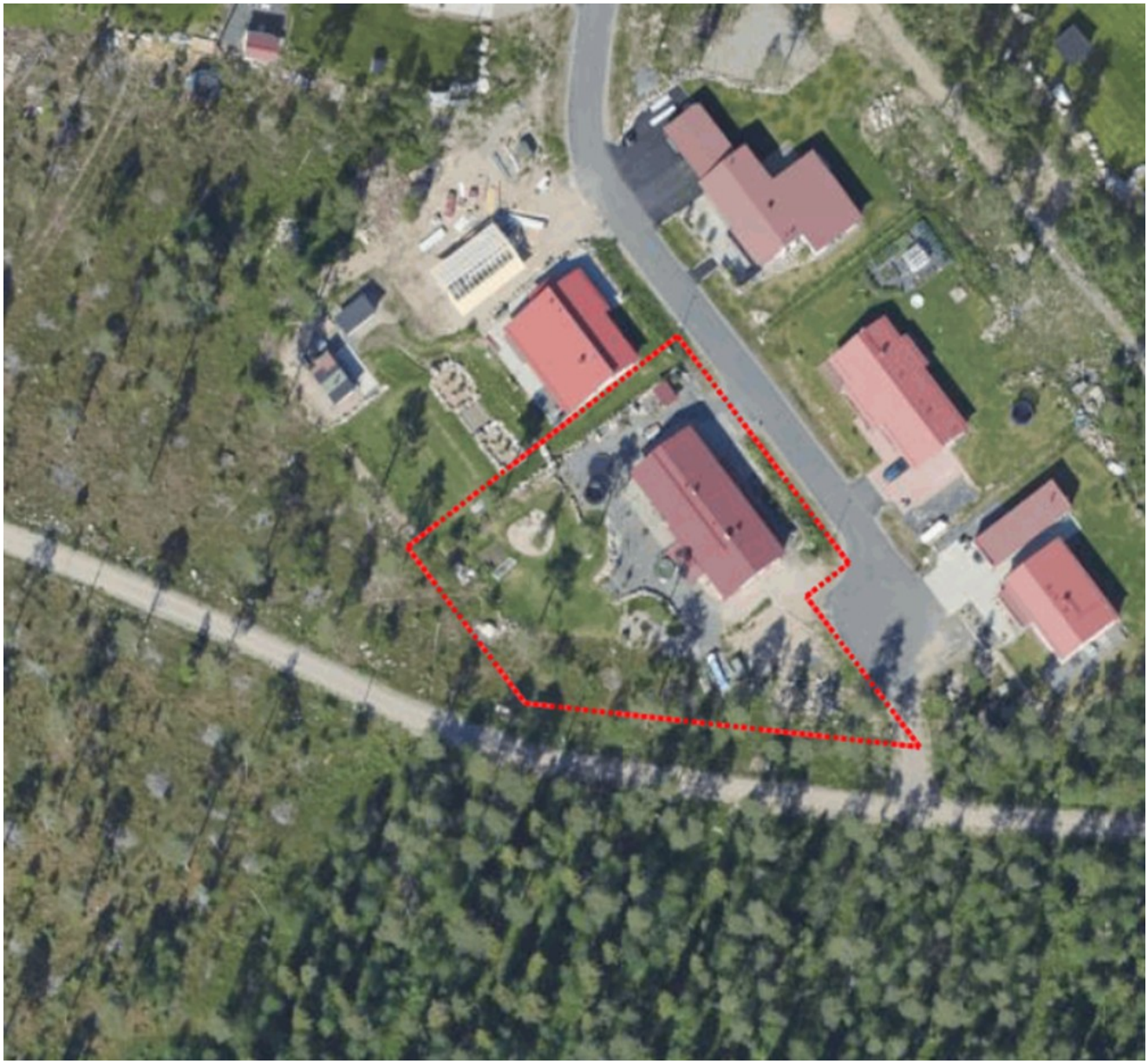
ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

11. kaupunginosa kortteli 11344, tontti 2 sekä virkistysalue
Elonkorjuukatu 22, Pöykkölä



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajaus suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, EHDOTUS

KAAVOITUS

2026

ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 11344, tontti 2 sekä virkistysalue
Elonkorjuukatu 22

Rovaniemen kaupunki
11. kaupunginosa

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus maankäyttöasiantuntija Ville Pitkänen
Yhteystiedot:	Mäntyvaarantie 2, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. +358 40 621 5125 ville.pitkanen@rovaniemi.fi

Tekninen lautakunta	17.3.2026 § 51
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	10.6.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä	11.6-26.6.2026
Valmisteluvaiheen kuuleminen	3.9.-18.9.2026
Tekninen lautakunta	x.x.202x § x
Julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.202x
Tekninen lautakunta hyv.	x.x.202x § x

ROVANIEMI

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 11. kaupunginosassa Pöykkölässä, Elonkorjuukadun päässä. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on ” 51 Asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 11344 tontti 2 sekä virkistysalue, Elonkorjuunkatu 22”.

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen tavoitteena on tutkia lisäalueen liittämistä tonttiin 698-11-344-2, viereisestä virkistys- ja katualueesta, sekä rakennusalan perustamista kyseiselle alueelle.

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 6
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.2 Suunnittelutilanne 8
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset 8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 9
4.3.1 Osalliset 9
4.3.2 Vireilletulo 9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät 10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §) 10
4.4 Asemakaavan tavoitteet 10
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 11
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 11
4.5.2 Vaikutus ympäristöön 13
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 13
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 kaupunki- ja maisemakuvaan 13
5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 13
5.3.3 Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön 14
5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin 14
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset 14
5.5 Nimistö 14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 15
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 15
6.2 Toteutuksen seuranta 15
7 LIITTEET: 15

ROVANIEMI

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tontin 698-11-344-2 vuokralaiset ovat hakeneet 9.8.2025 päivätyllä hakemuksella asemakaavan ja tonttijaon muutosta lisäalueen liittämiseksi vuokraamaansa tonttiin. Asemakaavan muutos on käynnistetty 17.3.2026 § 15 teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 10.6.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 11.-26.6.2026 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla Kaavatorilla 11.6.2026 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 3.9.-18.9.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 2.9.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaluonnoksesta.

Teknisen lautakunnan 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 tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2026.

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 19.5.2014 kaupunginvaltuuston vahvistama asemakaava, jossa Tontin 698-11-344-2 käyttötarkoitus on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), kerrosluku on II (1/2) ja tehokkuus e=0.25. Tontin pinta-ala on 1545m^2. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Retkeily- ja ulkoilualuetta (VR).

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen tavoitteena on tutkia lisäalueen liittämistä tonttiin 698-11-344-2, viereisestä virkistys- ja katualueesta sekä lisätä rakennusalaa kyseiselle alueelle. Hakijat haluaisivat rakentamaa tontillensa verstaan ja maakellarin. Lisärakennuksen kerrospinta-ala olisi noin 30k-m^2.

ROVANIEMI

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

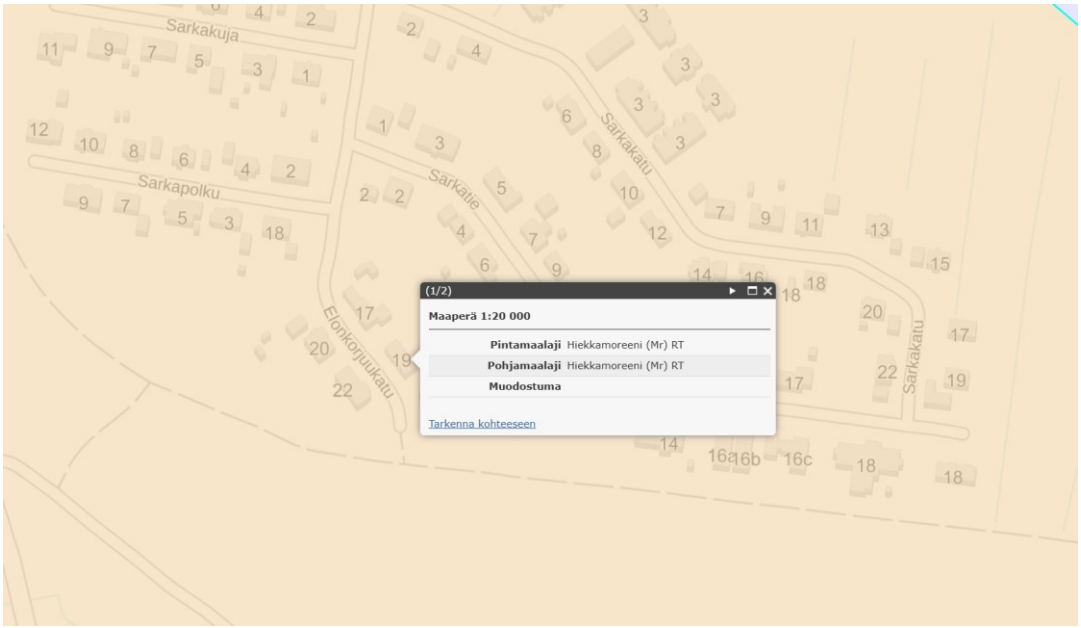
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 11. kaupunginosassa, osoitteessa Elonkorjuukatu 22. Alue sijoittuu Elonkorjuukadun päähän, tontin eteläpuolella kulkee Pöyliövaara-Toramo ulkoilureitti. Suunnittelualueen ympäristö koostuu pääosin pientalovaltaisesta asuinalueesta sekä virkistysalueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Lähiympäristössä on mäntyvaltaista metsää. Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialueita.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia (Mr).



Kuva 3. maaperä (GTK Maankamara)

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristö koostuu pääasiassa pientalovaltaisesta asuinalueesta (AO). Alue on uutta asuntoaluetta, joka on rakentunut pääosin 2010-luvun loppupuoliskolla. Pientalot alueella ovat yksi- ja kaksikerroksisia.

Liikenne

ROVANIEMI

Suunnittelualue sijaitsee Elonkorjuukadun päässä. Suunnittelualue liittyy jouhevasti olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon.

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

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

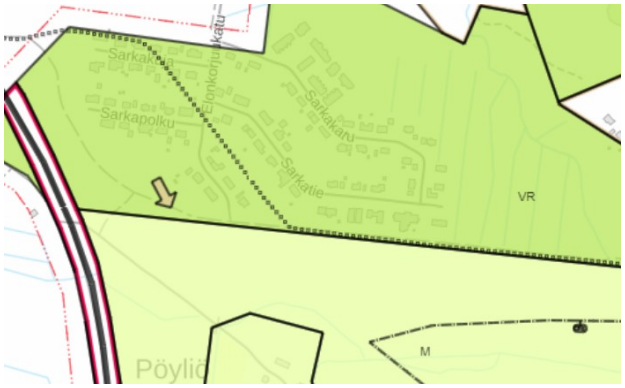
Maanomistus
Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ROVANIEMI

3.2 Suunnittelutilanne

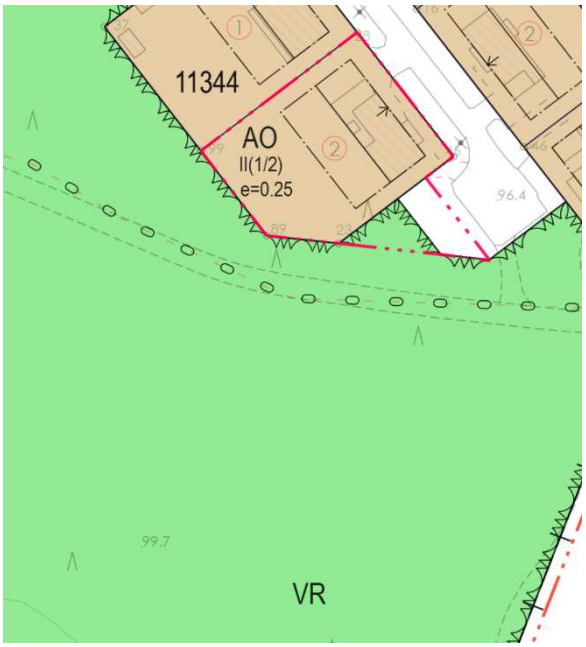
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu Retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Lisäksi alue on määritetty yhdyskuntarakentamisen laajenemissuunnaksi.



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava
Alueella on voimassa 19.5.2014 kaupunginvaltuuston vahvistama asemakaava, jossa Tontin 698-11-344-2 käyttötarkoitus on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), kerrosluku on II (1/2) ja tehokkuus e=0.25. Tontin pinta-ala on 1545m2. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) sekä katualuetta.



Kuva 5. 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.

ROVANIEMI

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset
Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskieltoja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin 698-11-344-2 vuokralaiset ovat hakeneet 19.8.2025 asemakaavan ja tonttijaon muutosta. Suunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuutta liittää tonttiin lisäaluetta viereisestä retkeily- ja ulkoilualueesta sekä katualueen kääntöpaikasta. Samalla tarkastellaan rakennusalan osoittamista lisäalueelle. Hakijat ovat perustelleet muutostarvetta sillä, että tontille tarvitaan lisätilaa verstasta, liiteriä, maakellaria ja grillikatosta varten. Lisäksi nykyinen tontti on korkeuseroiltaan epätasainen mikä vaikeuttaa sen käyttöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta käynnisti kaavoituksen 17.3.2026 § 51.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:
Tontin 698-11-344-2 vuokralaiset

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

Hallintokunnat:
Tekninen lautakunta

Viranomaiset:
Lupa- ja valvontavirasto

Muut:
Alueella toimivat teleoperaattorit, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 10.6.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

ROVANIEMI

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.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan 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

Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

Teknisen lautakunnan 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 valvontavirastoa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

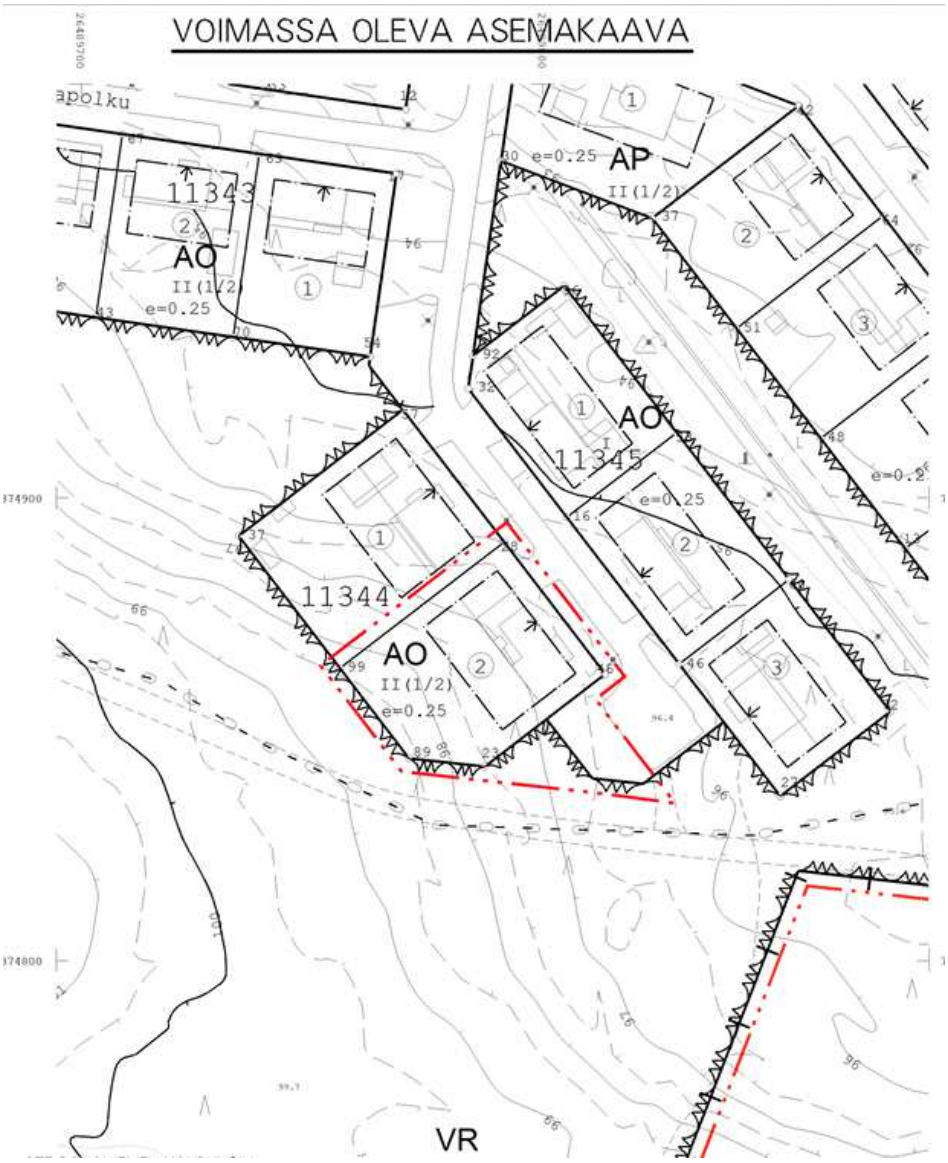
Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen tavoitteena on tutkia lisäalueen liittämistä tonttiin 698-11-344-2, viereisestä virkistys- ja katualueesta, sekä rakennusalan osoittamista kyseiselle alueelle.

ROVANIEMI

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

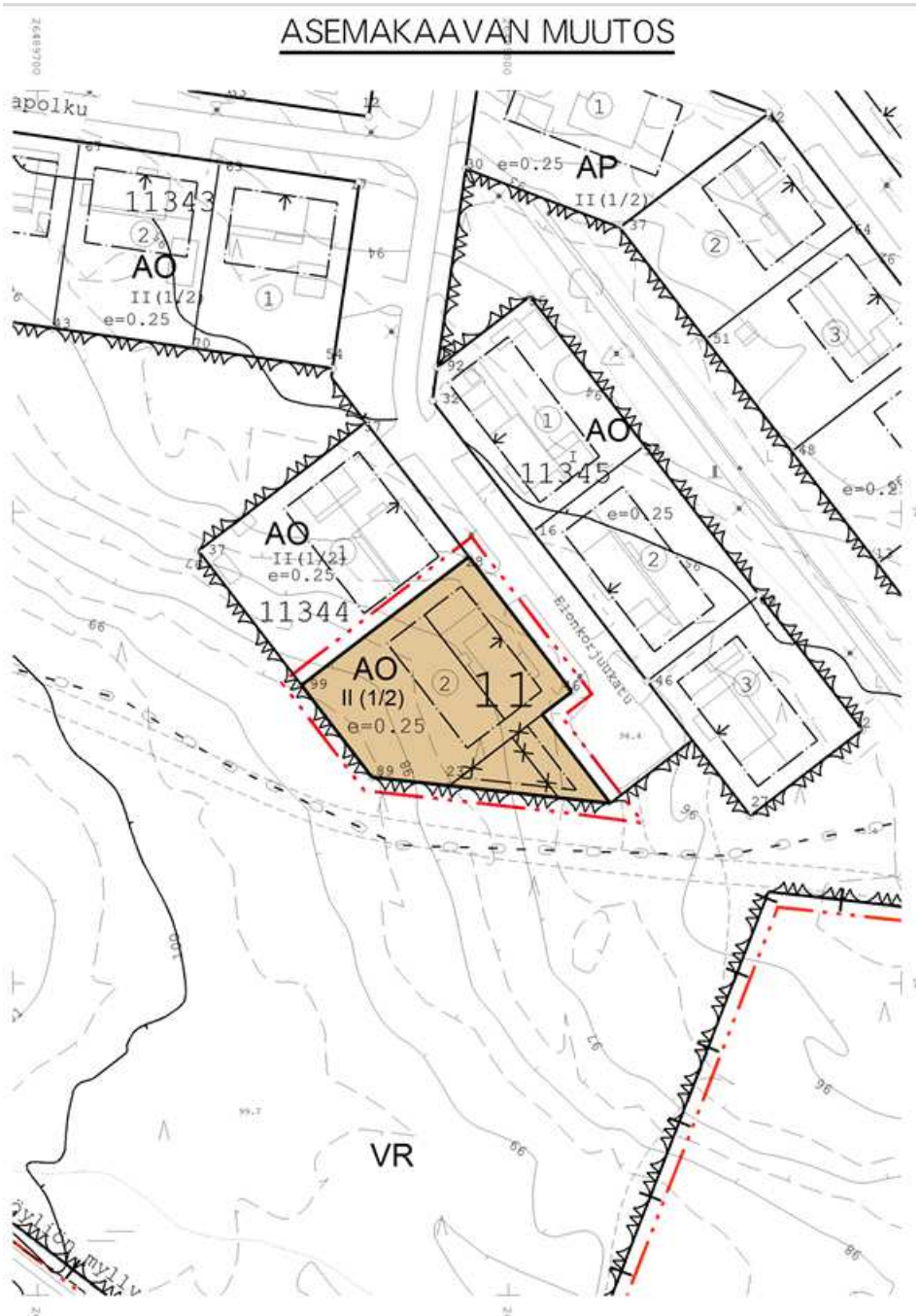
Vaihtoehto 0: Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava

ROVANIEMI

Vaihtoehto 1: Asemakaavan muutos, jossa tonttiin 698-11-344-2 liiettäisiin n. 297 m^2 lisäalue viereisestä retkeily- ja ulkoilualueesta sekä katualueesta. Lisäksi alueelle osoitettaisiin rakennusalaa.



Kuva 7. Asemakaavan muutos vaihtoehto.1

Vaihtoehto 3: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

ROVANIEMI

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ympäristöön.

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

Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä eikä lausuntoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0.184 ha. Muutosalue sisältää Erillispientalojen korttelialueen (AO).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	0.184 ha
Tehokkuusluku:	e=0.25
Kerrosluku:	II (1/2)

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Kaavamuutosehdotus ei vaikuta merkittävästi, jo olemassa olevaan alueen rakenteeseen. Ehdotuksessa tontille annettaisiin rakennusalaa lisäalueelle, jolle hakijat haluaisivat rakentaa pienen rakennuksen.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa. Kaavan muutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely. Kaavanmuutoksen seurauksena osa kadunpäässä olevasta kääntöpaikasta liitettäisiin tonttiin noin 160 m^2. Kääntöpaikkaa ei ole kuitenkaan tehty kaavassa sille varatulle leveydelle. Kaavanmuutos luonnoksessa on jätetty maastoon tehdystä kääntöpaikan reunasta kaavamuutosalueen rajalle noin 3 metriä leveä osa katualueeksi.

ROVANIEMI

5.3.3 Vaikutukset luonto- ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Kaavamuutoksen seurauksena pieniosa retkeily- ja ulkoilualueesta noin 137m^2 liitettäisiin tonttiin.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.5 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. 20

Rovaniemellä 26.8.2026 *Päivitetty: 24.8.2026*

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Ville Pitkänen
maankäyttöasiantuntija

ROVANIEMI

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ROVANIEMI

3.6.2026 päivitetty 24.8.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja tonttijaonmuutos
11. kaupunginosa kortteli 11344 tontti 2, sekä virkistysalue
Elonkorjuukatu 22



Kuva 1. Ilmakuva (2021) 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 11. kaupunginosassa korttelissa 11344, tontilla 2, Elonkorjuukadun päässä. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön korteli- katu- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Tontin 698-11-344-2 vuokralaiset ovat hakeneet 9.8.2025 päivätyllä hakemuksella asemakaavan ja tonttijaon muutosta lisäalueen liittämiseksi vuokraamaansa tonttiin. Hakijoiden tavoitteena on asemakaavan muuttaminen niin, että erillispientalojen tonttiin liitettäisiin lisäaluetta viereisestä puistosta ja katualueesta, liiterin, maakellarin, grillikatoksen ja verstaan mahdollistavaksi.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueen voimassa olevan asemakaavan mukaista omakotitaloasumista sekä Retkeily- ja ulkoilualuetta.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa. Tontti on vuokrattuna yksityisille.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 3. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

Yleiskaava

Rovaniemi yleiskaava 2015

yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu Retkeily- ja ulkoilualueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkintä VR (Retkeily- ja ulkoilualue. Alueella sallitaan ulkoilua ja muuta yleistä virkistystoimintaa.) Lisäksi alue on määritetty yhdyskuntarakentamisen laajenemissuunnaksi.



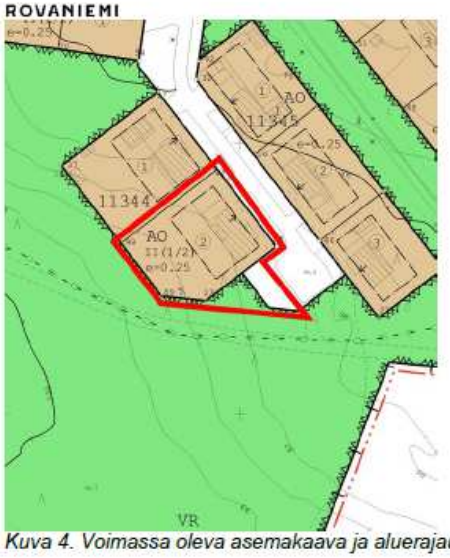
Kuva 3. Rovaniemi yleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa 19.5.2014 kaupunginvaltuuston vahvistama asemakaava, jossa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), kerrosluku II (1/2) ja tehokkuus e=0.25. Alueeseen kuuluvan tontin pinta-ala on 1545m². Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Retkeily- ja ulkoilualuetta (VR)

ROVANIEMI

ROVANIEMI



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT
VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.
VE 1:. Asemakaavan muutoksella tutkitaan lisäalueen liittämistä tonttiin, viereisestä retkeily- ja ulkoilualueesta sekä katualueesta.
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
- tekninen lautakunta

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 §)
Tontin vuokralaiset ovat hakeneet 9.8.2025 päivätyllä hakemuksella asemakaavan- ja tonttijaon muutosta. Tekninen lautakunta käynnisti asevakaava muutoksen **17.3.2026 § 51.**

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 **11.6.2026-26.6.2026** 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 **10.6.2026** Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)
Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **3.9.2026-18.9.2026** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **2.9.2026** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

ROVANIEMI

ROVANIEMI

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 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

maankäyttöasiantuntija Ville Pitkänen
puh. +358 40 621 5125
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

ROVANIEMI

ROVANIEMI

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Tontin vuokralaisten hakemus	
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	17.3.2026 § 51
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	11.6.2026-26.6.2026
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	3.9.2026-18.9.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	xx.xx.202x §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	x.x.202x-x.x202x
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	xx.xx.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk