

**Rovaniemen kaupunki**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**1. KAUPUNGINOSAN**  
korttelin 29 tontti 5,  
Rovakatu 15



**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**

KAAVOITUS  
2026

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos  
Rovaniemen kaupunki  
1. kaupunginosan  
korttelin 29 tontti 5  
Rovakatu 15

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus  
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo, PL 8216  
96101 Rovaniemi  
p. 016-322 6282

Tekninen lautakunta:

29.9.2009, § 129

vireille tulosta ilm. päivämäärä

14.10.2009

valmisteluvaiheen kuuleminen

12. -25.11.2009

tekninen lautakunta

23.3.2010, § 62

kaupunginhallitus

12.4.2010, § 115

julkisesti nähtävillä

5.5. -4.6.2010

tekninen lautakunta

16.12.2025, § 210

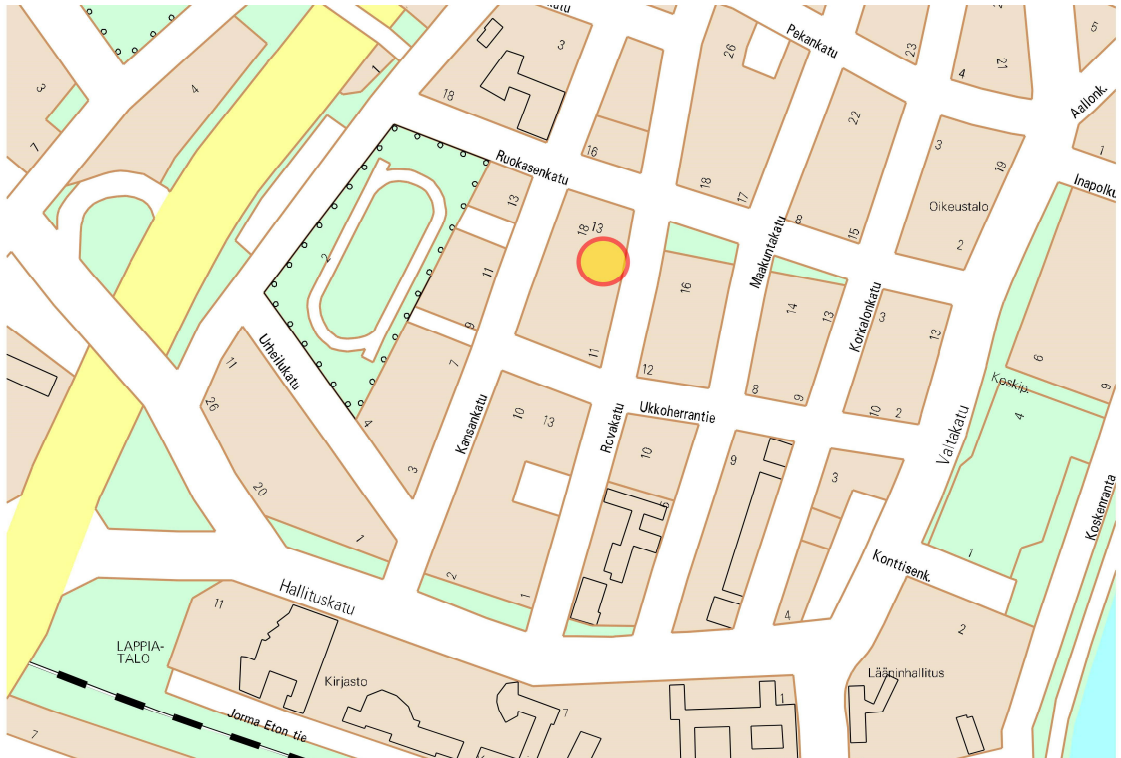
julkisesti nähtävillä

5.2.-6.3.2026

tekninen lautakunta

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosassa osoitteessa Rovakatu 15.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on ”asemakaavan muutos 1. kaupunginosan korttelin 29 tontti 5, Rovakatu 15”.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa suunnittelualueen tontille rakentaminen ympäröivän rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa nostamalla sekä kerroslukua että rakennusoikeutta. Käyttötarkoitus muuttuu hotelli- ja majoitusrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

## 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
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava.....	6
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
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Vireille tulo.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	15
4.5.2	Ehdotusvaihe I (2010) .....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	16
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus .....	17
5.2	Aluevaraukset.....	17
5.2.1	Korttelialueet .....	17
5.3	Kaavan vaikutukset .....	17
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	17
5.3.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	17
5.3.4	Kaavan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	17
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	18
5.5	Nimistö .....	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	19
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	19

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

<b>LIITTEET:</b>	<b>1.</b>	<b>Asemakaavan seurantalomake</b>
	<b>2.</b>	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</b>
	<b>3.</b>	<b>Voimassa oleva asemakaava</b>
	<b>4.</b>	<b>Asemakaavan muutos</b>
	<b>5.</b>	<b>Asemakaavamerkinnot ja –määräykset</b>

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen maanomistajat ovat 28.8.2009 päivätyllä hakemuksella esittäneet asemakaavan muuttamista omistamalleen 1. kaupunginosan korttelin 29 tontille 5.

Tekninen lautakunta on päättänyt **29.9.2009 (129 §)** saattaa vireille tonttia 1-29-5 koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille **14.10.2009** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja rajanaapureille. Kaavamuutokseen liittyvät asiakirjat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville **15.10.–29.10.2009** väliseksi ajaksi yhteispalvelupiste Osviitaan sekä Kaavatorille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muuttamiseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Suunnittelualueesta on laadittu kolme 21.10.2009 päivättyä luonnosvaihtoehtoa. Voimassa oleva asemakaava ja luonnosvaihtoehdot pidettiin nähtävillä luonnosvaiheen kuulemisessa **12.–25.11.2009** palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta päätti esittää Rovaniemen kaupunginhallitukselle **23.3.2010, § 62**, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan 21.10.2009 laadittun ja 11.12.2009 korjatun luonnosvaihtoehdon 1 mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti **12.4.2010, 115 §**, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään ympäristö- ja perusturvalautakunnilta lausunnot.

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

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

Tekninen lautakunta päätti **16.12.2025, § 210**, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan 25.11.2025 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisesti ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava sekä 25.11.2025 päivätty asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävillä **5.2.–6.3.2026** välisenä aikana palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpidosta tiedotettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **4.2.2025** sekä kirjeillä hakijoille ja naapureille.

Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

## **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostetaan hotelli- ja majoitusrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta. Alueella eri toiminnot voivat sijaita samassa rakennuksessa (KA-1). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Pysäköinti toteutetaan pääosin maanalla, pysäköintikerrokseen ajetaan rakennuksen Rovakadun puoleiselta sivulta. Rakennusoikeutta tontilla on 2 200 k-m<sup>2</sup>:iä. Leikkiin ja oleskeluun on varattava 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alue on toteutettavissa kun asemakaavan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosassa, osoitteessa Rovakatu 15. Suunnittelualueen tontilla on 1950-luvulla valmistunut kolmikerroksinen toimisto- ja liikerakennus, muu tontinosa toimii paikoitusalueena.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisemakuva

Maisemakuvaltaan suunnittelualueen ympäristö on rakennettua, keskustalle tyypillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusaluetta. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukasti.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

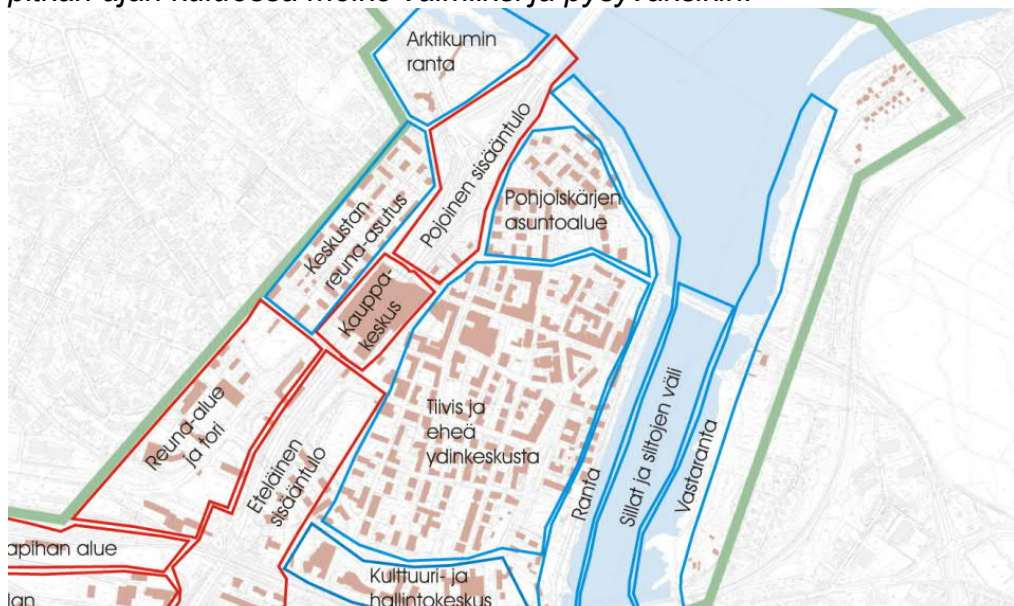
Suunnittelualue kuuluu Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosaan. Suunnittelualueen tontilla oleva rakennus toimii toimisto- ja liikerakennuksena. Keskustan tilastoalueella asui vuoden 2018 lopussa yhteensä 4641 henkilöä

###### Kaupunkikuva

Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita, kerrosluvultaan kaksi-, kolmi-, neljä- ja viisikerroksisia. Rovakadun saneeraus on parantanut alueen kaupunkikuvaa sekä yleistä viihtyvyyttä.

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Sinistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

*“Sininen rajaus osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.”*



Ote kaupunkikuva-analysistä “Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, Sito Oy 2010

## Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

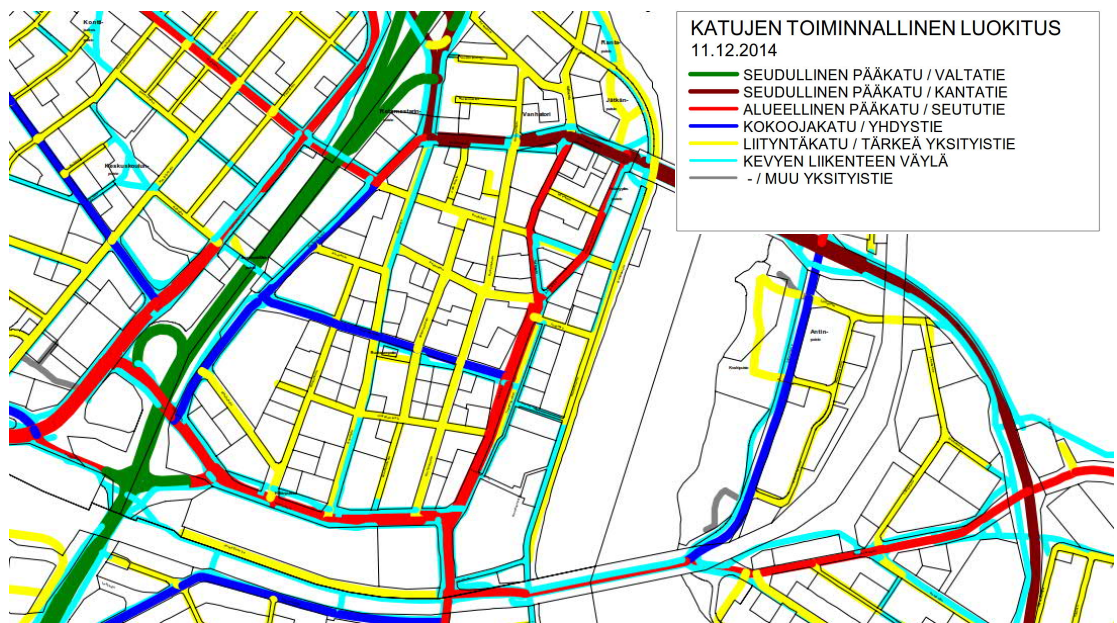
Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla monipuolisten palveluiden läheisyydessä. Kaupungin ydinkeskustaan on noin 200 metrin matka Rovakatu pohjoiseen, kaupungin hallinnolliseen ja kulttuuriseen keskukseseen on matkaa noin 400 metriä Rovakatu etelään. Rovakadun katutasossa toimii useita eri yrityksiä ja toimialoja.

## Virkistys

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä Rovakadun toisella puolella Ruokaskadulla sijaitsee Ruokasenpuiston puisto- ja leikkikenttäalue. Myös suunnittelualueen lähellä noin 400m päässä virtaava Kemijoki ja sen ympäristö tarjoaa hyvät mahdollisuudet virkistäytymiseen sekä kesällä että talvella.

## Liikenne

Rovakadun liikenne on keskustan pääkadulle tyypillistä vilkasta heiluriliikennettä. Läheisen Ruokaskadun kautta kulkevat lukuisat paikallisliikenteen linjat eri kaupunginosiin. Rovakadun saneerauksen myötä kevyen liikenteen mahdollisuudet ovat keskustan alueella parantuneet.



## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistokohteita. Rovaniemen keskustan osayleiskaavaa varten on laadittu alikonsulttityönä kulttuuriympäristön selvitys keskustan osayleiskaava-alueella. Selvityksessä on pyritty tuomaan esille mm. rakennusten rakennusvuodet, ominaispiirteet ja nykytilanne. Selvityksen on tarkoituksena toimia mahdollisten suojelupäätösten pohjana. Suunnittelualueella oleva rakennus on mainittu kyseisessä selvitystyössä. Suojelun perusteena on mainittu kohteen kaupunkikuvallinen arvo, kohdetta ei ole esitetty suojeltavaksi. Suojelun perusteena oli kriteereistä vähintään kahden täytyminen. Suojelukriteereitä olivat mm. rakennuksen tai rakennusten kaupunkikuvallinen, kulttuuri- sekä rakennushistoriallinen arvo.

	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Rovakatu 15</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>56</b>
rakennustyyppi	asuinkerrostalo			
rakennusvuosi	1958			
suunnittelijatiedot	Paavo Airaksinen (Kesko Oy?)			
kuvaus	Kadun puoleinen julkisivu on saanut rakennuksen alkuperäistä ilmettä muuttavan keltaisen profiilipeltiverhouksen. Muutokset ovat myöhemmissä korjauksissa palautettavissa.			
				
suojeluperusteet	kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(14, (1			



**Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava –alueella, Sito 3.11.2010**

### Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kaupunki hoitaa yleis-tenalueiden kunnossapidosta, muutosalueen kiinteistön kunnossapidosta ja jätehuollosta vastaa kiinteistönomistaja.

### Maanomistus

Kaava-alueen tontti 1-29-5 on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

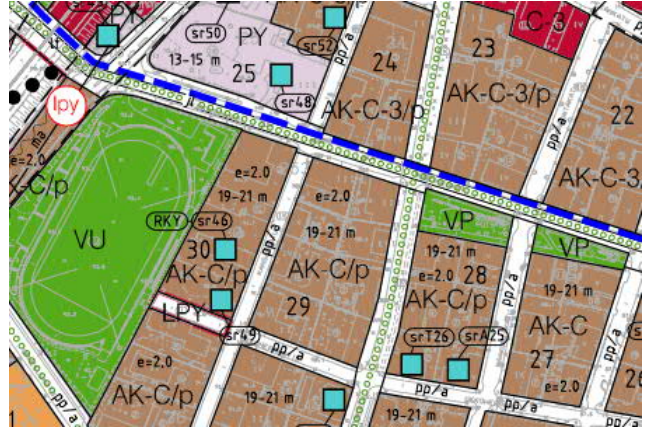
### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

## Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojen alueella ja käyttötarkoitukseltaan keskustan asuin- ja liikealuetta (AK-C), jossa kadun tasoon tulee sijoittaa liike- ja työskentelytiloja (p). Rakennuksen likimääräinen korkeus kadun pinnasta on 19–21 metriä, korttelin tehokkuusluku on  $e=2.0$ .



## Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu kahdelle rakennusalan osalle kerrosluvut II ja IV, joista kerrosluku IV sijoittuu kadunpuoleiselle tontinosalle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1014  $\text{k-m}^2$ . Rakennuslain aikana vahvistettu kaava mahdollistaa maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen ja sen päälle neljä asuin-, liike- tai toimistokerrosta. Lisäksi pääasiassa asuntoja sisältävän kerrostalon ullakolle saadaan kerrosluvun esittävä sijoittaa saunaosasto.

## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

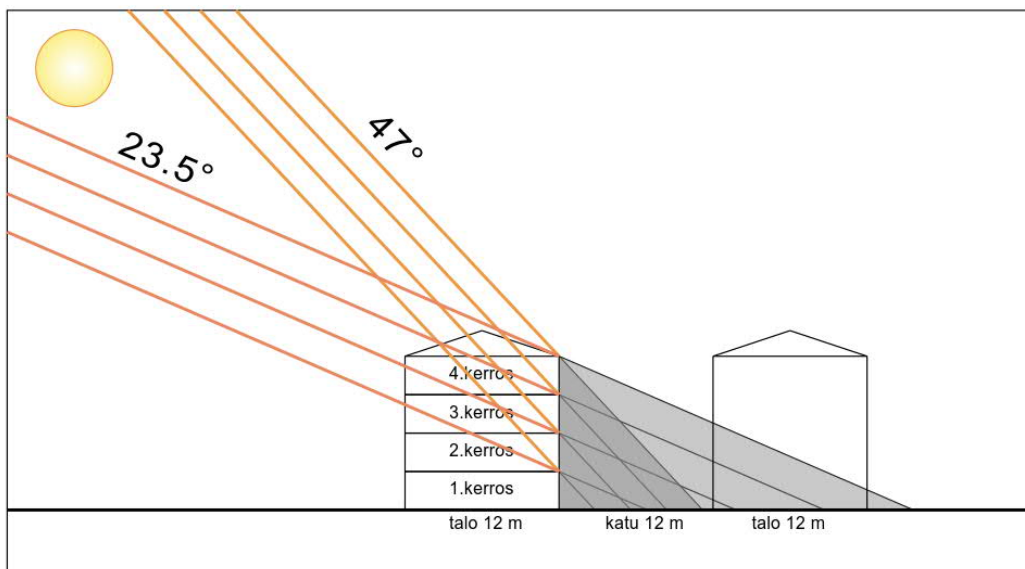
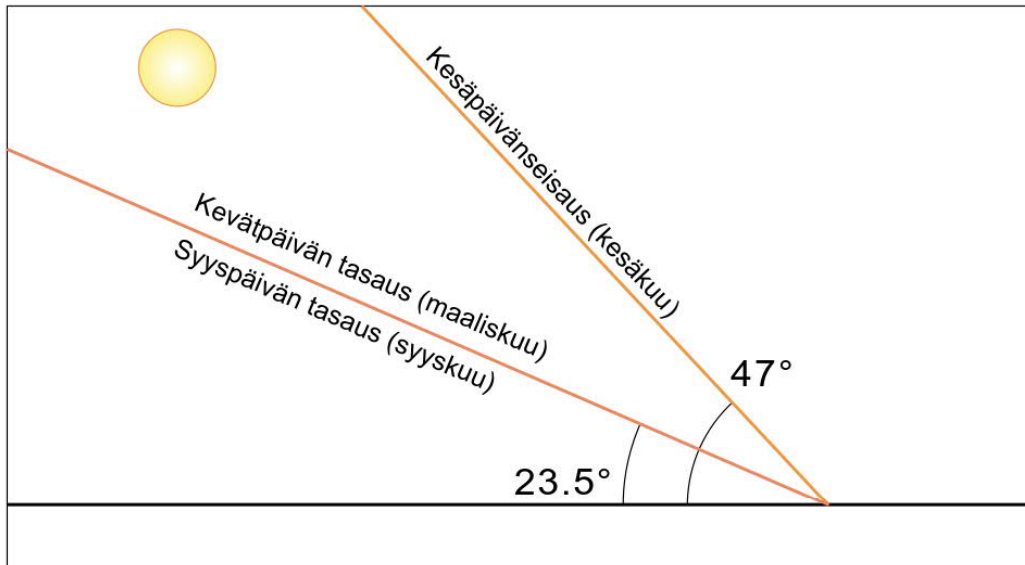
Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284/23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

## Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Kaava-alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja eikä suojelumääräyksiä.

## Auringonkulkureitti napapiirillä

Auringon kulkureitti Napapiirillä												
Ajankohta	21. tam	20. hel	20. maa	20. huh	21. tou	21. kes	21. hei	22. elo	22. syy	21. lok	21. marr	21. jou
Auringon kulma likimäärin	3,5°	12,5°	23,5°	35,5°	43,5°	47°	43,5°	35,5°	23,5°	12,5°	3,5°	0°



Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistajat ovat 28.8.2009 päivätyllä hakemuksella esittäneet asemakaavan muuttamista omistamalleen 1. kaupunginosan korttelin 29 tontille 5. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa tontille rakentaminen ympäröivän rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa. Hakemuksessa esitetään, että rakennusoikeus tontilla nostettaisiin nykyisestä 1014 k-m<sup>2</sup>:stä 2200 k-m<sup>2</sup>:n. Tontille rakennettavaan rakennukseen tulisi varsinaisia kerroksia viisi ja kuudes puolikaskerros.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on päättänyt 29.9.2009 (129 §) saattaa vireille tonttia 1-29-5 koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaava muutos on kuulutettu vireille 14.10.2009.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavamuutoksen aloitteen tekijät:

Maanomistaja(t)

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistys, ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus, tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lupa- ja valvontavirasto (ent. Lapin ELY-keskus), Lapin pelastuslaitos

Muut:

Napapiirin Vesi ja Energia, alueella toimivat teleoperaattorit.

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille **14.10.2009** Lapin Kansassa ja kaavamuutokseen liittyviin asiakirjoihin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on ollut mahdollisuus tutustua 15.10.2009 alkaen yhteispalvelupiste Osviitassa, Rovakatu 2, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Suunnittelualueesta on laadittu kolme 21.10.2009 päivättyä luonnosvaihtoehtoa. Voimassa oleva asemakaava ja luonnosvaihtoehdot pidettiin nähtävillä luonnosvaiheen kuulemisessa **12.–25.11.2009** palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnokseen tehtiin korjaus 11.12.2009.

Tekninen lautakunta päätti esittää Rovaniemen kaupunginhallitukselle **23.3.2010 (§ 62)**, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan 21.10.2009 laadittuun ja 11.12.2009 korjatun luonnosvaihtoehdon 1 mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti **12.4.2010 (§ 115)**, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään ympäristö- ja perusturvalautakunnilta lausunnot.

Kaavamutoksen hakijat eivät hyväksyneet maankäyttösopimuksen mukaisia ehtoja ja kaavamuuotos jäi pöydälle.

Tekninen lautakunta päätti **16.12.2025, § 210**, että asemakaavaa ryhdytään muuttamaan 25.11.2025 päivätyn kaavaehdotuksen mukaisesti ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Kaavamutoksen hyväksyy hallintosäännön 33 §:n mukaisesti tekninen lautakunta.

Voimassa oleva asemakaava sekä 25.11.2025 päivätty asemakaavan muutosehdotus pidetään julkisesti nähtävillä **5.2.-6.3.2026** välisenä aikana palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpidosta tiedotettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **4.2.2025** sekä kirjeillä hakijoille ja naapureille.

Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY-keskukseen (nyk. Lupa- valvontavirasto). Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi MRL:n 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu kaupungin ja Lapin ELY-keskuksen kesken olisi tullut järjestää.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamutoksen tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä ja mahdollistaa tontille 1-29-5 rakentaminen ympärillä olevan rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa, yleiskaavan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

##### **4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden on tarkoitus toimia valtakunnallisesti merkittävässä kysymyksissä välineenä kaavoituksen ennako-ohjauksessa. Valtioneuvosto hyväksyi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistuksen 13.11.2008.

Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskettelevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

Muutokset asemakaavassa sijoittuvat verrattain pienelle alueelle, jossa voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentumista. Kaavamuutos osaltaan edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Näistä tavoitteista tunnistetaan seuraavat kokonaisuudet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

	Yleistavoitteet	Erityistavoitteet			
		"maakunnan suunnittelussa"	"maakuntakaavoituksessa"	"alueidenkäytön suunnittelussa"	"alueidenkäytössä"
Valtion viranomaiset					
Maakuntakaava					
Yleiskaava	*)				
Asemakaava					

\*) Yleistavoitteita sovelletaan suoraan rakentamista ohjaavien yleiskaavojen laaja-alaisiin, muuta alueidenkäyttöä yleispiirteisesti ohjaaviin ratkaisuihin, mutta ei asemakaavaan verrattaviin suoraan rakentamista ohjaaviin ratkaisuihin.

Ympäristöministeriön opas 9 s. 15

Kuva 2.3: Tavoitteiden soveltamisala. Rasterilla merkityt tavoitteet tulevat sovellettaviksi.

#### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Keskustan osayleiskaava – yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, Sito Oy 2011

Osayleiskaavatyön yhteydessä on keskustan alueelle laadittu yleispiirteiset rakentamistapaohjeet. Alla on otteita "keskustan sekoittunut asuinvyöhyke" -korttelialueille asetetuista tavoitteista.

*"Keskustan asuinvyöhykkeen osalta tavoitteena jatkossa on säilyttää ennallaan kaupunkirakenteen olennaisimmat nykyiset ominaisuudet, mm. kerrosluvuiltaan 3-6 -kerroksen välillä vaihtelevat, pääosin noppamaiset talot, jotka luovat alueelle avaraa ja valoisaa, ihmisen mittakaavaista kaupunkikuvaa. Tärkeää olisi myös säilyttää asuinkortteleissa Aallon kaavan alkuperäinen "läpihengittävyys" korttelien avoimuuden, yhtenäisten pihavyöhykkeiden ja rakennusten noppamaisuuden osalta."*

*"Eri aikakausia edustavien kaupunkiympäristöjen kunnostamisessa ja kehittämisessä tulee lähteä kunkin osa-alueen omista lähtökohdista ja pyrkiä alkuperäiseen henkeen niin mittakaavan, materiaalien kuin yksityiskohtienkin osalta. Rovaniemelle tyypillistä maantasokerroksen elävyyttä ja toiminnallisuutta sekä huolellisesti toteutettuja yksityiskohtia tulisi vaalia, mm. korjatessa uudemalla yksityiskohtia alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla ja ratkaisuilla. Maantasokerroksen läpinäkyvyys tulisi pyrkiä säilyttämään esim. välttämällä umpeen teipattuja ikkunapintoja. Myös kattokerroksille tyypillisiä sisään vetoja ja muusta rakennusmassasta poikkeavaa kattokerroksen muodonantoa tulisi tutkia täydennysrakentamisen yhteydessä. Julkisivuissa keskustan alueella tulisi yhtenäisyyden säilyttämiseksi suosia vaaleaksi rapattuja tai puhtaaksi muurat-*

*tuja tiilipintoja sekä nauhamaisia ikkunaratkaisuja. Parvekkeiden osalta ydinkeskustassa tulee rakentaa julkisivupinnasta sisäänvedettyjä parveketyyppejä. Ydinkeskustan täydennysrakentamiskohteiden osalta tulee varmistaa riittävän laadukas suunnittelu ja toteutus.”*

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

- Vaihtoehto 0. Asemakaavaa ei muuteta ja suunnittelualue rakentuu 15.6.1987 vahvistetun asemakaavan mukaisesti.
- Vaihtoehto 1. Asemakaavaan tehdään muutokset, jossa rakennusoikeus nostetaan 2200 k-m<sup>2</sup>:iin ja kadunpuoleisen osa-alueen kerrosluvuksi muutetaan V (viisi) ja tontin puoleisen VI (kuusi).
- Vaihtoehto 2. Asemakaavaan tehdään muutokset, jossa rakennusoikeus nostetaan 2000 k-m<sup>2</sup>:iin ja kerrosluvuksi muutetaan V (viisi).
- Vaihtoehto 3. Asemakaavaan tehdään muutokset, jossa rakennusoikeus nostetaan 2400k-m<sup>2</sup>:iin ja kerrosluvuksi muutetaan VI (kuusi).

### 4.5.2 Ehdotusvaihe I (2010)

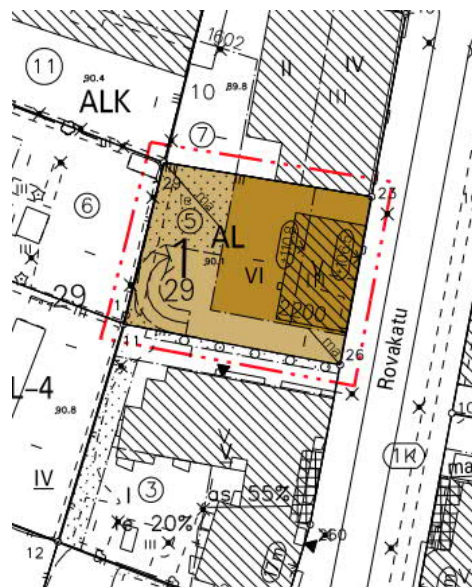
Asemakaavaehdotukseksi valittiin luonnosvaihtoehto 1, joka parhaiten täytti kaavoituksen tarkoituksenmukaisuuden sekä hakijoiden toiveet. Luonnokseen tehtiin 11.12.2009 tarkentavia muutoksia.

Asemakaavaa esitettiin muutettavaksi siten, että rakennusoikeus tontilla nostetaan 1 014 k-m<sup>2</sup>:stä 2 200 k-m<sup>2</sup>:n. Rakennuspaikan rakennusala muodostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta. Kadunpuoleisen rakennusalan kerrosluvuksi merkitään V (viisi) ja tontinpuoleisen kerrosluvuksi VI (kuusi). Kaikki pysäköintipaikat tontilla osoitetaan kahteen maanalaiseen kerrokseen.

Asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä **5.5.–4.6.2010**.

Kaavamutoksen hakijat eivät hyväksyneet maankäyttösopimuksen mukaisia ehtoja ja kaavamuuotos jäi pöydälle.

*Havainnekuva.*



### 4.5.3 Ehdotusvaihe II (2026)

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

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on sama kuin aikaisemmassa vaiheessa, 2200 k-m<sup>2</sup>:n. Käyttötarkoitus muuttuu hotelli- ja majoitusrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueella eri toiminnot voivat sijaita samassa rakennuksessa (KA-1). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Pysäköinti toteutetaan pääosin maanalla, pysäköintikerrokseen ajetaan rakennuksen Rovakadun puoleiselta sivulta. Lisäksi kaavamuuos ehdotukseen on päivitetty nykyisen pysäköintinormiston mukaiset pyörä- ja autopaikkoja koskevat vaatimukset.



Toteutusta havainnoivat viitteelliset havainnekuvat.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 1014m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta alueella on 2200 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on VI (kuusi). Paikoitus sijoitetaan pääosin maanalle. Tontin sisäpiha varataan osittain leikki- ja oleskelualueeksi.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



HOTELLI- JA MAJOITUSRAKENNUSTEN SEKÄ ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLA ERI TOIMINNOT VOIVAT SIJAITA SAMASSA RAKENNUKSESSA.

Pinta-ala:	1 014m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	2 200 k-m <sup>2</sup>

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontin 1-29-5 rakentuessa kaavamuutosehdotuksen mukaisesti, tulee tontin tehokkaamman käytön ja korkeamman rakentamisen myötä kaavalla olemaan vaikutuksia suunnittelualueen ympäristön kaupunkikuvaan uudistava vaikutus sekä yhdyskuntarakennetta tiivistävä vaikutus. Rakennusoikeus kasvaa alueella 1186 k-m<sup>2</sup>:iä ja rakennustehokkuusluvuksi muodostuu e=2.17.

#### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristöön. Istutettavilla puuriveillä parannetaan keskustan latvapeitteisyyttä ja istutettavat alueet parantavat alueen viihtyisyyttä kovien pintojen pinta-alojen pienentyessä suunnittelualueella.

#### 5.3.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavassa on otettu huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus, kaavamuutoksen käyttötarkoitus, rakennustehokkuus ja –korkeus ovat keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia,

#### 5.3.4 Kaavan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

##### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueen uudelleen rakentumisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa rakennetta.

##### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualue on tulvauhkatason yläpuolella (HW 1/ 100), hulevedet on huomioitu asemakaavan muutoksessa asiaa koskevalla määräyksellä.

#### **5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset**

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä sekä kaavakartalla. Kaavamerkinnät ovat alueidenkäyttölain mukaisia.

#### **5.5 Nimistö**

Asemakaavan muutoksella alueelle ei muodostu uusia katu-, puisto- tai muita alueen nimiä. Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

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

<b>LIITTEET:</b>	<b>1.</b>	<b>Asemakaavan seurantalomake</b>
	<b>2.</b>	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</b>
	<b>3.</b>	<b>Voimassa oleva asemakaava</b>
	<b>4.</b>	<b>Asemakaavan muutos</b>
	<b>5.</b>	<b>Asemakaavamerkinnot ja –määräykset</b>

Rovaniemellä 27.4.2010 (Päivitetty 30.1.2026)

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull  
kaavasuunnittelija

(Päivitetty 30.1.2026)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	2.2.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan korttelin 29 tontti 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.12.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.10.2009
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698-2009-27
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1014	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1014	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1014

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1014</b>	<b>100,00</b>	<b>2200</b>	<b>2,17</b>	<b>0,1014</b>	<b>2200</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1014	100,0	2200	2,17	0,1014	2200
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1014</b>	<b>100,00</b>	<b>2200</b>	<b>2,17</b>	<b>0,1014</b>	<b>2200</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1014	100,0	2200	2,17	0,1014	2200
KA-1	0,1014	100,0	2200	2,17	0,1014	2200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**ROVANIEMEN KAUPUNKI**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**1. KAUPUNGINOSA**  
**KORTTELI 29, tontti 5**  
**Rovakatu 15**

LIITE 2

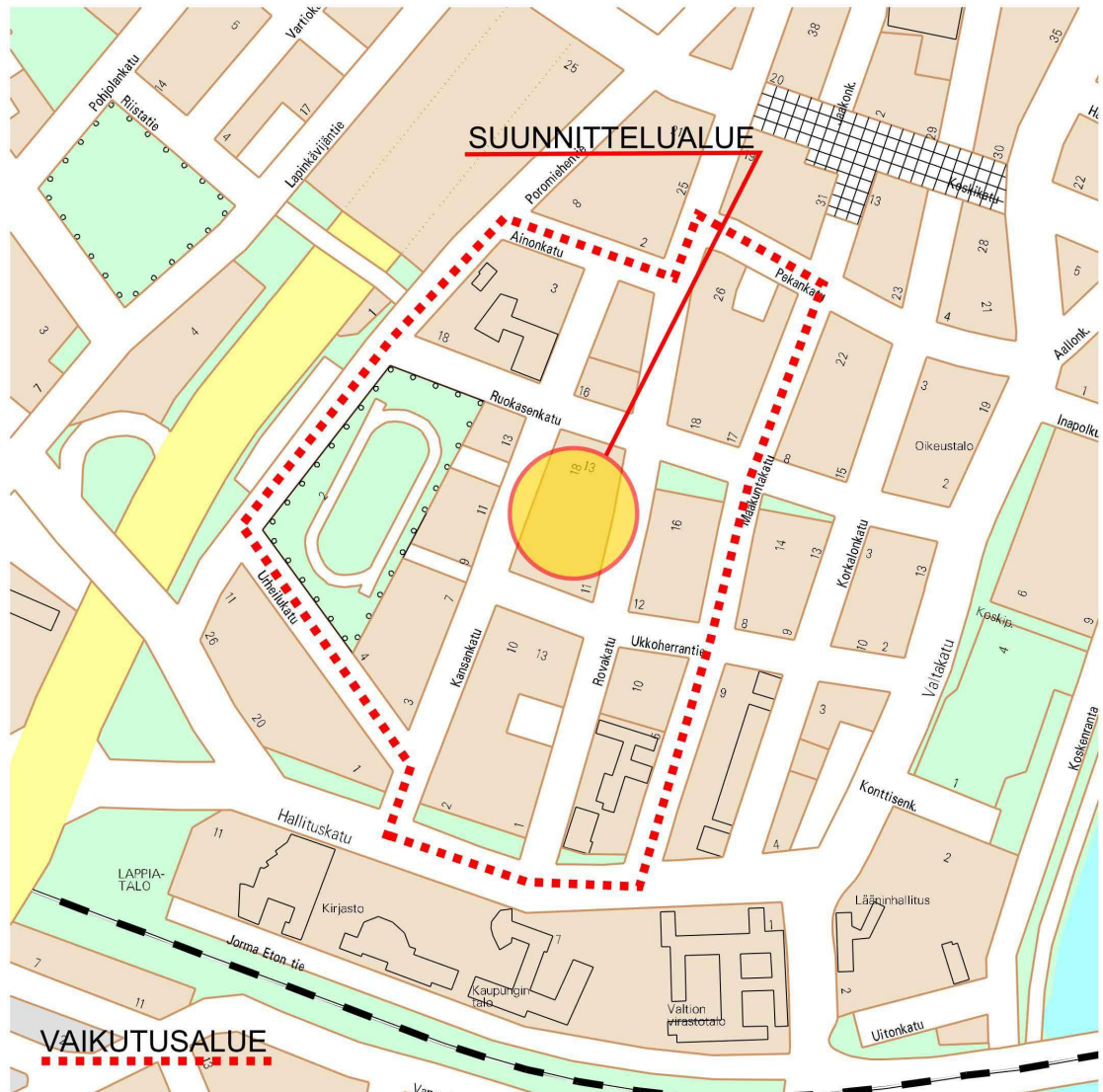
**OSALLISTUMIS- JA**  
**ARVIOINTISUUNNITELMA**



**MAANMITTAUS- JA SUUNNITTELUPALVELUKESKUS**  
**SUUNNITTELUPALVELUT**  
**2009**

## Alustava suunnittelu- ja vaikutusalue

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 29, tontilla 5, Rovakatu 15. Arvioitu vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu-, puisto- ja liikennealueet. Alla olevassa kuvassa suunnittelualue on kuvattu ympyrällä ja arvioitu vaikutusalue katkoviivalla.



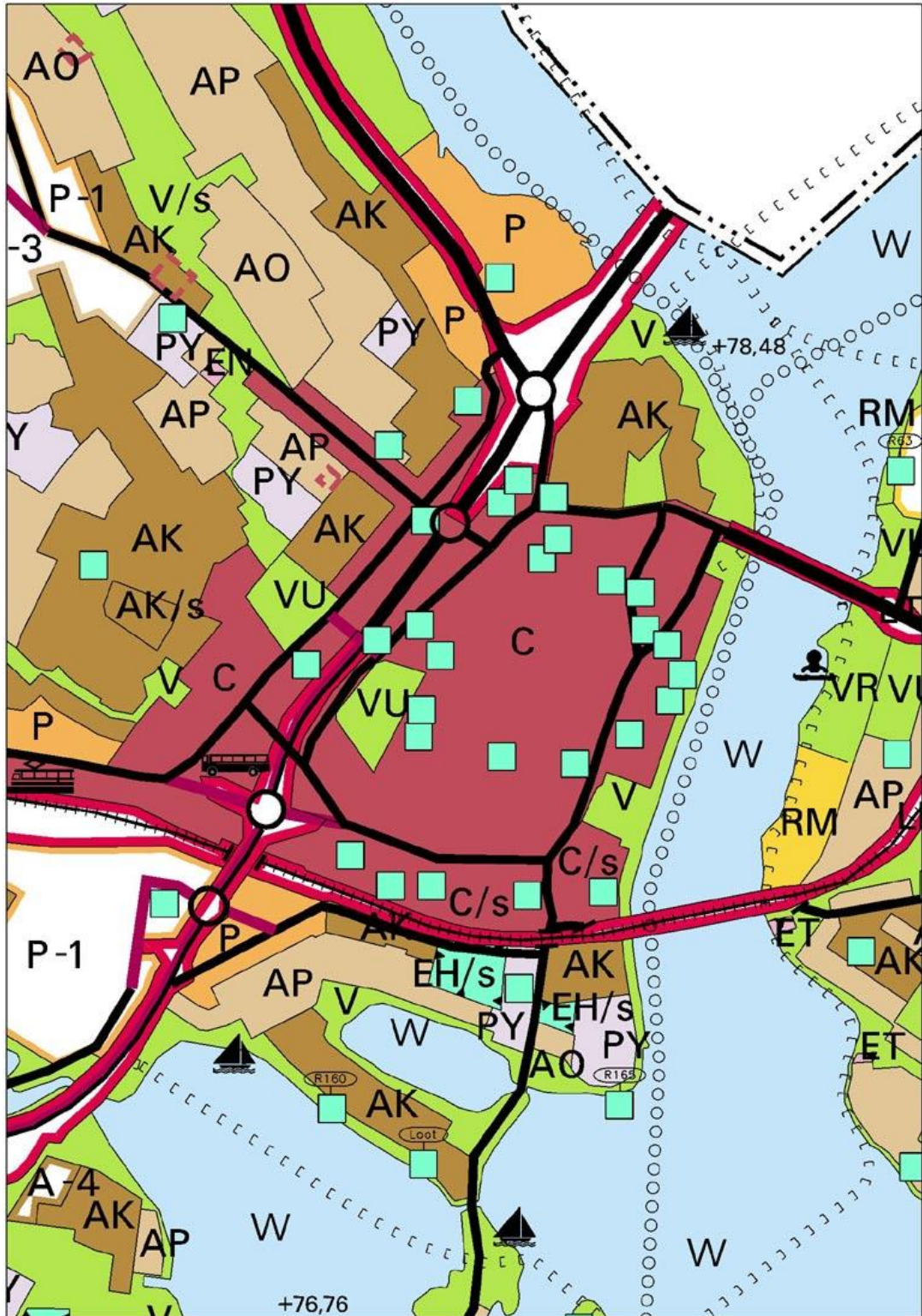
## Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Maanomistajat ovat 28.8.2009 päivätyllä hakemuksella esittäneet asemakaavan muuttamista omistamalleen 1. kaupunginosan korttelin 29 tontille 5. Hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa tontille rakentaminen ympäröivän rakennuskannan mukaisessa mittakaavassa. Hakemuksessa esitetään sekä kerrosluvun että rakennusoikeuden nostamista. Hakijat esittävät, että rakennusoikeus tontilla nostettaisiin nykyisestä 1014 k-m<sup>2</sup>:stä 2200 k-m<sup>2</sup>:n. Tontille rakennettavaan rakennukseen tulisi varsinaisia kerroksia viisi ja kuudes puolikaskerros.

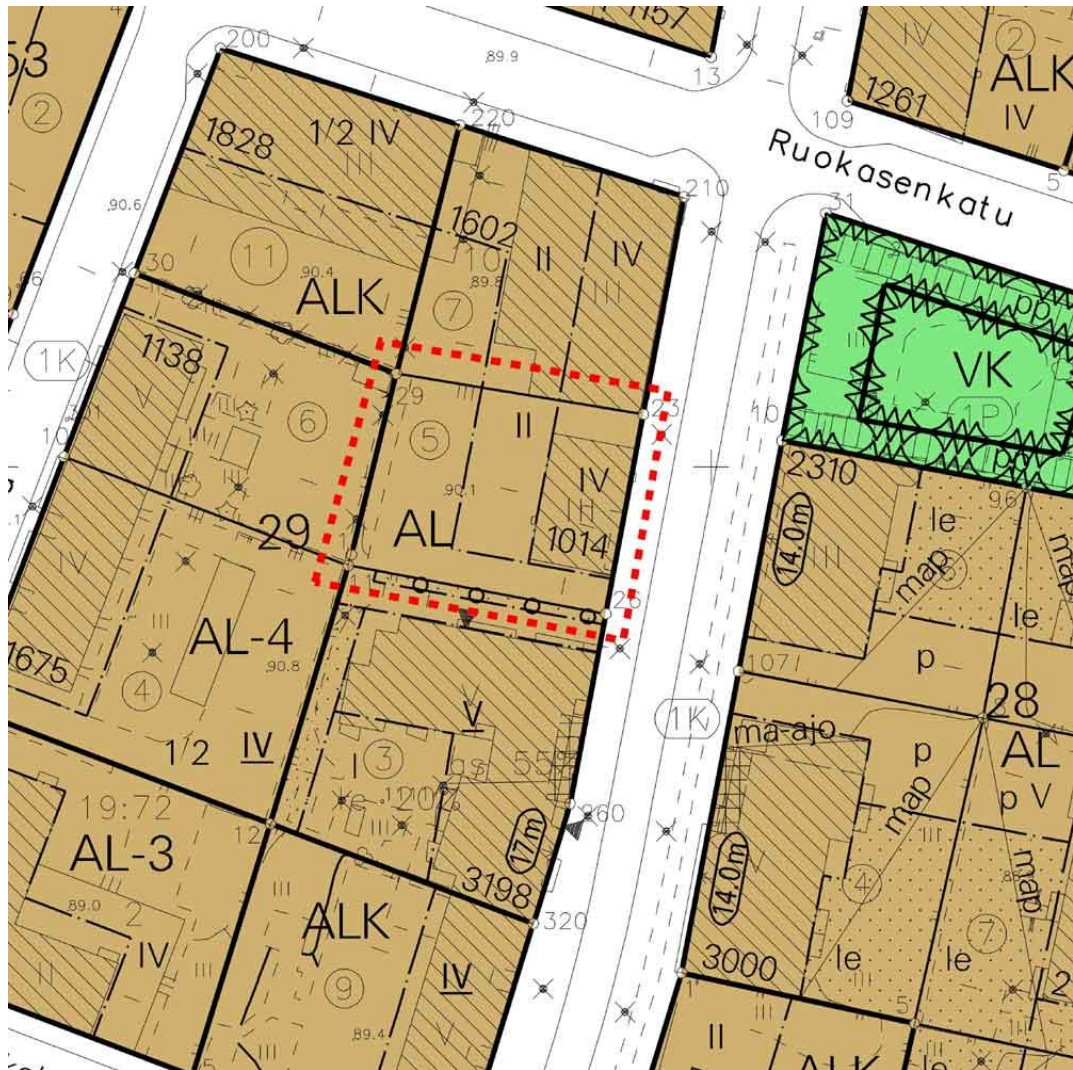
## Suunnittelun lähtökohdat

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2002 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



## Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on kaavoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontille on osoitettu kahdelle rakennusalan osalle kerrosluvut II ja IV, joista kerrosluku IV sijoittuu kadunpuoleiselle tontinosalle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1014 k-m<sup>2</sup>. Rakennuslain aikana vahvistettu kaava mahdollistaa maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen ja sen päälle neljä asuin-, liike- tai toimistokerrosta. Lisäksi pääasiassa asuntoja sisältävän kerrostalon ullakolle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa saunaosasto.

### Suojeltavat kohteet, rakennukset ja rakennelmat

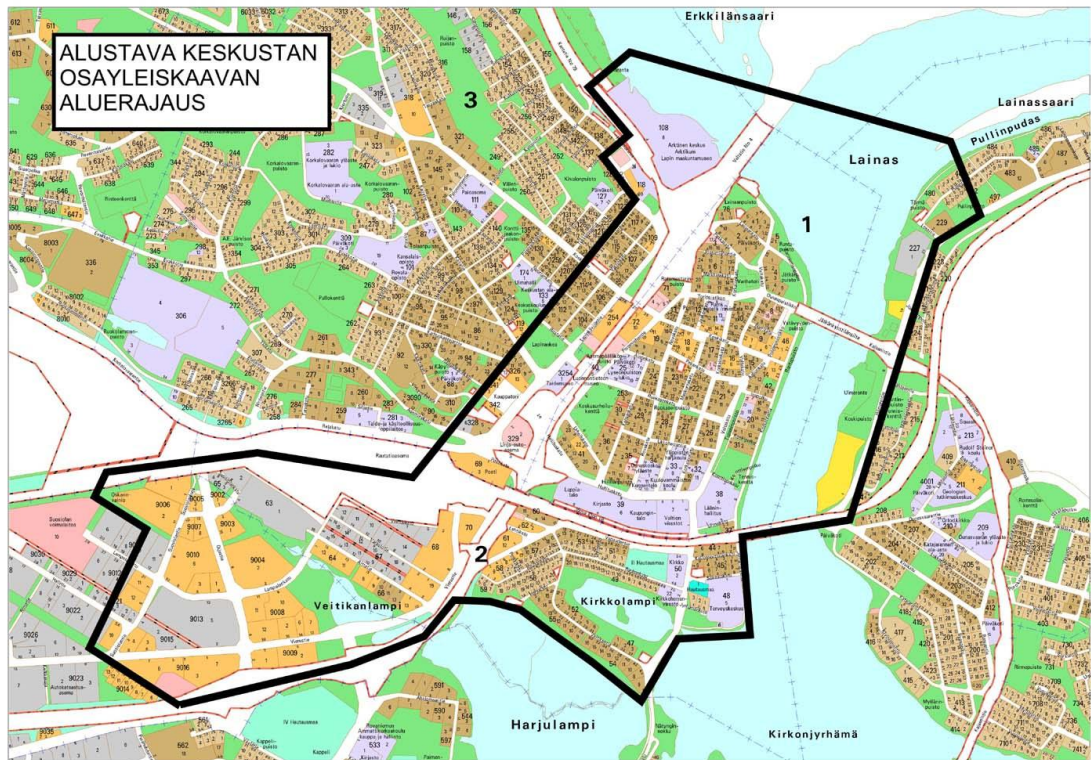
Voimassa olevassa yleis- ja asemakaavassa suunnittelualueella oleva rakennus ei ole merkitty suojeltavien rakennusten joukkoon.

Yleiskaavassa suojelun osalta on seuraavanlainen määräys: ” Tämän yleiskaavan suojelumerkinnot eivät ole rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen osalta täysin kattavia, vaan rakennetun ympäristön tai maiseman suojelutarve on aina tarkasteltava asemakaavoituksen yhteydessä”.

## Keskusta-alueen osayleiskaava

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (130 §) käynnistää Rovaniemen keskusta-alueen maankäyttöä ohjaavan osayleiskaavan valmistelun. Tekninen lautakunta päätti 29.9.2009 (131 §) saattaa vireille osayleiskaavan laatimisen keskeiselle keskusta-alueelle. Osayleiskaava kuulutetaan vireille myöhemmin ja asiaan liittyvä aineisto pidetään yleisesti nähtävillä palvelupiste Osvitassa sekä Rovaniemen kaupungin kotisivujen Kaavatorilla.

## Alustava keskustan osayleiskaavan aluerajaus



### Alueen nykyinen käyttö

Tällä hetkellä tontilla sijaitsee 1950-luvulla valmistunut kolmikerroksinen asuin- ja liikerakennus. Muu tontin osa on pysäköintialueena.

### Alustava tavoite

Asemakaavan muutos mahdollistaisi tontille 1-29-5 rakentamisen ympärillä olevan rakennuskannan mukaiseksi. Tarkoituksena on selvittää voidaanko hakemuksessa esitetty asemakaavamuutos toteuttaa.

### Arvioitavat vaikutukset

Arvioitavia vaikutuksia ovat yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön taloudellisuus, liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä maisemaan, asumisviihtyvyys, pihan leikki- ja oleskelualueet, rakennustehokkuus, kerrosluku, pysäköinti, liittyminen tontille sekä taajamatulvat.

Laadittavat vaihtoehdot ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan?

0. Asemakaavaa ei muuteta.
1. Asemakaavaan tehdään hakemuksessa esitetyt luonnosvaihtoehdon 1 mukaiset muutokset.
2. Asemakaavaan tehdään luonnosvaihtoehdon 2 mukaiset muutokset.
3. Asemakaavaan tehdään luonnosvaihtoehdon 3 mukaiset muutokset.

Vaihtoehtoja arvioidaan tontin käytön ja kaupunkikuvan kannalta laatimalla vaihtoehtoisia tontin käyttösuunnitelmia ja havainnekuvia.

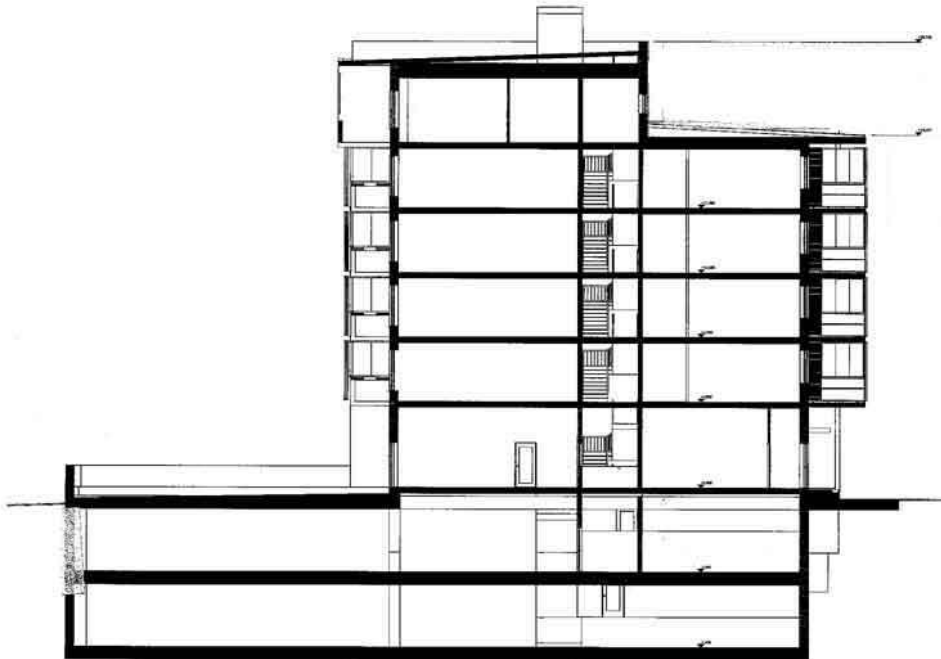
### Hakijan esittämä asemapiirros

<p><b>KOY JUSSILA</b></p> <p>OLEVA RAKENNUSOIKEUS: 1014 kem<sup>2</sup></p> <p>Rakennuksen Kerrosluke: 2kV1/2 SUUNNITELU KERROSALA: 2200 kem<sup>2</sup></p> <p>Maantasokerros: 400 kem<sup>2</sup> 2-5.kerros:(4kpl) 4x 400 kem<sup>2</sup> 6.Kerros: 200 kem<sup>2</sup></p> <p>Autopaikoitus: -1-2 kerros:</p> <p>Kaikki autopaikoitus järjestetään maan alle koko tontin alueen kattavaan kaksikerroksiseen paikoitushalliin.</p> <p>21ap/kerros yhteensä 42 Ap.</p>			
Kaupunginosa/kylä 1	Kortteli/tila 29	Tontti/Rnd 5	Viranomaisten arkistointimerkintä varten
Rakennustoimenpide Uudisrakennus			Piirustuslaji Juoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite KOY JUSSILA Rovakatu Rovaniemi 96100			Piirustuksen sisältö Asemapiirros
<p>ARKKITEHTISUUNNITTELU VOUTILAINEN OY</p> <p>Koskikatu 18 A9 96200 Rovaniemi Puh: +358 16 345491 GSM +358 45 111 2000 hannu.voutilainen@ark.inet.fi</p>			Mittakaava
Työnumero 696			Tiedoston sijainti: D:\596 KOY Lehtonen\596 KOY Lehtonen.pln
Päiväys 16.4.2008	Vastuullinen suunnittelija <i>Hannu Voutilainen</i> Hannu Voutilainen	Suunnitteluala ja piirustusnumero ARK 01.1	
		Muutos	

## Hakijan esittämä julkisivun havainnekuva



## Hakijan esittämä leikkauspiirros



## Osalliset, alustavan tarkastelun perusteella

### Kaavamuutoksen aloitteen tekijät:

Maanomistajat

### Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat, asukasyhdistys, ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

### Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, perusturvalautakunta, maankäyttö, yhdyskuntatekniikan suunnittelu, ympäristönvalvonta

### Viranomaiset:

Lapin ympäristökeskus, Lapin pelastuslaitos

### Muut:

Napapiirin Vesi, Rovaniemen Energia, alueella toimivat teleoperaattorit.

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### **Työn käynnistäminen (MRL 62§ ja 63§)**

Tekninen lautakunta on päättänyt 29.9.2009 (129 §) saattaa vireille tonttia 1-29-5 koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaava muutos on kuulutettu vireille **14.10.2009** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja rajanaapureille. Kaavamuutokseen liittyviin asiakirjoihin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollisuus tutustua **15.10.-29.10.2009** yhteispalvelupiste Osviitassa, Rovakatu 2, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

### **Viranomaisyhteistyö**

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ympäristökeskukseen. Kaavaan kohdistuva viranomaisneuvottelun tarve selvitetään myöhemmin prosessin aikana.

### **Luonnosvaihe (MRA 30§)**

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään yleisesti nähtävillä **12.-25.11.2009** virka-aikana palvelukeskus Osviitassa, Rovakatu 2. Luonnosvaiheen kuulemisesta ja nähtävilläpidosta ilmoitetaan Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja rajanaapureille. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävilläpidon jälkeen.

### **Ehdotusvaihe (MRL 65§ JA MRA 27§)**

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi yhteispalvelupiste Osviitaan, Rovakatu

2. Nähtävilläolo ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä maanomistajille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävilläpitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### **Maankäyttösopimus**

Tekninen lautakunta on päättänyt, että hakijan ja kaupungin välille laaditaan maankäyttösopimus.

### **Lisätietoja kaava-asiassa:**

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut, maankäyttö, vaihde 3221  
kaavoituspäällikkö Tarja Outila puh. 322 6280 / 040 7012435

Rovaniemen kaupunki  
Maanmittaus- ja suunnittelupalvelukeskus

13.10.2009














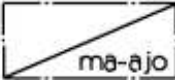

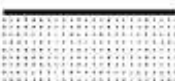

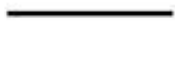
Nicholas Coull  
kaavasuunnittelija  
322 6285, 040-7665679

Päivitetty 9.11.2009





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	HOTELLI- JA MAJOITUSRAKENNUSTEN SEKÄ ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLA ERI TOIMINNOT VOIVAT SIJAITA SAMASSA RAKENNUKSESSA.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.
	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
	KORTTELIN NUMERO.
	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA.
	ALUEEN OSA, JOHON SAA SIJOITTAA MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVAN AJOLUISKAN.
	LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
	KATU.

**PYSÄKÖIMISPAIKKA.**

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/120 M2 ASUINKERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIikkaa SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.

AUTOPAIKOISTA LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI, JA LISÄKSI YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI.

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

MUUT LIIKERAKENNUKSET 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTILAAN, POLKUPYÖRÄPAIKOISTA PUOLET TULEE OLLA ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA. SISÄTILOISSA OLEVISTA POLKUPYÖRÄPAIKOISTA 50 % TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

PÄIVITTÄISTAVARALIIKKEISSÄ, TOIMITILA- JA LIIKERAKENTAMISESSA KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN OSALTA KÄYTETÄÄN LEIKKURIA: 150 PYÖRÄPAIKAN YLITTÄVÄLTÄ OSALTA LAADITAAN TARVELASKENTA, MINKÄ, PERUSTEELLA PÄÄTETÄÄN TARVITTAVISTA LISÄPAIKOISTA.

TONTIN PINTA-ALASTA NOIN 20% TULEE VARATA ISTUTETTAVAKSI LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI.

RAKENNUKSEN MAANTASOSSA OLEVAAN 1. KERROKSEEN EI SAA ROVAKADUN PUOLEISELLE SIVULLE SIOITTAASUNTOJA TAI MAJOITUSTILOJA.

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

RAKENNUKSEN TULEE SOPEUTUA YMPÄRISTÖÖNSÄ JA NOUDATTAAYLEISILMEELTÄÄN VIEREISILLÄ TONTEILLA OLEVAA RAKENNUSKANTAA. RAKENNUKSEN JULKISIVUMATERIAALIN TULEE OLLA KIVIAINEINEN JA VÄRILTÄÄN VAALEA. TEHOSTEENA VOIDAANKÄYTTÄÄ MYÖS MUITA MATERIAALEJA SITEN, ETTÄ JULKISIVUN SELKEÄNÄ PÄÄMATERIAALINA ON KUITENKIN KIVIAINES.