



Rovaniemi

7.6.2022

Asemakaavan muutos
2. kaupunginosa, Sairaalanniemi
kortteli 48 sekä katu- ja virkitysalueet

KAAVASELOSTUS



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla, © Pictometry, Blom Oy.

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki

2. kaupunginosa, Sairaalanniemi, kortteli 48 sekä katu ja -virkistysalueet

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki Kaavoitus	Tekniset palvelut Sipi Hintsanen
yhteystiedot		Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016-3226 282
Kaupunginhallitus		02.12.2019, §443
Kuulutus Lapin Kansa		13.10.2020
Vireilletulovaiheen kuuleminen		14.10.-12.11.2020
Kaupunginhallitus		24.5.2021, §187
Kaupunginhallitus		20.12.2021, §507
Kuulutus Lapin Kansa		4.1.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen, 2. kerta		5.1.-3.2.2022
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta		14.6.2022, § x
Kaupunginhallitus		27.6.2022, §
Julkisesti nähtävillä		xx.xx.- xx.xx.20xx
Kaupunginhallitus		xx.xx.20xx, §
Kaupunginvaltuusto		xx.xx.20xx, §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 2. kaupunginosassa. Alueeseen kuuluvat kortteli 48, jonka pinta-ala on 23622 m² sekä viereiset katu- ja virkistysalueet. Alue rajautuu Sairaalakatuun, Jyrhämätkuun ja Yliopistonkatuun sekä Kemi-jokeen. Alueella sijaitsee Jyrhämänpuisto sekä käytöstä poistettu terveyskeskus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaava-alueesta käytetään nimeä 2. kaupunginosa, Sairaalanniemi, kortteli 48 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tavoitteena on tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja suojeltavan kiinteistön kehittämiseksi, luoda kaupunkikuvallisesti omaleimainen, toiminnallisesti korkeatasoinen sekä houkutteleva kaupunkikortteli, joka luo viihtyisän sekä turvallisen asuinympäristön ja liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Puistoalueen virkistyskäytön edellytyksiä parannetaan ja kaupunkilaisille tärkeän rantareitin linjaus säilytetään nykylinjauksen mukaisena.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	9
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot.....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	13
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo	19

4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston / kunnan antamat tavoitteet	20
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	21
4.5	Asemakaavaratkaisu ja niiden vaikutukset.....	22
4.5.1	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	23
4.5.2	Havainnekuvia	25
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	26
4.5.4	Yhteenvedo asemakaavaksi kehitettävästä työstä. kaavaluonnos ve1.1.....	26
4.5.5	Jatkokehitetyn vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	32
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	33
4.6.1	Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	35
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1	Kaavan rakenne	35
5.1.1	Kaavan vaikutusten arviointi	36
5.1.2	Havainnekuvia	38
5.1.3	Palvelut.....	44
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	44
5.3	Aluevaraukset	44
5.3.1	Korttelialueet.....	45
5.4	Kaavan vaikutukset	45
5.4.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	48
5.4.2	Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset.....	50
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan	51
5.4.4	Yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaava laadittaessa	52
5.5	Kaavamerkinnot - ja määräykset.....	54

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2	Nimistö	54
	Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.....	54
6.3	Toteuttaminen ja ajoitus	54

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
Liite 2 Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset
Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4 Kilpailuohjelma: Sairaalaniemi_kilpailu_KH090418
Liite 5 Sairaalaniemi_kilpailutyökooste
Liite 6 Rakentamistapaohjeet 9.6.2022
Liite 7 Sairaalaniemi RHS ver211231, osa I
Liite 8 Sairaalaniemi RHS ver211231, osa 2
Liite 9 Rovaniemi, Sairaalaniemi, arkeologinen tarkkuusinventointi 2021
Liite 10 Sairaalaniemi, Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista–KILVA
Liite 11 Vuorovaikutuslomake
Liite 12 Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäytön ja asumisen toteuttamishojelman (MAATO) kaavoituskatsauksen (KH 19.12.2016) mukaan Sairaalaniemen asemakaava laaditaan kaupunginhallituksen johdolla ns. strategisena kaavana.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 9.4.2018, § 141.

Rovaniemen kaupunki järjesti kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisen avoimen kumppanuuskaavahankkeeseen tähtäävän suunnittelukilpailun 15.4.2018 – 1.10.2018, kts. kilpailuohjelma, liite 6.

Kilpailu kohdistettiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille, kilpailijoille ei maksettu palkkioita. Hankintailmoitus julkaistiin 12.4.2018 Hilma:ssa (Hilma eli hankintailmoitukset.fi on julkisten hankintojen ilmoituskanava):

Haemme kumppania, joka kehittäisi nykyisen kiinteistön suojeltavan osan liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti Rovaniemelle sopivaan käyttöön. Samalla tarjoaisimme mahdollisuuden osallistua suunnittelualueen täydennysrakentamiseen keskustan osayleiskaavan PY-korttelialueelle.

Kilpailuun liittyvät kysymykset tuli esittää hankintapalveluille sähköpostitse 31.5.2018 klo 15.00. Vastaukset annettiin 5.6.2018, liite 7.

Määräaikaan mennessä saatiin kaikkiaan viideltä (5) eri yhteenliittymältä kuusi (6) työtä, kts. liite 9. Kaikki työt täyttivät kilpailulle asetetut muodolliset perusvaatimukset. Kilpailun arvioinnin suoritti kaupunginjohtajan nimeämä arviointiryhmä.

Työryhmä kokoontui kaksi kertaa: ensimmäisen 31.10.2018, jolloin keskityttiin töiden laadullisiin näkökohtiin kilpailuohjelman mukaisesti, ja toisen kerran 5.12.2018, jolloin käsiteltiin kilpailutöiden vaikutuksia kaupunkitalouteen.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 17.12.2018, § 475, ja valitsi yksimielisesti, työryhmän suositusten mukaisesti, kaavoitusprosessin jatkovalmisteluun kaksi kilpailutyötä:

"Viuhka" ja
"Kruunu&Laavu".

Työryhmät kehittivät töitään kaavoituksen sekä kaupunginhallituksen nimeämän arviointiryhmän antaman ohjeistuksen ja saadun asukaspalautteen pohjalta syksyyn 2020 saakka. Työt toimivat kaavoitusprosessin viiteaineistona ja niiden pohjalta on laadittu kaavaluonnokset ve1 ja ve2.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 11.2.2019, § 44; kilpailusta jätetty oikaisuvaatimus.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 2.12.2019, § 443; kaupunginhallitus päätti yksimielisesti käynnistää asemakaavan muutoksen tutkimisen ja että muutos saatetaan vireille ja pannaan valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtäville.

Asemakaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 13.10.2020: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnokset ovat julkisesti nähtävillä 14.10.-12.11.2020.

Kaupunginhallitus valitsi kokouksessaan 24.5.2021. § 187 kaavaehdotusvaiheeseen ja lopulliseksi asemakaavaksi kehitettäväksi työksi "Kruunu&Laavun".

Asemakaavan toinen valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 3.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnokset ovat julkisesti nähtävillä 4.1.-2.2.2022.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan seurauksena kortteli 48, jonka pinta-ala on 23622 m², lohkotaan uusiksi tonteiksi. Korttelista liitetään osia viereiseen puistoalueeseen jossa säilytetään rantareitin nykylinjaus.

Syntyvään kortteliin osoitetaan asemakaavan muutoksella asuinkerrostalojen korttelialue (AK), palvelurakennusten (P-1) korttelialue siten, että; suojeltavaan sairaalarakennukseen (sr-1/ur) sijoitetaan vanhusten hoivakoti- ja sitä täydentäviä sairaalapalveluja sekä mahdollisuus myös asuin-, toimisto-, kulttuuri-, ateljee ja galleriatiloja varten.

Lisäksi eteläosan rannalle osoitetaan korttelivaraus liikerakennukselle (KL-13), johon saa sijoittaa ravintolan ja yleistä uimarantaa (VP) palvelevia huolto- ja palvelutiloja kuten saunan. Kaavamuutos säilyttää puistoalueen (VP) likipitäen nykyisellään. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET) ei tule muutoksia. Kaava-alueelle osoitetaan lisäksi alue

yleistä pysäköimistä varten (LPA), joka palvelee sekä ravintola-asiakkaita että vapaa-ajan ulkoilijoita, erityisesti heitä jotka tarvitsevat hiihtolatujen ja muidenkin suorituspaiikkojen äärelle siirtymiseen henkilöautoa esimerkiksi pysyvän haitan tai tilapäisen vaivan takia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 2. kaupunginosassa. Alueeseen kuuluvat kortteli 48, jonka pinta-ala on 23622 m² sekä viereiset puisto ja katualueet. Alue rajautuu Sairaalakatuun, Jyrhämäntuon ja Yliopistonkatuun sekä Kemijokeen. Alueella sijaitsee käytöstä poistettu terveyskeskus sekä Jyrhämänpuisto, jolla sijaitsee jalankulkijain ja pyöräilijain virkistysreitti.

3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot

Jokirantaa myötäilevän nk. rantareitin ja joen välinen kaistale on pohjoisosaltaan hoidettua nurmikkotähteä ja eteläosaltaan koivupuiden täplittämää rantaniittyä, jossa kasvaa luonnonvaraisia heiniä, pajuja ja kukkia. Keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (KV 12.11.2012, § 140) tämä rantavyöhyke on merkinällä [luo: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.*] Alueelle ei kaavassa osoiteta minkäänlaista muutostarvetta. Harkinnassa on suojelumerkintä: **S-1 Suojelualue. Luonnonympäristö tulee säilyttää eikä siihen tule kohdistaa mitään muutostoimia.**

Alueen korkeusero on noin 10 metriä (kymmenen) Kemijoen ja Sairaalakadun länsipään välillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin omistuksessa olevat: Sairaalakadun terveysasema laajennussiipineen (5 729 k-m², vuodelta 1948), josta vanhin osa suojellaan ja otetaan muutostöiden jälkeen käyttöön ja lisäksi seuraavat kolme rakennusta, jotka tullaan purkamaan niiden huonokuntoisuuden ja suojeluarvottomuuden takia: huoltorakennus (740 k-m², vuodelta 1986); A-klinkan talo (250 k-m²) ja ns. Nohterin talo (437 k-m², vuodelta 1999). Lisäksi alueen eteläosassa on keinotekoisien maakummun sisään rakennettu paineviemärin pumppaamo.

Asemakaavamuutostyön aikana on teetetty Rakennushistoriallinen selvitys (RHS), joka on Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy (31.12.2021) käsialaa.

Alla tiivistelmä selvityksen arvonäkökulmista, RHS:n sivut 170-172, joiden pohjalta viimeistelty kaavaratkaisu on luotu:

Historialliset arvot, s. 170

Vuonna 1934 suunniteltu Rovaniemen yleisen sairaalan uusi päärakennus oli osa yliarkkitehti Jussi Paatelan johtaman Lääkintöhallituksen rakennusosaston modernin sairaala-arkkitehtuurin sarjaa.

Vuonna 1937 valmistunut sairaalarakennus toi modernin ja kansainvälisten esikuvien mukaisen blokkisairaalan vanhanaikaiseksi käyneen paviljonkisairaalan yhteyteen. Rakennus ilmensi uuden Lapin läänin pääkaupungin 1930-luvun lopulla kokemaa nousua, johon liittyivät useat hohtavan valkoiset funkistalot kuten Hotelli Pohjanhovi, Lääninhallituksen talo, Virastotalo sekä kauppalan keskustan liiketalot.

Talvisodassa sairaala koki mittavia menetyksiä ja lopulta Korkalonniemeen asettuneet saksalaiset tuhosivat lähtiessään lähes kaikki alueen rakennukset. Sairaalarakennuksista vain kivirakenteiset päärakennus ja yllilääkärin asunto säilyivät korjauskelpoisina. Kaikki alkuperäisen paviljonkisairaalan rakennukset tuhoutuivat.

Kaavaratkaisu: Rakennussuojelu (määräys (sr-1/ur) koskee vuonna 1937 valmistuneen sairaalarakennuksen kaikkia kerroksia lukuun ottamatta 1990-luvun peruskorjauksessa rakennettua kattokerrosta, jonka tilalle rakennetaan asuntoja. määräys. Rakennuksen länsipääty palautetaan pääosiltaan 1930-luvun asuunsa; kts. RHS sivu 42. kuva 51. ja tämän selostuksen kuva sivulla 39.

Arkkitehtoniset arvot, s. 171

Sairaalan molemmat rakennusvaiheet (1937 ja 1962) edustavat maailmansotien välisenä aikana kehitettyä blokkisairaalatyyppiä, jolle oli tunnusomaista päällekkäisin kerroksiin sijoitetut toiminnot sekä pystysuora hissiliikenne niiden välillä. Samalla ne edustavat myös oman aikansa funktionalismia, joiden ajallinen ero näkyy rakennuksen massoittelussa, aukotuksessa ja rakennetekniikassa.

Jussi Paatelan arkkitehtuuri oli aikakaudelle tyypillistä 1930-luvun funktionalismia, jossa on selkeät kansainväliset vaikutteet. Myönnytys Lapin ilmastolle oli tasakaton sijaan tehty epäsymmetrinen satulakatto. Le Corbusierin puhdasoppisesta kansainvälisestä tyylistä poikkesivat myös sekarunko sekä nauhaikkunoiden sijaan erillisten ikkunoiden muodostama ruudukkomainen aukotus.

Rovaniemen yleisen sairaalan aikalaisia olivat Jussi Paatelan suunnittelemat Mikkelin lääninsairaalan laajennus (1937), Helsingin yliopiston naistenklinikka (1934) sekä Porin yleinen sairaala (1937) ja Turun lääninsairaala (1938). Näiden joukosta Rovaniemen yleisen sairaalan uudisrakennus erottui kooltaan ja muoltaan muita kompaktimpana.

Kapearunkoinen ja avoimelle paikalle sijoitettu rakennus tarjosi kaikkiin tiloihin aikakauden ihanteen mukaisesti runsaasti luonnonvaloa ja raikasta ilmaa. Kes-

kuskäytävä tehtiin epäsymmetrisesti siten, että se jätti etelään suunnatuille portilashuoneille suuremman tilan. Pääsisäänkäyntiä suojasi betonista valettu lip-pakatos ja sen yläpuolella oli keskuskäytävään valoa antava suuri lasiseinä.

Sisätilojen keskeinen ominaispiirre on tilojen avautuminen ainutlaatuisen maisemaan: vesistön ympäröimään kaukomaisemaan sekä toisaalla vanhaan kirkkotarhaan.

Kaavaratkaisu: Väljästi sijoitetut uudet asuinrakennukset tarjoavat asuintiloihin runsaasti luonnonvaloa ja näkymiä vihreään lähiympäristöön sekä kaukomaisemiin.

Kaupunkikuvalliset arvot, s. 172

Sairaalaniemen sairaalarakennusten kaupunkikuvallinen merkitys ilmenee selkeimmin Rovaniemen kaupungin kaukomaisemassa sekä sairaalan suhteessa kirkollisiin rakennuksiin ja rakennelmiin. Merkittävä on myös siipimäisen rakennuksen rajaaman niemenkärjen kaupunkipuistomainen luonne, joka on vahvistunut sairaalan oheisrakennusten purkamisen myötä.

Mittakaavaltaan ympäröivistä asuinrakennuksista erottuva sairaalarakennus on keskeinen osa Rovaniemen kantakaupungin silhuettia. Erityisesti vuoden 1937 osa on maamerkki, joka on näkynyt yli kahdeksan vuosikymmenen ajan vesistön yli ja vesillä kulkijoille. Tämä sairaalan vanhin osa edustaa myös Rovaniemen kaupunkikuvasta pala palalta katoavaa funkis-arkkitehtuuria ja erityisesti sen harvinaista sodalta säästynyttä kerrostumaa.

Sairaala-alueen pohjoispuolelle on rakentunut tiivis asuinkerrostaloalue, jota erottaa sairaalasta katualue ja aidattu huoltopiha. Tämä arkinen aukio varjelee sairaalarakennuksen julkista luonnetta. Niemenkärjen suuntaan sairaalan siivet muodostavat suojaavan muurin, joka rajaa sisäpihan ja rantavyöhykkeen erilleen viereisistä asuinkortteleista ja liikennealueista.

Sairaalan ja kirkon pääsisäänkäyntien välillä on merkittävä kaupunkikuvallinen akseli. Sen varrelle sijoittuu vanha hautausmaa kivimuureineen ja muistomerkkeineen. Vaikka vanha ristikirkko, kellotapuli ja funkis-sairaalan päätyfasadi ovat kadonneet, kirkon ja sairaalan visuaalinen yhteys on säilynyt. Tämä kaupunkitila on nykyisin pääosin liikennealuetta, jonka jäsentymättömyys heikentää sen arvoa.

Kaavaratkaisu: Sairalarakennus saa uusista asuinrakennuksista mittakaavaltaan vertaiset naapurit, jotka vahvistavat Sairaalanniemen asemaa osana ankantakaupungin silhuettia. Kirkon ja vanhan sairaalan visuaalinen yhteys palautetaan. Korttelin 48 rakenne selkeytyy pysäköinti-, piha ja puistovyöhykkeisiin ja Sairaalanniemen eri alueet saavat selkeästi toisistaan erottuvat rajat julkisen (PV (puisto) ynnä P-1 (PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE)), puolijulkisen (PV/ky (puisto, yhteiskäyttöalue)) ja yksityisen (AK, ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE) välillä. Sairaala-alueen pohjoispuolen tiivis asuinkerrostaloalueen eteläreunaa rajaava Sairaalakatu saa eteläsivulleen uuden jalankulku- ja

pyöräkaistan ja sen lisäksi katuvihreää viereisen puistoalueen (PV) myötä. Jyrhämänpuiston pinta-ala kasvaa nykyisestä 10.000 m²:stä yli 17.000 m²:iin.

Sosiaaliset arvot, s. 172

Vuonna 1988 Sairaalaniemessä päättynyt keskussairaalan aikakausi liittyy vanhemman väestönosan omakohtaisiin kokemuksiin. Moni rovaniemeläinen on syntynyt Sairaalaniemessä ja monelle se on ollut työpaikka. Viimeisten vuosikymmenten aikana terveyskeskus muodostui monelle vanhukselle ja heidän omaisilleen merkitykselliseksi kohtaushaikaksi.

Sairaalaniemeä arvostetaan lähivirkistysalueena, joka sairaalatoimintojen väistyttyä on rauhoittunut ja muuttunut luonteeltaan entistä julkisemmaksi kaupunkitilaksi. Rantavyöhykettä kiertävä kävelytie on suosittu ulkoilureitti, jota täydentää niemen eteläkärkeen rakennettu laavu. Myös sairaalan pihapuusto koetaan arvokkaaksi.

Kaavaratkaisu: Uusi palvelurakennusten korttelialue, P-1 (PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE)), palauttaa hoivatyön osaksi korttelin elävää arkea. Sairaalanieniemi säilyy lähivirkistysalueena. Aluetta kehitetään myöhemmin laadittavan erillisen puistosuunnitelman, joka kohdistuu korttelialueille PV, mukaisesti. Rantavyöhykkeen kevyen liikenteen väylä ja laavu säilytetään nykyisillä sijoillaan. Alueen itäreunan pihtakuuset suojellaan.

Suunnittelualan lähiympäristö

Suunnittelualue rajautuu pohjoisreunaltaan Sairaalakatuun, jonka toisella puolella on noin 30 vuotiaita kolmekerroksisia pistetaloja eli laajarunkoisia asuin-kerrostaloja. Alueen itäreunalla virtaa Kemijoki ja länsireunaa rajaavat vanha hautausmaa sekä kolmen pientalon muodostama kortteli, joiden kerrosluku vaihtelee yhdestä kahteen.

Liikenne

Suunnittelualueelle johtaa kaksi katu: pohjoisesta Sairaalakatu ja lännestä Jyrhämänkujaa. Rannan puistovyöhykkeen kevyenliikenteen väylä tarjoaa miellyttävän yhteyden kaupungin keskustaan ja Ounasvaaran suuntaan.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa, pl. yksityisomistuksessa oleva Jyrhämänkujaa ympäröivä puistoalue. Pumppaamon määräala on vuokrattu Napapiirin Energia ja Vedelle (NeVe).

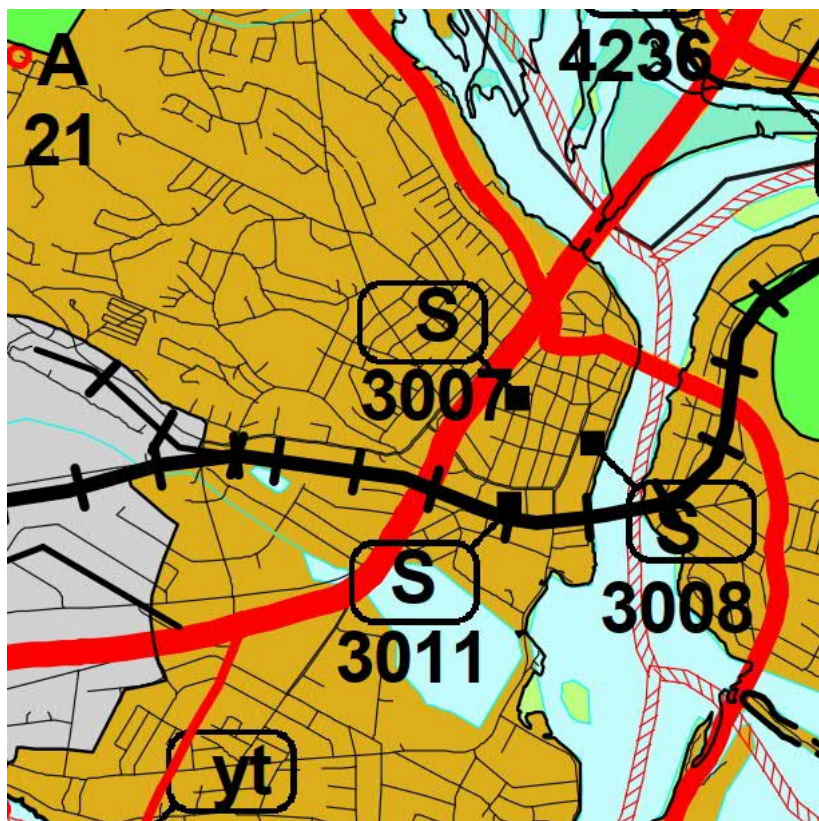


Sairaalanniemi, maanomistus (vaaleanpunainen Rovaniemen kaupungin omistuksessa)

3.2 Suunnittelutilanne

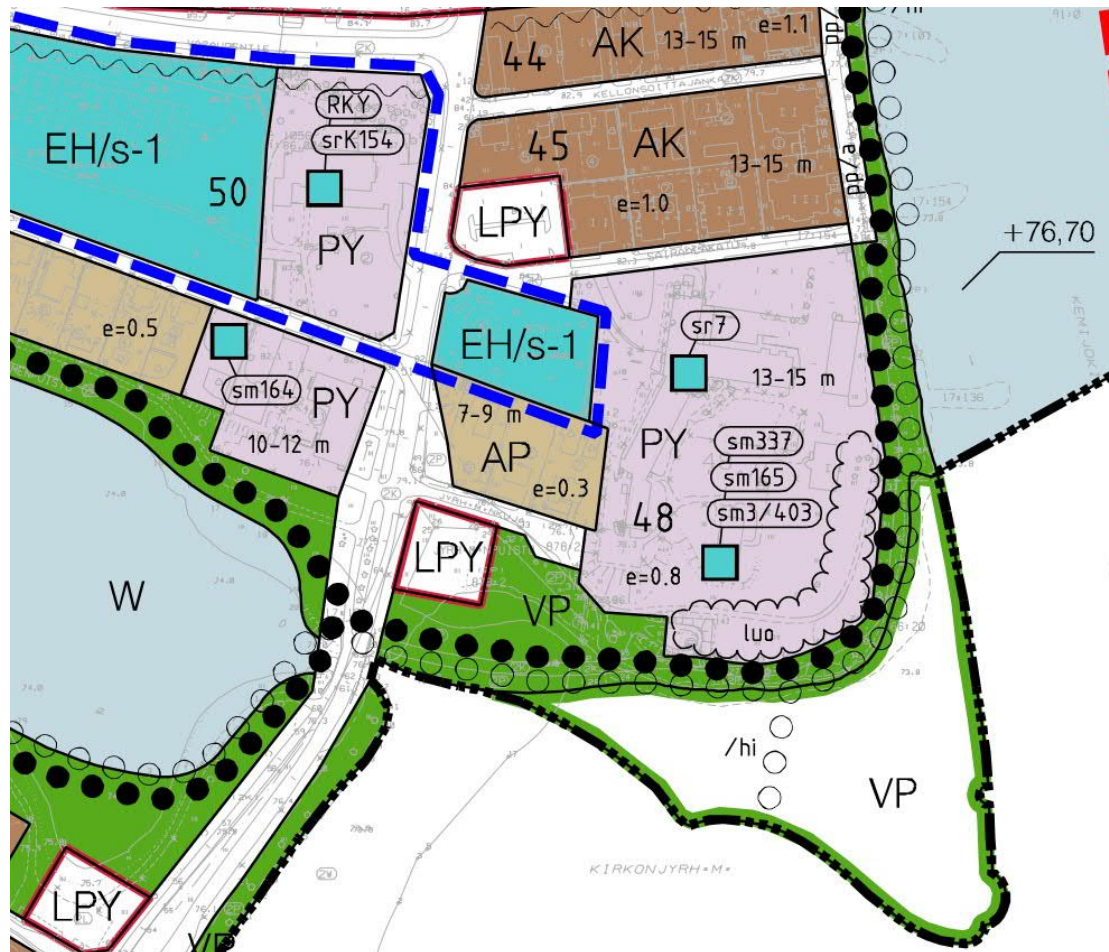
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava



Suunnittelualue kuuluu vuonna 2001 vahvistettuun Rovaniemen maakuntakaavaan. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue ei kuulu vuonna 2009 hyväksyttyyn Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan.

Yleiskaava



Keskustan oikeusvaikutteinen yleiskaava 2015

Suunnittelualueelle on 8.7.2015 voimaan kuulutetussa keskustan oikeusvaikutteisessa osayleis-kaavassa seuraavat käyttötarkoitukset: uusi tai olennaisesti muuttuva alue (VP, valkoinen pohja), puisto (VP, vihreä pohja / Jyrhämänpuisto), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä yleiseen tai yksityiseen pysäköintiin varattu alue (LPY); lisäksi korttelikohtaisia kaavamerkintöjä ja -määryksiä.

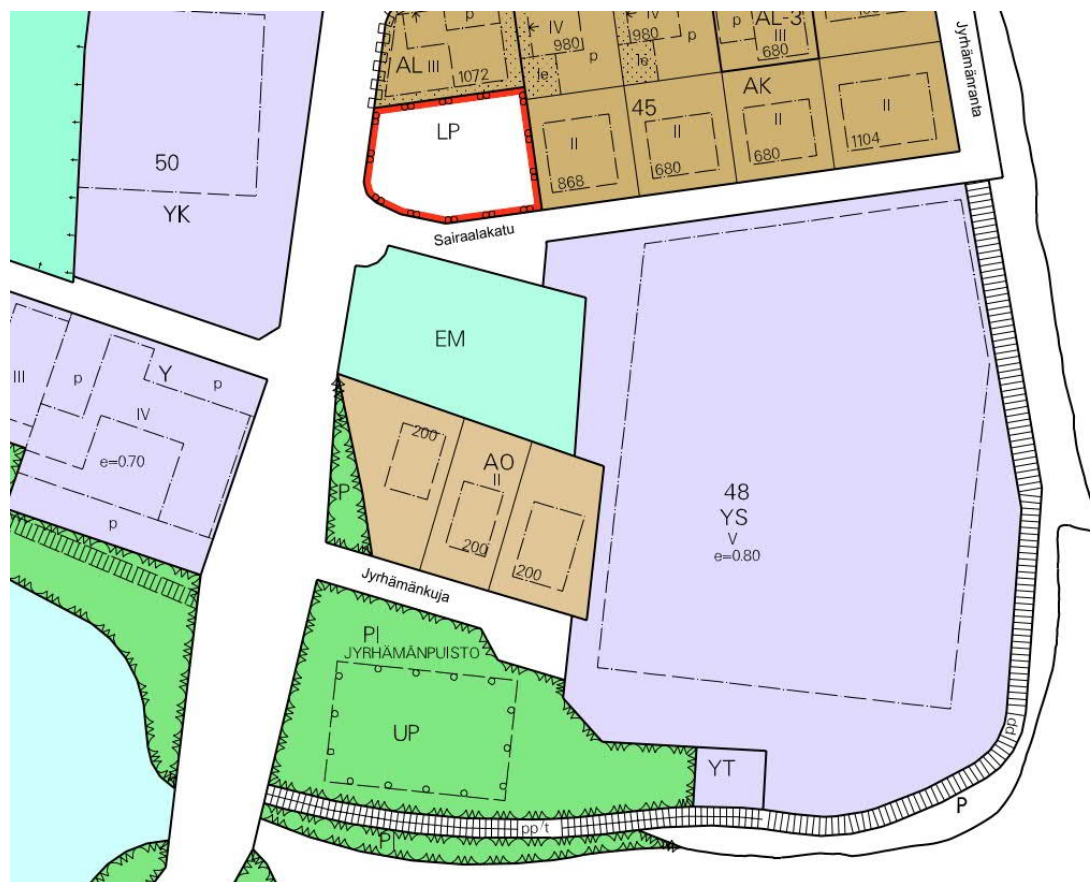
Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteenreitti sekä latupohja, jotka säilytetään. Reittien lopulliset linjaukset tarkentuvat asema-kaavoituksen yhteydessä.

Korttelissa 48 on suojelumerkintä (sr7). Merkinnällä osoitetaan suojeltava rakennus. Lisäksi korttelissa on osoitettu kolme muinaismuistomerkintää (sm337, sm165 ja sm3/403) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Korttelin 48 likimääräinen aluetehokkuusluku (kerrosala *per* korttelin pinta-ala) on 0,8, jolloin kokonaisrakennusoikeus olisi 18898 kem²(0,8 x 23622m²). Korttelin rakennuksille ja rakenteille sekä laitteille on annettu likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta, joka on 13-15 m.

Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa korttelialue- ja rakennusalakoh-
taisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia tehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, auto-paikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.

Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava koostuu vuosien 1946–2003 aikana voimaan tul-
leista asemakaavoista. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu seuraaviin käyt-
tötarkoituksiin: sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kort-
telialue (YS), kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (Yt), puis-
toalue (P), istutettava puistoalue (PI), palloilukenttä ohjeellinen sijainti (UP)
sekä vesialue (W).

Rakennusoikeus korttelin 48 tontille 5 (YS-korttelialue) on osoitettu tehokkuus-
luvulla e=0,8 ja kerrosluvuksi viisi (V).

Rannassa puistoalueen vieritse on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Jyrhämätkuja), jolla tontille ajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (§ 35) uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Pohjakartta

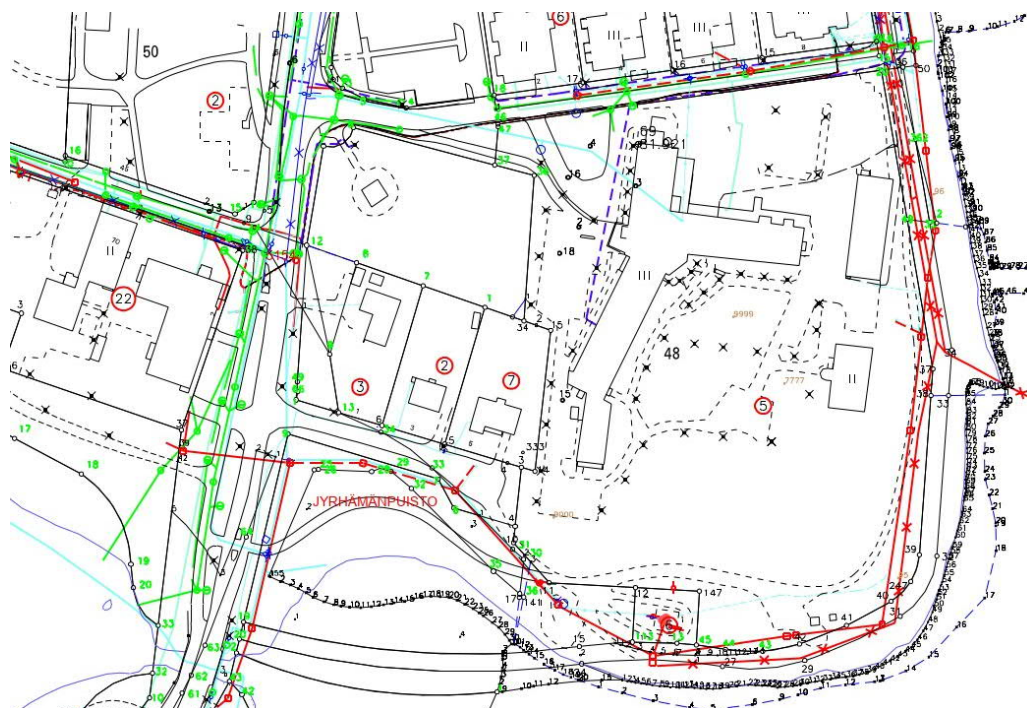
Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoitukseen. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot

Korttelissa 48 on suojelumerkintä (sr7). Merkinällä osoitetaan suojeltava rakennus. Lisäksi korttelissa on osoitettu kolme muinaismuistomerkintää (sm337, sm165 ja sm3/403) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on todettu lisätutkimustarve.

3.2.2 Kaava-alueetta koskevat selvitykset

Tekniset linjat



Johtokartta, Rovaniemen kaupunki/NeVe

Alue on kaupungin teknisten verkostojen piirissä: sähkö- ja kaukolämpölinjat alueen pohjoisreunalla. Alueen eteläosassa on paineviemäri-, vesijohtolinja sekä jätevesipumppaamo.

Rakennushistoriallinen selvitys, ote sivulta 5. (selostuksen liite 7. ja 8.)

Selvityksessä tarkastellaan Rovaniemen Korkalonniemeen vuonna 1937 valmistuneen ja vuonna 1963 laajennetun Lapin lääninsairaalan rakennushistoriaa. Sairaalarakennuksen lisäksi selvityksessä tutkittiin pihapiiriin kuuluva huoltorakennus ja entinen ylilääkärin asunto Nohteri.

Rakennushistoriaselvitys on perusselvitys, jonka avulla saadaan riittävät lähtötiedot kohteen korjaus- ja kunnossapitotöiden suunnitteluun, asemakaavamuutoksen laadintaan ja suojelustatuksen määrittelyyn. Selvitys on tehty Museoviraston 'Talon tarinat' -ohjeen mukaisesti ja siinä selvitetään, millainen rakennus on ja miksi se on sellainen kuin se nykyisin on.

Selvitystyön painopisteitä ovat olleet rakennuksen ominaispiirteet, säilyneisyys sekä liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tarkasteltavan rakennuksen vaiheet on liitetty rakentamisaikakauden ja paikan historiaan sekä rakennustyyppin kehityshistoriaan. Selvityksen havainnollistamisessa on hyödynnetty eri aikakausien valokuva- ja piirustusmateriaalia.

Arkeologinen tarkkuusinventointi, ote tiivistelmästä (selostuksen liite 9.)

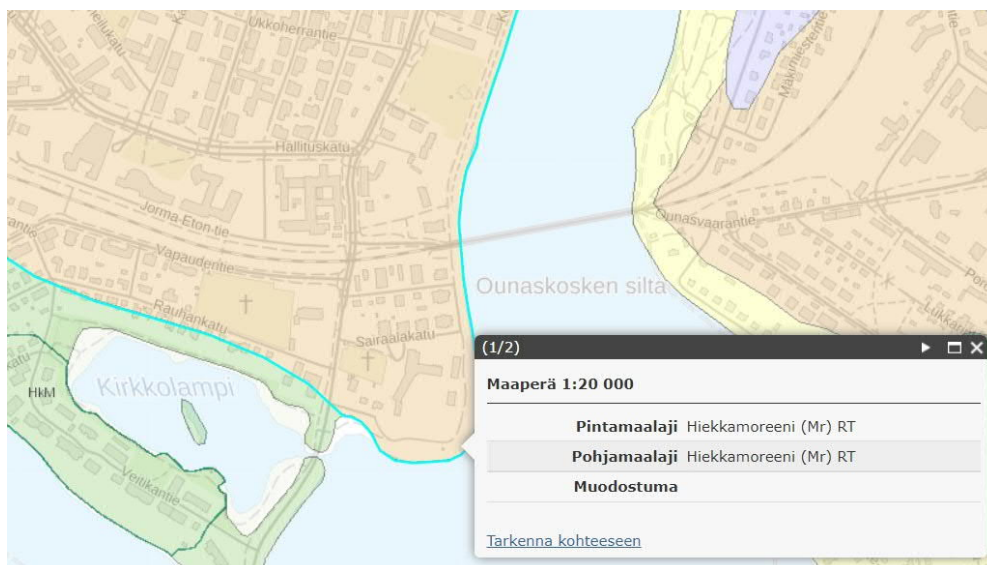
Tarkkuusinventoinnissa Sairaalanneemeen kaivettiin 16 koekuoppaa. Lisäksi selvitettiin mahdollisimman tarkasti tutkimusalueen maankäytön historiaa ja osa alueesta voitiin todeta niin tuhoutuneeksi, että kiinteää muinaisjäännöstä ei niillä ole säilynyt. Koekuopituksen perusteella voitiin kuitenkin rajata noin 1100 neliömetrin kokoinen alue, jolla on todennäköisesti säilynyt kulttuurikerroksia. Alueella on väriltään ja koostumukseltaan kivikautisten asuinpaikkojen kulttuurikerrokselta vaikuttava punertavan ruskea hietakerros, joka sisältää nokea ja palaneita kiviä ja ulottuu yli metrin syvyyteen. Kemijoen tulvat ovat kuitenkin vaikuttaneet kerroksiin ja niiden syntyprosessin ja stratigrafian selvittäminen vaatisi jatkotutkimuksia. Lisäksi alueelta kartoitettiin kolme kiviröykkiötä, joista kaksi voi olla historiallisen ajan rakenteita.

Pilaantuneiden maiden selvitys:

Alueella ei ole tietoa öljyvuodoista mutta varmuuden takia kaavamääryksiin on pantu seuraava merkintä:

saa-1 ALUEEN MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDEN JA PUHDISTAMISEN TARVE SELVITETTÄVÄ UUDISRAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ. PILAANTUNUT MAAPERÄ ON KUNNOSTETTAVA ENNEN RAKENTAMISEEN RYHTYMISTÄ.

Melu- ja värinäselvitys, ei tarvetta



Sairaalanneemi, maaperäkarta GTK, <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

Tärinästä: Kaavamuutosalueen etäisyys radasta on vähintään 130 m. GTK:n maaperäaineiston mukaan alueen maaperä on, rata-alue mukaan lukien, Hiekkamoreeni (Mr) eli ns. kova maa. Julkaisun VTT *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa*, sivun 18 Taulukko 2. (kts. alla) em. reunaehdoilla lisäselvityksiä ratamelun ja -tärinän suhteen ei tarvita (kova maa ja etäisyys >100m). Tieliikenteen melua alueelle ei kantaudu siinä määrin, että se voisi aiheuttaa haittaa asumisviihtyvyydelle sisä- tai ulkotiloissakaan.

Taulukko 2. Arvio etäisyyksistä, joita suuremmilla arvoilla tarkempi värähtelyselvitys ei ole tarpeen.

Suosittelava turvaetäisyys	Liikennetyyppi	Pehmein maalaji väylän alla
500 m	Tavarajunaliikenne (3 500 tn, 90 km/h)	Pehmeä maa
200 m	Pikajunaliikenne (140 km/h)	Pehmeä maa
100 m	Tavara- ja pikajunat	Kova maa
100 m	Raskas maantieliikenne (100 km/h, sileä)	Pehmeä maa
100 m	Hidastetöyssyt, raskas liikenne (40 km/h)	Pehmeä maa
50 m	Raskas katuliikenne (40 km/h, sileä)	Pehmeä maa
15 m ^{*)}	Raskas maantie- ja katuliikenne (myös töyssyt)	Kova maa

^{*)} Ei koske väyliä, joilla on vain tilapäisesti raskasta liikennettä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäytön ja asumisen toteuttamishjelman (MAATO) kaavoituskatsauksen (KH 19.12.2016) mukaan Sairaalanniemen asemakaava laaditaan kaupunginhallituksen johdolla ns. strategisena kaavana. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen olemassa olevan yhdyskuntainfraverkoston äärellä on sekä resurssitehokasta että kaupungin kiertotaloustavoitteiden mukaista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 2.12.2019, § 443; kaupunginhallitus päätti yksimielisesti käynnistää asemakaavan muutoksen tutkimisen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tunnistettut osalliset

Viranomaiset

Lapin ELY-keskus

Lapin Pelastuslaitos

Maakuntamuseo

Lautakunnat (elinvoimalautakunta, perusturvalautakunta, ympäristölautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

Kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat

Kaupunginosayhdistykset

Muut

Napapiirin Energia ja Vesi Oy

Kemijoki Oy

Alueen teleoperaattorit

muut asukkaat ja kaupunkilaiset

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 2.12.2019, § 443; kaupunginhallitus päätti yksimielisesti käynnistää asemakaavan muutoksen tutkimisen ja että muutos saatetaan vireille ja pannaan valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtäville.

Vireilletulosta on ilmoitettu 13.10.2020 Lapin Kansassa sekä kirjeillä asianosaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.10.-12.11.2020

yhteispalvelupiste Osviitassa, Hallituskatu 7, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kaupunginhalitus 2.12.2019, § 443). OAS on ollut nähtävillä 14.10.-12.11.2020.

Sairaalanniemen kaavaluonnokset esitellään asukkaille 19.10.2020 klo 18 al-
kavassa virtuaalitalaisuudessa, josta lisätietoa kaupungin viestintäkanavissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksella ei voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maa-
kunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen.
Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston / kunnan antamat tavoitteet

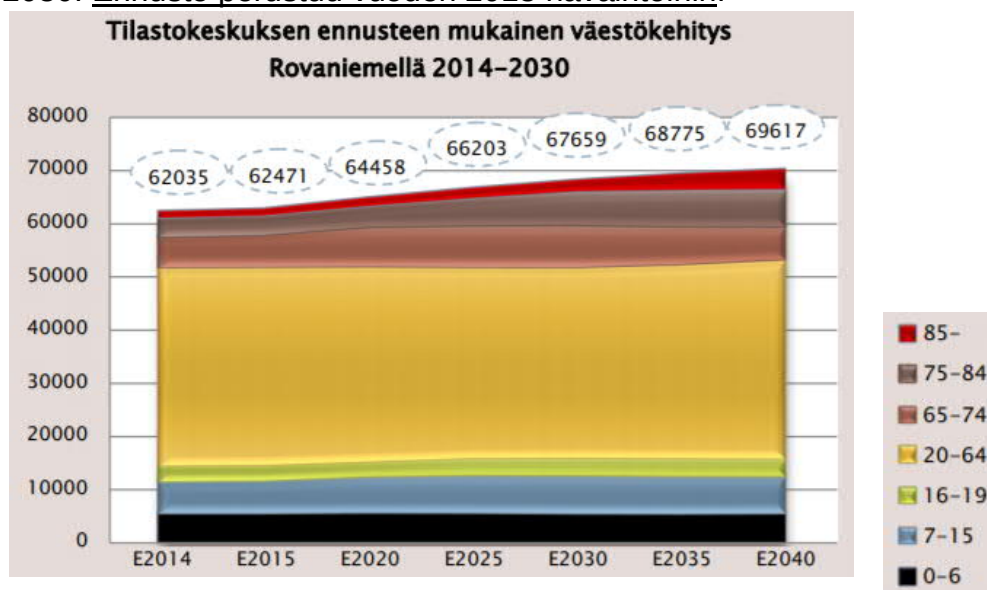
Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen olemassa olevan yhdyskuntainfraverkoston
äärellä on resurssitehokasta so. mahdollistaa vähähiilisen asuinalueen toteut-
tamisen myös kaupungin kiertotaloustavoitteiden mukaisesti.

Suojeltavan rakennuksen elinkaaren turvaaminen edellyttää sen saamista jäl-
leen hyötykäyttöön - asemakaavatyön tavoitteena onkin ollut etsiä mahdollisim-
man synerginen rakennuksen ominaisuuksia hyödyntävä käyttötarkoitus, jotta
muutostarpeet eivät ajaudu ristiriitaan suojeluvaatimusten kanssa.

Tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio alueen ominaispiirteet mahdol-
lisimman hyvin, luo viihtyisän sekä turvallisen asuinympäristön ja liittyy luonte-
vasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Väestönkehitys (MAATO 2015)

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestöä on noin 67 500 henkeä vuonna
2030. Ennuste perustuu vuoden 2013 havaintoihin.



Rovaniemen väkiluku vuoden 2019 lopussa oli 63 042 henkilöä.

Asumisväljyys ja asuntokuntakoko, nykytilanne ja ennuste (MAATO 2015)

Rovaniemellä yhden ja kahden hengen asuntokuntien määrä on yli 76 % kaikista asuntokunnista. Väestölisäyksestä johtuen vuosittain tarvitaan uusia asuntoja lisää noin 190 kappaletta. Tämän lisäksi asuntojen keskikoon pieneneminen lisää uusien asuntojen tarvetta.

Maato 2015: Tilastokeskuksen ennusteen mukainen väestökehitys.

	2013	2014	2015	2020	2025	2030
	toteutunut	ennuste	ennuste	ennuste	ennuste	ennuste
Väestöennuste (Tilastokeskus)	61 215	62 035	62 896	64 458	66 203	67 396
Asuntokuntia	29 611	30 815	31 334	33 446	36 233	39 174
Asuntokunnan keskikoko	2,08	2,05	2,03	1,95	1,83	1,73
Asuntojen pinta-ala /henkilö	39,0	39,4	39,7	41,6	43,4	45,3
Yhden ja kahden hengen asuntokunnat (%)	75,7	76,1	76,5	78,6	80,7	82,7

Rakentamistarve ennuste perustuu väestöennusteeseen ja asuntokuntien keskikoon pienenemiseen. Ennusteessa tulevaisuuden asuntokuntien, asuntojen pinta-alan sekä yhden ja kahden hengen asuntokuntien osuus perustuu menneeseen kehitykseen, ja toteutuu ennusteen mukaisesti mikäli kehitys jatkuu samanlaisena. Asumisväljyys kasvaa arviolta vuoteen 2030 mennessä 45,3 m²/henkilöä kohden, ja asuntokuntien keskikoko on arviolta 1,73 henkilöä/asunto. Väestömäärän kasvu ja väestörakenteen muutokset, erityisesti väestön ikääntyminen luo tarpeen uusille asunnoille. Asuntotuotannon tarvemäärään vaikuttavat lisäksi asuntokuntarakenteessa tapahtuvat muutokset, ja asuntopoistuman korvaaminen uudistuotannolla. Asuntokuntien keskikoko on pienentynyt, ja samalla asumisväljyys on kasvanut.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tavoitteet ovat tarkentuneet rakentamisen sijoittelun ja määrän osalta. Jatkoon valittujen töiden rakennusoikeusmäärät on saatettu yhteneväisiksi, jotta toteutettava asemakaavaratkaisu voidaan valita mahdollisimman puhtaasti työn kaupunkikuvallisten ansioiden ja asumislaatua mittaavien näkökulmien perusteella.

Kumpikin jatkoon valittu työ on ratkaistu siten, että kaavamuutoksen myötä väistytävä YS-kortteliin, jonka uusi käyttötarkoitus on asuminen (AK) ja palvelut (P-1), tulee liittää puistovyöhykkeestä alle 300 m².

Pysäköintiratkaisuja on kehitetty massataseen näkökulmasta siten, että pysäköintihallien tehokkuutta (m²/ap) on saatu kasvatettua eli hallien laajuutta pienennetty samalla kun autopaikkalukumäärät ovat pysyneet alkuperäisinä.

Kaavamuutosluonnokset eivät ota kantaa Sairaalanniemen jatkamiseen täyttömaalla, sillä jatkoon valitut työt eivät sitä edellytä.

Sairaalakatua on levennetty viisi (5) metriä, jotta sen reunalle voidaan rakentaa kevyenliikenteen väylä.

Töiden jatkokehitystyössä tehdyt merkittävimmät muutokset:

Viuhka

Pysäköintihallin muotoa ja sijoittelua on muutettu siten, että myös alueen sisäosien piha-alueille voidaan istuttaa suurikokoisia puita kun niiden alla ei ole pysäköintihallia: multatilaa on siis riittämiin. Muutoksessa aluksi yhtenäisen halli on muutettu muodoltaan ympäriajettavaksi kehämaiseksi pysäköintihalliksi ja sen päällä ollut pihakansi on pienentynyt. Muutos parantaa työn massatasetta ts. toteuttamisen vaatima maanvaihto ja – kaivuutyön tarve vähenee.

Samoin Viuhkan rakennusalojen paikkoja on siirretty voimakkaasti päin korttelin 48 luoteiskulmaa eli kirkkoa kohti, jolla on saavutettu se asukaspalautteessakin voimakkaasti esiintunut tarve säilyttää rantareitti nykylinjauksessaan. Tämän muutoksen myötä työstä on poistettu alkuperäisessä kilpailutyössä ollut kaakoisin rakennusala, ja sen rakennusoikeus on jaettu tasaisesti muiden rakennusalojen kesken.

Alun perin kaavamuutosalueen itäreunalla, Kemijoen voimakkaan virran kohdalla ollut sauna- ja ravintolakortteli (KL-12) on siirretty alueen eteläosaan.

Kruunu&Laavu

Kilpailuvaiheen jälkeen työn rakennusoikeuden määrää on ratkaisun perusluonteen takia kyetty lisäämään siten, että se vastaa toisen jatkoon valitun työn tehokkuutta: korttelitehokkuus $e_k=1.11$.

Pysäköintihallin muotoa ja sijaintia on muutettu, jotta rakennusaloja on voitu siirtää kohti kirkkoa. Motiivina on ollut asukaspalautteessakin voimakkaasti esiintunut halu rantareitin pitämiseksi nykyisellä paikallaan sekä yleiskaavassa oleva *luo* –merkintä, joka velvoittaa rantavyöhykkeen säilyttämiseen koskemattomana.

4.5

Asemakaavaratkaisu ja niiden vaikutukset

Kumppanuuskaavakilpailun jatkoon valitut kaksi työryhmää ovat jatkokehittäneet viitesuunnitelmiaan yhteistyössä Rovaniemen kaupungin kaavoitusosaston kanssa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittiin kaksi (2) luonnosvaihtoehtoa.

Kummassakin versioissa kehitystyön lähtökohtana on ollut sijoittaa samansuuruinen rakentamisen volyymi alueelle. Sairaalanniemeltä aukeavat avarat näkymät jatkossakin yli Kemijoen. Samoin on tavoiteltu alueen nykyisten virkistysarvojen säilymistä ja jatkokehittämistä siten, että rantareitistä on mahdollista kehittää asukkaita laajalti miellyttävä ulkoilureitti ja lähivirkistyskohde.

Kaavamuutosalueen kaavakartta esitetään ehdotusvaiheessa.

4.5.1

Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

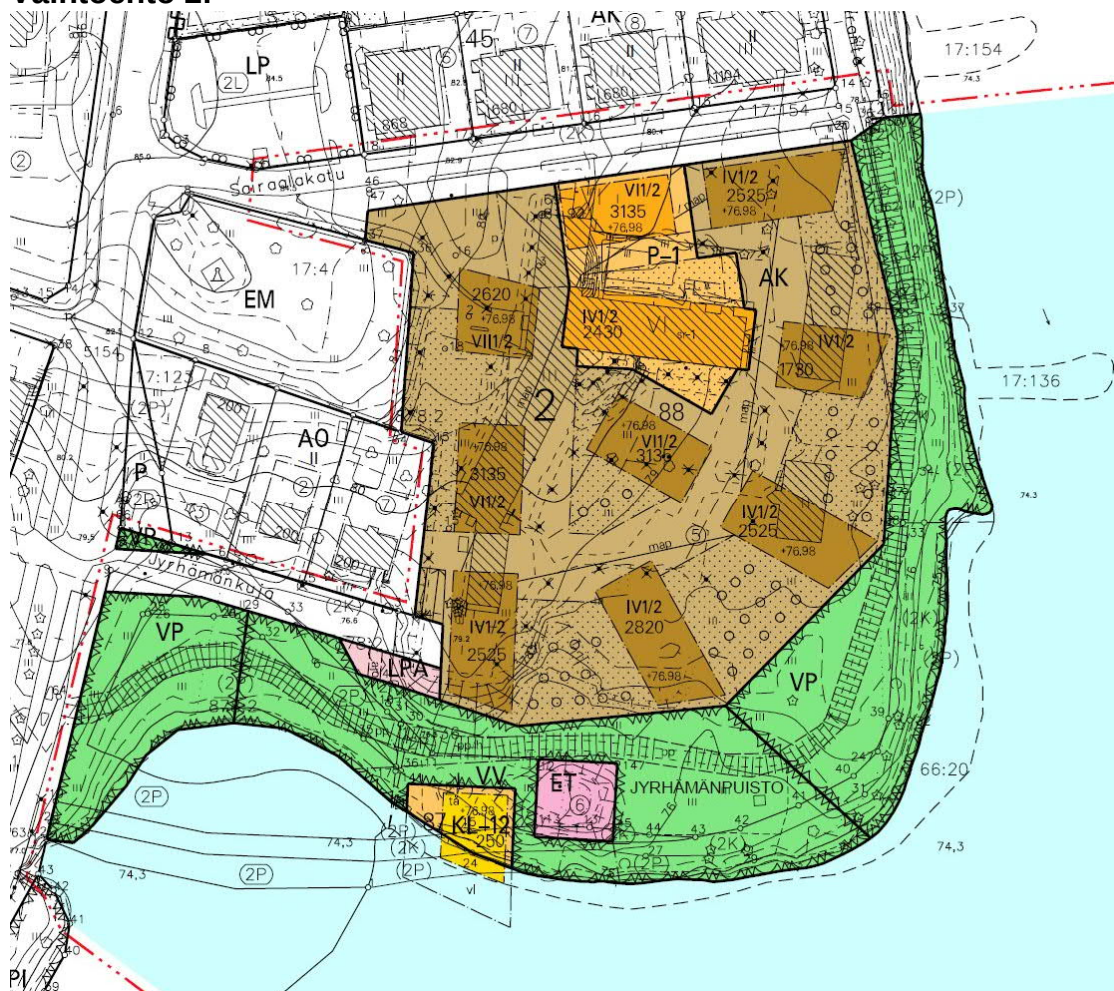
Vaihtoehto 1.



VAIHTOEHTO 1

kerrosala	26550 k-m ² (250/KL-12, 19400/AK ja 6900/P-1 (9 rakennusala))
kerrosluku	I-VI3/4 räystäskorkeudet 16-22 m (AK ja P-1)
asukkaat	~530 asukasta; (AK ja P-1, 50 kem ² /hlö)
pysäköinti	yhteensä 293 ap, 1ap/90 k-m ² Korttelissa (AK ja P-1) pysäköintihalli (180ap) ja maantaso (99ap). Lisäksi KL-12 korttelin ja puiston LPA-alueella 14 ap.
kaupunkikuva	Alue liittyy luontevasti ympäröivää kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennusten kerroslukumäärät laskevat rantaa kohti, joka nivoo asuin- ja palvelukorttelin Jyrhämänpuistoon miellyttävästi. Kortteli rajautuu Sairaalakatuun vaivattomasti ja liittyminen AO-korttelin ja vanhan hautausmaan suuntaan on luontevaa. Suojeltavan sairaalan ympärillä on väljyyttä.
alueen toimivuus	Kulku pysäköintihalliin on osoitettu Jyrhämänkujan kautta. Ajoyhteys pihapaikoille on osoitettu Sairaalakadun kautta. Kevyenliikenteen rantareitille pääsee suoraan korttelialueelta.
piha- ja leikkialueet	Pysäköintialue on rajattu selkeästi omaksi alueekseen. Piha-alueet soveltuvat hyvin leikkiin ja oleskeluun. Suurille puille soveltuvia istutusalueita on paljon myös korttelin sisäosissa.
luontoarvot	Koskemattomaksi jätettävällä rantavyöhykkeellä kasvaa koivuja, heiniä, pajuja ja niittykukkia. Alue on osayleiskaavassa merkinnällä: <i>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.</i>

Vaihtoehto 2.



VAIHTOEHTO 2

kerrosala	26830 k-m ² (250/KL-12, 21015/AK ja 5565/P-1 (11 rakennusala))
kerrosluku	I-VII½ räystäskorkeudet 16-25 m (AK ja P-1)
asukkaat	~530 asukasta; (AK ja P-1, 50 kem ² /hlö)
pysäköinti	yhteensä 262 ap, 1ap/102 k-m ² Korttelissa (AK ja P-1) pysäköintihalli (230ap) ja maantaso (31ap). Lisäksi KL-12 korttelin ja puiston LPA-alueella 8 ap.
kaupunkikuva	Alue on tunnistettava ja selkeä. Asuinrakennusten kerroslukumäärät ja räystäskorkeudet laskevat rantaa kohti, joka nivoo asuin- ja palvelukorttelin Jyrhämänpuistoon miellyttävästi. Sairaalakatuun rajautuvat rakennukset muodostavat muurimaisen naapurin pohjoispuolen korttelille 45. Korttelin liittyminen AO-korttelin ja vanhan hautausmaan suuntaan ei ole ongelmaton.
alueen toimivuus	Pysäköintihalliin on ajo sekä Jyrhämänkujan että Sairaalakadun kautta, josta ajoyhteys myös pihapaikoille. Kevyenliikenteen ranta-reitille pääsee suoraan korttelialueelta.
piha- ja leikkialueet	Piha-alueilla sallitaan vain huoltoajo: pihat soveltuvat erittäin hyvin leikkiin ja oleskeluun. Pysäköintialue on rajattu selkeästi omaksi alueekseen. Suurille puille soveltuvia istutusalueita on paljon myös korttelin sisäosissa.
luontoarvot	Koskemattomaksi jätettävällä rantavyöhykkeellä kasvaa koivuja, heiniä, pajuja ja niittykukkia. Alue on osayleiskaavassa merkinnällä: <i>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.</i>

4.5.2 Havainnekuvia



ve1 Kruunu&Laavu kuvaupotus Katarannalta nähtynä



ve1 Kruunu&Laavu kuvaupotus Nätynginnokalta nähtynä



ve2 Viuhka kuvaupotus Katarannalta nähtynä



ve2 Viuhka kuvaupotus Nätynginnokalta nähtynä

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdot eroavat toisistaan rakennusten sijoittelultaan ja rakennusalojen lukumäärältään. Luonnosten kokonaisrakennusoikeus on käytännössä sama (26550 k-m²/ve1 ja 26830 k-m²/ve2). Tonttitehokkuusluku $e_t=1,12$. Rakennusten kerroslukumäärät luonnoksissa vaihtelevat yhdestä seitsemään.

Toiminnalliset eroavaisuudet ovat hyvin pienet.

Kumpikin vaihtoehto mahdollistaa korkealaatuisen asumisen ja palveluiden järjestämisen siten, että tavoiteltu kaupunkirakenteen tiivistäminen on mahdollista ja samanaikaisesti säilyttää alueen virkistysarvot.

4.5.4 Yhteenveto asemakaavaksi kehitettävästä työstä. kaavaluonnos ve1.1

Kaupunginhallitus valitsi kokouksessaan 24.5.2021 kaavaehdotusvaiheeseen ja lopulliseksi asemakaavaksi kehitettäväksi työksi ”Kruunu&Laavun”, Sairaalanniemen arviointiryhmän yksimielisen esityksen mukaisesti. Laatijoina Rov-Lappi Rakennus Oy:n ja Arkkitehtityöhuone APRT Oy:n muodostama työryhmä.

”Kruunu&Laavu” liittyy luontevasti osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta: uudisrakennusten etäisyydet vanhaan hautausmaahan ja naapuruston asuinrakennuksiin ovat riittävät - muutokset olemassa olevista asunnoista aukeaviin näkyymiin ovat vähäiset ja aiottujen uusien rakennusten naapurustolle aiheuttama varjostavuus maltillista. Työtä on kaavaluonnosvaiheen jälkeen edelleen kehitetty sen jo kilpailuvaiheessa luotuja periaatteita noudattaen siten, että Sairaalanniemen eteläosan puistolle (VP) osoitettua aluetta on pystytty merkittävästi laajentamaan: pinta-ala on yli 15.000 m² eli puolitoista hehtaaria. Liikerrakennuksen korttelialue on tarkoitettu ravintolapalveluita kuten kahvilaa varten. Sairaalakadun päätteelle luonnosvaiheessa lisätylle rakennusalueelle osoitettua rakennusoikeutta ja kerroslukua on laskettu ja sairaalan pohjoispuolen Kulttuuriraukion yhteyteen esitetään laajaa puistoaluetta.

Sairaan suojeltavaan osaan on esitetty sijoitettavaksi sosiaalista asumista, tiloja kulttuurille, luoville aloille sekä maantasokerroksen laajennusosaan kahvila- ja galleriatiloja. Sairaalakadun varren uudisosaan sijoittuva vanhusten hoidotki jatkaa toteutuessaan alueen hoivaperintöä.

Asunnot on ratkaistu ns. pistetaloina. Rakennusten kerrostasoala ja kerroslukumäärä ovat suuret, jolloin rakennusaloja, l. rakennuksia, tarvitaan vähemmän ja piha-alueille saadaan väljyyttä. Korttelipiha on pääosin autovapaa ja viherrakentamisen mahdollisuudet ovat hyvät. Asunnoista aukeavat avarat näkymät kaukomaisemaan – taitava asuntosuunnittelu tarjoaa käytännölliset pohjaratkaisut ja oivalliset luonnonvalo-olosuhteet.

Pysäköintiratkaisu on perusratkaisultaan resurssitehokas: lähes kaikki maantasopaikat (noin 80) sijoittuvat maanalaisen pysäköintihallin (noin 190 ap) holvin päälle. Ratkaisu säästää tontin pinta-alaa viherrakentamiselle. Ajoyhteys halliin on osoitettu Jyrhämänkujan ja kannelle Sairaalakadun kautta.

”Kruunu&Laavun” valinta perustuu kokonaisharkintaan: maankäyttö- ja aluetalousvaikutukset ovat vahvasti positiiviset, kaavaluonnosvaiheessa saadun palautteen huomioiminen on ollut mahdollista, samoin resurssitehokkuuden toteutumisen ja viihtyisän puistovyöhykkeen luomisen edellytykset ovat kunnossa. Työ tarjoaa Sairaalanniemelle tasapainoisen ja monipuolisen kehityspolun korkeatasoiseksi asuinalueeksi ja sen laaja puistoalue yhdistää Kemijoen rantareitin sujuvasti Kirkkolammen virkistysympäristöön.

Rakennusoikeus 21950 kem2 jakautuu seuraavasti (suunnittelutilanne 13.12.2021, lopullinen rakennusoikeusmäärä ratkaistaan ehdotusvaiheessa): 7100 P-1 Palvelurakennusten korttelialue, saa sijoittaa myös asuin-, toimisto-, kulttuuri-, ateljee- ja galleriatiloja, 14600 AK Asuinrakennusten korttelialue, 250 KL-13 Liikerakennusten korttelialue.

Kaavaluonnos ve1 laitetaan jatkokehitettyinä (ve1.1.) uudelleen julkisesti nähtäville yhdessä sairaalasta laaditun rakennushistoriallisen selvityksen alueella tehtyjen arkeologisten selvitysten kanssa.



ve1.1. Kruunu&Laavu kuvaupotus Katarannalta nähtynä



ve1.1. Kruunu&Laavu kuvaupotus Nätynginnokalta nähtynä



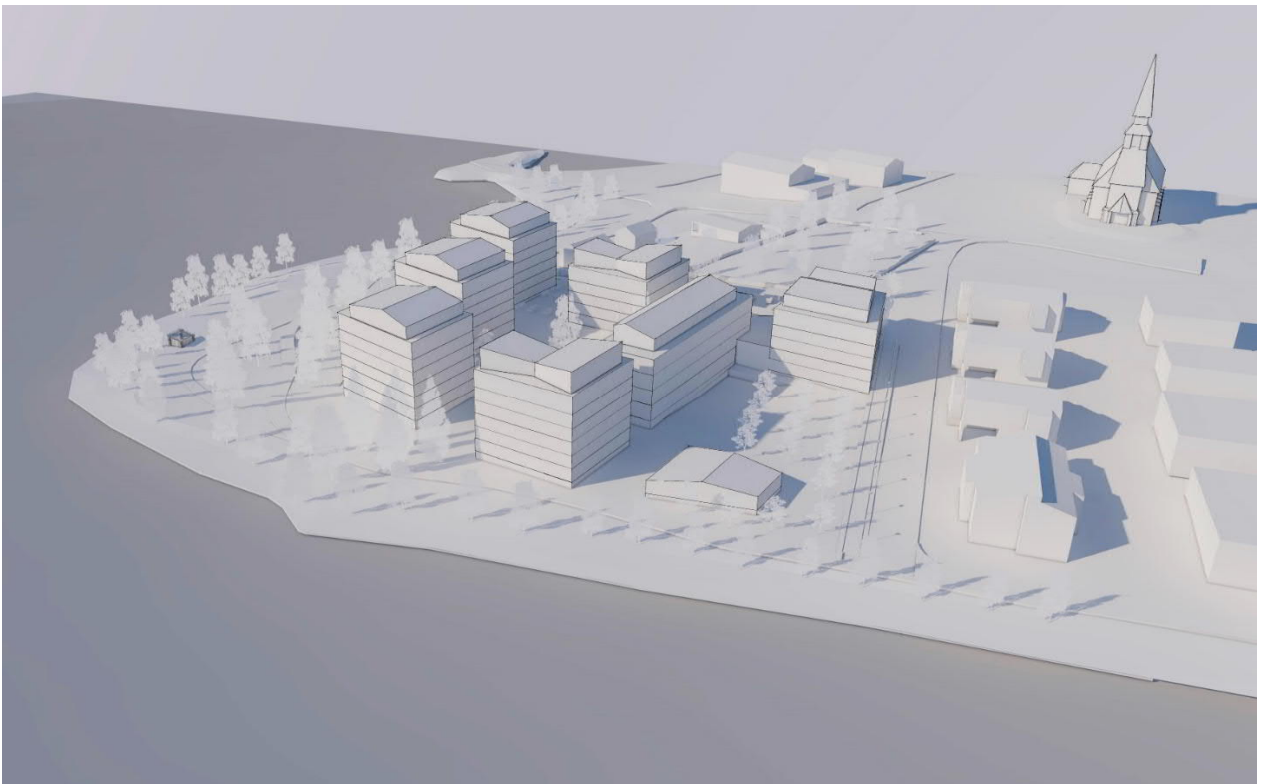
ve1.1. Kruunu&Laavu Sairaalanniemi, kaavaluonnos/kuvaupotus (pohjakuva Lapin Kansa/Anssi Jokiranta)



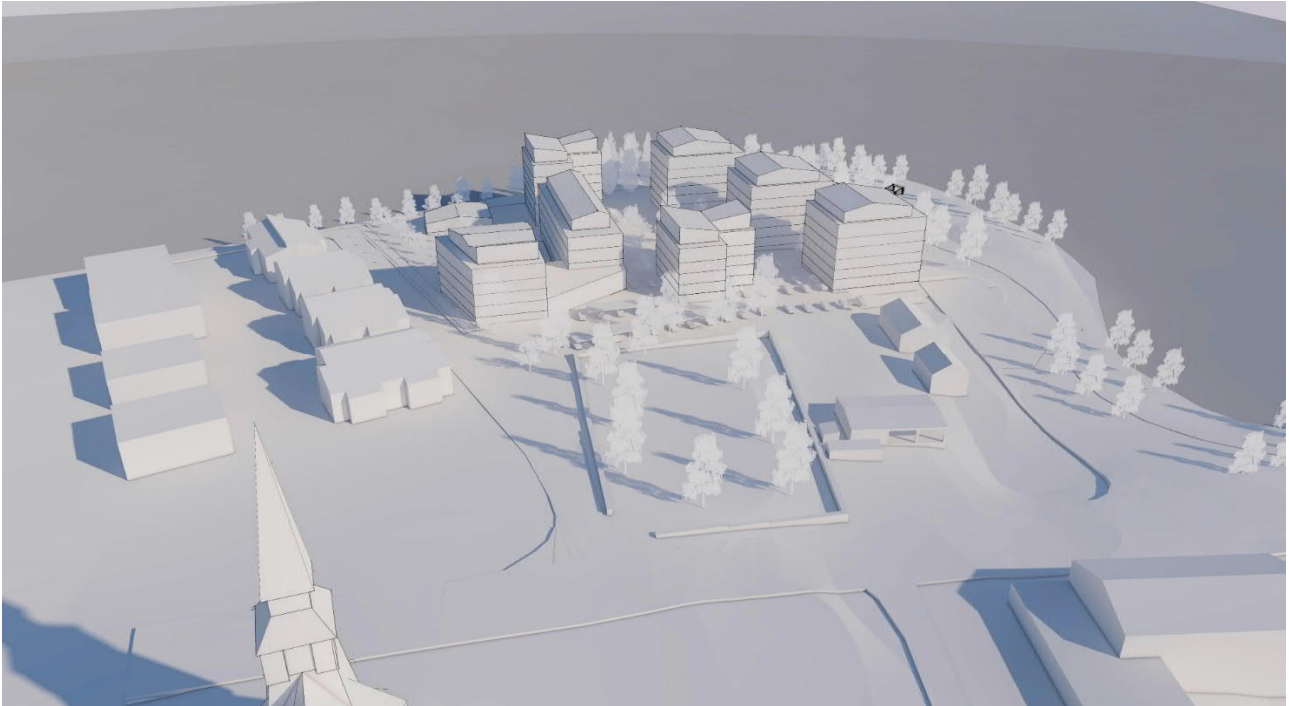
ve1.1. Kruunu&Laavu Sairaalanniemi, nykytilanne (kuva Lapin Kansa/Anssi Jokiranta)



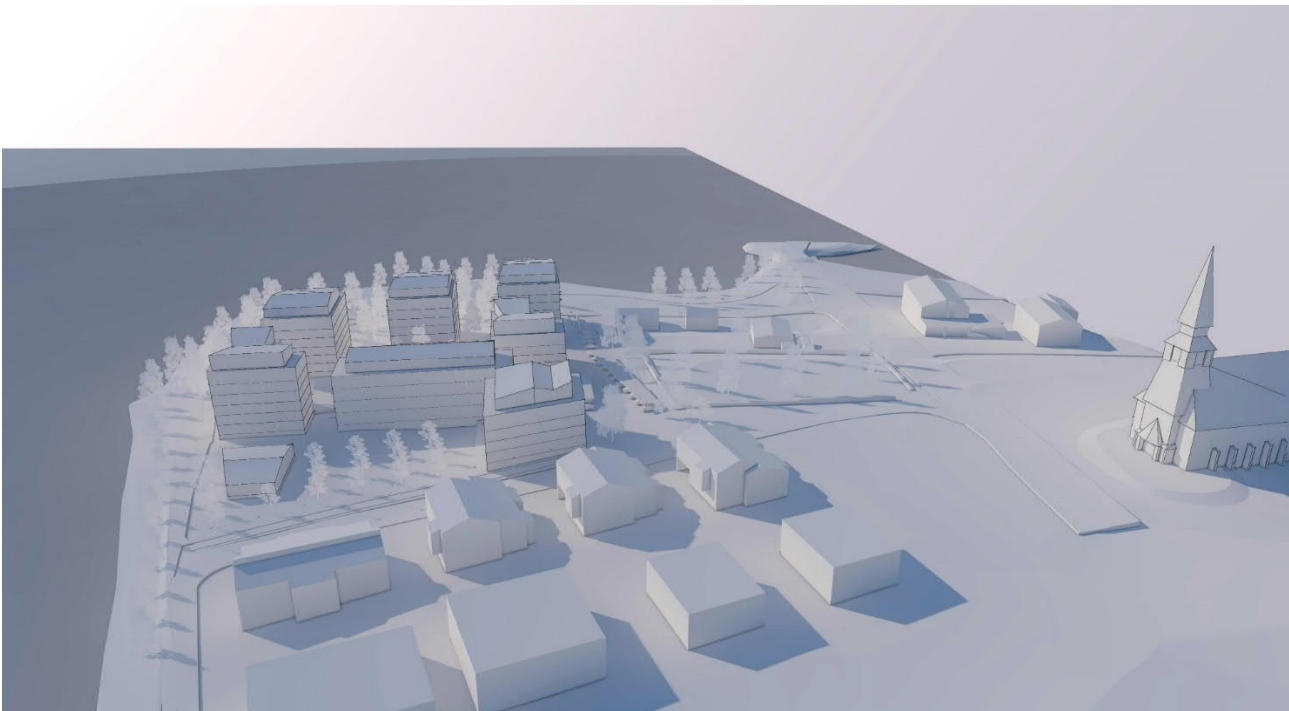
ve1.1. Kruunu&Laavu havainnekuva etelästä



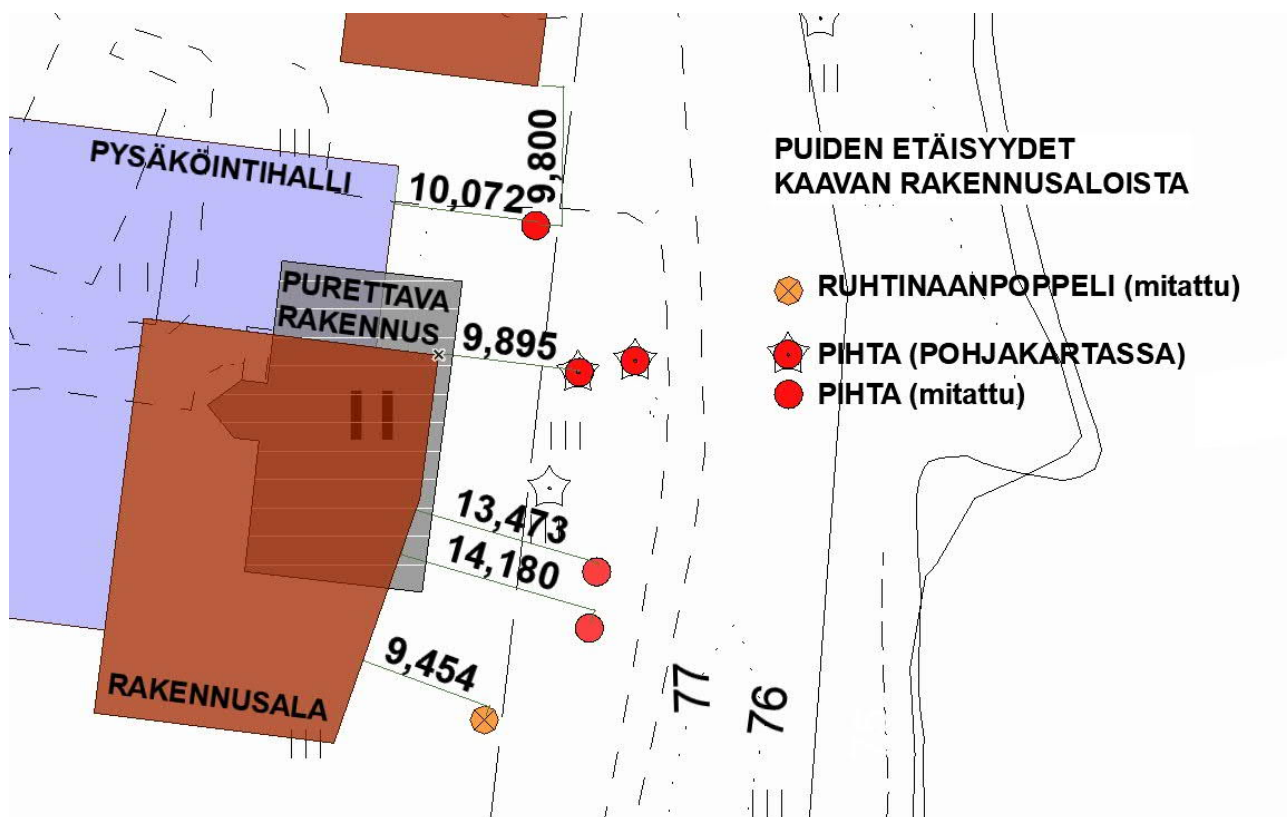
ve1.1. Kruunu&Laavu havainnekuva idästä



ve1.1. Kruunu&Laavu havainnekuva lännestä



ve1.1. Kruunu&Laavu havainnekuva pohjoisesta



Ruhtinaanpoppelin ja pihtojen etäisyydet kaavaehdotuksen rakennusaloihin

Istutettavien kookkaiden puiden alin sallittu etäisyys rakennuksesta (kaavakartan rakennusala) 6 m. Säilytettävien vanhojen puiden (ruhtinaanpoppeli ja pihdat) kohdalla vähimmäisetäisyytenä käytetään 10m, siten että rakentamisaikainen puun suoja-aitaus tulee 6 m säteelle rungosta, jolloin rakennustyömaan työtilaa jää 4 m. Pihtakuusi on pintajuurinen ja sen juuristo on laajemmalla kuin uloimmat oksat.

4.5.5

Jatkokehitetyn vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehto 1.1.



VAIHTOEHTO ve1.1.

kerrosala	21950 k-m ² (14600/AK, 250/KL-13 ja 7100/P-1 (7 rakennusala))
kerrosluku	I-VI3/4 räystäskorkeudet 16-22 m (AK ja P-1)
asukkaat	~435 asukasta; (AK ja P-1, 50 kem ² /hlö)
pysäköinti	Korttelissa (AK ja P-1) pysäköintihalli (190ap) ja maantaso (80ap). yhteensä 270 ap, 1ap/82 k-m ² . Lisäksi puiston LPA-alueella 14 ap.
kaupunkikuva	Alue liittyy luontevasti ympäröivää kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset muodostavat selkeän korttelipihan joka muodostaa puolijulkisen vyöhykkeen Jyrhämänpuiston ja vanhan sairaalarakennuksen välille ja jatkavat alueen vakiintunutta vyöhykejakoja eri käyttäjäryhmien suhteen. Kortteli rajautuu Sairaalakatuun, AO-kortteliin ja vanhaan hautausmaahan. Uudet rakennusalat sijoittuvat reilun (>25 m) etäisyyden päähän vanhasta hautausmaasta: suojeltavan sairaalan (kaavamerkintä sr-1) ympärillä on väljyyttä ja vapaita näkymiä vanhan hautausmaan ja rautatiesillan suuntiin.
alueen toimivuus	Kulku pysäköintihalliin on osoitettu Jyrhämänkujan kautta. Ajoyhteys pihapaikoille on osoitettu Sairaalakadun kautta. Kevyenliikenteen rantareitille pääsee suoraan korttelialueelta.

piha- ja leikkialueet	Pysäköintialue on rajattu omaksi alueekseen. Piha-alueet soveltuvat leikkiin ja oleskeluun. Suurille puille soveltuvia istutusalueita on myös korttelin sisäosissa, ts. alueita joiden alla ei ole parkkihallia.
luontoarvot	Olemassa olevaa rantapuistoa esitetään suurennettavaksi nykyisestä. Koskemattomaksi jätettävällä rantavyöhykkeellä kasvaa koi-vuja, heiniä, pajuja ja niittykukkia. Alue on osayleiskaavassa mer-kinnällä: <i>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue</i> . Kookkaiden puiden pienin sallittu etäisyys rakennuksesta (kaava-kartan rakennusala) on 6 m. Säilytettävien vanhojen puiden (ruhti-naanpoppeli ja pihdat) kohdalla vähimmäisetäisyytenä käytetään 10m:ä siten, että rakentamisaikainen puun suoja-aitaus tulee vä-hintään 6 m:n etäisyydelle rungosta, jolloin rakennustyömaan työ-tilaksi jää korkeintaan 4 m. Pihtakuusi on pintajuurinen ja sen juu-risto on laajemmalla kuin uloimmat oksat. Tämä sama suojaetäi-syys soveltuu hyvin myös ruhtinaanpoppelille.
muinaismuis-tot	Muinaismuistoalueen (sm) raja- aus Sairaalanniemen etäläosassa noudattaa arkeologisen inventoinnin suositusta.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

YLEISTÄ

Kaavaprosessin aikana on tehty muutoksia Sairaalanniemen viitesuunnitelmaan ”Kruunu ja laavu”, jonka peruskonsepti on kuitenkin säilynyt. Suunnitelman lähtökohtana on ollut väljyys, vihreys sekä monipuoliset ja kiinnostavat jokinäky-mät. Sairaalanniemen puistomainen luonne on säilytetty ja puiston osuutta on kasvatettu aiempiin suunnitelmiin verrattuna. Kemijoen rantaa pitkin kulkee ympärivuotisessa käytössä oleva rantareitti, jonka varrella on erilaisia virkistys-paikkoja. Kaupunkilaisille tärkeä rantareitti säilyy nykyisellä paikallaan.

Uudisrakentaminen on sovitettu tarkoin vanhan sairaalan korkeuteen. Suojeltu sairaala on sommitelman ydin. Sairaalan vanhin osa kuoritaan esiin purkamalla uudemmat siipiosat ja vanha sisäänkäyntijulkisivu rekonstruoidaan.

Uudet rakennukset ovat sairaalan kanssa samassa koordinaatistossa. Sairaalan eteläpuolella asuinrakennukset rajaavat väljästi korttelipihan, jolta aukeaa rakennusten lomitse näkymiä jokimaisemaan. Puita säilytetään ja uusia istute-taan sairaalan eteläpuolelle.

Sairaalan räystääskorkeus toistuu kuudessa uudessa kerrostalossa, joiden ylin kerros on kevennetty, eli vedetty sisään alempien kerrosten ulkoseinälinjasta, hieman samaan tapaan kuin sairaalan ylin kerros, jonne rakennetaan asuntoja ilmanvaihtokonehuoneen tilalle.

Tiilimuurattujen uudisrakennusten ylin kerros on osin puuverhoiltu harjakattoi-nen kruunu. Sairaalakadun päässä on kahvila/saunarakennus, jonka arkkiteh-tuurissa toistuu kruunujen muotokieli. Vanhan sairaalarakennuksen yhteyteen

rakennetaan uusi hoivakoti terveystakeskuksen purettavan vanhan sairaalarakennuksen pohjoissiiven paikalle.

Uudisrakennusten arkkitehtuuri on sovitettu sairaalan sota-a edeltävään funktionalismiin. Suurten ikkuna-aukkojen ansiosta asunnot ovat valoisia ja viihtyisiä. Rakennukset eroavat hienovaraisesti toisistaan väriltään ja pohjamuodoltaan. Uudisrakennusten rauhallisessa harjakattoisessa massoittelussa on kaikuja Ferdinand Salokanteleen jälleenrakennusajan pehmeästä funktionalismista. Parvekkeet rikastavat selkeitä yksiaineisia julkisivuja. Muuratut tiilipinnat on sovitettu Rovaniemen rakennusperinteeseen: Alvar Aalto käytti punatiiltä ja myös valkoisia muurattuja julkisivuja asuinrakennuksissaan. Kellertävä tiili on muistuma keltaiseksi rapatuista 50-luvun asuinkerrostaloista.

ASUMISTA JA KULTTUURITOIMINTAA

Sairaalarakennuksen vanha osa suojellaan ja muutetaan asunnoiksi, taidetyöpajoiksi ja yhteisölliseksi yrityshautomoksi. Tavoitteena on koota yhteen kulttuurialan ja eri luovien alojen toimijoita sekä yrityksiä ja asiantuntijoita, jolloin syntyy kohtaamisia, toimialarajoja ylittävää yhteistyötä ja uutta liiketoimintaa.

Uusi puistomainen kulttuurialue on alueen toiminnallinen keskus, jota uusi kahvila, taidetyöpajat ja hoivakoti ruokaloineen reunustavat.

Nykyisen sairaalarakennuksen huoltopiha muokataan oleskeluun soveltuvaksi puistoksi, johon vanhaan sairaalaan sijoitetut taidetyöpajat ja uusi taidegalleria avautuvat. Rannan suunnassa oleva huoltorakennus puretaan.

Kahvila tukee aukiolla järjestettäviä tapahtumia, jotka voivat liittyä matkailuun, urheiluun ja taiteisiin. Kulttuurialueella eri alojen osaajat ja kaupunkilaiset kohtaavat.

ASUINKORTTELI

Viisi uutta asuinrakennusta sijoitetaan väljästi vanhan sairaalan etelä- ja itäpuolelle. Kahta rakennustyyppiä edustavien asuinkerrostalojen pinta-alat ovat 2600-3000 m². Asuntojen pinta-alat vaihtelevat n. 30 m² – 100 m². Suurimmat asunnot sijoittuvat ylimpiin kerroksiin.

Rakennusten sisäänkäyntikerros on pysäköintitasolla, jossa on asuntoja ja yhteiskäyttötiloja. Neljä asuinkerrosta toistuu rakennuksissa samankaltaisina. Sen lisäksi on ullakkokerros, jossa on asuntoja ja yhteistiloja. Kellarikerroksessakin on asuntoja pihoiheen rakennusten eteläisivulla.

Rakennusten julkisivujen korkeus on noin 15 metriä katutasosta ylöspäin. Asuinrakennusten julkisivut ovat korkealuokkaiset.

Alueen pysäköinti on keskitetty ja tehokas kaksitasoratkaisu, joka säästää puistoa ja helpottaa talvikunnossapitoa.

Tulvaraja on otettu huomioon alueen suunnittelussa.

SAUNA JA KAHVILA-RAVINTOLA

Puurakenteiseen kahvila-ravintolaan sijoittuu hirsinen saunarakennus. Saunojat pääsevät uimaan Kemijokeen.

4.6.1 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

2. vireilletulovaiheen (kaavaluonnokset ve1.1.) mielipiteisiin ja lausuntoihin annetut vastineet liitteessä 11.

TÄYDENTYY VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN:

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelista 48 ja ympäröivistä katu- ja virkistysalueista. Kaava-alueella on yhteensä seitsemän (7) rakennuspaikkaa seuraavasti:, Korttelialueen P-1 rakennusoikeus 7100 kem² on jaettu yhdelle rakennusosalalle, joka sisältää vanhan sairaalan ja siihen matalan liitososan kautta liittyvän palvelu-/hoivakodin ja sairaalapalveluja, johon saa lisäksi sijoittaa myös asuin-, toimisto-, kulttuuri-, ateljee ja galleriatiloja.

Korttelialueen KL-13, johon saa sijoittaa liikerakennus, jossa ravintolapalveluita ja yleinen sauna, rakennusoikeus on 250 kem².

Asuinkerrostalojen AK-korttelialueen viisi (5) rakennusala sallivat enintään 14600 kem²:n rakennusoikeuden.

Kaavan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21950 kem².

Liikenne kaava-alueelle liittyy Jyrhämankadulta pysäköintihalliin (190 ap) ja hallikannen paikoille (80 ap) Sairaalakadun kautta.

5.1.1

Kaavan vaikutusten arviointi



KAAVAEHDOTUS	
kerrosala	21950 k-m ² (14600/AK, 250/KL-13 ja 7100/P-1 (7 rakennus- alaa)
kerrosluku	VI3/4 räystäskorkeudet 16-22m (AK ja P-1) ja I 4-6m (KL-13)
asukkaat	~435 asukasta; (AK ja P-1, 50 kem ² /hlö)
pysäköinti	Korttelissa (AK ja P-1) pysäköintihalli (190ap) ja maantaso (80ap). yhteensä 270 ap, 1ap/82 k-m ² . Lisäksi puiston LPA- alueella 14 ap.
kaupunkikuva	Alue liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset muodostavat selkeän korttelipihan joka muodostaa puolijulkisen vyöhykkeen Jyrhämänpuiston ja vanhan sairaalarakennuksen välille ja jatkavat alueen vakiin- tunutta vyöhykejakoa eri käyttäjäryhmien suhteen. Kortteli ra- jautuu Sairaalakatuun, AO-kortteliin ja vanhaan hautausmaa- han. Uudet rakennusalat sijoittuvat reilun (>25 m) etäisyyden päähen vanhasta hautausmaasta: suojeltavan sairaalan (kaavamerkintä sr-1) ympärillä on väljyyttä ja vapaita näky- miä vanhan hautausmaan ja rautatiesillan suuntiin
alueen toimivuus	Kulku pysäköintihalliin on osoitettu Jyrhämänkujan kautta. Ajoyhteys pihapaikoille on osoitettu Sairaalakadun kautta. Kevyenliikenteen rantareitille pääsee suoraan korttelialu- eelta.

	Pysäköinnin ajoyhteys katukohtaisesti / asukasmäärä: kem2 / asukkaat; Sairaalakatu: 21500 kem2 / 480 as (15000 kem2/330 as + 21950 kem2x80/270) ja Jyrhämätku: 16050 kem2 / 360 as (600 kem2/10 as + 21950 kem2x190/270) kun asukasta kohden noin 45 kem2
piha- ja leikkialueet	Pysäköintialue on rajattu omaksi alueekseen. Piha-alueet soveltuvat leikkiin ja oleskeluun. Suurille puille soveltuvia istutusaluita on myös korttelin sisäosissa, ts. alueita joiden alla ei ole parkkihallia.
luontoarvot	Olemassa olevaa rantapuistoa esitetään suurennettavaksi nykyisestä. Koskemattomaksi jätettävällä rantavyöhykkeellä kasvaa koivuja, heiniä, pajuja ja niittykukia. Alue on osayleiskaavassa merkinnällä: <i>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue</i>. Kookkaiden puiden pienin sallittu etäisyys rakennuksesta (kaavakartan rakennusala) on 6 m. Säilytettävien vanhojen puiden (ruhtinaanpoppeli ja pihdat) kohdalla vähimmäisetäisyytenä käytetään 10m:ä siten, että rakentamisaikainen puun suoja-aitaus tulee vähintään 6 m:n etäisyydelle rungosta, jolloin rakennustyömaan työtilaksi jää korkeintaan 4 m. Pihtakuusi on pintajuurinen ja sen juuristo on laajemmalla kuin uloimmat oksat. Tämä sama suojaetäisyys soveltuu hyvin myös ruhtinaanpoppelille.
muinaismuistot	Muinaismuistoalueen (sm) rajausta Sairaalanniemen etäläosassa noudattaa arkeologisen inventoinnin suositusta.
rakennussuojelu	Kaavaratkaisu huomioi RHS:ssä esiintuodut rakennushistorialliset arvot. Kaava edellyttää, että vanhan sairaalarakennuksen itäinen päätyjulkisivu palautetaan alkuperäiseen asuunsa soveltuvilta osin siten, että sairaalan hissi- ja porraskäytävä otetaan näkyväksi julkisivuaiheeksi.

5.1.2 Havainnekuvia



EHDOTUS Kruunu&Laavu kuvaupotus Katarannalta nähtynä



EHDOTUS Kruunu&Laavu kuvaupotus Nätynginnokalta nähtynä



EHDOTUS Kruunu&Laavu Sairaalanneemi, kuvaupotus (pohjakuva Lapin Kansa/Anssi Jokiranta)



EHDOTUS Kruunu&Laavu Sairaalanneemi, nykytilanne (kuva Lapin Kansa/Anssi Jokiranta)



EHDOTUS Kruunu&Laavu Sairaalanniemi, pohjoisesta



EHDOTUS Kruunu&Laavu Sairaalanniemi, sairaalan länsipääty



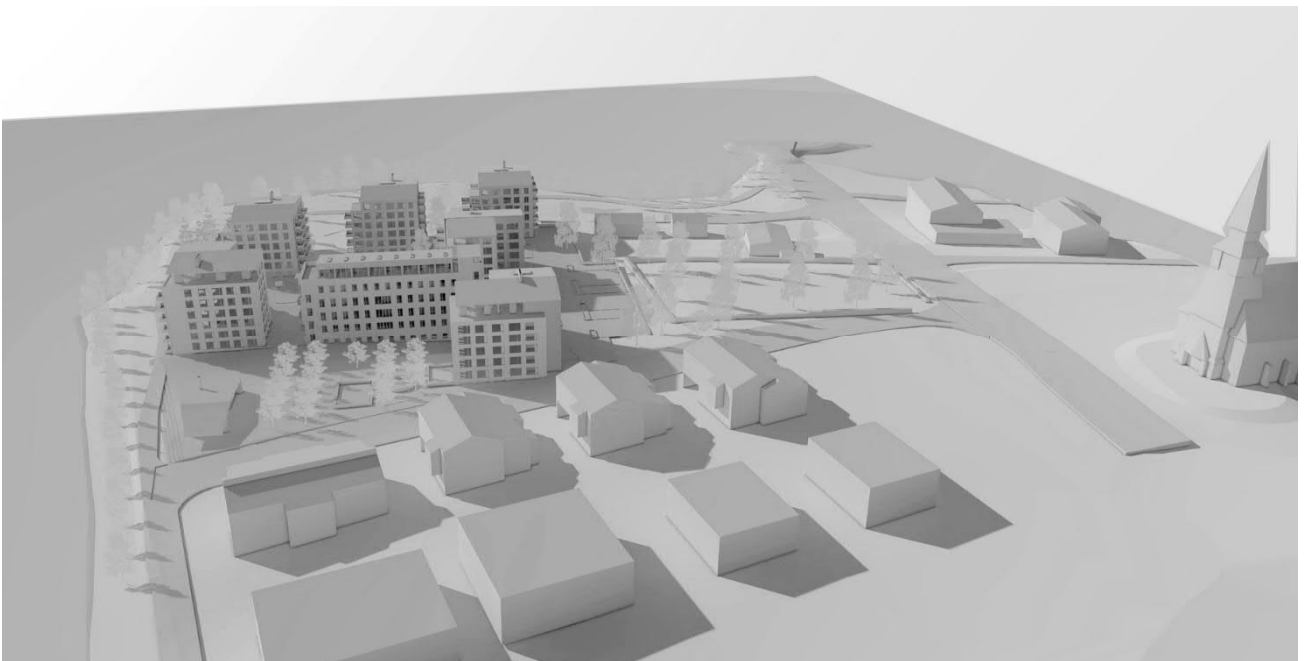
EHDOTUS Kruunu&Laavu havainnekuva etelästä



EHDOTUS Kruunu&Laavu havainnekuva idästä



EHDOTUS Kruunu&Laavu havainnekuva lännestä



EHDOTUS Kruunu&Laavu havainnekuva pohjoisesta



EHDOTUS Kruunu&Laavu, Jyrhämärannan ja Sairaalakadun risteyksestä etelään



EHDOTUS Kruunu&Laavu, Sairaalakadun ja Yliopistonkadun risteyksestä itään



EHDOTUS Kruunu&Laavu, Jyrhämäncukujalta pohjoiseen

5.1.3 Palvelut

Kaikki arjessa tarvittavat palvelut löytyvät keskustan alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ja niihin liitetty Rakentamistapaohjeet (liite 6) antavat yleisiä määräyksiä sekä ohjeita alueen yleisilmeestä, istutettavista alueista sekä mm. julkisivumatriaaleista ja -väreistä, parveketyypeistä, eri kulkuneuvojen pysäköintiolosuhteista.

Alueelle laadittu ja kaavan yhteydessä hyväksyttävä rakennustapaohje vaatii rakennuksilta hiilijalanjätkilaskennan ja ohjaa ilmastovaikutusten vähentämiseen kokonaisvaltaisen tarkastelun kautta.

5.3 Aluevaraukset



PUISTO.



PUISTO. TARKOITETTU P-1 JA KL-13 KORTTELEIDEN YHTEISKÄYTTÖÖN.



YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIER RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN KORTTELIALUE.



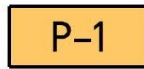
VESIALUE.

5.3.1

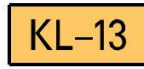
Korttelialueet



ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.



PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE ESIMERKIKSI PALVELU-/HOIVAKOTIA JA SAIRAALAPALVELUJA VARTEN, JOHON SAA SIIJOITTAA LISÄKSI MYÖS ASUIN-, TOIMISTO-, KULTTUURI-, ATELJEE JA GALLERIATILOJA.



LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA SIIJOITTAA RAVINTOLAPALVELUITA JA SIIHEN LIITTYVIÄ TOIMISTOTILOJA. LIKERAKENNUKSEN YHTEYTEEN SAA RAKENTAA YLEISEN SAUNAN.

5.4

Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

Kaavan toteutumisen myötä suunnittelualueen ympäristö muuttuu nykyisestä: alueen käytöstä poistunut rakennuskanta otetaan osin uudelleen käyttöön, kun asemakaavalla suojeltava sairaalan vanha osa korjataan ja entisöidään. Osa alueen rakennuksista puretaan. Puistomainen alue muuttuu V3/4 – VI3/4 kerroksiseksi asuinalueeksi, jossa on myös palveluja. Tiivistyvän taajamarakenteen vastapainoksi kaavassa osoitetaan jalankulun- ja pyöräilyn yhteydet sekä laajennetaan vihervyöhykettä. Asukkaiden viihtyisyyttä lisää Kemijokivarren ranta-alueiden jääminen yhteiseen virkistyskäyttöön – alueelle ei tule omarantaista rakentamista.

Sairaalanneimen asemakaavan toteuttaminen vaikuttanee voimakkaimmin kaavaan rajoittuvien asuinalueiden nykyisten asukkaiden arkeen vähäisinä näkymämuutoksina. Uusien rakennusten aiheuttama varjostus naapuruston asuinrakennuksille pysyy Maankäyttö- ja rakennuslain (asetus 1008/2017) edellyttämissä rajoissa.

Nykyisen Jyrhämäkujan varren asukkaiden arkiliikkuminen autoitse muuttuu oleellisesti, kun kadun liikenne kasvaa merkittävästi. Nykyisen asukasliikenteen (2 taloa) ja satunnaisen huoltoliikenteen lisäksi katu tulee jatkossa käyttämään noin 190 autoa lisää. Kadun ajoneuvoliikenne kasvaa jatkossa noin satakertaiseksi.

Mikäli alueelle sijoittuu erityisryhmien asumista, monipuolistaa se alueen väestöjakaumaa. Mahdollinen yhteistilojen rakentaminen tukisi taloyhtiöiden ja asuinalueen yhteisöllisyyden kehittämistä.

Asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuuksia tarjoaa viheralueiden ja polkuyhteyksien verkosto, joka on luontevasti yhteydessä myös laajempaan Ounasvaaran reittiverkostoon. Kemijoki tarjoaa talvisin hiihtomahdollisuuden ja ke-sällä peilin vesiurheilulle.

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

Kaavan sallimilla rakentamisalueilla maata on tarpeen muokata mm. korkota-sojen muutostarpeiden ja rakennusten perustusten rakentamisen vuoksi. Myös alueen teknisen huollon linjojen rakentaminen edellyttää maaperän kaivutöitä. Kaava-alueelta purettavien rakennusten vanhojen jo käytöstä poistettujen öljy-lämmitysjärjestelmien ja alueelle varastoitujen erillaisten rakennustarvikkeiden takia, on alueen mahdollinen maaperän pilaantuneisuus tutkittava tarkemmin ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueen rakentamiseen ryhtymistä.

Sairaalanniemen kaava-alueen toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Perustamisolosuhteet ovat hyvät (maaperä hiekkamoree-nia) eikä vaativille pohjanvahvistus tai –stabilointi menetelmille ole tarvetta.

Tulvavaaran huomiointi kaavassa esitetyn määräyksen mukaisesti ei aiheuta maaston muokkausta rakennuspaikoilla. Asuinkorttelin lounasnurkalla, Jyrhämänranta 5:n itäpuolella, vielä nykyään oleva sairaalan eteläisen, purettavan, siipiosan jatkeella oleva kumpare tasoitetaan samaan tasoon nykyisen Jyrhämänkujan päätteen kanssa kun sen tilalle rakennetaan ajoliittymä korttelin 48 pysäköintihalliin.

Kaava-alueelle rakennetaan hulevesiviemärointi erillissuunnitelman muka-siesti, joten valunta Jyrhämänpuistoon ei juurikaan muutu, jolloin puiston hyd-rologinen tila säilyy nykyisellään. Asemakaavan määräysten mukaan kortteli-alueiden hulevesiä on viivytettävä ja kattovedet ensisijaisesti imeytettävä. Liikennöityjen alueiden pintavedet on suositeltavaa ohjata biosuodatusrakentei-siin hulevesien laadullista käsittelyä varten. Näillä toimenpiteillä varmistetaan, että vaikka hulevesien määrä alueella lisääntyy, pintavesistä ei aiheudu ongel-maa.

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

Sairaalanniemen asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoi-tettuja luontotyypppejä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja, joten kaavan toteu-tumisella ei ole vaikutusta niihin.

Alueen hyvät perustamisolosuhteet ja keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa säästävät luonnonvaroja sekä maarakentamisen että asukkaiden vähäisem-män liikkumistarpeen myötä. Kaavakartalle osoitettu täyttöalue eteläreunalla., on tarkoitettu puhtaiden kaivuumaisten läjittämistä varten, jolla on positiivisia vai-ikutuksia korttelin maarakentamisen massataseelle, ts. rakentamisen aikaista rekkaliikennettä on normaalikohdetta vähemmän.

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa. Samoin alueella on kaikki tarvittava yhdyskuntainfrastruktuuri (vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet) valmiina. Kaava-alueen sijainti ja maa mahdollistaa resurssitehokkaan asuinalueen ja elämäntavan.

Alueen kunnallistekniikan sekä tarvittavien uusien liikennejärjestelyjen poikkeuksellisen vähäinen rakentamistarve tekee tonttien myynnistä/vuokrauksesta erittäin tuottoisaa. Alueelle sijoittuvat asukkaat tuovat ajan myötä verotuloja kaupungille.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Sairaalanniemen asemakaavan toteuttaminen täydentää ja tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukee Rovaniemen kaupunkialueen tavoitteiden mukaista kehitystä. Koska terveyskeskukselta vapautunutta aluetta ei enää tarvita terveydenhuollon tarpeisiin, on Sairaalanniemen aluetta luontevinta kehittää asuinalueena – onhan alueen sijainti välittömästi keskustan palveluiden vieressä erinomainen.

Sairaalanniemen asemakaava jatkaa historiallista perinnettä muodostaen asutusta Kemijoen ranta-alueelle. Asemakaava ei vaikuta Sairaalanniemen virkistyskäyttöön – alueen nykyinen kesä- ja talviaikainen käyttö on mahdollista jatkossakin. Korjattava ja osin alkuperäiseen asuun palautettava sairaalan vanhin osa, erityisesti sen pääsisäänkäynnin puoleinen länsipääty, nostaa viereisen RKY -alueen arvoa merkittävänä valtakunnallisena kulttuuriympäristönä.

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kumppanuuskaavakilpailun voittajatyöhön perustuva kaava ja sen pohjalta laaditulle asemakaavalle rakentuva korkealaatuinen asumisalue nostaa toivottavasti asumisrakentamisen laatua kautta koko kaupungin. Uudet asunnot keskellä kaupunkia tarjoavat kaupungissa toimivissa yrityksissä jo työskenteleville tai uusille tekijöille houkuttelevan asumismahdollisuuden lähellä palveluja ja mahdollisuuden minimoida arjen pakolliseen liikkumiseen käytettävän ajan. Ts. kaupunkiasuminen parhaalla paikalla voi houkuttaa asiantuntijoita kaupungin rajojen ulkopuolelta valitsemaan asuinpaikakseen Rovaniemen.

Kaavassa ei ole erillisiä aluevarauksia matkailupalveluille mutta aluevaraus kahvila-sauna-rakennukselle luo yrittäjille mahdollisuuden perustaa ravintola-palveluyritys jokimaisemaan. Tämän lisäksi matkailuun ja virkistykseen liittyviä toimintoja voinee alueella kuitenkin kehittää rantojen viheralueilla.

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

TAVOITTEET:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

SUHDE LAADITTAVAAN KAAVAAN:

1. Asemakaavan toteuttamisella tuetaan lähellä Rovaniemen keskustaa olevan aluerakenteen kehittymistä nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Sairaalanniemen asemakaava mahdollistaa vetovoimaisen asuinalueen syntymisen paikallista maisemaa hyödyntäen.

Kaavan korttelialuevaraukset tuovat kaupunkiin uutta asumisen tonttivarantoa ja tukevat väestökehityksen edellyttämää suuntaa ohjata asumista palvelujen äärelle.

Kaavalla täydennetään ja tiivistetään olemassa olevan yhdyskuntarakennetta sitä eheyttäen. Sairaalanniemen asemakaava-alueen sijainti lähellä Rovaniemen keskustaa luo hyvät edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle (jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kattavat varaukset). Kaavamääräyksenä oleva suositus aurinkoenergian aktiivisesta ja passiivisesta hyödyntämisestä tukee vähähiilistä yhdyskuntakehitystä.

Rovaniemen keskustaa luo hyvät edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle (jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kattavat varaukset). Kaavamääräyksenä oleva suositus aurinkoenergian aktiivisesta ja passiivisesta hyödyntämisestä tukee vähähiilistä yhdyskuntakehitystä.

Sairaalanniemen asemakaava-alueen sijainti lähellä Rovaniemen keskustaa on lähtökohtaisesti hyvä saavutettavuuden kannalta. Asemakaavan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet liittävät alueen

<u>2. Tehokas liikennejärjestelmä</u> Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. <u>3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u> Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, värinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. <u>4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u> Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	kiinteästi ympäröivän lähialueen jalan- kulun ja pyöräilyn verkostoon. 2. Sairaalanneimen asemakaavan liikenneverkko perustuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin. 3. Kaavassa on määrätty alin sallittava rakentamiskorkeus(+76,98metriä), jossa on huomioitu kerran sadassa vuodessa toistuva tulva. Määräyksessä vaaditaan myös, että alimpien kastuvien rakenteiden tulee olla +0,5 metriä ko. korkeuden yläpuolella. Kaavassa on määräyksiä hulevesien käsittelystä tonteilla. Alueelle ei kohdistu melua. Alue sijaitsee yli sadan metrin etäisyydellä teistä joiden ylin sallittu ajonopeus on 50 km/h. Alue sijaitsee yli 130 metrin etäisyydellä rautatiestä. Yhteiset leikki- ja oleskelu-alueet sijaitsevat korttelin sisäosissa. 4. Pöyliörannan asemakaava-alueen toteuttaminen ei vähennä Rovaniemen kirkon ympäristön valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (kirkko, vanhahautausmaa, Kirkonjyrhämä) suojeluarvoa. Kaava mahdollistaa vanhan sairaalarakennuksen palauttamisen alkuperäiseen ulkoasuun - erityisesti länsipuolen päädyn palauttaminen nostaa alueen rakennustaiteellista ja historiallista arvoa kun 1960-luvun laajennusosat puretaan ja sairaalarakennus saa tilaa ympärilleen. Itäpäädyn lisärakennusala, joka mahdollistaa asuinkerrostalon toteuttamisen, on sijoitettu kiinni samaan pohjoislinjaan sairaalan vanhan osan kanssa. Uudisrakentaminen mukautuu aukotukseltaan, materiaaleiltaan, massoitteiltaan ja mittasuhteiltaan eli
---	---

<u>5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u> Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.	arkkitehtuuriltaan suojeltavaa sairaalarakennusta Kaava-alueelle ei sijoitu luonnon monimuotoisuuden kannalta suojeltavia kohteita. Kaavassa on pyritty turvaamaan rannan viherverkoston jatkuvuus, mikä edesauttaa olemassa olevan ekologisen lokeron säilymistä. Viheralueiden laajuus on riittävä suhteessa asumisen mitoitukseen. Sairaalanniemen puistoalue laajenee ja rakentamiselle osoitettu alue vetäytyy kohti pohjoista verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. 5. Kaavan asemakaavamääräyksissä sallitaan aurinkopaneelien ja –keräimien sijoittaminen katoille, mikäli ne sopeutuvat arkkitehtuuriin.
---	---

5.4.2

Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimistarve:

Kortteliin 88 on rajattu pistekatkoviivalla alue, jossa maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen alueen rakentamista.

Suojeltava rakennus:

Vanha sairaalarakennus on osoitettu kaavassa suojeltaviksi merkinnällä;

sr-1/ur

SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUKSESSA SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN HISTORIALLISTI ARVOKAS JA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITÄVÄ LUONNE SÄILYY. MILLOIN RAKENNUKSESSA ON AIKAISEMMIN SUORITETTU RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ TÄMÄN TAVOITTEEN VASTAISESTI ON RAKENNUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ KORJATTAVA ENTISTÄEN.

Hulevesiä koskevat määräykset:

Asemakaavamääräysten tekstiosuudessa on korttelialueita koskevia määräyksiä hulevesien viivyttämisestä, kattovesien imeyttämisestä sekä suosituksia liikkennöityjen alueiden pintavesien ohjaamisesta biosuodatusrakenteisiin hulevesien laadullista käsittelyä varten. Lisäksi hulevesien käsittelysuunnitelma tulee sisältyä rakennuslupa.

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

MRL 39 § (YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSET) HUOMIOINTI

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

- Laadittu asemakaava on olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävä ja tiivistävä. Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus saavutetaan siten, että uutta katualuerakentamista tarvitaan ainoastaan Jyrhämäkujalla, joka tulee kaavan myötä päällystettäväksi, koska ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa. Varsinaista uutta katualuetta kaava ei tarvitse lainkaan.
- Laaditun kaavan uusi jalankulun ja pyöräilyn varaukset (Sairaalakatu) tukevat kävelyä ja pyöräilyä, mikä luo mahdollisuuksia vähentää autoliikenteen päästöjä.
- Kaavan suositus aurinkoenergian aktiivisesta ja passiivisesta hyödyntämisestä tukee ekologista kestävyttä.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

- Alueella olevat hyväkuntoiset rakennukset saadaan pidettyä hyötykäytössä eikä niitä tarvitse purkaa. Alue on teknisen huollon verkostojen piirissä.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

- Kaavalla osoitetaan sellaisia asumisen rakennuspaikkoja, joille on kysyntää. Kaava mahdollistaa alueen lähipalvelujen kehittymisen suhteessa väestöpohjaan.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla:

- Kohdealue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä Rovaniemen keskustaa. Kaavan jalankulun ja pyöräilyn varaukset ovat kattavat. Myös joukkoliikenteen kehittymisen mahdollisuudet paranevat tilavarausten sekä lisääntyvän asumisen myötä. Kohdealue on olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

- Kaavan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä Sairaalakadun varren uusi kevyenliikenteenväylä lisäävät liikenneturvallisuutta. Kaavassa on huomioitu ajoneuvoliikenteen melu suhteessa melun ohjearvoihin.
- Kaavan P-1 merkintä "Palvelurakennusten kortteli" luo mahdollisuuksia erityyppisten asumiskonseptien toteutumiselle esimerkiksi ikäihmisten tai muiden erityisryhmien käyttöön.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

- Kaava tukee kaupungin elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia liike- (P-1) ja toimisto-, ateljee- ja galleriarakennusten aluevarauksilla (KL-13).

7) ympäristöhaittojen vähentäminen:

- Alue sijaitsee melualueen ulkopuolella.

- Korttelia koskee kaavamääräys (saa-1), mikä edellyttää, että ennen alueen rakentamista on tutkittava, onko alueen maaperä pilaantunutta vanhojen öljylämmitys järjestelmien takia.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

- Kaava-alueella olevat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohde (yksi rakennusta) on huomioitu kaavassa suojelumerkinnällä.
- Rakentamisalueen eteläinen reuna on siirtynyt enimmillään 40 metriä pohjoiseen verrattuna voimassa olevaan yleiskaavan mukaiseen ajantasa-asemakaavaan, jolloin yleiskaavassa osoitettu luo –alue (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) tulee huomioiduksi nykyistä kaava tilannetta paremmin. Mutta myös tuolta osin yleiskaava on vanhentunut, sillä yleiskaavan mukaisella paikalla sijaitsee sorapintainen kevyenliikenteenväylä.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

- Kaava-alue yhdistyy Kemijoen varren viherverkostoon.
- Asemakaavatasolla virkistysalueiden määrä kasvaa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.
- Yleiskaavan mukaisessa ajantasa-asemakaavassa PY korttelin pinta-ala on 23622 m². Asemakaavamuutoksessa korttelin pinta-ala on 15 869 m², toisin sanoen puiston pinta-alaa kasvatetaan 7 753 m²:llä.

5.4.4 Yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaava laadittaessa

MRL 42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhtyessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230)

Asemakaava huomioi yleiskaavan sekä poikkeaa siitä seuraavasti:

1. Kerroslukumäärä

yleiskaava V (viisi)

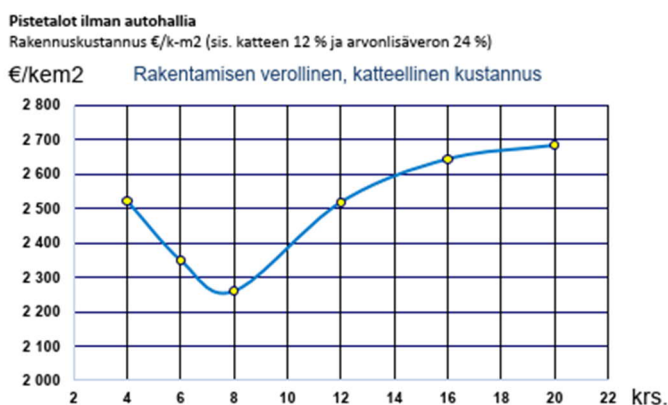
voimassa olevassa asemakaavassa V (viisi)

asemakaavamuutos VI3/4 (kuusi ja kolmeneljäsosaa)

Perustelut: Kerroslukumäärän nostaminen lähes kahdella on perusteltua resurssitehokkuuden saavuttamiseksi. Kaavamuutoksessa rakentamisalueen eteläinen reuna on siirtynyt enimmillään 40 metriä pohjoiseen verrattuna voimassa olevaan yleiskaavan mukaiseen ajantasa-asemakaavaan, jolloin kerroslukua voikin nostaa ilman, että nämä korkeammat uudisrakennukset, jotka sijaitsevat puistoalueen länsi- ja pohjoispuolella, häiritsevät virkistäytyjiä.

Kaava perustuu pistetaloilta (runkosyvyys 21-24 metriä), jotka ovat energiatehokkaita mutta lamellitaloa (runkosyvyys 14-16 metriä) merkittävästi leveämpiä, jolloin niitä ei mahdu samaan riviin niin monta joka edellyttää kerroskorkeuden nostamista, jotta aluetehokkuutta saadaan nostettua.

Rakennustalouden näkökulmasta tarkasteltuna kerroslukumäärän nostaminen 5:stä lähes seitsemään laskee tuotantokustannuksia noin 10%. (taulukko RAKLI: Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista, joulukuu 2015, s. 30)



Kuva 15. Pistetalojen yksikkörakennuskustannus kerrosluvun funktiona (Lähde 1)

Kaupunki tarvitsee uusia asuntoja, ja vaikka Sairaalanniemen asunnot sijainnista johtuen tulevatkin olemaan ns. arvoasuntoja, on resurssitehokkuustavoitteiden oltava kaiken leikkaava periaate kun tavoitellaan kestävä tulevaisuutta.

2. Rakennusoikeus

yleiskaavan mukainen rakennusoikeus: 18 898 m² (e=0.8, tontti 23622 m²)
asemakaavamuutos: 21950 m²

Perustelut: rakennusoikeuden 3052 m²:n ylitys on resurssitehokkuuden näkökulmasta merkittävä: se vastaa yhtä Rovaniemelle tyypillistä nykytaloa. Uudelle alueelle sijoitettuna tämä yksi rakennus edellyttäisi vähintään 50 metriä uutta tietä, jonka maksaisi kaikkineen noin 50.000 euroa ja jonka edellyttämä uusi infrastruktuuri tulisi jo olemassa olevan päälle vaikka nykyinenkin korjausvelka tulee aiheuttamaan jatkossa alati kasvavaa painetta nostaa vesi- ja sähkömaksuja sekä kunnallisveroa. Lisäksi Sairaalanniemen

perustamisolosuhteet ovat erinomaiset eikä massiivisia maanvaihtoja saati maaperän stabilointia tai paalutusta tarvita.

3. Uusi korttelialue ja rannan puistovyöhyke

Ajantasaiseen asemakaavaan ja yleiskaavaan verrattuna asemakaavamuu-
toksessa rannan puistovyöhyke kasvaa merkittävästi. Asemakaavamuutos
laajentaa Jyrhämänpuistoa (PI -> VP) nykyisen asemakaavan noin 10000
m²:stä noin 17000 m²:iin. Lisäksi se säilyttää kevyenliikenteen reitin nyky-
sijallaan eikä pakota sitä rannan tuntumaan voimassa olevan asemakaavan
mukaisesti, jolloin siellä kasvavat täysikasvuiset, vielä nuoret koivut, voi-
daan säilyttää. Kaavaratkaisu ei aseta estettä voimassa olevassa yleiskaa-
vassa osoitetun Sairaalanniemen laajenemisalueen toteuttamiselle muttei
sen toteuttamista myöskään tavoitteile saati edellytä.

5.5 Kaavamerkinnot - ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia.
Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tämän kaavaselostuksen havainnekuvat sekä alueen rakentamistapaohje.

6.2 Nimistö

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6.3 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on
voimassa ja rakennuslupa myönnetty.

Asuinrakennusten toteuttamisen on tarkoitus alkaa eteläisimmältä rakennus-
alalta. Koko alueen toteuttaminen vie vähintäänkin 5-7 vuotta kaavan voimaan-
tulosta laskien.

Alueen rakentamista ohjaa alueelle laadittu rakentamistapaohje, joka on ollut
nähtävillä yhtäaikaan kaavaehdotuksen kanssa sekä kaupunginrakennusval-
vonta, joka saa toteutussuunnitelmien ohjaamiseen asiantuntija-apua kaupun-
gin kaupunkikuvatyöryhmältä.

Rovaniemellä 7.6.2022

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen
kaupunginarkkitehti