



Aika 16.12.2025, klo 14:00

Paikka Kokoustila Hilla, Mäntyvaarantie 2

Käsiteltävät asiat

- § 192 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 193 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 194 Ajankohtaiset asiat**
- § 195 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 196 Selvitystyö Rovaniemen kyläalueiden joukkoliikenneyhteyksistä**
- § 197 Teknisen lautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2026**
- § 198 Yhdyskuntatekniikan taksat 1.1.2026 alkaen**
- § 199 Erityissuunnittelijan toimen perustaminen**
- § 200 Maankäyttöasiantuntijan toimen (paikkatieto- ja tonttipalvelut) perustaminen**
- § 201 Kaavoitusinsinöörin toimen perustaminen**
- § 202 Määräaikaisen maankäyttöasiantuntijan (kaavoitus) toimen perustaminen**
- § 203 Oikaisuvaatimus - ROIDno 2022-2041 - Vahingonkorvaushakemus**
- § 204 Maa-alueen ostaminen Syväsenvaarasta**
- § 205 RM-tontin 698-4-460-4 varaaminen, Taljatie 2**
- § 206 RM-tontin 698-4-460-3 varaaminen, Taljatie 4**
- § 207 RM-tontin 698-4-460-1 varaaminen, Taljatie 6**
- § 208 Asemakaavan muutos kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24**
- § 209 Asemakaavan ja tonttijaon muutos korttelissa 38 / Valtakatu 2**
- § 210 Asemakaavan muutos kortteli 29 tontti 5, Rovakatu 15**
- § 211 Asemakaavan ja tonttijaon muutos 3. kaupunginosa kortteli 283, Asemieskatu 1**
- § 212 Asemakaavan muutos 5.kaupunginosan katu- ja virkistysalueet, Ahkiomaantie**
- § 213 Asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 516 tontti 24, Yliopistonkatu**
- § 214 Asemakaavan muutos kortteli 9023,Teollisuustie 9 ja 11**
- § 215 Asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 8248, Oinaanvaarantie**
- § 216 Asemakaavan muutos 10.kaupunginosa virkistysalue, Lammashaka**
- § 217 Asemakaavan laajentaminen Apukan alueella, osa-alue 3**



Osallistujat

Päivi Alaoja, puheenjohtaja
Tarja Suopajärvi, 1. varapuheenjohtaja
Airi Mattanen, sihteeri
Henriikka Aho
Kaisu Huhtalo
Katja Juopperi
Toni Jänkälä
Tapio Keränen
Perttu Pörhölä
Mikko Riikola
Jyrki Sutinen
Viivi Vesala
Kirsi Alanne, kaupunginlakimies
Jukka Björkbacka, maankäyttöinsinööri
Timo Eskelinen
Kaisa Kinnunen, vt. kaupungininsinööri
Raija Kivilahti
Eveliina Mäkiranta
Pertti Onkalo, toimialajohtaja
Jimi Pallari
Matias Paltto
Henna Penttilä, vs. hallintopäällikkö
Hannu Pessa, konsernitalouspäällikkö
Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö
Henri Ramberg
Jarno Saapunki
Laura Tarvainen
Susanna Viitala



§ 192

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Puheenjohtaja toteaa teknisen lautakunnan kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Tekninen lautakunta hyväksyy, että asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Nimi	Läsnä kokous- huoneessa	Läsnä etä- yhteydellä	Poissa
Pj. Päivi Alaoja			
Vpj. Tarja Suopajarvi			
J. Henriikka Aho			
J. Kaisu Huhtalo			
J. Katja Juopperi			
J. Toni Jänkälä			
J. Tapio Keränen			
J. Perttu Pörhölä			
J. Mikko Riikola			
J. Jyrki Sutinen			
J. Viivi Vesala			
Susanna Viitala, kaupunginhallituksen pj.			
Henri Ramberg, kaupunginhallituksen edustaja			
Matias Paltto Burgess, nuorisovaltuuston edustaja			
Eveliina Mäkiranta, vammaisneuvoston edustaja			
Timo Eskelinen, vanhusneuvoston edustaja			
Pertti Onkalo, toimialajohtaja, esittelijä			
Henna Penttilä, vs. hallintopäällikkö			
Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö			
Kaisa Kinnunen, vt. kaupungininsinööri			
Jukka Björkbacka, maankäyttöinsinööri			
Kirsi Alanne, kaupunginlakimies, pysäköinninvalvoja			
Hannu Pessa, konsernitalouspäällikkö			
Airi Mattanen, hallintosihteeri, sihteeri			



§ 193

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajaksi valitaan Perttu Pörhölä ja varalle Mikko Riikola. Seuraavina vuorossa ovat Jyrki Sutinen ja Viivi Vesala.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 22.12.2025. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 23.12.2025 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paatöksenteko).



§ 194

Ajankohtaiset asiat

Ajankohtaisissa asioissa käsitellään mm. seuraavia asioita:

- Vakituisen kaupungininsinöörin rekryn tilannekatsaus/aikataulu
- Kevyen liikenteen väylien talvikunnossapito ja laadunseuranta / kunnossapitopäällikkö Marko Rautio, kunnossapitoinsinööri Timo Rytilahti
- Talous 1-10/2025 / konsernitalouspäällikkö Hannu Pessa
- Vieraslajien ennallistamissuunnitelma
- Otto-oikeudellisten päätösten ilmoittaminen lautakunnalle / vs. hallintopäällikkö Henna Penttilä

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta merkitsee ajankohtaiset ja valmistelussa olevat asiat tiedoksi.

§ 195

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Lupainsinöörit Yleisten alueiden luvat 4.11. - 8.12.2025

Kaivuluvat 698-2025: 157 - 173, 175 - 185

Yleisen alueen käyttöluvat 698-2025: 135, 137, 138

Kaavoituspäällikkö

Poikkeamispäätökset 25.11.2025 § 59 - 61

Kaavoituspäällikkö

Henkilöstöpäätös:

§ 20 Maankäyttöasiantuntijan valinta (vakanssi 76541002), 28.11.2025

§ 21 Kaavasuunnittelijan valinta (vakanssi 15036002), 28.11.2025

Kaupungininsinööri

Liikenteenohjauspäätös:

§ 58 Liikenteenohjauksen muutos: Pajakylä, 14.11.2025

Muu päätös:

§ 59 Katusuunnitelman hyväksyminen; Nahkurintie välillä Kuusamontie-Rivitie, 19.11.2025

§ 60 Katusuunnitelman hyväksyminen, Virsutie, 19.11.2025

§ 61 Katusuunnitelman hyväksyminen, Mikonperä, 19.11.2025

§ 62 Katusuunnitelman hyväksyminen, Lankkutie kortteleiden 1134 ja 1135 kohdalla, 19.11.2025

§ 63 Katusuunnitelman hyväksyminen, Nahkurinpolku, 19.11.2025

Kunnossapitopäällikkö

Vahingonkorvauspäätös:

§ 6 Vahingonkorvauspäätös, 24.11.2025

Maankäyttöinsinööri

Maa-alueen varaus-, vuokraus- ja myyntipäätös:

§ 44 Maa-alueen vuokraaminen / Isoaavan alue, 21.11.2025

§ 46 Maa-alueen vuokraaminen / Tietopolku, 05.12.2025

Vahingonkorvauspäätös:

§ 45 Puukorvaus kiinteistölle 698-409-14-198, 02.12.2025

Maanmittausasiantuntija

Osoitepäätös:

§ 9 Tien nimeäminen Ruuhisuvannontieksi Tiaisessa, 18.11.2025

Toimialajohtaja Tekniset palvelut

Maa-alueen varaus-, vuokraus- ja myyntipäätös:

§ 83 Varauspäätöksen tarkentaminen / Welco Oy, 17.11.2025

§ 84 Itseoikaisu toimialajohtajan päätökseen 17.11.2025 § 83 Varauspäätöksen tarkentaminen / Welco Oy, 21.11.2025

§ 86 Maanvuokrasopimuksen jatkaminen tontti 698-3-123-10, 05.12.2025

Muu päätös:

§ 85 Asettamispäätös Juurtuva kaupunki-hanke, 21.11.2025

Toimitusinsinööri

Tonttijakopäätös:

§ 12 Tonttijaon muutos 9. kaupunginosan korttelissa 9004, 26.11.2025

§ 13 Tonttijako 16. kaupunginosan kortteliin 3507, 08.12.2025

§ 14 Tonttijako 17. kaupunginosan kortteliin 4000, 08.12.2025

§ 15 Tonttijako 17. kaupunginosan kortteliin 4001, 08.12.2025

§ 16 Tonttijako 17. kaupunginosan kortteliin 4002, 08.12.2025

§ 17 Tonttijako 17. kaupunginosan kortteliin 4003, 08.12.2025

§ 18 Tonttijako 17. kaupunginosan kortteliin 4004, 08.12.2025

§ 19 Tonttijako 17. kaupunginosan kortteliin 4005, 08.12.2025

§ 20 Tonttijakopäätös 16. kaupunginosan kortteliin 3508, 08.12.2025

§ 21 Tonttijakopäätös 16. kaupunginosan kortteliin 3509, 08.12.2025

§ 22 Tonttijakopäätös 16. kaupunginosan kortteliin 3517, 08.12.2025

§ 23 Tonttijakopäätös 16. kaupunginosan kortteliin 3518, 08.12.2025

§ 24 Tonttijakopäätös 16. kaupunginosan kortteliin 3519, 08.12.2025

Tontti-insinööri

Maa-alueen varaus-, vuokraus- ja myyntipäätös:

§ 304 Tontinosan lunastaminen Ounasrinteeltä, 17.11.2025

§ 305 Asuntotontin 5-592-7 myynti, 17.11.2025

§ 306 Asuinkerrostalotontin 8-803-3 myynti, 17.11.2025

§ 307 Asuntotontin 8-8115-3 myynti, 17.11.2025

§ 308 Asuntotontin 17-5117-3 myynti, 17.11.2025

§ 309 Teollisuustontin 6-6071-4 myynti, 17.11.2025

§ 310 Asuntotontin 10-244-2 myynti, 17.11.2025

§ 311 Asuntotontin 8-8026-3 myynti, 17.11.2025

§ 312 Asuntotontin 11-61-1 myynti, 17.11.2025

§ 313 Asuntotontin 10-10282-5 varaaminen Vennivaarassa, 19.11.2025

§ 314 Asuinrivitalotontin 12-12064-2 varaaminen Ounasrinteeltä, 19.11.2025

§ 315 Asuntotontin 10-10287-16 varaaminen Vennivaarassa, 19.11.2025

§ 316 Asuntotonttia 10-10296-2 koskevan rakentamisvelvoiteaikojen siirtäminen Vennivaarassa, 21.11.2025

§ 317 Asuntotonttia 10-10298-3 koskevan maanvuokrasopimuksen purkaminen Vennivaarassa, 21.11.2025

§ 318 Itseoikaisu tontti-insinöörin päätökseen 17.11.2025 § 306, 25.11.2025

§ 319 Asuntotontin 11-92-4 myynti, 25.11.2025

§ 320 Asuinkerrostalotontin 6-614-1 myynti, 25.11.2025

§ 321 Asuntotontin 3-154-13 myynti, 02.12.2025

§ 322 Asuintontin 8-8050-1 myynti, 02.12.2025

§ 323 Asuntotontin 11-147-1 myynti, 02.12.2025

§ 324 Asuntotontin 11-75-6 myynti, 02.12.2025

§ 325 Asuinrivitalotontin 12-82-1 myynti, 02.12.2025

§ 326 Asuinrivitalotontin 6-6055-1 myynti, 02.12.2025

§ 327 Asuntotontin 8-8180-3 myynti, 02.12.2025

§ 328 Asuinkerrostalotontin 8-806-3 myynti, 02.12.2025

§ 329 Asuntotontin 11-335-3 myynti, 02.12.2025

§ 330 Asuntotontin 18-5608-2 myynti, 02.12.2025

- § 331 Asuinrivitalotontin 8-8049-1 myynti, 02.12.2025
§ 332 Asuntotontin 10-10273-10 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 333 Asuntotontin 10-10273-11 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 334 Asuntotontin 10-10273-5 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 335 Asuntotontin 10-10275-14 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 336 Asuntotontin 10-10276-16 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 337 Asuntotontin 10-10277-18 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 338 Asuntotontin 10-10278-20 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 339 Asuntotontin 10-10280-17 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 340 Asuntotontin 10-10303-1 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 341 Asuntotontin 10-10303-2 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 342 Asuntotontin 10-10304-1 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 343 Asuntotontin 10-10304-2 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 344 Asuntotontin 10-10305-1 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 345 Asuntotontin 10-10305-3 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 346 Asuntotontin 10-10306-1 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 347 Asuntotontin 10-10307-1 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 348 Asuntotontin 10-10307-2 varaaminen Vennivaarassa, 03.12.2025
§ 349 Asuntonttia 10-10271-2 koskevan varausajan jatkaminen Vennivaarassa, 03.12.2025

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo toimialajohtaja, Päivi Alaoja

Tekninen lautakunta merkitsee edellä olevat viranhaltijapäätökset tiedoksi. Tekninen lautakunta toteaa, että 17. - 21.11.2025 julkaistujen päätösten, joiden oikaisuvaatimuksen aika on ehtinyt päättyä ennen lautakunnan kokousta, ei ole käytetty otto-oikeutta lautakunnan puheenjohtajan toimesta. Muilta osin lautakunta päättää, että ei käytä otto-oikeutta edellä oleviin päätöksiin.

Viranhaltijoiden päätökset ovat yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla.

Lupainsinöörin päätökset pidetään yleisesti nähtävänä 17.12.2025 - 7.1.2026 tekniset palvelut hallintoyksikössä, Mäntyvaarantie 2, 2. kerros.

Kaavoituspäällikön poikkeamispäätökset on kuulutettu julkipanoilmoituksella erikseen. Näihin päätöksiin ei lautakunnalla ole otto-oikeutta.

Päätöksiä koskevia pöytäkirjanotteita voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta sähköpostilla kirjaamo(at)rovaniemi.fi, soittamalla numeroon 016 322 6014 (ma - pe klo 9 - 15) tai käymällä Osviitta asiointipisteessä, osoite Koskikatu 19, Rovaniemi (avoinna ma - to klo 9 - 16.30 ja pe klo 9 - 15.30; kesä-heinäkuussa ma - to klo 9 - 16, pe klo 9 - 15).



§ 196

Selvitystyö Rovaniemen kyläalueiden joukkoliikenneyhteyksistä

ROIDno-2025-5492

Valmistelijat / lisätiedot:

Santeri Haavisto, Kuljetuspäällikkö, santeri.haavisto@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Rovaniemen kylien joukkoliikenne loppuraportti 2025-12-5

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 11.11.2024 §89 talousarvion 2025 käsittelyn yhteydessä päättänyt Rovaniemen kaupungin kyläalueiden joukkoliikenneselvityksen käynnistämisestä. Selvityksen tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva työ-, koulu- ja asiointimatkojen nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista kyläalueilla. Yhdyskuntatekniikan yksikkö on tilannut selvitystyön toteutuksen Ramboll Finlandilta.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan selvitystyön.

§ 197

Teknisen lautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2026

ROIDno-2025-3010

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Pessa, konsernitalouspäälikkö, hannu.pessa@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Tekninen lautakunta käyttösuunnitelma ja työohjelma 2026
- 2 Tekninen lautakunta työohjelma 2026 kartta
- 3 Tekninen lautakunta työohjelma 2026 kadut
- 4 Tekninen lautakunta työohjelma 2026 puisto- ja ympäristörakentaminen

Hallintosäännön 74 §:n mukaan toimielimet hyväksyvät talousarvioon perustuvan käyttösuunnitelmansa. Kaupunginjohtaja tai toimialajohtaja voi hyväksyä tarkemman tason käyttösuunnitelman ja vuoden aikana tehtävät talousarviomuutokset valtuuston hyväksymän sitovuuden sisällä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi talousarvion vuodelle 2026 10.11.2024 § 107. Talousarvion sitovuudesta ja täytäntöönpanosta määräykset sisältyivät talousarviokirjaan. Käyttösuunnitelmaa ei erikseen tarvitsisi hyväksyä toimielimissä, jos talousarvio on jo laadittu käyttösuunnitelman tasolle eikä kaupunginvaltuusto olisi määrärahamuutoksia siihen tehnyt.

Valtuuston päättämä sitova toimintakate lautakunnalle on -3,184 milj. euroa. Teknisen lautakunnan osalta kaupunginvaltuusto päätti lisätä

- toimintatuottoihin 0,6 milj. euroa,
- aikaistaa paikkatieto- ja tonttipalveluihin vuodelle 2027 varatun 1 htv lisäystä vuodelle 2026,
- lisätä kaavoitukseen 1 htv vakanssin vuodesta 2026 alkaen,
- lisätä kaavoitukseen 1 htv määräaikaisen vakanssin vuodelle 2026 ja
- lisätä koulumatkojen turvallisuuteen 70te ja joukkoliikenteen kehittämiseen erityisesti kyläalueilla 30te

Käyttösuunnitelmassa talousarvion määrärahat on jaettu tarkemmalla tasolla yksikkökohtaisesti.

Investointien nettomäärä on 15 milj. euroa vuodelle 2026. Työohjelmassa on tarkennettu määrärahojen kohdentumista hankkeille.

Liitteenä käyttösuunnitelma ja investointien työohjelma (ml.kartat) vuodelle 2026.

Investointien työohjelmassa on useampi yli 0,5 milj. euron arvoinen hankinta, jonka vuoksi tarvitaan toimielimen päätös hankintojen toteutustavasta. Hallintosäännön 47 §:n mukaisesti toimielin päättää erillishankinnasta ja yhteishankinnasta, jonka arvo on yli 0,5 miljoonaa euroa. Toimielin päättää tehdäänkö yli 0,5 miljoonan euron erillishankinta kaupungin omana työnä, kilpailuttamalla, palvelusetelimallilla, yhteishankintasopimukseen liittymällä vai sidosyksikköhankintana. Sen jälkeen kun toimielin on ratkaissut hankinnat toteuttamistavan, päättää hankinnan suorittamisesta kaupunginjohtaja tai toimialajohtaja. Edellä mainittujen viranhaltijoiden toimivaltaan kuuluu koko hankintaprosessiin sisältyvä



päätöksenteko (sisältäen mm. hankinta-asiakirjojen hyväksymisen sekä hankintasopimuksen tekemisen) sekä hankinnan keskeyttämisestä päättäminen. Alle 0,5 miljoonan euron erillishankinnasta päättää kaupunginjohtaja, toimialajohtaja tai määräämänsä.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta

1. hyväksyy käyttösuunnitelman ja investointien työohjelman vuodelle 2026 liitteen mukaisena ja
2. päättää, että yli 0,5 milj. euron investointiurakat toteutetaan kilpailuttamalla.



§ 198

Yhdyskuntatekniikan taksat 1.1.2026 alkaen

ROIDno-2023-1578

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Pessa, konsernitalouspäälikkö, hannu.pessa@rovaniemi.fi

Liitteet

1 LIITE 1, Yhdyskuntatekniikan taksa 1.1.2026 alkaen

2 LIITE 2, Yhdyskuntatekniikan taksa 1.1.2026 alkaen maksualuekartta

Hallintosäännön 80 §:n mukaan valtuusto päättää kaupungin palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista. Tekninen lautakunta päättää oman tehtäväalueensa osalta viranomais- ja asiakasmaksujen perusteista ja euromääristä.

Yhdyskuntatekniikan taksa on päivitetty viimeksi teknisessä lautakunnassa 20.8.2024 § 115 alv-kannan muutoksen vuoksi.

Taksan päivitykseen vaikuttavat nyt kustannustason nousu, mikroliikenneluvan käyttöönotto (18.11.2025 § 178) ja alv-muutos.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää

1. hyväksyä yhdyskuntatekniikan taksan liitteen 1 mukaisesti 1.1.2026 alkaen ja
2. tarkistaa pykälän kokouksessa.

Tiedoksi

Yhdyskuntatekniikka

§ 199

Erityissuunnittelijan toimen perustaminen

ROIDno-2025-5501

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Penttilä, vs. hallintopäällikkö, henna.penttila@rovaniemi.fi

Teknisen lautakunnan talousarvioon 2026 ja henkilöstösuunnitelmaan 2027 - 2029 on lisätty erityissuunnittelijan 100% toimi (1 htv). Teknisellä toimialalla on vuoden 2025 loppuun asti yhteinen erityissuunnittelija elinvoimapalvelujen toimialan kanssa, jonka resurssi on jakautunut 60% tekniselle toimialalle ja 40 % elinvoimapalvelujen toimialalle. Vuoden 2026 alusta alkaen teknisellä toimialalla on määräraha omaan 100% erityissuunnittelijaan, jonka johdosta yhteisestä erityissuunnittelijan resurssista luovutaan.

Nyt perustettavan erityissuunnittelijan toimen keskeisimpinä tehtävinä ovat toimialan yhteisten prosessien kehittäminen, erilaisten selvitysten ja suunnitelmien laatiminen, hankkeiden hyödyntämisen vahvistaminen sekä toimialan johdon tukeminen toiminnan kehittämisessä.

Tehtävän sisältöön sopiva kelpoisuusvaatimus on tehtävään soveltuva korkeakoulututkinto. Erityissuunnittelijan vakanssi sijoittuu teknisen toimialan hallintoon.

Hallintosäännön 1.6.2025 § 51 mukaisesti lautakunta päättää alaisensa toimialan virkojen perustamisesta ja lakkauttamisesta. Toimiin sovelletaan samaa toimintamallia.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää perustaa erityissuunnittelijan vakituisen toimen 1.1.2026 lukien ja asettaa tehtävän kelpoisuusvaatimukseksi tehtävään soveltuvan korkeakoulututkinnon.

Tiedoksi

toimialan johdon assistentti, henkilöstöhallinto

§ 200

Maankäyttöasiantuntijan toimen (paikkatieto- ja tonttipalvelut) perustaminen

ROIDno-2025-5499

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Penttilä, vs. hallintopäällikkö, henna.penttila@rovaniemi.fi

Teknisen lautakunnan talousarviossa 2026 on osoitettu määräraha uudelle vakituiselle maankäyttöasiantuntijan toimelle, joka sijoittuu paikkatieto- ja tonttipalvelujen yksikköön (kaupunginvaltuusto 10.11.2025 § 107). Koska on toimi on uusi, tulee se perustaa lautakunnan päätöksellä. Hallintosäännön 1.6.2025 § 51 mukaisesti lautakunta päättää alaisensa toimialan virkojen perustamisesta ja lakkauttamisesta. Toimiin sovelletaan samaa toimintamallia.

Paikkatieto- ja tonttipalveluissa toimivan maankäyttöasiantuntijan keskeisenä tehtävänä on yksiköiden viranhaltijoiden tukeminen esimerkiksi erilaisten valmistelutehtävien muodossa. Toimen tehtäväkuva muodostetaan yhteistyössä yksikön asiantuntijoiden kanssa. Tehtäväkuvan suunnittelussa otetaan huomioon yksikön tämänhetkinen resurssitarve sekä teknisen lautakunnan 23.9.2025 § 126 perustaman toisen maankäyttöasiantuntijan tehtävän painotukset.

Tehtävän sisältöön sopiva kelpoisuusehto on tehtävään soveltuva korkeakoulututkinto (esimerkiksi maanmittausinsinööri AMK tai vastaava aiempi tutkinto). Tätä kelpoisuusehtoa on tarkoituksenmukaista soveltaa myös syyskuussa perustettuun maankäyttöasiantuntijan toimeen (vakanssi 76541001).

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää perustaa vakituisen maankäyttöasiantuntijan toimen paikkatieto- ja tonttipalvelujen yksikköön 1.1.2026 lukien. Lisäksi lautakunta päättää asettaa nyt perustettavan maankäyttöasiantuntijan toimen sekä syyskuussa perustetun toimen (vakanssi 76541001) kelpoisuusehdoksi tehtävään soveltuvan korkeakoulututkinnon.

Tiedoksi

maankäyttöinsinööri, toimialan johdon assistentti, henkilöstöhallinto

§ 201

Kaavoitusinsinöörin toimen perustaminen

ROIDno-2025-5500

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Penttilä, vs. hallintopäällikkö, henna.penttila@rovaniemi.fi

Kaavoitus-yksikölle on osoitettu teknisen lautakunnan alaiseen talousarvioon 2026 määräraha vakituiselle lisäresurssille. Yksikön tämän hetkistä resurssitarvetta vastaa parhaiten resurssin lisääminen kaavoitusinsinöörin toimen muodossa.

Kaavoitusinsinöörin keskeisiä tehtäviä ovat maankäytön- ja yhdyskuntasuunnittelun, kaupunkikuvan ja rakentamisen erityisasiantuntijatehtävät mm. strategisesti merkittävien kaavahankkeiden asiantuntijatehtävät, Trimblen kuntatietojärjestelmän kaavoituksen pääkäyttäjä ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYHTI) vastuhenkilö.

Tehtävänkuvaan parhaiten sopiva kelpoisuusvaatimus on tehtävään soveltuva korkeakoulututkinto.

Hallintosäännön 1.6.2025 § 51 mukaisesti lautakunta päättää alaisensa toimialan virkojen perustamisesta ja lakkauttamisesta. Toimiin sovelletaan samaa toimintamallia.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää perustaa kaavoitusinsinöörin toimen 1.1.2026 lukien ja asettaa toimen kelpoisuusvaatimukseksi soveltuvan korkeakoulututkinnon.

Tiedoksi

kaavoituspäällikkö, toimialan johdon assistentti, henkilöstöhallinto

§ 202

Määräaikaisen maankäyttöasiantuntijan (kaavoitus) toimen perustaminen

ROIDno-2025-5536

Valmistelijat / lisätiedot:

Henna Penttilä, vs. hallintopäällikkö, henna.penttila@rovaniemi.fi

Kaupunginvaltuusto (10.11.2025 §107) myönsi kaavoitusyksikköön määrärahan määräaikaiselle maankäyttöasiantuntijalle vuoden 2026 talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Kaavoitus-yksikössä toimivan maankäyttöasiantuntijan keskeisiä tehtäviä ovat mm. kaavojen ja kaavamuutos hankkeiden valmisteluun, suunnitteluun ja täytäntöönpanoon liittyvät tehtävät. Toimen tehtäväkuvaan sopiva kelpoisuusvaatimus on soveltuva korkeakoulututkinto.

Kaupungin rekrytointioppaan (2023) mukaisesti myös määräaikaiset toimet (pl. projektiluontoiset toimet) tulee perustaa. Hallintosäännön 1.6.2025 § 51 mukaisesti lautakunta päättää alaisensa toimialan virkojen perustamisesta ja lakkauttamisesta. Toimiin sovelletaan samaa toimintamallia.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää perustaa määräaikaisen maankäyttöasiantuntijan toimen 1.1. - 31.12.2026 ja asettaa toimen kelpoisuusvaatimukseksi soveltuvan korkeakoulututkinnon. Mikäli kyseinen toimi saisi määrärahan myös tuleville vuosille, jatkuu vakanssin voimassaolo myönnetyn määrärahan mukaisesti.

Tiedoksi

kaavoituspäällikkö, toimialan johdon assistentti, henkilöstöhallinto

§ 203

Oikaisuvaatimus - ROIDno 2022-2041 - Vahingonkorvaushakemus

ROIDno-2022-2041

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Rytilahti, kunnossapitoinsinööri, timo.rytilahti@rovaniemi.fi

Kirsi Alanne, kaupunginlakimies, kirsi.alanne@rovaniemi.fi

Marko Rautio, kunnossapitopäällikkö, marko.rautio@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Vahingonkorvaushakemus, anonymisoitu

2 Päätos vahingonkorvaushakemukseen, ROIDno-2022-2041_anonymisoitu

3 Oikaisuvaatimus - Roidno-2022-2041_anonymisoitu

Vahingonkärsijä on hakenut Rovaniemen kaupungilta vahingonkorvausta 26.4.2022 klo 8:45 sattuneesta vahingosta, jossa ajoneuvonsa vaurioitui reunakivessä olleeseen harjateräkseen. Kertomansa mukaan hakija oli peruuttanut Pappilantie 92 pihalta ajotielle, jolloin reunakivessä ollut teräs oli mahdollisesti osunut autoon. Hän ajoi viiden kilometrin matkan Lapin AMK:lle eikä huomannut autossaan mitään erikoista. Iltapäivällä lähtiessään kotiin, hän oli huomannut, että auton moottorin lämpötila nousi. Hän ajoi lähimmälle huoltoasemalle varoen moottorin kuumenemista. Huoltoasemalla hän oli huomannut, että jäähdyttimen säiliössä ei ollut nestettä. Lisätessään nestettä, se ei pysynyt säiliössä vaan valui auton alaosaan pois. Omasta vakuutusyhtiöstään hän sai hoidettua auton hinauksen korjaamolle sekä sijaisauton, jotta pääsi takaisin kotiin. Autokorjaamon mukaan jäähdyttimessä oli reikä, joka vastaa raudan tekemää vahinkoa.

Korvausvaatimuksen kokonaissumma on 1507,27 euroa (ALV 24 %), tarkempi erittely hakemuksessa.

Vahingonkorvauspäätös on tehty 21.10.2022. Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen 4.11.2022.

Tienpitäjän korvausvastuu:

Tienpitäjän velvollisuutena on pitää kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Jos velvollisuus laiminlyödään, kuten esim. viivyttämällä kadulla olevan reiän korjaamista, siitä voi seurata vahingonkorvausvastuu. Lähtökohtana on siis vahingonkorvausvastuun perustuminen tuottamukselle eli kadun kunnossapidosta vastuussa olevan on täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin tai muuhun virheeseen. Tuottamusperiaatteesta johtuen tienpitäjällä on oltava kohtuullinen aika saattaa katu liikenteen tarpeen edellyttämään tyydyttävään kuntoon. Jos tienpitäjä toimii kohtuullisessa ajassa, korvausvastuuta ei synny. Tienpitäjän toimenpideaika alkaa pääsääntöisesti siitä kun poikkeavasta tilasta on ilmoitettu tai tienpitäjä on sen todennut.

Pappilantieltä ei ole tullut ilmoituksia tien reunassa sijaitsevasta raudasta kaupungin palautekanavaan tai urakoitsijalle ennen vahinkoa.



Kunnossapitotöitä on suoritettu Pappilantiellä ko. alueella seuraavasti:

21.4. klo 00:43 Rummun sulatus, ei havaintoa raudasta

25.4. klo 18:57 Imulakaisu, ei havaintoa raudasta

27.4. klo 11:11 Liikennemerkkityöt (tässä yhteydessä rauta poistettu)

Rauta on poistettu ilmoituksen jälkeen pikaisesti, eikä liikennettä vaarantavasta raudasta ole tullut tietoa ennen vahingon sattumista. Koska kaupungille ei ollut tullut ilmoitusta ennen vahinkoa ja kunnossapitotöissä ei havaittu poikkeamaa, laiminlyöntiä ei voida todeta. Näin ollen vahingonkorvausvastuuta ei synny.

Välilliset kustannukset ja omavastuu

Välillisen vahingon korvaaminen edellyttää tahallisuutta tai huolimattomuutta, joita ei tässä tapauksessa ole todettu. Hakijan vakuutusyhtiö on korvannut varsinaiset korjauskulut.

Rovaniemen kaupunki katsoo, ettei vahingonkorvausvastuuta ole syntynyt, eikä oikaisuvaatimusta voida hyväksyä.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Tiedoksi

Hakija

§ 204

Maa-alueen ostaminen Syväsenvaarasta

ROIDno-2025-5461

Valmistelijat / lisätiedot:

Jukka Björkbacka, maankäyttöinsinööri, jukka.bjorkbacka@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Kaupungin maanomistus ja ostettavat alueet
- 2 Karttaliite 1
- 3 Karttaliite 2
- 4 Karttaliite 3

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on neuvotellut tilan 698-409-33-282 omistajien kanssa määräalan ostamisesta kaupungille. Määräalaan sisältyy AR-tontin osa. Muut alueet ovat yleistä pysäköinti- ja liikennealuetta sekä puisto- ja katualuetta. Katualueiden hankkimisen lisäksi alue soveltuu täydennyskaavoitukseen kaupungin omistamien maa-alueiden kanssa.

Paikkatieto ja tonttipalvelut on tehnyt neuvotteluiden pohjalta 20.11.2025 maanomistajille 126.700 euron tarjouksen noin 4,7 ha määräalasta. Tarjous perustuu asuintonttien vyöhykehinnotteluun sekä vakiintuneeseen puisto- ja katualueiden hintaan. Maanomistajat ovat hyväksyneet osaltaan tarjouksen.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää ostaa karttaliitteiden 1-3 mukaisen, noin 4,7 ha määräalan tilasta 698-409-33-282 seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on 126.700 euroa.
- Määräala ostetaan vapaana kiinnityksistä ja panttioikeuksista.
- Kaupunki vastaa kaupan kustannuksista.
- Kaupunkikirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2025 mennessä
- Kaupunkikirja voidaan allekirjoittaa odottamatta muutoksenhakuajan päättymistä.
- Tekninen lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Tiedoksi

Tilan 698-409-33-282 omistajat c/o Asianajotoimisto Pulkamo Oy, Paikkatieto- ja tonttipalvelut Björkbacka

§ 205

RM-tontin 698-4-460-4 varaaminen, Taljatie 2

ROIDno-2025-5459

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Uurtamo, tontti-insinööri, juha.uurtamo@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Kartta_Taljatie 2
- 2 Hakukierroksen kriteeristö ja pisteytys.pdf
- 3 Kooste Pisteytyksestä

Kaupungilla on ollut haettavana 19.6-7.11.2025 matkailupalvelujen alueen (RM) tontteja Taljatiellä (Ounasvaara). Hakukriteeristössä on painotettu kykyä toteuttaa esitetty matkailurakennushanke.

Kaikista hakemuksista on pyydetty Business Rovaniemen / Elinkeino- ja yrityspalvelujen lausunnot. Business Rovaniemi on pisteyttänyt hakijat hakukriteeristön perusteella liitteen mukaisesti (oheismateriaalina). Alin pistemäärä, jolla tontteja esitetään luovutettavaksi on 49 pistettä.

Karttaliitteen mukaisen tontin Taljatie 2 (698-4-460-4) pinta-ala on noin 3046 m², rakennusoikeus 1218 krs-m².

Kaupunginhallitus on vahvistanut alueen luovutusehdot KH 3.2.2025 § 24. Varaamisessa ja vuokrauksessa noudatetaan maapoliittisen ohjelman ja kaupungin yleisiä ehtoja.

Tonttia 698-4-460-4 hakivat:

- Synkroni Oy
- Rakennus Vepeso Oy
- Taiga Kodit Oy
- Kalajoen rakennus Oy
- Lisäksi 1 hakemus hylättiin, koska se ei vastannut tontin kaavan mukaista käyttötarkoitusta.

Tonttia 698-4-460-4 esitetään varattavaksi Synkroni Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun (57/60 pistettä)

Liite: Hakukierroksen kriteeristö

Liite: Kartta Taljatie 2

Liite: Kooste pisteytyksestä

Liite: Hakemusten pisteytys Business Rovaniemi (oheismateriaali)

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää varata liitekartan mukaisen tontin 698-4-460-4 Synkroni Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

- Varausaika on 1.1.2026-31.12.2026.
- Varausmaksuna peritään yhden vuoden vuokra, 9 278,11 euroa (indeksi 2332). Varausmaksu on maksettava kaupungin lähettämän laskun eräpäivään mennessä. **Jos varausmaksua ei makseta laskun eräpäivään mennessä, varaus raukeaa.** Jos varausmaksu on maksettu ja varaus perutaan varaajan puolesta, varausmaksua ei palauteta. Mikäli varaus johtaa tontin vuokraamiseen varausaikana, loppuosa maksetusta varausmaksusta hyvitetään maanvuokrasopimuksen voimaantulopäivästä lukien.
- Vuokra-aika on 30 vuotta.
- Alueen vuokraamisessa noudatetaan maanvuokralain 5 luvun ehtoja. Kaupungilla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokralaisen omistamia rakennuksia maanvuokrasopimuksen päättyessä.
- Rakennustyöt tulee aloittaa vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta sekä rakentaa valmiiksi vähintään 80 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa.
- Hakijan tulee toimittaa kaupungille ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista 30.000 euron vakuus. Vakuudeksi hyväksytään Rovaniemen kaupungin nimiin tehty pankkitalletus tai Rovaniemen kaupungille luovutettu omavelkainen pankkitakaus. Vakuus palautetaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.
- Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2026 mennessä.
- Muut ehdot ovat noudatetun käytännön mukaiset.

Tiedoksi

Hakijat, Paikkatieto- ja tonttipalvelut Mattanen, Björkbacka, Järvinen, Martikainen

§ 206

RM-tontin 698-4-460-3 varaaminen, Taljatie 4

ROIDno-2025-5458

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Uurtamo, tontti-insinööri, juha.uurtamo@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Kartta_Taljatie 4
- 2 Hakukierroksen kriteeristö ja pisteytys.pdf
- 3 Kooste Pisteytyksestä

Kaupungilla on ollut haettavana 19.6-7.11.2025 matkailupalvelujen alueen (RM) tontteja Taljatiellä (Ounasvaara). Hakukriteeristössä on painotettu kykyä toteuttaa esitetty matkailurakennushanke.

Kaikista hakemuksista on pyydetty Business Rovaniemen / Elinkeino- ja yrityspalvelujen lausunnot. Business Rovaniemi on pisteyttänyt hakijat hakukriteeristön perusteella liitteen mukaisesti (oheismateriaalina). Alin pistemäärä, jolla tontteja esitetään luovutettavaksi on 49 pistettä.

Karttaliitteen mukaisen tontin Taljatie 4 (698-4-460-3) pinta-ala on noin 2970 m², rakennusoikeus 1188 krs-m².

Kaupunginhallitus on vahvistanut alueen luovutusehdot KH 3.2.2025 § 24. Varaamisessa ja vuokrauksessa noudatetaan maapoliittisen ohjelman ja kaupungin yleisiä ehtoja.

Tonttia 698-4-460-3 hakivat:

- Synkroni Oy
- Rakennus Vepeso Oy
- Taiga Kodit Oy
- Kalajoen rakennus Oy
- Lisäksi 1 hakemus hylättiin, koska se ei vastannut tontin kaavan mukaista käyttötarkoitusta.

Tonttia 698-4-460-3 esitetään varattavaksi Taiga kodit Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun (49/60 pistettä)

Liite: Hakukierroksen kriteeristö

Liite: Kartta Taljatie 4

Liite: Kooste pisteytyksestä

Liite: Hakemusten pisteytys Business Rovaniemi (oheismateriaali)

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää varata liitekartan mukaisen tontin 698-4-460-3 Taiga Kodit Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

- Varausaika on 1.1.2026-31.12.2026.
- Varausmaksuna peritään yhden vuoden vuokra, 9 049,59 euroa (indeksi 2332). Varausmaksu on maksettava kaupungin lähettämän laskun eräpäivään mennessä. **Jos varausmaksua ei makseta laskun eräpäivään mennessä, varaus raukeaa.** Jos varausmaksu on maksettu ja varaus perutaan varaajan puolesta, varausmaksua ei palauteta. Mikäli varaus johtaa tontin vuokraamiseen varausaikana, loppuosa maksetusta varausmaksusta hyvitetään maanvuokrasopimuksen voimaantulopäivästä lukien.
- Vuokra-aika on 30 vuotta.
- Alueen vuokraamisessa noudatetaan maanvuokralain 5 luvun ehtoja. Kaupungilla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokralaisen omistamia rakennuksia maanvuokrasopimuksen päättyessä.
- Rakennustyöt tulee aloittaa vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta sekä rakentaa valmiiksi vähintään 80 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa.
- Hakijan tulee toimittaa kaupungille ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista 30.000 euron vakuus. Vakuudeksi hyväksytään Rovaniemen kaupungin nimiin tehty pankkitalletus tai Rovaniemen kaupungille luovutettu omavelkainen pankkitakaus. Vakuus palautetaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.
- Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2026 mennessä.
- Muut ehdot ovat noudatetun käytännön mukaiset.

Tiedoksi

Hakijat, Paikkatieto- ja tonttipalvelut Mattanen, Björkbacka, Järvinen, Martikainen

§ 207

RM-tontin 698-4-460-1 varaaminen, Taljatie 6

ROIDno-2025-5457

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Uurtamo, tontti-insinööri, juha.uurtamo@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Kooste Pisteytyksestä
- 2 Kartta_Taljatie 6
- 3 Hakukierroksen kriteeristö ja pisteytys.pdf

Kaupungilla on ollut haettavana 19.6-7.11.2025 matkailupalvelujen alueen (RM) tontteja Taljatiellä (Ounasvaara). Hakukriteeristössä on painotettu kykyä toteuttaa esitetty matkailurakennushanke.

Kaikista hakemuksista on pyydetty Business Rovaniemen / Elinkeino- ja yrityspalvelujen lausunnot. Business Rovaniemi on pisteyttänyt hakijat hakukriteeristön perusteella liitteen mukaisesti (oheismateriaalina). Alin pistemäärä, jolla tontteja esitetään luovutettavaksi on 49 pistettä.

Karttaliitteen mukaisen tontin Taljatie 6 (698-4-460-1) pinta-ala on noin 2963 m², rakennusoikeus 1185 krs-m².

Kaupunginhallitus on vahvistanut alueen luovutusehdot KH 3.2.2025 § 24. Varaamisessa ja vuokrauksessa noudatetaan maapoliittisen ohjelman ja kaupungin yleisiä ehtoja.

Tonttia 698-4-460-1 hakivat:

- Synkroni Oy
- Rakennus Vepeso Oy
- Taiga Kodit Oy
- Kalajoen rakennus Oy
- Lisäksi 1 hakemus hylättiin, koska se ei vastannut tontin kaavan mukaista käyttötarkoitusta.

Tonttia 698-4-460-1 esitetään varattavaksi Rakennus Vepeso Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun (56/60 pistettä)

Liite: Hakukierroksen kriteeristö

Liite: Kartta Taljatie 6

Liite: Kooste pisteytyksestä

Liite: Hakemusten pisteytys Business Rovaniemi (oheismateriaali)

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää varata liitekartan mukaisen tontin 698-4-460-1 Rakennus Vepeso Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

- Varausaika on 1.1.2026-31.12.2026.
- Varausmaksuna peritään yhden vuoden vuokra, 9 026,74 euroa (indeksi 2332). Varausmaksu on maksettava kaupungin lähettämän laskun eräpäivään mennessä. **Jos varausmaksua ei makseta laskun eräpäivään mennessä, varaus raukeaa.** Jos varausmaksu on maksettu ja varaus perutaan varaajan puolesta, varausmaksua ei palauteta. Mikäli varaus johtaa tontin vuokraamiseen varausaikana, loppuosa maksetusta varausmaksusta hyvitetään maanvuokrasopimuksen voimaantulopäivästä lukien.
- Vuokra-aika on 30 vuotta.
- Alueen vuokraamisessa noudatetaan maanvuokralain 5 luvun ehtoja. Kaupungilla ei ole velvollisuutta lunastaa vuokralaisen omistamia rakennuksia maanvuokrasopimuksen päättyessä.
- Rakennustyöt tulee aloittaa vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta sekä rakentaa valmiiksi vähintään 80 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa.
- Vuokralainen vastaa yksityistien käytöstä ja siihen liittyvistä kunnostustöistä ja yksityistielain mukaisista maksuista.
- Hakijan tulee toimittaa kaupungille ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista 30.000 euron vakuus. Vakuudeksi hyväksytään Rovaniemen kaupungin nimiin tehty pankkitalletus tai Rovaniemen kaupungille luovutettu omavelkainen pankkitakaus. Vakuus palautetaan, kun rakentamisvelvoite on täytetty.
- Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2026 mennessä.
- Muut ehdot ovat noudatetun käytännön mukaiset.

Tiedoksi

Hakijat, Paikkatieto- ja tonttipalvelut Mattanen, Björkbacka, Järvinen, Martikainen



Elinvoimalautakunta, § 144, 31.08.2021
Tekninen lautakunta, § 208, 16.12.2025

§ 208

Asemakaavan muutos kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24

ROIDno-2021-3191

Elinvoimalautakunta, 31.08.2021, § 144

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi
Pertti Onkalo, toimialajohtaja, pertti.onkalo@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos asemakaavoituksen käynnistämisestä, Valtakatu 24
- 2 Liitekartta Sopimusalue Valtakatu 24

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on jättänyt hakemuksen asemakaavamuutoksesta omistuksessaan oleville kiinteistöille 401-21-9 ja 401-21-16, jotka muodostavat asemakaavan mukaisen tontin 1-9-4 osoitteessa Valtakatu 24. Hakija esittää, että tontille osoitettaisiin lisää rakennusoikeutta tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioiden. Hakijan tavoitteena on kehittää tontille konsepti, jossa erilaiset liiketilat voisivat toimia yhdessä asumisen tai hotellitoiminnan ohessa.

Tontilla sijaitsee kolme eri aikana rakennettua rakennusta, Kauppayhtiön päärakennus, myymälärakennus sekä kauppayhtiön varasto. Tontilla on käytetty rakennusoikeutta 2.250 kem². Alueella on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on merkitty Asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta 4.685 kem². Asemakaavan mukaisen tontin 1-9-4 pinta-ala on 3.197 m²

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on valmistellut oheisen sopimusluonnoksen, jolla maanomistajan kanssa sovitaan kaavoituksen käynnistämisestä, kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista sekä esitetään tavoitteet ja lähtökohdat kaavoituksen käynnistämiseksi.

Kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maanomistajan tulee sitotua neuvottelemaan ja laatimaan sopimusaluetta koskeva maankäyttösopimus kaupungin maapoliittisen ohjelman ja kaupungin yleisesti käyttämien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Hallintosäännön mukaisesti elinvoimalautakunta päättää toimialansa suunnittelu- ja urakkasopimuksista ja muista sopimuksista.

Ehdotus

Esittelijä: Jaakko Rantsi, toimialajohtaja

Elinvoimalautakunta hyväksyy oheisen luonnoksen mukaisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24:n kanssa.

Päätös

Elinvoimalautakunta kuuli asiassa kaupungingeodeetti Pertti Onkaloa ja kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä.

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti toimialajohtajan esityksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta, 16.12.2025, § 208

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicholas Coull, kaavasuunnittelija, nicholas.coull@rovaniemi.fi
Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti, sipi.hintsanen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Navigointikartta
- 2 au447_9_4_kauppayhtiö_OAS_050525
- 3 AU447_kaavaluonnos_ve1
- 4 AU447_kaavaluonnos_ve2
- 5 AU447_kaavaselostus_kauppayhtiö
- 6 VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE 071125
- 7 VE1 Kaupunki- ja maisemakuva-analyysi, vertailukuvaparit 1-6 ja havainnekuvat
- 8 VE2 Kaupunki- ja maisemakuva-analyysi, vertailukuvaparit 1-6
- 9 Vaihtoehtojen välinen vaikutusten arviointi
- 10 au477_Kaavaehdotuskartta_111125
- 11 V Viitesuunnitelma 10.11.2025
- 12 V Varjostusanalyysi Kauppayhtiö 10.11.2025

Kaavoitus 2.12.2025/ kaavasuunnittelija NC:

Vireilletulo

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 21.12.2021 (§ 25) saattanut vireille asemakaavamuutoksen laatimisen 1. kaupunginosan korttelissa 9 tontilla 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022. Asemakaavan muutokseen on voinut tutustua 25.2.-10.3.2022 Osviitassa ja kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana saapui kaksi mielipidettä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosta. Voimassa oleva asemakaava ja muutosluonnokset sekä kaavamuutokseen liittyvät muut asiakirjat pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 29.5.-30.6.2025 palvelupiste Osviitassa sekä Kaavatorilla.

Vaihtoehdossa 1 alueen kerrosala ja kerrosuku nousevat merkittävästi voimassa olevaan tilanteeseen verrattaessa. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi uudisrakennusmassa on kahdeksan kerrosta (VIII) ja katujen läheisyyteen sijoittuvat matalammat uudelleen rakennettava myymälärakennus sekä suojeltu Kauppayhtiön päärakennus (sr) sekä varastorakennus, jonka merkinnän mukaan rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia, joiden ominaispiirteet kaudunpuoleisissa julkisivuissa tulee säilyttää (sr-10). Kadun läheisyyden sijoittuvat nykyiset ja uudelleen rakennettavat rakennukset ovat

kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 10 000 k-m² (~e=3.13). Ajoneuvoliikenne liittyy alueelle Harrikadun puolelta ja pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa.

Vaihtoehdossa 2 alueen tehokkuus kasvaa hieman. Alue muodostuu kahdesta tontista. Kauppayhtiön puoleinen osa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Suojelumerkintä sekä Kauppayhtiön päärakennuksella että Harrikadulla sijaitsevan varastorakennuksen päädyllä on sr-10. Merkinnän mukaan rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia, joiden ominaispiirteet kaudunpuoleisissa julkisivuissa tulee säilyttää. Kaavamuutos mahdollistaa Valtakadun kolmekerroksisen myymälärakennuksen rakentamisen uudelleen. Uudisrakennuksen räystäslinja on sidottu olemassa olevan Kauppayhtiön rakennuksen räystäslinjan korkeustasoon. Kerrosluku Kauppayhtiön AL-tontilla on kolme (III) ja neljä (IV), rakennusoikeutta on yhteensä 2 315 k-m². Harrikadun puolelle vaihtoehdossa kaksi muodostuu asuinkerrostalotontti (AK), jonka kerrosluku on kuusi (VI) rakennusoikeudella 3 000 k-m². Harrikadun puolen uudisrakennukseen liittyy nykykaupunkikuvaa mukailevana kolmekerroksinen Pakarin leipomorakennuksen pääty (varastorakennus).

Nähtävilläpidon aikana saapui kaksi mielipidettä sekä Lapin Maakuntamuseon jättämä lausunto. Palautteet ja vastineet löytyvät liitteenä olevalta vuorovaikutuslomakkeelta. Nähtävillä olleiden kaavamuutosluonnosten vaikutuksia on arvioitu erillisellä, vaikutusten arviointi on päätöksenteon liitteenä.

Kaavoituksen esitys

Kaavoitus esittää, että 5.5.2025 päivätty asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 1 hyväksytään jatkokaavoituksen pohjaksi ja ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaluonnokseen on tehty ennen nähtäville asettamista seuraavat tarkentavat muutokset: Kauppayhtiön päärakennuksen ja myymälärakennuksen kerrosluvut on päivitetty, jotta kellarin tasolla voidaan käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta. Kauppayhtiön myymälärakennuksen suojelumerkintä on sr-10, merkinnän mukaan rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia, joiden ominaispiirteet kaudunpuoleisissa julkisivuissa tulee säilyttää. Varastorakennuksen suojelumerkinnäksi muutetaan sr/ur, uudelleen rakennettaessa rakennuksen tulee olla entisen kaltainen. Tontin keskelle sijoittuvan uudisrakennuksen kerroslukuja ja rakennuksen korkeusasemia tarkennettiin. Matalampi uudisrakennuksen osa huomioi Pohjanpuistikon puoleista korkomaailmaa ja suurin sallittu korkeusema varmistaa sen että rakennus ei ylitä korttelin kymmenen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspistettä. Rakennusoikeutta on nostettu 11 000 k-m²:iin.

Lisätietoja:

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
p. 040 578 9283*

*kaavasuunnittelija Nicholas Coull
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
p. 040 7665679*

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja



Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 1.kaupunginosan korttelin 9 tontin 4 asemakaavamuutosta jatketaan 24.2.2025 päivätyn ja 11.11.2025 korjatun kaava-aineiston mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus sekä asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville. Asiasta pyydetään lausunnot Lapin Maakuntamuseolta sekä Lapin ELY-keskukselta. Hakijalta peritään kaavoituskustannuksina 6000 € sekä kuulutuskulut 300 €/ kuulutus. Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

Tiedoksi

esitys kaupunginhallitukselle



Tekninen lautakunta, § 132, 30.10.2018

Tekninen lautakunta, § 149, 22.10.2024

Tekninen lautakunta, § 30, 18.02.2025

Kaupunginhallitus, § 294, 29.09.2025

Tekninen lautakunta, § 209, 16.12.2025

§ 209

Asemakaavan ja tonttijaon muutos korttelissa 38 / Valtakatu 2

ROIDno-2018-2082

Tekninen lautakunta, 30.10.2018, § 132

Valmistelijat / lisätiedot:

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoshakemus
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoitus, kaavoitusarkkitehti S.H. 22.10.2018

Asemakaavatyö kohdistuu 1. kaupunginosan korttelin 38 tontille 6 ja tarkoituksena on saattaa kiinteistön kaavatilanne niiden käyttöä ja omistussuhteita vastaavaan tilaan. Kehittää alueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä tutkia Konttisenkadun liittämistä osaksi As Oy:lle muodostettavaa tonttia. Ratkaista käyttämättömän rakennusoikeuden mahdollistaman lisärakentamisen edellyttämä asemakaavamuutos siten, että kulttuuriympäristön asettamat vaatimukset huomioidaan ja luoda edellytykset kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen miljöön säilymiselle.

Kaavamuutoksen lähtökohta on, että alueella sijaitsevat kolme kerrostaloa kunnostetaan. Mikäli peruskorjaaminen ei kuitenkaan olisi pakottavista syistä taloyhtiölle taloudellisesti mahdollista, niin talot puretaan ja samoille sijoille rakennetaan uudet kerrostalot. Asemakaavatyötä ohjaava rakennusoikeuden määrä periytyy voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta, mikä jyvittyy tonttitehokkuudeksi $e_t=1.48$. Tämä edellyttää rakenteellista pysäköintiä.

Aloite kaavatyön aloittamisesta on tullut As Oy Rovaniemen Konttisenpuistolta.

Lisätietoja:

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

*kaavoitusarkkitehti Sipi Hintsanen
puh 016 322 8908
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

Ehdotus

Esittelijä: Martti Anttila, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta hyväksyy liitteen 2. mukaisen osallistumis- ja arviontisuunnitelman ja päättää käynnistää asemakaavan muutoksen 1. kaupunginosan korttelin 38 tontilla 6. sekä viereisellä katualueella osallistumis- ja arviontisuunnitelmassa esitetyn rajauksen mukaisesti. Osallistumis- ja arviontisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville Osviittaan 14 vrk:ksi sekä Kaavatorille (www.rovaniemi.fi/kaavatori). OAS lähetetään tiedoksi Lapin ELY-keskukseen.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti toimialajohtajan ehdotuksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta, 22.10.2024, § 149

Valmistelijat / lisätiedot:

Jukka Björkbacka, maankäyttöinsinööri, jukka.bjorkbacka@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos kaavoituksen käynnistämisestä
- 2 Karttaliite

Korttelin 38 asemakaavan muutos on ollut vireillä syksystä 2018 alkaen. Kaavan valmistelu on ollut keskeytyneenä koska Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto on selvittänyt rakennuksia koskevia toimenpiteitä.

Sopimus käsittää karttaliitteen mukaisen maanomistajan omistaman noin 3040 m² määräalan 698-1-38-6-M501, sekä noin n. 580 m² Kaupungin omistamaa Konttisenkadun katualuetta rakisteröidystä yleisestä alueesta 698-1-9901-0. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

Hakemuksessa on esitetty asemakaavan ja tonttijaon muutoksessa muodostuvan tontin käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeuden määräksi muodostuvalle tontille tavoitellaan olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden määrää. Hakemuksessa on esitetty kaupungin omistaman alueen liittämistä muodostuvaan tonttiin.

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on valmistellut liitteenä olevan sopimusluonnoksen, jolla maanomistajan kanssa sovitaan kaavoituksen käynnistämisestä, kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista sekä esitetään tavoitteet ja lähtökohdat kaavoituksen käynnistämiseksi. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen sopimusaluetta koskevan maankäytösopimuksen ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä oheisen liitteen mukaisen sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Päätös

Jäsen Ville Vuorjoki liittyi etäyhteydellä kokoukseen asian esittelyn aikana klo 15.54.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta, 18.02.2025, § 30

Valmistelijat / lisätiedot:

Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti, sipi.hintsanen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 AU369-Asemakaavakartta 11.2.2025
- 2 AU369_SELOSTUS
- 3 AU369-Asemakaavan seurantalomake
- 4 AU369-Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 AU369_VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Asemakaavatyö kohdistuu 1.kaupunginosan korttelin 38 tontille 7 (entinen 6).

Asemakaavamuutoksella saatetaan kiinteistön kaavatilanne niiden käyttöä ja omistussuhteita vastaavaan tilaan. Konttisenkatu poistuu käytöstä ja osa katualueesta (581 m²) liitetään osaksi asunto-osakeyhtiölle muodostettavaa tonttia. Alueen liikennetarkkaisu selkeytetään ja liikenneturvallisuutta parannetaan poistamalla toinen ajoliittymä Valtakadulle. Ajoyhteys Valtakadulta on osoitettu korttelin pohjois-länsikulmalta. Rantareitille pääsee suoraan korttelialueelta.

Kaavalla muodostetaan asuinrakennusten korttelialue (AK), jonka kerrosluku on III. Rakennusoikeuden määrä asumiselle 2700 k-m², jonka lisäksi annetaan sijainniltaan ohjeelliselle talousrakennukselle (pihavarasto/polokupyörät) 50 k-m² rakennusoikeus. Muodostettavan tontin pinta-ala on 3613 m², rakennusoikeus 2750 k-m² ja tonttitehokkuus $et=0.76$.

Asuinrakennuksille annetaan suojelumerkintä sr. Lisäksi korttelialueelle suojelumerkintä /s-1, jonka mukaan ympäristö tulee säilyttää ja alueella olevien rakennusten ja piha-aluiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Asemakaavamuutos täyttää Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteet(VAT) sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteet.

Aloite kaavatyön aloittamisesta on tullut As Oy Rovaniemen Konttisenpuistolta.

Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää asettaa korttelin 38 tontille 7 laaditun 10.02.2025 päivätyn asemakaavan julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä.

Päätös

Tekninen lautakunta kuuli asiassa kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 29.09.2025, § 294

Valmistelijat / lisätiedot:

Jukka Björkbacka, maankäyttöinsinööri, jukka.bjorkbacka@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuiston kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus koskien 1. kaupunginosan kortteliin 38. asemakkaavan muutoksessa muodostuvaa tonttia.

Maankäyttösopimus perustuu liitteenä olevaan 11.2.2025 päivättyyn asemakaavaehdotukseen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 27.2.-28.3.2025. Ehdotuksessa sopimusalueelle muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluva (AK/s-1) tontti, jossa s-1 merkinnällä on osoitettu määräyksiä kulttuurihistoriallisen, rakennustaiteellisen ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämisestä. Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2700 krs-m².

Maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan kanssa alueidenkäyttölain ja kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti sopimuskorvauksesta. Sopimusmenettelyä edellytetään kun asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Korvaus määräytyy yhdyskuntarakentamisen kustannusten tai sopimuskohteen arvonnousun perusteella. Maanomistajan tulee korvata kaupungille noin 50 % syntyvästä arvonnoususta.

Arvonnousu on määritetty Newsec Advisory Finland Oy:n 19.6.2025 päivätyn ulkopuolisen arvion perusteella. Arvion perusteella sopimuskorvaukseksi muodostuu yhteensä 92.600 euroa. Korvaus on sovittu erääntyväksi kolmessa erässä.

Muodostettavaan tonttiin liitettävän, noin 581 m² määräalan hinnaksi esitetään 24.080 euroa. Määräalan neliohinta on noin 10% tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosneliömetrihinnasta.

Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto hyväksynyt osaltan neuvotellun sopimuksen.

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto kanssa. Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettava 14.11.2025 mennessä.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta, 16.12.2025, § 209

Valmistelijat / lisätiedot:

Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti, sipi.hintsanen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 AU369-Asemakaavakartta 11.2.2025
- 2 AU369_SELOSTUS
- 3 AU369-Asemakaavan seurantalomake
- 4 AU369_VUOROVAIKUTUSLOMAKE 25.11.2025
- 5 AU369-Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_28.10.2024
- 6 Tjm 1-38-5

Ehdotusvaiheen kuuleminen

1.kaupunginosan korttelin 38 tontille 7 laaditun 11.02.2025 päivätyn asemakaavan ja tonttijaon muutos on pidetty aineistoinen ehdotusvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 27.2.-28.3.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä pidosta ilmoitettiin 26.2.2025 lehtikuulutuksella Lapin Kansassa. Nähtävilläoloaikana saapui yksi muistutus.

Kaavaehdotus

Asemakaavamuutoksella saatetaan kiinteistön kaavatilanne niiden käyttöä ja omistussuhteita vastaan tilaan. Konttisenkatu poistuu käytöstä ja osa katualueesta (581 m²) liitetään osaksi asunto-osakeyhtiölle muodostettavaa tonttia. Alueen liikennetarkistusta selkeytetään ja liikenneturvallisuutta parannetaan poistamalla toinen ajoliittymä Valtakadulle. Ajoyhteys Valtakadulta on osoitettu korttelin pohjois-länsikulmalta. Rantareitille pääsee suoraan korttelialueelta.

Kaavalla muodostetaan asuinrakennusten korttelialue (AK), jonka kerrosluku on III. Rakennusoikeuden määrä asumiselle 2700 k-m², jonka lisäksi annetaan sijainniltaan ohjeelliselle talousrakennukselle (pihavarasto/polkupyörät) 50 k-m² rakennusoikeus. Muodostettavan tontin pinta-ala on 3613 m², rakennusoikeus 2750 k-m² ja tonttitehokkuus e=0.76. As Oy Rovaniemen Konttisenpuisto ja kaupunki ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen.

Asuinrakennuksille annetaan suojelumerkintä sr. Lisäksi korttelialueelle suojelumerkintä /s-1, jonka mukaan ympäristö tulee säilyttää ja alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Asemakaavamuutos täyttää Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteet. Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosääntö 33 §).

Aloite kaavatyön aloittamisesta on tullut As Oy Rovaniemen Konttisenpuistolta.

Lisätietoja:

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283*



*kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
puh 016 322 8908
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Kaavoitus esittää, että 1.kaupunginosan korttelin 38 tontin 7 asemakaavan muutos ja tonttijako hyväksytään 11.2.2025 päivätyn kaavakartan mukaisesti.
Kaavoituskustannuksena kaavamuutoksen hakijalta peritään 5000€ sekä kuulutuskulut 300€/kaavakuulutus.

Tiedoksi

Toimeenpano: Kaavoitus

§ 210

Asemakaavan muutos kortteli 29 tontti 5, Rovakatu 15

ROIDno-2025-5300

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicholas Coull, kaavasuunnittelija, nicholas.coull@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 au154_asemakaavaehdotus_111209
- 2 au154_kaavaselostus_060710_
- 3 au154_kaavaehdotus_251125
- 4 Viitteelliset havainnekuvat

Kaavoitus 10.11.2025/ kaavasuunnittelija NC:

Kaavamuutoksen taustat ja vaiheet

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu kahdelle rakennusalan osalle kerrosluvut II ja IV, joista kerrosluku IV sijoittuu kadunpuoleiselle tontinosalle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1014 k-m². Rakennuslain aikana vahvistettu kaava mahdollistaa maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen ja sen päälle neljä asuin-, liike- tai toimistokerrosta. Lisäksi pääasiassa asuntoja sisältävän kerrostalon ullakolle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa saunaosasto.

Vireilletulo

Maanomistajat ovat 28.8.2009 päivätyllä hakemuksella esittäneet asemakaavan muuttamista omistamalleen 1. kaupunginosan korttelin 29 tontille 5, osoitteessa Rovakatu 15.

Tekninen lautakunta on päättänyt 29.9.2009 (129 §) saattaa vireille tonttia 1-29-5 koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 14.10.2009 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja rajanaapureille. Kaavamuutokseen liittyviin asiakirjoihin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on ollut mahdollisuus tutustua 15.10.2009 lähtien palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla.

Valmisteluvaihe

Suunnittelualueesta laadittiin kolme 21.10.2009 päivättyä luonnosvaihtoehtoa. Voimassa oleva asemakaava ja luonnosvaihtoehdot pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 12.–25.11.2009 palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläoloaikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta päätti esittää Rovaniemen kaupunginhallitukselle 23.3.2010, § 62, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan 21.10.2009 laaditun ja 11.12.2009 korjatun luonnosvaihtoehdon 1 mukaisesti. Kaupunginhallitus päätti 12.4.2010, 115 §, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Ehdotusvaihe

Voimassa oleva asemakaava sekä 21.10.2009 päivätty ja 11.12.2009 korjattu asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 5.5.–4.6.2010 välisenä aikana palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta tiedotettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 28.4.2010 sekä kirjeillä osallisille.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa asemakaavaa oli tarkoitus muuttaa siten, että rakennusoikeus tontilla nostetaan 1014 km²:stä 2200 k-m²:n, käyttötarkoitus säilyy samana (AL). Rakennuspaikan rakennusala muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta. Kadunpuoleisen rakennusalan kerrosluvuksi merkitään V (viisi) ja tontinpuoleisen kerrosluvuksi VI (kuusi). Kaikki pysäköintipaikat tontilla on osoitettu maan alla toteutettavaksi.

Kaavamuutoksen hakijat eivät hyväksyneet maankäyttösopimuksen mukaisia ehtoja ja kaavamuutos jäi pöydälle.

Tilanne 2025

Hakija on yhdessä suunnittelijansa kanssa ollut yhteydessä kaavoitukseen tarkoituksenaan saattaa kaavamuutos päätökseen. Hakijan esityksen mukaan käyttötarkoitusta muutettaisiin, niin että se sallisi asumisen lisäksi myös hotellitoimintaa. Kaavamuutos osaltaan helpottaisi majoitus- ja asutopulaa keskustan alueella. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi kaavaehdotuksen pysäköintimääräykset päivitetään nykyisten normien mukaisiksi ja rakennusaloihin tehdään pieniä muutoksia. Pihalle rakennettavan luiskan sijaan pysäköintikerrokseen ajetaan Rovakadun puolelta.

Päivitetty kaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on sama kuin aikaisemmassa vaiheessa, 2200 k-m²:n. Käyttötarkoitus muuttuu hotelli- ja majoitusrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueella eri toiminnot voivat sijaita ramassa rakennuksessa (KA-1). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Pysäköinti toteutetaan pääosin maanalla, pysäköintikerrokseen ajetaan rakennuksen Rovakadun puoleiselta sivulta. Lisäksi kaavamuutosehdotukseen on päivitetty nykyisen pysäköintinormiston mukaiset pyörä- ja autopaikkoja koskevat vaatimukset.

Kaavoituksen esitys:

Kaavoitus esittää, että kaavaehdotuskarttaan päivitetään hakijan esittämät muutokset ja uudelleen päivätty kaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosääntö 33 §).

Lisätietoja:

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
p. 040 578 9283*

*kaavasuunnittelija Nicholas Coull
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
p. 040 7665679*

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja



Tekninen lautakunta päättää, että 1.kaupunginosan korttelin 29 tontin 5 asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt korjaukset hyväksytään ja ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville 25.11.2025 päivätyn kaavaehdotuskartan mukaisesti. Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosääntö 33§).

Tiedoksi

Nicholas Coull, Markku Pyhäjärvi, Jukka Björkbacka



Tekninen lautakunta, § 77, 20.05.2025

Tekninen lautakunta, § 211, 16.12.2025

§ 211

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 3. kaupunginosa kortteli 283, Asemieskatu 1

ROIDno-2025-2221

Tekninen lautakunta, 20.05.2025, § 77

Valmistelijat / lisätiedot:

Jukka Björkbacka, maankäyttöinsinööri, jukka.bjorkbacka@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Sopimusluonnos asemakaavoituksen käynnistämisestä

2 Karttaliite

Rovalampi Rakennus Oy on hakenut 30.4.2025 Kiinteistö Oy Asemieskatu 1:n valtuuttamana asemakaavan muutosta tontille 698-3-283-1. Asemakaavan muutoksella haetaan rakennusoikeudeksi noin 2000 krs-m² ja kerrosluvun lisäystä kerroslukuun V-VI. Tarkoituksena on rakentaa tontille uudisrakennus majoituskäyttöön.

Alueella on voimassa 12.6.1986 vahvistettu asemakaava, jossa tontti kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL). Tontin pinta-ala on 1668 m² ja rakennusoikeus 500 krs-m² kerrosluvulla III.

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on valmistellut oheisen sopimusluonnoksen, joilla maanomistajien kanssa sovitaan kaavoituksen käynnistämisestä, kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista sekä esitetään tavoitteet ja lähtökohdat asemakaavan muutokselle. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen Kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimusluonnoksen asemakaavoituksen käynnistämisestä.

Päätös

Tekninen lautakunta kuuli asiassa maankäyttöinsinööri Jukka Björkbackaa.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta, 16.12.2025, § 211

Valmistelijat / lisätiedot:

Lasse Heikkinen, maankäyttöasiantuntija, lasse.heikkinen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, Asemieskatu 1
- 2 Navigointikartta
- 3 vuorovaikutuslomake_valmisteluvaihe
- 4 Kaavaselostus_Asemieskatu 1

Rovalappi Rakennus Oy on hakenut Kiinteistö Oy Asemieskatu 1:n valtuuttamana asemakaavan muutosta korttelille 283. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kasvattaa korttelin 283 rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä muuttaa käyttötarkoitusta siten, että liiketoimintojen lisäksi myös asuminen ja majoitustoiminta on sallittua.

Vireilletulo

Kaavoituspäällikkö käynnisti viranhaltijapäätöksellään 23.7.2025 § 10 asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella 27.8.2025 Lapin Kansassa. Asemakaavamuutoksen asiakirjoihin on voinut tutustua 28.8-10.9.2025 Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana saapui yksi mielipide (vuorovaikutuslomake).

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 13.-26.11.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävilläpidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 sekä kirjeellä naapureille. Nähtävilläpidon aikana saapui yksi mielipide (vuorovaikutuslomake).

Kaavaluonnos

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että osa alueesta osoitetaan hotelli, majoitusrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi (KA-1) ja loppuosa säilyy puistona (VP). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0.3 ha.

Kaavoitus esittää tekniselle lautakunnalle, että se hyväksyy asemakaavan ja tonttijaon muutoksen ehdotusvaiheen kuulemista varten. Asemakaava ja tonttijako laitetaan AKL 65 §:n mukaisesti 30 vuorokaudeksi nähtäville Osviitaan ja kaavatorille. Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosäntö 33 §).

Lisätietoja:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283

maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 630 5610

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää, että 3.kaupunginosan korttelin 283 asemakaavan muutos ja tonttijako asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville 5.11.2025 päivätyn kaavakartan mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitus



§ 212

Asemakaavan muutos 5.kaupunginosan katu- ja virkistysalueet, Ahkiomaantie

ROIDno-2024-1571

Valmistelijat / lisätiedot:

Niina Alanenpää, maankäyttöasiantuntija, niina.alanenpaa@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Navigointikartta
- 2 kaavaluonnos_Ahkiomaantie
- 3 Kaavaselostus Ahkiomaantie
- 4 Vuorovaikutuslomake_vireilletulo_ja_valmisteluvaihe

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta Ahkiomaantien liikennejärjestelyiden muutosten johdosta. Yhdyskuntatekniikan tavoitteena on pyöräilyn olosuhteiden parantaminen sekä pysäköinnin mahdollistaminen katualueella.

Vireilletulo

Kaavoituspäällikkö käynnisti viranhaltijapäätöksellään 25.4.2024 § 10 asemakaavamuutoksen. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella 18.6.2024 Lapin Kansassa. Asemakaavamuutoksen asiakirjoihin on voinut tutustua 19.6.-18.7.2024 Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana saapui viisi mielipidettä (vuorovaikutuslomake).

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 30.10.2024. Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 31.10.-13.11.2024 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Kuulemisen aikana saapui kaksi mielipidettä (vuorovaikutuslomake).

Kaavaluonnos

Kaavamuutoksessa katkaistaan katu noin puolivälissä olevan puiston kohdalta. Rakennetaan katkon molemmin puolin pysäköintipaikat ja yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie katuosuuksien välille.

Kaavoitus esittää tekniselle lautakunnalle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kuulemista varten. Asemakaava laitetaan AKL 65 §:n mukaisesti 30 vuorokaudeksi nähtäville Osviitaan ja kaavatorille. Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosäntö 33 §).

Lisätietoja:

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283*

*maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 637 5170*

Ehdotus



Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää, että 5.kaupunginosan katu- ja virkistysalueet, Ahkiomaantie asemakaavan muutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville 28.8.2024 päivätyn kaavakartan mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitus

§ 213

Asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 516 tontti 24, Yliopistonkatu

ROIDno-2025-2628

Valmistelijat / lisätiedot:

Lasse Heikkinen, maankäyttöasiantuntija, lasse.heikkinen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Kaavaluonnos_vaihtoehto2_Yliopistonkatu 23
- 2 Navigointikartta
- 3 Kaavaluonnos_vaihtoehto1_Yliopistonkatu 23
- 4 Kaavaselostus, Yliopistonkatu 23
- 5 vuorovaikutuslomake, valmisteluvaihe

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen 5. kaupunginosan kortteli 516 tontti 24 asemakaavan muuttamisesta. Tavoitteena on tutkia korttelin 516 tontin 24 käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista, jotta alueelle voitaisiin sijoittaa opiskelija-asumista.

Vireilletulo

Kaavoituspäällikkö käynnisti viranhaltijapäätöksellään 23.7.2025 § 12 asemakaavamuutoksen. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella 27.8.2025 Lapin Kansassa. Asemakaavamuutoksen asiakirjoihin on voinut tutustua 28.8.-10.9.2025 Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana saapui yksi mielipide (vuorovaikutuslomake).

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 13.-26.11.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 sekä kirjeellä naapureille.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutos ehdotus 1: alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeutta asuinkerrostaloille on 3550 k-m².

Asemakaavan muutos ehdotus 2: alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-4). Vaihtoehdossa kerrosluku on molemmilla rakennuksilla kuusi (VI) ja rakennusoikeutta rakennuksilla on 3550 k-m².

Kaavoitus esittää tekniselle lautakunnalle, että se hyväksyy asemakaavan ehdotus 1 ja tonttijaon muutokset ehdotusvaiheen kuulemista varten. Asemakaava laitetaan AKL 65 §:n mukaisesti 30 vuorokaudeksi nähtäville Osviitaan ja kaavatorille. Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosäntö 33 §).



Lisätietoja:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283

maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 630 5610

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää, että 5.kaupunginosan kortteli 516 tontti 24 asemakaavan ehdostu 1 ja tonttijaon muutokset asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville 4.12.2025 päiviteyn kaavakartan mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitus



Tekninen lautakunta, § 172, 19.11.2024

Tekninen lautakunta, § 131, 23.09.2025

Tekninen lautakunta, § 214, 16.12.2025

§ 214

Asemakaavan muutos kortteli 9023, Teollisuustie 9 ja 11

ROIDno-2024-4151

Tekninen lautakunta, 19.11.2024, § 172

Valmistelijat / lisätiedot:

Jukka Björkbacka, maankäyttöinsinööri, jukka.bjorkbacka@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta Teollisuustie 9 - 11

2 Sopimusluonnos asemakaavoituksen käynnistämisestä

Kiinteistöjen 698-9-9023-3, Teollisuustie 9 ja 698-9-9023-2, Teollisuustie 11 omistajien kanssa on 22.10.2024 neuvoteltu asemakaavan ja tonttijaon muutoksen käynnistämisestä ko. tonteille.

Alueella on voimassa 18.3.2016 lainvoiman saanut asemakaava, jossa korttelin käyttötarkoitus on teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue (TL). Maanomistajien tavoitteena on tonttien yhdistäminen ja muuttaa alueen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi, jolla mahdollistetaan noin 12.000 krs-m² liikerakennuksen toteuttaminen.

Tonttien pinta-ala on yhteensä 27.750 m². Tonteilla sijaitsee korjaamo- ja huoltorakennuksia joiden kerrosala on yhteensä n. 2.000 krs-m². Tonteille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11.100 krs-m².

Paikkatieto- ja tonttipalvelut on valmistellut liitteenä olevan sopimusluonnoksen, jolla maanomistajien kanssa sovitaan kaavoituksen käynnistämisestä, kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista sekä esitetään tavoitteet ja lähtökohdat kaavoituksen käynnistämiseksi. Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtävillä olon jälkeen sopimusaluetta koskevan maankäytösopimuksen kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan kirjattujen sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen sopimusluonnoksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Valmistelijat / lisätiedot:

Janne Anttila, kaavasuunnittelija, janne.anttila@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Navigointikartta
- 2 Asemakaavan muutos_110925
- 3 Asemakaavan selostus

Kaavoitus/kaavasuunnittelija JA 11.9.2025

Teollisuustie 9 ja 11 omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jossa alueen käyttötarkoitus muutettaisiin pelkästään liikerakentamista palvelevaksi, mahdollistaen vähintään 12.000 k-m² liikerakennuksen toteuttaminen. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 9023, jonka käyttötarkoitus on teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue (TL) ja rakennusoikeutta yhteensä 11.100 k-m².

Asemakaavamuutoksen virelle tulo järjestettiin 26.6. - 1.8.2025, mielipiteitä ei jätetty.

Laaditussa asemakaavan muutosluonnoksessa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennusoikeus kasvaisi n.1400 k-m² ollen yhteensä 12500 k-m². Kerrosluku on II. Asemakaavan muutosluonnos ja muut kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä 28.8. – 10.8.2025, mielipiteitä tai lausuntoja ei jätetty.

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaa on päivitetty teknisluontoisesti polkupyöräpaikotusmääräyksen osalta, jossa määräykseen on lisätty kohta paikkojen 50 %:n vähimmäismäärä runkolukittavuuden osalta.

Lisätietoja:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
016 322 8927,040 578 9283
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavasuunnittelija Janne Anttila
016 322 8908,040 766 5193
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää viedä 9.kaupunginosan korttelin 9023 asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen 11.9.2025 päivätyn kaavaluonnoksen mukaisesti. Asemakaavan muutos asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan. Hakijalta peritään kaavoituskustannukset 5000 € sekä kuulutuskulut 300 €/kuulutus. Hakijoiden ja kaupungin kesken laaditaan maankäyttösopimus. Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Päätös

Tekninen lautakunta kuuli asiassa yleiskaavapäällikkö Toni Töyrästä.



Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Tekninen lautakunta, 16.12.2025, § 214

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi
Janne Anttila, kaavasuunnittelija, janne.anttila@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Navigointikartta
- 2 Asemakaavan muutos 261125
- 3 Asemakaavan selostus 261125

Kaavoitus/kaavasuunnittelija JA 26.11.2025

Teollisuustie 9 ja 11 omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta, jossa alueen käyttötarkoitus muutettaisiin pelkästään liikerakentamista palvelevaksi, mahdollistaen vähintään 12.000 k-m² liikerakennuksen toteuttaminen.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 9023, jonka käyttötarkoitus on teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue (TL) ja rakennusoikeutta yhteensä 11.100 k-m².

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuuleminen järjestettiin 9.10. - 7.11.2025, muistutuksia ei jätetty.

Laaditussa asemakaavan muutosehdotuksessa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Rakennusoikeus kasvaisi n.1400 k-m², ollen yhteensä 12500 k-m². Kerrosluku on II.

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaa on hakijan aloitteesta päivitetty rakennusalan rajauksen osalta vähäisesti. Päivitys ei muuta olennaisesti kaavaa (MRA 32 §). Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosääntö 33 §).

Lisätietoja:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
016 322 8927, 040 578 9283
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavasuunnittelija Janne Anttila
016 322 8908, 040 766 5193
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä 9.kaupunginosan korttelin 9023 asemakaavamuutoksen, 26.11.2025 päivitetyn kaavakartan mukaisesti. Hakijalta peritään kaavoituskustannukset 5000 € sekä kuulutuskulut 300 €/ kuulutus. Hakijoiden ja kaupungin kesken on laadittu maankäyttösopimus.

Tiedoksi



Toimeenpano: Kaavoitus

§ 215

Asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 8248, Oinaanvaarantie

ROIDno-2025-2615

Valmistelijat / lisätiedot:

Niina Alanenpää, maankäyttöasiantuntija, niina.alanenpaa@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Navigointikartta
- 2 Kaavaluonnos 3.11.2025
- 3 Kaavaselostus_Oinaanvaarantie

Rovaniemen kaupungin teknisten palvelut on tehnyt aloitteen kortteliin 8248 asemakaavan muuttamisesta. Kortteli on rakentamaton, ja alunperin varattiin uuden koulun sijoituspaikaksi. Vaaralammen koulu kuitenkin toteutettiin entiselle paikalle Vaaramon monitoimitalona, joten kortteliin 8248 varaaminen koulupalveluverkon käyttöön on tarpeeton.

Vireilletulo

Kaavoituspäällikkö käynnisti viranhaltijapäätöksellään 23.7.2025 § 11 asemakaavamuutoksen. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella 27.8.2025 Lapin Kansassa. Asemakaavamuutoksen asiakirjoihin on voinut tutustua 28.8.-10.9.2025 Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Nähtävillä pidon aikana ei saapunut mielipiteitä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 13.-26.11.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025. Nähtävillä pidon aikana ei saapunut mielipiteitä.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu 3.11.2025 päivätty kaavaluonnos. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,04 ha. Alueen käyttötarkoitus muutetaan 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 muodostetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä alueelle muodostuu uusi katu. P-1 kortteleiden tehokkuusluku on $e=0.30$, jolloin kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 8722 m². Kerrosluku kortteleissa on kaksi (II).

Kaavoitus esittää tekniselle lautakunnalle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kuulemista varten. Asemakaava laitetaan AKL 65 §:n mukaisesti 30 vuorokaudeksi nähtäville Osviitaan ja kaavatorille. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosäntö 33 §).

Lisätietoja:

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283*



*maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 637 5170*

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää, että 8.kaupunginosan korttelin 8248 Oinaanvaarantien asemakaavan ja tonttijaon muutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville 3.11.2025 päivätyn kaavakartan mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitus

§ 216

Asemakaavan muutos 10.kaupunginosa virkistysalue, Lammashaka

ROIDno-2025-1091

Valmistelijat / lisätiedot:

Lasse Heikkinen, maankäyttöasiantuntija, lasse.heikkinen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavaselostus, Lammashaka
- 2 Navigointikartta
- 3 vuorovaikutuslomake, valmisteluvaihe
- 4 Asemakaavakartta 1.10.2025, Lammashaka

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka on tehnyt aloitteen 10. kaupunginosaan Lammashaan virkistysalueen asemakaavan muuttamisesta. Tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista, joka mahdollistaisi alueelle laaditun puistosuunnitelman toteuttamisen.

Vireilletulo

Kaavoituspäällikkö käynnisti viranhaltijapäätöksellään 2.5.2025 § 4 asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella 28.5.2025 Lapin Kansassa. Asemakaavamuutoksen asiakirjoihin on voinut tutustua 29.5.-30.6.2025 Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana saapui yksi mielipide (vuorovaikutuslomake).

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 9.-22.10.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 8.10.2025 sekä kirjeellä naapureille.

Kaavaluonnos

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muutetaan siten, että suurin osa alueesta osoitetaan puistoksi (VP) ja pieni osa muutetaan leikkipuistoksi (VK). Kaava-alueen pohjoispuolelle varataan alue kevyen liikenteenväylälle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,93 ha.

Kaavoitus esittää tekniselle lautakunnalle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kuulemista varten. Asemakaava laitetaan AKL 65 §:n mukaisesti 30 vuorokaudeksi nähtäville Osviitassa ja kaavatorille. Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (Hallintosäntö 33 §).

Lisätietoja:

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283*

*maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 630 5610*

Ehdotus



Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää, että 10.kaupunginosan Lammashaan virkistysalueen asemakaavan muutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville 1.10.2025 päivätyn kaavakartan mukaisesti.

Tiedoksi

Kaavoitus

§ 217

Asemakaavan laajentaminen Apukan alueella, osa-alue 3

ROIDno-2024-4407

Valmistelijat / lisätiedot:

Niina Alanenpää, maankäyttöasiantuntija, niina.alanenpaa@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Navigointikartta
- 2 Apukka-3_ Kaavakartta_20251030
- 3 Selostus_Apukan asemakaavan muutos OSA 3_ehdotus_2025_10_30_
- 4 Vuorovaikutuslomake osa 3 vireilletulo

Apukka Resort Oy on hakenut asemakaavan laajentamista Apukassa nykyisten toimintojen lounaispuolelle. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa matkailupalvelualueen laajentaminen ja toimintojen kehittäminen.

Vireilletulo

Kaavoituspäällikkö käynnisti viranhaltijapäätöksellään 23.7.2025 § 11 asemakaavamuutoksen. Kaava on kuulutettu vireille 26.2.2025 Lapin Kansassa. Vireilletulo on ollut nähtävillä 27.2.-12.3.2025. Kuulemisen aikana saapui yksi mielipide (vuorovaikutuslomake).

Kaavoituksesta on järjestetty AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 16.5.2025. Viranomaisneuvotteluun osallistuivat edustajat Lapin ELY-keskuksesta, Lapin maakuntamuseosta, Rovaniemen kaupungilta sekä FCG Rakennettu Ympäristö Oy:stä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheesta kuulutettiin 8.10.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 9.10.-22.10.2025. Nähtävillä olon aikana ei saapunut yhtään mielipidettä eikä lausuntoa.

Kaavaluonnos

Asemakaavassa osoitetaan matkailupalveluita palveleva korttelialue (RM), joka kattaa suurimman osan kaava-alueesta. Kaavassa osoitetaan 40 dB:n melutason sijainti (päivällä), ja annetaan rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen. Rakennusoikeus osoitetaan rakennusaloittain. Kerrosluku on II u2/3. Rakennusoikeutta on 10 000 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa annetaan määräys alimmasta rakennuskorkeudesta. Kaavalla sallitaan rakennuksen rakentamisen yhteydessä enintään metrin pengerrykset.

Kaavoitus esittää lautakunnalle, että 26.kaupunginosan Apukan asemakaavan laajentaminen, osa-alue 3 laadittu ja 30.12.2025 päivätty asemakaavan muutosluonnos hyväksytään ja esitetään kaupunginhallitukselle jatkokaavoituksen pohjaksi.

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 26.kaupunginosan Apukan asemakaavan laajentaminen, osa-alue 3 laadittu ja 30.10.2025 päivätty kaavaluonnos hyväksytään kaavaehdotukseksi. Kaupunginhallitus päättää



kaavaehdotuksesta sekä sen asettamisesta julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Hakijalta peritään kaavoituskustannuksena 6000€ ja kuulutuskustannukset 300€ /kuulutus. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Tiedoksi

Kaavoitus, FCG/Tarja Outila