

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos kortteli 30, kiinteistö 698-401-46-32, Ylikyläntie 25



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

ASEMAKAAVASELOSTUS, EHDOTUS **KAAVOITUS** **2026**



ROVANIEMI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos kortteli 30, kiinteistö 698-401-46-32, Ylikyläntie 25

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
kaavasuunnittelija
Elias Ritola

Yhteystiedot:

Mäntyvaarantie 2, PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. +358 40 194 6870

Tekninen lautakunta kaavoituspäätös
Vireilletulosta ilm. päivämäärä Lapin Kansa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja asiakirjat nähtävillä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Tekninen lautakunta
Julkisesti nähtävillä
Tekninen lautakunta hyv.

17.2.2026 § 27
25.3.2026

26.3-10.4.2026

19.5.-3.6.2026

29.9.2026 § x

x.x.-x.x.202x

x.x.202x § xx



ROVANIEMI

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Rovaniemen 13. kaupunginosassa Ylikylän alueella, Ylikyläntien lounaispuolella, Ylikylän peruskoulun läheisyydessä.



Kuva 2. Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on ” Asemakaavan muutos kortteli 30, kiinteistö 698-401-46-32, Ylikyläntie 25”.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueen muuttamista rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.



ROVANIEMI

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §).....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	15
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2	Aluevaraukset.....	16
5.2.1	Korttelialueet	16
5.3	Kaavan vaikutukset	16
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
5.3.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	17
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.3.4	Vaikutukset virkistysalueisiin.....	17
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	17
5.5	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.2	Toteutuksen seuranta	18



ROVANIEMI

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

1. Vuorovaikutuslomake s.19
2. Asemakaavan seurantalomake s.30
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s.32
4. Voimassa oleva asemakaava s.36
5. Asemakaavan muutos s.37

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty 17.2.2026 § 27 teknisen lautakunnan päätöksellä.

Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 25.3.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.3.-10.4.2026 palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivuilla - Kaavatorilla 26.3.2026 alkaen. Vireilletulon kuulemisen aikana saapui yksi mielipide. Mielipiteet käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehto pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 19.5.-3.6.2026 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla Kaavatorilla. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 18.5.2026 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Kuulemisen aikana saapui kaksi mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Teknisen lautakunnan 29.9.2026 § x päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan x.x.2026 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito on ilmoitettu x.x.2026 kuulutuksella Lapin Kansassa, sähköisesti ja kirjeillä osallisille. Kuulemisen aikana jätetyt muistutukset ja lausunnot käsittelee tekninen lautakunta.

Asemakaavamuutoksen on tekninen lautakunta hyväksynyt x.x.2026.

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

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 16.09.1987 vahvistettu asemakaava, jossa sopimusalue alue on pääosin erillispientalojen korttelialuetta (AO), energiahuollon aluetta (EN) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on muuttaa erillispientalojen kortteli-alue (AO) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

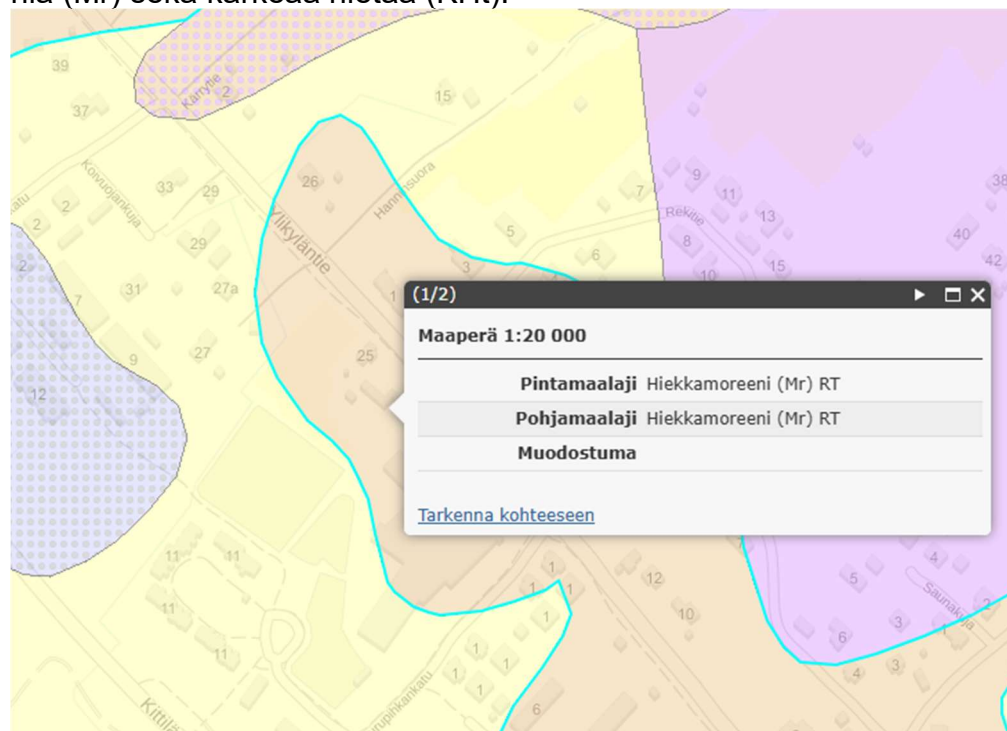
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 13. kaupunginosassa. Alue sijoittuu Ylikylän koulun luoteispuolelle rajautuen koillislaidaltaan Ylikyläntiehen. Suunnittelualueen lähiympäristö on energiahuollon aluetta (EN), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sijoittaa myös sosiaali- ja terveystointa palveleva rakennus (YO-2). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,79 ha, josta AO-tontin pinta-ala on noin 6850 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesi-alueita.

Maaperä

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



Kuva 3. Maalajikartta.

Vesistöt

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vesialueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen lähiympäristö on energiahuollon aluetta (EN), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sijoittaa myös sosiaali- ja terveystointia palveleva rakennus (YO-2).

Kaava-alueen lähiympäristö muodostuu monipuolisesta ja pientalovaltaisesta rakennuskannasta. Alueen läheisyydessä sijaitsevat Ylikylän koulu ja sen yhteydessä olevat urheilukentät sekä omakoti- ja rivitaloasutusta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Ylikyläntien varrella. Suunnittelualue liittyy jouhevasti olevaan katu- ja liikenneverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue sijaitsee Ylikylässä, vanhan kyläkeskuksen alueella Ylikylän koulun läheisyydessä. Ylikylällä on kokonaisuutena kulttuurihistoriallista merkitystä osana Rovaniemen varhaista asutushistoriaa.

Pihapiirin alkuperäinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1927. Rakennus on alun perin liittynyt maatilakokonaisuuteen ja toiminut maatilan päärakennuksena. Rakennus on lautarunkoinen ja lautaverhoiltu, ja sen lämmitysmuotona on öljylämmitys.

Asuinrakennusta on muutettu sen historian aikana merkittävästi. Vuonna 1978 Rovaniemen maalaiskunnalta haettiin rakennuslupa rakennuksen laajentamista ja peruskorjaamista varten. Tuolloin rakennusta laajennettiin, asuinpinta-alaa lisättiin, rakenteiden lämmöneristystä parannettiin ja sisätiloja uudistettiin. Rakennuksen kattomateriaali on myöhemmin vaihdettu alkuperäisestä huopakatteesta peltikatteeseen. Rakennus ei siten ole säilynyt alkuperäisessä vuoden 1927 asussaan, vaan sen rakennusosissa, tilaratkaisuissa, materiaaleissa ja ominaisuuksissa näkyvät vuosien varrella tehdyt laajennukset, korjaukset ja muutokset.

Pihapiirin nykyinen ilme on myös muodostunut pitkälti myöhempien muutosten seurauksena. Alueen nykyiset istutukset ja puusto on nykyisen asukkaan toteuttamaa, eivätkä ne ole olleet osa pihapiirin alkuperäistä, maatilakäyttöön liittynyttä ympäristöä. Pihapiirin kasvillisuus ja maisemallinen ilme on siten muuttuneet rakennuksen alkuperäisen rakentamisajankohdan jälkeen.

Pihapiirissä sijaitsee lisäksi entinen navettarakennus, joka on alun perin palvellut maatilan karjasuojana. Rakennuksen osaan on myöhemmin rakennettu

kahden auton autotalli, kun taas muu osa rakennuksesta on varastokäytössä. Navettarakennus on nykyisin osittain huonokuntoinen ja siinä on havaittavissa lahovaurioita. Myös rakennuksen ulkoasua on muutettu, sillä alkuperäinen huopakate on myöhemmin korvattu peltikatteella.

Kokonaisuutena pihapiirin rakennukset ja ympäristö ovat muuttuneet alkupe-
räisen maatilakokonaisuuden rakentamisajankohdan jälkeen. Asuinrakennuk-
seen ja talousrakennukseen tehdyt laajennukset, korjaukset sekä pihapiirin
kasvillisuuden myöhempi muodostuminen ovat osaltaan muuttaneet kohteen
alkuperäistä rakennushistoriallista ja ympäristöllistä ilmettä.

Alueen käyttötarkoitus on muuttunut vähitellen vuosikymmenten aikana maa-
talous- ja maatilakäytöstä nykyiseksi asuinalueeksi. Kaavamuutosalueen ny-
kyinen lähiympäristö muodostuu pääasiassa koulurakennuksesta, urheiluken-
tistä sekä niitä ympäröivästä asuinrakentamisesta. Alueen nykyinen raken-
nettu ympäristö kuvastaa maankäytön vähittäistä muuttumista maatalousval-
taisesta ympäristöstä osaksi Ylikylän taajamamaista asuin- ja palveluympäris-
töä.

Pihapiiriä ei ole tunnistettu kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti ar-
vokkaaksi kohteeksi teoksessa *Lapin rakennusperintö: Lapin läänin rakennus-
perinne* (Huusko 1984). Teoksessa on tarkasteltu ennen vuotta 1945 raken-
nettuja rakennuksia, joten myös kyseinen pihapiiri sekä rakennus on ollut tar-
kastelun ajankohdan perusteella teoksen rakennuskannan piirissä.

Arkeologia

Alue sijoittuu arkeologisesti potentiaaliselle ja historiallisesti merkittävälle Yli-
kylän alueelle. Kaavamuutosalueen arkeologista arvoa on kuitenkin alueella
tehtyjen tutkimusten perusteella arvioitu vähäiseksi. Tutkimustulosten perus-
teella kaavamuutosalueella ei ole todettu merkittäviä arkeologisia kohteita,
minkä vuoksi alueen arkeologista arvoa voidaan pitää lähinnä marginaalisena
(Lapin Maakuntamuseo 2026).

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on valmis tekninen huolto.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

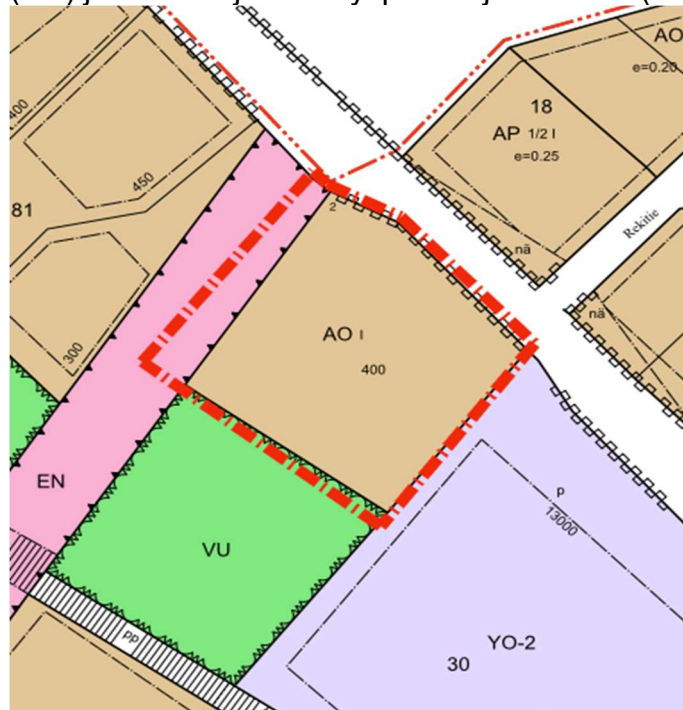
Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa 16.09.1987 vahvistettu asemakaava, jossa sopimusalue alue on pääosin erillispientalojen korttelialuetta (AO), energiahuollon aluetta (EN) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).



Kuva 4. 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

Kiinteistön omistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta. Kaavamuuoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista erillispientalojen korttelialueesta (AO) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) sekä mahdollistaa rivitalon tai muiden kytkettyjen asuntojen rakentaminen alueelle.



ROVANIEMI

Kaavamuutoksella pyritään edistämään alueen tarkoituksenmukaista ja tehokkaampaa maankäyttöä sekä osittain vastaamaan Rovaniemen kasvavaan asuntotarpeeseen. Alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja palveluiden, kuten Ylikylän koulun, läheisyydessä, minkä vuoksi rakentamisen tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen on yhdyskuntarakenteellisesti perusteltua. Rakentamisen sijoittaminen olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden yhteyteen tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja vähentää uuden rakentamisen tarvetta yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Olemassa olevan rakennuskannan ja kunnallistekniikan tehokkaampi hyödyntäminen mahdollistaa asuntorakentamisen lisäämisen ilman, että rakentamista tarvitsee vastaavassa määrin ohjata uusille, luonnontilaisille tai rakentamattomille alueille. Näin voidaan osaltaan edistää luonnon- ja maisema-arvojen säilymistä sekä vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumista. Kaavamuutoksella tutkitaan siten mahdollisuutta hyödyntää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja infrastruktuuria nykyistä tehokkaammin sekä lisätä monipuolista asuntotarjontaa alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen päätöksellään 17.2.2026 § 27.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Hakija:

Kiinteistön omistajat

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Hallintokunnat:

Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

Lupa- ja valvontavirasto

Lapin elinvoimakeskus

Lapin maakuntamuseo

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, asukas yhdistys, Napapiirin Energia ja Vesi Oy. Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 25.3.2026 sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille.



ROVANIEMI

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 kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhaku aika

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

4.3.4

Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Kaavamuutoksen vireille tulosta on tiedotettu Lupa- ja valvontavirastoa. Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (AKL 18 §).

4.4

Asemakaavan tavoitteet

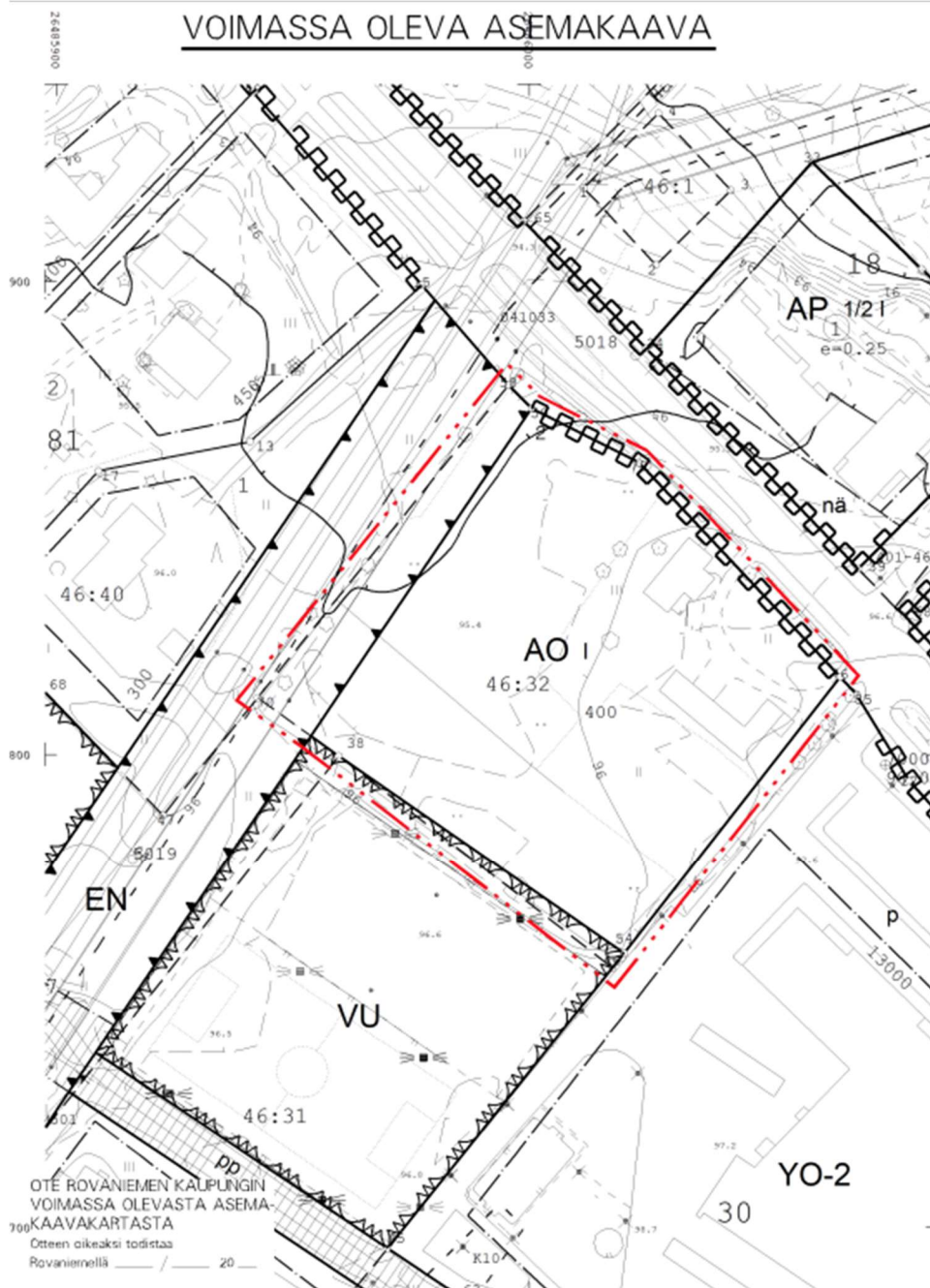
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kiinteistön 698-401-46-32 osalta käyttötarkoituksen ja määräysten muuttamista rivitalojen tai muiden kytettyjen asuntojen korttelialueeksi.

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



ROVANIEMI

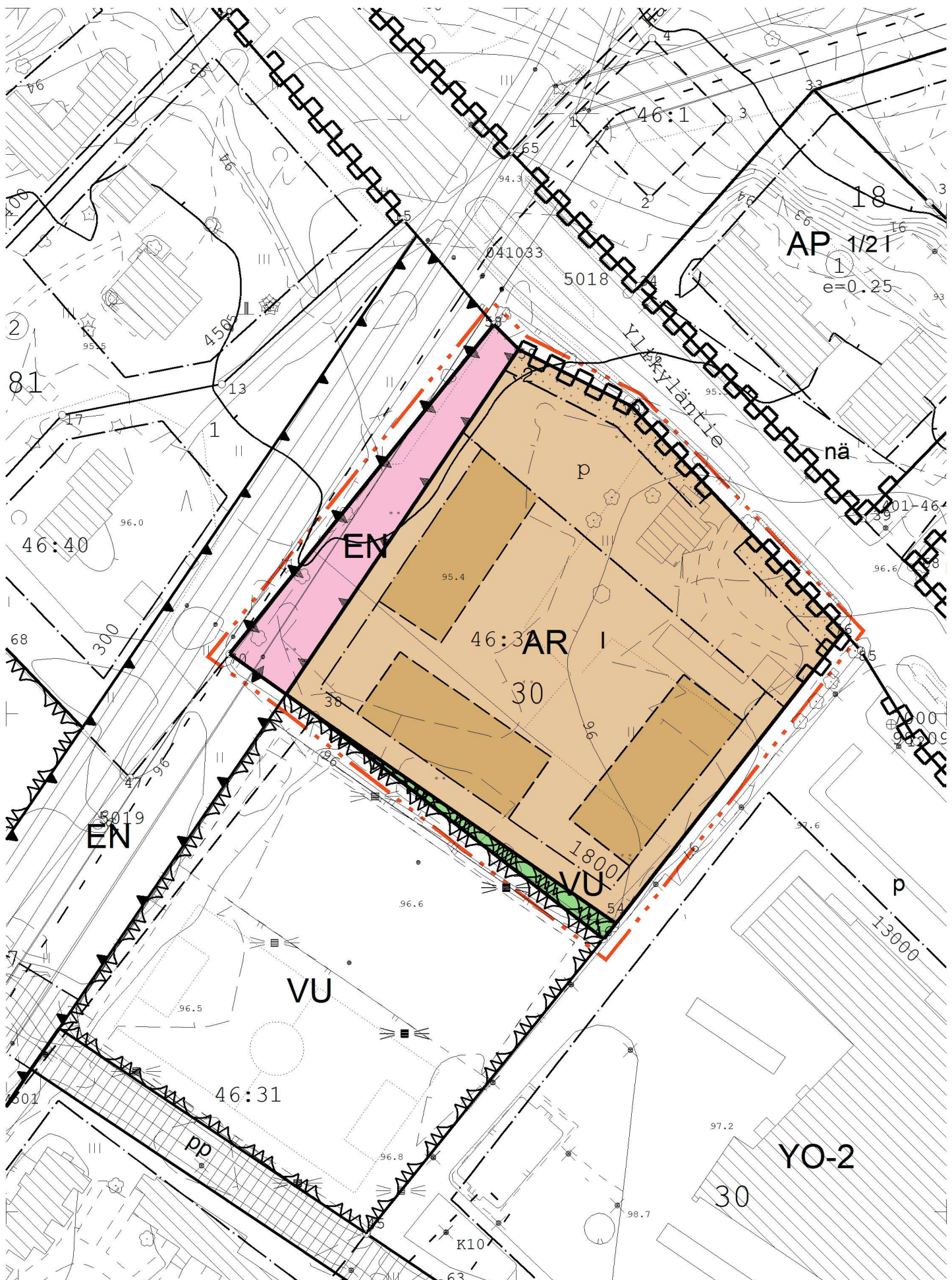
Kaavaehdotus:

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaavaehdotus, jossa voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1 800 k-m², mikä vastaa tehokkuusluvulla $e = 0,26$ alueen ympäröivien vastaavien asuinalueiden rakentamisen tehokkuutta. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan monipuolisempi ja nykyistä tehokkaampi asuinrakentaminen Ylikylän koulun ja olemassa olevien palvelujen läheisyydessä

Tontin sitova rakennusala on sijoitettu irti Ylikyläntiestä siten, että rakennusalan ja tien väliin jää istutettavaa viheraluetta sekä pysäköintipaikkoja. Kaavaehdotuksessa rakennusala on osoitettu suorakaiteen muotoisena, ja ohjeelliset rakennuspaikat sijoittuvat sen sisällä hevosenkengän muotoon.

Autopaikat on osoitettu Ylikyläntien suuntaisesti tontin etuosaan. Pysäköinti-alue sijoittuu siten liikenteellisesti luontevasti tontin katujulkisivun yhteyteen ja mahdollistaa rakennusalan sijoittamisen tontin takaosaan. Tontin katualueen puoleiselle reunalle on osoitettu istutettavaa aluetta.

Tontin ajoliittymä on osoitettu Ylikyläntieltä kiinteistön keskivaiheille nykyisen pihaliittymän kohdalle. Liittymän sijoittamisella nykyisen kulkuyhteyden yhteyteen hyödynnetään olemassa olevaa liikennejärjestelyä ja vältetään tarpeettomien uusien liittymien muodostuminen Ylikyläntielle.



4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialueeksi (AR). Muutoksen myötä alueen rakennustyyppi ja maankäytön tehokkuus muuttuvat nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Rakennusoikeudeksi osoitetaan 1 800 k-m², mikä vastaa tehokkuudeltaan alueen muita vastaavia asuinalueita.

Rivitalorakentaminen mahdollistaa alueelle nykyistä tehokkaamman ja yhteisemmän rakennuskokonaisuuden. Rakennusala on osoitettu irti Ylikyläntiestä, jolloin rakennusten sijoittelulla muodostetaan selkeä pihapiiri ja samalla rakennusmassa sijoittuu tontille siten, että Ylikyläntien varteen jää istutettavaa viheraluetta. Viheralueet pehmentävät rakennusten näkymistä katutilaan ja vähentävät rakentamisen vaikutuksia ympäröivään maisemaan.

Ylikyläntien varteen sijoitettavat pysäköintipaikat keskittävät ajoneuvoliikenteen tontin katujulkisivun yhteyteen. Tontille ajo järjestetään Ylikyläntieltä kiinteistön keskivaiheilta olemassa olevan pihaliittymän kautta. Ratkaisu hyödyntää nykyistä kulkuyhteyttä ja vähentää uuden liittymän rakentamisesta aiheutuvia muutoksia ympäristöön.

Asemakaavan muutos lisää alueen asukasmäärää ja sitä kautta jonkin verran liikennettä sekä alueen käyttöä. Muutoksen vaikutukset liikenteeseen jäävät kuitenkin paikallisiksi, ja liikenne liittyy olemassa olevaan katuverkkoon. Suunnitteluratkaisulla pyritään sovittamaan uusi rakentaminen ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja alueen nykyiseen luonteeseen.

Kokonaisuutena asemakaavan muutoksen ympäristövaikutukset ovat pääosin paikallisia. Muutos tehostaa alueen maankäyttöä ja muuttaa tontin rakennettua ympäristöä pientalovaltaisesta rakentamisesta rivitalomuotoiseen rakentamiseen, mutta rakennusoikeuden määrä vastaa alueen muiden vastaavien alueiden tehokkuutta. Tontin viheralueiden, rakennusten sijoittelun ja nykyisen tonttiliittymän huomioiminen vähentävät muutoksen maisemallisia ja liikenteellisiä vaikutuksia.

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 1).

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui 2 mielipidettä, sekä Lapin maakuntamuseolta kysyttiin lausunto. Rovakaira Oy antoi myös lausunnon (Liite 1).

Mielipiteet, muistutukset sekä lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.



ROVANIEMI

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 7867 m², joka sisältää rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen, urheilu- ja virkistysalueen sekä energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.



ENERGIAHUOLLON ALUE

Pinta-ala: 7867 m²

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyistä monipuolisempi ja tehokkaampi asuinrakentaminen Ylikylän alueella.

Kaavamuutoksen toteutuessa alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy hieman Ylikylän koulun läheisyydessä. Alueen käyttötarkoitus säilyy kuitenkin asumiseen liittyvänä, joten muutos ei lähtökohtaisesti muuta alueen pääasiallista luonnetta. Rivitalorakentaminen täydentää nykyistä asuinrakennetta ja soveltuu koulun läheisyydessä sijaitsevalle alueelle.

Rakennusoikeuden määrä ja kaavassa osoitettu kerrosluku on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan ja alueen nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen muodostaa luontevan osan olemassa olevaa rakennettua ympäristöä eikä aiheuta merkittävää muutosta alueen mitta-kaavaan tai kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksessa on lisäksi huomioitu tarpeellisin kaavamääräyksin alueen hulevesien hallinta ja asianmukainen käsittely.



ROVANIEMI

5.3.2**Vaikutukset kulttuuriympäristöön**

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu alueen rakennettua ympäristöä, rakennusten historiaa sekä pihapiirin muodostumista ja nykytilaa. Alueella ei ole todettu sellaisia suojeltavia rakennuksia tai kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemallisesti merkittäviä kohteita, jotka edellyttäisivät kaavallista suojelua.

5.3.3**Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle eikä eläimistölle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

5.3.4**Vaikutukset virkistysalueisiin**

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

5.4**Kaavamerkinnät ja määräykset**

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

5.5**Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.



ROVANIEMI

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

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

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

- Liitteet:**
- 1. Vuorovaikutusomake s.19**
 - 2. Asemakaavan seurantalomake s.30**
 - 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 32**
 - 4. Voimassa oleva asemakaava s. 36**
 - 5. Asemakaavan muutos s. 37**

Rovaniemellä 18.5.2026

Päivitetty: 22.9.2026

*Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö*

*Elias Ritola
kaavasunnittelija*



ROVANIEMI

Liite 1 vuorovaikutuslomake (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Vireilletulon kuuleminen 26.3.-10.4.2026.

Mielipide 1 10.4.2026

Esitämme mielipiteinämme seuraavat huomiot ja perustelut koskien Ylikyläntie 25:n (kiinteistö 698-401-46-32) asemakaavan muutoshanketta, jossa tutkitaan alueen muuttamista rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Ylikylän kylämäisen identiteetin, väljyyden ja maaseutumaisuuden säilyttäminen maankäytön lähtökohtana

Ylikylä on historiallisesti merkittävä asuinalue, jonka identiteetti perustuu väljään, pientalovaltaiseen rakenteeseen ja kylämäiseen tunnelmaan. Nykyinen, vuonna 1987 vahvistettu asemakaava on suojannut tätä luonnetta osoittamalla tontin erillispientalojen alueeksi (AO).

1. **Väljyyden säilyttäminen:** Lapin ELY-keskus on aiemmissa lausunnoissaan korostanut, että Ylikylän maankäytössä on olennaista säilyttää alueen väljyys. Ehdotettu AR-merkintä ja rakennusoikeuden merkittävä lisääminen ovat ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa.
2. **Maisemallinen sijoittelu Ylikyläntien varressa:** Mikäli tontille sijoitetaan rivitalorakentamista, on rakennukset sijoitettava riittävän kauas tien reunasta. Ylikyläntien vastakkaisella puolella on jo rakentamista lähellä tien reunaa, joten tämän tontin osalta avoimuuden säilyttäminen on kriittistä, jotta tienvarren perinteinen avoin näkymä ja väljyys säilyvät. Tiivis rivitalorakentaminen tien reunaan loisi ”tunnelimaisen” vaikutelman, joka vieras alueen historialliselle luonteelle.
3. **Vanhan pihapiirin vaaliminen:** Kiinteistöllä sijaitseva vanha pihapiiri on olennainen osa alueen rakennusperintöä. Suunnittelussa on varmistettava, että uusi rakentaminen sovitetaan tähän historialliseen kerrostumaan siten, ettei tontin alkuperäinen luonne häviä.

Suunnittelussa huomioitavat toiveet ja vaikutusten arviointi

Pyydän, että jatkosuunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon myös seuraavat asiat:

- **Liikenneturvallisuus koulureitillä:** Tontti rajautuu suoraan Ylikylän peruskoulun kiinteistöön. Rakentamisen tiivistäminen lisää väistämättä



ROVANIEMI

moottoriajoneuvoliikennettä kohdassa, joka on kriittinen satojen lasten päivittäisen turvallisuuden kannalta. Pyydämme, että hankkeesta huomioidaan huolella risteävän liikenteen vaikutukset koulureitteihin ja kevyenliikenteenväylään.

- **Elinympäristön laatu (MRL 54 §):** Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaava ei saa aiheuttaa elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua. Suunnittelussa on varmistettava, etteivät uudet rakennusmassat aiheuta naapurustolle kohtuutonta varjostusta, yksityisyyden menetystä tai meluhaittaa.

Vastine:

1. Kaavaluonnoksissa osoitettu rakennustehokkuus on linjassa jo lähialueelle rakennettujen rivitalojen kanssa. Mahdollinen rivitalorakentaminen pyritään toteuttamaan väljästi alueen ympäristöön soveltuvalla tavalla.
2. Rakennusala on kaavaluonnoksissa osoitettu pääosin etäämmälle Ylikyläntiestä kuin tontin nykyinen rakennuskanta sijaitsee.
3. Kiinteistöllä sijaitsevalle pihapiirille ei ole osoitettu asemakaavassa suojelumääräyksiä, jotka edellyttäisivät pihapiirin säilyttämistä ennallaan.

Liikenneturvallisuus ja koulureittien turvallisuus huomioidaan suunnittelussa. Kaavaluonnoksissa kulku tontille on osoitettu uudelleen turvallisempaan paikkaan liikennemäärien kasvaessa.

Osoitettu kerrosluku on kaavaluonnoksissa yksi, minkä vuoksi rakentaminen ei aiheuta merkittävää varjostushaittaa ympäristöönsä. Alueella on jo ennestään rivitaloasumista, joten mahdollinen uudisrakentaminen ei muuta alueen luonnetta olennaisesti eikä aiheuta kohtuutonta yksityisyyden menetystä tai meluhaittaa ympäristölle.

Asemakaavamuutos pyritään toteuttamaan siten, että ympäristö, alueen viihtyisyys ja liikenneturvallisuus otetaan kokonaisuudessaan huomioon. Maankäytön kehittämisen kannalta tiiviimpi rakentaminen koulun läheisyyteen on perusteltua.



ROVANIEMI

Liite 1 vuorovaikutuslomake**Valmisteluvaiheen kuuleminen 19.5.-3.6.2026****Mielipide 1**

Hei,

Haluamme esittää näkemyksemme Ylikyläntie 25:tä koskevasta asemakaavan muutoksesta. Mielestämme suunniteltu kaavamuuotos heikentäisi Ylikylän alueen rauhallista maalaismaisemaa ja muuttaisi merkittävästi alueen nykyistä luonnetta. Ylikylä on meille tärkeä, viihtyisä ja idyllinen asuin ympäristö, jonka ominaispiirteitä ovat väljyys, rauhallisuus ja maaseutumainen ilme. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen lisäisi alueen rakentamisen tiiviyttä tavalla, joka ei mielestämme sovi ympäristön nykyiseen luonteeseen. Tontilla sijaitseva vanha rakennus on myös merkittävä osa Ylikylän paikallista identiteettiä ja maisemakuvaa. Sen mahdollinen purkaminen ja korvaaminen uudella rakentamisella heikentäisi alueen historiallista ja maisemallista arvoa sekä muuttaisi olennaisesti tuttua kyläympäristöä. Lisäksi haluamme tuoda esiin, että emme ole saaneet maaliskuussa postitettua tiedotetta tai kirjettä kaavamuutoksesta, vaikka ymmärryksemme mukaan sellainen on toimitettu muille lähialueen kiinteistöille. Pyydämme, että edellä esitetyt näkökohdat otetaan huomioon kaavamuutoksen jatkokäsittelyssä.

Vastine:

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on sovitettu alueen nykyiseen rakennettuun ympäristöön ja sen mittakaavaan. Suunniteltu rakentaminen on luonteeltaan ja mittakaavaltaan linjassa Ylikylän alueella jo toteutuneen, maaseutumaiseen ympäristöön sopivan rakentamisen kanssa. Kaavamuutosalue sijaitsee Ylikylän koulun ja muiden lähipalveluiden läheisyydessä sekä olemassa olevan katu- ja kunnallisteknisen infrastruktuurin piirissä. Alueen sijainti tukee täydennysrakentamista ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaista hyödyntämistä. Lisäksi alueella on tarvetta uusille asunnoille, minkä vuoksi uuden asuinrakentamisen mahdollistaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä on perusteltua.

Kaavamuutoksen ei arvioida muuttavan alueen maisemallista tai kyläympäristön luonnetta olennaisesti, sillä mahdollinen uusi rakentaminen on sovitettavissa ympäröivään rakennuskantaan ja alueen nykyiseen ympäristöön. Täydennysrakentamisella voidaan samalla vastata paikalliseen asuntotarpeeseen ilman, että uutta yhdyskuntarakennetta tarvitsee muodostaa nykyisen taajamarakenteen ulkopuolelle.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen osalta rakennushistoriallisessa tarkastelussa ei ole todettu sellaisia historiallisia, kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja, joiden perusteella rakennus tulisi säilyttää kaavallisin toimenpitein. Rakennuksen nykyinen ilme ja pihapiiri ovat lisäksi muotoutuneet vähitellen vuosikymmenten aikana tehtyjen muutosten, laajennusten ja korjausten seurauksena.

Mielipiteessä esitetty huomio tiedotteen tai kirjeen toimittamisesta otetaan huomioon kaavaprosessin jatkokäsittelyssä.



ROVANIEMI

Liite 1 vuorovaikutuslomake**Valmisteluvaiheen kuuleminen 19.5.-3.6.2026****Mielipide 2**

Mielipide Ylikyläntie 25:n asemakaavaluonnoksesta

Kiitämme siitä, että vireilletulovaiheessa esittämämme näkemykset on otettu suunnittelussa huomioon. Pidämme myönteisenä, että rakennusala on sijoitettu etäämmälle Ylikyläntiestä, että tien varteen on osoitettu istutettava viheralue ja että kulku tontille on pyritty osoittamaan mahdollisimman turvalliseen kohtaan. Turvallisen koululiikenteen huomioiminen on lasten päivittäisen liikkumisen kannalta erityisen tärkeää.

Ymmärrämme, että koulun ja palveluiden läheisyydessä on perusteltua mahdollistaa maltillista täydennysrakentamista, ja suhtaudumme muutokseen lähtökohtaisesti rakentavasti, kunhan se sovitetaan huolella Ylikylän väljään ja pientalovaltaiseen luonteeseen. Esitämme mielipiteenämme seuraavat huomiot.

Kaavavaihtoehdot

Pidämme vaihtoehtoa 1 parhaana ja vaihtoehtoa 2 myös mahdollisena. Näissä rakennukset sijoittuvat kauemmas Ylikyläntiestä ja tien varteen jää viherkaistale, mikä säilyttää tienvarren avoimuutta ja sopii alueen ilmeeseen. Vaihtoehto 3, jossa pysäköinti on osoitettu koulun rajaa vasten, on tästä näkökulmasta heikompi. Esitämme lisäksi toiveena, että rakennusoikeutta vielä jonkin verran rajattaisiin nyt suunnitellusta ja että rakentaminen säilyy yksikerroksisena, jotta se istuu väljyydeltään paremmin ympäröivään pientaloalueeseen.

Pihapiirin mahdollinen kulttuurihistoriallinen arvo

Vanhojen ilmakuvioiden perusteella kiinteistön nykyinen pihapiiri ja rakennukset näyttäisivät olleen paikallaan jo 1940-luvulla — mahdollisesti harvoja alueella tuolta ajalta säilyneitä rakennuksia. Vaikka rakennuksia ei ole voimassa olevassa asemakaavassa erikseen suojeltu, pidämme aiheellisenä selvittää niiden mahdollinen kulttuurihistoriallinen arvo ennen kaavan etenemistä. Tiedustelemme, onko asiasta pyydetty lausuntoa Lapin maakuntamuseolta, joka toimii alueen rakennetun kulttuuriympäristön vastuuviranomaisena, ja pidämme tarkoituksenmukaisena, että museon näkemys hankitaan osana valmistelua.

Lopuksi

Mielipiteemme on tarkoitettu rakentavaksi. Katsomme, että vaihtoehdot 1 ja 2 muodostavat hyvän pohjan jatkosuunnittelulle, ja toivomme, että rakennusoikeuden maltillinen rajaaminen, yksikerroksisuus, tienvarren viheralue ja pihapiirin kulttuurihistoriallisen arvon selvittäminen otetaan huomioon, jotta lopputulos sopii hyvin Ylikylän luonteeseen ja säilyttää alueen viihtyisyyden ja turvallisuuden.



ROVANIEMI

Liite 1 vuorovaikutuslomake**Valmisteluvaiheen kuuleminen 19.5.-3.6.2026****Mielipide 2****Vastine:**

Kaavaehdotus valmistellaan vaihtoehtoon 1 tai vaihtoehtoon 2 pohjalta siten, että rakennukset sijoittuvat riittävän etäälle Ylikyläntiestä. Kaavassa rakennusten kerrosluvuksi osoitetaan yksi kerros. Rakennusala tarkastellaan kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä mahdollisuuksien mukaan siten, että rakentaminen soveltuu ympäröivään pientalovaltaiseen ja väljään rakennettuun ympäristöön.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on pyydetty lausunto Lapin maakuntamuseolta rakennuksen ja pihapiirin mahdollisista kulttuurihistoriallisista ja rakennustaiteellisista arvoista. Kohteen rakennushistoriaa, rakennusten nykytilaa sekä pihapiirin muodostumista on tarkasteltu osana kaavatyötä.

Rakennuksen ja pihapiirin mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot on siten otettu huomioon kaavan valmistelussa. Lapin maakuntamuseon lausunto huomioidaan kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa.



ROVANIEMI

Liite 1 vuorovaikutuslomake**Valmisteluvaiheen kuuleminen 19.5.-3.6.2026****Lausunto 1**

Lausunto
06.08.2026

ROIDno-2026-3759

Rovaniemen kaupunki
Kaavoitus

Viite: **Lausuntopyyntö 17.06.2026**

Asia: **ROVANIEMI - Kortteli 30, kiinteistö 698-401-46-32, Ylikyläntie 25, asemakaavan muutos, luonnos**

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa korttelin 30, kiinteistö 698-401-46-32, Ylikyläntie 25 asemakaavan muutoksen luonnoksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin alueella 13. kaupunginosassa, Ylikylässä. Suunnittelualue rajautuu koillislaidaltaan Ylikyläntiehen ja alueen kaakkois- ja lounaispuolella sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Ylikylän peruskoulu sekä siihen liittyviä piha-alueita. Suunnittelualueella on vakituksessa asuinkäytössä oleva vanha pihapiiri. Alueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Alueella on voimassa 16.9.1987 vahvistettu asemakaava, jossa nykyinen suunnittelualue on pääosin erillispientalojen korttelialuetta (AO), energiahuollon aluetta (EN) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen muuttamista rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi muuttamalla erillispientalojen korttelialue (AO) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).



ROVANIEMI



LAPIN MAAKUNTAMUSEO

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaselostuksen mukaan valmisteluvaiheessa on tutkittu neljää eri asemakaavaratkaisua, sisältäen olemassa olevan tilanteen säilymisen. Kolmessa muutosvaihtoehdossa rakennusoikeutta on kaikissa 1800 k-m², mutta rakennusalan ja pysäköintipaikkojen sijainnit vaihtelevat vaihtoehdosta riippuen. Kaikissa vaihtoehdoissa kulku tontille on osoitettu Ylikyläntieltä olemassa olevan pihaliittymän kautta ja Ylikyläntien varteen on osoitettu istutettavat viheralueet pihaliittymän molemmin puolin.

Vaikutusten arviointi

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

Kaavaselostuksessa kerrotaan vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, että asemakaavamuutoksen toteutuessa alueen yhdyskuntarakenne koulun läheisyydessä tiivistyy suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttuessa erillispientalojen korttelialueesta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Kaavaselostuksen mukaan rakennusoikeuden määrä ja kerrosluku on sovitettu vastaamaan lähiympäristöä. Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä asemakaavamuutoksella nähdä olevan vaikutusta kulttuuriympäristöön, sillä



ROVANIEMI



LAPIN MAAKUNTAMUSEO

selostuksen mukaan *“alueella ei ole suojeltavia tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuskohteita eikä muinaismuistoja”*.

Lapin maakuntamuseon kanta

Lapin maakuntamuseo kiinnittää huomiota siihen, ettei museota ole tunnistettu osalliseksi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Lapin maakuntamuseo on Rovaniemen kaupungin alueesta vastaava museolain mukainen alueellinen vastuumuseo ja tällaisena kaavoitusprosessissa osallisena viranomaistahona. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää tältä osin.

Arkeologia

Kaava-alue sijoittuu Ylikylän alueelle, joka on yleisellä tasolla arkeologisesti erittäin potentiaalista. Ylikylän alueelle sijoittuu nk. “alkuperäinen Rovaniemi” ja arkeologisissa tutkimuksissa alueelta on todettu 1500- ja 1600-luvuille ajoittuvan asutuksen jäännöksiä, jotka ovat säilyneet peltokerrosten alla (Koivunen 1978; Kostet & Närhi 1979). Suhteellisen väljästi rakennettuna, Ylikylän alue on harvinainen varhaishistoriallisen ajan arkeologisesti potentiaalinen alue Lapin sisämaassa.

Olemassa olevan arkeologisen tiedon perusteella, potentiaalinen alue ei sijaitse suunnittelualueella. Kaavoituksen kohteena olevan kiinteistön läheisyyteen on 1978 avattu koealueita, joiden perusteella alueelta ei ole todettu varmuudella 1900-lukua vanhempia merkkejä asutuksesta (Koivunen 1978: 138). Suunnittelualue on vanhaa peltoaluetta ja osittain rakennettua. Sen arkeologinen potentiaali arvioidaan edellä mainittuihin tutkimuksiin perustuen lähinnä marginaaliseksi.

Lapin maakuntamuseo kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, ettei kaavaselostuksessa ole esitetty selvitystä alueen arkeologisesta potentiaalista eikä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ole tunnistettu. Selostusta tulee täydentää tältä osin.

Lapin maakuntamuseo • Arktikum • Pohjoisranta 4 • 96200 Rovaniemi

Puhelin (016) 322 8589 • Sähköposti: etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi



ROVANIEMI



LAPIN MAAKUNTAMUSEO

Rakennettu kulttuuriympäristö

Nyt tarkasteltavana olevissa asemakaavaratkaisun vaihtoehtoissa suunnittelualueelle esitetään nykyistä tiiviimpää rakentamista rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten muodossa. Lapin maakuntamuseo kiinnittää huomiota kaavaslostuksen hyvin suppeaan tarkasteluun suunnittelualueella olemassa olevien rakennusten osalta.

Lapin maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueella nykyisin sijaitsevaa vanhaa pihapiiriä ei ole kaavaslostuksessa tunnistettu riittävällä tasolla eikä siitä esitetä kaavaslostuksen yhteydessä minkäänlaisia tietoja tai tehtyjä selvityksiä. Myöskään asemakaavan muutoksen mahdollistaman tiiviimmän rakentamisen vaikutuksia vanhaan pihapiiriin ei ole kaavaslostuksessa lainkaan avattu. Kaavaslostuksen mukaan kaavahankkeesta on vireilletulovaiheessa esitetty mielipide, johon annetussa vastineessa vanhan pihapiirin vaalimiseen liittyen todetaan ainoastaan, että *”Kiinteistöllä sijaitsevalle pihapiirille ei ole osoitettu asemakaavassa suojelumääräyksiä, jotka edellyttäisivät pihapiirin säilyttämistä ennallaan.”* Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1987, joten kohteen asemakaavalla turvattavien arvojen mahdollisesta tarkastelusta on huomattavan pitkä aika eikä se vastaa kohteen ajantasaista tilannetta. Mahdollinen kulttuurihistoriallinen merkitys ja suojelutarve tulee ratkaista aina kaavaprosessin yhteydessä.

Lapin maakuntamuseo katsoo, että suunnittelualueella sijaitsevasta pihapiiristä tulee tehdä rakennetun kulttuuriympäristön arvot tunnistava selvitys, jotta kohteen mahdollisia rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja ja niiden vaikutuksia voidaan tosiasiallisesti arvioida tutkimuksiin ja selvityksiin perustuen. Kaavaslostusta tulee täydentää tältä osin, jotta asemakaavaratkaisujen voidaan katsoa täyttävän AKL 9 §:n sekä MRA 1 §:n mukaiset vaatimukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön liittyen.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut Lapin maakuntamuseon amanuenssi (rakennettu kulttuuriympäristö) Hanna Turtinen.

Lapin maakuntamuseo • Arktikum • Pohjoisranta 4 • 96200 Rovaniemi

Puhelin (016) 322 8589 • Sähköposti: etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi



ROVANIEMI



LAPIN MAAKUNTAMUSEO

Rovaniemellä 6. elokuuta 2026

Riitta Kuusikko
Museonjohtaja (sij.)

Jari-Matti Kuusela
Arkeologi, FT, dos.

Vastine:

Lapin maakuntamuseon lausunnon johdosta suunnittelualueella sijaitsevan pihapiirin rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot on selvitetty ja arvioitu. Selvityksen perusteella pihapiirillä ei ole sellaisia erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, jotka edellyttäisivät suojelumerkintöjä tai vaikuttaisivat asemakaavaratkaisuun. Selvityksen keskeiset havainnot ja johtopäätökset on huomioitu ja kaavaselostusta on täydennetty tältä osin.



ROVANIEMI

Liite 1 vuorovaikutuslomake**Valmisteluvaiheen kuuleminen 19.5.-3.6.2026****Lausunto 2**

PL 8013

96101 Rovaniemi

LAUSUNTO

26.5.2026

ROVANIEMEN KAUPUNGINHALLITUS

PL 8216

96101 Rovaniemi

Asemakaavan muutos kortteli 30, kiinteistö 698-401-46-32, Ylikyläntie 25
asemakaavalausunto

Rakennettaessa sähköjohtojen välittömään läheisyyteen on aina oltava yhteydessä verkon omistajaan, jolta saa tarkemmat ohjeet. Välittömällä läheisyydellä tarkoitetaan vaakasuuntaista etäisyyttä mitattuna kaikista rakenteista ja lähimmistä johtimista, joka on ilmajohdoilla 6 metriä.

Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja. Sähköjohtojen sijaintien selvittämisen vastuu ennen rakennusprojektiin ryhtymistä on aina projektin rakennuttajan vastuulla.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.



ROVANIEMI

Liite 2 Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	10.9.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos kortteli 30, kiinteistö 698-401-46-32, Ylikyläntie 25		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	25.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2026-8
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7866	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7866
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7866

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,7867	100,01	1800	0,23	0,0000	1400
A yhteensä	0,6849	87,1	1800	0,26	0,0000	1400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0146	1,9				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0872	11,1				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0



ROVANIEMI

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	0,7867	100,01	1800	0,23	0,0000	1400
A yhteensä	0,6849	87,1	1800	0,26	0,0000	1400
AO I					-0,6849	-400
AR I	0,6849	100,0	1800	0,26	0,6849	1800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0146	1,9				
VU	0,0146	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0872	11,1				
EN	0,0872	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ROVANIEMI

23.3.2026 päivitetty 22.9.2026
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos kiinteistölle 698-401-46-32

13. kaupunginosa, kortteli 30

Ylikyläntie 25



Kuva 1. Ilmakuva (2021) ja rajausta suunnittelualueesta

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

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

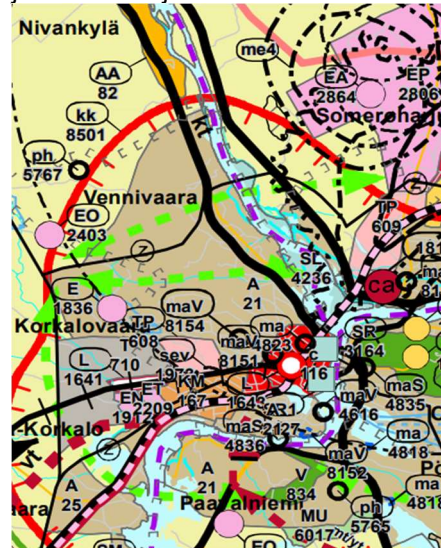
Kaava-alue sijaitsee Rovaniemen 13.kaupungin-
osassa Ylikylässä. Kaavamuutosalueen koko on
noin 7867 m².

Maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavanmuutoksesta. Aloitteen tavoitteena on muuttaa kaavamuutosalue rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Alueella sijaitsee vakituksessa käytössä oleva omakotitalo ulkorakennuksineen.

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

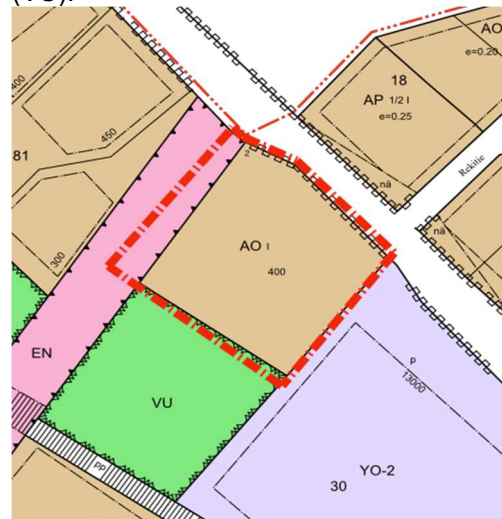
Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on osoitettu maakuntakaavassa taa-jamatoimintojen alueeksi.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Alueella on voimassa 16.09.1987 vahvistettu asemakaava, jossa sopimusalue alue on pääosin erillispientalojen korttelialuetta (AO), energiahuollon aluetta (EN) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus



ROVANIEMI

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan riivitalon tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentaminen.

VE 2: Rakennusosaltaan vaihtoehtoinen suunnitelma.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §).

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lupa- ja valvontavirasto
- tekninen lautakunta
- Lapin maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Neve Oy (Napapiirin Energia ja Vesi)
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 51 §)

Maanomistajat ovat hakeneet 17.6.2025 asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle. Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen 17.2.2026 § 27.

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 26.3.-10.4.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille (osallinen) sekä ilmoitetaan kuulutuksella 25.3.2026 Lapin Kansassa.

Valmisteluvaihe (AKL 62 §)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 19.5. -3.6.2026 palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa 18.5.2026 sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (AKL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (AKL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy 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.



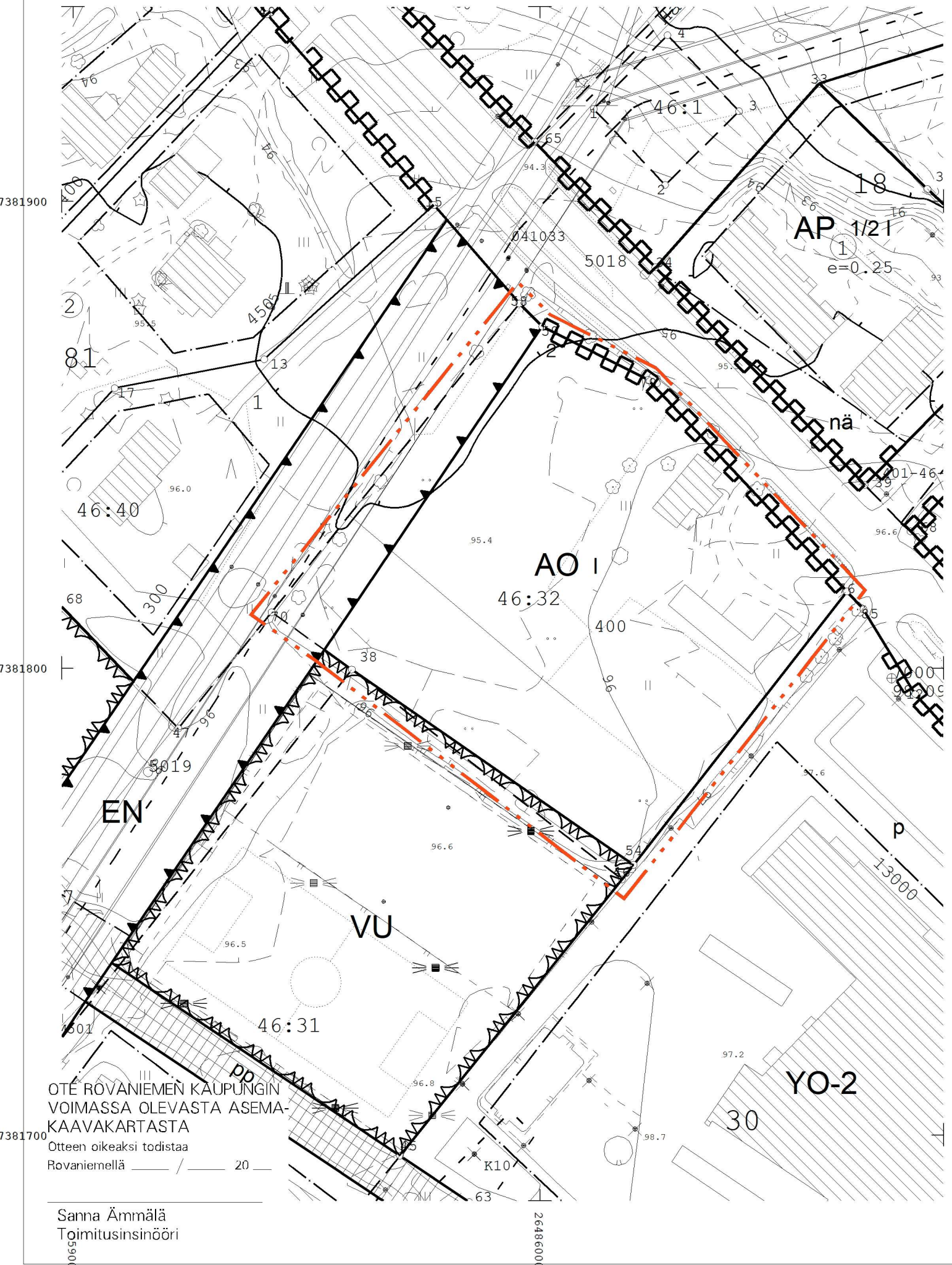
ROVANIEMI

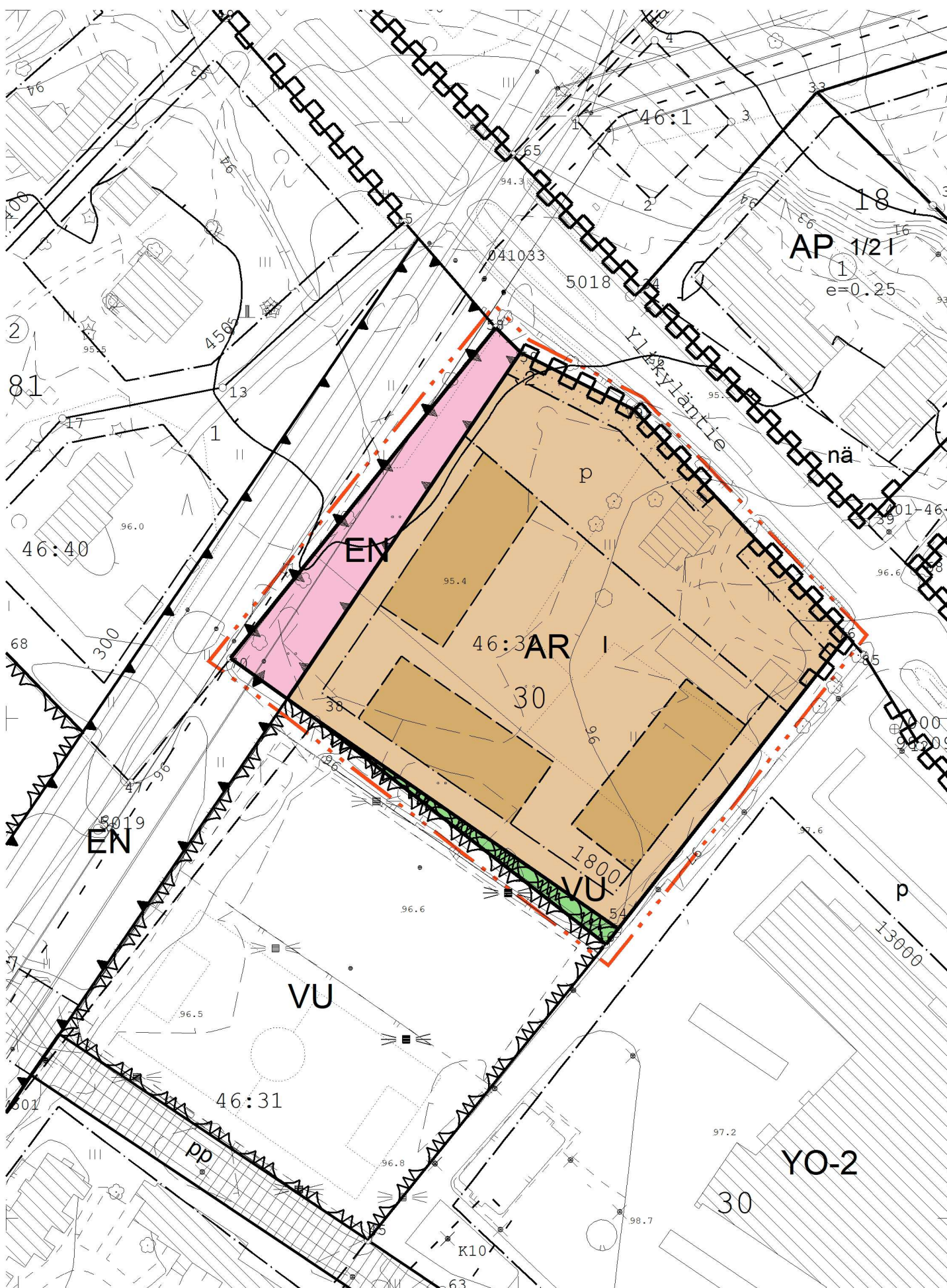
YHTEYSHENKILÖT

kaavasuunnittelija Elias Ritola
 puh. +358 40 194 6870
 etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
 puh. 016 322 8927
 etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Maanomistajan hakemus	17.6.2025.
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	17.2.2026.
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	26.3 – 10.4.2026
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	19.5.-3.6.2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaavaehdotukseksi	29.9.2026
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	10-11/2026
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Hyväksyy	xx.x.2026 §
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.



ENERGIAHUOLLON ALUE



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.

30

KORTTELIN NUMERO.

YLIKYLÄNTIE

KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

1800

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

I

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



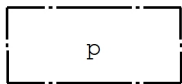
RAKENNUSALA.



OHJEELLINEN RAKENNUSALA.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



PYSÄKÖIMISPAIKKA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

ASUNNOT 1 AP/80 M² ASUINKERROSALAA TAI 1 AP/ASUINHUONEISTO.

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

RIVITALOT JA KYTKETYT PIENTALOT 3 KPL/ASUNTO



ASUINRAKENNUKSEN TONTILLE ON ISTUTETTAVA UUDISRAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ VÄHINTÄÄN YKSI PUU TONTIN PINTA-ALAN 250 M² KOHTI ELLEI NIITÄ ENNESTÄÄN OLE.

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA. ALUEITA SUUNNITeltaessa TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.