

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan -ja tonttijaon muutos

5. kaupunginosa kortteli 551 ja korttelin 585 tontti 7 sekä katualue,
Eteläranta



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja raja-alue suunnittelusta

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS
KAAVOITUS
2026



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan -ja tonttijaon muutos kortteli 551 ja korttelin 585 tontti 7 sekä ka-
tualue,
Eteläranta

Rovaniemen kaupunki
5. kaupunginosa

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
maankäyttöasiantuntija
Lasse Heikkinen

Yhteystiedot:

Mäntyvaarantie 2, PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. +358 406 305 610

Viranhaltijapäätös
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kaupunginhallitus
Julkisesti nähtävillä
Kaupunginvaltuusto hyv.

2.5.2025 § 6
28.5.2025

29.5-30.6.2025
26.3.-10.4.2026
18.9.2026 § x
x.x.-x.x.202x
x.x.202x § x

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa Eteläranta, Villentien ja Roo-pentien risteysalueella. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuuoksen nimi on "5. kaupunginosa kortteli 551 ja korttelin 585 tontti 7 sekä katualue, Eteläranta".

Muuoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi.

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	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
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.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	14
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	15
5.2	Aluevaraukset.....	15
5.2.1	Korttelialueet	15
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	15
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.3.4	Melu.....	17
5.3.5	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	17
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	17
5.5	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.2	Toteutuksen seuranta	18
7	LIITTEET:	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 18
2. Vuorovaikutuslomake s. 22

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 2.5.2025 § 6 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 28.5.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.5.-30.6.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 28.5.2025 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 26.3.-10.4.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.3.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaluonnoksesta.

Kaupunginhallituksen 18.9.2026 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako asetetaan x.x.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeellä osallisille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

Asemakaava -ja tonttijako muutoksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt x.x.202x.

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

2.2 Asemakaava

Voimassa olevaan asemakaava-alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelin 585 tonttia 7 koskee sisäasiainministeriön 7.3.1972 vahvistama asemakaava, ja korttelin 551 osalta on voimassa sisäasiainministeriön 15.8.1974 vahvistettu asemakaava.

Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

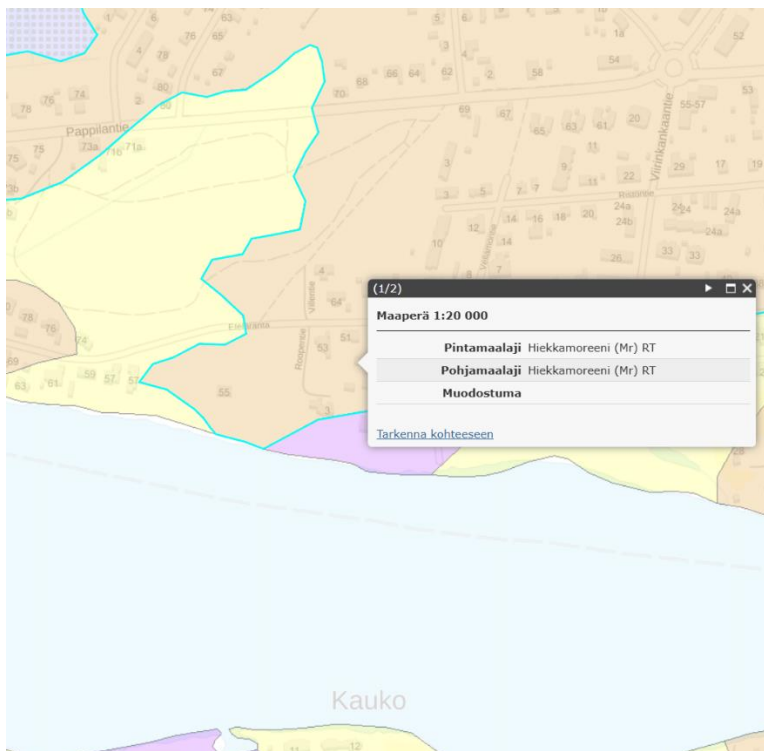
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa. Alue sijoittuu Eteläranta, Roopen- ja Villentien risteysalueelle. Suunnittelualueen ympäristö on pääasiassa virkistys- ja asuinalueita. Aikaisemmin alueella sijaitsi metsäntutkimuslaitos (METLA). Suunnittelualueen pinta-ala on 1.81 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alueen puulajisto on niin havu- kuin lehtipuustoa. Alue on pinnanmuodoiltaan aika tasaista ja lievästi Kemijoen ranta-alueelle viettävää.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin hiekkamoreenia (Mr) sekä osittain karkeaa hietaa (KHt).



Vesistöt

Suunnittelualue sijoittuu Kemijoen ranta-alueen läheisyyteen. Varsinaisen rannan ja suunnittelualueen väliin jää voimassa olevan asemakaavan mukainen istutettava puistoalue (PI). Alue ei ole tulvavaara-alueita.

Tulvavaara HQ 1/100



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alueen maisemakuvaa hallitsee etelään avautuva Pöyliövaaran vaaramaisema. Suunnittelualueen lähiympäristössä on asuinalueita (AO), (AOR) ja (AR). Suunnittelualueen lähiympäristö on maisemakuvaltaan rakennettua omakoti- ja rivitalojen asuinalueita. Suurin kerrosluku alueella on kaksi (II).

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Eteläranta ja Villentien risteysalueella. Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1948 valmistunut Mortin Puustelli, joka on liittynyt Metsäntutkimuslaitoksen toimintaan. Rakennus on osoitettu Rovaniemen yleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennukselle ei ole osoitettu suojelumääräystä.

Mortin Puustellin rakennushistoriaa, nykytilaa ja säilyneisyyttä on selvitetty vuonna 2023 laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä.

Suunnittelualueella sijaitsevat lisäksi kiinteät muinaisjäännökset Metsäntutkimuslaitos 1 (699010115) ja Metsäntutkimuslaitos 2 (699010117), jotka ovat kivikautisia asuinpaikkoja. Asuinpaikat on paikoin tuhoutunut muun muassa viljelyn ja rakentamisen vuoksi. Muinaisjäännösalueet sijoittuvat nauhamaisena 20-30 metriä leveinä vyöhykkeinä jokivarteen.

Virkistys

Etelärannan alueella on Kemijoen vesistöalueen lisäksi runsas virkistysalue kokonaisuus. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Mortin männikkö, joka tarjoaa alueen ja sen lähiympäristön asukkaille virkistyskäyttömahdollisuudet. Lisäksi lähiympäristössä sijaitsevat mm. Jääskönpuisto sekä Kisa-puisto.

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee joihtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

3.2

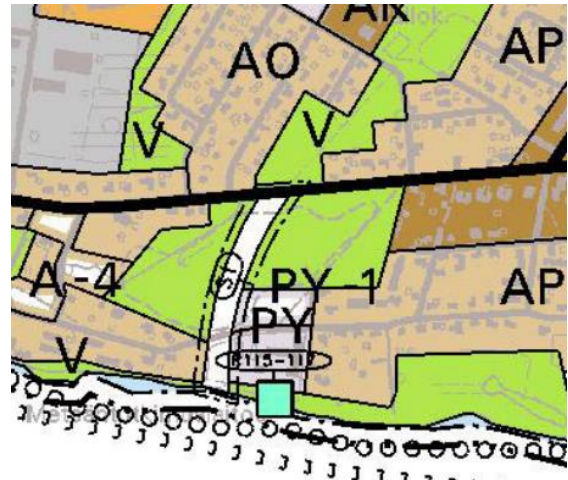
3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

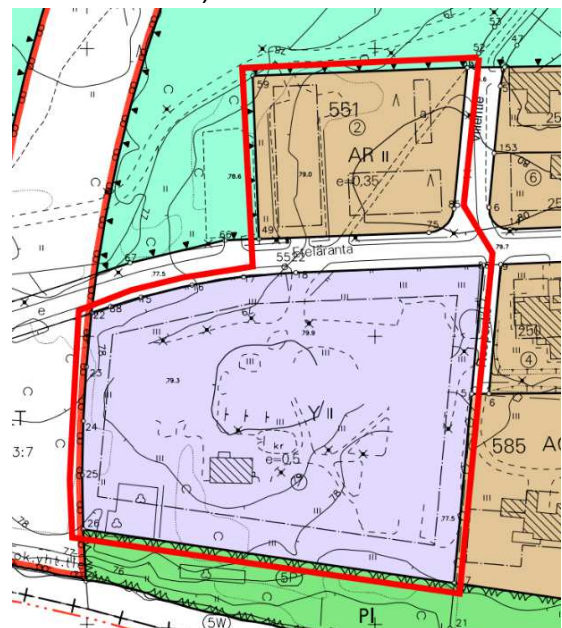
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnyt PY (palvelun ja hallinnon alue, jossa on vahvistettu asemakaava) sekä PY-1 (alue, jolle laaditaan tai muutetaan asemakaava ja joka varataan julkisen palvelun ja hallinnon käyttöön). Yleiskaavassa kaava-alueelta löytyy rakennussuojelu- ja muinaismuistokohde.



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Voimassa oleva asemakaava ja suunnittelualueen raja

Alueella on voimassa korttelin 585 tonttia 7 koskee sisäasiainministeriön 7.3.1972 vahvistama asemakaava, jossa kaavamerkintänä on Y (yleisten rakennusten korttelialue), Korttelin 551 osalta on voimassa sisäasiainministeriön 15.8.1974 vahvistettu asemakaava, jossa kaavamerkintänä on AR (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue).



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

Suunnittelualueen vieressä on vireillä Oijustien liikennealueyhteyden asemakaavamuutoksen kaavan laadinta.

Suojelumääräykset ja muinaismuistokohteet

Kaavamuutosalueella sijaitsee kiinteät muinaisjäännökset 699010115 (Metsäntutkimuslaitos 1) ja 699010117 (Metsäntutkimuslaitos 2), jotka ovat kivikautisia asuinpaikkoja. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee Mortin Puustelli rakennus, joka on merkitty suojeltaviksi yleiskaavassa. Voimassa olevassa asemakaavassa suojelupäätöksiä ei ole. Entisestä Metsäntutkimusasemasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Samassa tarkastellaan myös Mortin Puustellin rakennuksen historiaa, nykytilaa ja säilyneisyyttä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikkatieto- ja tonttipalvelut on hakenut asemakaavan muutosta. Tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 2.5.2025 § 6.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Paikkatieto- ja tonttipalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Hallintokunnat:

Kaupungin hallitus

Kaupungin valtuusto

Viranomaiset:

Lupa- ja valvontavirasto
Lapin maakuntamuseo
Museovirasto

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 28.5.2025 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 muutosvaihtoehto 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 mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan 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.

Palautteen antaminen

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä viireille- 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

Kaupunginvaltuusto päättää kaava- ja tonttijaonmuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

Kaupungin valtuuston kaavapäätöksen tiedoksi saannin (7 vrk) jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku-aika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamutoksen vireille tulosta on tiedotettu Lapin ELY-keskusta. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia korttelin 585 tontin 7 osalta käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi sekä kortteli 551 osalta rakennusalojen tarkoituksenmukaisempaa sijoittelua.

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

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu muutosvaihtoehto 1, joka mahdollistaisi kortteli 585 tontti 7 osalta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR). Lisäksi suunnittelun Oijustien siltahankkeen osalta suunnittelualueen länsipäästä on varattu alue suojaviheralueeksi (EV). Ohjeellisilla rakennusaloilla on pyritty luomaan suuntaa antava asuinkorttelirakenne. Ne mahdollistavat kuitenkin rakennusten sijoittelun joustavan tarkentamisen jatko-suunnittelussa. Kortteli 551 osalta käyttötarkoitus pysyisi samana ja erona voimassa olevaan kaavaan olisi rakennusalojen erilainen sijoittuminen. Suunnittelualueella kerrosluku on kaksi (II).



Kuva 7. Asemakaavan muutos vaihtoehto 1

Vaihtoehto 2:

Asemakaavan muutoksesta on laadittu muutosvaihtoehto 2, jossa korttelin 585 tontille 7 osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä asuin-kerrostalojen korttelialue (AK). Suunnittelun Oijustien siltahankkeen aluevaraus on huomioitu osoittamalla suunnittelualueen länsiosaan suojaviheralue (EV). Ohjeellisilla rakennusaloilla on pyritty muodostamaan suuntaa antava asuinkorttelirakenne, joka mahdollistaa rakennusten sijoittelun tarkentamisen joustavasti jatko-suunnittelussa. Korttelin 551 käyttötarkoitus säilyy ennallaan, ja muutoksena voimassa olevaan asemakaavaan nähden on rakennusalojen sijoittumisen muuttaminen. AK-korttelialueelle osoitettaisiin rakennusoi-keutta yhteensä 3 460 k-m².



Kuva 8. Asemakaavan muutos vaihtoehto 2

Vaihtoehto 3:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen maankäyttöön ja rakennettuun ympäristöön. Käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaa alueen kehittämisen asumiseen sekä uuden rakentamisen. Vaikutuksia arvioidaan tarkemmin kohdassa 5.3.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut alueen kehittäminen asuinkäyttöön ja tarkoituksenmukaisen korttelirakenteen muodostaminen. Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan kaavaehdotus, joka asetetaan yleisesti nähtäville.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilläolon aikana saapui 2 (2) lausuntoa ja valmistelu vaiheen aikana saapui yksi (1) lausunto sekä neljä (4) mielipidettä (vuorovaikutuslomake).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,813 ha, joka sisältää rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueet. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: 1.14 ha tai 1.66 ha
Rakennusoikeus: e= 0.30 ja e=0.35
Kerrosluku: II



SUOJAVIHERALUE.

Pinta-ala: 0.078 ha



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala: (0.52 ha)
Rakennusoikeus: (3460 k-m²)
Kerrosluku: III

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen käyttötarkoitus muutetaan kortteli 585 tontti 7 osalta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) asumiskäyttöön (AR)/(AK). Lisäksi yleiskaavassa osoitetun tievarauksen (LT) viereen varataan alue suojaviheralueeksi (EV). Asemakaavamuutos kytkeytyy luontevasti osaksi lähialueen muuta asuinaluerakennetta. Kaavamutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen huilavesien käsittely.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Alueella sijaitsee yleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi osoitettu Mortin Puustelli. Rakennuksen säilyneisyys ja siihen tehtyt muutokset on selvitetty vuonna 2023 laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä. Rakennus on ollut pitkään käyttämättömänä ja sen kunto on heikentynyt. Kaavamutoksen tavoitteena on kehittää aluetta asumiseen ja muodostaa alueelle toimiva ja tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Rovaniemen kaupungilla

ei ole rakennukselle käyttö- tai säilyttämistarvetta ja rakennuksen säilyttämisen ei arvioida tukevan kaavamuutokselle asetettuja tavoitteita tai alueen tulevan maankäytön tarkoituksenmukaista järjestämistä. Tämän vuoksi Mortin Puustelliä ei osoiteta säilytettäväksi tai suojeltavaksi asemakaavan muutoksessa ja rakennukselle haetaan erillistä purkamislupaa.



Kuva 9. Mortin Puustelli nykytila.

Alueella sijaitsee kiinteät muinaisjäännösalueet 699010115 (Metsäntutkimuslaitos 1) ja 699010117 (Metsäntutkimuslaitos 2), jotka ovat kivikautisia asuinpaikkoja. Asemakaavan muutoksessa muinaisjäännösalue osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi. Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettu muinaismuistolain nojalla, eikä alueelle osoiteta rakentamista. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että muinaisjäännökset otetaan huomioon sekä istutustöiden että läheisten rakennustöiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Tarkempaa tietoa kiinteistä muinaisjäännöksistä: [Kulttuuriympäristön palveluikkuna](#)

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Melu

Suunnittelualueen viereisen Oijustien liikennealueyhteyden asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on tehty vuonna 2022 meluselvitys, jossa on tarkasteltu siltahankkeen aiheuttamia päivä- ja yöajan keskiäänitasoja vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Meluselvityksen laskentakorkeus on 2,0 metriä maanpinnasta. Selvityksessä on tarkasteltu melutasoja sekä ilman melusuojaustoimenpiteitä että esitettyjen eri melusuojaustoimenpiteiden vaikutuksia.

Meluselvityksen perusteella suunnittelualueen melutaso vaihtelee alueen eri osissa ja meluisimmat alueet sijoittuvat Oijustien läheisyyteen. Asemakaavassa Oijustien puolelle osoitettu suojaviheralue (EV) erottaa asuinkorttelialueen liikennealueesta ja osaltaan vähentää liikenteen meluvaikutuksia. Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueen meluolosuhteet. Asumiseen liittyvät ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso on enintään 55 dB ja yöajan keskiäänitaso enintään 50 dB.

5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartassa.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen 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.

7 LIITTEET:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 17
2. Vuorovaikutuslomake s. 23

Rovaniemellä 2.6.2025

Päivitetty: 4.9.2026

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Lasse Heikkinen
maankäyttöasiantuntija*

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

12.05.2025 päivitetty 17.3.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

5. kaupunginosa kortteli 551 ja korttelin 585 tontti 7 sekä katualue,
Eteläranta



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa Eteläranta ja Villentien risteysalueella. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli- katu- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Rovaniemen kaupungin teknisten paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen korttelin 551 ja korttelin 585 tontin 7 asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 551 on rakentamaton ja korttelin 585 tontilta 7 on toimisto- ja toimitilarakennus purettu kesällä 2024. Alueella sijaitsee Mortin Puustelli rakennus, jolle on tarkoitus hakea purkamislupa.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnyt PY (palvelun ja hallinnon alue, jossa on vahvistettu asemakaava) sekä PY-1 (alue, jolle laaditaan tai muutetaan asemakaava ja joka varataan julkisen palvelun ja hallinnon käyttöön).



Kuva 3. Rovaniemi yleiskaava

Asemakaava

Korttelin 585 tontin 7 osalta on voimassa sisäasiainministeriön 07.03.1972 ja korttelin 551 osalla 15.08.1974 vahvistama asemakaava.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI



ROVANIEMI

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi.

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
- Lapin maakuntamuseo
- Museovirasto

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 §)**

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka on tehnyt asemakaavamuutosaloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 2.5.2025 § 4.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavan laadinnan yhteydessä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Vireilletulo (AKL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 29.5-30.6.2025 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 28.5.2025 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 26.3.-10.4.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 25.3.2026 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 ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupungin valtuusto.

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
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
puh. +358 40 630 5610
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi



ROVANIEMI

maankäyttöasiantuntija Lasse Heikkinen
 puh. +358 40 630 5610
 etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	2.5.2025 §6
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	29.5.-30.6.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	26.3.-10.4.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	xx.xx.202x §x
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	xx.xx.202x §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	xx.xx.xx.202x
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	xx.xx.202x §x
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	xx.xx.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk

Liite 3 Vuorovaikutuslomake (vireilletulo ja valmisteluvaihe)

Vireilletulon kuuleminen 29.5-30.6.2025

Lausunto, Lapin maakuntamuseo, 5.11.2025

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa muinaisjäännöksestä 699010117 (Metsäntutkimuslaitos 2). Kohde sijaitsee vireillä olevalla asemakaavamuutos-alueella osoitteessa Etelärata 55. Rovaniemen kaupunki kysyy lausuntopyynnössään, onko muinaisjäännöksen suojelu virallisesti purettu tai onko purkaminen mahdollista ja onko alueella enää muinaisjäännösten osalta esteitä asemakaavan tai rakentamisen etenemiselle. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Alueella on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi (Karhapää & Koskinen 2024). Inventoinnissa todettiin merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, mutta konsultit esittävät raportissaan tulkintamahdollisuuden, jossa muinaisjäännös voitaisiin katsoa tuhoutuneeksi. Tutkimusluvan vaatineena tutkimuksena raportin tarkastus ja muinaisjäännökseen liittyvät linjaukset ovat olleet Museoviraston vastuulla. Museovirasto on raportin tarkastettuaan tullut siihen lopputulokseen, että muinaisjäännös 699010117 ei ole tuhoutunut, vaan rajautuu siten, kuin muinaisjäännösrekisterissä (https://www.kyppi.fi/palveluikuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=699010117) on esitetty. Sikäli kuin kaavoituksessa suunnitellaan maankäyttöä muinaisjäännösalueelle, tulee asiassa toimia kuten muinaismuistolain (295/1963) 13§ on säädetty:

Yleisen tien tekemistä, rautatien, kanavan tai lentokentän rakentamista, vesistön säännöstelyä tai muuta sellaista yleistä työhanketta taikka kaavoitusta suunniteltaessa on hyvissä ajoin otettava selko siitä, saattaako hankkeen tai kaavoituksen toimeenpaneminen tulla koskemaan kiinteää muinaisjäännöstä. Jos niin on laita, on siitä viipymättä ilmoitettava muinaistieteelliselle toimikunnalle [Museovirasto] asiasta neuvottelemista varten. Neuvottelussa on kuultava maanomistajaa.

Mikäli suunnitellussa kaavoituksessa osoitetaan maankäyttöä muinaisjäännösalueen 699010117 alueelle, päättyy Lapin maakuntamuseon toimivalta ja se siirtyy Museovirastolle. Rovaniemen kaupungin tulee asian edistämiseksi ottaa yhteys Museovirastoon muinaismuistolain 13§ mukaisen neuvottelun järjestämiseksi.

Vastine:

Asemakaavatyössä on huomioitu Museoviraston muinaisjäännösrekisterin tiedot sekä vuonna 2024 laaditun tarkkuusinventoinnin tulokset. Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja ja niiden sijainti sekä suojelustatus on otettu huomioon kaavaratkaisun valmistelussa. Suunnittelun lähtökohtana on ollut alueen kulttuuriympäristöarvojen, luonnonympäristön ominaispiirteiden sekä muinaismuistolain suojaamien kohteiden säilyminen.

Rovaniemen kaupunki, Museovirasto ja Lapin maakuntamuseo järjestivät 30.1.2026 lausunnossa esitetyn mukaisen esipalaverin, jossa käytiin läpi asemakaavamuutoksen tavoitteet ja alustavat maankäyttöratkaisut suhteessa alueella sijaitseviin muinaisjäänneksiin. Suunnittelua on jatkettu siten, että muinaisjäänneksen säilyminen ja muinaismuistolain mukainen rauhoitus turvataan.

Lausunto, Museovirasto, 19.11.2025

”Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Rovaniemellä sijaitsevien kiinteiden muinaisjäänneksen nimeltä Metsäntutkimuslaitos 1 (Museoviraston muinaisjäänneksirekisterin tunnus 699010115) ja Metsäntutkimuslaitos 2 (699010117) muinaismuistolain (295/1963) mukaisesta rauhoituksesta. Lausuntopyyntö liittyy asemakaavamuutokseen osoitteessa Eteläranta 55.

Kiinteiden muinaisjäänneksen muodostama kokonaisuus sijaitsee Kemijoen pohjoisrannalla osoitteessa Eteläranta 55. Paikalla olevan entisen Metsäntutkimuslaitoksen rantatörmä on iältään esihistorialliseksi, tarkemmin kivikautiseksi, arvioitu asuinpaikka. Asuinpaikka sijoittuu nauhamaisena 20–30 metriä leveänä vyöhykkeenä jokivarteen ja koostuu kiinteistä muinaisjäänneksistä Metsäntutkimuslaitos 1 ja 2. Tarkemmat tiedot kohteesta löytyvät Museoviraston muinaisjäänneksirekisteristä verkko-osoitteissa

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.699010115> ja

<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.699010117>.

Kiinteitä muinaisjäänneksiä Metsäntutkimuslaitos 1 ja Metsäntutkimuslaitos 2 on tutkittu arkeologisesti useassa otteessa. Näiden tutkimusten perusteella on arvioitu, että asuinpaikka on paikoin tuhoutunut muun muassa viljelyn ja rakentamisen vuoksi. Kiinteiden muinaisjäänneksen muodostama kokonaisuutta ei ole tutkittu kauttaaltaan. Rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäänneksen aluerajaus Museoviraston muinaisjäänneksirekisterissä on merkitty karttaliitteeseen punaisella vaakaviivituksella. Aluerajauksen määrittelyssä on otettu huomioon vuonna 2024 tehdyn tarkkuusinventoinnin tulokset. Metsäntutkimuslaitos 1 on liitekartalle merkityistä alueista vasemmanpuoleinen ja Metsäntutkimuslaitos 2 on merkityistä alueista oikeanpuoleinen.

Muinaismuistolain mukaan kiinteät muinaisjäänneksien ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman tämän lain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänneksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lisätietoa kiinteiden muinaisjäänneksen rauhoituksesta saa esimerkiksi Museoviraston verkkosivulta <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-suojelu>. Lisätietoa kiinteiden muinaisjäänneksen huomioimisesta esimerkiksi kaavoituksessa saa Museoviraston verkkosivulta <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-suojelu/kaavoitus-ja-arkeologinen-kulttuuriperinto>

Alueellisena vastuumuseona toimivan Lapin maakuntamuseon lausunnossa (ROIDno-2025-4628) todetaan, että jos kaavoituksessa osoitetaan maankäyttöä kiinteän muinaisjäänneksen alueelle, toimitaan muinaismuistolain 13 § mukaisesti. Sen mukaan yleisen tien tekemistä, rautatien, kanavan tai lentokentän rakentamista, vesistön säännöstelyä tai

muuta sellaista yleistä työhanketta taikka kaavoitusta suunniteltaessa on hyvissä ajoin otettava selko siitä, saattaako hankkeen tai kaavoituksen toimeenpaneminen tulla koskemaan kiinteää muinaisjäännöstä. Jos niin on laita, siitä ilmoitetaan Museovirastolle asiasta neuvottelemista varten. Neuvottelussa kuullaan maanomistajaa.

Museovirasto neuvoo, että jos vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa osoitteessa Eteläranta 55 entisen Metsäntutkimuslaitoksen alueella on tarkoitus osoittaa kiinteiden muinaisjäännösten alueelle maankäyttöä, kaavoituksesta vastaava kutsuu Museoviraston ja maanomistajan neuvottelemaan asiasta. Museovirasto suosittelee, että ennen varsinaista muinaismuistolain 13 § mukaisen neuvottelun koollekutsumista kaavoituksesta vastaava kutsuu Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon kanssaan esipalaveriin asiassa. Esipalaverissa käydään läpi alustavasti suunniteltu asemakaavamuutos ja se, onko sillä sellaista vaikutusta kiinteiden muinaisjäännösten säilymiseen, että muinaismuistolain 13 § neuvottelu on syytä järjestää.”

Vastine:

Asemakaavatyössä on huomioitu Museoviraston muinaisjäännösrekisterin tiedot sekä vuonna 2024 laaditun tarkkuusinventoinnin tulokset. Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja ja niiden sijainti sekä suojelustatus on otettu huomioon kaavaratkaisun valmistelussa. Suunnittelun lähtökohtana on ollut alueen kulttuuriympäristöarvojen, luonnonympäristön ominaispiirteiden sekä muinaismuistolain suojaamien kohteiden säilyminen.

Rovaniemen kaupunki, Museovirasto ja Lapin maakuntamuseo järjestivät 30.1.2026 lausunnossa esitetyn mukaisen esipalaverin, jossa käytiin läpi asemakaavamuutoksen tavoitteet ja alustavat maankäyttöratkaisut suhteessa alueella sijaitseviin muinaisjäännöksiin. Suunnittelua on jatkettu siten, että muinaisjäännösten säilyminen ja muinaismuistolain mukainen rauhoitus turvataan.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 26.3.-10.4.2026

Lausunto, Lapin maakuntamuseo, 10.4.2026

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa asiakentässä mainitusta kaavaluonnoksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen taajama-alueella Kemijoen rannassa 5. kaupunginosassa Eteläranta, Villentien ja Roopentien risteysalueella.

Asemakaavaselvityksen mukaan ”muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista asuinalueeksi.”



ROVANIEMI

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaselostuksessa on todettu asemakaavan valmisteluaineiston sisältävän kolme vaihtoehtoa.

“Vaihtoehto 0: Alueen asemakaava säilyy entisellään.” “Vaihtoehto 1: Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto 1, joka mahdollistaisi kortteli 585 tontti 7 osalta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen. Kortteli 551 osalta käyttötarkoitus pysyisi samana ja erona voimassa olevaan kaavaan olisi rakennusalojen erilainen sijoittuminen. Suunnittelualueella kerrosluku on kaksi (II).”

“Vaihtoehto 2: Asemakaavan muutoksesta alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi muutosvaihtoehto 2, joka mahdollistaisi kortteli 585 tontti 7 osalta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) sekä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK). Kortteli 551 osalta käyttötarkoitus pysyisi samana ja erona voimassa olevaan kaavaan olisi rakennusalojen erilainen sijoittuminen. AK korttelialueella rakennusoikeutta olisi yhteensä 3460 k-m²”

“Vaihtoehto 3: Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.”

Asemakaavan muutoksen luonnoksissa ollaan mahdollistamassa suunnittelu alueella sijaitsevan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävän rakennuksen, Morstin Puustellin hävittäminen.

Vaikutusten arviointi Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölain) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, että ”alueen käyttötarkoitus muutetaan kortteli 585 tontti 7 osalta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) asumiskäyttöön (AR)/(AK). Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.”, vaikutuksista kulttuuriympäristöön on esitetty että ”asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kult-



ROVANIEMI

tuuriympäristöön. Alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita. Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, kivikautinen asuinpaikka. Kaavamuutoksessa alue on rauhoitettu”, mutta varsinaisesti hankkeen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai rakennettuun kulttuuriympäristöön ei ole arvioitu. Korttelin 585 tontilla 7 sijaitsee Metsäntutkimuslaitoksen toimintaan liittynyt Mortin Puustelli- rakennus, jolle on OAS:n mukaan tarkoitus hakea purkamislupa. Kyseistä rakennusta ei ole huomioitu myöskään selvityksessä suunnittelualueen oloista.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1972. Asemakaavaa laadittaessa ei ole ollut voimassa sellaista lainsäädäntöä, jonka perusteella asemakaavassa olisi tarvinnut ottaa huomioon rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä arvoja. Näin ollen asemakaavassa ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa järjestyksessä ratkaistu kohteen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Alueella voimassa olevan Rovaniemen 2015 yleiskaavan (KV 7.10.2002) kaava määräyksissä todetaan, että yleiskaavan suojelumerkinnot eivät ole rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen osalta täysin kattavia, vaan rakennetun ympäristön tai maiseman suojelutarve on aina tarkasteltava asemakaavoituksen yhteydessä.

Metsäntutkimuslaitoksen rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys Metsäntutkimusasema Rovaniemi 30.6.2023, Arkkitehtitoimisto Jaakko Teppo oy. Rovaniemen jälleenrakennuksen aikainen rakennuskanta on harvinaistunut. Mortin puustelli edustaa korkeatasoista jälleenrakennuskauden funktionalismia. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hankkeen vaikutusten arviointi suhteessa rakennettuun kulttuuriympäristöön on riittämätöntä ja puutteellista ja sitä tulee täydentää sekä lisäksi vaihtoehtotarkastelun kautta tutkia vaikutuksiltaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön parhaiten soveltuvaa ratkaisua, jossa alueelle sijoittuvan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkityksellisen Mortin Puustelli -rakennuksen säilyminen ja suojelu on huomioitu, kuten alueidenkäyttölain 54 §:ssä määrätään.

Arkeologia Kaava-alueelle sijoittuu kiinteä muinaisjäänös 699010117 (Metsäntutkimus laitos 2), joka on kivikautinen asuinpaikka. Kohteen tarkemmat tiedot:

<https://www.kyppi.fi/palveluik>

[kuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=699010117](https://www.kyppi.fi/palveluik/kuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=699010117)

Kaavamuutoksen luonnoksessa muinaisjäänöksen alueelle ei osoiteta rakentamista ja alue on osoitettu suojelluksi sm-merkinnällä.

Kaavamerkintää tulisi täsmentää muinaisjäänöksen osalta. Muinaisjäänös on osoitettu alueena muinaisjäänösrekisterissä ja muinaisjäänöksen alue, sikäli kuin se sijaitsee kaava-alueella, tulisi toisintaa kaavassa. Kaava-alueen merkintä ei nyt täysin vastaa muinaisjäänösrekisterin merkintää.

Kaavamääräystä tulee myös täsmentää muotoon: ”Muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojeltu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muutta-

minen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty. Aluetta koskevista maankäyttöhankkeista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.”

Muinaisjäännösalue on merkitty kaavassa istutettavaksi alueeksi. Ennen istuttamistyön toteuttamista, tulee suunnitelmista pyytää Lapin maakuntamuseon lausunto. Koska kaavassa osoitetut rakennusalat ovat varsin lähellä muinaisjäännöksen pohjoista rajaa, tulee myös rakennussuunnitelmista pyytää Lapin maakuntamuseon lausunto, jotta muinaisjäännös voidaan tarvittaessa suojella tarvittavalla tavalla rakennustöiden ajaksi.

Vastine:

Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Kaavaselvitykseen täydennetään arvio kaavamutoksen vaikutuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön. Mortin Puustelli rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty vuonna 2023 laaditussa rakennushistoriaselvityksessä.

Kaavamutoksen tavoitteena on alueen maankäytön kehittäminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön. Mortin Puustellin säilyttämistä on tarkasteltu osana kaavan valmistelua ja rakennuksen säilyttäminen ei tämänhetkisen suunnittelun perusteella ole alueen tavoitellun maankäytön ja käyttötarkoituksen kannalta tarkoituksenmukaista. Rakennus on ollut pitkään käyttämättömänä ja sen kunto on heikentynyt merkittävästi. Rakennuksen nykyisestä kunnosta on esitetty valokuvia kaava-aineiston liitteissä. Rovaniemen kaupungilla ei ole rakennukselle käyttö- tai säilyttämistarvetta. Rakennuksen mahdollinen purkaminen ratkaistaan erillisessä purkamislupamenettelyssä.

Kaava-alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös osoitetaan asemakaavassa sm-merkinä. Kaavamerkintää ja -määräystä täsmennetään lausunnossa esitetyllä tavalla siten, että ne vastaavat muinaisjäännösrekisterin tietoja ja muinaismuistolain vaatimuksia. Muinaisjäännösalueen rajausta tarkistetaan kaava-aineistoon.

Rovaniemen kaupunki, Museovirasto ja Lapin maakuntamuseo pitivät 30.1.2026 muinaisjäännöksiä koskevan esipalaverin, jossa käytiin läpi alueelle suunniteltua maankäyttöä. Suunnittelua on jatkettu siten, että kiinteän muinaisjäännöksen säilyminen ja muinaismuistolain mukainen rauhoitus turvataan. Muinaisjäännösalueelle ei osoiteta rakentamista. Rakennus- ja istutussuunnitelmien yhteydessä huomioidaan muinaisjäännöksen säilyminen ja tarvittavat lausuntomenettelyt.

Mielipide 1 30.3.2026

Aikanaan Rovaniemen rakennusvalvonnan kanssa oli puhetta että kun tämä rakennusprojekti nytkähtää liikenteeseen niin samalla meidän viereiset nuorisokodit, osoitteissa Eteläranta 51 ja 53 merkattaisiin pysyvästi (käyttötarkoituksen muutos) nuorisokotikäyttöön.

Vastine:

Mielipiteessä esitetty näkemys kiinteistöjen Eteläranta 51 ja 53 käyttötarkoituksesta merkitään tiedoksi. Kyseiset kiinteistöt eivät kuulu tämän asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen. Asemakaavan muutos on edennyt valmisteluvaiheeseen ja suunnittelualueen laajentaminen edellyttäisi uuden käynnistämissopimuksen laatimista sekä kaavaprosessin käynnistämistä tältä osin uudelleen. Tästä syystä kiinteistöjen käyttötarkoitukseen liittyviä ratkaisuja ei voida käsitellä tämän kaavahankkeen yhteydessä.

Mielipide 2 4.4.2026

KORTTELIN 585 TONTTI Oijustienjatkeen kaavanmuutos vieressä Tämän asemakaavan muutoksen vieressä on vireillä Oijustienjatkeen asemakaavan muutos, joka on kesken. Jos Oijustienjatke toteutuu, olisi hyvä ottaa se huomioon myös tässä asemakaavan muutoksessa. Nyt korttelin 585 tontti rajautuu suoraan Oijustiehen, joka tulee olemaan vilkasliikenteinen pääväylä. Koska tontin omistaa kaupunki, suojaviheralueen kaavoittaminen tontin ja Oijustien väliin suojaamaan tonttia, onnistuu ilman lisäkustannuksia ja samalla varaudutaan kunnallistekniikan tilatarpeelle. Tontin käyttötarkoituksesta Tontti soveltuu hyvin rivitaloasumiseen. Tontti on pinta-alaltaan iso, vaikka osa alueesta kaavoitettaisiinkin suojaviheralueeksi. Rakennuskorkeudet voisivat olla 1-2 kerrosta. Tontti avautuu Kemijoelle, joten kaava olisi hyvä laatia siten, että jokinäköala on mahdollisimman monelle asunnolle. Ajatuksia tontin kaavasta:

- pysäköinti vain tontin pohjoisosaan
- autokatokset suojaavat Eteläranta-kadun liikennemelulta ja antavat näkösuojaa tontille
- kulku tontille Roopentien kautta
- rivitalot 1-2 kerroksisia, ryhmiteltyinä, että näköala joelle on joka talosta
- jos talot kahdessa rivissä, eturivi yksikerroksisia, toinen rivi kaksikerroksisia, jolloin ainakin toisesta kerroksesta on näkymä joelle
- koko tontilla yhteinen iso piha-alue keskellä

KORTTELIN 551 TONTTI Tontin käyttötarkoituksesta Molemmissa luonnoksissa tontti on rivitalotontti. Yksi luonnos voisi olla omakotitonttivaihtoehto.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen jatkovalmistelussa arvioidaan Oijustien mahdollisen toteutumisen vaikutuksia suunnittelualueeseen sekä huomioidaan liikenneympäristö, meluolosuhteet ja mahdolliset kunnallistekniset tilatarpeet. Kaavatyössä tarkastellaan alueen maankäyttöä kokonaisuutena ottaen huomioon alueen ominaispiirteet, suunnittelulle asetetut tavoitteet sekä ympäröivä yhdyskuntarakenne. Esitetyt näkemykset alueen maankäytöstä ja rakentamisen toteuttamisesta merkitään tiedoksi ja ne otetaan huomioon kaavatyön jatkovalmistelussa tarkoituksenmukaisilta osin.

Mielipide 3 9.4.2026

Asemakaavan muutostyö tulee keskeyttää välittömästi ja kuukauden mittaisen jatkoajan myöntäminen mielipiteiden antamiselle

Perustelut

Kaupunginhallitus päätti vajaa vuosi sitten käsitellessään tätä asiaa, että sillan paikka Kemijoen yli selvitetään ennen jatkosuunnittelua vertaamalla vaihtoehtoja VE1 ja VE2 (Liite). On ilmeistä, että näitä vertailuja ei ole tehty. Kaikki seikat kuten myös yleinen mielipide

osoittavat, että VE2 on tarkoituksenmukaisempi ja edullisempi kuin VE1. Vertailussa tulee käsitellä ainakin seuraavat seikat:

- Kustannukset ja liikennetalous (H/K)
- Liikennevirrat suuntineen ja erityisesti raskaan liikenteen osalta.
- Liittymien ja risteysalueiden ruuhkautuminen ja liikenteen sujuvuus.
- Ympäristövaikutukset kaikkienensa.
- Jatko yhteydet muulle tieverkolle ml. mahdollinen kehätie
- Liikenneturvallisuus

Liitteessä on esitetty vuoden takaisia perusteluita, jotka ovat voimassa edelleen. Osayleiskaava (Liite) on kestänyt 35 vuotta eli sukupolven ajan ja sitä tulee noudattaa vastakin.

VE2 antaa laajoja mahdollisuuksia alempiasteiselle kaavoitukselle. Julkinen keskustelu on aiheellista em näkökohdista.

Vastine:

Oijustien jatkeen asemakaavamuutos on erillinen kaavahanke, jonka ratkaisut käsitellään kyseisen kaavaproessin yhteydessä. Tämän asemakaavamuutoksen valmistelussa otetaan kuitenkin huomioon Oijustien mahdollisen toteutumisen vaikutukset suunnittelualueeseen siltä osin kuin ne ovat kaavaratkaisun kannalta merkityksellisiä.

Mielipiteessä esitetyt näkemykset sillan sijaintivaihtoehdoista, liikennejärjestelyistä, ympäristövaikutuksista sekä osayleiskaavan tavoitteiden huomioon ottamisesta käsitellään Oijustien jatkeen kaavahankkeessa. Asemakaavamuutoksen valmistelua jatketaan suunnittelulle asetettujen tavoitteiden ja käytettävissä olevien selvitysten pohjalta, eikä kaavatyön keskeyttämiselle katsota olevan perusteita.

Mielipide 4 9.4.2026

Asukasyhdistys Rantaviiri ry kannattaa muutosvaihtoehtoa 1, joka mahdollistaisi kortteli 585 tontti 7osalta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen. Kortteli 551 osalta käyttötarkoitus pysyisi samana ja erona voimassa olevaan kaavaan olisi rakennusalojen erilainen sijoittuminen. Suunnittelualueella kerrosluku on kaksi.

Vastine:

Asukasyhdistys Rantaviiri ry esittämä näkemys asemakaavan muutosvaihtoehdosta 1 merkitään tiedoksi.