



ROVANIEMI

# Rovaniemen kaupunki

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6

Valtakatu 23



## KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS  
2025

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

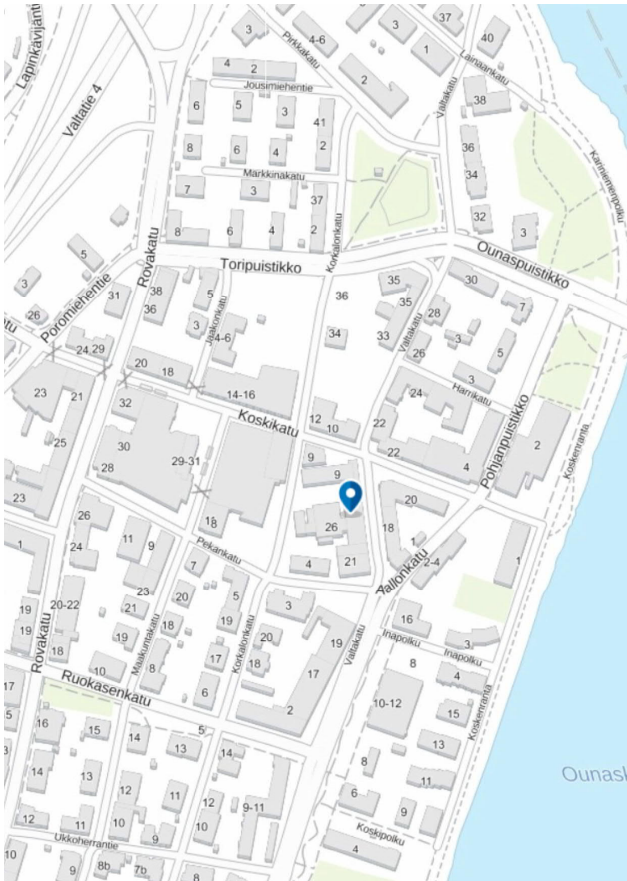
Asemakaavan muutos

1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6, Valtakatu 23

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi  puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Kaavoituspäällikkö:	13.11.2020 § 16
Vireille tulosta ilmoittamisen: päivämäärä	24.2.2022
Vireille tulon kuuleminen:	25. 2. - 10.3.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	20.3. – 2.4.2024
Tekninen lautakunta:	19.11.2024 § 173
Kaupunginhallitus:	17.12.2024 § 339

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 1. kaupunginosassa, Valtakadun ja Korkalonkadun välisellä alueella. Suunnittelualan sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1. kaupunginosan korttelin 16 tontin 6 asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo kaavaa liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta .....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Luonnonympäristö .....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	9
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>13</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1	Osalliset.....	13
4.3.2	Vireille tulo.....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	16
4.5.2	Vaikutus ympäristöön.....	17
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>18</b>
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus .....	18
5.2	Aluevaraukset.....	18
5.3	Kaavan vaikutukset.....	18
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	19
5.3.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -maisemaan .....	19
5.3.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön .....	30
5.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	30
5.3.5	Vaikutukset virkistysalueisiin .....	30
5.3.6	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.....	30
5.3.7	Taloudelliset vaikutukset .....	30
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	30
5.5	Nimistö .....	30
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>31</b>

### 1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- liite 1, asemakaavan seurantalomake
- liite 2, voimassa oleva asemakaava
- liite 3, asemakaavan muutos
- liite 4, asemakaavamerkinnot ja –määräykset
- liite 5, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 6, vuorovaikutuslomake



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Ta-voitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa.

Kaavoituspäällikkö päätti 13.11.2020 (§ 16) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 24.2.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 25. 2. - 10.3.2022 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 25.2.2022 alkaen. Nähtävillä olon aikana jä-tettiin yksi mielipide (*liite 6*).

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 19.3.2024 Lapin Kan-sassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 20.3. - 2.4.2024 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olon ai-kana jätettiin yksi mielipide ja pyydetyt lausunnot Lapin ELY-keskukselta ja Lapin maakun-tamuseolta (*liite 6*).

Tekninen lautakunta (19.11.2024 § 173) ja edelleen kaupunginhallitus (17.12.2024 § 339) käsittelivät kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen viemistä. Kaupunginhallitus päätti palaut-taa kaavamuutoksen uudelleen valmisteluun. Kaavamuutos viedään uudelleen kaupungi-hallituksen käsittelyyn.

### 2.2 Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alueella on voimassa 25.7.1987 hyväksytty asemakaava. Alueen pinta-ala on 3165 m<sup>2</sup>, ra-kennusoikeus 6360 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku vaihtelee osa-alueittain I – IV 1/2. Alueelle on toteu-tunut rakennuskompleksi, jossa on tällä hetkellä hotelli- ja ravintolatoimintaa.

Asemakaavamuutoksessa alueen kerrosluku olisi V-VIII ja rakennusoikeuden määrä nousisi n. 4650 k-m<sup>2</sup>, ollen yhteensä 11000 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteutuessa alueen nykyiset rakennukset purettaisiin ja alue ra-kennettaisiin asemakaavan muutoksen mukaisesti uudelleen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupunkikeskustassa, Korkalon- ja Valtakadun välissä. Alueella on rakennuskokonaisuus, jossa toimii nykyään ravintoloita ja hotelli.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole luonnontilaista aluetta. Alueella on muutamia, pääasiassa Korkalonkadun puolella, yksittäisiä lehtipuita.



#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

##### **Kaupunkikuva**

Alue sijaitsee lähestulkoon Rovaniemen kaupungin ydinkeskustassa, lähiympäristössä on ravintola-, liike-, hotelli- ja asuinrakennuksia, joissa kerrosluvut ovat III – V. Alueella oleva rakennus on rakennettu yhteen tontin 1 alueella olevaan rakennukseen, Pekan- ja Valtakadun kulmauksessa. Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan kaava-alueen ja muun korttelin 16 rakennuskanta on valmistunut 60- luvun tienoilla.



Keskustan osayleiskaavaan liittyvän ”PIIRTEITÄ ROVANIEMEN KAUPUNKIKUVASTA” selvityksen mukaan Rovaniemen keskusta on jaettavissa useaan toisistaan selvästi erottuvaan kaupunkikuvavyöhykkeeseen. Vyöhykkeet on rajattu oheiseen karttaan. Sininen raja-osa osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.

Punainen raja-osa osoittaa alueet, jotka ovat muutostilassa ja kaupunkikuvaltaan keskeneräisiä tai muuten ongelmallisia. Suunnitteluala-ue sijaitsee sinisellä vyöhykkeellä.



Ote kaupunkikuva-analyysistä ”Pii-irteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, Sito Oy 2010.

#### Siniset alueet :

*Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaita tai salmiakkimaisia kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen. Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaalan taloja, valkeita tai punatiilisiä.*

## Liikenne ja pysäköinti

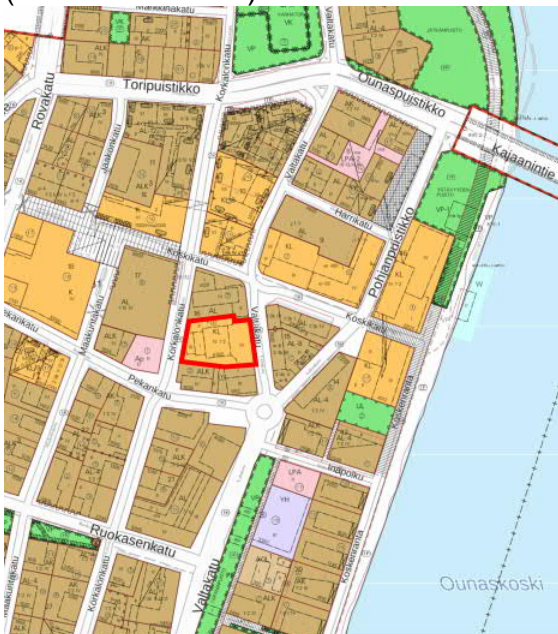
Alue rajoittuu itäosasta Valtakatuun, joka on Ounaspuistikosta alkaen yksisuuntainen Pekan- Valta- ja Aallonkadun yhtymäkodan kiertoliittymään asti. Länsiosaa rajautuu Korkalonkatuun. Valtakatu toimii alueellisena pääkatuna.



Ote osoitekartasta

## Virkistys

Alueella ei ole eikä siihen rajoitu virkistysalueita. Lähimmät virkistysalueet ovat mm. Konttisenpuisto ja Vanhan torinpuisto (n. 200 m – 300 m etäisyydellä) sekä Kemijoen ranta-alue (n. 150 m -200 m).





## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty asiantuntevasti keskustan osayleiskaavassa (STADIONARK 3.11.2010 / Sito // Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson /// Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Osayleiskaavan selvitysten mukaan kaava-alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

Alueen Itäpuolella, Valtakadun toisella puolella on entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sekä merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi suojeltavaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi (RKY). Kohde on huomioitu myös Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa. Rakennus on nykyään hotellikäytössä.

Alueen luoteispuolella, Koskikadun ja Korkalonkadun kulmauksessa on nk. Vanha Lapinmaan rakennus, joka on merkitty suojeltavaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa.

## Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

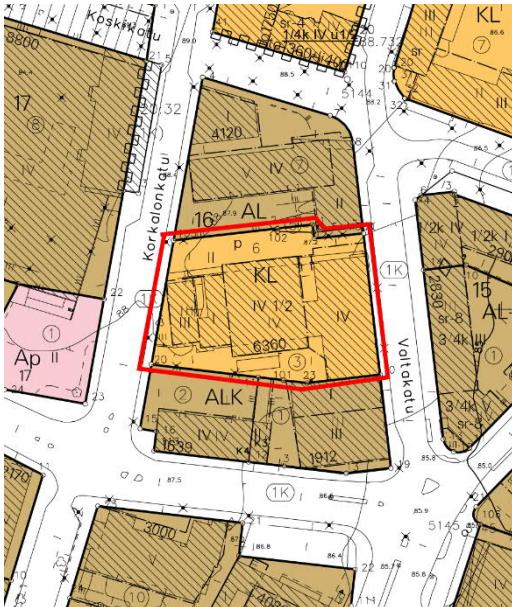
## Maanomistus

Alue on Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Asemakaava





Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alueella on voimassa 25.7.1987 hyväksytty asemakaava. Alueen pinta-ala on 3165 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 6360 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku vaihtelee osa-alueittain I – IV <sup>1</sup>/<sub>2</sub>.

### Yleiskaava



Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL (*alueidenkäytölaki alkaen 1.1.2025*) 71 a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön (C-3).

Alue sijaitsee yleiskaavassa tiiviillä että kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella.

### Maakuntakaava

Alue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle (C-116).

### Alueiden käytön strategia






Rovaniemen alueiden käytön 2021 päivitettyssä strategiassa alue sisältyy tiivistyvän kaupunkikeskustan alueeseen. Strategian tavoitevuosi on 2035.

Asumisen tavoitteiden osalta mm. varaudutaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin keskustassa.

Elinkeinojen, kaupan ja liikkeen tavoitteita ovat mm. elinkeinotoiminnan kehittymisen edistäminen luomalla yritystoiminnalle hyvät puitteet ja varaamalla riittävästi laadukkaita alueita logistisesti ja toiminnallisesti edullisille paikoille








#### Asuminen

-  Kehitettävä taajama
-  Tiivistävä kaupunkikeskusta
-  Potentiaalinen uusi asumisen alue
-  Potentiaalinen asumisen kasvusuunta
-  Asumisen kasvu jatkuu

#### Elinkeinot, kauppa ja liikenne

-  Kehittyvä palvelualue
-  Kehittyvä julkisten palvelujen alue
-  Kehittyvä elinkeinoalue
-  Kehittyvä elinkeinoalue, jossa huomioidaan lentomelu
-  Uusi potentiaalinen palvelualue
-  Uusi liikenneyhteys
-  Uusi pyöräily- ja kävely-yhteys
-  Keskeinen elinkeinon kehittämisen alue

#### Matkailu ja virkistys

-  Matkailupalvelujen ydinalue
-  Taajaman lähivirkistysalue
-  Virkistysalueiden suunta
-  Kehitettävä rantabulevardi
-  Kehitettävä pyöräily- ja kävely-yhteys
-  Siltojenlenkin laajennus

### 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 olosuhteita 11.3.2024.

### Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita. Lähiympäristössä, Korkalonkadun toisella puolella on vireillä Arinan kaavahanke korttelissa 17.

### Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia eikä voimassa rakennuskieltoja.

## Yritysvaikutukset

Kaavamuutoksesta on laadittu yritysvaikutusten arviointilomake (*Rovaniemen Yrittäjät ry / Advisory Board*).

Asemakaavamuutoksella on monipuolisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan, ja sen vaikutukset voidaan jakaa sekä suoriin että epäsuoriin. Suorat vaikutukset ilmenevät erityisesti uusien liiketoimintamahdollisuuksien syntymisenä, kun tonttien saatavuus paranee ja yrityksille avautuu uusia sijoittumismahdollisuuksia. Tämä voi edistää paikallista talouskasvua ja työllisyyttä. Lisäksi infrastruktuuriparannukset, kuten paremmat kulkuyhteydet ja pysäköintitilat, tekevät alueesta houkuttelevamman sekä asiakkaille että työntekijöille, mikä lisää yritysten vetovoimaa.

Epäsuorasti kaavamuutos voi parantaa kaupungin yleisilmettä ja lisätä sen houkuttelevuutta. Tämä voi houkuttaa alueelle uusia asukkaita ja asiakkaita, mikä puolestaan luo suotuisan ympäristön yritystoiminnalle. Alueen kilpailukyky ja viihtyisyys paranevat, mikä tukee pitkän aikavälin talouskehitystä.

Vaikka positiiviset vaikutukset ilmenevät pääasiassa pidemmällä aikavälillä (1–5 vuoden kuluessa), päätöksellä on myös tilapäisiä negatiivisia vaikutuksia, kuten rakentamisen aiheuttamia häiriöitä ja mahdollisia lisäkustannuksia yrityksille. Näitä haittoja voidaan kuitenkin lieventää vaiheittaisella toteutuksella, avoimella yhteistyöllä ja tukitoimilla.

Kokonaisuudessaan asemakaavamuutos tukee yritystoiminnan kehittymistä ja kaupungin yleisen ilmeen parantumista, mikä lisää alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta pitkällä aikavälillä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Taavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö päätti 13.11.2020 (§ 16) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 24.2.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja naapureille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 25. 2. - 10.3.2022 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 25.2.2022 alkaen. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide (*liite 6*).

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 19.3.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin 20.3. - 2.4.2024 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide ja pyydetyt lausunnot Lapin ELY-keskukselta ja Lapin maakuntamuseolta (*liite 6*).

Tekninen lautakunta (19.11.2024 § 173) ja edelleen kaupunginhallitus (17.12.2024 § 339) käsittelevät kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen viemistä. Kaupunginhallitus päätti palauttaa kaavamuutoksen uudelleen valmisteluun. Kaavamuutos viedään uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa.

Valmisteluvaiheen yhteydessä on pyydetty lausunnot Lapin ELY-keskukselta ja Lapin maakuntamuseolta (*liite 6*).

Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §, *alueidenkäyttölaki alkaen 1.1.2025*).

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutos mahdollistaa luomaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

Kaavamuutoksella on pyritty varautumaan sään ääri-ilmiöihin kaavamääräyksellä. Alue ei sijoitu tulva-alueelle. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei mahdollistu sijoittaa toimintaa, josta aiheutuu ympäristöhäiriöitä (*lukuun ottamatta mahdollisen rakentamisen aiheuttamaa väliaikaista häiriötä*).

Huomioidaan kaava-alueen vastapäisen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohde mm. tämän puoleisen rakennusalan osan kerros-/korkeusporrastuksella.

##### **Maakuntakaava**

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.



## Yleiskaava

Alue on merkitty keskustan osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL (*alueidenkäyttölaki alkaen 1.1.2025*) 71 a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön (C-3). Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), kaavamuutoksessa alue muutetaan asuin- liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen lisäksi myös asumista sekä palveluasumista. Aluetta tehostetaan ja tiivistetään rakennettavuutta.

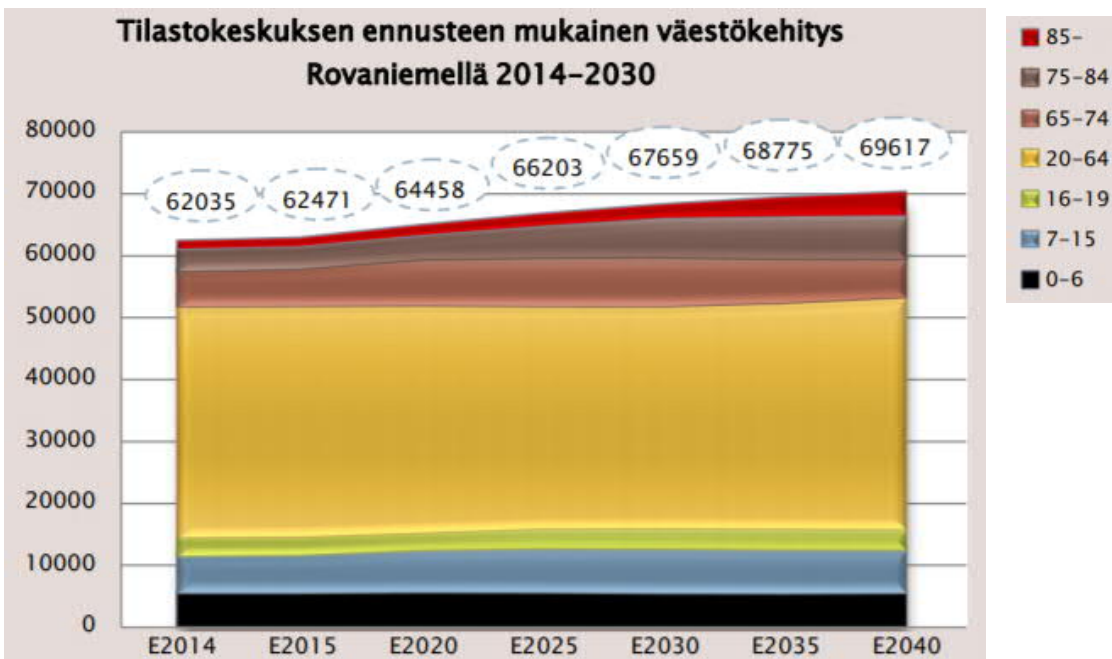
Kaavamuutos on Rovaniemen alueiden käytön strategian mukainen (ks. 3.2.1).

Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy ja kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä.

Hakijan tavoitteena on uudistaa alueen rakennuskanta ja kasvattaa rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä muuttaa alueen käyttötarkoitus palvelemaan enemmän asumista.

## Väestönkehitys

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.



Maato 2015: Tilastokeskuksen ennusteen mukainen väestökehitys.

Vuoden 2023 aikana Rovaniemen asukasmäärä on jälleen noussut. Nousua on jatkunut jo 21 vuotta peräkkäin. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Rovaniemen väkiluku joulukuun 2023 lopussa oli 65 285. Kaupungin väkiluku oli joulukuun loppuun mennessä kasvanut 766 henkilöllä vuoden alusta (*Rovaniemen kaupunki 29.1.2024*).

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

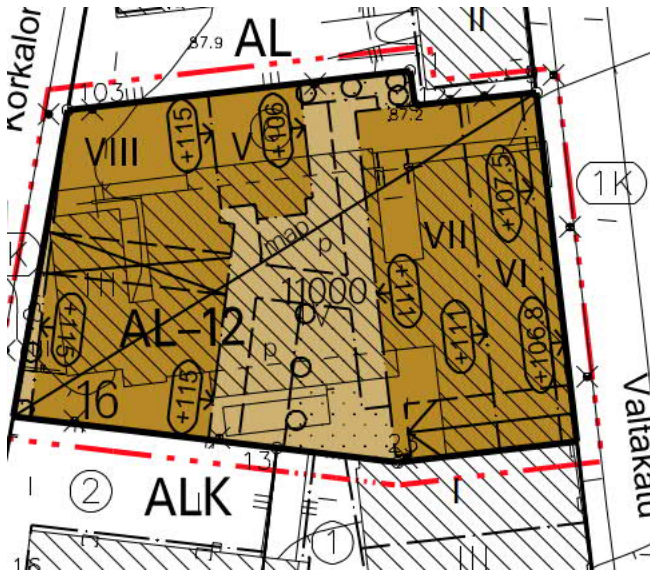
### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1 :

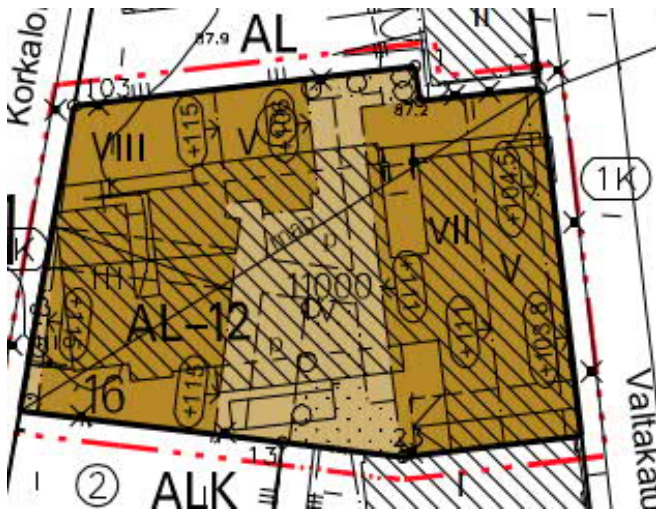
Asemakaavan muutos, jossa alue merkitään asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa palveluasumista (AL-12). Kerrosluku on V-VIII ja rakennusoikeuden määrä 11000 k-m<sup>2</sup>.



Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

Valmisteluvaiheen jälkeen vaihtoehtoa 1, joka oli valmisteluvaiheessa valittu kaavaluonnokseksi, on muutettu Valtakatuun rajoittuvan osarakennusalan osalta laskemalla kerroslukua ja korkeuksia yhden kerrosluvun verran.



#### 4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaava-alueen pinta-ala on 3165 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta (AL). Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 11000 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku V-VIII. Rakennusoikeuden määrä kasvaa n. 4600 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku nousee enimmillään kolmella ja puolella, tällä hetkellä alueen toteutuneen suurimman kerrosluvun ollessa IV 1/2.

Asemakaavamuutos toteutuessaan tarkoittaa alueen kaupunkikuvan uudistumista, nykyisten rakennusten purkamisella ja kahdella uudisrakennuksella. Korkalonkadun puolella kerroslukua tulisi enimmillään kolme ja puoli kerrosta nykyistä enemmän.

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Korkalon- ja Valtakadulta. Valtakatu on yksisuuntainen (ks.3.1.3). Liikenteelliset toiminnot ja autopaikoitus voidaan katsoa toteutettaviksi ilman merkittäviä muutoksia ympäristön liikennejärjestelmään.

Kaavamuutoksella ei ole yksistään toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Alueen maankäyttösopimus uudistetaan kaavamuutoksen yhteydessä. Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon, joka on alueen välittömässä läheisyydessä (ks.3.1.3).

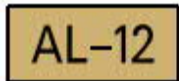
## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3165 m<sup>2</sup>, joka sisältää asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi palveluasumista (AL-12). Rakennusoikeutta alueella on 11000 k-m<sup>2</sup>.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTA ASUNTOJEN LISÄKSI PALVELUASUNTOJA.

Pinta-ala:	3165 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus:	110000 k-m <sup>2</sup>
Kerrosluku:	IV - VIII

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin.

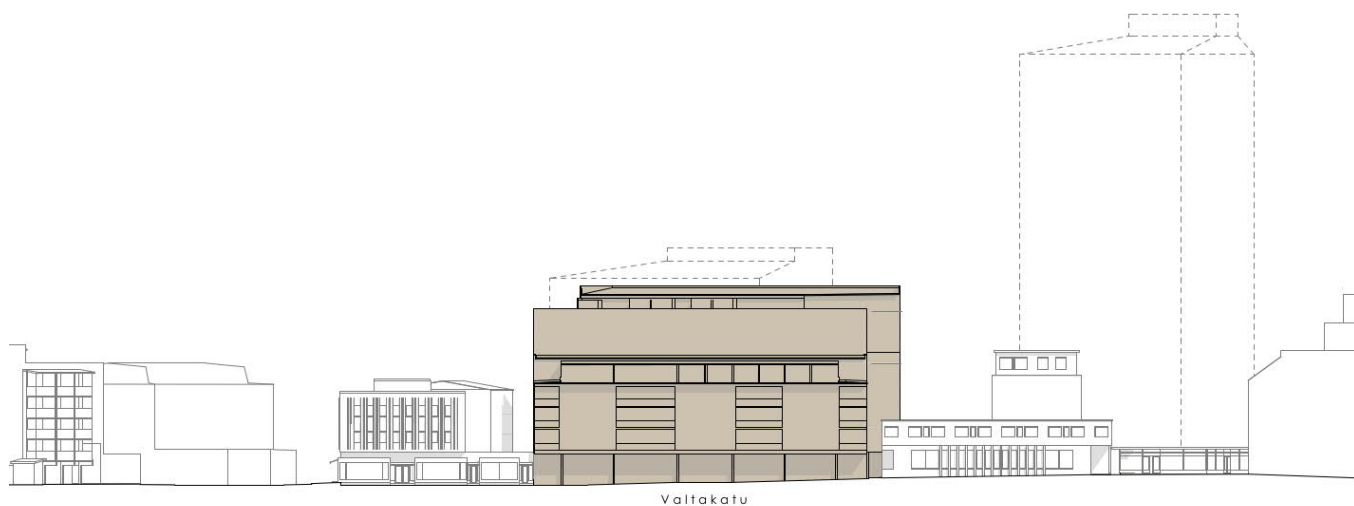
#### 5.3.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavamuutos toteutuessaan tarkoittaa alueen kaupunkikuvan uudistumista, nykyisten rakennusten purkamisella ja kahdella uudisrakennuksella. Kaavamuutos mm. mahdollistaa tasapainoisemman kaupunkikuvan, varsinkin siinä tapauksessa mikäli korttelin 17 äskettäin hyväksyty kaavamuutos toteutuu.

Vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan on selvitetty seuraavien havainne- ja leikkauskuvien avulla.

Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella. Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojelurakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa. Tällä huomioitaisiin myös paremmin vastapäinen RKY-/asemakaavalla suojeltu kohde Valtakadun varrella.

**Viitesuunnitelman katuleikkaukset 1-3 (päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen) sekä leikkaukset A – C ja tontinkäyttösuunnitelma, arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy:**

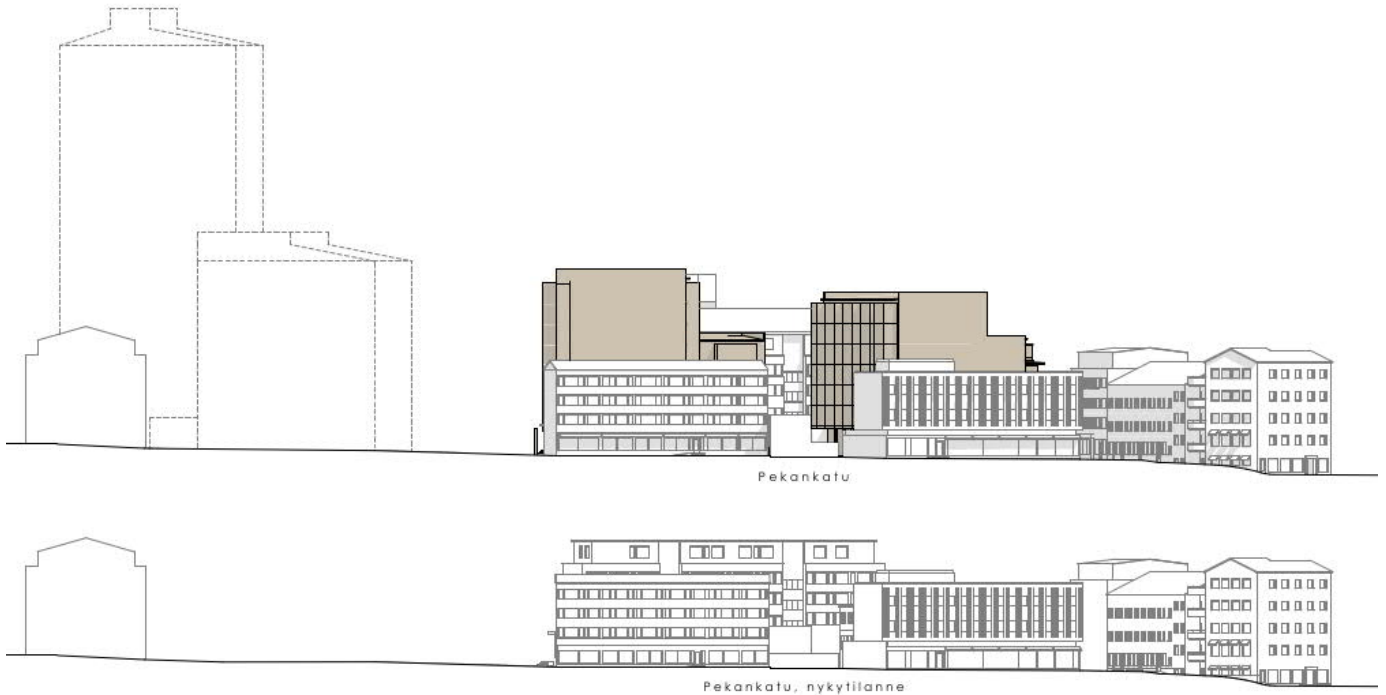


**Katuleikkaus 1:**

*Valtakadun suunnasta tarkasteltuna. Taustalla pistekatkoviivalla sijoitettuna korttelin 17 suunnitelmat.*

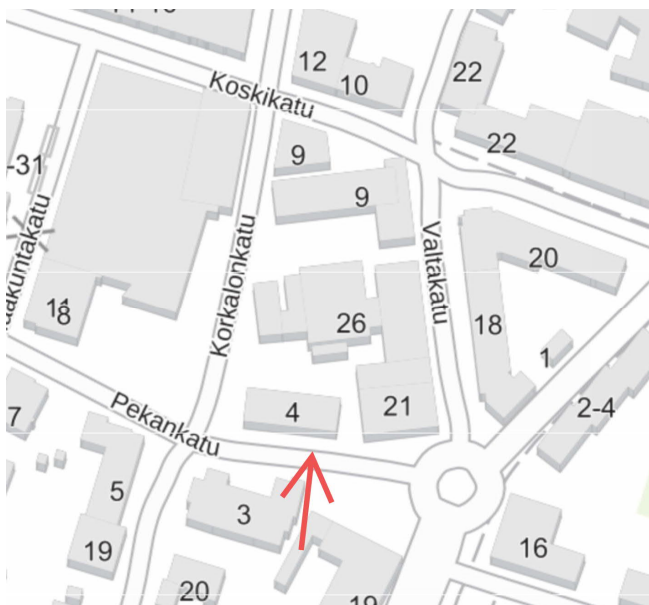


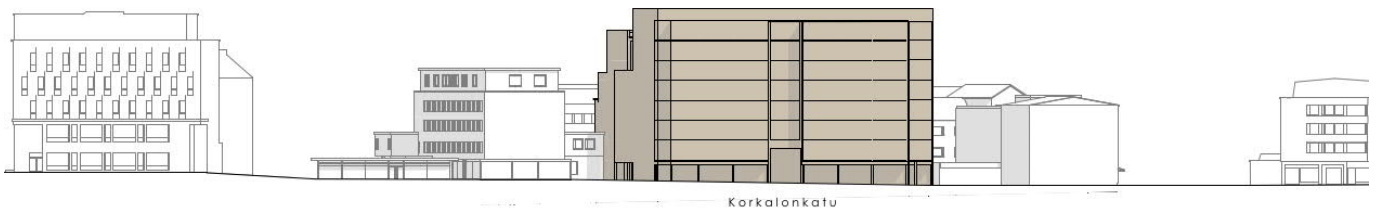




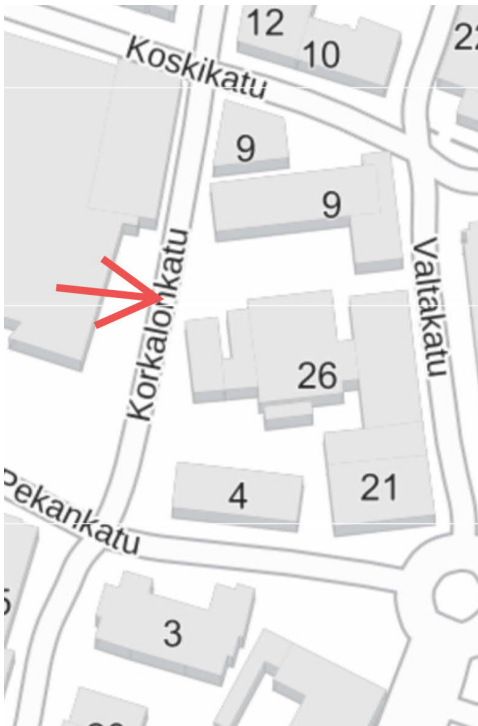
**Katuleikkaus 2:**

*Pekankadun suunnasta tarkasteltuna, vasemmalla korttelin 17 suunnitelmat sijoitettuna*



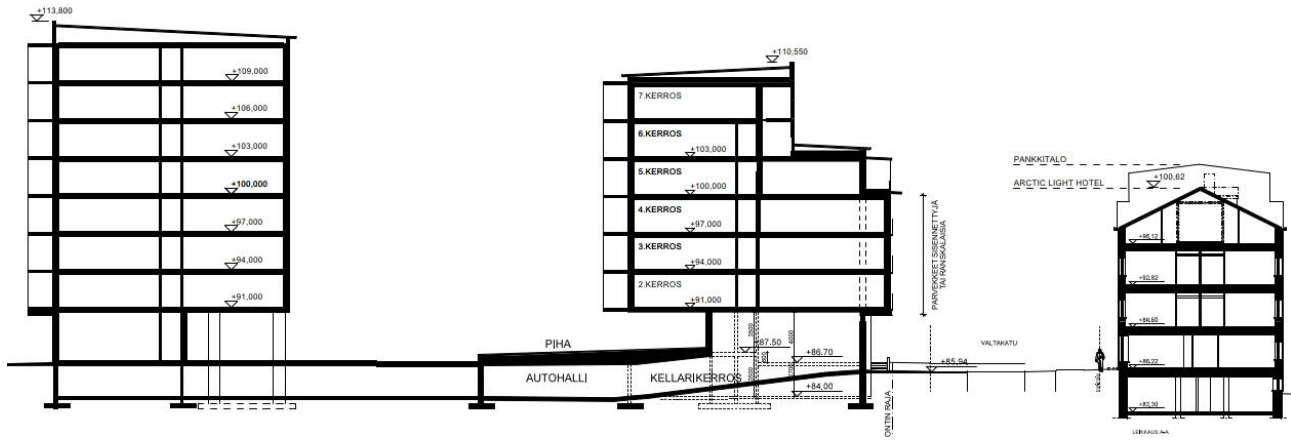


**Katuleikkaus 3:**  
**Korkalonkadun suunnasta tarkasteltuna**



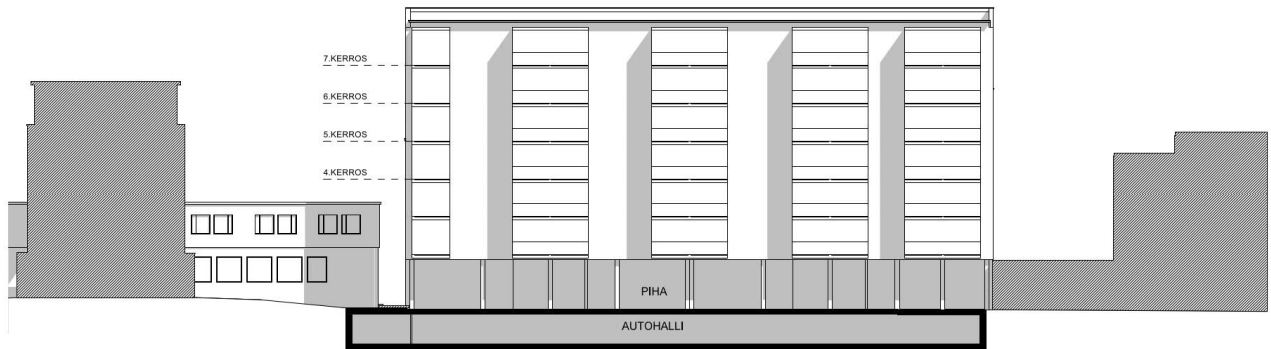
Leikkaus A-A:

Pekankadun .

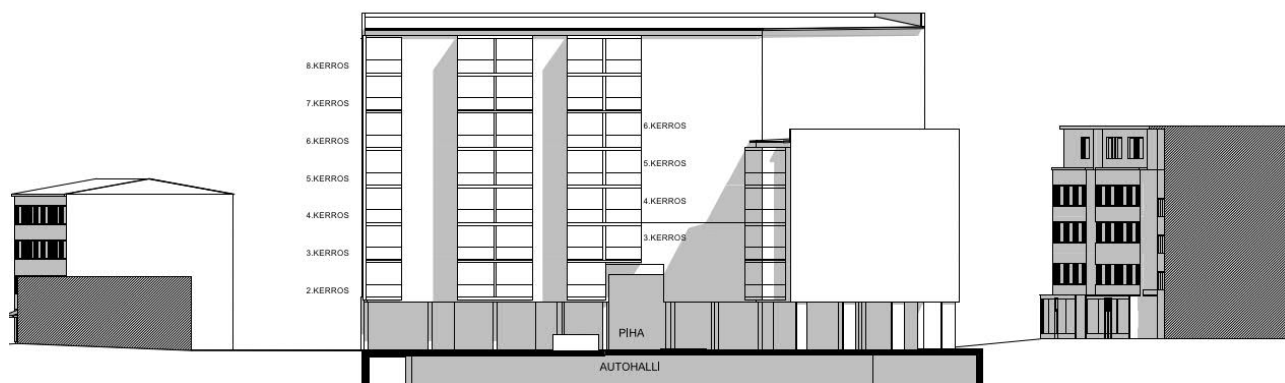


Leikkaus B-B:

Sisäpihalta Valtakadun suuntaan



*Leikkaus C-C:  
Sisäpihalta Korkalonkadun suuntaan*



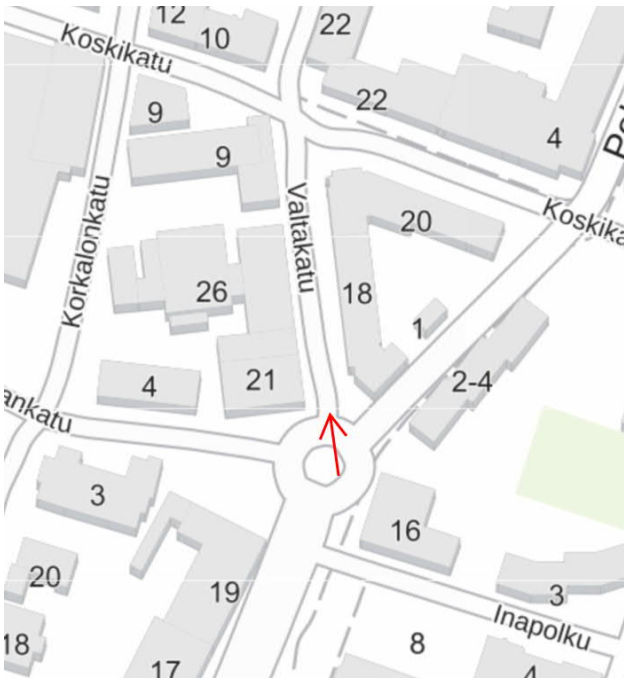
*Tontinkäyttösuunnitelma, leikkausten A – C sijainnit*



**Viitesuunnitelman havainnekuvat 1-6 (päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen), arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy:**

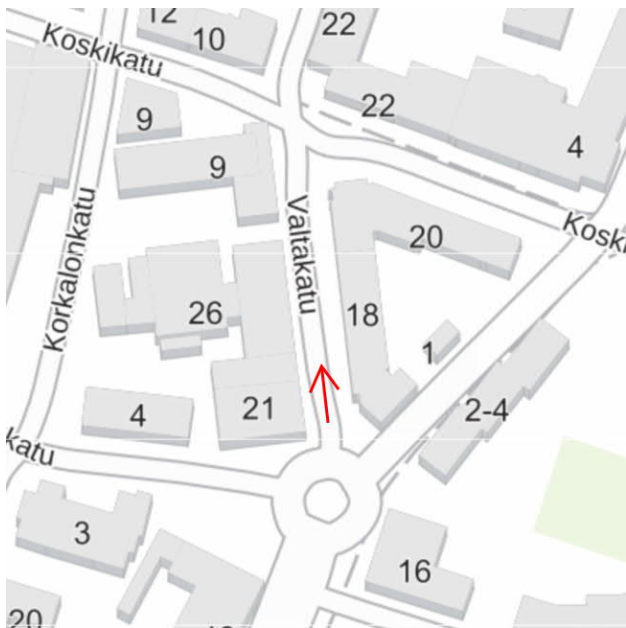
Havainnekuva 1:

Tarkastelusuunta etelä, Valtakatu/liikenneympyrä.





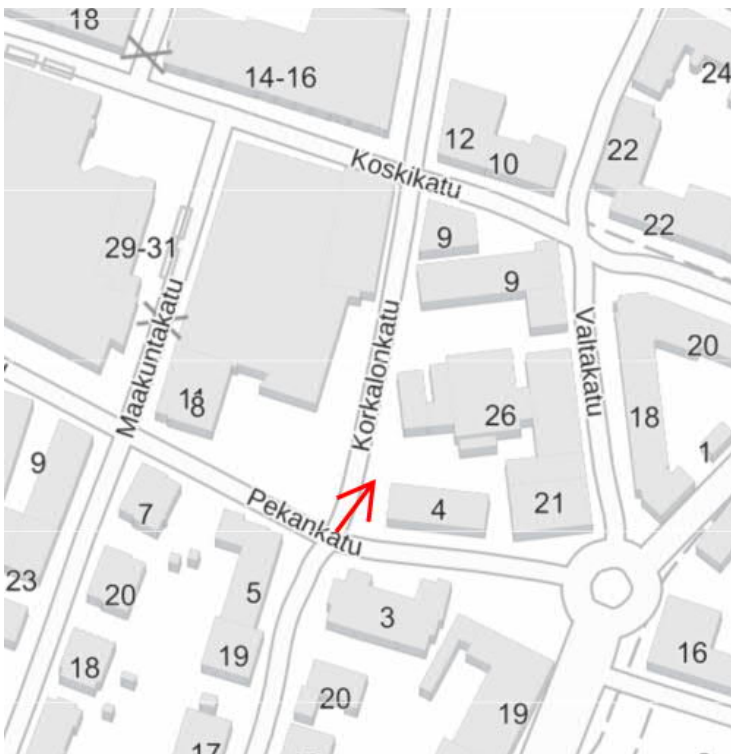
Havainnekuva 2:  
Tarkastelusuunta etelä, Valtakadulta



Havainnekuva 3:  
Tarkastelusuunta pohjoinen, Koskikatu



Havainnekuva 4:  
Tarkastelusuunta etelä, Korkalonkatu-Pekankatu



Havainnekuva 5:  
Tarkastelusuunta pohjoinen, Koskikatu







*Havainnekuva 6.*

*Viistoilmakuvaan upotettu viitesuunnitelma etelän suunnasta. Yllä valmisteluvaiheessa ollut vaihtoehto, alla valmisteluvaiheen jälkeen muutettu viimeisin vaihtoehto.*



### 5.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueelle ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutusta kulttuuriympäristöön. Vastapäinen, Valtakadun puoleinen, RKY-kohde/asemakaavassa suojeltu rakennus on huomioitu kaavamuutoksessa mm. tämän puoleisen rakennusalan kerrosluvuilla/-korkeuksilla.

### 5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Alueella ei ole luonnontilaista aluetta.

Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyyppisiä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja eikä pohjavesialuetta.

### 5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole viheralueita tai niiden verkosta/käytäviä. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin.

### 5.3.6 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristön elinoloihin, hyvinvointiin, toimeentuloon, elinkeinoihin tai asemaan.

### 5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos voi edistää paikallista talouskasvua ja työllisyyttä (ks. 3.2.1 *yritysvaikutukset*).

Kaavamuutoksella ei ole yksistään toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Alueen maankäytösopimus uudistetaan kaavamuutoksen yhteydessä. Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon, joka on alueen välittömässä läheisyydessä (ks.3.1.3).

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnot ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

## 5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Ennen rakentamistoimenpiteitä on alueella olevien putkien ja johtojen sijainti selvitettävä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

*Rovaniemellä 11.11.2024*

*Päivitetty 14.1.2025*

*Markku Pyhäjärvi  
Kaavoituspäällikkö*

*Janne Anttila  
Kaavasunnittelija*

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	11.11.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.2.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698-2022-3
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3165	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3165

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	11000		0,0000	4640
A yhteensä	0,3165		11000	3,48	0,3165	11000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	-0,3165		0	0,00	-0,3165	-6360
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

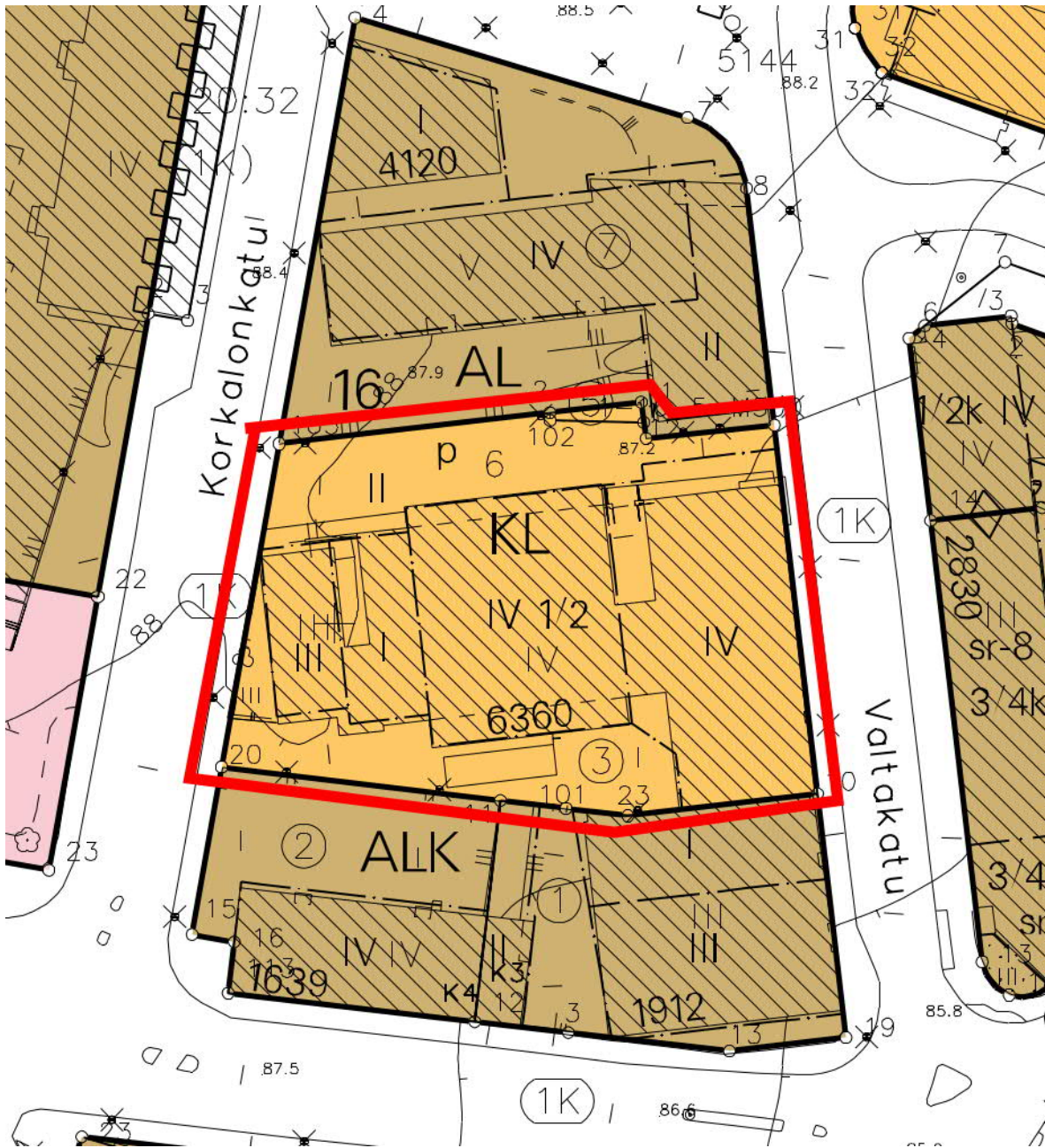
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>11000</b>		<b>0,0000</b>	<b>4640</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3165		11000	3,48	0,3165	11000
AL-12	0,3165	100,0	11000	3,48	0,3165	11000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	-0,3165		0	0,00	-0,3165	-6360
KL	-0,3165	100,0	0	0,00	-0,3165	-6360
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



Liite2  
Voimassa oleva asemakaava





ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Liite 4

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-12

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTAASUNTOJEN LISÄKSI PALVELUASUNTOJA.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

1

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

16

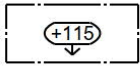
KORTTELIN NUMERO.

11000

TONTIN RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

VIII

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAARAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



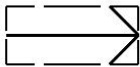
RAKENNUKSEN JULKISIVUN YLIN KORKEUSASEMA METREINÄ MERENPINNASTA (N2000).



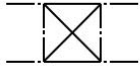
RAKENNUSALA.



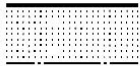
MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA.



MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUISKA, OHJEELLINEN SIIJAINTI.



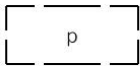
RAKENNUKSEEN JÄTETTÄVÄ KULKUAUKKO, OHJEELLINEN SIIJAINTI



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.



PYSÄKÖIMISPAIKKA, OHJEELLINEN SIIJAINTI.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKKAASEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.



LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/30 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 PPP/100 M2 KERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSET 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTILAAN, JOKA ON ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA JA JOSSA PUOLET PAIKOISTA ON RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

PÄIVITTÄISTAVARALIIKKEISSÄ, TOIMITILA- JA LIIKERAKENTAMISESSA KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN OSALTA KÄYTETÄÄN LEIKKURIA: 150 PYÖRÄPAIKAN YLITTÄVÄLTÄ OSALTA LAADITAAN TARVELASKENTA, MINKÄ, PERUSTEELLA PÄÄTETÄÄN TARVITTAVISTA LISÄPAIKOISTA.

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

MAANTASOKERROKSESSA ASUINHUONEEN LATTIAPINNAN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 0.7 M AJONEUVOLIIKENTEELLE VARATUN KADUN PINTAA YLEMPÄNÄ.

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

VALTAKATUUN RAJOITTUVALLA RAKENNUKSEN SIVULLA PARVEKKEET ON TOTEUTETTAVA SISÄÄNVEDETTYINÄ TAI RANSKALAISINA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIENT PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.



# Rovaniemi

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6, Valtakatu 23



Rovaniemen kaupunki

#### Tekniset palvelut/kaavoitus

18.2.2022 Päivitetty: 13.3.2024

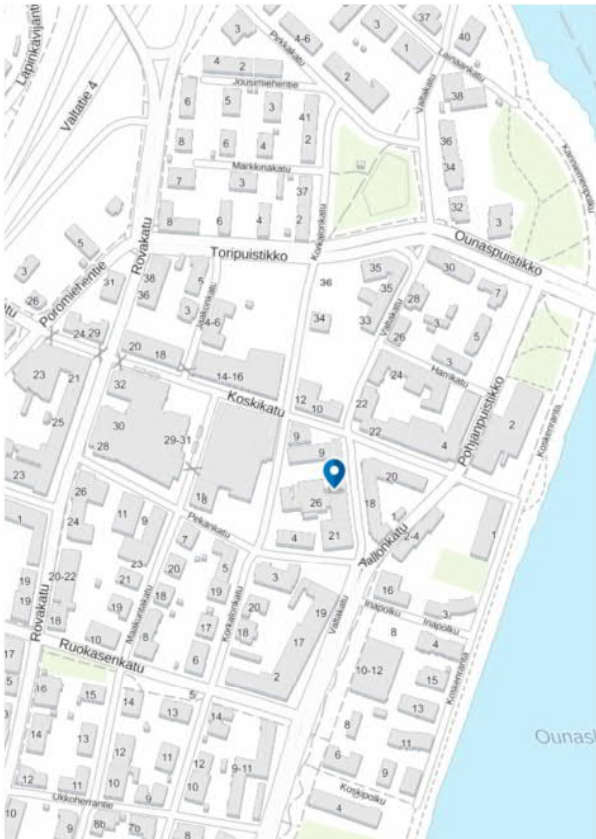
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.





## SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 1. kaupunginosassa, Valtakadun ja Korkalonkadun välisellä alueella. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



Opaskartta

## MAANOMISTUS

Alue on Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 omistuksessa

## ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille, tehokkuudella  $e=3.48$  ja maksimikerrosluvulla VIII.

Haettu asemakaavan muutos tarkoittaisi mm. tontin rakennusoikeuden nostoa n. 4600 kerrosneliömetrillä ja suurimman kerrosluvun nostoa IV ½ :sta V-VIII :aan.

Alustavana tavoitteena on ollut tutkia, voidaanko tavoitteen mukainen tai muu vaihtoehtoinen muutos tehdä. Vireille tulon jälkeen kaavoitusta jatketaan valmisteluvaiheen kuulemisella (ks. *tutkittavat vaihtoehdot*).

Kaavamutoksen yhteydessä hakijan ja kaupungin kesken uudistetaan alueen maankäyttösopimus

## SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

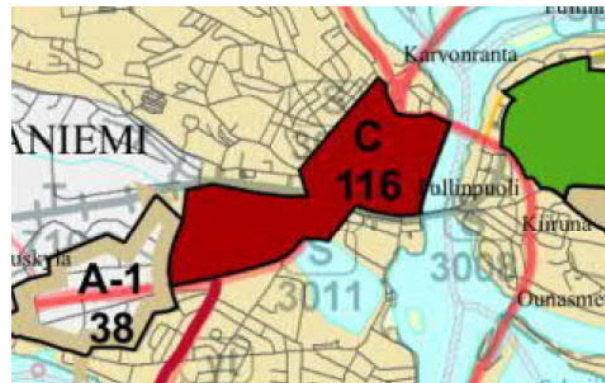
Alueen n. 4.570 k-m<sup>2</sup> :n suuruisessa rakennuskompleksissa toimii nykyään mm. Pub Pisto, sesonkihotelli Scandic Polar ja ruokaravintola. Rakennuksen ikä on n. 60 vuotta ja se lähestyy niin toiminnallisesti ja taloudellisesti käyttökänsä päättepistettä.

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympristö(RKY)- tai rakennussuojelukohteita eikä kaavoissa suojeltavaksi merkittyjä kohteita.

## ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

### Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueeksi (C 116).



Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta



### Yleiskaava

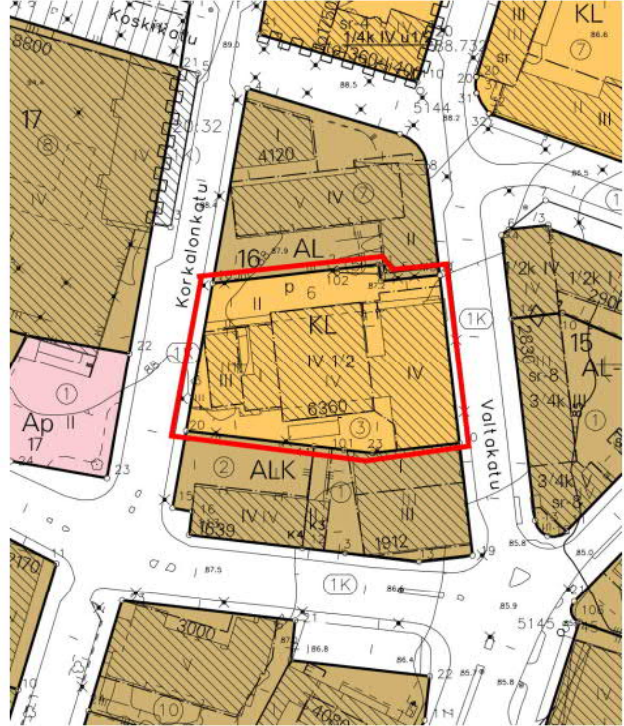
Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkivallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a§:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön



Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaavakartta

### Asemakaava ja suunnittelualueen rajaus

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alueella on voimassa 25.7.1987 hyväksytty asemakaava. Alueen pinta-ala on 3165 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 6360 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku vaihtelee osa-alueittain I – IV 1/2.



Voimassa oleva asemakaava ja aluerajaus

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Asemakaavan muutos, jossa alue merkitään asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa palveluasumista (AL-12). Kerrosluku on V-VIII ja rakennusoikeuden määrä 11000 k-m<sup>2</sup>.

VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla.

Lisäksi Suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.



## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja -vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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

### Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- lautakunnat (yhdyskuntasuunnittelun lautakunta)
- Lapin ELY-keskus
- Lapin maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 13.11.2020 (16§).

### Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään **25. 2. - 10.3.2022** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **24.2.2022** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

### Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja muut kaava-asiakirjat asetetaan **20. 3. - 2.4.2024** nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **19.3.2024** ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja naapureille

### Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

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

### Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

## PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (*myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen kuulemisen muistutukset*) Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki  
kirjaamo PL 8216  
96101 Rovaniemi

## YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 016 322 8927  
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen  
puh. 016 322 8303

Kaavasuunnittelija Janne Anttila  
puh. 016 322 8908  
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAU- LUARVIO
KAAVOITUS- PÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	13.11.2020
VIREILLE- TULO	Osallistumis- ja arviointisuun- nitelma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	25.2.- 10.3.22
VALMISTE- LUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä, mah- dollisuus jättää mielipide	20.3. – 2.4.24
YHDYSKUN- TASUUNNIT- TELUN LAU- TAKUNTA JA KAUPUNGIN- HALLITUS	kaavaehdotuspäätös	6-8/24
EHDOTUS- VAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mah- dollisuus jättää muistutus	8-10/24
KAUPUNGIN- HALLI- TUS/KAU- PUNGINVAL- TUUSTO	kaavaehdotuksen hyväksymi- nen	10-12/24
MUUTOK- SENHAKU- AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois- Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk



## Liite 6 Vuorovaikutuslomake

### Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys 9.3.2022 ja 2.4.2024

#### **9.3.2022:**

##### **Selvitykset**

OAS:stä ei käy ilmi, mitä selvityksiä muutosalueelta on tehty ja mitä aiotaan tehdä. Asukasyhdistys esittää, että selvitetään vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella, sen lähiympäristössä ja koko kaupunkirakenteessa: Liikenne, kevyen liikenteen mahdollisuudet vs. autoistuminen, ilman laatu, melu, lähiluonnon mahdollisuus alueella sekä rakennusten varjostusolosuhteet lähiympäristössä.

##### **Kaupunkikuva**

Tutkitaan, miten kaavaehdotukset liittyvät kaupunkirakenteeseen (ympäröivään sekä laajemmin keskustan kaupunkirakenteeseen) ja vaikutukset kaupunkikuvaan. Uudisrakentamisen tulee soveltua jo rakennettuun ympäristöön korkeuden ja mittasuhteiden osalta. Kaupungin keskustaa ei ole syytä rakentaa entistä ahtaammaksi, päinvastoin tulee lisätä viheralueita. Koko keskustan alue kaipaa kestävästä kaupunkisuunnittelua.

##### **Kiertotalous**

Rovaniemen kaupunki haluaa profiloitua kiertotalousosaajaksi, mitä jatkuva rakennusten purkaminen ei vahvista. On tutkittava olemassa olevan rakennuksen käyttökelpoiset rakenteet ja käytettävä niitä osana uudisrakennusta. Näin säästyy materiaa ja energiaa, vasta sitten voisimme olla kierrätyksen edelläkävijöitä.

#### **2.4.2022:**

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry vastustaa korttelin 16 tontin 6 kaavamutosta. Muutos mahdollistaisiin tontin täyteen rakentamisen ja kerrosluvun korottamista. Tiivis- ja korkearakentaminen tekevät keskikaupungin alueesta varjoisen keskustan eikä se sovi arktisena kaupungin identiteettiin. Keskikaupungilla toimivat yritykset ovat tehneet erilaisia hankkeita ja visioita alueen elinvoimaisuuden ja viihtyvyyden puolesta. Näin massiiviset rakennusmassat, joita kortteli 16 tontti 6:n asemakaavan muutos mahdollistaa, eivät Rovaniemen houkuttelevuutta ja viihtyisyyttä lisää.

Keskikaupungin huoneistoista 2200 eli 1/3 on majoituskäytössä ja kaikki viime vuosina rakennetut ja rakennettaviksi suunnitellut talot rakennetaan kasvavaa matkailumajoituskäyttöä silmällä pitäen. Se merkitsee keskikaupungin tyhjenemistä asukkaista ja etenkin perheistä. Siksi kaupungin tulisi jo kaavavaiheessa edellyttää, että keskikaupungille rakennetaan myös perheiden käyttöön sopivia asuntoja, ei vain matkailumajoitukseen tarkoitettuja pieniä kaksioita.

Kaavatorilla on samaan aikaan esillä viereisen korttelin 17 kaavamuutosehdotus, mutta näitä kahta viedään eteenpäin täysin erillisinä. Tämä ongelma havainnollistuu kaavaselostuksessa olevissa havainnekuvissa. Havainnekuvat eivät ole ajantasaisia, sillä niissä ei ole esitetty nyt yhtäaikaan kaavatorilla olevan viereisen korttelin 17 kaavaehdotusta, vaan Rovapekka näkyy aiempi matalampi vaihtoehto. Kaavaehdotus ei huomioi viereistä suojeltua Ferdinand Salokankaan suunnittelemaa entistä kauppalantaloa (nyk. Arctic light -hotellia). Havainnekuva ei tuo esille eri kerroskorkeuksien vaikutusta katunäkymään.

Kaavamuutosehdotus on ristiriidassa myös vastikään maaliskuussa 2024 julkaistun Rovaniemen keskustavisio 2050:n kanssa, joka ohjaa korkean rakentamisen nelostien varteen ja keskusta-alueelle ohjataan rakentamaan olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittaen ja nykyinen kerroskorkeus huomioiden.

Demokratian toteutumisen ja asukkaiden osallisuuden toteutumisen huomioon ottaminen on tärkeää. Niinpä kannanotoille pitää varata vähintään kuukauden kommenttiaika, etenkin kun keskikaupunkia koskevat kaavoitusasiat tuodaan kommentteille ennen joulupyhiä tai lomien alkua juhannuksen alla tai kuten nyt ennen pääsiäispyhiä.

*Vastine:*

*Kaavaselostuksessa osioissa 3.1 ja 3.2 on tuotu esille mm. kaava-alueen olosuhteita, alueeseen liittyviä päätöksiä ja suunnittelutilannetta sekä selvityksiä.*

*Kaavamuutos toteutuessaan muuttaa ja uudistaa kaupunkikuvaa, mutta ei tavalla joka olisi yleiskaavan tavoitteiden vastainen tai ei sopisi kaupunkikeskusympäristöön. Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V, joka mm. vähentää korkeuden suhteen kontrastia vastapäiseen suojeltuun rakennukseen. Selostuksessa esille tuoduista havainne- ja leikkauskuvista voi arvioida vaikutuksia kaupunkikuvaan riittävällä tavalla.*

*Korttelin 16 kaavamuutoksessa ei perustella korttelin 17 kaavamuutosta vaan todetaan sen olemassa olo. Korttelin 17 kaavamuutos on edennyt eri käsittelyvaiheissa, joista viimeisimpänä hyväksyminen.*

*Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty riittävällä tavalla ja asianmukaisesti. Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos- ja aineisto pidetään nähtävillä vähintään 14 vrk. Kun kaavamuutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemiseen, nähtävillä oloaika on vähintään 30 vrk. Kaupunki ei toteuta kaavojen nähtävillä pidossa tarkoitushakuisuutta vuodenajankohtien suhteen.*

*Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen, käyttötarkoitus mukaan lukien. Alueelle voidaan sijoittaa asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia (C-3).*



## Lapin maakuntamuseo 12.4.2024

Asemakaavasestuksen mukaan kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille, tehokkuudella  $e=3.48$  ja maksimi-kerrosluvulla VIII. Asemakaava-asiakirjojen mukaan alueen n. 4.570 k-m<sup>2</sup>:n suuruudessa rakennuskompleksissa toimii nykyään mm. Pub Pisto, sesonkihotelli Scandic Polar ja ruokaravintola. Rakennuksen ikä on n. 60 vuotta ja se lähestyy niin toiminnallisesti ja taloudellisesti käyttöikänsä päätepistettä.

### **Rakennuskannan arvot**

Asemakaavasestuksessa todetaan, että ”keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan selvitysten mukaan alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita. Alueen Itäpuolella, Valtakadun toisella puolella on entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennus on nykyään hotellikäytössä”.

Asemakaavasestuksessa mainittu entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo sijaitsee asemakaavan muutoksen alueen välittömässä läheisyydessä, kadun toisella puolella. Kohde kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja on osa Ferdinand Salokankaan jälleenrakennus-ajan arkkitehtuuri Rovaniemellä. ”Rovaniemellä toiminut Ferdinand Salokangas on toisen maailmansodan jälkeen ensin Lapin ja sitten Rovaniemen jälleenrakentamisen johtamisessa merkittävän suunnitteluvastuun saanut arkkitehti. Salokankaan vaikutus Rovaniemen kaupunkikuvaan on huomattava. Hän on suunnitellut kaupunkiin useita julkisia rakennuksia kuten kauppalantalon, paloaseman sekä oppilaitoksia ja kouluja. Salokankaan julkiseen suunnitteluun kuuluvaa Rovaniemen kauppalan funktionalistista, lukuisin yksityiskohdin koristeltua toimitaloa sisäpihaa rajaavine talonmiehen asuntoineen vuodelta 1949 pidetään eräänä arkkitehdin päätyönä.” (RKY). Kohde on osoitettu myös alueella voimassa olevassa yleiskaavassa suojelluksi rakennukseksi.

Asemakaavan alueen länsipuolella on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee myös niin sanottua Lapinmaan rakennusta. Asemakaavaehdotuksessa kohteen rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot on tunnustettu ja se on osoitettu asemakaavalla suojeltavaksi rakennukseksi. Samainen kohde on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

Lisäksi asemakaava-asiakirjojen mukaan asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskompleksin on todettu olevan noin 60 vuotta vanha. Näin ollen kohde lienee rakennettu 60-luvulla, jota voidaan pitää modernin rakennusperinnön näkökulmasta merkittävänä ajanjaksona. Asemakaava-aluetta ympäröivien rakennusten rakennusvuosia ei ole kerrottu, eikä niitä ole kaava selostuksessa kuvattu. Asemakaavan alueen länsipuolella on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee myös niin sanottua Lapinmaan rakennusta.



Asemakaavaehdotuksessa kohteen rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot on tunnistettu ja se on osoitettu asemakaavalla suojeltavaksi rakennukseksi. Samainen kohde on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

Lisäksi asemakaava-asiakirjojen mukaan asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskompleksin on todettu olevan noin 60 vuotta vanha. Näin ollen kohde lienee rakennettu 60-luvulla, jota voidaan pitää modernin rakennusperinnön näkökulmasta merkittävänä ajanjaksona. Asemakaava-aluetta ympäröivien rakennusten rakennusvuosia ei ole kerrottu, eikä niitä ole kaavaselostuksessa kuvattu.

### **Asemakaava**

Asemakaavaluonnoksessa kaavakartassa tontti on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi jonne saa sijoittaa palveluasumista (AL-12). Kerros-luku on V-VIII ja rakennusoikeuden määrä 11000 k-m<sup>2</sup>. Valtakudun puolella kerroskorkeudeksi on osoitettu 6-7 kerrosta, josta kadun varren kerroskorkeudeksi 6 kerrosta ja ylimmäksi korkeusasemaksi +111. Korkalonkadun puolelle asemakaavassa on osoitettu kerroskorkeudeksi 8 kerrosta ja ylimmäksi korkeusasemaksi +115.

Karttatarkastelun perusteella asemakaavassa osoitetut rakennusten korkeusasemat ylittävät kaavaselostuksessa todetun yleiskaavassa määrätyn rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeuden (viereisen kadun pinnasta 19-21 metriä) ilman, että korkeampaa rakentamista on erityisesti perusteltu tai sen vaikutuksia arvioitu. Lisäksi yleiskaavan likimääräisen aluetehokkuuden toteutumisesta puheena olevassa asemakaavan muutoksessa ei ole kerrottu.

### **Vaikutusten arviointi**

Osallistus- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välit-tömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §: mukaisilla tavoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Asemakaava-asiakirjoissa on esitetty havainnekuvia (viitesuunnitelmia) asemakaavan muutoksen mahdollistamasta rakentamisesta, mutta asemakaava-selostuksessa ei ole lainkaan arvioitu asemakaavalla mahdollistettavan korkean rakentamisen vaikutuksia suojelluksi tai suojeltavaksi osoitetuille rakennuksille, muulle rakennetulle ympäristölle tai laajemmalle kaupunkikuvalle. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön, ilman että asiakirjoissa on esitetty edellä



kuvattu- ja selvityksiä tai asianmukaista vaikutusten arviointia asemakaavan muutoksen kohteena olevista rakennuksista tai sitä ympäröivistä kohteista. Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaava-asiakirjoja tulee merkittävästi täydentää, jotta asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida.

### **Lapin maakuntamuseon kanta**

Korkean, kaupunki- ja katukuvaa merkittävästi muuttavan rakentamisen osoittamista rakennetun kulttuuriympäristön, erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömään läheisyyteen ilman asianmukaisia vaikutusten arviointeja ja vaihtoehtotarkasteluja ei voida katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamia vaatimuksia. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hankkeen vaikutusten arviointi suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön on riittämätöntä ja puutteellista ja sitä tulee merkittävästi täydentää sekä lisäksi vaihtoehtotarkastelun kautta tutkia vaikutuksiltaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön parhaiten soveltuvaa ratkaisua.

#### *Vastine:*

*Kaupunki on osayleiskaavatyön yhteydessä teettämänsä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen pohjalta ja asiantuntijaryhmää kuultuaan kaavoittajana päättänyt suojelukohteiden ja alueiden merkitsemisestä osayleiskaavaan. Korttelin 16 tontin 6 rakennusta ei ole keskustan aluetta koskevassa osayleiskaavassa merkitty suojeltavaksi. Kaupungin mukaan em. selvitys on riittävä eikä tämän pohjalta näe tarpeelliseksi esittää tai tontilla 1-16-6 olevaa rakennusta tai sen osaa suojeltavaksi tai perustella sen suojelematta jättäminen.*

*Mitä tulee viittauksiin yleiskaavaan niin kaavaselostusluonnokseen on kopioitunut erehdyksessä määräykset yleiskaavan likimääräisistä korkeuksista. Todellisuudessa korttelin 16 osalta ei ole em. määräystä. Virhe on korjattu kaavaselostukseen.*

*Kaavamuutoksessa Valtakadun puolella oleva rakennusala ja tälle määritetyt kerrosluvut ja julkisivujen korkeudet ovat kadun puolella pienemmät, kasvaen sisäpihan suuntaan. Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella. Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojelurakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa.*

*Kaavoituksen mukaan kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät ole merkittäviä. Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia.*



## Lapin ELY-keskus 12.4.2024

Kaavamuutosalue sijaitsee 1. kaupunginosassa, Valtakadun ja Korkalonkadun välisellä alueella. Alueella on rakennuskokonaisuus, jossa toimii nykyään ravintoloita ja hotelli. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille. Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavaluonnoksen (11.3.2024) ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (13.3.2024), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (13.3.2024). ELY-keskus lausuu asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

### **Selvitykset ja vaikutusten arviointi**

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54.2 §:ssä, jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. MRL 9.1 §: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. MRL 9.2 §:n mukaisesti selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat kaikkia kaavatasoja. Kaavaselostusluonnoksessa on lueteltu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otsikkotasolla ja todettu, ettei asemakaavamuutoksella ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia, mutta kaavaluonnoksen suhdetta tavoitteisiin on kuitenkin jossain määrin arvioitu. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kyseessä olevaa kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvittää, miten kaavamuutos edistää niiden toteutumista. ELY-keskus katsoo, että tavoite valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta liittyy olennaisesti tähän kaavoitukseen tästä lausunnosta jäljempänä ilmenevällä tavalla.

### **Yleiskaavan ohjausvaikutus**

MRL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja MRL 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Alueella on voimassa Rovaniemen keskustan osayleiskaava (kv. 12.11.2012). Suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3), jota koskevan määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Määräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.



Kaavaselostusluonnoksen mukaan rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus viereisen kadun pinnasta olisi 19–21 metriä ja likimääräinen aluetehokkuusluku  $e=2.0$  yleiskaavan mukaan. ELY-keskus huomauttaa, että kyseessä olevalle kaavamuutosalueelle korttelissa 16 ei yleiskaavassa ole määrätty rakennuksen likimääräistä enimmäiskorkeutta eikä aluetehokkuuslukua ( $e$ ), mitä ELY-keskus pitää valitettavana puutteena. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan laadintaan tulee kuulua selvitys aluetehokkuuden ja kerroskorkeuksien kokonaisuudesta yleiskaavan keskustatoimintojen alueella (C-3).

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla sekä tiiviiden keskustakorttelien alueella että kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Yleiskaavan mukaan tiiviiden keskustakorttelien alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella on puolestaan kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Yleiskaavan mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Lisäksi osayleiskaavan asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavissa erityismääräyksissä todetaan mm. että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla on rakennusoikeutta 6360 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on I – IV½. Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta 11000 k-m<sup>2</sup> kerrosluvuilla V – VIII. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen toteutuessa alueen nykyiset rakennukset purettaisiin ja alue rakennettaisiin asemakaavan muutoksen mukaisesti uudelleen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3165 m<sup>2</sup>, joten kaavaluonnoksen mukaiseksi korttelitehokkuudeksi muodostuu em. rakennusoikeudella  $e=3.48$ . Rovaniemen keskustan alueella yleiskaavassa osoitetulla tiiviiden keskustakorttelien alueella ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella, jossa aluetehokkuusluku on osoitettu, likimääräinen aluetehokkuusluku ( $e$ ) vaihtelee välillä 1-2.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksen mahdollistama muutos tulee olemaan kaupunkikuvallisesti merkittävä ja on kyseenalaista, miten yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa mm. kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen, kaupunkikuvan eheyttämisen ja rakentamistehokkuuden osalta. Kaavaselostuksessa tulee esittää asemakaavamuutoksen suhde alueella voimassa olevaan yleiskaavaan ja myös mahdolliset poikkeamiset yleiskaavasta tulee perustella.

Koko kaavamuutosalue on osoitettu kaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi palveluasuntoja. Kaavaselostusluonnoksesta ei käy ilmi, miten yleiskaavan tarkoittaman C-alueelle sijoittuvan majoitus- ja liiketilan riittävyys varmistetaan.

#### **Vaihtoehtotarkastelun puutteellisuus**

ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta, kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arviointia (MRL 9.2 §). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

Kaavaselostusluonnoksessa asemakaavamuutoksen vaihtoehtoina on esitetty vaihtoehto 0, eli alueen asemakaava säilyy entisellään, vaihtoehto 1, joka on kaavaluonnoksessa esitetty



vaihtoehto sekä vaihtoehto 2, jokin muu suunnittelumenettelyn aikana ilmenevä vaihtoehto. Kaavaselostusluonnoksessa ei ole esitetty, miten kyseisiin vaihtoehtoihin on päädytty, eikä kaavaluonnokselle ole esitetty todellisia vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat ottaa tosiasiallisesti ja vaikuttavasti kantaa huomioon ottaen myös se, mitä jäljempänä tässä lausunnossa todetaan asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuudesta.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva**

MRL 9.2 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien kulttuuriset vaikutukset, ja selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selostusluonnoksen mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Lisäksi selostusluonnoksessa todetaan, että asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.

ELY-keskus toteaa, että kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristökohteita (RKY). ELY-keskus huomauttaa, että kaavoituksen vaikutuksia tulee arvioida laajemmin kuin vain kaavoitettavaan alueen osalta, kuten MRL 9.2 §:ssä edellytetään. Lähimpänä suunnittelualueita sijaitseva RKY-kohde on entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo, osana kohdetta Ferdinand Salokankaan jälleenrakennusajan arkkitehtuuri Rovaniemellä.

Vireillä olevassa asemakaavoituksessa ollaan tutkimassa mahdollisuutta toteuttaa ympäröivästä rakennuskannasta poikkeavaa, 5-8-kerroksista rakentamista RKY-alueen välittömään läheisyyteen. Vaikutuksia RKY-alueeseen ja kaupunkikuvaan ei ole esitetty kaavan valmisteluaineistossa. ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa tulee ensisijaisesti etsiä ratkaisuja, jotka sopeutuvat RKY-alueen rakennuksiin. Asemakaavoituksessa tulee tutkia myös vaihtoehto, jossa tontin 6 Valtakadun puoleinen rakennus ei ole niin hallitseva katutilassa. **Vaihtoehtotarkastelu on olennaista myös kaupunkikuvan muutosten arvioinnissa. Havainnollistamisen lisäksi myös asiantuntijan analyysi tulee esittää kaavaselostuksessa.**

ELY-keskus katsoo, että kaavan valmisteluaineisto sisältää huomattavia puutteita rakennetun kulttuuriympäristön nykytilan kuvauksen ja selvitystarpeiden osalta, kun otetaan huomioon myös edellä kuvattu yleiskaavan ohjausvaikutus. ELY-keskus katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia tulee täydentää myös olemassa olevan, ilmeisesti purettavaksi aiotun rakennuskokonaisuuden osalta. Rakennuksen arvot tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä ja myös mahdollinen suojelematta jättäminen tulee perustella.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kaupunkikuvaan. Vaikutusarviointi tulee tehdä asianmukaisesti ja riittävän laajalla alueella. Kaavaratkaisun havainnollistaminen on etenkin tässä nimenomaisessa kaavoituksessa erittäin tärkeää ja tulevan kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu tulee havainnollistaa monipuolisesti eri kuvakulmista.

Kaavaluonnos ei sisällä määräyksiä rakennusten ulkonäöstä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen ulkonäköä on tarpeen ohjata kaavamääräyksillä ottaen huomioon erityisesti kaavamuutosalueen keskeinen sijainti Rovaniemen kävelykeskustassa ja läheiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY).



### **Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuus**

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että Rovaniemen keskustan alueella on vireillä useita pienialaisia, mutta toteutuessaan Rovaniemen keskustan kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttavia kaavamuutoksia. Viereisessä korttelissa 17, Korkalonkadun länsipuolella, on vireillä asemakaavan muutos (1. kaupunginosa, kortteli 17, tontit 1, 7 ja 8 sekä viereinen katu-alue, Koskikatu 11, Pekankatu 8, Maakuntakatu), jota koskeva kaavaehdotus on parasta aikaa nähtävillä ja joka on jopa huomioitu kaavaselostusluonnoksen kappaleen 4.5.2 viitesuunnitelman katuleikkauksissa ja havainnekuissa. Lisäksi kaava-alueen koillispuolella on vireillä ns. Kauppayhtiön korttelia koskeva asemakaavan muutos (1. kaupunginosa, kortteli 9, tontti 4, Valtakatu 24).

ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävän laaja kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Maankäyttöä tulisi tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai tonttia laajemmin ja etenkin siinä tapauksessa, kun asemakaavamuutosta ei voida myöskään kyseessä olevassa tapauksessa perustella asemakaavamuutosta ohjaavalla yleiskaavalla ja toteutuessaan asemakaava muuttaisi merkittävästi kaupunkikuvaa. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, kaupunkikuvan, rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön huomioon ottamisesta, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä.

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet ja samassa korttelissa sijaitsevat tontit. Tämä tulisi ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

ELY-keskus katsoo, että pienialaisen, yhtä korttelia ja yhtä sen tonttia koskevan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa tulee täydentää siten, että on mahdollista arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman aikaisempaa selkeästi tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin ja kaupunkikuvaan, sekä täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet ja samassa korttelissa sijaitsevat tontit. Tämä tulisi ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.



ELY-keskus katsoo, että pienialaisen, yhtä korttelia ja yhtä sen tonttia koskevan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa tulee täydentää siten, että on mahdollista arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman aikaisempaa selkeästi tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin ja kaupunkikuvaan, sekä täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

*Vastine :*

*Kaupunki on osayleiskaavatyön yhteydessä teettämänsä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen pohjalta ja asiantuntijaryhmää kuultuaan kaavoittajana päättänyt suojelukohteiden ja alueiden merkitsemisestä osayleiskaavaan. Korttelin 16 tontin 6 rakennusta ei ole keskustan aluetta koskevassa osayleiskaavassa merkittävyyssuojeltavaksi. Kaupungin mukaan em. selvitys on riittävä eikä tämän pohjalta näe tarpeelliseksi esittää tontilla 1-16-6 olevaa rakennusta tai sen osaa suojeltavaksi tai perustella sen suojelematta jättämistä.*

*Kaavoitus toteaa, että keskustan oikeusvaikutteinen yleiskaava on lainvoimainen ja yleiskaavan sisältövaatimukset MRL (39 §) on yleiskaavaa laadittaessa otettu huomioon myös korttelin 16 osalta (mm. rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen). Kortteli 16 on osoitettu rakennuspaikaksi merkinnällä C-3 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Yleiskaavan on ohjeena asemakaavaa muutettaessa.*

*Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella. Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojelurakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa.*

*Yhdenvertaisuuden näkökulmasta voidaan todeta, että lähistössä/kaupunkikeskustan alueelle on kylläkin valmistunut esim. viimeisten 10 vuoden kuluessa yksityisten tahojen aloitteesta asemakaavoja kuten :*

- tontti 1-11-16 (K, Hotel Santa Claus)*
- tontti 1-10-16 (KL-8, rakentamaton hotellitontti Osuuspankin vieressä)*
- tontti 1-10-17 ja 18 (AL-9, vanha Neste)*
- tontti 1-11-13 (AL-12, vanha Oppipoika)*
- tontit 1-23-17 ja 20 (KL-9, City-Hotel), lisäksi alueelle myönnetty poikkeamislupaan perustuva rakennuslupa 9 –kerroksiselle hotellirakennukselle*

*Kaavoituksen mukaan kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät ole merkittäviä. Kaavamuutos sopii keskustan rakennettuun ja suunniteltuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan. Kaavaselostukseen on täydennetty mm. vaikutusten arviointia.*