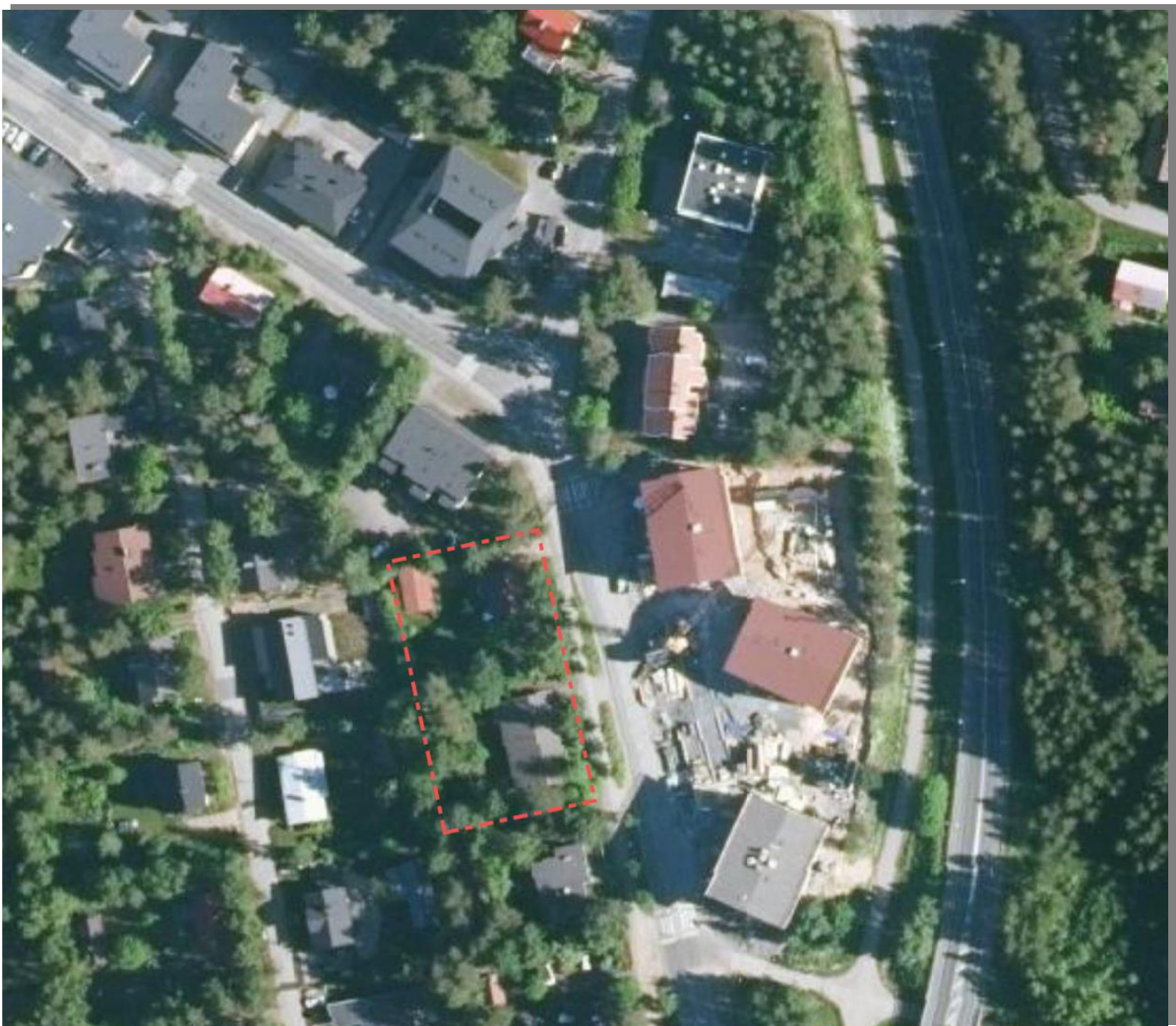




ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos
4. kaupunginosa kortteli 200 tontit
5 ja 7, Kivikatu 46 ja 48



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Kaavaselostus

Kaavoitus

10.12.2024

Päivitetty 12.2.2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki
4. kaupunginosa kortteli 200 tontit 5 ja 7
Kivikatu 46 ja 48

Laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
tekniset palvelut / kaavoitus
kaavasuunnittelija
Oona-Sofia Koivuranta

Yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 0163226143

Viranhaltijapäätös

6.9.2023, § 18

Vireilletulosta ilm. päivämäärä

11.10.2023

Vireilletulo nähtävillä

12.- 25.10.2023

1. Valmisteluvaiheen kuuleminen

12.12.2024 - 10.1.2025

2. Valmisteluvaiheen kuuleminen

28.4.2025 - 12.5.2025

Tekninen lautakunta

19.8.2025, § 109

Kaupunginhallitus

8.9.2025, § 260

Julkisesti nähtävillä

18.12.2025-19.1.2026

Kaupunginhallitus

xx.xx.2025, § x

Kaupunginvaltuusto

xx.xx.2025, § x

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 4. kaupunginosassa, osoitteissa Kivikatu 46 ja 48. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla, **kuva 2**.



Kuva 2. Sijaintikartta.

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan korttelia 200 tontteja 5 ja 7. Kaavamuutosalueen osoite on Kivikatu 46 ja 48. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

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
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	15
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus sekä vaikutukset.....	17
4.5.1	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
	Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen	23
	Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin	24
	lähiympäristössä.....	24
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
	Vaikutukset maisemaan	24
	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	24
4.5.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	24
4.5.3	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	25
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3	Aluevaraukset.....	26
5.3.1	Korttelialueet.....	26
5.4	Kaavan vaikutukset	28

5.5	Ympäristön häiriötekijät	29
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.7	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta.....	32

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake, asemakaavaehdotus
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 16.12.2025
- Liite 4 Asemakaavan muutosehdotus sekä kaavamerkinnot- ja määräykset
- Liite 5 Tonttijakokartta
- Liite 3 Kivikadun asemakaavamuutoksen rakentamistapaohjeet, 16.12.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös ja nähtävilläpito:

Asemakaavan muutos on käynnistetty 6.9.2023 § 18 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti. Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 11.10.2023 sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 12.10.–25.10.2023 välisen ajan palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla.

1. Valmisteluvaiheen nähtävilläpito:

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 11.12.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä 12.12.2024 – 10.1.2025 välisen ajan palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana oli mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

2. Valmisteluvaiheen nähtävilläpito:

Asemakaavan muutos asetettiin uudelleen valmisteluvaiheeseen. Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 25.4.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 28.4.2025 – 12.5.2025 välisen ajan palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana oli mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Kaupunginhallitus päätti 8.9.2025 § 260 teknisen lautakunnan esityksestä sekä asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti luonnosvaihtoehto 4 valitaan kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus ja tonttijaon muutos asetetaan julkisesti nähtäville **18.12.2025-19.1.2026** väliselle ajalle.

Ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin **17.12.2025** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosehdotus ja muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä **18.12.2025 – 19.1.2026** välisen ajan palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta muistutus.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen:

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen kaupunginhallitus käsittelee xx.xx.xxxx kaavaehdotuksen ja esittää sen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto hyväksyy xx.xx.xxxx asemakaavan muutoksen.

Muutoksenhaku

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

2.2**Asemakaava**

Kaavam muutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

2.3**Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavoituksena kohteena oleva suunnittelualue muodostuu kahdesta vierekkäisestä tontista. Molemmilla tonteilla sijaitsee omakotitalot. Tontilla 5 osoitteessa Kivikatu 46 sijaitsee vuonna 1950 valmistunut rintamamiestalo sekä kylmä piharakennus. Tontilla 7 osoitteessa Kivikatu 48 sijaitsee vuonna 1986 valmistunut yksikerroksinen entinen paritalo, nykyinen omakotitalo sekä autotalli ja pieni pihaliiteri. Tontit ovat pinta-alaltaan yli 1000 m². Yhteenlaskettu ala on noin 2340 m².

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee 4.kaupunginosassa Katajanrannan asuinalueella. Alueelta on noin 1,5 kilometriä Rovaniemen keskustan palveluihin. Suunnittelualueen läheisyydessä on omakotitaloja, yhdistettyjä liike- ja asuinkerrostaloja sekä asuinkerrostaloja. Alue on pientalovaltaista asuinuetta. Suunnittelualueen länsipuolella on omakotitaloalue, jossa rakennuksien mittakaava on noin 1-2 kerrosta. Osa lähialueen rakennuksista on rakentunut noin 1950-luvulta lähtien.

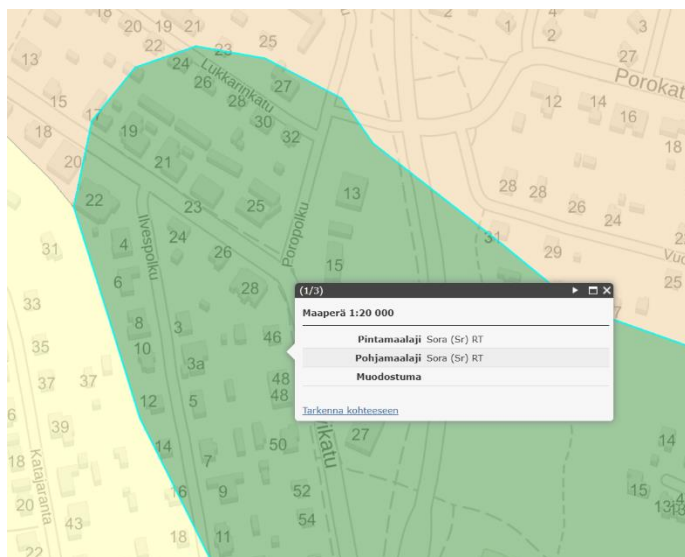
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Kaava-alueen lähiympäristö on melko tiiviisti rakennettua omakotitalo-, rivitalo- ja asuinkerrostaloaluetta. Alueen pääpuulajina on mänty. Suunnittelualueella maanpinta laskee lounaaseen päin. Suurin korkeusero on Kivikatu 48:n (tontti 7) lounaisnurkassa.

Maaperä

Kaava-alueen pinta- ja pohjamaalajina on sora (Sr), **kuva 3**.



Kuva 3. GTK:n karttapalvelu maankamara.

Vesistöt

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta, eikä alue liity vesistöihin. Lähin vesistö on Kemijoki, joka sijaitsee noin 500 metrin päästä alueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Lähin kauppa, K-Supermarket Ounasvaara sijaitsee noin 700 metrin päässä suunnittelualueesta. Lähin polttoaineen kylmäasema sijaitsee myös noin 700 metrin päässä. Lähikoulu, Ounasvaaran peruskoulu sijaitsee noin 500 metrin päässä sekä lähin päiväkot, Poropolun päiväkot löytyy 500 metrin päästä suunnittelualueesta.

Virkistys

Alueen lähistöllä sijaitsee useita virkistys- ja urheilualueita, **kuva 4**. Lähimpään virkistysalueeseen Rinnepuistoon on noin 200 metriä. Kiviniementien leikki-paikka sijaitsee noin 700 metrin päässä. Rommelin urheilukenttä on noin 700 metrin päässä ja Antinpuiston tenniskenttä sekä Koskipuisto sijaitsevat noin 1,0 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähin laavu sijaitsee noin 1,0 kilometrin päässä suunnittelualueesta.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueen lähellä sijaitsevista virkistys- ja urheilualueista.

Liikenne ja siihen liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualueella on valmis katu- ja liikenneverkosto, jolloin uutta katu- ja liikenneverkostoa ei tarvitse tehdä. Tonteille liittyminen tapahtuu Kivikadulta, joka toimii alueen kokoojakatuna. Suunnittelualueelta on hyvät ajo- ja kevyenliikenteen yhteyden kaupungin eri osiin. Lisäksi alueen lähistöllä on linja-autopysäkejä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää. Suunnittelualueen itäpuolella noin 100 metrin päässä sijaitsee vilkas Kaajanintie, josta ei ole meluhaittaa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisten maanomistajien omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

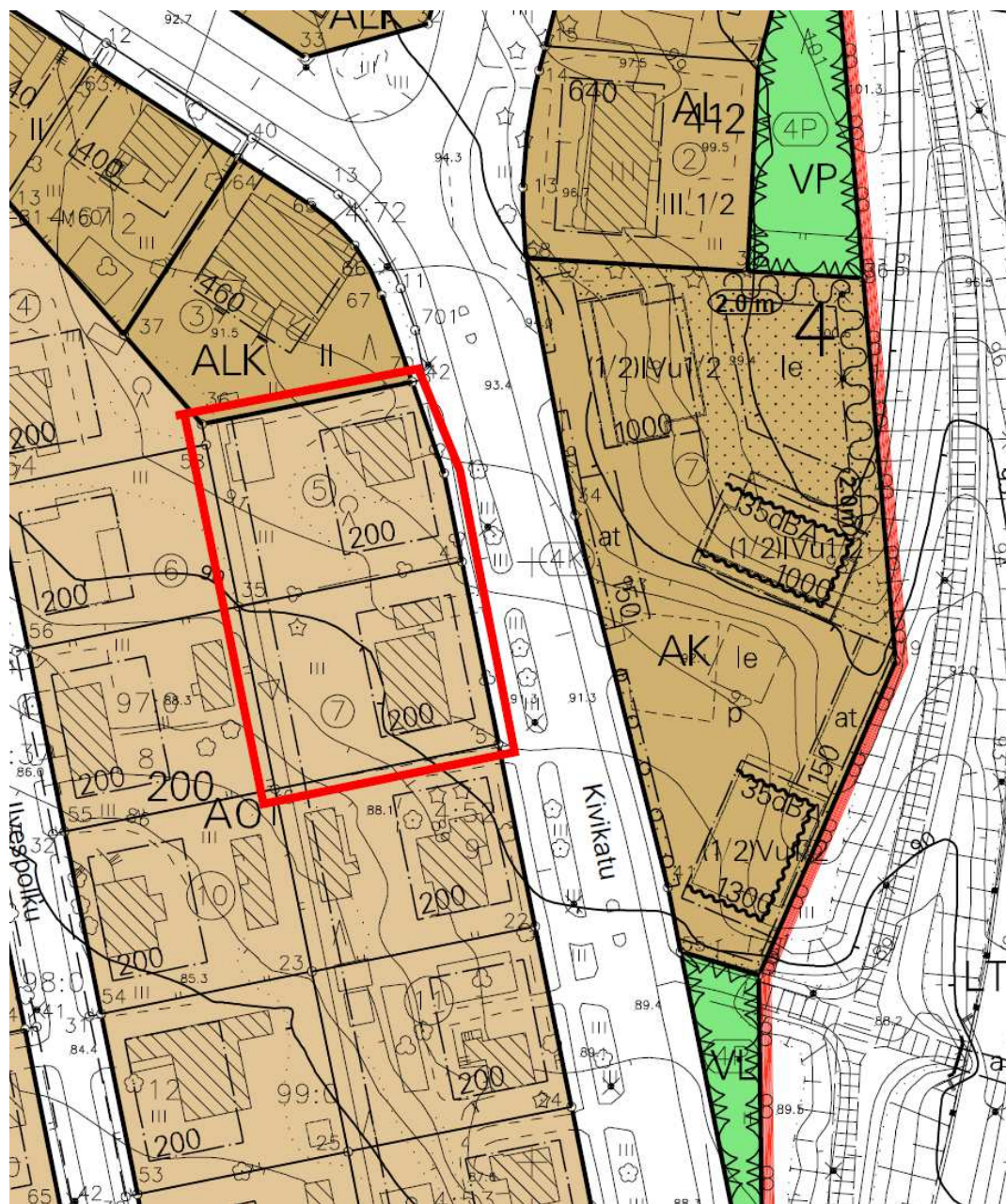
Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. Asemakaavaa muutettaessa alueen luonne tulee säilyttää.



Kuva 5. Ote Rovaniemen yleiskaavasta 2015.

Asemakaava

Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 14.4.1969 hyväksymä asemakaava (arkistotunnus 698 25.081), jossa suunnittelualue on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO), kerrosluku yksi (I) ja rakennusoikeus 200 k-m².



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.4.2007 35 § hyväksymä Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys.

Kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

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.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu rakennuskielloja tai suojelukohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityiset maanomistajat ovat hakeneet omistamalleen alueelle asemakaavan muutosta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

6.9.2023 § 18 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti asemakaavan muutos on saatettu vireille ilmoittamalla siitä kuulutuksella 11.10.2023 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Yksityiset maanomistajat

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanomistajat ja asukkaat sekä muut osalliset, joiden toimialaa muutos koskee

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Teleoperaattorit, asukasyhdistys, omakotiyhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi

Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on kuulutettu 11.10.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 11.10.2023 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille. Muille osallisille lähetettiin sähköpostitse tieto asemakaava muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 12.10-25.10.2023 palvelupiste Osviitassa. Vireilletulon nähtävilläpi-toa jatkettiin 30.10.2023 asti. Kaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla 6.10.2023 alkaen. Asemakaavan muutoksesta on voinut jättää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä 12.-30.10.2023 välisenä aikana.

1. Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 11.12.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-

aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisen 12.12.2024 - 10.1.2025 ajan. Valmisteluvaiheen nähtävilläpitoa jatkettiin 17.1.2025 asti.

Aineistoon on ollut mahdollista tutustua palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

2. Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Asemakaavan muutos asetettiin uudelleen valmisteluvaiheeseen. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 25.4.2025 Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja lähinaapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisen 28.4.2025 - 12.5.2025 ajan.

Aineistoon on ollut mahdollista tutustua palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallitus päätti 8.9.2025 § 260 teknisen lautakunnan esityksestä sekä asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti luonnosvaihtoehto 4 valitaan kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus ja tonttijaoon muutos asetetaan julkisesti nähtäville **18.12.2025-19.1.2026** väliselle ajalle.

Ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin **17.12.2025** Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajille ja naapureille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosehdotus ja muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä **18.12.2025 – 19.1.2026** välisen ajan palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta muistutus.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin Lapin ELY-keskukselle. Lapin ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen vireille tulosta. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia, joiden osalta tulisi järjestää viranomaisneuvottelut (AKL 18 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia asemakaavan muuttamista ja rakennustehokkuuden kasvattamista siten, että molemmille tonteille olisi mahdollista toteuttaa 2-kerroksinen asuinpienkerrostalo.

4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Rovaniemen alueidenkäytön strategian tavoitteena on ohjata asuminen palvelujen, rakennetun infrastruktuurin ja toimivan joukkoliikenteen yhteyteen. Suunnitteluala sijaitsee lähellä keskustaa ja kuuluu alueidenkäytön strategian mukaisesti tiivistyvän kaupunkikeskustan alueisiin. Asuntokysyntään kohdistuvilla alueilla tulee toteuttaa viihtyisiä, kestäviä ja ekologisia asuinympäristöjä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia vaikutuksia.

Maakuntakaava

Asemakaavan muutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015. Yleiskaavassa suunnitteluala on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. Yleiskaavaselostuksessa merkintä AP (pientalovaltainen asuntoalue) käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot ja pienkerrostalot. Rivi- ja pienkerrostalojen sijoittaminen olemaan omakotitaloympäristöön tulee tutkia asemakaavan muutoksilla ottaen huomioon kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet, yhtenäisen kaupunkikuvan muodostuminen ja rakennusjärjestys.

Olevat pientaloalueet, AP, AO

Vanhimpien omakotitalojen alueista muutamia pyritään säilyttämään puhtaasti erillispien-
talojen alueena AO kuten Kiiruna ja Jääskeläinen, joille on lisäksi merkitty alueellinen suojelu-
merkintä /s, sekä yhtenäistä rakennustapaa edustavat korttelit 3. kaupunginosassa. Muut
pientalovaltaiset asuntoalueet on osoitettu merkinnällä AP; Pientalovaltainen asuntoalue. Mer-
kintä käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot ja pienkerrostalot. Kaavatarkastelussa n.
1000 omakotitalotontilla on keskimäärin tonttia kohti yli 100 k-m² rakennusoikeutta käyttä-
mättä. Suuret tontit houkuttelevat pienten rivi- ja paritalojen jopa kerrostalojen rakentamiseen
erillistalojen lomaan, mikä yleiskaavamerkinnän mukaisesti on mahdollista. Rivi- ja pienkerros-
talojen sijoittaminen olevaan omakotitaloympäristöön tulee tutkia asemakaavan muutoksilla
ottaen huomioon kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet, yhtenäisen kaupunkikuvan muodos-
tuminen ja rakennusjärjestys.

Kuva 7. Ote voimassa olevan Rovaniemen yleiskaavan 2015 selostuksesta.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty omakotiraken-
nusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella tulee luoda edellytykset korkeatasoisille ja ympäris-
töönso sopiville pienkerrostaloille. Pienkerrostalojen tulee noudattaa mittakaa-
valtaan ja ilmeeltään lähialueen rakennuskantaa. Päärakennusmateriaalina tu-
lee olla puu ja kattomuotona harjakatto. Asemakaavan muutos edellyttää viher-
ympäristön säästämistä niin paljon kuin mahdollista. Pienkerrostalojen suunnit-
telussa tulee kiinnittää huomiota monipuoliseen asuntojakaumaan sekä asumi-
sen viihtyvyyteen. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti alueen maaston
muodot ja ympärillä olevat asuinrakennukset. Autopaikkoja ja vieraspysäköinti-
paikkoja tulee olla riittävä määrä suhteessa asuinhuoneistoihin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus sekä vaikutukset

Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 1:



Kuva 8. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 1.



Kuva 9. Havainnekuva Kivikadun ja Poropolun risteyksestä, vaihtoehto 1.

Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 2:



Kuva 10. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 2.



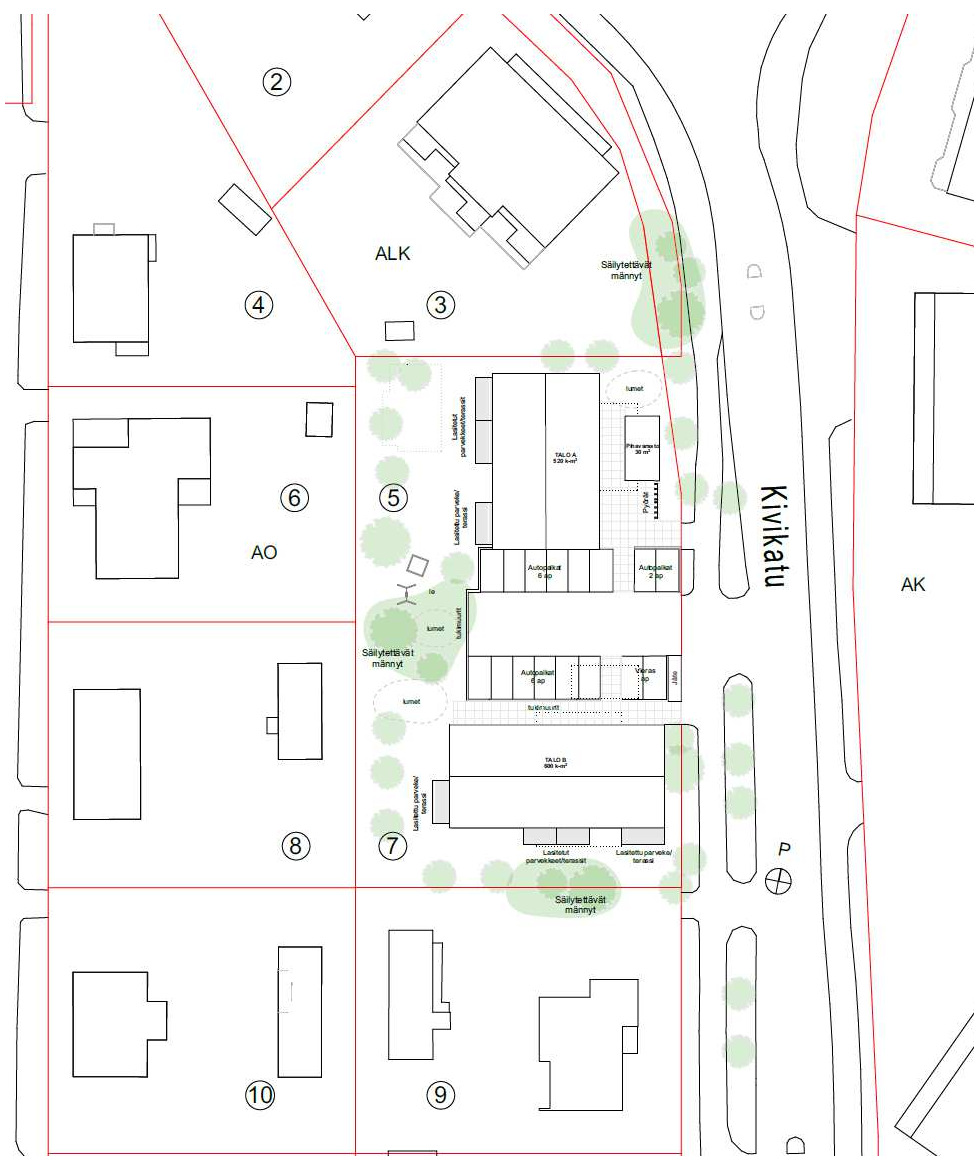
Kuva 11. Havainnekuva Kivikadulta, vaihtoehto 2.

Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 3:



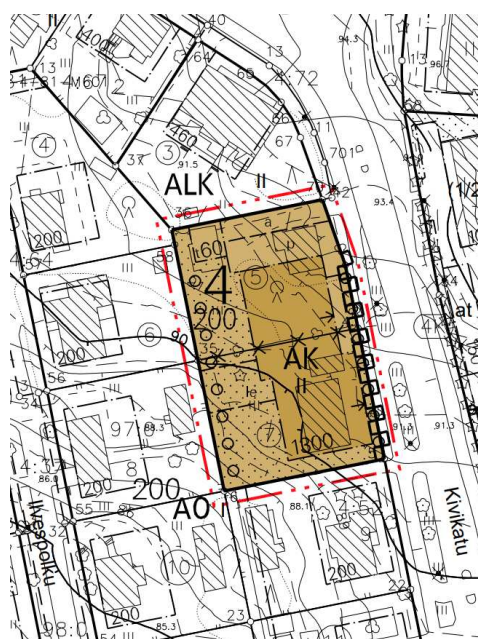
Kuva 12. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 3.

Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 4:



Kuva 13. Tontinkäyttösuunnitelma, vaihtoehto 4.

Vaihtoehto 2:



Kuva 16. Luonnosvaihtoehto 2.

Vaihtoehdolla 2 molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on yhteensä 1300 k-m² ja talousrakennukselle 60 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta alueella on 1360 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,58.

Vaihtoehdossa 2 molemmilla tonteilla sijaitsee asuinpienkerrostalot, jotka muodostavat yhdessä pitkän muotoisen rakennusmassan. Rakennusmassaan tuodaan muotoa porrastuksella. Rakennusten länsipuolella on oleskelu- ja leikkialue. Autopysäköinti keskitetään Kivikatu 46:n (tontti 5) pohjoisreunaan, jossa on myös varaus yhteistiloille. Vaihtoehdossa tontit tulee rakentaa yhtä aikaa.

Vaihtoehto 3:



Kuva 17. Luonnosvaihtoehto 3.

Vaihtoehdolla 3 molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on 660 k-m². Kaavamuuos mahdollistaisi tonteille rakennusoikeutta yhteensä 1320 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,56.

Vaihtoehdossa 3 molemmilla tonteilla sijaitsee L:n muotoiset asuinpienkerrostalot. Rakennukset muodostavat keskelle sisäpihan, johon on osoitettu autopaikotus sekä leikki- ja oleskelualue. Vaihtoehdossa tontit tulee rakentaa yhtä aikaa.

Vaihtoehto 4:



Kuva 18. Luonnosvaihtoehto 4.

Vaihtoehdolla 4 molempien tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Vaihtoehdossa kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta asuinpienkerrostaloille on 520 k-m² ja 600 k-m². Kaavamuutos mahdollistaisi tonteille rakennusoikeutta yhteensä 1150 k-m², jolloin tehokkuusluku (e) on 0,49.

Vaihtoehdossa 4 molemmilla tonteilla sijaitsee asuinpienkerrostalot, joiden keskelle on osoitettu autopaikotus sekä yhteinen leikki- ja oleskelualue. Asuinpienkerrostalojen massoitellussa on pyritty huomioimaan ympärillä olevat omakotitalot ja viheralueet.

4.5.1

Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus molemmilla tonteilla on 200 k-m², yhteensä 400 k-m². Luonnosvaihtoehdoissa maankäytön tehokkuutta kasvatetaan verrattuna nykytilanteeseen. Vaihtoehdoissa 1 ja 3 rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaisi 920 k-m². Vaihtoehdossa 2 rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaisi 960 k-m² ja vaihtoehdossa 4 rakennusoikeus kasvaisi 750 k-m².

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa olevaan asuinalueeseen ja tiivistää nykyistä asuinkeuhkaloa. Tällä hetkellä molemmilla tonteilla sijaitsee omakotitalot ja kortteli on pientalovaltaista aluetta. Muutoksen myötä suunnittelualue tulisi muuttamaan mittakaavaltaan omakotitaloista pienkerrostaloihin. Asemakaavan muutoksessa esitettyjen pienkerrostalojen rakennuskorkeus on kaksi (II), jolloin rakennuskorkeus kasvaa yhdellä kerroksella verrattuna nykytilanteeseen (tontin 7 osalta). Kivikadun varrelle on rakennettu lähivuosina uusia asuin- ja pienkerrostaloja, jotka ovat muuttaneet Kivikadun kaupunkikuvallista luonnetta.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennemäärät eivät tule kasvamaan merkittävästi alueella, mutta kaava-alueen läheisyydessä on havaittu kasvavaa kadunvarsipysäköintiä. Pysäköinnillä Kivikadun varteen on ollut vaikutusta kevyen liikenteen turvallisuuteen ja kadun kunnossapitoon. Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueella pysäköinnin tarve kasvaa.

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia nykyisen kunnallistekniikan kuormittumiseen.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Asemakaavan muutoksella ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia väestön määrään Katajarannan alueella, kuitenkin suunnittelualueella väestön määrä hieman kasvaa. Asemakaavan muutoksella voidaan vaikuttaa monipuoliseen asuntojakaumaan, joka vastaa erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asemakaavan muutos tulisi mahdollistamaan asumista palveluiden läheisyydessä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luonnonmonimuotoisuuteen, pienilmastoon tai vesistöihin. Alue on jo valmiiksi rakentunutta. Kaavamuutoksen myötä tonttien vettäläpäisemättömän pinnan määrä kasvaa verrattuna nykytilanteeseen. Kaavaluonnosten määräyksissä on osoitettu, että istutettavaa ja vettäläpäisevää pintaa tulee olla vähintään **30 %** tontin pinta-alasta. Kaavamuutoksessa on tavoitteena säästää olemassa olevaa viherympäristöä niin paljon kuin mahdollista.

Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen maisemaan jonkin verran, sillä omakotitalotontit muuttuvat pienkerrostalotonteiksi. Suunnittelualueen maisema vehreää ja runsaspuustoista. Alueella sijaitsee myös vanhaa puustoa, jotka mahdollisesti suojellaan kaavamuutosprosessin edetessä. Suojelun tarve selvitetään ja suojeltavien puiden tarkat sijainnit osoitetaan ehdotusvaiheen suunnitelmassa.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutoksella tullaan kohdistamaan vaikutuksia alueen asukkaisiin ja naapurustoon. Kaava-alueen läheisyydessä on havaittu kasvavaa kadunvarsipysäköintiä. Alueella tapahtuva pysäköinti kadunvarteen on vaikuttanut Kivikadun kunnossapitoon ja kevyen liikenteen turvallisuuteen. Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia myös koettuun asuinviihtyisyyteen. Esimerkiksi alueen vehreyden ja kasvillisuuden väheneminen, rakennuskorkeuden kasvattaminen sekä tonttien väliset korkeuserot vaikuttavat pienkerrostaloista muodostuviin näkymiin naapureiden piha-alueille ja rakennuksiin sekä alueen tunnelmaan. Naapureiden yksityisyyden turvaaminen vaatii riittävästi väljyyttä sekä puustoa/suojaistutuksia kaava-alueen ja naapuritonttien väliin.

4.5.2

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdolla 0 asemakaavan muutosta ei laadita ja alue säilyy ennallaan. Vaihtoehdoissa 1 ja 3 alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 920 k- m². Vaihtoehdossa 2 alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 960 k- m². Vaihtoehdossa 4 alueen käyttötarkoitus muuttuu myös asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 750 k- m². Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

4.5.3 **Mielipiteet ja muistutukset sekä niiden huomioonottaminen**

Vireilletulon yhteydessä asemakaavan muutoksesta annettiin kaksi (2) mielipidettä. 1. Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä asemakaavan muutoksesta annettiin kolme (3) mielipidettä. Asemakaavan muutoksesta järjestettiin 2. valmisteluvaiheen kuuleminen, jonka yhteydessä annettiin kolme (3) mielipidettä. 2. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaikki saadut mielipiteet käytiin läpi ja koostettiin vuorovaikutuslomakkeelle. Tekninen lautakunta käsitteli mielipiteet 2. valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen ja esitteli ne edelleen kaupunginhallitukselle.

Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana asemakaavan muutoksesta annettiin yksi (1) muistutus, johon kaavoitus on laatinut vastineen. Kaikki saadut mielipiteet ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet löytyvät vuorovaikutuslomakkeelta, joka on selostuksen liitteenä.

4.5.4 **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asemakaavaehdotukseksi valitaan vaihtoehto 4. Valinnan perusteluna ovat rakennusmuoto, korkeus ja materiaali, jotka soveltuvat olemassa olevaan alueeseen sekä mukailevat alueen ominaispiirteitä. Kaavaehdotuksessa (VE4) rakennusten keskelle jää avointa tilaa sekä sopivan kokoinen leikki- ja oleskelualue. Toisen rakennuksen kääntäminen poikittain Kivikatuun nähden mahdollistaa maisemallisesti avoimempia näkymiä verrattuna muihin vaihtoehtoihin (VE1, VE2 ja VE3). Kaavaehdotuksen alhaisempi rakentamistehokkuus verrattuna muihin vaihtoehtoihin mahdollistaa viheralueiden ja puuston säilyttämisen.

Kaavaehdotuksessa (VE4) tonttien takaosaan jää tilaa puille ja suojakasvillisuudelle. Viheralueiden toteutuminen on huomioitu kaavamääräyksin:

- *"Alueen hulevedet on pääosin imeytettävä. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 30 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Hulevedet tulee johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan"* ja
- *"Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään yksi tontin pinta-alan 200 m² kohti."*

Kaavaehdotukseen on osoitettu suojeltavat männyt, jotka ovat iältään vanhoja sekä maisemallisesti tärkeitä. Valittu kaavaehdotus tukee parhaiten vanhojen mäntyjen suojelemista.

4.5.5 **Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 20.6.2023. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tekninen lautakunta päätti 19.8.2025 § 109 esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavamutoksen luonnosvaihtoehto 4 valitaan jatkokaavoituksen pohjaksi ja palautetaan uudelleen käsiteltäväksi valmisteluvaiheeseen. Tekninen lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että myös toinen rakennus tulisi olla Kivikadun suuntainen ja lähempänä Kivikatua. Kaupunginhallitus päätti 8.9.2025 § 260 teknisen lautakunnan esityksestä ja asemakaavaehdotuksesta, että luonnosvaihtoehto 4

asetetaan sellaisenaan kaavaehdotukseksi ja julkisesti nähtäville. Päätöksen mukaista kaavaehdotusta on päivitetty 4.12.2025, jolloin kaavaehdotukseen lisättiin suojeltavat puut.

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin tekninen korjaus (MRA 32 §) 12.2.2026. Kaavakarttaan muokattiin päärakennusten kattomuotoa koskevaa määräystä niin, että kattomuodoksi sallitaan myös aumakatto. Määräykseen tehty muutos ei aiheuta oleellisia vaikutuksia. Aumakaton mahdollistaminen antaa vaihtoehtoja tarkemmalle suunnittelulle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 200 tonteista 5 ja 7. Tonttijaon myötä kaava-alue muodostuu tontista 21. Kaava-alue on pinta-alaltaan 0,2338 ha ja käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Mitoitustiedot on kirjattu asemakaavan seurantalomakkeeseen, joka on liitteenä 1.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutos lisää hieman väestön määrää alueella. Kaava-alueelle tulee noin 14 uutta asuntoa. Muut mitoituksiin liittyvät seikat on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos tukeutuu nykyiseen palveluverkkoon, eikä uusille palveluille ja niiden mitoitukselle ole tarvetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia, mahdollistavatko tontit yhdessä pienimittakaavaisten pienkerrostalojen rakentamisen. Tavoitteena on suunnittelualueen maankäytön tehostaminen niin, että alueelle voitaisiin toteuttaa kaksi pienkerrostaloa. Suunnittelun lähtökohtana on laadultaan korkeatasoisten ja alueelle luontevasti soveltuvien asuinpienkerrostalojen toteuttaminen. Muutos toteutuessaan tiivistää nykyistä asuinkorttelia sekä mahdollistaa asumisen lähellä palveluita. Alueen täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista edistetään kaavamääräyksillä ja erillisillä rakentamistapaohjeilla.

5.3 Aluevaraukset

Tontille voidaan toteuttaa asuinkerrostalorakentamista.

5.3.1 Korttelialueet

Tontille on osoitettu kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialue.

AK

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.



Kuva 19. Asemakaavan muutosehdotus.

Kaavaehdotuksessa suunnittelualue muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja kahdesta tontista muodostuu yhtenäinen tontti. Rakennukset on sijoitettu alueelle niin, että keskellä jää tilaa maanpäälliselle pysäköinnille sekä yhteiselle leikki- ja oleskelualueelle. Kaavaehdotuksessa alueen pohjoispuolelle on osoitettu alue 30 k-m² kokoiselle talousrakennukselle. Istutettavat alueet sekä säilytettävät/istutettavat puut on osoitettu tontin takaosaan sekä Kivikadun varteen. Tontin keskelle on osoitettu kaavaehdotuksessa suojeltavat männyt.

Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennukset ovat kaksi kerroksisia ja julkisivumateriaalina käytetään puuta. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten tulee olla harja- tai aumakattoisia. Rakennuksia koskevilla kaavamääräyksillä on huomioitu, että rakennukset noudattelevat alueen olemassa olevaa rakennuskantaa muodoltaan ja rakennusmateriaaliltaan.

Rakentamistavassa tulee huomioida lähialueen asuinrakennukset, viherympäristön säilyminen ja maaston muodot. Kaavamääräykset edellyttävät asuinkerrostalojen sovittamista maastoon niin, ettei pengerrykset ja leikkaukset heikennä ympäristökuvaa ja alueen viihtyisyyttä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi väestön rakenteeseen ja määrään Katajarannan asuinalueella, mutta se lisää paikallisesti väestön määrää asuinkorttelissa.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tiivistää erityisesti nykyistä asuinkorttelia. Tällä hetkellä molemmilla tonteilla sijaitsee omakotitalot ja kortteli on pientalovaltaista aluetta.

Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavamuuotos toteutuessaan lisää rakentamista yhteensä 750 k-m². Nykyinen rakennusoikeus alueella on yhteensä 400 k-m² ja toteutuessaan kaavamuuotos mahdollistaisi rakennusoikeutta 1150 k-m². Kaavaehdotuksessa esitettyjen pienkerrostalojen rakennuskorkeus on kaksi (II), jolloin rakennuskorkeus kasvaa yhdellä kerroksella verrattuna nykytilanteeseen (tontin 7 osalta).

Muutoksen myötä suunnittelualue tulisi muuttumaan mittakaavaltaan omakotitaloista pienkerrostaloihin. Lähialueen rakennuskanta on rakentunut 1950-luvun lähtien. Lähistöllä on useita rintamamiestaloja vehreineen ja väljineen pihoineen. Tehokkaampi rakentaminen muuttaisi kyseisen asuinkorttelin kaupunkikuvallista luonnetta tiiviimmäksi ja kerrostalovaltaisemmaksi. Kaavaehdotuksessa on pyritty säilyttämään erilaisilla ratkaisuilla kuten viherympäristön maksimoinnilla ja rakennusmuodolla asuinkorttelin sekä -alueen ominaispiirteitä. Vaikutukset asuinkorttelin viihtyisyyteen voivat silti olla merkittäviä asukkaiden näkökulmasta.

Asuminen, palvelut ja virkistys

Asemakaavan muutoksella voidaan vaikuttaa monipuoliseen asuntoja-kaumaan ja vastata erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asemakaavan muutos tulisi mahdollistamaan asumista palveluiden läheisyydessä sekä asumista Rovaniemen keskustan lähellä. Täydennysrakentaminen tukee alueen palveluiden ja joukkoliikenteen ylläpitoa ja saavutettavuutta. Kaavamuuotoksella ei kohdisteta vaikutuksia lähivirkistysalueisiin. Lähimpää virkistysalueeseen on noin 200 m.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueelle liitytään Kivikadulta, joka toimii alueen kokoojakatuna. Kaavamuuotos aiheuttaa jonkin verran liikennemäärän kasvua kaava-alueella ja sen läheisyydessä, mutta ei siinä määrin, että alueen liikennejärjestelyitä tarvitsisi muuttaa.

Kivikadun varrella on havaittu kasvavaa virhepysäköintiä, mikä on heikentänyt kevyen liikenteen turvallisuutta ja kadun kunnossapitoa erityisesti talvella.

Asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueella pysäköinnin tarve tulee kasvamaan, mikä voi osaltaan aiheuttaa pysäköintipainetta kadunvarsille. Kaavamuutoksessa on huolehdittu määräysten ja ohjeiden mukaisista asukas- ja vieraspysäköintipaikoista. Asemakaavan muutoksella ei ole havaittu vaikutuksia nykyisen kunnallistekniikan kuormittumiseen.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan muutoksella tullaan kohdistamaan vaikutuksia alueen asukkaisiin ja naapurustoon. Asemakaavan muutoksella voi olla vaikutuksia koettuun asuinviihtyisyyteen. Esimerkiksi alueen vehreyden ja kasvillisuuden väheneminen, rakennuskorkeuden kasvattaminen sekä tonttien väliset korkeuserot vaikuttavat pienkerrostaloista muodostuviin näkymiin naapureiden piha-alueille ja rakennuksiin sekä alueen tunnelmaan. Naapureiden yksityisyyden turvaaminen vaatii riittävästi väljyyttä sekä puustoa/suojaistutuksia kaava-alueen ja naapuritonttien väliin.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu istutettavat alueen osat, joilla pyritään turvaamaan riittävä viherympäristön säilyminen. Istutettaville alueen osille on osoitettu säilytettävät/istutettavat puut sekä tontin keskelle suojeltavat männyt, joilla pyritään säilyttämään alueen tunnelma ja viihtyisyys. Rakentamistapaohjeiden mukaisesti tontille tulee istuttaa naapuritontteihin näkösuojaa antava pensasaita tai muu istutusratkaisu.

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen maisemaan jonkin verran, sillä omakotitalotontit muuttuvat pienkerrostalotonteiksi. Suunnittelualueen maisema vehreää ja runsaspuustoista. Alueella sijaitsee myös vanhaa puustoa, jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kaavaehdotuksessa on osoitettu suojeltavat männyt, jotka ovat maisemallisesti tärkeitä.

Luonnonolot, luonnonmonimuotoisuus, pienilmasto, vesistöt

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luonnonmonimuotoisuuteen, pienilmastoon tai vesistöihin. Alue on jo valmiiksi rakentunutta. Kaavamuutoksen myötä vettäläpäisemättömän pinnan määrä kasvaa verrattuna nykytilanteeseen. Kaavaluonnosten määräyksissä on osoitettu, että istutettavaa ja vettäläpäisevää pintaa tulee olla vähintään **30 %** tontin pinta-alasta. Kaavaehdotuksessa on huomioitu viherympäristön säilyminen kaavamääräyksillä.

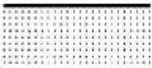
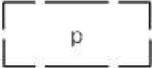
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole normaalia kaupunkirakennetta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat alueidenkäyttölain mukaisia.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
4	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
200	KORTTELIN NUMERO.
KIVIKATU	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
600	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIIJOITTAÄ TALOUSRAKENNUKSEN, OHJEELLINEN SIIJAINTI.
	LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA, OHJEELLINEN SIIJAINTI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
	KATU.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA, OHJEELLINEN SIIJAINTI.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	SUOJELTAVA PUU.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAikkoja VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/100 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAIKKA 1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKKA SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAikkoja VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/30 M2 KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTILAAN, POLKUPYÖRÄPAIKOISTA PUOLET TULEE OLLA ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA. SISÄTILOISSA OLEVISTA POLKUPYÖRÄPAIKOISTAPAIKOISTA 50 % TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

TONTILLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA VÄHINTÄÄN YKSI TONTIN PINTA-ALAN 200 M2 KOHTI.

RAKENNUS ON PERUSTETTAVA MAASTON MUKAISESTI. PENGERRYKSILLÄ TAI LEIKKAUKSILLA EI SAA TURMELLA MAASTOA EIKÄ YMPÄRISTÖKUVA.

ALUEEN HULEVEDET ON PÄÄOSIN IMEYTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 30 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN.

ASUINRAKENNUSTEN TULEE OLLA HARJA- TAI AUMAKATTOISIA.

RAKENNUSTEN TULEE SOPEUTUA YMPÄRISTÖÖNSÄ JA NOUDATTAA YLEISILMEELTÄÄN LÄHIALUEELLA OLEVAA RAKENNUSKANTAA. RAKENNUSTEN JULKISIVUMATERIAALIN TULEE OLLA PUUTA.

5.7

Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei synny uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset sekä erilliset rakentamistapaohjeet, joka ovat selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue voidaan toteuttaa, kun asemakaavan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettava lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan mukaisia määräyksiä sekä siihen liittyviä rakentamistapaohjeita.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

LIITTEET:

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Asemakaavan seurantalomake, asemakaavaehdotus |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 16.12.2025 |
| Liite 3 | Asemakaavan muutosehdotus sekä kaavamerkinnot- ja määräykset |
| Liite 4 | Tonttijakokartta |
| Liite 5 | Kivikadun asemakaavamuutoksen rakentamistapaohjeet, 12.2.2026 |

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	4.12.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 200 tontit 5 ja 7, Kivikatu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	8.9.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698 2023-18
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2338	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2338

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	0,2338	100,00	1150	0,49	0,0000	750
A yhteensä	0,2338	100,0	1150	0,49	0,0000	750
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	0,2338	100,00	1150	0,49	0,0000	750
A yhteensä	0,2338	100,0	1150	0,49	0,0000	750
AK	0,2338	100,0	1150	0,49	0,0000	750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						