

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos
18. kaupunginosa virkistysalueet,
Innokaari, Teknotie



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS
KAAVOITUS

2024



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
18. kaupunginosa virkistysalueet, Innokaari, Teknotie

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

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

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

23.8.2024 § 18
12.9.2024

13.-26.9.2024
31.10.-13.11.2024
21.1.2025, § 12
27.2.-28.3.2025
x.x.2025 § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 18. kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu Innokaareen ja Lentokentäntiehen sekä Teknotien ja Lentokentäntien väliselle alueelle. Kaavamuutoksen ympäristössä on teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), toimintilarakennusten korttelialueita (KTY) sekä virkistysalueita (V). Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on "18. kaupunginosa virkistysalueet, Innokaari, Teknotie". Muutoksen tavoitteena on tutkia katualueisiin rajoittuville virkistysalueille liiketonttien sijoittumista.

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	5
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 (MRL 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
4.5.4	Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.2.2	Virkistysalueet.....	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	15
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	15
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. Seurantalomake s. 17
2. Vuorovaikutuslomake s. 19
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 20
4. Tonttijako s. 24

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 23.8.2024 § 18 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 12.9.2024 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.–26.9.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 13.9.2024 alkaen. Mielipiteitä ei jätetty. Lausuntoja saapui yksi kappale.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 31.10.-13.11.2024 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.10.2024 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi mielipide.

Teknisen lautakunnan 21.1.2025 § 12 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 27.2.2025 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 26.2.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.202x.

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 19.6.2000 ja 19.5.2003 hyväksymät asemakaavat. Alueet on merkitty asemakaavassa virkistysalueiksi (V).

Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus muuttaa osa virkistysalueista (V) toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (EN), sillä alueella sijaitsee puistomuuntamo. Lisäksi alueelle on merkitty johtorasitteet.



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 suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 18. kaupunginosassa, Napapiiri. Alue sijoittuu lentokentän ja valtatie 4 väliselle alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala 2,8067 ha. Suunnittelualueen ympäristö on pääasiassa teollisuusrakennusten korttelialueita (TY) sekä toimitilarakennusten korttelialueita (KTY). Etäisyys ydinkeskustaan on noin 7 kilometriä.

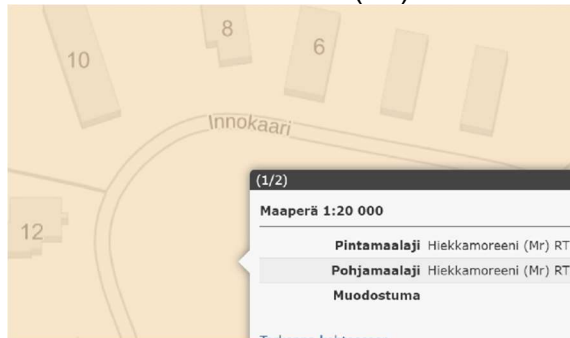
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

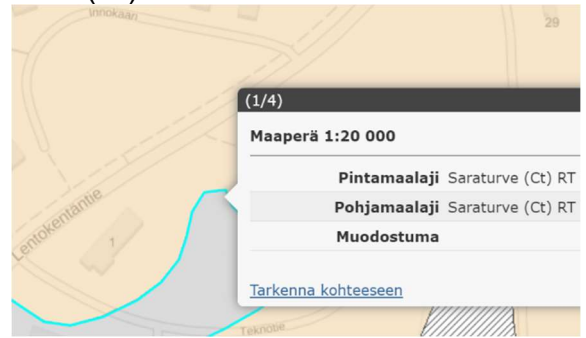
Suunnittelualue on maisemakuvaltaan luonnonmukaista aluetta. Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan Innokaaren virkistysalueella hiekkamoreenia (Mr). Teknotien virkistysalueella maaperä on osittain hiekkamoreenia (Mr) sekä saraturvetta (Ct).



Kuva 3. GTK maankamara Innokaari



Kuva 4. GTK maankamara Teknotie

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on teollisuus- ja toimitilarakennus valtaista aluetta.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenneväylänä on Innokaari sekä Teknotie, jotka liittyvät Lentokentäntiehen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoon. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Lähialueella on lentokenttä.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2

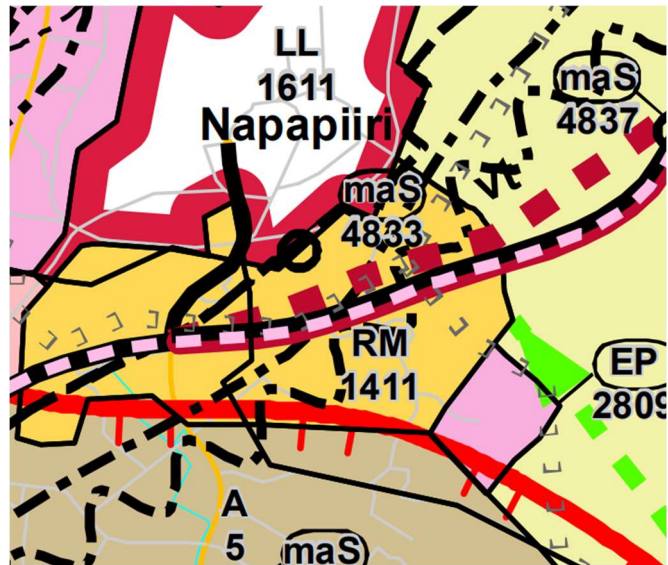
3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jossa alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi/kohteeksi (RM1411).



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, mutta MRL:n 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 19.6.2000 ja 19.5.2003 hyväksymät asemakaavat. Alueet on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa virkistysalueiksi (V).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

**Rakennusjärjestys**

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

Pohjakartta

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

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia korttelialueiden sijoittumista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 23.8.2024 § 18.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Paikkatieto- ja tonttipalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 12.9.2024 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

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

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. 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.

Muutoksenhakuaika

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko katualueisiin rajoituville virkistysalueille sijoittaa liiketontteja.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alueet on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan virkistysalueeksi (V). Asemakaavan muutos on Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen, jossa alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi.

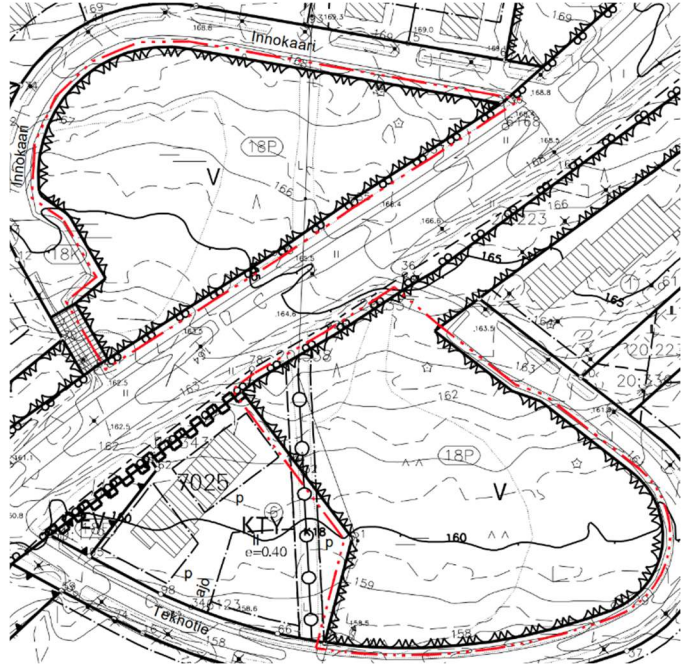
Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksiin alueen hulevesien käsittely.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

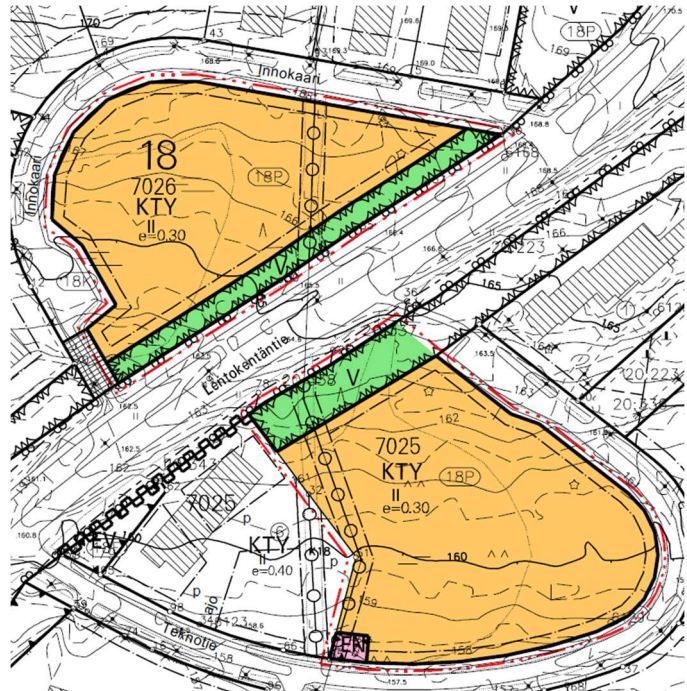
Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 7. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.



Kuva 8. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuuotos mahdollistaa toteutuessaan alueen liikennemäärien lisääntymistä, muttei siinä laajuudessa, että alueen ja ympäristön liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta erityismuunnoksille. Muutoksella on vaikutuksia maisemaan, koska virkistysalueet pienenevät ja muuttuvat osittain rakennetuksi alueeksi.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valitaan vaihtoehto 1.

4.5.4 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui lausunto Rovakairalta. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saapui yksi mielipide. Saapunut mielipide ei liittynyt kyseiseen kaavamuuotukseen, mutta mielipide merkittiin tiedoksi. Lausunnot, mielipiteet sekä vastineet on koostettu liitteenä olevaan vuorovaikutuslomakkeeseen (Liite 2).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 2,8067 ha, joka sisältää toimitilarakennuksen korttelialueet (KTY), virkistysalueita (V) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (EN), jossa sijaitsee puistomuuntamo. Muutosalueelle on osoitettu johtorasitteet. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 2,4427 ha
 Rakennusoikeus: e=0.30 (tehokkuudella laskettuna 7328 k-m²)
 Kerrosluku: II



ENERGIAHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 172 m²

5.2.2 Virkistysalueet



VIRKISTYSALUE.

Pinta-ala: 0,3468 ha

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule merkittäviä muutoksia pelkästään kaavamuutoksen vuoksi. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus lisääntyy 7328 kerrosneliömetriä.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan virkistysalueista (V) toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY) sekä alueella sijaitsevan puistomuuntamon kohdalta energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (EN). 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 luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella virkistysalueet alueella vähenevät. Se ei kuitenkaan aiheuta merkittävää haittaa ympäristön virkistysalueiden riittävyyteen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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 s. 19
 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 20
 4. Tonttijako s. 24

Rovaniemellä 24.10.2024

Päivitetty: 4.4.2025

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	21.10.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 18. kaupunginosa virkistysalueet Innokaari, Teknotie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	12.9.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2024-15
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8067	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8067

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	2,8067	100,00	7328	0,26	0,0000	7328
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,4427	87,0	7328	0,30	2,4427	7328
T yhteensä						
V yhteensä	0,3468	12,4			-2,4599	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0172	0,6			0,0172	
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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,8067	100,00	7328	0,26	0,0000	7328
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,4427	87,0	7328	0,30	2,4427	7328
KTY	2,4427	100,0	7328	0,30	2,4427	7328
T yhteensä						
V yhteensä	0,3468	12,4			-2,4599	
V	0,3468	100,0			-2,4599	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0172	0,6			0,0172	
EN	0,0172	100,0			0,0172	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

Liite 2. Vuorovaikutuslomake

Vireilletulon kuuleminen 13.-26.9.2024	
Lausunto Rovakaira 24.9.2024	Vastine
"Olemassa oleva sähköverkko tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Rovakaira pyytää merkitsemään olemassa olevan keskijänniteverkon (20kV) johtorasitteeksi kaavakartalle sekä merkitsemään aluevarauksen olemassa olevalle puistomuuntamolle. Liitteenä olevassa verkostokartassa näkyy nykyinen jakeluverkostomme karkealla tarkkuudella. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja. Rakennettaessa sähköjohtojen välittömään läheisyyteen on aina oltava yhteydessä verkon omistajaan, jolta saa tarkemmat ohjeet. Välittömällä läheisyydellä tarkoitetaan vaakasuuntaista etäisyyttä mitattuna kaikista rakenteista ja lähimmistä johtimista, joka on 20kV ilmajohdoilla alle 7 metriä, ja maakaapeleilla alle 3 metriä. Sähköjohtojen sijaintien selvittämisen vastuu ennen rakennusprojektiin ryhtymistä on aina projektin rakennuttajan vastuulla. Kaapeleiden sijainnit saa selvitettyä olemalla yhteydessä alueen verkkoyhtiöihin."	Kaavakartalle merkitty johtorasitteet sekä aluevaraus puistomuuntamolle.
Valmisteluvaiheen kuuleminen 31.10.-13.11.2024	
Mielipide PBM 30.10.2024	Vastine
"Osalle Innokaari huomiona ja havaintoina: Liikenteen lisääntyessä; Tien kunnossapitoluokka on liian matala nykyisellekin liikenteelle, eli sitä on mielestäni nostettava jo nykyisellään, lisääntyvästä liikenteestä puhumattakaan. Tien leveys on myös kapea turvalliseen kohtaamiseen, etenkin kaarteissa eli myös liikenneväylän leveyttä suosittelemme lisäämään. Kaavassa olisi hyvä huomioida lumen läjitysalueet, joita ei nyt ole. Huomiona lisäksi alueen maaperästä, maaperän vesipinta on lähellä esim. meillä Innokaari 12 (entinen 10) ja kyseessä oleva alue Innokaarella, on puustoltaan ja kasvillisuudeltaan vielä märimpää aluetta, joten vesien poisjohtamista on alueella tehostettava / hyvä huomioida; ei saa mm. vaikuttaa alapuolisille kiinteistöille haittaa / lisäkuormaa."	Kunnossapitoon liittyviä asioita ei käsitellä kaavamuutoksessa. Maaperään liittyvät asiat huomioidaan rakentamisen aikana.

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.9.2024

Päivitetty 6.2.2025
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
18. kaupunginosa virkistysalueet
Innokaari, Teknotie



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajaus suunnittelualueesta



ROVANIEMI

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

Kaavamuutosalue sijaitsee 18. kaupunginosassa Lentokentäntien ja Innokaaren sekä Teknotie ja Lentokentäntien välisellä alueella. Virkistysalueet rajoittuvat rakennettuihin katuihin. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli- katu- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia liiketonttien sijoittumista alueelle. Tarkoituksena on muuttaa osa virkistysalueista (V) toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY) sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (EN).

MAANOMISTUS

Suunnitteluvaihe on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jossa alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi/kohteeksi.



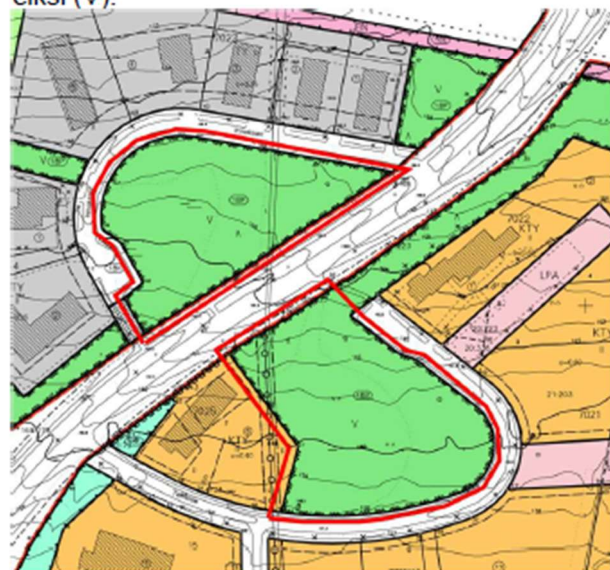
Kuva 3. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, mutta MRL:n 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaaya

Kaava alueilla on voimassa kunnanvaltuuston 19.6.2000 ja 19.5.2003 hyväksymät asemakaavat. Alueet on merkitty asemakaavassa virkistysalueiksi (V).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan kortteli-alueiden sijoittumista alueelle.

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 Maankäyttö- ja rakennuslain 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 (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 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 (MRL 51 §)

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 23.8.2024 §18.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden

selvittämiseksi viranomaisyhteistyö kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY-keskukselle.

Vireilletulo (MRL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 13. – 26.9.2024 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella 12.9.2024 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (MRL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 31.10-13.11.2024 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 30.10.2024 sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut **mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä **muistutukset** kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi
tai kirjaamo@rovaniemi.fi.

YHTEYSHENKILÖT

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



ROVANIEMI

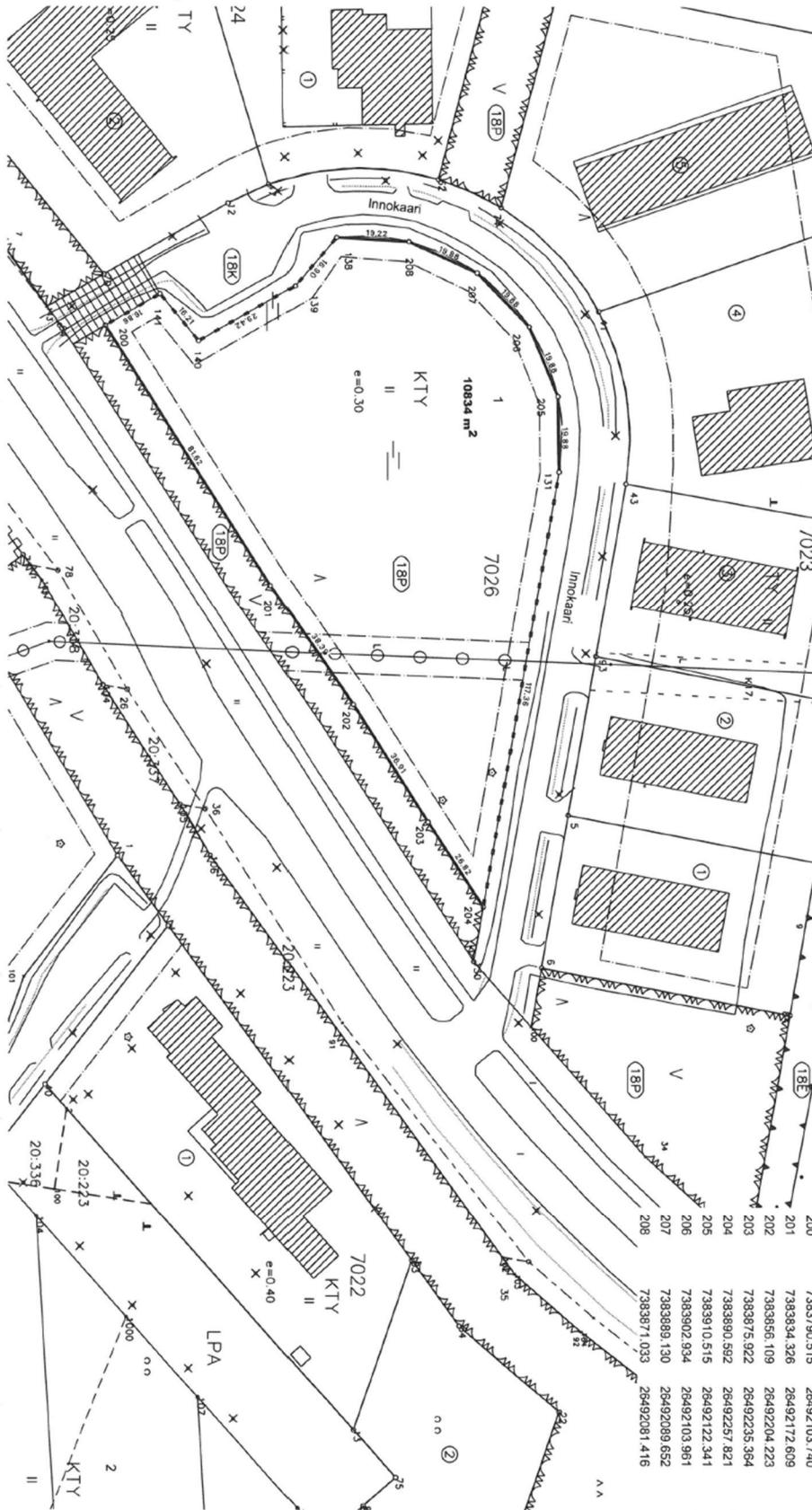
maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
 puh. 016 322 8743
 etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Paikkatieto- ja tonttipalvelut	31.5.2024
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	23.8.2024 §18
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	13.-26.9.2024
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	31.10.-13.11.2024
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	21.1.2025 §12
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	27.2.-28.3.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	huhtikuu 2025
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk



ROVANIEMI

Liite 4. Tonttijako



TONTTIJAKO	1:1000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2024-15	VAAHVISETTU
EDELLINEN TONTTIJAKO		
LASK. MM	TONTTIJAKON LAATI	04.04.2025
PIIRIT. MM	Kiinteistöinsinööri	
TARK. PO	Periti: Onkolo	
TONTTIJAKON	Tekninen lautakunta HYVÄKSYNYT POHJAKARTAN JA	
	MUUT. TONTIT	
	TJ-KARTTA	18-7026-1

MUODOSTUMINEN
TONTTI
P-ALA
10834
OSAPINTA-ALA
10834
RNO
18 9903 0

KIINTEISTÖN NIMI
18. kaup. p.

KOORDINAATTILUETTELO

NO	X	Y
131	7383910.813	26492142.221
138	7383861.844	26492080.318
139	7383840.829	26492093.138
140	7383815.330	26492107.810
141	7383805.082	26492095.248
200	7383790.515	26492103.740
201	7383834.326	26492172.609
202	7383856.109	26492204.223
203	7383875.922	26492235.364
204	7383890.582	26492257.821
205	7383910.515	26492122.341
206	7383902.934	26492103.961
207	7383889.130	26492089.652
208	7383871.033	26492081.416



TONITTIJAKO	1:1000	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2024-15	VAHVISTETTU
EDELINEN TONITTIJAKO		
LASK. MM	TONITTIJAKON LAATI	04.04.2025
PIIRT. MM	Kiinteistöinsinööri	
TARK. PO	Periti Onkalo	
Tekninen lautakunta HYVÄKSYNYT POHJAKARTAN JA TONITTIJAKON		
KAUP. OSA	18	
KORTTELI	7025	
TONITIT	7	
MUUTT. TONITIT		
TJ-KARTTA	18-7025-5	

MUODOSTUMINEN
TONITTI 7
P-ALA 13593
OSAPINTA-ALA 13593
Rn₀ 18 9903 0

KIINTEISTÖN NIMI
18. Kaup. p.

KOORDINAATTILUETTELO

NO	X	Y
32	7383734.533	26492190.003
51	7383707.536	26492210.241
100	7383734.687	26492326.819
101	7383768.677	26492276.601
102	7383764.499	26492288.489
300	7383662.581	26492214.738
301	7383673.932	26492215.794
302	7383675.354	26492201.827
303	7383752.624	26492176.441
304	7383727.339	26492333.656
305	7383718.356	26492337.963
306	7383708.499	26492339.413
307	7383698.656	26492337.875
308	7383689.712	26492333.487
309	7383682.472	26492326.645
310	7383675.816	26492313.138
311	7383669.919	26492294.033
312	7383665.623	26492274.506
313	7383662.956	26492254.690
314	7383661.938	26492234.722
4		

