



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

9. kaupunginosa kortteli 9066 sekä erityisalue

Teollisuustie 44



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2025



ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa kortteli 9066 sekä erityisalue, Teollisuustie 44

Laatijan nimi: Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

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

Viranhaltijapäätös	15.10.2024 § 23
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	22.1.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
ja asiakirjat nähtävillä	23.1.-5.2.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen	27.2.-12.3.2025
Tekninen lautakunta	15.4.2025, § 62
Julkisesti nähtävillä	28.4.-27.5.2025
Tekninen lautakunta hyväksyy.	x.x.2025 § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa osoitteessa Teollisuustie 44. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 9. kaupunginosan kortteli 9066 sekä erityisalue, Teollisuustie 44. Tarkoituksena on tutkia, voidaanko käyttötarkoitusta muuttaa niin, että alueelle on mahdollista rakentaa asfalttiasema, toimisto- sekä korjaamotiloja.



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.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	13
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.2.2	Muut alueet	14
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	14
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	14
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	15
5.5	Nimistö	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.2	Toteutuksen seuranta	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake s. 17
2. Vuorovaikutuslomake valmisteluvaihe s. 19
3. Vuorovaikutuslomake ehdostuvaihe s. 20
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 21
5. Tonttijako s. 25

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 15.10.2024 § 23 kaavoituspäällikön vi-
ranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa
22.1.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 23.1.-5.2.2025 palvelupiste Osviitassa
sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 23.1.2025 alkaen. Mahdolliset
mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään val-
misteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 27.2.-12.3.2025 palvelu-
piste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta
ilmoitettiin kuulutuksella 26.2.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Val-
misteluvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Kuulemisen aikana
annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Teknisen lautakunnan 15.4.2025 § 62 päätöksellä asemakaavan muutosehdo-
tus asetetaan 28.4.2025 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Os-
viitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 25.4.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa,
sähköisesti ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana saapui yksi muistutus. Kuu-
lemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2025.

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa ET-2 alueella sekä osalla EV-aluetta voimassa 22.8.2011
kaupunginvaltuuston hyväksymä kaava. Kiinteistöjen 698-9-9066-4 ja 698-9-
9066-5 sekä osalla EV-aluetta on voimassa 25.9.2023 kaupunginvaltuuston hy-
väksymä asemakaava. Korttelitehokkuus alueella on $e=0.25$ ja kerrosluku on
kaksi (II).



ROVANIEMI

Asemakaavan muutoksella alueen asemaakaavan rakennetta sekä käyttötarkoitusta muutetaan niin, että se mahdollistaa alueelle asfalttiaseman, toimisto- sekä korjaamotilat.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

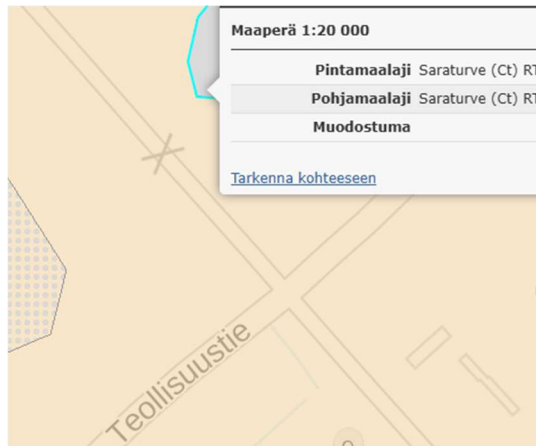
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 9. kaupunginosassa, Teollisuuskylä. Alue sijoittuu Teollisuustien varteen Alakorkalon alueelle. Etäisyys ydinkeskukseen on noin neljä kilometriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

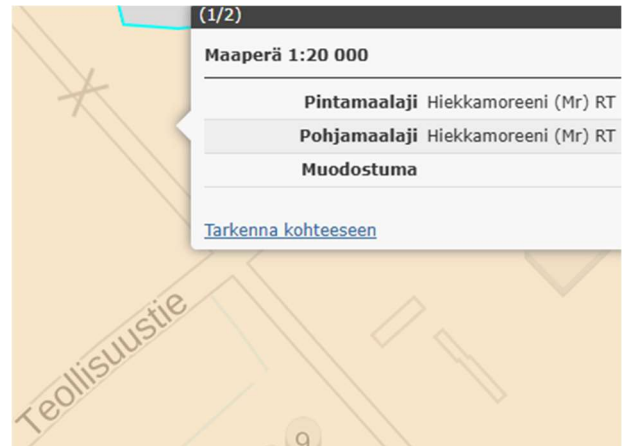
Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Suunnittelualueella ei ole maisemallisia arvoja.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan saraturvetta sekä hiekkamoreenia.



Kuva 3. GTK maankamara saraturve



Kuva 4. GTK maankamara hiekkamoreeni

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristössä on jätevedenpuhdistamo, kierrätyspuisto sekä liike- ja huoltotoimintaan liittyviä toimintoja. Suunnittelualueella eikä lähiympäristössä ole asutusta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Teollisuustien varrella. Uusia suunnitelmia katujen osalta alueelle ei ole.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

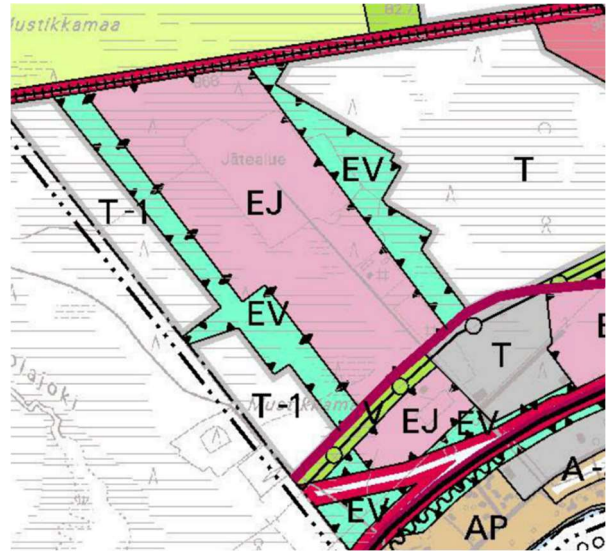
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja osa alueesta on vuokrattu ulkopuoliselle.

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 jätteenkäsittelyalueeksi (EJ) sekä suojaviheralueeksi (EV).



Kuva 5. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

ET-2 alueella sekä osalla EV-alueella voimassa 22.8.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymä kaava. Kiinteistöjen 698-9-9066-4 ja 698-9-9066-5 sekä osalla EV-alueella on voimassa 25.9.2023 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Korttelitehokkuus alueella on $e=0.25$ ja kerrosluku kaksi (II).



Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava sekä rajaus

Rakennusjärjestys

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



ROVANIEMI

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

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asfalttikallio Oy on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia, voidaanko käyttötarkoitusta muuttaa niin, että alueelle on mahdollista rakentaa asfalttiasema, toimisto- sekä korjaamotiloja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 15.10.2024 § 23.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Asfalttikallio Oy

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 Osviitaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta 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 kaavamuutoksen 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 §)

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko käyttötarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tarkoituksena alueelle on toteuttaa asfalttiasema, toimisto- sekä korjaamotiloja.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavan muutos ei noudata täysin Rovaniemen yleiskaavaa 2015, jossa alue on merkitty jätteenkäsittelyä varten. Osa alueesta on kuitenkin merkitty suojaviheralueeksi.

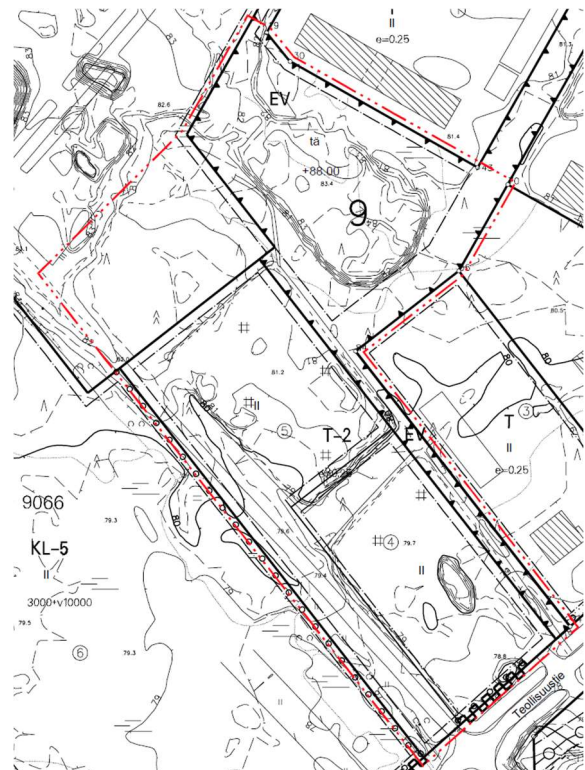
Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

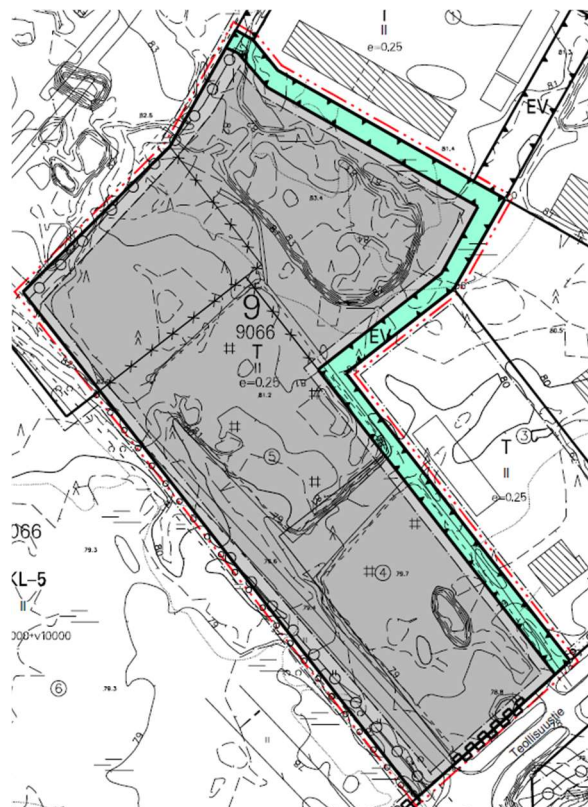
Alueen asemakaava säily entisellään.



Kuva 7. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.



Kuva 8. Asemakaavan muutos



ROVANIEMI

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutos ei vaikuta alueen ympäristöön merkittävästi.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valitaan vaihtoehto 1.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi mielipide (Liite 2) Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi muistutus (Liite 3). Mielipiteet ja muistukset käsitellään teknisessä lautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,7 ha, joka sisältää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen sekä suojaviheralueen. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 4,2 ha
Rakennusoikeus: e=0.25
Kerrosluku: II

5.2.2 Muut alueet



SUOJAVIHERALUE.

Pinta-ala: 0,4560 ha

Suunnittelualueelle muodostetaan noin 10 metriä leveä suojaviheralue, joka palvelee sekä turvaa alueella ja sen lähiympäristössä mahdollisesti muodostuvia hule- ja pintavesiä ja niiden johtamista pois alueelta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja suojaviheralueeksi (EV). Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

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

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.



ROVANIEMI

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkitöjen 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

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

- Liitteet:**
- 1. Asemakaavan seurantalomake s. 17**
 - 2. Vuorovaikutuslomake valmisteluvaihe s. 19**
 - 3. Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe s. 20**
 - 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 21**
 - 5. Tonttijako s. 25**

Rovaniemellä 21.2.2025

Päivitetty 8.8.2025

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	21.2.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan ja tonttijaon muutos 9. kaupunginosa kortteli 9066 sekä erityisalue, Teollisuustie 44		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	22.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-2
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6622	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,6622

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	4,6622	100,00	10516	0,23	0,0000	4675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,2062	90,2	10516	0,25	1,8700	4675
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,4560	9,8			-1,8700	
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



ROVANIEMI

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	4,6622	100,00	10516	0,23	0,0000	4675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,2062	90,2	10516	0,25	1,8700	4675
T	4,2062	100,0	10516	0,25	4,2062	10516
T-2	0,0000	0,0			-2,3362	-5841
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,4560	9,8			-1,8700	
EV	0,4560	100,0			-1,1719	
EJ	0,0000	0,0			-0,6981	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

Liite 2. Vuorovaikutuslomake valmisteluvaihe

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Valmisteluvaiheen kuuleminen 27.2.-12.3.2025

Mielipide 10.3.2025	VASTINE
”Kaavamuutos ehdotuksella on tarkoitus muuttaa suojaviheralue (EV) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). T alue laajenisi kyseisellä kaavamuutoksella 4,2 ha suuruiseksi ja EV (n. 1,5ha) alue poistuisi kokonaan. Kapea 10 metrin oja-alue jätettäisiin muiden kiinteistöjen rajalle s. 13 kohta 5.2.2. Tätä hule- ja pintavesien oja-aluetta muutossuunnitelmassa esitetään jäävänä EV alueena. Nykyinen EV alue sijaitsee kiinteistöjen keskellä, rajoittuen; Residuumin kierrätyspuisto luoteessa ja lännessä, liikekiinteistöihin (koillisessa), Citytallin kiinteistöön (kaakossa), liikekiinteistöihin (etelässä) ja Asfalttiaseman laitteisiin (etelässä/lounaassa). EV alueella ei sanota olevan maisemallista arvoa Rovaniemen asemakaava luonnoksen muutos ehdotuksen lähtötiedoissa sivulla 6. kohdassa 3.1. Kyseisellä paikalla EV alueen merkitys erityyppisten kiinteistöjen keskellä korostuu ja on tärkeää, että suojaviheralue (EV) säilyy vähintään samansuuruisena ja samalla paikalla. Kaavamuutosehdotuksessa lähdetään aivan väärään suuntaan, kun alueen viheralueita suunnitellaan poistettavaksi ja näin ollen viihtyisyyttä sekä luontoarvoa huononnetaan. Toteutuessaan kaavamuutos alentaa merkittävästi viereisten kiinteistöjen arvoa etenkin Citytalli Oy:n osakkaiden arvoa, jossa on paljon yksityisiä osakkeen omistajia. Vastustan kyseistä kaavamuutosehdotusta.”	Alueelle haettu toiminta on edellyttänyt riittävän suurta toiminta-aluetta. EV aluetta on haluttu kuitenkin säilyttää mahdollisimman paljon, jonka tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita erilaisilta haitoilta mm. ohjaamalla alueen pintavesiä, jotta ne eivät aiheuta haittaa alueella oleville tonteille. Teollisuustien loppupään alue on nykyiselläänkin pääsääntöisesti haettuun toimintaan luontevasti sopiva sijoituskohte. Suojaviheraluetta ei ole myöskään tarkoitettu varsinaisesti virkistysalueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa erilaista tekniikkaa esimerkiksi hulevesiverkostoa sekä liikennealueiden yhteyteen esimerkiksi meluvalleja jne.

**Liite 3. Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe****VUOROVAIKUTUSLOMAKE**

Ehdotusvaiheen kuuleminen 28.4.-27.5.2025

Muistutus 16.5.2025	VASTINE
"Kaavamuutos ehdotuksella on tarkoitus muuttaa suojaviheralue (EV) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). T alue laajenisi kyseisellä kaavamuutoksella 4,2 ha suuruiseksi ja EV (n. 1,5ha) alue poistuisi kokonaan. Kapea 10 metrin oja-alue jätettäisiin muiden kiinteistöjen rajalle s. 13 kohta 5.2.2. Tätä hule- ja pintavesien oja-alueita muutossuunnitelmassa esitetään jäävänä EV alueena. Nykyinen EV alue sijaitsee kiinteistöjen keskellä, rajoittuen; Residuumin kierrätyspuisto luoteessa ja lännessä, liikekiinteistöihin (koillisessa), Citytallin kiinteistöön (kaakossa), liikekiinteistöihin (etelässä) ja Asfalttiaseman laitteisiin (etelässä/lounaassa). EV alueella ei sanota olevan maisemallista arvoa Rovaniemen asemakaava luonnoksen muutos ehdotuksen lähtötiedoissa sivulla 6. kohdassa 3.1. Kyseisellä paikalla EV alueen merkitys erityyppisten kiinteistöjen keskellä korostuu ja on tärkeää, että suojaviheralue (EV) säilyy vähintään samansuuruisena ja samalla paikalla. Kaavamuutosehdotuksessa viheralueita suunnitellaan poistettavaksi ja näin ollen viihtyisyyttä sekä luontoarvoa huononnetaan. Toteutuessaan kaavamuutos alentaa merkittävästi viereisten kiinteistöjen arvoa etenkin Citytalli Oy:n osakkaiden arvoa, jossa on paljon yksityisiä osakkeen omistajia. Vastustan kyseistä kaavamuutosehdotusta ja tulen esittämään korvausvaatimuksen, jos kaavamuutosehdotus toteutuu siten, että olemassa olevaa viheraluetta pienennetään."	Alueelle haettu toiminta on edellyttänyt riittävän suurta toiminta-alueita. EV aluetta on haluttu kuitenkin säilyttää mahdollisimman paljon, jonka tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita erilaisilta haitoilta mm. ohjaamalla alueen pintavesiä, jotta ne eivät aiheuta haittaa alueella oleville tonteille. Teollisuustien loppupään alue on nykyiselläänkin pääsääntöisesti haettuun toimintaan luontevasti sopiva sijoituskohte. Suojaviheraluetta ei ole myöskään tarkoitettu varsinaisesti virkistysalueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa erilaista tekniikkaa esimerkiksi hulevesiverkostoa sekä liikennealueiden yhteyteen esimerkiksi meluvalleja jne.



ROVANIEMI

Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.1.2025

päivitetty 16.4.2025

Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
9. kaupunginosa kortteli 9066 sekä erityisalue
Teollisuustie 44



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 44. Suunnittelualue käsittää korttelin 9066 sekä erityisalueen.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Asfalttikallio Oy on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 9066 sekä erityisalueelle. Hakemuksessa on esitetty korttelialueen laajentamista asfalttiasemaa, toimisto sekä korjaamotiloja varten sekä käyttötarkoituksen muuttamista teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jossa kerrosalasta saa enintään 20% käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-2), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, joka on varattu jätteen keräilyä ja käsittelyä varten (ET-2) sekä suojaviheralueeksi (EV).

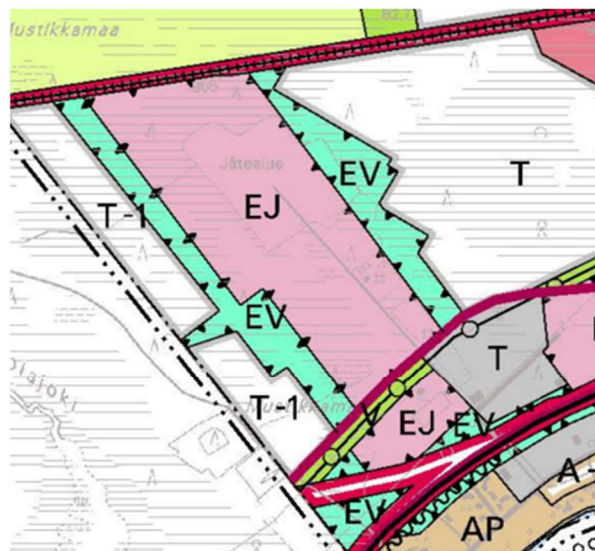
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa ja osa alueesta vuokrattu ulkopuoliselle.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

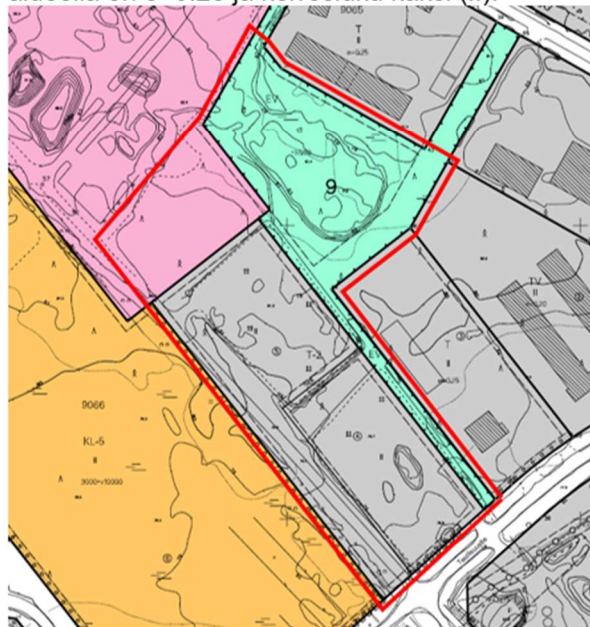
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi (EJ) sekä suojaviheralueeksi (EV).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

ET-2 alueella sekä osalla EV-alueella on voimassa 22.8.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymä kaava. Kiinteistöjen 698-9-9066-4 ja 698-9-9066-5 sekä osalla EV-alueella on 25.9.2023 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Korttelitehokkuus alueella on $e=0.25$ ja kerrosluku kaksi (II).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

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.

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 §)

Asfalttikallio Oy on jättänyt asemakaavamuutos aloitteen 20.6.2024. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 15.10.2024 § 23.

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 Osviitaan 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 **27.2.-12.3.2025** palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **26.2.2025** 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-sivuilla.

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



ROVANIEMI

YHTEYSHENKILÖT

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

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
puh. 016 322 8743
[etunimi.sukunimi\(at\)rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi)

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Asfalttikallio Oy	20.6.2024
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	15.10.2024 § 23
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	23.1.-5.2.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	27.2.-12.3.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	15.4.2025 § 62
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	28.4.-27.5.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	202x § xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk



ROVANIEMI

Liite 4. Tonttijako

TONTTIJAKO		1:1000	ROVANIEMI			
ASEMAKAAVA		2025-2	VAHVISTETTU			
EDELLINEN TONTTIJAKO		25.09.2023				
		TONTTIJAON LAATI16.04.2025 Kiinteistöinsinööri  Pertti Onkalo				
LASK.	MM				KAUP. OSA	9
PIIRT.	MM				KORTTELI	9066
TARK.	PO				TONTIT	7
Tekninen lautakunta hyväksynyt pohjakartan ja tonttijaon		MUUTT. TONTIT 4,5				
		TJ-KARTTA 9066-3				

