



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos
9. kaupunginosa korttelit 9061, 9062
ja 9067 sekä suojaviher- ja teolli-
suusraidealueet,
Vasaratie



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

Kaavaselostus

Kaavoitus

2024-2025

9.12.2024

päivitetty 19.8.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

9. kaupunginosa korttelit 9061, 9062 ja 9067 sekä suojaviher- ja teollisuusraidealue, Vasaratie

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
tekniset palvelut / kaavoitus
Kaavoitusinsinööri
Laura Ilvesluoto

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016 322 8995
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, § 61

julkisesti nähtävillä

28.8.- 26.9.2025

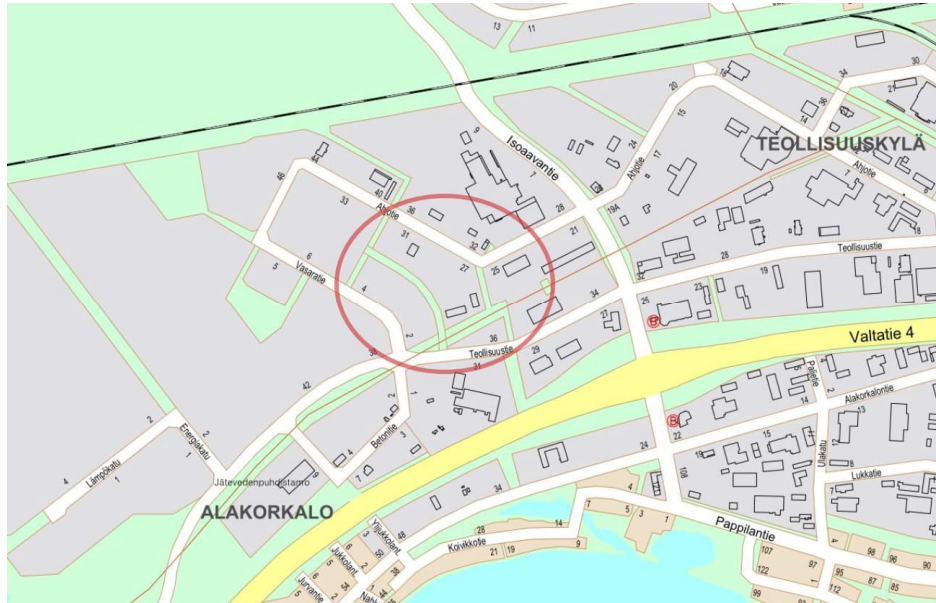
tekninen lautakunta

x.x.20xx, § x

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 9.kaupunginosassa, Ahjotien ja Vasaratien välissä. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, **kuva 2**.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamutoksen nimi on ”Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa korttelit 9061, 9062 ja 9067 sekä suojaviher- ja teollisuusraidealueet”. Paikkatieto- ja tonttipalvelut ovat tehneet aloitteen käytöstä poistettujen teollisuusraidealueiden (LRT) aluevarausten tarpeellisuuden tutkimisesta 9.kaupunginosassa. Tavoitteena on tutkia alueiden teollisuusraidealueiden tarpeellisuus ja mahdollinen lisäalueiden liittäminen ympäröiviin kiinteistöihin, samalla päivitetään tarvittaessa korttelialueiden käyttötarkoitus, rakennusoikeudet ja muut asemakaavamääräykset.

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Tonttijaon muutos

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 15.4.2025, § 61 päätöksellä asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus asetetaan 28.8.2028 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 27.08.2025 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.

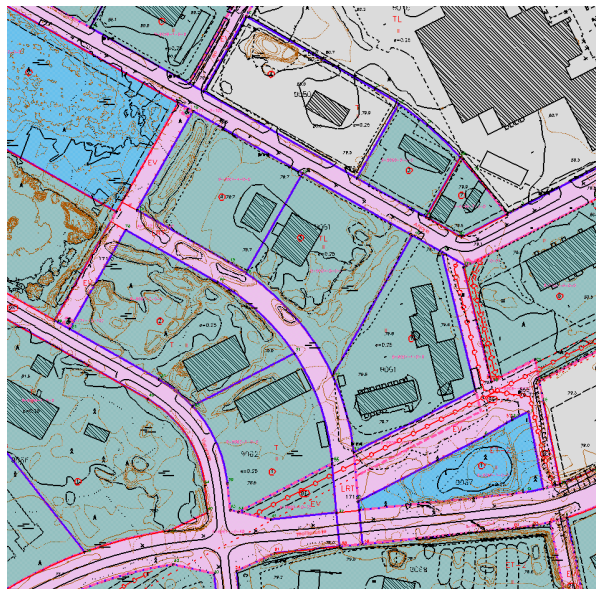


Kuva 3. Ote Maaperän tilan tietojärjestelmästä (MATTI-järjestelmästä)

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

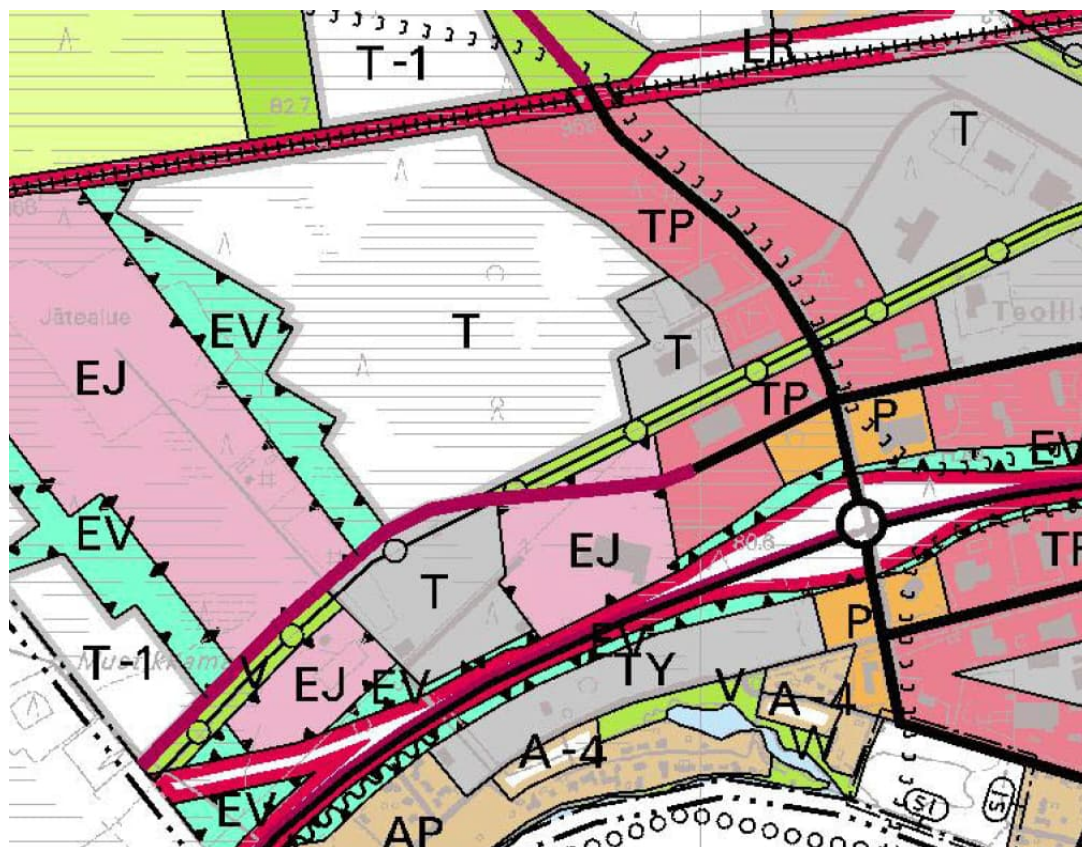
Suunnittelutilanne

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**.



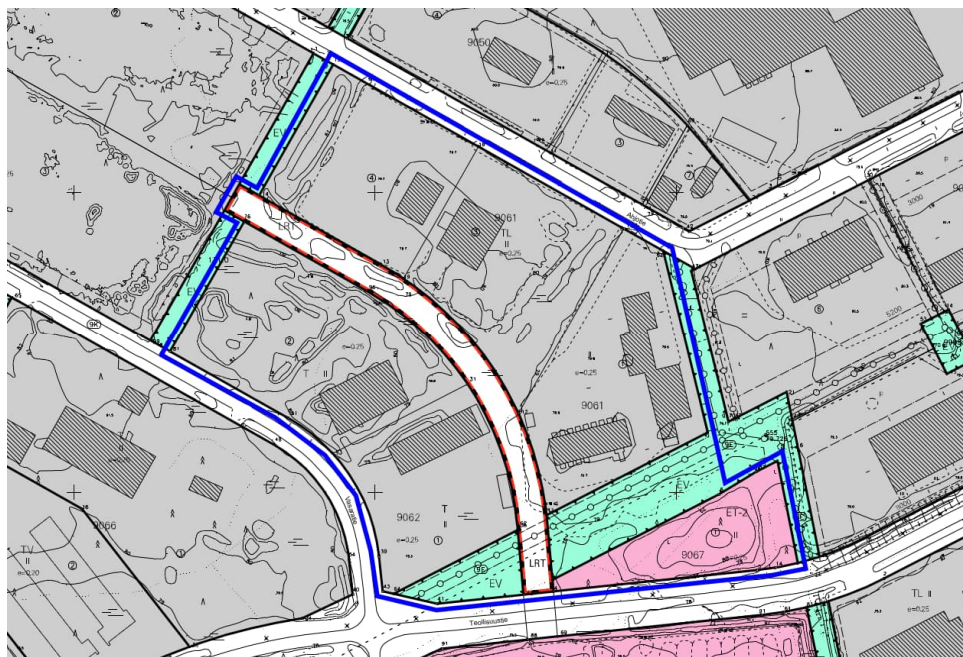
Kuva 5. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015

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

Kortteleissa 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: 10px;">T</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">T-2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">TL</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">LRT</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">ET-2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">EV</div> | <p>TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</p> <p>TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. KERROSLASTA SAA ENINTÄÄN 20 % KÄYTTÄÄ PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEEN LIITTYVIÄ MYYMÄLÄ- JA TOIMISTOTILOJA VARTEN, KUITENKIN ENINTÄÄN 2000 K-M². ELINTARVIKKEIDEN MYYNTIIN SAA KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 400 K-M².</p> <p>TEOLLISUUS- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</p> <p>TEOLLISUUSRAIDEALUE.</p> <p>YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE, JOKA ON VARATTU JÄTTEEN KERÄILYÄ JA KÄSITTELYÄ VARTEN.</p> <p>SUOJAVIHERALUE.</p> |
|--|---|

Pohjakartta

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

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.

Muutoksenhaku aika

Teknisen lautakunnan päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku aika, 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

Asemakaavamuutos 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:

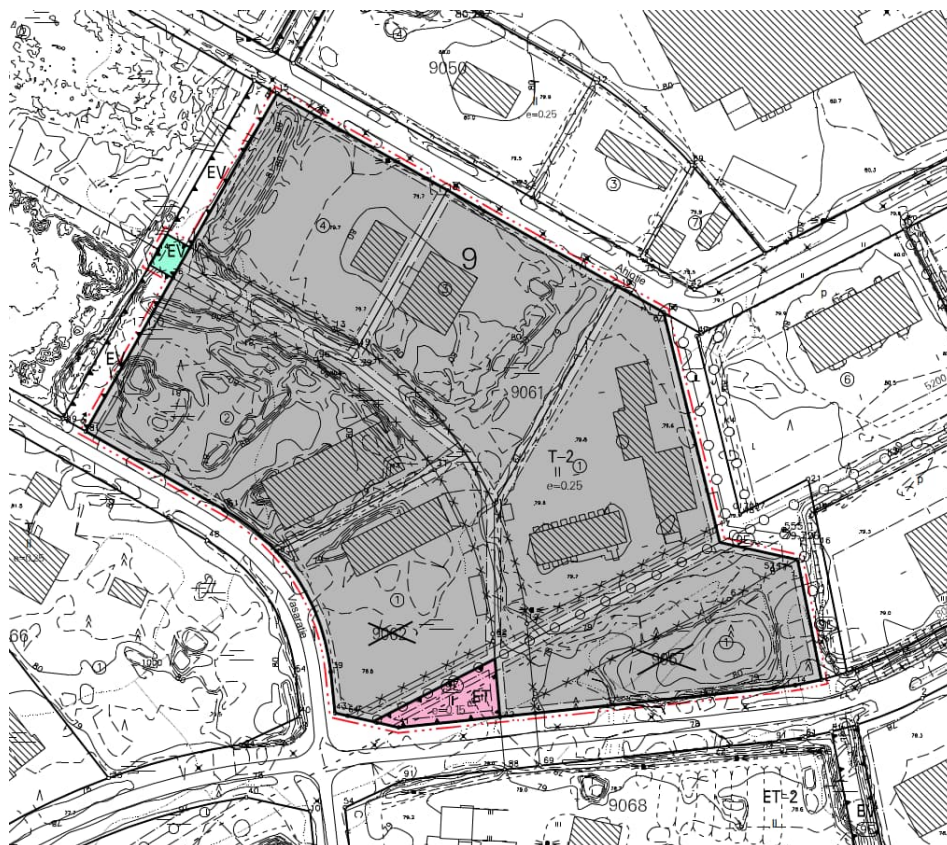
Asemakaavan muutos, jossa teollisuusraidealue liitetään ympärillä olville tonteille. Käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL), jolla mahdollistetaan alueen monipuolisempi hyödyntäminen.

Vaihtoehto 2:

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. 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.
	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 TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
e=0.25	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
	OHJEELLINEN RAKENNUSALA.
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.
	TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
	LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA
	LISÄKSI YKSI PAIKKA 1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOJA, LOGISTIikkaa SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.
	LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI
	TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
	MUUT LIIKERAKENNUKSET 1 PPP/100 M2 KERROSALAA
	TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMAN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKAA. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIA PINTOJEN 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 haittaisi 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

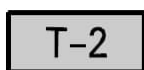
Kaava-alue muodostuu kortteleista 9061, 9062 ja 9067 sekä suojaviher- ja teollisuusraidealueista.

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 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot 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 19.8.2025

Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto
kaavoitusinsinööri

Liite 1. Seurantalomake

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]
 Maanalaisten 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 [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
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
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
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7147	8,5			-0,7147	
LRT	0,7147	100,0			-0,7147	
E yhteensä	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
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



28.7.2023
päivitetty 7.4.2025
Asemakaavan muutos
9. kaupunginosa
korttelit 9061, 9062 ja 9067 sekä
suojaviher- ja teollisuusraidealueet,
Vasaratie

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 9. KAUPUNGINOSA KORTTELIT 9061, 9062 JA 9067 SEKÄ
SUOJAVIHER- JA TEOLLISUUSRAIDEALUEET, VASARATIE



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee 9.kaupungin-osassa, Ahjotien ja Vasaratien välissä. Suunnittelualue käsittää korttelit 9061, 9062 ja 9067 sekä suojaviher- ja teollisuusraidealueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TA-VOITE

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

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Kortteleiden 9061 ja 9062 sekä teollisuusraidealueella on voimassa ympäristöministeriön 2.9.1998 vahvistama asemakaava. Korttelissa 9067 ja erityisalueella sekä muulla osalla on voimassa 10.12.2012 hyväksymä asemakaava. Korttelin 9061 käyttötarkoitus on teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue (TL), korttelin 9026 teollisuusrakennusten korttelialue (T) ja korttelin 9067 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten

ja laitosten korttelialue (ET-2). Korttelien kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0.25$.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Suurin osa kiinteistöistä on vuokrattu ulkopuolisille.



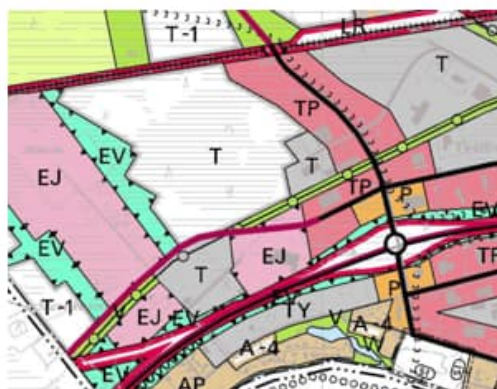
Merkkien selitykset

- Kaupungin omistus ja hallinta
- Vuokratu ulkopuolisele
- Vapaa varattavaksi
- Varattu ulkopuolisele
- Rakennus valokitus taittamatta
- Käyttötarkitus kaavan vastainen
- Rak. voi. täytt. ja käyt. tak. kaavan vastainen

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

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



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Kortteleissa 9061 ja 9062 sekä teollisuus- raidealueella 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 rakennusten ja laitosten korttelialue (ET-2). Kortteleiden kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0.25$.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja alue raja

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

Vaihtoehto 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.

Vaihtoehto 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Väylä
- Tekninen lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi,
- teleoperaattorit
- asukasyhdistys

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51§)

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen käytöstä poistettujen teollisuus- raidealueiden (LRT) aluevarausten tar-

peellisuuden tutkimisesta 9. kaupunginosassa. Tavoitteena on tutkia alueiden tarpeellisuus ja mahdollinen lisäalueiden liittäminen ympäröiviin kiinteistöihin. Alueen kaavoituksen käynnistämisestä on laadittu viranhaltijapäätös **5.6.2023 §13.**

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

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

Ehdotusvaihe (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 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 Lapin Kansassa että virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Rovaniemen tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupungin kirjaamo,

PL 8216,
96101 Rovaniemi
tai kirjaamo@rovaniemi.fi.

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS
Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen
kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 016 322 8927, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoitusinsinööri Laura Ilvesluoto
p. 016 322 8995, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu

Kaavoituspäätös 5.6.2023 §13

Ilmoitus vireilletulosta, kuulutus 5.9.2023

Vireilletulon kuuleminen 6.9.-19.9.2023

Ilmoitus valmisteluvaiheesta, kuulutus 11.12.2024

Valmisteluvaiheen kuuleminen
12.12.2024 -10.1.2025

Tekninen lautakunta 15.4.2025 §61

Ehdotusvaihe 28.8 – 26.9.2025

Tekninen lautakunta xx.xx.202x

Liite 3. Tonttijaon muutos

TONTTIJAKO JA TONTTIIAJON MUUTOS		1:1500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA 2023-14 VAHVISTETTU			
EDELINEN TONTTIJAKO 20.11.2008			
LASK. MM	TONTTIIAJON LAATI Kiinteistöinsinööri Pertti Onkalo		KAUP. OSA 9
PIIRT. MM			KORTTELI 9061
TARK. PO			TONTIT 5-11
Tekninen lautakunta hyväksynyt pohjakartan ja tonttijaon			MUUTT. TONTIT 1, 1-2, 1,
			TJ-KARTTA 9061-3

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
15	7377685,289	26483972,196
18	7377630,722	26484068,621
100	7377589,551	26483918,038
10	7377576,127	26484165,082
16	7377561,353	26484191,201
101	7377543,577	26483998,909
102	7377533,904	26484013,831
81	7377493,831	26483863,847
103	7377481,003	26484078,952
12	7377452,566	26484095,168
51	7377449,418	26483942,328
107	7377430,928	26484223,067
93	7377425,894	26483971,844
1	7377421,023	26484267,059
104	7377364,947	26484095,578
39	7377357,532	26484002,566
2	7377353,072	26484280,584
14	7377350,002	26484265,794
3	7377348,320	26484253,483
43	7377334,261	26484005,013
42	7377332,030	26484098,545
105	7377329,289	26484026,684
106	7377325,987	26484041,074

