



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki ASEMAKAAVAN MUUTOS

9. kaupunginosa
kortteli 9049 tontit 1-3 sekä viereinen LRT-alue
Teollisuuskylä



ASEMAKAAVASELOSTUS

10.8.2023, päivitetty 6.10.2023

TEKNISET PALVELUT, KAAVOITUS

2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa kortteli 9049 tontit 1-3 sekä viereinen LRT-alue
Ahjotie 40, 42 ja 44

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
kaavasuunnittelija
Tuomas Mäntylä

Yhteystiedot:

Mäntyvaarantie 2
96100 Rovaniemi

puh. 016 322 8764

Viranhaltijapäätös
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa
Vireille ja valmisteluvaihe
Valmistelun kuulemisesta ilm. Lapin Kansa
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Tekninen lautakunta
Julkisesti nähtävillä
Tekninen lautakunta hyväks.

5.6.2023, § 12
5.7.2023
6.-31.7.2023
15.8.2023
16.- 29.8.2023
24.10.2023, § xx
x.x.-x.x.2023
x.x.202x § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa korttelissa 9049. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja viheralueita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan junarataan ja eteläosastaan Ahjotiehen.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

9. kaupunginosan korttelin 9049 asemakaavan muutoksen alustavana tavoitteena on parantaa kaupungin maaomaisuuden tehokasta käyttöä.

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan, voidaanko alueella oleva vanha teollisuusraidealue liittää osaksi korttelin 9049 tontteja 1,2 ja 3 ja näin tehostaa maankäyttöä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvas	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireille tulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	11
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	12
5.2	Aluevaraukset.....	12
5.3	Kaavan vaikutukset.....	12
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	12
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	13
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
5.5	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat

Liitteet

- 1. Seurantalomake**
- 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 3. Vuorovaikutuslomake**
- 4. Tonttijako**

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 13.4.2023 § 4.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 5.7.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 6.7 – 31.7.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 4.7.2023 alkaen.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen 2. kuulemisesta kuulutettiin 15.8.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen valmistelun kuuleminen pidettiin yleisesti nähtävillä 16.8 – 29.8.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 15.8.2023 alkaen.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa. Ensimmäinen alue on osittain suojaviheraluetta EV sekä osittain teollisuusraidealuetta LRT. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 27.4.1998 ja ympäristöministeriö vahvistanut 2.9.1998.

Toinen alue on merkinnällä teollisuus ja varastorakennusten korttelialue T. Kaavan on ympäristöministeriö hyväksynyt 27.4.1983.

Kolmas alue on merkinnällä suojaviheralue EV. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.8.2011.

Asemakaavan muutoksessa LRT- alue on tarkoitus poistaa ja liittää maat viereisiin teollisuustontteihin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on ennestään teollisuustontteja. Asemakaavamuutoksen myötä alueen maankäyttöä saadaan tehostettua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee asuinalueella 9. kaupunginosassa, Teollisuuskylässä. Etäisyys keskustaan on n. 5,5 km.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alue on maastonmuodoltaan tasaista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alueella on teollisuutta. Lähistöllä sijaitsee teollisuushalleja sekä mm. kelkkatehdas.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee tonttikatuna toimivana Ahjotiellä, joka liittyy Isoaavantiehen. Lähin joukkoliikenteen pysäkki on noin 900 m:n etäisyydellä alueesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmiina.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

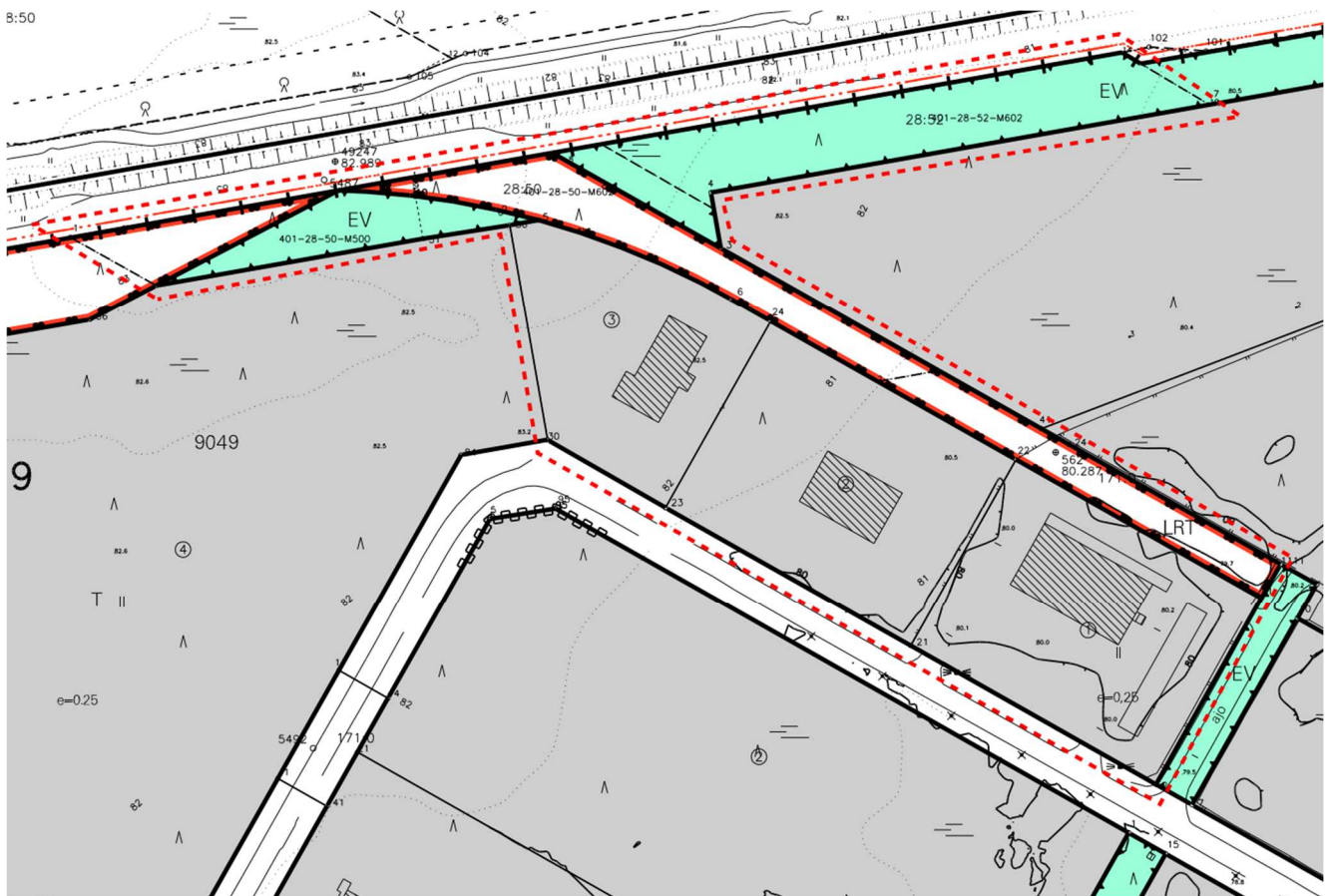
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Asemakaava

Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa. Ensimmäinen alue on merkinnällä teollisuusraidealue LRT. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 27.4.1998 ja ympäristöministeriö vahvistanut 2.9.1998.

Toinen alue on merkinnällä teollisuus ja varastorakennusten korttelialue T. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 16.5.2016.

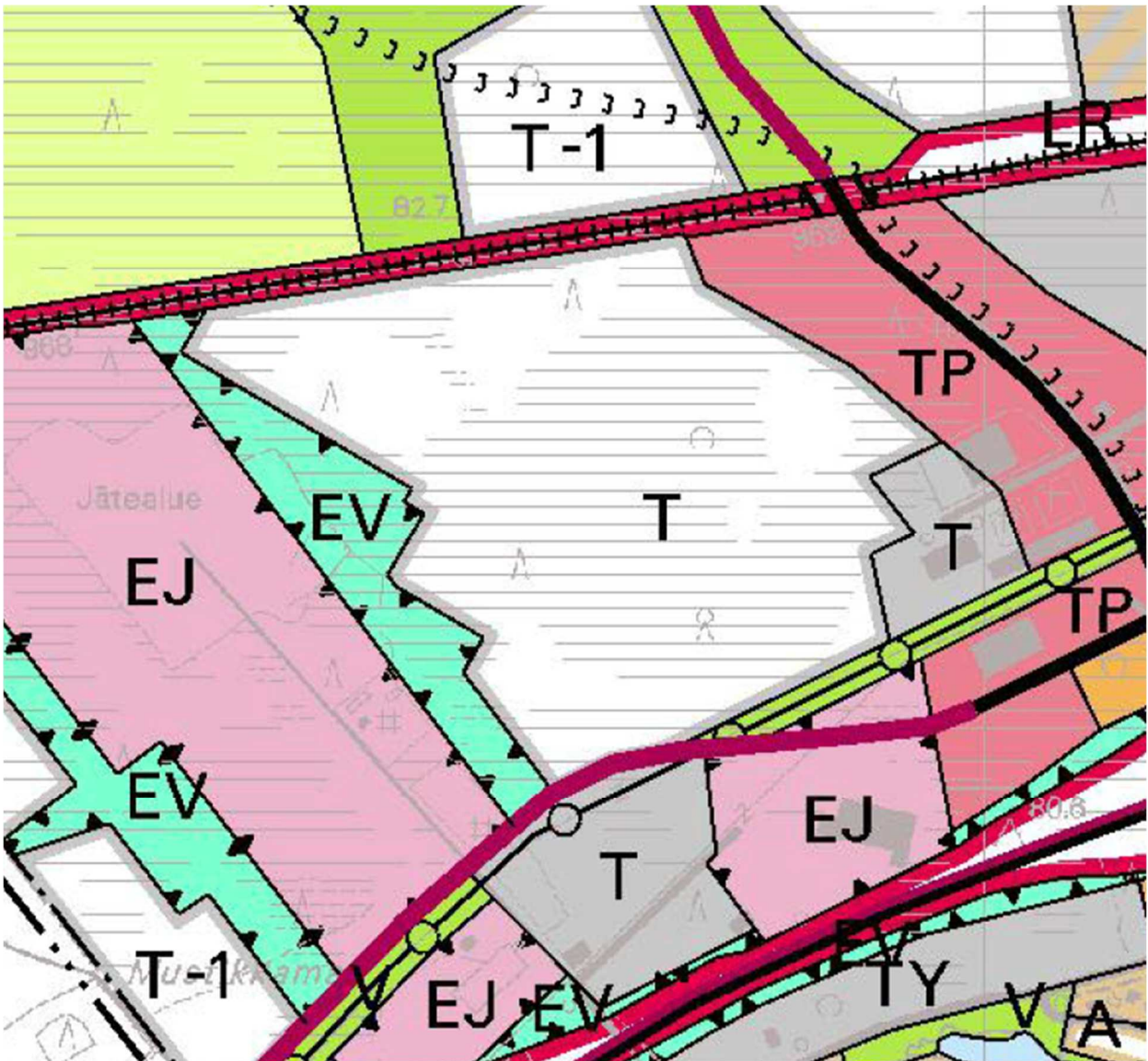
Kolmas alue on merkinnällä suojaviheralue EV. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.8.2011.



Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

Yleiskaava

Suunnittelualue yleiskaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T.



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 nykyisiä olosuhteita.

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

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen käytöstä poistettujen teollisuusraidealueiden aluevarausten tarpeellisuuden tutkimisesta 9.kaupunginosassa. Tavoitteena on tutkia mahdollinen lisäalueiden liittäminen ympäröiviin kiinteistöihin, samalla päivitetään tarvittaessa korttelialueiden käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet ja muut asemakaavamääräykset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen 5.6.2023 § 12 mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille ja valmisteluvaiheen kuulemiseen 6.7.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 5.7.2023 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

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 5.7.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 5.7.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 6.7 - 31.7.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 5.7.2023 alkaen.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen 2. kuulemisesta kuulutettiin 15.8.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen valmistelun kuuleminen pidettiin yleisesti nähtävillä 16.8 – 29.8.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 15.8.2023 alkaen.

Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen saattamisesta.

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuk-

sella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee lautakunta.

Tekninen 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 Väylävirastolle sekä 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

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Alueella on jo ennestään tehokas liikennejärjestelmä kokooja- ja muine reitistöineen. Hanke sopii hyvin Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelman kanssa.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.

Asemakaavan muutoksella, jossa korttelin tontteja laajennetaan teollisuusraidealueelle, ei ole oleellisia vaikutuksia alueen tai sen lähiympäristön elinolosuhteisiin.

Suunnittelualue sijoittuu teollisuushallien alueelle. Hanke tulee parantamaan elinkeinon kehittämistä ja luo nykyisen toiminta-alueen osalta paremmat edellytykset toiminnan edelleen kehittämiseksi ja edelleen uusien työpaikkojen luomiselle.

Kaavamuutokseen liittyvät myös seuraavat tavoitteet:

Tehostetaan alueen käyttöä sekä hyödynnetään kaupungin maaomaisuutta paremmin muuttamalla alueiden käyttötarkoituksia sopivammaksi. Lisäksi pyritään hyödyntämään mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin suunnitellaan hulevesien hallintaa.

Maakuntakaava

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuuskorttelialueeksi.

Asemakaavamuutoksella muutetaan tarpeeton raidealue hyödyllisempään käyttöön ja siten muutetaan jonkin verran tonttien rakennusala.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Valmisteluvaiheessa tehtiin yksi kaavaluonnos, jossa teollisuuskorttelin tontit 1-3 laajenevat nykyiselle teollisuusraidealueelle. Osa raidealueesta liitetään viereiseen suojaviheralueeseen.

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Tutkitaan LRT-alueen liittämistä teollisuustonteille sekä EV- alueelle.

Vaihtoehto 2:

Jokin muu kaavaprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavanmuutosvaihtoehto 1 perustuu tahtotilaan, jossa alueelle on haettu ratkaisua, joka mahdollistaa muuttaa tarpeettoman raidealueen hyödyllisempään käyttöön ja mahdollistaa lisärakentamisen tonteille. Muutos soveltuu ratkaisunsa ansiosta hyvin olemassa olevaan aluerakenteeseen.

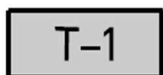
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3.3660 hehtaaria, joka sisältää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-1) sekä suojaviheralueen (EV).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



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

Pinta-ala:	24691 m ²
Rakennusoikeus:	e = 0,25
Kerrosluku:	II



SUOJAVIHERALUE.

Pinta-ala:	8699 m ²
------------	---------------------

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa jonkin verran alueen teollisuusrakentamista.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu ympäristöstä tai kaupunkikuvasta tyyliään tai korkeudeltaan poikkeavaa rakentamista.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös alueella olevat valmiit vesi- ja sähköjohtoalueet.

Kaavamuutos poistaa tarpeettomia aluevarauksia sekä mahdollistaa alueen tehokkaampaa käyttöä.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin eikä asemakaava-alueella ole virkistysalueita. Kaavamuutoksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.

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 10.8.2023

Päivitetty: 13.10.2023

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Tuomas Mäntylä
Kaavasuunnittelija*

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	12.10.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosan korttelin 9049 tontit 1-3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.07.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2023-10
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3660	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3660

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	3,3660	100,0	6240	0,19	0,0000	1044
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,4961	74,2	6240	0,25	0,4175	1044
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,6189	
E yhteensä	0,8699	25,8			0,2014	
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	3,3660	100,0	6240	0,19	0,0000	1044
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,4961	74,2	6240	0,25	0,4175	1044
T-1	2,4961	100,0	6240	0,25	2,4961	6240
T					-2,0786	-5196
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,6189	
LRT					-0,6189	
E yhteensä	0,8699	25,8			0,2014	
EV	0,8699	100,0			0,2014	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



ROVANIEMI

ROVANIEMI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa
kortteli 9049 tontit 1-3 sekä viereinen LRT-alue**



Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
9.10.2023

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.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa korttelissa 9049. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja viheralueita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan junarataan ja eteläosastaan Ahjotiehen.

Rovaniemen yleiskaava 2015

Suunnittelualue yleiskaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T.

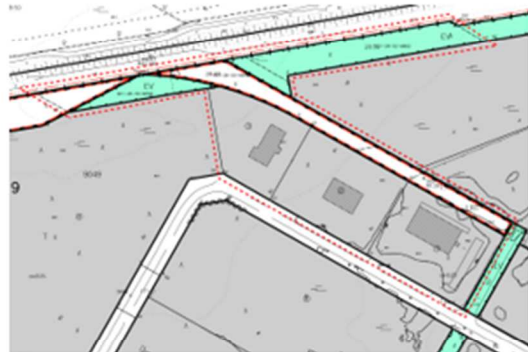


Asemakaava

Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa. Ensimmäinen alue on osittain suojaviheraluetta EV sekä osittain teollisuusraidealuetta LRT. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 27.4.1998 ja ympäristöministeriö vahvistanut 2.9.1998 (arkistotunnus 25.971).

Toinen alue on merkinnällä teollisuus ja varistorakennusten korttelialue T. Kaavan on ympäristöministeriö hyväksynyt 27.4.1983 (arkistotunnus 25.491).

Kolmas alue on merkinnällä suojaviheralue EV. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.8.2011 (arkistotunnus 32.361).



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

- VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.
- VE 1: Tutkitaan LRT-alueen jakamista tonteille 1-3 sekä EV-alueelle
- VE 2: Jokin 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 §:n mukaisella tavalla.

Alustavat aineistot ja selvitykset

Rovaniemen yleiskaava 2015. Rovaniemen kaupunkistrategia 2025.

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.

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

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- tekninen lautakunta
- Väylävirasto

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien 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 §)

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen käytöstä poistettujen teollisuusraidealueiden (LRT) aluevarausten tarpeellisuuden tutkimisesta 9. kaupunginosassa. Tavoitteena on tutkia alueiden tarpeellisuus ja mahdollinen lisäalueiden liittäminen ympäröiviin kiinteistöihin, samalla päivitetään tarvittaessa korttelialueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeudet ja muut asemakaavamääräykset.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY –keskukselle.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe (MRL 62§, 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 6.7.-31.7.2023 väliseksi ajaksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella 5.7.2023 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Kaavaselostusluonnos sekä mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville 16.8.-29.8.2023 väliseksi ajaksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan

kuulutuksella 15.8.2023 Lapin Kansassa.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut **mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä **muistutukset** kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi
tai kirjaamo@rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
[etunimi.sukunimi\(at\)rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi)

Kaavasuunnittelija Tuomas Mäntylä
puh. 016 322 8764
[etunimi.sukunimi\(at\)rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi)

Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu

Kaavoituksen käynnistämispäätös 5.6.2023 § 12

Kuulutus Lapin Kansassa 5.7.2023

Vireille ja valmisteluvaihe 6.7.-31.7.2023

Kuulutus Lapin Kansassa 15.8.2023

Valmisteluvaiheen kuuleminen 16.8.-29.8.2023

Tekninen lautakunta 24.10.2023

Ehdotusvaihe nähtävillä x.x.-x.x.2023

Tekninen lautakunta x.x.2023

Muutoksenhaku-aika Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vrk tiedoksisaannista

Liite 3. Vuorovaikutuslomake

VUOROVAIKUTUSLOMAKE
11.9.2023

LAUSUNNOT

1. Väylävirasto 21.8.2023

Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluvaiheen asiakirjoihin, ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 9. kaupunginosassa korttelissa 9049. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja viheralueita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan junarataan ja eteläosastaan Ahjotiehen. 9. kaupunginosan korttelin 9049 asemakaavan muutoksen alustavana tavoitteena on parantaa kaupungin maaomaisuuden tehokasta käyttöä. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan, voidaanko alueella oleva vanha teollisuusraidealue liittää osaksi korttelin 9049 tontteja 1,2 ja 3 ja näin tehostaa maankäyttöä.

Suunnittelualueen omistaa Rovaniemen kaupunki ja alueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa. Ensimmäinen alue on merkinnällä teollisuusraidealue LRT. Toinen alue on merkinnällä teollisuus ja varastorakennusten korttelialue T. Kolmas alue on merkinnällä suojaviheralue EV. Asemakaavan muutoksessa LRT- alue on tarkoitus poistaa ja liittää maat viereisiin teollisuustontteihin. Alueella on ennestään teollisuustontteja. Asemakaavamuutoksen myötä alueen maankäyttöä saadaan tehostettua.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Väylävirasto ei kuitenkaan edellytä, että kaavatyössä tehtäisiin melu- ja tärinäselvitykset.

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski. Tärinälle herkkää maankäyttöä tai teollisuutta ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Melu- ja tärinäriskit otetaan huomioon rakentamisen yhteydessä. Kaavaan on lisätty rata- ja tieliikenteestä johtuvaan meluun ja tärinään liittyvä kaavamääräys.

2. ELY-keskus 6.9.2023

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa otsikossa mainitusta kaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 9. kaupunginosassa korttelissa 9049 rajautuen pohjoisosastaan junarataan ja eteläosastaan Ahjotiehen.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen alustavana tavoitteena on parantaa kaupungin maaomaisuuden tehokasta käyttöä. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan, voidaanko alueella oleva vanha teollisuusraidealue liittää osaksi korttelin 9049 tontteja 1, 2 ja 3 ja näin tehostaa maankäyttöä.

Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavaluonnoksen ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (10.8.2023), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.8.2023). Lapin ELY-keskus toteaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista MRL 9 §:ssä. MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on myös oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään

niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat kaikkia kaavatasoja. Kaavaselostusluonnoksessa on luoteltu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otsikkotasolla ja todettu, ettei asemakaavamuutoksella ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kyseessä olevaa suunnittelualueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvittää, miten kaavamuutos edistää niiden toteutumista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista mm. haitallisten terveysvaikutusten ehkäisemistä, elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämistä ja merkittävien liikenneyhteyksien turvaamista koskevat tavoitteet koskevat kyseessä olevaa kaavoitusta. Lisäksi hulevesien hallinta on osa sään ääri-ilmiöihin ja ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumista.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaavaluonnoksen ohjeellisella tontilla numero 2, osoitteessa Ahjotie 42, sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä) merkitty kohde, kiinteistötunnus 698-9-9049-2. MATTI-kohteen ID-tunnus on 100332962. Kohteessa on tehty ympäristötekniinen maaperätutkimus vuonna 2014, jonka mukaan kiinteistöllä ei tuolloin havaittu viitteitä pilaantumista tai muista epäpuhtauksista. Uudempia maaperätutkimuksia ei ole Lapin ELY-keskuksen tiedossa. Kiinteistöllä sijaitsee nykyään teollisuuskiinteistö, jonka toiminta ei ole ELY-keskuksen tiedossa. MATTI-järjestelmään kohteen lajiluokaksi on merkitty toimiva kohde. Lisäksi kohteella on toimenpidetarvehuomio-merkintä, jonka mukaan maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee ottaa yhteyttä viranomaiseen.

Asemakaavaluonnoksessa tonteille 1–3 on osoitettu saa-merkintä. Saa-merkintää koskevan asemakaavamääräyksen mukaan maa-alue on puhdistettava/kunnostettava ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaavaselostuksessa ei kuitenkaan ole mainintaa alueen maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta, alueella tehdyistä ympäristöteknisistä maaperätutkimuksista eikä myöskään saa-merkinnän tarpeellisuudesta alueella.

Yleisesti ottaen saa-merkinnän tulisi perustua ennakolta tehtyihin ympäristötekniisiin maaperätutkimuksiin ja niiden tuloksiin. Kaavoitettaessa pilaantunutta maata voidaan tavoitteena pitää sitä, että maaperä on tutkittu ja puhdistettu tai tehty vaarattomaksi ennen kaavoituksen aloittamista, jolloin suunnittelua voitaisiin tehdä ilman pilaantuneesta maaperästä aiheutuvia rajoitteita. Perusajatuksena voidaan pitää sitä, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty ja tarvittaessa pilaantuneille alueille on tehty kunnostussuunnitelma ennen asemakaavan hyväksymistä. Siten jo kaavaa hyväksyttäessä olisi varmuus siitä, että alue soveltuu kaavassa osoitettuun käyttöönsä myös maaperän terveellisuuden osalta. Mikäli ko. asemakaavamuutoksessa saa-merkinnän käyttö perustuu tutkittuun tietoon maaperän tilasta, on saa-merkinnän käyttö

perusteltua. Kaava-alueella tehdyt maaperän ympäristötekniset tutkimukset tulisi avata kaavaselostuksessa.

Kaavaluonnoksessa saa-merkintä on merkitty virheellisesti poistettavan merkinnän kohdalle. Saa-merkintä tulee kohdentaa oikein, mikäli kaavamerkintä todetaan tarpeelliseksi.

Luontoympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten lajien tai erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (31.08.2023 Lajitietokeskus ja LajiGIS-järjestelmä/Metsähallitus), eikä luonnonsuojelulain mukaisia aluemaisia kohteita, mitkä tulisi huomioida asemakaavan muutoksessa.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Sen lisäksi, mitä edellä on jo kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä todettu, ELY-keskus yhtyy Väyläviraston näkemykseen (lausunto 21.8.2023) siitä, että kaavoitettaessa alueita junaradan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä, eikä värinälle herkkää maankäyttöä tai teollisuutta tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää ja -määräystä.

Asemakaavaluonnoksessa merkintä VE1 lienee turha.

Yhteenveto

Lapin ELY-keskus pyytää Rovaniemen kaupunkia kaavaehdotusta laatiessaan huomioimaan, mitä edellä on todettu.

Vastine:

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.

Asemakaavan muutoksella, jossa korttelin tontteja laajennetaan teollisuusraidealueelle, ei ole oleellisia vaikutuksia alueen tai sen lähiympäristön elinolosuhteisiin.

Suunnittelualue sijoittuu teollisuushallien alueelle. Hanke tulee parantamaan elinkeinon kehittämistä ja luo nykyisen toiminta-alueen osalta paremmat edellytykset toiminnan edelleen kehittämiseksi ja edelleen uusien työpaikkojen luomiselle.

Alueella on jo ennestään tehokas liikennejärjestelmä kokooja- ja muine reitistöineen. Hanke sopii hyvin Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelman kanssa.

Lausunnon mukaan alue on puhdas vuoden 2014 maaperätutkimuksen perusteella. Lisäselvitysten mukaan alueella on ollut raidevaraus, mutta raiteiden rakentamista ei voida osoittaa tapahtuneeksi. Näistä syistä kaavaluonnoksessa aiemmin ollut saa-merkintä on todettu tarpeettomaksi.

Liite 4. Tonttijako