

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

8. kaupunginosa kortteli 8248

Oinaanvaarantie



*Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja raja-alue suunnittelualueesta*

**ASEMAKAAVASELOSTUS**  
KAAVOITUS  
2025



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki  
8. kaupunginosa kortteli 8248, Oinaanvaarantie

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut/kaavoitus  
maankäyttöasiantuntija  
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

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

Viranhaltijapäätös  
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
ja asiakirjat nähtävillä  
Valmisteluvaiheen kuuleminen  
Tekninen lautakunta  
Julkisesti nähtävillä  
Tekninen lautakunta hyväksyy.

23.7.2025 § 11  
27.8.2025

28.8.-10.9.2025  
13.-26.11.2025  
x.x.202x, § xx  
x.x.-x.x.202x  
x.x.202x § xx

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 8. kaupunginosassa. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

## 1.3

### Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on "8. kaupunginosa kortteli 8248, Oinaanvaarantie". Muutoksen tavoitteena on tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveystalouksia, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista.

## 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 .....                                   | 8         |
| 3.2      | Suunnittelutilanne .....                                     | 9         |
| 3.2.1    | Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset .....    | 9         |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                | <b>10</b> |
| 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    | Vireilletulo .....                                           | 10        |
| 4.3.3    | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....              | 10        |
| 4.3.4    | Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §) .....                         | 11        |
| 4.4      | Asemakaavan tavoitteet .....                                 | 11        |
| 4.4.1    | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                | 11        |
| 4.5      | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....  | 12        |
| 4.5.1    | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....            | 12        |
| 4.5.2    | Vaikutus ympäristöön .....                                   | 13        |
| 4.5.3    | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....               | 13        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                              | <b>14</b> |
| 5.1      | Kaavan rakenne ja mitoitus .....                             | 14        |
| 5.2      | Aluevaraukset .....                                          | 14        |
| 5.2.1    | Korttelialueet .....                                         | 14        |
| 5.3      | Kaavan vaikutukset .....                                     | 14        |
| 5.3.1    | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                   | 14        |
| 5.3.2    | Vaikutukset kulttuuriympäristöön .....                       | 14        |
| 5.3.3    | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....             | 14        |
| 5.3.4    | Vaikutukset virkistysalueisiin .....                         | 14        |
| 5.4      | Kaavamerkinnot ja määräykset .....                           | 15        |
| 5.5      | Nimistö .....                                                | 15        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                            | <b>16</b> |
| 6.1      | Toteuttaminen ja ajoitus .....                               | 16        |
| 6.2      | Toteutuksen seuranta .....                                   | 16        |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

### Liitteet:

1. Seurantalomake s. 17
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 19

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 23.7.2025 § 11 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 27.8.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.8.-10.9.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 28.8.2025 alkaen. Mielipiteitä ei jätetty.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.11.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. 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 kirjeellä 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 kaupunginvaltuuston 7.9.2020 hyväksymä asemakaava. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan, jossa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelitehokkuus alueella on  $e=0.50$  ja kerrosluku on kolme (III).

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 8. kaupunginosassa, Oinaanvaarantiellä. Suunnittelualueen pinta-ala on 4,035 ha. Alue on luonnontilaista ja rakentamattomaa.

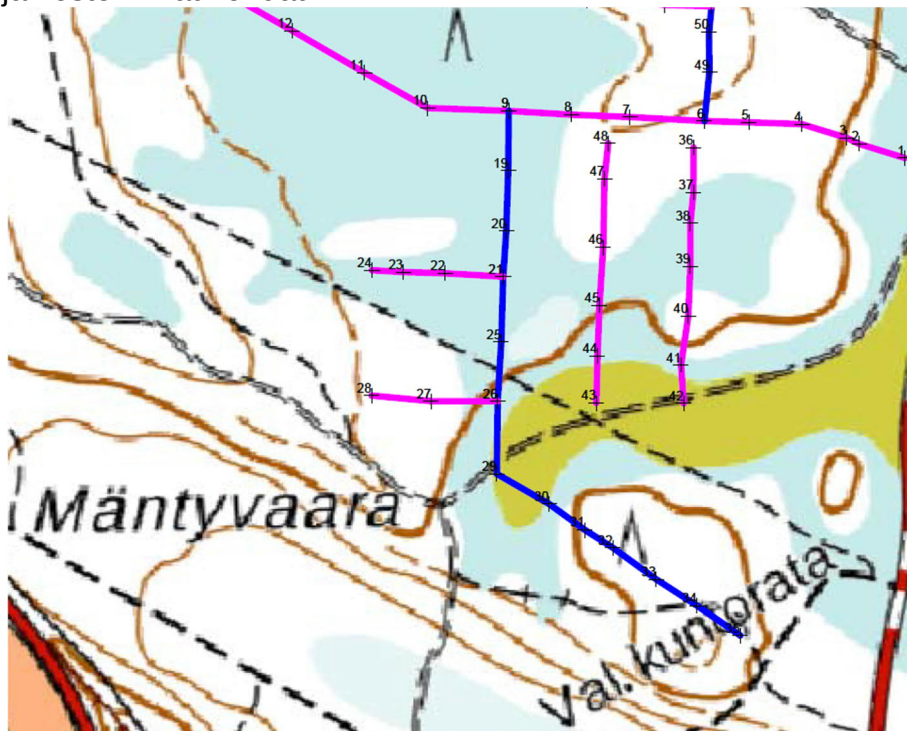
##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

##### Maaperä

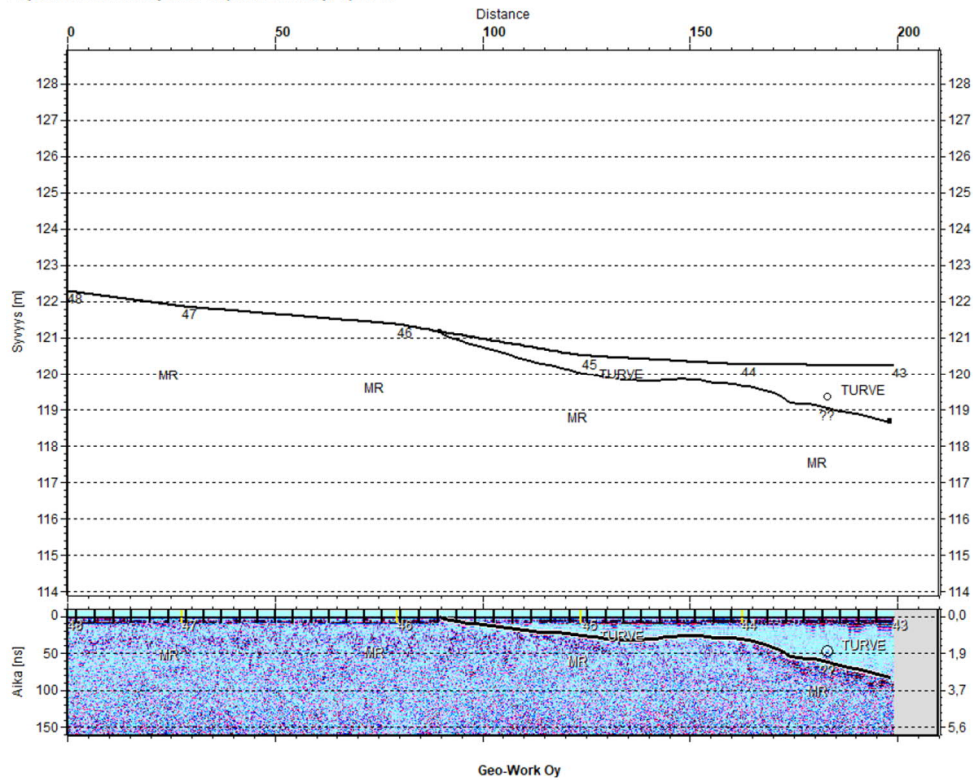
Suunnittelualueen eteläinen osa on maaperältään pehmeää ja kosteaa. Alueelle on laadittu maaperäselvitys maaperäluotauksilla, joiden tulokset on esitetty 20.2.2019 Geo-Work Oy:n raportissa.

Kaavaluonnoksessa on pyritty välttämään rakentamiselta alueen pehmeimmät ja kosteimmat kohdat.



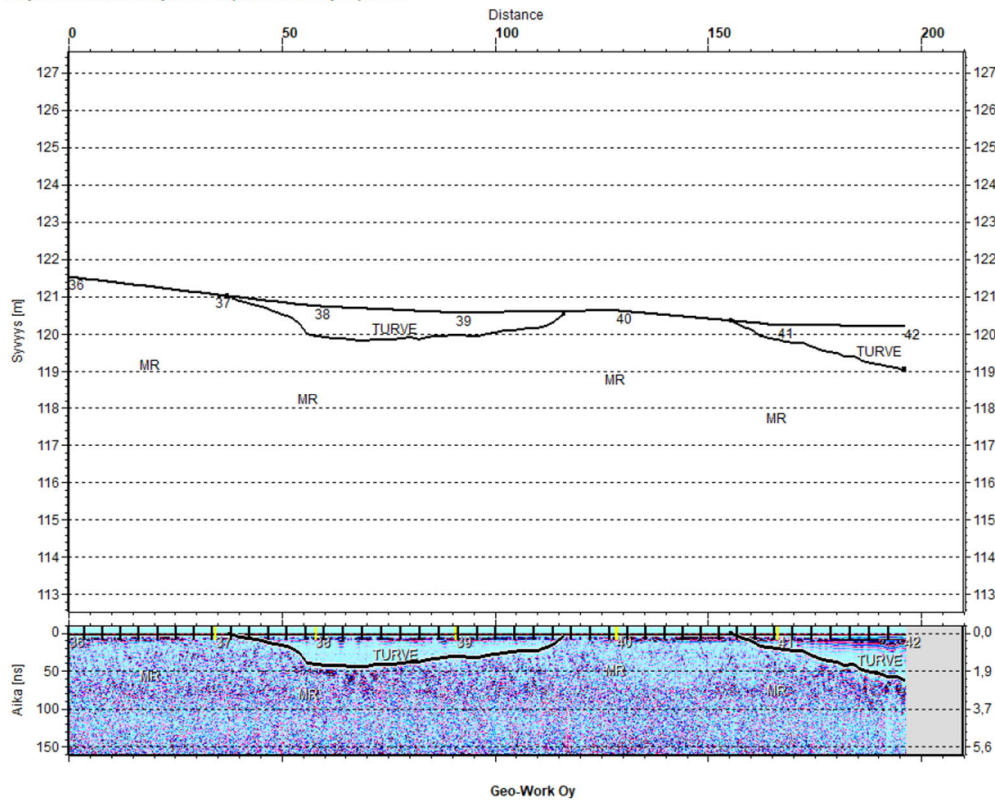
Kuva 3. Tutkimuslinjat pl48-43 ja pl36-42

Project: Rovaniemi Mäntyaara - Heposuo Line: Linja 1 pl48-43



Kuva 4. Linja 1 pl48-43

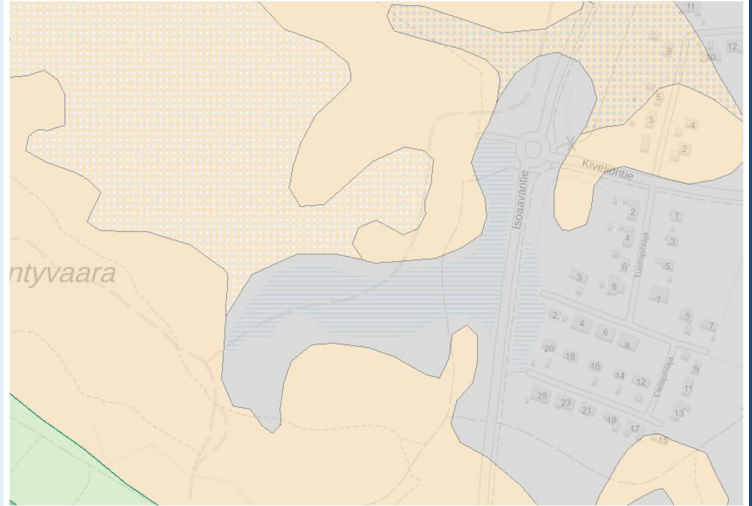
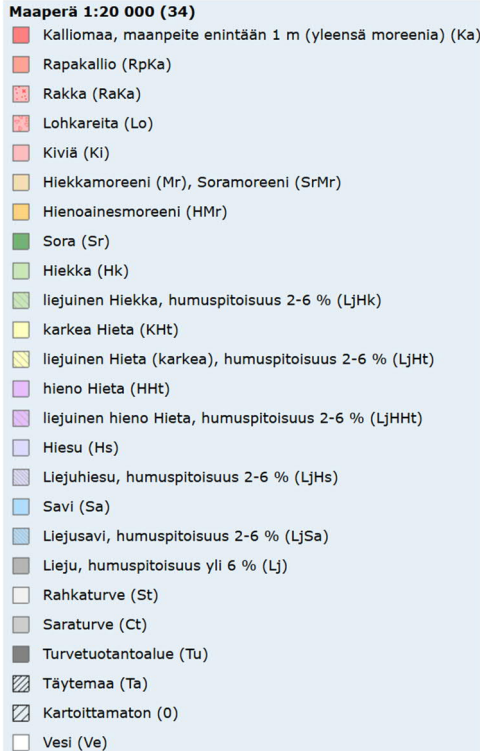
Project: Rovaniemi Mäntyaara - Heposuo Line: Linja 2 pl36-42



Kuva 5. Linja 2 pl36-42

### Maaperäkartta, Geologinen tutkimuskeskus

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia, rahkaturvetta sekä saraturvetta.



Kuva 7. GTK maaperä

Kuva 6. GTK maaperä selitykset

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Kaupunkikuva**

Suunnittelualueen ympäristö on suhteellisen tasaista. Alue liittyy luontevasti Isoaavantien itäpuolella olevaan Länsikankaan asuinalueeseen. Alueen eteläpuolella on Mäntyvaaran ravirata ja länsiosassa Mäntyvaaran urheilukeskus.

#### **Liikenne**

Suunnittelualue liittyy jouhevasti alueen kokoojakatuverkostoon.

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

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

#### **Tekninen huolto**

Alueelle on tekninen huolto tekeillä.

#### **Maanomistus**

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

## 3.2

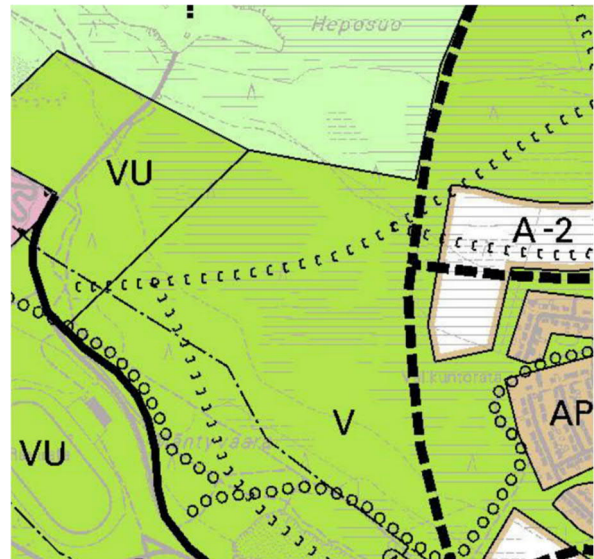
### 3.2.1

#### Suunnittelutilanne

#### Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

##### Rovaniemen yleiskaava 2015

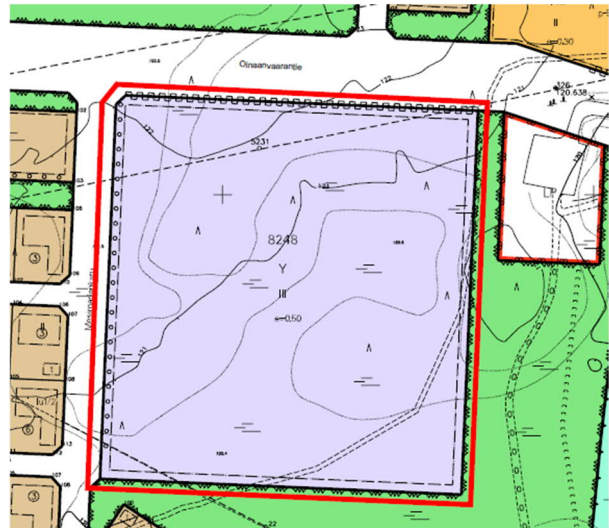
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa alue on merkitty virkistysalueeksi (V).



Kuva 8. Rovaniemen yleiskaava 2015

#### Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.9.2020 hyväksymä asemaakaava, jossa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelitehokkuus alueella on  $e=0.50$  ja kerrosluku kolme (III).



Kuva 9. 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

Rovaniemen teknisten palvelut on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia kortteliin palveluasumista.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 23.7.2025 § 11.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Aloite:

Teknisten palvelut

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, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 27.8.2025 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 Osviittaan 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 tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista.

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

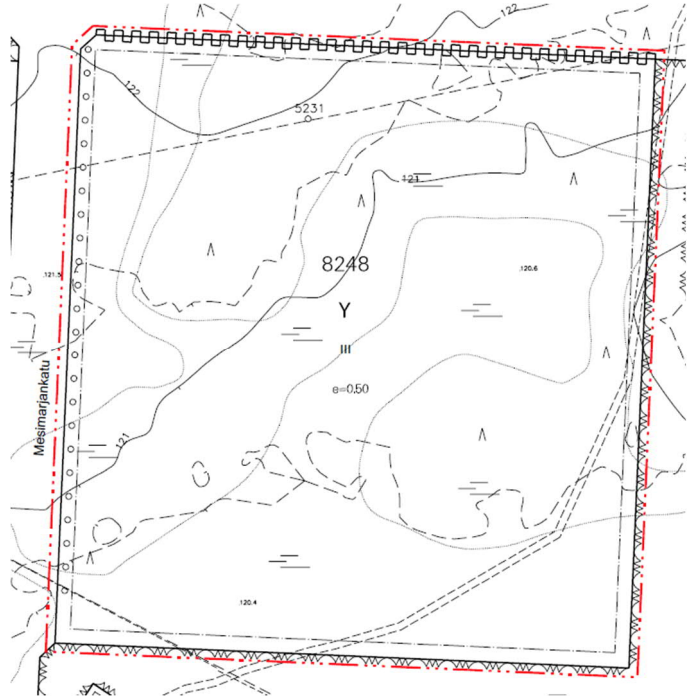
Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan yleisten alueen korttelialueeksi (Y). Asemakaavan muutos ei ole yleiskaavan mukainen. Rovaniemen yleiskaava 2015 ei tue eikä huomio kaupungin laajentumissuuntaa.

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 10. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:  
Asemakaavan muutos,  
jossa tehdään hakemuk-  
sen mukaiset muutokset.



Kuva 11. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:  
Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdis-  
telmä.

#### **4.5.2 Vaikutus ympäristöön**

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) neljäksi palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveystalvaeluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1). Osa alueesta muuttuu lähivirkistysalueeksi sekä alueelle toteutetaan uusi katu. Alueen rakentamisoikeus pienenee 11271 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle.

#### **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 ole saapunut mielipiteitä.

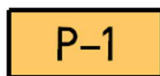
## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,0352 ha, joka sisältää palvelurakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveystalouksia, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE., JOLLE SAA SIOITTAJAA  
JULKISIA TAI YKSITYISIÄ SOSIAALI- JA TERVEYSTALOUKSIA, PÄIVÄ- TAI  
HOIVAKODIN SEKÄ PALVELUASUMISTA

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Pinta-ala:      | 2,9075 ha |
| Rakennusoikeus: | e=0,30    |
| Kerrosluku:     | II        |

#### Virkistysalueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.

|            |          |
|------------|----------|
| Pinta-ala: | 0,837 ha |
|------------|----------|

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä sosiaali- ja terveystalouksia, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). 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 muodostuu lisää lähivirkistysaluetta.

**5.4****Kaavamerkinnot ja määräykset**

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

**5.5****Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa muodostuu uusi katu, Mesimarjanpolku.

## **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. 17**  
                  **3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 19**

*Rovaniemellä 6.11.2025*

*Päivitetty: 2.12.2025*

*Markku Pyhäjärvi*  
*kaavoituspäälikkö*

*Niina Alanenpää*  
*maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

## Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

|                                     |                                                |                                      |           |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| Kunta                               | Rovaniemi                                      | Täyttämispvm                         | 6.11.2025 |
| Kaavan nimi                         | 8. kaupunginosa kortteli 8248, Oinaanvaarantie |                                      |           |
| Hyväksymispvm                       |                                                | Ehdotuspvm                           |           |
| Hyväksyjä                           |                                                | Vireilletulosta ilm. pvm             | 27.8.2025 |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                                                | Kunnan kaavatunnus                   | 2025-16   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 4,0350                                         | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |           |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                                | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 4,0350    |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | 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> ±] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä      | 4,0352         | 100,00        | 8723                          | 0,22          | 0,0000                  | -11271                                |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| P yhteensä    | 2,9075         | 72,1          | 8723                          | 0,30          | 2,9075                  | 8723                                  |
| Y yhteensä    | 0,0000         | 0,0           | 0                             |               | -4,0352                 | -19994                                |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| V yhteensä    | 0,9120         | 22,6          |                               |               | 0,9120                  |                                       |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                         |                                       |
| L yhteensä    | 0,2157         | 5,3           |                               |               | 0,2157                  |                                       |
| 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> ±] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä          | 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> ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0                   | 0                              | 0                    |



ROVANIEMI

## Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>4,0352</b>     | <b>100,00</b>    | <b>8723</b>                      | <b>0,22</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>-11271</b>                            |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>P yhteensä</b> | 2,9075            | 72,1             | 8723                             | 0,30             | 2,9075                     | 8723                                     |
| P-1               | 2,9075            | 100,0            | 8723                             | 0,30             | 2,9075                     | 8723                                     |
| <b>Y yhteensä</b> | 0,0000            | 0,0              | 0                                |                  | -4,0352                    | -19994                                   |
| Y                 | 0,0000            | 0,0              | 0                                |                  | -4,0352                    | -19994                                   |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>V yhteensä</b> | 0,9120            | 22,6             |                                  |                  | 0,9120                     |                                          |
| VL                | 0,9120            | 100,0            |                                  |                  | 0,9120                     |                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b> | 0,2157            | 5,3              |                                  |                  | 0,2157                     |                                          |
| Kadut             | 0,2157            | 100,0            |                                  |                  | 0,2157                     |                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |

**Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

11.8.2025

päivitetty 1.12.2025

Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

8. kaupunginosa kortteli 8248

Oinaanvaarantie



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta 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 8. kaupunginosassa Länsikankaalla. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön katu-, kortteli- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kortteli 8248 on rakentamaton, joka varattiin alun perin uuden koulun sijoituspaikaksi. Tällä hetkellä korttelin varaaminen koulupalveluverkon käyttöön on tarpeeton. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi.

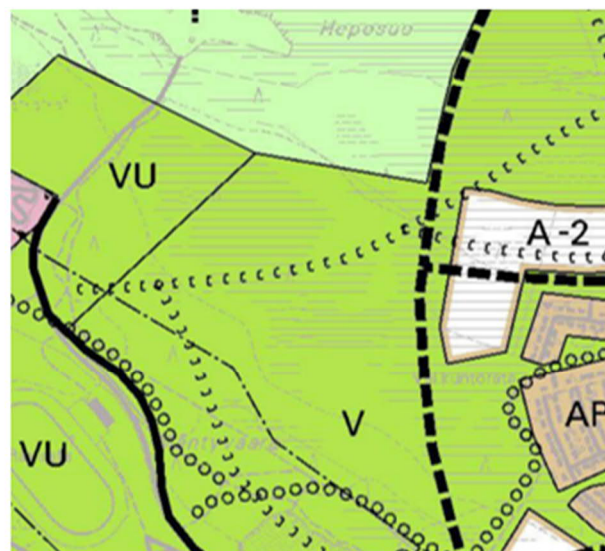
### MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

#### Yleiskaava

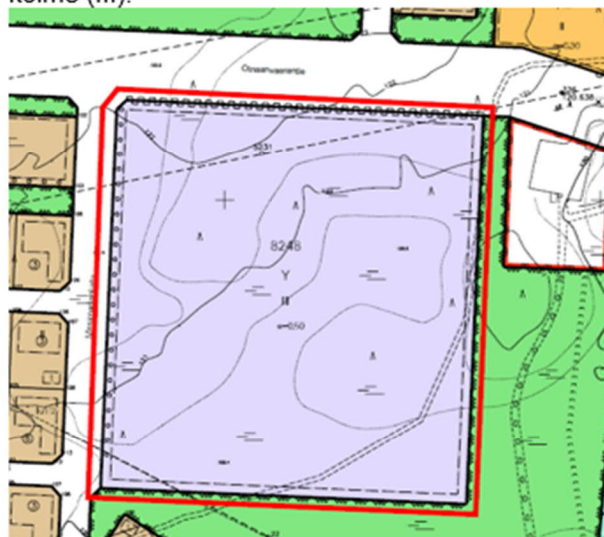
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu virkistysalueelle (V).



Kuva 3. Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015.

#### Asemakaava

Kaava alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.9.2020 hyväksymä asemaakaava, jossa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelitehokkuus alueella on  $e=0.50$  ja kerrosluku kolme (III).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

## TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan kortteli-alueiden sijoittumista alueelle.

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
- tekninen lautakunta

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 §)

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden kaavoitus on tehnyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen **23.7.2025 § 11**.

### Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisyhteistyö kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY-keskukselle.

### Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **28.8. – 10.9.2025** 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 **27.8.2025** Lapin Kansassa.

### Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **13. – 26.11.2025** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **12.11.2025** 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 ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

### 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



ROVANIEMI

**YHTEYSHENKILÖT**

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

puh. 016 322 8927

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää

puh. 016 322 8743

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

**KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU**

| ALOITE              | Kaavoitus                                                        |                 |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| VIRANHALTIJAPÄÄTÖS  | Kaavoituspäätös                                                  | 23.7.2025 §11   |
| VIREILLETULO        | Vireilletulo nähtävillä 14 vrk,<br>mahdollisuus jättää mielipide | 28.8.-10.9.2025 |
| VALMISTELUVAIHE     | Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk,<br>mahdollisuus jättää mielipide | 13.-26.11.2025  |
| TEKNINEN LAUTAKUNTA | Esitys kaavaehdotukseksi                                         | x.x.202x §xx    |
| EHDOTUSVAIHE        | Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk,<br>mahdollisuus jättää muistutus | x.x.-x.x.202x   |
| TEKNINEN LAUTAKUNTA | Hyväksyy                                                         | x.x.202x §xx    |
| MUUTOKSENHAKUAIKA   | Pohjois-Suomen hallinto-oikeus,<br>mahdollisuus jättää valitus   | 7+30 vrk        |