



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos  
9. kaupunginosa korttelit 9061, 9062  
ja 9067 sekä erityis- ja teollisuusrai-  
dealueet,  
Vasaratie



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

## Kaavaselostusluonnos

Kaavoitus

2024-2025

9.12.2024

päivitetty 11.3.2025

**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki  
9. kaupunginosa korttelit 9061, 9062 ja 9067 sekä erityis- ja teollisuusraidealue, Vasaratie

|                                   |                                                                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| laatijan nimi                     | Rovaniemen kaupunki<br>tekniset palvelut / kaavoitus<br>Kaavoitusinsinööri<br>Laura Ilvesluoto                       |
| yhteystiedot                      | Rovaniemen kaupunki<br>Hallituskatu 7 PL 8216<br>96101 Rovaniemi<br>p. 016 322 8995<br>laura.ilvesluoto@rovaniemi.fi |
| viranhaltijapäätös                | 5.6.2023, § 13                                                                                                       |
| vireilletulosta ilm. päivämäärä   | 5.9.2023                                                                                                             |
| vireilletulo nähtävillä           | 6.-19.9.2023                                                                                                         |
| valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä | 11.12.2024                                                                                                           |
| valmisteluvaiheen kuuleminen      | 12.12.2024 -10.1.2025                                                                                                |
| tekninen lautakunta               | 15.4.2025, § x                                                                                                       |
| julkisesti nähtävillä             | x.x.-x.x.202x                                                                                                        |
| tekninen lautakunta               | x.x.20xx, § x                                                                                                        |



## 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 liiteasiakirjat ja selvitykset .....                           | 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  |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....                                                             | 7  |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....                  | 7  |
| 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 (MRL 66 §) .....                                                 | 11 |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet .....                                                         | 11 |
| 4.5   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus..... | 12 |
| 4.5.1 | Vaikutus rakennettuun ympäristöön.....                                               | 14 |
| 5.    | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                             | 15 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                                                 | 15 |
| 5.1.1 | Mitoitus .....                                                                       | 15 |
| 5.3   | Aluevaraukset.....                                                                   | 15 |
| 5.3.1 | Korttelialueet .....                                                                 | 15 |
| 5.4   | Kaavan vaikutukset .....                                                             | 15 |
| 5.4.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....                                            | 15 |
| 5.4.3 | Muut vaikutukset .....                                                               | 15 |
| 5.5   | Kaavamerkinnot ja määräykset .....                                                   | 15 |
| 5.6   | Nimistö .....                                                                        | 15 |
| 6.1   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                                                       | 16 |
| 6.2   | Toteutuksen seuranta.....                                                            | 16 |

## 1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaproessin vaiheet**

Asemakaavan muutos on käynnistetty 5.6.2023 § 13 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille Lapin Kansassa 5.9.2023 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.–19.9.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla. Mielipiteitä tai lausuntoja kuulemisen aikana ei saapunut.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 11.12.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille. Voimassaoleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä muut kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 12.12.2024 - 10.1.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Teknisen lautakunnan xx.xx.202x § x päätöksellä asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus asetetaan xx.xx.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu xx.xx.202x kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaava muutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt xx.xx.202x

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

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko kaava-alueen maankäyttöä tehostaa. Paikkatieto- ja tonttipalvelut ovat tehneet aloitteen käytöstä poistettujen teollisuusraidealueiden (LRT) aluevarausten tarpeellisuuden tutkimisesta 9.kaupunginosassa. Tavoitteena on tutkia alueiden tarpeellisuus ja mahdollinen lisäalueiden liittäminen ympäröiviin kiinteistöihin, samalla päivitetään tarvittaessa korttelialueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeudet ja muut asemakaavamääräykset.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on tehty. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

##### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Kaava-alue sijaitsee 9.kaupunginosassa noin viiden (5) kilometrin päässä Rovaniemen keskustan palveluista ja noin kahden (2) kilometrin päässä Rovaniemen Prismasta.

##### **3.1.2 Luonnonympäristö**

###### **Maisemakuva**

Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan rakennettua teollisuusaluetta.

###### **Vesistöt**

Alue ei liity vesistöihin.

###### **Tekninen huolto**

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

###### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta. Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella on teollisuusraidealuevaraus. Vanhojen karttojen sekä vanhojen ilmakuvien tarkastelun yhteydessä ei löytynyt tietoa, että alueella olisi joskus kulkenut rautatie. Eikä tietoutta löytynyt myöskään Maaperän tilan -tietojärjestelmästä (MATTI-järjestelmästä).

###### **Maaperän tilan tietojärjestelmä (MATTI) kohteet**

Kaava-alueella ilmenee Karpalo-karttapalvelun mukaan mahdollisesti pilaantunutta maa-aluetta tai toimintaa, joka voi aiheuttaa pilaantuneita maa-alueita.



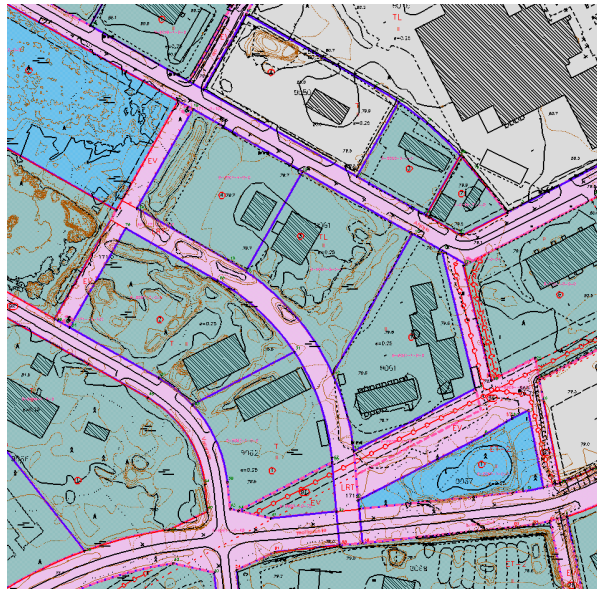


**Kuva 3.** Ote Maaperän tilan tietojärjestelmästä (MATTI-järjestelmästä)

### 3.1.3

#### Maanomistus

Suunnittelualueen tontit on vuokrattu ulkopuolisille lukuun ottamatta korttelin 9067 tontti 1, joka on vapaana, **kuva 4**.



#### Merkkien selitykset

- Kaupungin omistus ja hallinta
- Vuokrattu ulkopuoliselle
- Vapaa varattavaksi
- Varattu ulkopuoliselle
- Rakennus velvollisuus täyttämättä
- Käyttötarkoitus kaavan vastainen
- Rak. velv. täytt. ja käyt. tark. kaavan vastainen

**Kuva 4.** Maaomaisuus

## 3.2

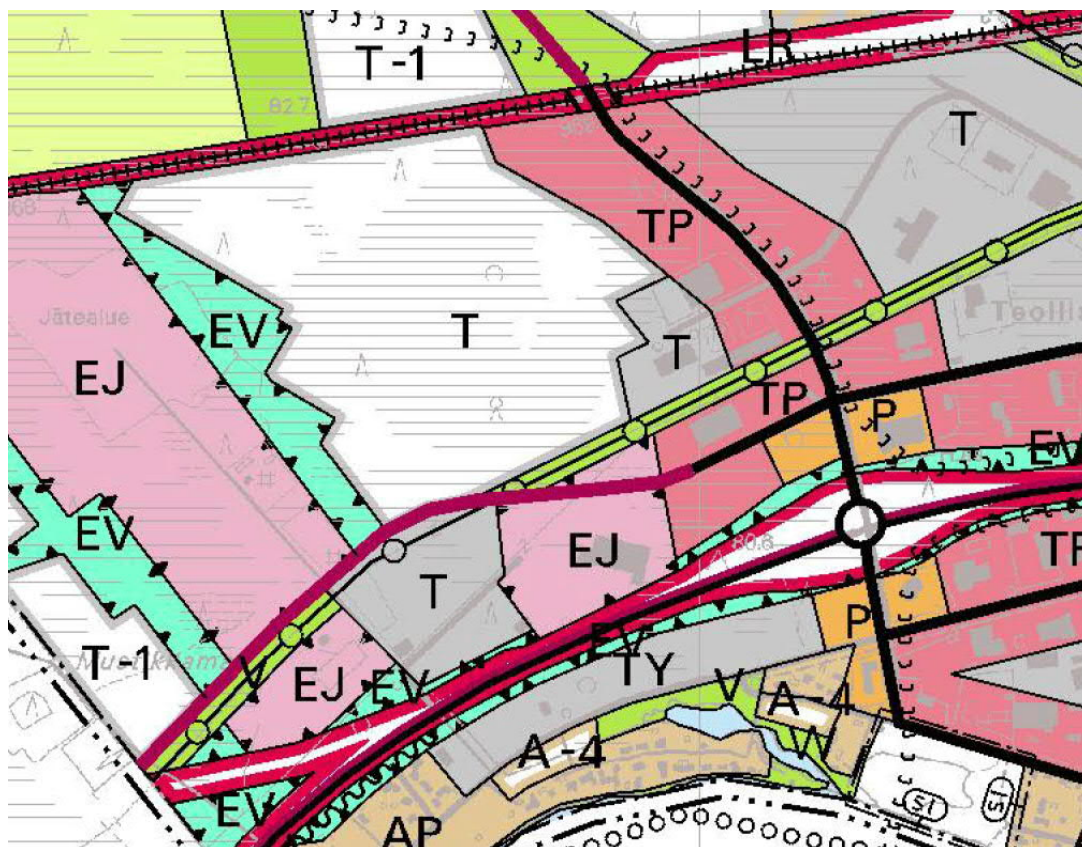
### Suunnittelutilanne

#### 3.2.1

#### Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi, jossa on vahvistettu asemakaava (T), **kuva 5**.



Kuva 5. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015

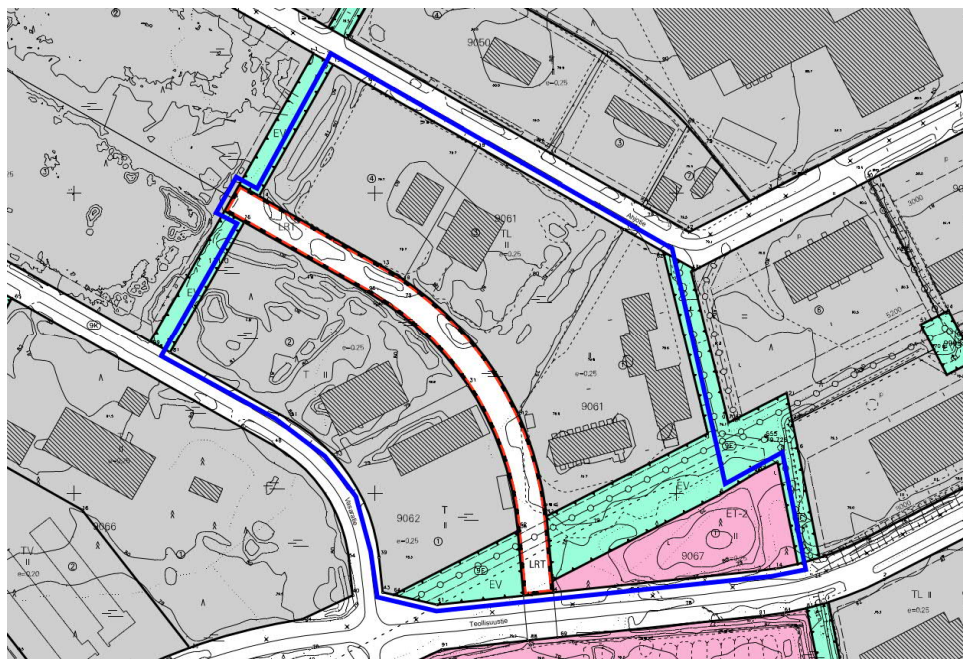
|     |                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| T   | Teollisuus- ja varastoalue, jossa on vahvistettu asemakaava.                               |
| T-1 | Alueelle laaditaan tai muutetaan asemakaava. Alue varataan teollisuus- ja varastoalueeksi. |
| T   | Teollisuus- ja varastoalue.                                                                |
| TY  | Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.          |
| TP  | Työpaikka-alue.                                                                            |
| EV  | Suojaviheralue.                                                                            |
| EJ  | Jätteenkäsittelyalue.                                                                      |

### Asemakaava

Kortteilla 9061 ja 9062 sekä teollisuusraidealueella on voimassa ympäristöministeriön 2.9.1998 vahvistama asemakaava. Korttelissa 9067 ja erityisalueella sekä muulla kaava-alueella on voimassa kaupungin valtuuston 10.12.2012 hyväksymä asemakaava. Korttelin 9061 käyttötarkoitus on teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue (TL), korttelin 9062 teollisuusrakennusten korttelialue (T) ja korttelin 9067 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien ra-



kennusten ja laitosten korttelialue (ET-2). Kortteleiden kerrosluku on II ja tehokkuus  $e=0.25$ , **kuva 6**.



**Kuva 6.** Ote voimassa olevasta asemakaavasta

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 5px;">T</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 5px;">T-2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 5px;">TL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 5px;">LRT</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 5px;">ET-2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 5px;">EV</div> | <p><b>TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</b></p> <p>TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KERROSLASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KÄYTTÄÄ PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ MYYMÄLÄ- JA TOIMISTOTILOJA VARTEN, KUITENKIN ENINTÄÄN 2000 K-M<sup>2</sup>. ELINTARVIKKEIDEN MYYNTIIN SAA KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 400 K-M<sup>2</sup>.</p> <p><b>TEOLLISUUS- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</b></p> <p><b>TEOLLISUUSRAIDEALUE.</b></p> <p><b>YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE, JOKA ON VARATTU JÄTTEEN KERÄILYÄ JA KÄSITTELYÄ VARTEN.</b></p> <p><b>SUOJAVIHERALUE.</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Paikkatieto- ja tonttipalvelut ovat tehneet aloitteen käytöstä poistettujen teollisuusraidealueiden (LRT) aluevarausten tarpeellisuuden tutkimisesta 9.kaupunginosassa. Tavoitteena on tutkia alueiden tarpeellisuus ja mahdollinen lisäalueiden liittäminen ympäröiviin kiinteistöihin, samalla päivitetään tarvittaessa korttelialueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeudet ja muut asemakaavamääräykset.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

5.6.2023 § 13 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 6.9.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella 5.9.2023 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Aloite:

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Väylävirasto

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit ja Napapiirin Energia ja Vesi. Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu 5.9.2023 Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on 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 pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa. 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 kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

#### Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. 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.

#### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy tekninen lautakunta.

#### Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

### 4.3.4

#### **Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)**

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY –keskukselle sekä Väylävirastolle. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi tai järjestää (MRL §18).

### 4.4

#### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää, että voidaanko alueen maankäyttöä tehostaa. Paikkatieto- ja tonttipalvelut ovat tehneet aloitteen käytöstä poistettujen teollisuusraidealueiden (LRT) aluevarausten tarpeellisuuden tutkimisesta 9.kaupunginosassa. Tavoitteena on tutkia alueiden tarpeellisuus ja mahdollinen lisäalueiden liittäminen ympäröiviin kiinteistöihin, samalla päivitetään tarvittaessa korttelialueiden käyttötarkoitukset, rakennusoikeudet ja muut asemakaavamääräykset.

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoite on viedä kaavaprosessia eteenpäin ja katsoa mahdollistaako se alueelle tavoitellun hankkeen toteuttamisen.

#### **Yleiskaava**

Asemakaavamuuotos on yleiskaavan mukainen.

#### **Asemakaava**

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, T-2), teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL), teollisuusraidealueeksi (LRT), suojaviheralueeksi (EV) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-2).

Asemakaavamuutoksella tehostetaan alueen maankäyttöä.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

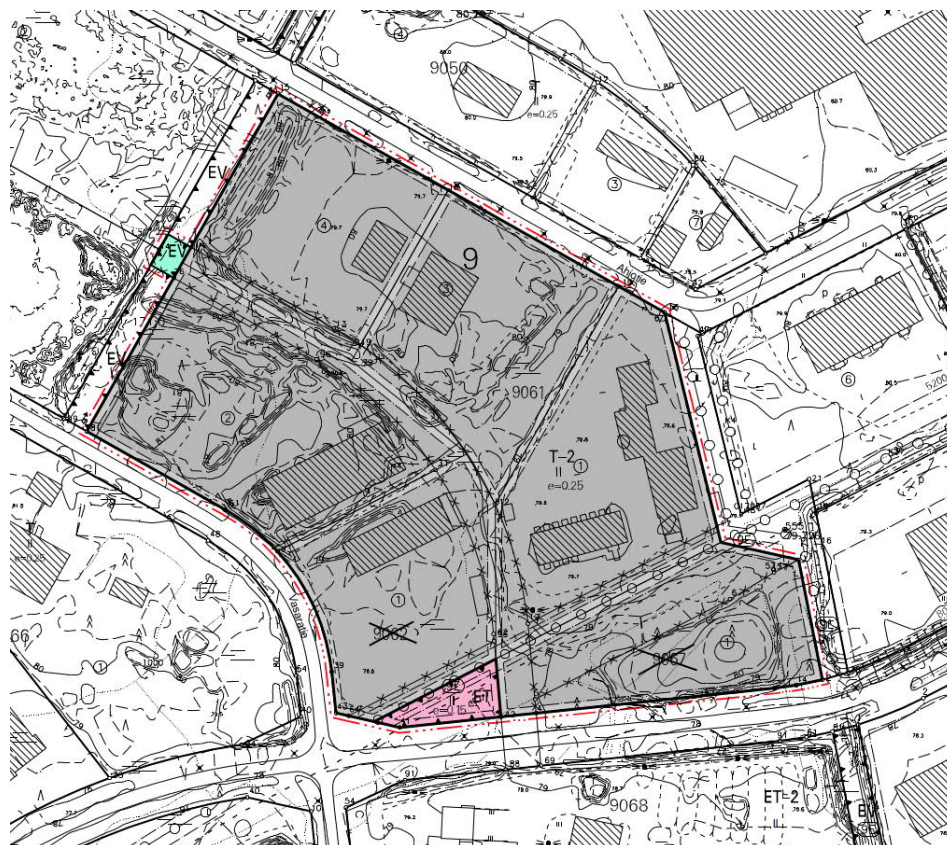
Asemakaavan muutos, jossa teollisuusraidealue liitetään ympärillä olville ton-teille. Käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL), jolla mahdollistetaan alueen monipuolisempi hyödyntäminen.

Vaihtoehto 2:

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.<br>KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KAYTTAA<br>PAÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ MYYMÄLÄ- JA TOIMISTOTILOJA<br>VARTEN, KUITENKIN ENINTÄÄN 2000 K-M2. ELINTARVIKKEIDEN MYYNTIIN<br>SAA KAYTTAA ENINTÄÄN 400 K-M2. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN JA<br>LAITOSTEN ALUE.                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | SUOJAVIHERALUE.                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA.                                                                                                                                                                                                        |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.                                                                                                                                                                                                                             |
| 9062                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | KORTTELIN NUMERO.                                                                                                                                                                                                                                             |
| II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN<br>TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.                                                                                                                                                          |
| e=0.25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN<br>PINTA-ALAAN.                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | OHJEELLINEN RAKENNUSALA.                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                  | JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.                                                                                                                                                                                                                             |
| TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIIAKO ON SITOVA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| LISÄKSI YKSI PAIKKA 1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA,<br>KOTIHOITOA, LOGISTIikkaa SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI<br>KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA<br>KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN<br>SEURAAVASTI:                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| MUUT LIIKERAKENNUKSET 1 PPP/100 M2 KERROSALAA                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA<br>VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN<br>HYVÄKSYMAN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA<br>HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON<br>EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKAA. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE<br>KOVIENTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. |                                                                                                                                                                                                                                                               |

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydettiin lausunto Neve Oy:ltä.

### Lausunnot ja mielipiteet

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä saapui yksi lausunto Napapiirin Residuum Oy:ltä.

#### Lausunto:

Napapiirin Residuum Oy esittää ja toivoo, että mahdollinen kaavamuutos ei tulisi vaikuttamaan Vasaratien liikennejärjestelyihin siten, että se häittäisi Napapiirin Residuum Oy:n Hyötykiepin kiertotalousliiketoimintaa.

#### Vastine:

Asemakaavamuutoksessa ei tule muutoksia Vasaratien liikennejärjestelyihin, joten lausunto ei aiheuta toimenpiteitä.



**4.5.1****Vaikutus rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksen myötä kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet nousevat kun teollisuusraidealue liitetään osaksi kiinteistöjä. Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen maisemakuvassa.

**Vaikutus luontoon tai luontoympäristöön**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonmonimuotoisuuteen tai maisemaan. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua teollisuusaluetta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

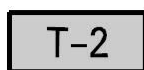
Kaava-alue muodostuu kortteleista 9061, 9062 ja 9067 sekä erityis- ja teollisuusraidealueista.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitus ja paljoustiedot on esitetty asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KÄYTTÄÄ  
PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ MYYMÄLÄ- JA TOIMISTOTILOJA  
VARTEN, KUITENKIN ENINTÄÄN 2000 K-M2. ELINTARVIKKEIDEN MYYNTIIN  
SAA KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 400 K-M2.



YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA  
LAITOSTEN ALUE.



SUOJAVIHERALUE.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen ympäristöön.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

### 5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.

### 5.6 Nimistö

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

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

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan toteutusta seurataan kaupungin rakennusvalvonnan valvontamekanismeilla ja niihin toimiin liittyvillä rekistereillä sekä muilla apuvälineillä sekä tarkastuskäynneillä.

Rovaniemellä 9.12.2024

Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto  
kaavoitusinsinööri

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |                                                                                                |                                      |             |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Kunta                              | Rovaniemi                                                                                      | Täyttämispvm                         | 9.12.2024   |
| Kaavan nimi                        | Asemakaavan muutos kortteli 9061, 9062 ja 9067 sekä erityis- ja teollisuusraidealue, Vasaratie |                                      |             |
| Hyväksymispvm                      |                                                                                                | Ehdotuspvm                           |             |
| Hyväksyjä                          | L - lautakunta                                                                                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 6.9.2023    |
| Pysyvä kaavatunnus                 |                                                                                                | Kunnan kaavatunnus                   | 698-2023-14 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 8,4307                                                                                         | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |             |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |                                                                                                | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 8,4307      |

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä      | 8,4307         | 100,00        | 15796            | 0,19          | 0,0000                  | 3506                      |
| A yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| T yhteensä    | 6,3183         | 74,9          | 15796            | 0,25          | 1,9499                  | 4875                      |
| V yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| L yhteensä    | 0,7147         | 8,5           |                  |               | -0,7147                 |                           |
| E yhteensä    | 1,3977         | 16,6          |                  |               | -1,2352                 | -1369                     |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| M yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                | 0,0000                  | 0                         |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |          |
|------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|----------|
|                  | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm ±]                        | [k-m² ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0      | 0                              | 0        |



## Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>8,4307</b>     | <b>100,00</b>    | <b>15796</b>                     | <b>0,19</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>3506</b>                              |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>T yhteensä</b> | 6,3183            | 74,9             | 15796                            | 0,25             | 1,9499                     | 4875                                     |
| T                 | 2,5689            | 40,7             | 6422                             | 0,25             | -2,5689                    | -6422                                    |
| TL                | 3,7494            | 59,3             | 9374                             | 0,25             | -3,7494                    | -9374                                    |
| T-2               |                   |                  |                                  |                  | 8,2682                     | 20671                                    |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b> | 0,7147            | 8,5              |                                  |                  | -0,7147                    |                                          |
| LRT               | 0,7147            | 100,0            |                                  |                  | -0,7147                    |                                          |
| <b>E yhteensä</b> | 1,3977            | 16,6             |                                  |                  | -1,2352                    | -1369                                    |
| EV                | 0,7705            | 55,1             |                                  |                  | -0,7405                    |                                          |
| ET-2              | 0,6272            | 44,9             |                                  |                  | -0,6272                    | -1568                                    |
| ET                |                   |                  |                                  |                  | 0,1325                     | 199                                      |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |