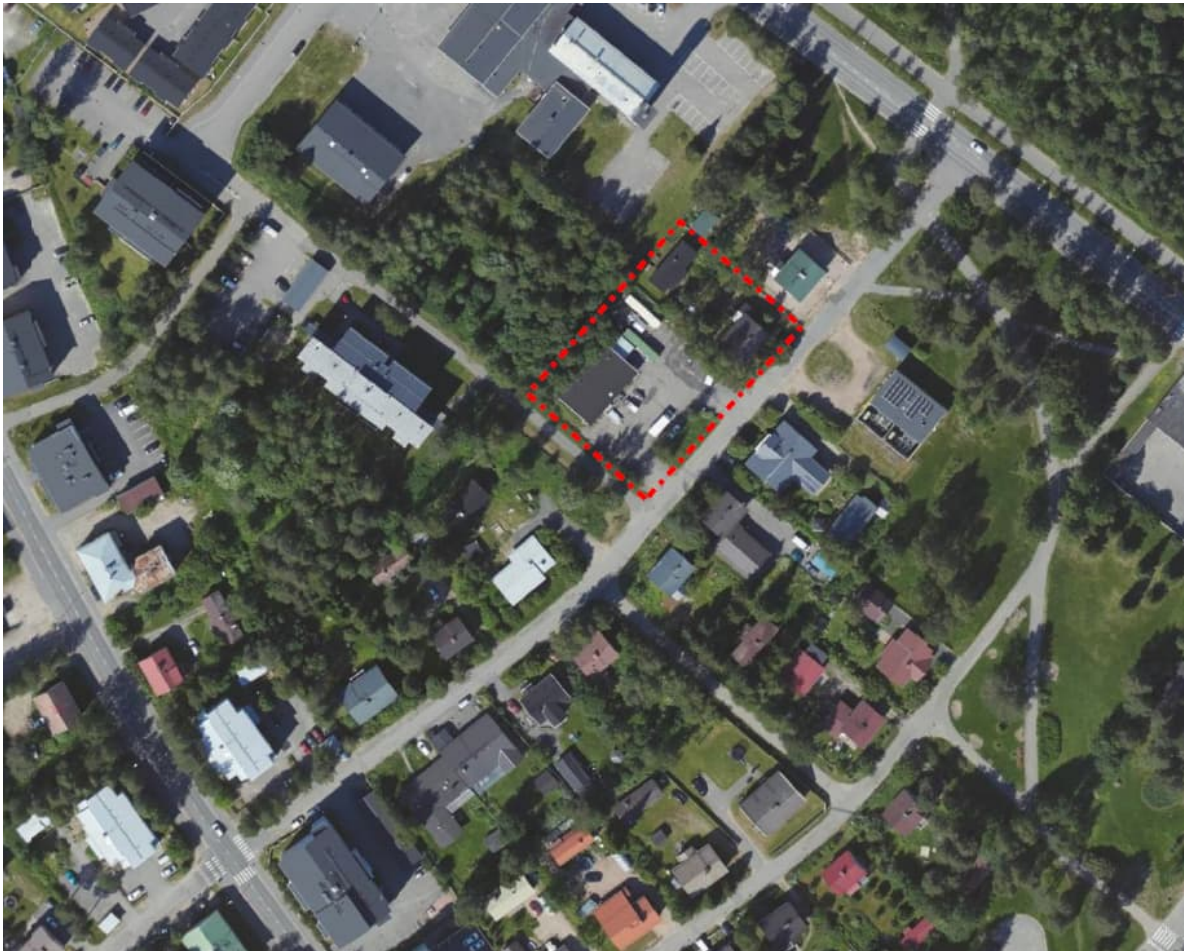




ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos  
3.kaupunginosa kortteli 111  
tontit 11 ja 19, Palkisentie 47 ja 51



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta

## Kaavaselostus

Kaavoitus

2024 - 2026

26.9.2024, päivitetty 12.5.2026

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

3.kaupunginosa kortteli 111 tontit 11 ja 19, Palkisentie 47 ja 51

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki  
tekniset palvelut / kaavoitus  
Kaavoitusinsinööri  
Laura Ilvesluoto

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki  
Hallituskatu 7 PL 8216  
96101 Rovaniemi  
p. 016 322 8995  
laura.ilvesluoto@rovaniemi.fi

Viranhaltijapäätös

22.6.2023, § 17

Vireilletulosta ilm. päivämäärä

5.7.2023

Vireilletulo nähtävillä

6.-31.7.2023

2. vireilletulon ilm. päivämäärä

15.5.2024

2. vireilletulo nähtävillä

16.- 29.5.2024

Valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä

30.10.2024

Valmisteluvaiheen kuuleminen

31.10.-13.11.2024

Tekninen lautakunta

21.1.2025 §10

Kaupunginhallitus

3.2.2025, § 22

Valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä

26.3.2025

Valmisteluvaiheen kuuleminen

27.3.- 9.4.2025

Tekninen lautakunta

28.10.2025 § 163

Kaupunginhallitus

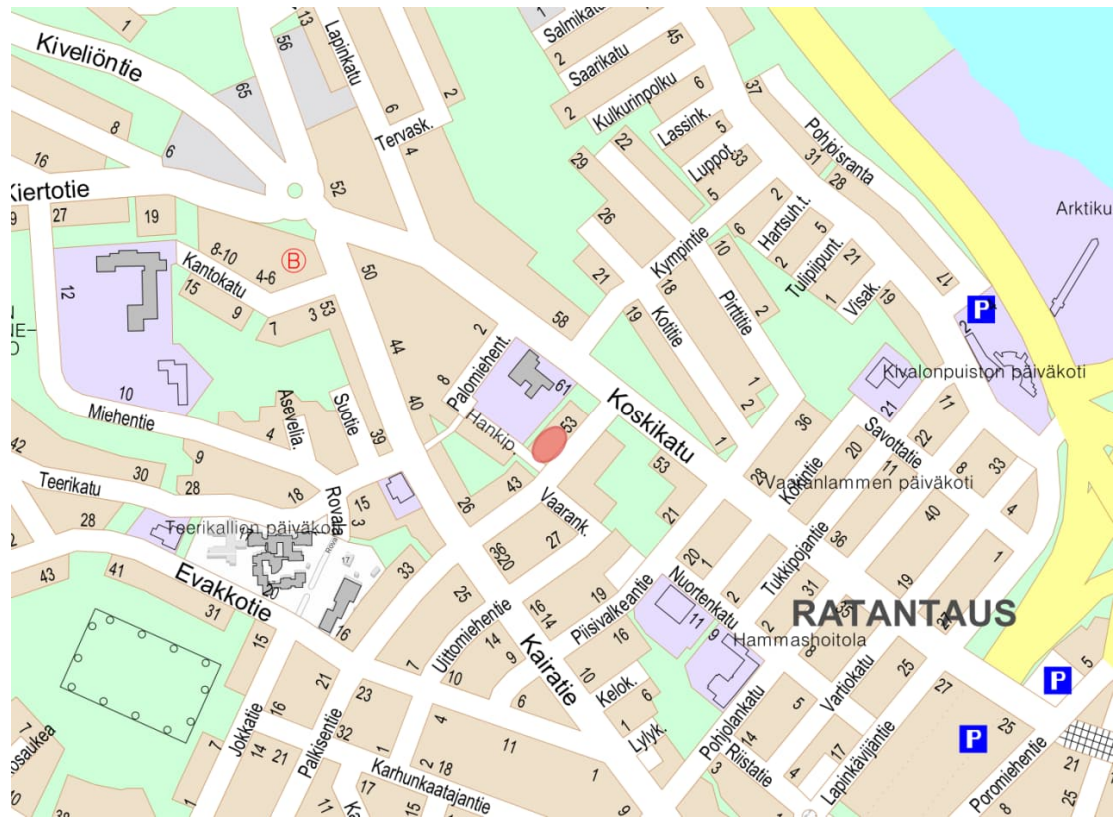
17.11.2025 § 342

Julkisesti nähtävillä	26.3.-24.4.2026
Kaupunginhallitus	xx.xx.2026
Kaupunginvaltuusto	x.x.20xx, § x

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 3.kaupunginosassa korttelissa 111 tonteilla 11 ja 19, Palkisentiellä. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, **kuva 2**.



**Kuva 2.** Sijaintikartta

## 1.3

### Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamutoksen nimi on "Asemakaavan ja tonttijaon muutos 3.kaupunginosan korttelissa 111 tonteilla 11 ja 19, Palkisentie 47 ja 51". Kaupungin osaomistama KAS-asunnot on jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen. KAS-asunnot ovat pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi rakentaa ARA-kohteen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, mahdollistuuko alueelle ARA-kohteen rakentaminen. Hakijan tarkoituksena on rakentaa alueelle kerrostalo.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	5
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset .....	6
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
3	LÄHTÖKOHDAT .....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3.	Rakennettu ympäristö .....	9
3.2	Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
4.3.1	Osalliset.....	13
4.3.2	Vireille tulo.....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) .....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	15
4.5	Tontinkäyttösuunnitelmat.....	16
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus.....	18
4.6.1	Vaikutus ympäristöön .....	25
4.6.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	26
4.6.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	27
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	28
5.1	Kaavan rakenne .....	28
5.1.1	Mitoitus .....	28
5.2	Aluevaraukset.....	28
5.2.1	Korttelialueet .....	28
5.3	Kaavan vaikutukset .....	28
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	28
5.3.2	Vaikutus maisemaan ja kaupunkikuvaan.....	29
5.3.3	Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	30
5.3.4	Vaikutus liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen .....	30
5.3.5	Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen .....	31
5.3.6	Taloudelliset vaikutukset .....	31
5.3.7	Vaikutus sosiaalsiin oloihin.....	31
5.3.8	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön .....	31
5.4	Kaavan suhde yleiskaavaan §39 .....	31
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	32
5.6	Nimistö .....	32

6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	32
-----	--------------------------------	----

## 1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

Liitteet

**Liite 1.** Seurantalomake

**Liite 2.** Tonttijako

**Liite 3.** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Liite 4.** Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus -raportti

**Liite 5.** Maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimukset ja pilaantuneen maaperän puhdistussuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 22.6.2023 § 17 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille Lapin Kansassa 5.7.2023 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6-31.7.2023 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla. Vireilletulon aikana saapui kolme (3) mielipidettä.

Vireilletulon jälkeen asemakaavan muutosalue on laajentunut, joten asemakaavan muutos ilmoitettiin 2. vireille Lapin Kansassa 15.5.2024 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.-29.5.2024 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla. 2. vireilletulon aikana saapui seitsemän (7) mielipidettä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 30.10.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille. Voimassaoleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 31.10.- 13.11.2024 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Tekninen lautakunta päätti 21.1.2025 §10 esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Rovaniemen kaupunginhallitus 2.3.2025 §22 päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 26.3.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajille. Voimassaoleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos sekä muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 27.3.- 9.4.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet -sivuilla, Kaavatorilla.

Tekninen lautakunta päätti 28.10.2025 § 163 esittää kaupunginhallitukselle, että 3. kaupunginosan kortteli 111 tonteille 11 ja 19 laadittu, 5.3.2025 päivätty asemakaavaluonnosvaihtoehto 2 hyväksytään kaavaehdotukseksi sekä

kaavaehdotus ja tonttijaon muutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville.

Rovaniemen kaupunginhallituksen 17.11.2025 § 342 päätöksellä asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus asetetaan 26.3.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu 25.3.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Asemakaavamuutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt xx.xx.202x §x

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

## 2.2

### **Asemakaava**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena tutkia, voidaanko alueelle rakentaa KAS -asuntojen ARA-kohteen. Alueelle on tarkoitus rakentaa kerrostalo.

## 2.3

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on tehty. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Tontilla 19 on toiminut aikoinaan huoltoasema, joka on purettu pois. Tontilla 11 sijaitsee vanha omakotitalo. Kahdesta tontista muodostuvan kaava-alueen pinta-ala on 2901 m<sup>2</sup>. Kaava-aluetta osittain vastapäätä, Palkisientien alkupäässä sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennusten kortteli-alue. Palkisientietä edetessä Kairatien suuntaan, alue on pääosin pientalovaltaista asumista.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee 3. kaupunginosassa (Ratantaus) noin 700 metrin päässä Rovaniemen keskustan palveluista.

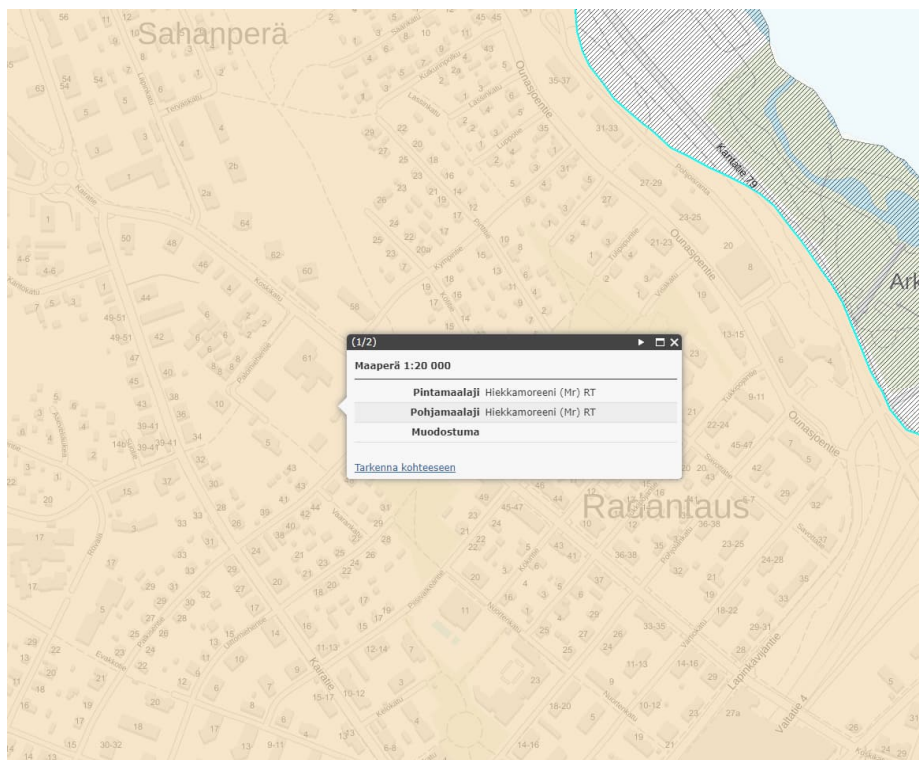
#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva

Kaava-alueen tontilla 11 sijaitsee vanha omakotitalo ja tontilta 19 on purettu vanha huoltamorakennus. Kaava-alueen ympäristö on rakennettua, vehreää ympäristöä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Rovaniemen paloasema, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Muutoin kaava-alueen ympäristössä on pientalovaltaista asumista, energiahuoltoa palveleva rakennus, viheralueita sekä kerrostaloja.

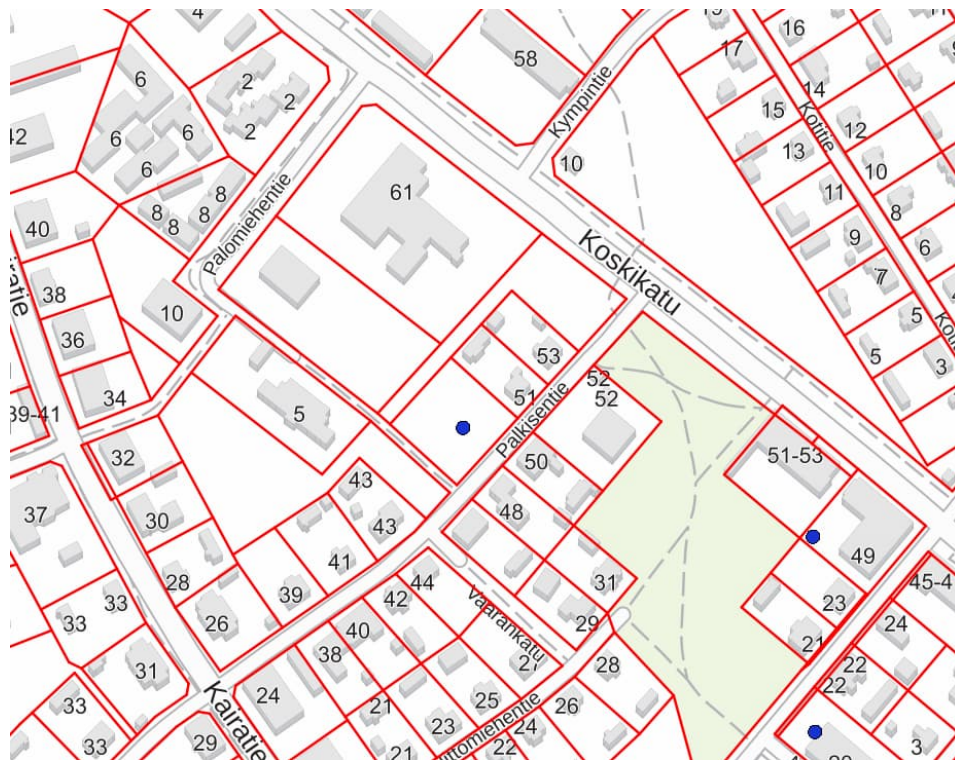
##### Maaperä

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalajina on GTK:n karttatietojen mukaan on hiekkamoreeni (Mr.), **kuva 3**.



**Kuva 3.** GTK maankamara

## Maaperän tilan tietojärjestelmä (MATTI-tietojärjestelmä)



Kuva 4. Ote Karpalo- karttapalvelusta

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI-järjestelmä) mukaan kiinteistöllä on mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta.

### Pilaantuneet maat

Tontilla 19 on tehty Ramboll Finland Oy:n toimesta 8.-9.6.2023 maaperätutkimukset, jossa on ilmennyt pilaantunutta maa-ainesta. Ramboll Finland Oy on laatinut pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arvioinnin ja puhdistussuunnitelman riskinarvioon perustuen.

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkikuva

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee Rovaniemen palolaitos, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue sekä pientalovaltainen asuntoalue.

#### Liikenne

Lähialueen katuverkko on rakentunut asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustan palveluihin. Kaava-alueesta katsottuna koillisessa kulkee Koskikatu, jossa kulkee paikallisliikenteen linjat 3 ja 5. Lisäksi Koskikadun laidalla kulkee kevyen liikenteen väylä.

#### Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Konttijaakonpuisto ja Villenpuisto. Rovaniemen kaupungin uimahalli sijaitsee noin 200 metrin päässä kaava-alueelta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

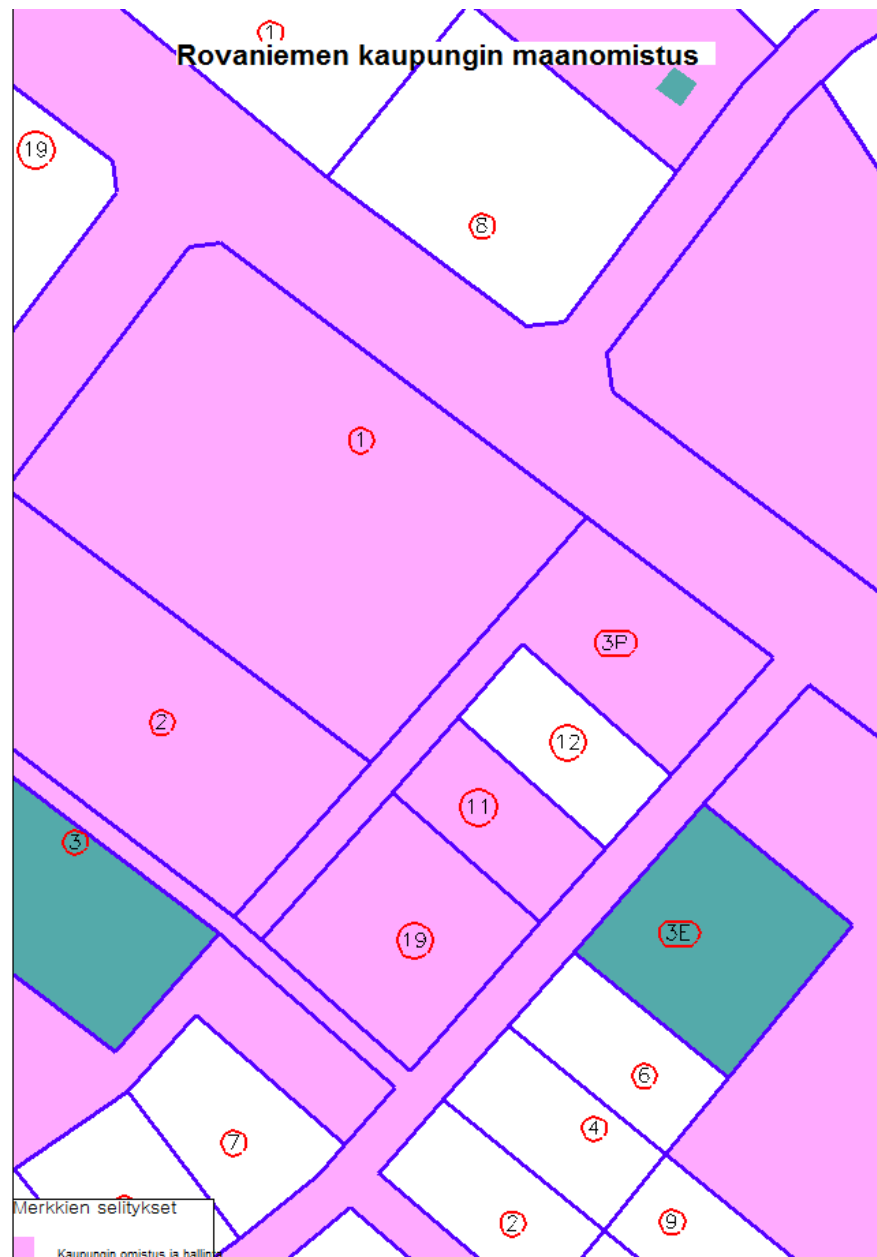
Kaava-alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, tontilla 1 sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY).

### Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkon haltijalta. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki.

### Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. **kuva 5.**



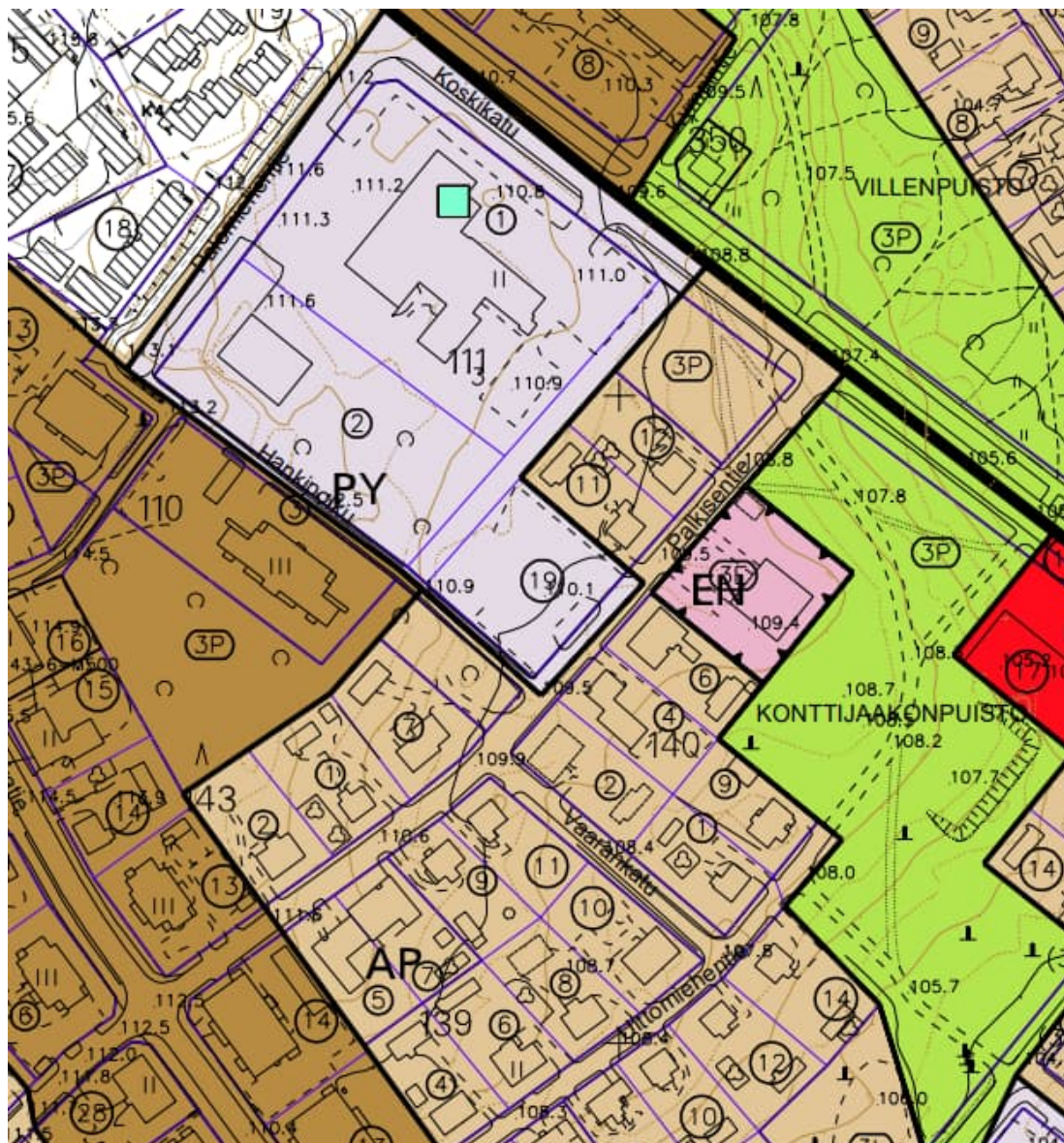
**Kuva 5.** Maaomaisuus

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Rovaniemen yleiskaava 2015

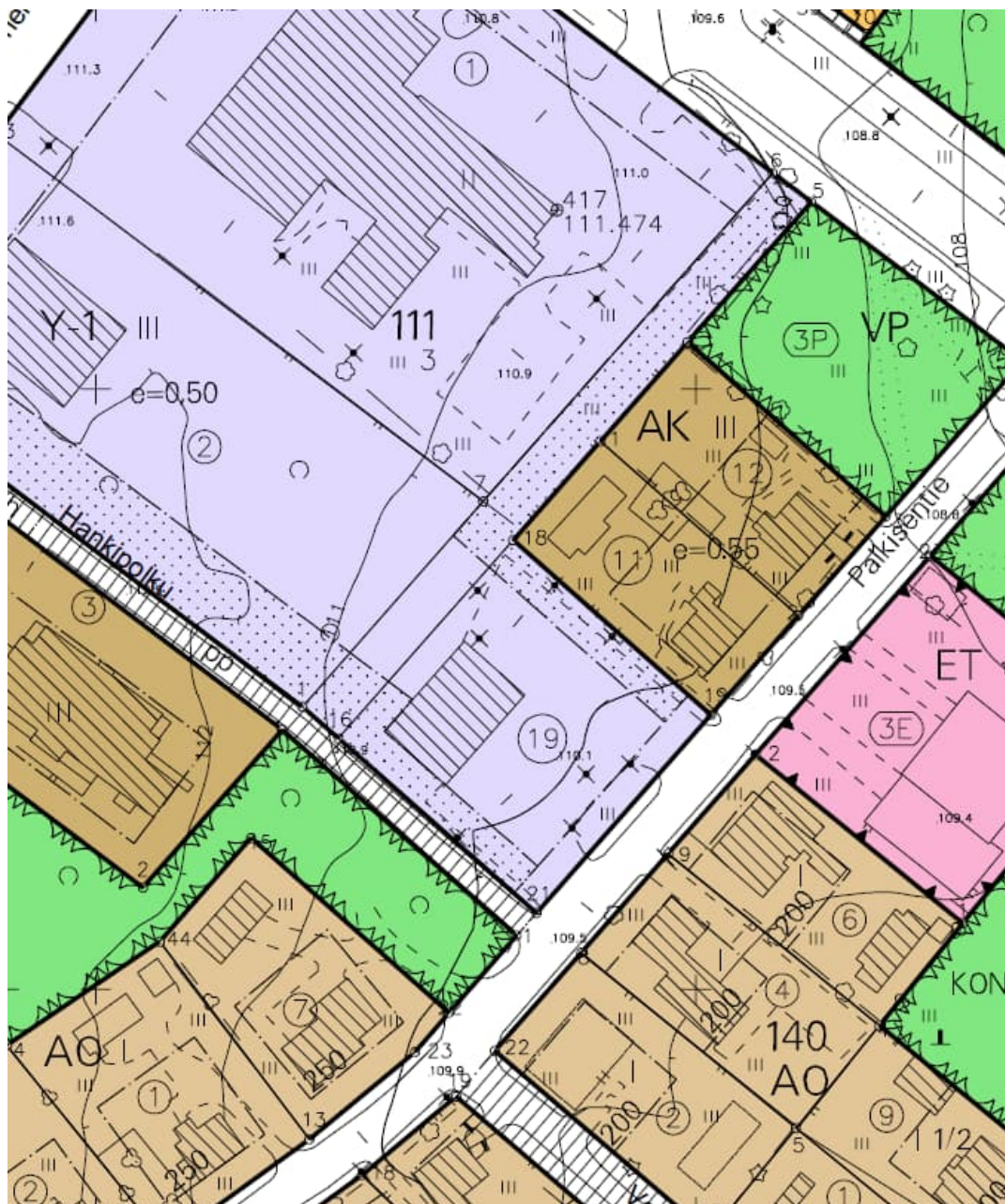
Voimassa olevassa yleiskaavassa (hyväksytty v. 2002) suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), **kuva 6**.



**Kuva 6.** Ote Rovaniemen yleiskaava 2015

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 28.2.1994 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), kerrosluku kolme (III) ja tehokkuus  $e=0,55$  sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu paloasemalle (Y-1), kerrosluku kolme (III) ja tehokkuus  $e=0,50$ , **kuva 7**.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä. Kaava-alueen vieressä sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus, joka on valtakunnallisesti merkittävä kohde (RKY-kohde).

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS- asunnot on pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi toteuttaa ARA-kohteen. Palkisentien tontit (kiinteistötunnukset 698-3-111-11 ja 698-3-111-19) on osoittautuneet sijainniltaan soveliaiksi asumiselle. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan tontin asemakaavan muuttamista niin, että alueelle voisi toteuttaa kerrostalon.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

22.6.2023 § 17 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti on asemakaavan muutos saatettu vireille 5.7.2023 ilmoittamalla siitä kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille ja sähköisesti muille tarvittaville tahoille.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS-asunnot ovat tehneet aloitteen asemakaavan muutoksesta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat, asukkaat ym. osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Rovaniemen kaupungin valtuusto

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Lapin maakuntamuseo

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit ja Napapiirin Energia ja Vesi. Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu 5.7.2023 Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

Vireilletulon jälkeen kaava-alue on laajentunut, joten asemakaavan muutos kuulutettiin uudelleen vireille 15.5.2024. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.-29.5.2024 välisen ajan palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla Kaavatorilla. Kaava-asiasta on lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja asukkaille.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

#### Vireilletulon kuulemismenettely

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

#### Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidettiin valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä 31.10.- 13.11.2024 palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.10.2024 Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Valmisteluvaiheen kuulemisessa nähtävillä oli neljä (4) eri luonnosvaihtoehtoa. Luonnosvaihtoehtoisissa esitettiin viisi (V) ja kuusi (VI) kerroksista asuinkerrostaloa kahdella eri sijoittelulla. Viisikerroksisen (V) asuinrakennuksen rakennusoikeus oli 2650+t250 ja kuusi (VI) kerroksisen asuinrakennuksen rakennusoikeus oli 3200+t300.

#### Tekninen lautakunta 21.1.2025 §10

Tekninen lautakunta päätti 21.1.2025 §10 esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Perusteet: Rakennuksen sijoittelu alueella, vertaa pilaantuneen maa-alueen vähäisyys ja sallittu kerrosluku 4.

#### Kaupunginhallitus 3.2.2025 §22

Rovaniemen kaupunginhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun seuraavin perusteluin:

Rovaniemellä tarvitaan uusia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja alueille, joissa uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön ja täyttää kaupunkikuvalliset tavoitteet. Lähtökohtana tulee olla alueet, joissa ARA-rahoitus voidaan hyödyntää. Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki jatkaa selvitystyötä yhteistyössä KAS-asuntojen kanssa, jotta kaupunginvaltuuston ilmaisema tahtotila kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta voidaan saavuttaa. Selvitystyö tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn viimeistään vuoden loppuun mennessä.

#### Uusi valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen on rakennuksen sijoittelua ja kerroslukua mietitty uudelleen ja valmisteluvaiheen kuulemistä varten on laadittu kaksi (2) eri luonnosvaihtoehtoa. Rakennuksen korkeus on IV-kerrosta ja rakennusoikeus on 2050+t250.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidettiin valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä 27.3.- 9.4.2025 palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.3.2025 Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä

pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Lautakunta käsittelee kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Asemakaavan vaikutuksia arvoidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

#### Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaimoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

#### Tekninen lautakunta 28.10.2025 § 163

tekninen lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 3. kaupunginosa kortteli 111 tonteille 11 ja 19 laadittu, 5.3.2025 päivätty asemakaavaluonnosvaihtoehto 2 hyväksytään kaavaehdotukseksi sekä kaavaehdotus ja tonttijaon muutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville.

#### Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 342

Kaupunginhallitus päätti, että 3. kaupunginosan korttelin 111 tonteille 11 ja 19 laadittu, 5.3.2025 päivätty asemakaavaluonnosvaihtoehto 2 hyväksytään kaavaehdotukseksi sekä kaavaehdotus ja tonttijaon muutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville.

#### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

#### Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)**

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

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Rovaniemen kaupungin asukkaille.

#### **Yleiskaava**

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelun ja hallinnon alueeksi (PY) ja asuinpientalojen alueeksi (AP).

### **Asemakaava**

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja yleisten rakennusten korttelialue, joka on varattu palolaitokselle (Y-1). Suunnittelualueen rakentuminen ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle rakentaa asuinkerrostalo.

### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Rovaniemellä tarvitaan uusia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja alueille, joissa uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön ja täyttää kaupunkikuvalliset tavoitteet. Lähtökohtana tulee olla alueet, joissa ARA-rahoitus voidaan hyödyntää. Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki jatkaa selvitystyötä yhteistyössä KAS-asuntojen kanssa, jotta kaupunginvaltuuston ilmaisema tahtotila kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta voidaan saavuttaa.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Tässä kaavassa keskeisimpiä VAT tavoitteita ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - o Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen keskeisellä paikalla. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet kaupungin palveluihin.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
  - o Pilaantuneiden maiden huomioiminen ja puhdistaminen. Asumisen mahdollistaminen turvallisessa ympäristössä.
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
  - o Kaava rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen kohteeseen, viereisellä tontilla olevaan paloasemaan. Rovaniemen yleiskaavassa 2015 rakennus on merkitty rakennussuojelukohteeksi.

## **4.5 Tontinkäyttösuunnitelmat**

Arkkitehtitoimisto SVENDIM OY on toteuttanut hakijan toimesta kaksi eri tontinkäyttösuunnitelmaluonnosta. Molemmissa luonnoksissa suurin sallittu kerros-luku on neljä (IV) ja rakennusoikeus on 2050 as-kem<sup>2</sup> ja 250 yhteistila-

km<sup>2</sup>. Tontinkäyttösuunnitelmaluonnosten pohjalta laadittiin kaavaluonnosvaihtoehdot.

### Vaihtoehto 1.

#### **PALKISENTIEN KERROSTALO ver IV a**

- AK-korttelialue
- kerrosluvu IV
- rakennusoikeus 2050 as-kem<sup>2</sup>
- + 250 yhteistila-kem<sup>2</sup>
- autopaikat 1 ap/100 kem<sup>2</sup>
- polkupyöräpaikat 1 pp/40 kem<sup>2</sup>, joista puolet sisällä



Palkisentie  
Asemapiirros ver IV a  
5.3.2025

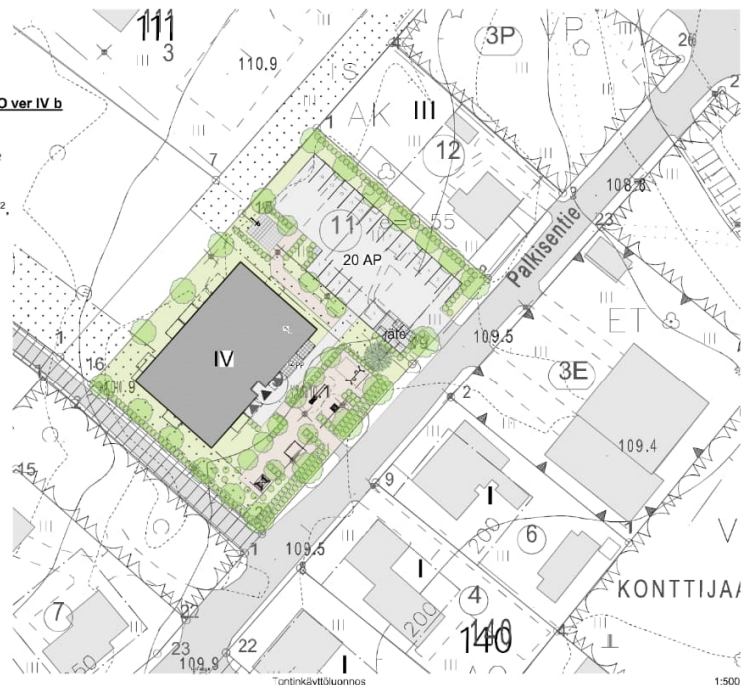


ARKKITEHTITOIMISTO  
SEVENDIM OY

### Vaihtoehto 2.

#### **PALKISENTIEN KERROSTALO ver IV b**

- AK-korttelialue
- kerrosluvu IV
- rakennusoikeus 2050 as-kem<sup>2</sup>
- + 250 yhteistila-kem<sup>2</sup>
- autopaikat 1 ap/100 kem<sup>2</sup>
- polkupyöräpaikat 1 pp/40 kem<sup>2</sup>, joista puolet sisällä



Palkisentie  
Asemapiirros ver IV b  
5.3.2025

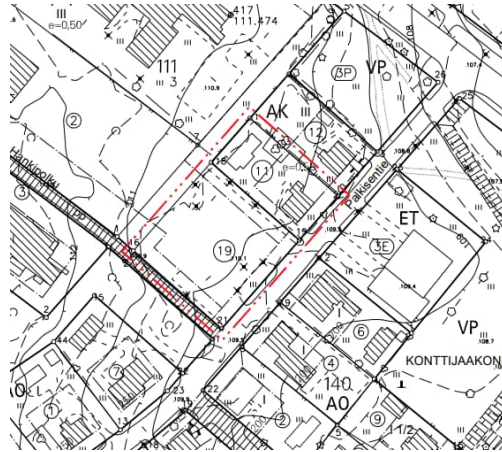


ARKKITEHTITOIMISTO  
SEVENDIM OY

## 4.6

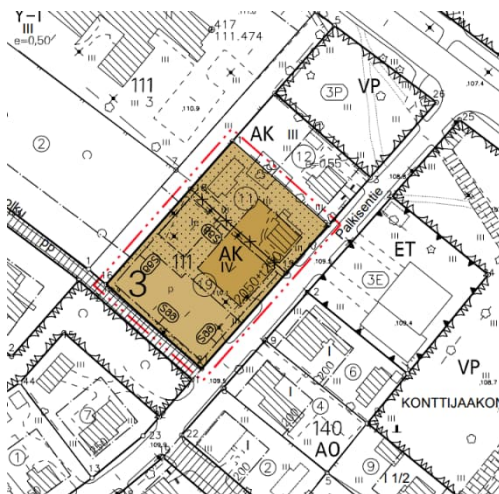
## Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sekä vaihtoehtojen kuvaus

Rovaniemen kaupungin kaavoitus laati tontinkäyttösuunnitelmien pohjalta kaksi eri luonnosvaihtoehtoa. Esitetyissä vaihtoehdoissa on neljä (4) kerroksinen asuinkerrostalo kahdella erilaisella sijoitteluvaihtoehdolla, rakennusoikeus on 2050+t250.



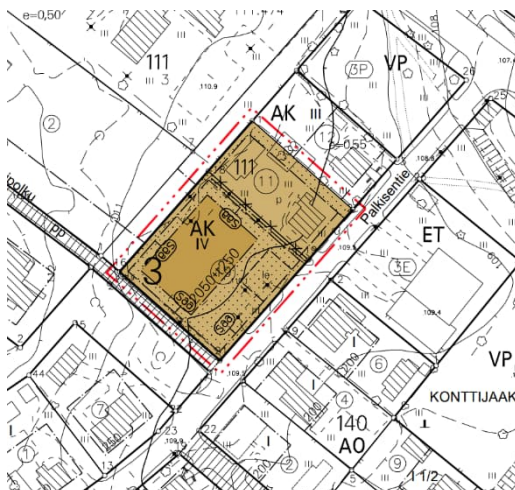
### Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.



### Vaihtoehto 1:

Jolla alueelle muodostuu neljä (4) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontille Palkisentien suuntaisesti tontin etuosaan, lähelle Palkisentieä. Rakennusoikeus on 2050 as-kem<sup>2</sup> ja yhteisiä tiloja 250 kem<sup>2</sup>.



### Vaihtoehto 2:

Alueelle muodostuu neljä (4) kerroksinen asuinkerrostalo. Kerrostalo sijoittuu tontille Palkisentien suuntaisesti tontin takaosaan, lähelle Hankipolkua. Rakennusoikeus on 2050 as-kem<sup>2</sup> ja yhteisiä tiloja 250 kem<sup>2</sup>.

**Vaihtoehto 3.** Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

### Havainnekuvat

#### Vaihtoehto 1.

Palkisentien suuntainen IV-kerroksinen asuinkerrostalo tontin etuosassa.



Palkisentie  
Julkisivut Kaakkoon ja lounaaseen IV a  
5.3.2025

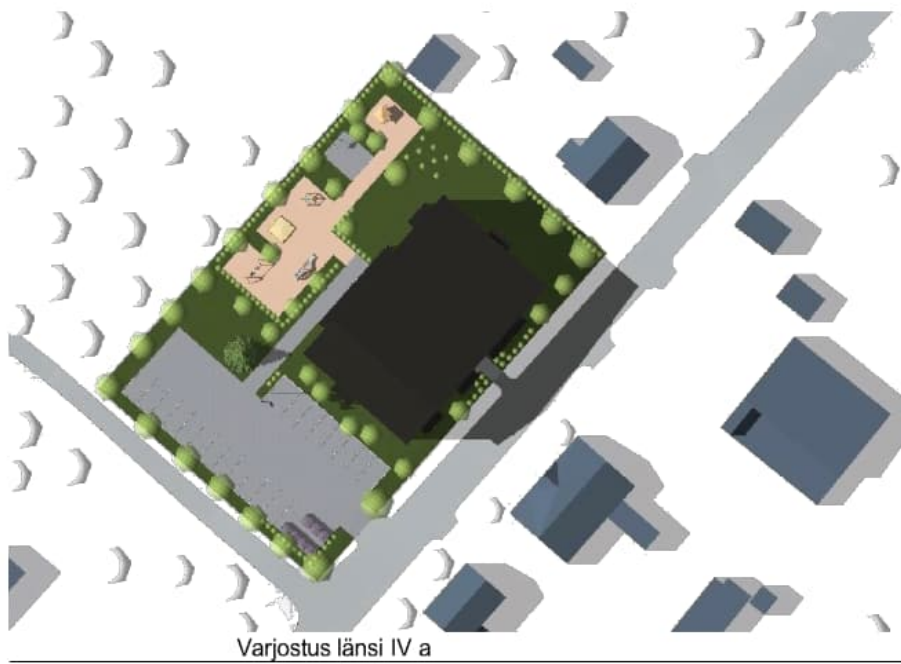
ARKKITEHTITOIMISTO  
SEVENDIM OY



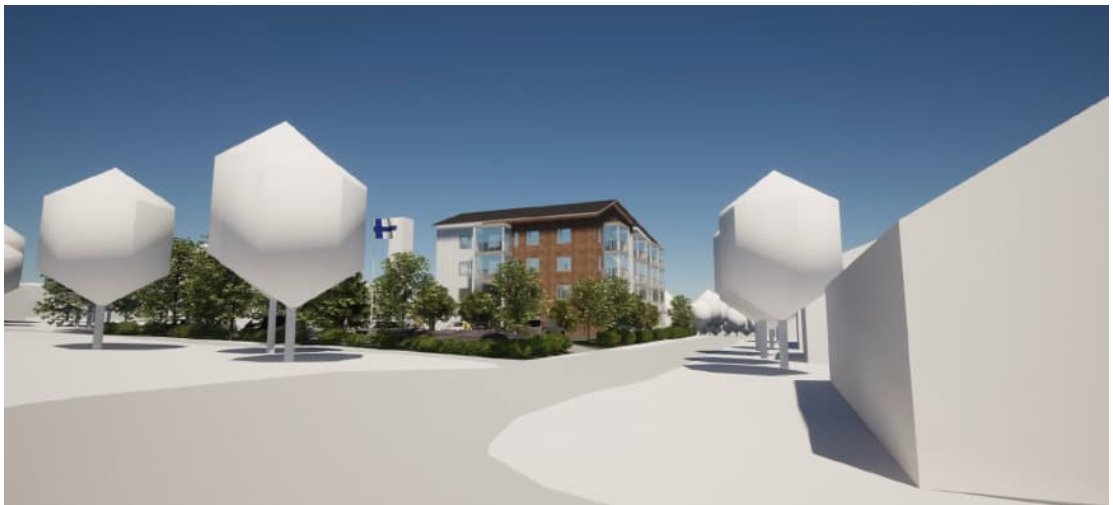


## Varjostavuus





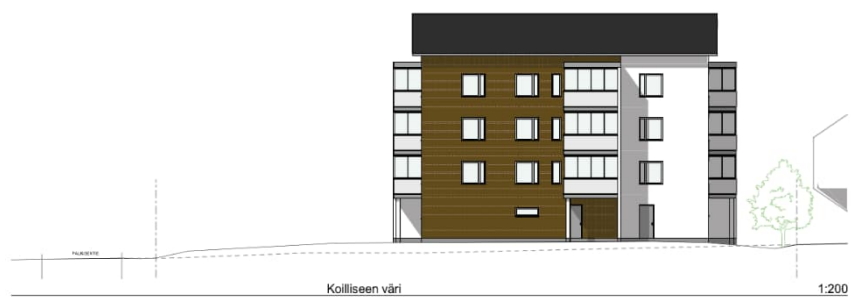
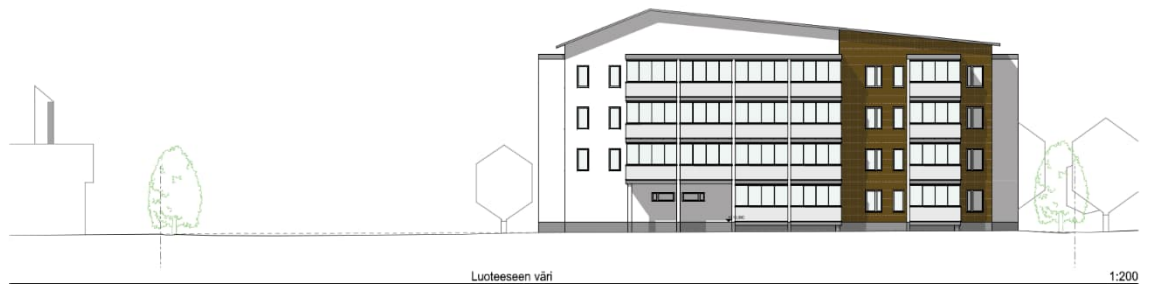
### Havainnekuvat





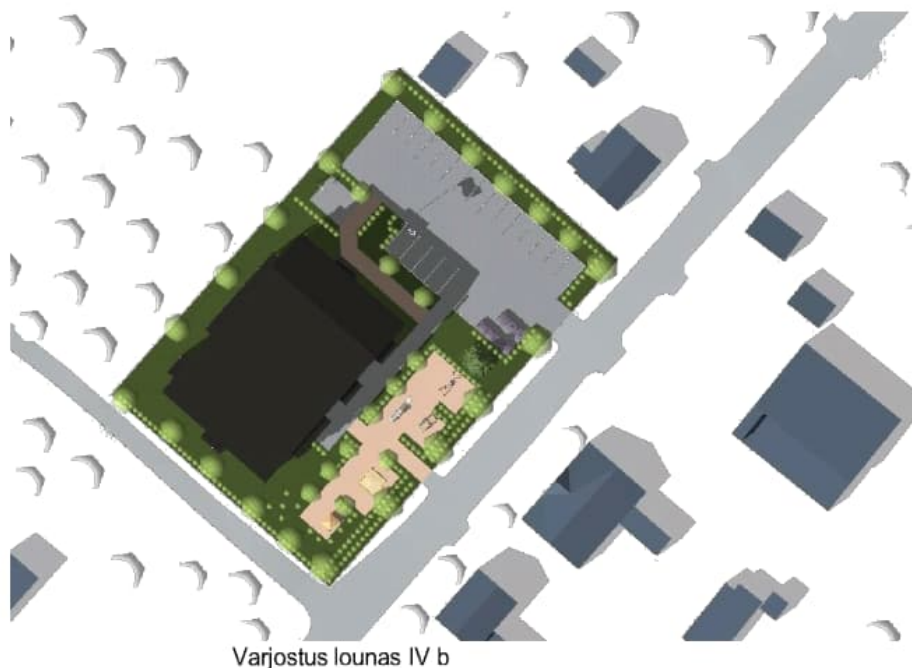
Vaihtoehto 2.  
Palkisentien suuntainen IV-kerroksinen asuinkerrostalo tontin takaosassa.



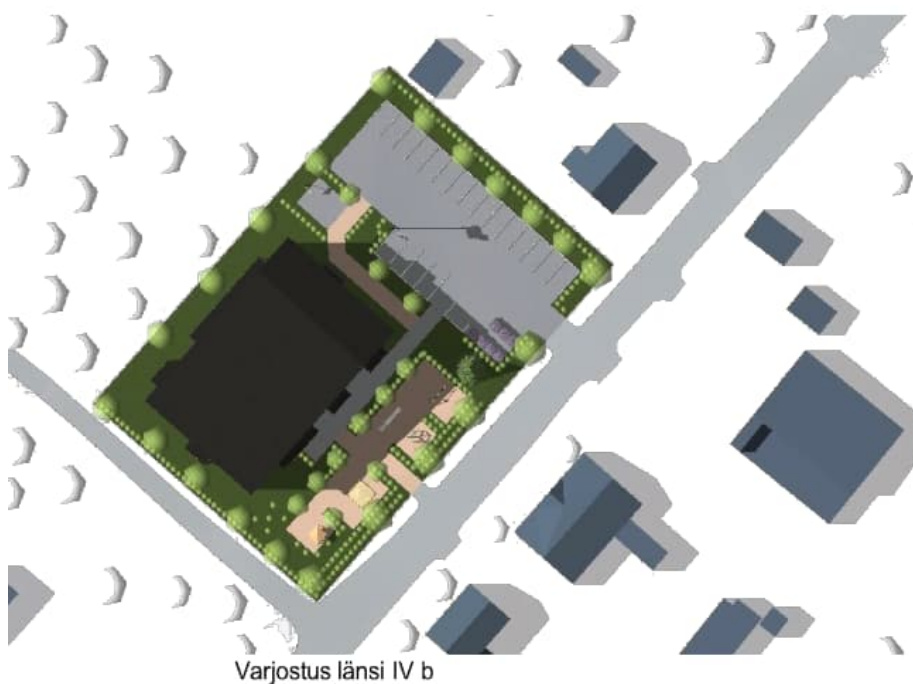


### Varjostavuus





Varjostus lounas IV b



Varjostus länsi IV b

Havainnekuvat



#### 4.6.1

##### **Vaikutus ympäristöön**

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden. 3. kaupunginosan kehittyessä alueen kerrostalokanta on yleisesti lisääntynyt. Nyt suunniteltua rakentamista voidaan pitää tavanomaisena kaupungin kehityksenä. Alueella kaava-muutoksen myötä asukkaiden määrä tulee jonkin verran lisääntymään.

Alueella on muun muassa paloaseman korttelin takana, Hankipolun vieressä asuinkerrostalo.

#### 4.6.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdolla 0 asemakaavaa ei muuteta, jolloin tilanne kaava-alueella säilyy ennallaan.

Vaihtoehdoissa 1 ja 2 alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kerrosluku on neljä (IV) ja rakennusoikeus on 2050 as-kem<sup>2</sup> ja yhteisiä tiloja 250 kem<sup>2</sup>. Vaihtoehdossa 1 rakennus sijoittuu Palkisentie suuntaisesti, tontin etuosaan. Vaihtoehdossa 2 rakennus sijoittuu Palkisentien suuntaisesti, tontin takaosaan.

**Vaihtoehdossa 1** varjostavuuden vaikutukset naapurustoon on suuremmat kuin vaihtoehdossa 2. Rakennus varjostaa tontin 12 pihapiiriä jonkin verran. Kairatien suunnalta tullessa Palkisentietä pitkin paloaseman torni näkyy maisemassa.

Asuinrakennus sijoittuu pieneltä osin pilaantuneelle maa-alueelle ja autopai-koitus on suunniteltu sinne, missä pilaantunutta maata on enemmän. Tässä vaihtoehdossa pilaantuneiden maiden puhdistuskustannukset tulevat olemaan maltillisemmat vaihtoehto 2 verrattuna. Autopaikkojen määrä turvataan Rovaniemen pysäköintinormin mukaisesti kaavamääräyksin. Alueen vihreyttä ja vehreyttä turvataan tontin istutettavan alueen osilla.

**Vaihtoehdossa 2** rakennuksen varjostavuuden haittavaikutukset on pystytty minimoimaan. Tässä vaihtoehdossa nykyiselle paloaseman rakennukselle (RKY-kohde) jää hyvin väljyyttä, joka turvaa rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Esitetty uudisrakennus on alisteinen paloaseman rakennukselle. Koskikadulta katsottuna puusto suojaa kaava-alueen rakennusta ja rakennus sijoittuu Koskikadulta katsottuna paloaseman taakse. Vaihtoehdossa 2 Kairatien suunnalta tullessa Palkisentietä pitkin asuinrakennus muuttaa maisemaku-va peittämällä paloaseman tornin.

Autopaikoituksen riittävyys turvataan Rovaniemen pysäköintinormin mukaisesti kaavamääräyksin. Autopaikoitus sijoittuu Koskikadun läheisyyteen, joka omalta osalta ohjaa liikennettä siirtymään Koskikadulle. Vaihtoehdossa 2 rakennus sijoittuu suuremmalta osin pilaantuneille maille. Puhdistustarpeen arvi-oinnin mukaan puhdistuskustannukset tulevat olemaan suuremmat kuin vaih-toehdossa 1.

Alueen ominaispiirteistä vehreyttä ja vihreyttä turvataan istutettavan alueen osalla. Rakennus sijoittuu Hankipolun läheisyyteen. Hankipolun varressa sijaitsee kerrostalo, joka luo luontevan jatkumon kerrostalon rakentamiselle. Palkisentien suunnalta katsottuna asuinrakennuksen ja Palkisentien välissä oleva tontin viher- ja leikkialue toimii viihtyisyyttä lisäävänä alueena, joka si-sentää rakennusmassan sijoittamista ja luo väljyyttä kadun suuntaan. Raken-nus on sisennetty nykyisestä omakotitalolinjasta, etäisyys Palkisentiestä on noin 17 metriä.

**4.6.3****Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asemakaavaehdotukseksi valitaan vaihtoehto 2. Rakennus sijoittuu Palkisen tien suuntaisesti tontin 19 takaosaan lähelle Hankipolkua. Hankipolulla sijaitsee kerrostalo, joka luo luontevan jatkumon kerrostalon rakentamiselle. Tässä vaihtoehdossa varjostavuuden haitallisia vaikutuksia naapurustoon saadaan minimoitua ja rakennuksen sijoittelu antaa hyvin tilaa paloaseman rakennukselle (RKY-kohde). Koskikadulta katsottuna puusto suojaa kaava-alueen rakennusta ja rakennus sijoittuu Koskikadulta katsottuna palolaitoksen taakse.

**Mielipiteet ja lausunnot**

Kaavamuutoksen ensimmäisen (1.) vireilletulon yhteydessä annettiin kolme (3) mielipidettä ja yksi (1) lausunto. Toisen (2.) vireilletulon yhteydessä annettiin seitsemän (7) mielipidettä.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana jätettiin/annettiin 2 lausuntoa ja 13 mielipidettä.

2. valmisteluvaiheen kuulemisen aikana jätettiin 2 lausuntoa ja 22 mielipidettä.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen mielipiteet ja lausunnot koostettiin vuorovaikutuslomakkeelle. Tekninen lautakunta käsitteli palautteen nähtävilläpidon jälkeen ja esitteli asiaa edelleen kaupungin hallitukselle.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS




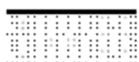
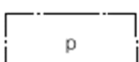

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavaehdotuksessa alueelle olisi tarkoitus rakentaa neljä (4) kerroksinen asuinkerrostalo, rakennusoikeus on 2050+t250. Lisätietoja mitoituksesta löytyy seurantalomakkeesta, liite 1.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

	ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
	RAKENNUSALA.
	LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE. PILAANTUNUT MAAPERÄ ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTÄ.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu saatujen lausuntojen, rakennushistoriaselvityksen, mielipiteiden, muistutusten, havainnekuvien, tontinkäyttösuunnitelmien ja muiden selvitysten pohjalta.

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kerrostalon sijoittaminen Palkisentielle lisää jonkin verran alueen asukkaiden määrää. Kaavaluonnoksissa autopaikkojen riittävyys on turvattu kaavamääräyksiin. Palkisentien alue on vihreää ja vehreää aluetta, tämä alueen ominaispiirre on huomioitu kaavamuutoksessa istutettavan alueen osilla.

Nykytilanne: Rakennuskanta on hyvin sekoittunut. Palkisentiellä Koskikadun päädyssä on yhdyskuntatekniikkaa palveleva rakennus, tietoliikennettä palveleva rakennus, 60- ja 80-luvun rakennuksia, tyhjä tontti (ent. huoltoasema), Palkisentiellä on myös modernia uudisrakentamista. Hankipolun läheisyydessä on kerrostalo. Paloaseman rakennus koostuu kahden eri aikakauden rakennusmassasta ja arkkitehtuurista. RKY-kohde rajautuu nykyisellään kerrostaloihin, omakoti- ja rivitaloihin.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit kuuluvat asuinkerrostalojen kortteli-alueeseen (AK) ja yleisten rakennusten korttelialueeseen, joka varataan paloasemalle (Y-1). Kerrosluku molemmilla tonteilla on III. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonteille voidaan rakentaa kellarikerroksen lisäksi kolme (3) kerrosta, eli yhteensä neljä (4) kerrosta. Nyt suunnitellussa asemakaavamuutoksessa kerrosluku säilyy entisellään voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

### 5.3.2 Vaikutus maisemaan ja kaupunkikuvaan

#### **Kaupunkikuva**

Alueen kaupunkikuva on nykyisellään jokseenkin epäyhtenäinen ja väljä. Asemakaavamuutoksen mukainen rakennus poikkeaa massoitteeltaan ympäröivästä rakentuneesta ympäristöstä. Asemakaavamuutos muuttaa merkittävästi alueen rakennetun ympäristön mittakaavaa. Asuinalueen yhtenäisempi pientalovaltainen alue ei ala välittömästi Palkisentien koillisosasta. Koskikatua rajaa vihervyöhyke ja ensimmäinen tontti Palkisentiellä on yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten korttelialue. Nyt jo purettu huoltoasemarakennus suunnittelualueella ei aikaisemmin ollut asumista tai muuten rakentuneeseen kaupunkikuvaan kiinteästi liittyvä.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu luontevasti Hankipolun ja Palkisentien kulmaukseen, joten se "rajaa" jo itsessään kerrostalon muusta pientalovaltaisesta rakennuskannasta. Asemakaavassa on osoitettu istutettavia tontin osia, jotka osaltaan tukevat hankkeen soveltumista jo rakennettuun ympäristöön. Parhaimmillaan hanke voi eheyttää kaupunkikuvaa täydentäen ja tiivistäen rakennettua ympäristöä. Uusi rakentaminen liittyy luontevasti osaksi Hankipolun suunnan kerrostalorakentamista sekä liittää kokonaisuuden vahvemmin Koskikadun rakentuneeseen mittakaavaan.

#### **Maisemakuva**

Kerrostalon rakentaminen Palkisentien varteen muuttaa alueen olemassa olevaa maisemakuvaa jonkin verran. Nykyisillä tontilla 11 sijaitsee omakotitalo ja tontilta 19 on purettu vanha huoltamorakennus tällä hetkellä tontilla 19 on hiekkakenttä/asfattikenttä.

Vaihtoehdossa 2 Kairatien suunnalta tultaessa Palkisentietä pitkin asuinrakennus muuttaa maisemakuvaa peittämällä paloaseman tornin. Koskikadulta katsottuna puusto suojaa kaava-alueen rakennusta ja rakennus sijoittuu Koskikadulta katsottuna paloaseman taakse. Koskikadun päässä on yhdyskuntasuunnittelua palveleva rakennus ja rakennuskanta on iältään sekoittunutta.

Kaavaehdotuksessa rakennus sijoittuu tontille 19 tontin takaosaan Hankipolun läheisyyteen. Hankipolun varressa sijaitsee kerrostalo.

Laajemmin katsottuna 3. kaupunginosan kehittyessä, kerrostalorakentaminen alueella on lisääntynyt, ja nyt suunniteltu rakentaminen ei poikkea alueen kehittämisen suunnasta.

#### **Varjostavuus**

Rakennuksen sijoittelussa on pyritty minimoimaan rakennuksen varjostavuuden vaikutukset.

Vaihtoehdossa 1 rakennus sijoittuu noin 10 metrin etäisyydelle tontin 12 rajasta ja noin 20 metrin etäisyydelle tontin 1 (paloaseman tontti) rajasta. Rakennus varjostaa osin tonttia 12.

Vaihtoehdossa 2 rakennus sijoittuu noin 5 metrin etäisyydelle tontin 2 rajasta ja 5 metrin etäisyydelle Hankipolun puoleisesta rajasta. Rakennus varjostaa pieneltä osin tonttien 2 ja 19 välistä puistoaluetta.

### 5.3.3 **Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön**

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Ferdinand Salokankaan suunnittelema rakennus (paloasema), joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Vaihtoehdossa 2 nykyiselle paloaseman rakennukselle (RKY-kohde) jää hyvin väljyyttä, joka turvaa rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Esitetty uudisrakennus on alisteinen paloaseman rakennukselle. Koskikadulta katsottuna puusto suojaa kaava-alueen rakennusta ja rakennus sijoittuu Koskikadulta katsottuna palolaitoksen taakse. Vaihtoehdossa 2 Kairatien suunnalta tultaessa Palkisentieä pitkin asuinrakennus muuttaa maisemakuvaa peittämällä paloaseman tornin. Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

*Kaavakartassa on määräys ”uudisrakentamisessa on otettava huomioon korttelin 111 tontin 1 yleiskaavassa suojellun rakennuksen tyylipiirteet, materiaalit ja väriytyt”.*

Edelleen alueen dominanttina ja korkeimpana kohtana säilyy maamerkkimäinen Paloaseman torni. Asemakaavamuutos ei heikennä sen asemaa kaupunkikuvassa.

Laajemmin katsottuna 3. kaupunginosaan on rakentunut vuosien aikana useita kerrostaloja, joten nyt suunnitteilla oleva kerrostalo ei poikkea alueen muusta rakentamisesta. 3. kaupunginosan kehittyessä alueen kerrostalokanta on lisääntynyt ja alueen luonne muutosprosessissa sen keskeisen sijainnin vuoksi. Nyt suunniteltua rakentamista voidaan pitää tavanomaisena kaupungin kehityksenä.

### 5.3.4 **Vaikutus liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Asemakaavamuutosalueella on valmis kunnallistekniikka, jonka käyttöä voidaan tehostaa. Alueen liikennemäärät tulevat alueella jonkin verran lisääntymään, mutta ei merkittävästi. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Koskikadun katualue, joka ohjaa suunnittelualueen liikennemäärien siirtymiseen. Liikennemäärien lisääntyminen ei aiheuta pientaloalueelle liikennöintimäärien kasvua. Kaavamääräyksillä turvataan riittävä autopaikoitus kerrostalolle. Tällä pyritään välttämään kadunvarsipysäköintiä ja turvaamaan Palkisentien liikkuamista.

Asemakaavamuutos lisää liikkumista alueella, mutta koska kaava-alue sijaitsee Palkisentien koillisosassa liittyen Koskikatuun, ei läpikulkuliikenne lisääntynyt merkittävästi.

### 5.3.5 **Vaikutus terveyteen ja turvallisuuteen**

Tontilta 19 on löytynyt pilaantunutta maaperää. Ramboll Finland Oy on laatinut kaavaehdotuksen pohjalta maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimukset ja pilaantuneen maaperän puhdistussuunnitelman vuonna 2026. Maaperä puhdistetaan asianmukaisesti ennen rakentamista.

### 5.3.6 **Taloudelliset vaikutukset**

Tontilta 19 on löytynyt pilaantuneita maa-aineksia.

Vaihtoehdossa 1 asuinkerrostalo sijoittuu tontin etuosaan, lähelle Palkisen-tietä. Tutkimusten perusteella asuinrakennus sijoittuu tässä vaihtoehdossa pääosin puhtaalle maaperälle. Tontilla sijaitsevat pilaantuneet maat puhdistetaan riittävältä osin. Tässä vaihtoehdossa massan vaihtoja, ja sen myötä tulevia kustannuksia on todennäköisesti maltillisesti.

Vaihtoehdossa 2 rakennus sijoittuu tontin takaosaan, entisen huoltamorakennuksen kohdalle. Tässä vaihtoehdossa asuinrakennus sijoittuu osittain pilaantuneelle maaperälle ja rakennuksen ympäristössä on havaittu ylemmän ohjearvon ylittäviä pilaantuneita maita. Tutkimusraportin haitta-ainepitoisuuksien mukaan tämän vaihtoehdon kohdalla on odotettavissa suuremmat maaperän puhdistuskustannukset vaihtoehto 1 verrattuna.

Kaavaehdotuksessa (vaihtoehto 2) rakennus sijoittuu tontin takaosaan. Ramboll Finland Oy on laatinut kaavaehdotuksen pohjalta puhdistustarpeen arvioinnin ja puhdistussuunnitelman riskiarviointiin perustuen. Arvioidut puhdistuskustannukset tulevat olemaan noin 123 500 €.

Hankkeella toteutuessaan on myönteisiä työllistäviä ja taloudellisia vaikutuksia ja se toteuttaa kaupungin tavoitteita.

### 5.3.7 **Vaikutus sosiaalisiin oloihin**

Kaavamuutoksen vaikutus kohdistuu alueen asukkaisiin ja naapurustoon uuden suunnittelun myötä. Alueen sosiaalinen luonne säilyy lähes ennallaan, sillä kaavamuutoksella täydennetään alueen olemassa olevan asuntokannan monipuolistamista ja mahdollistetaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Rakennus sijoittuu Hankipolun läheisyyteen.

### 5.3.8 **Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön**

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon eikä luontoympäristöön.

#### **Vaikutukset viheralueeseen**

Asemakaavan muutos sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen viheralueeseen. Alueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet eivät heikenny.

### 5.4 **Kaavan suhde yleiskaavaan §39**

Voimassa oleva asemakaava (28.2.1994 hyväksytty) poikkeaa yleiskaavasta. Rovaniemen yleiskaavassa 2015 alustava suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Rovaniemen paloasema etsii uutta sijoituspaikkaa, joten ympäröivällä alueella käyttötarkoitukset tulee uudelleen tarkasteluun.

Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti 19 on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Tontin 19 ympärillä Palkisentien varressa on asuintaloja, joten on luontevaa tarkastella tontin 19 käyttötarkoituksen muutosta asuamiseen.

Kaava huomioi myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja niitä on perusteltu kaavaselostuksen eri kohdissa.

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
  - o Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen täydentäen/tiivistäen, mikä vähentää osaltaan maankäytön painetta uusille alueille. Tämä tukee ekologista kestävyyttä.
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
  - o alueella on valmis yhdyskuntarakenne, jonka käyttöä voidaan tehostaa.
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
  - o Kaavoituksella on tarvetta lisätä alueen asuntotarjontaa, joka sijoittuu keskustan palvelutarjonnan läheisyyteen. Rovaniemellä on tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille.
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.
  - o Tontilla 19 on löytynyt pilaantunutta maa-ainesta. Alue tullaan puhdistamaan asianmukaisella tavalla.
  - o Muutoksella tavoitellaan myös eri väestöryhmien tarpeisiin uusia asuinmahdollisuuksia. Muutos mahdollistaa hyvällä suunnittelulla viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön.
- ympäristöhaittojen vähentäminen
  - o Alueelle on laadittu ”Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimukset” -raportti sekä ”Maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimukset ja pilaantuneen maaperän puhdistussuunnitelma” -raportti.
- virkistysalueen soveltuvien alueiden riittävyys
  - o Asemakaavan muutos ei vähennä ympärillä olevia virkistysalueita. Muutosalue on rakennettua kaupunkiympäristöä.
  - o Alueella on runsaasti olemassa olevaa virkistysaluetta.

## **5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset**

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

## **5.6 Nimistö**

Uutta nimistöä asemakaavan muutoksessa ei synny.

## **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.

Rovaniemellä 8.10.2024, päivitetty 12.5.2026

Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö

Laura Ilvesluoto  
Kaavoitusinsinööri

## Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	10.3.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 3.kaupunginosa kortteli 111 tontit 11 ja 19, Palkisentie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	5.7.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2023-9
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2901	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2901

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
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>0,2901</b>	<b>100,00</b>	<b>1498</b>	<b>0,52</b>	<b>0,0000</b>	<b>552</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0967	33,3	531	0,55	0,1934	1519
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,1934	66,7	967	0,50	-0,1934	-967
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

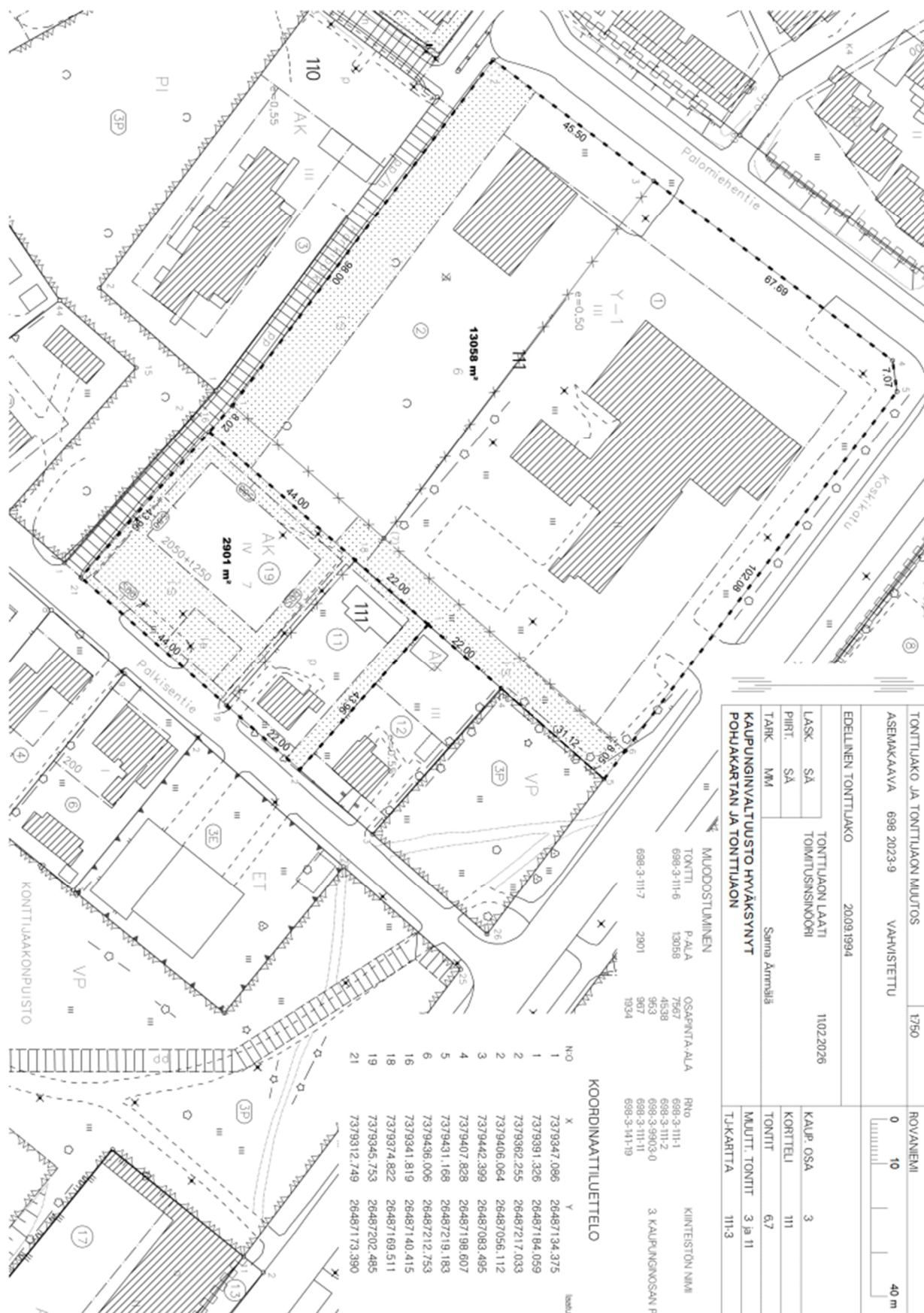
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

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

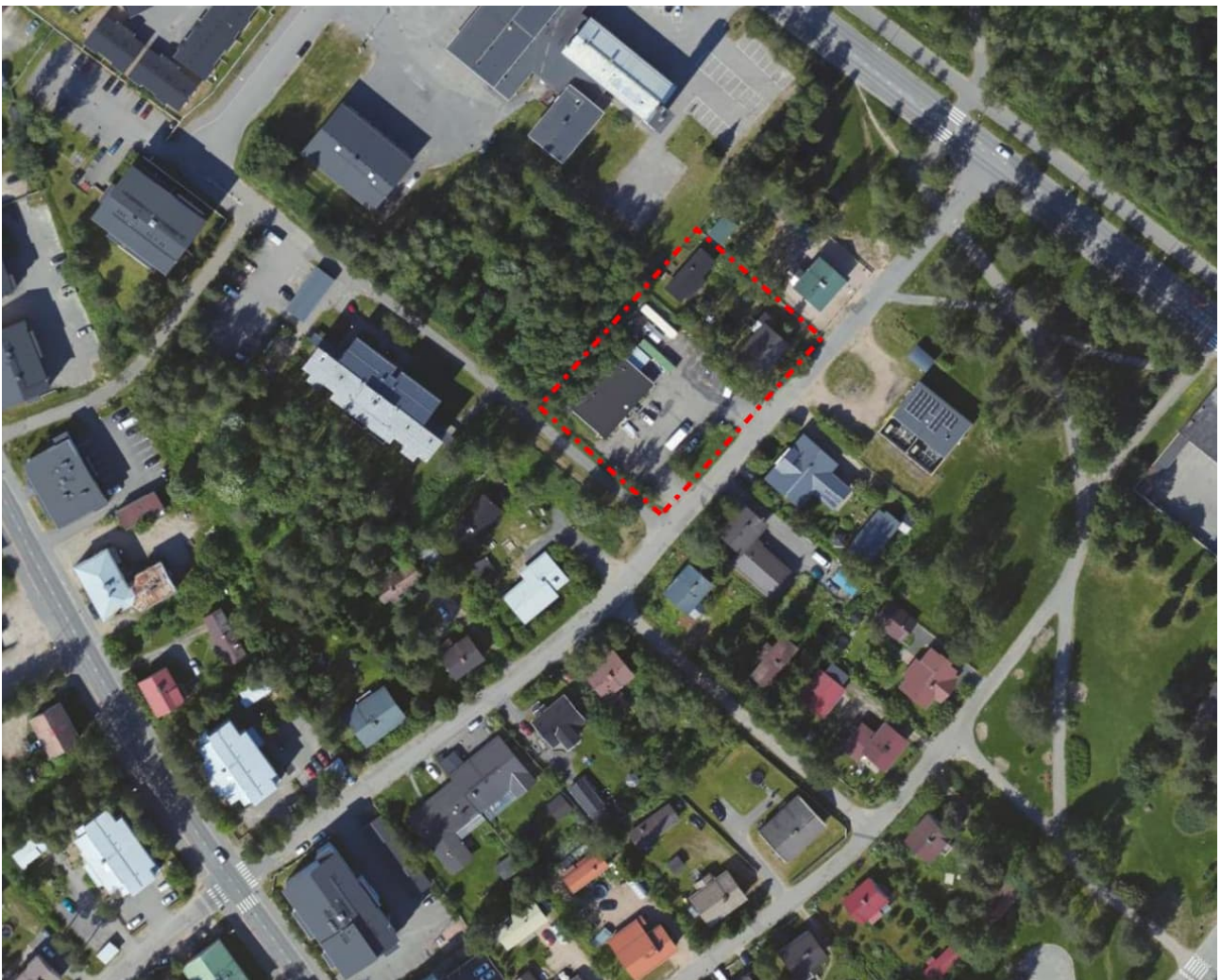
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2901</b>	<b>100,00</b>	<b>1498</b>	<b>0,52</b>	<b>0,0000</b>	<b>552</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0967	33,3	531	0,55	0,1934	1519
AK	0,0967	100,0	531	0,55	0,1934	1519
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,1934	66,7	967	0,50	-0,1934	-967
Y-1	0,1934	100,0	967	0,50	-0,1934	-967
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## Liite 2. Tonttijaon muutos



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 111 TONTIT 11 JA 19 PALKISENTIE 47 JA 51.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

**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

Suunnittelualue sijaitsee 3. kaupunginosassa, osoitteessa Palkisentie 47 ja 51. Suunnittelualue käsittää korttelin 111 tontit 11 ja 19 alueen.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

## ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TA-VOITE

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS- asunnot on pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi toteuttaa ARA-kohteen. Palkisentien tontit (kiinteistötunnukset 698-3-111-11 ja 698-3-111-19) on osoittautuneet sijainniltaan soveliaiksi asumiselle. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan tontin asemakaavan muuttamista niin, että alueelle voisi toteuttaa kerrostalon.

## SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 2900 m<sup>2</sup>. Tontit kuuluvat ajantasakaavassa yleisten alueiden (Y-1) ja asuinkerrostalon (AK) korttelialueiksi. Tontilla 11 sijaitsee 1953 valmistunut kerrosalaltaan 115m<sup>2</sup> omakotitalo ja tontilla 19 on purettu vuonna 1947 valmistunut huoltamorakennus.

Viereisellä tontilla (698-3-111-1) sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennuksen kulttuuriympäristö (RKY) kohde. Paloaseman on suunnitellut Ferdinand Salokangas. Salokankaan vaikutus Rovaniemen kaupunkikuvaan on huomattava. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan paloaseman kulttuuriympäristöllinen kohde.

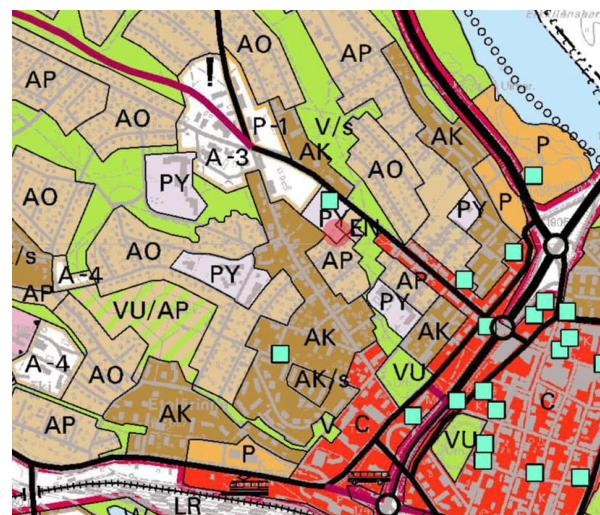
## MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

## ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

### Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa alustava suunnittelualue on merkitty palvelun ja hallinnon- (PY) sekä asuinpientaloalueeksi (AP). Alueella on vahvistettu asemakaava.

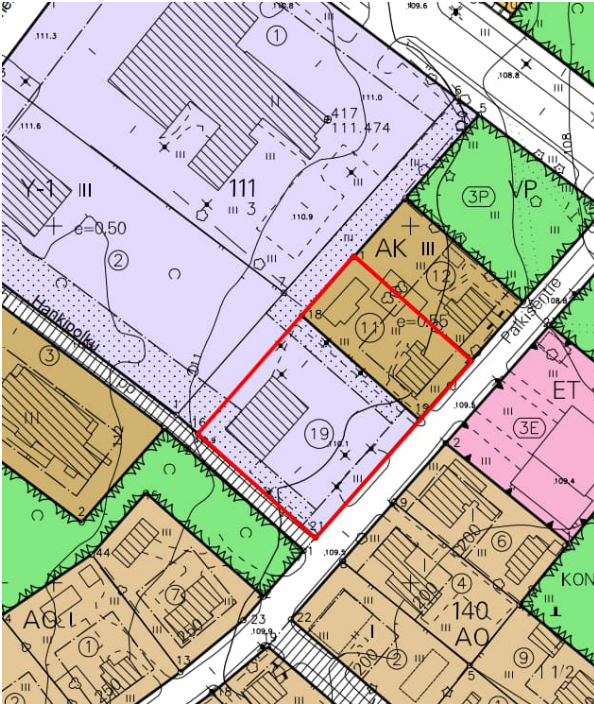


Kuva 3. Rovaniemen yleiskaava 2015

### Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.2.1994 hyväksymä asemakaava, joka on kuulutettu voimaan 29.4.1994. Asemakaavassa korttelin 111 tontti 11 kuuluu asuinpientalojen korttelialueeksi

(AP) ja tontti 19 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen, jonka alue on varattu paloasemalle (Y-1).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja alue rajaus

### Muut selvitykset

Tontilla on käynnissä pima-tutkimukset (pilaantuneet maat), jonka tulokset otetaan kaavamuutoksessa huomioon.

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

Vaihtoehto 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.

Vaihtoehto 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 Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

### OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

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

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat.
- Kaava-alueen lähiympäristön asukkaat.

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi,
- teleoperaattorit
- asukas yhdistys

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoituspäällikön **22.6.2023 § 17** viranhaltijapäätöksellä nähtäville **6.-31.7.2023**, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä **5.7.2023** Lapin Kansassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaava-alueen laajentamisen takia toisen kerran nähtäville **16.-29.5.2024** vä-

liseksi ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä **15.5.2024** Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

### **Valmisteluvaihe (MRA 30 §)**

Asemakaavaluonnos asetetaan myöhemmin nähtäville palvelupiste Osviittaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

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

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi 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 että virallisella ilmoitustaululla.

### **Hyväksymisvaihe**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Rovaniemen kaupungin valtuusto.

### **PALAUTTEEN ANTAMINEN**

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

Rovaniemen kaupungin kirjaamo,  
PL 8216,  
96101 Rovaniemi  
kirjaamo@rovaniemi.fi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki  
www.rovaniemi.fi

### **YHTEYSHENKILÖT**

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
p. 016 322 8927, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaavoitusinsinööri Laura Ilvesluoto  
p. 016 322 8995, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

### **Kaavoituksen käynnistäminen sekä prosessin tavoiteaikataulu**

Kaavoituspäätös 22.6.2023 §17

Ilmoitus vireilletulosta, kuulutus 5.7.2023

Vireilletulo nähtävilläpito 6. – 31.7.2023

2. ilmoitus vireilletulosta, kuulutus 15.5.2024

2. vireilletulo nähtävilläpito 16.-29.5.2024

Valmisteluvaihe 31.10 - 13.11.2024

Tekninen lautakunta 21.1.2025 §10

Kaupunginhallitus 3.2.2025 §22

Valmisteluvaiheen kuuleminen 27.3.-9.4.2025

Tekninen lautakunta 28.10.2025 §163

Kaupunginhallitus 17.11.2025 §342

Julkisesti nähtävillä 26.3.-24.4.2026

Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x