

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

8. kaupunginosa kortteli 8248

Oinaanvaarantie



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

ASEMAKAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
8. kaupunginosa kortteli 8248, Oinaanvaarantie

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

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

Viranhaltijapäätös
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Tekninen lautakunta
Julkisesti nähtävillä
Tekninen lautakunta hyväksyy.

23.7.2025 § 11
27.8.2025

28.8.-10.9.2025
13.-26.11.2025
16.12.2025, § 215
5.2.-6.3.2026
x.x.202x § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 8. kaupunginosassa. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavam muutoksen nimi on "8. kaupunginosa kortteli 8248, Oinaanvaarantie". Muutoksen tavoitteena on tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista.

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	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön	13
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	14
5.2	Aluevaraukset	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	14
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin	14
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	15
5.5	Nimistö	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.2	Toteutuksen seuranta	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Seurantalomake s. 17
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 19

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 23.7.2025 § 11 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 27.8.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.8.-10.9.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 28.8.2025 alkaen. Mielipiteitä ei jätetty.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.11.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Mielipiteitä ei jätetty.

Teknisen lautakunnan 16.12.2025 § 215 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 5.2.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 4.2.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

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

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.9.2020 hyväksymä asemakaava. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan, jossa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelitehokkuus alueella on $e=0.50$ ja kerrosluku on kolme (III).

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 8. kaupunginosassa, Oinaanvaarantiellä. Suunnittelualueen pinta-ala on 4,035 ha. Alue on luonnontilaista ja rakentamattomaa.

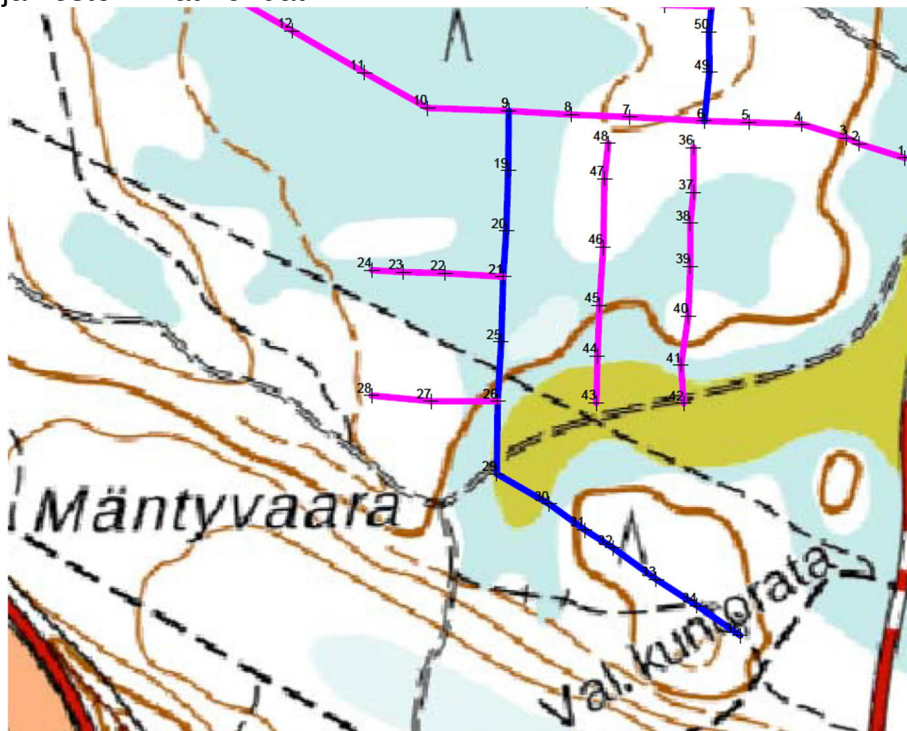
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Maaperä

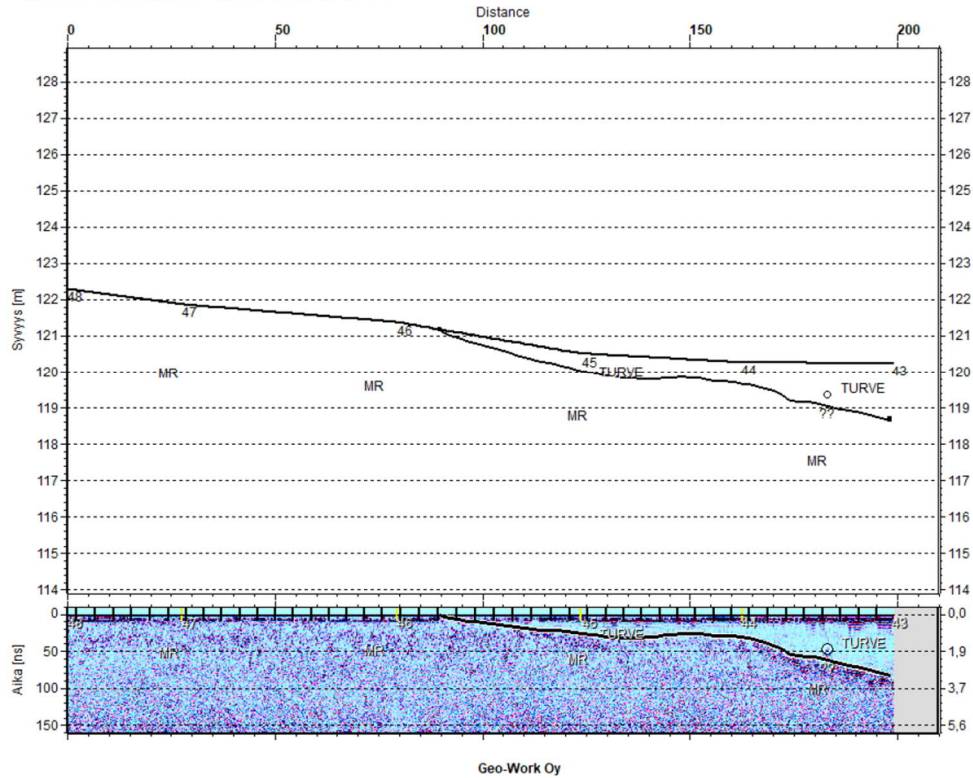
Suunnittelualueen eteläinen osa on maaperältään pehmeää ja kosteaa. Alueelle on laadittu maaperäselvitys maaperäluotauksilla, joiden tulokset on esitetty 20.2.2019 Geo-Work Oy:n raportissa.

Kaavaluonnoksessa on pyritty välttämään rakentamiselta alueen pehmeimmät ja kosteimmat kohdat.



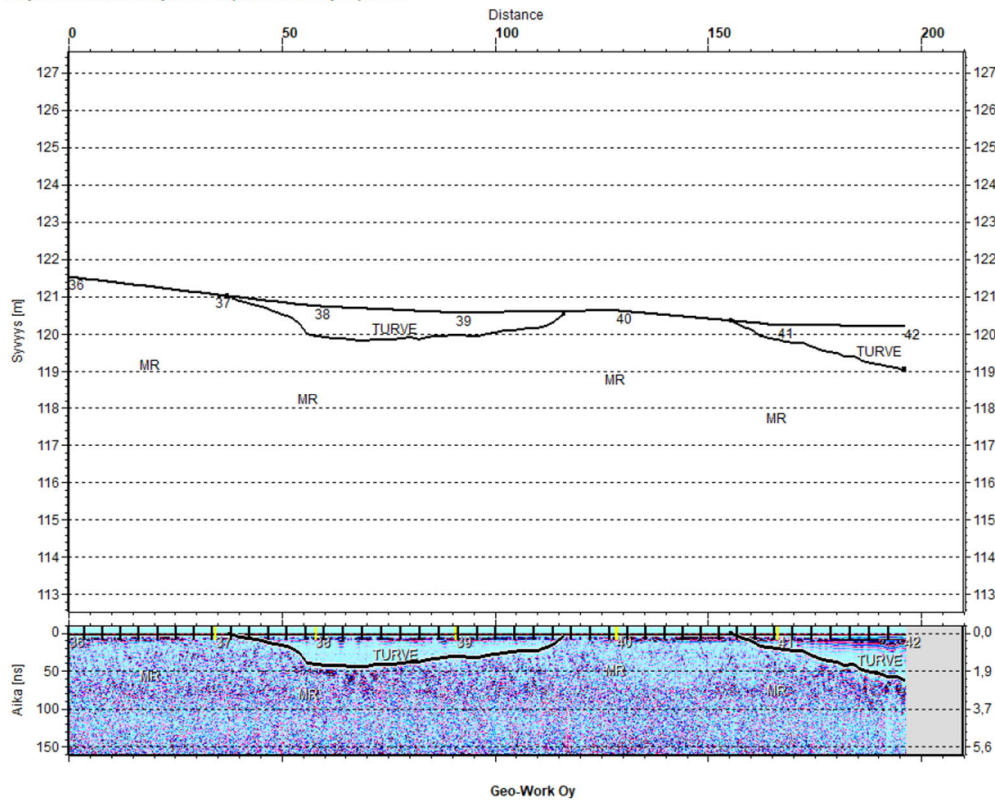
Kuva 3. Tutkimuslinjat pl48-43 ja pl36-42

Project: Rovaniemi Mäntyaara - Heposuo Line: Linja 1 pl48-43



Kuva 4. Linja 1 pl48-43

Project: Rovaniemi Mäntyaara - Heposuo Line: Linja 2 pl36-42



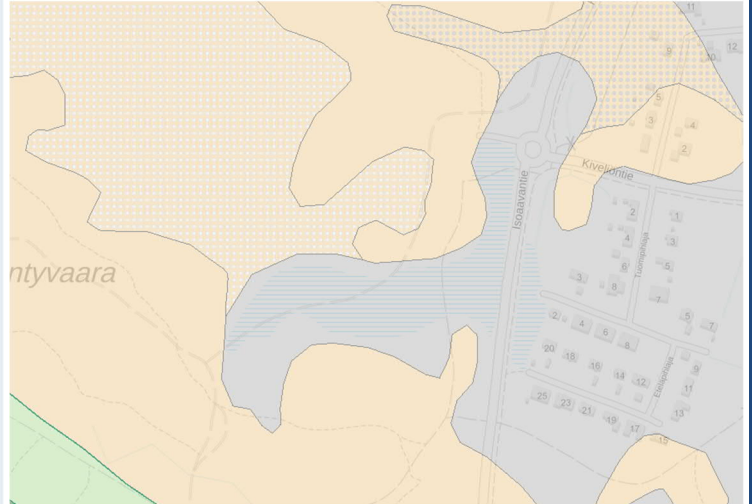
Kuva 5. Linja 2 pl36-42

Maaperäkartta, Geologinen tutkimuskeskus

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia, rahkaturvetta sekä saraturvetta.

Maaperä 1:20 000 (34)

	Kallioma, maanpöytä enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
	Rapakallio (RpKa)
	Rakka (RaKa)
	Lohkareita (Lo)
	Kiviä (Ki)
	Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)
	Hienoaiesmoreeni (HMr)
	Sora (Sr)
	Hiekka (Hk)
	liejuinen Hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LjHk)
	karkea Hieta (KHt)
	liejuinen Hieta (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjHt)
	hieno Hieta (HHt)
	liejuinen hieno Hieta, humuspitoisuus 2-6 % (LjHHt)
	Hiesu (Hs)
	Liejuhiesu, humuspitoisuus 2-6 % (LjHs)
	Savi (Sa)
	Liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LjSa)
	Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
	Rahkaturvetta (St)
	Saraturvetta (Ct)
	Turvetuotantoalue (Tu)
	Täytemaa (Ta)
	Kartoittamaton (0)
	Vesi (Ve)



Kuva 7. GTK maaperä

Kuva 6. GTK maaperä selitykset

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristö on suhteellisen tasaista. Alue liittyy luontevasti Isoaavantiem itäpuolella olevaan Länsikankaan asuinalueeseen. Alueen eteläpuolella on Mäntyvaaran ravirata ja länsiosassa Mäntyvaaran urheilukeskus.

Liikenne

Suunnittelualue liittyy jouhevasti alueen kokoojakatuverkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Alueelle on tekninen huolto tekeillä.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.2

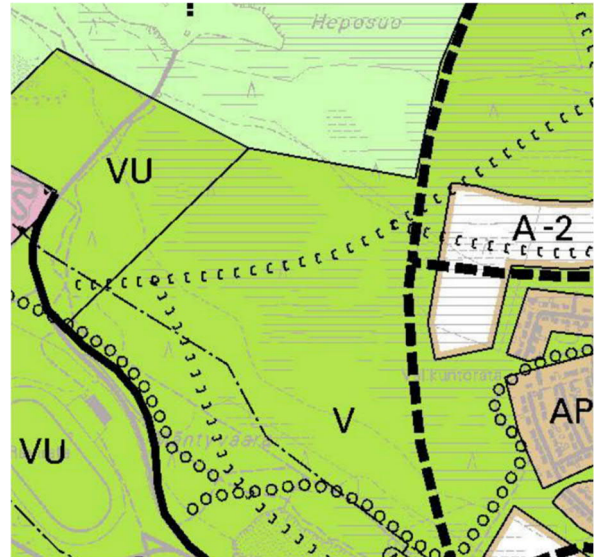
3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

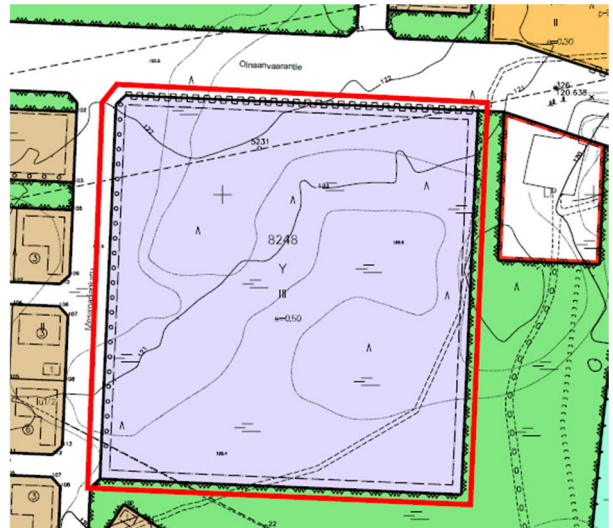
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa alue on merkitty virkistysalueeksi (V).



Kuva 8. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.9.2020 hyväksymä asemaakaava, jossa alue on merkitty yleisten rakennusten kortteli-alueeksi (Y). Korttelitehokkuus alueella on $e=0.50$ ja kerrosluku kolme (III).



Kuva 9. 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 täydennyskarttoitukseen. 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

Rovaniemen teknisten palvelut on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia kortteliin palveluasumista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 23.7.2025 § 11.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Teknisten palvelut

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 27.8.2025 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.

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 vireilletulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveystalouksia, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan yleisen alueen korttelialueeksi (Y). Asemakaavan muutos ei ole yleiskaavan mukainen. Rovaniemen yleiskaava 2015 ei tue eikä huomio kaupungin laajentumissuuntaa.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) neljäksi palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveyspalveluja, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1). Osa alueesta muuttuu lähivirkistysalueeksi sekä alueelle toteutetaan uusi katu. Alueen rakennusoikeus pienenee 11271 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan lopullinen luonnos, joka asetetaan yleisesti nähtäville. Asemakaavaratkaisuksi valitaan vaihtoehto 1.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Mahdolliset mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa. Kuulemisten aikana ei ole saapunut mielipiteitä.

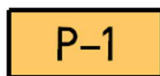
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4,0352 ha, joka sisältää palvelurakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa julkisia tai yksityisiä sosiaali- ja terveystalouksia, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE., JOLLE SAA SIOITTAJAA
JULKISIA TAI YKSITYISIÄ SOSIAALI- JA TERVEYSTALOUKSIA, PÄIVÄ- TAI
HOIVAKODIN SEKÄ PALVELUASUMISTA

Pinta-ala:	2,9075 ha
Rakennusoikeus:	e=0,30
Kerrosalku:	II

Virkistysalueet



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Pinta-ala:	0,837 ha
------------	----------

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Alueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä sosiaali- ja terveystalouksia, päivä- tai hoivakodin sekä palveluasumista (P-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). 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 eläimistöille. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella muodostuu lisää lähivirkistysaluetta.



5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa muodostuu uusi katu, Mesimarjanpolku.

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. 17**
 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 19

Rovaniemellä 6.11.2025

Päivitetty: 6.3.2026

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija



ROVANIEMI

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	6.11.2025
Kaavan nimi	8. kaupunginosa kortteli 8248, Oinaanvaarantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.8.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2025-16
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0350	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0350

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	4,0352	100,00	8723	0,22	0,0000	-11271
A yhteensä						
P yhteensä	2,9075	72,1	8723	0,30	2,9075	8723
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-4,0352	-19994
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9120	22,6			0,9120	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2157	5,3			0,2157	
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	4,0352	100,00	8723	0,22	0,0000	-11271
A yhteensä						
P yhteensä	2,9075	72,1	8723	0,30	2,9075	8723
P-1	2,9075	100,0	8723	0,30	2,9075	8723
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-4,0352	-19994
Y	0,0000	0,0	0		-4,0352	-19994
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9120	22,6			0,9120	
VL	0,9120	100,0			0,9120	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2157	5,3			0,2157	
Kadut	0,2157	100,0			0,2157	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

11.8.2025

päivitetty 2.2.2026

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
8. kaupunginosa kortteli 8248
Oinaanvaarantie



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta



ROVANIEMI

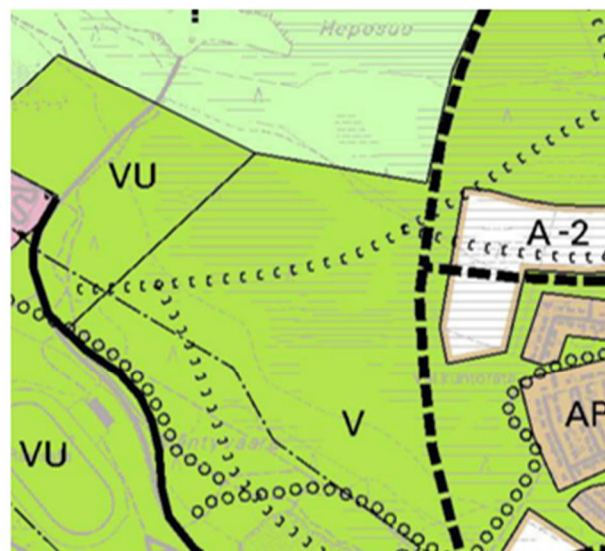
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (AKL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 8. kaupunginosassa Länsikankaalla. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön katu-, kortteli- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti



Kuva 3. Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kortteli 8248 on rakentamaton, joka varattiin alun perin uuden koulun sijoituspaikaksi. Tällä hetkellä korttelin varaaminen koulupalveluverkon käyttöön on tarpeeton. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia korttelin käyttötarkoituksen muuttamista palvelurakennusten korttelialueiksi.

Asemakaava

Kaava alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.9.2020 hyväksymä asemaakaava, jossa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelitehokkuus alueella on $e=0.50$ ja kerrosluku kolme (III).

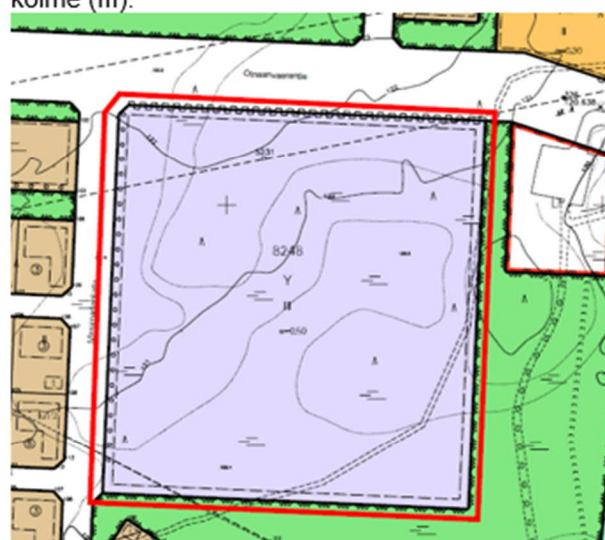
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu virkistysalueelle (V).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan kortteli-alueiden sijoittumista alueelle.

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
- 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 §)

Rovaniemen kaupungin teknisten palvelut on tehnyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen **23.7.2025 § 11**.

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 **28.8. – 10.9.2025** 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 **27.8.2025** Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **13. – 26.11.2025** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **12.11.2025** 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 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 Niina Alanenpää
 puh. 016 322 8743
 etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Kaavoitus	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	23.7.2025 § 11
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	28.8.-10.9.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	13.-26.11.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	16.12.2025 § 215
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	5.2.-6.3.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	x.x.202x §xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk