ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

3. kaupunginosa kortteli 329 tontti 3 uusi uimahalli,
Lapinkävijäntie 2



Kuva 1. Dronekuva (2025) ja rajaus suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS

KAAVOITUS

2026

ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos kortteli 329 tontti 3 uusi uimahalli,
Lapinkävijäntie 2

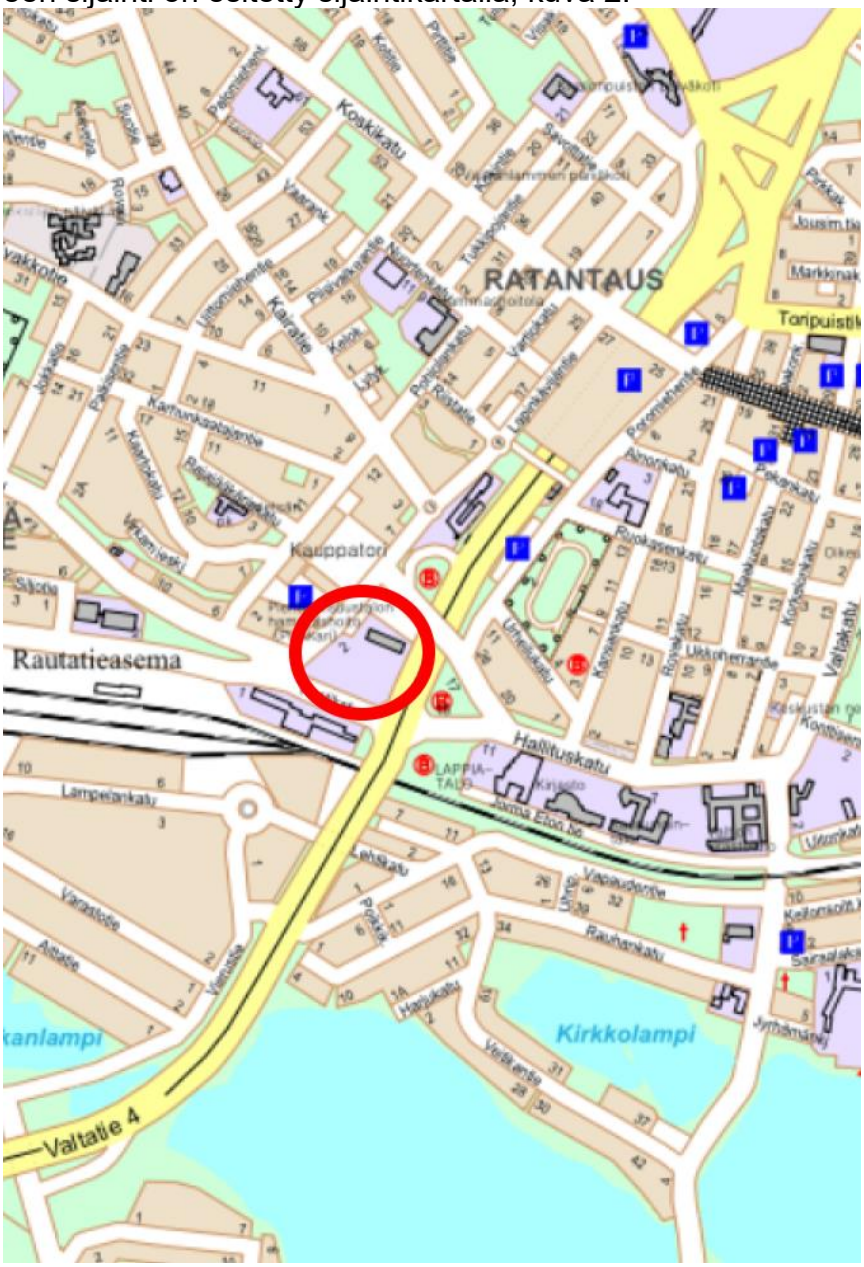
Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
Yhteystiedot:	Mäntyvaarantie 2, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. +358 406 305 610
Viranhaltijapäätös	30.10.2025 § 18
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	25.3.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä	26.3.-10.4.2026
Kaupunginhallitus	23.11.2026 § x
Valmisteluvaiheen kuuleminen	x.x.2026
Kaupunginhallitus	x.x.202x § x
Julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.202x
Kaupunginhallitus	x.x.202x § x
Kaupunginvaltuusto hyv.	x.x.202x §x

ROVANIEMI

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Lapinkävijäntie 2. Suunnittelualue käsittää korttelin 329 tontin 3 ja siihen liittyvät liikennealueet. Linja-autoasemarakennus ja korttelin pohjoisosa jäävät suunnittelualueen ulkopuolelle. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli- ja katualueet. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on ”3. kaupunginosa kortteli 329 tontti 3 uusi uimahalli’’. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoituksen, kerrosluvun, rakennusoikeuden sekä asemakaavamääräyksien muuttamista. Tarkoituksena on sijoittaa alueelle uimahalli ja mahdollistaa toimivat liikennejärjestelyt alueella.

ROVANIEMI

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 7
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät lähtökohdat 10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 13
4.3.1 Osalliset 13
4.3.2 Vireilletulo 13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät 13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §) 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet 14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 16
4.5.2 Vaikutus ympäristöön 18
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus 20
5.2 Aluevaraukset 20
5.2.1 Korttelialueet 20
5.3 Kaavan vaikutukset 20
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 20
5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön 23
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 23
5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin ja liikuntapalveluihin 23
5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin 23
5.3.6 Vaikutukset meluolosuhteisiin 24
5.4 Kaavan suhde yleiskaavaan, Alueidenkäyttölaki § 39 24
5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset 26
5.6 Nimistö 26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 27
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 27
6.2 Toteutuksen seuranta 27
7 LIITTEET: 27

ROVANIEMI

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 28

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 30.10.2025 § 18 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 25.3.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.3-10.4.2026 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 26.3.2026 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana saapui kaksi (2) lausuntoa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä x.-x.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella x.x.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaluonnoksesta.

Kaupunginhallituksen x.x.2026 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

Asemakaavamuutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt x.x.2026.

Muutoksenhakuaikana on kaupungin valtuuston kaavapäätöksestä mahdollisuus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Alueella on 18.12.2006 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alue on henkilöterminaalin korttelialuetta (LHA), yleisen tien aluetta (LT) sekä katualuetta. Asemakaavassa linja-autoaseman rakennus on suojeltu.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoituksen, kerrosluvun, rakennusoikeuden sekä asemakaavamääräyksien muuttamista. Tarkoituksena on sijoittaa alueelle uimahalli ja mahdollistaa toimivat liikennejärjestelyt alueella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

ROVANIEMI

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 3. kaupunginosassa nykyisen linja-autoaseman tontilla osoitteessa Lapinkävijäntie 2. Alue sijaitsee keskeisesti Rovaniemen keskustan läheisyydessä tiiviissä kaupunkirakenteessa ja kytkeytyy ympäröivään katuverkkoon Lapinkävijäntien, Postikadun ja Hallituskadun kautta.

Suunnittelualueella sijaitsevat Taksi Rovaniemen taukotilat. Suunnittelualueen ulkopuolella, sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asemakaavalla suojeltu linja-autoasemarakennus, jonka varsinaiset linja-autoliikenteen toiminnot ovat siirtymässä muualle. Rakennukselle suunnitellaan uutta käyttötarkoitusta. Korttelin pohjoisosassa sijaitsevat lisäksi poliisin väliaikaiset toimitilat, joiden käytön on suunniteltu jatkuvan vuoden 2028 loppuun saakka. Linja-autoasemarakennus ja korttelin pohjoisosa eivät kuulu tähän asemakaavan muutokseen. Niiden tuleva käyttötarkoitus ja maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisessä asemakaavamuutoksessa.

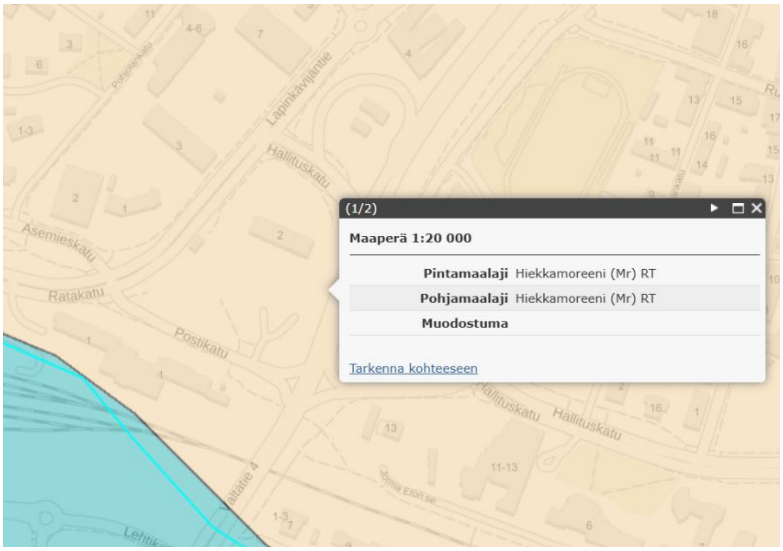
Alueen sijainti on liikenteellisesti keskeinen. Suunnittelualue sijaitsee alueellisten pääkatujen välittömässä läheisyydessä ja on siten hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Lisäksi alueella on hyvät joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Rautatieasema sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja alueen läheisyydessä kulkevat useat paikallisliikenteen linjat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alueella sijaitsee yksittäisiä lehti- ja havupuita. Maaston pinnanmuodot ovat pääosin tasaiset ja alue viettää lievästi etelään.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan kokonaan hiekkamoreenia (Mr). Kaavatyön edetessä suunnittelualueelle tullaan suorittamaan maaperätutkimukset.



Kuva 3. GTK-maankamara maaperä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 3. kaupunginosassa, Lapinkävijäntien varrella, keskustan välittömässä läheisyydessä. Alue muodostaa osan keskustan eteläpuolista kaupunkirakennetta ja sijoittuu liikenteellisesti keskeiseen paikkaan. Suunnittelualueen ympäristössä kaupunkikuva muodostuu pääosin liikenteen, liike- ja palvelutoimintojen sekä eri-ikäisen rakennuskannan muodostamasta kokonaisuudesta. Alueen ympäristö on luonteeltaan kaupunkimainen, mutta nykyinen linja-autoaseman kortteli poikkeaa ympäristöstään avoimuutensa ja liikennepainotteisuutensa vuoksi.

Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti merkittävimmät rakennukset ovat viereisellä tontilla sijaitseva nykyinen linja-autoasemarakennus sekä Postitalo. Linja-autoasemarakennus muodostaa alueelle tunnistettavan ja ajallisesti kerrostuneen elementin. Linja-autoasema kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakennuksen arkkitehtuuri, mittakaava ja sijoittuminen osaksi katutilaa ovat keskeinen osa alueen nykyistä kaupunkikuvaa ja identiteettiä. Rakennusta ympäröivä piha- ja liikennealue on ilmeeltään avoin ja väljä sekä jäsentynyt pääosin liikenteen, linja-autoliikenteen ja pysäköinnin ehdoilla.

Lapinkävijäntien suuntaan alueen kaupunkikuvaa hallitsevat liikenneympäristö, katutila ja alueen avoimuus. Linja-autoaseman rakennus sijoittuu suhteellisen väljästi korttelialueelle, minkä vuoksi rakennuksen ympärille jää runsaasti päällystettyä liikenne- ja piha-aluetta. Kaupunkikuvassa korostuvat siten rakennettua ympäristöä enemmän liikenteelliset elementit, kuten katu- ja pysäköintialueet sekä ajoneuvoliikenteen järjestelyt.

Suunnittelualueen ympäristössä rakennusten mittakaava ja käyttötarkoitukset vaihtelevat. Alueen läheisyydessä sijaitsee liike-, palvelu- ja toimitilarakennuksia sekä liikenteen kannalta merkittäviä katu- ja liikennealueita. Suunnittelualue sijoittuu siten kaupunkirakenteelliseen kohtaan, jossa keskustan tiiviimpi rakennettu ympäristö ja väljempänä hahmottuva liikenneympäristö kohtaavat. Tämä näkyy erityisesti rakennusten korkeuden, massoittelun ja katutilojen vaihtelevuutena.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Rovaniemen keskustassa. Alue liittyy ympäröivään katuverkkoon erityisesti Lapinkävijäntien ja Postikadun kautta. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita kaupungin keskeisiä liikenneväyliä, minkä vuoksi alue on hyvin saavutettavissa eri kulkutavoilla. Myös valtatien 4 läheisyys ja siihen liittyvät eritasoliittymät mahdollistavat hyvän saavutettavuuden henkilöautolla.

Nykytilanteessa suunnittelualueen liikenneympäristöä hallitsee linja-autoaseman toiminta. Alueella liikennöi linja-autoja, henkilöautoja sekä huolto- ja saattoliikennettä. Alueella on myös pysäköintiä ja linja-autoliikenteeseen liittyviä liikennejärjestelyjä. Piha- ja liikennealueet ovat nykytilanteessa pääosin ajoneuvoliikenteen ehdoilla jäsentyneitä.

Jalankulun ja pyöräliikenteen kannalta alueen sijainti on hyvä. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee pyöräliikenteen pää- ja aluereittejä, ja alueelle on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet keskustan eri osista. Keskustan palveluiden ja muiden toimintojen läheisyys tukee alueen saavutettavuutta myös jalan ja pyörällä. Joukkoliikenteen kannalta suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla. Alueen läheisyydessä kulkevat muun muassa paikallisliikenteen linjat 2, 4 ja 8. Lisäksi Rovaniemen rautatieasema sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Nykyinen linja-autoasema palvelee alueellista ja seudullista linja-autoliikennettä.

Suunnittelualueen ympäristön katujen nopeusrajoitus on pääosin 40 km/h. Liikenneturvallisuuden osalta suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei liikenneselvityksen mukaan ole vuosina 2020–2024 tapahtunut kuolemaan johtaneita liikenneonnettomuuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee merkittävä rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen kohde on Rovaniemen linja-autoasema. Suojeltu linja-autoasemarakennus jää asemakaavan muutoksen suunnittelualueen ulkopuolelle, mutta sen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioidaan uuden uimahallin sijoittumisen ja rakentamisen suunnittelussa.

1950-luvun lopulla rakennettu linja-autoasema on osa Rovaniemen jälleenrakennuskauden rakennusperintöä ja sillä on rakennushistoriallista, kaupunkiku-

ROVANIEMI

vallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) osana Lapin keskustapaikkojen linja-autoasemia. Lisäksi rakennus on nimetty Docomomo-kohteeksi vuonna 2017.

Linja-autoasema on ollut keskeinen osa Rovaniemen liikennejärjestelmää ja kaupunkikuvaa sekä maakunnallista linja-autoliikennettä ja matkailua. Rakennuksen arkkitehtuurissa korostuvat näyttävä sisäänkäyntikatos ja veistoksellinen kattomuoto, joiden muotokielessä on viittauksia pohjoiseen maisemaan. Rakennus muodostaa kaupunkikuvassa tunnistettavan kokonaisuuden ja on keskeisen sijaintinsa vuoksi tärkeä osa Rovaniemen keskustan rakennettua ympäristöä.

Linja-autoasema toteutettiin arkkitehtikilpailun pohjalta. Rakennuksen suunnitteluun liittynyt arkkitehtuurikilpailu on myös historiallisesti merkittävä, sillä arkkitehtuurikilpailut olivat Lapissa tuolloin harvinaisia. Rakennuksen arkkitehtuuri ja suunnitteluratkaisut ilmentävät siten sekä aikakauden rakentamista että Rovaniemen asemaa liikenteen ja matkailun keskuksena.

Voimassa olevassa asemakaavassa linja-autoasemarakennus on suojeltu sr-merkinnällä. Suojelun perusteina ovat rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä sen asema RKY-kohteena. Rakennusta ei saa purkaa eikä korjaus- tai muutostöillä heikentää sen suojeluarvoja.

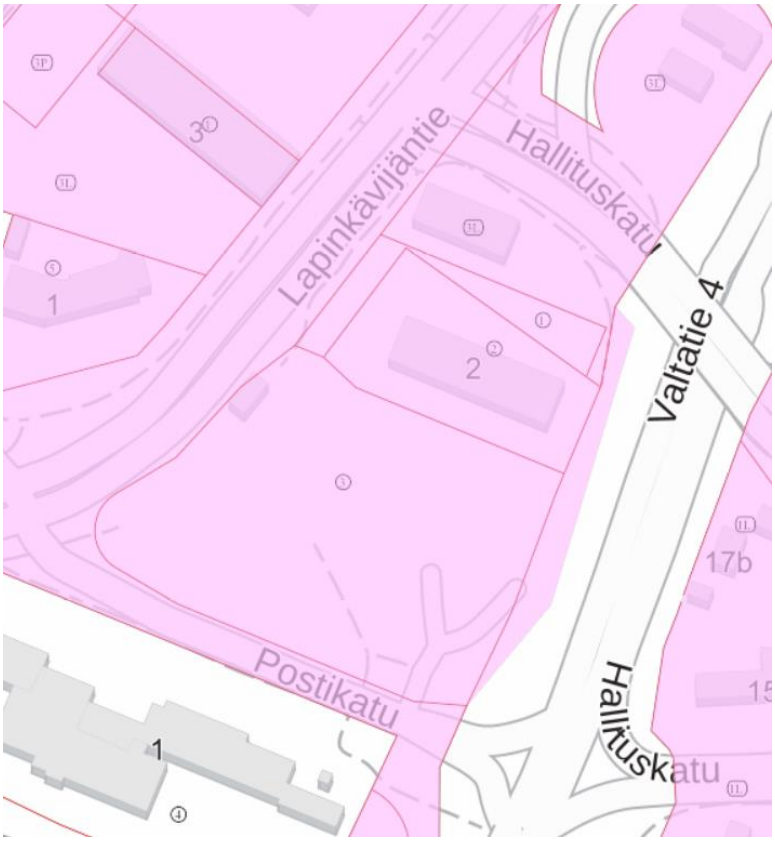
Linja-autoaseman ympäristö on nykytilassa pääosin avoin ja väljä liikenne- ja piha-alue, joka liittyy olennaisesti rakennuksen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen linja-autoliikenteen terminaalina. Linja-autoasemasta on tehty rakennushistoriaselvitys, jossa on tarkasteltu kohteen historiaa, arkkitehtuuria, rakennusvaiheita, myöhempiä muutoksia ja nykytilaa. Selvitys muodostaa keskeisen lähtöaineiston rakennuksen kulttuuriympäristöarvojen huomioimiselle asemakaavan muutoksessa.

Virkistys
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa, jossa virkistysalueet ja -palvelut muodostavat osan tiivistä kaupunkirakennetta. Suunnittelualueen välittömässä ympäristössä ei sijaitse laajoja yhtenäisiä virkistysalueita, vaan alueen virkistysmahdollisuudet painottuvat keskustan puistoihin, kevyen liikenteen yhteyksiin sekä läheisiin liikunta- ja vapaa-ajan palveluihin.

Tekninen huolto
Alue on kunnallistekniikan piirissä. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

ROVANIEMI

Maanomistus
Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.



Kuva 4. Kaupungin maaomaisuus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä liikenneyhteyksiä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja

ROVANIEMI

ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Tässä kaavassa keskeisimpiä VAT tavoitteita ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
    - Kaava-alue sijaitsee Rovaniemen keskustan yhdyskuntarakenteessa, olemassa olevien palveluiden ja liikenneverkkojen yhteydessä. Sijainti tukee uimahallin saavutettavuutta eri kulkumuodoilla, erityisesti kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
    - Uuden uimahallin toteuttaminen tukee kaupungin palvelutarjonnan kehittämistä ja keskustan elinvoimaisuutta.

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
    - Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) kuuluvan linja-autoaseman välittömässä läheisyydessä. Kaavan suunnittelussa huomioidaan viereisen linja-autoasemarakennuksen kulttuurihistorialliset arvot.

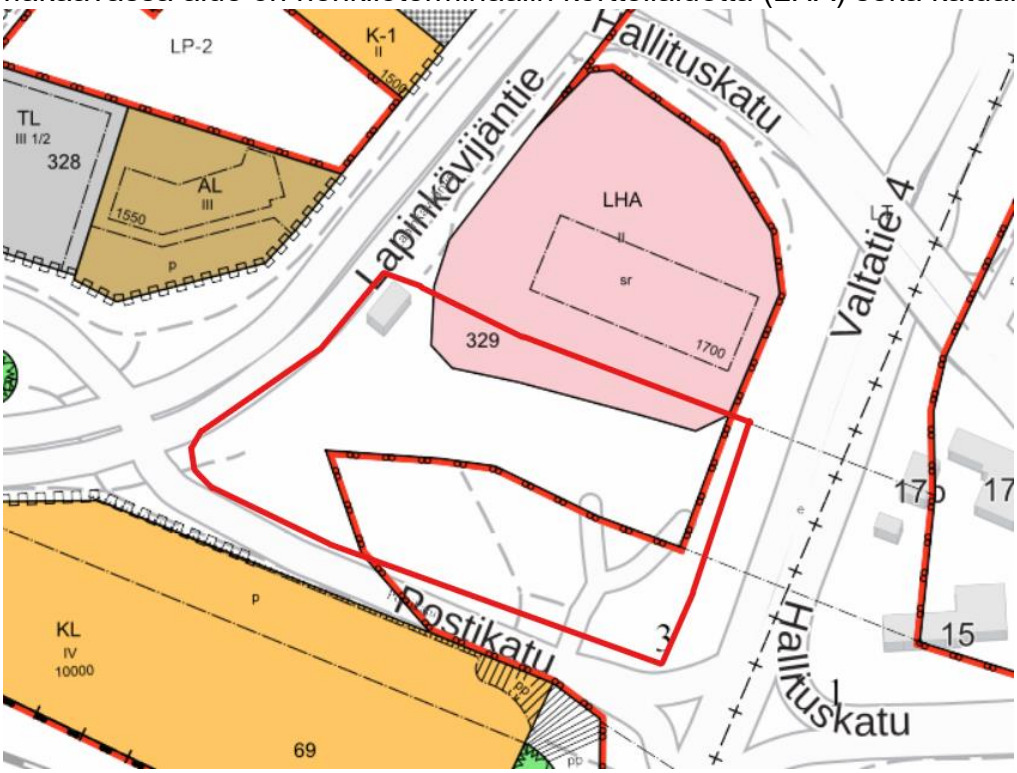
Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava
Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P-1) sekä keskustan asuin- ja liikealueeksi (AK-C-3/p). Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).



Kuva 5. Rovaniemen keskustan osayleiskaava

ROVANIEMI

Voimassa oleva asemakaava ja suunnittelualueen rajaus
Alueella on 18.12.2006 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alue on henkilöterminaalin korttelialuetta (LHA) sekä katualuetta.



Kuva 6. 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.

Suojelumääräykset ja muinaismuistokohteet
Suunnittelualueen vieressä sijaitseva Rovaniemen linja-autoasemarakennus, joka on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu sr-merkinnällä. Suojelun perusteina ovat rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä sen kuuluminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Suojelumääräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä korjaus- tai muutostöillä heikentää sen suojeluarvoja.

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu muinaismuistokohteita.

ROVANIEMI

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupunki on tehnyt aloitteen korttelin 329 tontti 3 asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoituksen, kerrosluvun, rakennusoikeuden sekä asemakaavamääräyksien muuttamista. Tarkoituksena on sijoittaa alueelle uimahalli ja mahdollistaa toimivat liikennejärjestelyt alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rovaniemen kaupunginvaltuusto teki 20.10.2025 § 97 periaatepäätöksen uuden uimahallin sijoittamisesta nykyisen linja-autoaseman alueelle kortteliin 329. Päätöksen johdosta alueen asemakaavaa on tarpeen muuttaa uuden uimahallin toteuttamisen mahdollistamiseksi. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavan muutoksen 30.10.2025 § 18 tekemällään viranhaltijapäätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-alue ja sen ympäristö:
Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:
Lupa- ja valvontavirasto
Lapin elinvoimakeskus
Lapin maakuntamuseo
Lapin pelastuslaitos

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 25.3.2026 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 kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

ROVANIEMI

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely
Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot 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.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely
Kaupunginhallituksen 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.

Palautteen antaminen
Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä vireille- 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
Kaupunginvaltuusto päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika
Kaupunginvaltuuston kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)
Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu lupa- ja valvontavirasto. Asemakaavamuutoksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 21.5.2026.

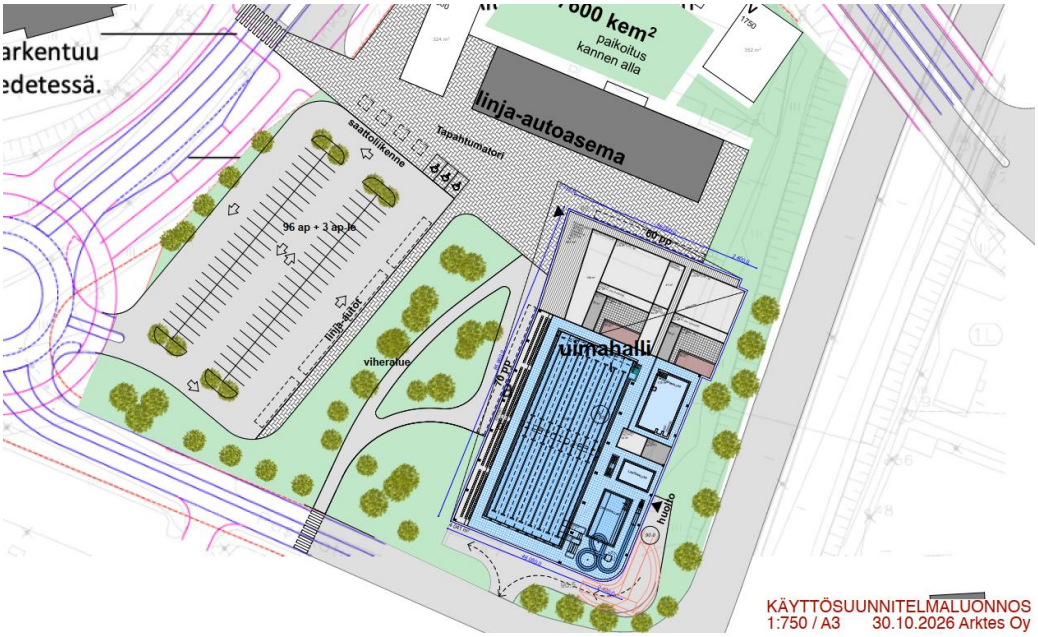
4.4 Asemakaavan tavoitteet
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen, kerrosluvun, rakennusoikeuden sekä asemakaavamääräysten muuttamista uuden uimahallin sijoittamiseksi alueelle. Kaavamuutoksella pyritään luomaan edellytykset uimahallin rakentamiselle sekä siihen liittyvien toimintojen, pysäköinnin ja liikennejärjestelyjen toteuttamiselle. Samalla tavoitteena on kehittää alueen toiminnallisuutta, saavutettavuutta ja viihtyisyyttä sekä sovittaa uusi rakentaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen huomioiden viereisen suojellun linja-autoasemarakennuksen arvot.

ROVANIEMI

Tontinkäyttösuunnitelmat

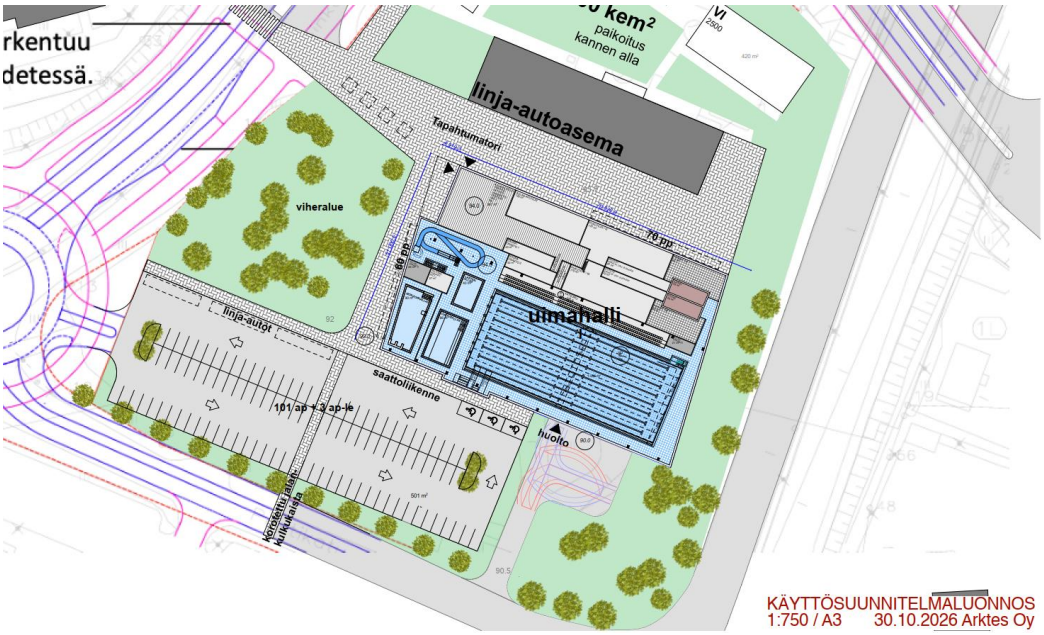
Arkkitehtitoimisto ARKTES OY on toteuttanut hakijan toimesta kolme eri ton tinkäyttösuunnitelmaluonnosta. Luonnoksissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus on 4200 kem2. Tontinkäyttösuunnitelmaluonnosten pohjalta laadittiin kaavaluonnos vaihtoehdot.

Vaihtoehto 1.



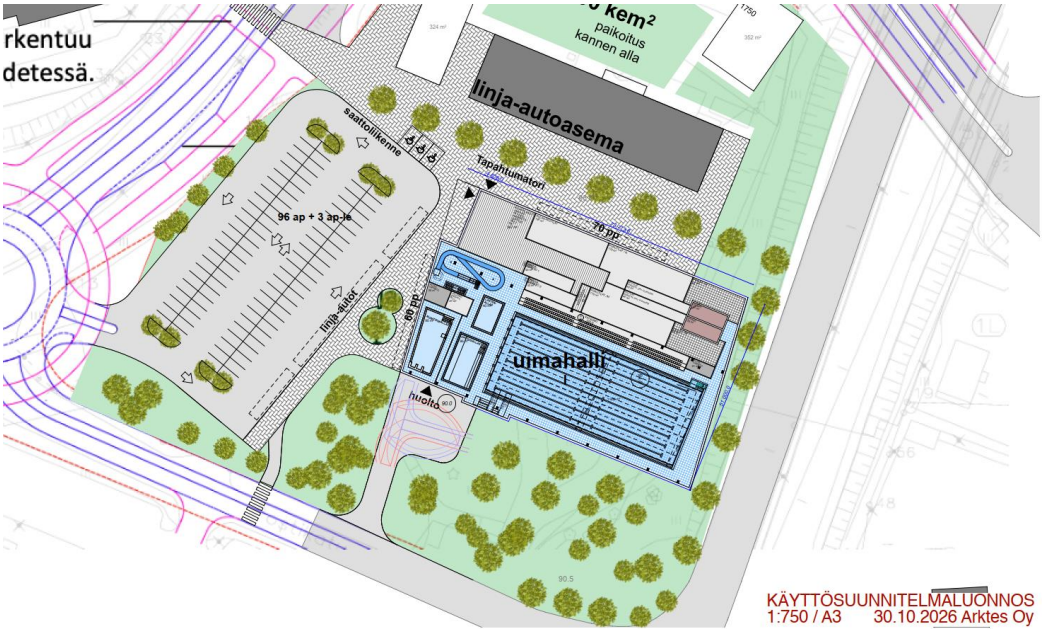
Kuva 7. Tontinkäyttösuunnitelma VE1.

Vaihtoehto 2.



Kuva 8. Tontinkäyttösuunnitelma VE2.

Vaihtoehto 3.

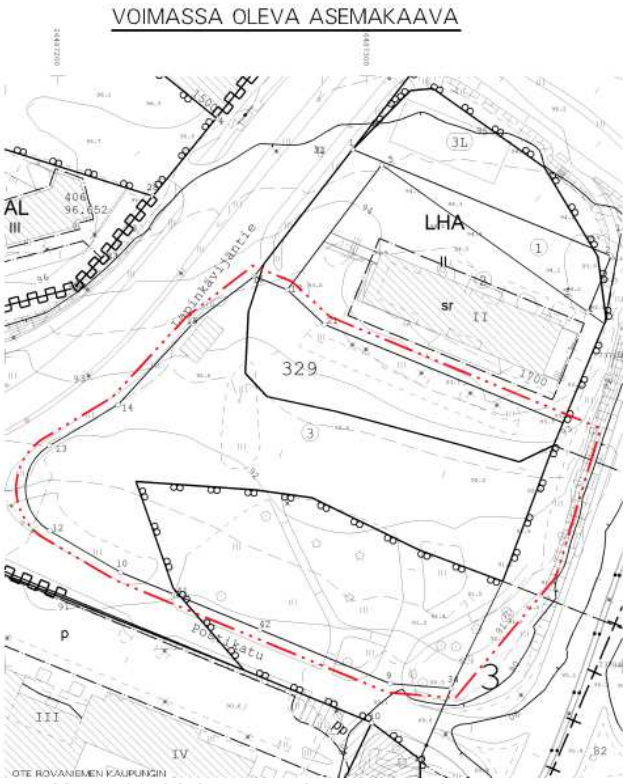


Kuva 9. Tontinkäyttösuunnitelma VE3.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

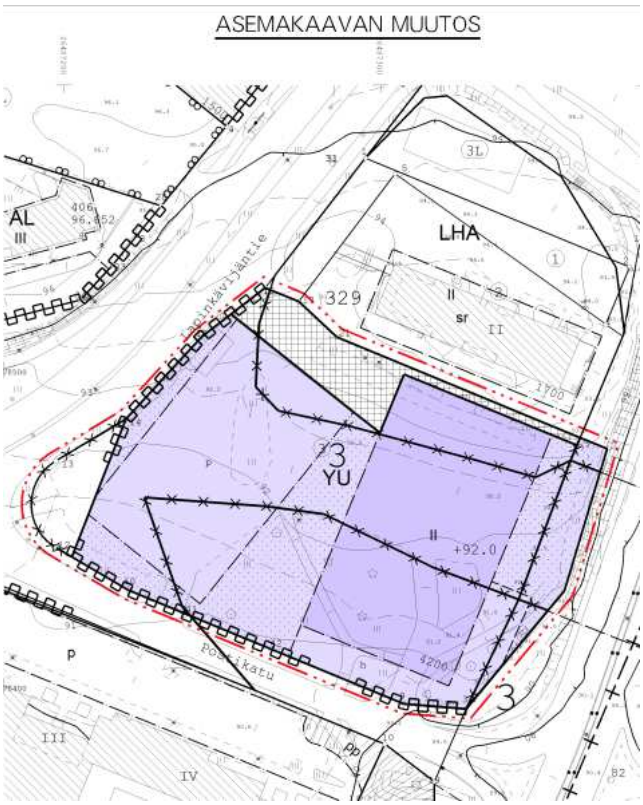
Vaihtoehto 0: Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 10. Voimassa oleva asemakaava

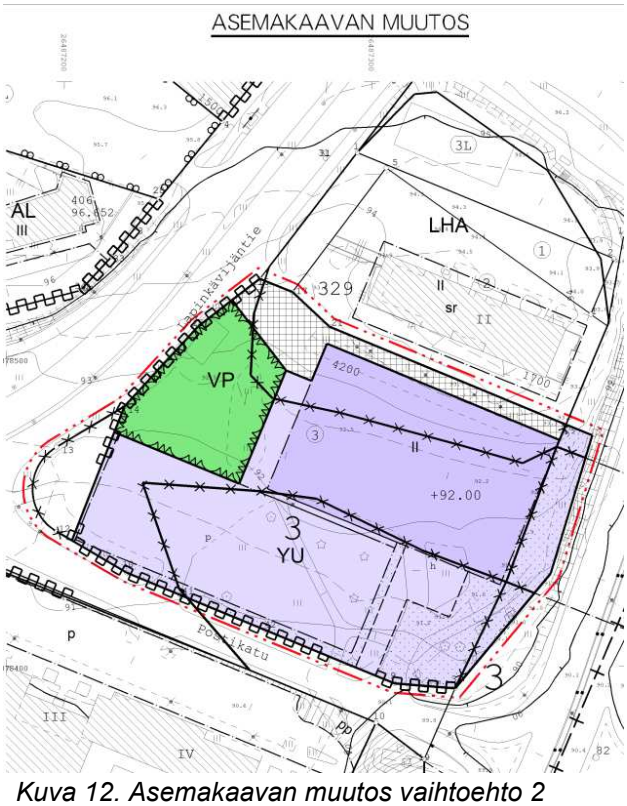
ROVANIEMI

Vaihtoehto 1:
Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan muutos-vaihtoehto 1, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden uimahallin sijoittuminen nykyisen linja-autoaseman alueelle. Muutosvaihtoehdossa korttelin 329 tontti 3 osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 4 200 k-m². Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset uuden uimahallin rakentamiselle sekä siihen liittyvien toimintojen ja tarvittavien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toteuttamiselle.



Kuva 11. Asemakaavan muutos vaihtoehto 1

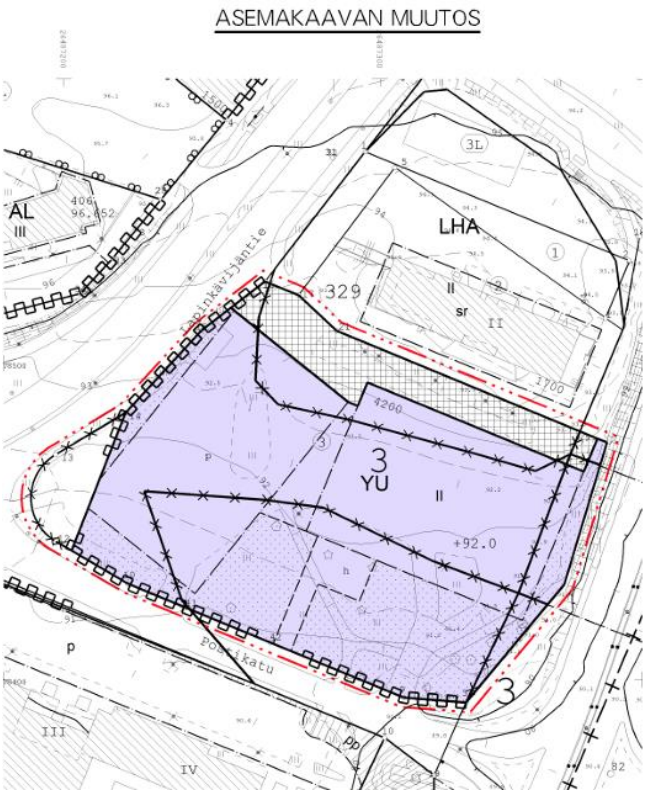
Vaihtoehto 2:
Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto 2, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden uimahallin sijoittuminen nykyisen linja-autoaseman alueelle. Muutosvaihtoehdossa korttelin 329 tontti 3 osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä osa puistoksi. Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 4 200 k-m². Muutosvaihtoehdolla tarkastellaan uimahallin ja siihen liittyvien toimintojen vaihtoehtoista sijoittumista tontilla.



Kuva 12. Asemakaavan muutos vaihtoehto 2

ROVANIEMI

Vaihtoehto 3:
Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto 3, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden uimahallin sijoittuminen nykyisen linja-autoaseman alueelle. Muutosvaihtoehto on vaihtoehtojen 1 ja 2 yhdistelmä, jossa tontin eteläpuolelle jää laajempi viheralue. Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 4 200 k-m². Muutosvaihtoehdolla tarkastellaan uimahallin ja siihen liittyvien toimintojen vaihtoehtoista sijoittumista tontilla.



Kuva 13. Asemakaavan muutos vaihtoehto 3

Vaihtoehto 4:
Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen muuttaa nykyisen linja-autoaseman alueen maankäyttöä ja kaupunkikuvaa. Uuden uimahallin rakentaminen lisää alueen käyttöä ja vahvistaa sen asemaa keskustan liikunta- ja palveluympäristössä. Nykyinen avoin pysäköinti ja liikennepainotteinen ympäristö muuttuu rakennetummaksi kaupunkiympäristöksi.

Uudisrakentaminen vaikuttaa erityisesti alueen kaupunkikuvaan ja Lapinkävijäntien katunäkymiin. Rakennuksen mittakaavalla, sijoittelulla ja arkkitehtuurilla on keskeinen merkitys ympäröivään rakennuskantaan liittymisessä. Suunnittelussa tulee huomioida nykyisen linja-autoasemarakennuksen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä sen suojelu. Uimahallin toteuttaminen lisää alueen liikennettä ja vaikuttaa pysäköintijärjestelyihin. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet tukevat uimahallin saavutettavuutta eri kulkutavoilla. Merkittävimmät ympäristövaikutukset kohdistuvat siten kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen.

ROVANIEMI

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui 2 lausuntoa (vuorovaikutuslomake).

ROVANIEMI

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,357 ha, joka sisältää henkilöterminaalin korttelialuetta (LHA), yleisen tien aluetta (LT) sekä katualuetta. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

YU — URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Pinta-ala:	(1.120 ha)
Rakennusoikeus:	4200
Kerrosluku:	II

VP — PUISTO.

Pinta-ala:	(0.16 ha)

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden uimahallin rakentamisen nykyisen linja-autoaseman alueelle. Kaavan toteuttaminen muuttaa alueen nykyistä avointa ja liikennepainotteista ympäristöä rakennetummaksi sekä monipuolistaa keskustan palvelutarjontaa.
Uudisrakentaminen muuttaa erityisesti Lapinkävijäntien ja Postikadun katunäkymiä sekä alueen kaupunkikuvallista ilmettä. Rakennuksen sijoittumisella, mittakaavalla ja arkkitehtuurilla on merkitystä sen sovittamisessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Uimahallin toteuttaminen vahvistaa alueen asemaa osana keskustan julkisten palveluiden ja liikuntatoimintojen kokonaisuutta.
Alueen rakentuminen edellyttää nykyisten piha- ja liikennejärjestelyjen muuttamista. Uuden rakentamisen yhteydessä alueen jalankulku-, pyöräily- ja pysäköintijärjestelyjä voidaan kehittää nykyistä selkeämmiksi ja turvallisemmiksi.

Vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan on arvioitu myös havainnekuvilla, joissa uudisrakennuksen sijoittumista ja näkyvyyttä on tarkasteltu osana nykyistä rakennettua ympäristöä.

Havainnekuvat ylhäältä lukien: *nykytila, luonnos ve1, luonnos v2 ja luonnos v3*

ROVANIEMI



Nykytila



Vaihtoehto 1

ROVANIEMI



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3

ROVANIEMI

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön, sillä uusi rakentaminen sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) yhteyteen. Merkittävin kulttuuriympäristökohde alueella on Rovaniemen linja-autoasema, jolla on rakennushistoriallista, kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa.
Uuden uimahallin rakentaminen muuttaa linja-autoaseman ympäristöä ja sen nykyisiä näkymiä. Vaikutusten merkittävyyteen vaikuttavat erityisesti uudisrakennuksen mittakaava, sijoittelu, korkeustaso ja arkkitehtuuri. Uudisrakentaminen tulee sovittaa linja-autoaseman ympäröivään kaupunkirakenteeseen siten, että suojellun rakennuksen asema ja keskeiset ominaispiirteet säilyvät. Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset sekä linja-autoasemasta laadittu rakennushistoriaselvitys muodostavat keskeisen lähtökohdan alueen suunnittelulle. Kaavan toteuttaminen ei saa heikentää linja-autoasemarakennuksen suojeluarvoja eikä RKY-kohteen ominaispiirteitä.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön, linnustoon tai muuhun eläimistöön. Suunnittelualue on nykyisin pääosin rakennettua ja liikennekäytössä olevaa kaupunkiympäristöä, eikä alueella ole tiedossa luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita tai pohjavesialueita. Kaavan toteuttaminen muuttaa alueen nykyistä ympäristöä ja voi edellyttää yksittäisten puiden poistamista.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin ja liikuntapalveluihin

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen virkistysalueisiin. Suunnittelualue on nykyisin pääosin liikenne- ja pysäköintikäytössä olevaa aluetta, eikä siellä sijaitse merkittäviä yleisessä virkistyskäytössä olevia viher- tai virkistysalueita.
Uuden uimahallin toteuttaminen monipuolistaa alueen liikunta- ja virkistyspalveluita sekä parantaa kaupunkilaisten liikuntamahdollisuuksia. Uimahalli palvelee eri-ikäisiä kaupunkilaisia, koululaisia sekä liikuntaseuroja. Hankkeella arvioidaan olevan myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia, sillä se edistää kaupunkilaisten hyvinvointia, terveyttä ja liikunnallista elämäntapaa sekä mahdollistaa monipuolisten liikuntapalveluiden kehittämisen.
Uimahallin keskeinen sijainti ja hyvät joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukevat palveluiden saavutettavuutta eri kulkutavoilla. Alueen jatkosuunnittelussa huomioidaan eri käyttäjäryhmien tarpeet, esteettömät kulkuyhteydet sekä turvalliset saattoliikennejärjestelyt.

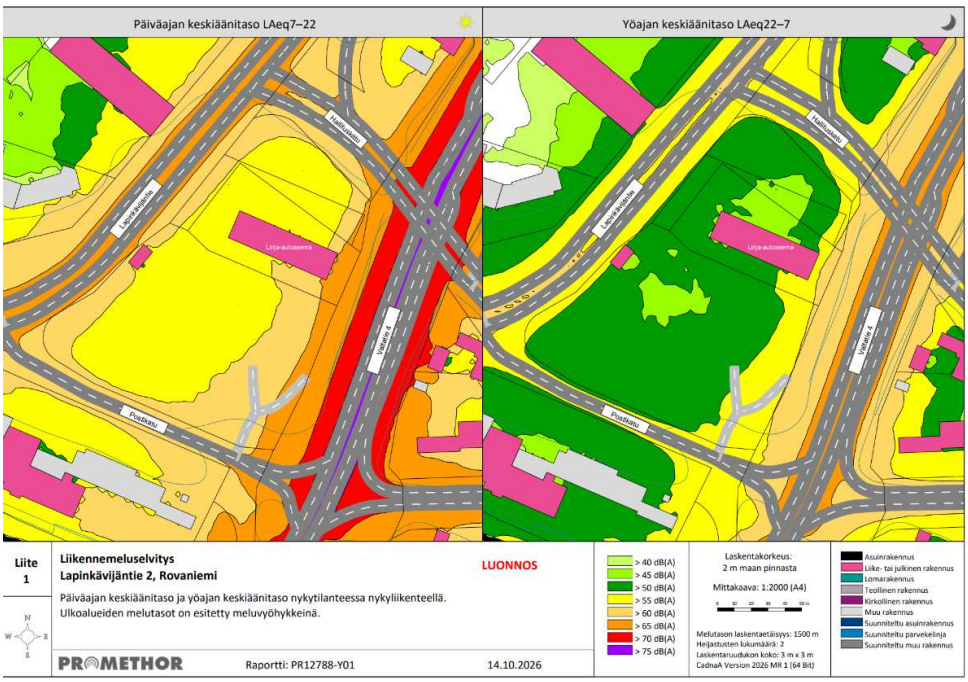
5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden uimahallin rakentamisen nykyisen linja-autoaseman alueelle, mikä muuttaa alueen liikenteellistä käyttöä ja lisää uimahallin toimintaan liittyvää asiointiliikennettä. Uimahallin liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu vuonna 2026 laaditussa liikenneselvityksessä.
Liikenneselvityksen lähtökohtana on ollut noin 400 000 vuosittaisen kävijän määrä. Selvityksen perusteella uimahallin liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat pääosin tontin liittymiin ja niitä ympäröivään katuverkkoon. Tarkasteltujen liikennejärjestelyvaihtoehtojen toimivuus säilyy hyvällä tasolla myös vuoden

2040 ennustetilanteessa, eikä merkittäviä liikenteen toimivuusongelmia ole havaittu.
Uimahallin keskeinen sijainti tukee sen saavutettavuutta eri kulkutavoilla. Alueella on hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle. Liikenneselvityksessä on korostettu erityisesti turvallisten ja sujuvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien järjestämistä sekä niiden yhteensovittamista ajoneuvoliikenteen kanssa.
Liikenneselvityksessä uuden uimahallin laskennalliseksi pysäköintitarpeeksi on arvioitu noin 100 autopaikkaa ja 125 pyöräpysäköintipaikkaa. Pysäköintijärjestelyjen tarkempi sijoittuminen ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Suunnittelussa huomioitavaa myös saattoliikenteen, huoltoliikenteen ja esteettömän liikkumisen tarpeet.

5.3.6 Vaikutukset meluolosuhteisiin

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa vilkkaasti liikennöityjen katujen ja valtatien 4 läheisyydessä. Alueen meluolosuhteisiin vaikuttaa erityisesti ympäröivän katu- ja tieverkon ajoneuvoliikenne.
Asemakaavan muutokseen liittyen laaditaan liikennemeluselvitys, jossa tarkastellaan alueen nykyisiä ja ennustetilanteen melutasoja sekä suunnitellun rakentamisen vaikutuksia alueen meluolosuhteisiin.
Meluselvityksen tuloksia hyödynnetään kaavan jatkosuunnittelussa ja tarvittavien meluntorjuntaratkaisujen arvioinnissa. Erityistä huomiota kiinnitetään suunniteltujen ulkoalueiden käyttöön sekä rakennuksen ja sen toimintojen sijoittumiseen suhteessa ympäröiviin liikenneväyliin.



Kuva 14. Päivä- ja yöajan äänikeskitaso nykytilassa.

5.4 Kaavan suhde yleiskaavaan, Alueidenkäyttölaki § 39

Suunnittelualueella on voimassa Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa alue on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi

ROVANIEMI

(P-1) sekä keskustan asuin- ja liikealueeksi (AK-C-3/p). Asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), joka mahdollistaa uuden uimahallin rakentamisen.
Asemakaavan muutos poikkeaa osayleiskaavan aluevarauksista, mutta tukee yleiskaavan keskeisiä tavoitteita keskustan palveluiden kehittämisestä, yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisestä. Uimahallin sijoittuminen keskustan läheisyyteen parantaa liikuntapalveluiden saavutettavuutta ja monipuolistaa kaupungin palvelutarjontaa.
Yleiskaavasta poikkeamista voidaan perustella alueidenkäyttölain 39 § mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten näkökulmasta seuraavasti:

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden uimahallin sijoittamisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen Rovaniemen keskustan läheisyyteen. Keskeinen sijainti tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja mahdollistaa olemassa olevan liikenneverkon ja kunnallistekniikan hyödyntämisen.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
Suunnittelualue sijaitsee nykyisen linja-autoaseman alueella, joka on pääosin liikenne- ja pysäköintikäytössä. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen kehittämisen liikuntapalveluiden käyttöön ja tehostaa olemassa olevan kaupunkirakenteen hyödyntämistä.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
Asemakaavan muutos parantaa liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden saatavuutta Rovaniemen keskustassa. Uusi uimahalli palvelee eri-ikäisiä kaupunkilaisia, koululaisia, liikuntaseuroja sekä muita käyttäjäryhmiä. Keskeinen sijainti mahdollistaa palveluiden hyvän saavutettavuuden eri puolilta kaupunkia.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen
Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja on saavutettavissa henkilöautolla, joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan uimahallin edellyttämät liikenne- ja pysäköintijärjestelyt sekä turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
Uuden uimahallin toteuttaminen edistää kaupunkilaisten terveyttä, hyvinvointia ja liikuntamahdollisuuksia. Uimahalli tarjoaa eri ikä- ja käyttäjäryhmille monipuolisia liikuntapalveluita. Alueen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys, turvalliset kulkuyhteydet sekä eri käyttäjäryhmien tarpeet.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
Asemakaavan muutos tukee Rovaniemen keskustan elinvoimaisuutta ja palvelutarjonnan kehittämistä. Uusi uimahalli lisää alueen vetovoimaisuutta sekä

ROVANIEMI

parantaa kaupungin liikunta- ja vapaa-ajan palveluita. Uimahallin toteuttamisella voi olla myönteisiä välillisiä vaikutuksia myös alueen yritys- ja palvelutoimintaan.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen
Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen liikenteelliset vaikutukset sekä liikennemelusta aiheutuvat ympäristöhaitat. Uimahallin sijoittuminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja hyvien joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien läheisyyteen mahdollistaa kestävien kulkutapojen hyödyntämisen. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt suunnitellaan siten, että alueen turvallisuus ja toimivuus voidaan varmistaa.
8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) kuuluvan Rovaniemen linja-autoaseman välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan suojellun linja-autoasemarakennuksen rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen siten, että alueen kulttuuriympäristön keskeiset ominaispiirteet säilyvät. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen virkistysalueisiin. Suunnittelualue on nykyisin pääosin liikenne- ja pysäköintikäytössä, eikä alueella sijaitse merkittäviä yleisessä virkistyskäytössä olevia alueita. Uuden uimahallin toteuttaminen parantaa kaupunkilaisten liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia sekä monipuolistaa keskustan liikuntapalveluiden tarjontaa.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartassa.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

ROVANIEMI

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakentamislupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

7 LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 17

Rovaniemellä 2.6.2025 *Päivitetty: 12.11.2026*

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Lasse Heikkinen
maankäyttöasiantuntija

ROVANIEMI

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ROVANIEMI

17.3.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
3. kaupunginosa kortteli 329 tontti 3,
Lapinkävijäntie 2



Kuva 1. Dronekuva (2025) ja rajaus suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

ROVANIEMI

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 Lapinkävijäntie 2. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli- ja katualueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Rovaniemen kaupunki on tehnyt aloitteen korttelin 329 sekä katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoituksen, kerrosluvun, rakennusoikeuden sekä asemakaavamääräyksien muuttamista. Tarkoituksena on sijoittaa alueelle uimahalli ja mahdollistaa toimivat liikennejärjestelyt alueella.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee Taksi Rovaniemen taukotilat. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee suojeltu linja-autoasemarakennus, jonka varsinaiset linja-autoliikenteen toiminnot ovat siirtymässä pois alueelta.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueeksi (P-1) sekä keskustan asuin- ja liikealueeksi (AK-C-3/p). Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).



Kuva 3. Rovaniemi yleiskaava

Asemakaava

Alueella on 18.12.2006 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alue on henkilöterminaalin korttelialuetta (LHA) sekä katualuetta. Asemakaavassa linja-autoaseman rakennus on suojeltu.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

ROVANIEMI

ROVANIEMI

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT
VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.
VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan alueen rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä sekä käyttötarkoitusta.
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:
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin elinvoimakeskus
- Lapin maakuntamuseo
- Lapin pelastuslaitos

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 kaupunki on tehnyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen **30.10.2025 § 18.**

Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)
Kaavan laadinnan yhteydessä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja.

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 **x.x.2026** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **x.x.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 ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)
Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupungin valtuusto.

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

maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
puh. +358 40 630 5610
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

ROVANIEMI

ROVANIEMI

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Rovaniemen kaupunki	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	30.10.2025 § 18
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	26.3.-10.4.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaluonnospäätös	x.x.2026 §x
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	x.x.202x
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	xx.xx.202x §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	xx.xx.xx.202x
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	xx.xx.202x §x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	xx.xx.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk