

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7

Alakorkalontie 20 ja 22



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

ASEMAKAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7, Alakorkalontie 20 ja 22

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

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

Viranhaltijapäätös

14.10.2025 § 15

Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa

12.11.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ja asiakirjat nähtävillä

13.-26.11.2025

Valmisteluvaiheen kuuleminen

5.-20.2.2026

Tekninen lautakunta

17.3.2026, § 49

Julkisesti nähtävillä

26.3.-24.4.2026

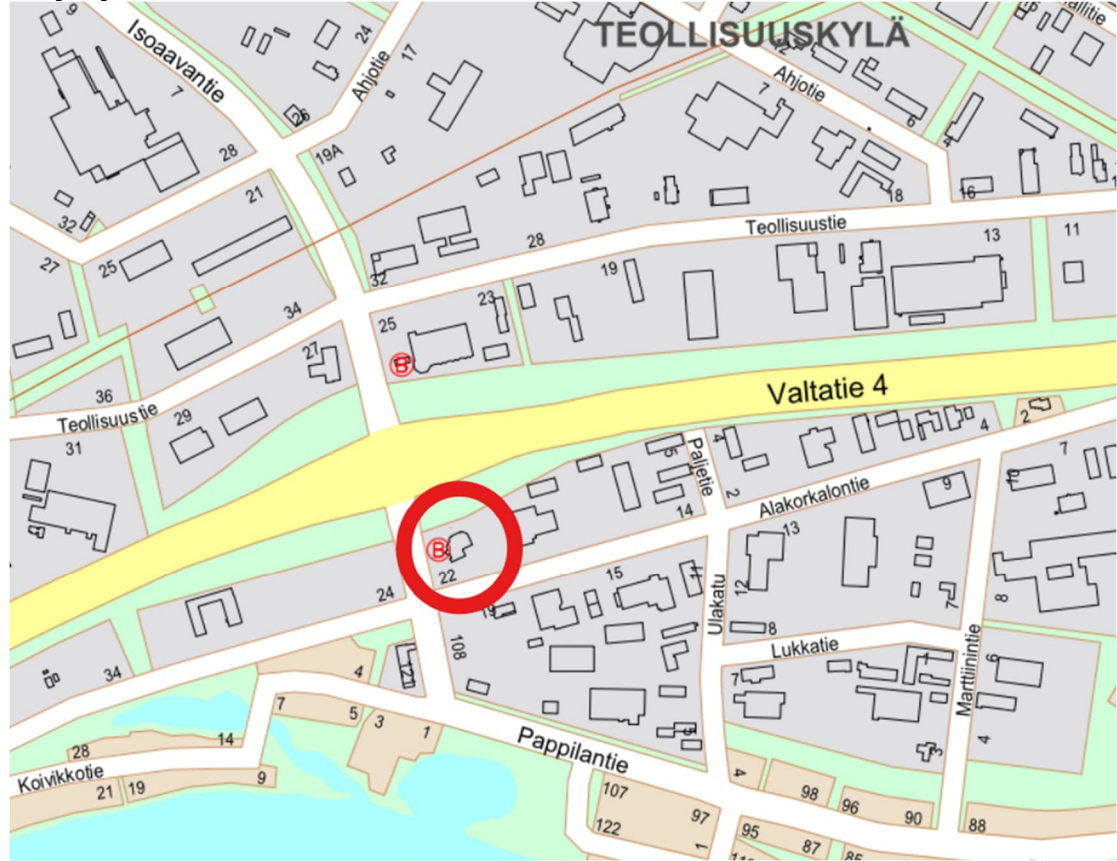
Tekninen lautakunta hyv.

x.x.202x § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on "9. kaupunginosa kortteli 9037, Alakorkalontie 20 ja 22". Muutoksen tavoitteena on yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liitteet:**
- 1. Asemakaavan seurantalomake s. 15**
 - 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 17**
 - 3. Tonttijako s. 21**

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 14.10.2025 § 15 kaavoituspäällikön vi-
ranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa
12.11.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviitassa
sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla. Mielipiteitä ei jätetty.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään val-
misteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 5.-20.2.2026 palvelupiste
Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoi-
tettiin kuulutuksella 4.2.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen
aikana jätetyt mielipiteet ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta. Mielipiteitä
ei jätetty.

Teknisen lautakunnan 17.3.2026 § 49 päätöksellä asemakaavan muutosehdo-
tus asetetaan 26.3.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Os-
viitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 25.3.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa,
sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lau-
sunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.202x.

Muutoksenhakuajana on teknisen lautakunnan kaavapäätöksestä mahdolli-
suus valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 27.4.1983 vahvistama asema-
kaava, jossa tontti 9-9037-6 on osoitettu teollisuus- ja liikerakennusten (TL)
korttelialue, rakentamistehokkuudella $e=0,25$, kerrosluku kaksi (II) ja tontti 9-
9037-7 huoltoasemarakennusten (LH) korttelialue, rakentamistehokkuudella
 $e=0,15$, kerrosluku yksi (I).

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena yhdistää asemakaavan mukaiset
tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mah-
dollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 9. kaupunginosassa Teollisuuskylässä, Alakorkalontieellä. Suunnittelualan pinta-ala on 1,09 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesi- aluetta.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on GTK:n tietojen mukaan hiekkamoreenia sekä saraturvetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualan ympäristö on rakennettua teollisuusaluetta.

Liikenne

Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee VT 4. Tällä hetkellä Alakorkalontie ja Pappilantie toimii liityntäväylänä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Suunnittelualaalla on valmis tekninen huolto.

Maanomistus

Suunnitteluala on Osuuskauppa Arinan omistuksessa.

Tulva

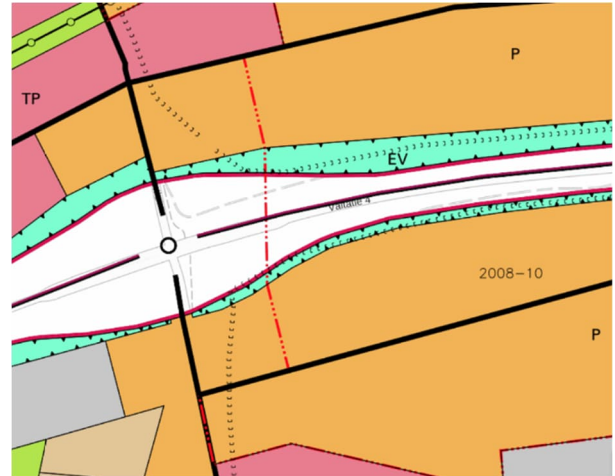
Alue ei ole tulvavaaran alasta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Yleiskaava

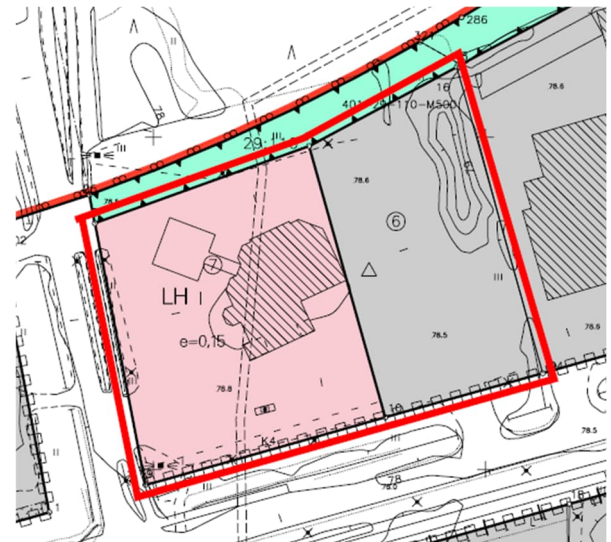
Alueella on kaupunginvaltuuston 12.10.2009 hyväksymä yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 9.12.2009. Suunnittelualue on yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa 27.4.1983 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava, jossa tontti 9-9037-6 on osoitettu teollisuus- ja liikeraennusten (TL) korttelialueeksi, rakentamistehokkuudella $e=0,25$, kerrosluku kaksi (II) ja tontti 9-9037-7 huoltamorakennusten (LH) korttelialueeksi rakentamistehokkuudella $e=0,15$, kerrosluku yksi (I).



Kuva 4. 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

Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 9037 tontille 6 ja 7. Tavoitteena on yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttö-tarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uu-den liikennemyymälän sijoittaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 14.10.2025 § 15.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Osuuskauppa Arina

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 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 Osviitaan 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 yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavan muutos on maakunta- sekä yleiskaavan mukainen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueeksi, sekä huoltamoasemanrakennusten korttelialueeksi (LH).

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy ja kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä.

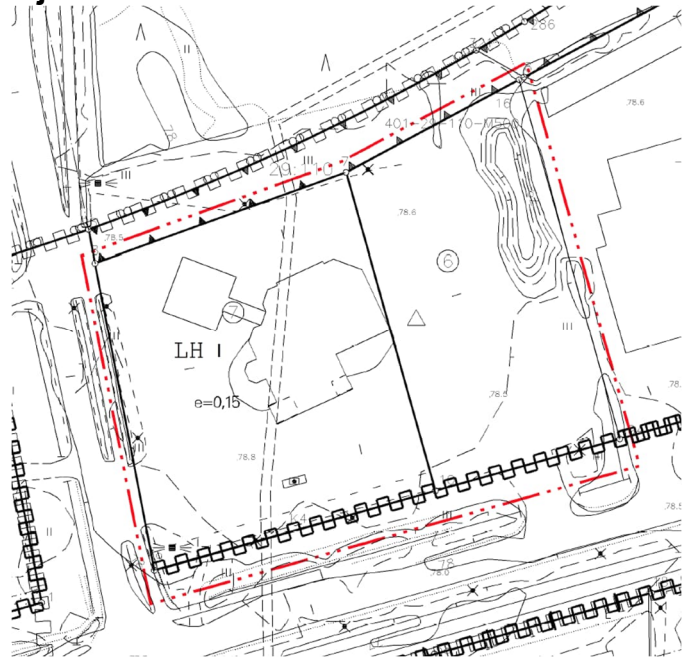
Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksiin alueen hulevesien käsittely.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

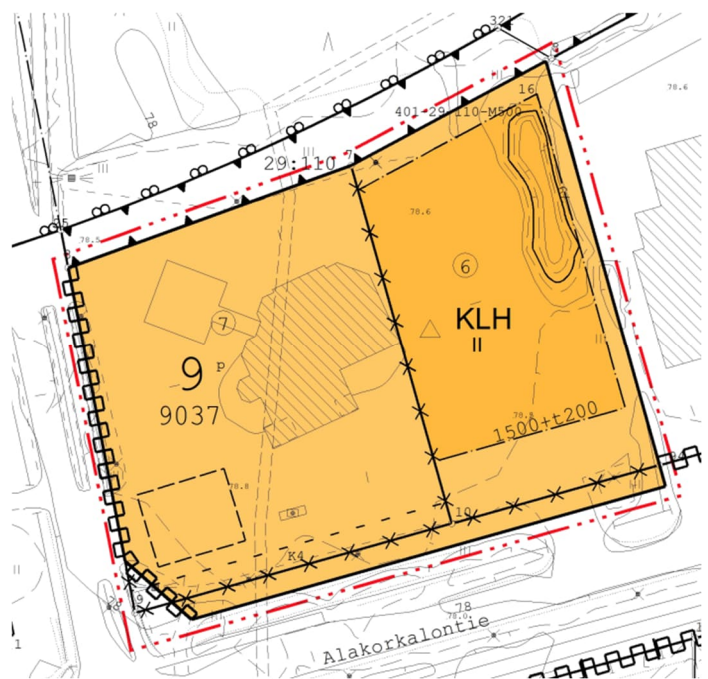
Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.



Kuva 6. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

Havainnekuvat PAVE Arkkitehdit Oy





4.5.2

Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueesta sekä huoltoasemanrakennusten korttelialueesta (LH) liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KLH).

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 saapunut mielipiteitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,0863 ha, joka sisältää liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueen (KLH). Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



LIIKE-, TOIMISTO- JA HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	1,0863 ha
Rakennusoikeus:	1500+t200
Kerrosluku:	II

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (KLH). 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 ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei muodostu uutta nimistöä.

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. 15**
- 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 17**
- 3. Tonttijako s. 21**

Rovaniemellä 27.1.2026

Päivitetty: 23.3.2026

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	3.3.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan ja tonttijaon muutos 9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-19
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0861	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0861

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,0861	100,00	1700	0,16	0,0517	-297
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0861	100,0	1700	0,16	1,0861	1700
T yhteensä					-0,4446	-1112
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,5898	-885
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0



ROVANIEMI

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,0861	100,00	1700	0,16	0,0517	-297
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0861	100,0	1700	0,16	1,0861	1700
KLH	1,0861	100,0	1700	0,16	1,0861	1700
T yhteensä					-0,4446	-1112
TL					-0,4446	-1112
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,5898	-885
LH					-0,5898	-885
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

24.10.2025

päivitetty 23.3.2026

Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

9. kaupunginosa kortteli 9037 tontit 6 ja 7

Alakorkalontie 20 ja 22



Kuva 1. Ilmakuva (2025) 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

Kaavamuutosalue sijaitsee 9. kaupunginosassa osoitteessa Alakorkalontie 20 ja 22. Suunnittelualue käsittää korttelin 9037 tontit 6 ja 7.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Osuuskauppa Arina on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 9037 tonteille 6 ja 7. Tavoitteena on yhdistää asemakaavan mukaiset tontit sekä muuttaa käyttötarkoitusta ja asemakaavamääräyksiä niin, että mahdollistetaan alueelle uuden liikennemyymälän sijoittaminen.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueeksi sekä huoltamorakennusten (LH) korttelialueeksi.

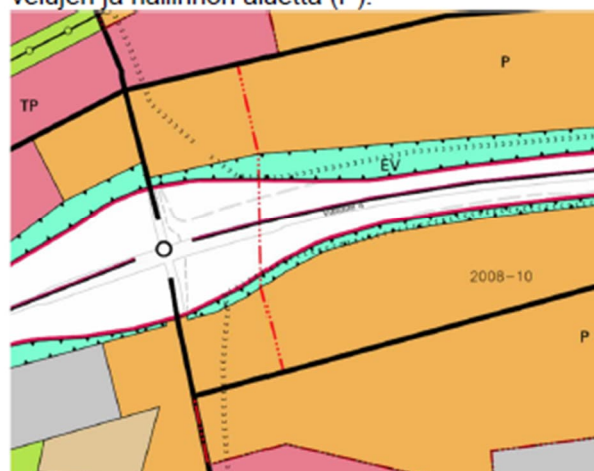
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Osuuskauppa Arinan omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Yleiskaava

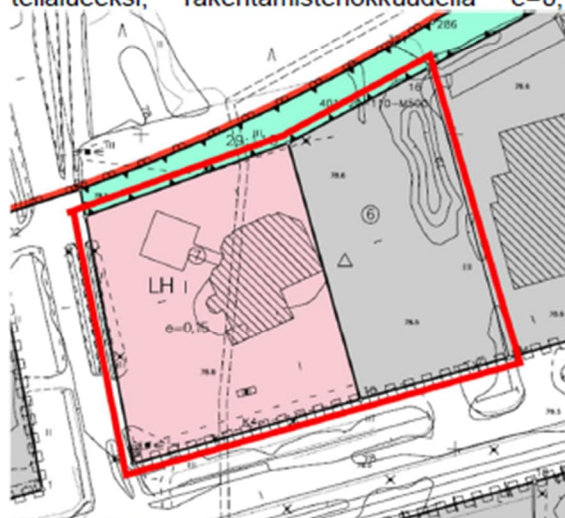
Alueella on kaupunginvaltuuston 12.10.2009 hyväksymä yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 9.12.2009. Suunnittelualue on yleiskaavassa Palvelujen ja hallinnon aluetta (P).



Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa 27.4.1983 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava, jossa tontti 9-9037-6 on osoitettu teollisuus- ja liikerakennusten (TL) korttelialueeksi, rakentamistehokkuudella $e=0,25$ ja tontti 9-9037-7 huoltamorakennusten (LH) korttelialueeksi, rakentamistehokkuudella $e=0,15$.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

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.

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

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 §)

Kiinteistön omistaja on jättänyt asemakaavamuutoksen aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 14.10.2025 §15.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden

selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY -keskukselle.

Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 13.-26.11.2025 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 12.11.2025 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 5.-20.2.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 4.2.2026 sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (AKL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa, palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

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

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



ROVANIEMI

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

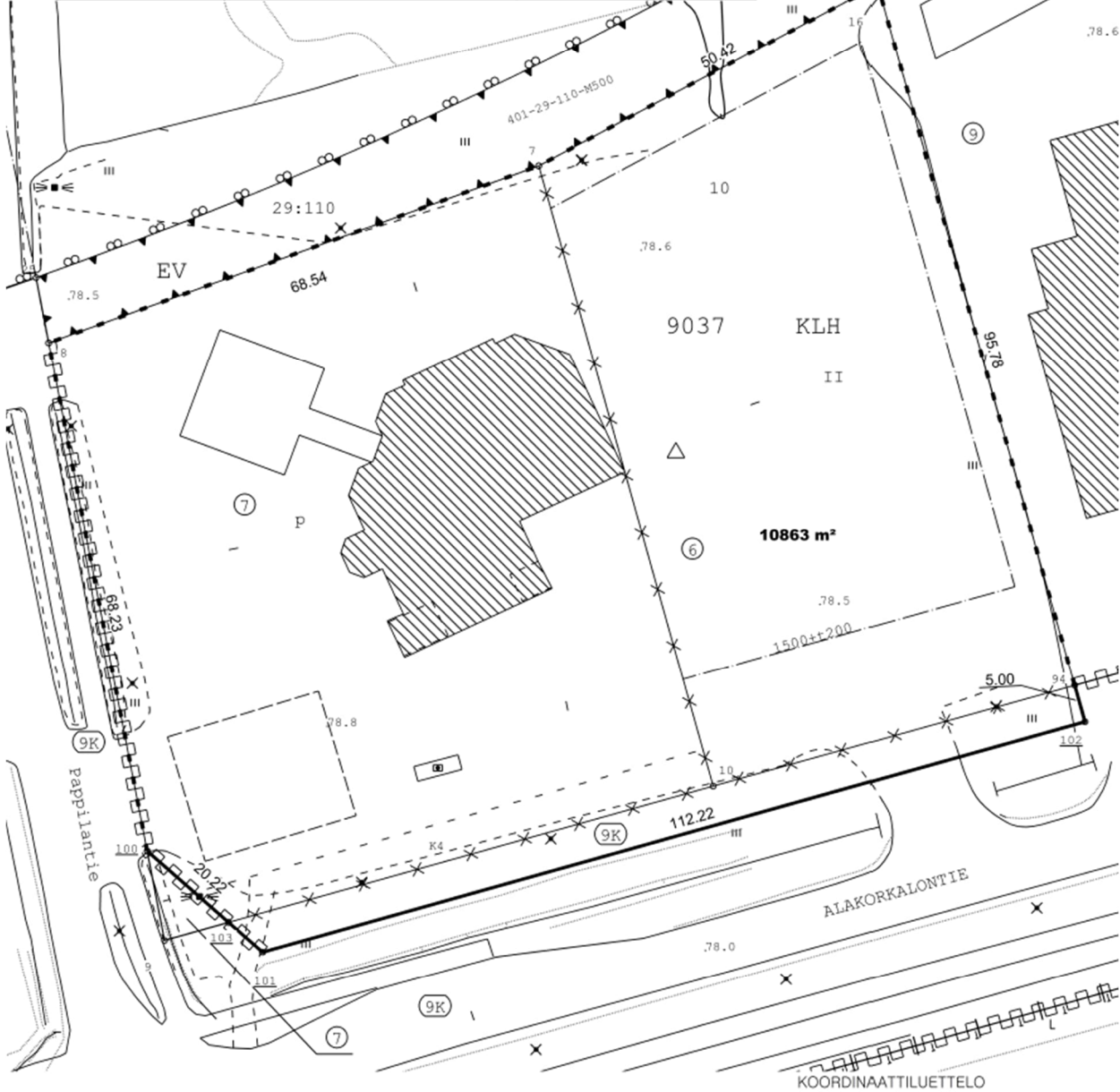
KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Osuuskauppa Arina	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	14.10.2025 § 15
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	13.-26.11.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	5.-20.2.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	17.3.2026 § 49
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	26.3.-24.4.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	x.x.2026 § xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk



ROVANIEMI

Liite 3. Tonttijako

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1500	ROVANIEMI	
ASEMAKAAVA 698 2025-1 VAHVISTETTU		025 m		
EDELLINEN TONTTIJAKO 30.07.1984				
TONTTIJAON LAATI 20.03.2026 TOIMITUSINSINÖÖRI				
LASK. KI	Sanna Ämmälä	KAUP. OSA		9
PIIRT. KI		KORTTELI		9037
TARK. MM		TONTIT		10
TOIMITUSINSINÖÖRI HYVÄKSYNYT POHJAKARTAN JA TONTTIJAON		MUUTT. TONTIT		698-9-9037 - 6, 7
		TJ-KARTTA		1



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALA	RNo	KIINTEISTÖN NIMI
698-9-9037-10	10863	4446	698-9-9037-6	9. KAUPUNGINOSAN KATUA
		5846	698-9-9037-7	
		571	698-9-9901-0	

N:O	X	Y
7	7377197.351	26484746.859
8	7377174.107	26484682.376
16	7377221.156	26484791.303
94	7377128.944	26484817.208
100	7377107.122	26484695.337
101	7377093.778	26484710.522
102	7377124.130	26484818.557
103	7377097.712	26484706.045