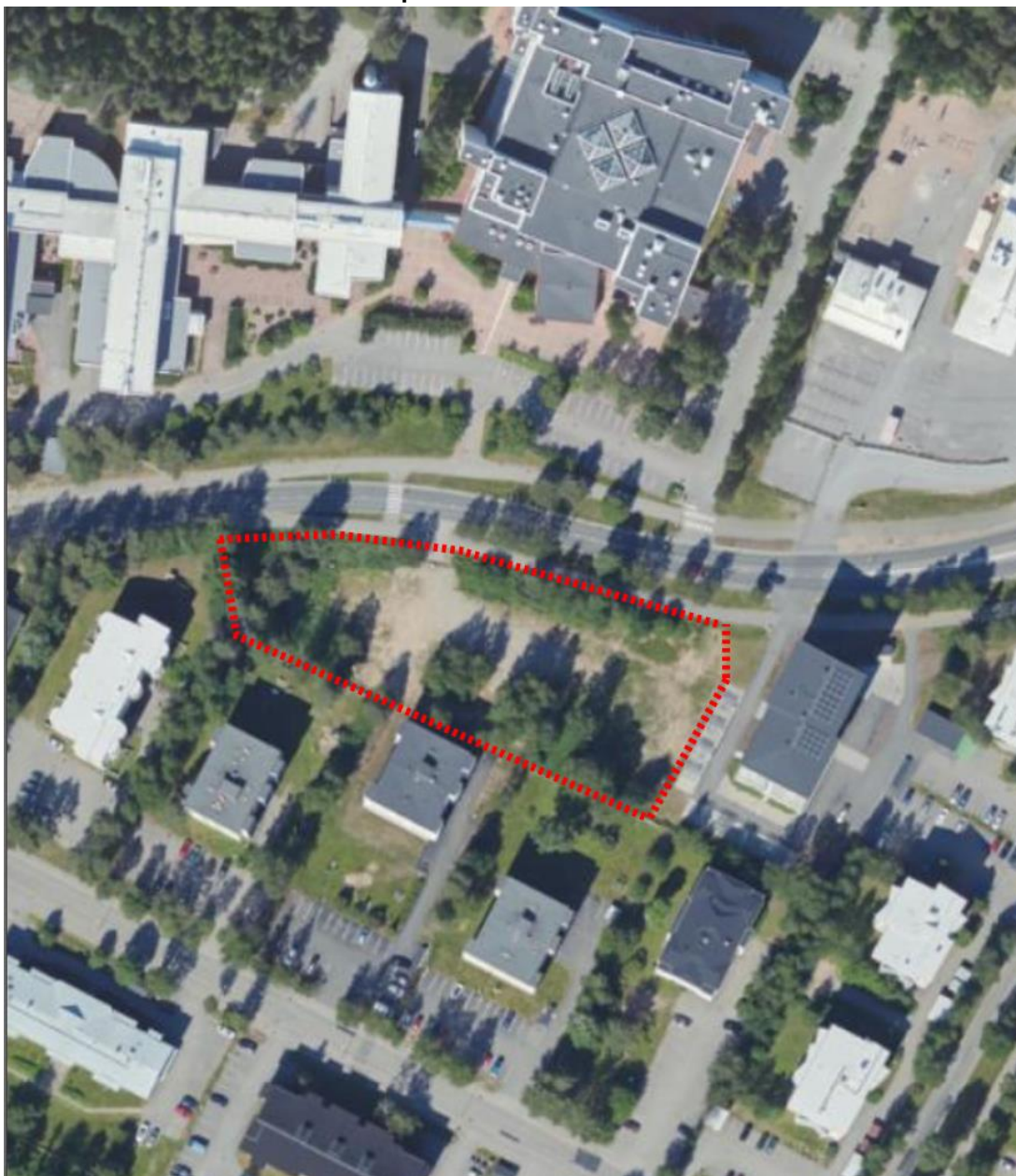


Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

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

Yliopistonkatu 23



Kuva 1. Ilmakuva (2025) ja rajausta 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 § x

Julkisesti nähtävillä

x.x.-x.x.202x

Tekninen lautakunta hyv.

x.x.202x § 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

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 §).....	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
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
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.....	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 § 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 muutosvaihtoehto 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 § 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 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

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen 5. kaupunginosassa osoitteessa Yliopistonkatu 23. Voimassa olevan asemakaavan mukainen kortteli 516 on rakentamaton. Suunnittelualan pinta-ala on 4727 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 sekä julkisen hallinnon ja palveluiden alueita, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (AK) ja (YO).

Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Yliopistonkadun vieressä. Alueella yliopistonkadun molemmilla puolilla kulkee kevyenliikenteenväylä. 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 joutojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

Suunnitteluala on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

3.2

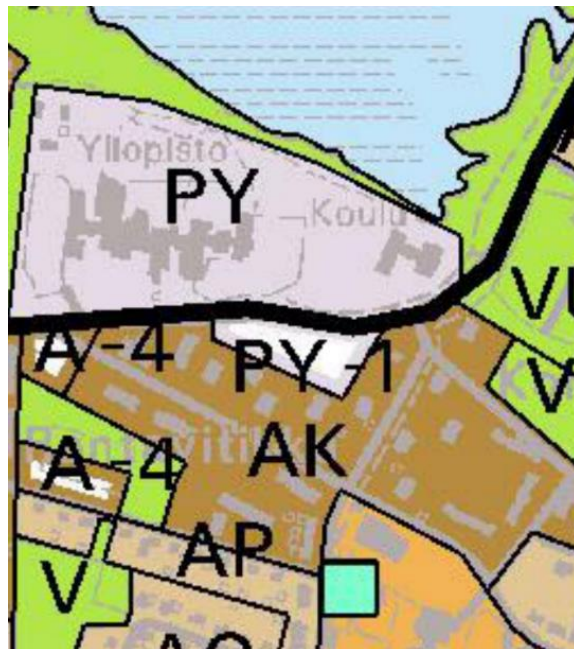
3.2.1

Suunnittelutilanne

Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Rovaniemen yleiskaava 2015

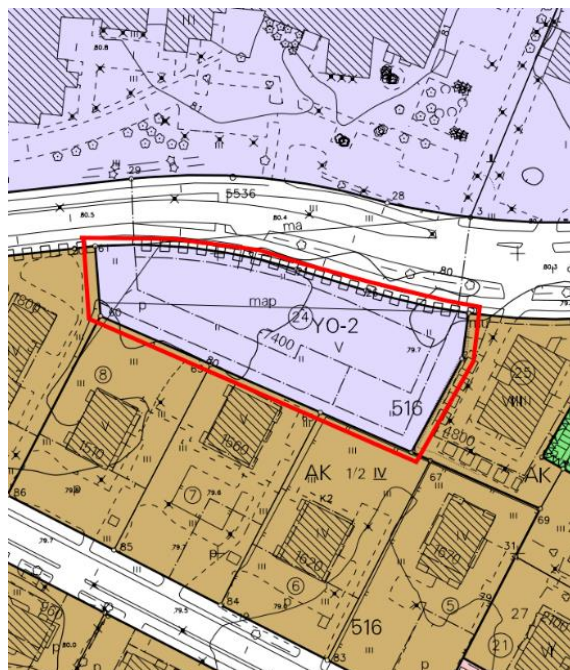
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alueella on käytössä kaavamerkinnyt PY -1 (alueelle laaditaan tai muutetaan asemakaava. Alue varataan julkisen palvelun ja hallinnon käyttöön).



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2017 § 156 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on opetus- ja tutkimustoimintoja palvelevien rakennusten korttelialue (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 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. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Palautteen antaminen

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

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää kaavamutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu 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.

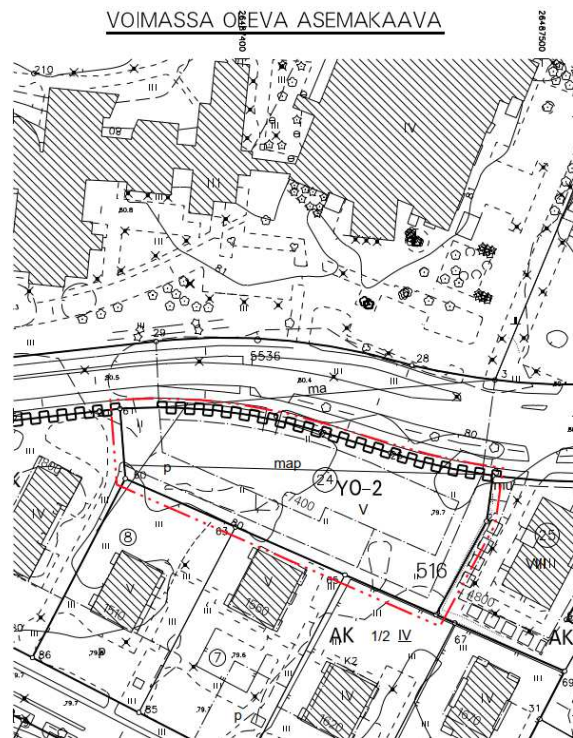
Kaavamuutoksessa huomioidaan tarpeellisin määräyksiin alueen hulevesien käsittely.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0:

Alueen asemakaava säilyy entisellään.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

Vaihtoehto 1:

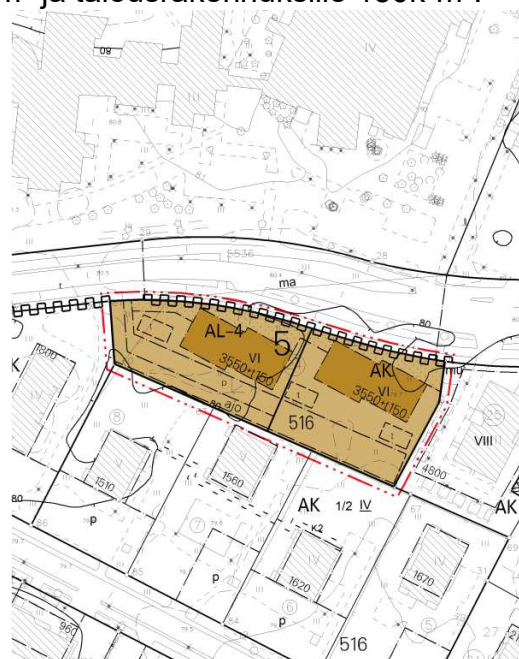
Asemakaavan muutos, jossa käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeutta asuinkerrostaloille on 3550 k-m² ja talousrakennuksille 150k-m².



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-m² ja talousrakennuksille 150k-m².



Kuva 7. Asemakaavan muutos



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.

Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0.47 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

AK

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Pinta-ala:	0.23 ha
Rakennusoikeus:	3700 k-m ²
Kerrosluku:	VI

AL-4

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA SAA OLLA VAIN ENSIMMÄISESSÄ KERROKSESSA SEKÄ KELLARIKERROKSESSA, JOS KAAVA SALLII KERROSTEN ALAPUOLISEN TILAN KÄYTTÄMISEN KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

Pinta-ala:	0.23 ha
Rakennusoikeus:	3700 k-m ²
Kerrosluku:	VI

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi. Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeus suunnittelualueen pysyy samana. Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä.

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 luonnonsuojellisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

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: 5.12.2025

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Lasse Heikkinen
maankäyttöasiantuntija*



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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
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 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	0,4726	100,00	7400	1,57	0,0000	0
A yhteensä	0,4726	100,0	7400	1,57	0,0000	0
AK	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						

Liite 2. Vuorovaikutuslomake

Vireilletulo 28.8-10.9.2025

#	PALAUTE	TOIMENPIDE/VASTINE
1	Mielipide 8.9.2025 ” **** 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. 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. Ilmastomuutoksen edetessä kaupunkien suositellaan varautuvan (esim. Suomen ympäristökeskus: Kohti kaupunkisuunnittelua) sillä syntyvien ongelmien lieventämiseen esimerkiksi puiden istuttamisella varjopaikkojen lisäämiseksi kaupunkialueella. Lisäksi kasvillisuus myös hidastaa ilmastomuutosta hiiltä sitomalla. 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.”	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.

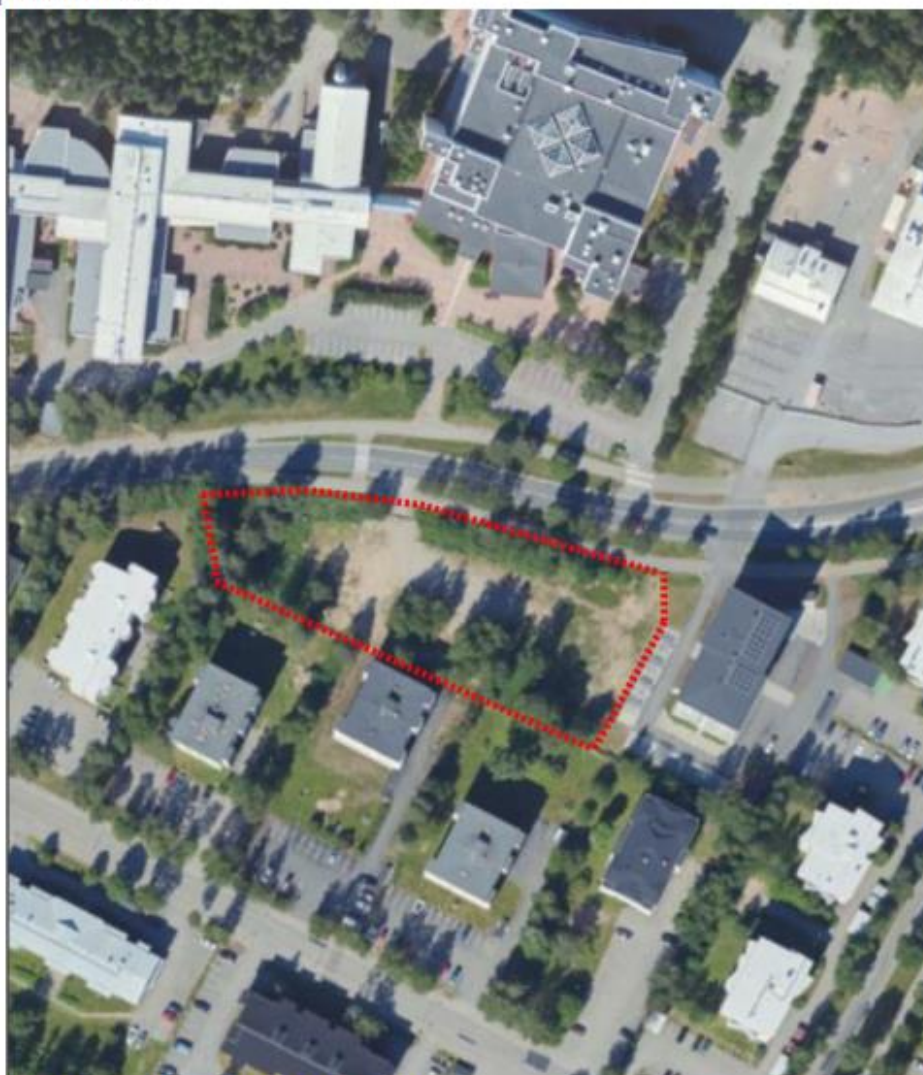
Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana ei tullut mielipiteitä.

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.08.2025
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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 paikatieto- 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

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 paikatieto- 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 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 § 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 §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