

14.8.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

3. kaupunginosa, tontit 698-6-615-1 sekä 698-6-615-2

Hillapolku 9



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja raja-alue suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori



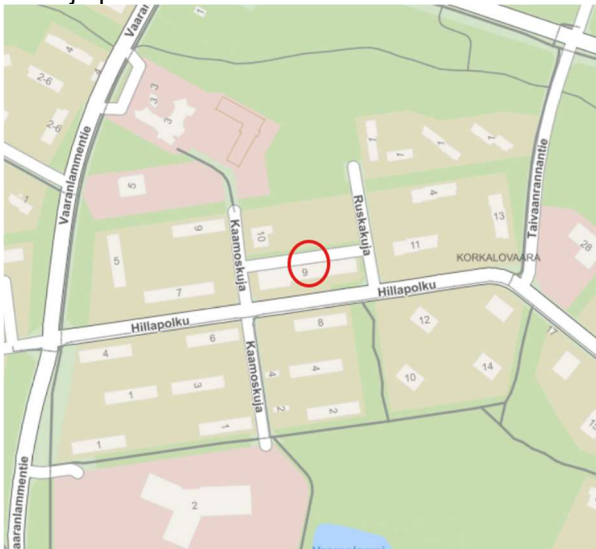
ROVANIEMI

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

Kaava-alue sijaitsee Rovaniemen 6.kaupungin-osassa Korkalovaarassa osoitteessa Hillapolku 9. Kaavamuuotosalueen koko on noin 9833 m².

Suunnittelualue sijaitsee Hillapolun pohjoispuolella rajautuen itälaidaltaan Ruskakujaan ja länsilaidaltaan Kaamoskujaan. Suunnittelualue käsittää korttelin 615 tontit 698-6-615-1 sekä 698-6-615-2. Vaikutus alueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Vestera Oy on tehnyt maanomistajan valtuuttamana aloitteen asemakaavanmuutoksesta. Aloitteen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle voidaan rakentaa ikääntyvien ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö, päivittäistavarakauppa, jonka yhteyteen sijoittuu asuntoja, sekä erillinen asuinrakennus.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

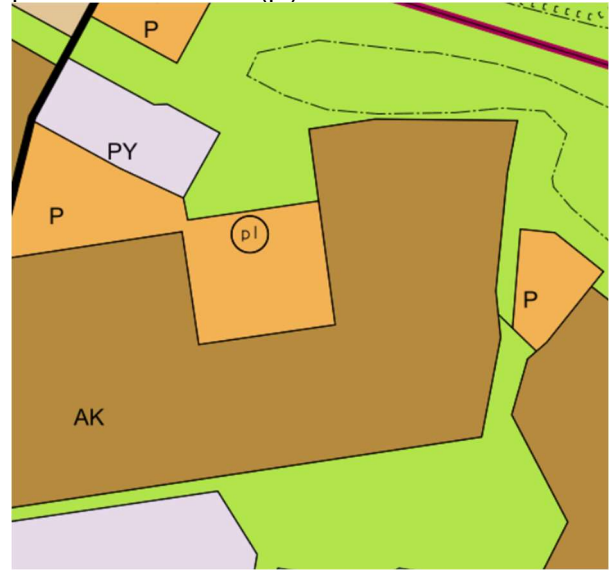
Alueella sijaitsee tyhjiillään oleva myymälärakennus sekä tyhjiillään oleva kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan sekä Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT Rovaniemen yleiskaava 2015

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jonka on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 7.10.2004. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa asuin- ja palvelualueeksi (AK) sekä lähialueeksi (pl).



Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava.

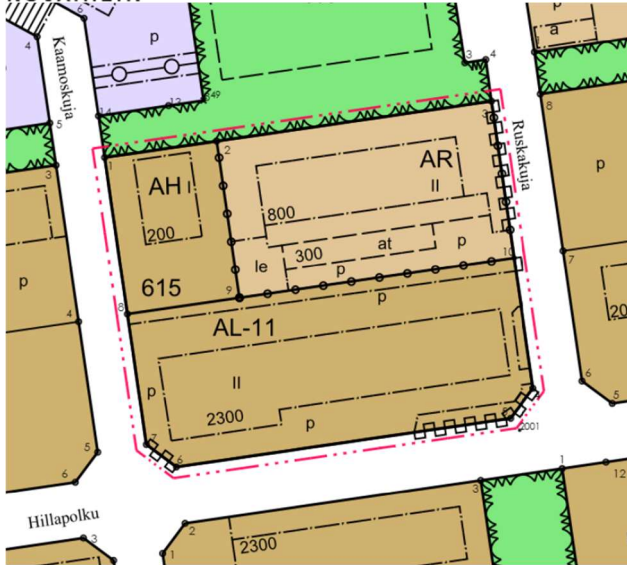
Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa kaupunginvaltuuston 15.9.2014 hyväksymä asemakaava sekä 24.2.1970 hyväksytty asemakaava.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL11), jossa liiketiloja saa rakentaa enintään 2 000 k-m², sekä asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH).



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.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

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
- tekninen lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Neve Oy (Napapiirin Energia ja Vesi)
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 51 §)

Vestera Oy on hakenut maanomistajan valtuuttamana 11.6.2026 asemakaavan muutosta. Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen 25.8.2026 § x.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää.

Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville xx.x.-xx.x.xxxx 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 xx.x.xxxx Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville xx.x. -x.x.xxxx palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa xx.x.xxxx 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.



ROVANIEMI

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

kaavasuunnittelija Elias Ritola
puh. +358 40 194 6870
[etunimi.sukunimi\(at\)rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi)

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
[etunimi.sukunimi\(at\)rovaniemi.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi)

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Maanomistajan hakemus	11.6.2026.
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	25.8.2026.
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	9/2026
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	10-11/2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	x/2027
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	x/2027
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	xx.x.2027 §
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk