



ROVANIEMI

13.6.2024
Päivitetty 8.6.2026

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

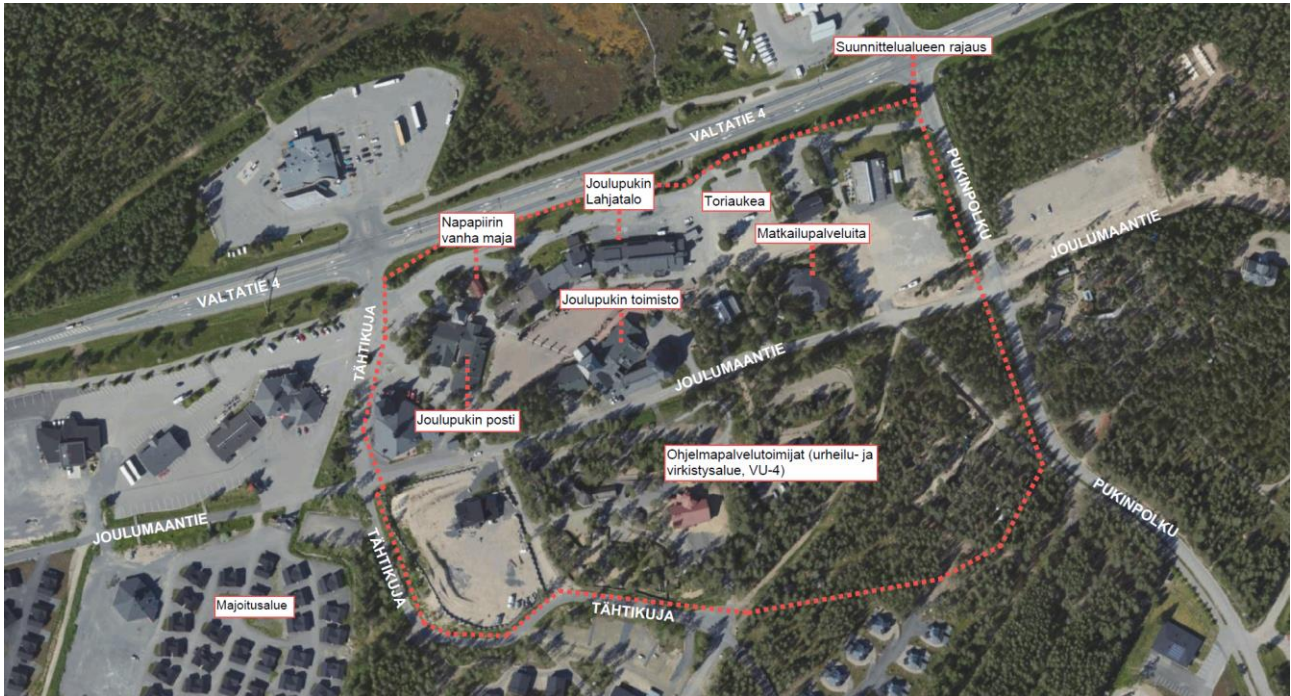
Asemakaavan muutos 18. kaupunginosa korttelit 5803, 5806, 5807, 5817, 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori- ja virkistysalue.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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.



Kuva 2. Suunnittelualue.

SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee 18. kaupunginosassa Napapiirillä Pajakylässä. Suunnittelualue käsittää korttelit 5803, 5806, 5807, 5817, 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori- ja virkistysalueen (VU-4). Aluetta rajaavat pohjoisesta Valtatie 4, idästä Pukinpolku, etelästä matkailualue ja -rakennukset sekä lännestä Tähtikuja. Suunnittelualueella on matkailua palvelevia rakennuksia ja virkistysalueita. Suunnittelualue sijaitsee Valtatie 4:n läheisyydessä.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

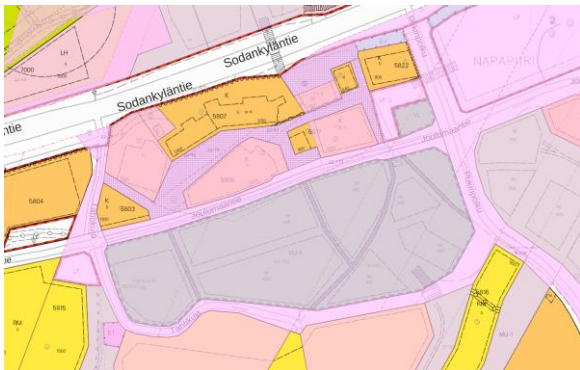
Asemakaavan muutoksella tutkitaan Joulumaantien ja Tähtikujan välisen ohjelmalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) muuttamista matkailutoimintaa palveleviksi korttelialueiksi. Samalla tutkitaan Valtatie 4:n ja Joulumaantien välisten kortteleiden, toriaukean ja katualueiden asemakaavaa. Suunnittelualueelle halutaan mahdollistaa uusi tapahtumatori ja samalla kehittää liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä. Lisäksi alueelle tutkitaan lisärakentamista ja ratkaistaan korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Lahjatalon rakennussuojelukysymys (sr-4).

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue käsittää useamman korttelin, joissa sijaitsee erilaisia matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia. Rakennuskanta on rakentunut 1950-luvulta 2000-luvulle.

MAANOMISTUS

Suunnittelualueella on Rovaniemen kaupungin omistamia alueita ja yksityisten maanomistajien omistamia alueita.



Kuva 4. Maanomistus suunnittelualueella.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 21.9.2022 voimaan tullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jossa alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi/kohteeksi (RM 1411).



Kuva 5. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, mutta AKL:n 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.5.2018 §48 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alueelle on merkitty liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueita (K), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-4), katuaukio-/torialue, lähivirkistysalue (VL), autopaikkojen kortteli-alue (LP-3) ja suojaviheralue (EV).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

Vaihtoehto 1: Alueelle laaditaan asemakaavan muutos luonnosvaihtoehdon 1 mukaisesti.

Vaihtoehto 2: Alueelle laaditaan asemakaavan muutos luonnosvaihtoehdon 2 mukaisesti.

Vaihtoehto 3: Alueelle laaditaan asemakaavan muutos alustavan asemakaavaehdotuksen mukaisesti.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

Asemakaavan muutoksen laadinnassa hyödynnetään olemassa olevia selvityksiä ja täydennetään niitä tarvittavilta osin.

SELVITYKSET

Nimi	Tekijä	Päivä-määrä
Joulupukin Lahjatalon rakennus-historia-selvitys, RHS	Arkkitehti-toimisto Jorma Teppo Oy	26.5.2023
Joulupukin Lahjatalon rakenteellinen kunto-arvio	Sarotek Oy	8.12.2024
Joulupukin Lahjatalon LVIA-kunto-arvio	LVI-Savo-lainen Oy	21.11.2024
Joulupukin Lahjatalon sähkökun-toarvio	ELNOR Oy	8.12.2024
Tieliikenne-meluselvitys	Insinööritoimisto W. Zenner Oy	7.10.2025
Joulupukin Pajakylän tapahtumatorin suunnitelma	FCG Oy	7.11.2024

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 §).

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- Rovakaira Oy
- Joulupukin Pajakylän osuuskunta
- alueen teleoperaattorit
- asukkaat ja kuntalaiset

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoituspöytäkirjan **11.12.2023 (§ 23)** viranhaltijapäätöksellä nähtäville **19.6. - 18.7.2024**, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavamuutoksesta. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä **18.6.2024** Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä **9.10.–22.10.2025** palvelupiste Osviittassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpitoa ja kuulemisaikaa jatkettiin **31.10.2025** saakka. Nähtävilläolon aikana

kaavaluonnoksista ja muusta kaava-aineistosta on ollut mahdollisuus jättää kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella **8.10.2025** Lapin Kansassa.

Ehdotusvaihe (AKL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa että kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Rovaniemen kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksista sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupungin kirjaamo,
PL 8216,
96101 Rovaniemi
tai

sähköpostilla osoitteeseen:

kirjaamo@rovaniemi.fi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavasuunnittelija Oona-Sofia Koivuranta, p. 0163226143
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 0405789283,
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Rovaniemen kaupungin tekniset palvelut	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS kaavoituspäällikkö	Kaavoituksen käynnistämispäätös	11.12.2023 § 23
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS) 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	19.6.2024 - 18.7.2024
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnokset ja muu valmisteluaineisto nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	9.10.-31.10.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	26.5.2026 § 94
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	x.x.2026 §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	x.x.-x.x.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	x.x.202x §x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	x.x.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	30 vrk aikaa jättää valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle päätöksen tiedoksisaannista	30 vrk