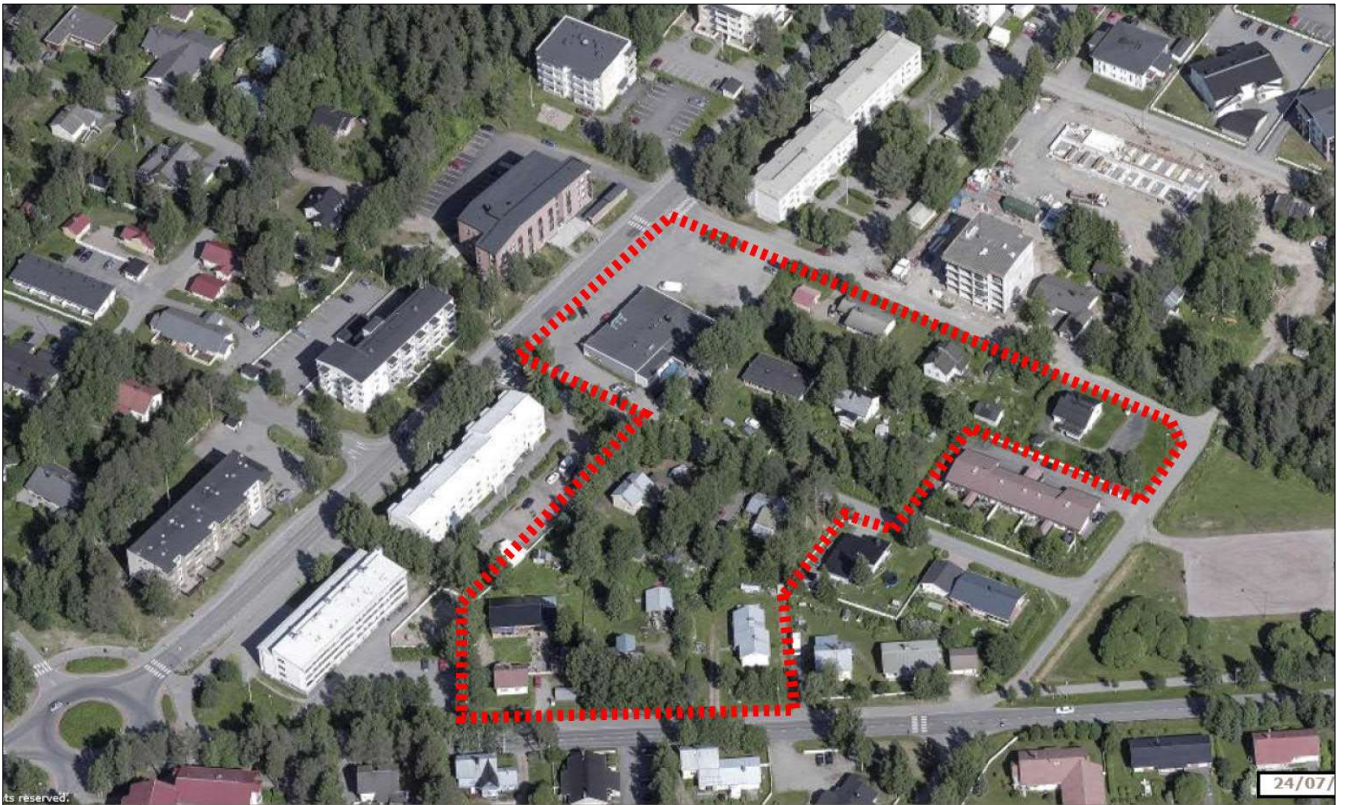


# ROVANIEMEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos  
5. kaupunginosan korttelit 538 ja 539,  
Sivutie, Luironkatu ja Pappilantie

## KAAVASELOSTUS



Ilmakuva suunnittelualueesta, © Pictometry Blom Oy 2017

## *EHDOTUS*

Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapalvelut  
Kaavaselostus

Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

5. kaupunginosan korttelit 538 ja 539, Sivutie, Luironkatu ja Pappilantie

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapalvelut, kaavoitus  
Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki  
Mäntyvaarantie 2  
96100 Rovaniemi  
puh. 016 322 6025  
+358 50 562 6314

tekninen lautakunta

29.4.2019, § 59

vireille tulosta ilm. päivämäärä

20.5.2019, Lapin Kansa

valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä

28.5.2025, Lapin Kansa

valmisteluvaiheen kuuleminen

29.5. – 30.6.2025

2. valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä

12.11.2025, Lapin Kansa

2. valmisteluvaiheen kuuleminen

13.11-12.12.2025

tekninen lautakunta

21.4.2026, § xx

KH

xx.xx.202x, § xx

ehdotus julkisesti nähtävillä

xx.xx.- xx.xx.202x

KH

xx.xx.202x, § xx

KV

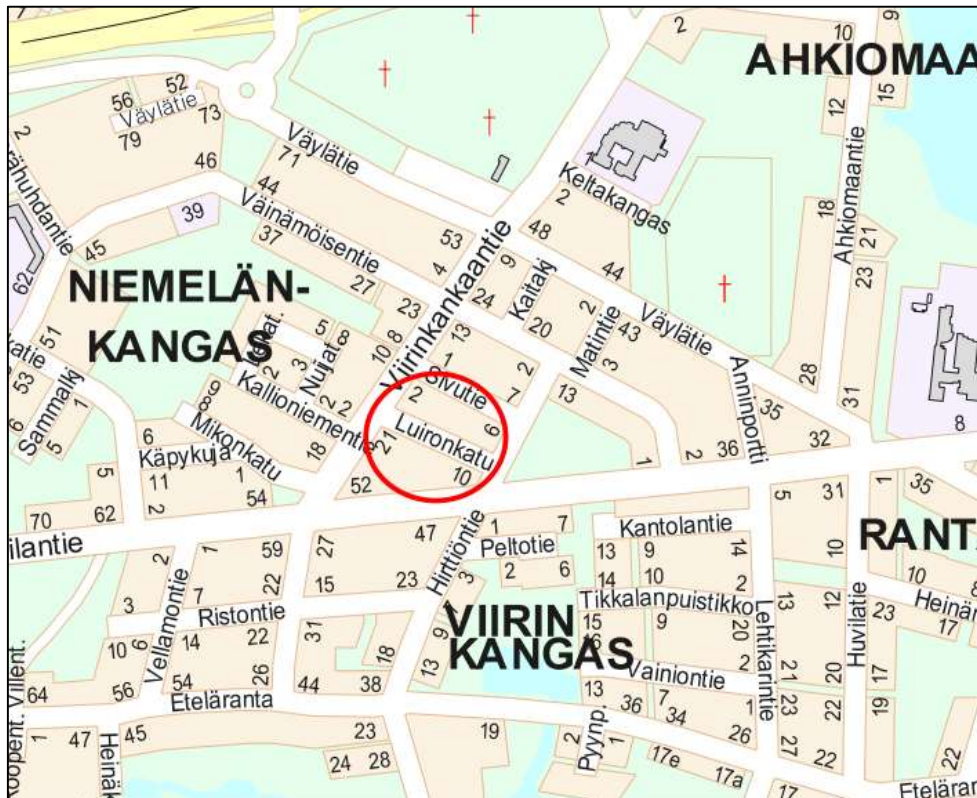
xx.xx.202x, § xx

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa Viirinkankaan alueella Sivutien ja Pappilantien välisellä kahden korttelin alueella. Suunnittelualue käsittää korttelin 538 tontit 3,8,9,15 ja 7:104 sekä korttelin 539 tontit 16, 17, 7:92 ja 7:94. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet. Tarkempi sijainti on osoitettu kuvassa 1.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Yksityinen maanomistaja on esittänyt tontin 698-5-538-3 käyttötarkoituksen muuttamista pientaloasumisesta kerrostaloasumiseen. Kaavamuutoksen tavoitteena on, että tontin käyttötarkoitus vastaisi paremmin alueen muuttuneita olosuhteita. Vireilletulon jälkeen yhdeksän muuta kiinteistönomistajaa halusi lähteä mukaan kaavamuutokseen, jossa selvitetään myös heidän tonttiansa muuttamista kerrostaloasumiselle sekä lisäksi K-Marketin laajentamista.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

**SISÄLLYSLUETTELO**

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat.....	5
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava .....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite .....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireilletulo .....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	26
5.1	Kaavan rakenne.....	26
5.1.1	Mitoitus .....	26
5.1.2	Palvelut .....	27
5.3	Aluevaraukset .....	27
5.3.1	Korttelialueet.....	27
5.3.2	Tonttijako.....	28
5.4	Kaavan vaikutukset .....	28
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikentee.....	28
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	28
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	28
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	30
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.2	Toteutuksen seuranta.....	30



## 1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Vuorovaikutuslomake

Liite 4. Kaavakartta ja -määräykset

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Vireilletulopäätös;

Tekninen lautakunta on **29.4.2019**, §:ssä 59 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 5. kaupunginosassa korttelissa 538.

#### Vireilletulo nähtävillä;

Kaavamuutos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa **20.5.2019** sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä **22.5.-4.6.2019**. Kaavahankkeesta saapui kaksi mielipidettä nähtävillä olon aikana ja yksi heti sen jälkeen. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

#### Vireilletulo nähtävillä

Kaavan vireilletulon jälkeen kaavahankkeen luonne on muuttunut yhden tontin kaavamutoksesta kahden korttelin kaavamutokseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin uudelleen nähtävillä **29.5.-30.6.2025**. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

#### Valmisteluvaihe nähtävillä;

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä **29.5.-30.6.2025** palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpidosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.5.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään 2. valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä **13.11.-12.12.2025**. Nähtävilläpidosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.11.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito;

Tekninen lautakunta **21.4.2026** ja kaupunginhallitus **xx.xx.202x** ovat hyväksyneet asemakaavan muutosehdotuksen ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville **xx.xx.202x**. Kuulutus nähtävillä pidosta julkaistiin **xx.xx.202x** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle sekä rajanaapureille. Nähtävillä olon aikana



kaavaehdotukseen ja tonttijakoon on mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä.

#### Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä asemakaavan muutoksen **xx.xx.202x § xx**.

#### Muutoksenhaku:

Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta

## **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kortteleissa 538 ja 539 kymmenen pientalotontin rakennustehokkuuden ja kerrosluvun nostamista sekä käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostaloille. Samoin tutkitaan päivittäistavarakaupan laajentamista. Kaava-alueen läheisyyteen on tehty vastaavanlainen asemakaavanmuutos 2015, joka on jo osaltaan muuttanut alueen luonnetta.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaava on toteutettavissa, kun kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi. Rakentamisessa on noudatettava asemakaavassa osoitettuja kaavamääräyksiä, kaupungin rakennusjärjestystä ja alueelle mahdollisesti laadittavaa rakentamistapaohjetta.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Viirinkankaan kaupunginosassa reilun kahden kilometrin päässä Rovaniemen keskustasta. Kaava-alue on pientaloaluetta, joka on rakentunut 1940- ja 1980-lukujen välisenä aikana. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Sivutien kerrostaloihin, länsipuolella sijaitsee K-market Viirinkangas ja alueen itäpuolella on Luironpuisto. Eteläpuolella on Pappilantie.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

##### **Maisemarakenne ja luonnonolot**

Suunnittelualue on rakennettu, joten luonnontilaista ympäristöä alueella ei ole. Korttelialueet ovat maisemakuvaltaan perinteistä matalaa pientaloaluetta, jossa pihat ja kadut on rakennettu. Alueen itäosassa maisemassa erottuu Luironpuisto ja lännessä Viirinkankaantien varressa olevat kerrostalot. Maapinta laskee Sivutien länsipäästä kohti Hirttiöntietä noin 4 metriä 70 metrin matkalla.

**Vesistö**

Lähin vesistö on Kisapuiston alueella sijaitseva lampi sekä sen välittömässä läheisyydessä Kemijoki. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai tulva-alueella.

**Maaperä**

GTK:n karttatietojen mukaan suunnittelualueen pohjamaalaji on hiekkamoreeni, joka Luironpuiston kohdalla vaihtuu hiesuksi.

**3.1.3 Rakennettu ympäristö****Yhdyskuntarakenne**

Viirinkankaan kaupunginosa on rakennuskannaltaan hyvin monimuotoista. Alueella on paljon kaavamuutosalueelle tyypillisiä vanhoja pientaloja sekä eri vuosikymmeninä rakentuneita kerrostaloja. Vanhimmat kerrostalot alueella ovat sijoittuneet pääkatujen varsille Viirinkankaantielle, Pappilantielle sekä Väylätielle. Viime vuosina täydennysrakentaminen on muuttanut kaava-alueen lähiympäristöä. Sivutielle on rakennettu kerrostalot vuonna 2017 ja 2019. Uusin kerrostalo on valmistunut Sivutielle loppuvuodesta 2021.

**Väestö**

Viirinkankaan kaupunginosassa asuu noin 8200 ihmistä. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisää huomattavasti korttelialueen väestömäärää.

**Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Viirinkankaan palvelut ovat sijoittuneet pääosin Viirinkankaantien ja Väylätien risteysalueelle tai sen läheisyyteen. Lähin kauppa sijaitsee kaava-alueella Viirinkankaantien ja Sivutien risteyksessä. Viirinkankaan ja Rantavitikan alueelle on muodostunut merkittävä oppilaitoskeskittymä. Alueilta löytyy kahden peruskoulun lisäksi Lapin yliopisto, ammattikorkeakoulun eri yksiköitä sekä aikuiskoulutuskeskus. Oppilaitokset ovat alueen merkittävä työllistäjä.

**Virkistys**

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Luironpuisto. Myös Kisapuiston virkistysalue on kävelyetäisyydellä. Lähellä sijaitseva Kemijoki tarjoaa myös hyvät ympärivuotiset virkistäytymismahdollisuudet.

**Liikenne**

Suunnittelualueen lähimmät pääkadut ovat Viirinkankaantie ja Pappilantie. Alueelta on toimivat liikenneyhteydet niin joukko- kuin kevyenliikenteen osalta.

**Tekninen huolto**

Suunnittelualue on kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole suojeltavia kohteita tai sellaisia häiriötekijöitä, joilla olisi oleellista merkitystä alueen suunnittelussa.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

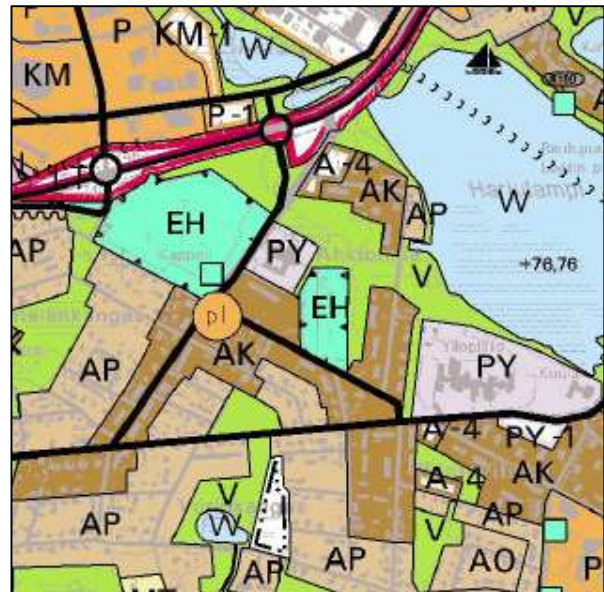
#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Lapin liiton valtuusto on hyväksynyt Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan 16.5.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A).

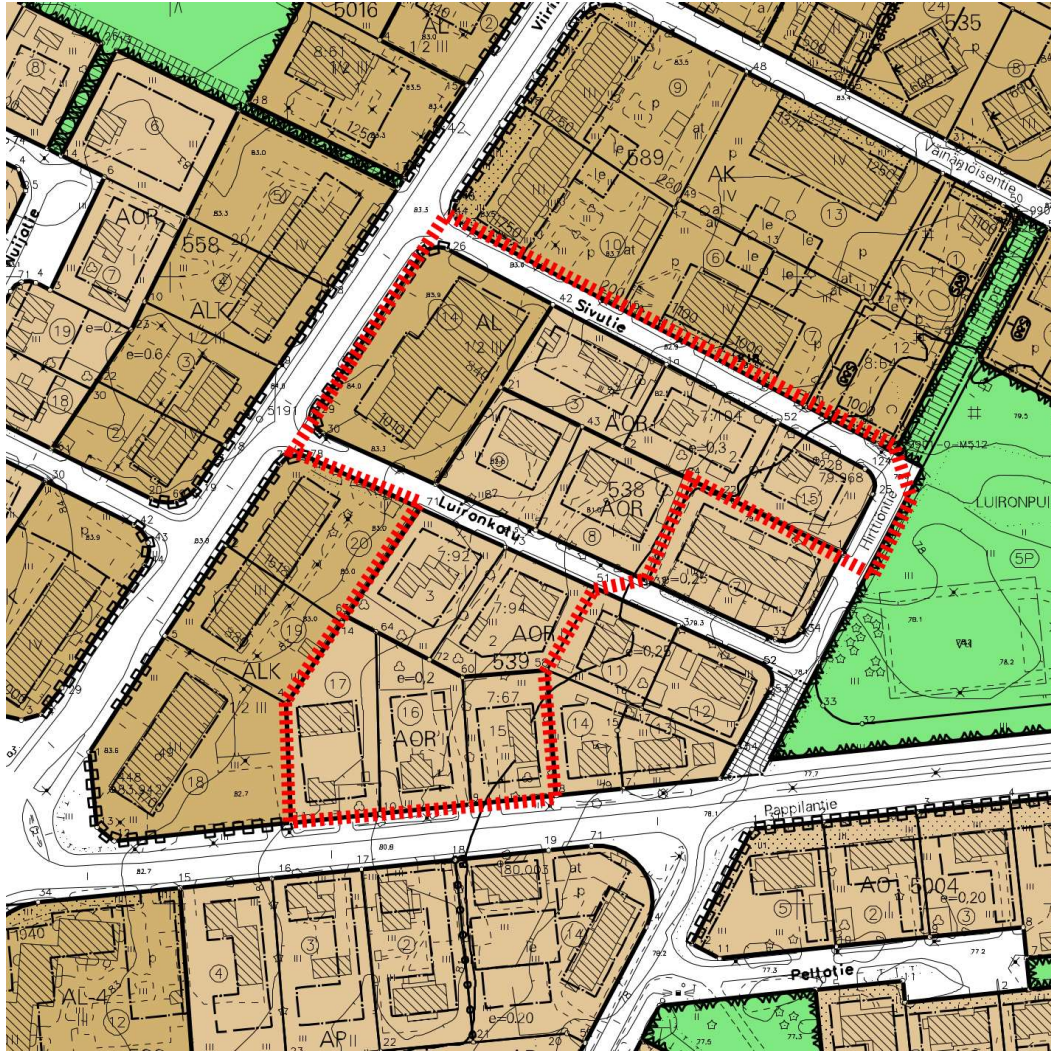
##### Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rovaniemen yleiskaava 2015. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.10.2002. Hyväksymispäätös sai lainvoiman 5.9.2004. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientaloaluetta (AP) ja suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on myös kerrostaloaluetta (AK).



Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava

## Asemakaava



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualan asemakaava on vahvistettu 10.9.1976. Korttelit ovat kaavassa rivitalojen, kytkettyjen tai erillisten pientalojen korttelialuetta (AOR). Kerrosluku on molemmissa kortteleissa I (yksi). Korttelin 538 tehokkuusluku vaihtelee  $e=0.25-0.30$ . Korttelissa 539 on hieman pienempi tehokkuusluku  $e=0.20-0.25$ .

### Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

### Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoihin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.



## **Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite**

Asemakaavamuutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on, että pientalotontin käyttötarkoitus vastaisi paremmin alueen muuttuneita olosuhteita. Sivutien toiselle puolelle on rakentunut lyhyessä ajassa kolme uutta kerrostaloa. Alueen kaavoittamisella luodaan uutta tehokkaampaa rakennuskantaa keskustan ja palveluiden läheiselle alueelle.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutos on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 29.4.2019, § 59. Päätöksellä kaavamuutos on saatettu vireille sekä valmisteluvaiheeseen.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

##### Aloite:

Yksityinen maanomistaja. Vireilletulon jälkeen yhdeksän muuta maanomistajaa jätti hakemuksen kaavamuutoksesta.

##### Kaava-alue ja sen ympäristö

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

##### Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

##### Muut

- Kolmas kaupunginosa asukasyhdistys ry
- Tilaliikelaitos
- Napapiirin energia ja vesi
- teleoperaattorit
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Rovaniemen yhdistys

Kaavan osallisia ovat maanomistajat, rajanaapurit, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on selostuksen liitteenä.



#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 20.5.2019.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät**

##### **Vireilletulon kuulemismenettely**

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu sähköisesti ELY-keskukselle ja kirjeellä kaava-alueen rajanaapureille. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

##### **Valmisteluvaiheen kuulemismenettely**

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä luonnosvaihtoehdot yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa 29.5.-30.6.2025, ja toisen kerran 13.11.-12.12.2025. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella Lapin Kansassa 28.5.2025 ja toisen kerran 12.11.2025 sekä kirjeitse asianosaisille. Lisäksi kaava-asiaan on voinut tutustua kaupungin internet - sivuilla Kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä osoitteessa Mäntyvaarantie 2. Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee mahdolliset mielipiteet valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen.

##### **Kaavaehdotuksen kuulemismenettely**

Tekninen lautakunta käsittelee kaava-asiaa ajallaan kuulemisen jälkeen ja päättää kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä lähettämällä kirjeellä tieto muutoksesta rajanaapureille.

##### **Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupungin valtuusto.

##### **Muutoksenhaku**

Kaupungin valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa muutoksenhakuaihana Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY -keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL § 18).

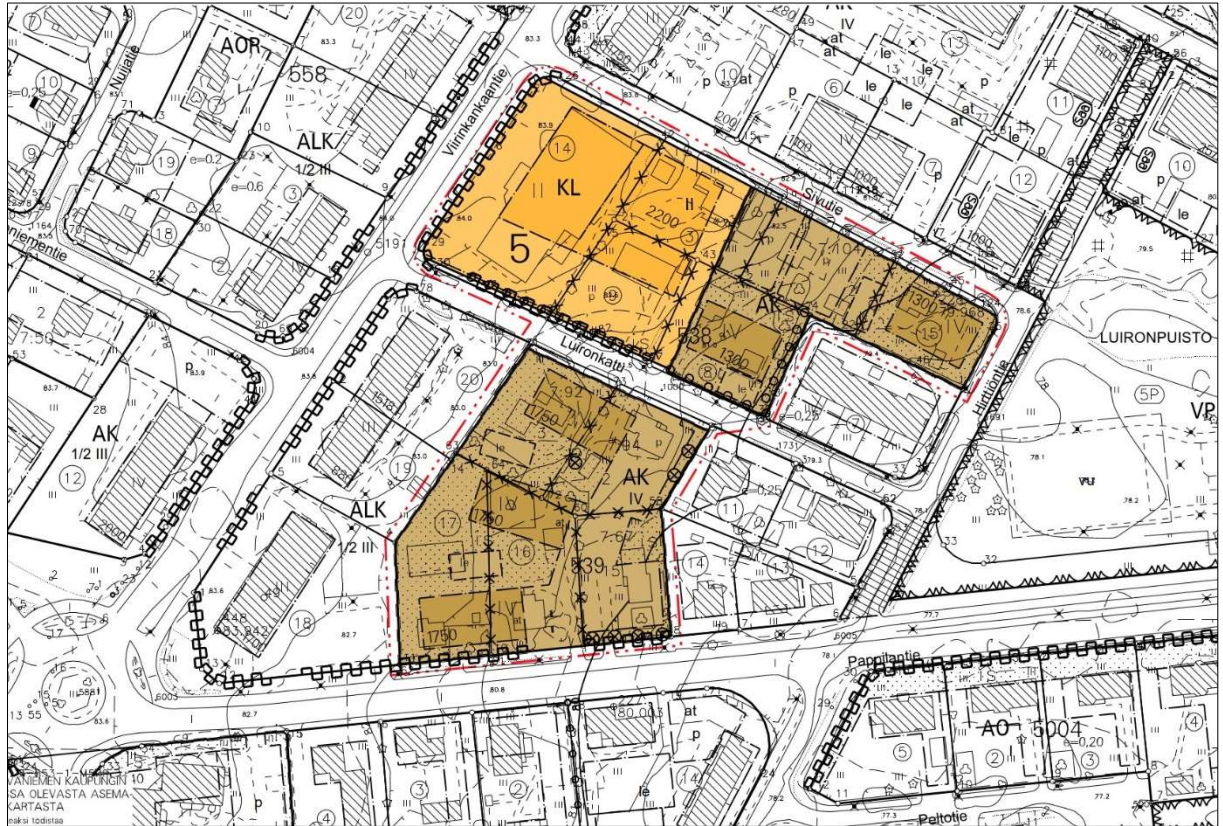
#### **4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Asemakaavan muutoksesta on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi kuusi muutosvaihtoehtoa, joilla muodostuu kerrostaloasuinkorttelit kaavamerkinnällä AK sekä päivittäistavarakaupan kortteli merkinnältään KL. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan rakennusoikeuden määrässä ja rakennusmassojen sijoittelussa. Vaihtoehdoissa on pyritty siihen, että kaava mahdollistaisi viihtyisän asuinalueen,



ROVANIEMI

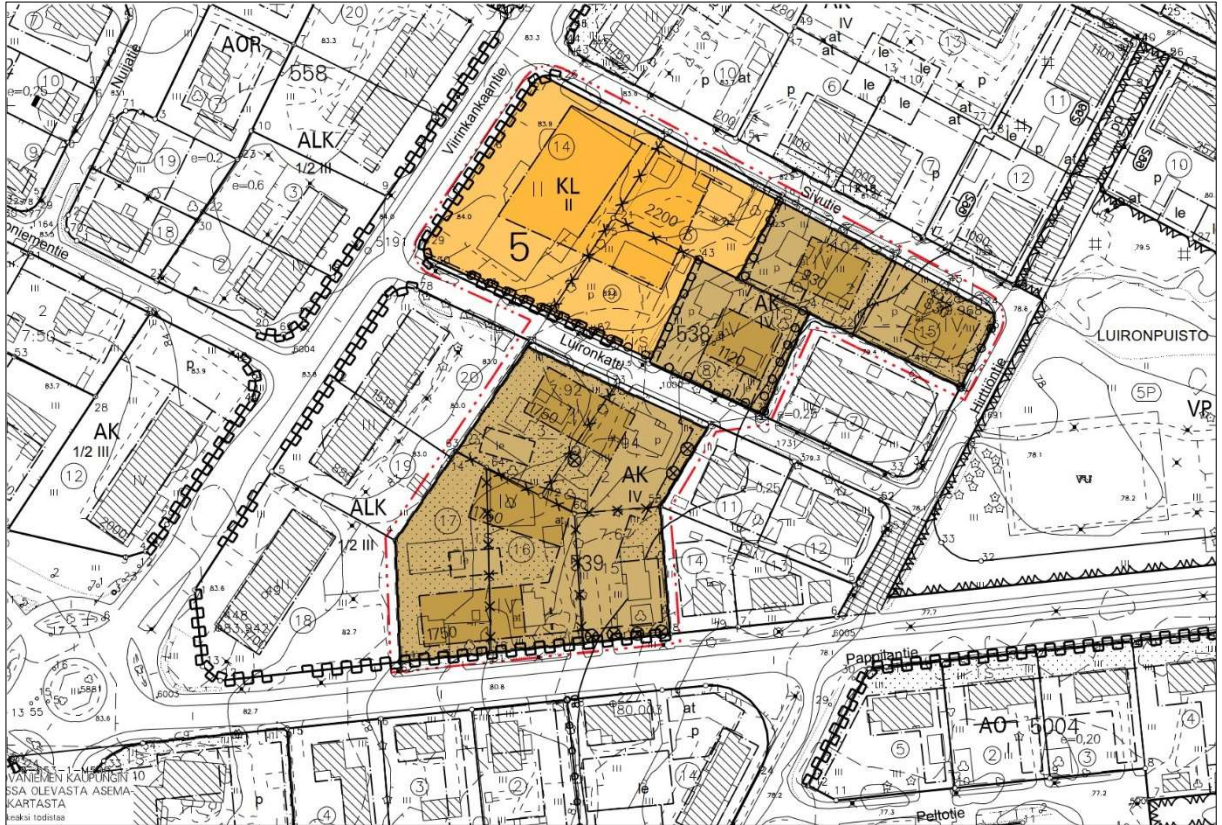
jossa on huomioitu myös viheralueiden säilyminen. Vaihtoehtona säilyy myös se, että asemakaavaa ei muuteta.

**Asemakaavan muutosvaihtoehdot**
**Luonnos 1**

**Kortteli 538**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 2600 k-m<sup>2</sup>, tontti 3415 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.76$
- rakennusoikeus KL (päivittäistavarakauppa) 2200 k-m<sup>2</sup>, tontti 3309 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.66$
- kerrosluku IV
- korttelista lohkaistaan osaksi Sivutietä 2 m ja Luironkatua 0.5-1.5 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Kortteli 539**

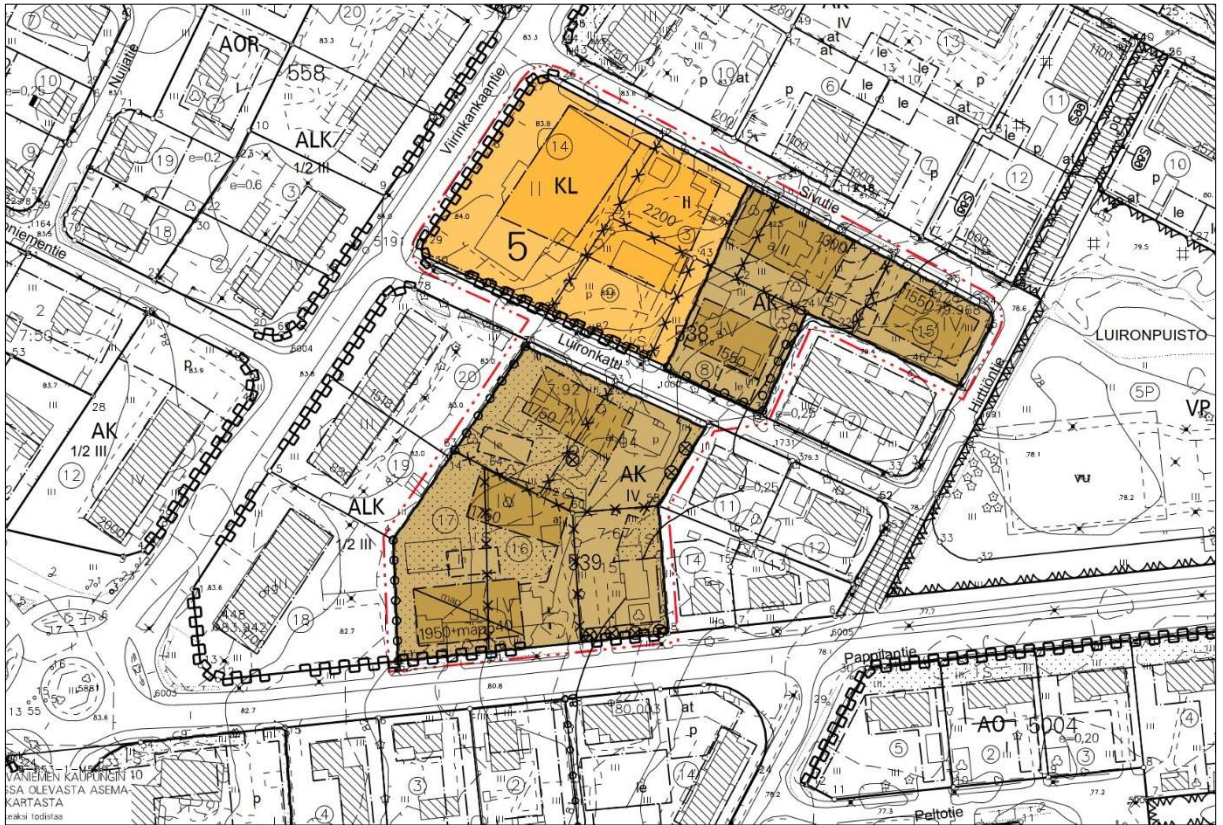
- rakennusoikeus AK (asuminen) 5250 k-m<sup>2</sup>, tontti 6542 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.80$
- kerrosluku IV
- korttelista lohkaistaan osaksi Luironkatua 2.0 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Luonnos 2**

**Kortteli 538**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 2880 k-m<sup>2</sup>, tontti 3415 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/kaavan mukaisen tontin pinta-ala [vanha])  $e_t = 0.84$  ja  
tonttikohtainen:  
t2 (AK) 930/1080 [1160]  $e_t = 0.86$   
t8 (AK) 1120/1375 [1395]  $e_t = 0.81$   
t15 (AK) 830/968 [1036]  $e_t = 0.85$
- rakennusoikeus KL (päivittäistavarakauppa) 2200 k-m<sup>2</sup>, tontti 3309 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.66$
- kerrosluku IV
- korttelista lohkaistaan osaksi Sivutietä 2 m ja Luironkatua 0.5-1.5 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Kortteli 539**

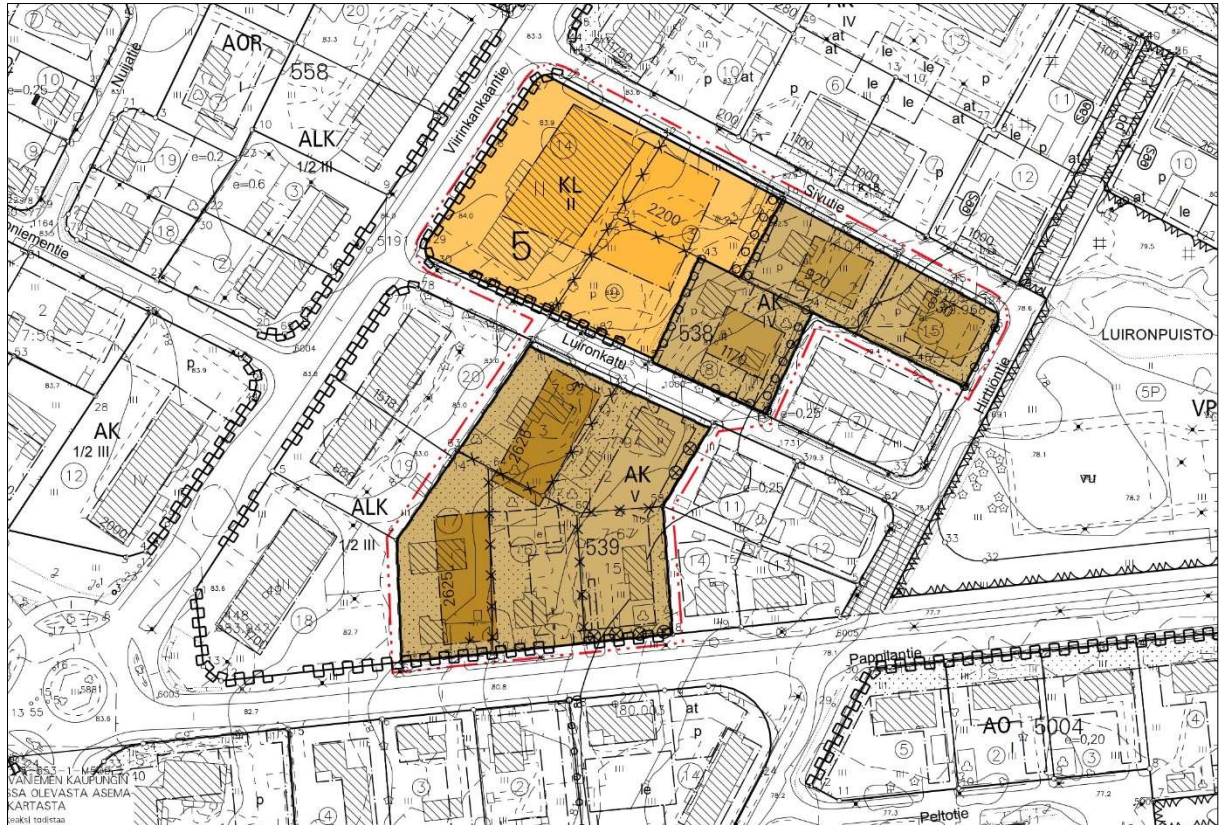
- rakennusoikeus AK (asuminen) 5250 k-m<sup>2</sup>, tontti 6542 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.80$
- kerrosluku IV
- korttelista lohkaistaan osaksi Luironkatua 2.0 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Luonnos 3**

**Kortteli 538**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 3100 ja pysäköintilaitos 1300 k-m<sup>2</sup>, tontti 3415 m<sup>2</sup> tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.90$  (1.29, ml. pysäköintilaitos)
- rakennusoikeus KL (päivittäistavarakauppa) 2200 k-m<sup>2</sup>, tontti 3309 m<sup>2</sup>, kerrosluku II tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.66$
- kerrosluku IV
- korttelista lohkaistaan osaksi Sivutietä 2 m ja Luironkatua 0.5-1.5 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Kortteli 539**

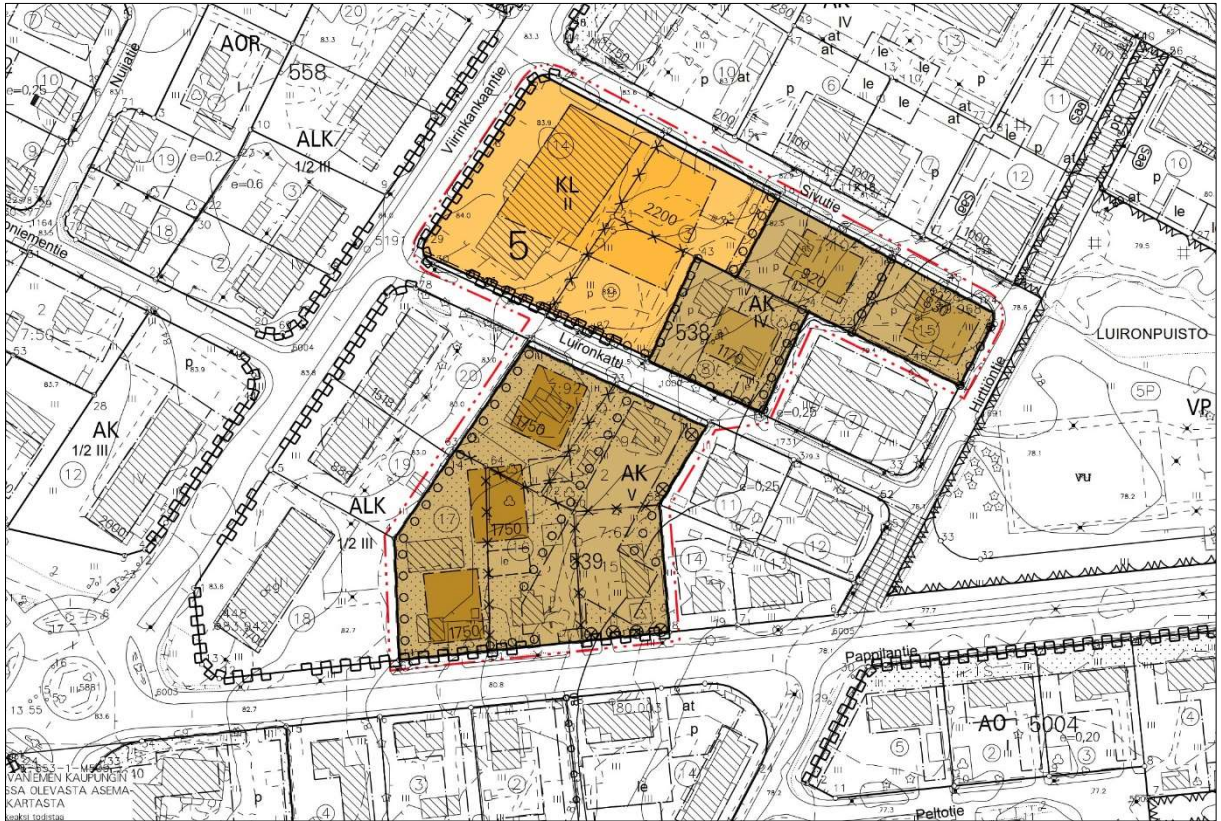
- rakennusoikeus AK (asuminen) 5450 k-m<sup>2</sup> ja (kellaripysäköinti 640), tontti 6542 m<sup>2</sup> tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.83$  (0.93, ml. pysäköinti)
- kerrosluku IV
- korttelista lohkaistaan osaksi Luironkatua 2.0 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Luonnos 4**

**Kortteli 538**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 2920 k-m<sup>2</sup>, tontti 3423 m<sup>2</sup>, kerrosluvu IV  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/kaavan mukaisen tontin pinta-ala [vanha])  $e_t = 0.85$  ja  
tonttikohdainen:  
t2 (AK) 920/1080 [1160]  $e_t = 0.85$   
t8 (AK) 1170/1375 [1395]  $e_t = 0.85$   
t15 (AK) 830/968 [1036]  $e_t = 0.85$
- rakennusoikeus KL (päivittäistavarakauppa) 2200 k-m<sup>2</sup>, tontti 3309 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.66$ , kerrosluku II
- korttelista lohkaistaan osaksi Sivutietä 2 m ja Luironkatua 0.5-1.5 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Kortteli 539**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 5250 k-m<sup>2</sup>, tontti 6542 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.80$
- kerrosluku V
- korttelista lohkaistaan osaksi Luironkatua 2.0 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi
- ajoneuvoliittymä Pappilantielle

**Luonnos 5**

**Kortteli 538**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 2920 k-m<sup>2</sup>, tontti 3423 m<sup>2</sup>, kerrosluvu IV  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/kaavan mukaisen tontin pinta-ala [vanha])  $e_t = 0.85$  ja  
tonttikohtainen:  
t2 (AK) 920/1080 [1160]  $e_t = 0.85$   
t8 (AK) 1170/1375 [1395]  $e_t = 0.85$   
t15 (AK) 830/968 [1036]  $e_t = 0.85$
- rakennusoikeus KL (päivittäistavarakauppa) 2200 k-m<sup>2</sup>, tontti 3309 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.66$ , kerrosluvu II
- korttelista lohkaistaan osaksi Sivutietä 2 m ja Luironkatua 0.5-1.5 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Kortteli 539**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 5250 k-m<sup>2</sup>, tontti 6542 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.80$
- kerrosluvu V
- korttelista lohkaistaan osaksi Luironkatua 2.0 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi
- ajoneuvoliittymä Pappilantielle

**Luonnos 6**

**Kortteli 538**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 2920 k-m<sup>2</sup>, tontti 3423 m<sup>2</sup>, kerrosluvu IV  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/kaavan mukaisen tontin pinta-ala [vanha])  $e_t = 0.85$  ja  
tonttikohtainen:  
t2 (AK) 920/1080 [1160]  $e_t = 0.85$   
t8 (AK) 1170/1375 [1395]  $e_t = 0.85$   
t15 (AK) 830/968 [1036]  $e_t = 0.85$
- rakennusoikeus KL (päivittäistavarakauppa) 2200 k-m<sup>2</sup>, tontti 3309 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.66$ , kerrosluku II
- korttelista lohkaistaan osaksi Sivutietä 2 m ja Luironkatua 0.5-1.5 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

**Kortteli 539**

- rakennusoikeus AK (asuminen) 5550 k-m<sup>2</sup>, tontti 6542 m<sup>2</sup>  
tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala)  $e_t = 0.85$
- kerrosluku V
- korttelista lohkaistaan osaksi Luironkatua 2.0 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi
- ajoneuvoliittymä Pappilantielle



ROVANIEMI

**Luonnos 1** Havainnekuvat 1, 2 ja 3 (ylhäältä lukien)



Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

**Luonnos 2** Havainnekuvat 1, 2 ja 3 (ylhäältä lukien)



Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

**Luonnos 3** Havainnekuvat 1, 2 ja 3 (ylhäältä lukien)



Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

**Luonnos 4** Havainnekuvat 1, 2 ja 3 (ylhäältä lukien)



Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

**Luonnos 5** Havainnekuvat 1, 2 ja 3 (ylhäältä lukien)



Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

**Luonnos 6** Havainnekuvat 1, 2 ja 3 (ylhäältä lukien)



Rovaniemen kaupunki  
Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



#### 4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Rakennustyyppi on kummassakin kohdekorttelissa (538 ja 539) valikoitunut pistetalomainen, vain hyvin lyhyen keskikäytävän varaan suunniteltava, lamellitalo – rakennusten runkoleveys on 17 metriä ja -pituus korkeintaan 22 metriä (rakennusalan mitat).

Talotyypin valintaperusteet ovat seuraavat. Ensinnäkin se on tasapainossa rakennusten rakennusoikeusmäärän kanssa; toiseksi, ne muodostavat kaupunkikuvallisen liitoksen Viirinkankaantien pitkärunkoisten kerrostalojen ja alueelle jäävien omakotitalojen väliin ja kolmas syy on se, että pistetaloratkaisun myötä muodostuvat piha-alueet jakautuvat viihtyvyyden ja leikittävyuden kannalta luontevan kokosiin osiin ja vältetään pitkiltä yhtenäisiltä julkisivuilta.

Kaavaratkaisu tarjoaa rakentajalle mahdollisuuden toteuttaa viihtyisät piha-alueet ja pysäköintinormien mukaiset autopaikat. Katualueiden leventäminen parantaa Sivutie-Luironkadun liikenneympäristöä ja tuo helpotusta talvikunnossapitoon, kun pientareen lumitila kasvaa.

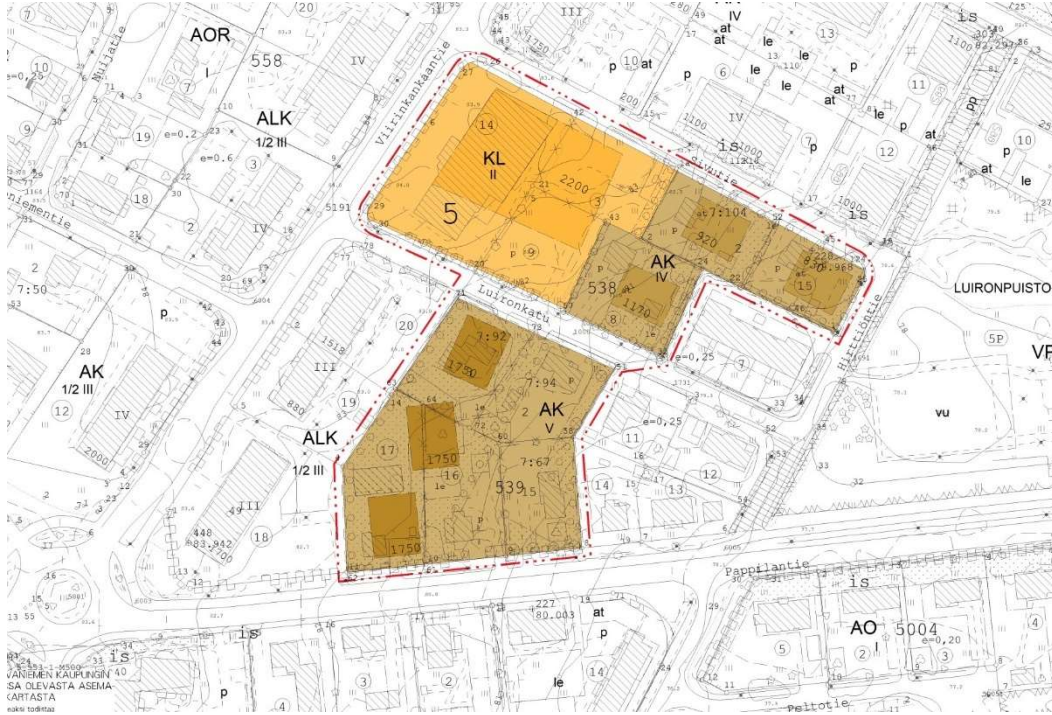
Korttelin 538 asumiselle osoitettu rakennusoikeusmäärä vastaa tehokkuuslukua 0.85, kun taas korttelissa 539 tehokkuusluku on 0.80. Ero selittyy sillä, että korttelissa 538 saadaan toteutettua suurempi autopaikkamäärä korkeamman pysäköintitehokkuuden tuovan tonttimuodon (suorakulmio) ansiosta ja koska osa autopaikoista voidaan luontevasti osoittaa autotalleihin.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavoituksen aikana naapureilta saadut mielipiteet ovat vaikuttaneet kaavaratkaisuun seuraavasti: eteläisen korttelin (539) rakennusalat ovat etelä-pohjoissuuntaisia. Tämä minimoi eteläpuolen pientaloalueelle kaupunkikuvallisen haitan, kun Pappilantien varteen ei rakennu näkymiä katkaisevaa talorivistöä vaan ainoastaan yhden rakennuksen pääty, jonka leveys jää parveketorneineen korkeintaan 22 metriin (talo 17+ parvekkeet 2,5+2,5 metriä).

Kerroslukumäärä on neljä tai viisi, joista jälkimmäisen perustelu on se, että korttelin 539 suurempi rakennusten yksikkökoko eli rakennusoikeusmäärä (1750 kem<sup>2</sup>, korttelissa 538 ~1000 kem<sup>2</sup>) vie vähemmän pihapinta-alaa, kun rakennuksen alle jää vähemmän tonttia. Mielipiteet ja niihin annetut vastineet on esitetty kaavan Vuorovaikutuslomake -liitteellä.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala muodostuu kortteleista 538 ja 539 sekä ympäröivistä katu- ja virkistysalueista. Kaava-alueella on yhteensä seitsemän (7) rakennusala seuraavasti:

- Korttelissa 538 KL rakennusoikeus 2200 kem<sup>2</sup>, on osoitettu yhdelle laajennettavan päivittäistavarakaupan rakennusosalalle.
- Korttelissa 538 AK rakennusoikeus yhteensä 2920 kem<sup>2</sup>, on osoitettu kolmelle asuinkerrostalon rakennusosalalle.
- Korttelissa 539 AK rakennusoikeus yhteensä 5250 kem<sup>2</sup>, on osoitettu kolmelle asuinkerrostalon rakennusosalalle.

Kaavan yhteen laskettu rakennusoikeus on 10370 kem<sup>2</sup>.

Liikenne kaava-alueelle liittyy Viirinkankaantieltä Luironkadulle ja Sivutielle sekä Pappilantieltä suoraan kortteliin 539.

#### 5.1.1 Mitoitus

Mitoitukseen liittyvät määrätiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevalla seurantalomakkeella.



### 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu kunnallisten ja kulttuurin palveluiden osalta keskustan ja Viirinkankaan palveluverkkoihin. Tarvittavat kaupalliset palvelut löytyvät joko aivan vierestä (laajentuva päivittäistavarakauppa), Teollisuuskylästä tai keskustasta.

### 5.2 Aluevaraukset

Kaavalla osoitetaan katualueita ja leikki- ja oleskelualueita sekä muutamia erityishuomiota edellyttäviä määräyksiä koskien tonttien käsittelyä:

#### Hulevedet korttelialueella

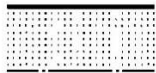
Kaavassa annetaan seuraavat hulevesimääräykset:

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSPAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITeltaessa tulee koviin pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

RAKENNUKSEN RAKENNUSLUVASSA ON ESITETTÄVÄ SUUNNITELMA HULEVESIEN JOHTAMISESTA SEKÄ PIHASUUNNITELMA. ASUINRAKENNUSTEN PIHA-ALUEISTA KORKEINTAN 30 % SAA OLLA LÄPÄISEMÄTÖNTÄ.

#### Istutukset korttelialueella

Erityistä huomioita on kiinnitettävä pihavihreän määrään ja laatuun: kaavamääräyksissä on osoitettu istutettavia tontin osia sekä suojeltavia, säilytettäviä ja istutettavia puita.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.



SUOJELTAVA PUU.

#### 5.2.1 Korttelialueet



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.



### 5.3.2 Tonttijako

Kaavan yhteydessä muodostetaan viisi uutta tonttia: laajentuva vähittäiskaupan tontti ja neljä kerrostalotonttia, joista kolme pienempää sijaitsee korttelissa 538 ja yksi suuri korttelissa 539. Tonttijakokartta hyväksytään kaavaehdotuksen kanssa samaan aikaan.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuuos nostaa kortteleiden 538 väistyvien pientalotonttien rakennusoikeuden lähes kolminkertaiseksi nykytilaan verrattuna, jossa tonttitehokkuusluku ( $e_t$ ), on ollut  $e_t=0,3$ . Korttelissa 539 puolestaan rakennusoikeuden määrä nelinkertaistuu verrattuna väistyvään asemakaavaan, jossa tonttitehokkuusluku ( $e_t$ ), on ollut  $e_t=0,2$ . Päivittäistavarakaupan osalta rakennusoikeus hieman yli kaksinkertaistuu.

Kaavamuuoskorttelit muuttuvat pientalovaltaisista kerrostalovaltaisiksi.

Asemakaavamuuoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja.

Ympäristön liikennejärjestelyihin tulee muutoksia kaavamuuoksen vuoksi. Kaava parantaa Luironkadun ja Sivutien toimivuutta etenkin talvella, kun nykyisistä tonteista liitetään laajennuskaistaleet katualueisiin, jolloin niiden talvikunnossapito helpottuu.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä se ole pohjavesialuetta. Asemakaavamuuos ei aiheuta haittaa linnuille eikä eläimille.

Asemakaavamuuoksella on sitä vastoin vaikutuksia korttelialueiden viherpeittävyteen eli kaupunkiluontoon sitä vähentäen. Aiempaa merkittävästi suurempi rakennusoikeuden määrä lisää pysäköintipaikkojen tarvetta ja kasvattaa asfaltoidun/kivetyn piha-alueen pinta-alaa. Samoin rakennusten alle jäävä maa-ala on aiempaa suurempi. Hyvän asumisviihtyvyyden saavuttamiseksi erityistä huomioita onkin kiinnitettävä pihavihreän määrään ja laatuun.

### 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan, Alueidenkäyttölaki § 39

Voimassa oleva asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Rovaniemen yleiskaavassa 2015 kaavamuuosalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja asuinkerrostalojen alueeksi (AK).

Korttelin 538 pohjoispuolen korttelialue on yleiskaavassa merkitty asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Samoin korttelin 539 länsireunalla on yleiskaavan mukaiset asuinkerrostalot, joiden kerroslukumäärä on IV (sis. maanpäällinen kellari). On siis ollut luontevaa tarkastella alueen muuttamista asuinkerrostaloasumiseen.



*Alueidenkäyttölain § 39 mukaan, yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon seuraavan listan (1-9) mukaiset asiat (jokaisen kohdan yhteydessä selvitys siitä, miten tämä asemakaava ne täyttää):*

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;  
*Kaavamuutosalue on osa nykyisestä kaupunkirakennetta, jonka toimivuutta kaavamuutos parantaa (katualueiden leventäminen). Asemakaavalla nostetaan olemassa olevan tonttimaan käyttöastetta kasvattamalla rakennustehokkuutta. Tämä tukee taloudellista ja ekologista kestävyyttä.*
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;  
*Rakennustehokkuuden nostaminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, sillä tarvittavat katualueet ja tekninen yhdyskuntainfra ovat jo olemassa.*
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;  
*Olemassa oleva asuinalue kestää tiivistämisen, sillä lähistöltä löytyvät niin riittävät virkistysalueet kuin kunnalliset ja kaupalliset palvelut.*
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;  
*Alueella on toimiva joukkoliikenne. Sähköverkko on riittävä uusien liittymien ajatellen. Nykyisessä vesihuoltoverkossa on kapasiteettia uusille liittymille.*
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;  
*Muutos mahdollistaa uusia asuntoja eri väestöryhmien tarpeisiin.*
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;  
*Tavoitetta tukeva myönteinen muutos on uusien asuntojen mahdollistama kaupungin asukasluvun kasvu ja sen myötä paraneva työvoiman saatavuus.*
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;  
*Ei vaikutuksia.*
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä  
*Ei vaikutuksia.*
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.  
*Asemakaavan muutos ei vähennä virkistysalueita. Lähiympäristön virkistysalueet, mm. Luiron- ja Kisapuisto sekä Kemijoen ranta, ovat riittävät ja monipuoliset.*

## **5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.



## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos ja tonttijako on kuulutettu voimaan.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

Rovaniemellä 9.4.2026

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen  
kaupunginarkkitehti