

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

3. kaupunginosa kortteli 115 tontti 17,
Vartiokatu 19



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajausta suunnittelualueesta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos kortteli 115 tontti 17, Vartiokatu 19

Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa kortteli 115 tontti 17 sekä pysäköintialue,
Vartiokatu 19

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

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

Tekninen lautakunta
Vireilletulosta ilm. päivämäärä
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kaupunginhallitus
Julkisesti nähtävillä
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyv.

17.2.2026 § 26
25.3.2026

26.3-10.4.2026
3.-18.9.2026

x.x.2026 § x
x.x.-x.x.2026
x.x-x.x202x
x.x.202x § x

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Vartiokatu 19. Suunnittelualue käsittää tontin 3-115-17 sekä viereisen pysäköintialueen. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavam muutoksen nimi on "3. kaupunginosa kortteli 115 tontti 17, Vartiokatu 19". Muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määrysten muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	15
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2	Aluevaraukset.....	16
5.2.1	Korttelialueet	16
5.3	Kaavan vaikutukset	16
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	16
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	16
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	16
5.5	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.2	Toteutuksen seuranta	17
7	LIITTEET:	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake s. 18
2. Vuorovaikutuslomake s. 20
3. Julkisivut s.28
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 30

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 17.2.2026 §26 teknisen lautakunnan päätöksellä.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 25.3.2026 sekä kirjeillä maanomistijalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.3.-10.4.2026 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 25.3.2026 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana saapui kolme (3) mielipidettä sekä lausunto Lapin Maakuntamuseolta. Kaavamuutoksesta pidettiin 21.5.2026 viranomaisneuvottelu (AKL 66 §).

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 3.-18.9.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 2.9.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Kaupunginhallituksen x.x.2026 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitataan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset käsittelee kaupunginvaltuusto.

Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä maanomistajan tulee tarvittaessa laatia kaupungin kanssa maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt x.x.202x.

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 22.2.1973 vahvistama asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluku yksi (I).

Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on tutkia tontin 17 käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeuden tavoitteena 682 k-m², kerrosluvulla kaksi (II). Tavoitteena on muuttaa yleinen pysäköintialue (LP) lähivirkistysalueeksi (VL).

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 3. kaupunginosassa osoitteessa Vartiokatu 19. Suunnittelualan pinta-ala on 3029 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista.

Maisemakuva

Alue on maisemakuvaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualan erillispientalojen korttelialueella (AO) sijaitsee tällä hetkellä purkukuntainen asuinrakennus. Yleistä pysäköintialuetta ei ole toteutettu (LP). Viereisellä tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema rakennussuojelukohde Maison Aho, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde (RKY). Rakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-4).

Maaperä

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualan ympäristö on kerrostalovaltaista keskustan reuna-aluetta sekä pientalovaltaista asumista. Lähialueen rakennuskannan kerrosluku koostuu yksikerroksista pientaloista ja 2-3 kerroksisista asuinkerrostaloista. Alueella on hyvät edellytykset täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta siten, että uusi rakentaminen sopeutuu ympäröivän rakennuskantaan.

Liikenne

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Suunnitteluala liittyy Vartiokadun kautta Koskikatuun, jossa kulkee paikallisliikennettä. Kevyen liikenteen yhteydet ovat erinomaiset.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualan viereisellä kiinteistöllä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema rakennussuojelukohde Maison Aho, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde (RKY). Maison Aho (1965) on pohjoinen ja pienimuotoinen esimerkki Aallon yksityistalojen sarjassa, joka on aikakautensa asuonsuunnittelun korkeatasoinen edustaja.

Virkistys

Kaavamutoksen myötä suunnittelualueelle muodostuu uusi lähivirkistysalue.

**Tekninen huolto**

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee joiden tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan sekä osaltaan Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

3.2

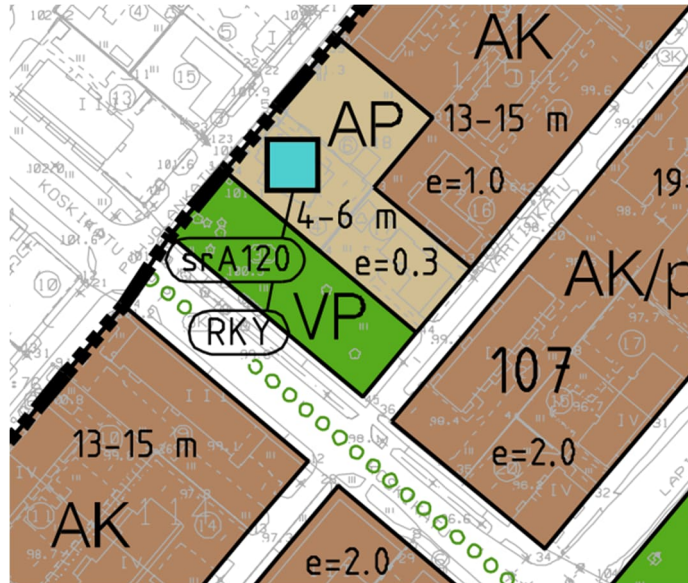
3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen keskustan osayleiskaava

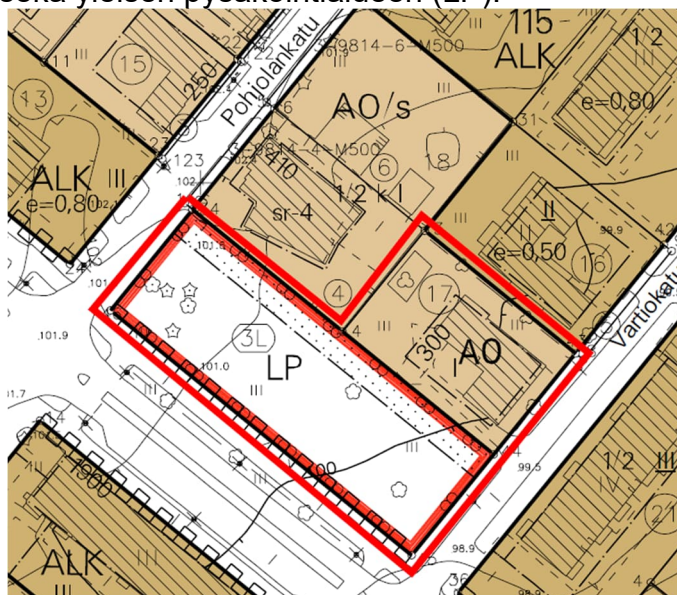
Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymä keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue osayleiskaavassa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jolle liki-määräinen tehokkuus on $e=0.3$ ja enimmäiskorkeus 4-6 metriä.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Voimassa oleva asemakaava ja suunnittelualueen raja

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 22.2.1973 vahvistama asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa alue käsittää erillispientalojen korttelialueen (AO), jolla rakennusoikeus on 300 k-m² ja sallittu kerrosluku I, sekä yleisen pysäköintialueen (LP).



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

**Rakennusjärjestys**

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä. Kaavamuutosalueen viereisellä kiinteistöllä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema rakennussuojelukohde Maison Aho, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde (RKY). Rakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-4).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 17.2.2026 § 26.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Yksityinen maanomistaja

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:

Rovaniemen kaupunginhallitus

Rovaniemen kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:

Lupa- ja valvontavirasto

Lapin maakuntamuseo

Muut:

Alvar Aalto -säätiö, alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 25.3.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan lautakunnan päätöksen mukaisesti yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille.

Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon.

Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä viireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

Kaupungin valtuuston kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamuutoksen viireille tulosta on tiedotettu Lupa- ja valvontavirastoa. Asemakaavan muutoksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 21.5.2026 kaavan viireille tulon jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia tontin 17 käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeuden tavoitteena 682 k-m², kerrosluvulla kaksi (II). Tavoitteena on muuttaa yleinen pysäköintialue (LP) lähivirkistysalueeksi (VL).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Kaavamuutos edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavasti:

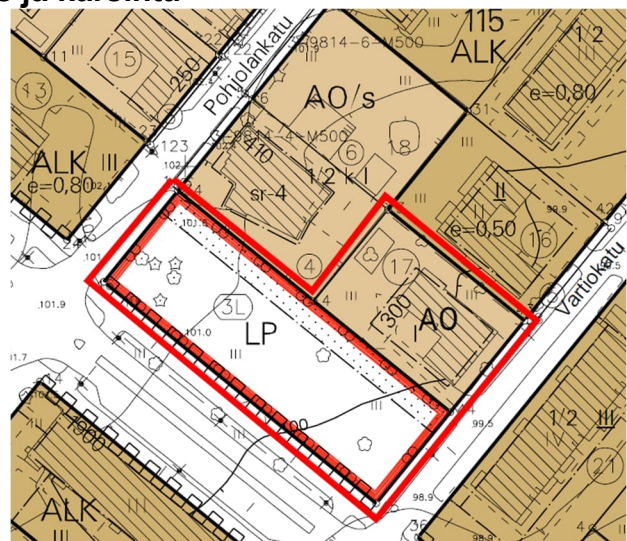
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Rakennusoikeus 700 k-m² ja kerrosluku kaksi (II).

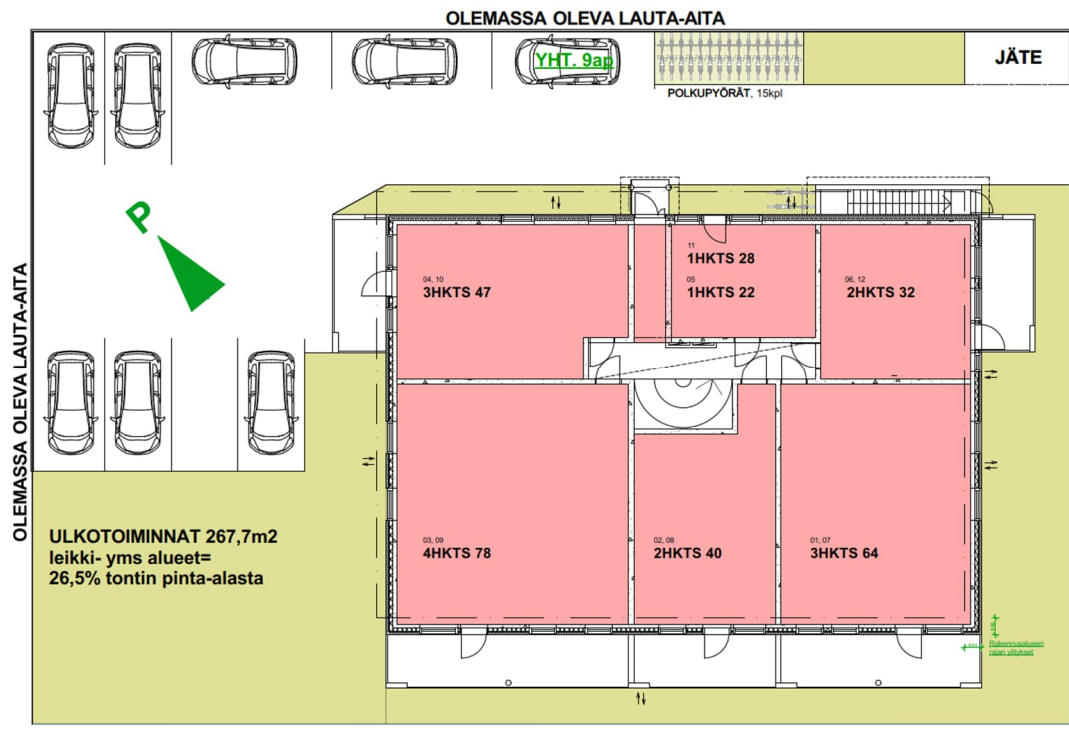


Kuva 6. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

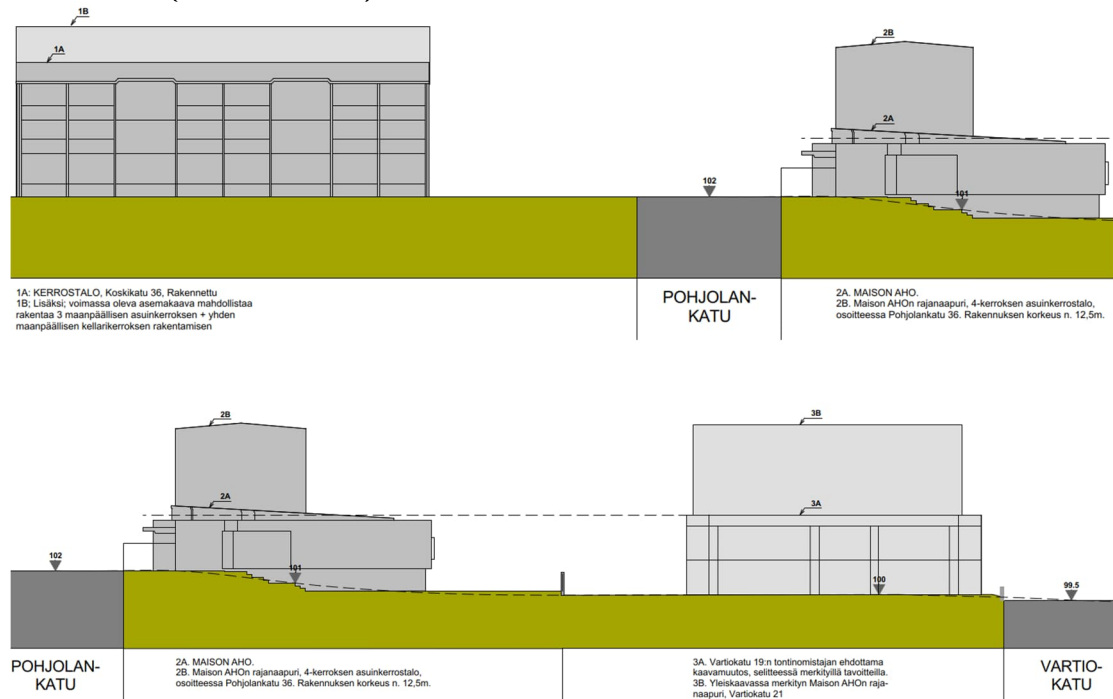
Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

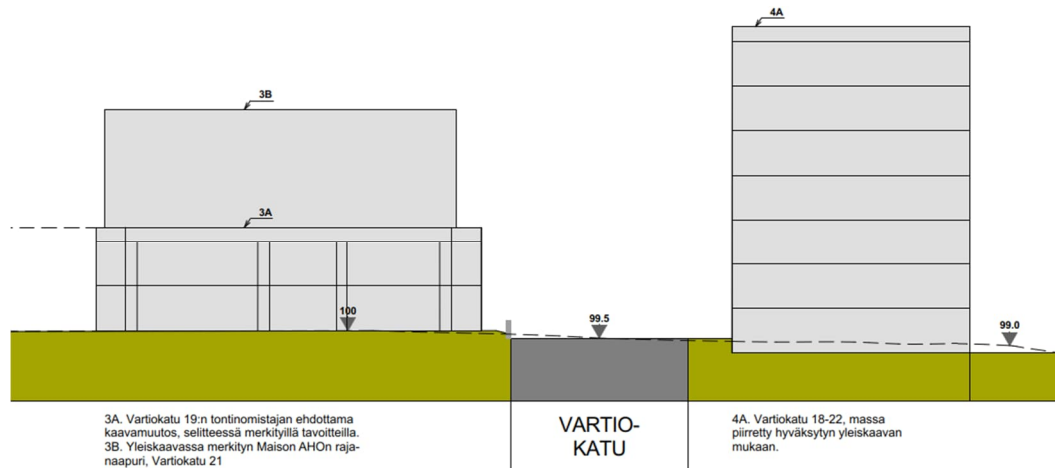
Asemapiirros



Kuva 7. Asemapiirros (Arkkitehtitoimisto Atm-Studio Oy)

Julkisivut (Katso Liite 3.)





Kuva 8. Julkisivut Koskikadulta (Arkkitehtitoimisto Atm-Studio Oy)

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa asumispainotteisen täydennysrakentamisen, joka liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja vastaa 3. kaupungin- osan kehitystä, jossa kerrostalokanta on lisääntynyt. Samalla olemassa ole- van rakennetun infrastruktuurin käyttöaste paranee.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui kolme (3) mielipidettä sekä lausunto Lapin maakuntamuseolta. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui kaksi (2) mielipidettä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,3029 ha, joka sisältää asuinkerrostalojen korttelialueen sekä lähivirkistysalueen. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	0,1011 ha
Rakennusoikeus:	700 k-m ²
Kerrosluku:	II



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Pinta-ala:	0,2018 ha
------------	-----------

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos kytkeytyy luontevasti osaksi lähialueen muuta asuin- aluerakennetta. Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Viereisellä kiinteistöllä on asemakaavassa suojeltu rakennussuojelukohde, Maison Aho. Kaavakartassa on määräys "uudisrakentamisessa on otettava huomioon korttelin 115 tontin 18 yleiskaavassa suojellun rakennuksen tyylipiirteet, materiaalit ja värit."

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksessa muodostuu lisää lähivirkistysaluetta.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartassa.

5.5**Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS****6.1****Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan muutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

6.2**Toteutuksen seuranta**

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

7**LIITTEET:**

1. Asemakaavan seurantalomake s. 18
2. Vuorovaikutuslomake s. 20
3. Julkisivut s. 28
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s.30

Rovaniemellä 24.8.2026

Päivitetty: 8.10.2026

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija



ROVANIEMI

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	8.7.2026
Kaavan nimi	3. kaupunginosa kortteli 115 tontti 17, Vartiokatu 19		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2026-4
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3029	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3029

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3029	100,00	700	0,23	0,0000	400
A yhteensä	0,1011	33,4	700	0,69	0,0000	400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2018	66,6			0,2018	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2018	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3029	100,00	700	0,23	0,0000	400
A yhteensä	0,1011	33,4	700	0,69	0,0000	400
AK	0,1011	100,0	700	0,69	0,1011	700
AO					-0,1011	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2018	66,6			0,2018	
VL	0,2018	100,0			0,2018	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2018	
LP					-0,2018	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

Liite 2. Vuorovaikutuslomake**Vireilletulon (26.3.-10.4.2026) ja valmisteluvaiheen kuuleminen (3.-18.9.2026)
lausunnot ja mielipiteet****Lapin maakuntamuseon lausunto 10.4.2026**

Rovaniemen kaupunki on kuuluttanut vireille 3.kaupunginosan korttelissa 115 tonttia 17 sekä viereisen pysäköintialueen osaa koskevan asemakaavan muutoksen. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan tontin asemakaavan muuttamista niin, että mahdollistetaan asuinkerrostalon rakentaminen. Asiakirjassa todetaan lisäksi, että asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tunnistettu alueella sijaitseva valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde (Maison Aho). "Arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema yksityistalo Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot ovat aikakautensa asuntosuunnittelun korkeatasoisia edustajia. Alvar Aallon suunnittelema Maison Aho (1965) on pohjoinen ja pienimuotoinen esimerkki Aallon yksityistalojen sarjassa. Maison Aho ja sen kuuluisat edeltäjät Villa Mairela (1939) ja Maison Carré (1959) on suunniteltu perheelle, jolla on yksityinen taidekokoelma." (www.rky.fi)



ROVANIEMI

Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tunnistettu osalliseksi Lapin maakuntamuseo. Museolain 7 §:n mukaan alueellisen vastuumuseon tehtävänä on toimialueellaan toimia kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana, joka antaa lausuntoja, osallistuu asiantuntijana viranomaisneuvotteluihin ja antaa neuvontaa, sekä kehittää ja edistää kulttuuriympäristön vaalimista, toimialansa yhteistyötä sekä kulttuuriympäristötiedon digitaalista tallentamista ja saatavuutta. Lapin maakuntamuseo toimii Rovaniemen kaupungin alueella Museolain mukaisena alueellisena vastuumuseona. OAS:ssa ei ole tunnistettu osalliseksi Alvar Aalto -säätöä, joka toimii Museolain 9 §:n mukaisena Alvar Aallon arkkitehtuuri- ja muotoiluperinnön valtakunnallisena vastuumuseona.

OAS:ssa on todettu, että kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelua kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan laadinnan sijoituessa RKY-alueen viereiselle tontille, tulee kaavan laadinnan vaikutuksien arvioinnissa huomioida valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Lapin maakuntamuseon kanta

Edellä todetusta johtuen Lapin maakuntamuseo katsoo, että asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee arvioida hankkeen vaikutukset viereisellä tontilla sijaitsevaan RKY-kohteeseen. Lisäksi Alvar Aalto -säätö tulee tunnistaa osalliseksi ja sillä tulee olla mahdollisuus tulla kuulluksi hankkeen edetessä. Lisäksi Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaavan laadinnan osalta tulee järjestää viranomaisneuvottelu.

Lausunnon laatimiseen on osallistunut myös arkeologi Jari-Matti Kuusela.

Rovaniemellä 10. huhtikuuta 2026

Hanna Kyläniemi
Museonjohtaja

Heikki Puukka
Korjausrakentamisen asiantuntija

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 21.5.2026.

Lausunto merkitään tiedoksi.



ROVANIEMI

Mielipide 1. 30.3.2026

VASTINE

Vastustamme Vartiokatu 19:tä koskevaa kaavamuutosta sekä siihen liittyvää poikkeamislupahakemusta. Alueella on voimassa asemakaava, jossa tonttikohtainen rakennusoikeus on 300 k-m². Haettu rakennusoikeus 682 k-m² poikkeaa olennaisesti kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta eikä täytä tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Lisäksi alueella on merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja, mukaan lukien suojeltu rakennuskanta. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia erityisiä syitä näin merkittävälle poikkeamiselle ei ole esitetty.

PUOLTAVA KANNANOTTO

Puollamme pysäköintialueen muuttamista puistoalueeksi, koska se tukee alueen viihtyisyyttä, ympäristöarvoja ja kaupunkikuvan kehittämistä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 2. 7.4.2026

2 Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosan korttelin 115 tonttiin 17 sekä pysäköintialue, Vartiokatu 19

Asunto Oy Lapinkävijäntalon hallitus on käsitellyt kaava-asiaa, joka koskee 3. kaupunginosan korttelin 115 tonttiin 17 sekä pysäköintialue, Vartiokatu 19 ja todennut seuraavaa.

Asunto Oy Lapinkävijäntalo ei kannata omakotitontin (AO) numero 17 korttelissa 115 muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontin rakennusoikeuden muuttamista 682 krs-m² kerrosluvulla kaksi (II). Tontin 17 länsipuolella sijaitsee lisäksi suojelumerkinnällä oleva iso omakotitalo, mikä tulee kärsimään kaavamuutoksesta, jos heidän etupuolelle kaavoitetaan kaksi kerroksinen kerrostalo. Perusteluna taloyhtiö toteaa, että tämä asemakaavamuutos on nykyisen Rovaniemen yleiskaavan vastainen.

Asunto Oy Lapinkävijäntalo pitää LP-alueen muuttamista puistoksi suositeltavana.

Vastine:

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon viereisellä tontilla sijaitseva RKY-kohde. Rovaniemen keskustan osayleiskaava on ohjaava kaava, joka ohjaa asemakaavan laadinnassa.

Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavamuutoksessa.



ROVANIEMI

Mielipide 3. 10.4.2026

Kiitän mahdollisuudesta lausua kyseessä olevaan korttelialueen suunnitelmaan.

Suunnitelmassa esitetään AO alueen muuttamista kerrostaloalueeksi, jolloin asuntojen ja asukkaiden määrä kasvaa. Mielestäni tämä on kannatettava asia, jos

1. korttelialueella säilytetään ja lisätään pysäköintimahdollisuutta
2. korttelialueella suojellaan pohjolankadun kulttuuriympäristö mukaan lukien Aallon talo ja 100 -vuotista juhlavuotta viettävä kauppakiinteistö nro11 osoitteessa pohjolankatu 37 sekä
3. muutetaan aktikumin-koskikadun välinen katualue pihakaduksi kuten kaupunginarkkitehti Suikin ajalta on esitetty ja suunnitelmat katualueen muuttamiseksi tehty ja naapurit ovat toimittaneet allekirjoituksin aloitteen toteutuksesta.

Kun edellä esitetty huomioidaan, tulee keskeytetty asemakaava huomioiduksi ja kulttuurialueenakin turvataan eheä kokonaisuus.

Haasteet

Alueella on liikenne lisääntynyt ja koska LP pysäköintialuetta ei ole rakennettu niin autojen pysäköinti on siirtynyt kaduille. Erityisesti paine pohjolankadulla välillä Arktikum-koskikatu on niin massiivinen ongelma, että kulku pohjolankatu 37 liittymästä (4 m) on estynyt talvikuukausina. Pahimmillaan motissa on oltu 5 tuntia. Liittymien leveydet ovat naapureilla 12 metriä ja 15 metriä ja toisella puolella kiinteistöä kerrostaloilla tätäkin suuremmat koko tontin pituudelta.

Samaisella välillä talvella parkeeratut pakettiautot estävät näkyvyyden ja koska ympärivuorokautinen maksuton parkeeraaminen on sallittu, niin monet myös yöpyvät pakettiautoissaan tässä katuosuudella. Vartiokadun ja pohjolankadun kerrostaloilla on yhteinen sisäpihan parkkialue, joka ei riitä ja myös nämä autot täyttävät kyseisen katuvälin.

Haastetta syntyy, ettei katualueella ole hidasteita, joten vanha oikaisureitti lentokentältä-juna-asemalle mm takseilla on saanut joulunesongin aikaan todellisia vaaratilanteita. Ihmiset vetävät pulkissa lapsiaan, lapset kulkevat kouluun ja rollaattorilla kulkevilla ei ole tilaa.



ROVANIEMI

Lisäksi katualueella pysäköi mm terveystalon vastaanottoa pitävät, koska revontulikeskuksen parkki heille on heidän mielestään erittäin kallis. Samoin joulusesongin aikaan kadun täyttävät oppaiden ja torikojuja pitävien pakettiautot.

Ehdotus:

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota koko korttelialueen pysäköintiin ja ratkaistaan nykyiset ongelmat. LP alue tulee säilyttää pysäköintipaikkana, vaikka maanalaisena rakennuksena.

LP alue on ollut AOalue ja syntynyt aikoinaan kun kunta vaihtoi tonttimaata Aallon kanssa. AO alueesta tehtiin kaavoituksella LPalue. Tämä alue tarvitaan pysäköintialueeksi.

Kulttuuriympäristön säilyttäminen alueen vetovoimatekijänä. Kaupungissa on vähän jäljellä alueita, joissa on aitoa historiallista kerrostumaa. Aallon talo on ajallisesti nuorempi kuin 100-vuotias kauppakiinteistö. Pohjolankatu on myös Ratantaus kaupunginosan pääkatu, jonka kaupunki on Sofy-projektissaan kartoittanut keskeiseksi kohteeksi. Kadun postinumero oli 96100 molemmilla puolin katua 1960-luvulle asti ja kuului keskustan alueeseen.

Suunnittelussa otetaan esille aiemmat suunnitelmat, korttelialueen allekirjoitettu asiakirja pihakadusta ja kadun kaventamisesta pohjolankatu 37 kohdalta sekä muu historiallinen materiaali suunnittelun tausta-aineistoksi.

Voisiko pihakadun muuttaa puistomaisemmaksi alueeksi, jolloin liikkuminen aktikumin -pohjolankadun-koskikadun -välillä muodostaisi mielekkään perheille, pyöräilijöille, matkailijoille ja muille kävelijöille.

Historia ei synny itsestään, vaan se on tehtävä näkyväksi ja koettavaksi.

Vastine:

Kaavamuutoksessa ei käsitellä tiealueen pysäköintiä. Kaavamääräyksissä osoitetaan voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti autopaikkoja 1 ap/120 kem2.

Mielipide merkitään tiedoksi.



ROVANIEMI

Valmisteluvaiheen kuuleminen 3.-18.9.2026

Mielipide 1. 4.9.2026

Me allekirjoittaneet lähialueen asukkaat vastustamme Vartiokatu 19:n asemakaavan muutosta siltä osin kuin tontin 17 nykyinen erillispientalojen korttelialue (AO) esitetään muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), rakennusoikeus nostettavaksi nykyisestä 300 k-m²:stä 682 k-m²:iin ja kerrosluku yhdestä kahteen.

Sen sijaan kannatamme nykyisen yleisen pysäköintialueen (LP) muuttamista lähivirkistysalueeksi (VL).

1. Kaavamuutos on huomattava nykyiseen asemakaavaan verrattuna

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tontille 300 k-m² rakennusoikeutta ja käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue AO. Nyt rakennusoikeus esitetään nostettavaksi 682 k-m²:iin ja käyttötarkoitus muutettavaksi kerrostalorakentamiseen.

Rakennusoikeus siis yli kaksinkertaistuisi samalla, kun rakentamisen luonne muuttuisi olennaisesti. Kyse ei mielestämme ole vähäisestä täydennysrakentamisesta, vaan tontin käyttötarkoituksen, rakentamisen tehokkuuden ja alueen luonteen merkittävästä muuttamisesta.

2. Maison Ahon ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön asema

Välittömästi suunnittelualueen vieressä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema Maison Aho, joka on asemakaavassa suojeltu sr-4-merkinnällä ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Maison Ahon asema ei voi jäädä kaavaselostuksessa vain maininnaksi. Suojellun ja valtakunnallisesti merkittävän arkkitehtuuri-kohteen ympäristö tulee ottaa aidosti huomioon viereisen tontin rakentamisen käyttötarkoituksessa, mittakaavassa, massoittelussa ja korkeudessa.

3. Aikaisempi kaavahanke ja kulttuuriympäristö

Pidämme erittäin merkittävänä sitä, että samalla alueella aikaisemmin vireillä ollut asemakaavamuutos keskeytettiin yleiskaavan vastaisuuden ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämisen perusteella.

Aikaisempi rakennushanke oli suurempi, mutta keskeiset olosuhteet eivät ole muuttuneet: Maison Aho sijaitsee edelleen samalla paikalla, sen suojeluarvot ovat ennallaan ja suunnittelualueen yleiskaavallinen lähtökohta on pientalovaltainen asuntoalue (AP), jonka likimääräinen tehokkuus on $e=0,3$ ja enimmäiskorkeus 4-6 metriä.



ROVANIEMI

Siksi kaupungin tulee mielestämme pystyä erittäin selkeästi perustelemaan, mikä olennainen muutos alueen olosuhteissa nyt oikeuttaisi aikaisemmasta periaatteellisesta ratkaisusta poikkeamisen.

4. Alvar Aalto -säätö ja kulttuuriympäristöviranomaisien kannanotot

Aikaisemmassa kaavaprosessissa asiasta on saatu kannanottoja muun muassa Alvar Aalto -säätöiltä ja kulttuuriympäristöviranomaisilta. Myös nyt nähtävillä olevassa aineistossa todetaan, että vireilletulon kuulemisen aikana on saatu Lapin maakuntamuseon lausunto.

Pidämme erittäin tärkeänä, että näiden asiantuntijatahojen kannanotot, erityisesti Maison Ahon ja sen suojeluarvojen turvaamista koskevat näkökohdat, huomioidaan aidosti ennen kaavan etenemistä.

5. Yhdenvertainen kohtelu

Kaavoituksen tulee olla johdonmukaista, ennakoitavaa ja maanomistajia yhdenvertaisesti kohtelevaa.

Samalla alueella sijaitsevien muiden kiinteistöjen rakentamista ja käyttöä rajoittavat voimassa olevat kaava- ja suojelumääräykset. Tämän vuoksi pidämme vaikeasti perusteltavana sitä, että yhdelle yksittäiselle tontille sallittaisiin käyttötarkoituksen muuttaminen pientalotontista kerrostalotontiksi ja samalla yli kaksinkertaistettaisiin rakennusoikeus.

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta on perusteltua kysyä, millä perusteella juuri tälle tontille sallittaisiin näin huomattava poikkeaminen alueen nykyisestä kaavallisesta lähtökohdasta ja millaisia vaikutuksia tällaisella ratkaisulla olisi muiden lähialueen maanomistajien vastaaviin vaatimuksiin tulevaisuudessa.

Yksittäisen tontinomistajan tavoite tehostaa tonttinsa käyttöä ei mielestämme yksinään muodosta riittävää perustetta näin huomattavalle muutokselle.

6. Vaikutukset ympäristöön ja naapurustoon

Kaavaselostuksessa esitetään, että rakentaminen liittyisi luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Emme pidä tätä riittävänä perusteluna juuri tämän tontin kohdalla.

Kysymystä ei tule arvioida pelkästään sillä perusteella, että 3. kaupunginosassa sijaitsee muualla kerrostaloja. Olennaista on tämän nimenomaisen tontin välitön ympäristö, sen nykyinen pientaloluonne ja Maison Ahon poikkeuksellinen kulttuurihistoriallinen asema.

Kerrostalorakentaminen ja rakennusoikeuden yli kaksinkertaistaminen vaikuttaisivat myös ympäröivien kiinteistöjen näkymiin, yksityisyyteen, liikenteeseen, pysäköintiin ja alueen yleiseen kaupunkikuvaan.

7. Vaikutukset Maison Ahoon tulee selvittää perusteellisesti



ROVANIEMI

Nähtävillä olevasta aineistosta ei mielestämme käy riittävän konkreettisesti ilmi, miten juuri suunnitellun rakennuksen vaikutukset Maison Ahoon ja sen kulttuuriympäristöön on selvitetty.

Pelkkä Maison Ahon RKY- ja suojeluaseman kirjaaminen kaavaselostukseen ei vielä osoita, että vaikutukset olisi ratkaistu hyväksyttävällä tavalla.

Arvioinnissa tulisi tarkastella ainakin rakennuksen massaa ja korkeutta, näkymiä Maison Ahosta ja Maison Ahoon, rakennusten keskinäistä suhdetta sekä suojellun rakennuksen ympäristön säilymistä riittävän väljänä ja sen arvolle sopivana.

8. Lähivirkistysalueen muodostamista kannatamme

Haluamme tehdä selvän eron kaavamuutoksen kahden tavoitteen välillä.

Kannatamme nykyisen toteuttamattoman yleisen pysäköintialueen (LP) muuttamista lähivirkistysalueeksi (VL).

Viherympäristön lisääminen olisi alueelle myönteinen ratkaisu ja tukisi myös Maison Ahon arvokkaan ympäristön säilymistä.

YHTEENVETO

Pyydämme Rovaniemen kaupunkia säilyttämään Vartiokatu 19:n tontin pientalovaltaisen luonteen eikä hyväksymään esitettyä AK-kaavaa 682 k-m²:n rakennusoikeudella.

Emme vastusta alueen tarkoituksenmukaista kehittämistä tai rakentamista sinänsä. Rakentamisen tulee kuitenkin olla mittakaavaltaan, tehokkuudeltaan, korkeudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan ympäristöön sekä erityisesti valtakunnallisesti merkittävän Maison Ahon asemaan soveltuvaa.

Kannatamme pysäköintialueen muuttamista lähivirkistysalueeksi (VL), mutta vastustamme tontin 17 muuttamista esitetyllä tavalla AK-kerrostalotontiksi.

Vastine:

Asemakaavamuutoksessa turvataan Maison Ahon suojeluarvot. Kaavaan on sisällytetty määräys: ”Uudisrakentamisessa on otettava huomioon korttelin 115 tontin 18 yleiskaavassa suojellun rakennuksen tyylipiirteet, materiaalit ja väritys”.

Kaavamuutoksen valmistelun aikana on järjestetty viranomaisneuvottelu, johon ovat osallistuneet Lapin maakuntamuseo sekä Alvar Aalto -säätio. Asemakaavamuutoksen tueksi on laadittu julkisivupiirros, jossa on tarkasteltu rakennusten massoittelua. Kaavamuutos perustuu kaupungin tavoitteeseen ohjata täydennysrakentamista palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Kaavassa esitetty rakennusoikeus ja kerrosluku vastaavat alueen maankäytöllisiä tavoitteita ja mahdollistavat samalla Maison Ahon suojeluarvojen huomioon ottamisen.

Rovaniemen keskustan osayleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Yleiskaavan sisältövaatimukset on otettu huomioon asemakaavamuutoksen valmistelussa.



ROVANIEMI

Mielipide 2. 14.9.2026

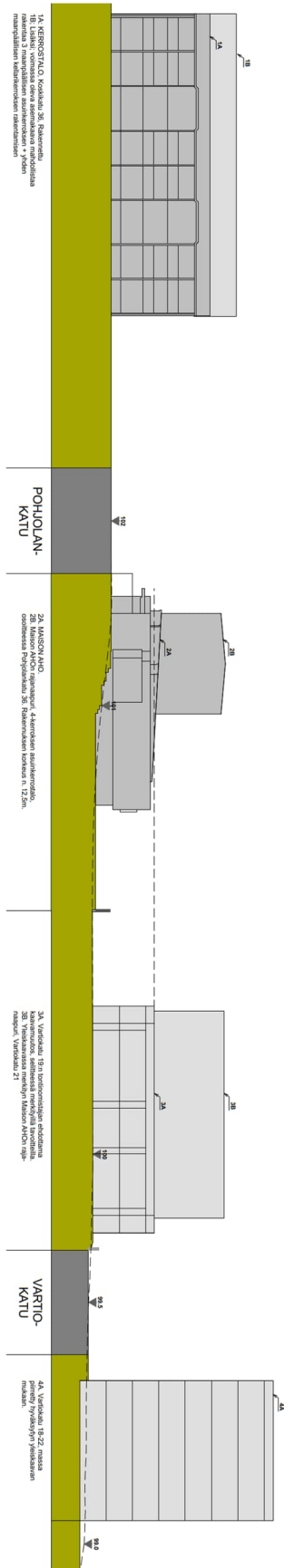
Asunto Oy Vartioeirto katsoo, että esitetyssä kaavaluonnoksessa koskien 3. kaupunginosan korttelin 115 tonttia 17 sekä pysäköintialuetta osoitteessa Vartiokatu 19 rakennusoikeus ja suunniteltujen autopaikkojen määrä ei vastaa nykyisiä asukkaiden tarpeita. On ilmeistä, että nykyiselläänkin alueen kiinteistöillä on liian vähän parkkipaikkoja, sillä kadunvarsipysäköintiä on runsaasti. Nykyinen kadunvarsipysäköinti haittaa merkittävästi katujen käyttöä. Toistuvasti on tilanteita, jossa kadulle ei jää riittävästi vapaata tilaa liikennöintiin. Asunto Oy Vartioeirto katsoo, että jos kaavamuutos etenee esitetyllä tavalla, tulee samalla parantaa myös kadunvarsipysäköinnin mahdollisuuksia alueella.

Vastine: Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia.



ROVANIEMI

Liite 3. Julkisivut



20.3.2026
päivitetty 8.10.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
3. kaupunginosa kortteli 115 tontti 17 sekä pysäköintialue
Vartiokatu 19



Kuva 1. Ilmakuva (2025) suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Vartiokatu 19. Suunnittelualue käsittää tontin 3-115-17 sekä pysäköintialueen. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu- ja virkistysalueita.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kiinteistön 698- 3- 115- 17 omistajien valtuuttama edustaja on hakenut asemakaavan muutosta. Maanomistajien tavoitteena on asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontin rakennusoikeuden tavoitteena 682 k-m², kerrosluvulla kaksi (II). Tavoitteena on muuttaa yleinen pysäköintialue (LP) puistoalueeksi.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueella (AO) sijaitsee tällä hetkellä purkukuntoinen asuinrakennus. Yleistä pysäköintialuetta ei ole toteutettu (LP). Viereisellä kiinteistöllä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema rakennussuojelukohde Maisson Aho, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde (RKY).

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan sekä kaupungin omistuksessa.

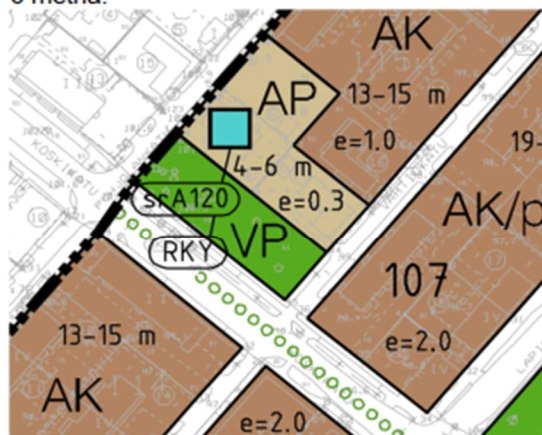
AIKAISEMPI KESKEYTETTY ASEMAKAAVAMUUTOS

Suunnittelualueelle on aikaisemmin keskeytetty asemakaavan muutoshanke yleiskaavan vastaisuuden ja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämisen perusteella. Asemakaavamuutoksessa tavoitteena oli mahdollistaa tontille 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen ja rakennusoikeutta 800 k-m².

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen keskustan osayleiskaava 2012

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymä keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue osayleiskaavassa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP, jolle likimääräinen tehokkuus $e=0.3$ ja enimmäiskorkeus 4-6 metriä.



Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 22.2.1973 vahvistama asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluku yksi (I).



ROVANIEMI



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.

VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

EROAVAISSUUS ROVANIEMEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVASTA

Alueelle haettu asemakaavan muutos ei vastaa yleiskaavassa alueelle esitettyä käyttötarkoitusta, joten yleispiirteisen kaavan periaateratkaisu huomioidaan muutosprosessissa.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62§).

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Alvar Aalto -säätio
- Napapiirin energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 51 §)

Kiinteistön omistajien valtuuttama edustaja on haakenut 20.2.2025 asemakaavan muutosta. Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen päätöksellä 17.2.2026 § 26.

Maankäyttösopimus

Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä maanomistajan tulee tarvittaessa laatia kaupungin kanssa maankäyttösopimus.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66§)

Kaavan laadinnan yhteydessä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lupa- ja valvontavirastolle.

Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 26.3.-10.4.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella 25.3.2026 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 3.-18.9.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 2.9.2026 sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.



ROVANIEMI

Ehdotusvaihe (AKL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa, palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
puh. 016 322 8743
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut **mielipiteet** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä **muistutukset** kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki /
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi
tai kirjaamo@rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

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

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Yksityinen maaomistaja	
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	17.2.2026 § 26
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	25.3.2026
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	3.-18.9.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	xx.10.2026 §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	xx.11.2026
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	xx.xx.2026 §x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	xx.xx.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk