



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7

Alakorkalontie 20 ja 22



*Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajaus suunnittelualueesta*

**ASEMAKAAVASELOSTUS**  
**KAAVOITUS**  
**2026**



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki  
9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7, Alakorkalontie 20 ja 22

Laatijan nimi: Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut/kaavoitus  
maankäyttöasiantuntija  
Niina Alanenpää

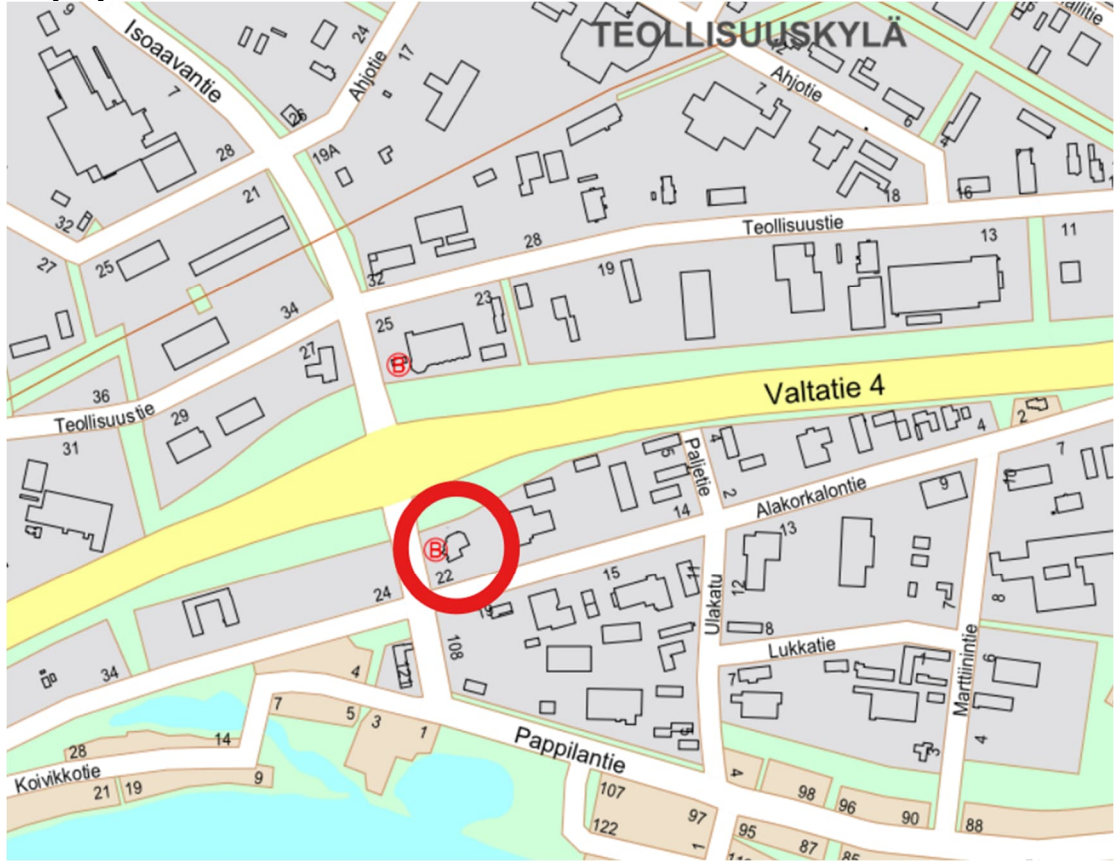
Yhteystiedot: Mäntyvaarantie 2, PL 8216  
96101 Rovaniemi  
puh. 016 322 8743

Viranhaltijapäätös	14.10.2025 § 15
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	12.11.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä	13.-26.11.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen	5.-20.2.2026
Tekninen lautakunta	17.3.2026, § 49
Julkisesti nähtävillä	26.3.-24.4.2026
Tekninen lautakunta hyv.	x.x.202x § xx

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

## 1.3

### Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuuotuksen nimi on "9. kaupunginosa kortteli 9037, Alakorkalontie 20 ja 22". Muutoksen tavoitteena on yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
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.....	6
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset.....	6
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>8</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1	Osalliset .....	8
4.3.2	Vireilletulo.....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	10
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	12
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	12
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>13</b>
5.1	Kaavan rakenne ja 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 kulttuuriympäristöön .....	13
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	13
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
5.5	Nimistö .....	13
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>14</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	14
6.2	Toteutuksen seuranta .....	14



ROVANIEMI

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liitteet:**
- 1. Asemakaavan seurantalomake s. 15**
  - 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 17**
  - 3. Tonttijako s. 21**

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 14.10.2025 § 15 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä ei jätetty.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 5.-20.2.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 4.2.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt mielipiteet ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta. Mielipiteitä ei jätetty.

Teknisen lautakunnan 17.3.2026 § 49 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 26.3.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpito on ilmoitettu 25.3.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.202x.

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

### 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 27.4.1983 vahvistama asemakaava, jossa tontti 9-9037-6 on osoitettu teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialue, rakentamistehokkuudella  $e=0,25$ , kerrosluku kaksi (II) ja tontti 9-9037-7 huoltoasemarakennusten (LH) korttelialue, rakentamistehokkuudella  $e=0,15$ , kerrosluku yksi (I).

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.



ROVANIEMI

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

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

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 9. kaupunginosassa Teollisuuskylässä, Alakorkalontielle. Suunnittelualan pinta-ala on 1,09 ha.

##### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Kaava alueella ei ole luonnonsuojellisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

##### **Maaperä**

Suunnittelualan maaperä on GTK:n tietojen mukaan hiekkamoreenia sekä saraturvetta.

##### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

##### **Kaupunkikuva**

Suunnittelualan ympäristö on rakennettua teollisuusaluetta.

##### **Liikenne**

Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee VT 4. Tällä hetkellä Alakorkalontie ja Pappilantie toimii liityntäväylänä.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

##### **Tekninen huolto**

Suunnitteluala on valmis tekninen huolto.

##### **Maanomistus**

Suunnitteluala on Osuuskauppa Arinan omistuksessa.

##### **Tulva**

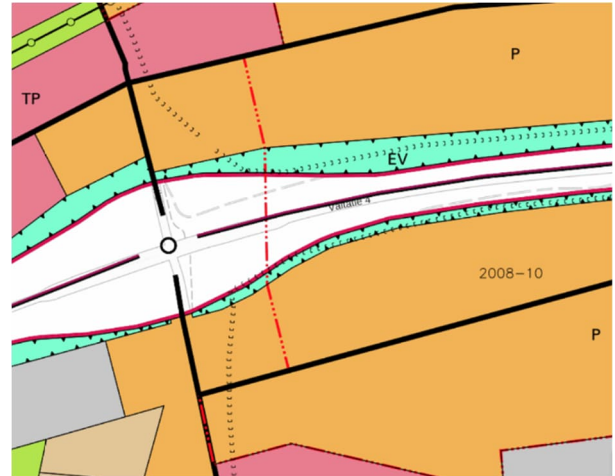
Alue ei ole tulvavaaran alasta.

#### **3.2 Suunnittelutilanne**

##### **3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset**

### **Yleiskaava**

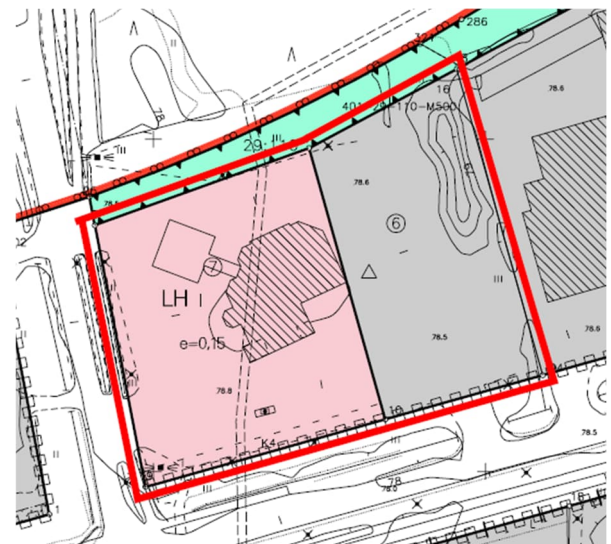
Alueella on kaupunginvaltuuston 12.10.2009 hyväksymä yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 9.12.2009. Suunnittelualue on yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 27.4.1983 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava, jossa tontti 9-9037-6 on osoitettu teollisuus- ja liikeraennusten (TL) korttelialueeksi, rakentamistehokkuudella  $e=0,25$ , kerrosluku kaksi (II) ja tontti 9-9037-7 huoltamorakennusten (LH) korttelialueeksi rakentamistehokkuudella  $e=0,15$ , kerrosluku yksi (I).



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### **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 nykyistä olosuhdetta.

### **Suunnitelmat ja hankkeet**

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

### **Rakennuskiellot ja suojelumääräykset**

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 9037 tontille 6 ja 7. Tavoitteena on yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 14.10.2025 § 15.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Aloite:

Osuuskauppa Arina

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukas yhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut 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 pidetään valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. 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 asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

#### Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaa sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

#### Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä viireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

#### Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää kaavamutoksen hyväksymisestä.

#### Muutoksenhaku aika

Teknisen lautakunnan kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku aika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)**

Kaavamutoksen viireilletulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

#### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavamutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavan muutos on maakunta- sekä yleiskaavan mukainen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueeksi, sekä huoltamoasemanrakennusten korttelialueeksi (LH).

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

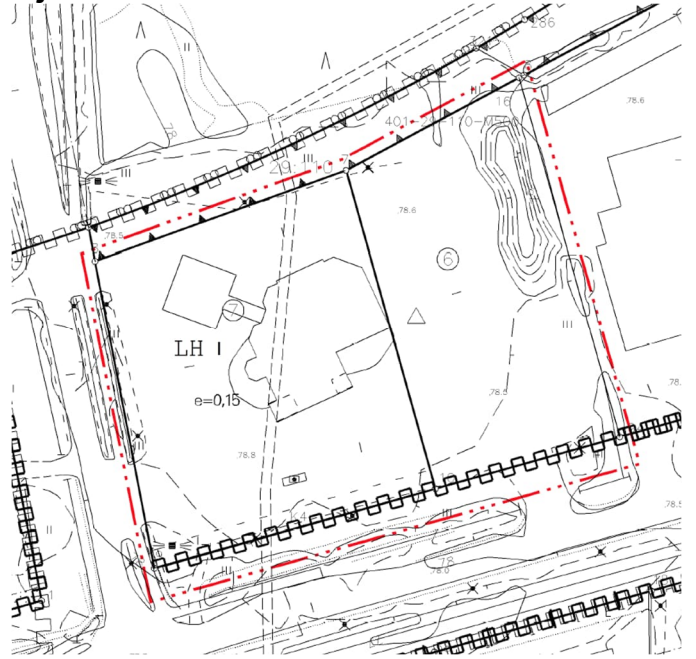
Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

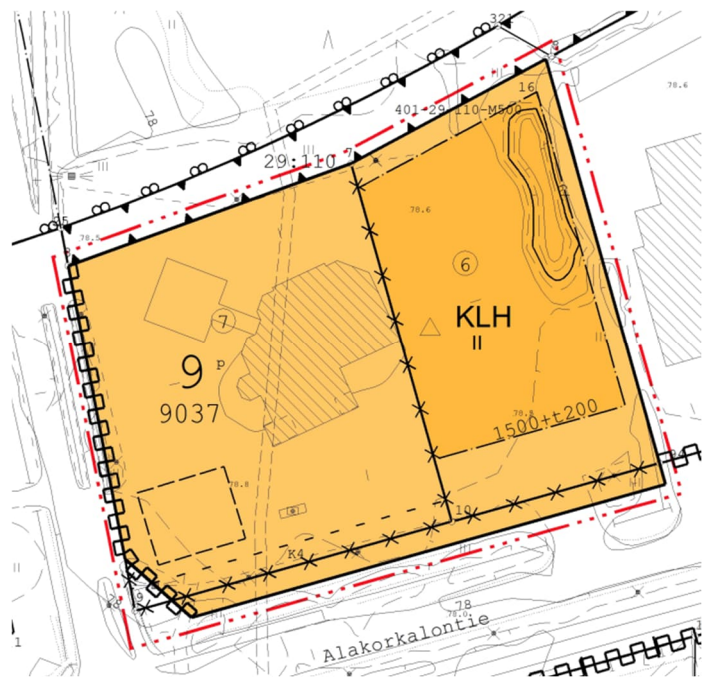
Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.



Kuva 6. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

### Havainnekuvat PAVE Arkkitehdit Oy





#### 4.5.2

##### **Vaikutus ympäristöön**

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueesta sekä huoltoasemanrakennusten korttelialueesta (LH) liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KLH).

#### 4.5.3

##### **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan lopullinen luonnos, joka asetetaan yleisesti nähtäville.

##### **Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen**

Mahdolliset mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa. Kuulemisten aikana ei saapunut mielipiteitä.



ROVANIEMI

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,0863 ha, joka sisältää liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueen (KLH). Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



LIIKE-, TOIMISTO- JA HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	1,0863 ha
Rakennusoikeus:	1500+t200
Kerrosluku:	II

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KLH). Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määrät alueen hulevesien käsittely.

#### 5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

#### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

#### 5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkinnot ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

### 5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei muodostu uutta nimistöä.



ROVANIEMI

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

**Liitteet:**

- 1. Asemakaavan seurantalomake s. 15**
- 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 17**
- 3. Tonttijako s. 21**

*Rovaniemellä 27.1.2026*

*Päivitetty: 23.3.2026*

*Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö*

*Niina Alanenpää  
maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

## Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	3.3.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan ja tonttijaon muutos 9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-19
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0861	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0861

<b>Ranta-asemakaava</b>	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>	1,0861	100,00	1700	0,16	0,0517	-297
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0861	100,0	1700	0,16	1,0861	1700
T yhteensä					-0,4446	-1112
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,5898	-885
E yhteensä						
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> ±]
<b>Yhteensä</b>	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	0	0	0	0



ROVANIEMI

## Alamääräykset tai -merkinnät

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> ±]
Yhteensä	1,0861	100,00	1700	0,16	0,0517	-297
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0861	100,0	1700	0,16	1,0861	1700
KLH	1,0861	100,0	1700	0,16	1,0861	1700
T yhteensä					-0,4446	-1112
TL					-0,4446	-1112
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,5898	-885
LH					-0,5898	-885
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

**Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

24.10.2025

päivitetty 23.3.2026

Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7

Alakorkalontie 20 ja 22



Kuva 1. Ilmakuva (2025) suunnittelualueesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (AKL 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

Kaavamutosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa osoitteessa Alakorkalontie 20 ja 22. Suunnittelualue käsittää korttelin 9037 tontit 6 ja 7.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

#### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Osuuskauppa Arina on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 9037 tonteille 6 ja 7. Tavoitteena on yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

#### SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueeksi sekä huoltamorakennusten (LH) korttelialueeksi.

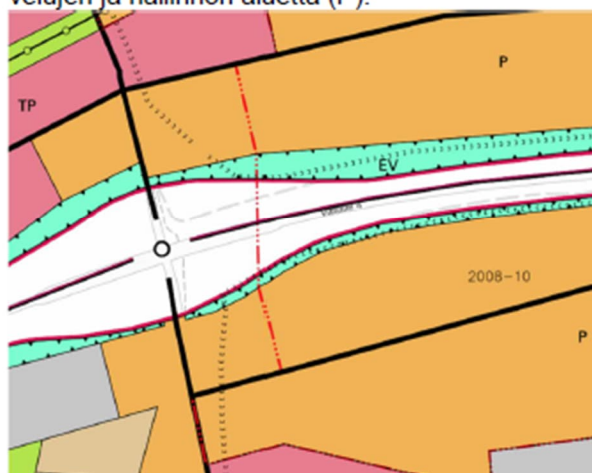
#### MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Osuuskauppa Arinan omistuksessa.

#### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

##### Yleiskaava

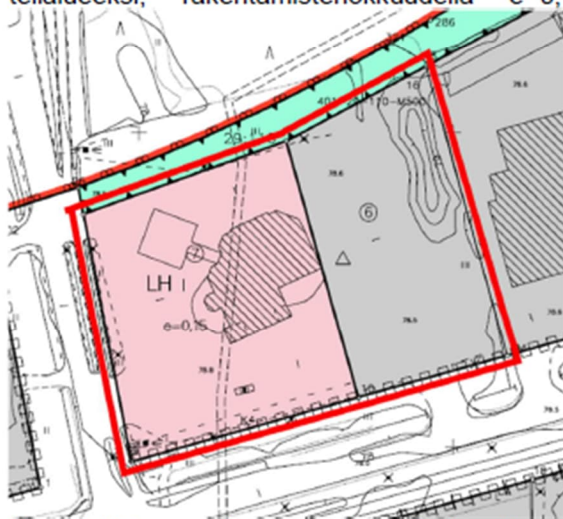
Alueella on kaupunginvaltuuston 12.10.2009 hyväksymä yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 9.12.2009. Suunnittelualue on yleiskaavassa Palvelujen ja hallinnon aluetta (P).



Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava

##### Asemakaava

Alueella on voimassa 27.4.1983 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava, jossa tontti 9-9037-6 on osoitettu teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueeksi, rakentamistehokkuudella  $e=0,25$  ja tontti 9-9037-7 huoltamorakennusten (LH) korttelialueeksi, rakentamistehokkuudella  $e=0,15$ .



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.

VE 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 Alueidenkäyttölain 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 (AKL 62§).

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

### Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Käynnistysvaihe (AKL 51 §)

Kiinteistön omistaja on jättänyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä **14.10.2025 §15**.

#### Viranomaisyhteistyö (AKL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden

selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY –keskukselle.

#### Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **13.-26.11.2025** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **12.11.2025** Lapin Kansassa.

#### Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **5.-20.2.2026** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **4.2.2026** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

#### Ehdotusvaihe (AKL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa, palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

#### Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

### PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut **mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä **muistutukset** kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /  
kirjaamo  
PL 8216  
96101 Rovaniemi  
tai kirjaamo@rovaniemi.fi

#### YHTEYSHENKILÖT

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 016 322 8927  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



ROVANIEMI

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää  
 puh. 016 322 8743  
 etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

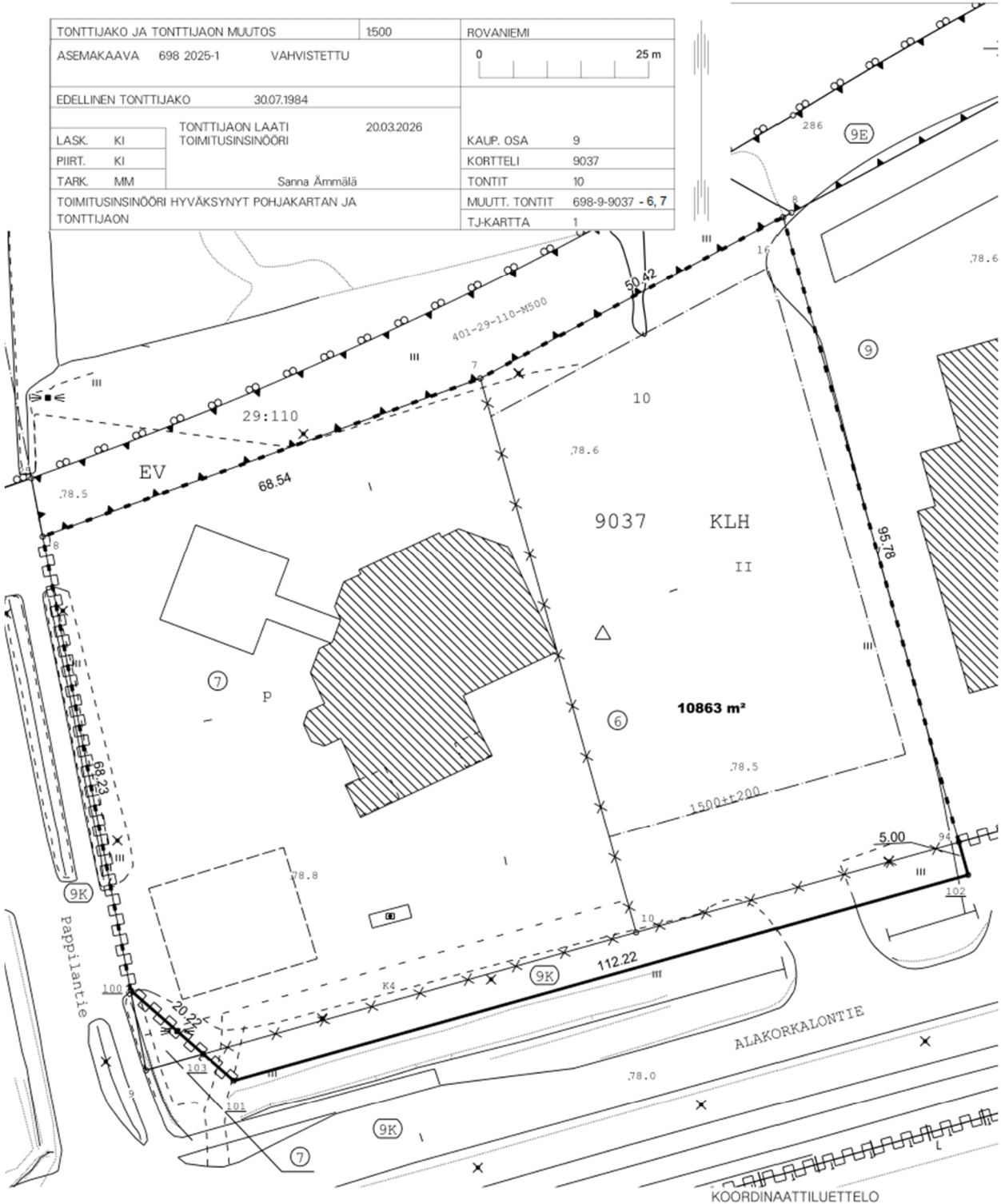
KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Osuuskauppa Arina	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	14.10.2025 § 15
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	13.-26.11.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	5.-20.2.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	17.3.2026 § 49
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	26.3.-24.4.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	x.x.2026 § xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk



ROVANIEMI

### Liite 3. Tonttijako

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	698 2025-1	VAHVISTETTU	0 25 m
EDELLINEN TONTTIJAKO		30.07.1984	
LASK. KI	TONTTIJAON LAATI	20.03.2026	KAUP. OSA 9
PIIRT. KI	TOIMITUSINSINÖÖRI		KORTTELI 9037
TARK. MM	Sanna Ämmälä		TONTIT 10
TOIMITUSINSINÖÖRI HYVÄKSYNYT POHJAKARTAN JA TONTTIJAON			MUUTT. TONTIT 698-9-9037 - 6, 7
			TJ-KARTTA 1



#### MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo	KIINTEISTÖN NIMI
698-9-9037-10	10863	4446	698-9-9037-6	9. KAUPUNGINOSAN KATUA
		5846	698-9-9037-7	
		571	698-9-9901-0	

N:O	X	Y
7	7377197.351	26484746.859
8	7377174.107	26484682.376
16	7377221.156	26484791.303
94	7377128.944	26484817.208
100	7377107.122	26484695.337
101	7377093.778	26484710.522
102	7377124.130	26484818.557
103	7377097.712	26484706.045