

## POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

### LAUSUNTO

**Asia** Rovaniemen kaupungin lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön kaavavalituksesta, diaarinumero : 1519/03.04.04.04.2022/4103

**Päätös josta valitetaan** Rovaniemen kaupunginvaltuusto 24.10.2022 § 107  
Asemakaavan muutos 9. kaupunginosan kortteli 9024 tontti 3, Teollisuustie 17.

**Lausunnon antaja** Rovaniemen kaupunginhallitus

Rovaniemen kaupungin hallintosäännön 28 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa lausunnon valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kaupunginhallitus katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole valituksessa esitetyillä perusteilla kumottava

### Asiamies ja prosessiosoite

Rovaniemen kaupunki, tekniset palvelut, kaavoitus  
c/o kaavasuunnittelija Janne Anttila  
PL 8216, Mäntyvaarantie 2, 2 krs  
96100 Rovaniemi  
Puh 016 3228908  
[janne.anttila@rovaniemi.fi](mailto:janne.anttila@rovaniemi.fi)

Prosessiosoite: kirjaamo@rovaniemi.fi

**Vaatimukset** Rovaniemen kaupunki vaatii, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkää Rovaniemen kaupunginvaltuuston 24.10.2022 § 107 päätöksestä tehdyn valituksen, jota on täydennetty 25.5.2023 kaupunginvaltuuston uuden 15.5.2023 (§ 43) käsittelyn yhteydessä.

## PERUSTELUT

### Valitusperusteet

Valituskirjelmässä on esitetty valituksen perusteiksi vetoamalla MRL:n pykälisiin 1 ja 9 sekä MRA:n pykälisiin 10 ja 25

### Kohta A) MRL 1 §

#### **Valitus:**

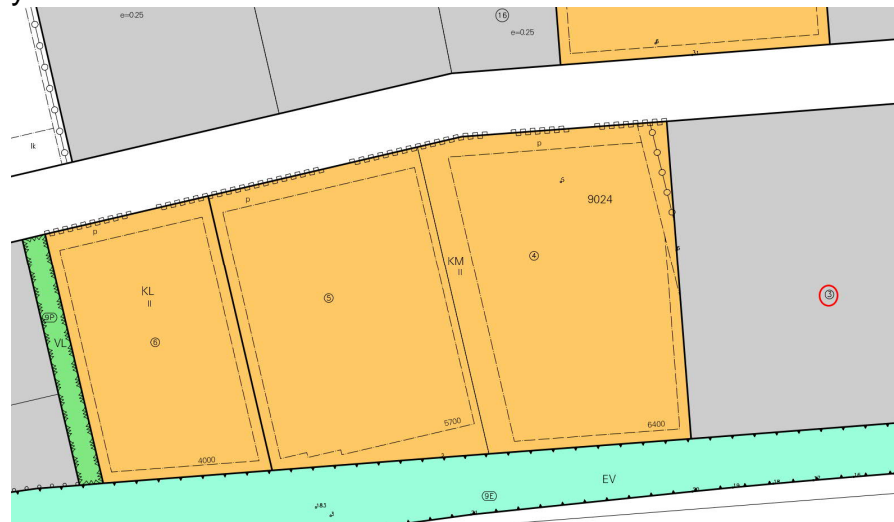
*Ylikulutus on yksi keskeisimmistä ekologisesti kestävän kehityksen esteistä. J. Kärkkäinen Oy edistää ylikulutusta, joten kaavamuutos, joka mahdollistaa tavaratalon rakentamisen on MRL 1 §:n vastainen.*

#### **Vastine:**

Kaavamuutosalueen ympäristössä, Teollisuustien varrella/ Eteläkeskuksessa, sijaitsee useita kaupallisia toimijoita, tiloiltaan ja rakennusoikeudeltaan isompiakin kuin asemakaavamuutoksen kohde. Ei ole yhdenvertaista tai tarkoituksenmukaista esittää, että juuri kyseisessä tapauksessa ylikulutus konkretisoituisi. Ylikulutukseen voi vaikuttaa ensisijaisesti kuluttajan henkilökohtaisilla kulutusvalinnoilla tai –käyttäytymisellä.

Teollisuustien alue ympäristöineen muodostui aikoinaan pääasiassa teollisuuden käyttöön. Vuosien saatossa alueen toimintaympäristö on muuttunut enemmän kaupalliseen suuntaan (ks. yhteenveto).

Kaava-alueen vieressä, samassa korttelissa, tuli voimaan 2019 kaupungin omasta aloitteesta käynnistämä kolmen tontin asemakaavamuutos, jossa alueen käyttötarkoitus muutettiin teollisuus-painotteisesta kaupallista toimintaa palvelevaksi. Näistä yksi tontti on vähittäiskaupan suuryksikkö. Tuolloin kaava hyväksyttiin kaupunginhallituksessa ja edelleen kaupunginvaltuustossa yksimielisesti.



Ote korttelissa 9024, 2019 voimaan tulleesta, asemakaavan muutoksesta

Rovaniemen kaupunki ei näe, että valittajan esittämällä perusteella, kaavamuutos olisi MRL 1 §:n vastainen.

**Kohta B) MRL 9 §:n ja MRA 25 §:n kohtien 3, 4 ja 5 vastaisuus**

Valitus:

*Kaavaselostuksesta puuttuu yhteenveto vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä (MRA 25 § kohta 3). Kaavaselosteesta puuttuvat selvitykset kaavamuutoksen vaikutuksista sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin (MRA 25 § kohta 4) ja myös selvitys kaavamuutoksen vaikutuksista Rovaniemen kaupungin muuhun suunnitteluun, erityisesti kaupunkistrategian toteuttamiseen (MRA 25 § kohta 5), myöskään kaavamuutoksen vaikutuksia Rovaniemen kaupunkikuvaan tai Rovaniemen kaupungissa toimivien pienyritysten toimintaedellytyksiin ei ole selvitetty.*

Vastine:

Kaavaselostuksessa on käsitelty kaava-alueen oloja sekä alueeseen liittyviä suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä (kohta 3.1 s.6 ja kohta 3.2.1 s. 7-9). Kaavan laadinnan yhteydessä ei ole laadittu uusia selvityksiä, ainoastaan ELY:n oikaisukehotuksen johdosta tehdyn uuden käsittelyn yhteydessä on tutkittu tontilta maaperän pilaantuneisuutta (kaavaselostus 3.2.1 s.9).

Kaavan vaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksessa osiossa 4.5.2 (s.12) ja 5.3 (s. 13 -14), joissa kaupungin mukaan vaikutustenarviointi kattaa myös sosiaaliset, kulttuurilliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Kaavaselostuksen liitteenä on alueeseen kohdistuvat rakentamistapaohjeet, joilla osaltaan tavoitellaan kaavan toteuttamisessa parempaa kaupunkikuvaa ja sopivuutta ympäristöön.

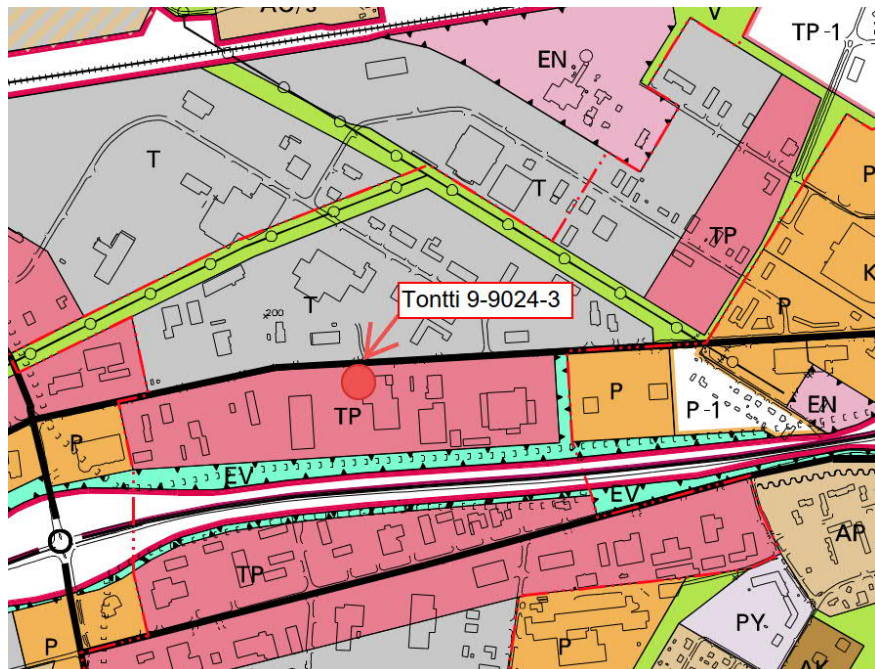
Kaavaselostuksessa on käsitelty Rovaniemen kaupunkistrategian ja alueiden käytön strategian suhdetta kaavamuutokseen (4.4.1 s.12). Rovaniemen kaupunki on ilmaissut selkeästi tahtotilansa asiassa ja kaavamuutoksen olevan mm. laatimansa ja hyväksymänsä kaupunkistrategian tavoitteiden mukainen, hyväksyessään kaavamuutoksen kaupunginhallituksen yksimielisellä (26.9.2022 § 332) ja kaupunginvaltuuston (24.10.2022 § 107) enemmistön päätöksellä (42-5 ja 4 tyhjää). Uudessa käsittelyssä kaupunginhallituksen (24.4.2023 § 122) ja edelleen kaupunginvaltuuston (15.5.2023 § 43) päätökset olivat yksimielisiä.

Kaavaselostuksen sisällysluettelossa (s.4) on lueteltu eri osiot sekä kaavaan liittyvät asiakirjat.

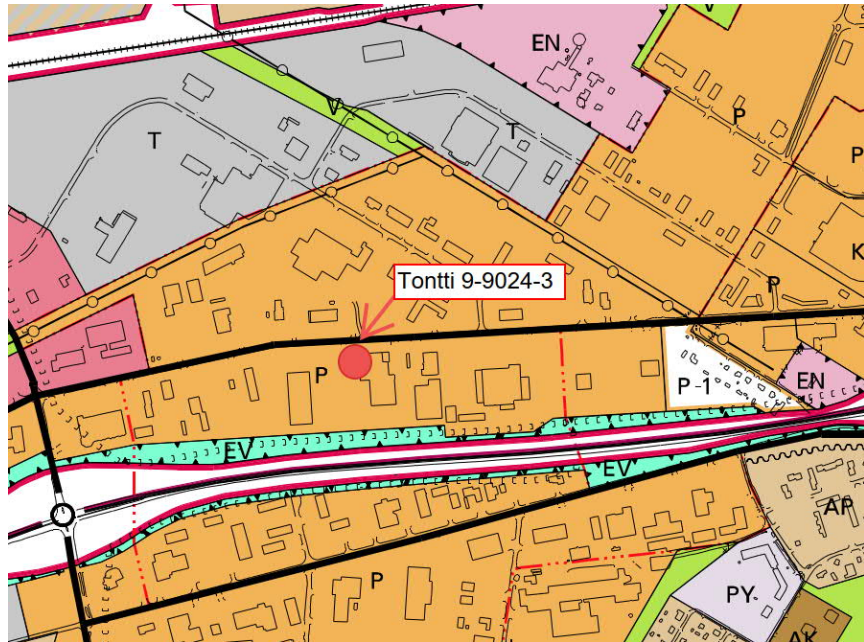
Rovaniemen kaupunki ei näe, että valittajan esittämällä perusteilla, kaavamuutos olisi MRL 9 §:n tai MRA 25 §:n kohtien 3-5 vastainen.

## Yhteenveto

Yli vuosikymmen sitten oli jo ennakoitavissa Teollisuustien ympäristön muuttuminen yritystoiminnaltaan enemmän teollisuuspainotteisesta toiminnasta kaupalliseen toimintaan. Rovaniemen kaupunki käynnisti 2008 yleiskaavan muutoksen Teollisuus- ja Alakorkalontien ympäristössä, selkeyttämään ja ohjaamaan alueen asemakaavatyötä aiempaa paremmin. Yleiskaavan muutos tuli voimaan 2009. Yleiskaavamuutoksessa aiempia teollisuus- ja työpaikka-alueita muutettiin palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



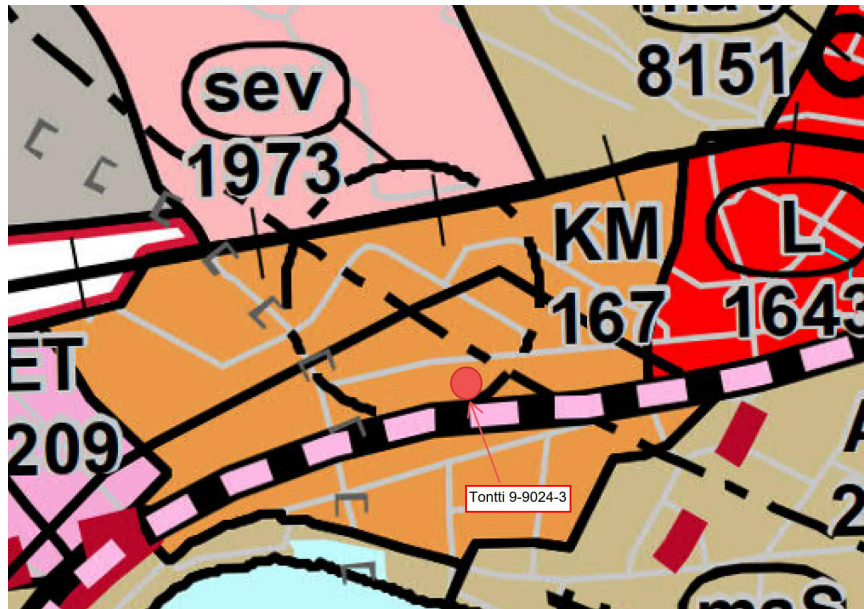
Ote alueen yleiskaavasta ennen 2009 voimaan tullutta muutosta



*Ote alueen 2009 voimaan tulleesta yleiskaavan muutoksesta*

Alueen asemakaavoja on alettu tarkastelemaan muuttunut suuntaus ja alueen kasvava vetovoimaisuus huomioiden.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettiin voimaan 21.9.2022, jossa asemakaavan muutosalue sisältyy vähittäiskaupan suuryksikön alueeseen (KM 167).



*Ote 21.9.2022 voimaan kuulutetusta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta*

Rovaniemen kaupungin tavoitteena on jatkossakin vahvistaa Teollisuustien/Eteläkeskuksen ympäristön kaupallista asemaa ja tarvittaessa muuttaa vanhoja teollisuuspainotteisia tontteja yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisesti.

Korvaavaa teollisuusaluetta on kaavoitettu mm. 2013, 8. kaupunginosaan, ns. Jääskeläisen alueelle.

Rovaniemen kaupungin mukaan asemakaavamuutos vastaa yleis- ja maakuntakaavan tavoitteita. Yleis- ja maakuntakaava ovat ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa (MRL 32 § ja 42 §).

Teollisuustien ja Eteläkeskuksen alueen saavutettavuus (MRL 71 C) on viime- vuosien kuluessa parantunut selvästi Isoaavantien rakentamisella (*Länsikangas - Teollisuuskylä*), valtatie 4:n parannuksella (*Vierustie - Isoaavantie osuudella*) ja kiertoliittymien rakentamisella Isoaavan- ja Teollisuustien sekä Suosiolan- ja Teollisuustien liittymiin. Lisäksi on suunnitelmissa Teollisuustien lisäkehittäminen (*muuttaminen nelikaistaiseksi*), joka parantaa entisestään liikenteen sujuvuutta alueella ja ympäristössä. Alue on myös kevyellä liikenteellä hyvin saavutettavissa ympäröivistä kaupunginosista sekä kaupunkikeskustasta.

Rovaniemellä syyskuun 22. päivänä 2023

ROVANIEMEN KAUPUNKI

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Janne Anttila  
kaavasuunnittelija

Liitteet:

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat