

Selvitys kaavoitusprosessista: Valtakatu 24 ja Apukka

Selvityksen tausta

Kaupunginhallitus päätti 19.1.2026 kokouksessaan (§ 6 ja § 7) palauttaa Valtakatu 24:n asemakaavan muutosta sekä Apukan alueen asemakaavan laajennusta koskevat asiat valmisteluun toimivaltakysymysten varmistamiseksi. Molemmat asemakaava-asiat olivat edenneet teknisen lautakunnan hyväksynnän jälkeen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Lainsäädännölliset lähtökohdat

Alueidenkäyttölaki (AKL) määrittelee kaavoitusprosessissa suoritettavat vähimmäisvaiheet. Lain mukaan kaavoituksessa tulee huolehtia muun muassa:

- kaavan vireilletulosta ja siitä tiedottamisesta,
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatimisesta,
- vuorovaikutus- ja kuulemismenettelyistä,
- kaavaehdotuksen nähtävillä pidosta sekä
- kaavan hyväksymisestä toimivaltaisessa toimielimessä. (AKL 37 § Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. AKL 52 § Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.)

AKL ei säätele yksityiskohtaisesti kaavoituksen sisäistä organisointia kunnassa, vaan tämä jätetään kunnan hallintosäännöllä määriteltäväksi. Lain minimivaatimus on, että kaavalla on lopuksi pätevä hyväksymispäätös toimivaltaiselta elimeltä ja että osallisten vaikutusmahdollisuudet on turvattu.

Kaavoituksen toimivallan jakautuminen Rovaniemen kaupungissa

Rovaniemen kaupungin hallintosäännössä kaavoitusta koskeva toimivalta on jaettu seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto

- päättää yleiskaavojen sekä kaavoitusohjelmassa vaikutuksiltaan merkittäviksi määriteltyjen asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisestä.

Kaupunginhallitus

- päättää yleiskaavan vireilletulosta,
- päättää yleiskaavojen sekä kaavoitusohjelmassa vaikutukseltaan merkittäviksi määriteltyjen asemakaavojen ja asemakaavamuutosten ehdotusvaiheesta.

Tekninen lautakunta

- antaa lausuntonsa vaikutuksiltaan merkittävien yleis- ja asemakaavojen sekä niiden muutosten hyväksymisen vaikutuksista lautakunnan tehtäväalueella,
- vastaa kaavoitusohjelman valmistelusta yhteistyössä kaupunginhallituksen ja toimialojen kanssa,
- vastaa yleis- ja asemakaavoituksesta sekä päättää kaavaprosessista (vireilletulo, luonnosvaihe, ehdotusvaihe, hyväksyminen) ja valmistelusta siltä osin kuin toimivaltaa ei ole määrätty kaupunginhallitukselle tai -valtuustolle.

Kaavoituspäällikkö

- päättää asemakaavan ja ranta-asemakaavan vireilletulosta,
- päättää kaavasta poikkeamisesta silloin, kun ratkaisulta ei kuulu rakennus- tai ympäristöviranomaiselle.

Rovaniemen hallintosäännön mukainen malli on alueidenkäyttölain minimivaatimuksia yksityiskohtaisempi ja sisältää kunnassa vakiintuneen, useampivaiheisen päätöksentekorakenteen. Malli on kuitenkin kokonaisuutena yhdenmukainen lain edellytysten kanssa.

Sovellettava hallintosääntö

Valtakatu 24:n asemakaavan muutos ja Apukan alueen asemakaavan laajennus ovat molemmat tulleet vireille maanomistajan aloitteesta. Valtakatu vuona 2021 ja Apukka 2023.

Näin ollen molempiin kaavahankkeisiin sovelletaan vireilletulo hetkellä voimassa ollutta hallintosääntöä, ei nykyistä hallintosääntöä.

Käynnistämissopimukset ja vireilletulo

Valtakatu 24:n asemakaavan muutos ja Apukan alueen asemakaavan laajennus ovat molemmat tulleet vireille maanomistajan aloitteesta, jonka takia kaavahankkeet ovat edeltäneet kaavoitussopimuksen laatimista ja hyväksymistä.

Valtakatu 24:n osalta:

- Elinvoimalautakunta on 31.8.2021 § 144 hyväksynyt kaupungin ja hakijan välisen käynnistämissopimuksen.

Apukan alueen osalta:

- Tekninen lautakunta on 24.10.2023 § 23 hyväksynyt kaupungin ja hakijan välisen käynnistämissopimuksen.

Molemmissa tapauksissa lautakunnan hyväksyttyä käynnistämissopimuksen, kaavoituspäällikkö on tehnyt asemakaavan vireilletulopäätöksen.

Kaavoituspäällikön vireilletulopäätös perustuu hallintosäännössä määriteltyyn toimivaltaan. Lautakunnalla on ollut vireilletulopäätöksiin otto-oikeus.

Kaavoitusohjelma ja kaavoitusprosessi

Kaavoitusprosessit on hyväksytty Rovaniemen kaupungin kaavoituskatsauksessa, joka laaditaan vuosittain ja on käsitelty ja hyväksytty viimeksi teknisessä lautakunnassa 21.1.2025 § 8.

Kaavoituskatsauksessa on määritelty ja hyväksytty seuraava, kaikkia hankkeita koskeva, kaavoitusprosessi:

Näin kaavamuutos etenee



Vireilletulopäätöksellä käynnistetään kaavan valmistelu, jonka yhteydessä laaditaan ja julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmistellaan kaavaluonnos tai -luonnoksia sekä toteutetaan viranomaisvalmistelu ja vuorovaikutus.

Valmistelun jälkeen kaava-asiat etenevät teknisen lautakunnan käsittelyyn ja edelleen prosessin mukaisesti ehdotusvaiheeseen ja hyväksymismenettelyyn.

Teknisen lautakunnan päätökset

Valtakatu 24:

- Tekninen lautakunta on 16.12.2025 § 208 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle, että 1. kaupunginosan korttelin 9 tontin 4 asemakaavamuutosta jatketaan 24.2.2025 päivätyn ja 11.11.2025 korjatun kaava-aineiston mukaisesti.

Apukka:

- Tekninen lautakunta on 16.12.2025 § 217 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle, että 26. kaupunginosan Apukan asemakaavan laajentaminen, osa-alue 3, laadittu ja 30.10.2025 päivätty kaavaluonnos hyväksytään kaavaehdotukseksi.

Molemmissa tapauksissa teknisen lautakunnan päätöksenteon yhteydessä on käyty läpi kaavoitusprosessin eteneminen, ja kaavoitusprosessi voidaan katsoa hyväksytyksi myös osana kyseisiä päätöksiä.

Yhteenveto

Valtakatu 24:n ja Apukan kaavahankkeiden kaavoitusprosessit ovat edenneet alueidenkäyttölain ja vireilletulo hetkellä voimassa olleen Rovaniemen kaupungin hallintosäännön mukaisesti. Kaavoituksen vireilletulo, valmistelu ja ehdotusvaiheeseen eteneminen on toteutettu toimivaltaisten toimielinten päätöksillä, ja osallistumis- ja vuorovaikutusvelvoitteet on huomioitu.

Näin ollen kaavoitusprosessien voidaan todeta olevan menettelyllisesti lainmukaisia, ja kaupunginhallituksella on toimivalta jatkaa asioiden käsittelyä hallintosäännön mukaisessa järjestyksessä.

