

# ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 9. KAUPUNGINOSA KORTTELI 9070  
SEKÄ ERITYISALUE, BETONITIE



ROVANIEMI



## KAAVASELOSTUS 21.9.2023(24.1.2024)

KAAVOITUS  
2023

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos  
Rovaniemen kaupunki  
9. kaupunginosa  
kortteli 9070  
sekä erityisalue,  
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  
tekninen lautakunta  
julkisesti nähtävillä  
tekninen lautakunta

5.6.2023, § 15  
15.8.2023  
12.-25.10.2023  
23.1.2024, § 15  
7.2.-7.3.2024

### 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 erityisaluealue, 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
1.5	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	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET .....	11
4.5	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	11
4.6	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	11
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU .....	11
4.6.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	12
4.6.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	13
5.1.1	MITOITUS .....	13
5.2	ALUEVARAUKSET .....	13
5.2.1	KORTTELIALUEET .....	13
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	13
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....	13
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	13

5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN.....	13
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	13
5.5	NIMISTÖ.....	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	14

## 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 erityisalueella, 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 käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 23.1.2024 (§ 15). Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 7.2.-7.3.2024 julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitaan, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi, sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä vuokralaiselle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia voidaanko suojaviheralueeksi 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

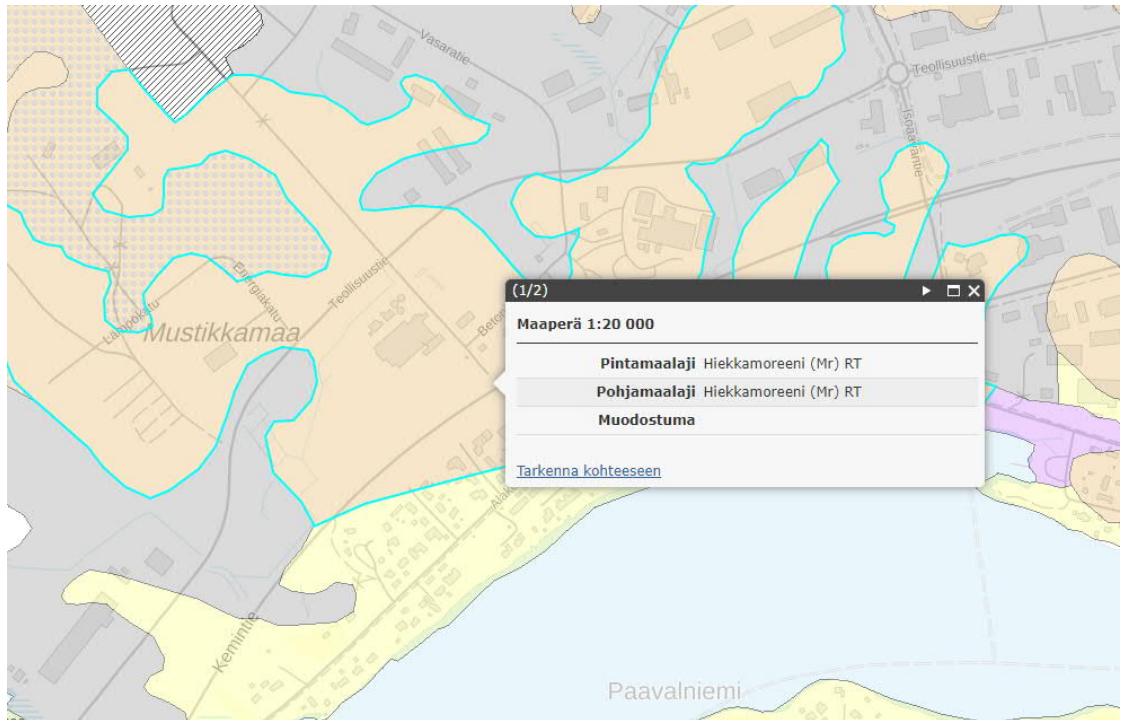
###### MAISEMAKUVA

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

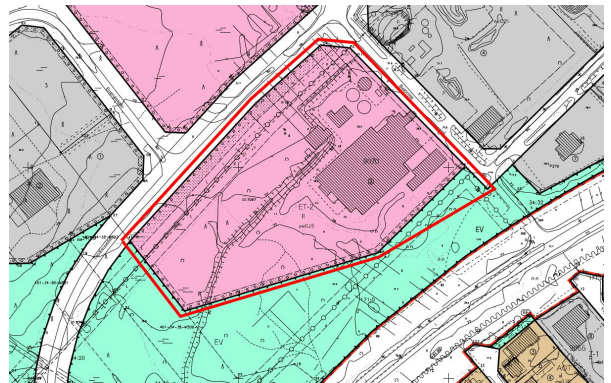
Alueella on kaupunginvaltuuston 24.01.2011 hyväksymä yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi EJ.



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 rakennustyyppistä, 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 erityisalueella, 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. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 11.10.2023.

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen 23.1.2024 (§ 15). Lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 7.2.-7.3.2024 julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi, sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä vuokralaiselle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

#### 4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen. ELY-keskuskukselta on valmisteluvaiheessa pyydetty lausunto, Ely-keskus jätti asiasta lausunnon.

#### 4.4 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Muutokset asemakaavassa sijoittuvat verrattain pienelle alueelle, jossa voimassa oleva yleiskaava ohjaa rakentumista. Kaavamuutos osaltaan edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Näistä tavoitteista tunnistetaan seuraavat kokonaisuudet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen  
Toimivalla jätehuollolla luodaan edellytykset toimivalle yhdyskunnalle. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan rakentamiseen.
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö  
Sekä olevat että tulevat uudet rakennukset sijoittuvat sovitun tulvakorkeuden ulkopuolelle.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto  
Kaavamuutoksen myötä mahdollistettaisiin mm. lämmön talteenottoa.

#### 4.5 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. Uudeksi rakennustehokkuudeksi esitetään  $e=0.40$ . Samalla muutoksessa halutaan poistaa tarpeettomat johtorasitteet.

#### 4.6 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 lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

**VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN**

Korttelialueeseen 9070 liitetään 1765 m<sup>2</sup> viereistä suojaviheraluetta (EJ). Kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuus  $e=0.40$  Rakennusoikeus nousee kaavam muutoksen myötä n. 7156 k-m<sup>2</sup>:llä.

**VAIKUTUKSET TALOUTEEN**

Kaavam muutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen.

**4.6.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA**

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

**4.6.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET**

Asemakaavaratkaisuksi valitaan luonnosvaihtoehto 1, joka parhaiten toteuttaa kaavalle asetetut tavoitteet ja tarkoituksenmukaisuuden.

**MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN**

Nähtävilläoloaikana ei tullut mielipiteitä.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelista 9070. Liikenne voi kaava-alueelle liittyä Betonitien kautta sekä yhdestä kohdasta Teollisuustieltä.

#### 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

Korttelialueeseen 9070 liitetään 1765 m<sup>2</sup> viereistä suojaviheraluetta (EJ). Tehokkuuslukua nostetaan 0.25:stä 0.40:ään, rakennusoikeus nousee kaavamuuoksen myötä n. 7155 k-m<sup>2</sup>:llä.

#### 5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Kaavamuuotosalueella on toimiva jätevedenpuhdistamo, jolle on myönnetty ympäristölupa. Jätevedenpuhdistamo on merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI).

#### 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 (24.1.2024)

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull  
kaavasuunnittelija

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 1

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	25.01.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9070 sekä erityisalue, Betonitie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.01.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.08.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2023-12
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,4762	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,4762
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,4762</b>	<b>100,0</b>	<b>17905</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>7156</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	4,4762	100,0	17905	0,40	0,0000	7156
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,4762</b>	<b>100,0</b>	<b>17905</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>7156</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
<b>E yhteensä</b>	<b>4,4762</b>	<b>100,0</b>	<b>17905</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>7156</b>
ET-2	4,4762	100,0	17905	0,40	0,1765	7156
EV					-0,1765	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



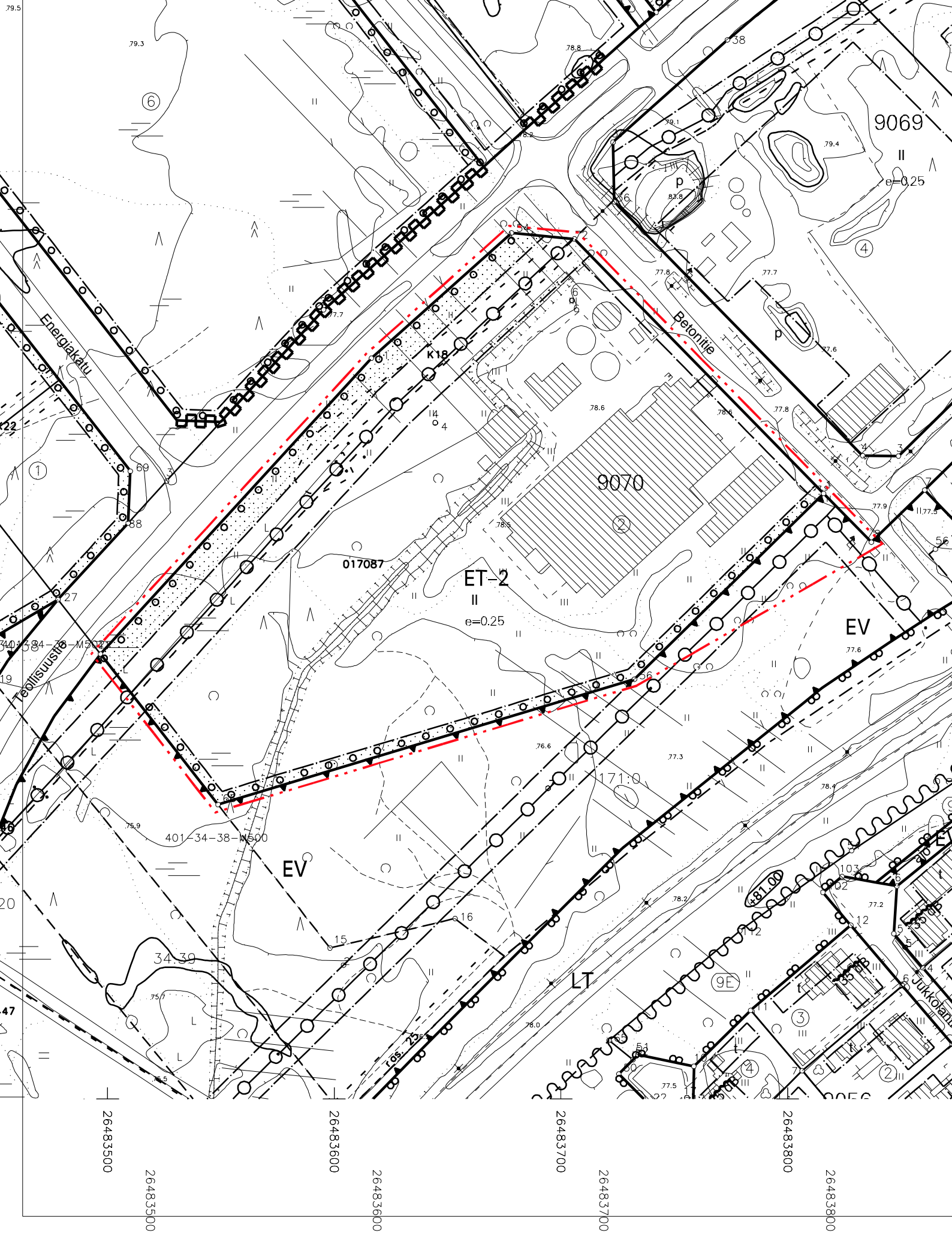
KL-5

#4 79.7

# VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

LIITE 2

3000+v10000



26483500

26483600

26483700

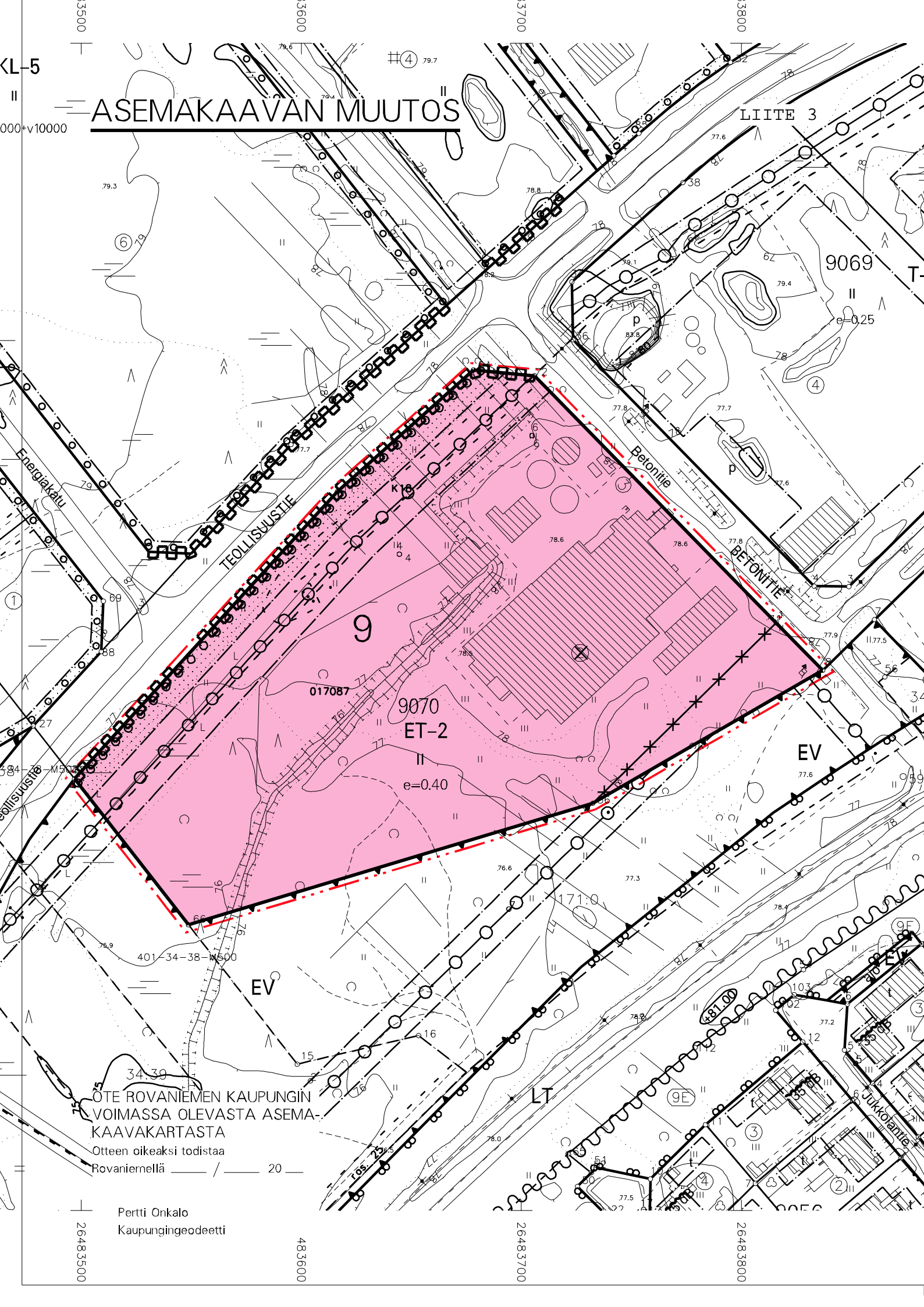
26483800

26483500

26483600

26483700

26483800



# ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3

OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVAKARTASTA  
 Otteen oikeaksi todistaa Rovaniemellä \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 20

Pertti Onkalo  
 Kaupungeedeetti

26483500

483600

26483700

26483800

KL-5

000+v10000

#4 79.7

9069

9070  
 ET-2

e=0.40

017087

EV

LT

EV

EV

JUKKOLAINTIE

TEOLLISUUSTIE

Betonitie

BETONITIE

Energiakatu

teollisuustie

401-34-38-M500

34.39

79.3

3600

3700

3800

77.6

78.8

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

77.8

77.9

77.7

77.6

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

LIITE 4

ET-2

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



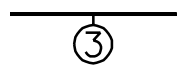
3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



SITOVAN TONTTIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.



RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAÄ MERKINNÄN POISTAMISTA.

9

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

9070

KORTTELIN NUMERO.

BETONITIE

KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

II

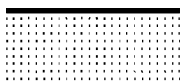
ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

e=0.40

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAAN.



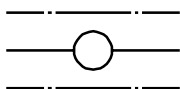
RAKENNUSALA.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.



JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSPAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.



Rovaniemi

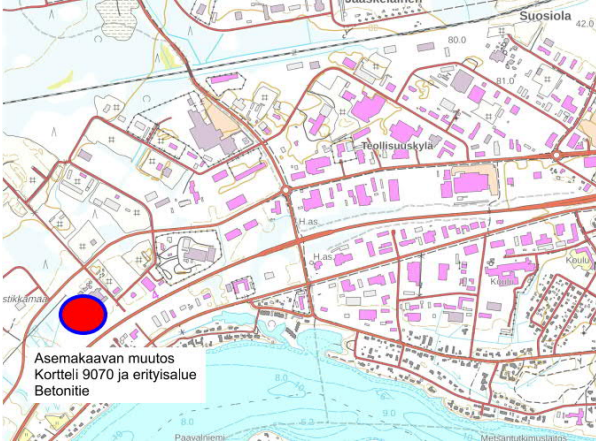
20.06.2023  
(16.08.2023)  
asemakaavan muutos  
9. kaupunginosa  
kortteli 9070 sekä suojaviheralue  
Betontie

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9070 sekä suojaviheralue, Betontie



Kuva 1. Ortokuva, alustava suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

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.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

### SUUNNITTELUALUE

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

### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

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.

### SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee Alakorkalon jäteveden puhdistamo.

### MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

#### Rovaniemen maakuntakaava

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



Kuva 3. Rovaniemen maakuntakaava

### Yleiskaava

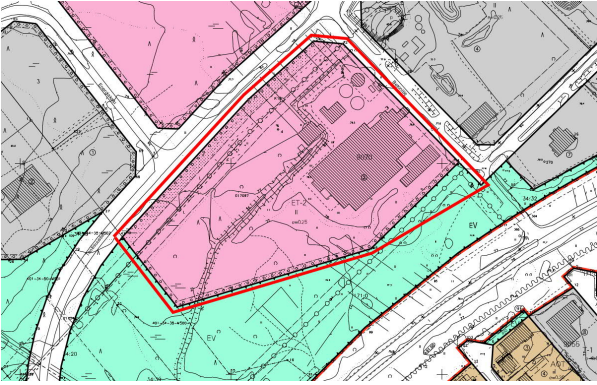
Alueella on kaupunginvaltuuston 24.01.2011 hyväksymä yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi EJ.



Kuva 4. 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 rakennusoikeus alueella on 10 749  $k\cdot m^2$ . Lisäksi kaavamuuosalueeseen kuuluu n. 1900  $m^2$ :n kokoinen alue suojaviheraluetta (EV), jossa kulkee johtorasitteeksi merkattu alue. EV-alueen kaava on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.12.2006.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia

### 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 §).

#### Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
- Lapin ELY-keskus

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja – haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, teleoperaattorit

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaavoituspäällikön **5.6.2023 (§ 15)** viranhaltijapäätöksen mukaisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

#### Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavaluonnos asetetaan myöhemmin nähtäville palvelupiste Osviittaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille.

#### Ehdotusvaihe (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville vähintään 14 vuorokaudeksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa että virallisella ilmoitustaululla.

#### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

#### TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos on nähtävillä syksyllä 2023 ja asemakaavan muutosehdotus talvella 2023-24 aikana. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin yhdyskuntasuunnittelun lautakuntaan kevään 2024 aikana.

**PALAUTTEEN ANTAMINEN**

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.



# Rovaniemi

**TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS**

Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki  
www.rovaniemi.fi

**YHTEYSHENKILÖT**

kaavasuunnittelija Nicholas Coull  
p. 040 7665679, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
p. 040 5789283, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

