

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

9. kaupunginosa kortteli 9024 tontti 2

Teollisuustie 15



*Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja raja-
us suunnittelualueesta*

ASEMAKAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa kortteli 9024 tontti 2

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

Mäntyvaarantie 2, PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016 322 8743

Viranhaltijapäätös
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Tekninen lautakunta
Julkisesti nähtävillä
Tekninen lautakunta hyväksyy.

20.12.2024 § 30
22.1.2025

23.1.-5.2.2025
27.3.-9.4.2025
20.5.2025, § 82
26.6.-1.8.2025
x.x.2025 § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa osoitteessa Teollisuustie 15. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavam muutoksen nimi on "9. kaupunginosa kortteli 9024 tontti 2, Teollisuustie 15". Muutoksen tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan nykykäyttöä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
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 yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	7
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	Vireilletulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	12
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	13
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.2.1	Korttelialueet	13
5.3	Kaavan vaikutukset	13
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	13
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
5.5	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2	Toteutuksen seuranta	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Seurantalomake s. 15
2. Rakentamistapaohjeet s. 17
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 24

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 20.12.2024 § 30 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 22.1.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 23.1.-5.2.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 23.1.2025 alkaen. Mahdolliset mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa. Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 27.3.-9.4.2025 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.3.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Teknisen lautakunnan 20.5.2025 § 82 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 26.6.2025 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 25.6.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana ei saapunut muistutuksia.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2025.

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 27.04.1983 vahvistama asemakaava. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelitehokkuus alueella on $e=0.40$ ja kerrosluku on kaksi (II). Alueen rakennusoikeus on hieman ylitetty tällä hetkellä.

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan nykykäyttöä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

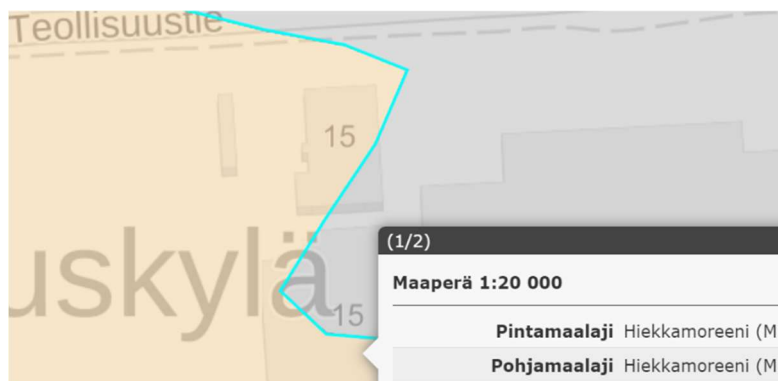
Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 9. kaupunginosassa, Teollisuuskylässä. Alue sijoittuu Teollisuustien ja valtatie 4 väliselle alueelle. Suunnittelualan ympäristö on pääasiassa kauppa- ja teollisuusaluetta. Suunnittelualan pinta-ala on 1,05 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

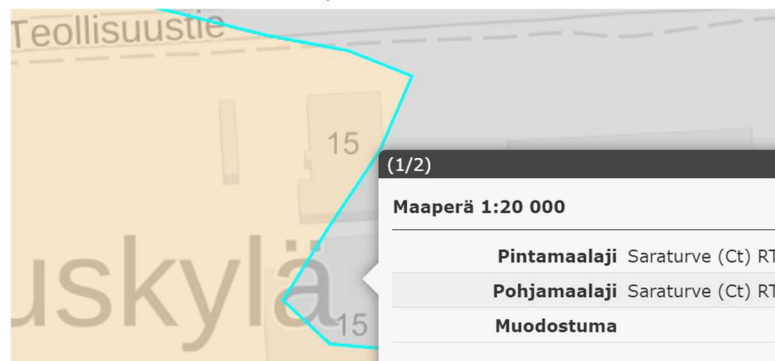
Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia (Mr) sekä saraturvetta (Ct).



Kuva 3. GTK maankamara, hiekkamoreeni



Kuva 4. GTK maankamara, saraturve

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualan lähiympäristössä on pääasiassa teollisuus- ja kaupparakennuksia.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Teollisuustien varrella, joka on Eteläkeskuksen kauppaa-alueen keskeisempiä liikenneväyliä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu ulkopuoliselle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset Rovaniemen yleiskaava 2015

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).



Kuva 5. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 27.04.1983 vahvistama asemakaava. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), jossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennustehokkuus on $e=0.40$.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

**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 nykyistä olosuhdetta.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan nykykäyttöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 20.12.2024 § 30.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Paikkatieto- ja tonttipalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 22.1.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

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 pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä viireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää kaavamutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhaku aika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku aika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamutoksen viireille tulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan nykykäyttöä.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alueet on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutos on Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen, jossa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Asemakaavamutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksiin alueen hulevesien käsittely.

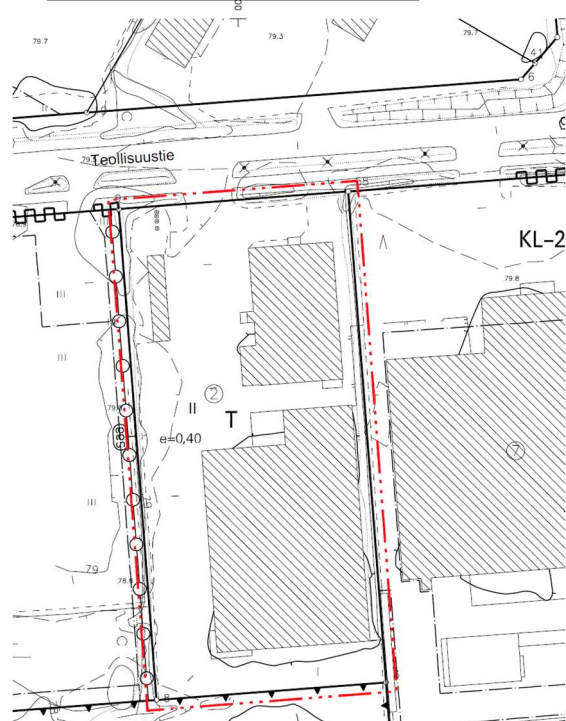
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



Kuva 7. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.

ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva 8. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen ympäristöön.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan lopullinen luonnos, joka asetetaan yleisesti nähtäville. Asemakaavaratkaisuksi valitaan vaihtoehto 1.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Mahdolliset mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa. Nähtävilläoloaikana ei saapunut mielipiteitä eikä muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,05 ha, joka sisältää liikerakennusten korttelialueen (KL). Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	1,05 ha
Rakennusoikeus:	4400 k-m ²
Kerrosluku:	II

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi. Alueen rakennusoikeus on ylitetty tällä hetkellä.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksiin 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 eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä. Alueen toteuttamisessa on huomioitava kortteliin 9024 kohdistuvia, Eteläkeskuksen kehityssuunnitelman ja suunnitteluohjeiden (2011, Lits&Fodor) pohjalta laadittuja 27.2.2018 päivättyjä, rakentamistapaohjeita.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

- Liitteet:**
- 1. Asemakaavan seurantalomake s. 15**
 - 2. Rakentamistapaohjeet s. 17**
 - 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 24**

Rovaniemellä 19.3.2025

Päivitetty: 5.8.2025

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	10.3.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9024 tontti 2, Teollisuustie 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	22.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-1
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0499	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0499

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	1,0499	100,00	4400	0,42	0,0000	200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0499	100,0	4400	0,42	1,0499	4400
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,0499	-4200
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,0499	100,00	4400	0,42	0,0000	200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0499	100,0	4400	0,42	1,0499	4400
KL	1,0499	100,0	4400	0,42	1,0499	4400
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,0499	-4200
T	0,0000	0,0	0		-1,0499	-4200
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

Liite 2. Rakentamistapaohjeet**RAKENTAMISTAPAOHJEET**

9. kaupunginosa
kortteli 9024 tontti, Teollisuustie



ROVANIEMI 27.2.2018

Bernadett Lits
Zoltàn Fodor

Yleistä

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

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



Tavoitteena on

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

Suunnittelualueella hankkeeseen ryhtyessä pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan rakennusvalvonta, kaavoitus ja hankkeeseen ryhtyvä. Tässä kokouksessa määritellään hankkeen laatutaso ja arkkitehtoninen laatu.



ROVANIEMI



Alue, jota rakentamistapaohjeet koskevat

Piha-alueiden ja ympäristön suunnittelu

Pysäköinti

Pysäköintipaikat tulisi sijoittaa mieluiten rakennusten sivustoille. Katuliittymien määrä tulee minimoida. Vierekkäiset liikkeet voisivat yhdessä suunnitella ja käyttää yhteisiä pysäköintipaikkoja ja tonttiliittymiä. Työntekijöiden autopaikat tulisi sijoittaa selvästi erilleen asiakaspaikoista. Huoltoliikenne ja asiakasliikenne tulee erottaa toisistaan. Suurilla pysäköintialueilla suositellaan käytettäväksi vettä läpäiseviä päällysteitä. Suuret, laajat pysäköintialueet tulee jakaa pienempiin osiin istuttamalla ruohoalueita, pensaita ja puita. Yli 25 –paikkaisille pysäköintialueille tulee rakentaa erilliset jalankulkuväylät. Pysäköintialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys. Pysäköinti-alueiden kadun puoleisille sivuille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Varastointi, näköesteet

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



Viitoitus

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

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

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



Esimerkki tonttitunnisteesta



Suunnitelman mukainen katunäkymä tonttitunnistei-



ROVANIEMI

Rakennusten suunnittelu

Julkisivut

Massaltaan suurten rakennusten julkisivut sekä vanhentuneet ja huonokuntoiset julkisivut on suunniteltava uudestaan tai kunnostettava. Rakennuksiin tulee lisätä visuaalista mielenkiintoa käyttämällä erilaisia väripintoja, ulkonemia, upotettuja panelointeja jne. Läpinäkyvyyttä katujulkisivuissa suositellaan käyttämällä enemmän suuria lasipintoja.





ROVANIEMI



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

Sisäänkäynnit, ovet, portit

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

Katot

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

Värit

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

Materiaalit

Alueella suositellaan käytettäväksi luonnollisia mattapintaisia materiaaleja kuten tiili, kivi, laatta ja karkeapintainen betoni. Selkeästi erilaisia materiaaleja voidaan käyttää rakennuksen korostettavissa

kohteissa kuten sisäänkäynneissä. Teräksen, lasin, metallin ja muurattujen rakenteiden materiaalien on oltava laadukkaita, varsinkin katujulkisivuissa. Rakennusmateriaalin tulisi kestää ikääntymistä laadun kärsimättä.



Nykyinen tilanne



Suunnitelman mukainen tilanne



ROVANIEMI

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

13.1.2025

päivitetty 5.6.2025

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

9. kaupunginosa kortteli 9024 tontti 2

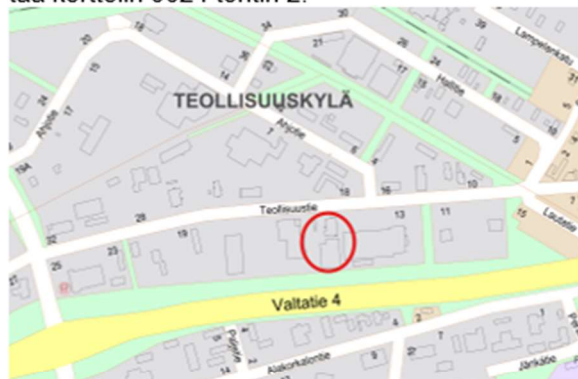
Teollisuustie 15

*Kuva 1. Ilmakuva (2021) suunnittelualueesta*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (AKL 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 osoitteessa Teollisuustie 15. Suunnittelualue käsittää korttelin 9024 tontin 2.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikakatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen korttelin 9024 tontin 2 asemakaavan muuttamisesta. Tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan nykykäyttöä.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa ja vuokrattu ulkopuoliselle.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Tontilla on voimassa ympäristöministeriön 27.04.1983 vahvistama asemakaava. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelitehokkuus alueella on $e=0.40$ ja kerrosluku kaksi (II).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

- VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.
- VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.
- VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.



ROVANIEMI

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

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 (AKL 62§).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62§).

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- tekninen lautakunta

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 (AKL 51 §)

Rovaniemen kaupungin paikkatieto- ja tonttipalvelut on jättänyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä **20.12.2024 § 30**.

Viranomaisyhteistyö (AKL 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 (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **23.1.-5.2.2025** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **22.1.2025** Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **27.3.-9.4.2025** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **26.3.2025** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (AKL 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, palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuille.

Hyväksymisvaihe (AKL 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

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
puh. 016 322 8743
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



ROVANIEMI

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Paikkatieto- ja tonttipalvelut	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	20.12.2024 § 30
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	23.1.-5.2.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	27.3.-9.4.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	20.5.2025 § 82
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	26.6.-1.8.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	x.x.2025 § xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk