



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

## 9. kaupunginosa kortteli 9031 tontit 6-8, Hallitie Teollisuuskylä



# KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki  
9. kaupunginosa kortteli 9031 tontit 6-8, Hallitie

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi  puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Vs. kaavoituspäällikkö:	31.1.2023 § 1
Vireille tulosta ilmoittamisen: päivämäärä	3.2.2023
Vireille tulo kuuleminen:	6. - 20.2.2023
Valmisteluvaiheen: kuuleminen	10. - 23.3.2023
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta:	

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Napapiirillä 18. kaupunginosassa, Pajakyläntien ja Joulutontuntien kulmauksessa.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

9. kaupunginosan korttelin 9031 tonttien 6-8 asemakaan ja tonttijaon muutoksen tarkoituksena osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (EN) teollisuusalueeksi.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
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 kaavaa liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta .....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Luonnonympäristö .....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset .....	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>10</b>
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	Vireille tulo .....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	11
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>14</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.3	Kaavan vaikutukset.....	14
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	14
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön .....	15
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin .....	15
5.3.5	Vaikutukset talouteen ja työpaikkoihin .....	15
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	15
5.5	Nimistö .....	15
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>16</b>

## 1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- liite 1, asemakaavan seurantalomake
- liite 2, voimassa oleva asemakaava
- liite 3, asemakaavan muutos
- liite 4, asemakaavamerkinnot ja –määräykset
- liite 5, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 § 5 varata suunnittelualueen Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle sekä hyväksyä sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä Rovaniemen Keskuspesula Oy:n ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n kanssa.

Vs. kaavoituspäällikkö päätti 31.1.2023 § 1 saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 3.2.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle- ja haltijoille sekä lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voi tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 6.2.2023 alkaen. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheesta kuulutettiin 9.3.2022 Lapin Kansassa sekä maanhaltijalle ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja kaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 10.-23.2023 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet- sivuilla, Kaavatorilla. Mielipiteitä ei ole jätetty.

### 2.2 Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi (*jossa kerrosalasta saa 20 %, mutta enintään 2000 k-m<sup>2</sup>, käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten, T-2*) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN). Tonttien 6 ja 7 (T-2) alueella on voimassa 10.12.2012 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.381, kaavatunnus 698 2009-20*). Tontin 8 (EN) alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.741, kaavatunnus 698 2017-13*).

Asemakaavamuutoksessa tontti 6 ja osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (EN) muutetaan teollisuusalueeksi (*rakennetusta kerrosalasta saa 20 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten, T-1*) ja tontti 7 ja osa (Hallitiehen rajoittuva ala) tonttia 8 muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontit 6 ja 7 ovat rakentamattomia, tontit ovat nykyään ulkovarastointi- ja pysäköintikäytössä. Tontilla 8 on Suosiolan voimalaitoskompleksin rakennuksia ja rakennelmia. Asemakaavamuutoksen myötä mahdollistuu tontille 6 ja siihen tontista 8 liitettävälle alalle teollisuus-/toimitilatyyllisen rakennuksen rakentaminen.

Tontille 7 ja sen viereisen ja Hallitiehen rajoittuvan tontin 8 osa-alueelle muodostettaisiin autopaikkojen korttelialue. Em. alue toimii jo nykyiselläänkin osittain pysäköintialueena.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Napapiirillä 9. kaupunginosassa Hallitie 28 ympäristössä.

Alue ja lähiympäristö ovat pääasiassa vanhaa teollisuusaluetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristön

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Alueella on paikoitellen hoitamaton ja tiheääkin lehtipuustoa, Hallitien varrella on jonkin verran nurmialueita.

Alueen maanpinta laskee olevalta tontilta 6 EN –alueen suuntaan, suurimmillaan korkeusero alueella on yli 2 metriä.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Kaupunkikuva**

Lähiympäristössä on teollisuusrakennuksia ja Suosiolan voimalaitosalue.

#### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Hallitien varrella. Hallitie liittyy toisesta päästään Ahjotiehen ja toisesta Suosiolantiehen.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

#### **Tekninen huolto**

Alueen kunnallistekniikka on valmiina.

#### **Maanomistus**

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 8 haltija on Neve.

#### **Maaperä**

Tontin 9-9031-6 ja vanhan rata-alueen osalta on Suoritettu joulukuussa 2022 maaperätutkimus ja selvitys pilaantuneiden maiden osalta. Tehtyjen tutkimusten mukaan maaperässä ei ole havaittu kynnys- tai ohjearvojen ylittäviä haittaainepitoisuuksia. Näin ollen tuleva kaavamuutos ei tässä tapauksessa vaikuta alueen puhdistustarpeeseen. Jatkotoimenpiteille ei ole tarvetta (*PBM puhdistustarpeen arviointi Hallitie 28 ja vanha rata-alue*).





*Alueen rajaus, jolta maaperätutkimus ja selvitys on suoritettu*

### **Tulva**

Alue ei ole tulvavaaran alaista

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

#### Asemakaava



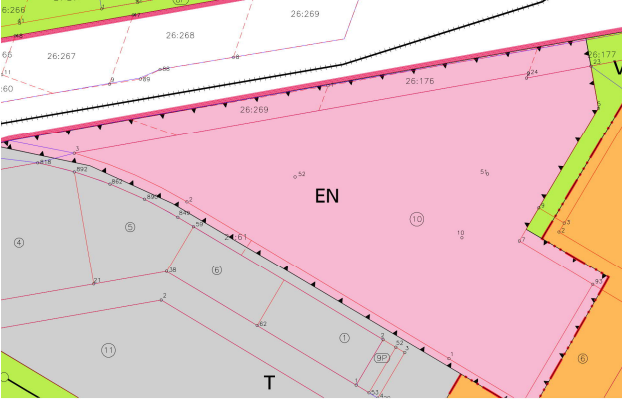
Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi, jossa kerrosalasta saa 20 %, mutta enintään 2000 k-m<sup>2</sup>, käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-2) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN). Tonttien 6 ja 7 (T-2) alueella on voimassa 10.12.2012 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.381, kaavatunnus 698 2009-20*). Tontin 8 (EN) alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty asemakaava (*arkistotunnus 32.741, kaavatunnus 698 2017-13*).

#### Yleiskaava

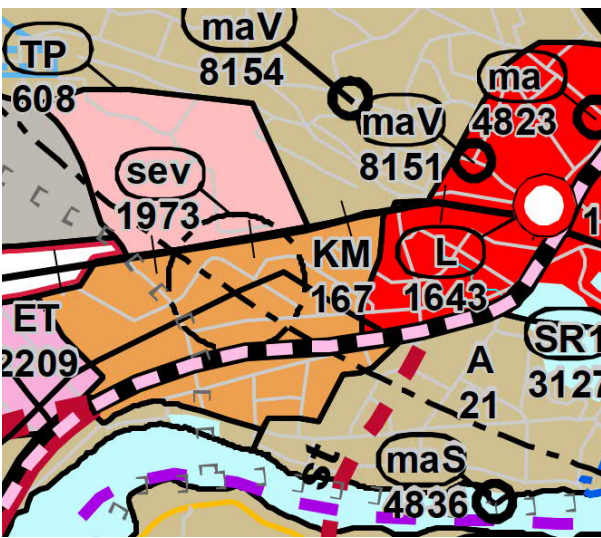
Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty teollisuus- ja energiahuollon alueeksi (T ja EN).





### Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen ja Itä-Lapin vaihemaakuntakaavaan vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).



### 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 olosuhteita 27.2.2023.

### Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

### Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuskohteita eikä voimassa rakennuskieltoja.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 § 5 varata suunnittelualueen Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle sekä hyväksyä sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä Rovaniemen Keskuspesula Oy:n ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n kanssa.

Tarkoituksena on muuttaa osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (EN) teollisuusalueeksi

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Vs kaavoituspäällikkö päätti 31.1.2023 (1 §) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

#### **4.3.2 Vireille tulo**

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 3.2.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanhaltijoille ja lähinaapureille.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät**

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 3.2.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle- ja haltijoille sekä lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 6.2.-20.2.2023 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voi tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 6.2.2023 alkaen. Mielipiteitä ei ole jätetty.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheesta kuulutettiin 9.3.2022 Lapin Kansassa sekä maanhaltijalle ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja muut kaava-asiakirjat pidettiin 10.-23.2023 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet- sivuilla, Kaavatorilla.

## 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 tai maakunnallisia vaikutuksia.

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

#### **Maakuntakaava**

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Alue on merkitty Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan suuryksikön alueeksi (KM 167). Asemakaavamuutos tukee maakuntakaavaa eikä laajuudessaan vaaranna maakuntakaavan keskeisiä tavoitteita tai ratkaisuja.

#### **Yleiskaava**

Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty teollisuus- ja energiahuollon alueeksi (T ja EN). Asemakaavamuutoksessa alueen käyttö tarkentuu.

Asemakaavamuutos tukee kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvin liikenteellisesti saavutettavissa.

Suunnittelussa huomioidaan soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
  - o alueen toimintojen järjestäminen ympäristön kannalta kestävästi
- olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
  - o alueella ja ympäristössä jo olevien rakenteiden hyödyntäminen
- mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
  - o huomioidaan liikennejärjestelyiden tarpeet ja liikenteellinen saavutettavuus
  - o huomioidaan energia-, vesi- ja jätehuollon vaatimukset
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta taspainoiseen elinympäristöön
  - o huomioidaan turvallisuus ja terveellisyys
- ympäristöhaittojen vähentäminen
  - o huomioidaan pinta- ja hulevedet sekä tulva
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
  - o huomioidaan rakentamisen sopiminen ympäristöön
  - o huomioidaan vaikutuksen luontoon ja luonnonympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
  - o asemakaavamuutos tukee mm. kaupunkistrategian tavoitteita elinvoimaisista ja monipuolisista elinkeinoista

### **Asemakaava**

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN).

Asemakaavamuutos tukee Rovaniemen kaupunkistrategian tavoitteita elinvoimaisista ja monipuolisista elinkeinoista sekä Rovaniemen alueiden käytön strategiaa. Asemakaavamuutoksella tehostetaan ja tiivistetään alueen rakennettavuutta.

## **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 alueelle muodostetaan 8886 m<sup>2</sup> suuruinen teollisuusrakennusten korttelialue, jossa tontin rakennetusta kerrosalasta saa 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-1), jossa on rakennusoikeutta 4442 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on II. Alueelle muodostetaan autopaikkojen korttelialue (LPA).

**Vaihtoehto 2 :**

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Kaavoitusta esitetään jatkettavaksi ehdotusvaiheeseen vaihtoehdon yksi mukaan.

**4.5.2 Vaikutus ympäristöön**

Kaavamuutoksella mahdollistuu alueelle 1018 k-m<sup>2</sup> tehokkaampi rakentaminen, verrattuna voimassa olevan asemakaavaan. Kaavamuutos mahdollistaa uuden teollisuusrakennukseen verrattavan rakennuksen rakentamisen alueelle. Kaavamuutos toteutuessaan mahdollistaa mm. puuston poistamisen alueelta ja em. rakennuksen rakentamisen alueelle.

Lisäksi alueelle mahdollistuu vastapäisen korttelin 9022 tontin 33 autopaikkojen sijoittaminen, kaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialueeksi merkitylle alueelle.

Kaavamuutos mahdollistaa toteutuessaan alueen liikennemäärien lisääntymisen, muttei siinä laajuudessa, että alueen ja ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta erityismuutoksille.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 94607 m<sup>2</sup>, joka sisältää teollisuusrakennusten korttelialue, jossa tontin rakennetusta kerrosalasta saa 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-1).

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

T-1

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTIN RAKENNETUSTA KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KÄYTTÄÄ TONTIN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ TOIMISTO- JA MYYMÄLÄTILOJA VARTEN.

Pinta-ala: 8886 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 4442 k-m<sup>2</sup>  
Kerrosluku: II

EN

ENERGIAHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 80064 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 24019 k-m<sup>2</sup>  
Kerrosluku: III

LPA

AUTOPAikkojen korttelialue.

Pinta-ala: 5658 m<sup>2</sup>

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos tiivistää ja täydentää ympäristön teollisuuspainoiteista rakentamista.

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei muodostu ympäristöstä tai kaupunkikuvasta tyyliään tai korkeudeltaan poikkeavaa rakentamista.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin.

Kaavamuuotos mahdollistaa liikenteen lisääntymisen alueelle, muttei siinä määrin, että ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta merkittäville muutoksille pelkästään kaavamuuoksen vuoksi.

Kaavamuuotuksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

### 5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuuotuksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaismuistoja.

### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuuotos ei aiheuta merkittävää haittaa linnustolle ja eläimistöille. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

### 5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuuotuksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin. Asemakaava-alueella ei ole olevaa virkistysaluetta. Kaavamuuotuksessa ei muodostu uutta virkistysaluetta.

### 5.3.5 Vaikutukset talouteen ja työpaikkoihin

Asemakaavamuuotuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia talouteen tai työpaikkoihin. Asemakaavassa muodostuva rakennuspaikka on tarkoitettu toimipaikkaa siirtävälle toimijalle, joka on antanut aloitteen kaavamuuotukselle (KH 16.1.2023 § 5). Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin, ilman suurempia lisäsatsauksia.

## 5.4 Kaavamerkinnet ja määräykset

Kaavamerkinnet ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinntöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

## 5.5 Nimistö

Asemakaavan muuotuksessa ei tapahdu muuotoksia 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 4.4.2023*

*Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila  
Kaavasunnittelija*



## Liite 1

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	31.03.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9031 tontit 6-8, Hallitie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.02.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2023-3
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,4607	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,4607

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	9,4608	100,0	28461	0,30	0,0000	-1696
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8886	9,4	4442	0,50	-0,0005	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5658	6,0	0		0,5658	0
E yhteensä	8,0064	84,6	24019	0,30	-0,5653	-1696
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

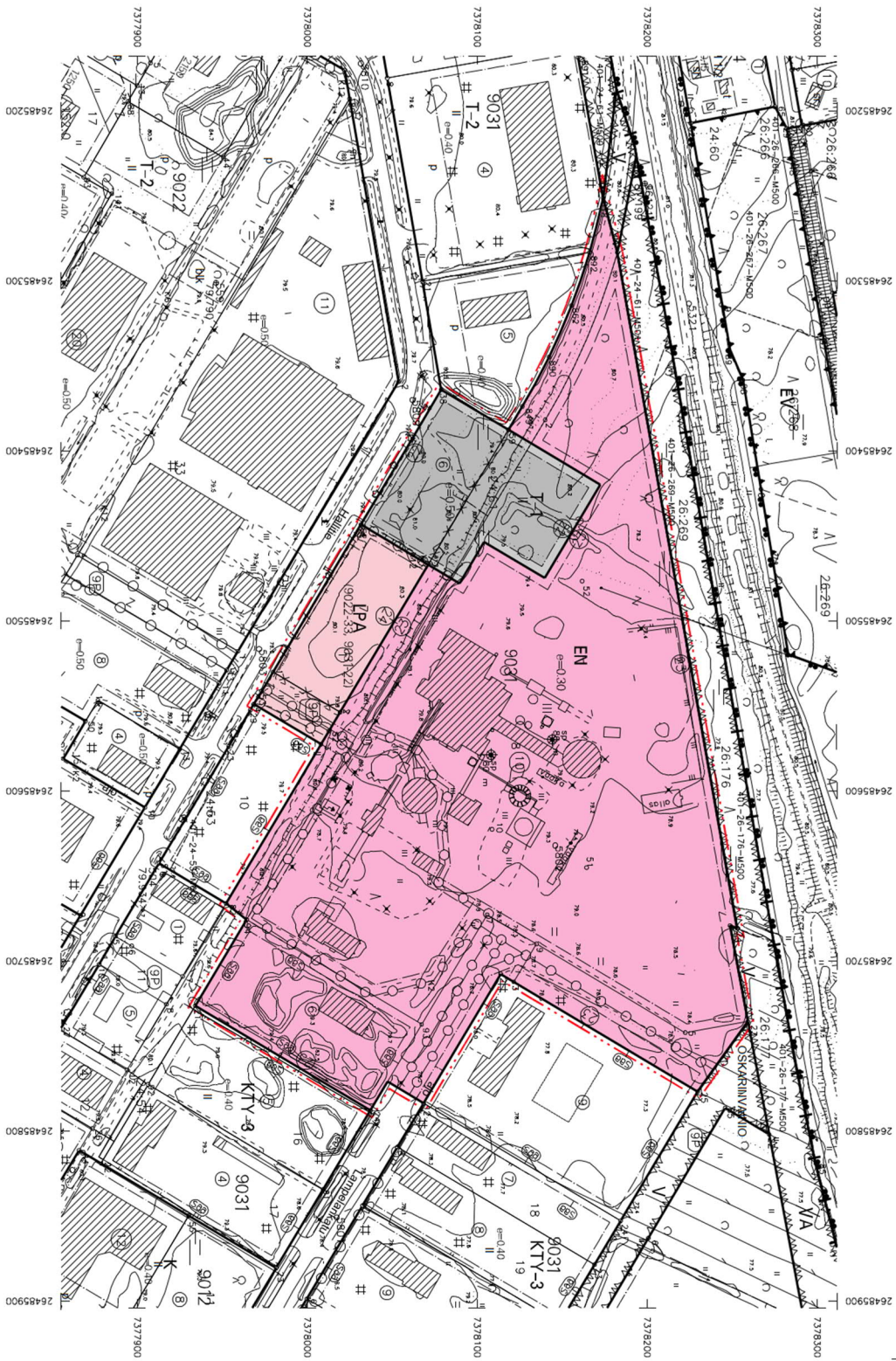
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>9,4608</b>	<b>100,0</b>	<b>28461</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>-1696</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
<b>T yhteensä</b>	<b>0,8886</b>	<b>9,4</b>	<b>4442</b>	<b>0,50</b>	<b>-0,0005</b>	<b>0</b>
T-1	0,8886	100,0	4442	0,50	-0,0005	0
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	<b>0,5658</b>	<b>6,0</b>	<b>0</b>		<b>0,5658</b>	<b>0</b>
LPA	0,5658	100,0	0		0,5658	0
<b>E yhteensä</b>	<b>8,0064</b>	<b>84,6</b>	<b>24019</b>	<b>0,30</b>	<b>-0,5653</b>	<b>-1696</b>
EN	8,0064	100,0	24019	0,30	-0,5653	-1696
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2

Voimassa oleva asemakaava







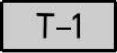









ASEMAKAVAYAN MUTOS





## Liite 4

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTIN RAKENNETUSTA KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KÄYTTÄÄ TONTIN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ TOIMISTO- JA MYYMÄLÄTILOJA VARTEN.
	AUTOPAikkojen korttelialue.
(9022-33, 9031-22)	SULUISSA OLEVAT NUMEROT JA TEKSTIT OSOITTAVAT TONTIT, JOIDEN AUTOPAikkoja saa alueelle sijoittaa.
	ENERGIAHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	SITOVAN TONTTIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
	RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAAN MERKINNÄN POISTAMISTA.
9	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
9031	KORTTELIN NUMERO.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAAN RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
e=0.50	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
	PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE. PILAANTUNUT MAAPERÄ ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTÄ. TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA. TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoja VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikkoja VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: 1 AUTOPAikka KUTAKIN TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI. LISÄKSI ON RAKENNETTAVA VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN 1 AUTOPAikka KUTAKIN KERROSLAN 1000 M <sup>2</sup> KOHTI. 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 MUUTOS

9. kaupunginosa korttelin 9031 tontit 6-8

Hallitie



Rovaniemen kaupunki

#### Tekniset palvelut/kaavoitus

2.3.2023

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.

1



## SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, Hallitien varrella, Suosiolan voimalaitoksen läheisyydessä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



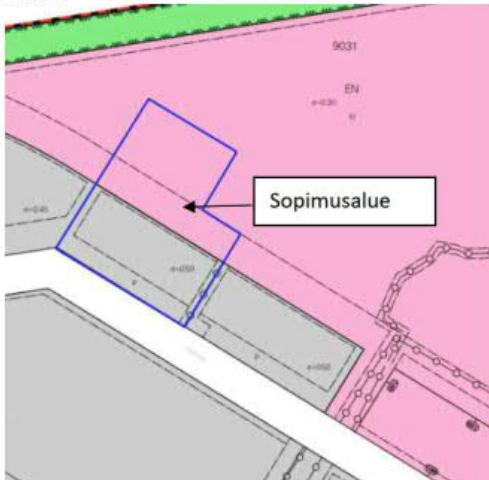
## MAANOMISTUS

Alue on kaupungin omistuksessa, osa alueesta on vuokrattu Napapiirin energialle ja vedelle.

## ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 § 5 varata suunnittelualueen Rovaniemen Keskuspesula Oy:lle sekä hyväksyä sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämiseksi Rovaniemen Keskuspesula Oy:n ja Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n kanssa.

Tarkoituksena on muuttaa osa energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (EN) teollisuusalueeksi.



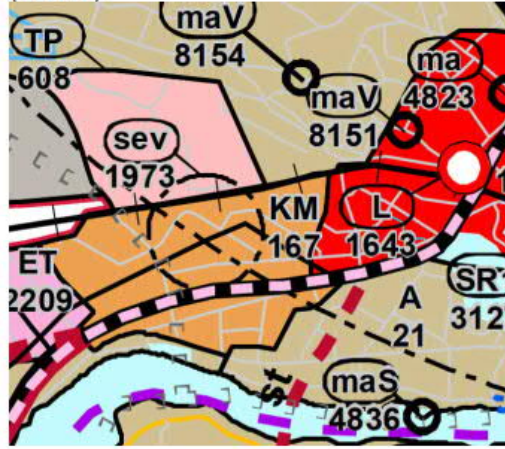
Ote kaupunginhallituksen 16.1.2023(§5) päätöksen liittekartasta

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

## ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

### Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen ja Itä-Lapin vaihemaa-kuntakaavaan vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).



### Yleiskaava

Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty teollisuus- ja energiahuollon alueeksi (T ja EN).

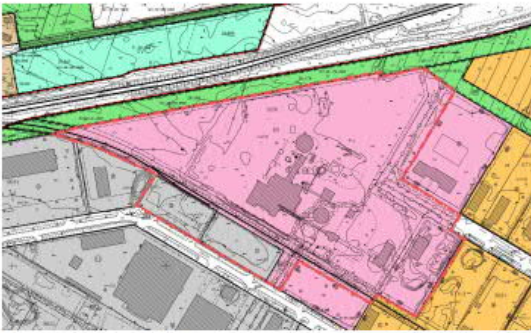


Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

### Asemakaava ja suunnittelualueen rajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan teollisuusalueeksi, jossa kerrosalasta saa 20 %, mutta enintään 2000 k-m<sup>2</sup>, käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten (T-2) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (EN). Tonttien 6 ja 7 (T-2) alueella on voimassa 10.12.2012 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 32.381, kaavatunnus 698 2009-20). Tontin 8

(EN) alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 32.741, kaavatunnus 698 2017-13).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja aluerajaus

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Laaditaan asemakaavan muutos jossa energiahuollon aluetta (osa tonttia 8) muutettaisiin teollisuuskorttelialueeksi. Samalla tutkitaan myös teollisuustontin 1 tilanne.

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 §: mukaisilla tavoilla.

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

### Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alasta.

### Maaperä

Tontin 9-9031-6 ja vanhan rata-alueen osalta on Suoritettu joulukuussa 2022 maaperätutkimus pilaantuneiden maiden osalta. Tutkimuksissa ei havaittu merkkejä maaperän pilaantumisesta.



Alueen rajaus, jolta maaperätutkimus suoritettu

### OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja -vuokralaiset 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 (yhdyskuntasuunnittelun lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- 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 §)

vs. kaavoituspäällikkö käynnisti 31.1.2023 (1 §) asemakaavamuutoksen.

#### Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin **6.2. - 20.2.2023** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitettiin **3.2.2023** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja lähinaapureille.



**Valmisteluvaihe (MRL 62§)**

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja muut kaava-asiakirjat asetetaan **10. – 23.3.2023** nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan 9.3.2023 Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja lähinaapureille.

**Ehdotusvaihe (MRL 65 §)**

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

**Hyväksymisvaihe (MRL 52§)**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

**PALAUTTEEN ANTAMINEN**

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

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo PL 8216  
96101 Rovaniemi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAULUARVIO
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	31.1.2023
VIREILLETULO	osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	6.2. - 20.2.2023
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	10. – 23.2023
YHDYSKUNTASUUNNITELUN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuspäätös	4/23
EHDOTUSVAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	5/23
YHDYSKUNTASUUNNITELUN LAUTAKUNTA	kaavan hyväksyminen	6/23
MUUTOKSENHAKUAIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

**YHTEYSHENKILÖT**

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

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