

Vuorovaikutuslomake

Vireilletulon (26.3.-10.4.2026) ja valmisteluvaiheen kuuleminen (3.-18.9.2026) lausunnot ja mielipiteet

Lapin maakuntamuseon lausunto 10.4.2026

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

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

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

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

Osalliset

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

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

Lapin maakuntamuseon kanta

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

Lausunnon laatimiseen on osallistunut myös arkeologi Jari-Matti Kuusela.

Rovaniemellä 10. huhtikuuta 2026



Hanna Kyläniemi
Museonjohtaja



Heikki Puukka
Korjausrakentamisen asiantuntija

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 21.5.2026.

Lausunto merkitään tiedoksi.

Mielipide 1. 30.3.2026

VASTINE

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

PUOLTAVA KANNANOTTO

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

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 2. 7.4.2026

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

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

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

Asunto Oy Lapinkävijäntalo pitää LP-alueen muuttamista puistoksi suositeltavana.

Vastine:

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

Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavamuutoksessa.

Mielipide 3. 10.4.2026

Kiitän mahdollisuudesta lausua kyseessä olevaan korttelialueen suunnitelmaan.

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

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

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

Haasteet

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

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

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

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

Ehdotus:

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

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

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

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

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

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

Vastine:

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

Mielipide merkitään tiedoksi.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 3.-18.9.2026

Mielipide 1. 4.9.2026

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

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

1. Kaavamuutos on huomattava nykyiseen asemakaavaan verrattuna

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

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

2. Maison Ahon ja valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön asema

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

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

3. Aikaisempi kaavahanke ja kulttuuriympäristö

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

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

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

4. Alvar Aalto -säätien ja kulttuuriympäristöviranomaisten kannanotot

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

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

5. Yhdenvertainen kohtelu

Kaavoituksen tulee olla johdonmukaista, ennakoitavaa ja maanomistajia yhdenvertaisesti kohtelevaa.

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

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

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

6. Vaikutukset ympäristöön ja naapurustoon

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

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

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

7. Vaikutukset Maison Ahoon tulee selvittää perusteellisesti

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

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

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

8. Lähivirkistysalueen muodostamista kannatamme

Haluamme tehdä selvän eron kaavamuutoksen kahden tavoitteen välillä.

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

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

YHTEENVETO

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

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

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

Vastine:

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

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

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

Mielipide 2. 14.9.2026

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

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