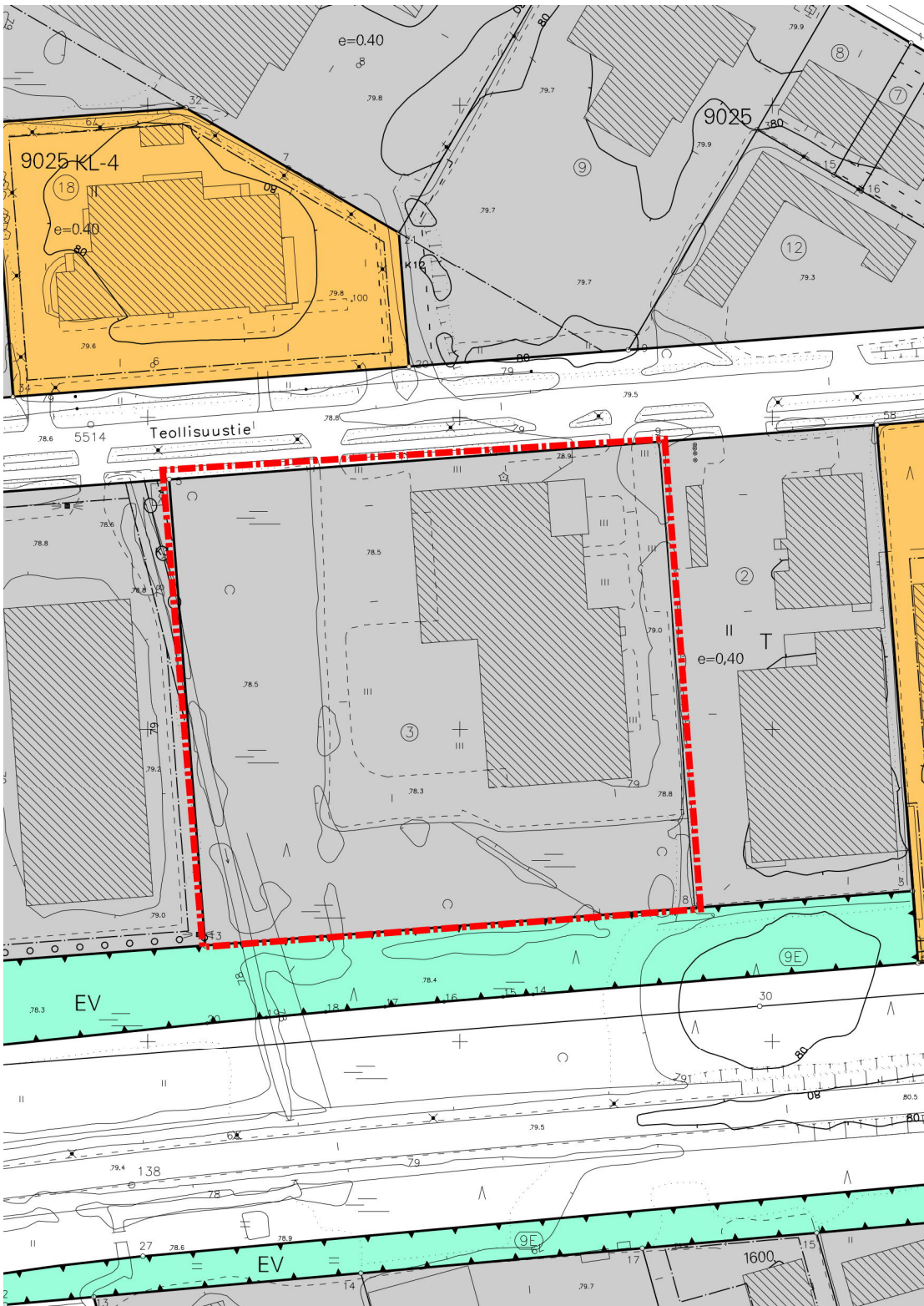
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

### Alamerkinnot

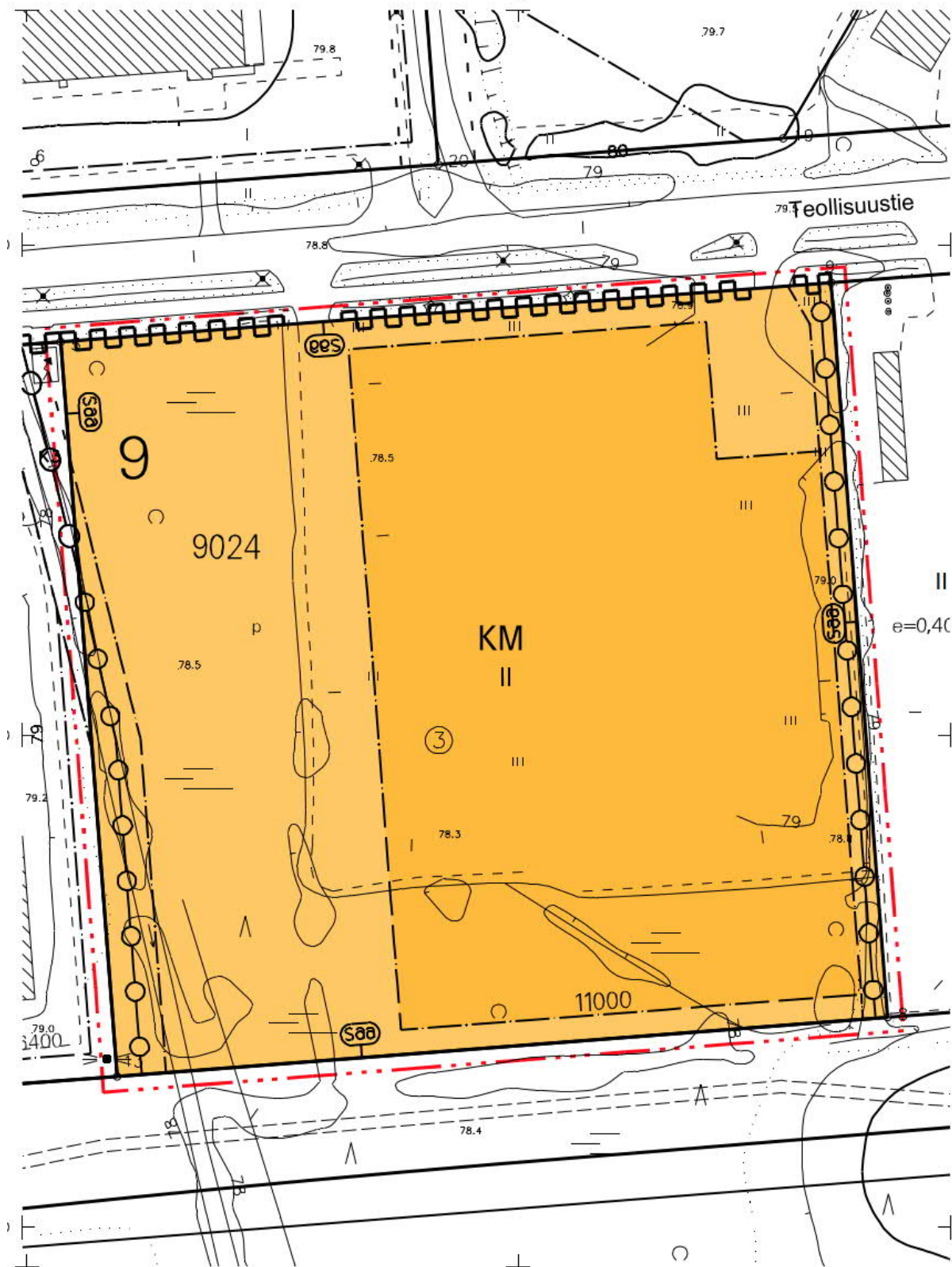
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3594</b>	<b>100,0</b>	<b>11000</b>	<b>0,47</b>	<b>0,0000</b>	<b>1562</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,3594	100,0	11000	0,47	2,3594	11000
KM	2,3594	100,0	11000	0,47	2,3594	11000
T yhteensä					-2,3594	-9438
T					-2,3594	-9438
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2

Voimassa oleva asemakaava



# ASEMAKAAVAN MUUTOS



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

9

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

9024

KORTTELIN NUMERO.

11000

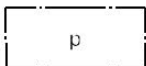
RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II

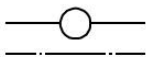
ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



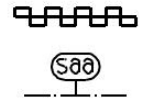
RAKENNUSALA.



PYSÄKÖIMISPAIKKA.



JOHTOA TAI OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. ALUEELLE VOI SIOITTA PYSÄKÖIMISPAIKKOJA. ALUEELLE EI SAA SIOITTA KIINTEITÄ RAKENTEITA TAI ULKOVARASTOINTEJA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

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

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/50 M2 KERROSALAA

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/100 M2 KERROSALAA

TILAA VIEVÄ ERIKOISKAUPPA 1 PPP/150 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARALIIKKEISSÄ, TOIMITILA- JA LIIKERAKENTAMISESSA KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

TONTILLA SAA RAKENTAA RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE ERILLISEN KATOKSEN TAI VARASTORAKENNUKSEN, JOHON EI TULE LÄMMITETTÄVIÄ TILOJA.

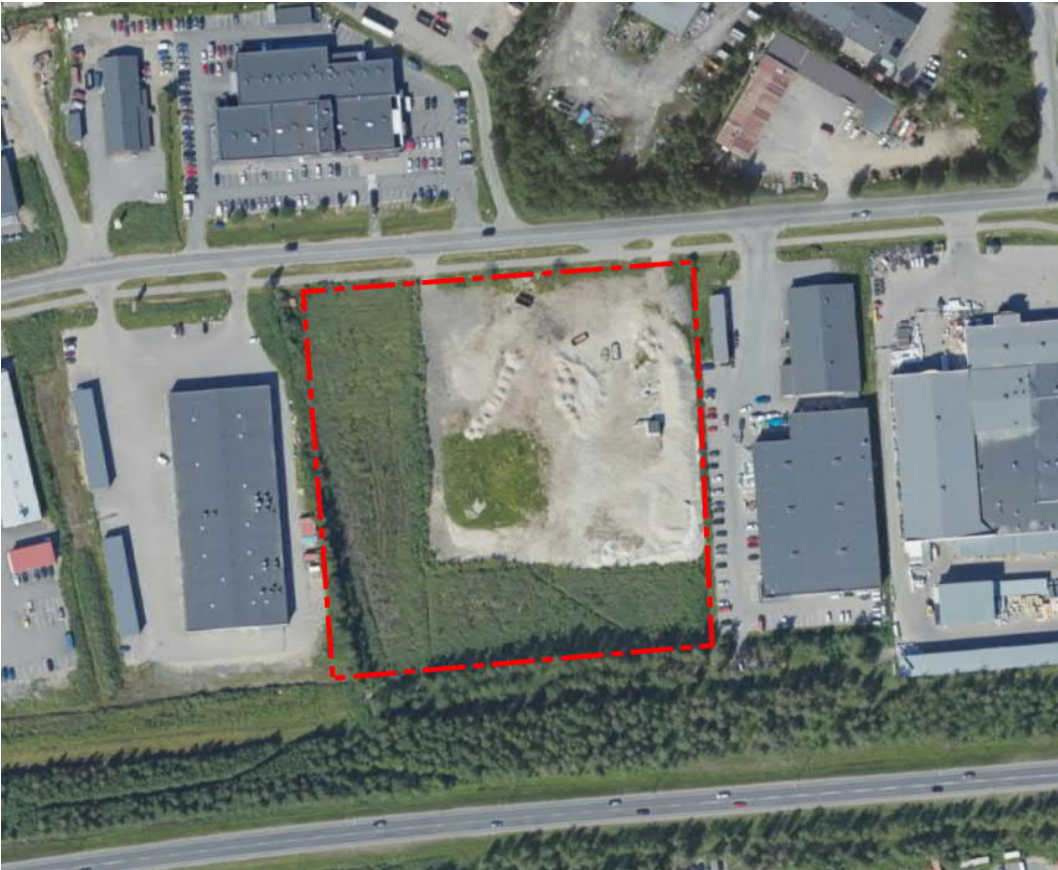
TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 6.4.2023 PÄIVÄTTYJÄ RAKENTAMISTAPAHOJEITA.

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

# RAKENTAMISTAPAOHJEET

9. kaupunginosa kortteli 9024 tontti 3, Teollisuustie



ROVANIEMI 6.4.2023

Bernadett Lits  
Zoltàn Fodor  
Kaavoitus

## Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla Eteläkeskuksen liike- ja teollisuusalueella . Sijainti Teollisuustien ja valtatie 4:n välissä edellyttää rakennuksilta ja ympäristöltä huolellista suunnittelua ja toteutusta.

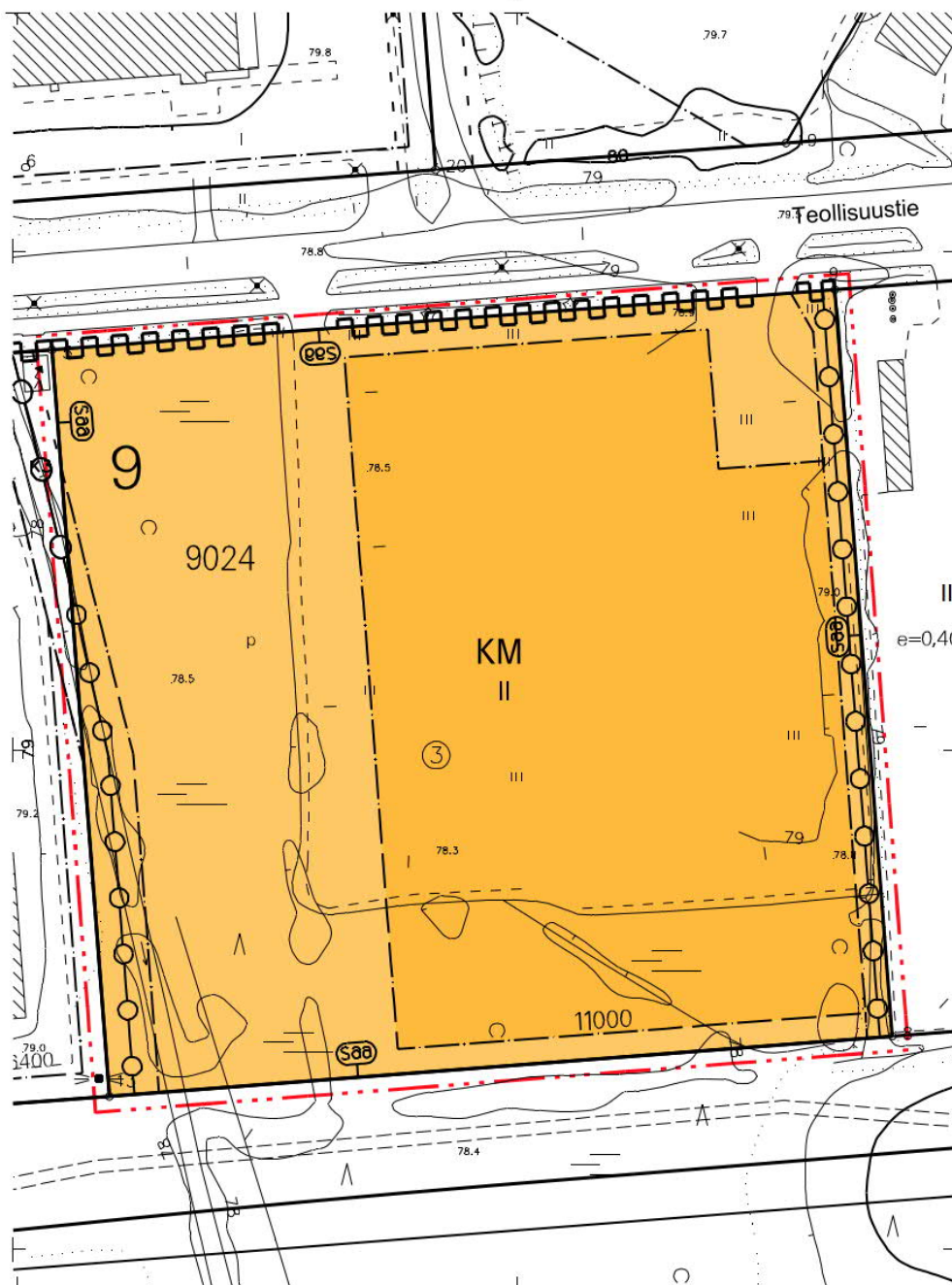
Alueen asemakaava määräyksineen yhdessä tämän rakentamistapaohjeen kanssa tähtää kaupunkikuvallisesti hallittuun ja rakennettuun ympäristöön positiivisesti vaikuttavaan kokonaisuuteen. Rakentamistapaohjeessa on määritelty ne suunnitteluperiaatteet ja toimenpiteet, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan tämän tontin ja laajemminkin koko alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.



Tavoitteena on

- luoda vahva paikan tunne laadukkaalla maisema-, alue- ja rakennussuunnittelulla
- luoda yhdenmukainen imago alueelle
- luoda selkeät suuntaviivat kiinteistöjen kehittämiselle sekä julkisille että yksityisille kiinteistöjen omistajille
- saada aikaan miellyttävä visuaalinen lopputulos ja inspiroiva sosiaalinen ympäristö

## ASEMAKAAVAN MUUTOS



Alue, jota rakentamistapaohjeet koskevat

### Piha-alueiden ja ympäristön suunnittelu

#### *Pysäköinti*

Katuliittymien määrä tulee minimoida. Työntekijöiden autopaikat tulisi sijoittaa selvästi erilleen asiakaspaikoista sekä huoltoliikenne ja asiakasliikenne erottaa toisistaan. Suurilla pysäköintialueilla suositellaan, mahdollisuuksien mukaan, käytettäväksi vettä läpäiseviä päällysteitä. Pysäköintialueiden kadun puoleisille sivuille tulee istuttaa puita ja pensaita.



### ***Varastointi, näköesteet***

Ulkovarastointi tulee sijoittaa takapihoille tai rakennusten seinustoille. Jos varastointialueita ei voida sijoittaa vähemmän näkyville paikoille, tulee rakentaa näköesteitä. Näköesteet voidaan toteuttaa maastonmuodoilla, kasvillisuudella tai aidoilla.



*Nykyinen tilanne*



*Suunnitelman mukainen tilanne*

### ***Viitoitus***

Alueelle tulisi luoda selkeä, yksinkertainen ja yhtenäinen viitoitustyyli, joka perustuu helpotajui-  
seen graafiseen teemaan. Viitoitusjärjestelmät voisivat koostua seuraavista osista:

- tuloväylien opasteet (yrityspuistoon saapuminen/poistuminen)
- opasteviitat (ajoneuvoilla ja jalan liikkuvien opastus)
- tonttitunnisteet (tonttikohtaiset yritysopasteet)

Väliaikaisia ja siirrettäviä kylttejä ei sallita. Liittymää kohden sallitaan yksi tonttitunnistekyltti ja yksi mainostorni tonttia kohden. Lipputankoja saa olla useita. Kyltit suositellaan kiinnitettäväksi seinille kattokylttien sijaan.



*Esimerkki tonttitunnisteesta*



Suunnitelman mukainen katunäkymä tonttitunnisteiden

## Rakennusten suunnittelu

### *Julkisivut*

Rakennuksiin tulee lisätä visuaalista mielenkiintoa käyttämällä erilaisia väripintoja, ulkonemia, upotettuja panelointeja jne. Läpinäkyvyyttä katujulkisivuissa suositellaan käyttämällä enemmän suuria lasipintoja.





*Esimerkki: Yläkuva: tämänhetkinen tilanne. Alakuva: suunnitelman mukainen tilanne, rakennuksen pääjulkisivulla ei tulisi olla mitään laitteita ja kulmia tulisi pehmentää maisemoinnilla (kasveilla).*

### ***Sisäänkäynnit, ovet, portit***

Sisäänkäyntien tulee olla kutsuvia, helposti tunnistettavia ja mittakaavaltaan ”ihmisen kokoisia”. Varasisäänkäynnit, palo-ovet, lastauslaiturit ja muut huolto-ovet ja portit tulee suunnitella niin, että ne sulautuvat rakennuksen arkkitehtuuriin.

### ***Katot***

Rakennuksissa suositellaan käytettäväksi erilaisia kattomuotoja. Vesikaton yli jatkettuja seiniä suositellaan myös käytettäväksi, mutta niiden tulee sulautua kiinteäksi osaksi rakennusta. Katolla sijaitsevat mekaaniset laitteet tulee varustaa näköesteillä niin, että ne eivät näy kadulta.

### ***Värit***

Rakennuksissa suositellaan käytettäväksi pääasiassa vaaleita maanläheisiä värejä. Pieniä rakennuselementtejä, kuten teräspalkkeja, pylväitä ja aurinkosuojia, korostetaan voimakkailla, kirkkailla väreillä.

### ***Materiaalit***

Materiaalien on oltava laadukkaita, varsinkin katujulkisivuissa. Rakennusmateriaalin tulisi kestää ikääntymistä laadun kärsimättä. Selkeästi erilaisia materiaaleja voidaan käyttää rakennuksen korostettavissa kohteissa kuten sisäänkäynneissä.



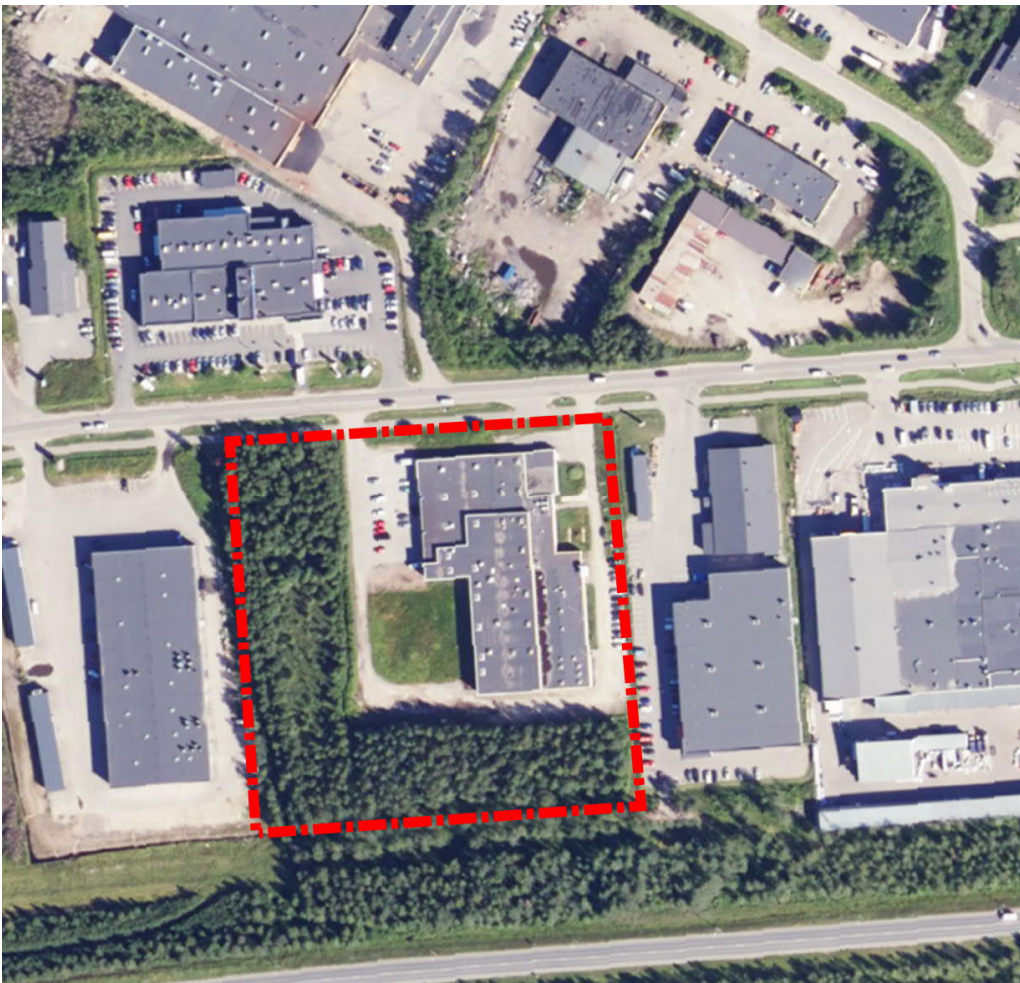
Rovaniemi

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

9. kaupunginosa kortteli 9024 tontti 3

Teollisuustie



Rovaniemen kaupunki

### Tekniset palvelut/kaavoitus

1.12.2017

Päivitetty 28.2.2018

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 9. kaupunginosassa, Teollisuustien varrella. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.

Vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueet.



Suunnittelualueen sijainti

### MAANOMISTUS

Alue on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu ulkopuolisille.

### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

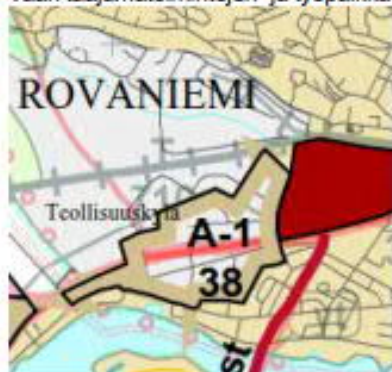
J.Kärkkäinen Oy hakee asemakaavan muutosta tontille 9-9024-3 ja viereiselle suojaviheralueelle (EV). Tarkoituksena on muuttaa tontti liikerakennusten alueeksi, jolle voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontille on tarkoitus rakentaa uusi liikerakennus.

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

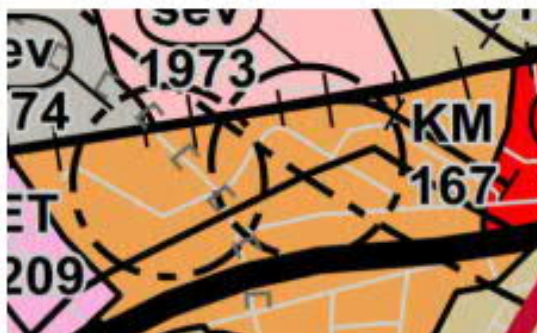
### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

#### Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan taajamatoimintojen- ja työpaikka-alueeksi (A-1).



Alue sisältyy vireillä olevaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan, jonka ehdotuksessa alue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi km167, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa kaupan myymälätiloja yhteensä enintään 150000 k-m<sup>2</sup>.



#### Yleiskaava

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavan 2015 muutoksessa (2009), alue on merkitty palvelun- ja hallinnon alueeksi P.



**Asemakaava ja suunnittelualan raja**

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueella on voimassa 27.4.1983 hyväksytty asemakaava.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja alueen raja.

**TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT**

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Laaditaan asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennusoikeutta merkitään 11000 k-m<sup>2</sup>.

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 tulvauhan alasta.

**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 (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta)
- Lapin Pelastuslaitos

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Muut

- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

**SUUNNITTELUN VAIHEET****Käynnistysvaihe (MRL 51 §)**

Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen 12.2.2017, 199 §.

**Vireilletulo (MRL 63§)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin 22.11 – 11.1.2018 nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitettiin 21.12.2017 Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen vuokralaisille ja naapureille.

**Valmisteluvaihe (MRL 62§)**

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja muut kaava-asiakirjat asetetaan 6.-19.3.2017 nähtävillä palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan 5.3.2018 Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen vuokralaisille ja naapureille.

**Ehdotusvaihe (MRL 65 §)**

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtävillä 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehtotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä

kirjeitse kaava-alueen maanomistajalle ja naapureille.

**Hyväksymisvaihe (MRL 52§)**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

**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**

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

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

## Liite 7



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

Oikaisukehoitus

LAPELY/5547/2022

30.11.2022

Rovaniemen kaupunki  
Kaupunginhallitus  
PL 8216  
96101 Rovaniemi

kirjaamo@rovaniemi.fi

Rovaniemen kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätös 24.10.2022 § 28 (saapunut 2.11.2022)

**Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös 24.10.2022 § 107, jolla kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen, 9. kaupunginosa, kortteli 9024, tontti 3, Teollisuustie 17, Rovaniemi**

**Oikaisukehoitus** Rovaniemen kaupunkia kehotetaan käsittelemään 9. kaupunginosan korttelin 9024 tontin 3 asemakaavan muutos uudelleen.

#### Oikaisukehotuksen perustelut

**Kaavoitettava alue** Suunnittelualue käsittää Rovaniemen kaupungin 9. kaupunginosa korttelin 9024 tontin 3 osoitteessa Teollisuustie 17. Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Teollisuustiehen, etelästä valtatie 4:n suojaviheralueeseen ja idästä sekä lännestä Teollisuustien liikekiinteistöihin. Kaavaselostuksen mukaan kaavamutoksen tarkoituksena on muuttaa tontti liikerakennusten alueeksi, jolle voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontille on tarkoitus rakentaa uusi liikerakennus. Kaavaselostuksen mukaan alueella on voimassa 27.4.1983 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu enintään kaksikerroksisten teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, e = 0,40).

#### Kaavoituksessa huomioon otettava lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24.2 §:n mukaan muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus tai sen sisällölle asetettavat

LAPIN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS  
Kutsunumero 0295 037 000  
www.ely-keskus.fi/lappi

PL 8060  
96101 Rovaniemi

Hallituskatu 3 B  
94100 Kemi





vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutuksien estämistä tai rajoittamista.

Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (214/2007) määrittelee yleiset vaatimukset pilaantuneen alueen riskiarvioinnille. Siinä on säädetty mm. kynnysarvojen ja ohjearvojen soveltamisesta.

#### *Lapin ELY-keskuksen ohjaus kaavaa laadittaessa*

Lapin ELY-keskusta ei ole osallistettu kaavan laadintaan. ELY-keskukselle on 2.11.2022 tullut tiedoksi ainoastaan Rovaniemen kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätös.

**Hyväksytyt asemakaavat** Kunnanvaltuuston hyväksymässä asemakaavan muutoksessa kortteliin 9024 tontille 3 (tontin numero puuttuu kaavakartalta) on osoitettu liikerkennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 11000 k-m<sup>2</sup>.

#### *Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, lain säännöksiin ja yleiseen etuun*

Lapin ELY-keskus toteaa, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Lapin ELY-keskus katsoo, että asemakaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Asemakaavan muutosalueella osoitteessa Teollisuustie 17 on sijainnut leipomo, jonka toiminta on lakannut vuonna 2014. Kohteen maaperää on puhdistettu vuonna 2005 ja samassa yhteydessä kohteeseen on asennettu uusia öljysäiliöitä. Vuonna 2005 tehty maaperän puhdistustyö kohdistui kiinteistöllä ainoastaan vanhojen öljysäiliöiden alueelle. Uudet säiliöt ovat olleet käytössä toiminnan lakkaamiseen saakka.

Kohde on merkitty ympäristöhallinnon Maaperän tilan tietojärjestelmään (MÄTTI). Kiinteistöllä harjoitetun toiminnan vuoksi kohteessa on selvitystarve sekä toimenpidetarvehuomio, jolloin maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee ottaa yhteyttä valvontaviranomaiseen.

Kaavaselostuksessa on viitattu kohteessa vuonna 2005 vanhojen öljysäiliöiden poiston yhteydessä tapahtuneeseen öljyvahinkoon ja pilaantuneen maa-aineksen poistoon maaperästä. Lapin ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa ei ole huomioitu kohteessa harjoitetusta toiminnasta johtuvaa maaperän tilan selvitystarvetta sekä toimenpidetarvehuomiota. Hyväksytyt asemakaavat ei sisällä pilaantuneiden maiden huomioon ohjaavia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Lapin ELY-keskus katsoo, että hyväksytyillä asemakaavalla ei ole mahdollistettu asemakaavan muutoksen rakentamista siten, että maaperän puhdistustarve olisi riittävästi selvitetty ja että puhdistustarpeesta olisi riittävä velvoite asemakaavan toteuttamiseen.

Lapin ELY-keskus katsoo, että asemakaavaa ei ole laadittu siten, että kaava perustuisi maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja että suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset olisivat tiedossa siten, että MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset täyttyisivät.

Lapin ELY-keskus katsoo, että on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen päätettäväksi.

<b>Jatkotoimenpiteet</b>	Tämän oikaisukehotuksen johdosta kaupunginvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva uusi päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös katsotaan rauenneeksi.
<b>Sovelletut oikeusohjeet</b>	Perusteluosiossa mainitut sekä maankäyttö- ja rakennuslain 195 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 91 §.
<b>Muutoksenhaku</b>	Maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n 2 momentin nojalla tähän oikaisukehotukseen ei saa valittamalla hakea muutosta.
<i>Asiakirjan hyväksyminen</i>	Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Raasakka ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.
<b>Tiedoksi</b>	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus Ympäristöministeriö, rakennetun ympäristön osasta LAPELY: Jokelainen, Määttä, Puhakka.