

# ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 9. KAUPUNGINOSA KORTTELI 9070  
SEKÄ SUOJAVIHERALUE, BETONITIE



ROVANIEMI



## KAAVASELOSTUS 21.9.2023 (luonnos)

KAAVOITUS  
2023

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos  
Rovaniemen kaupunki  
9. kaupunginosa  
kortteli 9070  
sekä suojaviheralue,  
Betonitie

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus  
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo, PL 8216  
96101 Rovaniemi  
p. 016-322 6282

kaavoituspäällikkö  
vireilletulosta ilm. päivämäärä  
valmisteluvaiheen kuuleminen  
tekninenlautakunta  
julkisesti nähtävillä  
tekninenlautakunta

5.6.2023, § 15  
15.8.2023  
12.-25.10.2023

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen Teollisuuskylässä osoitteessa Betonitie 9. Suunnittelualue käsittää korttelin 9070 sekä suojaviheraluetta. Vai-  
kutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9070 sekä suojaviheralue, Betonitie". Napapiirin Vesi on 21.4.2023 hakenut Rovaniemen kaupungilta asemakaavan käynnistämistä. Napapiirin Vesi Oy:n tavoitteena on liittää kiinteistön 698-401-171-0 suojaviheralueeksi kaavoitetun osan asemakaavan mukaiseen ET-2 tonttiin. Kaavamuutoksen myötä mahdollistettaisiin mm. lämmön talteenottoa ja jäteveden hygienesointia. Uudeksi rakennustehokkuudeksi esitetään e=0.40. Samalla muutoksessa halutaan poistaa tarpeettomat johtorasitteet.

## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2	ASEMAKAAVA.....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS .....	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	7
	MAANOMISTUS .....	7
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	8
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	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	VIREILLE TULO.....	10
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT.....	10
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	11
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	11
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU .....	11
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	11
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	12
5.1.1	MITOITUS.....	12
5.2	ALUEVARAUKSET .....	12
5.2.1	KORTTELIALUEET .....	12
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	12
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	12
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	12
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN.....	12

5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	12
5.5	NIMISTÖ.....	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	13

~~1.5~~ LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITTEET:
- ~~1.~~ ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
  - ~~2.~~ VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
  - ~~3.~~ ASEMAKAAVANMUUTOS
  - ~~4.~~ ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
  - ~~5.~~ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 5.6.2023 (§ 11) saattanut viireille asemakaavan laatimisen 9. kaupunginosan korttelin 9070 sekä suojavaiheralueella, osoitteessa Betonitie. Asemakaavan muutos kuulutettiin viireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 15.8.2023.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 12.-25.10.2023 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 11.10.2023.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviittaaan, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi, sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia voidaanko suojavaiheralueeksi kaavoitetun osan liittää asemakaavan mukaiseen ET-2 tonttiin. Muodostettavan tontin rakennustehokkuus on  $e=0.40$  kerrosluvulla kaksi. Samalla muutoksessa poistetaan tarpeettomat johtorasitteet.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueen kohde kuuluu 9. kaupunginosaan Alakorkaloon. Etäisyys ydinkeskustaan on noin 4 kilometriä. Suunnittelualue liittyy kaupunginpuoleiselta osaltaan olevaan ja osittain toteuttamattomaan teollisuusalueeseen. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee valtatie 4, valtatie 4:n toisella puolella alue on osittain pientaloaluetta ja osittain teollisuusaluetta.

##### 3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

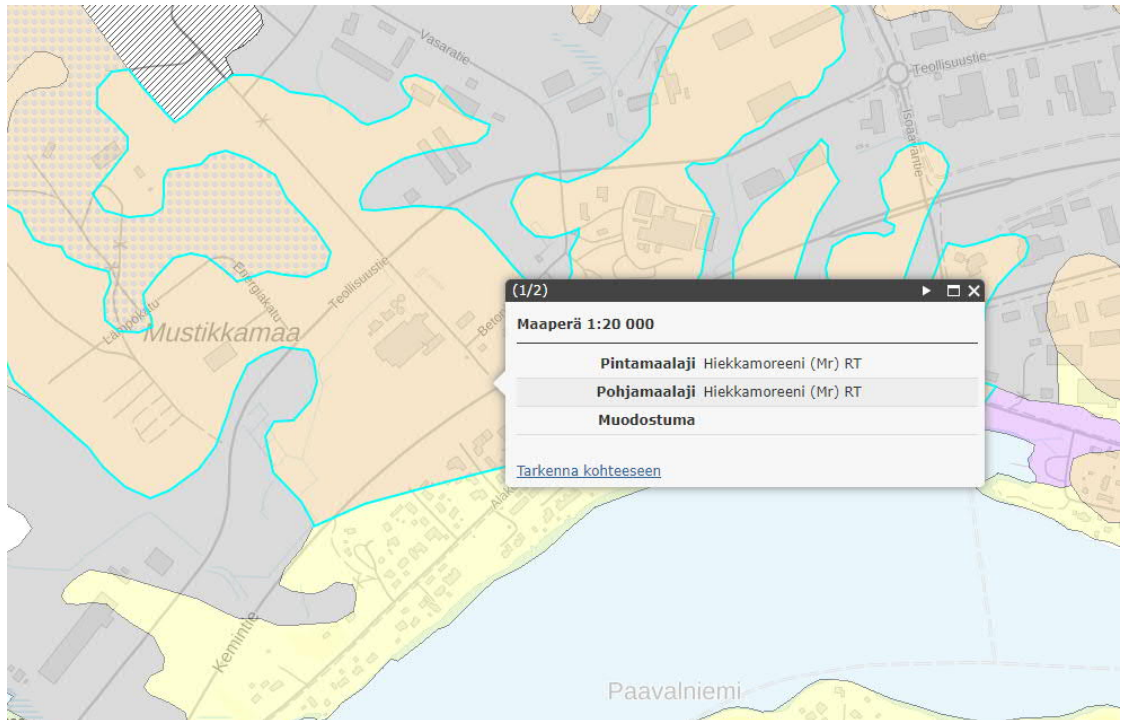
###### MAISEMAKUVA

Maisemakuvaltaan suunnittelualueen ympäristö on kaupungin suuntaan kuljettaessa osin rakentamatonta teollisuusaluetta. Lännen suuntaan kuljettaessa ympäristö on laajasti vihreää ja rakentamatonta, eikä Kemijoen suurmaisemakaan ole suunnittelualueesta kaukana. Suunnittelualueella ei ole maisemallisia arvoja. Muutosalueen lähiympäristön maisemaa ja kaupunkikuvaa hallitsee teollisuusrakentaminen varastoalueineen sekä läheinen valtatiealue.



###### MAAPERÄ

Suunnittelualueen tontin pohjamaalajina sekä pinta on GTK:n karttatietojen mukaan hiekkamoreeni (Mr).



GTK maankamara.

### 3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ KAUPUNKIKUVA

Kaavamutoksen kohteena oleva alue on rakennettu, alueella sijaitsee Napapiirin Veden Alakorkalon jätevedenpuhdistamo tukirakennuksineen. Suunnittelualueen vastapuolella sijaitsee asfalttiasema.

#### LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, alueen kokoojakatuna toimii Teollisuustie ja pääliikenneväylänä valtatie 4. Suunnittelualueelle liitytään Betonitieltä.

#### RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

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

#### TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

#### MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa.

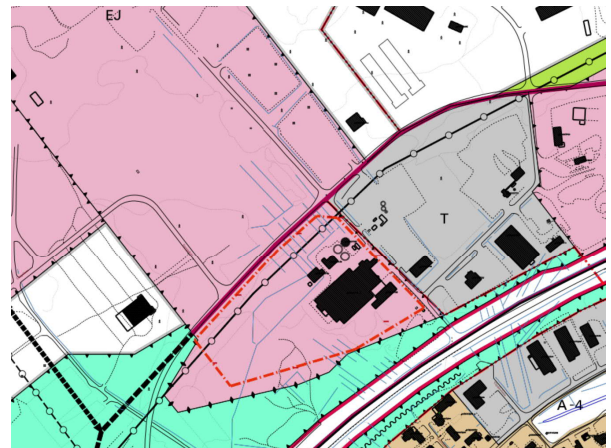
## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa yhdyskuntateknisen huollon alue ET.

#### YLEISKAAVA

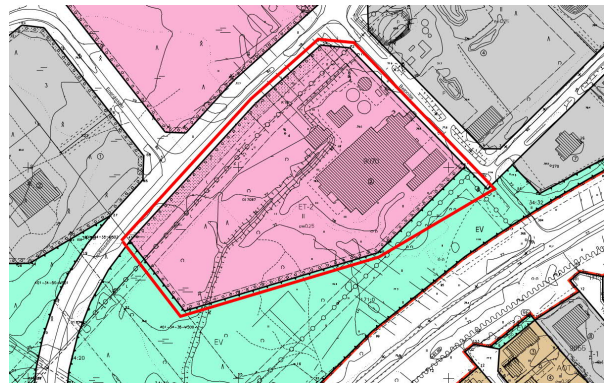
Alueella on kaupunginvaltuuston 24.01.2011 hyväksymä yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi EJ.



Ote yleiskaavasta

#### ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 22.08.2008 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin 9070 käyttötarkoitus on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, joka on varattu jätteen keräilyä ja käsittelyä varten (ET-2). Kerrosluku tontilla on kaksi (II) ja tehokkuusluku  $e=0.25$ , jonka myötä rakennus- ja käyttöoikeus alueella on 10 749 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu n. 1900 m<sup>2</sup>:n kokoinen



Voimassa oleva asemakaava, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

alue suojaviheraluetta (EV), jossa kulkee johtorasitteeksi merkattu alue. EV-alueen kaava on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.12.2006.

#### 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.

#### RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.



## TAAJAMATULVAT

“Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustypistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvaramasta.” (Tulviin varautuminen rakentaessa, ympäristöopas | 2014, s. 38.)

Rovaniemellä tulvauhka on määritetty käyttämällä kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta HW 1/100. Suunnittelualueen kohdalla se on 75,74 metriä (N2000-järjestelmässä). Lisäksi on sovittu, että alimmat kastuvat rakenteet sijoitetaan 0,50 m tämän tason yläpuolelle. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on vähintään tasossa +77,5 m tai sen yläpuolella.



Tulvariskikartta suunnittelualueelta. Lisätietoja: [www.ymparisto.fi/tulvakartat](http://www.ymparisto.fi/tulvakartat)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Napapiirin Vesi on 21.4.2023 hakenut Rovaniemen kaupungilta asemakaavan käynnistämistä. Napapiirin Vesi Oy:n tavoitteena on liittää kiinteistön 698-401-171-0 suojaviheralueeksi kaavoitetun osan asemakaavan mukaiseen ET-2 tonttiin. Kaavamuutoksen myötä mahdollistettaisiin mm. lämmön talteenottoa ja jäteveden hygienisointia. Uudeksi rakennustehokkuudeksi esitetään  $e=0.40$ . Samalla muutoksessa halutaan poistaa tarpeettomat johtorasitteet.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 5.6.2023 (§ 15) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 9. kaupunginosan korttelissa 9070 sekä suojaviheralueella, osoitteessa Betonitie.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 OSALLISET

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

#### 4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 15.8.2023.

#### 4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 12.-25.10.2023 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi, sekä Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 11.10.2023. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiasa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen, lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävilläpito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä hakijalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ  
Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen.

#### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

##### YLEISKAAVA

Alueella on kaupunginvaltuuston 24.01.2011 hyväksymä yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi EJ.

##### HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Napapiirin Vesi Oy:n tavoitteena on liittää kiinteistön 698-401-171-0 suoja-  
viheralueeksi kaavoitetun osan asemakaavan mukaiseen ET-2 tonttiin. Uu-  
deksi rakennustehokkuudeksi esitetään  $e=0.40$ . Samalla muutoksessa ha-  
lutaan poistaa tarpeettomat johtorasitteet.

#### 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaava muutetaan hakijan esittämällä tavalla

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lau-  
suntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

##### VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Korttelialueeseen 9070 liitetään 1765 m<sup>2</sup> viereistä suojaviheraluetta (EJ).  
Kerroslukku on kaksi (II) ja tehokkuus  $e=0.40$  Rakennusoikeus nousee kaa-  
vamuutoksen myötä n. 7155 k-m<sup>2</sup>:llä.

##### VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuuotoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalou-  
teen.

#### 4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuuotosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-  
alueella ei muutu. Vaihtoehdolla 1 alueen tontin pinta-ala ja tehokkuus  
nousevat käyttötarkoituksen ja kerrosluvun pysyessä samana.

#### 4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan..

##### MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Nähtävilläoloaikana..

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelista 9070. Liikenne voi kaava-alueelle liittyä Betonitien kautta.

#### 5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 4,4762 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 17 905 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus e=0,40).

### 5.2 ALUEVARAUKSET

#### 5.2.1 KORTTELIALUEET

**ET-2**

YHDYSKUNTAOTEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE, JOKA ON VARATTU JÄTTEEN KERÄILYÄ JA KÄSITTELYÄ VARTEN.

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

#### 5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

#### 5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

### 5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

### 5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIITTEET: ~~1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE~~  
~~2. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA~~  
~~3. ASEMAKAAVANMUUTOS~~  
~~4. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET~~  
~~5. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA~~

Rovaniemellä 21.9.2023

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull  
kaavasuunnittelija

Kaavaselostus on luonnosvaiheessa, selostuksen laatimista jatketaan ja täydennetään tarvittavilta osin prosessin edetessä.