ROVANIEMEN ELINKEINOELÄMÄN MAANKÄYTÖLLISET TARPEET 2050

Aluekortit

Päivitetty 28.8.2026

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

Aluekortit

Aluekorttien sisältö ja rakenne

Nämä aluekortit on tuotettu osana Rovaniemen elinkeinoelämän maankäytölliset tarpeet -selvitystä. Aluekortit ovat 2–3-sivuisia tietopaketteja, jotka tarjoavat kattavan tilannekuvan alueen nykytilasta, kehitysnäkymästä ja suunniteltujen muutosten vaikutuksista.

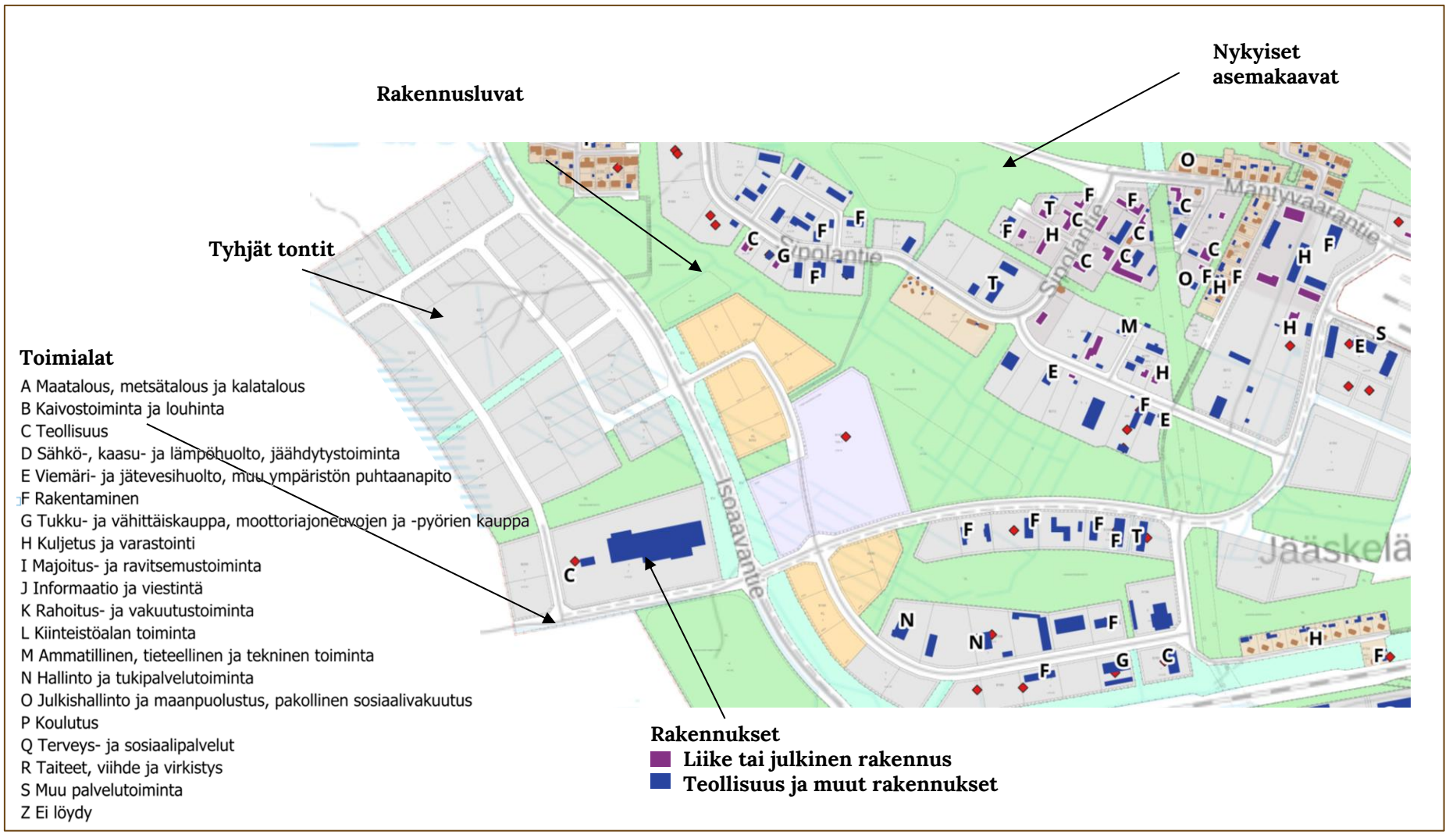
Aluekorttien sisältö

1) **Nykytila:** Alueen yleispiirteet, tunnusluvut, saavutettavuus ja yritysprofiili
2) **Kehitysnäkymät**: kaavoitustilanne ja muut suunnitelmat, infran kehittämissuunnitelmat, alueen vahvuudet ja heikkoudet, tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet
3) **Vaikutukset ja riskit**: Aluekohtaiset vaikutukset ja riskit.

Aluekortit laadittiin 11 keskeisestä elinkeinoelämän kehitysalueesta. Näiden **lisäksi tiiviimmät koonnit** on tehty seuraavista alueista: Hietavaaran datakeskusalue, Rajapalojen ja Suhangon mineraaliteollisuusalueet sekä Apukan matkailualue.

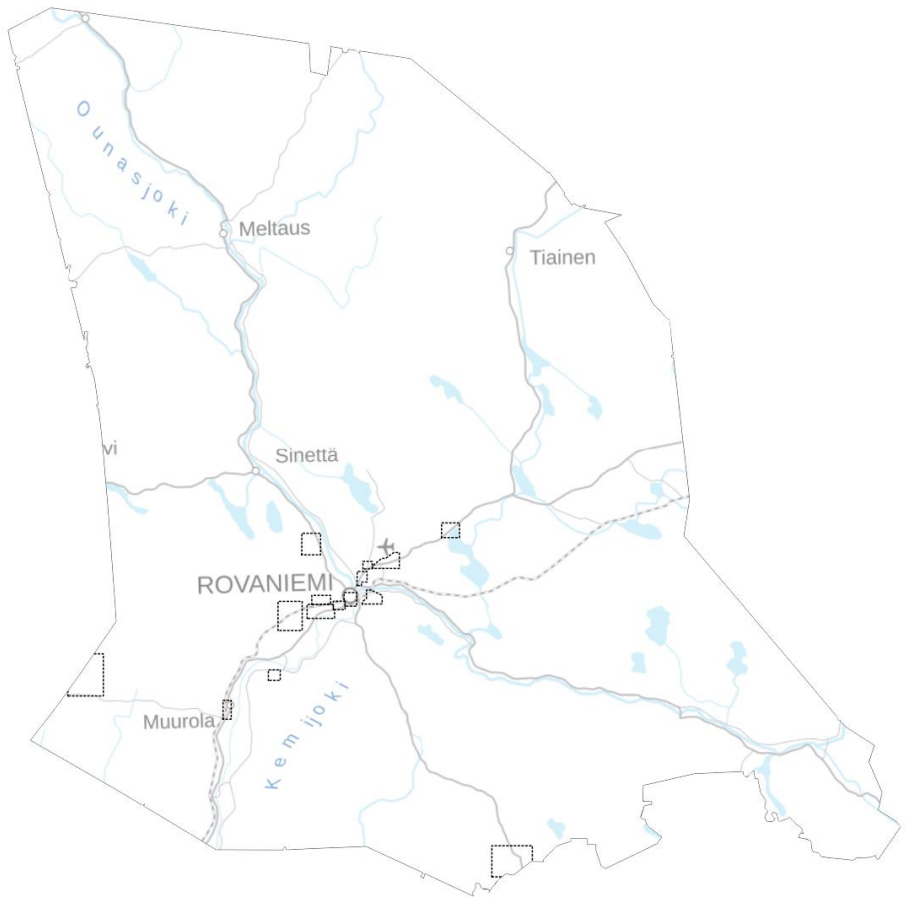
Aineistot on eritelty Elinkeinoelämän maankäytölliset tarpeet 2050 loppuraportissa luvussa 1.4. Keskeisiä aineistoja ovat olleet YKR-aineisto (SYKE), Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri, Rovaniemen kaupungin kaava- ja rakennuslupa-aineistot sekä toimialatieto haastattelujen kautta.

Paikkatietotarkastelut – aluekarttojen sisältö



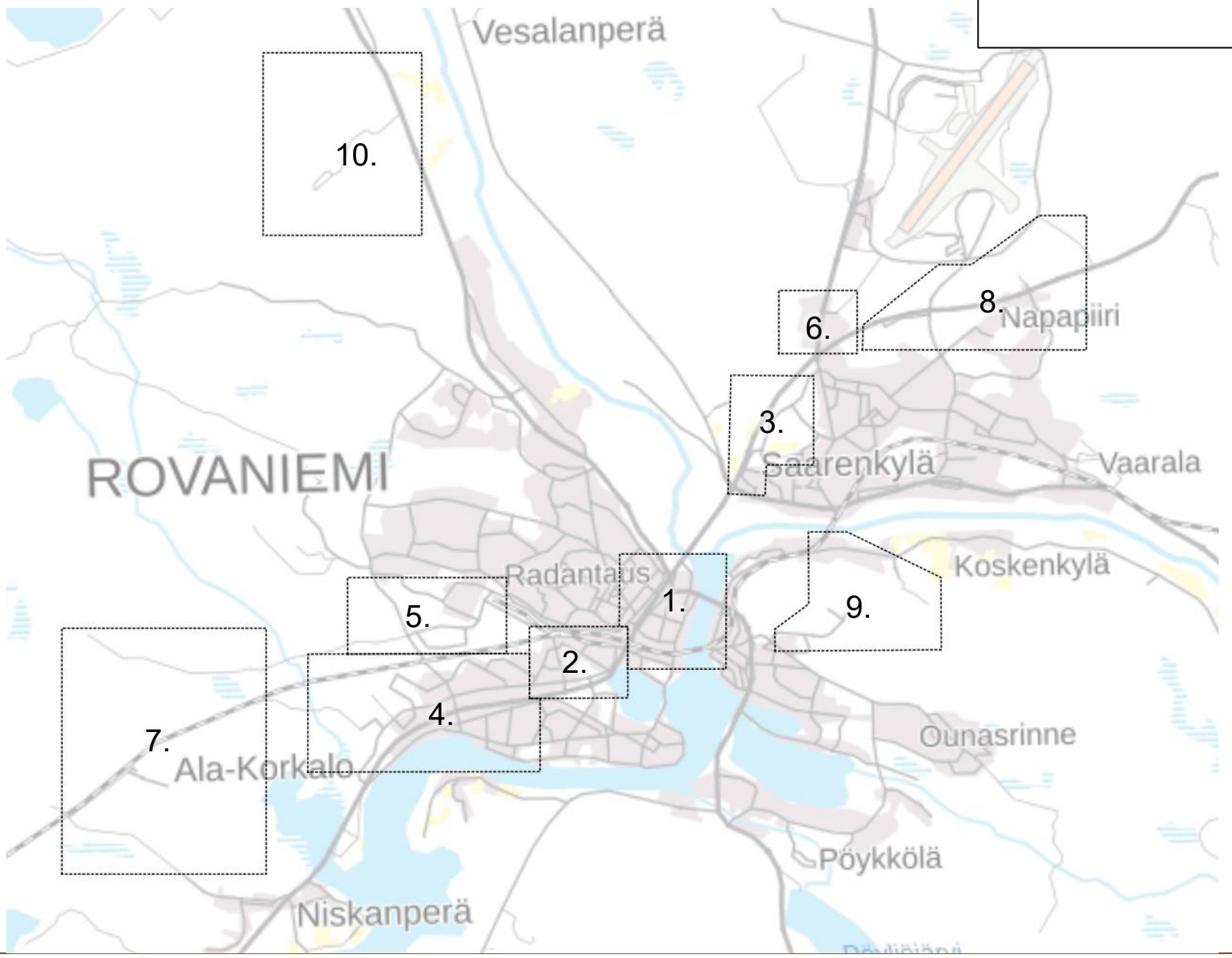
Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

Aluekortit



Aluekortit (linkit):

1. Keskusta
2. Lampela ja Eteläkeskus
3. Saarenkolmio
4. Alakorkalo
5. Jääskeläinen
6. Norvatie
7. Imarinportti
8. Napapiiri
9. Ounasvaara
10. Olleronvaara
11. Muurola
12. Muut alueet
13. Yhteenveto



Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

1. ROVANIEMEN KESKUSTA

Alueen yleiskuvaus

Rovaniemen keskusta sijaitsee Kemijoen ja Ounasjoen yhtymäkohdassa ja toimii Lapin hallinnollisena, kaupallisena ja kulttuurisena keskuksena. Alueella sijaitsevat kaupungin keskeiset palvelut ja suurin osa Rovaniemen työpaikoista sijoittuu keskusta-alueelle. Keskusta on matkailun kannalta tärkeä tukikohta hyvän saavutettavuutensa ja laajan palvelutarjontansa ansiosta sekä keskeinen lähtöpiste Rovaniemen ja koko Lapin muihin matkailukohteisiin.

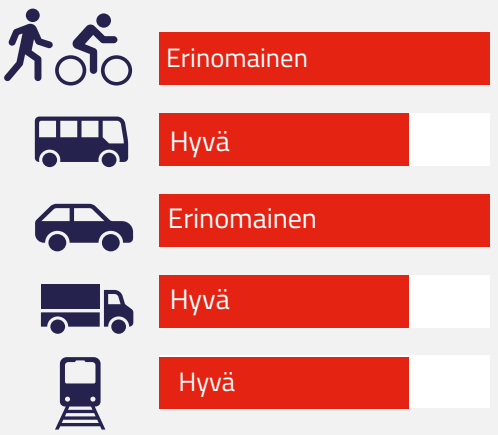
Perustiedot

Toimipaikat	980
Työpaikat	6 960
Keskeiset toimialat	Palvelut Kauppa Matkailu Luovat alat

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Rovaniemen keskusta toimii merkittävänä liikenteen solmukohtana yhdistäen kaupunginosat toisiinsa. Keskustan halki kulkee valtatie 4, johon liittyvät kantatiet 78 ja 79. Keskustasta on Kemijoen ja Ounasjoen ylittävät siltayhteydet Saarenkylään ja Pullinpuoleen. Suurin osa raskaasta liikenteestä kulkee maanteitä pitkin keskustan ohi. Rautatie kulkee keskustan eteläosassa rautatieaseman jäädessä hieman ydinkeskustan ulkopuolelle Lampelan alueelle. Linja-autoasema sijaitsee keskustan eteläosassa. Joukkoliikenteen paikallisliikennealue kattaa koko keskustaajaman ja keskusta-alue on hyvin saavutettavissa kävely- ja pyöräily-yhteyksin. Lentokenttä sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä ja sinne on keskustasta yksityinen bussiyhteys.

Saavutettavuus



Alueen yritysprofiili

Rovaniemen keskustan alueella sijaitsee lähes 1000 yritystä ja 7000 työpaikkaa**. Alue on yritysprofiililtaan kauppaan ja palveluihin painottuva keskittymä**. Matkailupalveluissa korostuvat erityisesti majoitus- ja ravitsemustoiminta sekä matkailua tukevat hallinto- ja tukipalvelut. Kaupan ja palveluiden ohella keskustassa toimii runsaasti asiantuntijayrityksiä, taide-, viihde- ja virkistysalojen toimijoita sekä merkittävä rooli on myös terveys- ja sosiaalipalveluilla. Lisäksi keskustassa on jonkin verran myös logistiikkaan liittyvää yritystoimintaa.

Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)

Työpaikkojen toimialajakauma (YKR-aineisto 2023)

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

1. ROVANIEMEN KESKUSTA

Maankäytön nykytila

Keskustan alue on asemakaavoitettu. Elinkeinoille osoitetuista alueista valtaosa on liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, KL), yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL, ALK) sekä julkisille palveluille ja hallinnolle varattuja korttelialueita (Y).

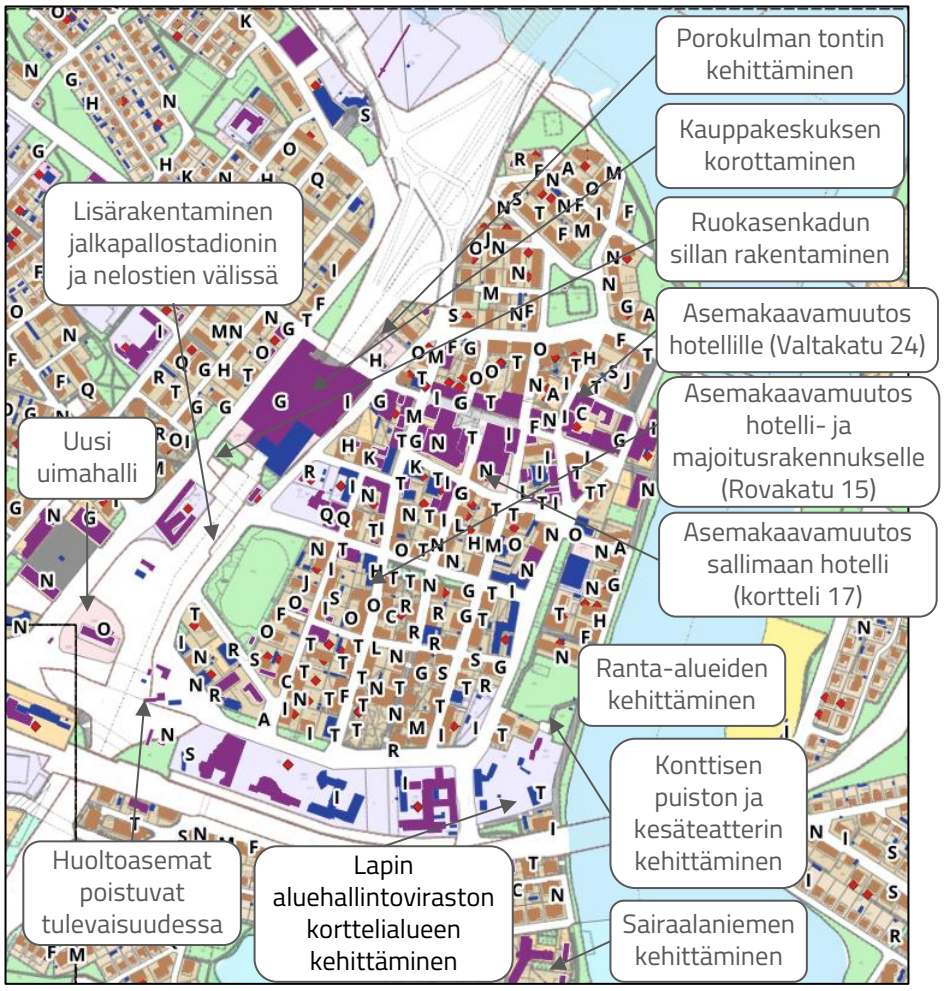
Rovaniemellä oli kaupunkikeskustojen elinvoimamittauksen (2025) mukaan vuonna 2025 keskustan kaikista liiketiloista (474kpl) vapaana oli 6 % (30kpl). Suhteellinen osuus on pienin verrattuna muihin keskikokoisiin kaupunkeihin ja määrä on pienentynyt sitten vuoden 2022 (muutos kolmessa vuodessa -11).

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Nykyisen linja-autoaseman tontille on tulossa uimahalli. Uimahallin sijoittuminen mahdollistetaan asemakaavamuutoksella (kortteli 239) sekä Lapinkävijäntien, Postikadun ja Rantakadun muutoksilla. Linja-autoasemalle etsitään uutta sijaintia rautatieaseman läheisyydestä (matkakeskuskokonaisuus).

Porokulman tontilla (kortteli 71) tutkitaan asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista nykyisten pikaruokaravintoloiden tilalle. Lisäksi keskustan alueella on käynnissä useita asemakaava-muutoksia, joissa tutkitaan kaavojen muuttamista sallimaan hotelli-/majoitustoiminta.

Muut suunnitelmat: ranta-alueiden kehittäminen, lisärakentaminen jalkapallostadionin ja nelostien väliin, kauppakeskuksen korottaminen, huoltoasemien poistuminen.



Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma

Infrastruktuurin kehittäminen

Infran kunto vaihtelee keskustassa. Infran kuntoa seurataan sekä katujen kunnon osalta että maanalaisen verkoston kunnon osalta. Kohteen kunnon mukaan ne priorisoidaan korjauslistalle. Katuremonttien yhteydessä uusitaan lähes aina myös sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoa sekä kasvatetaan tarvittaessa myös kapasiteettia, jos esim. asemakaavoissa on tullut muutoksia tontin käytölle.

Rovaniemen keskustan infrastruktuurin kehittämistä ohjaavat Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelma, ydinkeskustan katujärjestelyjen kehittämisen yleissuunnitelma sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma. Kesällä 2026 käynnistyy keskustan liikenneselvitys, jossa tarkastellaan eri liikennemuodoille tarvittavia väyliä ja pysäköintiä.

Rakenteilla oleva Ruokasenkadun silta tulee muuttamaan keskustan liikennettä; henkilöautoliikenteen pääpaino siirtyy enemmän keskustan kehälle.

Seuraavia lähivuosien merkittäviä infran kehittämistoimia ovat:

- Katujen saneeraukset mm. Poromiehentie, Valtakatu ja Harrikatu, Korkalonkatu sekä Ainonkatu.
- Keskustan kävelykadun ja jokivarren yhteyksien kehittäminen
- Keskustan kävely- ja pyöräilysaavutettavuuden edistäminen, erityisesti matkakeskuksen parempi integrointi keskustaan (esim. Spice Horizon -hanke).

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Arktisen pääkaupungin brändi • Asiakasvirrat, matkailijoiden luoma ostovoima • Hyvä saavutettavuus • Monipuolinen liiketilatarjonta • Korkeakoulukaupunki, työvoima- ja innovaatiopotentiaali • Kansainvälisyys • Infran kehittämistoimet parantavat saavutettavuutta ja viihtyisyyttä	• Ostovoiman voimakas kausivaihtelu • Liiketilojen ja asumisen korkea vuokra- ja hintataso • Vanhojen liiketilojen heikko muunneltavuus (esim. ilmanvaihto, sähkökapasiteetti tai esteettömyys) • Tilojen ja infran soveltuvuus ympärivuotisille tapahtumille osittain heikko • Rajallinen pysäköinti-kapasiteetti • Keskustan logistiset haasteet ja paikoittain heikko katuverkon kunto

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Arktinen ydin - viihtyisä ja kirjava keskusta. Kaupallisten ja julkisten palvelujen, hallinnon, kulttuurin sekä asiantuntija- ja matkailupalveluiden keskus. Maakunnallinen merkitys.	• Kävelykeskustan elävöittäminen • Keskustan ja matkakeskuksen keskinäisen saavutettavuuden parantaminen • Tiivistäminen ylöspäin (korkea rakentaminen) • Ympärivuotisen tapahtumallisuuden edistäminen • Majoituskapasiteetin kasvattaminen, mm. vanhojen kiinteistöjen kehittäminen majoitustarpeisiin • Jokirannan kehittäminen • Latvuspeitteisyyden lisääminen

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

1. ROVANIEMEN KESKUSTA

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Matkailun, ravintoloiden, kulttuurin, asiantuntijapalveluiden ja kivijalkakaupan tiivis yhteiselo luo ympärivuotista elinvoimaa ja korkeaa vetovoimaa. Korkean arvonlisäyksen työpaikat sekä kansainväliset matkailijavirrat tuovat kaupungille merkittäviä vero- ja liiketoimintatuloja.

Tonttien jalostusaste on kaupungin korkein. Täydennysrakentaminen ja tonttien tehokas käyttö (ml. korkea rakentaminen) nostavat kiinteistöjen arvoa ja kaupungin tulovirtoja.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset ++

Täydennysrakentamiseen perustuvat maankäytölliset ratkaisut ehkäisevät yhdyskuntarakenteen hajautumista. Tiivis ja energiatehokas rakenne tukeutuu täysin valmiiseen infrastruktuuriin ja kaukolämpöverkkoon.

Liikennejärjestelyissä ja pysäköinnissä on haasteita sesonkien ruuhkahuippuina, mikä vaatii joustavia maankäyttöratkaisuja.

Sosiaaliset vaikutukset +

Kaupunkiasumisen ja vilkkaan liike-/ matkailuelämän sekoittuminen aiheuttaa ajoittain melu-, valo- ja liikenne-haittoja asukkaille.

Haasteena on myös matkailun ja vakituisen asumisen välinen tasapaino. Erityisesti lyhytaikainen majoitus luo painetta asuntomarkkinoille. Kasvaessaan hallitsemattomasti lyhytmajoitus vääristää asuntomarkkinoita, mikä voi nostaa vakituisen asumisen hintatasoa ja vaikeuttaa työntekijöiden sijoittumista lähelle työpaikkojaan.

Palvelut ja työpaikat ovat erinomaisesti saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Ympäristölliset vaikutukset +

Lyhyiden välimatkojen sekä hyvien kävely-, pyöräily- ja joukko-liikenneyhteyksien ansiosta asiointiliikenteen päästöt ovat matalat. Alue tukee hiilineutraaliustavoitteita vähentämällä autoilun tarvetta.

Tiivis rakentaminen kytkeytyy tehokkaasti olemassa olevaan kaukolämpö- ja kuituverkkoon. Täydennysrakentaminen ei uhkaa neitseellistä luontoa, mutta tiivistäminen asettaa paineita keskustan puistojen ja jokivarsien arvokkaiden viheralueiden säilyttämiselle, sillä niiden rooli kaupunkiviihtyvyydelle on kriittinen.

Tiivistäminen ylöspäin säästää raakamaata, mutta Ruokasenkadun sillan rakentaminen ja ajoneuvoliikenteen siirtyminen keskustan kehälle voi lisätä liikenteen ja katupölyhaittoja uusille asuinalueille.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Airbnb-toiminnan raju kasvu nostaa toimitilavuokria ja vaikeuttaa työntekijöiden asunnonhankintaa.	Ohjataan kaavoituksella ja kiintiöillä lyhytmajoituksen ja vakituisen asumisen suhdetta.
Keskustan tiivistäminen ja täydentäminen voi luoda konflikteja asukkaiden ja elinkeinoelämän välille (mm. melu, huoltoliikenne).	Huolehditaan rakennuslupaprosesseissa riittävistä äänieristysvaatimuksista sekä kiinteistöjen huoltoajolle asetettavista ehdoista. Rauhoitetaan sisäpihat. Osallistetaan asukkaita varhaisessa vaiheessa.
Sesonkiaikaiset liikenteen ja pysäköinnin pullonkaulat karkottavat asiakkaita ja heikentävät keskustassa sijaitsevien liikkeiden tavaralogistiikkaa.	Kehitetään joustavia ja älykkäitä pysäköintiratkaisuja (esim. maanalaiset tilat ja sesonkiopastus)

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

2. LAMPELA JA ETELÄKESKUS

Alueen yleiskuvaus

Tarkasteltava alue muodostuu Lampelan, Eteläkeskuksen ja matkakeskuksen alueesta. Lampela on keskeinen vähittäiskaupan keskittymä 1,5 km päässä kaupungin keskustasta. Hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan läheisyyden vuoksi alue soveltuu erityisen hyvin päivittäistavarakaupalle, erikoistavarakaupalle sekä monimuotoisille liike-elämän palveluille. Elinkeinoelämän näkökulmasta alue on yksi kaupungin strategisesti merkittävimmistä kehitysalueista. Tavoitteena on kehittää aluetta moderniksi kaupan, asumisen ja toimitilojen keskittymäksi.

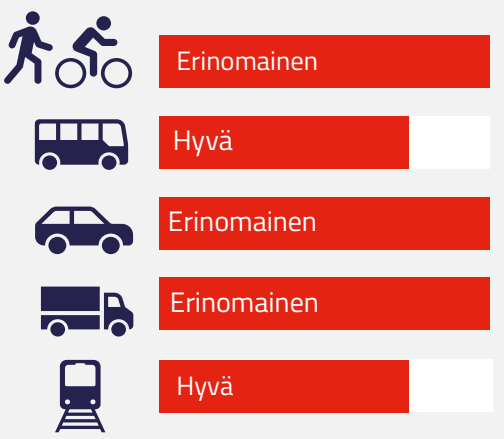
Perustiedot	
Toimipaikat	190
Työpaikat:	2350
Keskeiset toimialat:	Vähittäiskauppa Tukkukauppa Palvelut

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Lampelan sijainti kaupungin sisääntuloväylän (VT 4) varrella tekee alueesta erittäin hyvin saavutettavan. Lampelankatu toimii alueen kriittisenä runkoväylänä ja yhdistää Eteläkeskuksen keskustaan. Lampelankatu on suunniteltu suurille liikennemäärille ja palvelee hyvin suuriakin liikennemääriä. Ajoittain haasteita aiheuttaa Lampelankadun ja Valtatien 4 liittymien ruuhkautuminen.

Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on hyvä. Rautatieasema sijaitsee tarkasteltavan alueen pohjoisosassa ja alue kuuluu Rovaniemen paikallisliikennealueeseen (linjat 6, 8 ja 14). Lyhyt etäisyys keskustaan sekä tiivis kävely- ja pyöräilyverkosto (pää- ja aluereitit + muu verkko) tekee alueen kävely- ja pyöräilysaavutettavuudesta erinomaisen. Uudet katujärjestelyt ovat parantaneet pyöräteiden turvallisuutta ja sujuvuutta.

Saavutettavuus



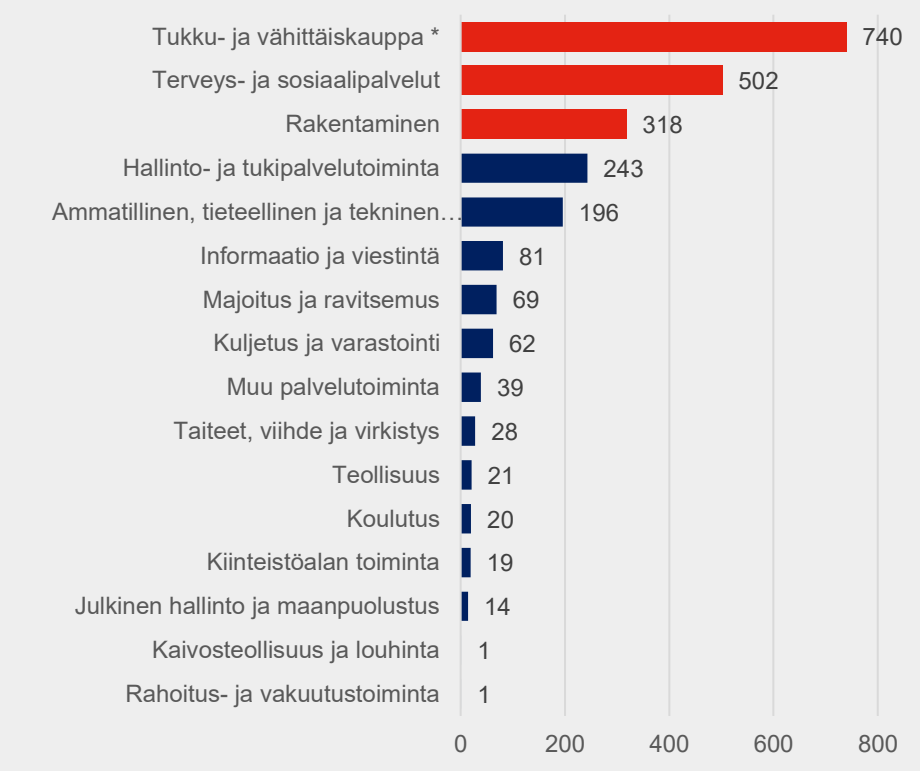
Alueen yritysprofiili

Lampelan alueella sijaitsee lähes 200 yritystä ja reilut 2350 työpaikkaa. Alue on yritysprofiililtaan monipuolinen vähittäiskauppaan ja palveluihin painottuva yritysalue. Kaupallinen toiminta on hyvin monipuolista; alueelta löytyy päivittäistavarakaupan suuryksiköitä (Prisma, K-market, Lidl, Minimani) runsas kodinkone-, huonekalu- ja sisustusliikkeiden valikoima, erikoisliikkeitä (rakennustarvikkeet, urheiluvälineet, apteekit, eläintarvikkeet jne.) sekä monenlaista tukkukauppaa. Palvelujen kirjo on niin ikään laaja asiantuntijapalveluista (esim. suunnittelu-, kirjanpito- ja mainostoimistot) hallinto- ja tukipalveluihin (esim. vuokraus- ja varauspalvelut) ja ravitsemuspalveluista terveyspalveluihin. Kaupan ja palvelujen ohessa alueella on myös valmistavaa pienteollisuutta (esim. elintarvikkeiden, tekstiilien ja korujen valmistus) ja rakennustoimintaa (esim. lattiat, lasitukset, sähköasennukset).

Alueen yrityksistä 66 % on pieniä tai mikroyrityksiä. Keskisuuria yrityksiä on 5 % (9 kpl) ja suuria 27 % (52 kpl).

Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)

Työpaikkojen toimialajakauma (työpaikka-aineisto, YKR 2023)



Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

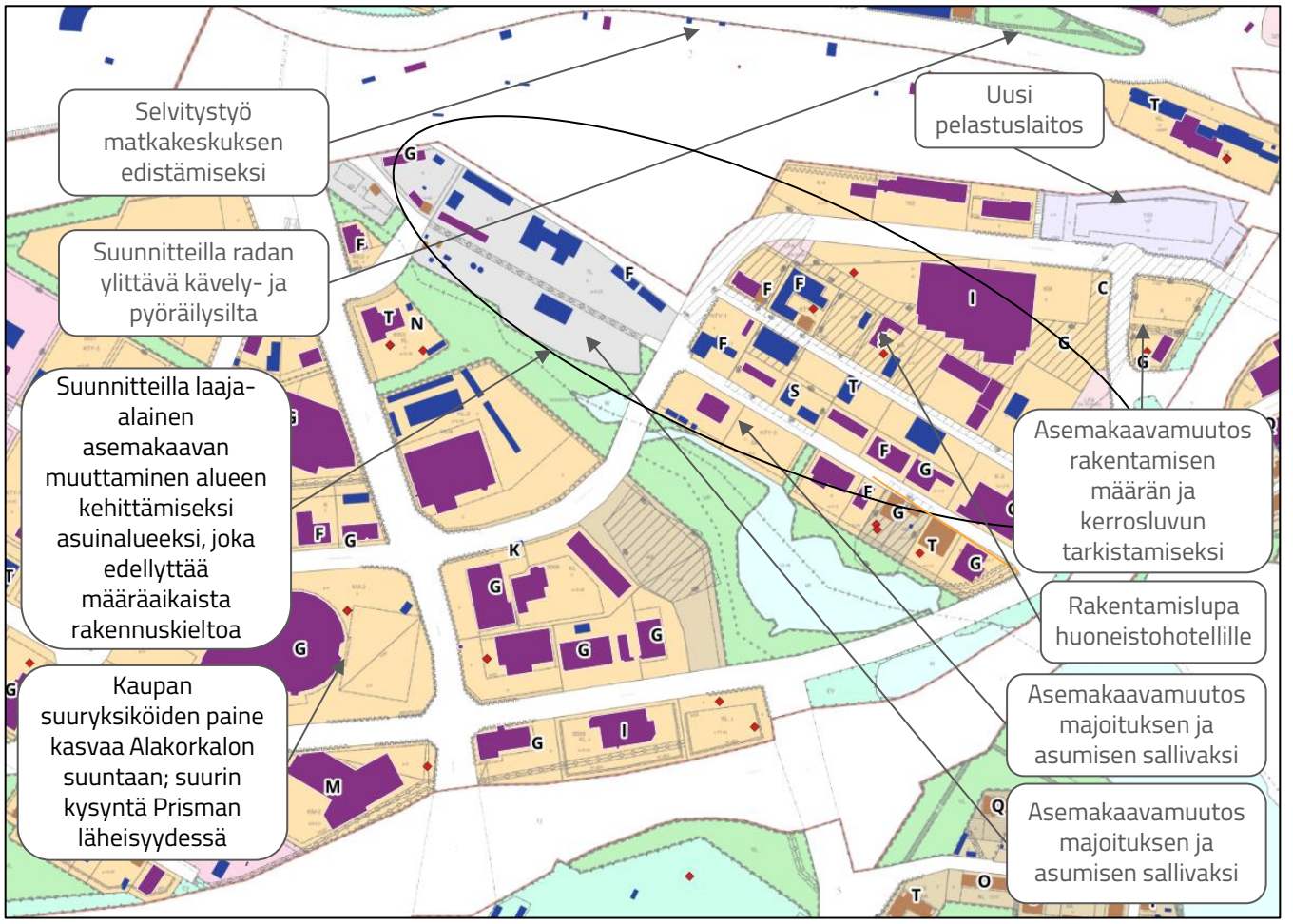
2. LAMPELA JA ETELÄKESKUS

Maankäytön nykytila

Alue on kokonaisuudessaan asema-kaavoitettu. Alueella on monipuolisesti liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueita (K, KL, KTY, KM). Alueelle on mahdollista sijoittaa vähittäiskaavan suuryksiköitä. Alueella on kahdeksan rakentamatonta tonttia.

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Veitikanlammen pohjoispuolella on suunnitteilla laaja-alainen asemakaavan muuttaminen, jolla tavoitellaan alueen kehittämistä viihtyisäksi asuinalueeksi, joka mahdollistaa alueelle 2500 uutta asukasta. Asemakaavan laaja-alainen muuttaminen edellyttää, että alueelle asetetaan määräaikainen kahden vuoden rakennuskielto. Rakennuskieltoalueen koko on noin 28 ha. Kielto koskee kortteleita 63 (pl. kiinteistö 26:194), 65, 66 (vain tontti 8), 67 ja 68 (pl. tontit 4, 6, 13 ja 18 ja kiinteistöt 26:104 ja 26:106).



Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma

Rakennuskiellon ulkopuolelle jää vireillä olevat asemakaavat:
- Asemakaavan muutos kortteli 64, Aittatie 13 ja 15, tavoitteena toimitilarakennusten korttelialueen KTY käyttötarkoituksen muuttaminen majoitustoiminnan ja asumisen sallivaksi
- Asemakaavan muutos kortteli 63, kiinteistö 698-401-26-194 sekä tontti 2-63-3, Aittatie, tavoitteena on mahdollistaa majoitus- ja asuinkerrostalojen rakentaminen.

Rakennuskieltoalueen ulkopuolella korttelissa 70 Vierustiellä on käynnissä asemakaavamuutos rakentamisen määrän ja kerrosluvun tarkistamiseksi.

Infrastruktuurin kehittäminen

- Matkakeskus
- Liikennejärjestelyjen tarkastelu ja suunnittelu rautatieasemalle; nykytilanteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantaminen kevyillä ratkaisuilla
- Radan ylittävä kävely- ja pyöräilysilta
- Pelastuslaitoksen ja sillan myötä Lampelankadun mahdolliset jalankulku- ja pyöräilyväylien uudet tarpeet
- Kaavan etenemisen myötä kehitetään alueen katuverkkoa mm. Lampelankadun, Varastotien ja Aittatien osalta.

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Alueen pohjois- ja luoteisosassa maaperä on hienojakoista. Veitikanlammen ja Veitikanojan ympäristö on tulva-aluetta (1/100a), joka asettaa rajoitteita rakentamiselle esimerkiksi rakentamiskorkeuksien ja rakenneratkaisujen suhteen. Alueella on kunnostamista vaativia pilaantuneita maa-alueita.

Tyhjät tontit (tonttijako ohjeellinen)		
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	2 kpl
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Osan kerrosalasta voi käyttää asumista tai teollisuus- ja/tai varastotiloja varten	2 kpl
KL	Liikerakennusten korttelialue	2 kpl
KA	Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue	1 kpl
TL	Teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue	1 kpl

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Sijainti keskustan ja liikenneväylien vieressä - Välitön yhteys pääväylille ja rautatieaseman läheisyys • Uusi infrastruktuuri (esim. Lampelankatu) • Liiketilat, toimistot ja asumisen mahdollistava kaava • Yritysten näkyminen nelostielle	• Tyhjiä tontteja rajallisesti • Vanha perintö, ränsistyneet hallit ja ”teollisen historian” jättämät jäljet vaativat huomattavia investointeja maaperän (PIMA) ja ympäristön osalta • Alueen perustus- ja tulvaolosuhteet osittain haasteelliset, alueella pilaantuneita maa-alueita • Tonteilla pitkiä vuokrasopimuksia ja yksityistä maanomistusta: uusiutuminen haastavaa

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Urbaani hybridialue – Moderni kaupan, toimitilojen ja asumisen keskittymä Kaupungin sisääntuloportti; silta urbaanin keskustan ja raskaampien teollisuusalueiden välillä.	• Muutos moderniksi hybridialueeksi • Kaupunkikuvan kohentaminen (vihreys, julkisivut, yleisilme) • Tiivis kytkeytyminen ydinkeskustaan ja matkakeskukselle; Kävely- ja pyöräily-yhteyksien kehittäminen • Vanhan kiinteistökannan uudistaminen • Hybridialueen muodostumisen mahdollistaminen kaavoituksella • Kaavoituksella myös pienten toimijoiden sijoittumismahdollisuuksien edistäminen

2. LAMPELA JA ETELÄKESKUS

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Vahva ja vakiintunut vähittäiskaupan (Prisma, Lidl, Minimani) sekä liike-elämän asiantuntijapalveluiden keskittymä.

Hybridialueeksi muuttuminen nostaa tonttien jalostusastetta ja kiinteistöverokertymää, mutta vanhan kiinteistökannan ja teollisen historian jättämien maaperäjälkien siivoaminen vaatii merkittäviä alkuinvestointeja.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset ++

Erinomainen strateginen sijainti VT4:n varrella takaa suorat ja nopeat yhteydet pohjoiseen ja etelään. Liittymissä (esim. Isoaavantien liittymä) kuitenkin tunnistettu kehitystarpeita.

Toimii kriittisenä siirtymävyöhykkeenä ja "siltana" urbaanin keskustan ja Alakorkalon välillä. Täydentää ydinkeskustaa keskustahakuisten toimintojen alueena. Matkakeskuksen kehittäminen ja suunniteltu radan ylittävä kävely- ja pyöräilysilta tiivistävät aluetta ja parantavat sen toiminnallista kytkeytymistä ydinkeskustaan.

Hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa infraa. Maaperä paikoitellen pehmeää, mikä huomioitava rakentamisessa.

Sosiaaliset vaikutukset +

Toimintojen muuttuminen raskaasta teollisuudesta kauppaan vähentää asutukselle aiheutuvia haju- ja ympäristöhaittoja.

Urbaani hybridirakenne parantaa asukkaiden lähipalveluita, mutta liike-elämän ja vakituisen asumisen limittyminen voi lisätä toiminnallisia konflikteja (mm. melu- ja valohaitat). Toiminnallisia konflikteja voidaan hillitä kaavoituksella ja kiinteistöjen suunnittelulla (mm huoltoajo, jätehuolto, sisäpihat).

Erinomainen sijainti mahdollistaa työ- ja asiointi-liikenteen kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Ympäristölliset vaikutukset +

Erittäin matala riski luonnolle, sillä alueen kehitys perustuu täydennysrakentamiseen. Huomiota kuitenkin kiinnitettävä Kemijoen suuntaisten viher- ja virkistysreittien turvaamiseen.

Hyvän sijaintinsa ansiosta Lampelan yrityskeskittymä lyhentää asiointimatkoja ja alueen liikenneverkko tukee kestäviä kulkumuotoja, mikä vähentää kokonaispäästöjä.

Mahdollistaa olemassa olevan kaukolämmön tehokkaan käytön.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Kaupallisten toimintojen ja uuden asutuksen sekoittuminen voi luoda valo-, melu- ja päästökonflikteja.	Asumisen ja liike-elämän vaatimusten huomiointi asemakaavoituksessa ja kiinteistöjen suunnittelussa ja luvituksessa.
Lisääntyvä asiointi- ja tavaraliikenne voi ruuhkauttaa Valtatien 4:n liittymiä ja heikentää liikenteen sujuvuutta.	Toteutetaan liikennejärjestelyjen parannukset Nelostien liittymissä.
Tonttien arvon noustessa perinteinen kevyt pienteollisuus ”hinnoitellaan ulos” alueelta.	Osoitetaan pienteollisuudelle uusia sijainteja logistisesti hyvillä sijainneilla muilta alueilta.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

3. SAARENKOLMIO

Alueen yleiskuvaus

Saarenkolmion alue sijaitsee kaupungin pohjoispuolella Valtatien 4 itäpuolella. Kaupallinen keskittymä sijoittuu Valtatien 4 ja Kuusamontien risteykseen, ja laajempi toimitilarakennusten alue sen pohjoispuolelle, Pulkamontien, Keskusväylän ja Villeväylän varrelle. Alue on tunnistettu yhdeksi Rovaniemen keskeisistä elinkeinoalueista, jonka kasvuun ja kehitykseen kaupunki panostaa aktiivisesti.

Perustiedot

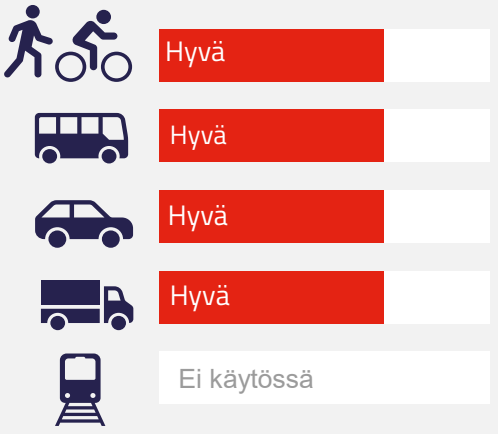
Toimipaikat	60
Työpaikat:	520
Keskeiset toimialat	Kauppa Teollisuus rakentaminen

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Sijainti valtatien 4 varrella ja Kuusamontien läheisyydessä tekee alueesta hyvin saavutettavan. Saavutettavuutta voi ajoittain kuitenkin heikentää siltojen ruuhkautuminen. Alueen sisäinen katuverkko on suunniteltu palvelemaan kaupan ja teollisuuden kuljetuksia sekä asiointiliikennettä.

Alue sijaitsee Rovaniemen paikallisliikennealueella. Vähittäiskaupan alue sijaitsee joukkoliikenteen palvelutasoalueella, jolla tarjotaan säännölliset päivittäiset liikkumismahdollisuudet (keskitaso). Toimitilarakennusten korttelialueelle kävelymatkat lähimmiltä pysäkeiltä ovat pidemmät. Keskustan ja Saarenkolmion väliset pyöräily-yhteydet ovat hyvät (pää- ja aluereitit) ja mahdollistavat alueen saavutettavuuden pyöräillen noin 10-15 minuutissa.

Saavutettavuus



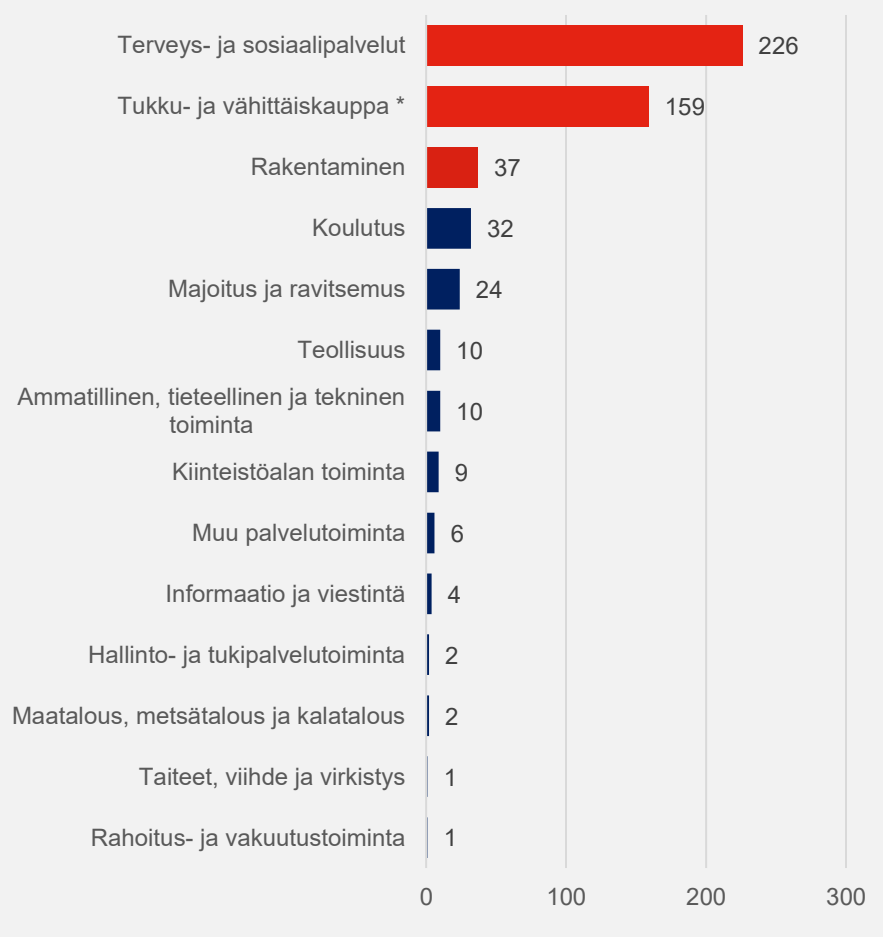
Alueen yritysprofiili

Saarenkolmion alueella sijaitsee 60 yritystä ja noin 520 työpaikkaa. **Alue on profiililtaan monipuolinen kaupan ja palveluiden keskittymä.** Alueella sijaitsee päivittäistavarakaupan toimijoita (esim. K-Citymarket ja Lidl), pienempiä vähittäiskaupan ja tukkukaupan toimijoita, ravintoloita, sekä monipuolisia palveluita (esim. sosiaali- ja terveysalan palvelut, kauneudenhoitopalvelut, hallinto- ja tukipalvelut, moottoriajoneuvojen huolto ja henkilöliikenteen välityspalvelut). Kaupan ja palveluiden rinnalla alueella on teollisuuden (mm. elintarviketeollisuus, koneiden, laitteiden ja huonekalujen valmistus) sekä rakentamisen toimipaikkoja (mm. sähkö- ja tietoliikenneverkkojen rakentaminen, sähköasennus, talonrakentaminen).

Alueella toimivista yrityksistä pieniä tai mikroyrityksiä on noin 72 %. Keskisuuria yrityksiä on 7 % ja suuria 20 %.

Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)

Työpaikkojen toimialajakauma (työpaikka-aineisto, YKR 2023)



Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

3. SAARENKOLMIO

Maankäytön nykytila

Saarenkolmion elinkeinoelämän tontit muodostuvat KM-tontista (Valtatie 4 ja Kuusamontien risteys) sekä K- ja KTY-tonteista. Alue on rakentunut vasta osittain. Keskusväylän varrella on 6 vapaata liike- ja toimistorakennuksille (K) kaavoitettua tonttia. Lisäksi alueella on vapaana 13 KTY-tonttia, joille saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (KTY-4 alueilla kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten).

Mahdolliset rajoittavat tekijät

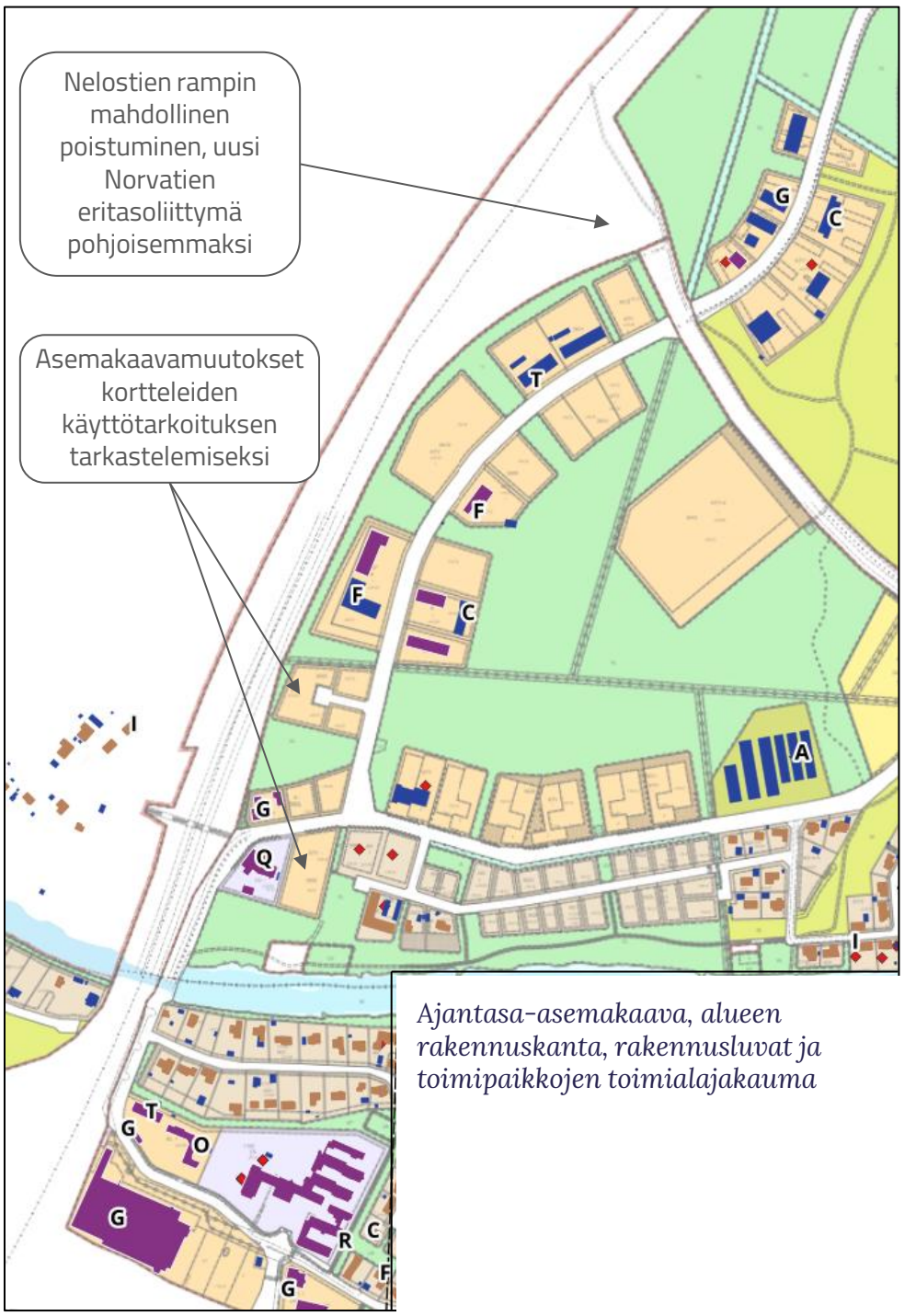
Alue on lähes kokonaisuudessaan tulva-aluetta (1/100a), joka asettaa rajoitteita rakentamiselle esimerkiksi rakentamis-korkeuksien ja rakenneratkaisujen suhteen. Alueen maaperä on suurelta osin turvevaltaista, mikä haastaa rakentamista ja lisää kustannuksia. Rakentaminen voi vaatia paalutuksia ja massanvaihtoja ja kuivatusta. Lentomelu sekä Nelostien melu asettavat rajoitteita alueen maankäytölle ja mahdollinen melulta suojautuminen voi nostaa rakentamisen kustannuksia.

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Rakentamattomissa kortteleissa 3606 (K) ja 3602 (KTY) on vireillä kaavamuutokset korttelialueiden käyttötarkoituksen tarkastelemiseksi. Valtatien 4 parantamiseksi on käynnissä tiesuunnitelman laatiminen.

Infrastruktuurin kehittäminen

- Valtatien 4 kehittämisen yhteydessä tarkastellaan Villenväylän vastinparittoman rampin poistamista. Ramppi ei ole nykyisellään suunnitteluohjeiden mukainen. Valtatien 4 kehittämisen myötä rampille ei todennäköisesti jää tilaa. Villenväylän varressa ei ole infraa.
- Katuverkon peruskorjaus tarpeen mukaan maanalainen infra huomioiden



Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma

Tyhjät tontit (tonttijako ohjeellinen)		
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	6
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue Toimistorakennukset sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus ja varastointirakennukset	13

Vahvuudet	Heikkoudet
• Vapaita tontteja • Liikenteellisesti potentiaalinen alue • Eteläosassa peltoaluilla maaperältään hyviä alueita	• Tulvavaara-aluetta • Maaperä osittain turvevaltaista • Nelostien melu • Lentomelu

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Monipuolinen kaupan ja palveluiden sekä joustavan yritystoiminnan keskittymä Keskustatoimintojen alakeskus; palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alue; pohjoisosa työpaikka-aluetta	• Asemakaava-alueen kortteleiden käyttötarkoitusten muutostarpeiden selvittäminen • Alueen profiilin selkeyttäminen • Vt4:n rampin mahdollisen poistumisen myötä vapautuvan maa-alueen tulevaisuuden käyttötarkoituksen tarkastelu

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

3. SAARENKOLMIO

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Alue on vakiinnuttanut asemansa vahvana kaupan ja palveluiden alakeskuksena (mm. K-Citymarket ja Lidl). Alueen poikkeuksellisen korkea terveys- ja sosiaalipalvelujen työpaikkakeskittymä (226 työpaikkaa) luo vakaata, suhdanteista riippumatonta elinvoimaa kaupan oheen.

Alueella on merkittävää kasvupotentiaalia vapaiden tonttien myötä (6 kpl K-tontteja, 13 kpl KTY-tontteja). Vireillä olevat kaava-muutokset (korttelit 3606 ja 3602) mahdollistavat joustavan käyttötarkoitusten muutoksen markkinatilanteen mukaan.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset +

Sijaitsee strategisesti erinomaisella paikalla VT4:n ja Kuusamontien solmukohdassa vahvistaen alakeskusrakennetta. Asiointiliikennettä haittaa ajoittain siltojen ruuhkautuminen.

Alueen logistinen toimivuus on kriittisesti sidoksissa Nelostien ramppijärjestelyihin. Villenväylän rampin mahdollinen poistuminen muuttaa liikennöitävyyttä ja vaatii uuden Norvatien eritasoliittymän oikea-aikaista toteutusta. Nelostien rampin poistaminen voi muuttaa maankäyttöä tulevaisuudessa.

Alue toimii selkeänä keskustatoimintojen alakeskuksena ja pohjois-puolisena työpaikka-alueena. Alue keventää ydinkeskustaan kohdistuvia toimitilapaineita.

Sosiaaliset vaikutukset +

Alue sijoittuu luontevasti lähelle asutusta. Alueen KTY-tontit sallivat vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman pienteollisuuden ja varastoinnin, mikä minimoi haitat asutukselle.

VT4:n liikenteen aiheuttama melu vaatii kuitenkin suojausta.

Palvelut ja suuri terveys-/sosiaalialan työpaikkakeskittymä ovat erinomaisesti saavutettavissa eri kulkumuodoin. Alue sijaitsee joukkoliikenteen palvelutasoalueella ja kevyen liikenteen reitit keskustaan ovat hyvät ja nopeasti saavutettavat.

Ympäristölliset vaikutukset -

Alue sijaitsee lähes kokonaan tulvavaara-alueella (1/100a), joten rakentamiskorkeudet on suunniteltava tarkasti tulvamerkkien mukaan.

Turvevaltainen maaperä asettaa myös tiukat vaatimukset rakentamiselle ja aiheuttaa korkeampia rakentamiskustannuksia (mm. massanvaihto, paalutukset).

Maankäyttö ei suoraan uhkaa puhtaita luontoalueita, sillä maankäyttö keskittyy käytössä olevan alueen täydentämiseen ja katuverkon peruskorjaukseen.

Kuitenkin sijainti tulvavaara-alueella ja maaperän turvevaltaisuus aiheuttavat riskejä hydrologialle. Alueen täydennysrakentaminen ja pintojen asfaltointi lisäävät hulevesien hallinnan tarvetta

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Sijainti 1/100a tulvavaara-alueella vaarantaa liiketilat ja infran suurtulvien aikana. Putaan puolella harjanne, jonne tulvavesi ei pääse.	Määrätään tiukat alimmat rakentamiskorkeudet tulvarajojen mukaan ja panostetaan hulevesien pumppaamoihin.
Turvevaltainen maaperä nostaa merkittävästi perustamis-kustannuksia ja hidastaa uusien K- ja KTY-tonttien rakentumista.	Tehdään alueelliset massanvaihdot ja esikuivatukset kaupungin toimesta ennen tonttien luovutusta yrittäjille.
Siltojen ja Villenväylän rampin ruuhkautuminen heikentää saavutettavuutta.	Uudistetaan Villenväylän ramppijärjestelyt yhteistyössä Väyläviraston kanssa.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

4. ALAKORKALO

Alueen yleiskuvaus

Alakorkalo on Rovaniemen suurin ja keskeisin teollisuuden, logistiikan ja tilaa vaativan kaupan keskittymä. Se sijaitsee noin 5 kilometriä keskustasta lounaaseen, aivan Valtatie 4:n välittömässä läheisyydessä. Alueella toimii monipuolisesti raskaampaa teollisuutta, korjaamoita, tukkukauppoja, kiertotalousyrityksiä sekä suuria myymälöitä (esim. autokauppa ja rautakauppa). Alueella on suuria tontteja ja hallimaista rakennuskantaa, se on laajasti asfaltoitu ja infrastruktuuri on raskaan liikenteen ehdoilla rakennettu.

Saavutettavuus ja liikenneverkko

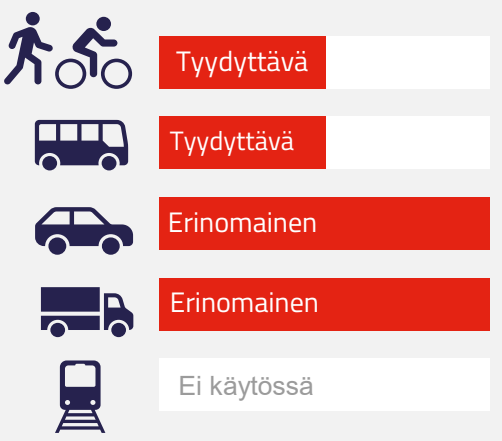
Alakorkalon teollisuusalueen saavutettavuus raskaalla liikenteellä ja henkilöautolla on erinomainen. Sijainti valtatie 4:n varrella takaa suorat ja nopeat yhteydet pohjoiseen ja etelään. Alueen katuverkko on suunniteltu suurille yhdistelmäajoneuvoille. Valtatien 4 kehittäminen ja suunnitellut eritasoliittymät, joilla korvataan nykyiset liikennevalot, parantavat liikenteen sujuvuutta entisestään. Vt4:n parantamishankkeen myötä liittymäratkaisut tulevat sujuvoittamaan katuverkon liikenteen yhdistymistä valtatielle etenkin Isoaavantien liittymässä.

Teollisuusalueella havaitaan ajoittaista katujen ruuhkautumista suurimpien yritysten työajan alkaessa ja päättyessä. Joukkoliikennesaavutettavuus on tyydyttävä tyypillisimpinä työssäkäyntiaikoina, mutta etäisyydet pysäkeille voivat kasvaa pitkiksi. Alueelle on hyvät pyörätieyhteydet keskustasta, ja reitit ovat osa kaupungin pääpyörätieverkostoa. Alueen sisällä väylät on kuitenkin suunniteltu ensisijaisesti teollisuuden ehdoilla, mikä heikentää jalan ja pyöräillen kulkemisen viihtyisyyttä.

Perustiedot

Toimipaikat	290 kpl
Työpaikat:	3010 kpl
Keskeiset toimialat	teollisuus, moottoriajoneuvojen kauppa ja huolto logistiikka rakentaminen

Saavutettavuus



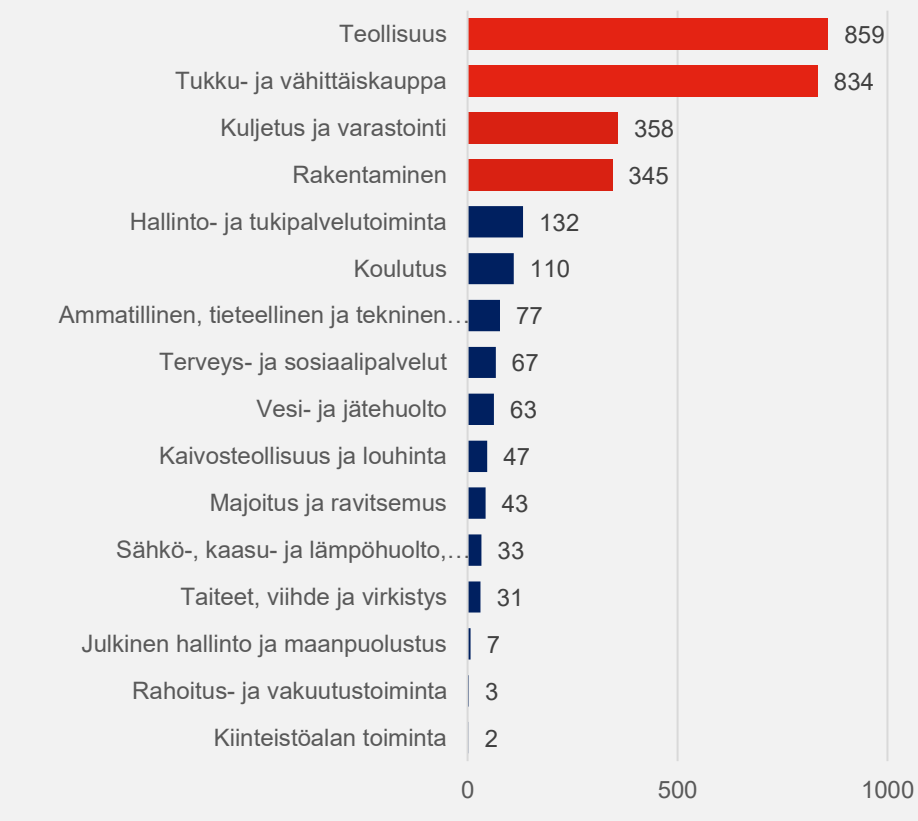
Alueen yritysprofiili

Alakorkalon teollisuusalueella sijaitsee noin 290 yritystä ja yli 3000 työpaikkaa. Alueen yrityskanta on hyvin monipuolinen. **Alue on profiloitunut teollisuuden, logistiikan, tilaa vaativan erikoiskaupan – erityisesti moottoriajoneuvojen ja rautakaupan – sekä yhdyskuntateknisen huollon, kiertotalouden ja erilaisten huoltopalvelujen alueena.** Teollisuustoiminnassa korostuvat puu- ja metalliteollisuus, konehuolto ja elintarvikkeet. Alueen tukku- ja vähittäiskauppa painottuu voimakkaasti moottoriajoneuvoihin ja tekniseen tukkukauppaan; autokauppaan, kuorma-autojen ja maa- ja metsätalouskoneiden kauppaan sekä moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppaan. Alueella toimii kaupungin suurin teollisuusyritys BRP Finland Oy, joka valmistaa moottorikelkkoja ja mönkijöitä. Moottoriajoneuvojen kaupan ohella alueella on paljon moottoriajoneuvojen valmistukseen, korjaukseen ja huoltoon liittyvää toimintaa (sis. toimialaluokkaan ”muu palvelutoiminta”). Alueella toimii myös Alakorkalon jäteveden puhdistamo ja lämpöpumppulaitos (Napapiirin Energia ja Vesi).

Alueella toimivista yrityksistä pieniä tai mikroyrityksiä on noin 65 %. Keskisuuria yrityksiä on 10 % ja suuria 23 %.

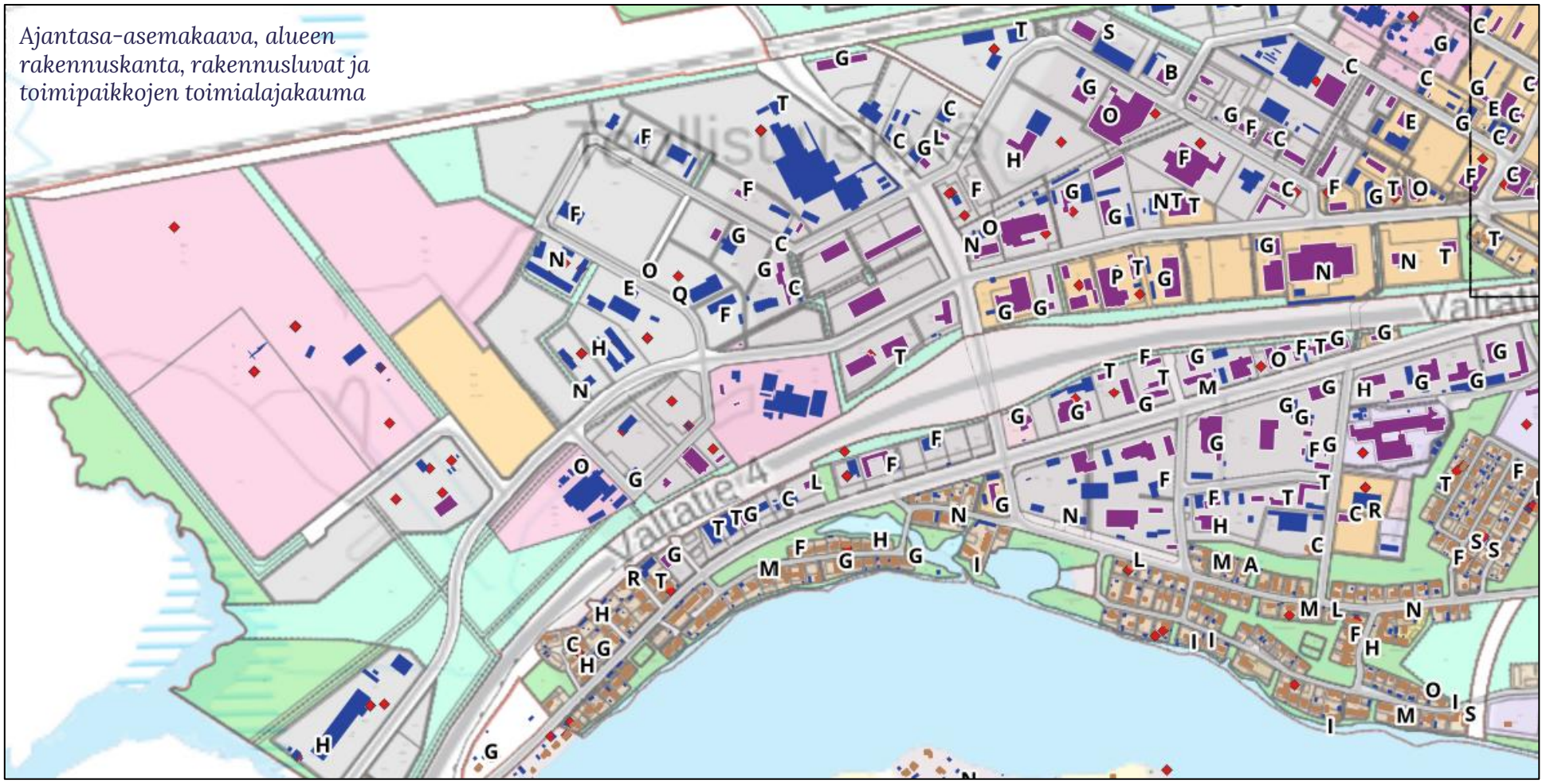
Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)

Työpaikkojen toimialajakauma (työpaikka-aineisto, YKR 2023)



Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

4. ALAKORKALO



Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma

Maankäytön nykytila

Elinkeinoelämän tontteja on kaavoitettu rautatien eteläpuolelle molemmin puolin valtatietä. Pääosa tonteista on rakentunut. Teollisuusalue rajoittuu etelässä pientaloalueeseen.

Tonteista valtaosa on teollisuuden tai varastoalueiden korttelialueita (T, TL). Teollisuustien varressa Isoaavantien liittymästä itään sijaitsee liikerakennusten tontteja ja alueen itälaidalla toimitilarakennusten (KTY) ja kaupan (KM) tontteja. Nykyisin liikerakennusten korttelialueiden ja Vt 4 eteläpuolella olevilla T-tonteilla (Alakorkalontie) useamman yrityksen toiminta on luonteeltaan enemmän tukkukauppaa ja palveluita kuin varsinaista teollisuustoimintaa.

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Osa tonteista on rakennettavuudeltaan haasteellisia paksujen turvekerrosten sekä pohjaveden korkeuden vuoksi. Asutuksen läheisyys etelässä.

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Alueella on tullut voimaan asemakaavamuutos korttelissa 9037 tonteilla 6 ja 7, jolla mahdollistetaan uuden liikennemyymälän sijoittaminen; sekä asemakaavamuutos Alakorkalon jätevedenpuhdistamon kehittämiseksi. Alueen maankäyttöön tulee vaikuttamaan valtatien 4 kehittäminen (ml. katuyhteydet ja liittymät). Parhaillaan vireillä on VT 4 kehittämisen mahdollistava asemakaavamuutos.

Tyhjät tontit (tonttijako ohjeellinen)		
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	12 kpl
ET	Yhdyskuntateknisen huollon korttelialue	1 kpl
LPA	Autopaikkojen korttelialue	2 kpl
KM	Tilaa vievän erikoiskaupan korttelialue	2 kpl
KL	Liikerakennusten korttelialue	1 kpl

Vahvuudet	Heikkoudet
• Strateginen saavutettavuus; sijainti valtatien 4 varressa elintärkeä logistiikalle, tukkukaupalle ja teollisuudelle • Vakiintunut toiminta-ympäristö ja valmis yritysekosysteemi • Tiivistämispotentiaali	• Rakennuskannan ikääntyminen: osassa aluetta vanhaa teollisuuskiinteistökantaa, joka vaatii modernisointia vastatakseen nykyisiin energiatehokkuus- ja logistiikkavaatimuksiin • Etäisyys keskustan palveluista • Niukasti laajenemistilaa • Paikoin pehmeä maaperä

Infrastruktuurin kehittämissuunnitelmat

- Pappilantien peruskorjaus ja hulevesilinjaus kesällä 2026
- Teollisuustien peruskorjaus suunnitteilla lähivuosille, muuttaminen nelikaistaiseksi
- Vt4:n kehittämisen myötä katuverkolle suunnitteilla muutoksia: Isoaavantien, Pappilantien ja Alakorkalontien liittymiin kiertoliittymät; Teollisuustien jalankulku- ja pyöräväylän jatkaminen Isoaavantien länsipuolelle

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili ja strateginen rooli	Kehittämistoimenpiteet
Alakorkalon kiertotalouspuisto: teollisuuden, logistiikan, yhdyskuntateknisen huollon ja kiertotalouden keskittymä Lapin merkittävin teollisuuden, logistiikan ja kiertotalouden keskittymä. Merkittävä moottoriajoneuvojen ja rautakaupan keskittymä.	• Alakorkalontien ja Valtatie 4 välisten tonttien käyttötarkoituksen muutos T→KL/KTY tonteiksi Isoaavantien ja Oijustien välisellä osuudella • Sähköisen ja biokaasupohjaisen raskaan liikenteen lataus- ja tankkausinfrastruktuurin rakentaminen • Yritysten kannustaminen siirtymään resurssitehokkaaseen ja vähähiiliseen energiantuotantoon (esim. teollisuuskiinteistöjen hukkalämmön talteenotto) • Tonttireservin tehokkaampi käyttö: keinot alueen tiivistämiseksi huomioiden maaperän haasteet • Pienten toimijoiden sijoittumisen mahdollistaminen kaavoituksella

4. ALAKORKALO

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Alakorkalon alue on Rovaniemen suurin työpaikkakeskittymä ja sillä on vakiintunut asema merkittävänä elinkeinoelämän ja teollisuuden veturina.

Kiertotalouden ja moottoriajoneuvokaupan keskittymänä alueen taloudellinen vaikuttavuus on kriittinen koko maakunnalle.

Alue tuottaa korkean verotulokertymän. Kasvupotentiaali ja uusien yritysten sijoittuminen vaativat kuitenkin vanhenevan kiinteistökannan modernisointia.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset +

Sijainti Valtatie 4:n varrella on erinomainen raskaan liikenteen ja saavutettavuuden kannalta, ja takaa hyvät valtakunnalliset yhteydet. Alueen sisäinen katuverkko kärsii kuitenkin ruuhkahuipuista (esim. Isoaavantien liittymä) ja vaatii kehittämistä. Maaperän pehmeys tuo haasteita infran laajentamiselle mm. kalliimpina perustamiskustannuksina.

Alue ei kilpaile keskustan kanssa, sillä se vastaanottaa keskusta-alueelle soveltumatonta toimintaa kuten raskasta logistiikkaa, teollisuutta ja suuren mittakaavan kauppaa.

Sosiaaliset vaikutukset +/-

Alakorkalon alue on jo nykyisin teollisuuden, tukkukaupan ja muiden toimijoiden käytössä, eikä sen kehittäminen aiheuta merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Alueen eteläpuolella sijaitseva asutus on huomioitava alueen kehittämisessä ja säilytettävä viheryhteydet asutuksen ja teollisuuden välissä.

Alueen sisäiset väylät on suunniteltu raskaan liikenteen ehdoilla, mikä tekee kestävästä työmatkaliikkumisesta (kävely ja pyöräily) osin turvatonta, ja asettaa autottomat työntekijät epäoptimaaliseen asemaan.

Ympäristölliset vaikutukset +

Alue toimii alustana teolliselle kiertotaloudelle ja jätevedenpuhdistamon kehittämiselle, mikä tukee kaupungin resurssitehokkuutta ja hukkalämmön hyödyntämistä.

Alueella on niukasti vapaata tilaa, joten uusi maankäyttö vaatii tehokasta tonttien uusiokäyttöä.

Hulevesien hallinta on kriittistä ympäristön kannalta.

Osa alueen kiinteistöistä sijaitsee tulvariskialueella, ja ilmastonmuutoksen myötä tulvariskit voivat kasvaa. Alueella on myös jonkin verran pilaantuneita maita.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Vanheneva kiinteistökanta heikentää alueen houkuttelevuutta uusille korkean profiilin kiertotalousyrityksille.	Selvitetään keinoja tukea vanhojen kiinteistöjen modernisointia.
Laajenemistilan puute uhkaa pysäyttää Lapin tärkeimmän teollisuusveturin kasvun.	Tehostetaan nykyistä maankäyttöä tonttien uusiokäytöllä ja saneerauksilla.
Isoaavantien risteyksen ruuhkahuiput haittaavat raskasta logistiikkaa.	Toteutetaan Teollisuustien muuttaminen nelikaistaiseksi. Pappilantien peruskorjaus (kesä 2026) ja Isoaavantien liittymäkapasiteetin parantaminen.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

5. JÄÄSKELÄINEN

Alueen yleiskuvaus

Jääskeläisen teollisuusalue on yksi kaupungin merkittävimmistä teollisuuden, kiertotalouden ja yritystoiminnan alueista. Alue sijaitsee noin 5 kilometrin etäisyydellä Rovaniemen keskustasta ja soveltuu erityisesti valmistavan teollisuuden, logistiikan ja huoltopalveluiden tarpeisiin. Alue on laajentunut viime vuosina uusilla teollisuustonteilla. Alue tarjoaa keskustaa väljemmät ja kustannustehokkaammat puitteet erityisesti tilaa vievälle toiminnalle.

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Alueen kävely- ja pyöräilysaavutettavuus on tyydyttävä. Isoaavantie on määritelty pyöräliikenteen aluereitiksi ja Varikkotien ja Ratavartijankadun yhteydessä on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, mutta kokonaisuudessaan kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ovat melko heikot. Alue sijaitsee paikallisliikennealueen ulkopuolella.

Alueen yritysprofiili

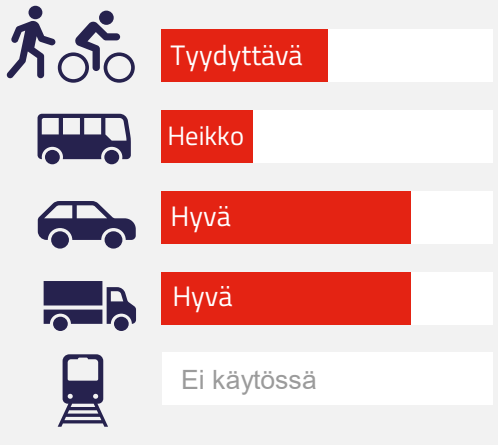
Jääskeläisen teollisuusalueella sijaitsee 85 yritystä ja noin 680 työpaikkaa. **Alue on yritysprofiililtaan rakentamiseen ja teollisuuteen painottuva yrityskeskittymä.** Teollisuustoiminnassa korostuvat metallituotteiden valmistus sekä muu valmistava teollisuus. Rakentamisen toimipaikoista 2/3 on keskittynyt erikoistuneeseen rakennustoimintaan, kolmannes talonrakentamiseen ja muutamat maa- ja vesirakentamiseen. Rakentamisen ja teollisuuden toimipaikkojen lisäksi alueella sijaitsee myös useampia logistiikan, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen alan yrityksiä (esim. suunnittelutoimistot), tukku- ja autokaupan sekä vesi-, viemäri- ja jätevesihuollon yrityksiä.

Alueella toimivista yrityksistä pieniä tai mikroyrityksiä on noin 80 %. Keskisuuria yrityksiä on kahdeksan ja suuria kolme.

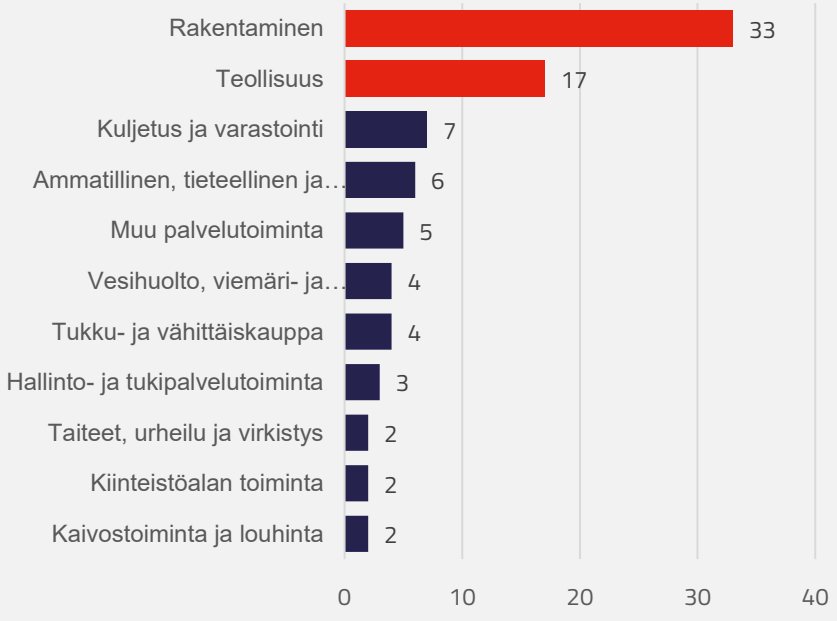
Perustiedot

Toimipaikat	85 kpl
Työpaikat:	680 kpl
Keskeiset toimialat	rakentaminen teollisuus

Saavutettavuus



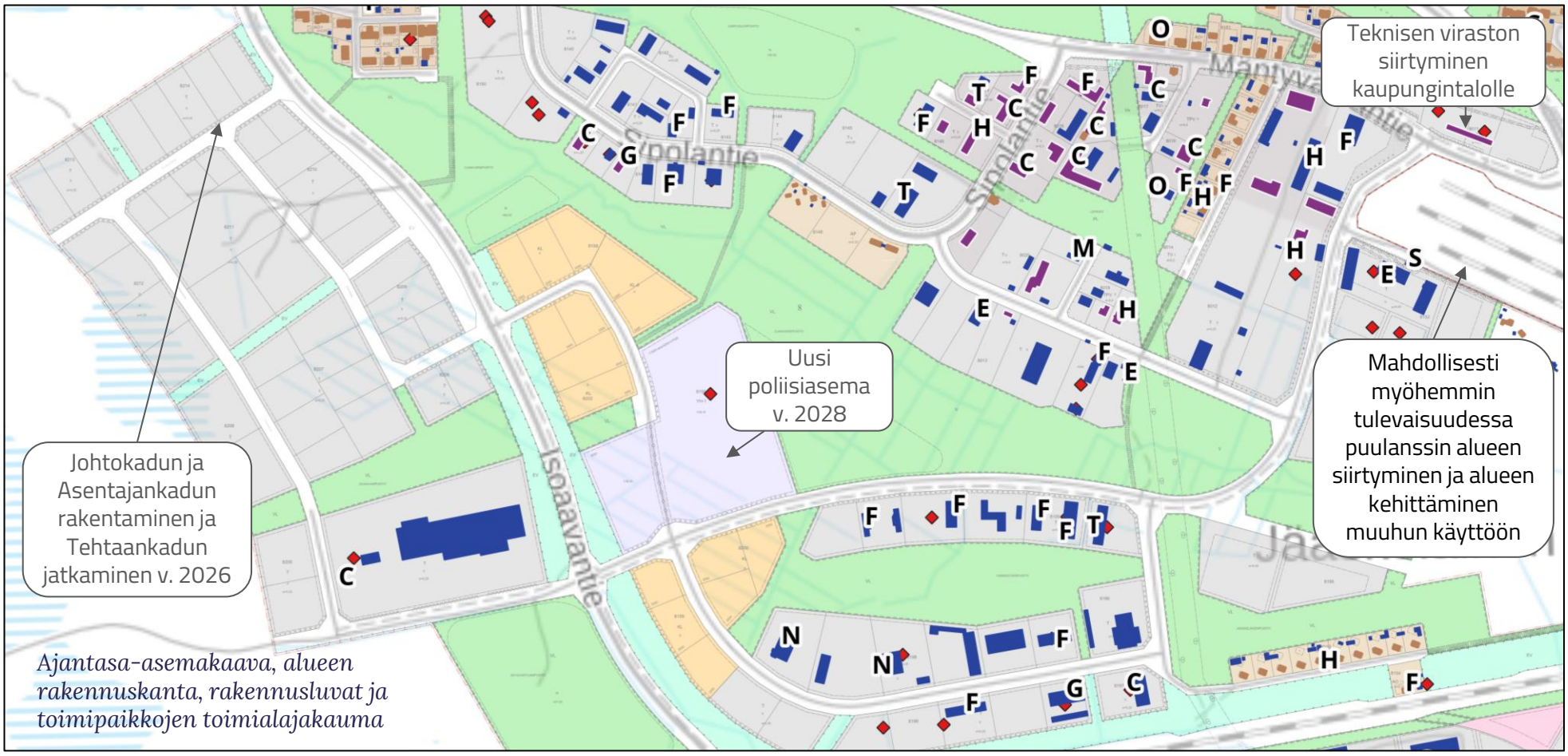
Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)



Työpaikkojen toimialajakauma (YKR-aineisto 2023)

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

5. JÄÄSKELÄINEN



Maankäytön nykytila

Alue on asemakaavoitettu. Pääosa tonteista on käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T). Isoaavantien itäpuolella kulkevan Verstaantien varressa on 15 liikerakennuksille tonttia (KL) sekä yksi iso hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH-1). Isoaavantien varressa olevat tontit ovat rakentumattomia, yhtä tonttia lukuun ottamatta (Ratavartijankatu 2, Norrhydro Oy). Rakentuneen alueen sisällä on myös jonkin verran tyhjillään olevia T-tontteja.

Tyhjät tontit (tonttijako ohjeellinen)		
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	60 kpl
TV	Varastorakennusten korttelialue	1 kpl
KL	Liikerakennusten korttelialue	15 kpl

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Alueelle on aloitettu keväällä 2026 rakentamaan uutta Rovaniemen pääpoliisiasemaa. Uusi noin 12 500 neliöinen pääpoliisiasema sijoittuu Verstaantielle (YH-1) ja sen on tarkoitus valmistua vuoteen 2028 mennessä. Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden ja ympäristöpalveluiden toimipiste (Mäntyvaarantie 6) siirtyy kaupungintalolle arviolta alkuvuodesta 2027, jolloin alue vapautuu elinkeinoelämän toimijoiden käyttöön.

Alueella ei ole käynnissä olevia asemakaavamuutoksia.

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Hyvä tonttivaranto ja joustavat mahdollisuudet erikokoisille toiminnoille • Raskaan liikenteen sujuva pääsy valtaväylille • Tonttien hintataso huomattavasti keskustaa alhaisempi ja myös hieman ympäröivää aluetta alhaisempi	• Maaperän haasteet (suovaltainen maaperä) • Osittain rakentumaton infra

Infrastruktuurin kehittäminen

- Johtokadun ja Asentajankadun rakentaminen sekä Tehtaankadun jatkaminen kesällä 2026, joka mahdollistaa asemakaavan teollisuustonttien käyttöönoton
- Uuden alueen tarpeellisen infran rakentaminen

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Alueen rakentumista hankaloittaa suovaltainen maaperä; alueella esiintyy turvekerroksia, jotka voivat olla paikoin paksujakin. Rakentaminen voi vaatia paalutuksia ja massanvaihtoja ja kuivatusta. Erityisen haastavat perustamisolosuhteet ovat useilla Isoaavantien länsipuolisilla T-tonteilla sekä YH-1 korttelin eteläpuolisilla KL-tonteilla.

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili ja strateginen rooli	Kehittämistoimenpiteet
Joustava ja kustannustehokas tuotanto-, varasto- ja rakennusalan keskittymä – tilaa ja sijoittumismahdollisuuksia niin pienille teollisuushalleille kuin paljon tilaa vaativien materiaalien ja koneiden säilytykselle Jääskeläisen alue tarjoaa elintärkeää tilaa perusteollisuudelle Lampelan kehittyessä urbaaniksi hybridialueeksi ja Alakorkalon erikoistuessa korkean profiilin kiertotalouspuistoksi	• Tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen, jolla parannetaan tonttivalmiutta • Melu- ja ympäristövaikutusten hallinnan selvittäminen alueen rajoittuessa virkistys- ja luontoalueisiin • Keinojen selvittäminen heikon maaperän vaikutusten hillitsemiseksi (esim. eri toimintojen vaatimien kantavuuksien huomioiminen, maan hinta-/vuokrataso) • Teknisen viraston siirtymisen myötä vapautuvan tontin jatkokäyttö • Tulevaisuudessa ns. puulanssin alueen siirron edellytyksien ja alueen jatkokäytön selvittäminen • Selvitetään alueen laajentamismahdollisuuksia pohjoiseen raviradan alueen etelä-/länsipuolelle

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

5. JÄÄSKELÄINEN

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Alue tarjoaa elintärkeää, edullista ja joustavaa tilaa perusteollisuudelle, rakentamiselle, urakoinnille, varastoinnille ja logistiikalle vahvistaen näiden toimintaedellytyksiä.

Alueella on noin 60 tonttia, joiden vuokraamisen tai myymisen kautta kaupungilla mahdollisuus merkittäviin tuloihin. Teknisen viraston tontin vapautuminen (kesä 2027) tuo uusia investointimahdollisuuksia.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset +

Alue sijaitsee keskustaajaman reunalla Alakorkalon teollisuusalueen ja Korkalovaaran asuinalueen välissä. Alue toimii luontevana jatkona Alakorkalon teollisuusalueelle ja soveltuu erityisesti perusteollisuuden tarpeisiin. Uusi pääpoliisiasema valmistuu alueelle vuonna 2028 ja lisännee alueen painoarvoa yritysten sijoittumisalueena.

Alueen sisäinen infra on osittain rakentamatta. Johtokadun ja Asentajankadun jatkaminen (kesä 2026) on kriittistä tonttivalmiuden saavuttamiseksi.

Alueen rakentuminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Sosiaaliset vaikutukset +/-

Alue rajautuu pohjoisessa asuinalueeseen. Huolehdittava, ettei toiminta aiheuta haittaa läheiselle asutukselle (esim. melu, haju, tärinä). Muutoin sosiaaliset vaikutukset vähäiset.

Ympäristölliset vaikutukset -

Alueella suovaltainen maaperä. Turvekerroksen laajamittainen muokkaus ja massanvaihdot vapauttavat merkittäviä kasvihuonekaasupäästöjä, millä on suuri negatiivinen hiilitasevaikutus.

Teollisuuden sähkön ja energian saanti (esim. sähköistyminen) vaatii tarkempaa selvitystä.

Alueen välitön rajautuminen herkkiin virkistys- ja luontoalueisiin lisää hulevesivalumien ja teollisuusmelun riskiä ekosysteemille, ja edellyttää tarkkaa ympäristövaikutusten hallintaa.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Maaperästä aiheutuvat haasteet synnyttävät merkittäviä rakennusvaiheen kustannuksia ja riskiä alueen rakentumiselle. Alueen rakentaminen vaatii suuria maamassojen vaihtoja ja paalutusta suovaltaisen maaperän vuoksi.	Kohdennetaan tontit kevyemmille toiminnoille. Huomioidaan kustannukset tonttihinnoittelussa.
Teollisuuden sähkön ja energian saanti vaatii tarkempaa selvitystä.	Selvitetään sähkön ja energian saannin tilanne.
Hulevesi- ja luontovaikutukset	Laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma, viivytys- ja puhdistusratkaisut sekä seuranta erityisesti virkistys- ja luontoalueiden läheisyydessä.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

6. NORVATIE

Alueen yleiskuvaus

Alue kattaa Valtatien 4 pohjoispuolisen Norvatien teollisuusalueen, joka edustaa perinteistä tuotanto- ja logistiikkakeskittymää.

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Alueen saavutettavuus lentoaseman läheisyydessä on teollisuuden ja elinkeinoelämän näkökulmasta varsin hyvä. Alue kytkeytyy suoraan kaupungin tärkeimpiin liikenneväyliin ja logistisiin solmukohtiin (VT 4, lentoasema). Alueen joukkoliikennesaavutettavuus on heikko. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit ovat Valtatien 4 eteläpuolella Norvatien ja Vaarantien risteyksessä sekä Myllymäentien ja Pajakyläntien risteyksessä. Pyöräilysaavutettavuus on tyydyttävä/hyvä. Norvatien alue kytkeytyy pyöräilyn aluereitteihin (Valtatien 4, Myllymäentien-Lentokentäntien sekä Vaarantien yhteydessä).

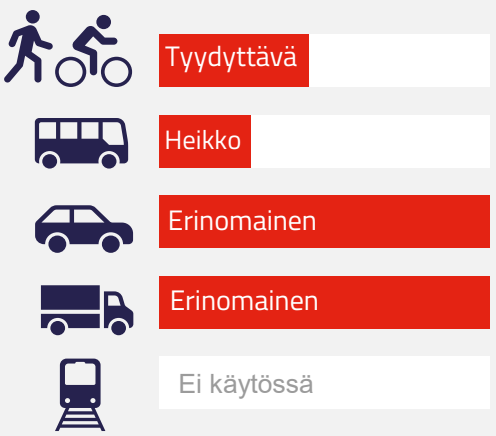
Alueen yritysprofiili

Norvatien teollisuusalueella sijaitsee 35 yritystä ja noin 330 työpaikkaa. **Norvatien teollisuusalue on profiililtaan logistiikkaan, teollisuuteen ja rakentamiseen painottuva elinkeinoalue**. Alueen yrityksistä viidennes on kuljetuksiin erikoistuneita yrityksiä – henkilökuljetuksiin keskittyneiden yritysten ohella alueella toimii muutamia rahtiliikenteen yrityksiä. Alueella toimivista teollisuusyrityksistä löytyy mm. elintarvikkeiden, juomien, nahkatuotteiden ja sähkölaitteiden valmistukseen keskittyviä yrityksiä. Teollisuuden ohella alueella toimii sekä talonrakentamiseen että erikoistuneeseen rakennustoimintaan keskittyviä yrityksiä. Alueella on pienemmässä määrin myös tukku- ja vähittäiskauppaa (moottoriajoneuvojen ja niiden osien kauppa) sekä palvelutoimintaa.

Perustiedot

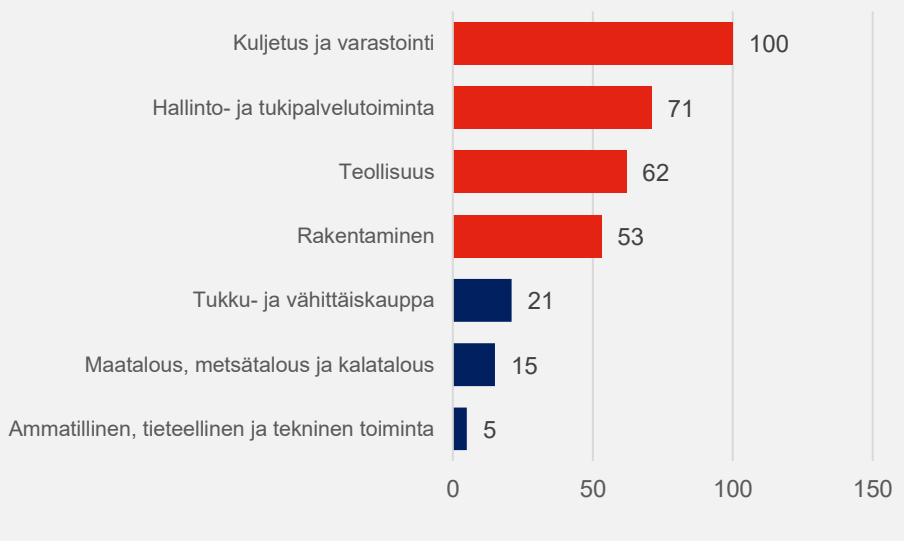
Toimipaikat	35
Työpaikat	330
Keskeiset toimialat	logistiikka teollisuus rakentaminen palvelut

Saavutettavuus



Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)

Työpaikkojen toimialajakauma (työpaikka-aineisto, YKR 2023)



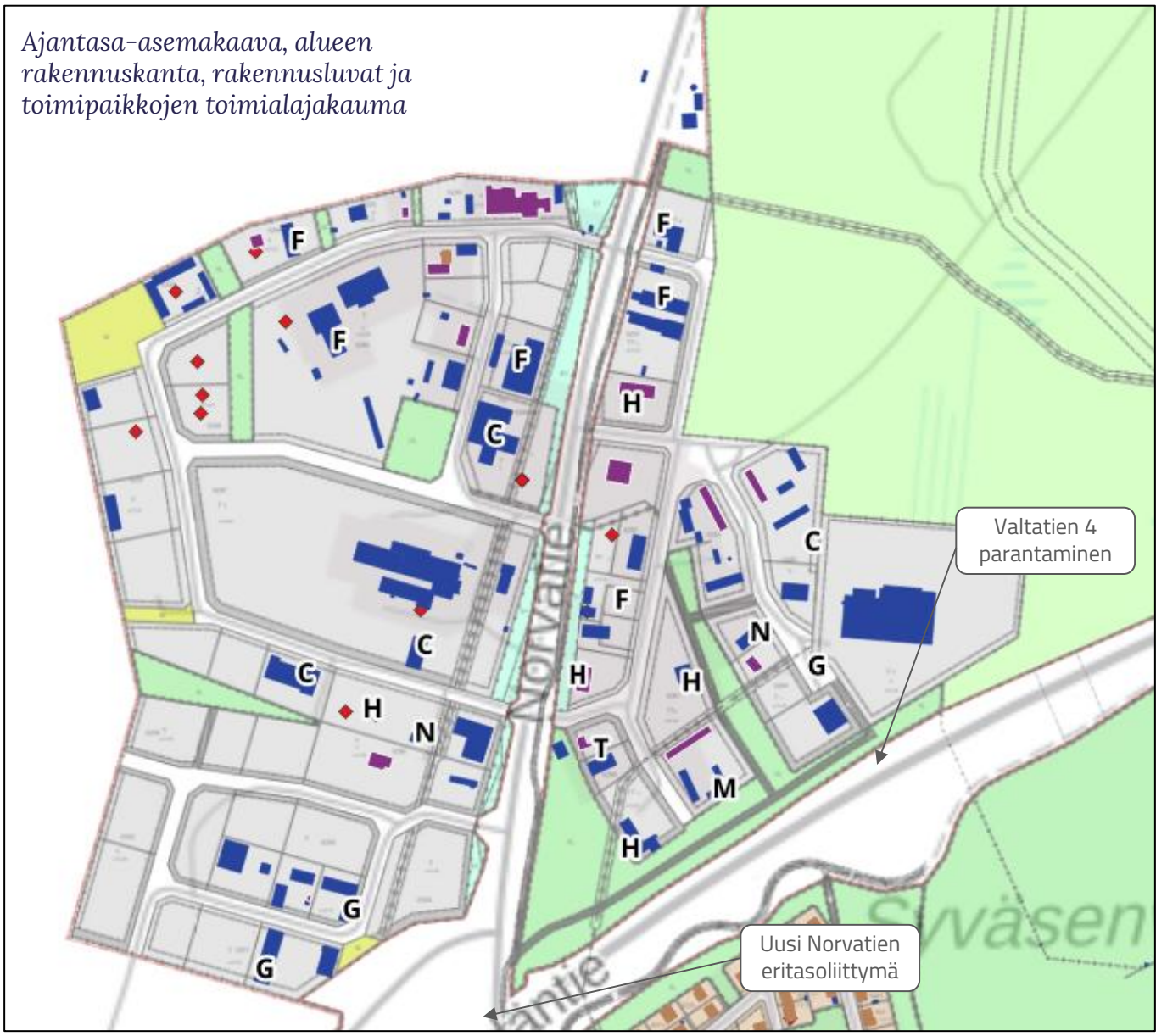
Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

6. NORVATIE

Maankäytön nykytila

Norvatien teollisuusalue on asemakaavoitettu. Alue muodostuu teollisuuden (TT) ja teollisuuden ja varastorakennusten (T) korttelialueista. Tyhjillään olevia tontteja on 22, joista kahdelle on haettu rakennuslupaa. Innokaaren alueella on teollisuuden (TY, ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) sekä toimitilarakennusten korttelialueita. Alueella lisättiin toimitilarakennusten tontteja asemakaavamuutoksella vuonna 2025. Parhaillaan alueella on 10 rakentumatonta tonttia, mutta niihin kohdistunut kysyntä on ollut suurta, eikä vapaita tontteja ole enää tarjolla. Alueelle kohdistuu hyvän sijaintinsa (VT 4, lentokenttä, Napapiiri) ja runsaan kysynnän vuoksi laajentumispaineita.

Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma



Vireillä olevat kaavat

Valtatien 4 parantamiseksi 2+2-kaistaiseksi Saarenkylän ja Apukan välillä on käynnissä tiesuunnitelman laatiminen ja asemakaavamuutos.

Infrastruktuurin kehittäminen

Käynnissä on tiesuunnitelman laatiminen Valtatien 4 parantamiseksi välillä Saarenkylä–Apukka. Alue kehittyy liikenteellisesti merkittävästi sekä katuverkoltaan että Vt 4 -yhteydeltään valtatien 4 parantamissuunnitelmien myötä. Vt 4 -hankkeella on laajat vaikutukset alueella liikkumiseen, jos Vt 4 linjaus muuttuu suunnitelmien mukaisesti. Linjauksen muuttuminen mahdollistaa uudenlaista maankäyttöä alueella.

Tyhjät tontit (huom. tonttijako ohjeellinen)		
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	22 (-2)
TT	Teollisuusrakennusten korttelialue	1
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue	10

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Hyvä logistinen sijainti Valtatien ja lentoaseman läheisyydessä • Napapiirin läheisyys • Kaupungilla paljon maanomistusta alueella	• Laajentumismahdollisuuksien rajallisuus (turvemaat ja luonto- ja virkistysarvot) • Lentomelu • Osittain keskeneräinen infra

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Rajoittavana tekijänä alueella on varuskunta-alue ja puolustusvoimien toiminta ja niiden mahdollinen laajentuminen sekä sen myötä syntyvät mahdolliset uudet liikenteelliset tarpeet/muutokset. Alueen maaperä on osittain turvetta (rakentumaton vyöhyke valtatien 4 risteyksestä luoteeseen), joka aiheuttaa haasteita rakentamiselle ja nostaa rakentamisen kustannuksia. Alue on lentomelualuetta, joka asettaa rajoitteita maankäytölle. Myös luonto- ja virkistysarvot Norvatien ja Innokaaren välisellä alueella heikentävät mahdollisuuksia elinkeinoelämän alueiden laajentumiselle itään.

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Tulevaisuuden logistiikka- ja ohjelmapalvelukeskittymä	• Laajentumismahdollisuuksien tunnistaminen ja uuden tonttivarannon kaavoitus

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

6. NORVATIE

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Toimii pohjoisen pienlogistiikan ja tukkukaupan alueena. Alueen yritystoiminta (mm. autonvuokraus ja matkanjärjestäjät) hyötyy lentokentän ja Napapiirin matkailijavirtojen läheisyydestä.

Alue on potentiaalinen uusille turvallisuus- ja huoltovarmuusalan investoinneille. Toisaalta puolustusvoimien toiminnan läheisyydessä tiukka maankäytön säätely voi estää tietynlaisten toimintojen sijoittumisen alueelle.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset ++

Hyvä sijainti kaupungin pohjoispuolella strategisten liikenne-yhteyksien ulottuvilla (mm. VT4:n ja lentokentän välitön läheisyys).

Käynnissä oleva Norvatie–Ounasjoen itäpuolentie -yhteysvälin esisuunnittelu (valmistuu syksyllä 2026) parantaa merkittävästi alueellista kriisinkestävyyttä ja saavutettavuutta. / Käynnissä oleva esisuunnittelu (2025–2026) Norvajärven uudesta maantie-yhteydestä luo uutta suorituskykyä ja kapasiteettia poikkeusoloihin.

Lapin lennoston varalaskupaikan ja puolustusvoimien suoja-alueiden maankäyttörajoitukset on huomioitava tiukasti kaavoituksessa, sillä ne rajoittavat muun muassa rakennuskorkeuksia ja tiettyjä siviilitoimintoja.

Sosiaaliset vaikutukset +

Alue sijaitsee lentokentän ja Lapin lennoston tukikohdan välittömässä läheisyydessä, joten teollisuusmelu ei häiritse laajamittaista asutusta.

Huoltovarmuuden ja kaksikäyttöinfran (siviili- ja sotilasliikkuvuus) vahvistaminen lisää alueellista turvallisuuden tunnetta.

Kaukainen sijainti ja joukkoliikenteen heikkous sitovat työmatkaliikenteen henkilöautoiluun, mikä vaikeuttaa esim. autottoman tai nuoren työvoiman rekrytointia alueen yrityksiin.

Ympäristölliset vaikutukset +/-

Logistinen tiivistäminen valmiiden väylien varteen on resurssitehokasta, ja vähentää tavaraliikenteen päästöjä.

Maankäyttö pohjautuu pitkälti Tarsankankaan ja Norvatien olemassa olevien kaupungin maiden täydennykseen.

Uudet tielinjaukset ja laajennukset joudutaan sovittamaan herkkien luontoarvojen, haastavien korkeuserojen sekä Santavaaran retkeily- ja virkistysalueen saavutettavuuden kanssa.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Sotilasilmailun ja varalaskupaikan asettamat tiukat korkeus- ja maankäyttörajoitukset estävät suuret rakennushankkeet.	Sovitetaan kaavamuutokset tiiviissä yhteistyössä Lapin lennoston ja Puolustusvoimien kanssa (kaksikäyttöinfra).
Haastavat korkeuserot ja luontoarvot rajaavat teollisuustonttien laajentamista pohjoiseen.	Käytetään maastonmuotoja hyödyntävää porrastettua kaavoitusta ja huomioidaan luontoarvot.
Autottomien työntekijöiden heikko saavutettavuus vaikeuttaa yritysten rekrytointeja.	Kehitetään kimppakyyti- ja liityntäliikennemalleja tai laajennetaan kevyen liikenteen väyliä teollisuusalueen sisälle.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

7. IMARINPORTTI

Alueen yleiskuvaus

Imarinportin alue on mahdollinen uusi elinkeinoelämän alue, joka voisi profiloitua tilaa vaativan teollisuuden ja logistiikan keskittymänä. Alue sijoittuu noin 9 km Rovaniemen keskustasta länteen rautatien molemmin puolin, uuden valtatien 4 linjauksen tuntumaan. Alue on pääosin rakentamatonta metsätalousaluetta.

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Valtatien 4 parantamissuunnitelmien myötä valtatien linjaus siirtyy luoteeseen. Linjauksen muutos mahdollistaa merkittäviä maankäytön muutoksia. Uudelta valtatien 4 linjaukselta ei tule kuitenkaan liittymiä alueelle, jotka parantaisivat alueen saavutettavuutta nykyiseen nähden. Julkisen liikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta alueen saavutettavuus on heikko.

Alueen yritysprofiili

Imarin alueella toimii nykyisin taimitarha.

Maankäytön nykytila

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai yleiskaavoja. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Maakuntakaavassa Imarinportin alue rajautuu itäpuolelle osoitettuun teollisuus- ja varastoalueeseen (T).

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

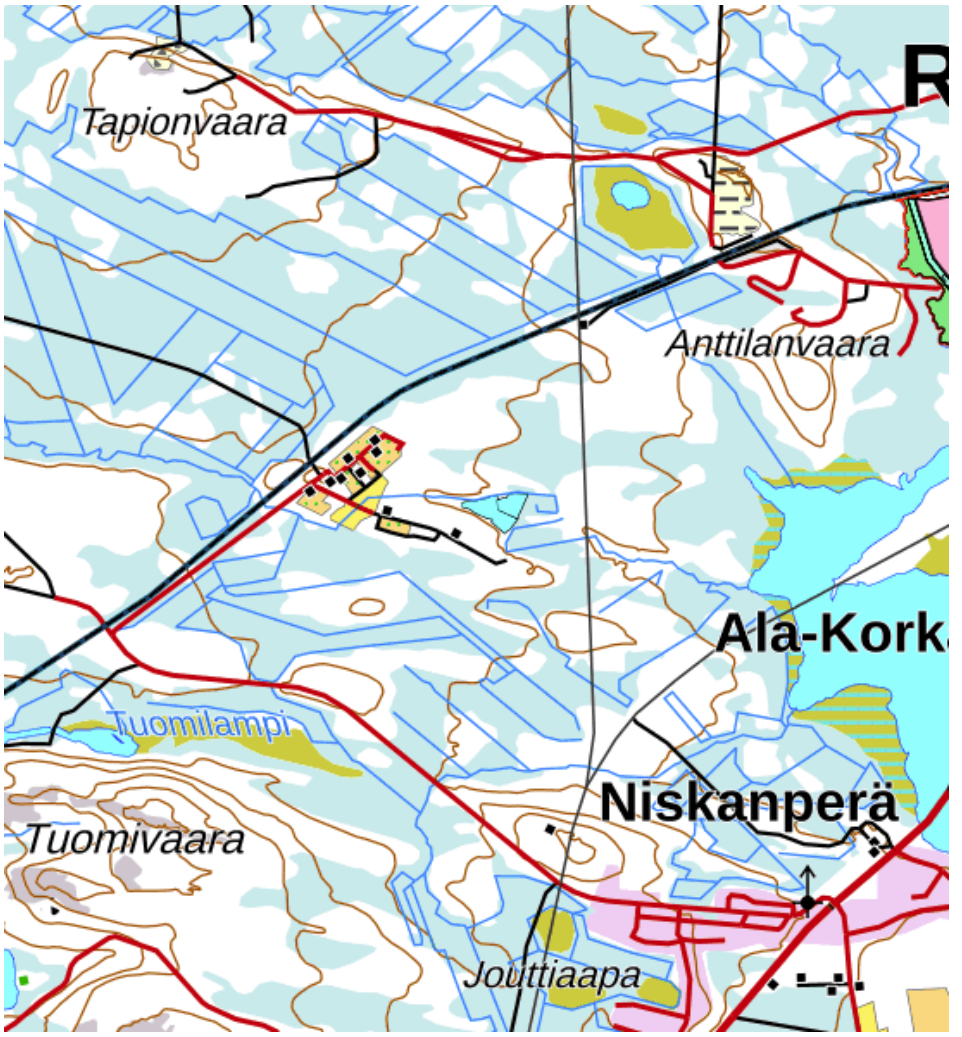
Alueella ei ole vireillä olevia kaavoja tai muita meneillään olevia suunnitelmia.

Infrastruktuurin kehittämissuunnitelmat

Käynnissä on Valtatien 4 tiesuunnitelman laatiminen välillä Hirvas-Alakorkalo, joka on tavoitteena asettaa nähtäville kesällä 2027.

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Alueen maaperä on paikoin turvevaltaista.



Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Paljon tilaa ja mahdollisuus sijoittaa tilaa vaativia toimintoja • Sijainti alle 10 km Rovaniemen keskustasta	• Infran puutteet • Valtatien 4 uudelta linjaukselta ei tule liittymiä alueelle

Keskeiset toimialat
Raskas logistiikka ja varastointi
Suurteollisuus
Uusiutuva energia
Arktinen testaus
Suurikokoinen tilaa vaativa kauppa

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Moderni tilaa vaativan teollisuuden, logistiikan sekä puhtaan energian keskittymä Uusi eteläinen tilaa vaativan teollisuuden ja logistiikan keskittymä. Vapauttaa keskustan läheisten alueiden tonttipaineita.	• Sähköverkonkapasiteetin varmistaminen • Esiselvityksen/kaavarungon laatiminen: kaavoitus vastaamaan suuryritysten tarpeita, hiilineutraalit tontit • Kaavoituksessa huomioitavia asioita: • Infra raskaan liikenteen ehdoilla (esim. liittymägeometria) • Riittävän suurten tonttien kaavoittaminen • Tonttien kaavoitus maaperän olosuhteet ja toimintojen kantavuusvaatimukset huomioiden • Tontti palveluasemalle • Ei päivittäistavarakauppaa tai muuta runsaasti asiakasliikennettä tuottavaa vähittäiskauppaa • Ei pieniä ns. harrastajahalleja, jotka voivat pirstoa tonttireserviä • Kiinnitetään huomiota kaupunkikuvalliseen siisteyteen erityisesti valtatielle 4 näkyvien julkisivujen osalta

7. IMARINPORTTI

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset

++

Imarinportti muodostaa Rovaniemelle kokonaan uuden eteläisen kasvusuunnan, joka mahdollistaa sellaisten suuryritysten sijoittumisen, joille ei ole tilaa muualla kaupungissa.

Alue toimii veturina erityisesti suurteollisuudelle, vihreälle siirtymälle (uusiutuva energia) ja raskaalle logistiikalle.

Alueen maankäytön laajentaminen vaatii suuria ja etupainotteisia (infra)investointeja kaupungilta, mikä sitoo kaupungin investointivaroja ennen tonttitulojen muodostumista, mutta alueen kehittäminen synnyttää pitkällä aikavälillä merkittäviä uusia tonttimyynti- ja verotuloja sekä houkuttelee kansainvälistä pääomaa.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset

+/-

Vapauttaa keskustan läheisiä alueita tonttipaineesta ja siirtää raskaimman liikenteen ja häiriötä aiheuttavan teollisuuden kokonaan pois kaupunkiytimestä ja Lampelan alueelta.

Sijoittuminen raakamaalle/rakentamattomalle alueelle vaatii merkittävää infrastruktuuri- ja kunnallistekniikkarakentamista

Sijainti uuden Valtatie 4:n linjauksen solmukohdassa ei huomattavasti paranna alueen logistista saavutettavuutta, siltä valtatieltä ei osoiteta uusia liittymiä.

Sosiaaliset vaikutukset

+

Alue sijoittuu kauas tiiviistä/vakituisesta asutuksesta, joten suurteollisuuden ja raskaan logistiikan aiheuttamat melu-, valo- tai ympäristöhaitat eivät kohdistu asukkaisiin.

Alueen saavutettavuus on suunniteltu raskaan liikenteen ja henkilöautojen ehdoilla. Työmatkaliikenteessä kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen yhteydet ovat alkuvaiheessa olemattomat.

Ympäristölliset vaikutukset

-

Alue mahdollistaa puhtaan energian ja kiertotalouden suurhankkeet (vihreä siirtymä). Tavoitteena on toimia alustana puhtaan energian (kuten aurinko-, tuuli- tai vetytaloushankkeiden) tuotannolle ja testaukselle, mikä tukee pitkän aikavälin hiilineutraaliustavoitteita.

Puhtaan raakamaan käyttöönotto, laaja metsäalan raivaus ja laajamittainen maarakentaminen kasvattavat alkuvaiheen hiilijalanjälkeä, ja muuttavat pysyvästi alueen nykyistä luonnonympäristöä.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
"Vihreän niityn" hankkeena vaatii massiivisia alkuinvestointeja infraan, mikä voi rasittaa kaupungin taloutta pitkään ennen tulojen saantia.	Vaiheistetaan infran rakentaminen siten, että tontteja avataan kysynnän mukaan (modulaarinen eteneminen).
Uuden Nelostielinjauksen aikataulumuutokset voivat viivästyttää yritystonttien käyttöönottoa.	Synkronoidaan kaupungin tonttipolitiikka ja Väyläviraston VT4-linjaushanke tiiviillä hankeseurannalla.
Kestävien liikennemuotojen puuttuminen sitoo alueen toiminnan 100 % autoiluun.	Varaudutaan joukkoliikenteen järjestämiseen (työmatkaliikenne) ja tutkitaan pyöräliikenteen mahdollisuudet.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

8. NAPAPIIRI

Alueen yleiskuvaus

Napapiirin matkailualue on kansainvälisesti tunnettu matkailukeskittymä noin 8 kilometrin päässä keskustasta. Alue sijoittuu Napapiirin tuntumaan ja on erityisesti joulupukkiin liittyvän matkailun keskus. Matkailualueella toimii runsaasti majoitus-, ravitsemus- ja ohjelmapalveluyrityksiä, ja se on keskeinen kohde erityisesti kansainvälisille vierailijoille. Napapiirin alueeseen kuuluu myös valtatien 4 pohjoispuolella lentokentäntien varressa sijaitseva Innokaaren teollisuus- ja toimitila-alue. Innokaaren alue on monipuolinen yritystoiminnan keskittymä, jossa on erityisesti matkailulogistiikan toimijoita. Sijainti lentokentän ja Napapiirin läheisyydessä tekee alueesta houkuttelevan erityisesti logistiikan toimijoille.

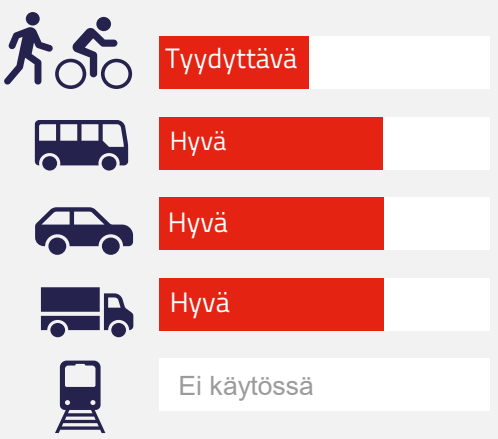
Saavutettavuus ja liikenneverkko

Napapiirin alue sijaitsee noin 8 kilometriä Rovaniemen keskustasta koilliseen. Alue sijaitsee valtatien 4 varressa ja hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Alue on paikallisliikenteen peruspalvelutasoa ja alueelle on suora bussiyhteys keskustasta. Lisäksi alueelle liikennöi keskustasta yksityinen bussiyhteys. Rovaniemen lentokenttä sijaitsee alle viiden kilometrin päässä ja lentokentältä on yksityinen bussiyhteys alueelle. Keskustasta Pajakylään asti on koko matkan erillinen kävelylle ja pyöräilylle varattu väylä, ja pyöräilyetäisyys keskustasta noin 8-9 km. Napapiirin alue kytkeytyy pyöräilyn aluereitteihin (Valtatien 4, Myllymäentien-Lentokentäntien sekä Vaarantien yhteydessä).

Perustiedot

Toimipaikat	66
Työpaikat	630
Keskeiset toimialat	Matkailu Palvelut

Saavutettavuus



Alueen yritysprofiili

Napapiirin matkailualueella sijaitsee vajaat 70 yritystä ja yli 630 työpaikkaa. **Alue on yritysprofiililtaan kansainväliseen matkailuun painottunut palvelukeskittymä**. Alueen yritystoiminta painottuu matkailupalveluluihin kuten ohjelmapalveluihin, majoitus- ja ravitsemustoimintaan ja matkailukauppaan. Yritystoiminta liittyy erityisesti joulupukkiin, arktisiin elämyksiin ja ympärivuotiseen matkailuun. Lisäksi alueella toimii matkailua tukevia palveluita, kuten kuljetus-, vuokraus- ja elämystuotantoon liittyviä yrityksiä. Alueen eteläosassa sijaitsee myös muuta yritystoimintaa, kuten sähkönsiirtoyrityksiä. Sodankyläntien varressa on kaksi huoltoasemaa. **Innokaaren alueen yritystoiminta painottuu asiantuntijapalveluihin** (mm. suunnittelu ja konsultointi) **sekä matkailuun liittyviin tuki- ja hallintopalveluihin** (mm. autonvuokraus ja leasing ja muu matkanjärjestäjien toiminta). Näiden lisäksi alueella on yksittäisiä rakentamisen, teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan yrityksiä sekä vuokrattavia varastotiloja.

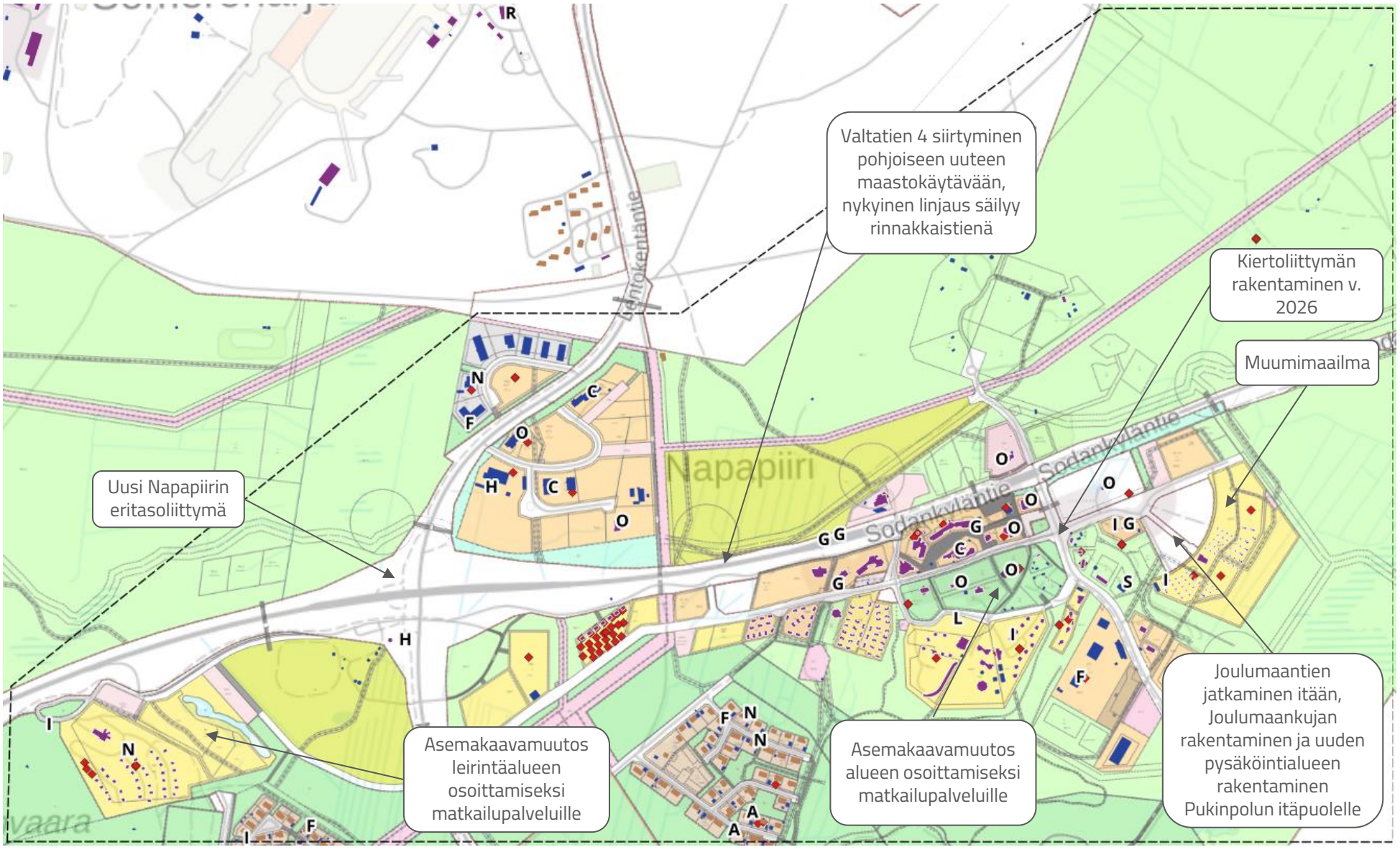
Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)

Työpaikkojen toimialajakauma (työpaikka-aineisto, YKR 2023)

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Maailman johtava arktinen elämys- ja matkailukeskus – ympärivuotinen ja hiilineutraali vetovoima-alue Kansainvälisen matkailun globaali veturi ja Rovaniemen tunnetuin brändi	• Vt4:n uuden linjauksen vaikutukset • Liikenneyhteyksien ja käveltävyyden parantaminen alueen sisällä • Ympärivuotisen sesongin rakentaminen • Majoituskapasiteetin lisääminen • Kausityöntekijöiden asumisen ratkaiseminen • Masterplan-suunnitelma alueelle • Pukinpolun päässä sijaitsevan KTY-alueen tarkastelu

8. NAPAPIIRI



Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma (TOL 2025)

Maankäytön nykytila

Alue on asemakaavoitettu. Alueen tontit on kaavoitettu matkailulle (RM), liike- ja toimistorakennuksille sekä myymälä- ja ravintolatiloille ja hotellipalveluille (K & KL). Alueella on myös toimitilarakennuksille osoitettuja tontteja (KTY) alueen eteläosassa. Lisäksi alueen viheralueille on osoitettu rakennusaloja, joille saa sijoittaa erilaisille ohjelmapalveluille tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia (op). Lentokentäntien varrella Innokaaren ja Teknotien alueella on teollisuusrakennusten korttelialueita (TY) ja toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) ja Sodankyläntien varrella on kaksi huoltoaseman korttelialuetta (LH). Santaparkin alueella on kaksi rakentumatonta myymälä- ja ravintolatiloille sekä hotellitoiminnoille osoitettua liikerakennusten korttelialuetta (KL) sekä muutama matkailulle osoitettu tontti (RM). Santaparkin alueen länsiosassa on rakentumaton leirintäalue (RL). Innokaaren ja Teknotien alueella on rakentumattomia toimitilarakennusten korttelialueita (KTY).

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Vireillä olevat kaavat: Alueella on käynnissä asemakaavamuutos, jossa tavoitteena on Joulumaantien ja Tähtikujan välisen ohjelmapalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen VU muuttaminen matkailutoimintaa palveleviksi korttelialueeksi RM. Santaparkin alueella on vireillä asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi matkailupalvelualueen RM rakentamisen leirintäalueen RL sijaan. Valtatien 4 parantamiseksi on käynnissä tiesuunnitelman laatiminen ja asemakaavamuutos, jolla varaudutaan valtatien siirtoon uuteen maastokäytävään.

Alueen asemakaavamuutoksia tullaan tekemään vaiheittain. Seuraavaksi tarkastellaan Pukinpolun itäpuoleista aluetta.

Muut suunnitelmat: Alueelle on suunnitteilla Muumimaailma, joka tulee sijoittumaan Joulumaantien päähän noin 2,5 ha alueelle asemakaavan RM-alueelle.

Tyhjät tontit		
KL	Liikerakennusten korttelialue	2 kpl
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue	11 kpl
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	1 kpl
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue	4 kpl
op	Ohjelmapalveluille varattu rakennusala	8 kpl

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Vahva nykyinen profiili • Kansainvälinen tunnettavuus	• Infran rajoitteet • Rajalliset tiivistymis- ja laajentumismahdollisuudet • Lentomelu

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Maaperä on osittain turvevaltaista, joka nostaa rakentamisen kustannuksia. Alue sijaitsee osittain lentomelualueella. Ympärillä sijaitsevat puolustusvoimien alueet asettavat rajoitteita laajenemiselle.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

8. NAPAPIIRI

Infrastruktuurin kehittäminen

- Napapiirin toiminnot ja matkailijamäärät ovat kasvaneet viime vuosina merkittävästi. Alueella tehdään jatkuvasti liikenteellistä tarkastelua ja suunnitellaan, kuinka eri kulkumuodot voivat liikkua alueella mahdollisimman turvallisesti ja sujuvasti.
- Linja-autoille on tehty kaudelle 2025–2026 ratkaisuja, joissa linja-autot voivat odottaa ja tuoda/noutaa matkailijoita.
- Henkilöautot on pyritty saamaan käyttämään uutta itäpuolista pysäköintialuetta sekä länsipuolista pysäköintialuetta. Tarkoituksena on tulevina vuosina ratkaista henkilöautojen pysäköintiä rakentamalla uusi pohjoispuolinen pysäköintialue.
- Joulumaantien jatkaminen itään, Pukinpolun ja Joulumaantien kiertoliittymän rakentaminen, Joulumaankujan rakentaminen ja uuden pysäköintialueen rakentaminen Pukinpolun itäpuolelle kesällä 2026. Nämä ratkaisut selkiyttävät myös alueen jalankulkua ja pyöräilyä.
- Lähitulevaisuudessa suunnitellaan Tähtikujan valtatien puoleinen pääty, jolla pyritään selkiyttämään katualuetta ja ratkaisemaan taksiliikenteen tarpeita. Myös Tähtikujan jatko suunnitellaan uuden asemakaavan mukaisesti jatkumaan Pukinpolulle.
- Käynnissä tiesuunnitelman laatiminen vt 4 parantamiseksi välillä Saarenkylä–Apukka. Vt4 uuden linjauksen myötä kohdistuu alueelle paljon liikenteellisiä muutoksia. Suunnitelmissa vanha vt 4 siirtyisi kaupungin omistukseen kaduksi, joka poistaa nykyisen turvattoman ja vahvasti rajoittavan estevaikutuksen. Kadun myötä vapautuu uudenlaisia näkökulmia alueen maankäytön kehittymiselle. Lisäksi suunnitelmissa on esitetty mm. katuyhteys suoraan lentokentältä Napapiirille.

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Alueella on vahva ja kansainvälisesti tunnettu vetovoimainen brändi. Alueella on selkeä profiili kansainvälisen matkailun pohjoisena veturina. Alueen kärkialojen kesken on vahvoja synergiaetuja.

Uudet suurhankkeet, kuten Muumimaailma-suunnitelma, sekä vapaat rakentamattomat RM-tontit (4 kpl) vahvistavat vetovoimaa ja mahdollistavat merkittäviä uusia investointeja ja matkailutulojen muodostumista, ja vahvistavat merkittävästi alueen ympärivuotista investointipotentiaalia.

Matkailun kasvu ja suurhankkeet tuovat alueelle suuria tulovirtoja, mutta jos investoinnit kausityöntekijöiden asumiseen kaatuvat pelkästään kaupungin tonttiresurssien varaan, se sitoo pääomaa pois muusta asuntotuotannosta.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset +

Sijainti lentokentän ja valtatie 4:n välittömässä läheisyydessä on logistisesti erinomainen erityisesti matkailijavirroille, mutta alueen sisäisessä logistiikassa ja huoltoliikenteessä on pullonkauloja.

Nelostien uusi linjaus vapauttaa maata uuteen käyttöön, mutta sen tuomat maankäyttömuutokset vaativat kuitenkin huolellista suunnittelua.

Alue täydentää Rovaniemen tarjontaa puhtaana elämyskeskittymänä, joka houkuttelee kansainvälisiä matkailijoita ohjaamatta asiointia pois keskustasta.

Puolustusvoimien alueet asettavat tiukat rajat toimintojen laajentumiselle.

Sosiaaliset vaikutukset +

Alue sijaitsee lentomelualueella, mikä asettaa rajoituksia asumiselle. Tämä on huomioitava myös majoitusrakentamisessa. Kausityöntekijöiden asunnonhankinnan ratkaiseminen on kriittinen kehittämistarve.

Alue luo runsaasti työpaikkoja ja elämyksiä, mutta kausityöntekijöiden massiivinen asunnontarve luo sosioekonomisen pullonkaulan.

Saavutettavuus on matkailun näkökulmasta erinomainen matkailijoille. Paikallisliikenteen ja liikenneturvallisuuden parantaminen on kriittistä.

Turismin hallitsematon lisääntyminen aiheuttaa ristiriitatilanteita ja huolta asukkaissa yleisellä tasolla. Napapiirin alue ei sijaitse suoraan vakituisen asutuksen vieressä eikä vaikuta suoraan asukkaiden arkeen.

Ympäristölliset vaikutukset +/-

Kaavoituksessa tasapainoillaan RM-matkailutonttien laajentamisen ja ohjelmapalveluille tärkeiden urheilu-, viher- ja virkistysalueiden säilyttämisen välillä.

Tavoitteena on hiilineutraali ja ympärivuotinen matkailualue.

Osittain turvevaltainen maaperä nostaa rakentamisen aikaisia kustannuksia korkeampien perustamiskustannusten takia, sekä vaatii paikallisen hydrologian tarkkaa huomiointia.

Myös alueelle kohdistuva pääosin autoilun varaan rakentuva (turisti)liikenne kasvattaa alueen päästövaikutuksia.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Lentomelu, Puolustusvoimien alueet ja tulevaisuuden tarpeet sekä VT4:n uusi linjaus rajoittavat maankäyttöä.	Sovitetaan kaavoitus yhteen Puolustusvoimien, Finavian ja väyläviranomaisten kanssa; sijoitetaan melulle herkät toiminnot harkiten.
Matkailijamäärien kasvu ruuhkauttaa liikennettä, pysäköintiä ja jalankulkua sekä kuormittaa infrastruktuuria.	Toteutetaan pysäköinti- ja katujärjestelyt vaiheittain, erotellaan bussi-, taksi-, huolto- ja jalankulkureitit sekä parannetaan opastusta ja liikenneturvallisuutta. Kasvatetaan infrastruktuurin kapasiteettia ennakoiden ja vaiheittain.
Turvevaltainen maaperä ja hydrologia nostavat rakentamiskustannuksia.	Tehdään tonttikohtaiset hulevesi- ja rakennettavuusselvitykset, vaiheistetaan rakentaminen kantavimmille alueille ja huomioidaan kustannukset toteutuksessa.

toja

9. OUNASVAARA

Alueen yleiskuvaus

Ounasvaara on urheilu- ja matkailukeskittymä, joka jakautuu hiihtokeskuksen alueeseen vaaran pohjoispuolella, matkailupalveluihin vaaran laella ja Santasportin urheilualueeseen etelärinteellä. Aluetta kehitetään ympärivuotiseksi urheilu- ja elämyskeskukseksi, mutta samalla se on paikallisesti herkkä kohde, jossa taloudelliset tavoitteet ja virkistyskäyttö hakevat tasapainoa.

Perustiedot

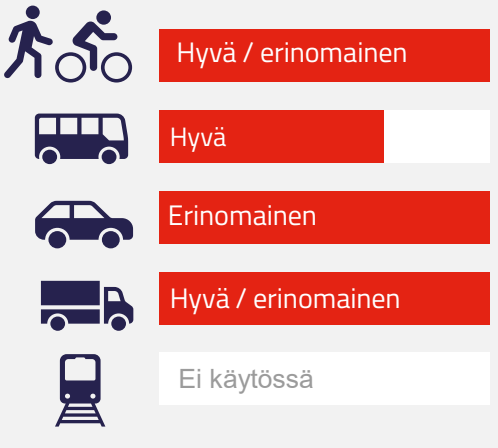
Toimipaikat:	17
Työpaikat:	232
Keskeiset toimialat:	urheilu, koulutus, matkailu

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Alue sijaitsee keskustan läheisyydessä ja sen saavutettavuus autolla on erinomainen. Alueella on runsaasti maksutonta pysäköintitilaa kaikissa pääkohteissa (Santasport, hiihtokeskus ja Sky Hotel).

Kävely- ja pyöräilysaavutettavuus on niin ikäänn hyvä/erinomainen. Kävelyn ja pyöräilyn väylät ovat hyväkuntoisia ja valaistuja. Varsinaisten kävelyn ja pyöräilyn väylien lisäksi alueella on laajat virkistysreitistöt. Paikallisliikenteen linjat liikennöivät säännöllisesti alueen ytimeen. Vuorovälit ovat päiväsaikaa hyvät mutta iltaisin ja viikonloppuisin harvemmat.

Saavutettavuus

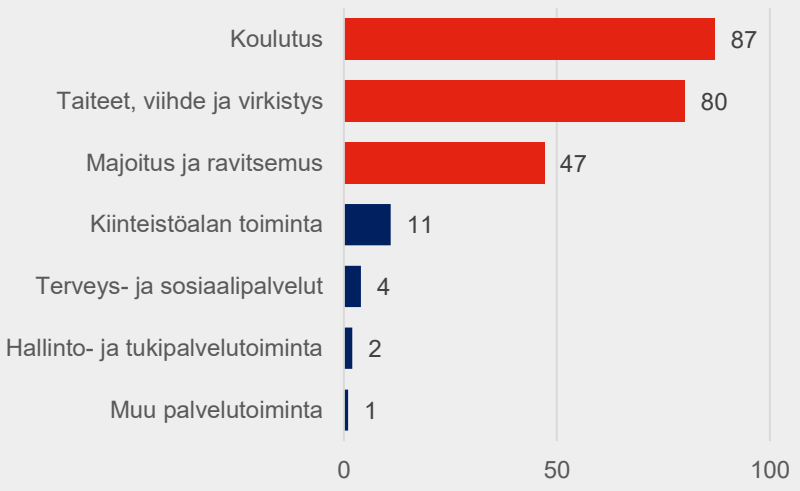


Alueen yritysprofiili

Ounasvaaralla sijaitsee vajaa 20 yritystä ja reilut 230 työpaikkaa. **Alue on yritysprofiililtaan matkailun, liikunnan ja hyvinvointipalvelujen keskittymä**. Hiihtokeskuksen ja liikuntaopiston ympärillä toimii urheiluseuroja ja urheilutoimintaa palvelevia ravitsemusyrityksiä. Alueen yrityksistä 65 % on pieniä tai mikroyrityksiä. Keskisuuria yrityksiä on 2 ja suuria 4.

Toimipaikkojen toimialajakauma (Yritysrekisteri, TK 2025)

Työpaikkojen toimialajakauma (työpaikka-aineisto, YKR 2023)

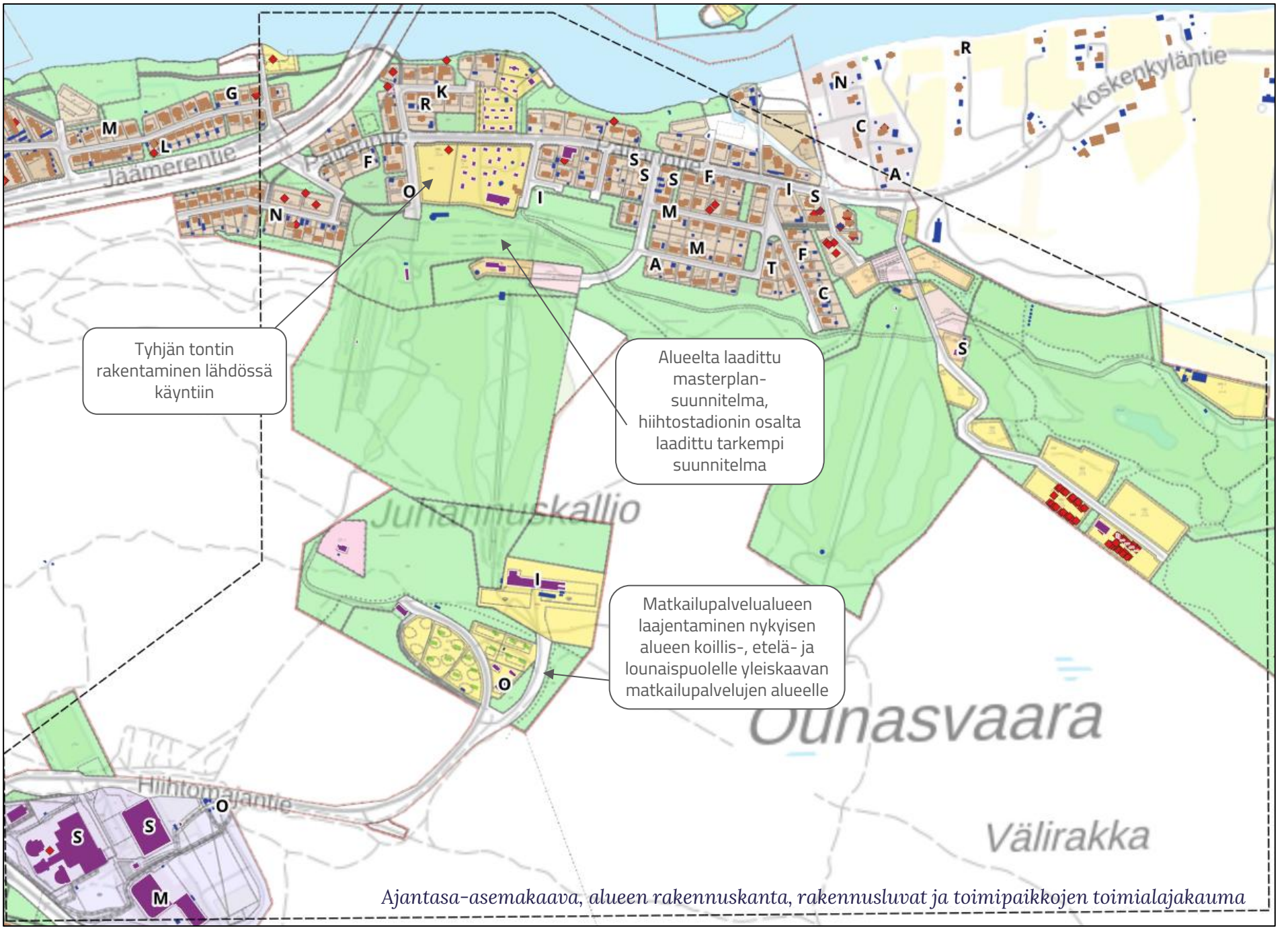


Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Kansainvälinen liikunta-, hyvinvointi- ja urheiluinnovaatiokeskittymä sekä luontoaktiviteettien keskus Liikunta-, urheilu- ja urheiluinnovaatiokeskittymä, jolla on niin kansainvälistä kuin paikallista merkitystä arjen virkistyksen ja lähimatkailun kannalta merkittävänä alueena	• Golfkentän kytkeytyminen muihin alueisiin, alueen kävely-yhteyksien ja reittien ympärivuotinen kehittäminen • Luontoarvojen turvaaminen: alueella liikkuu suuria ihmismassoja, haasteena luonnon kuluminen • Santasportin alueen kehittämistarpeet: palloiluhalli, liikuntalukio? • Urheiluopiston ja matkailuyritysten yhteistyö • Paikallisten asukkaiden mielipiteiden huomioiminen alueen kehittämisessä

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

9. OUNASVAARA



Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma

Maankäytön nykytila

Maankäytön osalta Ounasvaaran alueella on voimassa oleva yleiskaava ja osittain asemakaavaa. Alueelle on muodostunut vuosikymmenten saatossa erilaisia toimintoja, niin matkailun, yhdyskuntateknisen huollon kuin urheilu- ja virkistyskäytön sekä asumisenkin osalta. Urheilurakennusten tontit on kaavoitettu vaaran etelärinteelle, alueen muut tontit on kaavoitettu matkailuun. Alueella on vain yksi rakentumaton tontti hiihtostadionin pohjoispuolella.

Tyhjät tontit (tonttijako ohjeellinen)		
RM	Matkailua palveleva korttelialue	1 kpl

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Urheilumahdollisuudet • Ainutlaatuiset maisemat • Selkeä profiili urheilu-, valmennus ja hyvinvointipalvelujen keskittymänä	• Alueen laajentumis-mahdollisuudet rajalliset • Vapaita tontteja vähän tarjolla • Matkailun ja yritystoiminnan sekä paikallisen virkistyskäytön välinen tasapainoilu

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Ounasvaaran lakialueella on käynnissä asemakaavamuutos, jossa tutkitaan matkailupalvelualueen RM rakentamista loma-asumiseen voimassa olevan yleiskaavan asettamissa rajoissa.

Infrastruktuurin kehittäminen

Alueen kehittäminen liikenteen näkökulmasta on haastavaa voimakkaiden korkeuserojen vuoksi.

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Alueella on paikoin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita, jotka rajoittavat alueen laajentamista.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

9. OUNASVAARA

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Alueella on vahva ja selkeä profiili urheilu-, valmennus- ja hyvinvointipalveluiden keskittymänä, ja alueen toimijoilla on vahvat synergiaedut keskenään.

Vapaita tontteja on kuitenkin vähän tarjolla, mikä rajoittaa uutta laajamittaista yritystoimintaa ja tonttituloja. Kasvu tukeutuu olemassa olevien kiinteistöjen tehostamiseen ja lakialueen RM-kaavamuutokseen.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset +

Sijaitsee poikkeuksellisen lähellä ydinkeskustaa tarjoten ympärivuotisen ja helposti saavutettavan solmukohdan.

Vahvistaa keskustan vetovoimaa tarjoamalla urheilu- ja luontoaktiviteetteja aivan ydinkeskustan kyljessä ilman kaupallista kilpailua.

Golfkentän kytkeytyminen muihin alueisiin ja kävely-/pyöräily-yhteyksien jatkokehittäminen ovat keskeisiä rakenteellisia tavoitteita.

Sosiaaliset vaikutukset +

Alue on kriittisen tärkeä paikallisten asukkaiden arjen virkistäytymiselle ja lähimatkailulle. Suurin haaste onkin paikallisten arjen virkistyskäytön ja matkailutoiminnan tasapainottelussa.

Lakialueen RM-kaavamuutokset ja ihmismassojen kasvu luovat riskin sosiaalisista konflikteista, jos arjen virkistyskäyttö jää kausiasumisen ja kaupallisen matkailutoiminnan jalkoihin.

Alueella erinomainen saavutettavuus eri kulkumuodoin. Kevyen liikenteen ja kävelyn olosuhteet keskustasta ovat loistavat (5–10 min pyöräily).

Ympäristölliset vaikutukset +/-

Maankäytön laajentamismahdollisuudet ovat hyvin rajalliset. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet ja maisema-arvot asettavat tiukat reunaehdot kaavoitukselle.

Toiminta itsessään on vähäpäästöistä, mutta suurten ihmismassojen liikkuminen vaatii herkkien luontoalueiden suojaamista kulumiselta (esim. ohjatut reitit ja eroosiosuojat).

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Kaupallisen matkailun ja paikallisen virkistyskäytön konfliktien lisääntyminen	Osallistava suunnittelu, selkeät käyttöperiaatteet ja vuoropuhelu asukkaiden kanssa.
Suurten ihmismassojen aiheuttama luonnon kuluminen	Ohjatut reitit, eroosiosuojaus, opastus ja herkimpien alueiden suojaaminen.
Saavutettavuuden kuormitus	Kävely- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen sekä pysäköinnin hallinta.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

10. OLLERONVAARA

Alueen yleiskuvaus

Olleronvaara sijaitsee Ounasjokivarressa, Vennivaaran asuntoalueen pohjoispuolella, noin 15 minuutin ajomatkan päässä Rovaniemen keskustasta. Alue on metsäistä vaara-aluetta. Olleronvaaran matkailualueella on jonkin verran majoitus- ja ohjelmapalveluita, mutta pääosin alue on vielä rakentamaton. Lakialueella on moottoriajoneuvojen harjoitusrata.

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla Kittiläntieltä (Kantatie 79), joka yhdistyy Rovaniemen keskustassa valtatiehen 4.

Alueelle ei ole joukkoliikenneyhteyksiä, mutta alueelle on yksityinen bussiyhteys keskustasta sekä Napapiirin matkailualueelta. Alueelle on pyöräily-yhteys Rovaniemen keskustasta.

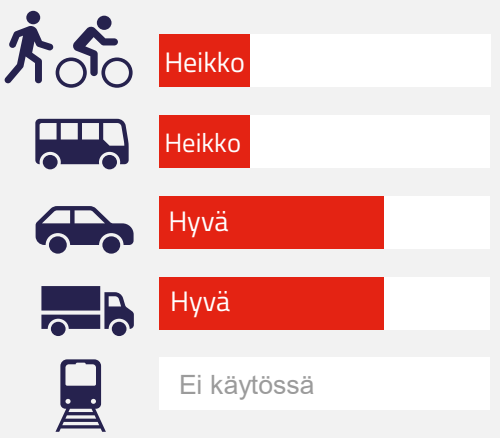
Alueen yritysprofiili

Tarkasteluun rajatulla alueella on YKR-aineistojen ja Tilastokeskuksen toimipaikkatietojen valossa pienimuotoista yritystoimintaa vain Kittiläntien itäpuolella. Varsinaiselle matkailupalvelujen alueelle on kuitenkin kovaa vauhtia rakentumassa uusia majoitusrakennuksia. Olleronvaaran alueelle oli syksyllä 2025 myönnetty rakennusluvat jo lähes sadalle majoitusliikerakennukselle sekä muutamalle ravintolarakennukselle ja talousrakennukselle (rakennuslupatiedot syksy 2025). **Alueesta on kehittymässä yritysprofiililtaan kansainvälisen matkailun palvelukeskittymä.**

Perustiedot

Toimipaikat	< 10
Työpaikat	Ei tietoa
Keskeiset toimialat	Matkailu

Saavutettavuus



Maankäytön nykytila

Alueella ei ole asemakaavaa. Olleronvaaran alueella on voimassa Nivankylä – Ylikylä osayleiskaava sekä osayleiskaavan laajennus, jotka ovat laadittu suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaavina yksityiskohtaisina aluevarauskaavoina.

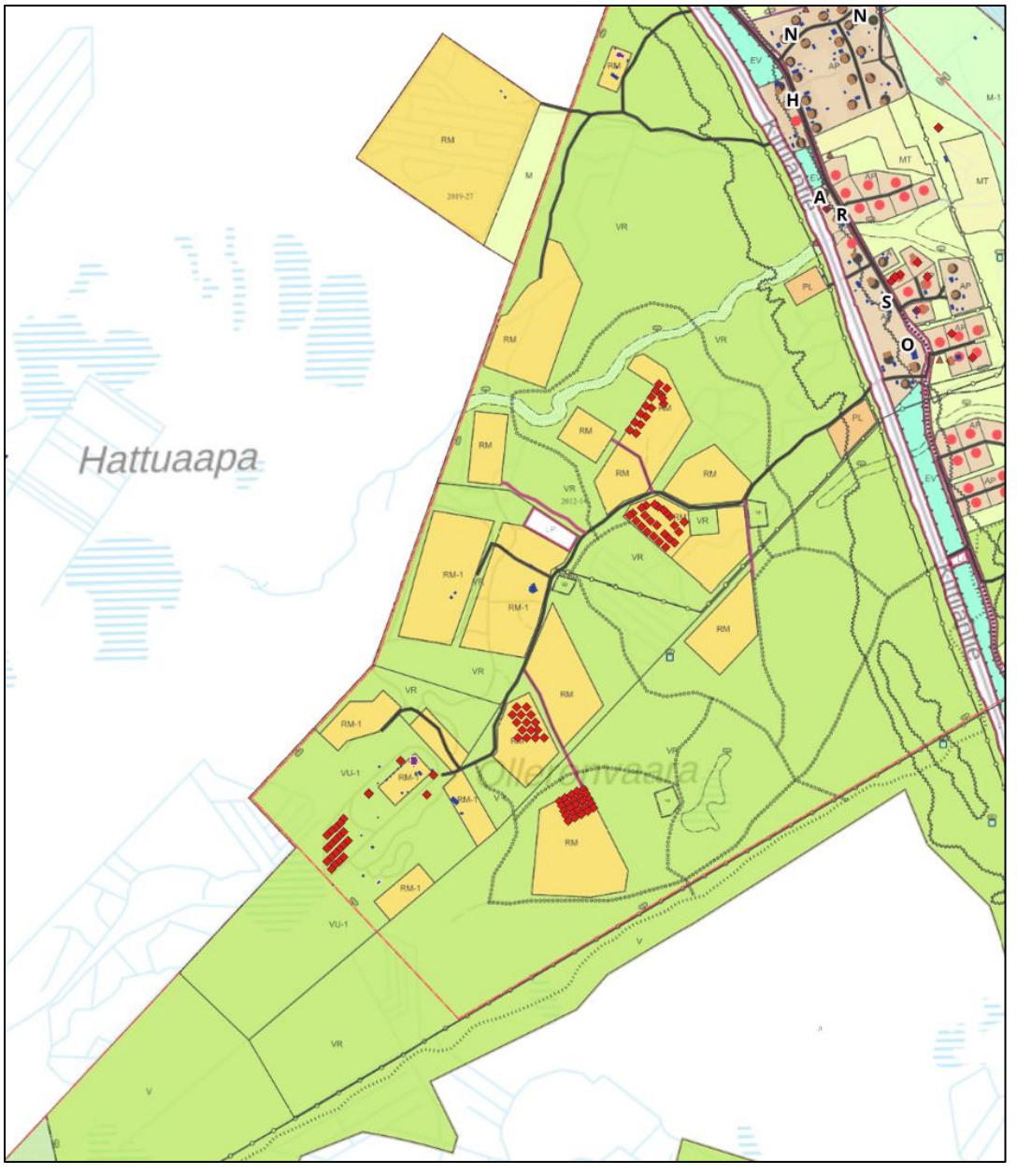
Alueella on useita matkailupalvelulle osoitettuja alueita (RM). Kittiläntien varteen on osoitettu kaksi lähipalvelujen aluetta (PL). Lisäksi viheralueelle on osoitettu ohjelmapalvelujen alueita, joille saa rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle on rakentunut pääasiassa pieniä majoitusrakennuksia, suurin osa yleiskaava-alueista on vielä rakentamattomia. Kaupunki on vuokrannut alueelta tontteja matkailupalvelujen yritystoimijoille vuonna 2025, jotka ovat vielä rakentamattomia. Rakennuslupia alueelle on myönnetty yli sadalle pienelle majoitusrakennukselle.

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Alueella ei ole vireillä olevia kaavoja.
Yleiskaavamuutos on lähdössä käyntiin.

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Alueella on paikoin pehmeä maaperä, joka nostaa rakentamisen kustannuksia. Vakituisen asumisen läheisyys voi asettaa rajoitteita kasvulle ja toiminnoille.



Yleiskaava, alueen rakennuskanta ja rakennusluvat (2020-2026)

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

10. OLLERONVAARA

Infrastruktuurin kehittäminen

Alueelle on rakennettu runkovesijohto ja viemäröinti. Alueen runkoverkko vesi ja viemäri on rakennettu kaupungin kustannuksella ja sen kustannukset on pääomitettu maavuokriin. Vuokralaiset vastaavat omista kiinteistökohtaisista linjoista. Alueelle rakennetaan myös valokuituverkko. Alueelle johtava Olleronvaarantie on yksityistie. Matkailualueen tiestön perusparannuksesta ja kunnossapidon kustannuksista vastaa perustettava tiekunta.

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Omaleimaisuus • Kasvumahdollisuudet • Väljä yleiskaava-alue	

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Korkeatasoinen, ekologinen ja suojaisa matkailukylä – kestävään ja luonnonmukaiseen premium-majoitukseen erikoistunut moderni alue Uusi, voimakkaasti kasvava matkailun investointialue keskustan välittömässä läheisyydessä	• Alueen laajentumismahdollisuuksien selvittäminen – kaavoitus luonnon ja ilmaston reunaehdot huomioiden • Infrastruktuurin rakentaminen ja tiestön parantaminen • Palveluiden lisääminen, nyt painotus majoituksessa • Toimijoita tukeva toiminta • Alueen kehittäminen vuorovaikutuksessa alueen yrittäjien kanssa

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Alueella on valtava kasvupotentiaali ja korkea investointikysyntä. Vuonna 2025 vuokratut tontit alkavat pian tuottaa kaupungille tonttivuokratuloja. Majoitukseen liittyvän liiketoiminnan ohella alueella on mahdollisuus kasvattaa ohjelmapalvelutoimintaa

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset +/-

Sijainti lähellä keskustaa Kittiläntien varressa on saavutettavuudeltaan hyvä. Alue jää irralleen nykyisestä taajamasta. Matkailutoiminnan luonteen vuoksi erillisyys taajamasta on perusteltua, mutta yhdyskuntarakenteen näkökulmasta vaikutus on hajauttava. Liikenteellinen vaikutus Kittiläntielle.

Täydentää Rovaniemen majoituskapasiteettia rauhallisella premium-vaihtoehdolla, joka tukeutuu keskustan palveluihin.

Alueella ei ole asemakaavaa, ja se tukeutuu kokonaan uuteen, raakamaalle rakennettavaan runkovesijohto-, viemäri- ja tieinfraan, jonka kytkeminen Kittiläntien väylästöön lisää riippuvuutta yksityisautoilusta (kevyt liikenne päättyy 3 km ennen aluetta). Maankäyttöä ohjataan osayleiskaavalla, ja käynnistyvä yleiskaavamuutoksen hanke on kriittinen alueen hallitulle ja laadukkaalle laajentumiselle.

Sosiaaliset vaikutukset +/-

Vakituisen asutuksen läheisyys on tunnistettu rajoittavaksi tekijäksi. Maankäytöllä ja toimintojen sijoittelulla on aktiivisesti estettävä matkailun aiheuttamat melu- ja näkyvyyshaitat asukkaille.

Alueen kehittäminen vaatii tiivistä vuorovaikutusta ja yhteissuunnittelua alueen yrittäjien ja asukkaiden kanssa. Kevyen liikenteen väylän katkeaminen 3 km ennen aluetta eristää kohteen ja pakottaa liikennerakenteen täysin yksityisautoilun varaan

Ympäristölliset vaikutukset +/-

Tavoitteena on ekologinen arktinen matkailukylä, joka tukeutuu luonto- ja elämysmatkailuun ilman raskasta infraa. Maaperän pehmeys vaatii kuitenkin tarkkaa ja mahdollisesti kalliimpaa pohjarakentamista, hulevesien ja massojen hallintaa, jotta luontoarvot eivät vaarannu. Ohjelmapalvelualueet on sijoitettu viheralueiden yhteyteen luontoarvoja kunnioittaen.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Hallitsematon laajeneminen	Yleiskaavamuutoksen kautta selkeät mitoitus-, laatu- ja vaiheistus-periaatteet.
Autoriippuvuus	Joukkoliikenne-/shuttle-ratkaisut.
Asumisen ja matkailun häiriöt	Suojavyöhykkeet, toimintojen sijoittelu, melun ja näkyvyyden hallinta.
Pehmeä maaperä ja luontoarvot	Tarkat pohjatutkimukset, hulevesien hallinta ja rakentamisen ohjaus kestäville alueille.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

11. MUUROLA

Alueen yleiskuvaus

Muurolan kylä sijaitsee noin 25 km Rovaniemen keskustasta lounaaseen Kemijoen länsipuolella. Muurola on noin 1000 asukkaan elävä ja kehittyvä kyläalue. Hyvien liikenneyhteyksien äärellä sijaitsevassa kylässä on monipuolisesti palveluja.

Saavutettavuus ja liikenneverkko

Muurola sijaitsee erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Muurola sijoittuu valtatien 4 molemmin puolin. Vt4:n länsipuolella kulkee rautatie ja kylän keskellä on rautatieasema, jossa Rovaniemen junat pysähtyvät. Muurola kuuluu Rovaniemen paikallisliikennealueeseen, vuoroväli on 120 minuuttia. Muurolasta on koko matkan pyöräväylä yhteys Rovaniemen keskustaan. Myös yhteys Ruotsiin on hyvä Muurola - Ylitornio tieyhteyden (Aavasaksatie) kautta, joka lähtee heti asemakaava-alueen eteläpuolelta.

Alueen yritysprofiili

Muurolassa toimii solumuovitehdas, jonka lisäksi alueella on kaksi päivittäistavarakauppaa, hoiva-alan yrityksiä sekä muutama matkailualan yritys.

Maankäytön nykytila

Muurolan alue on asemakaavoitettu. Muurolan elinkeinoelämän alueet muodostavat rautatien länsipuoleisista teollisuusrakennusten korttelialueet TY sekä rautatien itäpuoleisista rautatien ja vt4:n väliin sijoittuvista liikerakennusten korttelialueista KL ja yhdistetyistä asuin- ja liikerakennusten korttelialueista ALK ja AL.

Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat

Alueella on vireillä asemakaavamuutos, jossa tutkitaan vaihtoehtoja radan ylitykseen kävellen ja pyöräillen välillä Välitie–Kenneltie.

Muurolan alueen kehittäminen on yksi kaupungin määrittelemistä kärkihankkeista 2026–2029.

Infrastruktuurin kehittäminen

Suunnitteilla on valtatien 4 kehittäminen, mutta kohteen toteuttamisesta ei ole päätöstä.

Mahdolliset rajoittavat tekijät

Muurola sijoittuu lähes kokonaisuudessaan luokitellulle pohjavesialueelle.

Ajantasa-asemakaava, alueen rakennuskanta, rakennusluvat ja toimipaikkojen toimialajakauma

Tyhjät tontit (tonttijako ohjeellinen)		
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia	5 kpl
KL	Liikerakennusten korttelialue	1 kpl
ALK	Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue	1 kpl

Alueen vahvuudet	Alueen heikkoudet
• Liikenneyhteydet • Valmis asemakaava • Vapaita tontteja	• Etäisyys Rovaniemen keskustasta

Alueen tavoiteprofiili ja kehittämistoimenpiteet

Tavoiteprofiili	Kehittämistoimenpiteet
Elävän Alakemijoen johtotähti – lähipalveluiden, perusteollisuuden ja paikallisten yritysten keskittymä Rovaniemen eteläinen alakeskus	• Paikallisten yritysten toimintaedellytysten turvaaminen • Hyvät tietoliikenneyhteydet ja sujuvat pendelöintimahdollisuudet kaupunkiin • Alueen vetovoiman vahvistaminen (asuminen, palvelut, yrittäjyys, matkailu) • Logistiikan ja pienteollisuuden tonttitarjonnan kehittäminen • Vesistön läheisyyden huomioiminen ja ranta-alueiden kehittäminen

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

11. MUUROLA

Vaikutusten arviointi

Taloudelliset ja elinvoimavaikutukset ++

Tukee maaseutumaisten alueiden elinvoimaa ja tarjoaa paikallisille pienyrityksille kustannustehokkaita toimitiloja.

Toimii Rovaniemen eteläisenä ankkurina maaseutumaisille yrityksille. Tukee kaupungin tavoitetta pitää haja-asutusalueet elinkelpoisina ja verotuloja tuottavina

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset +

Vahvistaa Rovaniemen eteläistä alakeskusrakennetta. Alue tukeutuu olemassa olevaan tiestöön, sähköverkkoon ja rautatiehen, mikä säästää kaupungin infrastruktuurikustannuksia.

Ei kilpaile Rovaniemen keskustan kanssa; hoitaa paikallista palvelutarvetta ja sellaista alkutuotantoa tukevaa pienteollisuutta, joka vaatii luontaista etäisyyttä kaupunkikeskuksesta. Hyödyntää olemassa olevaa infrarakennetta tehokkaasti ilman suuria uusia investointipaineita

Sosiaaliset vaikutukset ++

Erittäin tärkeä rooli paikallisen kyläyhteisön elinkelpoisuudelle ja arjen palveluille. Työpaikkojen tuominen lähelle maaseutumaista asutusta parantaa sosiaalista kestävyyttä ja vähentää pitkiä pendelöintimatkoja.

Pienteollisuus ja paikallislogistiikka pystytään sijoittamaan niin, etteivät ne aiheuta merkittävää melu- tai hajuhaittaa asutukselle. Lähipalvelujen säilyminen on asukkaille kriittistä

Ympäristölliset vaikutukset +

Maankäyttö sijoittuu pääosin jo vakiintuneen kylärakenteen ja vanhojen teollisuustonttien yhteyteen, eikä se uhkaa puhtaita luontoalueita tai virkistysreittejä. Pienteollisuus on helposti sovitettavissa ympäristöön ilman suuria luontovaikutuksia. Olemassa olevan tie- ja sähköverkon lisäksi alueen vahva kytkentä rautatiehen luo merkittävää potentiaalia vähäpäästöisille kuljetuksille.

Tunnistetut riskit	Toimenpiteet riskien lieventämiseksi
Pohjavesiriski	Tarkat sijoittumis- ja suojausvaatimukset, riskialttiiden toimintojen rajaaminen.
Liikenteen estevaikutus / radan ylitys	Kävelyn ja pyöräilyn turvallisen yhteyden parantaminen
Yritystoiminnan ja asumisen yhteensovitus	Melu-, haju- ja liikennevaikutusten hallinta kaavoituksessa

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

MUUT ALUEET

Alue	Kärkitoimialat	Tavoiteprofiili ja strateginen rooli	Alueen yleiskuvaus ja saavutettavuus
Hietavaara	Datakeskus	Hietavaaran datakeskusekosysteemi	Alue sijoittuu Kemijoen eteläpuolelle, noin 14 km Rovaniemen keskustasta lounaaseen. Alue on entistä Hietavaaran soranottoaluetta, joka on poistunut käytöstä. Alue on hyvin saavutettavissa maantietä 926 (Kemijoen itäpuolentie), josta on Kemijoen ylittävä yhteys Valajaskosken sillalta valtatielle 4.
Rajapalo	Mineraaliteollisuus	Kaivos vastaisi ihmisten ja yhteiskuntien tarpeisiin tuottamalla arvo- ja akkumetalleja, joita tarvitaan jokapäiväisen elämän lisäksi enenevissä määrin muun muassa vihreän siirtymän edistämisessä ja ilmastonmuutoksen torjunnassa	Rajapalojen kaivoshanke sijoittuu Rovaniemen ja Ylitornion raja-alueelle. Hankealue sijoittuu noin 30 km lounaaseen.
Suhanko	Mineraaliteollisuus	Uuden ajan kaivoshanke – tuotteena kriittisiä metalleja vihreän energian siirtymään	Suhangon kaivoshanke sijaitsee Ranuan, Tervolan ja Rovaniemen kuntien rajalla, noin 45 kilometriä Rovaniemen keskustasta etelään. Hankealueella on hyvä tieverkosto ja ympärivuotinen pääsy mm. Kemin ja Oulun satamiin.
Apukka	Matkailu: majoitus- ja ohjelmapalvelut, ravitsemusliikkeet	Erämaahotelli – lasi-igluhotelli ja arktiset aktiviteetit	Kasvava ja kehittyvä yhden yksityisen yrittäjän matkailualue Apukassa Olkkajärven rannalla noin 15 km Rovaniemen keskustasta koilliseen. Alue on hyvin saavutettavissa valtatietä 4.

Alue	Maankäytön nykytila	Vireillä olevat kaavat ja muut suunnitelmat	Rajoittavat tekijät
Hietavaara	Alue on käytöstä poistunutta soranottoaluetta. Alue on pääosin kaavoittamatonta, alueen pohjoisosa ulottuu Rautionsaaren osayleiskaava-alueelle, jossa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).	Datakeskuksen asemakaavoitus on tullut vireille kesäkuussa 2026.	Alue on luokiteltua pohjavesialuetta. Asutuksen läheisyys alueen pohjoispuolella. Infran mahdolliset rajoitteet
Rajapalo	Alue sijoittuu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa osoitetulle Rompaksen mineraalipotentiaaliselle vyöhykkeelle.	Rajapalojen kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava on tullut vireille joulukuussa 2021. Rajapalojen kaivoshankkeen osayleiskaava on tullut vireille vuonna 2022. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiohjelma on ollut nähtävillä syksyllä 2024.	
Suhanko	Alueella on voimassa Suhangon vaihemaakuntakaava. Hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnista on yhteysviranomainen antanut perustellun päätelmän vuonna 2014.	Suhangon kaivoksen rakentaminen on tavoitteena aloittaa vuonna 2026.	
Apukka	Alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa alue on osoitettu matkailupalvelujen korttelialueeksi (RM).	Vireillä Apukan asemakaavan laajentaminen, joka mahdollistaisi matkailupalvelujen laajentamisen (RM) nykyisen asemakaava-alueen lounaispuolelle	Infran rajoitteet Ohjelmapalvelut sijoittuvat vt4:n pohjoispuolelle, jossa ei ole asemakaavaa.

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja

Koonti

Alue	Toimipaikat	Työpaikat	Keskeiset toimialat: Vähittäiskauppa	Tukkukauppa	Palvelut	Matkailu	Hyvinvointi	Logistiikka	Teollisuus	Rakentaminen	Elinkeinoelämän tavoiteprofiili	Maankäytön kehittämisen suuret linjat
Keskusta	980	6 960	●	●	●	●	●	◐			Arktinen ydin - viihtyisä ja kirjava keskusta.	Tiivistäminen ylöspäin Majoituskapasiteetin kasvattaminen
Lampela ja Eteläkeskus	190	2350	●	●	●				●		Urbaani hybridialue – Moderni kaupan, toimitilojen ja asumisen keskittymä	Hybridialueen muodostumisen mahdollistaminen kaavoituksella Pienten toimijoiden sijoittumismahdollisuuksien edistäminen kaavoituksella
Saarenkolmio	60	520						●	●	●	Monipuolinen kaupan ja palveluiden sekä joustavan yritystoiminnan keskittymä	Asemakaava-alueiden kortteleiden käyttötarkoitusten muutostarpeiden selvittäminen Vt4:n rampin mahdollisen poistumisen myötä vapautuvan maa-alueen tulevaisuuden käyttötarkoituksen tarkastelu
Alakorkalo	290	3010	◐*	●	●			●	●	●	Alakorkalon kiertotalouspuisto; teollisuuden, logistiikan, yhdyskuntateknisen huollon ja kiertotalouden keskittymä.	Asemakaava-alueen kortteleiden käyttötarkoitusten muutostarpeiden selvittäminen (T→KL)
Jääskeläinen	85	680	●		●				◑	◑	Joustava ja kustannustehokas tuotanto-, varasto- ja rakennusalan keskittymä	Melu- ja ympäristövaikutusten hallinnan selvittäminen alueen rajoittuessa virkistys- ja luontoalueisiin Teknisen viraston siirtymisen myötä vapautuvan tontin jatkokäyttö Tulevaisuudessa ns. puulanssin alueen siirron edellytyksien ja alueen jatkokäytön selvittäminen
Norvatie	35	330						●	●	●	Pohjoinen pienteollisuuden ja logistiikan alue	Laajentumismahdollisuuksien tunnistaminen ja uuden tonttivarannon kaavoitus Valtatien 4 linjauksen vaikutukset maankäyttöön ja tie- ja katujärjestelyihin
Imarinportti	-	-						●	●		Moderni tilaa vaativan teollisuuden, logistiikan sekä puhtaan energian keskittymä	Sähköverkon kapasiteetin varmistaminen Kaavarungon laatiminen
Napapiiri	66	630	◐**		◐***	●		◐***			Maailman johtava arktinen elämys- ja matkailukeskus	Vt4:n uuden linjauksen vaikutukset Majoituskapasiteetin lisääminen Matkailupalvelualueiden lisääminen vireillä olevilla asemakaavamuutoksilla
Ounasvaara	17	230			◐	●	●				Kansainvälinen liikunta-, hyvinvointi- ja urheiluinnovaatiokeskittymä sekä luontoaktiviteettien keskus	Santasportin alueen kehittämistarpeet
Olleronvaara	<10	Ei tietoa				●					Korkeatasoinen, ekologinen ja suojaisa arktinen matkailukylä	Alueen laajentumismahdollisuuksien selvittäminen – kaavoitus luonnon ja ilmaston reunaehdot huomioiden
Muurola	Ei tietoa	Ei tietoa	●		●	●			●		Lähipalveluiden, perusteollisuuden ja paikallisten yritysten keskittymä	Logistiikan ja pienteollisuuden tonttitarjonnan kehittäminen

* Alakorkalossa moottoriajoneuvojen kaupan ja palveluiden keskittymä
** Napapiirillä matkailuun liittyvää kansainvälistä kauppaa
*** Napapiirin Innokaaren alueella matkailulogistiikkaa ja palveluita

Sisäinen - Ei sisällä henkilötietoja