



ROVANIEMI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

9. kaupunginosa kortteli 9023, Teollisuustie



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

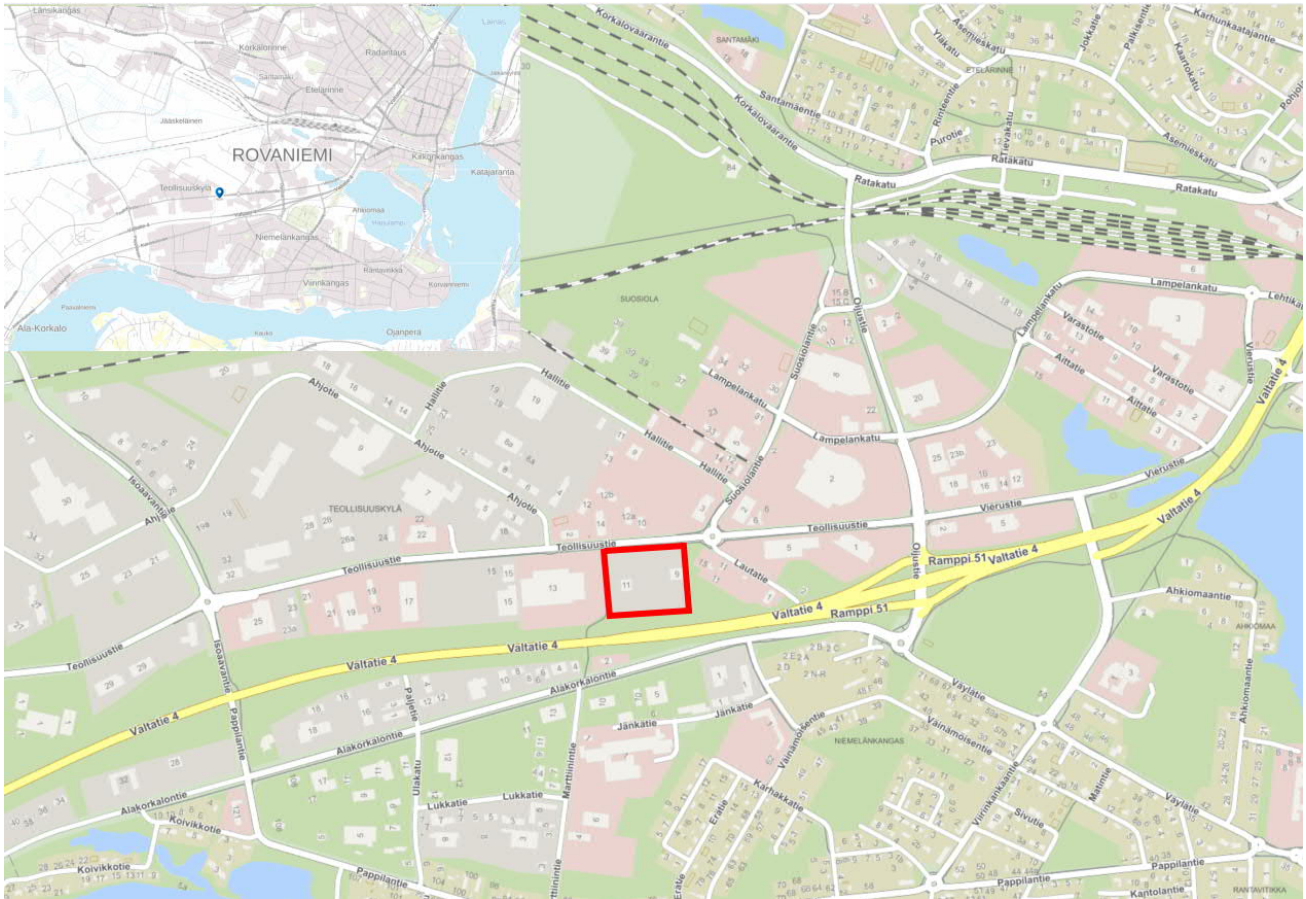
Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa kortteli 9023, Teollisuustie

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Maankäyttö/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Kaavoituspäällikkö:	20.12.2024 § 29
Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:	25.6.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä:	26.6. - 1.8.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	28.8. – 10.8.2025
Tekninen lautakunta:	23.9.2025 § 131
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	9.10. – 7.11.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 9. kaupunginosassa, osoitteessa Teollisuustie 9 ja 11.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

9. kaupunginosan korttelin 9023 tontin 4 asemakaavamuutoksella tutkitaan alueen muuttamista kokonaan kaupallista toimintaa palvelevaksi. Samalla rakennustehokkuutta nostetaan 1400 k-m² ja tarkennetaan mm. osa-alerajaukset.

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
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	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, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireille tulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.5.2	Vaikutus ympäristöön	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	15
5.2	Aluevaraukset	15
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -maisemaan	16
5.3.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	16
5.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.3.5	Vaikutukset virkistysalueisiin	16
5.3.6	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	16
5.3.7	Taloudelliset vaikutukset	17
5.4	Kaavamerkinnät ja määräykset	17
5.5	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
1.5	Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta	
-	liite 1, asemakaavan seurantalomake	
-	liite 2, voimassa oleva asemakaava	
-	liite 3, asemakaavan muutos	
-	liite 4, asemakaavamerkinnät ja -määräykset	
-	liite 5, osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
-	liite 6, rakennustapaselostus	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Korttelin 9-9023 omistajat (Teollisuustie 9 ja 11) ovat hakeneet asemakaavan muutosta siten, että alue palvelisi pelkästään liikerakentamista ja rakennusoikeutta nostettaisiin nykyisestä 11000 k-m² :stä vähintään 12000 k-m² :iin.

Tontti- ja paikkatietopalvelut ovat laatineet kaupungin ja hakijan kesken sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä alueella (TEKLA 19.11.2024 § 172).

Kaavoituspäällikkö päätti 20.12.2024 § 29 käynnistää asemakaavamuutoksen, jossa tutkitaan em. hakemuksen mukaiset tavoitteet.

Asemakaavamuutoksen vireille tulossa kuulutettiin 25.6.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanomistajille sekä lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 26.6. - 1.8.2025 palvelupiste Osviitassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet -sivuilla, Kaavatorilla. Asiasta ei ole jätetty mielipiteitä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 27.8.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanomistajille sekä lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 28.8. – 10.9.2025 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet- sivuilla, Kaavatorilla. Asiasta ei ole jätetty mielipiteitä.

Tekninen lautakunta päätti saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen (23.9.2025 § 131). Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta kuulutetaan 8.10.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanomistajille sekä lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 9.10. – 7.11.2025 julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet- sivuilla, Kaavatorilla. Muistutuksia ei jätetty.

Seuraavaksi kaavamuutos etenee teknisen lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja liikerakennusten kortteli-alueeksi (TL). Alueeseen kohdistuu saa- merkintä, joka tarkoittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamista ennen rakentamisen aloittamista., kerrosluku on II. Alueella on voimassa 26.1.2016 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 698 2015-18 ; arkistotunnus 32.573).

Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoitus, rakennusoikeus, osa-aluerajaukset, PIMA-asiat ja muut tarvittavat seikat on tutkittu, selvitetty ja suoritettu. Rakennusoikeus kasvaisi yhteensä 1400 k-m². Kerrosluku II säilyisi. Käyttötarkoitus muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, koska maakuntakaavassa määritetty Rovaniemen taajaman alueen seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön raja 5000 k-m² ylittyy.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueella on kaksi isohkoa hallityyppistä rakennusta. Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan alueen rakennusoikeudesta on yli 80 % käyttämättä. Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuisi 12500 k-m²:n liikerakennuksen rakentaminen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen Teollisuuskylässä/Eteläkeskuksessa. Kaava-alueella toimii tällä hetkellä mm. katsastusasema.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia alueita. Alueen rakentamattomat osat ovat enimmäkseen puutonta ja paljolti päällystettyä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on kaksi hallityyppistä rakennusta laajoine piha-alueineen. Lähiympäristössä on kauppoja, joilla on alueelle tyypillisiä toimitila-/myymälärakennuksia laajoine ulkovarastointialueineen. Alue on yhdyskuntatekninen verkoston piirissä.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen toteutuneet rakennukset ovat ympäristölle tyypillisiä laajoja ja kohtuullisen korkeita rakennuksia, joiden yhteydessä on a sekä ulkovarastointeja. Alue on maastonmuodoiltaan tasaista.

Liikenne

Suunnittelualueen liikennöintiväylän on Teollisuustie joka toimii alueellisena pääkatuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa ja vuokrattu ulkopuolisille.

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alaista.

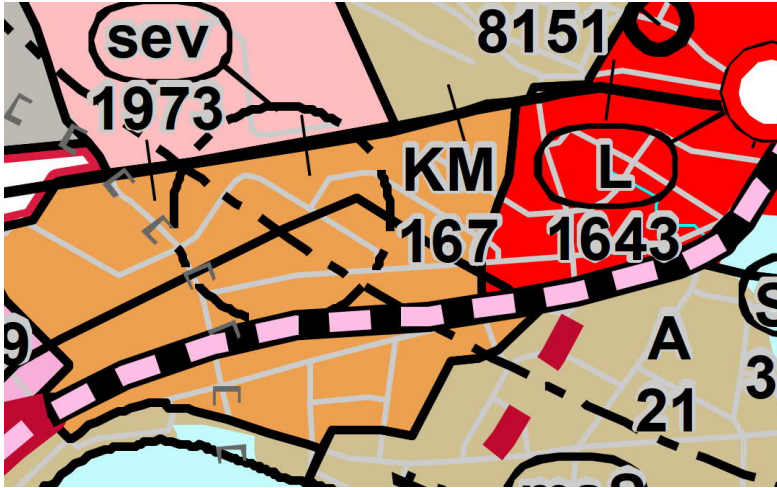
Maaperä

Alue on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa puhdistettavaksi/kunnostettavaksi (saa). Kaavamuutoksen yhteydessä alueen maaperän pilaantuneisuus selvitetään ja tarvittaessa kunnostetaan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan muutokseen, jossa suunnittelu-alue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).



Ote Rovaniemen maakuntakaavasta

Yleiskaava

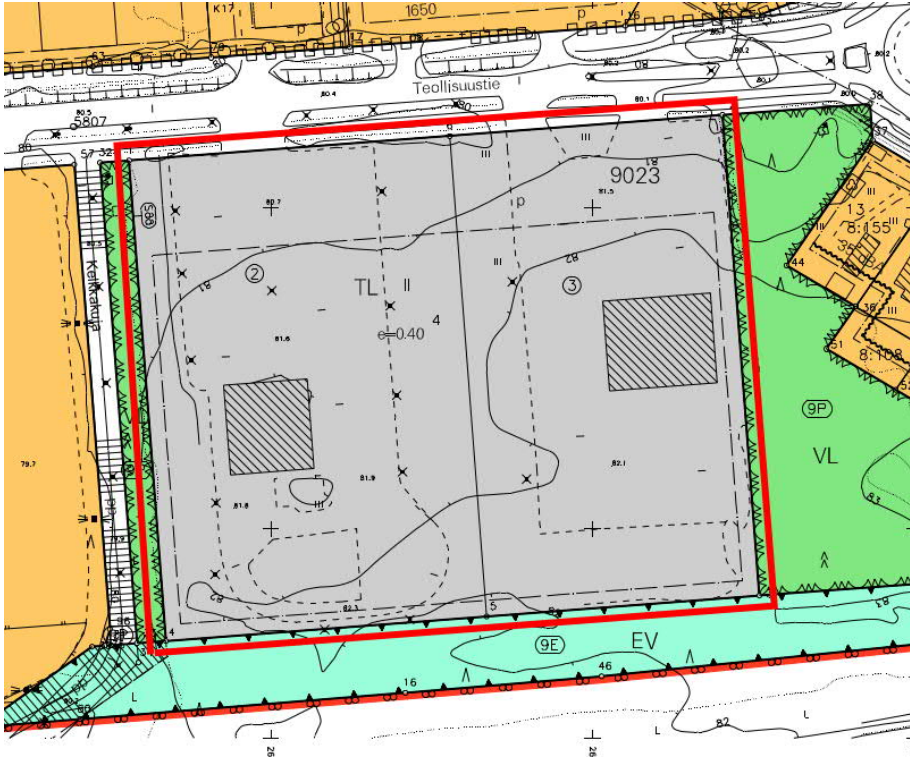
Alueella on voimassa 20.10.2009 hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P).



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja kaava-alueen rajaus.

Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja liikerakennusten kortteli-alueeksi (TL). Rakennusoikeutta on yhteensä 11099 k-m². Kerrosluku on II. Alueeseen kohdistuu saa- merkintä, joka tarkoittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamista ennen rakentamisen aloittamista. Alueella on voimassa 26.01.2016 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 698 2015-18 ; arkistotunnus 32.573).



Voimassa oleva asemakaavatilanne ja kaava-alueen raja.

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 nykyisiä olosuhteita.

Suunnitelmat ja hankkeet

Rovaniemen alueidenkäytön strategian päivityksen mukaan alue on merkitty keskusta palvelujen ja vähittäiskaupan suuryksikköjen aluetta.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja eikä suojeltavia kohteita.

Liikennejärjestelyt

Viime vuosien kuluessa on suoritettu useita Teollisuuskylän/Eteläkeskuksen alueeseen ja saavutettavuuteen vaikuttavia liikennejärjestelmien kehittämisiä, kuten liikennevalot Isoaavantien / valtatie 4 risteykseen, Oijustien / Teollisuustien valo-ohjausten kehittäminen, Teollisuustien itäpään rakentaminen nelikaistaiseksi, vt.4 perusparannus sekä Isoaavantien rakentaminen. Suosiolan- ja Teollisuustien liittymään on toteutettu kiertoliittymä. Kevyen liikenteen olosuhteita on parannettu rakentamalla uusia kevyen liikenteen väyliä Teollisuustielle, Suosiolantielle ja Isoaavantielle.

Lisäksi suunnitelmissa (*Teollisuustien yleissuunnitelma, taustamuistio*) on Teollisuustien muuttaminen nelikaistaiseksi Teollisuustie-Suosiolantie sekä Teollisuustie-Isoaavantie kiertoliittymien välille.

Pilaantuneet maat

Alue on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa puhdistettavaksi/kunnostettavaksi (saa).

Kaavamuutoksen yhteydessä alueen maaperän pilaantuneisuus on selvitetty ja maaperä kunnostettu käyttörajoitteettomaksi. Kunnostustyön aikana kohteelta poistettiin 9 m³ öljyisiä maa-aineksia, jotka kuljetettiin asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Kaivuutyö toteutettiin kaivinkoneavusteisesti 3.11.2025. Kohteesta saatiin poistettua haitta-ainepitoiset maa-ainekset, eikä kohteen jäännöspitoisuusnäytteissä todettu kynnsarvojen ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjen tai tutkittujen VOC-yhdisteiden osalta (*Sitowise 10.11.2025*).



Ote tutkimusraportista (*Sitowise 10.10.2025*).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelin 9-9023 omistajat (Teollisuustie 9 ja 11) ovat hakeneet asemakaavan muutosta siten, että alue palvelisi pelkästään liikerakentamista ja rakennusoikeutta nostettaisiin nykyisestä 11000 k-m² :stä vähintään 12000 k-m² :iin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tontti- ja paikkatietopalvelut ovat laatineet kaupungin ja hakijan kesken sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä alueella (TEKLA 19.11.2024 § 172).

Kaavoituspäällikkö päätti 20.12.2024 § 29 käynnistää asemakaavamuutoksen, jossa tutkitaan em. hakemuksen mukaiset tavoitteet.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.6.2025 (päivitetty 14.4.2025). Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulossa kuulutettiin 25.6.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanomistajille sekä naapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Voimassa oleva asemakaava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 26.6. - 1.8.2025 palvelupiste Osviittassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet - sivuilla, Kaavatorilla. Asiasta ei ole jätetty mielipiteitä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 27.8.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanomistajille sekä lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 28.8. – 10.9.2025 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviittassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet- sivuilla, Kaavatorilla. Asiasta ei ole jätetty mielipiteitä.

Tekninen lautakunta päätti saattaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen (23.9.2025 § 131). Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta kuulutetaan 8.10.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanomistajille sekä lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asema-

kaavan muutosehdotus sekä muut kaava- asiakirjat pidettiin 9.10. – 7.11.2025 julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19) sekä kaupungin Internet- sivuilla, Kaava- torilla. Muistutuksia ei jätetty.

Seuraavaksi kaavamuutos etenee teknisen lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilmoitus vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa tiedoksi Lapin ELY -keskukseen. Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksella mm. tuetaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, palvelujen ja työpaikkojen edistämiseksi, eri alueiden elinvoiman ja vahvuuksien hyödyntämiseksi sekä palveluiden saavutettavuudelle. Tavoitellaan mahdollisimman hyvin olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä ja varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin.

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia (MRL 22§).

Maakuntakaava ja yleiskaava

Vuonna 2022 tuli voimaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jossa on käsitelty myös Eteläkeskuksen ja Teollisuuskylän kaupallisten toimintojen alueet ja tätä kautta mm. vähittäiskaupan suuryksiköihin verrattavien myymälöiden sijoittuminen. Kaavassa Eteläkeskuksen länsipuoli, sisältäen kaava-alueen, ja Teollisuuskylä on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).

Kaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.10.2009 (134 §) yleiskaavan muutoksen, jolla muutettiin mm. 9. kaupunginosissa yleiskaavaan merkittyjä työpaikka-alueita palvelujen ja hallinnon alueiksi. Rovaniemen alueen yhdyskuntarakenteen muutoksen tarpeet yritystoiminnan osalta Eteläkeskuksen ja Teollisuuskylän alueella tulivat esille jo kuntaliitoksen jälkeen. Kehitys tulee huomioida myös alueen asemakaavoissa.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2015, alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P). Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava

Tavoitteena on ollut laatia hakemuksen pohjalta asemakaavan muutos.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy ja kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä.

Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL). Alueeseen kohdistuu saa- merkintä, joka tarkoittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamista ennen rakentamisen aloittamista., kerrosluku on II. Alueella on voimassa 26.1.2016 hyväksytty asemakaava, Rakennusoikeutta on yhteensä 11099 k-m². Asemakaavan muutoksessa alueen osa-alueajaukset tarkastellaan uudelleen, rakennusoikeus kasvaa yhteensä n. 1400 k-m². Kerrosluku II säilyy. Käyttötarkoitukseksi merkitään liikerakennusten korttelialue jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), koska maakuntakaavassa määritetty Rovaniemen taajaman alueen seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön raja 5000 k-m² ylittyy.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

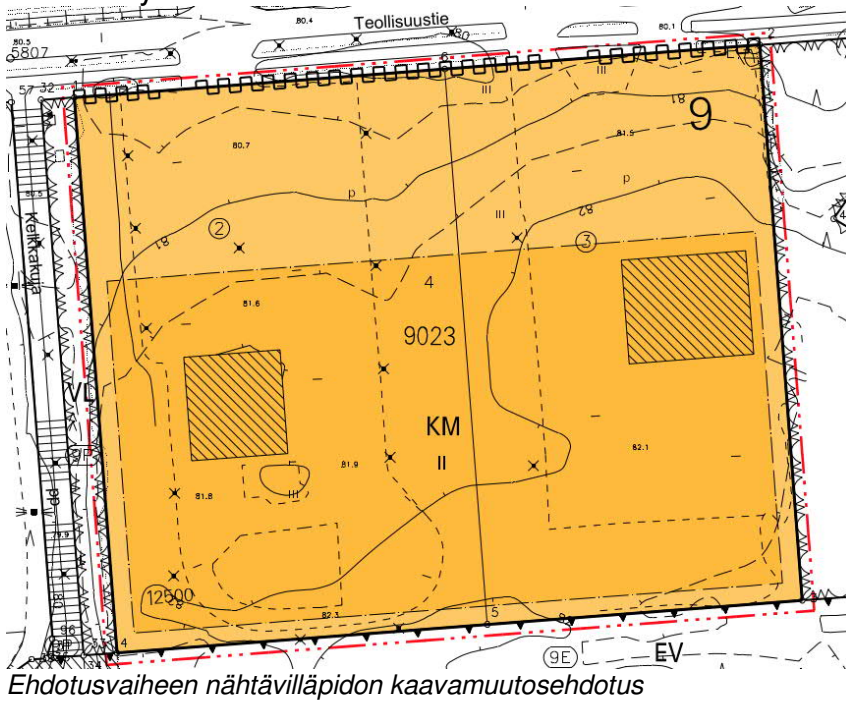
Vaihtoehto 1 :

Asemakaavan muutos, jossa alue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennusoikeutta olisi 12500 k-m². Alueen kerrosluku II säilyy.

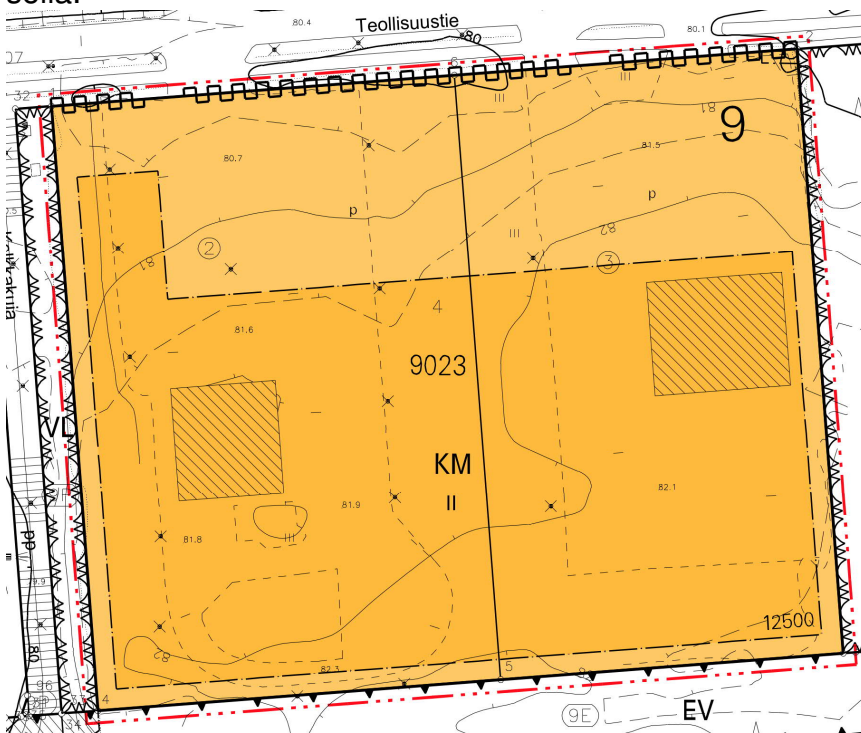
Vaihtoehto 2:

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Asemakaavaehdotukseksi on valittu vaihtoehto 1, jossa on täydennetty polkupyöräpaikotusmääräystä runkolukittavuuden osalta.



Nähtävilläpidon jälkeen kaavaehdotusta on päivitetty rakennusalan rajauksen tarkennuksella.



4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö sekä kaupunkikuva

Kaavamuutoksen arvioitavia vaikutuksia ovat yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön taloudellisuus, liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan, käyttötarkoitus, rakennustehokkuus, kerrosluku, liikenne, pysäköinti ja liittymien tonteille.

Kaavamuutoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1400 k-m², joten alueelle mahdollistuu arviolta rakentamisen määrään suhteutettuna pienehkön, yleensä taajama-alueen ulkopuolisen kokoisen, myymälän rakentamisen kuin mitä nykyinen asemakaava mahdollistaa. Kaavamuutoksessa suurin vaikutus on alueen käyttötarkoituksen muuttumien pelkistään liikerakentamista palvelevaksi. Alueen kerrosluku ei muutu.

Kaava-alueen ympäristössä on osa Eteläkeskuksen kaupallisen alueen keskittymää, jossa liikkeiden toimitilat ovat laajoja ja kohtuullisen korkeita rakennelmia, joiden yhteydessä voi olla laajojakin pysäköintialueita. Alue on maastonmuodoiltaan tasaista.

Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon.

Liikenne

Asemakaavamuutos toteutuessaan mahdollistaa alueen liikenteen lisääntymisen. Viimeisimmät liikennejärjestelmien parannukset (*mm. vt4 perusparannus, Isoaavantien rakentaminen, Teollisuustien itäosan muuttaminen nelikaistaiseksi, kiertoliittymät Isoaavan- ja Suosiolantien liittymiin*) mahdollistavat alueen hyvän saavutettavuuden. Lisäksi on suunnitelmassa Teollisuustien muuttaminen nelikaistaiseksi Suosiolan- ja Isoaavantien välillä., joka parantaa entisestään liikenteen sujuvuutta alueella ja ympäristössä.

Hulevedet

Hulevedet johdetaan alueella oleviin sadevesijärjestelmiin (mm. hulevesiviemärit) viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 27748 m², joka sisältää liikerakennusten korttelialuetta jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 12500 k-m² ja kerrosluku

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Pinta-ala:	27748 m ²
Rakennusoikeus:	12500k-m ²
Kerrosluku:	II

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Eteläkeskus on nykyiselläkin tieverkolta, mukaan lukien kevyenliikenteen väylät, hyvin saavutettavissa. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Teollisuustiehen. Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin.

Liikenne

Asemakaavamuutos toteutuessaan mahdollistaa alueen liikenteen lisääntymisen. Viimeisimmät liikennejärjestelmien parannukset (*mm. vt4 perusparannus, Isoaavantien rakentaminen, Teollisuustien itäosan muuttaminen nelikaistaiseksi, kiertoliittymät Isoaavan- ja Suosiolantien liittymiin*) mahdollistavat alueen hyvän saavutettavuuden. Lisäksi on suunnitelmassa Teollisuustien muuttaminen nelikaistaiseksi Suosiolan- ja Isoaavantien välillä., joka parantaa entisestään liikenteen sujuvuutta alueella ja ympäristössä.

Kaava-alueen liikennejärjestelyt tukeutuvat ja sopivat alueen katuverkostoon. Kaava-alue liittyy Teollisuustiehen. Liikennejärjestelyitä on tarkasteltu yhteistyössä kaupungin yhdyskuntatekniikan kanssa, huomioiden Teollisuustien yleissuunnitelman.

Hulevedet

Hulevedet johdetaan alueella oleviin sadevesijärjestelmiin (mm. hulevesiviemärit) viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan.

5.3.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaava-alue ja kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan katsoa sisältyvän Eteläkeskuksen kaupallisen alueen keskittymään, jossa liikkeiden toimitilat ovat laajoja ja kohtuullisen korkeita rakennelmia, joiden yhteydessä voi olla laajojakin pysäköintialueita. Alue on maastonmuodoiltaan tasaista.

Kaavamuutoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa n. 1400 k-m². Nykyinen kaava mahdollistaisi n. 11000 k-m² n suurusten teollisuus- ja liikerakennuksen rakentamisen. Kaavamuutokseen liittyy 25.8.2025 päivätyt rakentamistapaohjeet, joilla osaltaan pyritään huomioimaan ja edistämään paremmin kaupunkikuvallisia seikkoja.

5.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueelle ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia tai heikentäviä vaikutusta kulttuuriympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Alueella ei ole luonnontilaista aluetta. Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyyppejä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja eikä pohjavesialuetta.

5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin. Kaava-alueella ei ole virkistysaluetta.

Kaava-alueella ei ole viheralueita tai niiden verkosta/käytäviä.

5.3.6 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristön elinoloihin, hyvinvointiin, toimeentuloon, elinkeinoin tai asemaan.

Kaavamuutos mahdollistaa osaltaan toteutuessaan työpaikkojen lisääntymisen ja palveluiden paranemisen.

Kaavamuutos mahdollistaa alueellisesti kilpailuasetelman lisääntymisen saman toimialan yritysten kesken.

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävästi kilpailua kaupunkikeskustan kauppojen kanssa vaan toimii täydentävästi. Kaavamuutoksen mahdollistaman toteutuman tilantarve pysäköintialueineen on niin laaja, ettei sitä ole edes mahdollista sijoittaa kaupunkikeskustaan järkevästi. Kaavamuutos kehittää ja tiivistää Eteläkeskusta kauppapaikkana.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa paikallisesti talouskasvun ja työllisyyden edistämisen.

Kaavamuutoksella ei ole toteutuessaan yksistään merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen.

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (*nykyään alueidenkäyttölaki*) mukaisia. Merkitöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 11.9.2025

Päivitetty: 26.11.2025

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila
Kaavasuunnittelija*

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	30.9.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9023 tontti 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.9.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	25.6.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-12
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1387	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	2,7748	129,74	12500	0,45	0,0000	1401
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,7748	100,0	12500	0,45	2,7748	12500
T yhteensä					-2,7748	-11099
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

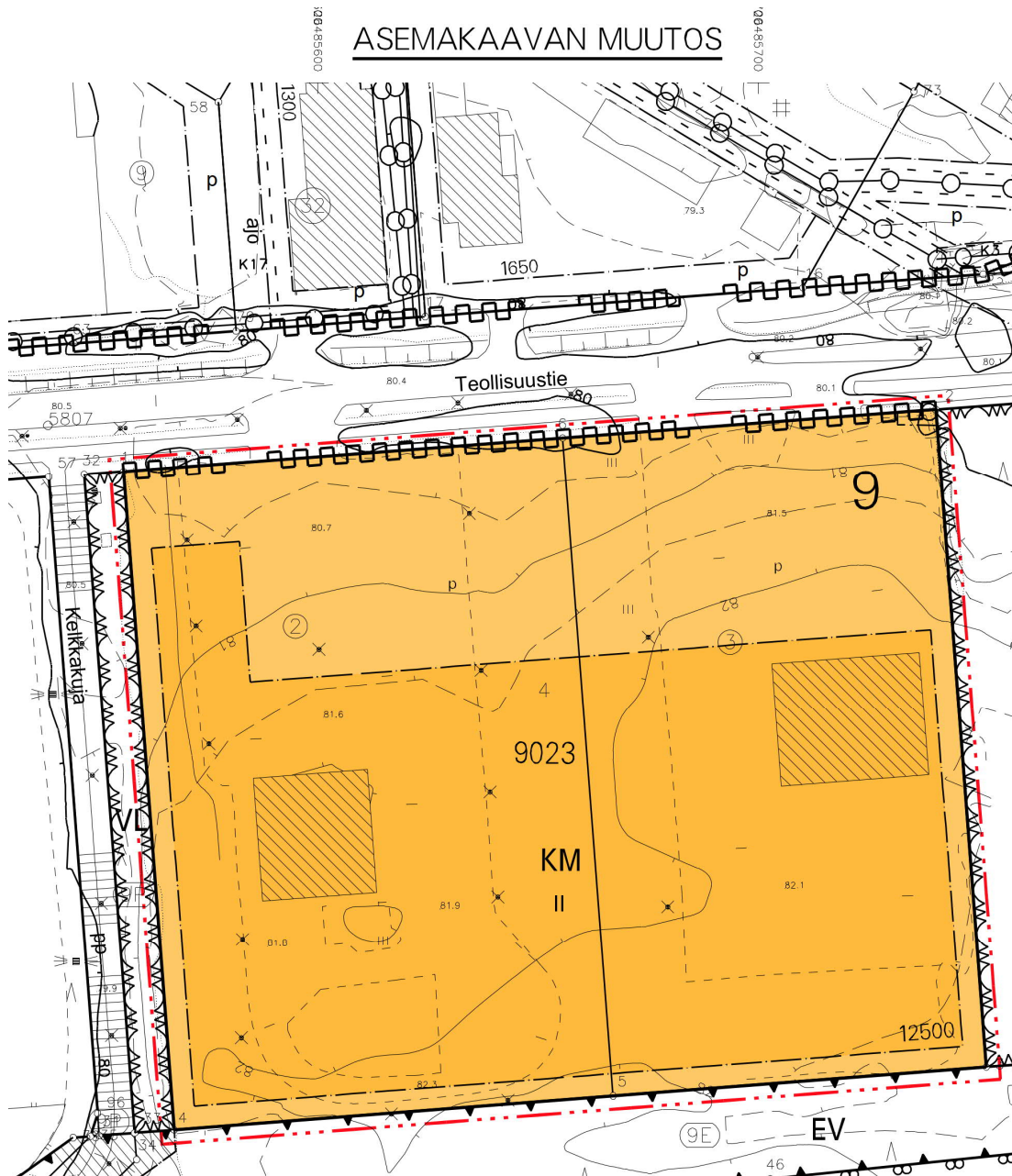
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,7748	129,74	12500	0,45	0,0000	1401
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,7748	100,0	12500	0,45	2,7748	12500
KM	2,7748	100,0	12500	0,45	2,7748	12500
T yhteensä					-2,7748	-11099
TL					-2,7748	-11099
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2
Voimassa oleva asemakaava



Liite 3
Asemakaavan muutos



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SISOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.

9

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

9023

KORTTELIN NUMERO.

12500

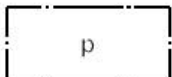
RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II

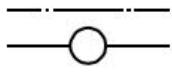
ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



RAKENNUSALA.



PYSÄKÖIMISPAIKKA.



JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIAJON TULEE OLLA ERILLINEN.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/50 M2 KERROSALAA

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/100 M2 KERROSALAA

TILAA VIEVÄ ERIKOISKAUPPA 1 PPP/150 M2 KERROSALAA

MUUT LIIKERAKENNUKSET 1 PPP/100 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARALIIKKEISSÄ, TOIMITILA- JA LIIKERAKENTAMISESSA KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% POLKUPYÖRÄPAIKOISTA.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN OSALTA KÄYTETÄÄN LEIKKURIA: 150 PYÖRÄPAIKAN YLITTÄVÄLTÄ OSALTA LAADITAAN TARVELASKENTA, MINKÄ, PERUSTEELLA PÄÄTETÄÄN TARVITTAVISTA LISÄPAIKOISTA.

TONTILLA OLEVISTA POLKUPYÖRÄPAIKOISTA VÄHINTÄÄN 50 % TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 25.8.2025 PÄIVÄTTYJÄ RAKENTAMISTAPAOHJEITA.

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA. ALUEITA SUUNNITeltaessa tulee KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.



Rovaniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

9. kaupunginosa kortteli 9023, Teollisuustie



Rovaniemen kaupunki

13.6.2025

Päivitetty: 25.8.2025

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



SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, Teollisuustiellä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Korttelin 9023, josta on muodostettu tonttijaolla tontti 9-9023-4. Maanomistajat hakevat asemakaavan muutosta siten, että alueelle mahdollistuisi vähintään 12.000 k-m² liikerakennuksen toteuttaminen. Alueelle on nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä n. 11.100 k-m², joten rakennusoikeus kasvaisi n.1400 k-m²:llä.

Kaavoituspäällikkö on käynnistänyt asemakaavamuutoksen 20.12.2024 § 29.

Alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko tavoitteen mukainen tai muu vaihtoehtoinen muutos tehdä.

MAANOMISTUS

Alue on yksityisessä omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

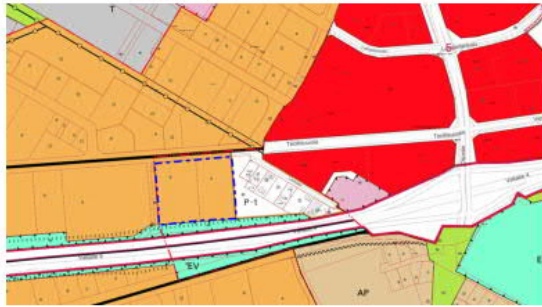
Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue sisältyy vähittäiskaupan suuryksikön alueeseen (km167).



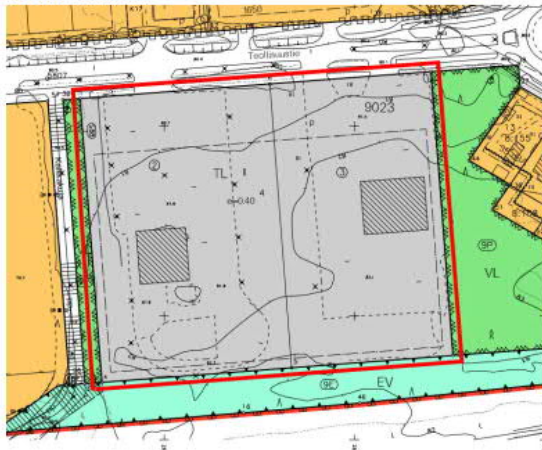
Yleiskaava

Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavan muutoksessa 2009, alue on merkitty palvelun- ja hallinnon alueeksi.



Asemakaava ja suunnittelualueen raja

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL). Alueen rakennusoikeus on tehokkuudella $e=0.40$ laskettuna 11099 k-m². Alueeseen kohdistuu saamerkintä, joka tarkoittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamista ennen rakentamisen aloittamista. Alueella on voimassa 26.1.2016 hyväksytty asemakaava.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Asemakaavan muutos jossa alueen käyttötarkoitus muutetaan pelkästään liikerakentamista palvelevaksi (KM) ja rakennusoikeutta nousisi n. 1400 k-m².

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 mukaisilla tavoilla.

Suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alasta.

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:

- lautakunnat (tekninen lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti 20.12.2024 § 29 asemakaavamuutoksen.

Vireilletulon (MRL 62§ ja 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja muut kaava-asiakirjat pidetään **26.6.-1.8.2025** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **25.6.2025** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja lähinaapureille. Osallisilla on mahdollisuus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullinen tai kirjallinen mielipiteensä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30§)

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan 28.8. – 10.9.2028 yleisesti nähtäville. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja lähinaapureille. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta suullinen tai kirjallinen mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja lähinaapureille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelma *(myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen kuulemisen muistutukset)* Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavasuunnittelija Janne Anttila
puh. 016 322 8908
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAU- LUARVIO
KAAVOITUS- PÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	20.12.2024
VIREILLE- TULO	Osallistumis- ja arviointisuunni- telma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	26.6.- 1.8.2025
VALMISTE- LUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä mah- dollisuus jättää mielipide	28.8.- 10.9.2025
TEKNINEN LAUTA- KUNTA	kaavaehdotuspäätös	9-10/25
EHDOTUS- VAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mah- dollisuus jättää muistutus	11-12/25
TEKNINEN LAUTA- KUNTA	kaavaehdotuksen hyväksymi- nen	1-2/26
MUUTOK- SENHAKU- AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois- Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

RAKENTAMISTAPAOHJEET

9. kaupunginosa kortteli 9023, Teollisuustie



ROVANIEMI 25.8.2025

Bernadett Lits
Zoltàn Fodor

Yleistä

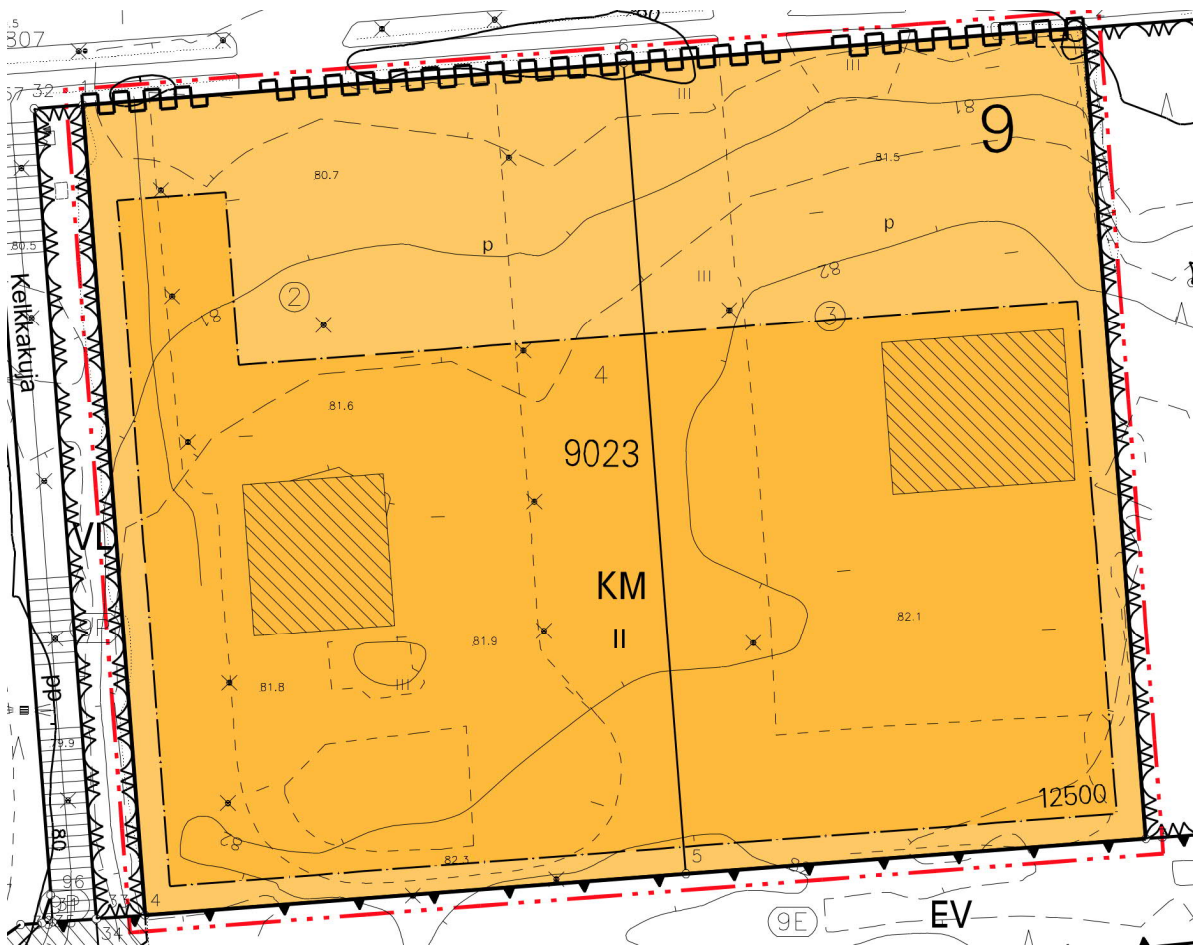
Suunnittelualue sijaitsee suurimmaksi osaksi näkyvällä paikalla Eteläkeskuksen liike- ja teollisuus-alueella. Sijainti Alueen asemakaava määräyksineen yhdessä tämän rakentamistapaohjeen kanssa tähtää kaupunkikuvallisesti hallittuun ja rakennettuun ympäristöön positiivisesti vaikuttavaan kokonaisuuteen. 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 uudisrakennushankkeeseen ryhtyessä pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan rakennusvalvonta, kaavoitus ja hankkeeseen ryhtyvä. Tässä kokouksessa määritellään hankkeen laatutaso ja arkkitehtoninen laatu.



Punaisella viivalla rajausta alueesta, johon rakentamistapaohjeet kohdentuvat

Piha-alueiden ja ympäristön suunnittelu

Pysäköinti

Katuliittymien määrä tulee minimoida. Työntekijöiden autopaikat tulisi sijoittaa selvästi erilleen asiakaspaikoista sekä minimoida huoltoliikenteen ja asiakasliikenteen sekoittuminen. Suurilla pysäköintialueilla suositellaan, mahdollisuuksien mukaan, käytettäväksi vettä läpäiseviä päällysteitä. Pysäköintialueiden kadun puoleisille sivuille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Varastointi, näköesteet

Mahdollinen 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.



Nykyinen tilanne



Suunnitelman mukainen tilanne

Viitoitus

Alueelle tulisi luoda selkeä, yksinkertainen ja yhtenäinen viitoitustyyli, joka perustuu helppotajuihin 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 tonttitunnisteiden

Rakennusten suunnittelu

Julkisivut

Rakennuksiin suositellaan lisättäväksi visuaalista mielenkiintoa käyttämällä erilaisia väripintoja, ulkonemia, upotettuja panelointeja jne. Läpinäkyvyyttä katujulkisivuissa suositellaan käyttämällä enemmän suuria lasipintoja.





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 mitta-kaavaltaan ”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, kirkeillä väreillä.

Materiaalit

Materiaalien on oltava laadukkaita, varsinkin katujulkisivuissa. Rakennusmateriaalin tulisi kestää ikääntymistä laadun kärsimättä. Selkeästi erilaisia materiaaleja voidaan käyttää rakennuksen korostettavissa kohteissa kuten sisäänkäynneissä.