



ROVANIEMI

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

9. kaupunginosa kortteli 9022 tontit 31, 34 ja 35

Hallitie



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS
2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

9. kaupunginosa kortteli 9022 tontit 31, 34 ja 35, Hallitie

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Maankäyttö/kaavoitus
Janne Anttila

Yhteystiedot:

Hallituskatu 7, PL 8216
96101 Rovaniemi

puh. 016-322 8908 /
040-7665193, vaihde 016-3221

Tekninen lautakunta:

15.6.2010, 150 §

Vireille tulosta ilmoittamisen
päivämäärä:

18.6.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä:

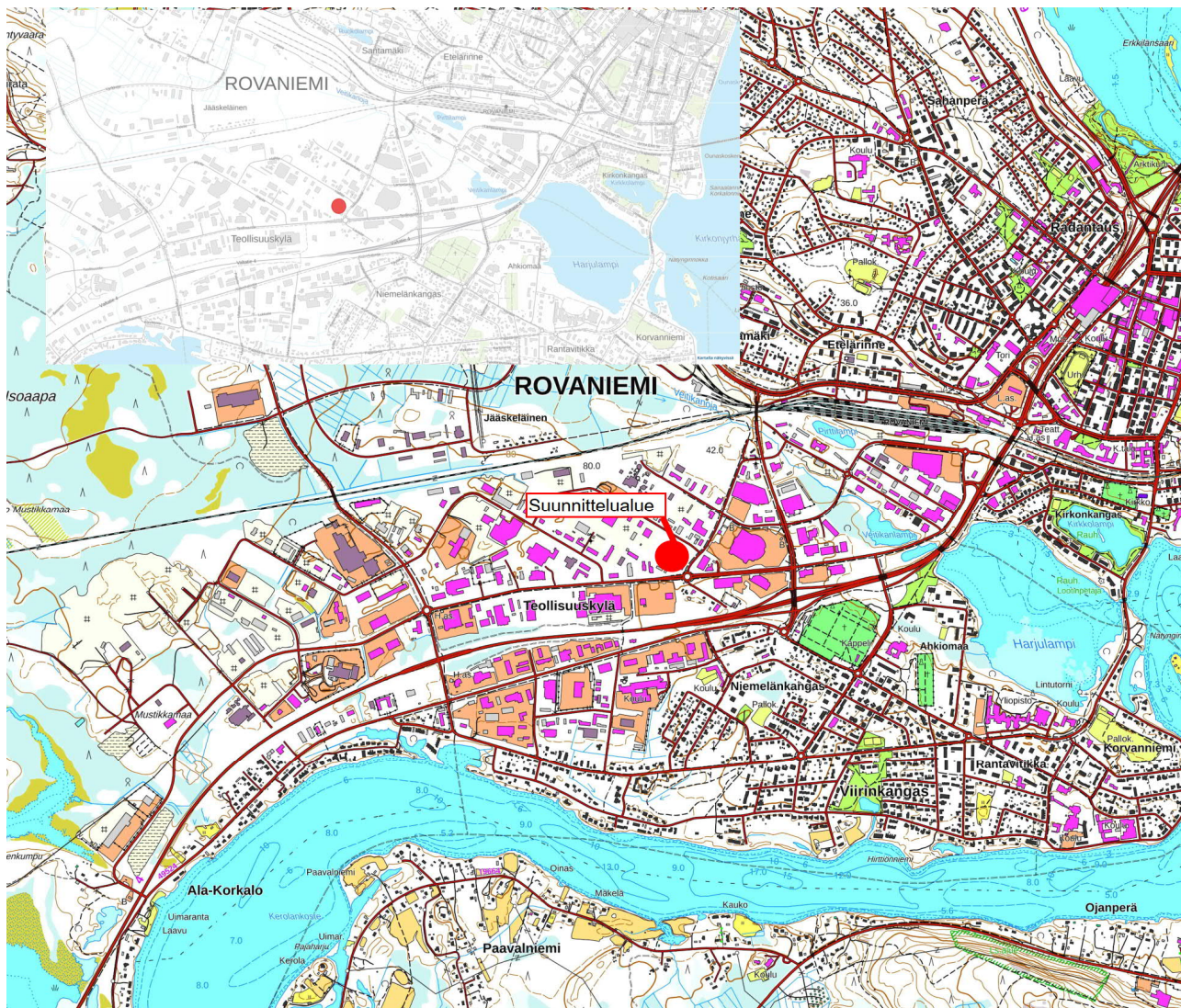
19.6.- 18.7.2024

Valmisteluvaiheen kuuleminen:

28.4. – 12.5.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 9. kaupunginosassa, Teollisuus-, Halli- ja Suosiolantien kulmauksessa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

9. kaupunginosan korttelin 9022 tonttien 31, 34 ja 35 asemakaavamuutoksella tutkitaan alueen muuttamista enemmän kaupallista toimintaa palvelevaksi. Samalla tarkennetaan mm. osa-alueajaukset ja osittain uudistetaan alueen tonttijako.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	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	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät 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	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2	Aluevaraukset	12
5.3	Kaavan vaikutukset	21
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.3.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -maisemaan	21
5.3.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	22
5.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.3.5	Vaikutukset virkistysalueisiin	34
5.3.6	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	34
5.3.7	Taloudelliset vaikutukset	34
5.4	Kaavamerkinnät ja määräykset	34
5.5	Nimistö	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- liite 1, asemakaavan seurantalomake
- liite 2, voimassa oleva asemakaava
- liite 3, asemakaavan muutos
- liite 4, asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- liite 5, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 6, rakennustapaselostus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 15.1.2024 (§ 6) rakennusliike Lapti Oy:n hakeman suunnittelualuevarauksen ja sopimusluonnoksen alueen varaamisesta ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Halli- ja Teollisuustien väliseltä alueelta korttelissa 9022.

Kaavoituspäällikkö päätti 25.4.2024 (§12) käynnistää asemakaavamuutoksen, jossa tutkitaan em. suunnitteluvarauksen tavoitteet ja samalla ratkaistaan ja ajantasaistetaan suunnittelualueen sekä myös tontin 9-9022-34 asemakaava ja tonttijako.

Asemakaavamuutoksen vireille tulossa kuulutettiin 18.6.2024 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanhaltijoille sekä naapureille. Voimassa oleva asemakaava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 19.6.- 18.7.2024 palvelupiste Osviittassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet- sivuilla, Kaavatorilla. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 25.4.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanhaltijoille sekä naapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 28.4. – 12.5.2025 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviittassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet- sivuilla, Kaavatorilla. Mielipiteitä ei jätetty.

2.2 Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta on yhteensä 10700 k-m². (3000 + 3500 + 2550 + 1650), kerrosluku on II. Osaan alueesta kohdistuu saa- merkintä, joka tarkoittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamista ennen rakentamisen aloittamista. Alueella on voimassa 9.9.2019 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 698 2010-15 ; arkistotunnus 32.823).

Asemakaavan muutoksessa alueen osa-aluerajaukset ja tonttijako tarkastellaan uudelleen, rakennusoikeus kasvaa yhteensä 1850 k-m². Kerrosluku II säilyy. Käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialue (KL) säilyy tontilla 34. Nykyiset tontit 31 ja 35, jotka yhdistetään, merkitään vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM), koska maakuntakaavassa määritetty Rovaniemen taajaman alueen seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön raja 5000 k-m² ylittyy. Alueen tonttijako päivitetään ja yhdistettyjen tonttien 31 ja 25 alueelle määritetään uusi tunnus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen rakennukset ovat paljon tilaa vievän erikokoiskaupan myymälöitä. Alueesta hieman yli puolet on rakentamatonta. Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu alueyhdistämisten myötä laajempi yhtenäinen rakennuspaikka, johon voi sijoittaa 7900 k-m²:n vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen rakentamattomilla tonteilla maaperä on kunnostettu käytörajoitteettomaksi (PBM 14.1.2021).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen Teollisuuskylässä/Eteläkeskuksessa, Prisman länsipuolella. Kaava-alueella toimii tällä hetkellä Koneliike Korteniemi ja Cramo, hieman yli puolet alueesta on käyttämätöntä/rakentamatonta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on vähäisesti varsinaista luonnontilaista aluetta. Alueen rakentamattomat osat ovat enimmäkseen puutonta ja ilman kasvillisuutta, lukuunottamatta joitakin lehtipuusaarekkeitä. Olevilla rakennuspaikoilla puustoa/istutuksia on hyvin vähäisesti, kadunvarsilla jonkin verran.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ja lähiympäristössä on paljon tilaa vieviä erikoiskauppoja, joilla on alueelle tyypillisiä toimitila-/myymälärakennuksia laajoine ulkovarastointialueineen. Alueella on kaksi täysin rakentamatonta tonttia. Alueelle on rakennettu yhdyskuntatekninen verkosto.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen toteutuneet rakennuspaikat ovat ympäristölle tyypillisiä laajoja ja kohtuullisen korkeita rakennuksia, joiden yhteydessä on laajahkoja pysäköintialueita sekä ulkovarastoja. Alue on maastonmuodoiltaan tasaista.

Liikenne

Suunnittelualueen liikennöintiväylinä ovat Teollisuustie, Suosiolantie, Hallitie. Teollisuustie toimii alueellisena pääkatuna. Suosiolantie toimii kokoojakatuna. Hallitie toimii liityntäväylänä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa ja vuokrattu ulkopuolisille.

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alaista.

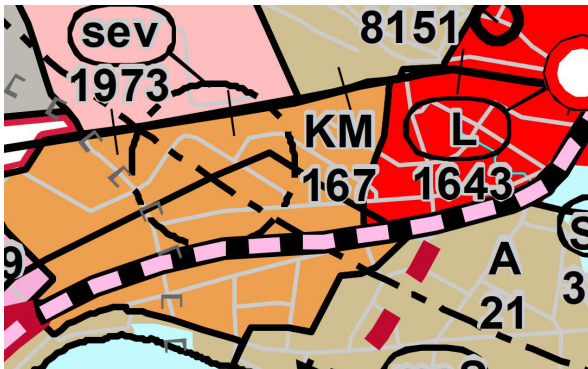
Maaperä

Alueen kaksi rakentamatonta tonttia jotka ovat toimineet aiemmin rakennusliikkeen varastoalueena. Alueella ei tiedetä tapahtuneen vuotoja tai onnettomuuksia, mutta käyttöhistorian vuoksi on mahdollista, että alueella on voinut tapahtua maaperän pilaantumista esimerkiksi kone- ja laiterikkojen tai haitta-aineita sisältävien aineiden varastoinnin yhteydessä. Tonttien maaperä on merkitty puhdistettavaksi/kunnostettavaksi (saa) voimassa olevaan asemakaavan (ks. 3.2.1).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

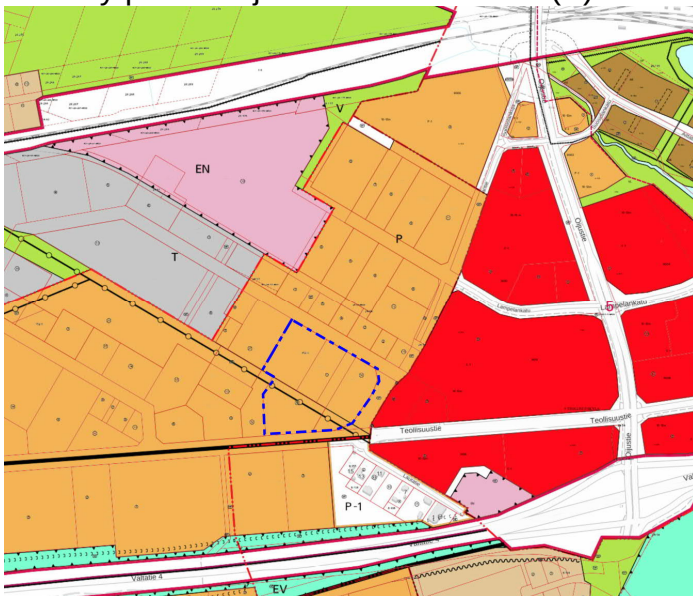
Alue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan muutokseen, jossa suunnittelualue on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).



Ote Rovaniemen maakuntakaavasta

Yleiskaava

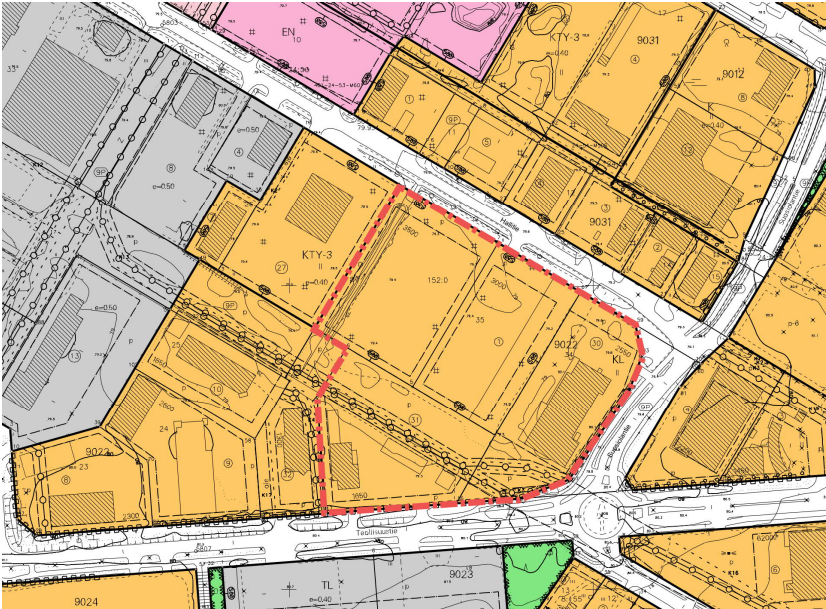
Alueella on voimassa 20.10.2009 hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P).



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja kaava-alueen raja.

Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta on yhteensä 10700 k-m². (3000 + 3500 + 2550 + 1650). Kerrosluku on II. Osaan alueesta kohdistuu saa- merkintä, joka tarkoittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamista ennen rakentamisen aloittamista. Alueella on voimassa 9.9.2019 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 698 2010-15 ; arkistotunnus 32.823).



Voimassa oleva asemakaavatilanne ja kaava-alueen raja.

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.

Suunnitelmat ja hankkeet

Rovaniemen alueidenkäytön strategian päivityksen mukaan alue on merkitty keskusta palvelujen ja vähittäiskaupan suuryksikköjen aluetta.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja eikä suojeltavia kohteita.

Liikennejärjestelyt

Viime vuosien kuluessa on suoritettu useita Teollisuuskylän/Eteläkeskuksen alueeseen ja saavutettavuuteen vaikuttavia liikennejärjestelmien kehittämisiä, kuten liikennevalot Isoaavantien / valtatie 4 risteykseen, Oijustien / Teollisuustien valo-ohjausten kehittäminen, Teollisuustien itäpäähän rakentaminen nelikaistaiseksi, vt.4 perusparannus sekä Isoaavantien

rakentaminen. Suosiolan- ja Teollisuustien liittymään on toteutettu kiertoliittymä. Kevyen liikenteen olosuhteita on parannettu rakentamalla uusia kevyen liikenteen väyliä Teollisuustielle, Suosiolantielle ja Isoaavantielle.

Lisäksi suunnitelmissa (*Teollisuustien yleissuunnitelma, taustamuistio*) on Teollisuustien muuttaminen nelikaistaiseksi Teollisuustie-Suosiolantie sekä Teollisuustie-Isoaavantie kiertoliittymien välille.

Pilaantuneet maat

Tonttien alueen maaperään pilaantuneisuutta on tutkittu 17.08.2020, jonka perusteella maaperän puhdistaminen on tehty massanvaihdolla 7.-15.12.2020 välisenä aikana. Kaikkien jäännösnäytteiden pitoisuudet alittavat öljyhiilivetyjen ja/tai raskasmetallien osalta laboratorion määrittämisraajat ja/tai VNa 214/2007 mukaiset kynnysarvot. Jätejakeita ei tämän puhdistuksen yhteydessä poistettu, koska nämä on parempi poistaa rakennustyön yhteydessä tai sulan maan aikana. Jätejakeiden poistosta tulee sopia kunnan ympäristöviranomaisen kanssa. Ympäristöteknisille kunnostustöille ei ole tarvetta. Käyttörajoitteille ei ole tarvetta (*Maaperän tilan tietojärjestelmäraportti 12.2.2021, kunnostuksen loppuraportti PBM 14.1.2021*).



Kuva 1. Sijaintikartta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä (pohjakartta Maanmittauslaitos 2020).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 15.1.2024 (§ 6) rakennusliike Lapti Oy:n hakeman suunnittelualuevarauksen ja sopimusluonnoksen alueen varaamisesta ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Halli- ja Teollisuustien väliseltä alueelta korttelissa 9022.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö päätti 25.4.2024 (§12) käynnistää asemakaavamuutoksen, jossa tutkitaan em. suunnitteluvarauksen tavoitteet ja samalla ratkaistaan ja ajantasaistetaan suunnittelualueen sekä myös tontin 9-9022-34 asemakaava ja tonttijako.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.6.20.2024 (päivitetty 14.4.2025). Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulossa kuulutettiin 18.6.2024 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanhaltijoille sekä naapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulossa kuulutettiin 18.6.2024 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanhaltijoille sekä naapureille. Voimassa oleva asemakaava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 19.6.- 18.7.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 25.4.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä alueen maanhaltijoille sekä lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 28.4. – 12.5.2025 yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa (*Koskikatu 19*) sekä kaupungin Internet- sivuilla, Kaavatorilla. Mielipiteitä ei jätetty.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ilmoitus vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa tiedoksi Lapin ELY -keskukseen. Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

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

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia (MRL 22§).

Maakuntakaava ja yleiskaava

Vuonna 2022 tuli voimaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jossa on käsitelty myös Eteläkeskuksen ja Teollisuuskylän kaupallisten toimintojen alueet ja tätä kautta mm. vähittäiskaupan suuryksiköihin verrattavien myymälöiden sijoittuminen. Kaavassa Eteläkeskuksen länsipuoli, sisältäen kaava-alueen, ja Teollisuuskylä on merkitty vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167).

Alue on merkitty Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM 167). Kaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.10.2009 (134 §) yleiskaavan muutoksen, jolla muutettiin mm. 9. kaupunginosissa yleiskaavaan merkittyjä työpaikka-alueita palvelujen ja hallinnon alueiksi. Rovaniemen alueen yhdyskuntarakenteen muutoksen tarpeet yritystoiminnan osalta Eteläkeskuksen ja Teollisuuskylän alueella tulivat esille jo kuntaliitoksen jälkeen. Kehitys tulee huomioida myös alueen asemakaavoissa.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2015, alue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (P). Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava

Tavoitteena on laatia Lapti Oy:lle kaupunginhallituksen myöntämän suunnitteluvarakseen pohjalta asemakaavan muutos. Samalla päivitetään kaava-alueen osa-alue-eräajaukset sekä tonttijako.

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy ja kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä.

Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jossa rakennusoikeutta on yhteensä 10700 k-m². (3000 + 3500 + 2550 + 1650), kerrosluku on II. Asemakaavan muutoksessa alueen osa-alue-eräajaukset ja tonttijako tarkastellaan uudelleen, rakennusoikeus kasvaa yhteensä 1850 k-m². Kerrosluku II säilyy. Käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialue (KL) säilyy tontilla 34. Nykyiset tontit 31 ja 35, jotka yhdistetään, merkitään vähittäiskaupan suuryksikön alueeksi (KM), koska maakuntakaavassa määritetty Rovaniemen taajaman alueen seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön raja 5000 k-m² ylittyy. Nykyisten tonttien alueiden yhdistymisen myötä muodostuvan uuden tontin rakennusoikeus on 8000 k-m² + 1000 k-m².

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1 :

Asemakaavan muutos, jossa nykyisistä tonteista 31 ja 35 muodostetaan liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), jossa rakennusoikeutta on $8000 \text{ k-m}^2 + 1000 \text{ k-m}^2$. Tontin 34 alue säilyy liikerakennusten korttelialueena (KL), rakennusoikeus nousee 1000 k-m^2 , ollen 3550 k-m^2 . Alueen tonttijako ja osa-aluerajaukset

määritellään osittain uudelleen. Alueen kerrosluku II säilyy.

Vaihtoehto 2:

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksen arvioitavia vaikutuksia ovat yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön taloudellisuus, liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan, käyttötarkoitus, rakennustehokkuus, kerrosluku, liikenne, pysäköinti ja liittyminen tonteille.

Kaavamuutoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa (1850 k-m^2), joten alueelle mahdollistuu arviolta rakentamisen määrään suhteutettuna yhden pienehkön, yleensä taa-jama-alueen ulkopuolisen kokoisen, myymälän rakentamisen kuin mitä nykyinen asemakaava mahdollistaa. Kaavamuutoksessa suurin vaikutus on alueelle muodostuva laajempi rakennuspaikka, mahdollistaen näin yhtenäisen suurempimassaisen myymälän rakentamisen pysäköintialueineen, verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen kerrosluku ei muutu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 31567 m², joka sisältää liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL) 10180 m² ja liikerakennusten korttelialuetta jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) 21387 m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on 12550 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	10180 m ²
Rakennusoikeus:	3550 k-m ²
Kerrosluku:	II



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Pinta-ala:	21387 m ²
Rakennusoikeus:	8000 + 1000 k-m ²
Kerrosluku:	II

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Eteläkeskus on nykyiselläkin tieverkolta, mukaan lukien kevyenliikenteen väylät, hyvin saavutettavissa. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Halli-, Suosiolan- ja Teollisuustiehen. Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin.

Liikenne

Asemakaavamuutos toteutuessaan mahdollistaa alueen liikenteen lisääntymisen. Viimeisimmät liikennejärjestelmien parannukset (*mm. vt4 perusparannus, Isoaavantien rakentaminen, Teollisuustien itäosan muuttaminen nelikaistaiseksi, kiertoliittymät Isoaavan- ja Suosiolantien liittymiin*) mahdollistavat alueen hyvän saavutettavuuden. Lisäksi on suunnitelmassa Teollisuustien muuttaminen nelikaistaiseksi Suosiolan- ja Isoaavantien välillä., joka parantaa entisestään liikenteen sujuvuutta alueella ja ympäristössä.

Kaava-alueen liikennejärjestelyt tukeutuvat ja sopivat alueen katuverkostoon. Kaava-alue liittyy Teollisuus- ja Hallitiehen. Liikennejärjestelyitä on tarkasteltu yhteistyössä kaupungin yhdyskuntatekniikan kanssa.

Hulevedet

Hulevedet johdetaan alueella oleviin sadevesijärjestelmiin (mm. hulevesiviemärit) viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan.

5.3.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaava-alue voidaan katsoa sisältyvän Eteläkeskuksen kaupallisen alueen keskittymään, jossa liikkeiden toimitilat ovat laajoja ja kohtuullisen korkeita rakennelmia, joiden yhteydessä voi olla laajojakin pysäköintialueita. Ympäristössä on myös toimitila-/pienteollisuus rakennuksia. Alueen pohjoispuolella, n. 200 m etäisyydellä, on Suosiolan voimalaitosalue. Alue on maastonmuodoiltaan tasaista.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on, Suosiolan voimalaitosalueen lisäksi, osittain vanhempaa teollisuusaluetta jossa ei ole kiinnitetty huomioita kaupunkikuvallisiin seikkoihin vaan rakennusten ja piha-alueiden ulkoasua ja sijoittelua on ohjannut lähinnä käytännön toiminta. Uudemmat rakennuspaikat, varsinkin Teollisuustien läheisyydessä olevat, sopeutuvat paremmin ympäristön kaupunkikuvaan.

Kaavamuutoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1850 k-m². Suurin vaikutus on, että asemakaavamuutos toteutuessaan mahdollistaa 8000 k-m² suuruisen liikerakennuksen rakentamisen. Nykyinen kaava mahdollistaisi kahden, 3000 k-m² :n ja 3500 k-m² :n suuruisten liikerakennusten rakentamisen. Kaavamuutokseen liittyy 21.5.2019 päivätyt rakentamistapaohjeet, joilla osaltaan pyritään huomioimaan paremmin kaupunkikuvallisia seikkoja.

5.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueelle ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia tai heikentäviä vaikutusta kulttuuriympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Alueella ei ole luonnontilaista aluetta. Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyypejä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja eikä pohjavesialuetta.

5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin. Kaava-alueella ei ole virkistysalueet.

Kaava-alueella ei ole viheralueita tai niiden verkosta/käytäviä.

5.3.6 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristön elinoloihin, hyvinvointiin, toimeentuloon, elinkeinoihin tai asemaan.

Kaavamuutos mahdollistaa osaltaan toteutuessaan työpaikkojen lisääntymisen ja palveluiden paranemisen.

Kaavamuutos mahdollistaa alueellisesti kilpailuasetelman lisääntymisen saman toimialan yritysten kesken.

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävästi kilpailua kaupunkikeskustan kauppojen kanssa vaan toimii täydentävästi. Kaavamuutoksen mahdollistaman toteutuman tilantarve pysäköintialueeseen on niin laaja, ettei sitä ole edes mahdollista sijoittaa kaupunkikeskustaan. Kaavamuutos kehittää ja tiivistää Eteläkeskusta kauppapaikkana.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa paikallisesti talouskasvun ja työllisyyden edistämisen.

Kaavamuutoksella ei ole toteutuessaan yksistään merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen.

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (*nykyään alueidenkäyttölaki*) mukaisia. Merkitöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa muodostuu tonttijaolla uusi tontti 9-9022-36. Muita muutoksia ei tapahdu alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Ennen rakentamistoimenpiteitä on alueella olevien putkien ja johtojen sijainti selvitettävä. Toteuttamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen hulevesien käsittelyyn ja yhteensovittamiseen kaupungin hulevesiverkoston.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 7.8.2025

Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö

Janne Anttila
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta Rovaniemi Täyttämispvm 7.7.2025
 Kaavan nimi Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9023, Teollisuustie 9 ja 11
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä L - lautakunta Vireilletulosta ilm. pvm
 Pysyvä kaavatunnus Kunnan kaavatunnus 698 2024-6
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,1567 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,1567

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

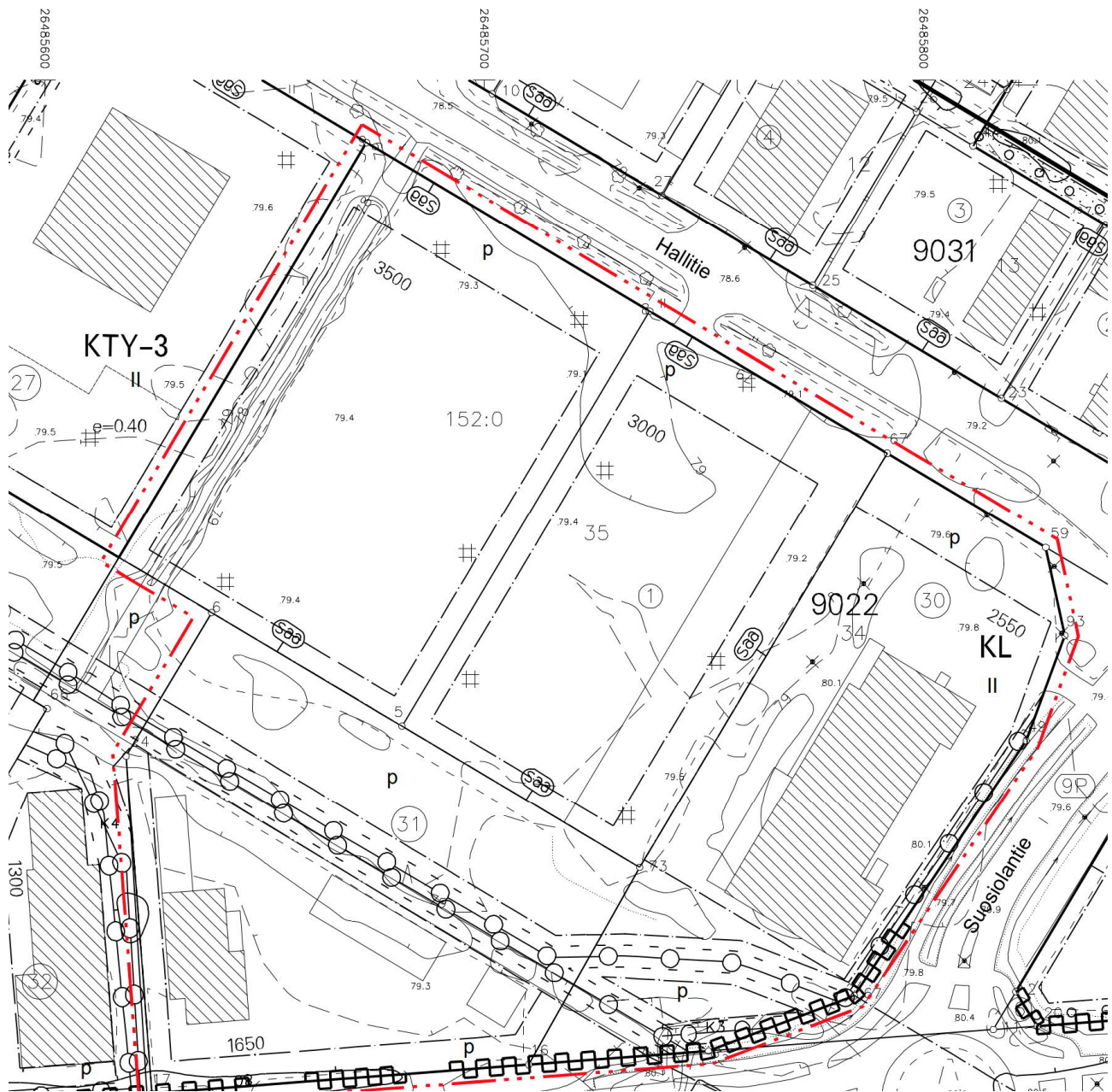
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,1567	100,00	12550	0,40	0,0000	9377
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1567	100,0	12550	0,40	0,0000	9377
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

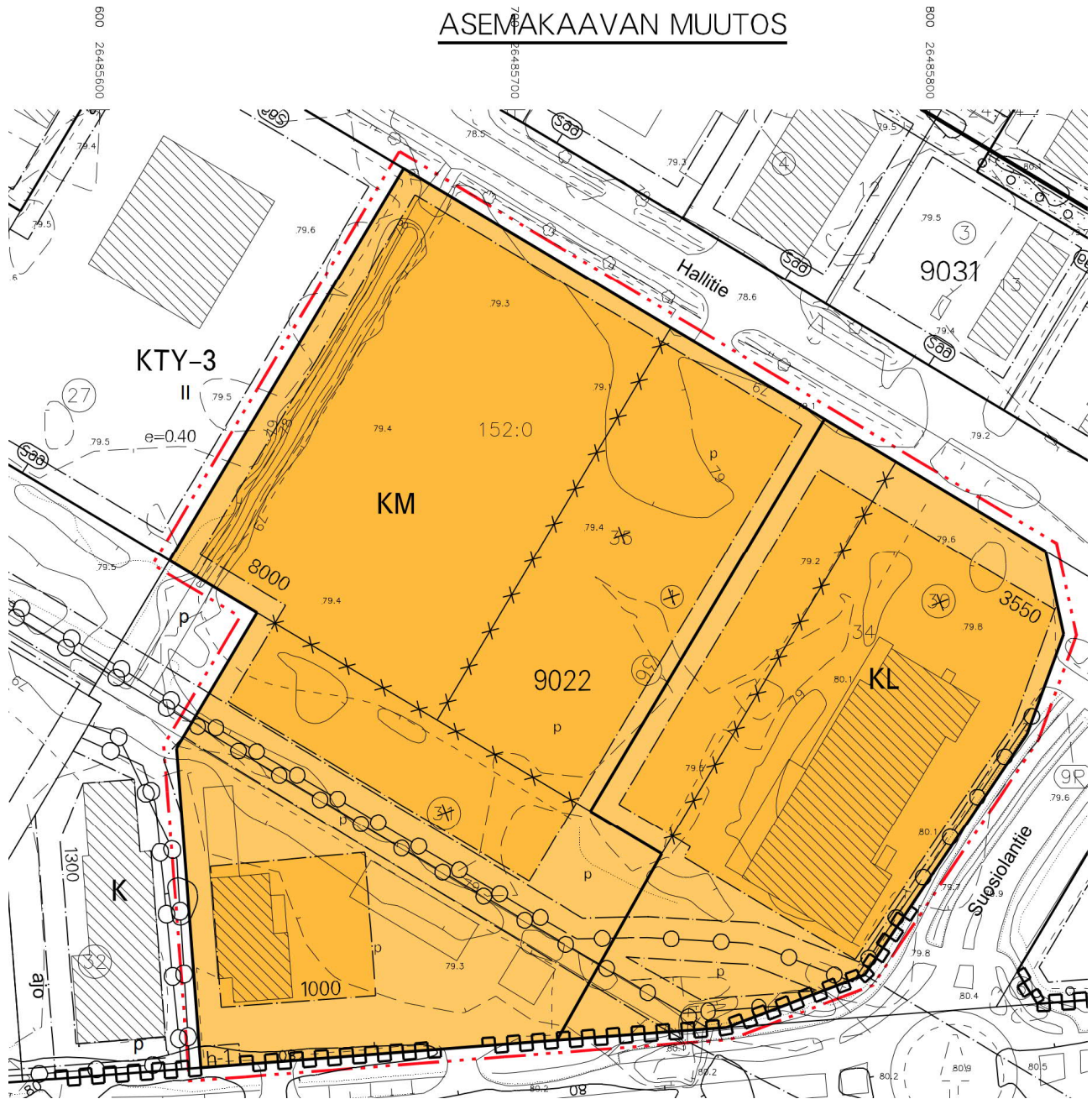
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,1567	100,00	12550	0,40	0,0000	9377
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1567	100,0	12550	0,40	0,0000	9377
KL	1,0180	32,2	3550	0,35	-2,1387	377
KM	2,1387	67,8	9000	0,42	2,1387	9000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



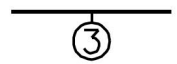
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



SITOVAN TONTTIIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.



RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA.

9022

KORTTELIN NUMERO.

7900

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II

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

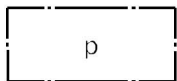


RAKENNUSALA.



h-1

ALUEEN HUOLTOLIIKENTEN LIITTYMÄ.



PYSÄKÖIMISPAIKKA.



JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoja VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/50 M2 KERROSALAA

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikkoja VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

MUUT LIIKERAKENNUKSET 1 PPP/100 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARALIIKKEISSÄ, TOIMITILA- JA LIIKERAKENTAMISESSA KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN OSALTA KÄYTETÄÄN LEIKKURIA: 150 PYÖRÄPAIKAN YLITTÄVÄLTÄ OSALTA LAADITAAN TARVELASKENTA, MINKÄ, PERUSTEELLA PÄÄTETÄÄN TARVITTAVISTA LISÄPAIKOISTA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 21.5.2019 PÄIVÄTTYJÄ RAKENTAMISTAPAOHJEITA.

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA. ALUEITA SUUNNITeltaessa TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

N/O	X	Y
9	7377866.510	26485673.225
67	7377806.068	26485774.563
	7377772.043	26485616.880
6	7377759.469	26485637.962
24	7377726.831	26485618.515
	7377711.600	26485718.218
73	7377701.355	26485735.394
16	7377656.559	26485710.147
17	7377649.990	26485624.401



Rovaniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

9. kaupunginosa kortteli 9022 tontit 31, 34 ja 35, Hallitie



Rovaniemen kaupunki

12.6.2024, päivitetty 22.4.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa, Halli-, Suosiolan- ja Teollisuustien kulmauksessa. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Rakennusliike Lapti Oy on hakenut kaupungilta suunnitteluvarauksia Teollisuuskylän alueelta Halli- tien varrelta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt suunnitteluvarauksen ja sopimusluonnoksen alueen varaamisesta ja asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 15.01.2024 § 6.

Kaavoituspäällikkö on käynnistänyt 25.4.2024 § 12 asemakaavamuutoksen, jossa tutkitaan alueen asemakaavaa suunnitteluvarauksen mukaisten tavoitteiden mahdollistamiseksi. Lisäksi kaava-alueeseen liitetään myös tontti 698- 9- 9022-34, jotta koko alueen asemakaava ja tonttijaon muutos saadaan ratkaistua.

Hakijan tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle n. 7900 k- m²:n kaupan hanke yhdelle tai useammalle toimijalle ja noin 200 autopaikkaa. Hankkeen työllistämisaikavaihtelu on arvioitu rakentamisaikana 50- 70 henkilötyövuotta ja toiminnan käynnistyttyä 50- 70 henkilöä.

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

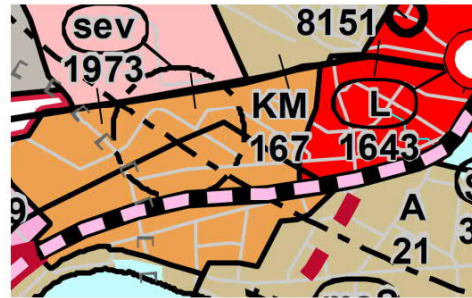
MAANOMISTUS

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontille 9- 9022- 35 on suunnitteluvaraus rakennusliike Lapti Oy:lle. Tontista 9-9022-31 on esisopimus vuokraoikeuden kaupasta nykyisen vuokralaisen ja Lapti Oy:n kesken. Tontin 9-9022-34 vuokralainen on Koneliike Korteniemi.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

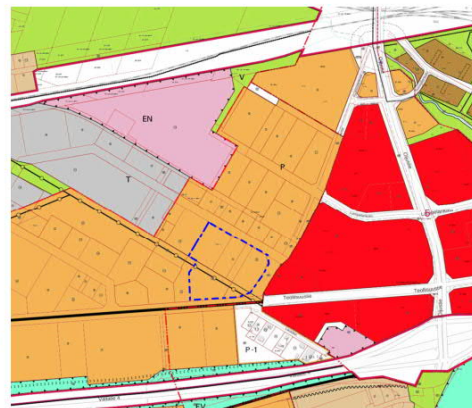
Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue sisältyy vähittäiskaupan suuryksikön alueeseen (km167).



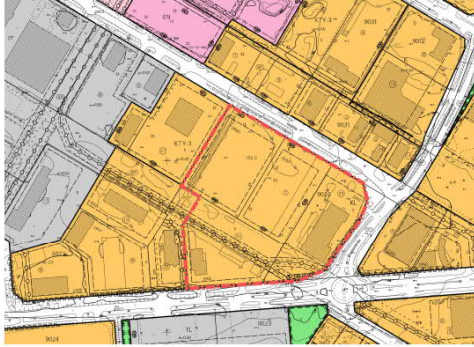
Yleiskaava

Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavan muuttamisessa 2009, alue on merkitty palvelun- ja hallinnon alueeksi.



Asemakaava ja suunnittelualan raja

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Osaan alueesta kohdistuu saa-merkintä, joka tarkoittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamista ennen rakentamisen aloittamista. Alueella on voimassa 9.9.2019 hyväksytty asemakaava.



Muut suunnitelmat

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Asemakaavan muutos, jossa nykyisistä tonteista 31 ja 35 muodostetaan liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), jossa rakennusoikeutta on 8000 k-m² + 1000 k-m². Tontin 34 alue säilyy liikerakennusten korttelialueena (KL), rakennusoikeus nousee 1000 k-m², ollen 3550 k-m². Alueen tonttijako ja osa-alueajaukset määritellään osittain uudelleen. Alueen kerrosaluku II säilyy.

Samalla tarkennetaan ja päivitetään ja tarkennetaan osa-alue rajauksia.

VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla.

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

Tulva

Alue ei ole tulvavaaran alasta.

Maaperä

Kaava-alueelta on tehty maaperän kunnostus 7.-15.12.2020 välisenä aikana. Ympäristöteknisille kunnostustöille ei ole tarvetta. Käyttörajoitteille ei ole tarvetta (*Maaperän tilan tietojärjestelmäraportti 12.2.2021, kunnostuksen loppuraportti PBM 14.1.2021*).

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja -vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- lautakunnat (tekninen lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti 25.4.2024 § 12 asemakaavamuutoksen.

Vireilletulon (MRL 62§ ja 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan muutosluonnos ja muut kaava-asiakirjat pidettiin **19.6.-18.7.2024** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitettiin **18.6.2024** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja lähinaapureille. Osallisilla on mahdollisuus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30§)

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan yleisesti nähtäville **28.4. –12.5.2025**. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipide kaavaluon-

noksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **25.4.2025** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja haltioille sekä lähinaapureille. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

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

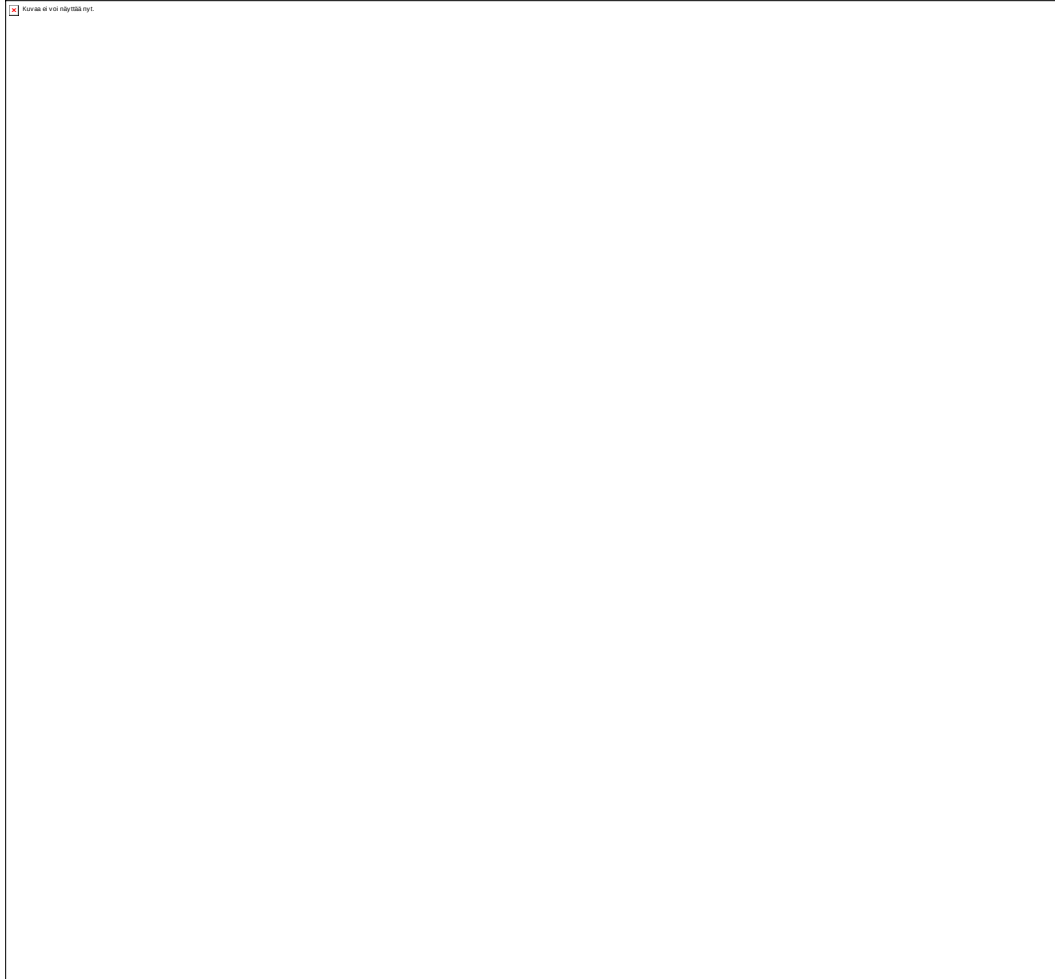
Kaavasuunnittelija Janne Anttila
puh. 016 322 8908
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAULUARVIO
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	25.4.2024
VIREILLE-TULO	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	19.6. - 18.7.2024
VALMISTELUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	28.4. - 12.5.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuspäätös	8-9/25
EHDOTUSVAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	9-10/25
TEKNINEN LAUTAKUNTA	kaavaehdotuksen hyväksyminen	10-11/25
MUUTOKSENHAKU-AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

RAKENTAMISTAPAOHJEET

9. kaupunginosa

Teollisuustien, Hallitien, Lampelankadun ja Suosiolantien ympäristössä olevat, kortteleiden 9031 ja 9022, KTY-3 ja KL alueita



ROVANIEMI 21.5.2019

Bernadett Lits
Zoltàn Fodor

Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee suurimmaksi osaksi näkyvällä paikalla Eteläkeskuksen liike- ja teollisuusalueella. Sijainti Alueen asemakaava määräyksineen yhdessä tämän rakentamistapaohjeen kanssa



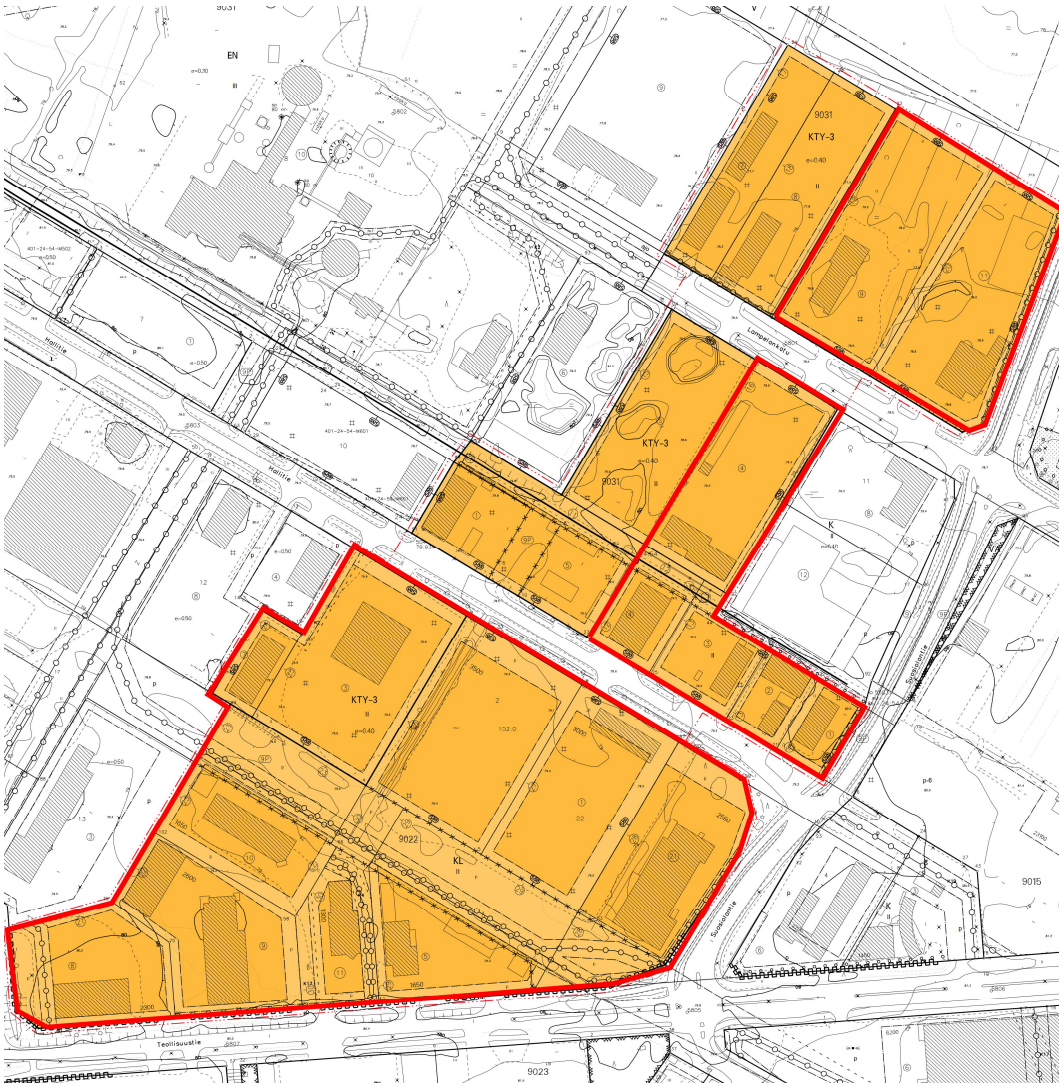
tähtää kaupunkikuvallisesti hallittuun ja rakennettuun ympäristöön positiivisesti vaikuttavaan kokonaisuuteen. Rakentamistapaohjeessa on määritelty ne suunnitteluperiaatteet ja toimenpiteet, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan tämän korttelin ja laajemminkin koko alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.



Tavoitteena on

- luoda vahva paikan tunne laadukkaalla maisema-, alue- ja rakennussuunnittelulla
- luoda yhdenmukainen imago alueelle
- luoda selkeät suuntaviivat kiinteistöjen kehittämiselle sekä julkisille että yksityisille kiinteistöjen omistajille
- saada aikaan miellyttävä visuaalinen lopputulos ja inspiroiva sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella uudisrakennushankkeeseen ryhdyttäessä pidetään erillinen hankkeen aloituskokous, johon kutsutaan rakennusvalvonta, kaavoitus ja hankkeeseen ryhtyvä. Tässä kokouksessa määritellään hankkeen laatutaso ja arkkitehtoninen laatu.



Punaisella viivalla rajaus alueesta, johon rakentamistapaohjeet kohdentuvat

Piha-alueiden ja ympäristön suunnittelu

Pysäköinti

Pysäköintipaikat tulisi sijoittaa mieluiten rakennusten sivustoille. Katuliittymien määrä tulee minimoida. Vierekkäiset liikkeet voisivat yhdessä suunnitella ja käyttää yhteisiä pysäköintipaikkoja ja tonttiliittymiä. Työntekijöiden autopaikat tulisi sijoittaa selvästi erilleen asiakaspaikoista. Huoltoliikenne ja asiakasliikenne tulee erottaa toisistaan. Suurilla pysäköintialueilla suositellaan käytettäväksi vettä läpäiseviä päällysteitä. Suuret, laajat pysäköintialueet tulee jakaa pienempiin osiin istuttamalla ruohoalueita, pensaita ja puita. Yli 25 –paikkaisille pysäköintialueille tulee rakentaa erilliset jalankulkuväylät. Pysäköintialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys. Pysäköintialueiden kadun puoleisille sivuille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Varastointi, näköesteet

Ulkovarastointi tulee sijoittaa takapihoille tai rakennusten seinustoille. Jos varastointialueita ei voida sijoittaa vähemmän näkyville paikoille, tulee rakentaa näköesteitä. Näköesteet voidaan toteuttaa maastonmuodoilla, kasvillisuudella tai aidoilla.



Viitoitus

Alueelle tulisi luoda selkeä, yksinkertainen ja yhtenäinen viitoitustyyli, joka perustuu helppotajuihin graafiseen teemaan. Viitoitusjärjestelmät voisivat koostua seuraavista osista:

- tuloväylien opasteet (yrityspuistoon saapuminen/poistuminen)
- opasteviitat (ajoneuvoilla ja jalan liikkuvien opastus)
- tonttitunnisteet (tonttikohtaiset yritysopasteet)

Väliaikaisia ja siirrettäviä kylttejä ei sallita. Liittymää kohden sallitaan yksi tonttitunnistekyltti ja yksi mainostorni tonttia kohden. Lipputankoja saa olla useita. Kyltit suositellaan kiinnitettäväksi seinille kattokylttien sijaan.



Esimerkki tonttitunnisteesta



Suunnitelman mukainen katunäkymä tonttitunnisteiden kanssa

Uudisrakennusten ja laajennusten suunnittelu

Julkisivut

Rakennuksiin tulee lisätä visuaalista mielenkiintoa käyttämällä erilaisia väripintoja, ulkonemia, upotettuja panelointeja jne. Läpinäkyvyyttä katujulkisivuissa suositellaan käyttämällä enemmän suuria lasipintoja.

Massaltaan suurten rakennusten osalta, laajennusten yhteydessä on vanhan jäävän rakennuksen osan vanhentuneet ja huonokuntoiset julkisivut on suunniteltava uudestaan ja kunnostettava.





Yläkuva: tämänhetkinen tilanne. Alakuva: suunnitelman mukainen tilanne, rakennuksen pääjulkisivulla ei tulisi olla mitään laitteita ja kulmia tulisi pehmentää maisemoinnilla (kasveilla).

Sisäänkäynnit, ovet, portit

Sisäänkäyntien tulee olla kadulle päin ja niiden tulee olla kutsuvia, helposti tunnistettavia ja mitta-kaavaltaan ”ihmisen kokoisia”. Varasisäänkäynnit, palo-ovet, lastauslaiturit ja muut huolto-ovet ja portit tulee suunnitella niin, että ne sulautuvat rakennuksen arkkitehtuuriin.

Katot

Rakennuksissa suositellaan käytettäväksi erilaisia kattomuotoja. Vesikaton yli jatkettuja seiniä suositellaan myös käytettäväksi, mutta niiden tulee sulautua kiinteäksi osaksi rakennusta. Katolla sijaitsevat mekaaniset laitteet tulee varustaa näköesteillä niin, että ne eivät näy kadulta.

Värit

Rakennuksissa suositellaan käytettäväksi pääasiassa vaaleita maanläheisiä värejä. Pieniä rakennuselementtejä, kuten teräspalkkeja, pylviä ja aurinkosuojia, korostetaan voimakkailla, kirkkailla väreillä.

Materiaalit

Alueella suositellaan käytettäväksi luonnollisia mattapintaisia materiaaleja kuten tiili, kivi, laatta ja karkeapintainen betoni. Selkeästi erilaisia materiaaleja voidaan käyttää rakennuksen korostettavissa kohteissa kuten sisäänkäynneissä. Teräksen, lasin, metallin ja muurattujen rakenteiden materiaalien

on oltava laadukkaita, varsinkin katujulkisivuissa. Rakennusmateriaalin tulisi kestää ikääntymistä laadun kärsimättä.

Istutukset

Rakennettujen kohteiden (esim. aidat, rakennukset, huoltokaapit, valaisimet) lähelle tulee istuttaa pensaita, pensasaitoja ja puita (kohteiden eteen/viereen), samoin näköesteinä toimiville kummuille



Nykyinen tilanne



Suunnitelman mukainen tilanne