

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

5. kaupunginosa kortteli 521 tontti 10

Eteläranta 5



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS
KAAVOITUS
2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
5. kaupunginosa kortteli 521 tontti 10

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Niina Alanenpää

Yhteystiedot:

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

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

23.7.2025 § 8
27.8.2025

28.8.-10.9.2025
9.10.-22.10.2025
x.x.202x, § xx
x.x.-x.x.202x
x.x.2025 § xx

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa osoitteessa Eteläranta 5. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuuoksen nimi on "5. kaupunginosa kortteli 521 tontti 10, Eteläranta 5". Muutoksen tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista, jotta alueelle olisi mahdollista rakentaa yksikerroksinen kuuden asunnon rivitalo.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Vireilletulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	11
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	12
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	13
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.2.1	Korttelialueet	13
5.3	Kaavan vaikutukset	13
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	13
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
5.5	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2	Toteutuksen seuranta	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Seurantalomake s. 15
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. s. 17
3. Vuorovaikutuslomake (vireilletulo ja valmisteluvaihe) s. 21

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 23.7.2025 § 8 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 27.8.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.8.-10.9.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 28.8.2025 alkaen. Mahdolliset mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa. Vireilletulon kuulemisen aikana saapui kolme mielipidettä. Kuulemisen aikana jätetyt mielipiteet käsittelee tekninen lautakunta.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 9.10.-22.10.2025 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 8.10.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille.

Teknisen lautakunnan x.x.202x § xx päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.202x kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

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

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialueen tontista (AP) kerrosluvulla $1 \frac{1}{2}$ ja tehokkuusluvulla $e=0.20$ muodostetaan rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) kerrosluvulla yksi (I) ja tehokkuusluvulla $e=0.30$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan, kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

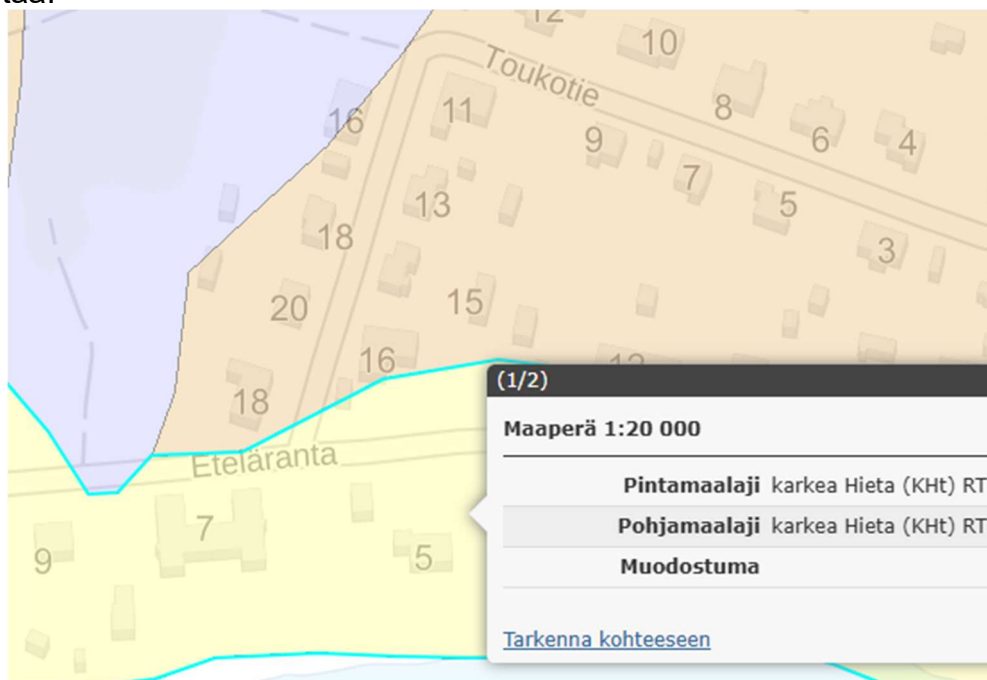
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa osoitteessa Eteläranta 5, joka sijaitsee noin 3-4 kilometrin päässä keskustasta. Tontti on voimassa olevan asemakaavan osalta suurimmaksi osaksi toteuttamaton pientä omakotitalo- ja autotalli rakennusta lukuun ottamatta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesi- aluetta. Alueella on parin metrin korkeuseroja.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan karkeaa hie-
taa.



Kuva 3. GTK maankamara, karkea hieta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristö on matalasti rakennettua asuinpientalojen aluetta, joka sijaitsee Kemijoen välittömässä läheisyydessä. Kerrosluku on pääasiassa I-II.

Yhdyskuntarakenne

Alueen yhdyskuntarakenne on toteutunut pääasiassa voimassa olevan asema-
kaavan mukaisesti. Alueelle on muodostunut eri vuosikymmenten saatossa
omakoti-, pari- ja rivitaloja.

Liikenne

Lähialueen tie- ja katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Virkistys

Kemijoki ja läheiset puistoalueet tarjoavat alueella ympärivuotiset virkistytymismahdollisuudet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2

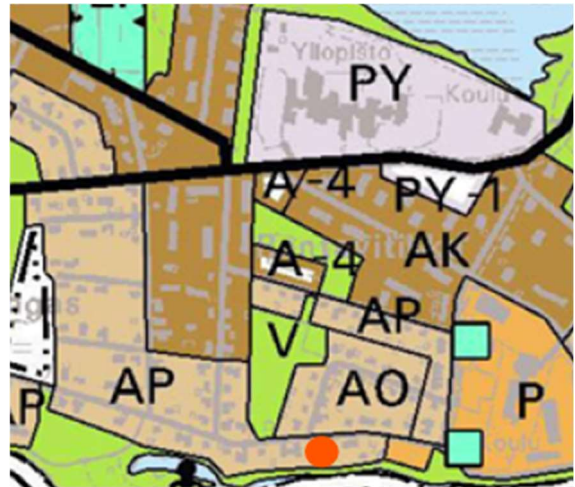
Suunnittelutilanne

3.2.1

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

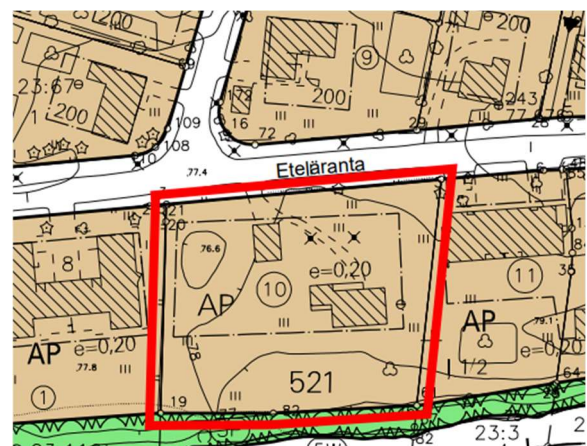
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Merkintä käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot sekä pienkerrostalot.



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 31.3.1995 vahvistama asemakaava. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jossa kerrosluku on I 1/2 ja rakennustehokkuus on $e=0.20$.



Kuva 5. 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.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää muutoksen tutkimisen ja saattaa sen vireille sekä valmisteluun 15.4.2025 § 60. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 23.7.2025 § 8.

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:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukas yhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 27.8.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

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

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internetsivuille, Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä osallisille. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Palautteen antaminen

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

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää kaavamutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamutoksen viireille tulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muuttamista, jotta alueelle olisi mahdollista toteuttaa yksikerroksinen kuusiasuntoinen rivitalo. Kaavamutoksessa alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan asuinpientalojen kortteli-alueeksi (AP). Asemakaavan muutos on Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen, jossa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

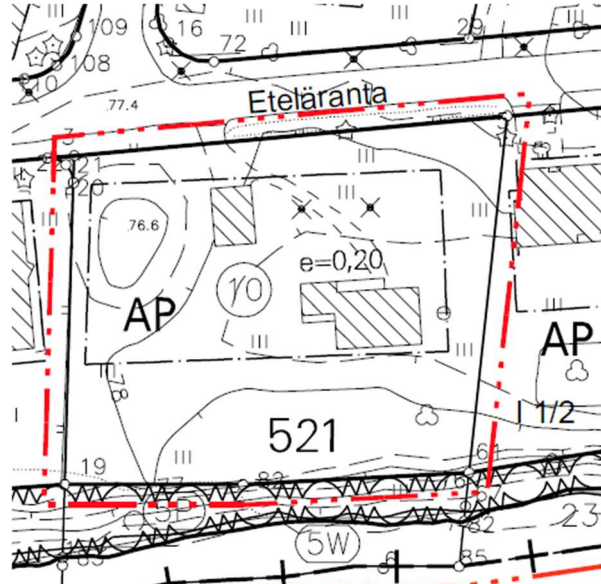
Kaavamutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

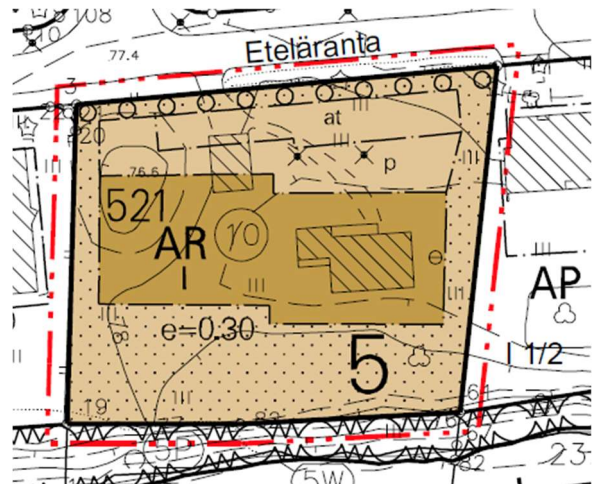
Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.

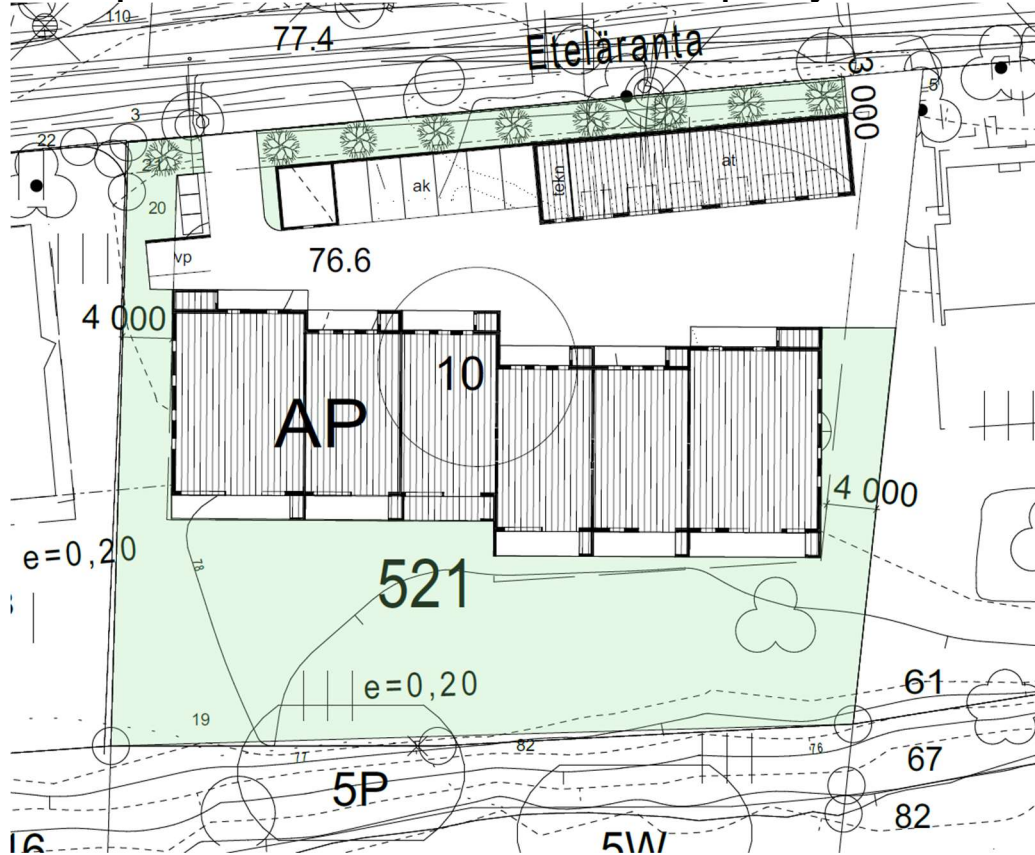


Kuva 7. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

Asemapiirustus arkkitehdit Rantala & Kankaanpää Oy



Kuva 8. Asemapiirustus arkkitehdit Rantala & Kankaanpää Oy

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavam muutoksen myötä alueelle mahdollistuu yksikerroksisen kuusiasuntoisen rivitalon rakentaminen. Muutoksen myötä alueen liikennemäärä lisääntyy maltillisesti, muttei kuitenkaan siinä määrin, että alueen liikennejärjestelyihin olisi tarvetta tehdä erityisiä muutoksia.

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

Kaavan vireilletulon kuulemisen aikana saapui kolme mielipidettä. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui neljä mielipidettä. Mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa. Mielipiteet on koostettu vuorovaikutuslomakkeeseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,3178 ha, joka sisältää rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR). Kaavan toteutuessa se mahdollistaa alueelle yhden kuusiasuntoisen rivitalon rakentamisen. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	0,3178 ha
Rakennusoikeus:	953 k-m ²
Kerrosluku:	1

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus suunnittelualueella nousee 317 m². Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

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

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Muutoksella ei ole olennaista vaikutusta alueen tai sen lähiympäristöön, koska tontti on rakennettu. Rakentamisen yhteydessä sekä rakentamisen valmistuttua tulee huolehtia tontilta tulevien pinta- ja hulevesien osittainen imeyttäminen tontilla.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettava lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Liitteet:

- 1. Asemakaavan seurantalomake s. 15**
- 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 17**
- 5. Vuorovaikutuslomake (vireilletulo ja valmisteluvaihe) s. 21**

Rovaniemellä 1.10.2025

Päivitetty: 15.1.2026

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	29.9.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 521 tontti 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	27.8.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-13
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3178	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3178

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	0,3178	100,00	953	0,30	-0,3178	317
A yhteensä	0,3178	100,0	953	0,30	-0,3178	317
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



ROVANIEMI

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,3178	100,00	953	0,30	-0,3178	317
A yhteensä	0,3178	100,0	953	0,30	-0,3178	317
AP					-0,3178	-636
AR	0,3178	100,0	953	0,30	0,0000	953
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.8.2025
päivitetty 6.10.2025
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
5. kaupunginosa kortteli 521 tontti 10
Eteläranta 5



Kuva 1. Ilmakuva (2021) suunnittelualueesta



ROVANIEMI

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

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa osoitteessa Eteläranta 5. Vaikutusalue käsittää suunnittelualan lähiympäristön katu-, kortteli-, virkistys- ja vesialueita.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kiinteistön omistajat ovat tehnyt aloitteen korttelin 521 tontin 10 asemakaavan muuttamisesta. Tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muuttamista, jotta alueelle olisi mahdollista toteuttaa rivitalo.

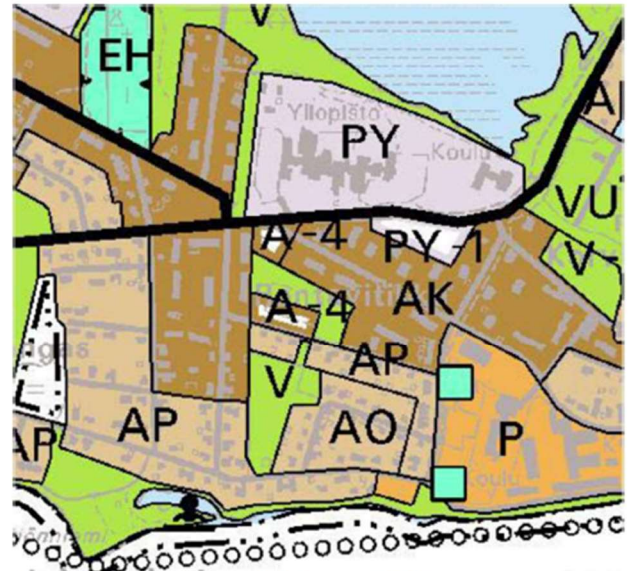
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

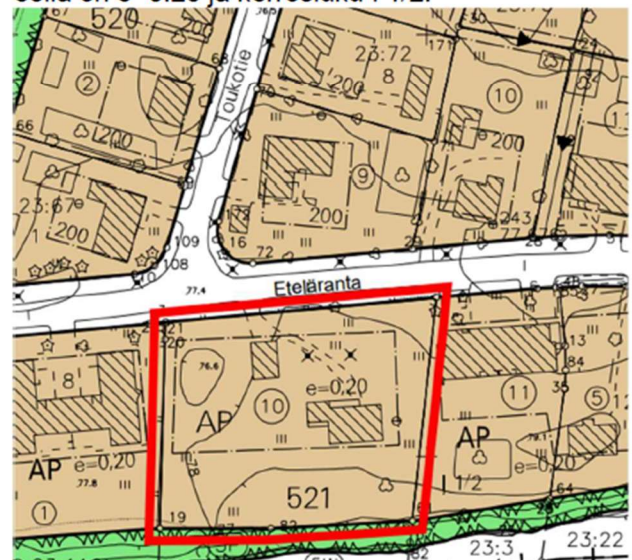
Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).



Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Tontilla on voimassa ympäristöministeriön 31.3.1995 vahvistama asemakaava. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Korttelitehokkuus alueella on $e=0.20$ ja kerrosluku $1/2$.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

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.

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 saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§).

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

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- tekninen lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi Oy
- asukasyhdistys
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 51 §)

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet asemakaavamuutosta. Käynnistämissopimus on allekirjoitettu 23.5.2025. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 23.7.2025 § 8.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY-keskukselle.

Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 28.8.-10.9.2025 palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella 27.8.2025 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 9.10.-22.10.2025 palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 8.10.2025 sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (AKL 65 §)

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

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

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



ROVANIEMI

YHTEYSHENKILÖT

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

puh. 016 322 8927

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää

puh. 016 322 8743

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Kiinteistön omistajat	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	23.7.2025 § 8
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	28.8.-10.9.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	9.10.-22.10.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	x.x.202x § xx
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	x.x.-x.x.202x
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	x.x.202x § xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk

Liite 3 Vuorovaikutuslomake (vireilletulo ja valmisteluvaihe)

Vireilletulon kuuleminen 28.8.-10.9.2025

Mielipide 1 10.9.2025

Lausunto:

Vastustan asemakaavan muuttamista ja vaadin, että Eteläranta 5:n tontin asemakaava säilytetään nykyisellään rakennustehokkuuden ja kaavamerkintöjen osalta.

Perustelut:

- Kaavahanke on jo kerran kumottu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä (28.12.2022), eivätkä alueen olosuhteet ole muuttuneet.
- Alue on pientalovaltainen ja muodostaa yhtenäisen omakotitaloasutuksen. Rivitalojen rakentaminen rikkoisi alueen luonnetta, heikentäisi omakotitalojen käyttöarvoa ja viihtyvyyttä sekä aiheuttaisi haittaa naapureille. Lisäksi se kasvattaisi alueen ajoneuvoliikenteen kuormaa, joka lisää erityisesti vilkkaan kevyen liikenteen onnettomuusriskejä kapealla katuväylällä.
- Nykyinen asemakaava (1995) turvaa pientalovaltaisen rakenteen. Rakennustehokkuuden nosto 0,30:een ei ole perusteltua, sillä nykyinen tehokkuus (0,20–0,25) mahdollistaa esimerkiksi paritalorakentamisen.
- Asemakaavan muutos loisi vaarallisen ennakkotapauksen, jossa pientaloalue korvautuisi vähitellen tiiviillä rivitalo- ja pienkerrostalorakentamisella. Jollei myöhemmin pyydettyjä kaavamuutoksia hyväksyttäisi, olisi se maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaista.

Johtopäätös:

Edellä esitetyin perustein katson, että asemakaavan muuttamiseen ei ole lainmukaisia eikä maankäytöllisiä perusteita, ja kaavahanke tulee keskeyttää.

Vastine:

Voimassa olevassa Rovaniemen yleiskaavassa 2015 alue on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), joka sallii muodostaa alueelle omakotitaloja, paritaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitalorakennuksia asumistarkoitukseen. Alue säilyy yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisena alueena.

Mielipide 2 (kaksi allekirjoittajaa) 10.9.2025

VAATIMUKSET

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja **vaadimme, että asemaakaavaa ei muuteta nykyisestä rakennustehokkuuden eikä merkintöjen osalta.**

Käytännössä vastaavan sisältöinen ja vastaavat vaikutukset aiheuttava kaavoitushanke rivitalon rakentamiseksi Eteläranta 5:n tontille on jo kertaalleen hylätty. Rovaniemen kaupunki antoi tälle hankkeelle myönteisen asemakaavapäätöksen (Rovaniemen kaupungin elinvoimalautakunta 24.11.2020 § 159), mutta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi haetun kaavamuutoksen lainvastaisena (Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 28.12.2022 Drno 20008/03.04.04.04.16/2021).

Olosuhteet eivät ole suunnittelualueella muuttuneet, joten Rovaniemen kaupungin on noudatettava lainvoimaista hallinto-oikeuden päätöstä ja **keskeytettävä kaavoitushanke.**

PERUSTELUT

Yleistä

Rivitalojen rakentaminen tulisi kaavoittaa rivitaloalueille, ei sattumanvaraisesti pientalovaltaisen omakotiasutuksen sekaan. Kysymyksessä on yksipuolinen taloudellisten arvojen edistäminen rakennetun ympäristön viihtyvyyden, terveellisuuden ja turvallisuuden kustannuksella naapureista välittämättä.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on laadittu 1995. Korvarannan ja Etelärannan voimassa oleva kaavamerkintä on AP eli pientalovaltainen asuntoalue. Se turvaa rakennuskannan ja alueen käytön säilymisen pientalovaltaisena ja Rovaniemen olosuhteissa monimuotoisena. Kaavan määräysten mukaan ”Olevan rakennuskannan katsotaan pääasiassa säilyvän suunnittelukaudella. Perusparannukset, laajennukset ja uudisrakentaminen sallitaan.”

Vastine:

Aiemmin hylätyn kaavoitushankkeen rakentamistehokkuus sekä kerrosluku oli suurempi. Kaavahanke toteuttaa alueella voimassa olevaa Rovaniemen yleiskaavaa 2015, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Merkintä käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot sekä pienkerrostalot.

VAATIMUKSET

Vastustan asemakaavan muuttamista ja **vaadin, että asemaakaavaa ei muuteta nykyisestä rakennustehokkuuden eikä merkintöjen osalta.**

Käytännössä vastaavan sisältöinen ja vastaavat vaikutukset aiheuttava kaavoitushanke rivitalon rakentamiseksi Eteläranta 5:n tontille on jo kertaalleen hylätty. Rovaniemen kaupunki antoi tälle hankkeelle myönteisen asemakaavapäätöksen (Rovaniemen kaupungin elinvoimalautakunta 24.11.2020 § 159), mutta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi haetun kaavamutoksen lainvastaisena (Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 28.12.2022 Drno 20008/03.04.04.16/2021).

Olosuhteet eivät ole suunnittelualueella muuttuneet, joten Rovaniemen kaupungin on noudatettava lainvoimaista hallinto-oikeuden päätöstä ja **keskeytettävä kaavoitushanke.**

PERUSTELUT

Yleistä

Korvanrannan ja Etelärannan teiden varsilla oleva rakentaminen muodostaa nauhamaisen valtaosaltaan eri ikäisistä omakotitaloista muodostuvan kokonaisuuden. Nauhamaisen asutuksen katkaisevat nyt kysymyksessä olevalla alueella ainoastaan AMK:n kampuksen rakennukset, Korvanranta 56 kerrostalo 1950-luvulta sekä 2010-luvulla osoitteeseen Eteläranta 1 rakennettu rivitalo, joka rakennettiin eri käyttötarkoitukseen kaavoitetulle tontille. Eteläranta 1 oli alun perin kaavoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Usean kilometrin pituisella osuudella rakennuskanta on säilynyt kaavamerkinnän mukaisena ja esim. rivitaloja on rakennettu vain muutamia. Juuri Eteläranta 5:n pohjoispuolella (tien toisella puolella) on Etelärannantien, Toukotien ja Rantavitikantien rajaama kortteli 519 AO-merkinnällä. Tämä kortteli on säilynyt hyvin ja siinä on eri-ikäistä rakennuskantaa (omakotitaloja), viimeisin omakotitalo on rakennettu 2010-luvulla.

Rivitalojen rakentaminen pientalovaltaiselle alueelle on kaavoituksen näkökulmasta erityisen ongelmallista. Rivitalo rakennetaan käytännössä koko tontin alueelle ja esimerkiksi rivitalon piha-alue voi sijoittua näkymältään suoraan viereisen omakotitalon pihalle. Toiselle sivustalle sijoittuu yleensä autotallin seinä. Omakotitalo voi jäädä jopa kahden rivitalon väliin, jolloin sen omakotialueen omainen pihaympäristö käytännössä menetetään ja omakotitalon käyttöarvo laskee merkittävästi. Esimerkiksi aivan lähialueella sijaitsevan Huvilatien 15 omakotitalon osalta on juuri käynyt näin.

Rivitalojen rakentaminen tulisi kaavoittaa rivitaloalueille, ei sattumanvaraisesti pientalovaltaisen omakotiasutuksen sekaan. Kysymyksessä on yksipuolinen taloudellisten arvojen edistäminen rakennetun ympäristön viihtyvyyden, terveellisyyden ja turvallisuuden kustannuksella naapureista välittämättä.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on laadittu 1995. Korvarannan ja Etelärannan voimassa oleva kaavamerkintä on AP eli pientalovaltainen asuntoalue. Se turvaa rakennuskannan ja alueen käytön säilymisen pientalovaltaisena ja Rovaniemen olosuhteissa monimuotoisena. Kaavan määräysten mukaan ”Olevan rakennuskannan katsotaan pääasiassa säilyvän suunnittelukaudella. Perusparannukset, laajennukset ja uudisrakentaminen sallitaan.”

Rakennustehokkuus

Korvanniemen – Etelärannan alkupään rakennustehokkuus vaihtelee voimassa olevassa asemakaavassa jonkin verran, mutta se pysyy linjassa 0,20–0,25. Nyt haetun suuruista (0,30) rakennustehokkuutta ei voi pitää perusteltuna alueen pientalovaltaisen luonteen vuoksi. Nykyinen rakennustehokkuus riittää hyvin esim. paritalon rakentamiseen. Korostamme sitä, että nykyisellään Eteläranta 5:n naapurit Kemijoen rannassa (Eteläranta 7 ja 3) ovat nimenomaan paritaloja.

Asemakaavan hyväksyminen johtaa siihen, että alueen pientalot korvautuvat tehokkaalla rivitalo/pienkerrostalorakentamisella yksi toisensa jälkeen erikseen käsiteltävien asemakaavan muutosten kautta. Tällaista kehitystä ei voida pitää suotavana eikä sitä voida MRL:n ja sen soveltamiskäytännön perusteella toteuttaa yksittäisillä asemakaavan muutoksilla. Se on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaista. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta poikkeamiseen ei ole olemassa maankäyttöllisiä syitä.

Vastine:

Aiemmin hylätyn kaavoitushankkeen rakennustehokkuus sekä kerrosluku oli suurempi. Kaavahanke toteuttaa alueella voimassa olevaa Rovaniemen yleiskaavaa 2015, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Merkintä käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot sekä pienkerrostalot.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 9.10.-22.10.2025

Mielipide 1 ja 2(3 allekirjoittajaa) 17.10. ja 22.10.2025

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja vaadimme, että asemakaavaa ei muuteta nykyisestä käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden eikä merkintöjen osalta. Nykyinen asemakaava turvaa täysin riittävästi suunnittelualueen maankäytön ja rakentamisen kohtuullisella ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Asemakaavan muuttamiselle ei ole edelleenkään MRL:n mukaisia maankäytöllisiä syitä.

Perustelut

Olemme vireilletulovaiheen mielipiteessämme 10.9.2025 tuoneet esille kantamme nyt kaavahankkeeseen. Uudistamme mielipiteessämme esittämämme ja toteamme valmisteluvaiheen kaavaslostuksen 1.10.2025 ja kaavaehdotuksen osalta vielä seuraavaa:

Kaavaslostuksen kohta 3.1.2 ja kaavaluonnos

"Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alue on pinnanmuodoltaan tasaista."

Eteläranta 5:n tontti ei ole pinnanmuodostukseltaan tasaista. Alueella nyt oleva omakotitalorakennus on rakennettu korkeimpaan kohtaan kukkulan päälle. Tontti laskee jyrkästi Eteläranta 3:ssa olevaa paritaloa kohden. Samoin tontti laskee Eteläranta 7:ää kohden, jossa on tonttien rajan vieressä n. 10-15 metrin laajuinen painanne. Kaavaluonnoksen korkeustiedoista puuttuu nykyisen omakotirakennuksen maanpinnan korkeus. Painanteen korkeus on kaavaluonnoksen mukaan 76,6 m, tienpinnan korkeus 77,4 m ja Eteläranta 7 maanpinnan korkeus 77,8 m. Painanne on siis Eteläranta 7:n maanpintaan verrattuna 1,2 metrin syvyinen ja tienpintaa 0,8 m alempana. Painanteessa kasvaa ryhmä varttuneita arviolta 80 – 100 vuotiaita kuusia. Nämä kuuset pitävät alueen vesitasapainon kunnossa, muuten painanteeseen kertyisi lumen sulaessa ja rankkojen sateiden aikana vettä. Painanteen alue on aikanaan ollut kaupungin omistuksessa, mutta se on myöhemmin liitetty Eteläranta 5:n tonttiin.

Kaavaluonnoksen mukaan 78 m korkeuskäyrä kulkee lähellä Eteläranta 7:n rajaa. Eteläranta 5:n rakennus on tätä korkeammalla. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavaluonnokseen merkitty rakennusala niin rivitalorakennuksen kuin autotallinkin kohdalla johtaa voimakkaaseen tarpeeseen joko leikata korkeampaa maata taikka tehdä täyttöä. Jos täyttöihin päädytään, niin rakennukset tulevat ikään kuin kukkulan/penkan päälle. Täytöt olisivat huomattavia. Tämä rikkoisi voimakkaasti maisemakuvaakin niin Etelärannan tien puolelta kuin itse Kemijoelta katsottaessa. Täytöt lisäävät myös merkittävästi hulevesien kulkeutumisen riskiä naapuritonteille syksyn ja kevään tilanteissa, joissa maa on roudassa ja hulevesiviemärit jäässä. Leikkaukset taas johtaisivat siihen, että tienpinta ja rantapenger olisivat korkeammalla kuin itse rakennus.

Eteläranta 5:n tontti on näin harvinaisen huonosti rivitalolle soveltuva, eikä haittoja mm. maisemakuvaan ja vesitaseeseen voida poistaa maaperää leikkaamalla tai täyttämällä.

Kaavaselostuksen kohta 4.5.2 ja kaavaluonnos

” Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu yksikerroksisen kuusiasuntoisen rivitalon rakentaminen. Muutoksen myötä alueen liikennemäärä hieman lisääntyy, muttei kuitenkaan siinä määrin, että alueen liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta tehdä erityisiä muutoksia.”

Liikennemäärä tulee lisääntymään huomattavasti, ei hieman, kuten kaavaselostuksessa todetaan. Jos jokaisessa asunnossa asuisi nelihenkinen perhe, tulee rakennukseen 24 asukasta ja heidän liikennevälineensä. Autopaikkoja ei nykyisellään käytännössä pystytä rakentamaan tontille riittävästi, varsinkaan, kun yleensä perheillä on nykyisin kaksi autoa. Tämä aiheuttaa todellisia vaikeuksia liikennejärjestelyihin.

Etelärannan liikennejärjestelyt muuttuivat käytännössä muutama vuosi sitten, kun tie saneerattiin. Siitä tehtiin entistä huomattavasti kapeampi ja pysäköinti kapean tien varteen on nykyisellään vaarallista. Kuuden asunnon rivitalo tuo aina mukanaan pysäköintitarpeen huomattavan kasvun, joka kohdistuu käytännössä myös tien varteen.

Liikennemäärät tulevat näin kasvamaan enemmän kuin ”hieman”.
Kaavaselostuksessa todetaan, että liikennejärjestelyihin ei tarvitse tehdä erityisiä muutoksia. Käytännössä mitään liikennejärjestelyjen muutoksia ei voida alueen olosuhteet huomioon ottaen edes tehdä.

Kaavaselostuksen kohta 5.3.1 ja kaavaluonnos

”Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.
Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus suunnittelualueella nousee 317 m².
Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä.”

Liikennejärjestelyistä olemme lausuneet edellä. Rakennusoikeuden kasvattamiseen ei ole maankäytöllisiä syitä ja se rikkoo maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Eteläranta 5:n rakennusoikeus on nykyisellään täysin riittävä. Maankäytöllisiä perusteita rakennusoikeuden kasvattamiseen ei ole. Toteamme edelleen, että Korvanniemen – Etelärannan alkupään rakennustehokkuus vaihtelee voimassa olevassa asemakaavassa jonkin verran, mutta se pysyy linjassa 0,20 – 0,25. Haetun suuruista rakennustehokkuutta ei voi pitää perusteltuna alueen pientalovaltaisen luonteen vuoksi. Jo nykyisellään asemakaava mahdollistaa suurehkon rakentamisen tontille.

Muutoksen voidaan ehkä ajatella täydentävän rakennettua ympäristöä (sallimalla ylisuuren rakentamisen), mutta se ei todellakaan eheyttä rakennettua ympäristöä, vaan rikkoo nykyisen kokonaisuuden. Asemakaavan hyväksyminen johtaisi siihen, että alueen pientalot korvautuvat tehokkaalla rakentamisella yksi toisensa jälkeen erikseen käsiteltävien asemakaavan muutosten kautta.

Käytännössä vaikutukset kohdistuvat AO korttelien 520 ja 519 sekä AP korttelin 521 alueelle. Nämä korttelit muodostuvat eri ikäisistä omakoti- ja paritaloista. Kaavaehdotuksen mukaan tämän omakotialueen keskeisimmälle paikalle rakennettaisiin kuusi asuntoa käsittävä rivitalo suoraan Kemijoen rantaan. Kortteleiden 519, 520 ja 521 maankäytöllisesti yhtenäinen rakennetun ympäristön kokonaisuus menetettäisiin. Nämä korttelit muodostavat Rantavitikan alueella hyvin säilyneen omakotiasutuksen kokonaisuuden eri ikäisine rakennuksineen.

Tällainen rivitalojen rakentaminen maanomistajien aloitteiden perusteella sattumanvaraisessa järjestyksessä ei ole maankäytöllisesti perusteltua eikä sitä

voida MRL:n ja sen soveltamiskäytännön perusteella toteuttaa yksittäisillä asemakaavan muutoksilla. Esitetty asemakaavan muutos on myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaista.

Vastine:

Kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeus sekä kerrosluku (l) on ympäristöön soveltuvaa. Rakennusoikeuden lisääminen perustuu kunnan maankäytöllisiin tavoitteisiin, joihin kuuluu yhdyskuntarakenteen hallittu tiivistäminen olemassa olevan infrastruktuurin piirissä.

Rakennuksen yksityiskohtaisempi toteutus korkeusolosuhteiden osalta ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Alueella ei ole kyse huomattavista korkeuseroista. Rakennuslupa velvoittaa rakentajaa huolehtimaan tontin hulevesistä.

Autopaikkojen riittävyys rivitalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia.

Mielipide 3(3 allekirjoittajaa) 22.10.2025

Vastustamme asemakaavan muuttamista Rovaniemen 5. kaupunginosan korttelissa 521, tontilla 10 (Eteläranta 5). Vaadimme, että asemakaavaa ei muuteta nykyisestä käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden, rakennusalueen tai merkintöjen osalta. Nykyinen asemakaava turvaa riittävästi suunnittelualueen maankäytön ja rakentamisen kohtuullisella ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Asemakaavan muuttamiselle ei ole MRL:n mukaisia maankäytöllisiä syitä.

Perustelut:

Toteamme valmisteluvaiheen kaavaehdotuksen osalta:

Kaavaselostuksen kohta 3.1.2 ja kaavaluonnos

"Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Alue on pinnanmuodoltaan tasaista."

Eteläranta 5 tontti tai sen itä- ja länsipuolella olevat tontit eivät ole pinnanmuodostukseltaan tasaista.

Eteläranta 5 nykyisen rakennuksen länsipuolella on painanne, jossa on vanhoja kuusia. Painanteen korkeus on kaavaluonnoksen mukaan 76,6 m, tienpinnan korkeus 77,4 m, Eteläranta 7 maanpinnan korkeus 77,8 m ja Eteläranta 3 maanpinnan korkeus korkeimmillaan 79,1 m. Painanne on siis Eteläranta 7:n maanpintaan verrattuna 1,2 metrin syvyinen ja Eteläranta 3 korkeimpaan kohtaan verrattuna 2,5 m syvyinen. Painanne on tienpintaa 0,8 m alempana. Painanteessa olevat suuret kuuset pitävät alueen vesitasapainon kunnossa, muuten painanteeseen kertyisi lumen sulaessa ja rankkojen sateiden aikana vettä.

Eteläranta 3:n tontilla on kaksi rakennusta, 40-luvulla rakennettu erillistalo sekä 80-luvulla rakennettu paritalo. Paritalorakennus on rinnetalo, jonka tien puoleinen maanpinnan korkeus on selvästi alempana kuin Eteläranta 5 nykyinen asuinrakennus. Eteläranta 5 nykyinen asuinrakennus on rakennettu tontin korkeimmalle kohdalle ja tontti laskee jyrkästi idässä Eteläranta 3:ssa olevaa paritaloa kohden.

Kaavaluonnoksen korkeustiedoista puuttuu nykyisen Eteläranta 5:n omakotirakennuksen maanpinnan korkeus, sekä viereisen tontin Eteläranta 3:n rinnetalomuotoisen paritalon maanpinnan korkeus rakennuksen etelä- ja pohjoispuolella.

Kaavaluonnoksen mukaan 78 m korkeuskäyrä kulkee länsipuolella lähellä Eteläranta 7:n rajaa, ja itäpuolella Eteläranta 3:n paritalon eteläseinustan kohdalla. Eteläranta 5:n rakennus on selvästi 78 m korkeuskäyrää korkeammalla. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavaluonnokseen merkitty rakennusala niin rivitalorakennuksen kuin autotallinkin kohdalla johtaa voimakkaaseen tarpeeseen joko leikata korkeampaa maata tai korottaa tonttia matalammilta osilta. Jos täyttöihin päädytään, niin rakennukset tulevat sijaitsemaan viereisiä asuinrakennuksia selkeästi korkeammalla. Täytöt olisivat huomattavia. Tämä rikkoisi voimakkaasti maisemakuvaan niin Etelärannan tien puolelta kuin Kemijoelta katsottaessa. Täytöt lisäävät myös merkittävästi hulevesien kulkeutumisen riskiä naapuritonteille syksyn ja kevään tilanteissa, joissa maa on roudassa ja hulevesiviemärit jäässä. Leikkaukset taas johtaisivat siihen, että tienpinta ja rantapenger olisivat korkeammalla kuin itse rakennus.

Eteläranta 5:n tontti on edellä mainituista syistä huonosti suurelle rivitalolle soveltuva, eikä haittoja maisemakuvaan ja vesitaseeseen voida poistaa maaperää leikkaamalla tai täyttämällä.

Kaavaselostuksen kohta 4.5.1 ja kaavaluonnos

Kuva 8. Asemapiirustus arkkitehdit Rantala & Kankaanpää Oy

Kaavaluonnoksen asemapiirustus -luonnoksessa Eteläranta 5:n tontille on merkitty kaksi liittymää, joista idän puoleista ei ole mahdollista toteuttaa, koska se tulisi liian lähelle Eteläranta 3:n paritalorakennusta ja ajoneuvoliittymää. Eteläranta 3:n paritalon tarkka etäisyys Eteläranta 5 tontin rajasta ei käy ilmi kaavaluonnoksesta tai selostuksesta, mutta etäisyys on arviolta vain noin 1-2 m tontin rajasta. Rovaniemen kaupungin voimassa olevan Rakennusjärjestyksen mukaan liittymä, piha-alue ja ajoneuvoliittymä on suunniteltava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille (pääsääntöisesti paloturvallisuus, hulevedet ja melu). Etäisyydestä naapurin rakennukseen ei ole erillistä kiinteää metriarvoa rakennusjärjestyksessä, mutta:

- Liittymän etäisyys rakennukseen tulee olla riittävä paloturvallisuuden ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi
- Liittymän läheisyydessä asuinrakennukseen kohdistuva melu ja mahdollinen veden ohjautuminen ovat perusteita, miksi kaupungit rajaavat etäisyyttä rakennuksiin
- Rovaniemen rakennusjärjestyksessä on maininta, että rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille, mikä tulkitaan usein 10–15 metrin etäisyydeksi asuinrakennuksesta liittymien ja pihojen kohdalla

Asemapiirustus -luonnoksessa esitetty rivitalo täyttäisi itä -länsisuunnassa lähes koko tontin. Rakennuksen kadun puoleinen alue koostuu kahdesta liittymästä ja pysäköintialueista. Luonnoksen perusteella tontilla ei ole mahdollista huomioida lainkaan rivitalon lumen säilytystä talvella tai lumen sulamisvesien vaikutusta viereisillä tonteilla oleviin rakennuksiin.

Kyseessä on luonnos, mutta esitys vahvistaa näkemystämme, että kaavamuutoksen vaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty.

Kaavaselostuksen kohta 4.5.2 ja kaavaluonnos

”Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu yksikerroksisen kuusiasuntoisen rivitalon rakentaminen. Muutoksen myötä alueen liikennemäärä hieman lisääntyy, muttei kuitenkaan siinä määrin, että alueen liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta tehdä erityisiä muutoksia.”

Liikennemäärän lisäys nykyiseen kaavaan verrattuna tulee olemaan suuri. Eteläranta 3 paritalon toisessa puolikkaassa asuvassa 4 hengen perheessämme on tällä hetkellä kolme ajokortin omistavaa asukasta ja ajoittain kolme autoa. Jos esitetyn rivitalon kuudesta asunnosta jokaisessa asuisi vastaavassa elämäntilanteessa oleva perhe, olisi rivitalon asukkailla ajoittain yhteensä 18 autoa. Eteläranta 5:n tontille ei ole mahdollista rakentaa riittävästi autopaikkoja. Pysäköinti kapean kadun varteen on vaarallista ja pihoista tulevia autoja on vaikea ennakoida. Kuuden asunnon rivitaloon liittyy pysäköintitarpeen huomattava kasvu, joka kohdistuu käytännössä myös tien varteen.

Kaavaselostuksessa todetaan, että liikennejärjestelyihin ei tarvitse tehdä erityisiä muutoksia. Käytännössä liikennejärjestelyjen muutoksia ei voida alueen olosuhteet huomioon ottaen edes tehdä.

Kaavaselostuksen kohta 5.3.1 ja kaavaluonnos

”Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus suunnittelualueella nousee 317 m².

Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä.”

Eteläranta 5 tontille ehdotettu 317 kerrosneliömetrin lisäys tarkoittaa noin 50% lisäystä olemassa olevaan rakennusoikeuteen. Eteläranta 5:n olemassa oleva rakennusoikeus 636 m² mahdollistaa jo nyt tontille suuren rakentamisen. Rakennusoikeuden 50% kasvattamiseen ei ole maankäytöllisiä perusteita ja esitys rikkoo maanomistajien tasapuolisen kohtelun

vaatimusta. Korvanniemen ja Etelärannan alkupään rakennustehokkuus vaihtelee voimassa olevassa asemakaavassa jonkin verran, mutta se pysyy linjassa 0,20-0,25. Haetun suuruista rakennustehokkuutta ei voi pitää perusteltuna alueen pientalovaltaisen luonteen vuoksi.

Esitetyn yhden tontin asemakaavan hyväksyminen johtaisi siihen, että alueen pientalot korvautuvat tehokkaalla rakentamisella yksi toisensa jälkeen erikseen käsiteltävien tonttikohtaisten asemakaavamuutosten kautta.

Käytännössä vaikutukset kohdistuvat AO korttelien 520 ja 519 sekä AP korttelin 521 alueelle. Nämä korttelit muodostuvat eri ikäisistä omakoti- ja paritaloista. Kaavaehdotuksen mukaan tämän omakotialueen keskeisimmälle paikalle rakennettaisiin kuusi asuntoa käsittävä rivitalo suoraan Kemijoen rantaan. Kortteleiden 519, 520 ja 521 maankäytöllisesti yhtenäinen rakennetun ympäristön kokonaisuus menetettäisiin.

Korttelissa 595, osoitteessa Eteläranta 1, sijaitsee rivitalo, jonka asuinrakennuksen rakennusoikeus on 750 m² ja talousrakennuksen 175 m². Kyseinen tontti oli alun perin kaavoitettu liikerakentamiselle, mutta se muutettiin 2010-luvulla rivitalotontiksi.

Vaikka Eteläranta 1 tontti sijaitsee saman kadun varrella kuin nyt kaavamuutoksen kohteena oleva Eteläranta 5, eroavat tontit rakennuspaikkana selvästi toisistaan ja ne kuuluvat eri kortteleihin. Eteläranta 1 sijaitsee keskellä puistoalueita. Tontin toisella puolella on hiekkakenttä ja toisella puolella puistoalue, jossa kulkee leveä oja. Sen sijaan Eteläranta 5 sijaitsee kahden pientalon välissä. Kuten jo aikaisemmin todettiin, Eteläranta 3:n asuinrakennus sijaitsee vain noin 1-2 m päässä Eteläranta 5:n tontin rajasta.

Ehdotetulla kaavamuutoksella kortteleiden 519, 520 ja 521 nykyinen väljä pientalokokonaisuus tiivistyy vastoin alkuperäistä asemakaavan henkeä. Eteläranta on rakentunut väljien, matalien pientalojen alueeksi, jossa tonttien välinen raja toimii asumisrauhana ja paloturvallisena vyöhykkeenä.

Vastine:

Rakennusten lopullinen korkeusasema, perustamistapa sekä mahdolliset leikkaukset ja täytöt ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Alueella ei ole kyse huomattavista korkeuseroista. Hulevesien hallinta edellytetään järjestettäväksi tontilla. Asemakaava alueella puiden kaataminen on luvanvaraista.

Kaavamuutos täydentää ja eheyttää olemassa olevaa asuinympäristöä. Uudisrakentaminen on kaupunkikuvallisesti sovitettavissa Etelärannan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Mielipide 4 22.10.2025

Mielipide:

Vastustan asemakaavan muuttamista ja vaadin, että kaava säilytetään nykyisellään käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden ja merkintöjen osalta. Nykyinen asemakaava mahdollistaa alueelle riittävän ja ympäristöön sopeutuvan rakentamisen. Muutokselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteita.

Luonnonympäristö ja maaperä

Jostain syystä kaavaselostuksessa väitetään alueen olevan ”pinnanmuodoltaan tasaista”, vaikka todellisuudessa tontti on jyrkkä ja epätasainen. Tontti on maaperältään ja korkeuseroiltaan huonosti soveltuva rivitalorakentamiseen. Tarvittavat täytöt ja leikkaukset peittäisivät tieltä näkyvän maiseman Kemijoen rantaan ja sen takana olevaan Pöyliövaaraan. Eteläranta 5:n rakennus sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla, ja tontti laskee jyrkästi sekä itään että länteen - kohti viereisiä paritaloja. Eteläranta 7:n rajalla on painanne (n. 0,8–1,2 m tienpintaa alempana), jossa kasvaa vanhoja, yli 80-vuotiaita kuusia. Puut ylläpitävät alueen vesitasapainoa, ja suurien puiden poistaminen tai maaston täyttäminen aiheuttaisi hulevesiongelmia ja veden kertymistä naapureiden tonteille ja katualueelle. Hulevesivaluman haitat kadulla ja naapuritonteilla kasvaisivat erityisesti keväällä kun maa on roudassa eikä vesi imeydy maaperään tai sadevesiviemäriin. Kadun toisella puolen oma talomme Eteläranta 14 on jo noin kaksi ja puoli metriä Eteläranta 5:ttä alempana.

Liikenne ja pysäköinti

Kaavaselostuksessa todetaan liikennemäärän ”hieman” kasvavan. Tämä ei pidä paikkaansa. Kuuden asunnon rivitalo voi lisätä liikennettä merkittävästi: käytännössä suunniteltu rakennustehokkuus tarkoittaa 10–18 auton ja jopa 20–25 asukkaan lisäystä. Eteläranta on kapea katu, eikä pysäköinti sen varten ole turvallista. Tontille ei mahdu riittävästi autopaikkoja, mikä aiheuttaisi pysäköintiongelmia ja turvallisuusriskin. Talon asukkaiden omien asukkaiden lisäksi, vierasautot lisääisivät katuvarsipysäköintiä merkittävästi. Riskit vilkkaalle kevyelle liikenteelle (koululaiset, ulkoilijat ja koirien ulkoiluttajat jne.) lisääntyisivät huomattavasti. Etelärannan tie on jo aiemmin kavennettu, eikä sen liikennejärjestelyä voida käytännössä muuttaa.

Rakennettu ympäristö ja rakennusoikeus

Rakennusoikeuden kasvattaminen 317 m²:llä on kohtuutonta ja rikkoo maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta. Jo nykyinen 636 m² rakennusoikeus on riittävä paritalon tai kohtuukokoisen rivitalon rakentamisen. Alueen nykyinen rakennustehokkuus (0,20–0,25) on linjassa pientalovaltaisen ympäristön kanssa. Ehdotettu lisäys merkitsisi ylitehokasta rakentamista, joka ei sovi alueen mittakaavaan. Suuren rivitalon rakentaminen

keskelle pientaloaluetta rikkoisi Rantavitikan ja Etelärannan alueen yhtenäisen ja historiallisen pientalokokonaisuuden. Yksittäisten tonttien asemakaavan muutoksilla toteutettu tiivistäminen johtaisi siihen, että rauhallinen omakotitaloalue menettäisi luonteensa.

Johtopäätös

Asemakaavan muutos ei perustu maankäyttöllisiin tarpeisiin ja se aiheuttaisi:

- Maisemallista ja ympäristöllistä haittaa
- Hulevesiongelmia naapuritonteille ja katualueelle
- Turvattomuutta katuliikenteessä
- Epätasapuolista kohtelua alueen maanomistajien välillä

Asemakaavaa ei siis tule muuttaa.

Vastine:

Alueen rakennuskanta on muodostunut pientalovaltaisesti erillisistä omakotitaloista, paritaloista sekä rivitaloista. Rakennuskanta on alkanut uudistua ja yhdyskuntatekniikan piirissä olevilla vanhoilla asuinalueilla rakentamisen tehokkuutta on nostettu maltillisesti.

Autopaikkojen riittävyys rivitalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia.