

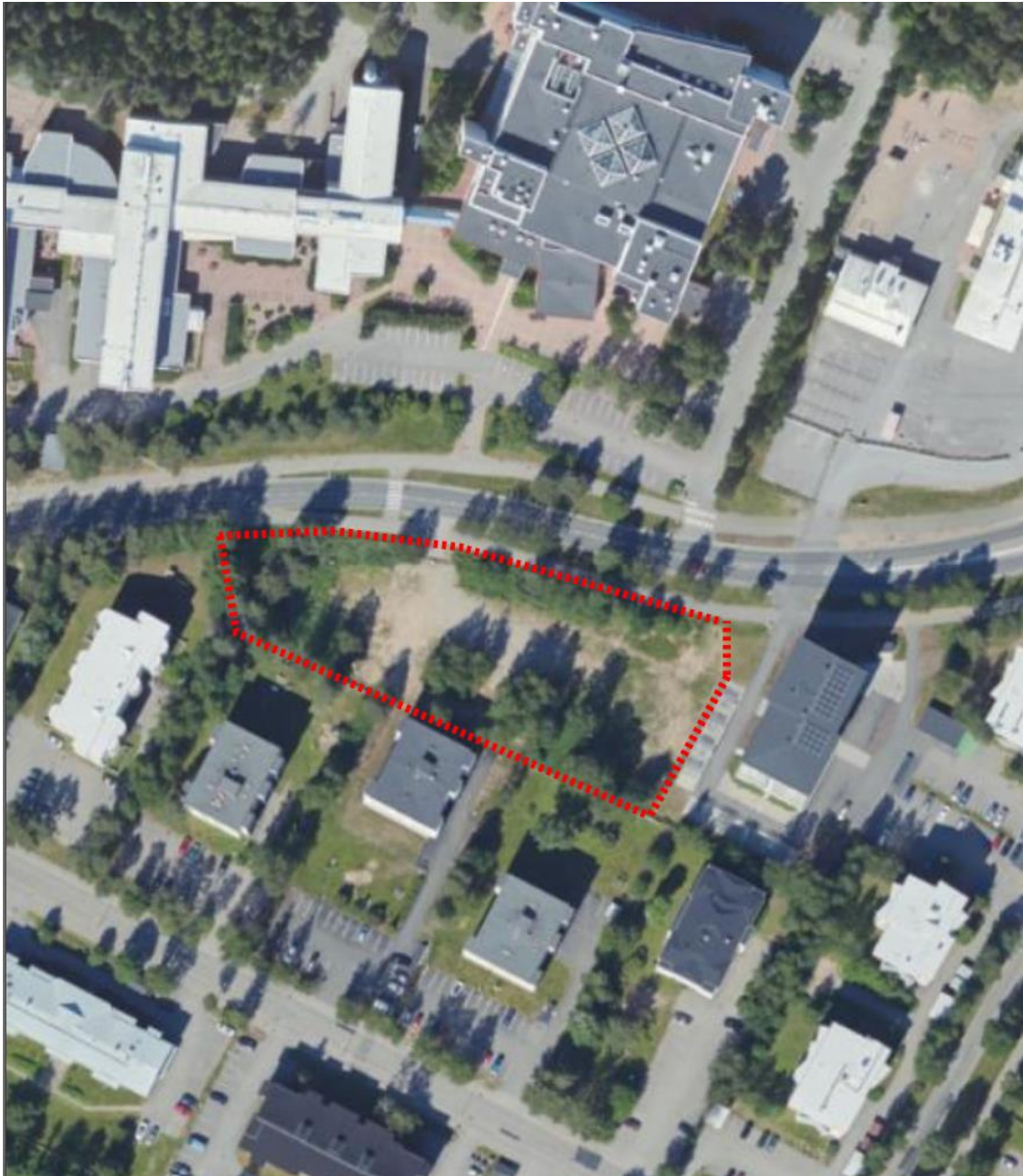


ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

5. kaupunginosa Viirinkangas-Rantavitikka, kortteli 516 tontti 24,  
Yliopistonkatu 23



*Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajaus suunnittelualueesta*

## ASEMAKAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2025



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki  
5. kaupunginosa Viirinkangas-Rantavitikka, kortteli 516 tontti 24

Laatijan nimi: Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut/kaavoitus  
maankäyttöasiantuntija  
Lasse Heikkinen

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

Viranhaltijapäätös	23.7.2025 § 12
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa	27.8.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
ja asiakirjat nähtävillä	28.8.-10.9.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen	13.- 26.11.2025
Tekninen lautakunta	16.12.2025 § 213
Julkisesti nähtävillä	5.2.-6.3.2026
Tekninen lautakunta hyv.	x.x.2026 § xx

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee 5. kaupunginosassa osoitteessa Yliopistonkatu 23. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

## 1.3

### Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuuoksen nimi on "5. kaupunginosa asemakaavan muutos kortteli 516 tontti 24, Yliopistonkatu 23". Asemakaavan muuoksen tavoitteena on tutkia korttelin 516 tontin 24 käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista, jotta alueelle voitaisiin sijoittaa opiskelija-asumista.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Luonnonympäristö .....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset .....	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>8</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1	Osalliset .....	8
4.3.2	Vireilletulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	9
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	10
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	12
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	12
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>13</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus .....	13
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.2.1	Korttelialueet .....	13
5.3	Kaavan vaikutukset .....	13
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön .....	13
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	13
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	13
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	13
5.5	Nimistö .....	13
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>14</b>
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	14
6.2	Toteutuksen seuranta .....	14
<b>7</b>	<b>LIITTEET .....</b>	<b>15</b>



ROVANIEMI

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

### Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake s. 15
2. Vuorovaikutuslomake s. 17
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 18

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 23.7.2025 § 12 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 27.8.2025 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.8-10.9.2025 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivuilla - Kaavatorilla 27.8.2025 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos vaihtoehdot pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 13.- 26.11.2025 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internetsivuilla - Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.11.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Teknisen lautakunnan 16.12.2025 § 213 tekemällä päätöksellä asemakaavan muutosehdotus 1 asetetaan 5.2.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa. Nähtävilläpito on ilmoitettu 4.2.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2026.

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

### 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2017 § 156 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on opetus- ja tutkimustoimintoja palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-2).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

### **3 LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

##### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa osoitteessa Yliopistonkatu 23. Voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 516 on rakentamaton. Suunnittelualan pinta-ala on 4727 m<sup>2</sup>.

##### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojellisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

##### **Maaperä**

Suunnittelualan maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hiekkamoreenia (Mr).

##### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

##### **Kaupunkikuva**

Suunnittelualan lähiympäristössä on asuinalueita sekä julkisen hallinnon ja palveluiden alueita, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (AK) ja (YO).

##### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Yliopistonkadun vieressä. Alueella yliopistonkadun molemmilla puolilla kulkee kevyen liikenteen väylä. Liikenteen nopeusrajoitus alueella on 40 km/h.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

##### **Tekninen huolto**

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

##### **Maanomistus**

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

## 3.2

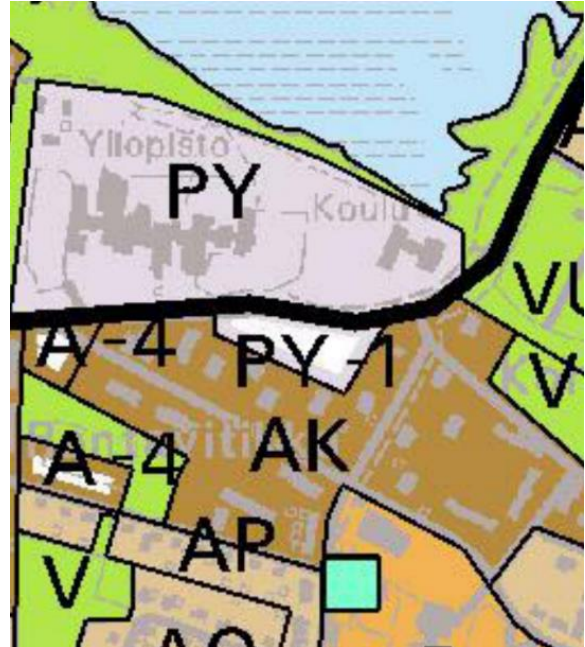
### Suunnittelutilanne

#### 3.2.1

#### Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

##### Rovaniemen yleiskaava 2015

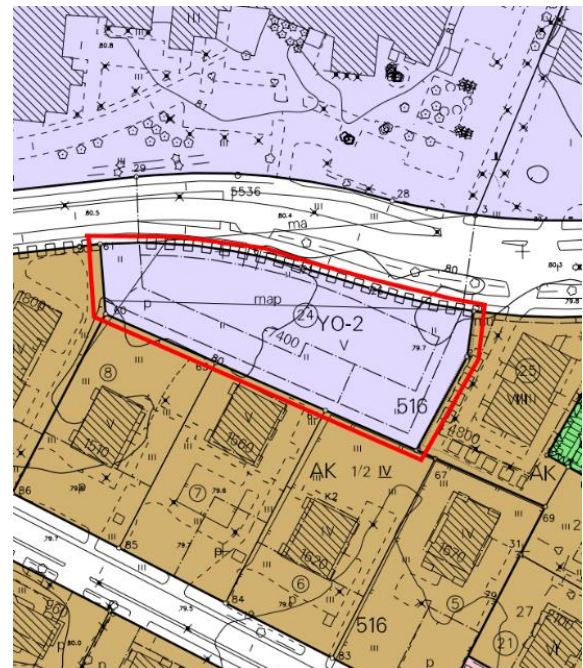
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnyt PY -1 (alueelle laaditaan tai muutetaan asemakaava). Alue varataan julkisen palvelun ja hallinnon käyttöön).



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

##### Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2017 § 156 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on opetus- ja tutkimustoimintoja palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-2).



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**

Kaavamuuotosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja eikä suojelukohteita.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikkatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen korttelin 516 tontin 24 asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista siten, että alueelle voidaan sijoittaa opiskelija-asumista. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti 698-5-516-24 on rakentamaton ja sen asemakaavan on kaupunginvaltuusto 11.12.2017 § 156 hyväksynyt. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on opetus- ja tutkimustoimintoja palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-2).

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 23.7.2025 § 12.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

##### Hakija:

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikkatieto- ja tonttipalvelut.

##### Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

##### Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

##### Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

##### 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 27.8.2025 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 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 mielipiteitä. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

##### Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Teknisen lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internetsivuilla, 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 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

Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

##### Muutoksenhaku aika

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



ROVANIEMI

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavam muutoksen 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 alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista siten, että alueelle voidaan sijoittaa opiskelija-asumista.

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan opetus- ja tutkimustoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-2). Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

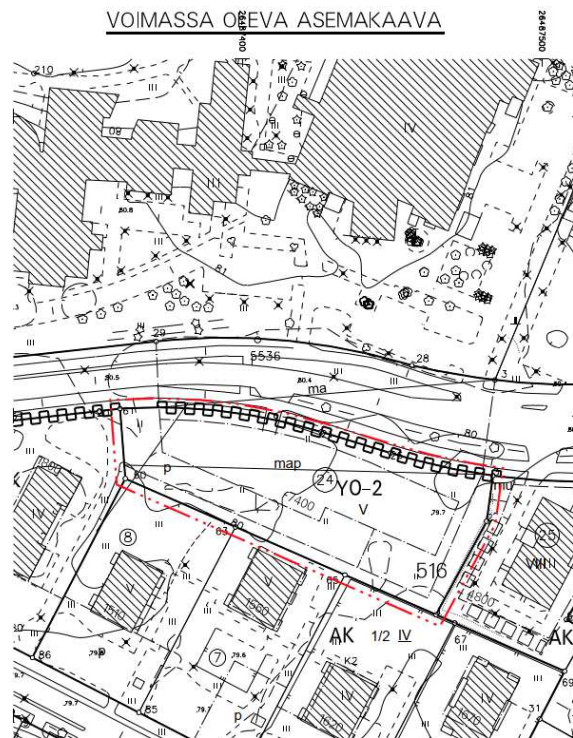
Kaavam muutoksessa huomioidaan tarpeellisin määräyksin alueen hulevesien käsittely.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

**Vaihtoehto 1:**

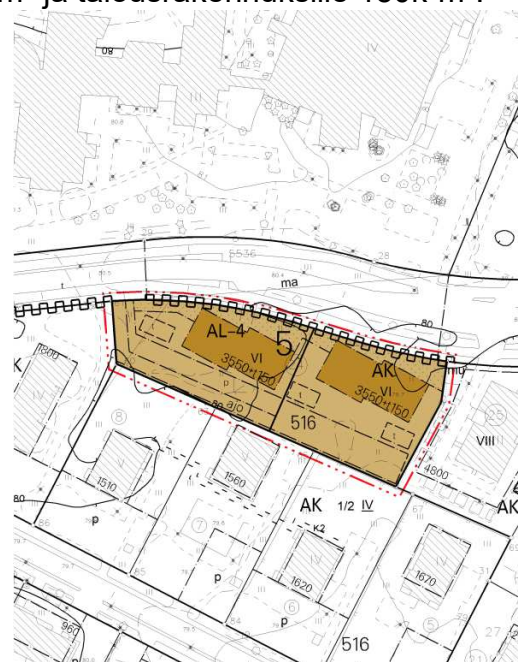
Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeutta asuinkerrostaloille on 3550 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 150k-m<sup>2</sup>.



*Kuva 6. Asemakaavan muutos*

**Vaihtoehto 2:**

Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-4). Vaihtoehdossa kerrosluku on molemmilla rakennuksilla kuusi (VI) ja rakennusoikeutta rakennuksilla on 3550 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 150k-m<sup>2</sup>.



*Kuva 7. Asemakaavan muutos*



ROVANIEMI

#### **4.5.2 Vaikutus ympäristöön**

Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu kuusikerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Muutoksen myötä alueen liikennemäärä hieman lisääntyy, muttei kuitenkaan siinä määrin, että alueen liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta tehdä erityisiä muutoksia.

#### **4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Valmisteluvaiheen jälkeen saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta valmistellaan lopullinen luonnos, joka asetetaan yleisesti nähtäville. Tekninen lautakunta päätti, että 5. kaupunginosan kortteli 516 tontti 24 asemakaavan muutos vaihtoehto 1 asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville.

#### **Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen**

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide (vuorovaikutuslomake). Mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.



ROVANIEMI

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 0.47 ha. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

AK
----

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	0.47 ha
Rakennusoikeus:	3700 k-m <sup>2</sup>
Kerrosluku:	VI

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia alueen liikennejärjestelyihin. Kaavamuuotoksen myötä kokonaisrakennusoikeus suunnittelualueen pysyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä.

#### 5.3.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

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

#### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

#### 5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuuotoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

### 5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

### 5.5 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. Asemakaavan seurantalomake s. 15**
  - 2. Vuorovaikutuslomake s. 17**
  - 3. Osallistumis- ja arviointisunnitelma s. 18**

*Rovaniemellä 20.10.2025*

*Päivitetty: 6.3.2026*

*Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö*

*Lasse Heikkinen  
maankäyttöasiantuntija*



ROVANIEMI

## 7. LIITTEET

### Liite 1. Seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	10.11.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa kortteli 516 tontti 24		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	23.7.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-15
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4726	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,4726
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4726

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,4726	100,00	7400	1,57	0,0000	0
A yhteensä	0,4726	100,0	7400	1,57	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0



ROVANIEMI

## Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4726</b>	<b>100,00</b>	<b>7400</b>	<b>1,57</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4726	100,0	7400	1,57	0,0000	0
AK	0,4726	100,0	7400	1,57	0,0000	0
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



ROVANIEMI

## Liite 2. Vuorovaikutuslomake

Vireilletulo 28.8-10.9.2025

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	<p><b>Mielipide 8.9.2025</b></p> <p>” **** tontti rajoittuu tähän asemakaavan muutoksen prosessissa olevaan tonttiin. Mielipiteemme on, että tutkittavista muutosvaihtoehdoista VE2 olisi Rantavitikan kaupunginosaa kokonaisuutena ajatellen paras vaihtoehto eli ehdotamme kyseessä olevan alueen muuttamista puistoalueeksi. Rantavitikka on erittäin täyteen rakennettu kerrostaloja eikä puistoalueita ole lainkaan.</p> <p>Luontoympäristön tuottamat hyvinvointivaikutukset ihmiselle ja taloudelliset hyödyt yhteiskunnalle on lukuisiin tutkimuksiin todennettu esim. Luken julkaisussa Luontoympäristön terveysvaikutukset ja niiden taloudellinen merkitys. Mitä lähempänä asuntoa luontoympäristö on, sitä enemmän ihmiset sinne menevät ja saavat siitä henkilökohtaisia terveys- ja hyvinvointihyötyjä kuten stressiin vähenemistä, verenpaineen ja sykkeen laskua sekä mielialan paraneminen.</p> <p>Ilmastonmuutoksen edetessä kaupunkien suositellaan varautuvan (esim. Suomen ympäristökeskus: Kohti kaupunkisuunnittelua) sillä syntyvien ongelmien lieventämiseen esimerkiksi puiden istuttamisella varjopaikkojen lisäämiseksi kaupunkialueella. Lisäksi kasvillisuus myös hidastaa ilmastonmuutosta hiiltä sitomalla.</p> <p>Kyseinen tontti puistoalueena hyödyttäisi alueen asukkaiden lisäksi vieressä olevan peruskoulun ja yliopiston oppilaita ja opiskelijoita sekä muita lähistön oppilaitoksia ja päiväkotia yhteisöllisenä virkistysalueena ja oppimisympäristönä. Kuntoilu- ja leikkivälineet lisääisivät puiston monikäyttöisyyttä ja asukkaiden aktiivisuutta lapsista vanhuksiin. Alueen viihtyisyys lisääntyisi huomattavasti hyvin suunnitellun puistoalueen myötä.”</p>	<p>Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on jo nykyisellään sama rakennusoikeuden määrä, jota myös asemakaavan muutoksessa esitetään. Muutoksessa on varattu alueita viheralueiksi, ja rakennusten sijoittelu on suunniteltu soveltumaan ympäröivään rakennuskantaan sekä kaupunkiympäristön kokonaisuuteen. Rovaniemellä on merkittävä pula opiskelija-asunnoista, ja tällä asemakaavan muutoksella pyritään osaltaan vastaamaan tähän tarpeeseen.</p>

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana ei tullut mielipiteitä.



ROVANIEMI

**Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

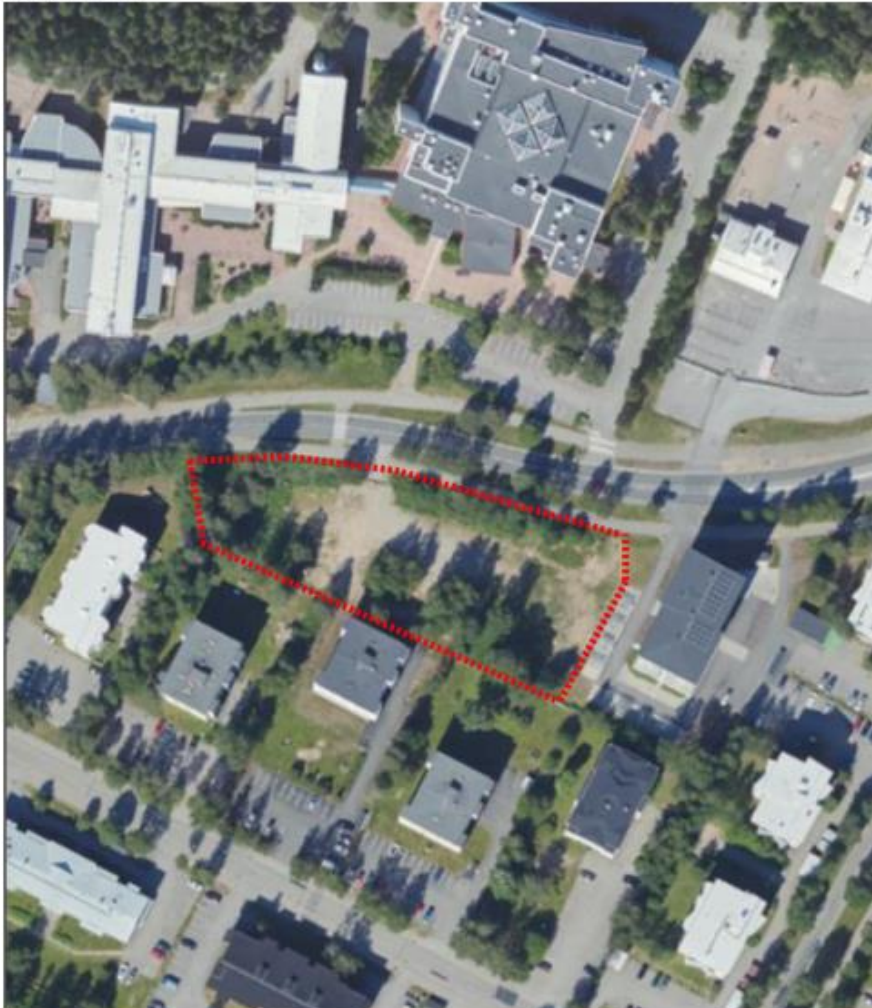
ROVANIEMI

1

20.08.2025 (Päivitetty 3.3.2026)  
Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut/kaavoitus

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos  
5. kaupunginosa kortteli 516 tontti 24,  
Yliopistonkatu 23



*Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja raja-  
suunnittelualueesta*

Seuraa suunnitteluhanketta: [www.rovaniemi.fi/kaavatori](http://www.rovaniemi.fi/kaavatori)



ROVANIEMI



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 5. kaupunginosassa osoitteessa Yliopistonkatu 23. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli- katu- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

#### ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Rovaniemen kaupungin teknisten palveluiden paikakatieta- ja tonttipalvelut on tehnyt aloitteen korttelin 516 tontin 24 asemakaavan muuttamisesta. Aloitteen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista.

#### SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 516 on rakentamaton.

#### 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 -1 (alueelle laaditaan tai muutetaan asemakaava. Alue varataan julkisen palvelun ja hallinnon käyttöön).



Kuva 3. Rovaniemi yleiskaava

#### Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2017 § 156 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-2).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus  
TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT



ROVANIEMI

**ROVANIEMI**

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:

- Lapin ELY-keskus
- tekninen lautakunta

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 paikakatieto- ja tonttipalvelut on tehnyt asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 23.7.2025 § 12.

**Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)**

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden

selvittämiseksi viranomaisyhteistyö kaavan osalta tulisi järjestää.

**Vireilletulo (AKL 63 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 28.8.-10.9.2025 palvelupiste Osviitaan 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 27.8.2025 Lapin Kansassa.

**Valmisteluvaihe (AKL 62 §)**

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 12.11.2025 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 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  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

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



ROVANIEMI



ROVANIEMI

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Teknisten palveluiden yhdyskuntateknikka	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	23.7.2025 § 12
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	28.8.-10.9.2025
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	13.-26.11.2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	16.12.2025 §213
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	5.2-6.3.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	xx.x.202x §
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk