



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

9. kaupunginosa

osa korttelia 9066, Teollisuustie 50



Kaavaselostus 18.10.2022, päivitetty 1.8.2023

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	24.4.2023 § 146
julkisesti nähtävillä	12.6.-11.7.2023
kaupunginhallitus	14.8.2023 § xx
kaupunginvaltuusto hyv.	25.9.2023 § 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

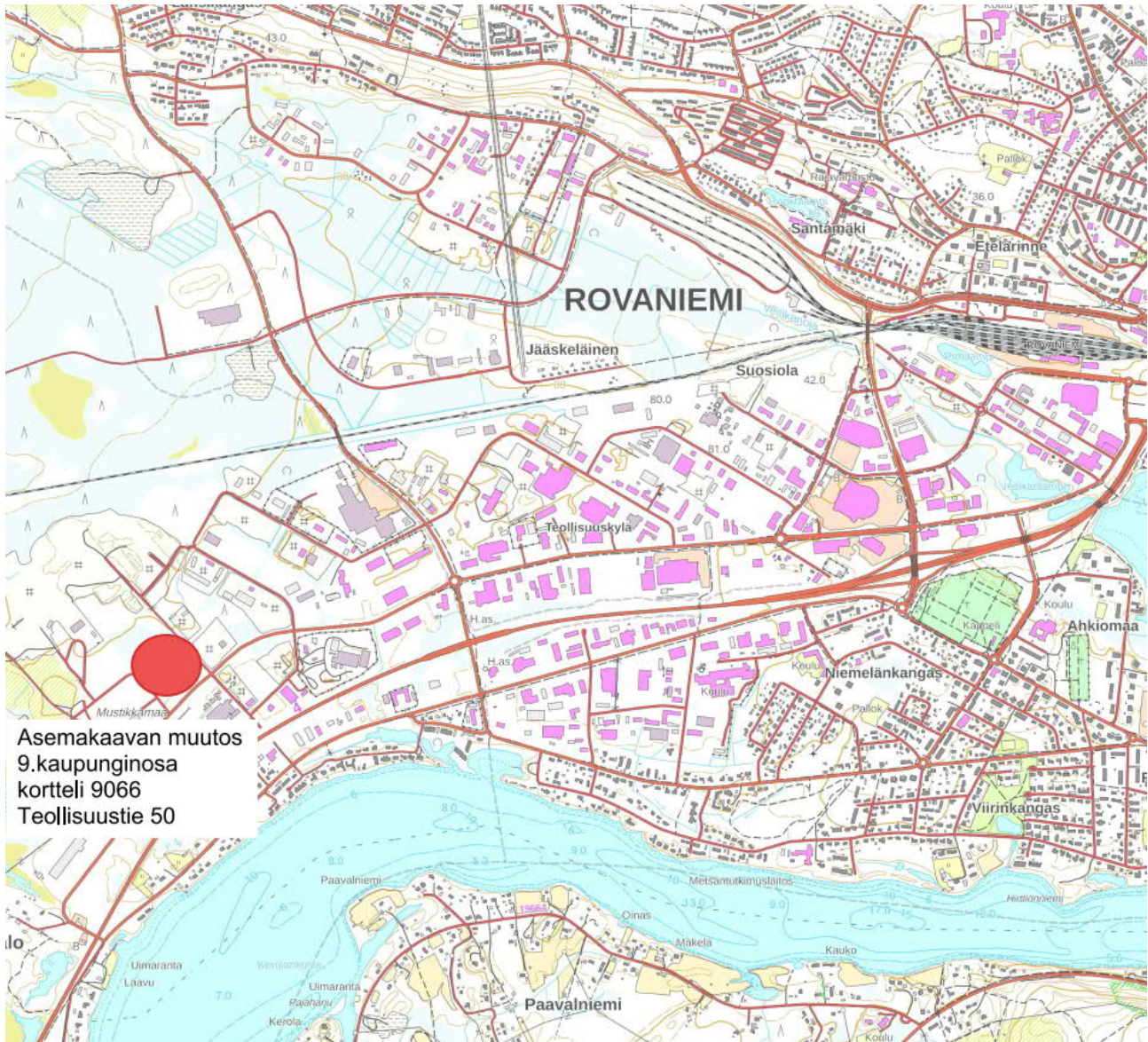
Asemakaavan muutos 9. kaupunginosan osassa korttelia 9066. Muutoksessa jätteenkäsittelyalueen käyttötarkoitus muutetaan osassa korttelia liiketoimintaan mahdollistavaksi sekä osassa korttelia teollisuus- ja varastotoimintaan mahdollistavaksi.

### **Teknisiä korjauksia ja tarkennuksia kaavaehdotukseen**

Kaavaehdotukseen ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt tekniset korjaukset ja tarkennukset on kuvattu kaavaselostuksen lisälehdellä sivulla 28.

## 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. 22
3. Tonttijako, s. 26
4. Kaupungin oma pohjatutkimus alueella vuodelta 1972, s. 27
5. Lisälehdet, korjauksia kaavaehdotukseen s. 28 ja 29

## 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. Mielenkiintoa kuulemisen aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemistä 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 24.4.2023 § 146 päättänyt asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijaon laatimisesta ja että ne asetetaan 12.6.-11.7.2023 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 9.6.2023 sekä kirjeellä rajanaapureille. 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.

Muutoksenhakuajaksi 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 ojitusjärjestelmien 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.

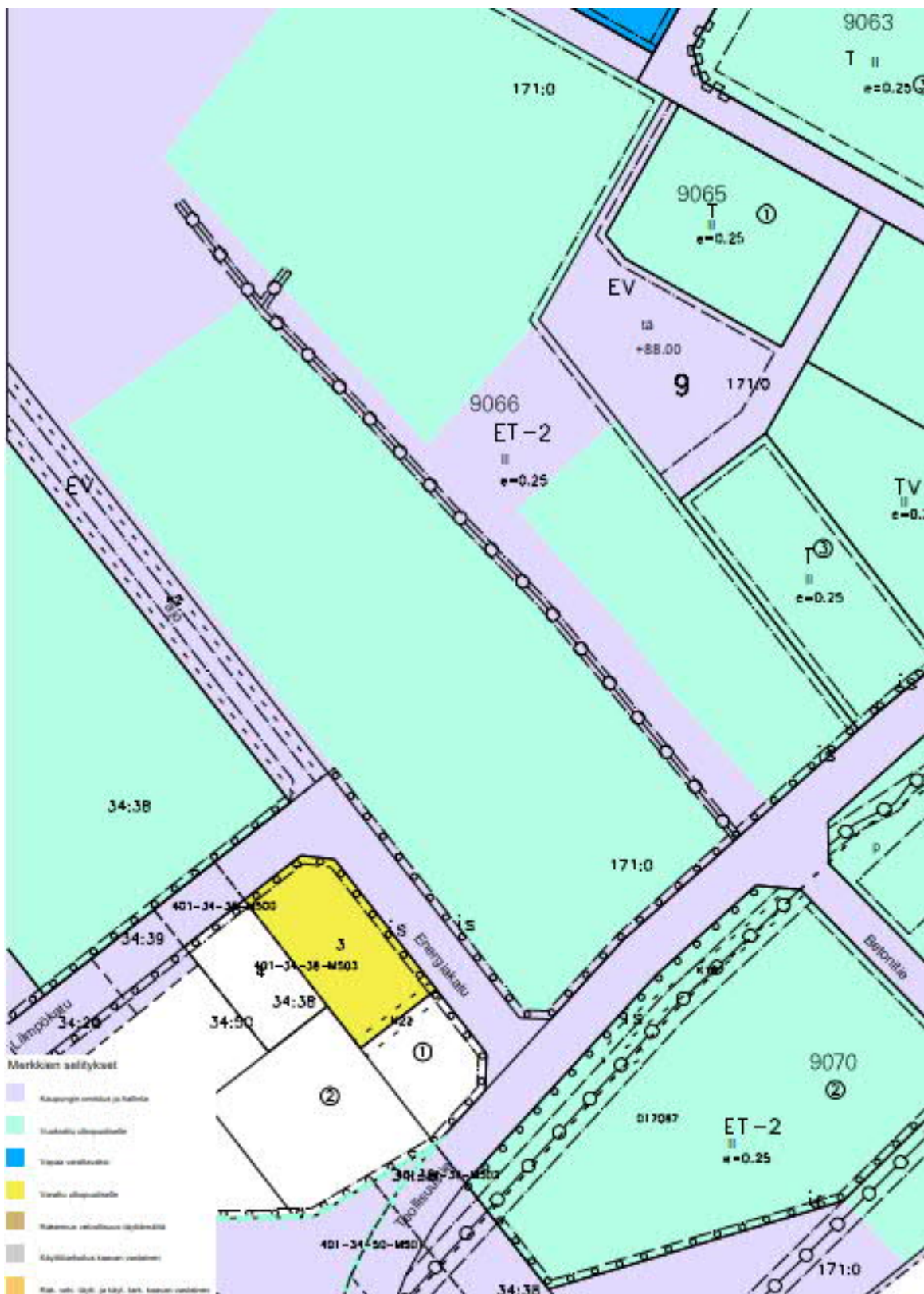
#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

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.



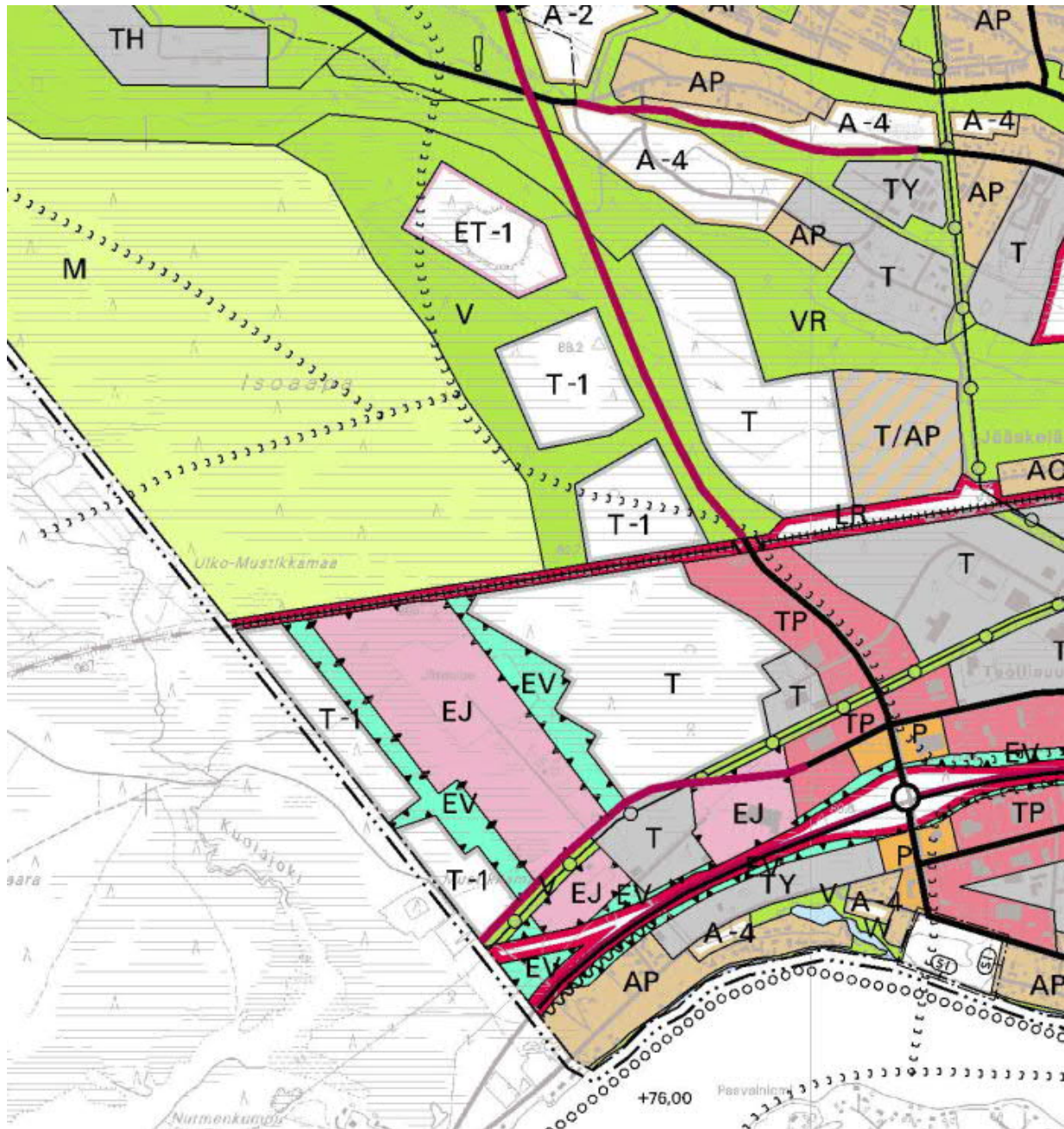


## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Yleiskaava

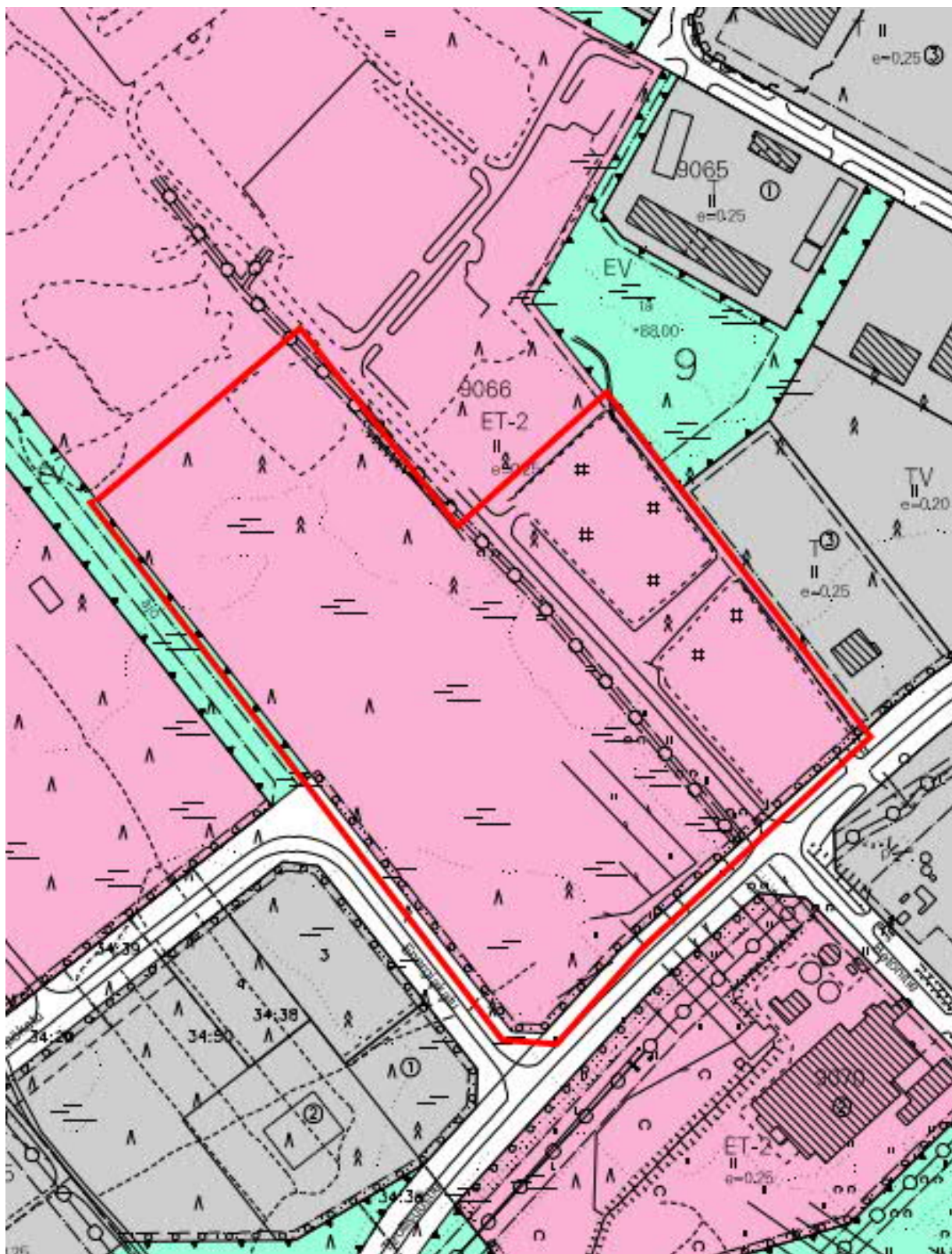
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi EJ, jossa on vahvistettu asemakaava.



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 nähtävilläolon 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 nähtäville.

##### 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 nähtäville 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 toiminnallisuuden 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**

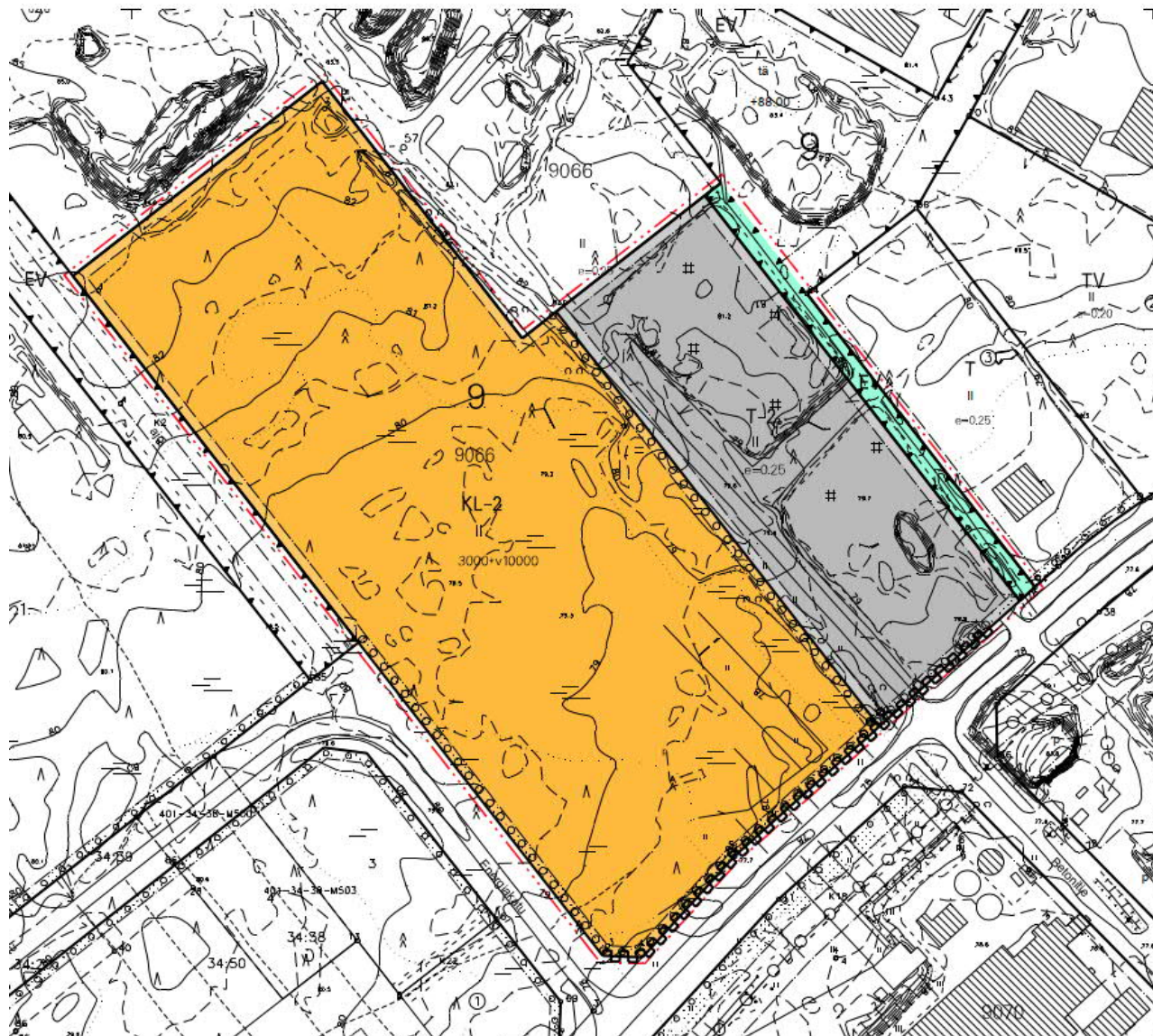
Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan jo alueelle muodostuneita muita toimintoja entisestään ja vahvistaa alueen elinvoimaisuutta.

### **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. Asemakaavan muutoksen osalta alueelle on tehty myös katselmus jossa alue on todettu olevan haetulle hankkeelle soveltuva. Katselmuksen jälkeen on kaupunginhallitus hyväksynyt kaavaehdotuksen ja päättänyt nähtäville asettamisesta.



## 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

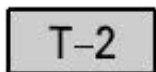
Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa haetulle toiminnalle käyttötarkoituksen mukainen alue joka luo paremmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen. Alueelle muodostuu noin 7.1 ha kokoinen liikealue. Samassa yhteydessä muutetaan viereisen vuokra-alueen käyttötarkoitus joka myös palvelee paremmin 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 SIOITTA 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 kauko-  
lämpö).

### **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. 22
3. Tonttijako, s. 26
4. Kaupungin oma pohjatutkimus alueella vuodelta 1972, s. 27
5. Lisälehdet, korjauksia kaavaehdotukseen s. 28 ja 29

Rovaniemellä 18.10.2022, päivitetty 1.8.2023

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen  
kaavasuunnittelija

## Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan seurantalomake****Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto** 

<b>Kunta</b>	<b>698 Rovaniemi Täyttämispvm</b>	<b>05.10.2022</b>
<b>Kaavan nimi</b>	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa osa korttelia 9066, Teollisuustie 50	
<b>Hyväksymispvm</b>	<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>	<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	<b>27.09.2022</b>
<b>Hyväksymispykälä</b>	<b>Kunnan kaavatunnus</b>	<b>698 2022-14</b>
<b>Generoitu kaavatunnus</b>		
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	<b>9,6791</b>	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b> <b>9,6791</b>
<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

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>9,6791</b>	<b>100,0</b>	<b>18841</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>-5357</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	7,0925	73,3	13000	0,18	7,0925	13000
<b>T yhteensä</b>	2,3362	24,1	5841	0,25	2,3362	5841
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>	0,2504	2,6	0		-9,4287	-24198
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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					

## Alamerkinnyt

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> +/-]
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 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



## ROVANIEMI

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa osa  
korttelia 9066, Teollisuustie 50, Energiakatu 2



Ilmakuva 2021

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut kaavoitus  
19.9.2022

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.

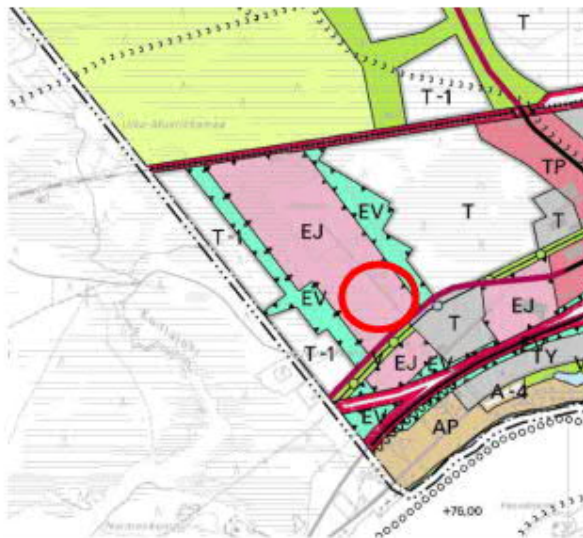
#### SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa Alakorkalon jätteenkäsittelyalueella. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja erityisalueita.



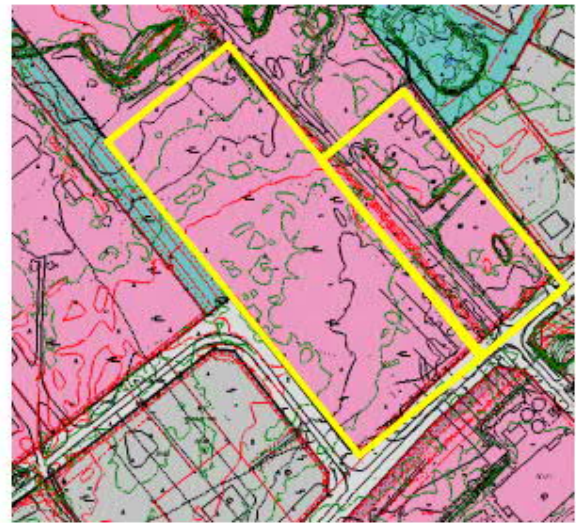
#### Rovaniemen yleiskaava 2015

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi EJ.



#### Asemakaava sekä alustava aluerajaus

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueet on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, joka on varattu jätteen keräilyä ja käsittelyä varten, ET-2. Korttelitehokkuus alueella on  $e=0.25$  ja kerros-luku II. Kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.8.2011.



#### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Tutkitaan alueiden käyttötarkoituksen muuttamista liiketoimintaan sekä teollisuus- ja varastotoimintaan mahdollistavaksi.

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 §:n mukaisella tavalla.

#### Eroavaisuus Rovaniemen yleiskaavasta 2015

Alueelle haettu asemakaavan muutos ei vastaa yleiskaavassa alueelle esitettyä käyttötarkoitusta, joten yleispiirteisen kaavan periaateratkaisu huomioidaan ja ratkaistaan muutosprosessissa.

#### 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

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Rovaniemen Energia ja Napapiirin vesi
- alueen teleoperaattorit
- asukas yhdistys.
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

J&J Lakkapää Oy on hakenut uutta liikepaikkaa. Hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle n. 3000 m<sup>2</sup> kokoinen rakennustarvikemyymälä sekä toimintaan liittyvät laajat varastotilat. Kaupunginhallitus on päättänyt myöntää suunnitteluvarauksen ko. alueelle 27.6.2022 § 246. Samassa yhteydessä viereisen Skanska Oy:n vuokra-alueen asemakaavan käyttötarkoitus tutkitaan. Alueen kaavoitus on päätetty käynnistää 15.8.2022 §10 viranhaltijapäätöksellä.

### 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 (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **28.9.-11.10.2022** 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 **27.9.2022** Lapin Kansassa.

### Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos on asetettu nähtäville **27.10.2022** 14 vrk:si palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Nähtävillä olosta ilmoitettiin Lapin Kansassa **26.10.2022** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

### Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Kaavasta 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 kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

## PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupunki /  
kirjaamo  
PL 8216  
96101 Rovaniemi

## YHTEYSHENKILÖT

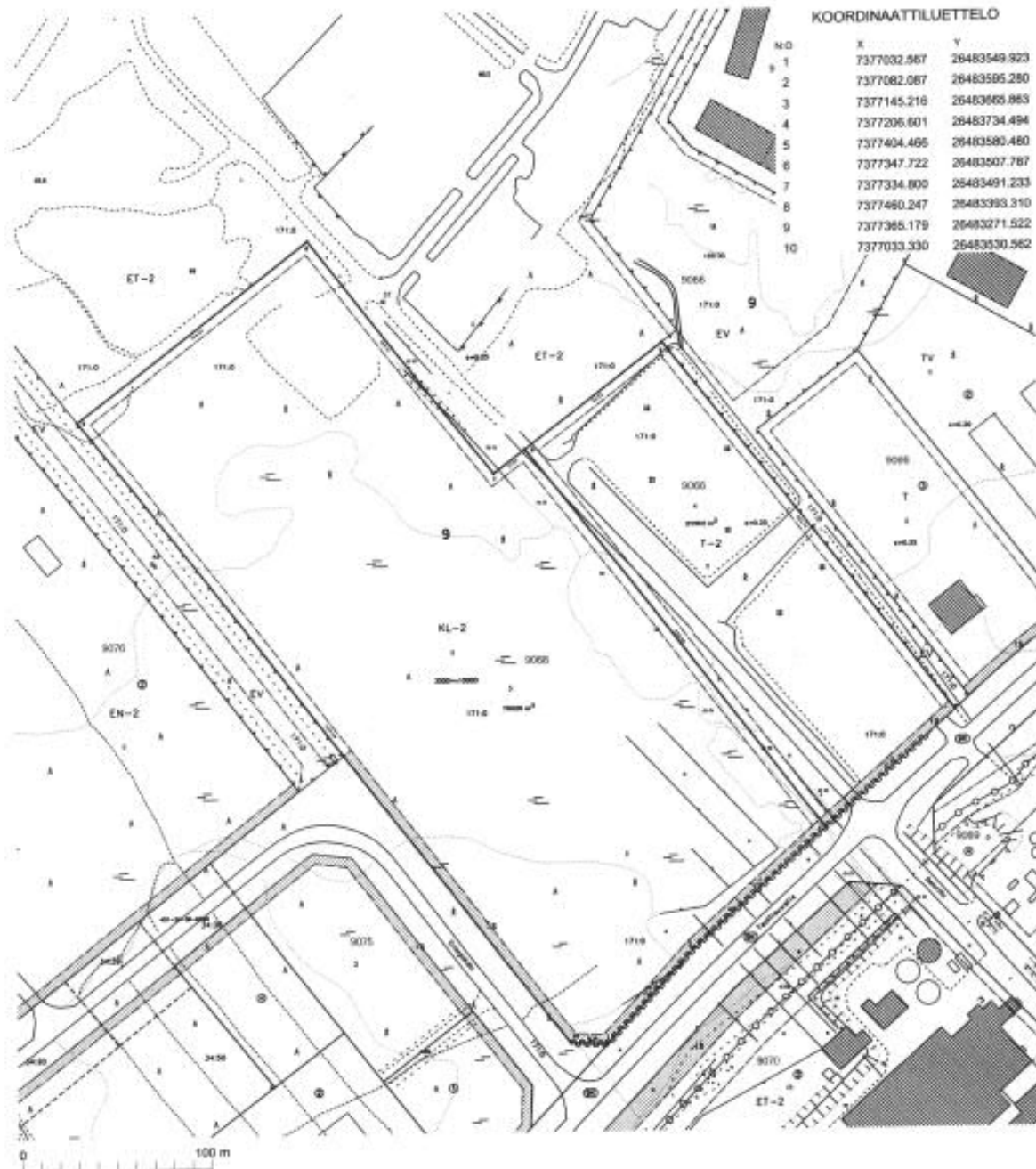
Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 016 322 8927  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Kaavasunnittelija Timo Hätönen  
puh. 016 322 8914  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Hakemus / kaupunginhallituksen suunnitteluvaraus	27.6.2022, §246
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	15.8.2022, §10
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	28.9.-11.10.2022
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	27.10.-9.11.2022
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	20xx
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	20xx
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	20xx
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	20xx
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	20xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

## Liite 3. Tonttijako

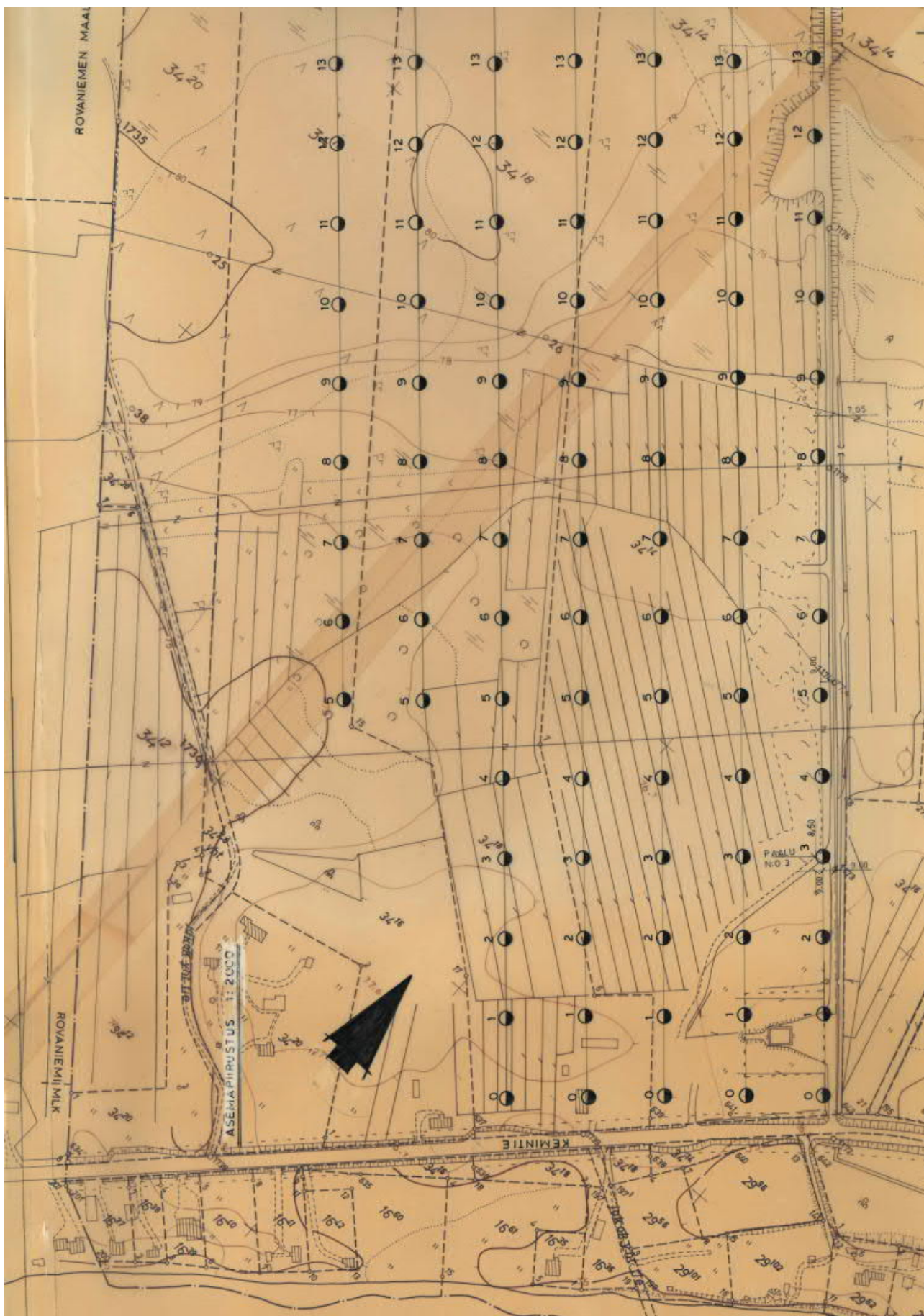


## MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo	KINTEISTON NIMI
4	23362	23362	401 171 0	ISOAAPA
5	70925	70925	401 171 0	ISOAAPA

TONTTIJAKO		1:2000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA 2022-14		VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO			
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
TONTTIJAKON LAATI		14.02.2023	KAUP. OSA 9
LASK.	KIINTEISTÖINSINööri	<i>[Signature]</i>	KORTTELI 9066
PIIRT. J.B.			TONTTI 4,5
TARK.	Periti Onkalo		MUUTT. TONTTI
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			TJ-KARTTA 9066-2

## Liite 4. Kaupungin oma pohjatutkimus alueella vuodelta 1972



## Liite 5. Lisälehdet

### Kaavaehdotukseen tehdyt tekniset korjaukset ja tarkennukset ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen

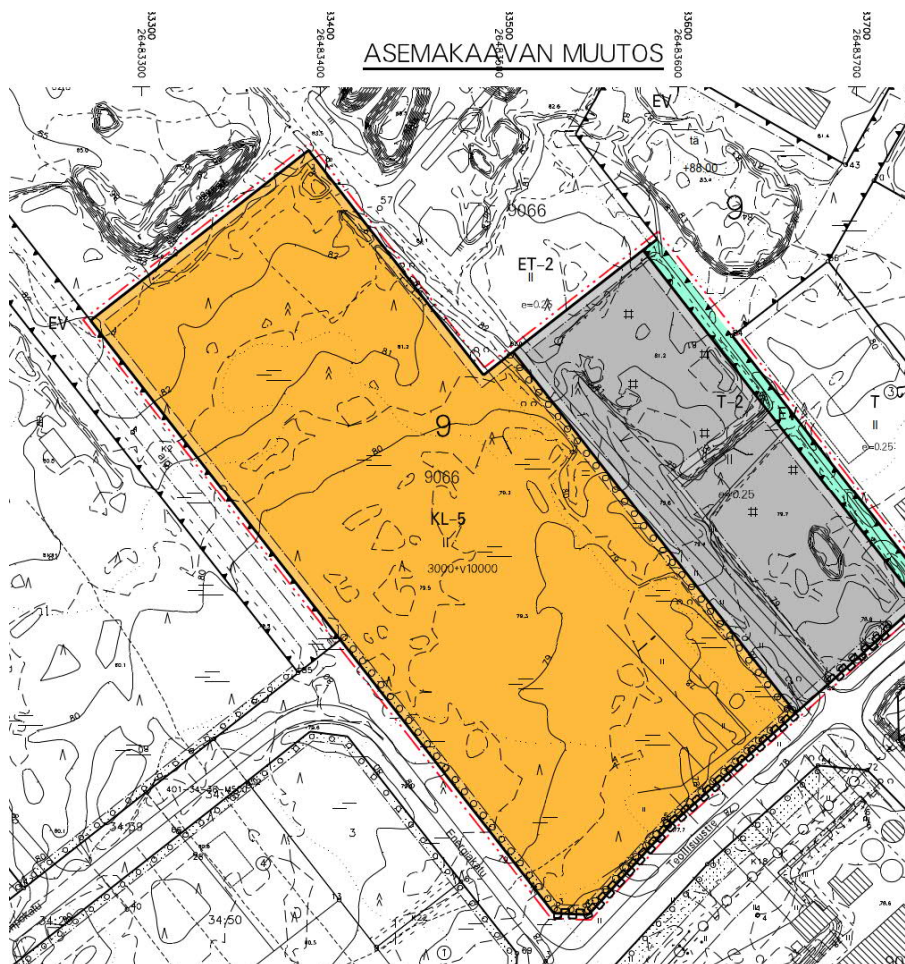
Paikkatieto- ja tonttipalvelut on esittänyt nähtävilläpidon jälkeen, että kaavaehdotukseen teollisuustontin (T-2) osalle lisättäisiin ohjeellinen tontinraja, joka mahdollistaisi myöhemmin tontin jakamisen kahdeksi erilliseksi tontiksi, mikäli osalle aluetta tulee muuta tarvetta. Nykyinen vuokrasopimus ei käsitä nyt kaavaan osoitettua koko T-2 aluetta, vaan osaa siitä.

Samassa yhteydessä liikerakennuksen käyttötarkoitusta KL-2 indeksiä tarkennetaan KL-5 indeksiin, jotta se huomioi paremmin maakäyttö- ja rakennuslain 9a luvun vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset. Käyttötarkoituksen tarkennuksella halutaan osoittaa paremmin, että alueelle ei saa sijoittaa yli 4000 k-m<sup>2</sup>:n vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaavaan tehdyt tarkennukset ja korjaukset eivät ole olleet sellaisia, että kaava olisi olennaisesti muuttunut, joten kaavan uudelleen nähtäville asettamista ei ole tarpeen suorittaa (MRA 32 §).

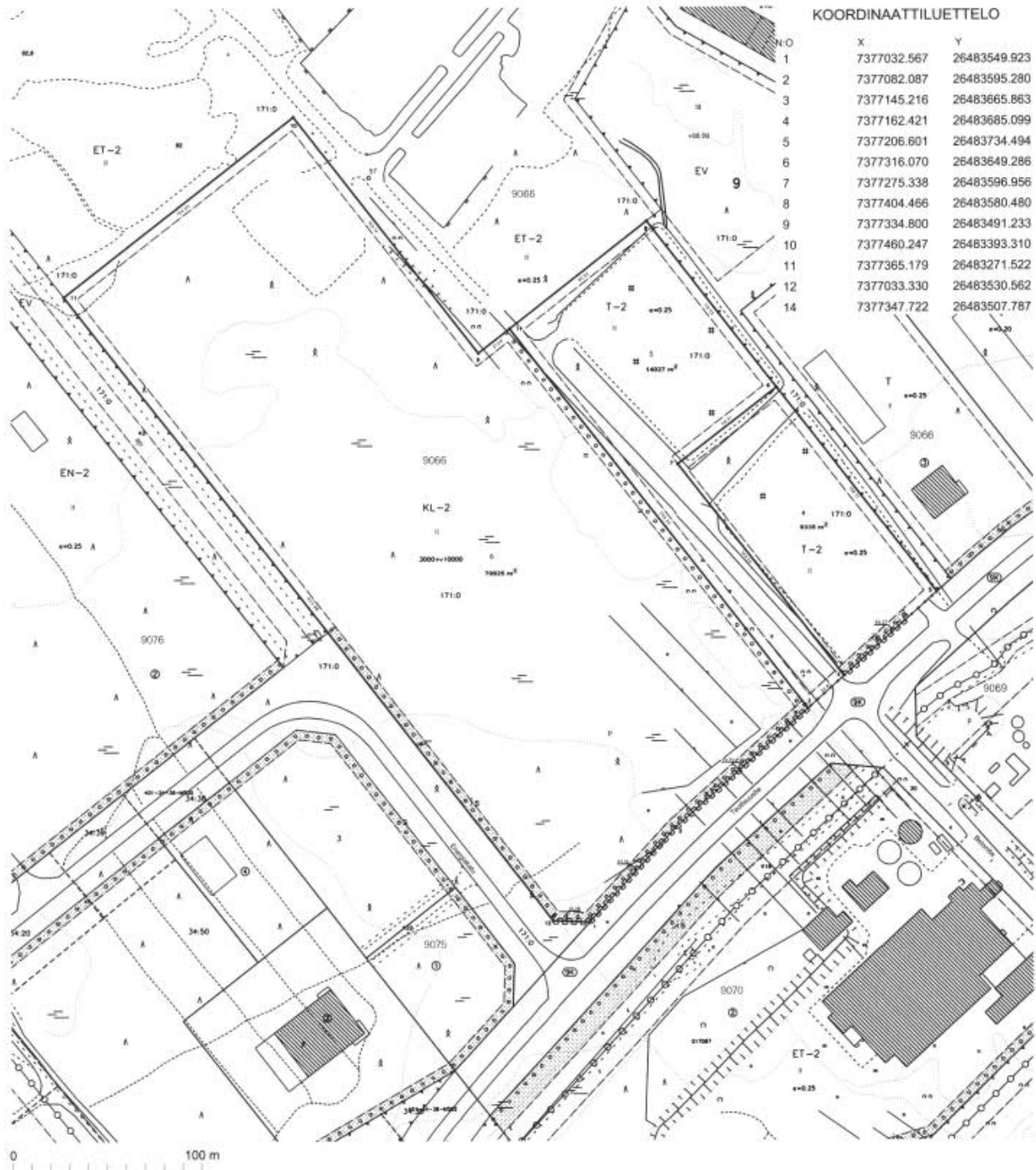
**KL-5**

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE EI SAA SIOJITTA YLI 4000 KERROSNELIÖMETRIN KOKOISTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURMYYMÄLÄÄ.

### 3.10.2022 päivätty ja 18.7.2023 korjattu asemakaavan muutoskartta



## Päivitetty tonttijakokartta



## KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7377032.567	26483549.923
2	7377082.087	26483595.280
3	7377145.216	26483665.863
4	7377162.421	26483685.099
5	7377206.601	26483734.494
6	7377316.070	26483649.286
7	7377275.338	26483596.956
8	7377404.466	26483580.480
9	7377334.800	26483491.233
10	7377460.247	26483393.310
11	7377365.179	26483271.522
12	7377033.330	26483530.562
14	7377347.722	26483507.787

## MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo	KIINTEISTÖN NIMI
4	9335	9335	401 171 0	
5	14027	14027	401 171 0	
6	70925	70925	401 171 0	

TONTTIJAKO		1:2000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2022-14	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO			
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
LASK.		TONTTIJAON LAATI	14.2.2023
PIIRT. J.B		KIINTEISTÖINSINÖÖRI	31.7.2023
TARK.		Pertti Onkalo	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT		TJ-KARTTA	9066-2
		KAUP. OSA	9
		KORTTELI	9066
		TONTIT	4,5,6
		MUUTT. TONTIT	