

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7

Alakorkalontie 20 ja 22



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja raja-alue 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

x.x.202x, § xx

Julkisesti nähtävillä

x.x.-x.x.202x

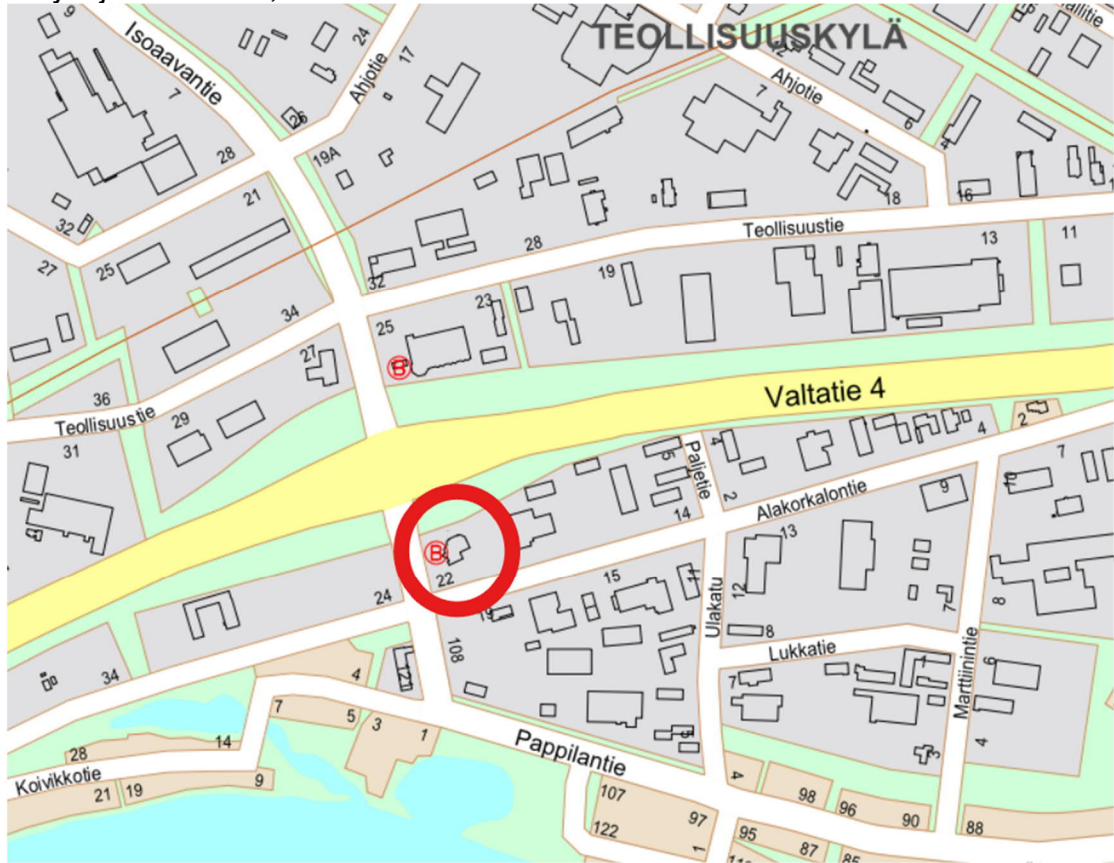
Tekninen lautakunta hyväksyy.

x.x.202x § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavam muutoksen 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

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
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	6
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
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
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
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
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2	Toteutuksen seuranta	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet: 1. Asemakaavan seurantalomake s. 15

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 x.x.202x § xx päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.202x 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.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 9. kaupunginosassa Teollisuuskylässä, Alakorkalontieellä. Suunnittelualan pinta-ala on 4,0352ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesi- aluetta.

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

Suunnittelualaalla on valmis tekninen huolto.

Maanomistus

Suunnitteluala on Osuuskauppa Arinan omistuksessa.

Tulva

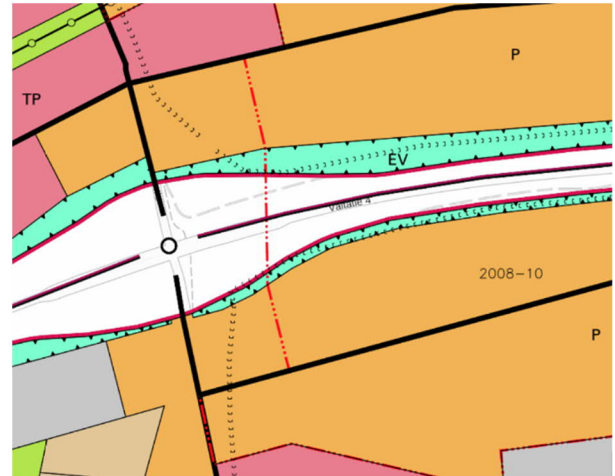
Alue ei ole tulvavaaran alasta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Yleiskaava

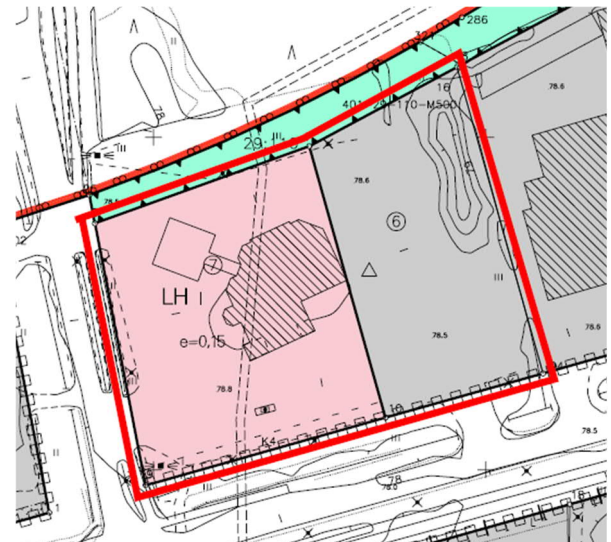
Alueella on kaupunginvaltuuston 12.10.2009 hyväksymä yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 9.12.2009. Suunnittelualue on yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P).



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 käyttö-tarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uu-den 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 kuulemista 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 Osviitaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. 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.

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 kaavamuutoksen 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 §)

Kaavamuutoksen viireilletulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamuutoksessa 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

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

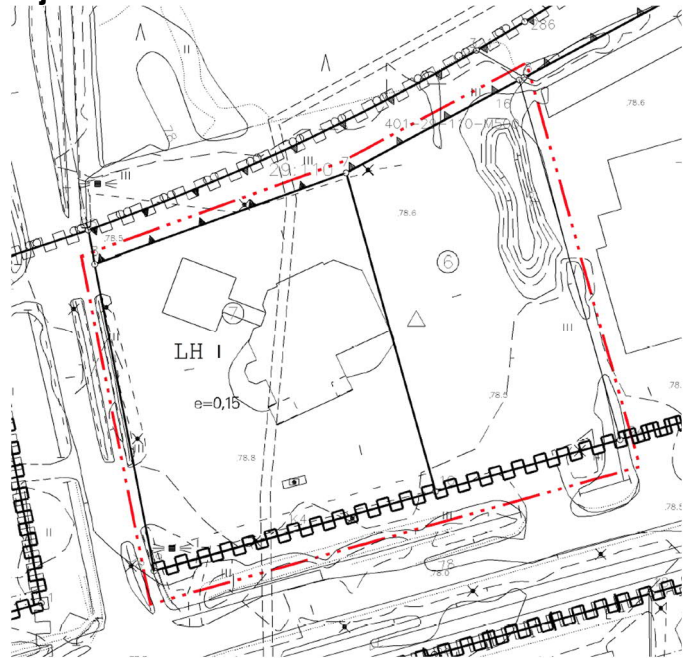
Kaavamuuotoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

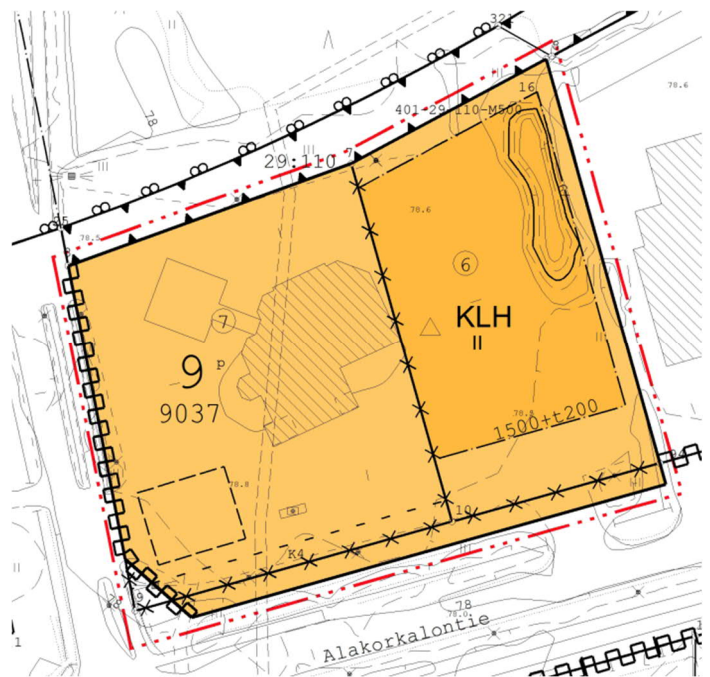
Alueen asemakaava säilyy entisellään.



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.

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 määräyksin 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. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei muodostu uutta nimistöä.

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

Rovaniemellä 27.1.2026

Päivitetty: 9.3.2026

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäälikkö*

*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

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	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 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



ROVANIEMI

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	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						