

20.3.2026
päivitetty 8.10.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
3. kaupunginosa kortteli 115 tontti 17 sekä pysäköintialue
Vartiokatu 19



Kuva 1. Ilmakuva (2025) suunnittelualueesta

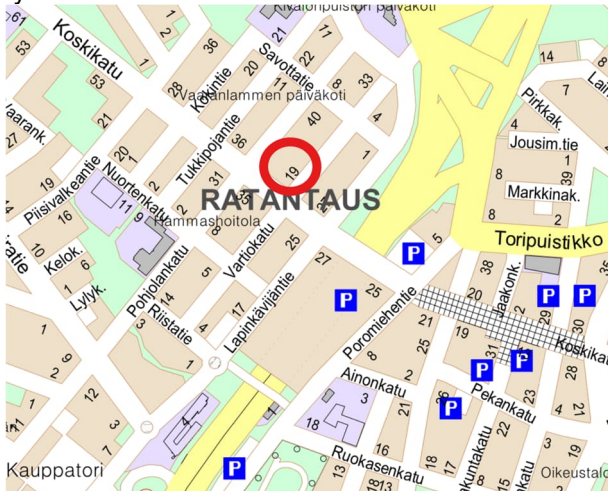


ROVANIEMI

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

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Vartiokatu 19. Suunnittelualue käsittää tontin 3-115-17 sekä pysäköintialueen. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueita.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kiinteistön 698- 3- 115- 17 omistajien valtuuttama edustaja on hakenut asemakaavan muutosta. Maanomistajien tavoitteena on asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontin rakennusoikeuden tavoitteena 682 k-m², kerrosluvulla kaksi (II). Tavoitteena on muuttaa yleinen pysäköintialue (LP) puistoalueeksi.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueella (AO) sijaitsee tällä hetkellä purkukuntoinen asuinrakennus. Yleistä pysäköintialuetta ei ole toteutettu (LP). Viereisellä kiinteistöllä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema rakennussuojelukohde Maisson Aho, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde (RKY).

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan sekä kaupungin omistuksessa.

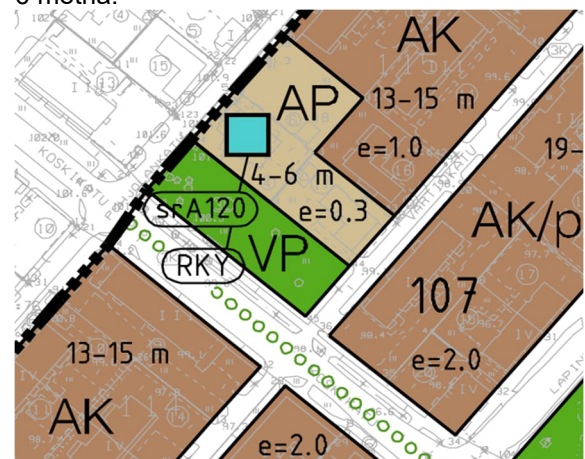
AIKAISEMPI KESKEYTETTY ASEMAKAAVA-MUUTOS

Suunnittelualueelle on aikaisemmin keskeytetty asemakaavan muutoshanke yleiskaavan vastaisuuden ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämisen perusteella. Asemakaavamuutoksessa tavoitteena oli mahdollistaa tontille 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen ja rakennusoikeutta 800 k-m².

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen keskustan osayleiskaava 2012

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymä keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue osayleiskaavassa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP, jolle likimääräinen tehokkuus $e=0.3$ ja enimmäiskorkeus 4-6 metriä.



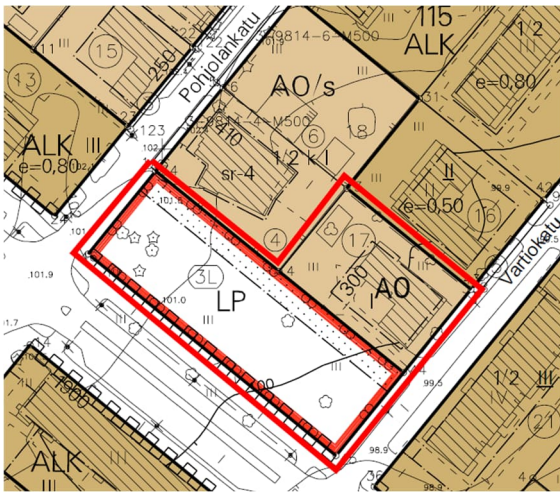
Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 22.2.1973 vahvistama asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluku yksi (I).



ROVANIEMI



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

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.

EROAVAISSUUS ROVANIEMEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVASTA

Alueelle haettu asemakaavan muutos ei vastaa yleiskaavassa alueelle esitettyä käyttötarkoitusta, joten yleispiirteisen kaavan periaateratkaisu huomioidaan muutosprosessissa.

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:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Alvar Aalto -säätio
- Napapiirin energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 51 §)

Kiinteistön omistajien valtuuttama edustaja on hakenut 20.2.2025 asemakaavan muutosta. Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen päätöksellä 17.2.2026 § 26.

Maankäyttösopimus

Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä maanomistajan tulee tarvittaessa laatia kaupungin kanssa maankäyttösopimus.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66§)

Kaavan laadinnan yhteydessä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lupa- ja valvontavirastolle.

Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 26.3.-10.4.2026 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 25.3.2026 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 3.-18.9.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 2.9.2026 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.

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

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Yksityinen maaomistaja	
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	17.2.2026 § 26
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	25.3.2026
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	3.-18.9.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	xx.10.2026 §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	xx.11.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	xx.xx.2026 §x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	xx.xx.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk