

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
3. kaupunginosa Radantaus, kortteli 283



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rovaniemen kaupunki

3. kaupunginosa Radantauk kortteli 283 sekä viereinen puisto.

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 § 10

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 § x

Julkisesti nähtävillä

x.x.-x.x.202x

Tekninen lautakunta hyväksyy.

x.x.202x § xx

1.2

Kaavamuuotosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Asemieskatu 1. Kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, kuva 2.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 3. kaupunginosa kortteli 283, Asemieskatu 1. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kasvattaa korttelin 283 rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä muuttaa käyttötarkoitusta siten, että liiketoimintojen lisäksi myös asuminen ja majoitustoiminta on sallittua. Samalla selvitetään mahdollisuutta jatkaa Asemieskadun puoleista kevyen liikenteen väylää.

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.....	5
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	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
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 §).....	9
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
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	13
5.2	Aluevaraukset.....	13
5.2.1	Korttelialueet	13
5.2.2	Virkistysalueet	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.....	14
5.5	Nimistö	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2	Toteutuksen seuranta	14
7	LIITTEET	15

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake s. 15

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 23.7.2025 § 10 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 muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 13.-26.11.2025 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.11.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Teknisen lautakunnan x.x.2025 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.2025 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2025.

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 12.6.1986 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava. Asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä puistoaluetta (VP).

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

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 3. kaupunginosassa osoitteessa Asemieskatu 1. Suunnittelualan käyttötarkoitus on pääasiassa majoitustoimintaa sekä puistoaluetta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3053 m².

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, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (AK) ja (AL).

Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Asemieskadun ja Siljotien välissä. Lähialueella sijaitse myös kevyen liikenteen väyliä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Ennen rakentamistöihin ryhtymistä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkohaltijalta.

Maanomistus

Suunnitteluala on korttelin 283 osalta yksityisen omistuksessa. Puistoalue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

3.2

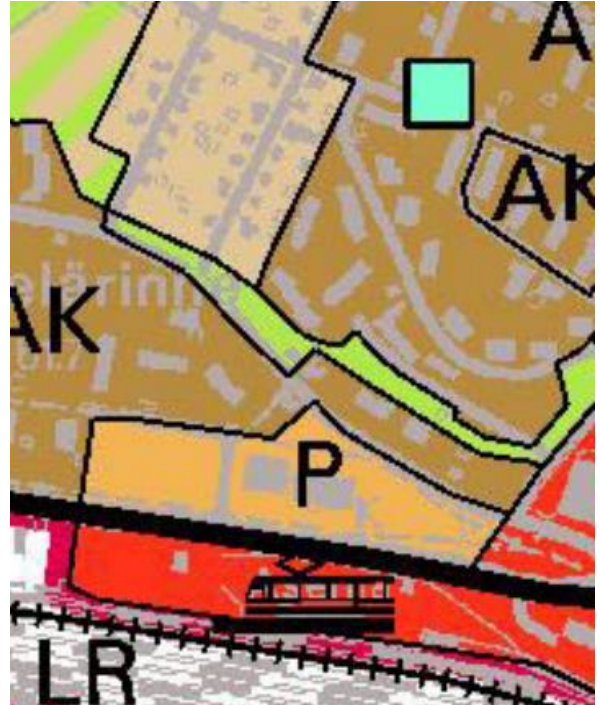
3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

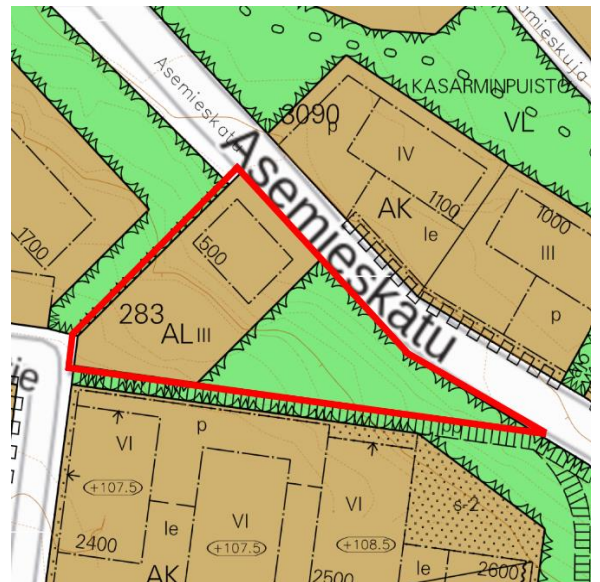
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnot AK (asuinkerrostalojen alue) ja P (palvelun ja hallinnon alue).



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa 12.6.1986 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava. Asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä puisto- aluetta (VP).



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

Rovalppi Rakennus Oy on hakenut Kiinteistö Oy Asemieskatu 1:n valtuuttamana asemakaavan muutosta. Tavoitteena on kasvattaa kiinteistön 698-3-283-1 rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä muuttaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle uudisrakennus majoituskäyttöön. Samalla selvitetään mahdollisuutta jatkaa alueen kevyen liikenteen väylää.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen viranhaltijapäätöksellä 23.7.2025 § 10.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

RovaLappi Rakennus Oy on tehnyt Kiinteistö Oy:n valtuuttamana asemakaavamuutos aloitteen.

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 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. 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 vireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolon päivänä 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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamuutoksen 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 kasvattaa korttelin 283 rakennusoi-
keutta ja kerroslukua sekä muuttaa käyttötarkoitusta siten, että liiketoimintojen
lisäksi myös asuminen ja majoitustoiminta on sallittua.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.
Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan asuin-, liike- ja toimistora-
kennusten korttelialueeksi sekä puistoksi. Asemakaavamuutoksella ei ole val-
takunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutoksessa on huomioitu tarpeellisin määräyksiin alueen hulevesien
käsittely.

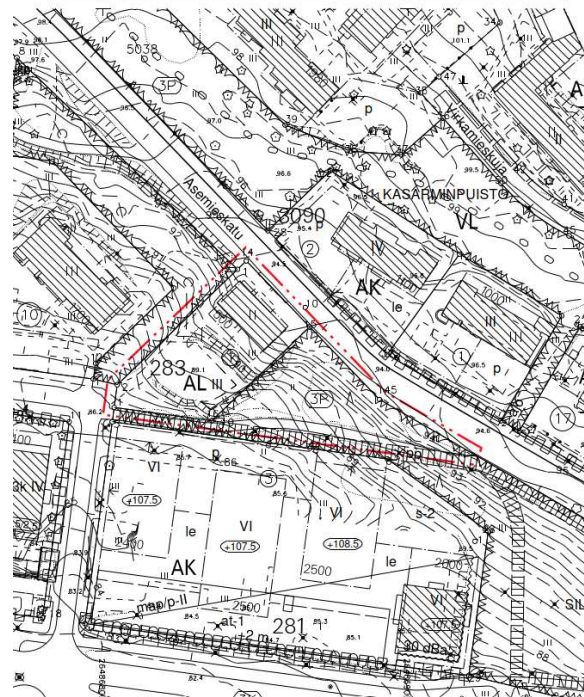
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy
entisellään.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

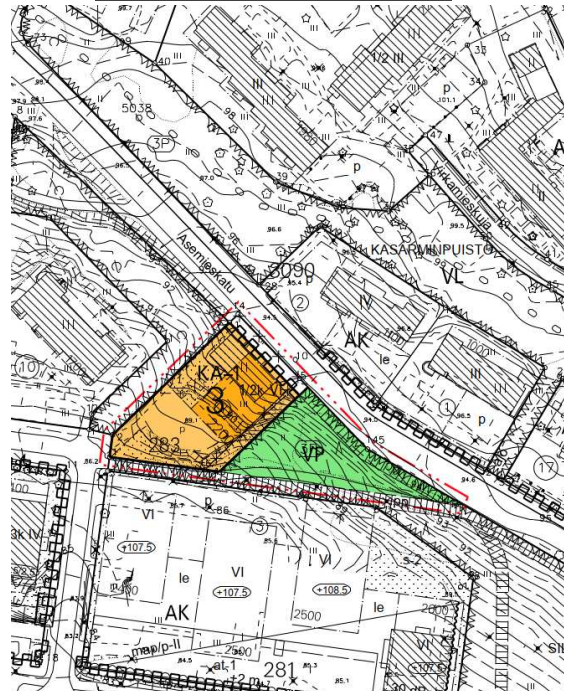


Kuva 6. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa tehdään hakemuksen mukaiset muutokset.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

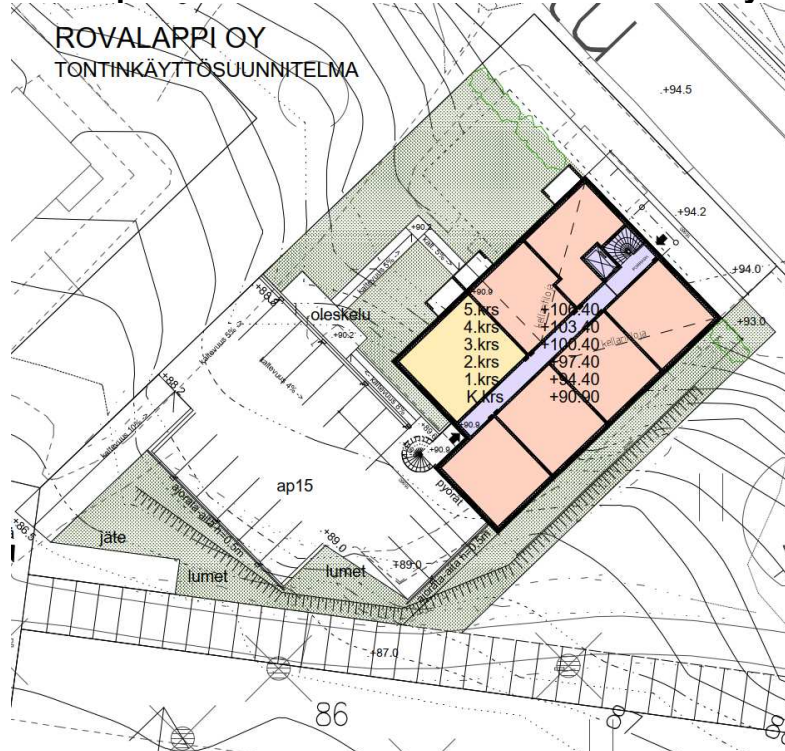


Kuva 7. Asemakaavan muutos

Vaihtoehto 2:

Jokin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

Asemapiirustus arkkitehtisuunnittelu Hiilivirta Oy



Kuva 8. Asemapiirustus arkkitehtisuunnittelu Hiilivirta Oy vaihtoehto 1



Kuva 9. Havainnekuva vaihtoehto 1

4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu kuusikerroksisen rakennuksen rakentamisen. 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.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide (Liite 2). Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui yksi mielipide (Liite 2). Mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0.3 ha, joka sisältää virkistysalueen, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on osoitettu selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

KA-1

HOTELLI, MAJOITUSRAKENNUSTEN SEKÄ ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLA ERI TOIMINNOT VOIVAT SIJAITA SAMASSA RAKENNUKSESSA.

Pinta-ala:	0.1702 ha
Rakennusoikeus:	2200 k-m ²
Kerrosluku:	½k VI

5.2.2 Virkistysalueet



PUISTO.

Pinta-ala:	0.1190 ha
------------	-----------

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että osa alueesta osoitetaan hotelli, majoitusrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi (KA-1) ja loppuosa säilyy puistona (VP).

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.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksessa nykyinen puistoalue (VP) säilytetään. Asemieskadun puolelle varataan alue kevyen liikenteen yhteyttä varten.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkitöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietöjärjestelmällä.

Liitteet: 1. Asemakaavan seurantalomake s. 15

Rovaniemellä 20.10.2025

Päivitetty: 8.12.2025

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Lasse Heikkinen
maankäyttöasiantuntija*

7. LIITTEET

Liite 1. Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	5.12.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 3. kaupunginosa Radantauksen kortteli 283		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	27.8.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2025-14
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3052	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,2893
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3052	100,00	2200	0,72	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	55,8	2200	1,29		
T yhteensä						
V yhteensä	0,1190	39,0	0	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	0,0160	5,2	0	0,00		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3052	100,00	2200	0,72	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	55,8	2200	1,29		
KA	0,1702	100,0	2200	1,29		
T yhteensä						
V yhteensä	0,1190	39,0	0	0,00		
VP	0,1190	100,0	0	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	0,0160	5,2	0	0,00		
Kadut	0,0160	100,0	0	0,00		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Vuorovaikutuslomake

Vireilletulo 28.8-10.9.2025

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Mielipide 8.9.2025 " Liikenteen ja pysäköinnin vaikutukset: Majoitustoiminta voi lisätä alueella liikennevirtoja ja parkkeerattavia autoja, mikä voi vaikuttaa sekä jalankulkijoiden että alueella autoilevien liikkumiseen. Toivoisimme, että kaavamuutoksessa otetaan huomioon, että pysäköinti on alueella riittävää ja ettei tontille kulku ruuhkauta Asemieskadulla kulkemista rakennusvaiheessa eikä sen jälkeen. Eli miten majoituskäyttö vaikuttaa alueen liikenteeseen ja pysäköintiin? Onko alueella tilaa riittävälle määrälle pysäköintipaikkoja, ja miten tulevaisuudessa lisääntyvä liikennemäärä aiotaan ottaa huomioon? <u>Tontille kulku/liikenneturvallisuus:</u> Toivoisimme että mahdollisen uuden rakennuksen suunnittelussa huomioidaan jalankulkijoille turvallisempi reitti tontille ja siten ylipäätään turvallisempi liikenne Asemieskadulla. Nykyisen rakennuksen sisäänkäynti on Asemieskadun puolella, jolloin pääasiassa tontille kulkevat turistit luovat vaaratilanteita etenkin talvisaikaan kävellessään autotietä pitkin laukkujaan vetäen majapaikkaa kohti. Tontille ei ole suoraa kevyenliikenteenväylää rakennuksen kanssa samalla puolella tietä rautatieasemalta päin tultaessa, vaan väylä kulkee autotien toisella puolella. Tätä ei kuitenkaan ymmärretä käyttäjä, koska tällöin tulisi vaihtaa puolta kahteen otteeseen. Meillä on siis huoli siitä, että kaavamuutoksessa ei ole täysin arvioitu liikenneturvallisuuteen liittyviä seikkoja. <u>Melu, elämisen häiriöt ja yksityisyys:</u> Jos majoituskäyttöön liittyy esimerkiksi ravintolapalveluja tai muuta toimintaa, se voi aiheuttaa meluhaittoja lähialueen asukkaille. Haluaisimme varmistaa, että suunnitelmassa on huomioitu sekä rakennuksen riittävä äänenvaimennus että tontilla tarjottavien palveluiden laatu ja ajankohta. Miten kaavamuutos ottaa huomioon mahdolliset meluhaitat erityisesti sesonkiaikoina? Onko rakennuksen laajennuksessa suunniteltu toimenpiteitä äänenvaimennukseen? Miten aiotaan ehkäistä ja puuttua tontilla myöhään illalla ja yöllä tapahtuvaan liikehdintään, joka aiheuttaa mahdollisesti häiriötä alueen asukkaille? Jos majoitustiloja tulee lisää, on tärkeää miettiä myös alueen asukkaiden turvallisuutta ja yksityisyyttä. Miten varmistetaan, että turistit eivät aiheuta häiriötä tai uhkia asukkaille?"	<u>Liikenne ja pysäköinti:</u> Kaavasuunnittelussa on otettu huomioon kaavamääräysten mukaiset autopaikkavaatimukset eri käyttötarkoituksille. Ajoneuvojen pysäköinti on osoitettu erilliselle pysäköintialueelle, jonne kulku tapahtuu Siljotien kautta. Järjestelyillä pyritään varmistamaan, ettei pysäköinti tai ajoneuvoliikenne kuormita Asemieskatua. <u>Tontille kulku ja liikenneturvallisuus:</u> Kaavamuutoksessa on pyritty parantamaan jalankulkijoiden turvallisuutta osoittamalla myös Asemieskadun vastakkaiselle puolelle jalankululle varattu alue. Järjestely tukee sujuvampaa ja turvallisempaa kevyen liikenteen kulkua tontille. <u>Melu, häiriöt ja yksityisyys:</u> Rakennukseen ei ole suunnitteilla ravintolapalveluja ja rakennuksen tekniset ratkaisut käydään tarkemmin läpi rakentamislupavaiheessa. Rakennussuunnittelussa tekniset ratkaisut toteutetaan siten, ettei naapurustolle aiheudu kohtuutonta melua tai muuta haittaa.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 13.-26.11.2025

#	PALAUDE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Mielipide 25.11.2025 <u>" Rakennuksen mittakaavan visuaalinen vaikutus</u> Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuva kuusikerroksinen rakennus kasvattaa korttelin kerroslukua olennaisesti. Tämän mittakaavan muutos vaikuttaa suoraan lähialueen maisemaan ja naapurikiinteistöihin, mukaan lukien taloyhtiöimme. Vaadimme, että kaavaehdotukseen liitetään viralliset, riittävän kattavat havainnekuvat, jotka havainnollistavat uuden rakennuksen mittakaavaa suhteessa olemassa olevaan ympäristöön, erityisesti **** kiinteistön suunnalta katsottuna. Tämä on välttämätöntä, jotta naapurit voivat arvioida hankkeen visuaaliset vaikutukset (rakennuksen aiheuttamat mahdolliset varjostumat, näkymät taloyhtiön tontilta ja huoneistosta, kaupunkikuva). <u>Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin</u> Kaavaluonnoksessa todetaan, että liikennemäärä hieman lisääntyy, muttei vaadi erityisiä liikennejärjestelyjen muutoksia. Taloyhtiöimme on kuitenkin huolestunut siitä, että kaavamuutoksen myötä kasvava liikenne ja majoitustoiminnan luonne on aliarvioitu. Edellytämme tarkempaa selvitystä siitä, miten kasvava rakennusoikeus ja majoitustoiminta (sekä asuminen) varmistetaan riittävällä pysäköinnillä. On varmistettava, että pysäköintipaikat ovat riittävät sekä asukkaiden että majoitusasiakkaiden tarpeisiin (mukaan lukien lyhytaikainen pysäköinti ja taksit). Vaadimme, että tähän liittyen esitetään selkeä suunnitelma siitä, miten pysäköintiratkaisut estävät ylipysäköinnin lähialueen kaduilla ja väärinpysäköinnin esimerkiksi naapuritonteille ja kevyen liikenteen väylälle. Luonnoksessa todetaan, että "samalla selvitetään mahdollisuutta jatkaa Asemieskadun puoleista kevyen liikenteen väylää." Vaadimme, että kaavaan kirjataan velvoite Asemieskadun kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta uuden rakennuksen puolelle tontin kohdalla, mikäli myös Asemieskadun puolelle tulee rakennukseen yleinen sisäänkäynti. Tämä on mielestämme ehdottoman kriittistä liikenneturvallisuuden varmistamiseksi ja parantamiseksi. <u>Muut vaikutukset: melu ja häiriöt</u> Majoitustoiminnan laajeneminen ja mahdollinen siihen liittyvä palvelutoiminta lisäävät lähialueen melu- ja häiriöriskiä. Edellytämme selvitystä mahdollisista meluhaitoista, erityisesti yöaikaan ja sesonkiaikoina, sekä suunnitelmaa siitä, miten tontin ulkopuolelle suuntautuvat äänet (esim. myöhäisillan/yön liikehdintä, terassit, huolto) minimoidaan. ***** edellyttää, että ennen seuraavaan vaiheeseen siirtymistä hankkeen mittakaava, liikenneturvallisuus (erityisesti jalankulku Asemieskadulla) sekä melu- ja pysäköintivaikutukset selvitetään perusteellisemmin ja havainnollistetaan naapureille selkeästi havainnekuvin."	<u>Liikenne ja pysäköinti:</u> Kaavamuutoksen mahdollistama rakennuksen enimmäiskerrosluku on linjassa ympäröivän alueen rakennuskannan kerroslukujen kanssa. Rakennus sijoittuu rinnemaastoon, mikä porrastaa hieman rakennusmassaa ja keventää sen vaikutusta kaupunkikuvaan. Rakennuksen sijoittelu on suunniteltu niin, että sen pääty on Asemieskadulle päin, jolloin se estää Asemieskadun toisella puolella olevien naapuritalojen näkymiä mahdollisimman vähän. Päivitetyssä kaavaselostuksessa esitetään havainnekuva, joka havainnollistavat rakennuksen sijoittumista ja mittakaavaa suhteessa ympäröivään rakennuskantaan. <u>Tontille kulku/liikenneturvallisuus:</u> Kaavasunnittelussa on huomioitu kaavamääräysten mukaiset autopaikkavaatimukset eri käyttötarkoituksille. Pysäköinti sijoittuu kaavassa osoitetulle pysäköintialueelle, jonne kulku tapahtuu Siljotien kautta. Kaavakarttaan on lisäksi osoitettu kevyen liikenteen varaus Asemieskadun puolelle, mikä parantaa jalankulun turvallisuutta ja sujuvuutta erityisesti alueen majoitustoiminnan näkökulmasta. <u>Melu, häiriöt ja yksityisyys:</u> Rakennuksen yhteyteen ei ole suunnitteilla ravintolapalveluita tms. Rakennuksen tekniset ratkaisut käydään tarkemmin läpi rakentamislupavaiheessa. Suunnittelussa tekniset ratkaisut toteutetaan siten, ettei naapurustolle aiheudu kohtuutonta melua tai muuta haittaa.

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.08.2025 (Päivitetty 30.10.2025)

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos
3. kaupunginosa kortteli 283,
Asemieskatu 1



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajausta suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori



ROVANIEMI

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

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 3. kaupunginosassa osoitteessa Asemieskatu 1. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli- katu- ja virkistysalueet.



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Rovalampi Rakennus Oy on hakenut Kiinteistö Oy Asemieskatu 1:n valtuuttamana asemakaavan muutosta tontille 698-3-283-1. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kasvattaa rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä muuttaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on rakentaa tontille uudisrakennus majoituskäyttöön. Samalla selvitetään mahdollisuutta jatkaa alueen kevyen liikenteen väylää.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 283 on rakennettu. Tämänhetkinen rakennus on tarkoitus purkaa uuden rakennuksen edestä.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin- kerrostalojen sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnot AK (asuin- kerrostalojen alue) ja P (palvelun ja hallinnon alue).



Kuva 3. Rovaniemi yleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa 12.6.1986 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava. Asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä puistoaluetta (VP).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

**ROVANIEMI****TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT**

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan alueen rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä sekä käyttötarkoitusta.

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 §)**

RovaLappi Rakennus Oy on tehnyt Kiinteistö Oy:n valtuuttamana asemakaavamuutos aloitteen. Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 23.7.2025 § 10.

Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

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

selvittämiseksi viranomaisneuvottelu 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

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU

ALOITE	Teknisten palveluiden yhdyskuntatekniikka	
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	23.7.2025 § 10
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 §x
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	xx.xx.xx.202x
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	xx.x.202x §x
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk