



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

9. kaupunginosa

osa korttelia 9066, Teollisuustie 50



Kaavaselostus 18.10.2022, **luonnos, päivitetty 10.1.2023**

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa osa korttelia 9066

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus kaavasuunnittelija Timo Hätönen
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8914
viranhaltijapäätös	15.8.2022 §10
vireilletulosta ilm. päivämäärä	27.9.2022
valmisteluvaiheen kuuleminen	27.10.-9.11.2022
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	24.1.2023 § xx
kaupunginhallitus	x.x.2023 § xx
julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.2023
kaupunginhallitus	x.x.2023 § xx
kaupunginvaltuusto hyv.	x.x.2023 § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

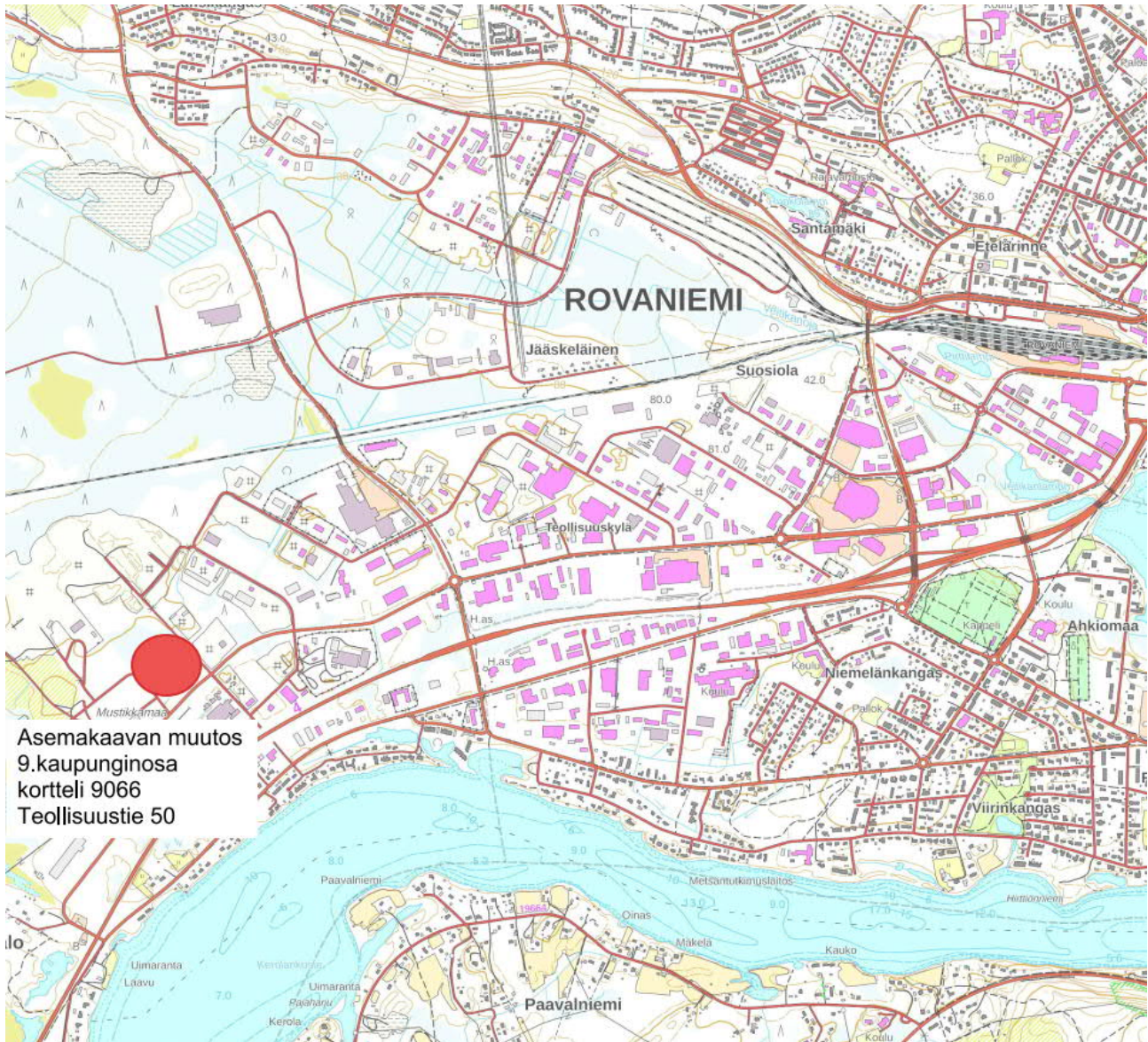
Kaava-alue sijoittuu 9. kaupunginosaan Alakorkalon alueelle Teollisuustien varteen. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 9. kaupunginosan osassa korttelia 9066. Muutoksessa jätteenkäsittelyalueen käyttötarkoitus muutetaan osassa korttelia liiketoimintaan mahdollistavaksi sekä osassa korttelia teollisuus- ja varastotoimintaan mahdollistavaksi.

Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu- ja erityisalueita.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
	Sijaintikartta.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3

2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	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.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehto ja vaikutukset	15
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	16
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	18
5.4.4	Muut vaikutukset	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	18
5.7	Nimistö	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.3	Toteutuksen seuranta.....	19

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 20
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. x (lisätään ehdotusvaiheessa)
3. Kaupungin oma pohjatutkimus alueella vuodelta 1972, s. 22

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 15.8.2022 § 10 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 27.9.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 28.9.–11.10.2022 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 27.10.-9.11.2022 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.10.2022 Lapin Kansassa. Saapuneet mielipiteet käsitellään yhdyskuntasuunnittelun lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt 24.1.2023 esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkokaavoituksen pohjaksi.

Kaupunginhallitus on x.x.202x § x päättänyt asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijaon laatimisesta ja että ne asetetaan x.x.-x.x.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa x.x.202x. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana annetut mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus on päättänyt x.x.202x § x esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.202x päivätyn asemakaavaehdotuksen sekä tonttijaon.

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon on kaupunginvaltuusto hyväksynyt x.x.202x § x.

Muutoksenhakuajana on kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavan rakennetta ja käyttötarkoitusta muutetaan niin, että se mahdollistaa alueelle liike- sekä teollisuus- ja varastotoimintaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Alakorkalon alueella Teollisuustien varrella. Osaa alueen asemakaavasta ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alue on ollut osin luonnontilaisena alueena.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu 9. kaupunginosaan Alakorkalon alueelle. Etäisyys ydinkeskustaan on n. 4 kilometriä. Alueelle on sijoittunut vedenpuhdistamo, asfalttiasema ja muita liike- ja huoltotoimintaan liittyviä toimintoja sekä kierrätyspuisto.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva



Suunnittelualue oli maisemakuvaltaan aiemmin rakentamatonta luonnonmu-
kaista aluetta, jossa puulajina oli sekapuuta. Syksyllä 2022 on puusto alueelta
poistettu. Alue on pinnanmuodoiltaan suhteellisen tasaista ja alavaa ja viettää
loivasti kohti Teollisuustietä. Taustalla näkyy jätevedenpuhdistuslaitos.

Vesistöt

Alueen lähimmät vesistöt on Kemijoki ja Kuolajoki. Pinta- ja hulevedet johde-
taan ojitussjärjestelmien kautta kosteikko- ja lähimmille vesistöalueille.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualueella, eikä sen lähiympäristössä ole asutusta. Alue on varattu
jätteenkäsittelyalueeksi, jonne ei ole tarkoitettu asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alueen infra on toteutettu jo aiemman alueen ensimmäisen kaavoituksen jäl-
keen, joten se on valmiina tulevaa rakentamista varten.

Kaupunkikuva

Lähialueen kaupunkikuvaa hallitsee jätevedenpuhdistuslaitos sekä muut alu-
eelle sijoittuneet huolto- ja infraan sekä kiertotalouteen liittyvät toiminnot.
Suunnittelualue muistuttaa vielä osittain metsäistä kaupunkialuetta.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet Eteläkeskuksen työpaikkakeskittymäalu-
eelle Teollisuustien varteen.

Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Uusia
suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alu-
een teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen
Energia ja Napapiirin Vesi Oy.

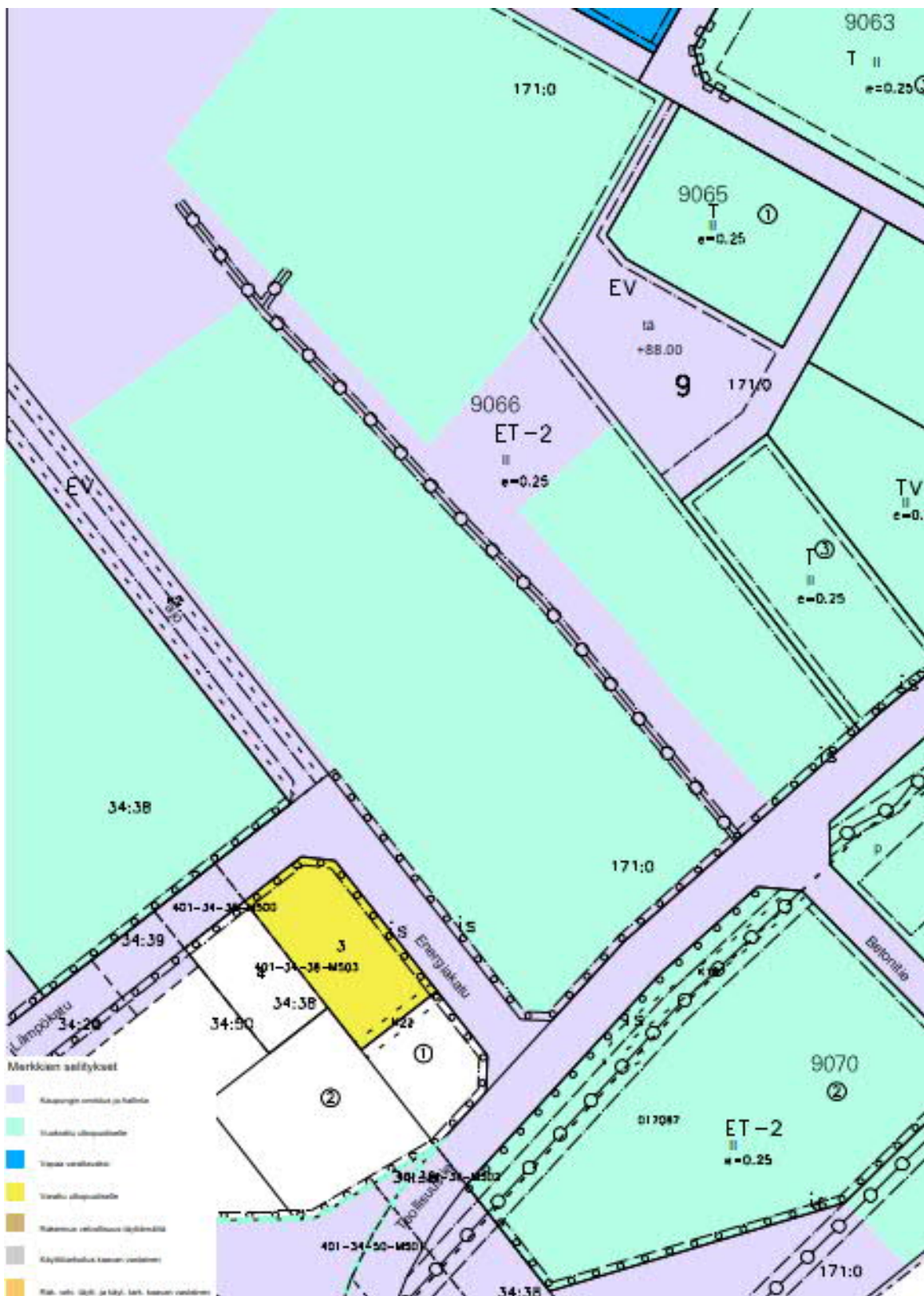
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole liike- ja teollisuusalueen kaupunkirakenteesta poikkeavaa ympä-
ristön häiriötekijää. Muu yksittäinen ympäristön häiriötekijä voi tulla satunnai-
sesti alueella toimivan jätevedenpuhdistuslaitoksen osalta. Toiminta täyttää
kuitenkin sille myönnetyn ympäristöluvan edellytykset.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue ja sen lähiympäristön maat ovat suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa.

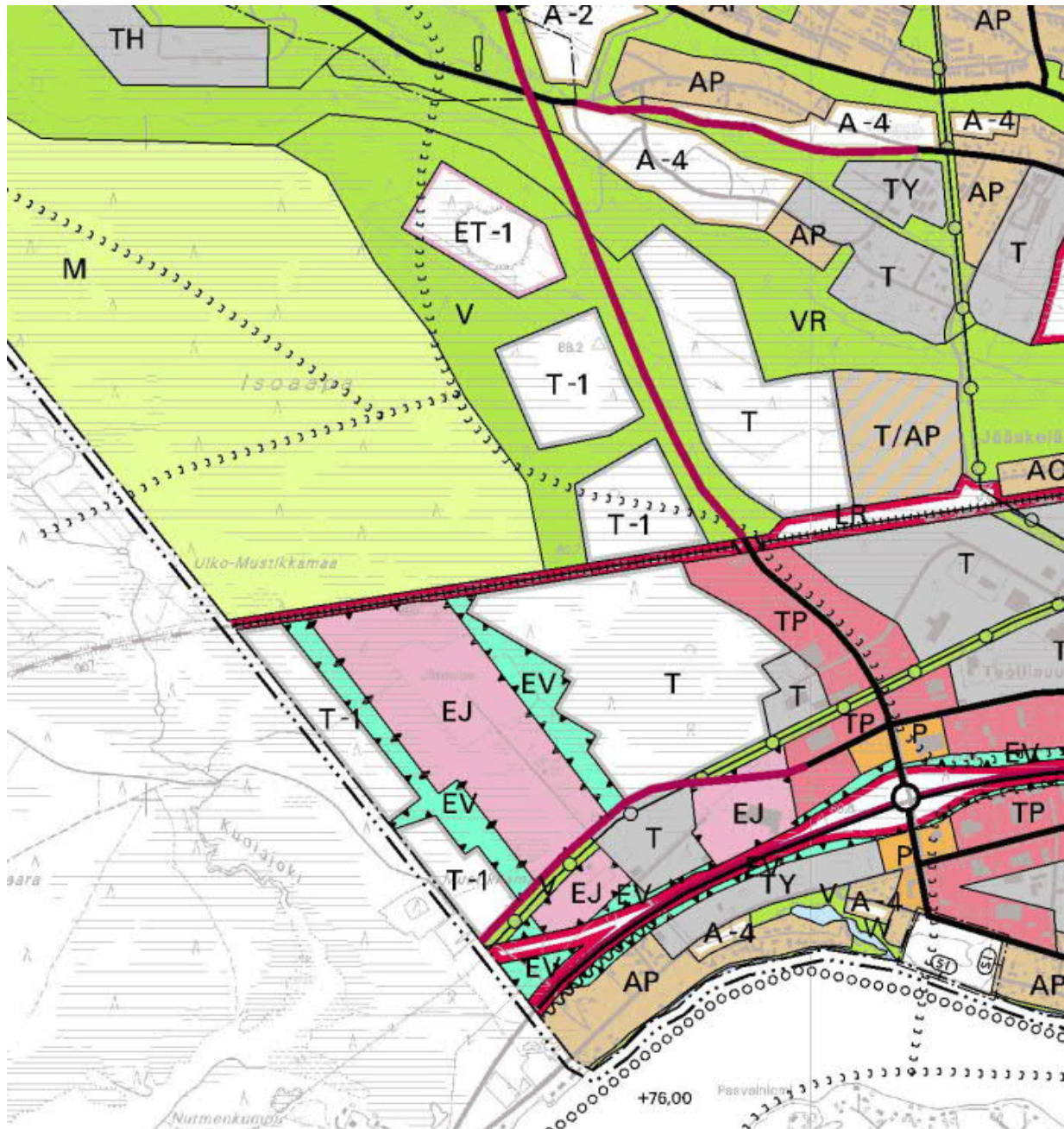


3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

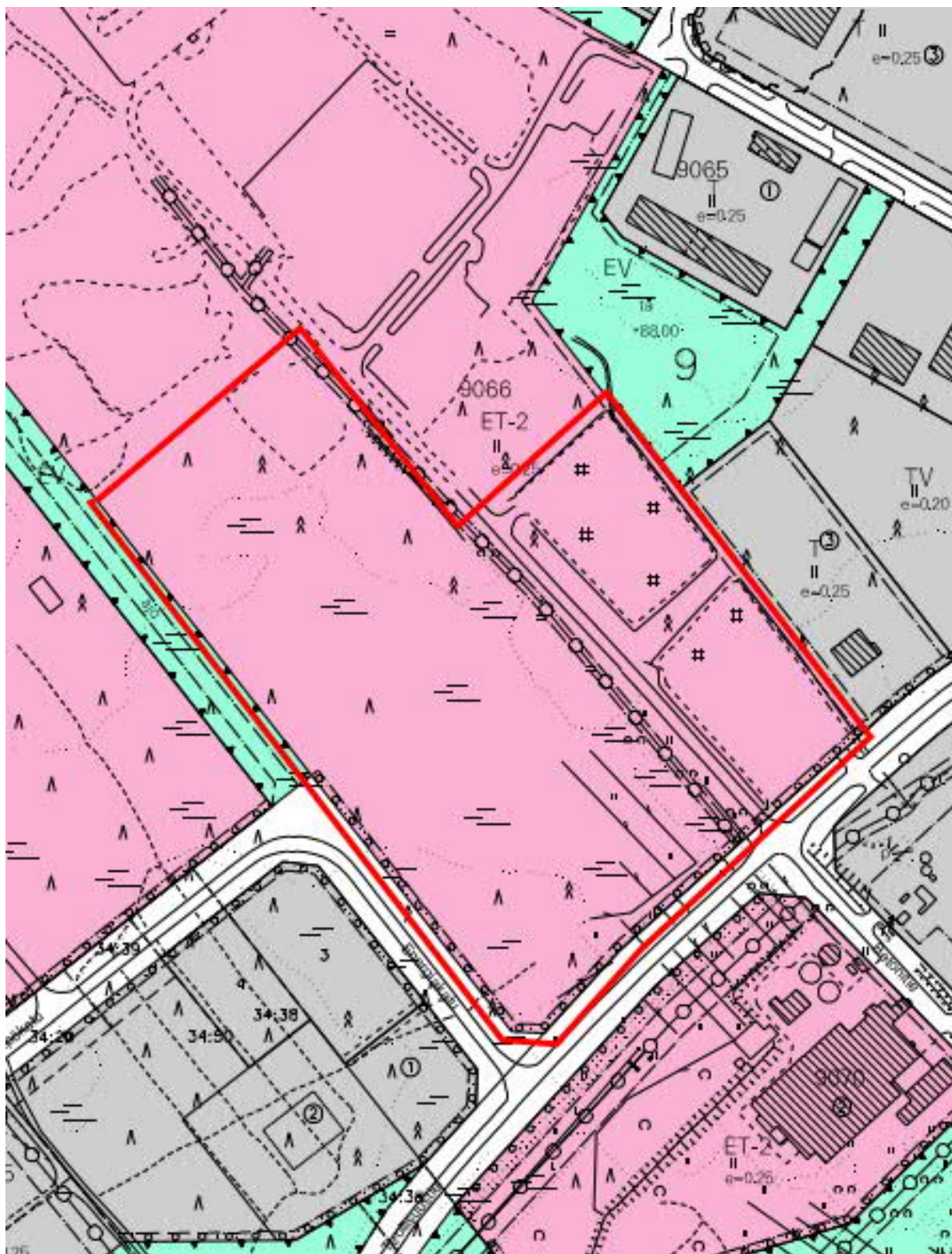
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi EJ, jossa on vahvistettu asemakaava.



Jätteenkäsittelyalue.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.8.2011. Kaavassa suunnittelualue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, joka on varattu jätteen keräilyä ja käsittelyä varten ET-2. Kerrosluku alueella on II ja rakennustehokkuus luvulla $e=0.25$. Kartassa suunnittelualueen rajaus.



Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Kiinteistörekisteri

Alueen maat ovat merkitty kiinteistörekisteriin maarekisteriyksikköinä sekä muodostettuina tontteina.

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 nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

Maaperätutkimukset

Alueelle on kaupunki aikoinaan tehnyt maaperäkairauksia kattavasti. Tulokset kovan pohjan osalta ovat suurimmaksi osaksi 0,4 m:n ja 2.0 m:n. Osassa aluetta tulokset ovat n. 2m:n ja yli 3,5 m:n välillä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hakijan toiveessa on ollut, että heille löytyisi uusi tarpeet vastaava ja tarpeeksi isokokoinen alue varmistamaan nykyisen toiminnan turvaaminen sekä toiminnan laajennustarpeet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnitteluvaraus 27.6.2022 § 246. Kaavoituspäällikön viranhaltijapäätös 15.8.2022 § 10 kaavoituksen käynnistämisestä. Kuulutettu vireille 27.9.2022 Lapin Kansassa. Vireilletulo nähtäville 28.9.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Elinvoimatoimiala tekniset palvelut kaavoitus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, luonnonsuojeluyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävillöolon aikana palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtävillä.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 14 vuorokautta palvelupiste Osviitassa Antinkulma Koskikatu 19. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan Koskikatu 19. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY –keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi tai järjestää (MRL §18).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun lähtökohdaksi on tullut se että, hakijan nykyinen paikka, missä toimintaa harjoitetaan, on tullut liian ahtaaksi. Myös laajennusmahdollisuutta alueella ei ole joka rajoittaa toimintaa oleellisesti. Kaupunginhallitus on tehnyt aluevarauksen Alakorkalon alueelle uuden toimipaikan perustamista varten.

Asemakaavan muutos alueelle ei noudata Rovaniemen yleiskaavan 2015 periaatteita missä alue on varattu jätteenkäsittelyä varten. Yleis- ja asemakaavat alueelle on laadittu yli 10 vuotta aiemmin sillä perusteella, että alueelle toteutetaan uusi voimalaitos. Aluetta ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutosalue ei noudata alueella olevaa yleiskaavaa sekä voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavoista poikkeamisen tarve ja perusteet selvitetään prosessin aikana.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet ovat aluerakenteen eheyttäminen ja rakennetun infrastruktuurin käyttöasteen parantaminen. Myös elinvoimaisuuden ja toiminnallisuuksien parantaminen on kunnan tavoitteena. Tavoite on myös suoda mahdollisuudet sijoittaa alueelle uusi rakennustarvikemyymälä ja näin ollen luoda paremmat toimintamahdollisuudet toiminnan harjoittamiseen nyt ja tulevaisuudessa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös parantaa alueen palvelurakennekokonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule aiempaan käyttöön verrattuna muuttumaan muutoin kuin alueelle suunnitellun ja uuden rakennuksen osalta. Suunnitelmassa alueen kortteli- ja lähiympäristön kaavan käyttötarkoitukset säilyvät pääosin edelleen ennallaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue on aikoinaan varattu viereisen voimalaitoksen sekä jätteen varastointiin ja kierrätykseen liittyviin toimintoihin. Alueelle aikoinaan suunnitellut toiminnot eivät ole toteutuneet siinä mittakaavassa, että alue tulisi voimassa olevan kaavan mukaisesti toteutumaan. Alue on todettu olevan soveltuva uudelle alueelle kaavailulle toiminnalle joten sen käyttötarkoituksen uudelleen arviointi on perusteltua ja tukee siten uuden toiminnan mahdollistavaa kaavan muutosta. Alueella olevat toiminnot ovat myös ympäristöluvan puitteissa olevia toimintoja jo senkin vuoksi, koska alueelle on aikoinaan sijoittunut myös asumista.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

”Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen”

Nyt suunnittelun kohteena oleva hanke sijoittuu liike- ja teollisuusalueen lounaisosaan, jonne on sijoitettu kaavaan toteuttamaton jätteenkäsittelyalue. Hanke tulee parantamaan elinkeinonkehittämistä ja luo nykyisen toiminta-

alueen osalta paremmat edellytykset toiminnan edelleen kehittämiseksi ja edelleen uusien työpaikkojen luomiselle.

”Tehokas liikennejärjestelmä”

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

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen 39§

- *nyt alueelle kaavailtu hanke eheyttää alueen toteuttamatonta yhdyskuntarakennetta*
- *hanke saadaan myös liitettyä olevaan ja alueelle rakennettuun infrastruktuuriin taloudellisesti*
- *alueen liikennejärjestelyt ovat alueella kunnossa ja tukevat tulevaa toimintaa*
- *tukee kunnan elinkeinoelämän tarpeita*
- *parantaa alueen kaupunkikuvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden.*

Yleiskaava ei nykyisellään vastaa kaikilta osin nykyistä maakäytöllistä tilannetta Alakorkalon alueella, koska aluetta ei kaupunki ole toteuttanut tai sitä ei ole ollut tarvetta toteuttaa kaavan mukaisesti. Kaupungin yleiskaavan uudistaminen on myös käynnistetty ja nyt kaavoituksen kohteena oleva alue tulee uuden tarkastelun kohteeksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

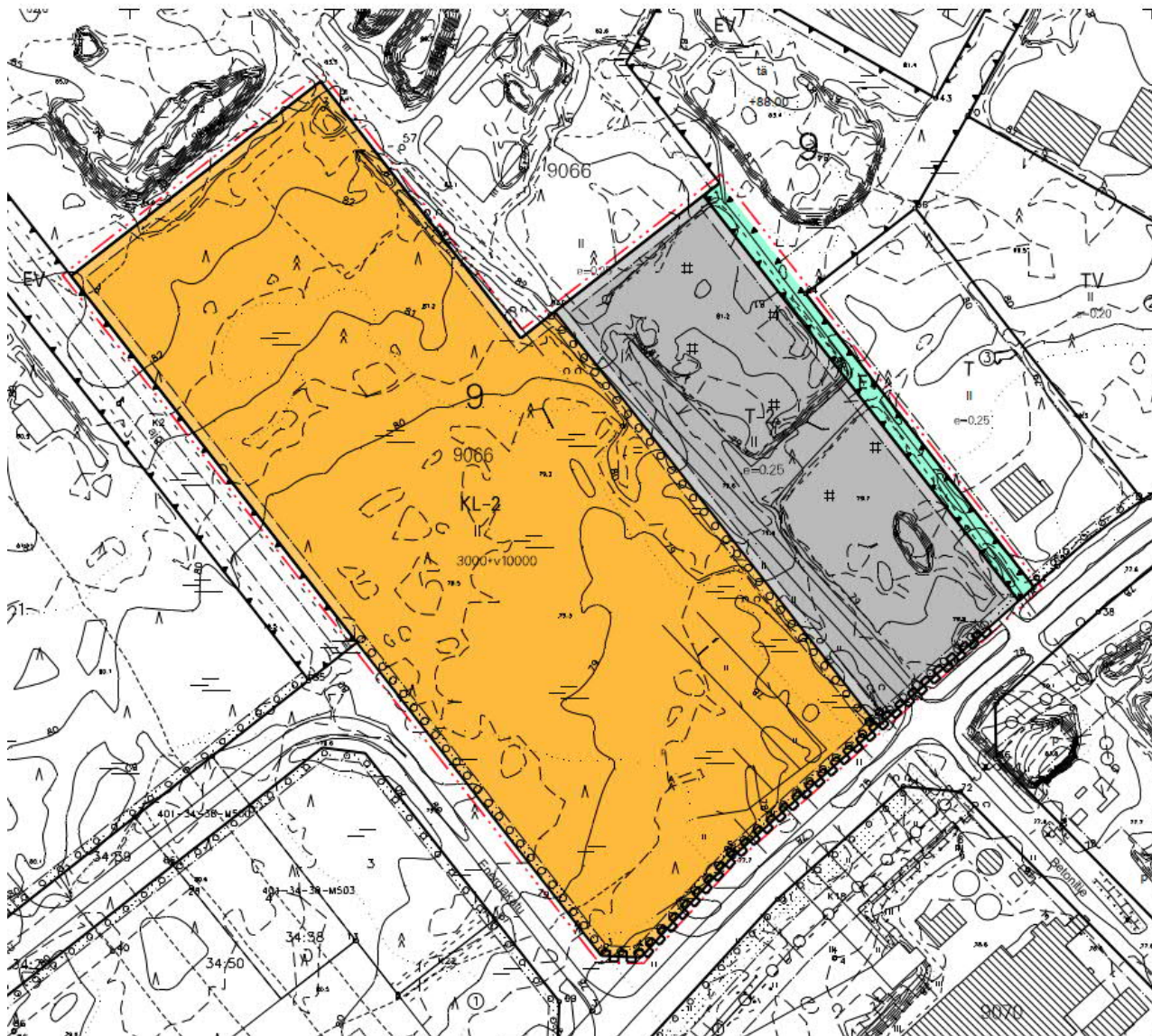
Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan jo alueelle muodostuneita muita toimintoja entisestään ja vahvistaa alueen elinvoimaisuutta.

Hankkeen alustava aluevaraussuunnitelma



4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehto ja vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto. Vaihtoehto tulee tukemaan paremmin uuden toiminnan toteuttamista. Parantaa kaupungin elinvoimaa ja alueidenkäyttöä oleva tekniikan piirissä.



KL-2

LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIIJOITTA PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISKAUPAN MYYMÄLÄN.

T-2

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KAYTTAA PAAKAYTTOTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ MYYMÄLÄ- JA TOIMISTOTILOJA VARTEN, KUITENKIN ENINTÄÄN 2000 K-M2. ELINTARVIKKEIDEN MYYNTIIN SAA KAYTTAA ENINTÄÄN 400 K-M2.

EV

SUOJAVIHERALUE.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on hyvin vähäinen, koska muutos noudattaa pääsääntöisesti olevaa rakennetta. Myös muiden alueella olevien toimintojen osalta alueelle kaavailtu toiminta on hyvin yhteen sovitettavissa, eikä näin aiheuta ristiriitaa jo olevien toimintojen osalta.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen tai katualueiden muutoksiin. Katualueet alueella ovat jo mitoitettu laajan teollisuus- ja liikealueen tarpeet huomioiden.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan uutta rakennustarvikemäärää oheistoimintoinen, ei ole oleellisia vaikutuksia alueen tai sen lähiympäristön elinolosuhteisiin.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että muutosvaihtoehto ei vaikuta voimassa olevan asemakaavan mukaisiin alueen tai tuleviin toimintojen järjestelyihin alueella. Muutos muuttaa jonkin verran alueen kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan jossa kaupungilla on tavoite luoda haetulle uudelle toiminta-alueelle edellytykset toiminnan säilymiseen ja sen laajennustarpeille tulevaisuutta varten. Hankkeen osalta toteuttamaton ja vailla käyttöä oleva alue saadaan tulevien toimintojen osalta hyödynnettyä ja palvelemaan myös yrittäjiä sekä asukkaita.

Alueelle toteutettava uusi rakennustarvikeliike parantaa alueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä nykyiseen tilanteeseen verrattuna siihen tilanteeseen, että alue olisi toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Rakentamisen lupamenettelyssä tulee myös huolehtia, että tuleva toteuttaminen soveltuu alueen kaupunkikuvaan mahdollisimman joustavasti.

Muutoksella ei ole myöskään vaikutuksia kaupungin omistamien maiden ja kaavoissa aikoinaan osoitettujen käyttötarkoitusten osalta alueella olevien ja tulevien hankkeiden tai suunnitelmien osalta.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä. Valmisteluvaiheessa saapui Napapiirin Veden ja Energian sekä Napapiirin Residuumin mielipiteet. Mielipiteet on huomioitu ja saatettu yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan sekä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen kaavoitus muuttaa alueen rakennetta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus muutetaan osittain liike- ja teollisuustoiminta-alueeksi. Kerrosluku säilyy edelleen kahdessa kerroksessa. Alueen koillispuolelle muodostetaan lisäksi 10 metriä leveä suojaviheralue jo alueella olevan suojaviheralueen jatkoksi. Suojaviheralue toimii jatkumona katu- ja ojitusjärjestelmien ja myös muiden teknisten asioiden mahdollista sijoittamista varten.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asema-kaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena saada laadukas toteuttaminen joka nostaa alueen kaupunkikuvaa alueella.

5.3 Aluevaraukset

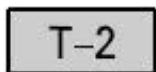
Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa haetulle toiminnalle käyttötarkoituksen mukainen alue joka luo paremmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen. Alueelle muodostuu noin 7.1 ha kokoinen liikealue. Samassa yhteydessä muutetaan viereisen vuokra-alueen käyttötarkoitus joka myös palvelee paremmin olevaa ja tulevia toimintojen sijoittamista alueelle. Alueelle muodostuu noin 2.3 ha kokoinen teollisuusalue.

5.3.1 Korttelialueet

Alustavan suunnitelman mukaan tuleva rakennus sijoittuisi tonttialueen keski-osaan ja pysäköinti tontin kaakkoisosaan Teollisuus- ja Energiakadun puoleiselle tontin osalle. Varastotilat sijoittuvat alueen luoteisosaan tontin takaosalle.



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIOJITTA PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISKAUPAN MYYMÄLÄN.



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KÄYTTÄÄ PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ MYYMÄLÄ- JA TOIMISTOTILOJA VARTEN, KUJITENKIN ENINTÄÄN 2000 K-M2. ELINTARVIKKEIDEN MYYNTIIN SAA KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 400 K-M2.

5.3.2 Muut alueet

Alueen koillisosaan muodostetaan n. 10 metriä leveä suojaviheralue joka palvelee ja turvaa alueella ja sen lähiympäristössä mahdollisesti muodostuvia hu- le- ja pintavesiä ja niiden johtamista pois alueelta. Alue voi toimia myös johto-alueena, mikäli sen tyyppiselle toiminnalle syntyy tarvetta.



SUOJAVIHERALUE.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Teknisesti kaava-alue on valmiin yhdyskuntatekniikan piirissä, joten muutoksia katujen tai olevan tekniikankin osalta ei oleellisesti tule (sähkö-, vesi- ja kaukolämpö).

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavamuuotos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavan osoittamaa käyttötarkoitusta, joka on myös voimassa olevassa asemakaavassa, ei ole toteutettu niin, kuin aikoinaan alueelle oli uuden tulevan voimalaitos- ja siihen liittyvien toimintojen tavoitteena. Alue on todettu olevan myös osittain tarpeeton siihen käyttötarkoitukseen mihin se yleiskaavassa aikoinaan oli osoitettu. Kaavan muuttaminen ei myöskään estä yleiskaavassa esitettyä toimintaa mikäli sellaista tulee tulevaisuudessa esille.

5.4.4 Muut vaikutukset

Suunniteltu hanke tukee nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä myös tulevaisuudessa. Huomio kaupunkistrategiset sekä ilmastopoliittiset tavoitteet alueen rakennetta kehittämällä ja eheyttämällä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa lähiympäristöön melua, tärinää ja pölyämistä, mutta häiriöt eivät vaikuta tuleviin tai oleviin toimintoihin juurikaan muutoin kuin lähinnä rakentamisen aikana.

5.6 Kaavamerkinntät ja määräykset

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

5.7 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen rakentamisen aloitusta pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan tarpeelliset tahot.

6.3**Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan toteutusta seurataan kaupungin rakennusvalvonnan valvontamekanismeilla ja niihin toimiin liittyvillä rekistereillä sekä muilla apuvälineillä sekä tarkastuskäynneillä.

Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 20
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s x (lisätään ehdotusvaiheessa)
3. Kaupungin oma pohjatutkimus alueella vuodelta 1972, s. 22

Rovaniemellä 18.10.2022, päivitetty 10.1.2023

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto** 

Kunta	698 Rovaniemi Täyttämispvm	05.10.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa osa korttelia 9066, Teollisuustie 50	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2022
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	698 2022-14
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,6791	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 9,6791
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	9,6791	100,0	18841	0,19	0,0000	-5357
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,0925	73,3	13000	0,18	7,0925	13000
T yhteensä	2,3362	24,1	5841	0,25	2,3362	5841
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,2504	2,6	0		-9,4287	-24198
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					

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,6791	100,0	18841	0,19	0,0000	-5357
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,0925	73,3	13000	0,18	7,0925	13000
KL-2	7,0925	100,0	13000	0,18	7,0925	13000
T yhteensä	2,3362	24,1	5841	0,25	2,3362	5841
T-2	2,3362	100,0	5841	0,25	2,3362	5841
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,2504	2,6	0		-9,4287	-24198
ET-2					-9,6791	-24198
EV	0,2504	100,0	0		0,2504	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 4. Kaupungin oma pohjatutkimus alueella vuodelta 1972

