



Rovaniemi

10.2.2025

Asemakaavan muutos ja tonttijako  
1. kaupunginosa, kortteli 38, tontti 7  
As Oy Konttisenpuisto, Valtakatu 2

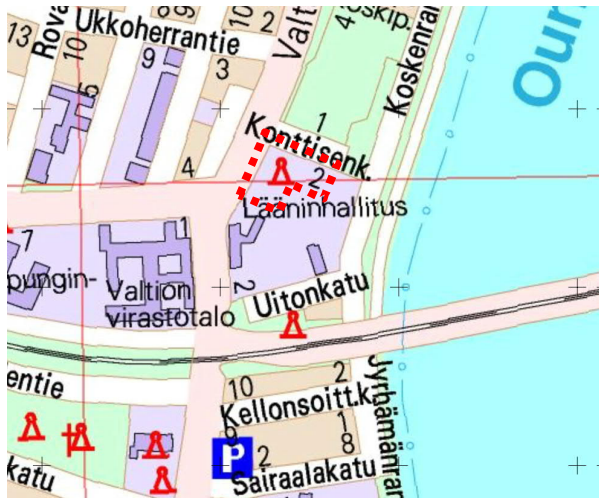
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla. © Pictometry, Blom Oy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 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.

### SUUNNITTELUALUE



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Kaavamutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosassa. Alue muodostuu korttelissa 38. sijaitsevasta määrälästä, jonka hallinto-oikeus on As Oy Konttisenpuistolla, ja joka rajautuu Valtakatuun, Konttisenkatuun ja Lapin aluehallintoviraston määrälään.

### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Asemakaavan tarkoituksena on saattaa kiinteistön kaavatilanne niiden käyttöä ja omistussuhteita vastaan tilaan. Kehittää alueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä tutkia mahdollisuutta liittää Konttisenkatu osaksi As Oy:lle muodostettavaa tonttia. Selvitetään käyttämättömän rakennusoikeuden mahdollistaman lisärakentamisen asemakaavallinen ratkaisu siten, että se huomioi kulttuuriympäristön asettamat vaatimukset ja luo kaupunkikuvallisesti kaunista miljöötä.

Kaavamutoksen lähtökohta on, että alueella sijaitsevat kolme kerrostaloa kunnostetaan tai, mikäli niiden peruskorjaaminen ei ole rakennustalouden kannalta kannattava investointi, niin talot puretaan ja lähes samoilta sijoille rakennetaan uudet kerrostalot, joiden rakennusoikeuden määrä periytyy jo voimassa olevasta asemakaavasta.

### SUUNNITTELUN TAUSTAA

Alueen rakennuskannasta on v. 2017 tehty Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n toimesta rakennushistoriallinen selvitys (RHS), jonka pohjalta voidaan arvioida nykyisten rakennusten käyttömahdollisuuksia ja säilytystarpeita. Lisäksi Asunto Oy Konttisenpuistosta on tehty Arkkitehtisuunnittelu

Voutilaisen toimesta RHS, joka keskittyy tarkastelemaan kaupunkikuvaa ja kohteen arvoa yleisemmin.

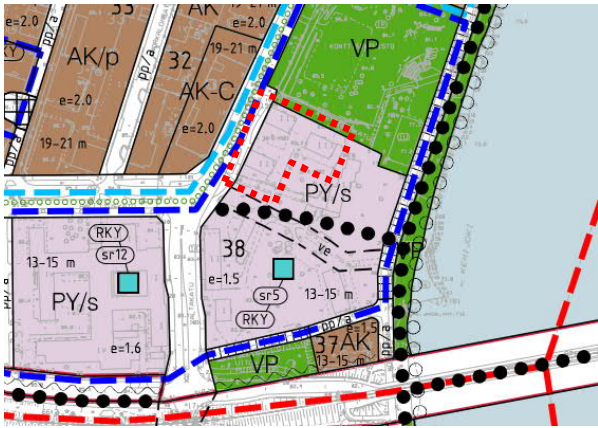
### ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT Rovaniemen vaihe-maakuntakaava



Kuva 3. Ote vaihemaa-kuntakaavasta.

Alue kuuluu Rovaniemen vaihemaa-kuntakaava-alueeseen, joka on saanut lainvoiman 25.6.2010. Vaihemaa-kuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Aluetta koskee määräys: "Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoisen kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen". Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava on vireillä ja ehdotusvaiheen nähtävillä-olo oli 15.8.–14.9.2016.

## Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava



Kuva 3. Ote keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue on 8.7.2015 voimaan kuulutetussa keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Säilyttämisen merkintää (/s) tarkennetaan siten, että "asemakaavaa muutettaessa tulee turvata rakennuskannan ja tontinkäytön ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen".

Suunnittelualue kuuluu kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jota tarkennetaan siten, että "asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoiteluun ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa".

Suunnittelualueelle on asemakaavalla suojeltava rakennus (sr5) sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteena. Kohteen suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteenreitti, jonka sijainti tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä, sekä pintavalunnan hallintaan varattava alue.

Keskustan osayleiskaavassa on myös korttelikohtaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Suunnittelualueen (kortteli 38) likimääräiseksi korttelitehokkuusluvaksi on merkitty  $e=1.2$  ja sitä tarkennetaan siten, että "rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä kortteli- ja rakennusalaakohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muuta toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi".

Suunnittelualueen (kortteli 38) likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisestä kadunpinnasta on 13-15 m. Määräystä koskee myös rakenteita ja laitteita.

## Asemakaava

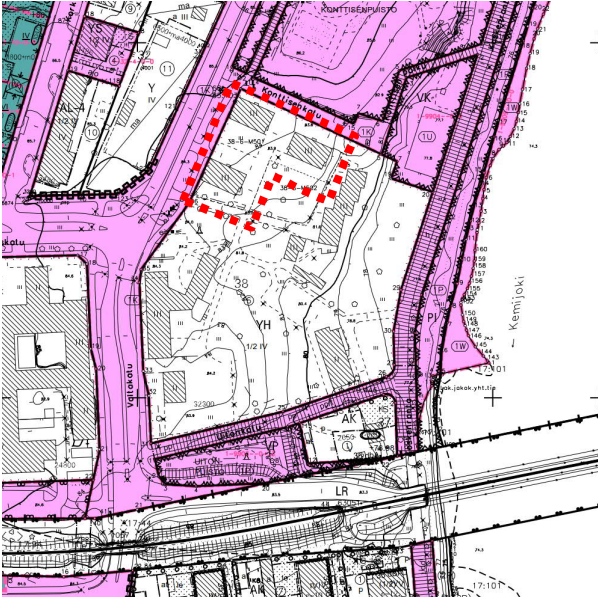


Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 alue on merkitty hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH). Kaava on tullut voimaan 5.6.1975. Korttelin 38 rakennusoikeudeksi on merkitty 32300 k-m<sup>2</sup> ja kerroskorkeudeksi 1/2 IV.

Uitonkatu on voimassa olevassa merkitty osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueena (pp) ja osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Koskenranta merkitty yleiselle jalankululle varattuna katualueena (h).

## MAANOMISTUS JA VUOKRAUS



Kuva 5. Maanomistuskaarta suunnittelualueelta. Vaaleanpunainen = kaupungin omistus ja hallinta; vihreä = vuokrattu; valkoinen = yksityisen omistuksessa. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

0: Nykytilanne

1: Hakijan tavoitteiden mukainen vaihtoehto

2: Muu prosessin aikana syntynyt vaihtoehto

### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

### Selvitykset

1.1 Keskustan osayleiskaavan yhteydessä tehdyt selvitykset		
Yleispiirteiset rakennusta-paohjeet	Sito Oy	2011
Rakennettu kulttuuriympäristö	Stadionark / Sito Oy	2010
Palvelujen ja kaupan verkostot	Tuomas Santasalo Ky	2010
Asuntokysynnän selvitys	Sito Oy	2011
Melu- ja tärinäselvitys	Sito Oy	2011
Hulevesien hallinta	Sito Oy	2011
Pilaantuneet maat	Sito Oy	2011
Viheralueverkosto	Sito Oy	2011
Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030	Liidea Oy	2012
1.2 Maakuntakaavaa varten tehdyt selvitykset		
Kaupan palveluverkkoselvitys	Tuomas Santasalo	2013
1.3 Asemakaavaa varten tehdyt selvitykset		

Rakennushistoriallinen selvitys (RHS), koko kortteli 38	Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy	2017
RHS As Oy Konttisenpuisto	Arkkitehtisuunnittelu-Voutilainen	2022
1.4 Maankäyttöselvitys		
1.5 Strategiat ja ohjelmat		
Rovaniemen matkailustrategia	Rovaniemen kaupunki	2006
Rovaniemen matkailun kehitys ja matkailun alue-taloudellinen vaikutus	Rovaniemen kaupunki	2011
Rovaniemen kansainvälistämishjelma 2020	Rovaniemen kaupunki	2014

### OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

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

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

#### Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lapin Pelastuslaitos
- Museovirasto
- Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi Oy
- Rovaniemen kehitys Oy
- Kemijoki Oy
- Alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi (vähintään 14 pv), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin välillä solmitaan Rovaniemen kaupungin maapoliittisen ohjelman mukainen maankäyttösopimus ennen kaavan ehdotusvaiheeseen vientiä.

### Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kuukauden ajaksi (vähintään 30 pv) sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

### Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninenlautakunta.

### TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos on nähtävillä syksyllä 2024 ja asemakaavan muutos-ehdotus talvella 2024-2025. Tavoitteena on, että asemakaava tulisi voimaan vuoden 2025 alkupuolella.

### PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteella:

**Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.**

### TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS



# Rovaniemi

PL 8216, 96101 Rovaniemen kaupunki  
Käyntiosoite: Hallituskatu 7  
[www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)

### YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
040 578 9283, [markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi](mailto:markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi)

Kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen  
050 562 6314, [sipi.hintsanen@rovaniemi.fi](mailto:sipi.hintsanen@rovaniemi.fi)

### OAS:N PÄIVITYSHISTORIA

10.2.2025 RHS , tonttinro, kaavoitusprosessi

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Rovaniemen kaupunki	
TEKNINENLAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	10/2018
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	14.-27.11.2018
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä (14 vrk), mahdollisuus jättää mielipide	31.10.-13.11.2024
TEKNINENLAUTAKUNTA	Kaavaehdotuspäätös	2/2025
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä (30 vrk), mahdollisuus jättää muistutus	2-3/2025
TEKNINENLAUTAKUNTA	Hyväksyy kaavaehdotuksen	4-5/2025
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk