ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

3. kaupunginosa kortteli 318 tontit 4 ja 7 sekä kortteli 319 tontit 10 ja 11

Kairatie



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajaus suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2026

ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki
3. kaupunginosa korttelin 318 tontit 4 ja 7 sekä korttelin 319 tontit 10 ja 11, Kairatie

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
Yhteystiedot:	Mäntyvaarantie 2, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016 322 8743

Tekninen lautakunta	17.2.2026 § 28
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	25.3.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä	26.3.-10.4.2026
Valmisteluvaiheen kuuleminen	3.-18.9.2026
Tekninen lautakunta	x.x.202x § xx
Julkisesti nähtävillä	x.x-x.x.202x
Tekninen lautakunta hyv.	x.x.202x § xx

ROVANIEMI

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Kairatie 54, 56, 61 ja 63. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on ”3. kaupunginosa asemakaavan muutos korttelin 318 tontit 4 ja 7 sekä korttelin 319 tontit 10 ja 11, Kairatie”. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueiksi.

ROVANIEMI

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4
2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 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 8
3.2 Suunnittelutilanne 9
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset 9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 10
4.3.1 Osalliset 10
4.3.2 Vireilletulo 10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät 10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §) 11
4.4 Asemakaavan tavoitteet 11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 12
4.5.2 Vaikutus ympäristöön 17
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 18
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus 18
5.2 Aluevaraukset 18
5.2.1 Korttelialueet 18
5.3 Kaavan vaikutukset 18
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 18
5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön 18
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 18
5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin 19
5. 4 Kaavan suhde yleiskaavaan (AKL 39 §) 19
5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset 19
5.6 Nimistö 19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 20
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 20
6.2 Toteutuksen seuranta 20
7. LIITTEEET 21

ROVANIEMI

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 21
2. Asemakaavan seurantalomake s. 25
3. Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet s. 27

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 17.2.2026 § 28 teknisen lautakunnan päätöksellä.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 25.3.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.3-10.4.2026 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla - Kaavatorilla 26.3.2026 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana saapui kolme (3) mielipidettä. Mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos vaihtoehdot pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 3.-18.9.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internetsivuilla - Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 2.9.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui kolme (3) mielipidettä, joissa on yhteensä 108 allekirjoittajaa. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Teknisen lautakunnan x.x.202x § xx tekemällä päätöksellä asemakaavan muutosehdotus 1 asetetaan x.x.202x julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviittaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.202x kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

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

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasianministeriön 1.3.1976 vahvistama asemakaava jossa kiinteistöt kuuluvat asemakaavamerkinnältään teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeseen (TL). Kiinteistöjen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,30 ja kerrosluvulla II.

ROVANIEMI

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan saatua lainvoiman on alueen saastuneet maa-alueet puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

ROVANIEMI

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Tontilla 4 sijaitsee teknisesti ja toiminnallisesti elinkaarensa loppuvaiheessa oleva liikerakennus. Tontilla 7 sijaitsee -75 vuonna valmistunut toimisto-/varastorakennus. Tonteilla 10 ja 11 on toiminut pitkään linja-autovarikko, johon on kuulunut kaksi kaarihallia ja erillinen toimistorakennus. Kaarihallit ovat purettu vuonna 2018, joista betoniset lattiarakenteet on jätetty paikoilleen.

Suunnittelualueen lähiympäristo on viime vuosien aikana alkanut muuttumaan kerrostalovaltaiseksi asuinympäristöksi.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 3. kaupunginosassa osoitteessa Kairatie 54, 56, 61 ja 63. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,249 ha. Ydinkeskustaan on matkaa noin 1,5 km.

3.1.2 Luonnonympäristö

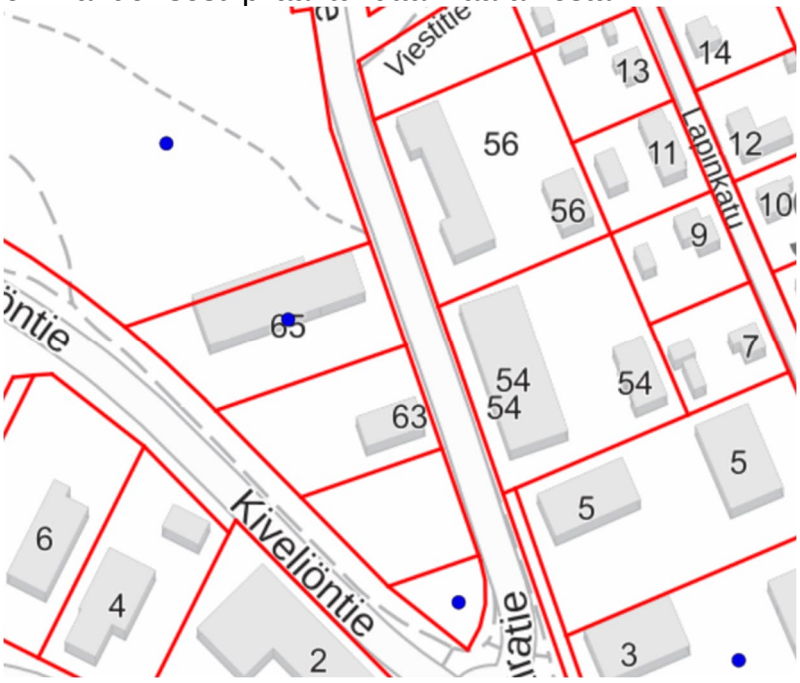
Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia (Mr). Alueelle tehdyn maaperätutkimuksen aikana tehtyjen havaintojen perusteella tonttien 10 ja 11 maaperä on pääosin hiekkaa tai soramoreenia.

Maaperän tilan tietojärjestelmä

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



Kuva 3. Ote Karpalo- karttapalvelusta

ROVANIEMI

Pilaantuneet maat
Tonteille 10 ja 11 on tehty Pohjois-Suomen Betoni- ja Maalaboratorio Oy:n toimesta 4.-6.11.2019 kunnostustarpeen arviointi. Alueelle on tehty koeputkitutkimuksia, jossa löytyi jätetäyttöä, öljypilaantumaa sekä raskasmetalleja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva
Suunnittelualueen ympäristö muodostuu teollisuus- ja kerrostalovaltaisesta kaupunkirakenteesta, johon sijoittuu myös pientaloasutusta.

Liikenne
Suunnittelualue sijaitsee Kairatien ja Kiveliöntien läheisyydessä. Suunnittelu liittyy jouhevasti Koskikatuun. Kaava-alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustan palveluihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Alueella ei ole rakennus- ja kulttuuihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

Tontin 10 viereisellä tontilla sijaitsee muistomerkki. Alueella on toiminut aikoinaan Lapin maanviljelyspiiri jonka toiminnan loppumisen osalta alueelle pystytettiin muistomerkki ”Lapio ja Hakku”. Muistomerkin suunnitteli huolto-/sosiaalipäällikkö Kalle Leppäsaajo. Muistomerkin teki Pauli Niemelä.

Tekninen huolto
Alue on kunnallistekniikan piirissä. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

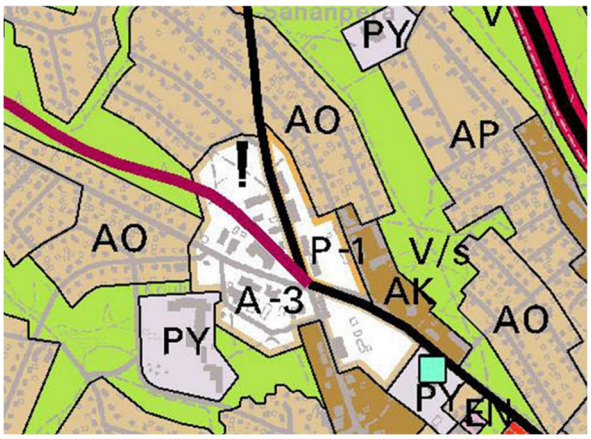
Maanomistus
Suunnittelualue on yksityisen sekä Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ROVANIEMI

3.2 Suunnittelutilanne

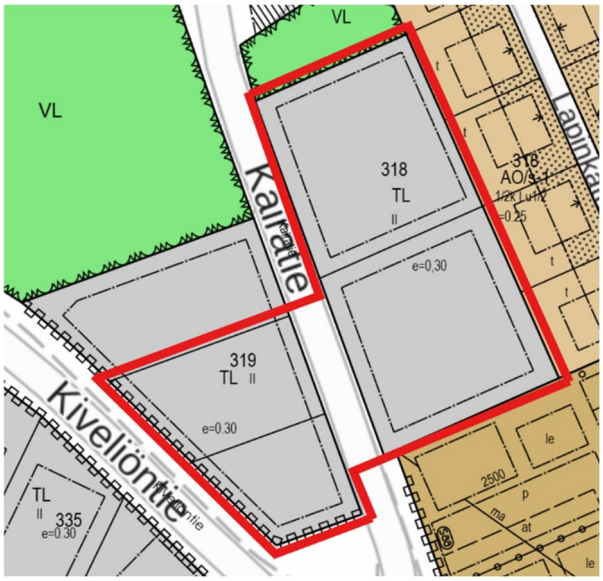
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kiinteistöjen 698-3-318-4 ja 698-3-318-7 osalta palvelujen ja hallinnon käyttöön asemakaavoitettavaksi alueeksi (P-1). Kiinteistöjen 698-3-319-10 ja 698-3-319-11 osalta alue on osoitettu Kairatien asuntoalueeksi, alueen toteuttamiseksi tutkitaan tiivistä ja matalaa rakentamista (A-3).



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava
Alueella on voimassa sisäasianministeriön 1.3.1976 vahvistama asemakaava jossa kiinteistöt kuuluvat asemakaavamerkinnältään teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeseen (TL). Kiinteistöjen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,30 ja kerroslukuvulla II.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

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

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

Suunnitelmat ja hankkeet
Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset
Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskieltoja eikä suojelukohteita.

ROVANIEMI

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

RovaLappi Rakennus Oy on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 318 tontille 4. Samalla on todettu, että asemakaavan muutos olisi syytä laatia myös kaupungin omistamille kiinteistöille 698-3-318-7, 698-3-319-10 ja 698-3-319-11. Tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla V-VI.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen 17.2.2026 § 28.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:
RovaLappi Rakennus Oy

Kaava-alue ja sen ympäristö:
Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:
Tekninen lautakunta

Viranomaiset:
Lupa- ja valvontavirasto

Muut:
Alueella toimivat teleoperaattorit, asukasyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 25.3.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely
Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos vaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla, Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia

ROVANIEMI

mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

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

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

Kaavan hyväksyminen
Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)
Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu Lupa- ja valvontavirastoa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista siten, että alueelle voidaan sijoittaa kerrostaloasumista.

Kaupungin asettamat tavoitteet
Tavoitteena on edistää kaupungin asuntotuotantoa sekä tukea yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Täydennysrakentamista pyritään ohjaamaan erityisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen, palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyteen, mikä on kaupungin taloudellisten ja ympäristöllisten tavoitteiden mukaista.

ROVANIEMI

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alue on yleiskaavassa merkitty palvelujen ja hallinnon käyttöön asemakaavoitettavaksi alueeksi (P-1). Sekä osaltaan Kairatien asuntoalueeksi, alueen toteuttamiseksi tutkitaan tiivistä ja matalaa rakentamista (A-3). Muutoksessa on tarkoitus huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia alueidenkäytön suunnitelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

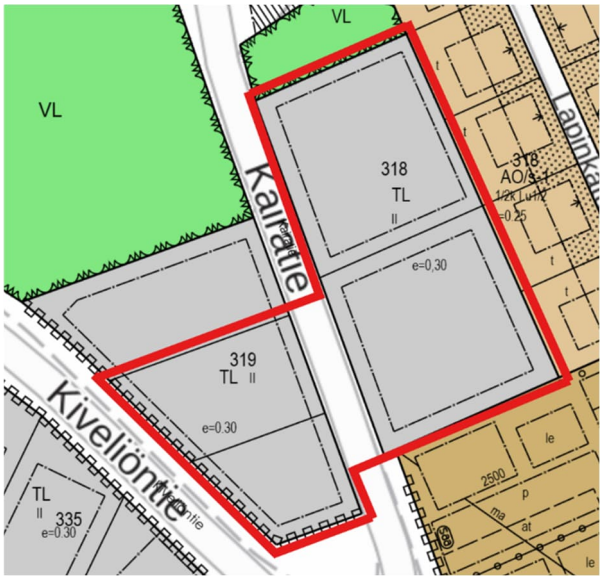
Keskeisimpiä VAT tavoitteita ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen keskeisellä paikalla. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet kaupungin palveluihin.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
  - Pilaantuneiden maiden huomioiminen ja puhdistaminen. Asumisen mahdollistaminen turvallisessa ympäristössä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

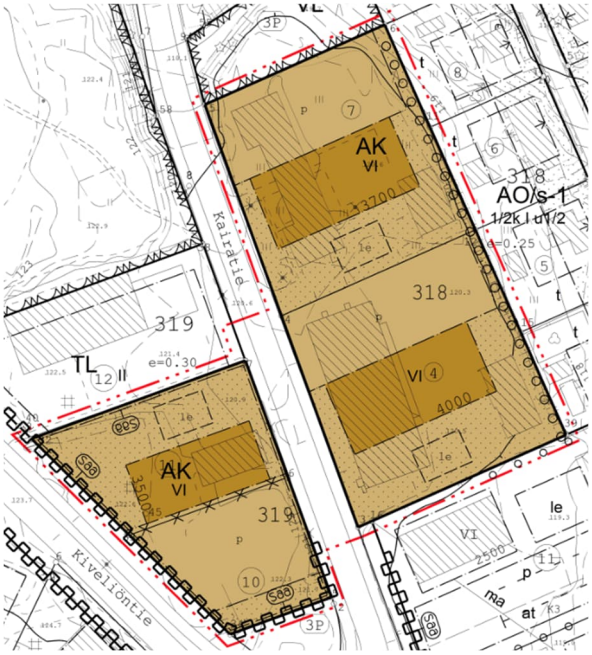
Vaihtoehto 0:
Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava

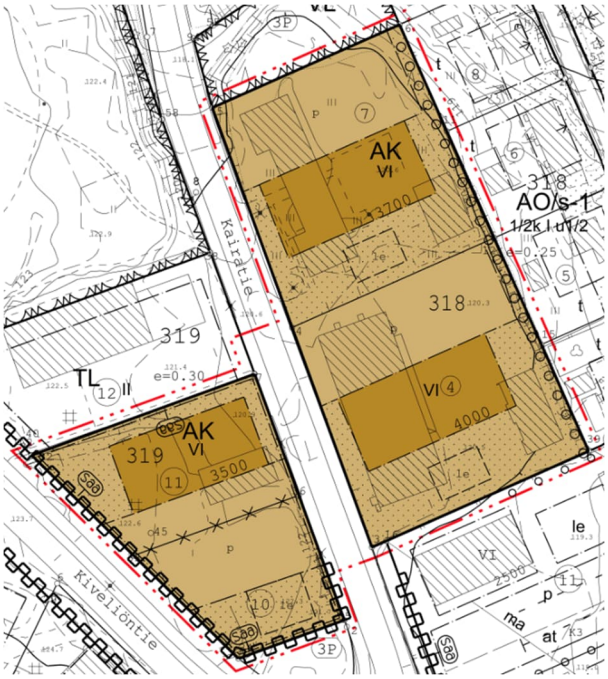
ROVANIEMI

Vaihtoehto 1:
Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) kerrosluvulla VI. Tontilla 10 ja 11 sijaitseva rakennusala sijoittuu samaan linjaan kadun toisella puolella sijaitsevan rakennusalan kanssa.



Kuva 7. Kaavaluonnos VE1

Vaihtoehto 2:
Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla VI. Tontilla 10 ja 11 sijaitseva rakennusala sijaitsee kohdassa, jossa maaperä on eniten saastunutta.

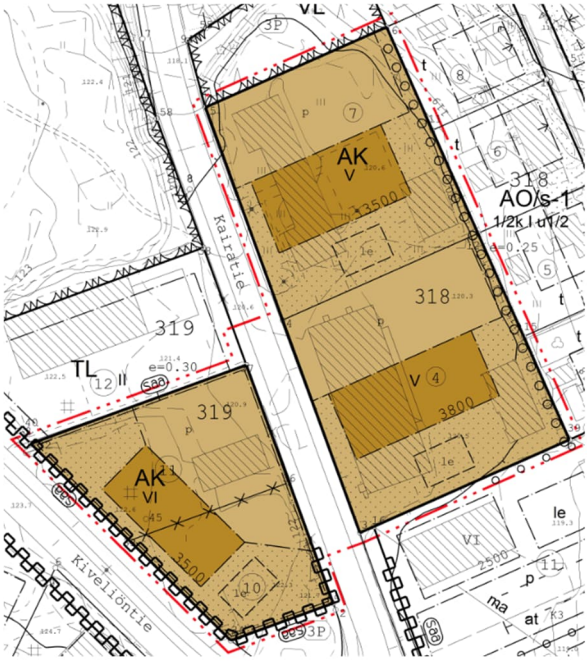


Kuva 8. Kaavaluonnos VE2

ROVANIEMI

Vaihtoehto 3:
Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla VI. Tontilla 10 ja 11 sijaitseva rakennusala sijaitsee Kiveliöntien suuntaisesti.

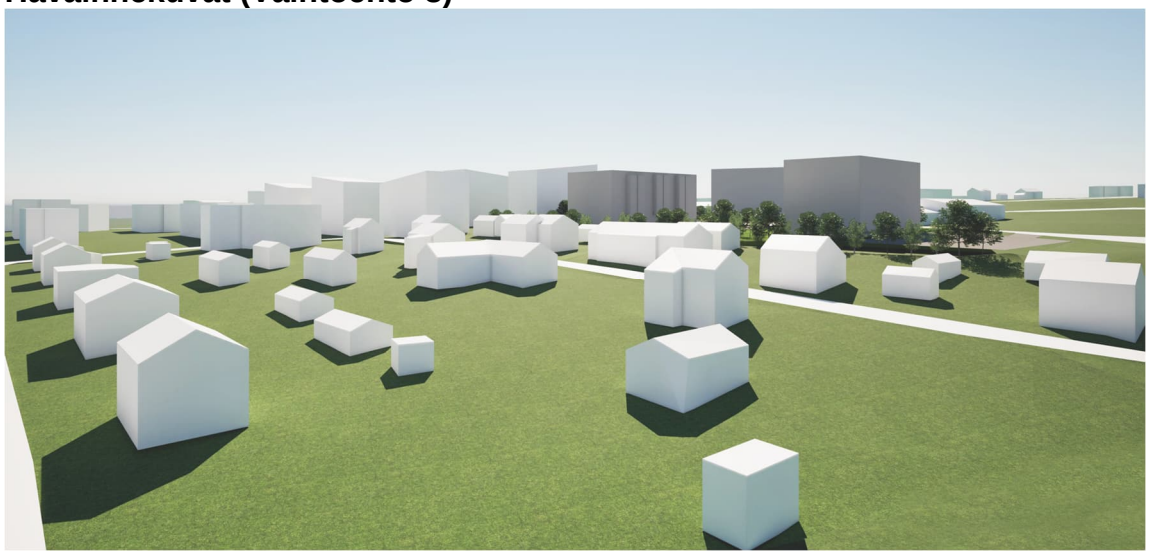
Kaavakarttaa on päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen. Korttelin 318 tonttien 4 ja 7 kerrosluku on päivitetty VI → V. Lisäksi tontin 4 rakennusoikeutta on päivitetty 4000 k-m^2 → 3800 k-m^2 ja tontin 7 3700 k-m^2 → 3500 k-m^2.



Kuva 9. Kaavaluonnos VE3

Vaihtoehto 4:
Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

Havainnekuvat (Vaihtoehto 3)



Kuva 10. Juurakkkotie-Lapinkatu suunnasta

ROVANIEMI



Kuva 11. Kairatie-Kiveliöntie suunnasta



Kuva 12. Kiertotien suunnasta



Kuva 13. Liikenneympyrän suunnasta

ROVANIEMI



Kuva 14. Tervaskadun suunnasta

ROVANIEMI

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa kahden viisikerroksisen ja yhden kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen alueelle. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähden. Asukkaiden määrä tulee lisääntymään.

Asemakaavan muutos edistää alueen terveellisiä ja turvallisia elinoloja muun muassa siten, että suunnittelualueen pilaantunut maaperä kunnostetaan. Kunnostustoimenpiteillä varmistetaan, ettei saastunut maaperä aiheuta riskejä myöhemmin tulevaisuudessa. Alueelle on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arviointi.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotukseksi valitaan vaihtoehto 3, jossa käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kerrosluku korttelin 319 tontilla on VI ja rakennusoikeus 3500 k-m^2 ja korttelin 318 tontilla 4 ja 7 kerrosluku V ja rakennusoikeus 3500 k-m^2 sekä 3800 k-m^2.

Vaihtoehdossa 3 korttelin 319 tontin autopaikkojen riittävyyden turvaaminen on toteutettavissa muita vaihtoehtoja paremmin. Autopaikkojen määrä turvataan Rovaniemen pysäköintinormin mukaisilla kaavamääräyksillä. Myös rakennusmassan kaupunkikuvallinen ratkaisu on tässä vaihtoehdossa muita vaihtoehtoja onnistuneempi.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Saapuneet mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet on koottu vuorovaikutuslomakkeeseen.Vuorovaikutuslomakkeeseen on tiivistetty vireilletulon ja valmisteluvaiheen mielipiteiden sisältö. Alkuperäiset mielipiteet kokonaisuudessaan saatetaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle vuorovaikutuslomakkeen lisäksi. Mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.

ROVANIEMI

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,249 ha. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Istutettava alueen osa



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

Leikki- ja oleskelualue

Jokaiselle tontille on osoitettu leikkiin ja oleskeluun aluevaraus jotka ovat myös istutettava.



LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

Saastunut maa-alue



PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE. PILAANTUNUT MAAPERÄ ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTÄ.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä. Autopaikkojen riittävyys on turvattu kaavamääräyksin. Alueen asukkaiden määrä tulee lisääntymään.

3.kaupunginosan kehittyessä, kerrostalorakentaminen alueella on lisääntynyt, joten kaavamuutos ei poikkea alueen kehittämisen suunnasta.

5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

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

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnuille eikä eläimille. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

ROVANIEMI

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

5. 4 Kaavan suhde yleiskaavaan (AKL 39 §)

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

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
  - Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen täydentäen, mikä vähentää maankäytön painetta uusille alueille.
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
  - Alueella on valmis yhdyskuntarakenne, jonka käyttöä voidaan tehostaa.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
  - Kaavoituksella on tarvetta lisätä alueen asuntotarjontaa, joka sijoittuu keskustan palvelutarjonnan läheisyyteen.
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.
  - Tonteilta 10 ja 11 on löytynyt pilaantunutta maa-ainesta. Alue tullaan puhdistamaan asianmukaisella tavalla.
  - Muutoksella tavoitellaan myös eri väestöryhmien tarpeisiin uusia asuinmahdollisuuksia. Muutos mahdollistaa hyvällä suunnittelulla viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön.
- Virkistysalueen soveltuvien alueiden riittävyys
  - Asemakaavan muutos ei vähennä ympärillä olevia virkistysalueita.
  - Muutosalue on rakennettua kaupunkiympäristöä.
  - Alueella on runsaasti olemassa olevaa virkistysaluetta.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

ROVANIEMI

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakentamislupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Liitteet:

1. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 21**
2. **Asemakaavan seurantalomake s. 25**
3. **Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet s. 27**

Rovaniemellä 28.8.2026 *Päivitetty: 9.11.2026*

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Niina Alanenpää
maankäyttöasiantuntija

ROVANIEMI

7. LIITTEEET

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.3.2026
päivitetty 27.8.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
3. kaupunginosa korttelin 318 tontit 4 ja 7 sekä korttelin 319 tontit 10 ja 11
Kairatie 54 ja 56 sekä 61 ja 63



Kuva 1. Ilmakuva (2025) suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

ROVANIEMI

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

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Kairatie 54, 56, 61 ja 63. Suunnittelualue käsittää korttelin 318 tontit 4 ja 7 sekä korttelin 319 tontit 10 ja 11.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

RovaLappi Oy on hakenut asemakaavan muutosta kortteliin 318 tontille 4. Samalla on todettu, että asemakaavan muutos olisi syytä laatia myös kaupungin omistamille kiinteistöille 698-3-318-7, 698-3-319-10 ja 698-3-319-11. Tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrosluvulla V-VI.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TL).

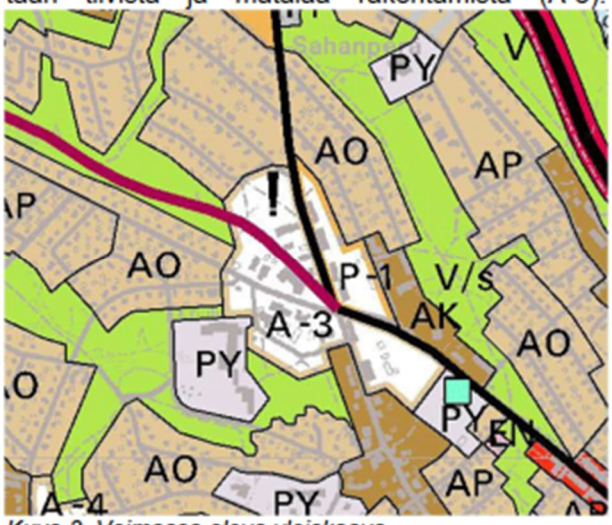
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan sekä kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Yleiskaava

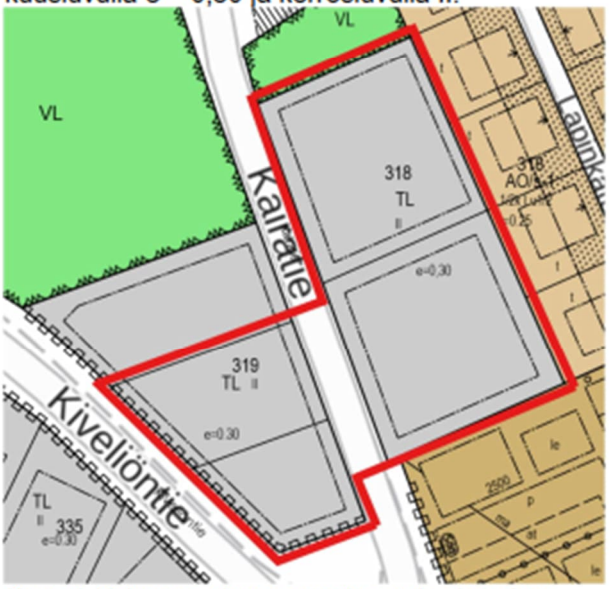
Suunnittelualueella on voimassa 7.10.2002 hyväksytty Rovaniemen yleiskaava 2015. Kiinteistöjen 698-3-318-4 ja 698-3-318-7 osalta alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon käyttöön asemakaavoitettavaksi alueeksi (P-1). Kiinteistöjen 698-3-319-10 ja 698-3-319-11 osalta alue on osoitettu Kairatien asuntoalueeksi, alueen toteuttamiseksi tutkitaan tiivistä ja matalaa rakentamista (A-3).



Kuva 3. Voimassa oleva yleiskaava

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasianministeriön 1.3.1976 vahvistama asemakaava, jossa kiinteistöt kuuluvat asemakaavamerkinnältään teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeseen (TL). Kiinteistöjen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,30 ja kerrosluvulla II.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

ROVANIEMI

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT
VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.
VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia.
VE 2: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN
Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI
Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

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

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

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:
Viranomaiset:
- Lupa- ja valvontavirasto

Kaava-alue ja sen ympäristö:
- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut
- Napapiirin energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET
Käynnistysvaihe (AKL 51 §)
RovaLappi Oy on jättänyt asemakaavamuutos aloitteen. Asemakaavamuutos käynnistettiin teknisen lautakunnan päätöksellä **17.2.2026 § 28.**

Maankäyttösopimus
Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä maanomistajan tulee tarvittaessa laatia kaupungin kanssa maankäyttösopimus.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66§)
Kaavan laadinnan yhteydessä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lupa- ja valvontavirastolle.

Vireilletulo (AKL 63 §)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **26.3.-10.4.2025** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella **25.3.2026** Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)
Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville **3.-18.9.2026** palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **2.9.2026** sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (AKL 65 §)
Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa, palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)
Asemakaavan muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

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

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

YHTEYSHENKILÖT
kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927

ROVANIEMI

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

maankäyttöasiantuntija Niina Alanenpää
puh. 016 322 8743
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	RovaLappi Rakennus Oy	9.5.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	17.2.2026 § 28
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	25.3.2026
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	3.-18.9.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	x.x.2026 § xx
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	x.x.-x.x.202x
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	x.x.202x § xx
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk

ROVANIEMI

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	**Täyttämispvm**	6.11.2026
Kaavan nimi	3. kaupunginosa kortteli 318 tontit 4 ja 7 sekä kortteli 319 tontit 10 ja 11 Kairatie 54, 56, 61 ja 63		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	L - lautakunta	**Vireilletulosta ilm. pvm**	25.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	2026-6
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2490	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,2490

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**1,2490**	**100,00**	**10800**	**0,86**	**0,0000**	**7331**
A yhteensä	1,1563	92,6	10800	0,93	1,1563	10800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,1563	-3469
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0927	7,4			0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

ROVANIEMI

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**1,2490**	**100,00**	**10800**	**0,86**	**0,0000**	**7331**
A yhteensä	1,1563	92,6	10800	0,93	1,1563	10800
AK	1,1563	100,0	10800	0,93	1,1563	10800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,1563	-3469
TL	0,0000	0,0	0		-1,1563	-3469
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0927	7,4			0,0000	0
Kadut	0,0927	100,0			0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ROVANIEMI

Liite 3. Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

3. kaupuginosa korttelin 318 tontit 4 ja 7 sekä kortteli 319 tontit 10 ja 11

Vuorovaikutuslomakkeeseen on tiivistetty vireilletulon ja valmisteluvaiheen mielipiteiden sisältö. Alkuperäiset mielipiteet kokonaisuudessaan saatetaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle vuorovaikutuslomakkeen lisäksi.

Vireilletulon kuulemisen (26.3-10.4.2026) aikana saapui kolme (3) mielipidettä. Valmisteluvaiheen kuulemisen (3.-18.9.2026) aikana saapui kolme (3) mielipidettä, joissa on yhteensä 108 allekirjoittajaa.

ROVANIEMI

TIIVISTETYT MIELIPITEEET

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 54 §) mukaan asemakaavan tulee luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää rakennetun ympäristön toimivuutta ja kaupunkikuvan sopusuhtaisuutta. Lisäksi MRL 39 § edellyttää, että kaavoituksessa huomioidaan yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus.

Katson, että Kairatien alue täyttää nämä edellytykset kerrostalorakentamisen osalta. Alueella on jo olemassa olevaa kerrostalokantaa, jolloin lisärakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta eikä riko alueen luonnetta.

Sen sijaan kerrostalorakentamisen sijoittaminen omakotitalovaltaiselle alueelle (Palkisentie 47–51 sekä kortteli 111) on ristiriidassa MRL:n tavoitteiden kanssa. Tällainen ratkaisu heikentää asumisviihtyvyyttä ja vaarantaa alueen yhtenäisen kaupunkikuvan.

Kairatien kohteen vahvuudet:

- olemassa oleva kerrostalorakenne
- erinomaiset liikenneyhteydet (noin 900 m keskustaan)
- palveluiden läheisyys
- toimiva joukkoliikenne

Edellä mainituin perustein vaadin, että kerrostalorakentaminen kohdennetaan ensisijaisesti Kairatien alueelle.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Kaavamuutoksen suhde yleiskaavaan
Suunniteltujen VI-kerroksisten rakennusten katsotaan olevan ristiriidassa nykyisen ympäristön, yleiskaavan tavoitteiden ja alueen mittakaavan kanssa. Mielipiteissä on kyseenalaistettu, miten V-VI-kerroksinen rakentaminen toteuttaa yleiskaavan tavoitetta tiiviistä ja matalasta rakentamisesta sekä millä perusteella voimassa olevan asemakaavan II-kerroksisesta mittakaavasta poiketaan.

Vastine:
Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat korttelit 323 ja 145 kuuluvat yleiskaavassa samaan käyttötarkoitukseen A-3 (tiivis ja matala asuminen). Näiden kortteleiden voimassa olevissa asemakaavoissa kerrosluvut ovat pääosin IV–VI.

ROVANIEMI

Suunnittelualueen kanssa samaan 318 kortteliin kuuluvat tontit 11, 12 ja 13 on osoitettu yleiskaavassa käyttötarkoitukseen P-1 (palvelut ja hallinto). Voimassa olevassa asemakaavassa näiden tonttien käyttötarkoitus on AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue) ja kerrosluku VI. Alueella on siten jo nykyisin useita IV-VI kerroksisia rakennuksia, jotka muodostavat osan alueen olemassa olevasta kaupunkikuvasta.

Kaavaluonnosta on päivitetty osaltaan kuusikerroksisesta (VI) kerroslukuun viisi (V).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edistää kaupungin asuntotuotantoa sekä tukea yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Täydennysrakentamista pyritään ohjaamaan erityisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen, palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyteen, mikä on kaupungin taloudellisten ja ympäristöllisten tavoitteiden mukaista.

Rakennusten korkeus ja mittakaava

Suunniteltu V-VI-kerroksinen rakentaminen poikkeaa ympäröivän rakennuskannan mittakaavasta ja muuttaa alueen kaupunkikuvaa olennaisesti. Alueen katsotaan olevan pääosin matalaa ja pientalovaltaista ympäristöä.

Vastine:

Suunnittelualue sijoittuu pientaloalueen ja olemassa olevan kerrostaloalueen rajakohtaan. Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kerrostalovaltaiseen rakennuskantaan ja täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Rakennusten sijoittelulla ja massoittelulla pyritään sovittamaan uusi rakentaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

Alue rajautuu rintamamiestalo- ja pientaloalueeseen, jonka kaupunkikuvalliset ja historialliset ominaispiirteet halutaan säilyttää. Kerrostalojen katsotaan muuttavan alueen luonnetta sekä heikentävän jälleenrakennuskauden ympäristön ominaispiirteitä.

Vastine:

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eikä alueella sijaitse suojelukohteita. Kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan on arvioitu osana kaavatyötä. Suunnitelmassa uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kerrostalorakenteen jatkeeksi eikä pientaloalueen sisään. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on havainnollistettu kaava-aineistoon laadituilla havainnekuvilla.

ROVANIEMI

Liikenne ja pysäköinti

Asukasmäärän kasvun arvioidaan lisäävän liikennettä Kairatiellä ja lähikaduilla. Huolta on esitetty liikenneturvallisuudesta, liittymien toimivuudesta sekä pysäköintipaikkojen riittävyydestä.

Vastine:

Liikennejärjestelyjä on tarkasteltu yhteistyössä yhdyskuntatekniikan kanssa. Kaavaan on osoitettu tarpeelliset liittymäkiellot liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Riittävä pysäköinti on turvattu kaavamääräyksin. Autopaikat on osoitettava tontin sisällä kaavamääräysten mukaisesti.

Merkittävä korkeusero, hulevedet ja lumenkäsittely

Alueen korkeuserojen vuoksi on esitetty huolta hulevesien, sulamisvesien ja lumen käsittelyn vaikutuksista alempana sijaitseviin kiinteistöihin.

Vastine:

Hulevesien hallinta ratkaistaan rakentamisen yhteydessä voimassa olevien määräysten ja hyväksyttävien rakennussuunnitelmien mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa, että hulevedet voidaan hallita tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapurikiinteistöille. Myös lumenkäsittely suunnitellaan osana tonttien toteutussuunnittelua.

Tuulisuus, varjostus, näkymät ja yksityisyys

Huolta on esitetty auringonvalon vähenemisestä, varjostusvaikutuksista, näkymien muuttumisesta sekä yksityisyyden heikkenemisestä. Lisäksi on toivottu tuulisuusvaikutusten selvittämistä.

Vastine:

Rakennusten sijoittelussa on pyritty huomioimaan ympäröivä asutus. Rakennusten pääasialliset oleskelutilojen ikkunat eivät suuntaudu suoraan viereiselle pientaloalueelle.

Viisi- ja kuusikerroksinen rakentaminen kuuluu tavanomaiseen kaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen, eikä sitä luokitella korkeaksi rakentamiseksi. Tuulisuusvaikutukset korostuvat tyypillisesti huomattavasti korkeammassa rakentamisessa.

Rakennusten sijoittelulla ja suuntauksella voidaan myös hallita varjostusvaikutuksia.

Riittävät selvitykset

Mielipiteissä on katsottu, että vaikutusten arviointi on puutteellinen havainnekuvien, varjostuksen, liikenteen, hulevesien ja tuulisuuden osalta.

ROVANIEMI

Vastine:
Kaava-aineistoon on laadittu havainnekuvia, joiden avulla suunniteltua rakentamista voidaan arvioida suhteessa ympäristöön.

Viisi kerrosta on tavanomaista täydennysrakentamista kaupunkirakenteessa. Tuulisuusselvityksiä laaditaan tyypillisesti merkittävästi korkeammissa rakennushankkeissa.

Varjostusvaikutuksiin vaikuttavat rakennusten korkeus, sijoittelu sekä massoittelu. Rakennusmassojen suuntaamisella voidaan vähentää ympäristöön kohdistuvia varjostusvaikutuksia.

Virkistys-, leikki- ja viheralueet
Kasvavan asukasmäärän arvioidaan lisäävän leikki- ja virkistysalueiden tarvetta. Lisäksi on esitetty huolta puuston ja viheralueiden vähenemisestä.

Vastine:
Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, jossa puustoa ei ole käytännössä ollenkaan. Kaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia ja puurivejä, joiden toteuttaminen lisää alueen viherrakennetta nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia olemassa oleviin virkistysaluevarauksiin.

Kaavassa on jokaiselle tontille osoitettu leikkipaikka-merkintä (le), joka velvoittaa järjestämään tontille asukkaiden käyttöön tarkoitetun leikki- ja oleskelualueen. Merkintä turvaa alueen asukkaiden leikkiympäristön toteuttamisen osana rakentamista.

Majoitustoiminta
Asukkaat ovat huolissaan siitä, että alueen asuinrakennuksia voitaisiin käyttää laajasti lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Kaupungilta toivotaan keinoja varmistaa alueen säilyminen vakituisen asumisen alueena.

Vastine:
Kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joka ei salli lyhytaikaista vuokraustoimintaa tai muuta maankäyttötarkoituksesta poikkeavaa käyttöä.

Selostuksen puutteet ja ristiriidat
Vaikutusten arviointi on puutteellinen. Asiakirjoissa on perustietoristiriita ” Selostus ilmoittaa voimassa olevan asemakaavan sisäasiainministeriön 1.3.1976 vahvistamaksi, kun taas teknisen lautakunnan pöytäkirja 17.2.2026 § 28 toteaa voimassa olevaksi 27.5.1986 hyväksytyn asemakaavan.”

Vastine:
Teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 17.2.2026 § 28 on virheellinen päivämäärä voimassa olevasta asemakaavasta. Kyseessä on tekninen virhe, jolla ei ole vaikutusta kaavaratkaisun sisältöön, valmisteluun tai sen lainmukaisuuteen. Kaavatyössä on käytetty oikeita lähtötietoja.