



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosa kortteli 8156,
8157 ja 8201 sekä katu-, virkistys- ja erityisalue, Verstaantie



Ilmakuva vuodelta 2021

Kaavaselostus 25.1.2023, päivitetty 5.11.2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
8. kaupunginosa kortteli 8156, 8157 ja 8201
sekä katu-, virkistys- ja erityisalue.

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut kaavoitus kaavasuunnittelija Timo Hätönen
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016 322 8914
viranhaltijapäätös	25.1.2022, §1
vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	24.2.2022
valmisteluvaiheen kuuleminen	6.2.-20.2.2023
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	18.4.2023, 65
kaupunginhallitus	8.5.2023, § 150
julkisesti nähtävillä	7.2.-7.3.2024
kaupunginhallitus	18.11.2024, § XX
kaupunginvaltuusto hyv.	9.12.2024, § XX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 8. kaupunginosaan Isoaavan alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

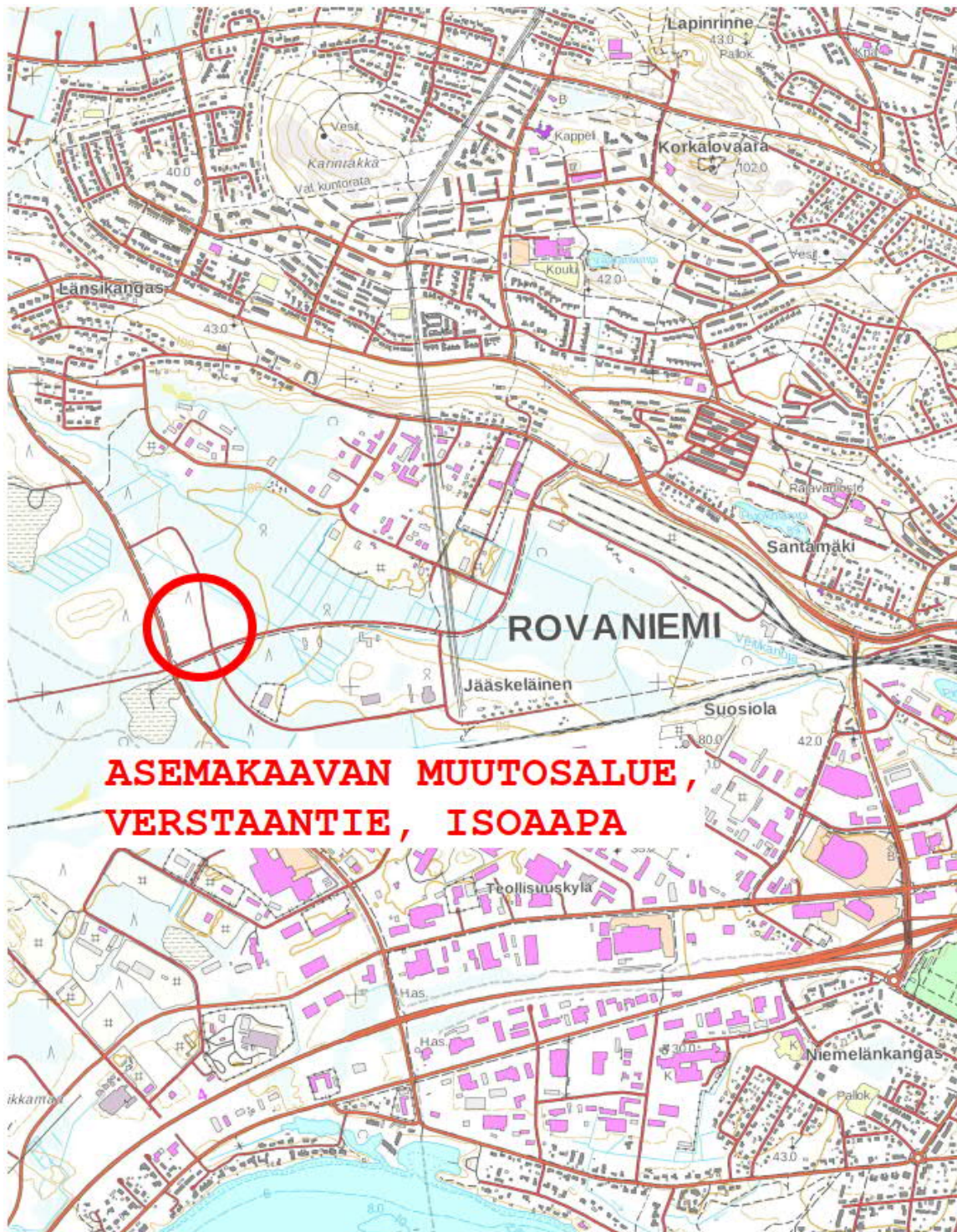
Asemakaavan muutos 8. kaupunginosan kortteleissa 8156, 8157 ja 8201 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueella. Muutoksella liikealueen kaavan rakennetta ja aluerajoja sekä käyttötarkoitusta muutetaan. Muutos mahdollistaa uuden poliisilaitoksen, sekä rikosseuraamus- ja oikeuslaitoksen tilojen sijoittamisen alueelle.

Teknisiä korjauksia kaavaan ehdotusvaiheen jälkeen

Korjaukset kaavaan on esitetty kaavaselostuksen lisälehdellä sivulla 21 kohdassa 6.4. Tehdyt tarkistukset ja korjaukset ovat lähinnä teknisluonteisia ja eivät edellytä tuolloin uutta nähtävilläpitoa (MRA 32§).

Sijaintikartta

Karttaan on merkitty suunnittelualue. Vaikutusalue käsittää lähialueen kortteli-, katu-, virkistys- 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.....	5
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.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Vireille tulo.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	13
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 vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	14
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	17
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
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.....	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.3.2	Muut alueet.....	18
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §.....	19
5.4.4	Muut vaikutukset	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät	20
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.7	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3	Toteutuksen seuranta.....	20
6.4	Lisälehti muutoksista kaavaehdotusvaiheen jälkeen	21

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 22
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 24
3. Pohjatutkimusraportti, s. 28
4. Perustamistapa- ja pohjanolosuhdeselvitys, s. 31

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 25.1.2022 § 1 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen perusteella.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 25.2.–10.3.2022 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 3.6.2023 Lapin Kansassa. Mielipiteitä ei saapunut.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on päättänyt 18.4.2023 esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen jatkokaavoituksen pohjaksi.

Kaupunginhallitus on 8.5.2023 § 150 päättänyt asemakaavan muutosehdotuksen laatimisesta ja että se asetetaan 7.2.-7.3.2024 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 6.2.2024. Asemakaavaehdotukseen on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Kuulemisen aikana ei saapunut muistutuksia tai lausuntoja.

Kaupunginhallitus on päättänyt x.x.2024 § x esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy alueelle laaditun ja x.x.2024 päivätyn sekä 11.10.2024 korjatun asemakaavaehdotuksen muutoksen.

Asemakaavan muutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt x.x.2024 § x.

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella alueen asemakaavan rakennetta muutetaan niin, että siinä yhdistyy kolme korttelialuetta. Uusi korttelialue laajennetaan tilatar-

peen vuoksi osittain viereiselle virkistysalueelle sekä alueella kulkeva katualue liitetään tulevaan korttelialueeseen. Muutoksella alueelle muodostuu uusi hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

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 suunnittelualan oloista

Suunnittelualue sijaitsee Isoaavan alueella Verstaantien molemmin puolin. Alue ei ole vielä siirtynyt rakentamisen piiriin muilta osin, vain aluetta halkaiseva katu on toteutettu. Korttelialueet ovat vielä luonnontilaisena.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu 8. kaupunginosaan Isoaapa – Jääskeläinen alueelle. Etäisyys keskustaan on n. 4 kilometriä. Nyt kaavoituksen kohteena olevaa aluetta on muutettu ensimmäisen kerran 2012 ja sen jälkeen sitä on muutettu uudelleen 2015 liikealueeksi. Uusin hanke alueella on Isoaavantien länsipuolelle valmistunut teollisuustuotantoon liittyvä halli oheistoimintoinen. Muita muutamia jo toteutuneita hankkeita on sijoittunut alueen itäpuolelle n. muutamman sadan metrin päähän.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakvaltaan luonnonmukaista aluetta jossa puulajina ovat niin havu- kuin lehtipuut. Alue on pinnanmuodoiltaan suhteellisen tasaista ja alavaa. Maastoltaan alue nousee pohjoiseen kohti mentäessä. Maaperä alueelle vaihtelee kuivahkosta aina kosteaan maaperään.

Vesistöt

Alueella ei ole vesistöjä lähellä. Pinta- ja hulevedet johdetaan ojitusjärjestelmien kautta kosteikko- ja vesistöalueille sekä alueelle rakennettuun hulevesijärjestelmään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualueella, eikä sen lähiympäristössä ole asutusta. Alue on varattu teollisuus- ja liikealueeksi, jonne ei ole tarkoitettu asutusta.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Lähialueen kaupunkikuvaa hallitsee Isoaavantie toiselle puolelle valmistunut Norrhydron hallirakennelma. Muutoin alue muistuttaa vielä suurimmaksi osaksi metsäistä kaupunkialuetta, mutta tulee tulevaisuudessa muuttumaan oleellisesti, kun uusia toimijoita alueella alkaa tulla. Alueen pohjoisosassa avautuu näkymä Korkalovaaraan.

Palvelut

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet Eteläkeskuksen työpaikkakeskittymäalueelle 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. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistama liikelaitos Rovaniemen Energia ja Napapiirin Vesi Oy.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

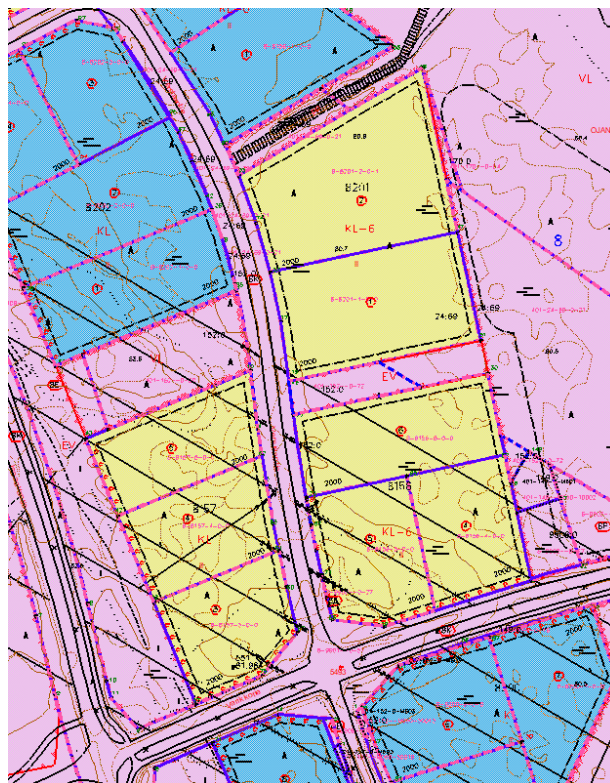
Alueella ei ole liike-teollisuusalueen kaupunkirakenteesta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Alue ei ole muutamaa tonttia lukuun ottamatta toteutettu muutoin kuin katujen ja tekniikan osalta.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue ja sen lähiympäristön maat ovat kaupungin omistuksessa.

Merkkien selitykset	
	Kaupungin omistus ja hallinta
	Vuokrattu ulkopuoliselle
	Vapaa varattavaksi
	Varattu ulkopuoliselle
	Rakennus velvollisuus täyttämättä
	Käyttötarkoitus kaavan vastainen
	Rak. velv. täytt. ja käyt. tark. kaavan vastainen

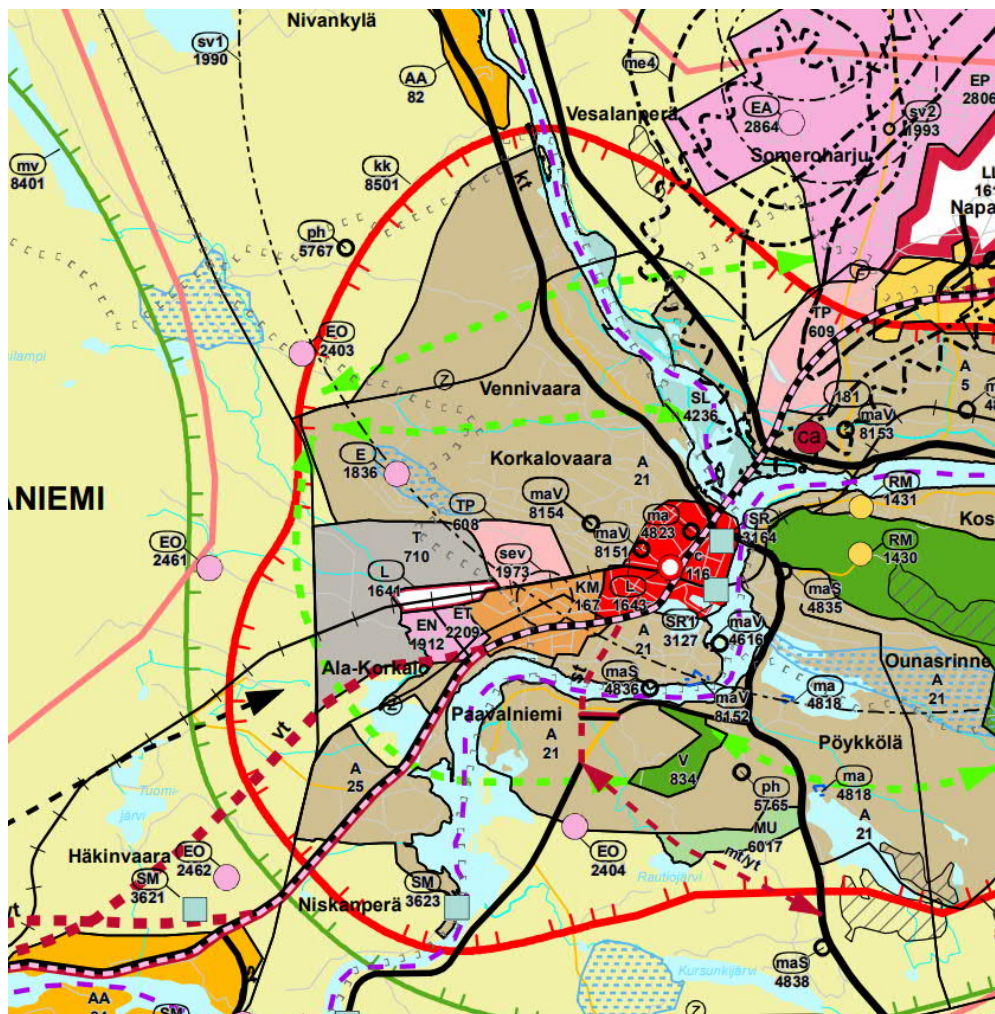


3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaupunginhallitus 8.11.2021, § 438, suunnitteluvaraus
 Käynnistämispäätös 25.1.2022, § 1, viranhaltijapäätös
 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, kuulutettu voimaan 21.9.2022
 Rovaniemen yleiskaava 2015, hyväksytty 7.10.2002
 Pohjantutkimusraportti, PBM Geotekniikka 20.7.2022
 Perustamistapa- ja pohjanolosuhdeselvitys 16.8.2022, A-Insinöörit Civil Oy

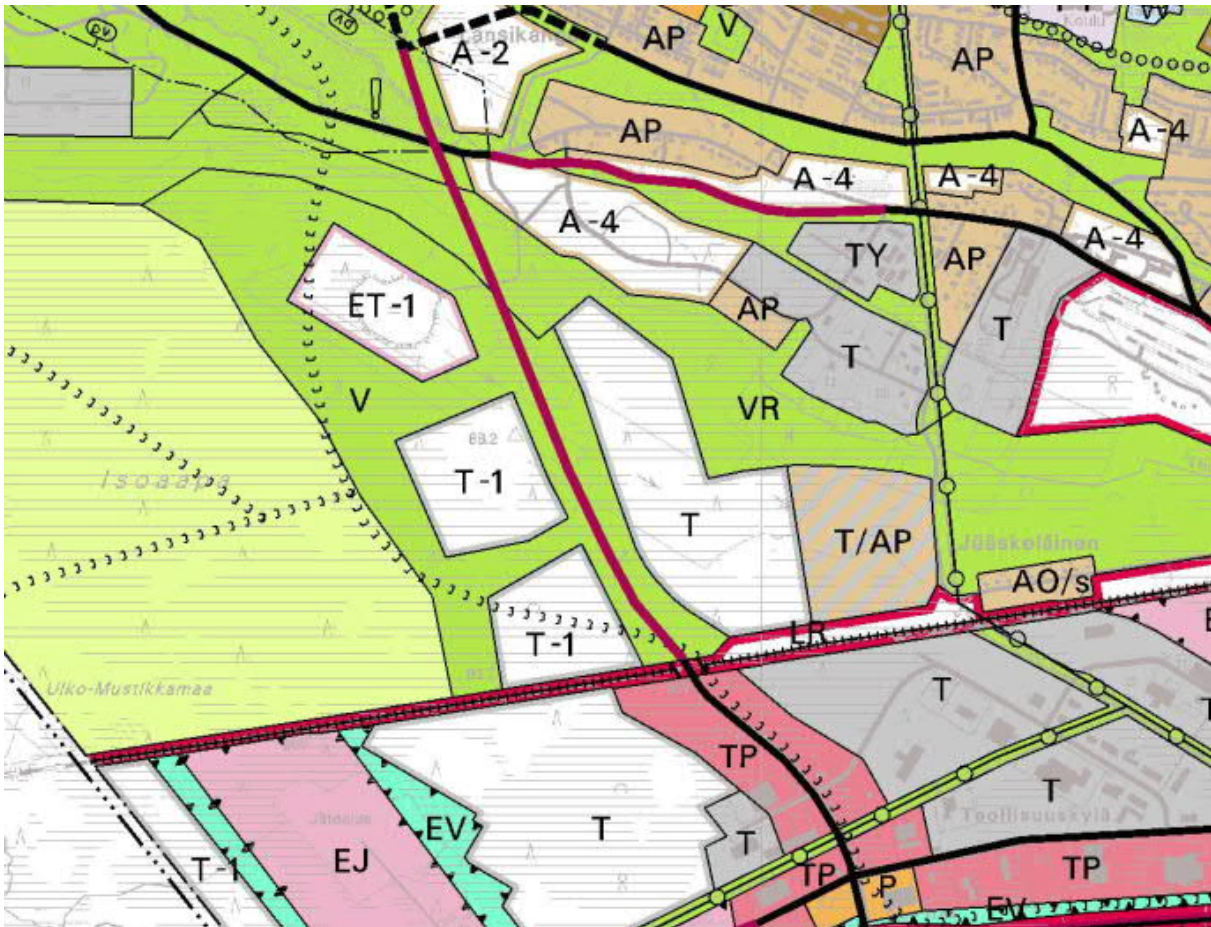
Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava



TP	<p>TYÖPAIKKA-ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.</p> <p><i>Alueelle saadaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastointia, toimistoja, logistiikan alueita sekä alueelle soveltuvia kaupallisia ja muita palveluja.</i></p> <p><i>Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon sujuvat sekä toiminnalliset liikenneyhteydet pääväyliin, taajamiin ja asutukseen.</i></p>
-----------	--

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittele-
lualue on teollisuus- ja varastoaluetta, jossa on vahvistettu asemakaava (T).



Teollisuus- ja varastoalue, jossa on vahvistettu asemakaava.

Kaavahistoria asemakaavan osalta

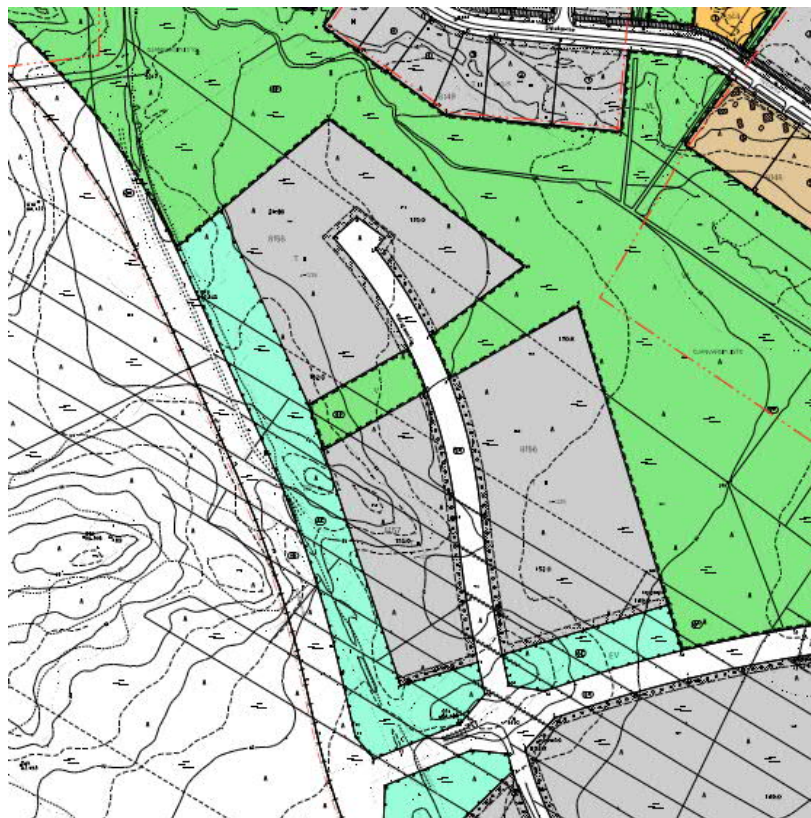
Ensimmäinen asemakaava alueelle on valmistunut vuonna 1985, jossa alue on teollisuusaluetta (T).

Ensimmäinen alueen asemakaavan muutos valmistui alueelle vuonna 2012. Kaavamutoksessa alueen teollisuustonttien määrää lisättiin ja rakennetta muutettiin.

Toinen asemakaavan muutos valmistui vuonna 2015. Muutoksessa Varikkotien teollisuustontit muutettiin liiketonteiksi.

Nyt käynnissä oleva muutos on alueelle jo kolmas. Muutoksessa alueen käyttötarkoitus on tarkoitus muodostua hallinto- ja virastorakennusten alueeksi.

Ensimmäinen asemakaava 1985



1. asemakaavan muutos 2012



2. asemakaavan muutos 2015, voimassa oleva asemakaava



Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Alueen tontit sekä kaava-alueen ja lähialueen yleiset katualueet 8K ja 8E ovat merkitty kiinteistörekisteriin. Osa alueen yleisistä alueista on edelleen maarekisteriin merkittyinä rekisteriyksikköinä joita ei ole mitattu yleisiksi alueiksi.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoihin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunniteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion kiinteistöomaisuudesta ja valtion toimijoiden tilapalveluista vastaava Senaatti Kiinteistöt on esittänyt asemakaavan muutosta Isoaavan alueelle tarkoituksenaan mahdollistaa alueelle poliisin sekä oikeus- ja rikosseuraamuslaitoksen tilojen toteuttamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

25.1.2022 § 1 laaditun viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 25.2.2022 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 24.2.2022 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Elinvoimatoimiala tekniset palvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto

Muut:

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa kauppakeskus Rinteenkulmassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Vireilletulon aikana ei saapunut mielipiteitä.

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 palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Mielipiteitä kuulemisen aikana ei saapunut. Lautakunta ja edelleen kaupunginhallitus käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksesta päättäminen ja kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. 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 sekä kaupunginhallitus. Muistutuksia tai lausuntoja ei nähtävilläpidon aikana saapunut.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan tonttijaon muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhaku aika

Kaupunginvaltuuston kaavapäätöksen tiedoksi saannin jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku aika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on muodostaa valtion tarvitsemaan toimintaan soveltuva aluekokonaisuus, jonne voidaan sijoittaa julkista viranomaispalvelua tarjoava palvelukokonaisuus.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava muutosalueella ei vastaa nykyistä voimassa olevaa yleiskaavaa, jossa alue on liikealuetta. Myös nyt vireillä oleva muutos ei vastaa yleiskaavassa osoitettua käyttötarkoitusta. Alue on myös ollut lähes toteuttamaton jo ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1985 lähtien. Alueen asemakaavaa on aikoinaan muutettu useamman kerran ja suurimmat asiat, mitä alueelle on aiemmin toteutettu, on katuverkko. Nyt alueelle on tullut yksi isompi teollisuusrakennus ja muutama varasto-/toimistorakennus. Alueelle ei ole kuitenkaan lähivuosina muodostunut liikerakentamisen piiriin liittyvää rakentamista, jonka osalta on katsottu tarpeelliseksi tarjota valtiolle aluetta

toiminnan tarpeet täyttävää aluekokonaisuutta. Yleiskaavan sisältövaatimukset on jo aiemmissa muutoksissa huomioitu ja huomioidaan edelleen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite on tukea ja mahdollistaa valtion toiminnan tulevat tarpeet joka myös tukee kunnan omia strategisia tavoitteita ja tarpeita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet sekä yleiskaava

Uusien toimintojen sijoittamisella alueelle tavoitellaan myös alueen palvelurakennekokonaisuuden parantamista. Kaupunkikuvallisesti alueen luonne ei tule muuttumaan oleellisesti muutoin kuin alueelle suunnitellun uuden rakentamisen ja osan katualueen sulkemisen osalta. Lähialueen kortteli- ja sen ympäristön kaavan käyttötarkoitukset säilyvät edelleen ennallaan. Yleiskaavan sisältövaatimukset (39 §) on otettu kaavassa huomioon tarpeellisilta osin ja soviteltu niitä yhteen sekä perusteltu selostuksen eri kohdissa jolla nykyinen tavoite valtion tarpeet huomioon ottaen saavutetaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on muutoin toteuttamaton, paitsi että alueelle on rakennettu uusi infra uusien alueelle sijoittuvien toimintojen osalta. Tuolloin alue on helposti otettavissa käyttöön ja uuden alueelle sijoitetun tekniikan osalta huoltovapaa. Myös tuleva toiminta, jota alueelle kaavaillaan, on mm. turvallisuuden osalta todettu hyväksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava toteutuessaan ei muuta jo aiemmin alueelle toteutuneita muita ratkaisuja. Muutos tulee jatkossa tukemaan mm. teollisuusalueelle muodostuneita muita toimintoja entisestään. Myös olevan tekniikan hyödyntäminen ja laadullinen suunnittelu ja toteuttaminen parantavat ja tehostavat aluerakennetta olevan rakenteen piirissä.

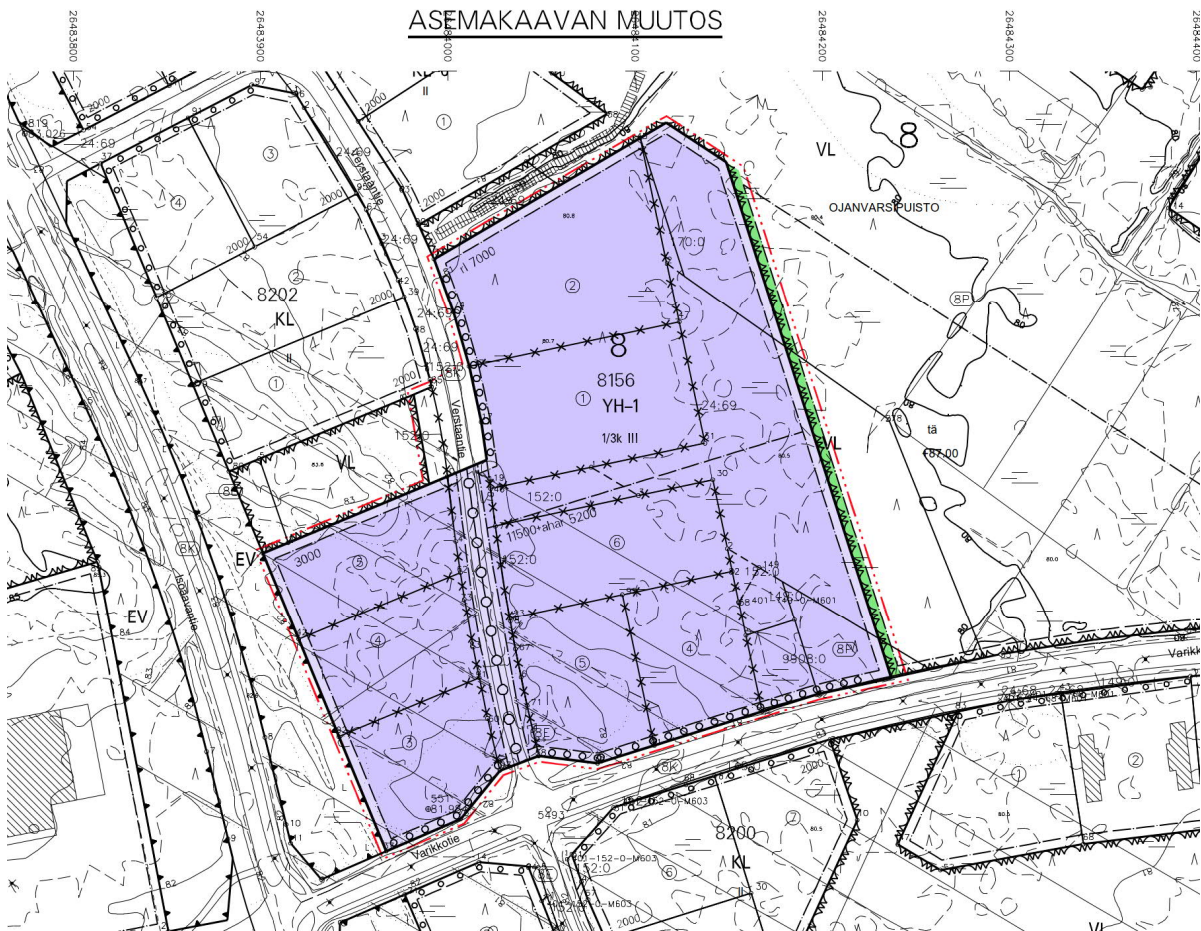
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto. Vaihtoehto on sijainniltaan ja tulevien toimintojen osalta todettu parhaaksi vaihtoehdoksi myös hakijan tavoitteet huomioiden. Kunnan osalta vajaakäytössä oleva ja tekniikaltaan valmis alue saadaan hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Ratkaisu parantaa myös aluerakennetta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus muutetaan hallinto- ja virastorakennusten alueeksi jonne voidaan sijoittaa julkista palvelua.

Ote asemakaavan muutoskartasta (3. asemakaavan muutos)



HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIIJOITTA MYÖS RANGAISTUSLAITOS.



LÄHIVIRKISTYSALUE.

3000

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

rI 7000

RANGAISTUSLAITOKSEN KERROSALA NELIÖMETREINÄ.

11500+ahar5200

LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA RAKENNUSOIKEUDEN KERROSALAN NELIÖMETREINÄ JA TOINEN LUKU AUTOSUOJA-, TALOUS- JA HUOLTOTILOJEN SEKÄ AMPUMARATATILOJEN KERROSALAN NELIÖMETREINÄ.

III

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

1/3k III

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAN LUETTAVAKSI TILAKSI.

Muut kaavan kohdistuvat määräykset ovat katsottavissa kaavakartalta.

Hankkeen alustava aluevaraus- ja tontinkäyttösuunnitelma

Poliisitalon osalta tontinkäyttösuunnitelma perustuu vuoden 2022 lopussa valmistuneeseen hankesuunnitelmaan. Muilta osin alueen käyttösuunnitelma esittää vain teoreettiset aluevaraustarpeet ilman tarkempia taustasuunnitelmia. Hankesuunnitelma päivittyy ja täydentyy hankkeen edetessä.



4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa vaikutus voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakenteeseen on merkittävä jossa osa alueen liike-alueesta muuttuu julkisen palvelun ja hallinnon myötä virastokäyttöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei oleellisesti vaikuta alueen liikennemäärien lisääntymiseen. Katualue alueella muuttuu osittain korttelialueeksi ja sen myötä Verstaantien läpiajoliikenne poistuu. Verstaantien eteläosaan muodostetaan myös

isompi aluevaraus katualuetta varten jolle voidaan tarvittaessa sijoittaa uusi laajempi käänöpaikka.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Asemakaavan muutos, jossa alueelle kaavaillaan uutta virastorakennuskompleksia, ei ole vaikutusta elinoloihin tai terveyteen. Alueella ei myöskään ole asutusta.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Yhteenvetona voitaneen todeta, että vaihtoehto ei muuta jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia toimintojen järjestelyitä muutoin, kuin Verstaantien ja pieneltä osin viereiselle virkistysalueelle osoitetun maantäyttöalueen osalta. Muutos muuttaa jonkin verran alueen liikennejärjestelyä ja kaupunkikuvaa uuden rakentamisen osalta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosvaihtoehto perustuu tahtotilaan, jossa alueelle on päätetty mahdollistaa edellytykset poliisi-, sekä oikeuslaitos- ja rikosseuraamuslaitoksen tilojen toteuttamiselle. Uuden poliisitalon toteuttamiselle on todettu olevan konkreettinen tarve. Muilta osin varaudutaan em. valtioneimijoiden mahdollisiin tuleviin tarpeisiin.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä tai lasuntoja. Napapiirin Energia ja Vesi Oy on 6.2.2023 ilmoittanut, että heidän vesihuoltoverkosto on huomioitu kaavassa ja ettei heillä ole muuta lisättävää tai kommentoitavaa kaavaluonnoksesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa alue on osoitettu julkista rakentamista varten. Pääasiallinen kerros-luku alueella on III. Lisäksi kaava mahdollistaa sijoittaa myös pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja suurimman kerroksen kerrosalasta kellarikerrokseen merkinnällä 1/3k III. Pysäköintialue sijoittuu korttelialueen etelä ja lounais-osaan. Alueen läpi kulkeva Verstaantie poistetaan yleisestä liikennöinnistä ja kadun pohjoisosaan perustetaan käänöpaikkavaraus. Pyöräpysäköinti sijoitetaan alueelle rakennuslupahakemuksen yhteydessä jota ohjaa kaavamääräys.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

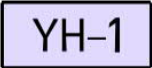
Tavoitteena on saavuttaa laadukas toteutusratkaisu joka nostaa alueen kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset julkisen palvelun toiminnalle osoittamalla alueelle valtion toimintaan liittyviä hallinto- ja virastopalveluita. Käyttötarkoitus mahdollistaa myös muiden julkisten palveluiden sijoittamisen alueelle, mikäli siihen tulee tarvetta.

5.3.1 Korttelialueet

Alustavan suunnitelman mukaan alueelle perustetaan valtion hallinnon tarpeisiin hallinto- ja virastorakennusten korttelialue joka palvelee useampaa toimintaa. Alueella rikosseuraamuslaitoksen toimintojen aluevaraus sijoittuu korttelialueen pohjoisosaan ja poliisin toimintojen aluevaraus eteläosaan. Pyöräpysäköinti 100 kpl josta 30 % katettuun tilaan. Osa Verstaantiestä liitetään korttelialueeseen kuuluvaksi. Alueelle kaavaan merkitään johtorasite mahdollisia huolto- ja korjaustoimenpiteitä varten. Johtorasitteen päälle voidaan kuitenkin joitain toimintoja sijoittaa, mutta siitä pitää sopia johtoja hallitsevan Napapiirin Energian ja Veden kanssa. Alueen putket ja johdot ovat kaikki uusia, joten huolto- tai korjaustoimenpiteitä ei pitäisi pitkiin aikoihin olla tarve tehdä.



HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTA MYÖS RANGAISTUSLAITOS.

KORTTELIALUEELLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

KORTTELIALUEELLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

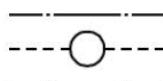
VIRASTORAKENNUKSET 100 KAPPALETTA JOISTA 30 % KATETTUUN TILAAN.

YH-KORTTELISSA AUTOPAIKKOJA TULEE RAKENTAA VÄHINTÄÄN 1 AP/200 M2 KERROSALAA.

5.3.2 Muut alueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.



MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

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).

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti alue tulee poikkeamaan liike- ja teollisuusrakentamisesta julkisen rakentamisen tyyppiseen toteuttamiseen.

Työpaikat

Hanke toteutuessaan tulee työllistämään merkittävästi, mutta uusien työpaikojen osalta se on vähäistä, koska nyt tällä hetkellä keskustassa olevat toiminnot siirtyvät uuteen paikkaan.

Tekninen huolto

Alueen infra kuuluu kaupungin teknisen huollon piiriin.

Yritysvaikutusten arviointi

Hankkeella on lähinnä suunnittelun ja rakentamisaikaiset vaikutukset alueella oleville yrityksille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on jo aikaa sitten kaavoitettu ensimmäisen kerran ja kaavan muutoksia on tullut sen jälkeen useampi. Alue on muutamia vuosia taaksepäin toteutettu katujen ja tekniikan osalta. Muutos luontoon on lähinnä korttelialueella jotka ovat vielä rakentamatta sekä pieni muutos viereisen virkistysalueen osalta jossa kaavassa olevaa läjitysalueetta on liitetty tulevaan korttelialueeseen.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan 39 §

Voimassa oleva asemakaava alueella poikkeaa yleiskaavasta. Alue on kaavoitettu ensin teollisuus- ja varastoalueeksi ja sen jälkeen liikealueeksi, jossa yleiskaavan sisältövaatimukset on jo tuolloin huomioitu ja tuotu esille.

Alueen kaavan käyttötarkoitusta muutetaan nyt julkisen rakentamisen piiriin. Muutos on kuitenkin perusteltua, koska aluetta ei ole sitten vuoden 1985 jälkeen toteutettu muutoin, kuin osittaisten katujen ja muutaman muun alueelle toteutetun rakennuksen osalta.

Alue on ollut yhteiskunnan osalta vajaakäytöllä hyvin pitkään ja alueen käyttötarkoituksen muutos valtion toiminnan tarpeiden täyttämiseen alueen sijainti ja luonne huomioiden on perusteltua. Kaava huomioi myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja niitä on perusteltu kaavaselostuksen eri kohdissa;

- yhdyskuntarakenteen toimivuus
 - o pitkään toteuttamatta olevan alueen toimintojen järjestäminen kestävästi ja taloudellisesti
- yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - o alueelle on toteutettu uutta tekniikkaa katualueineen
- ympäristöhaittojen vähentäminen
 - o alueen uuden tekniikan osalta mm. hulevesiasiat saadaan hyvin hallintaa
 - o ylijäämämassoille on jo aiemmin perustettu alue jonne massat saadaan sijoitettua lyhyellä kuljetuksella.

5.4.4 Muut vaikutukset

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen häiriötekijä alueella aiheutuu liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa lähiympäristöön melua, tärinää ja pölyämistä, mutta häiriöt ovat lähes olemattomia nyt suunnittelun kohteena olevalle alueelle.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot 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. 22
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 24
3. Pohjatutkimusraportti, s. 28
4. Perustamistapa- ja pohjanolosuhdeselvitys, s. 31

Rovaniemellä 25.1.2023, päivitetty 5.11.2024

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

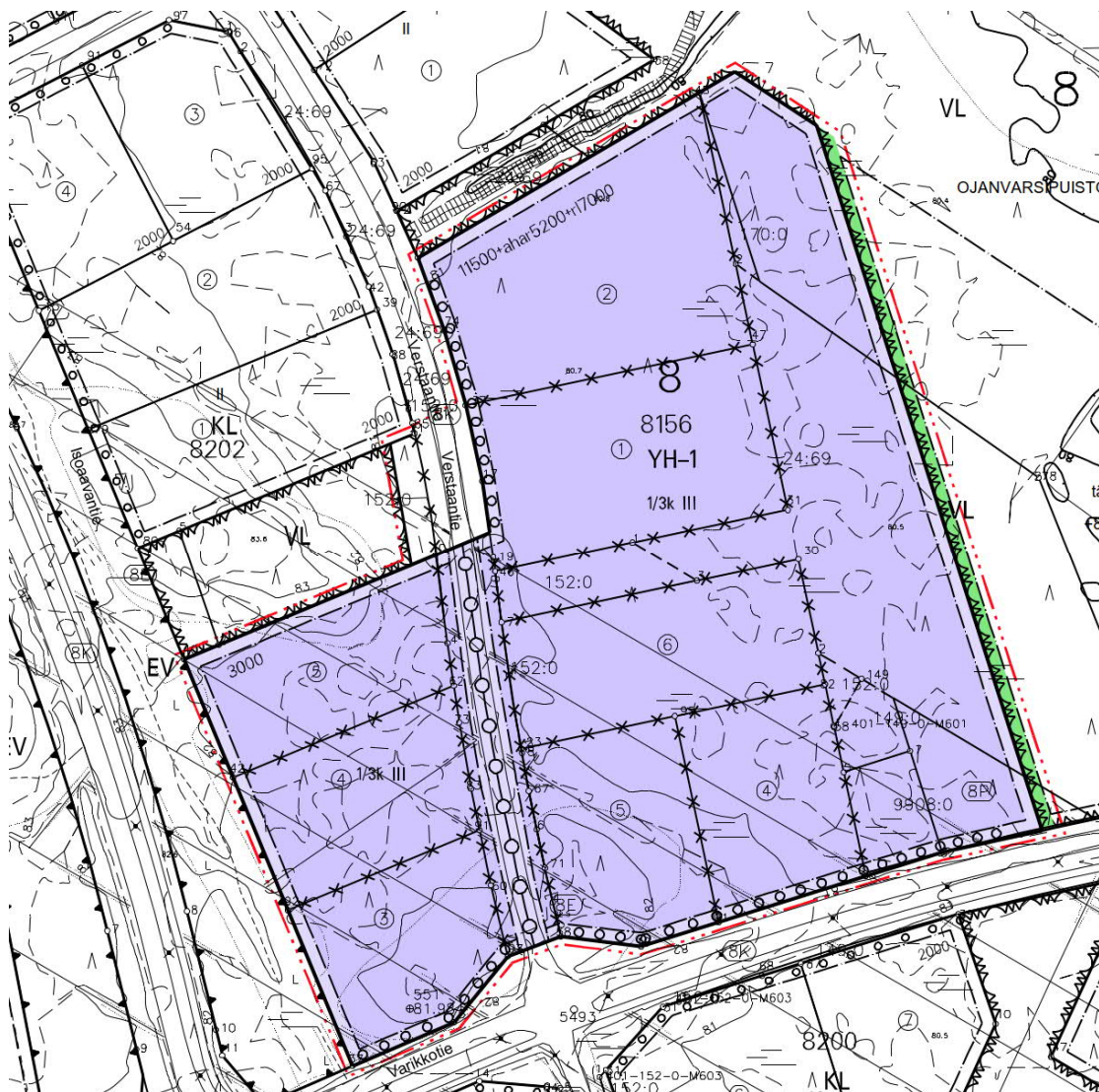
Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

6.4 Lisälehti muutoksista kaavaehdotusvaiheen jälkeen

Kaavaehdotuksen nähtävilläpidon jälkeen on hakija päivittänyt hankesuunnitelmaa, jonka osalta kaavaehdotusta on pieneltä osin korjattu. Kaavasta on poistettu Verstaantien itäpuoliselta korttelialueen osalta korttelin puolivälistä rakennusalueen rajaa osoittava kaavamerkintä. Rakennusoikeutta osoittavat merkinnät 11500+ahar 5200 ja rl 7000 on yhdistetty yhdeksi merkinnäksi kaavakartalle. Lisäksi korttelialueen Verstaantien länsipuoliselle korttelialueen osalle on merkitty kerroslukua osoittava kaavamerkintä.

Kyseiset korjaukset kaavaehdotuksen jälkeen ovat olleet lähinnä teknisiä tarkistuksia ja korjauksia, jotka eivät ole vaikuttaneet varsinaiseen kaavaan tai kaavan sisältöön olennaisesti (MRA 32 §).

Alla 11.10.2024 korjattu kaavaehdotus



11500+ahar5200+rl7000 LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA
RAKENNUSOIKEUDEN KERROSALAN NELIÖMETREINÄ. TOINEN LUKU
AUTOSUOJA-, TALOUS- JA HUOLTOTILOJEN SEKÄ
AMPUMARATATILOJEN KERROSALAN NELIÖMETREINÄ. KOLMASLUKU
ILMOITTA RANGAISTUSLAITOKSEN KERROSALAN NELIÖMETREINÄ.

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	15.11.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 8. kaupunginosa korttelit 8156, 8157 ja 8201 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2022-1
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,3687	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,3687

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	7,3687	100,0	26700	0,36	0,0000	10700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	7,0652	95,9	26700	0,38	7,0652	26700
C yhteensä						
K yhteensä					-4,7599	-16000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1434	1,9			-1,8781	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1601	2,2			-0,1914	
E yhteensä					-0,2358	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3687	100,0	26700	0,36	0,0000	10700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	7,0652	95,9	26700	0,38	7,0652	26700
YH-1	7,0652	100,0	26700	0,38	7,0652	26700
C yhteensä						
K yhteensä					-4,7599	-16000
KL-6					-3,2999	-10000
KL					-1,4600	-6000
T yhteensä						
V yhteensä	0,1434	1,9			-1,8781	
VL	0,1434	100,0			-1,8781	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1601	2,2			-0,1914	
Kadut	0,1601	100,0			-0,1914	
E yhteensä					-0,2358	
EV					-0,2358	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**ROVANIEMI****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Asemakaavan muutos 8. kaupunginosa
korttelit 8156, 8157 ja 8201 sekä katu-, virkistys- ja erityisalue, Verstaantie**



**Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
18.2.2022, päivitetty 25.1.2023**

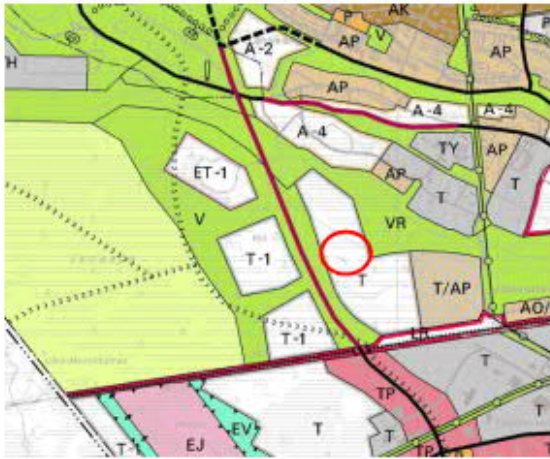
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyon tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyon eri vaiheissa tarvittaessa.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 8. kaupunginosassa Isoaavan liikealueella. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueita.

Rovaniemen yleiskaava 2015

Suunnittelualue yleiskaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jossa on vahvistettu asemakaava (T).



Asemakaava ja suunnittelualueen rajaus

Voimassa oleva asemakaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.9.2015. Kaavassa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KL ja KL-6) sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Tutkitaan suunnittelualueen muuttamista hallinto- ja viristorakennusten tarpeita varten.

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 muutosprosessissa. Ensimmäinen alueelle laadittu asemakaava on hyväksytty 11.6.2012 jonka jälkeen vuonna 2015 on alueesta osa muutettu liikealueeksi. Nyt alueelle kaavailtua hallinto- ja virastoaluetta ollaan sijoittamassa osittain kyseessä olevalle liikealueelle.

Alustavat aineistot ja selvitykset

Rovaniemen yleiskaava 2015. Alueella oleva tekniikka. Maaperä. Katuyhteystarve ja liikennöinti.

Johtokartta

Vesi-, hulevesi- ja jätevesiverkot tonttiliittymineen.



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:

- hakija Senaatti-kiinteistöt
- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat

Muut

- Rovaniemen Energia ja Napapiirin vesi
- alueen teleoperaattorit
- Rovaniemen luonto ry
- alueella olevat toimijat.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt Rovaniemen kaupunkia varaamaan 8. kaupunginosasta Verstaantien alueelta Poliisin, Rikosseuraamuslaitoksen ja Oikeushallinnon uusien toimiltojen suunnittelua varten. Varuspäätös on tehty kaupunginhallituksessa 8.11.2021 § 438. Viranhaltijapäätös kaavoituksen käynnistämisestä 25.1.2022 § 1.

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 25.2.-10.3.2022 väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet sivuille

Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) kuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet –sivuille Kaavatorille. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella 3.2.2023 Lapin Kansassa alueen kiinteistöjen maanomistajille ja –haltijoille sekä muille osallisille. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

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

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

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Senaatti-kiinteistöt / kh:n varauspäätös	8.11.2021 § 438
VIRANHALTIJAPAAOTOS	Kaavoituspäätös	25.1.2022
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	25.2.-10.3.2022
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	6.2.-20.2.2023
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	2023
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	2023
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	2023
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	20xx
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	20xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

Liite 3. pohjantutkimusraportti



Senaatti-kiinteistöt Oy

Pohjantutkimusraportti

JOHDANTO

Senaatti-kiinteistöt Oy:n tilauksesta PBM Geotekniikka on tehnyt pohjantutkimuksia ja maastomittauksia Rovaniemellä Verstaantiellä Lapin Poliisilaitoksen toimitilojen rakentamista varten.

Pohjantutkimukset on suoritettu heinäkuussa 2022. Tutkimukset on tehty GM75 monitoimikairalla. Kaikki tulokset on esitetty ETRS-GK26 koordinaatti- ja N2000 korkeusjärjestelmässä.

Tutkimukset on toteutettu pääosin A-Insinöörit Civil Oy:n laatiman pohjantutkimus- ja mittausohjelman mukaisesti seuraavin muutoksien ja tarkennuksien, jotka on hyväksytty etukäteen:

- Pohjantutkimusohjelmassa havaittu kaksi tutkimuspistettä samalla nimiöinnillä (TP7), joista eteläpuoleinen on uudelleen nimetty TP100:ksi (HP, NO ja PVP).

POHJANTUTKIMUKSET

Kohteessa tehtiin seuraavat pohjantutkimukset:

- 47 kpl puristinheijarikairauksia
- Häiriintyneitä maanäytteitä otettiin 5 tutkimuspisteestä yhteensä 22 kpl
- 3 kpl asennettuja pohjavesiputkia.

Lisäksi kohteessa suoritettiin seuraavat mittaukset:

- Kaikkien kairauspisteiden sijaintien kartoitus GPS-mittauslaitteistolla
- Tilaajalta saadun mittausohjelman mukaiset mittaukset.

MAANÄYTTEET / LABORATORIOTULOKSET

- 22 kpl maanäytteistä tutkittiin maalaboratoriossa maalaji, rakeisuus ja vesipitoisuus.
- 4 kpl humuspitoisuusmäärittämiä.

**RAPORTOINTI**

Pohjatutkimustulokset ja näyteanalyysit raportoidaan tilaajalle tekla- ja pdf-formaateissa. Mittaustulokset raportoidaan tilaajalle pdf- ja dwg-formaateissa.

20.7.2022**PBM Geotekniikka**

Laatinut:

Roope Sormunen

Insinööri

Tarkastanut:

Tommi Ahola

Insinööri

Liite 4. Perustamistapa- ja pohjanolosuhdeselvitys



1 (6)

Työnro 220086

Lapin Poliisilaitos

Uudisrakennus



Perustamistapa- ja pohjaolosuhdeselvitys

16.8.2022

Lapin Poliisilaitos

Työnro 220086

SISÄLLYSLUETTELO

Yleistä	3
Tutkimuskohde	3
Tehdyt tutkimukset	3
Ympäröivät rakennukset	3
Pintasuhteet	3
Pohjasuhteet	3
Perustaminen	5
Routasuojaus	5
Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus	5
Radonsuojaus	6
Kaivutyöt	6
Maaperän pilaantuneisuus	6
Jatkotoimenpiteet	6

Kansikuva: Maanmittauslaitoksen karttapaikka

**Lapin Poliisilaitos
Uudisrakennus
Työnro 220086**

Yleistä

Tutkimuskohde

Toimeksiannosta olemme laatineet perustamistapa- ja pohjaolosuhdeselvityksen Rovaniemelle Varikkotien ja Verstaantien risteuksen pohjoispuolelle rakennettavaa uudisrakennusta varten.

Rakennettavien kohteiden tarkat mitat ja alapohjien korkeustasot eivät olleet tiedossa tätä selvitystä laadittaessa.

Tehdyt tutkimukset

Tutkimusalue on kartoitettu ja karttaan on lisäksi merkitty pintavaaituksella havaitut maanpinnan korkeudet. Tontin pohjaolosuhteet on esitetty pohjatutkimuspiirustuksissa.

Maaperän koostumusta ja kerrosrakennetta on tutkittu puristinheijarikairauksilla yhteensä 46 tutkimuspisteessä. Yhteensä 5 tutkimuspisteestä on otettu häiriintyneitä maanäytteitä, jotka on tutkittu laboratoriossa.

Pohjaveden korkeusaseman selvittämiseksi on alueelle asennettu pohjaveden havaintoputki. kolme kappaletta pohjaveden havaintoputkia.

Tutkimuksissa on tehty koordinaattijärjestelmässä ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmässä N2000.

Tutkimustulokset on esitetty pohjatutkimuspiirustuksissa.

Ympäröivät rakennukset

Alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennuksia. Lähimmät rakennukset sijaitsevat noin 200 m etäisyydellä.

Pintasuhteet

Alue on ojitettua metsää. Maanpinta alueella on loivapiirteistä korkeuden vaihdellessa noin tasolla +80...+82.

Pohjasuhteet

Maaperätulkinnat perustuvat tehtyihin pohjatutkimuksiin.

Verstaantien länsipuolella tutkimuspisteiden nro 17 ja 20-22 kohdalla noin 0,5 m paksun humusmaakerroksen alla on noin 1,5...2,5 m paksu löyhä savinen silttikerros, jonka alla tiivistä hiekkaa. Kairauspisteiden 18 ja 19 kohdalla ohuen humusmaakerroksen alla noin 0,5...1 m paksu silttikerros, jonka alla on hiekkaa. Hiekka muuttuu syvemmällä moreeniksi. Kairaukset

ovat päättyneet noin 1,8...8 metrin syvyydessä maanpinnasta tiiviiseen moreeniin, kiviin, lohkareisiin tai kallioon.

Verstaantien itäpuolella tutkimuspisteiden nro 1, 4, 7, 10-12 ja 14-16 kohdalla noin 0,5 m paksun humusmaakerroksen alla on noin 1,5...4,5 m paksu löyhä savinen/ liejuinen silttikerros, jonka alla moreenia. Tutkimuspisteiden nro 1-2, 5-6, 8-9, 13, 45 ja 100 kohdalla 0,1...0,7 m paksun humusmaakerroksen alla noin 1,0 m paksu silttikerros, jonka alla moreenia. Kairaukset ovat päättyneet tasolla noin 3...7,5 metrin syvyydessä maanpinnasta tiiviiseen moreeniin, kiviin, lohkareisiin tai kallioon.

Verstaantien itäpuolella tutkimuspisteiden nro 24-44 kohdalla noin 0,2...1 m paksun humusmaakerroksen alla on noin 1,2...5 m paksu löyhä savinen/ liejuinen silttikerros, jonka alla moreenia. Osalla aluetta moreenin päällä on hiekkaisempi kerrostuma. Kairauspisteessä nro 23 humusmaakerroksen alla noin 1 m paksu tiiviimpi silttikerros, jonka alla moreenia. Kairaukset ovat päättyneet tasolla noin 3,7...8 metrin syvyydessä maanpinnasta tiiviiseen moreeniin, kiviin, lohkareisiin tai kallioon.

Tutkimuksessa ei ole selvitetty kalliopinnan korkeusasemaa.

Laboratoriotutkimukset

Tutkimuspisteestä nro 10 syvyyksiltä 1...3 m otetut näytteet olivat maalajiltaan liejuista silttiä. Näytteiden vesipitoisuus vaihteli 41...92 %. Syvyydeltä 4 m otettu näyte oli maalajiltaan hiekkamoreenia, jonka vesipitoisuus oli 13 %.

Tutkimuspisteestä nro 17 syvyyksiltä 1...2 m otetut näytteet olivat maalajiltaan savista silttiä. Näytteiden vesipitoisuus vaihteli 35...48 %. Syvyydeltä 3 m otettu näyte oli maalajiltaan hiekkaa, jonka vesipitoisuus oli 16 %. Syvyydeltä 4 m otettu näyte oli maalajiltaan hiekkamoreenia, jonka vesipitoisuus oli 10 %.

Tutkimuspisteestä nro 28 syvyyksiltä 1...2 m otetut näytteet olivat maalajiltaan savista silttiä. Näytteiden vesipitoisuus vaihteli 53...63 %. Syvyydeltä 3 m otettu näyte oli maalajiltaan silttistä hiekkamoreenia, jonka vesipitoisuus oli 18 %. Syvyydeltä 5,7 m otettu näyte oli maalajiltaan soraista hiekkamoreenia, jonka vesipitoisuus oli 7 %.

Tutkimuspisteestä nro 35 syvyyksiltä 1...3 m otetut näytteet olivat maalajiltaan savista silttiä. Näytteiden vesipitoisuus vaihteli 52...86 %. Syvyydeltä 4 m otettu näyte oli maalajiltaan hiekkaisista silttiä, jonka vesipitoisuus oli 19 %. Syvyydeltä 5,7 m otettu näyte oli maalajiltaan hiekkamoreenia, jonka vesipitoisuus oli 13 %.

Tutkimuspisteestä nro 100 syvyyksiltä 1...2 m otetut näytteet olivat maalajiltaan silttistä hiekkamoreenia. Näytteiden vesipitoisuus vaihteli 8...9 %. Syvyyksiltä 3, 6 ja 7,5 m otetut näytteet olivat maalajiltaan hiekkamoreenia. Näytteiden vesipitoisuus vaihteli 8...9 %.

Pohjavesihavainnot

Tutkimuspisteeseen nro 17 asennetussa pohjavedenpinnan havaintoputkessa oli vesipinta 19.7.2022 (6 päivää asennuksen jälkeen) tasolla +80,89 eli n. 0,7 m syvyydessä maanpinnasta.

Tutkimuspisteeseen nro 28 asennetussa pohjavedenpinnan havaintoputkessa oli vesipinta 13.7.2022 tasolla +79,78 eli n. 0,6 m syvyydessä maanpinnasta. 15.7. vesipinta havaittiin 0,2 m alempana tasolla +79,61.

Tutkimuspisteeseen nro 100 asennetussa pohjavedenpinnan havaintoputkessa oli vesipinta 15.7.2022 tasolla +79,68 eli n. 1,8 m syvyydessä maanpinnasta (2 päivää asennuksen jälkeen).

Pohjavesipinnan vaihtelua ei ole selvitetty.

Perustaminen

Verstaantien länsipuolella tehtyjen pohjatutkimusten alueella 1-3 kerroksiset rakennukset voidaan alustavasti perustaa maanvaraisesti arinan/ massanvaihdon välityksellä tiiviin hiekan/ moreenin varaan.

Verstaantien länsipuolelle Varikkotien varteen suunniteltu rakennus voidaan alustavasti perustaa maanvaraisesti arinan/ massanvaihdon välityksellä tiiviin hiekan/ moreenin varaan. Rakennuksen itäreunalla on tehtävä tarkentavia pohjatutkimuksia mahdollisen paalutustarpeen selvittämiseksi.

Verstaantien länsipuolen pohjoisella puolella osalla alueella rakennukset voidaan perustaa alustavasti maanvaraisesti arinan/ massanvaihdon välityksellä tiiviin hiekan/ moreenin varaan. Osalla aluetta rakennukset on perustettava paaluille.

Rakennusten perustamistavat määräytyvät rakennusten sijainnin, lattiatason sekä kuormien perusteella.

Paalutetulla pohjalla pohjakerrosten lattiat on tehtävä kantavina perustusten varaan. Maanvaraisella pohjalla pohjakerrosten lattiat voidaan rakentaa maanvaraisina.

Lopullinen perustamistapa ja pohjamaan kantokestävyys määritetään toteutus suunnittelussa perustamistason ja perustuksen koon sekä kuormitusten mukaan.

Putkijohdot

Paalutettujen rakennusten putkijohdot ripustetaan rakennuspohjalla kantavien rakenteiden varaan, mutta piha-alueella (maaperä tiivis siltti/ moreeni) perustetaan maanvaraisesti $\geq 0,15$ m paksun arinakerroksen välityksellä. Siirryttäessä rakennuspohjalta piha-alueelle, on siirtymäkohtaan tehtävä putkijohdon alle siirtymärakenne.

Maanvaraisesti perustettavalla alueella putkijohdot perustetaan vähintään 0,15 m paksun arinakerroksen välityksellä perusmaan varaan.

Savisella ja liejuisella pohjalla putkijohdot perustetaan alustavasti pohjavahvistuksin. Perustamistapa määräytyy putken korkeuden ja pihamaan korkomaailman perusteella.

Routasuojaus

Perusmaana oleva savi/ siltti ovat routivia, mikä on huomioitava rakennesuunnittelussa. Mitoitettava pakkasmäärä $F50 = 65\ 000\ h^{\circ}C$ (Rovaniemi). Kallion varaisia perustuksia ei tarvitse routasuojata.

Routaeristeen paksuus on mitoitettava ohjeen "Routasuojaus – rakennukset ja infrakenteet" (RIL 261-2013) mukaisesti.

Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus

Rakennukset on salaojitettava.

Maanvastaisen lattian alle on tehtävä ≥ 300 mm paksu kapillaarikatkerros, jonka tulee olla RIL 126-2020 materiaalin RIL 1a vaatimukset täyttävää kapillaarikatkokiviainesta.

Tuuletetuissa alapohjissa on perusmaan päälle tehtävä ≥ 200 m paksu salaojitus- tai kapillaarikatkerros RIL 126-2020 RIL1a tai RIL1 materiaalilla.

Pintatasaus on suunniteltava ja rakennettava niin, että sade- ja sulamisvedet pääsevät valumaan pois rakennuksen seinän viereltä. Pintakaltevuuden tulisi olla rakennuksen seinän vierellä, vähintään 3 metrin etäisyydelle seinälinjasta, pois päin rakennuksesta ≥ 5 %. Kellaria lukuun ottamatta maanpinnan korkeuden olisi oltava seinän vierellä pääsääntöisesti vähintään 0,30 m maanvaraisen lattiatason alapuolella.

Radonsuojaus

Alapohjarakenteissa on käytettävä radonturvallisia ratkaisuja. Radonputkitus toteutetaan erikoissuunnitelman mukaan.

Kaivutyöt

Pohjaveden korkeus ja osittain pehmeä maaperä on huomioitava kaivutöiden vaativuudessa. Työmaatiet ja -pedit on suunniteltava erikseen pehmeälle maaperälle.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Historiatiedon perusteella alueella ei ole ollut maaperää pilaannuttavaa toimintaa.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan maaperän pilaantuneisuuteen viittaavia tekijöitä, tulee niiden osalta olla yhteydessä ympäristötekniiseen asiantuntijaan.

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelun tarkentuessa (rakennusten sijainnit, perustamistasot ja kuormat) määritetään tarkemmat perustamistavat sekä lisäpohjatutkimusten tarve.

Jatkosuunnitteluvaiheessa on laadittava pohjarakennussuunnitelmat, joissa määritellään tarkemmat lähtötiedot erikoissuunnittelulle sekä annetaan tarpeelliset ohjeet maarakennustöiden suorittamiseksi.

A-Insinöörit Civil Oy
Geo- ja kalliotekniikka

Ins.AMK Tiina Ärväs-Tuovinen
suunnittelija

DI Elina Yli-Luukko
tarkastanut