

EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Ehdotusvaiheen kuuleminen 19.2.-20.3.2026

#	PALAUTE	VASTINE/ TOIMENPITEET
1	<p>As Oy Valtaharri 19.3.2026:</p> <p>MUISTUS JA PERUSTELUT:</p> <p>Naapurikiinteistö As Oy Valtaharri 26 (Valtakatu 26) esittää seuraavat huomautukset Valtakatu 24 asemakaavan muutosehdotukseen:</p> <p>1. Kaupunkikuva ja kerroskorkeudet:</p> <p>Valtakadun ja Harrikadun katunäkymässä tulee säilyttää nykyistä kaupunkikuvaa mukailevat ja suojeiltujen rakennusten mittakaavaan soveltuvat kerroskorkeudet, jotta alueen historiallinen ja visuaalinen yhtenäisyys säilyy.</p> <p>2. Sisäänvedetyn rakennusmassan korkeus:</p> <p>Harrikadun suuntaisen korkean, sisäänvedetyn rakennusosan korkeutta on rajoitettava. Vaadimme, että kyseisen rakennusmassan maksimikorkeus on linjassa Harrikatu 2 rakennuksen korkeuden kanssa. Liian korkea rakentaminen varjostaisi naapurustoa ja muuttaisi alueen luonnetta liian raskaaksi.</p> <p>3. Liikenne ja pysäköinti:</p> <p>Kaikki tontin tarvitsema ajoneuvoliikenne ja huoltoajo on järjestettävä sisäisesti Valtakatu 24 tontin rajojen sisäpuolella. Harrikadun ja Valtakadun varrella on jo nykyisellään huutava pula yleisistä pysäköintipaikoista. Uuden rakennushankkeen logistiikka ei saa kuormittaa ennestään kapeita ja ruuhkaisia katualueita eikä viedä olemassa olevia asukkaiden tai asiointin pysäköintipaikkoja.</p> <p>Vaativuus:</p> <p>Edellä mainituilla perusteilla vaadimme, että asemakaavaa muutetaan siten, että rakennuskorkeudet sovitetaan ympäristöön ja liikenne pidetään tontin sisällä.</p>	<p>Asemakaavan muutosta laadittaessa suunnittelua ohjaa oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Alue on yleiskaavassa osoitettu tiiviiden keskustakortteleiden alueeksi, jossa on todettu kaupunkirakenteen tiivistämisen ja kaupunkikuvan eheyttämisen tarve. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun, korkeuksiin ja kaupunkikuvaan.</p> <p>Rakennusten korkeutta ja massoitteelu on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä viite-suunnitelmien, havainnekuvien sekä 3D-mallinnuksen avulla. Rakennusten katutilaan sijoittuvat osat mukailevat ympäröivän rakennuskannan mittakaavaa ja räystäslinjoja, jolloin katunäkymän mittakaava säilyy. Hotellin uudisrakennusmassa on sijoitettu tontin keskiosaan, jolloin sen vaikutus katukuvaan ja ympäristöön on vähäisempi kuin katulinjaan sijoittuvalla rakentamisella. Rakennusten soveltumista ympäristöön ja maisemaan on arvioitu kaavaprosessin yhteydessä.</p> <p>Varjostus- ja kaupunkikuvavaikutuksia on arvioitu havainnekuvien ja mallinnusten avulla. Rakennusmassojen sijoittelulla ja porrastuksella on pyritty vähentämään varjostusvaikutuksia sekä sovittamaan rakentaminen ympäröivään rakennuskantaan ja korkomailmaan. Kaavamuutosehdotuksen tehokkuus sekä suurin sallittu kerroskorkeus ja korkeus ovat sopusuhtassa ympäristön kanssa.</p> <p>Liikenteen ja pysäköinnin osalta asemakaavassa edellytetään, että tontin autopaikoitus sijoitetaan tontille, pääosin pihakannen alle ja maanalaisiin tiloihin. Ajoneuvoliikenne tontille tapahtuu Harrikadun tonttiliittymän kautta, eikä asemakaavamuutos merkittävästi lisää katuverkon liikennemääriä. Suunnitte-</p>

		<p>lualue sijaitsee keskustassa olemassa olevan katuverkon ja palveluiden äärellä, jolloin mm. työpaikka liikenne perustuu osittain myös kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen.</p> <p>Kaavaselostusta on täydennetty leikkauskuvilla, leikkauskuvat ovat selostuksen sivulla 28.</p>
<p>2</p>	<p>Palaute 2, 20.3.2026:</p> <p>Tausta: Kaavamuutoksen kohteena olevassa korttelissa lapsuuteni viettäneenä (1957–1967, lapsuskotini sijaitsi Rovaniemen Osuuskaupan kiinteistössä, nykyinen HAAVE), korttelin 9 rakennuskannan kehityksestä ensimmäisen selvityksen tehneenä (nimi poistettu, 2003: Rovaniemen keskustan korttelin 9 rakennuskannan vaiheista 1900-luvulla) ja lisäksi arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatiman ansiokaan Kauppayhtiön kiinteistön rakennushistoriaselvityksen valmistumista läheltä seuranneena esitän henkilökohtaisina mielipiteinäni seuraavaa.</p> <p>Kauppayhtiön kaavamuutosehdotus ja siitä esitetty toteutusvisio/suunnitelma on hyvä. Se säilyttää tyylikkäällä tavalla kiinteistön historiallisen rakennuskannan ajallisen kerroksellisuuden ja kaupunkikuvallisen arvon liittäen sen taidokkaasti osaksi nopeasti kehittyvän maakuntakeskuksen modernia ja erityisesti kyseisessä korttelissa matkailuelinkeinoon profiloituvaa kaupunkikuvaa.</p> <p>Suunnitelman puutteena pidän sitä, että se ei säilytä edes osia Kauppayhtiön liikekiinteistön alkuperäisen ja jälleenrakennusvaiheessa muuttuneen päärakennuksen sisäpihan suuntaan avautuvasta porrashuoneesta. Tilana ja rakennusmassana vaikuttava tornimainen porrashuone entisöitiin ja korotettiin jälleenrakennusvaiheessa alkuperäisen tyyllisenä nykyisen kiinteistön osaksi.</p> <p>► Toivoisin suunnittelijoiden tutkivan vaihtoehtoja, joissa edes osa porrastornista voitaisiin säilyttää, jos ei julkisivussa, niin nykyarkkitehtuurin trendien mukaisesti tavalla tai toisella osana uudis-</p>	<p>Muistutuksen jättäjä on ulkopaikkakuntalainen. Kaavan osallisia ovat (kaava-alueen) maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>

	<p>rakennuksen interiööriä. Suomessa on lukuisia esimerkkejä toteutuksista (myös hotelli kiinteistöissä), joissa historiallisia rakenteita on yhdistetty/liitetty uudisrakennuksen osiksi luovalla ja paljon kiitosta saaneilla tavoilla.</p> <p>Kortteli 9 (Kauppayhtiön kiinteistö sen osana) sijaitsee Lapin kansainvälisen matkailun keskuksena kasvaneen Arktisen pääkaupungin historiallisimmassa ytimessä. Kauppayhtiön parhaiten säilynyttä osaa (vanha leipomorakennus) vastapäätä sijaitsi legendaarinen vanha Pohjanhovi (1936), jonka valmistumista voidaan pitää Lapin kansainvälisen matkailun lähtölaukauksena. Sota-aikana Pohjanhovi oli erityinen mm. tuolloin Lapin ja Suomen vaiheisiin vaikuttaneiden henkilöiden kohtaamispaikkana. Kauppayhtiön leipomorakennuksen naapurina, sen pohjoispuolella, oli sodassa tuhoutunut Rainion kerrostalo. Siinä sijaitsi Lapin historiaan omana aikakautenaan merkittävästi vaikuttaneen ja kotiaan osin myös virkatyössä käyttäneen maaherran asunto. Noilla kulmilla on epäilemättä tehty päätöksiä, jotka osaltaan vaikuttivat Lapin (ja ehkä myös Suomen) asemaan ja kohtaloihin toisessa maailmansodassa.</p> <p>► Kauppayhtiön vanhan leipomorakennuksen säilytettäväksi osoitettu pohjoispääty olisi (tietämättä sille nykyisessä suunnitelmassa varattua tilallista funktiota) monessa mielessä autenttinen ja sitä kautta ainutlaatuinen ympäristö esitellä ensisijaisesti korttelin 9, mutta sen kautta myös Lapin historiaa osana laajempaa eurooppalaista kontekstia pienimuotoisen korttelimuseon formaatissa. Jos korttelimuseoajatus saisi kannatusta, Lapin maakuntamuseo olisi parhaana asiantuntijana hankkeen toteutuksen itseoikeutettu mahdollistaja ja osapuoli.</p> <p>Suunnitteilla oleva hotelli kiinteistö olisi lajissaan kolmas korttelissa 9. Lisäksi naapurikortteleissa on useita hotelli kiinteistöjä. Ehdotettu korttelimuseo tukisi suoraan lähiympäristönsä elinkeinorakennetta.</p>	
3	<p>Maanomistaja/ HAAWE, 19.3.2026:</p> <p>1. Muistutuksena esittäisimme, että otsikon mukaisen kaavan ja rakennustapaohjeiden ei tule määri-</p>	<p>Rakennustapaohjeet ja sekä asemakaavaan liittyvä merkinnät ja määräykset koskevat vain</p>

<p>tellä koko korttelin rakentamista vaan ne tulee käydä läpi tonttikohtaisesti huomioiden Haawe Oy:n (Valtakatu 22) erityispiirteet sekä tontinkäytömahdollisuudet. Haawe Oy:n osalta on laadittu luonnoksia, joissa Valtakatu 24 kaavaehdotuksen mukaiset kaavamääräykset autopaikoista eivät toteudu. Mainittakoon esimerkiksi;</p> <p>a) Tontin seitsemän (7) ahtaus on haaste ja lähtökohtaisesti olemme olettaneet, että (1ap/200k-m²) riittää autopaikkojen laskentaan sekä liike- että majoitustiloille.</p> <p>a) Valtakatu 22 luonnossuunnittelu on edennyt niin, että maanalaisia paikoitustiloja ei rakennettaisi mutta toisaalta sitä ei haluta estääkään mikäli tulevaisuudessa tarpeita em. ratkaisulle ilmenee. Valtakatu 22 tarvitsee myös mahdollisuuden rakentaa maanalainen tai maanpäällinen pysäköintilaitos</p> <p>Lisäksi Haawe Oy:n osalta on jo laadittu luonnoksia joissa Valtakatu 24 kaavaehdotuksen mukaiset rakennustapaohjeet piha-alueen käytöstä eivät toteudu. Mainittakoon esimerkiksi;</p> <p>a) Tontin 7 sisäpihalle ei jää tilaa matkailua tukevalle toiminnalle koska kaikki varataan huollolle ja paikoitukselle sekä varataan toisaalta mahdollisuus myös pysäköintilaitoksen rakentamiselle</p> <p>2. Lisäksi muistutamme, että Koskikatu 24 kaavaehdotuksen ei tule millään tavoin heikentää tontille 7 liittymistä huomioiden mm. seuraavat;</p> <p>a) Suuret ajoneuvot ja niiden vaatima tila liittymässä.</p> <p>b) Tontille 7 on vain yksi liittymä eikä mahdollista pysäköintihallia voida rakentaa niin, että sinne mentäisiin suoraan Valta- tai Koskikadulta. Kaavaehdotuksessa sallitaan pysäköintihallin rakentaminen kiinni rajaan ja esittäisimme myös mahdollisuutta maanalaiseen tonttien 7 ja 4 väliseen kulku-yhteyteen (varaus).</p> <p>c) Mahdollisen puistomuuntamon paikkaa ei kaavaehdotuksessa ole esitetty mutta tontilla 7</p>	<p>kaavamuutosaluetta, tässä tapauksessa korttelin 9 tonttia 4. Tällä asemakaavalla ei ratkaista tontin 4 ulkopuolisia pysäköintijärjestelyitä.</p> <p>Valtakadunpuolen tonttiliittymän koko säilyy kaavan näkökulmasta saman levyisenä eikä vaikeuta tontille liittymistä.</p> <p>Yhteiset piha-alueet (talvipiha) voidaan kaavasta riippumatta järjestää keskinäisillä sopimuksilla ja yhteistyöllä.</p> <p>Mikäli tontille 7 päätetään myöhemmin rakentaa maanalainen pysäköintikerros, voidaan kulku järjestää sopimuksilla ja kiinteistörastituteena.</p>
---	--

	sille ei ole kuitenkaan tilaa em. ahtauteen viitaten	
4	<p>Lausunto, Lupa- ja valvontavirasto, 13.3.2026</p> <p>Lausuttavana oleva asemakaavan muutosehdotus</p> <p>Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta (LVV) lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavan muutosehdotuksesta. Lausuttavana oleva kaavaehdotusaineisto sisältää asemakaavaehdotuksen (11.11.2025) ja siihen liittyvän kaavaselostuksen (26.1.2026), sekä rakentamispahjeet Valtakatu 24. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei ollut mukana lausuttavissa asiakirjoissa.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa Valtakadun ja Harrikadun kulmauksessa. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen. Asemakaavalla on tarkoitus osoittaa sekä asumista että hotelli- ja liiketoimintaa.</p> <p>Asemakaavamuutoksesta ei ole pidetty viranomaisneuvottelua, eikä Lupa- ja valvontavirastolta tai sitä edeltäneeltä Lapin ELY-keskukselta ole pyydetty lausuntoa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Lupa- ja valvontavirasto lausuu asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:</p> <p>Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi</p> <p>Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista AKL 9 §:ssä. AKL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava- aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).</p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö ja yleiskaavan ohjausvaikutus</p> <p>Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. AKL 54 §:n mu-</p>	<p>Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontaviraston lausuntoa, lausuntoaineisto sisälsi kaavaehdotuskartan, asemakaavaselostuksen, rakentamispahjeet sekä kaupunginhallituksen pöytäkirjan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavaselostuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi on asetettu julkisesti nähtäville.</p> <p>Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti suunnittelujärjestelmässä kaavat täsmentyvät sitä mukaan kuin edetään yleispiirteisestä suunnitelmasta yksityiskohtaisempaan asemakaavaan. Yleispiirteiset kaavat osoittavat maankäytön rakenteita ja yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja mutta eivät yleensä sido asemakaavapäätöksen tekijän harkintavaltaa kaavan yksityiskohdissa.</p> <p>Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppayhtiön varistorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty tiiviiden keskustakorttelien alueeksi. Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ohjeen mukaan asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantaso- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettynä pysäköintinä tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokeroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja. <p>Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä</p>

kaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavamuu-
tosalueella voimassa olevassa oikeusvaikutteis-
sa keskustan osayleiskaavassa on kaksi suoje-
lukohdemerkintää (sr68 ja sr69), joiden mukaan
Valtakadun ja Harrikadun varrelle sijoittuvat
asuin- ja liikerakennukset sekä Harrikadun var-
rella sijaitseva varasto- ja liikerakennus ovat osoi-
tettu suojeltaviksi rakennuksiksi. Yleiskaavamää-
räyksen mukaan kyseessä on kulttuurihistorialli-
sesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvalli-
sesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota
MRL 43 § 2 mom. nojalla (nyk. AKL 43.2 §) ei saa
purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa (nyk.
RakL 55 §:n mukainen rakennuksen purkamislupa).
Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä ra-
kennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityi-
sesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkupe-
räisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Numerointi
viittaa kaavaselostuksen liitteessä olevaan luette-
loon ja perusteluihin. Keskustan osayleiskaavassa
on erillinen kohdemerkintä (srTxx) rakennuksille
tai rakennuskokonaisuuksille, joiden suojeleminen
ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

LVV:n näkemyksen mukaan asemakaavan muu-
tosehdotuksen suojelumerkintä (sr- 10) ei käytän-
nössä suojele kuin kadunpuoleisen rakennuksen
julkisivun ja kattolapteen ominaispiirteet. Suoje-
lumerkintä (sr/ ur) ei suojele rakennusta tai ra-
kennuksen osaa lainkaan. Lupa- ja valvontaviras-
to katsoo, että asemakaavaselostuksessa on esi-
tetty asemakaavaehdotuksen vaikutuksia raken-
nettuun ympäristöön varsin kevyesti. Asemakaa-
van muutosehdotuksen mahdollistaman raken-
tamisen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriym-
päristöön ei ole arvioitu lainkaan.

LVV:n näkemyksen mukaan asemakaavan muu-
tosehdotuksessa ei ole huomioitu yleiskaavan
ohjausvaikutusta rakennetun kulttuuriympäris-
tön osalta. LVV toteaa, ettei asemakaavaehdotus-
ta voida pitää keskustan osayleiskaavassa suoje-
luksi osoitettujen rakennusten osalta alueiden-
käyttölain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältö-
vaatimuksia täyttäväksi. Yleiskaava ei ole ollut
ohjeena muutettaessa asemakaavaa, kuten aluei-
denkäyttölain 42 §:ssä edellytetään. Lupa- ja val-
vontavirasto katsoo, että vaikutusten arviointia

huomiota rakennusten massoitteeluun ja kau-
pungikuvaan.

- Ohjeen mukaan asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

Mikäli rakennusta ei sen kunnan vuoksi ole
kohtuullista suojella, voidaan sen osia tai muo-
toja säilyttää. Muistumat historiasta ovat yhteys
menneeseen ja tälläkin tavalla voidaan saavuttaa
historiallista kerroksellisuutta.

Kauppayhtiön tontin kaupunkikuvallinen ja
kulttuurihistoriallinen arvo on prosessin yhtey-
dessä tunnustettu ja huomioitu kaavamuu-
toksessa. Tutkittavilla vaihtoehdoilla ja ha-
vainnekuville on selvitty miten rakennukset sopeu-
tuvat rakennettuun ympäristöön ja mai-
semaan.

Kauppayhtiön päärakennuksen suojelumerkin-
tä ehdotuksessa on sr-10, jonka mukaan:
**SUOJELTAVA RAKENNUKSEN OSA. KULTTUURI-
RIHISTORIAALLISESTI RAKENNUSTAITEELLISESTI
JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN TÄRKEÄ RA-
KENNUSOSA, JONKA OMINAISPIIRTEET KA-
DUNPUOLEISISSA JULKISIVUISSA TULEE SÄI-
LYTTÄÄ.**

**SAMOIN KATTOPINNAN OMINAISPIIRTEET
TULEE KADUNPUOLEN KATTOLAPPEILLA SÄI-
LYTTÄÄ NYKYISELLÄN.**

**RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA
MUUTOSTÖISTÄ PYYDETTÄVÄ LAPIN MAA-
KUNTAMUSEON LAUSUNTO.**

Asemakaavalla suojeleminen käytetään kun on tar-
ve suojella rakennusten ulkopuoli. Mikäli koh-
teen suojeleminen olisivat poikkeuksellisen
merkittäviä sisätilojenkin osalta, tulisi harkitta-
vaksi kohteen suojeleminen Rakennusperintö-
lailla, jonka 3 § mukaan:

*3 § Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa,
rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta
rakentamalla tai istuttamalla muodostettua
aluetta.*

	<p>suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee täydentää.</p> <p>Kaavamerkinnot ja -määräykset</p> <p>Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että myös hulevedet ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita ja hulevesien käsittelystä on säädetty AKL 13 a -luvussa. Kaavaehdotuksessa hulevesien käsittely on huomioitu kaavamääräyksissä, mutta Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että asemakaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely ja osoittaa kaavakartalla hulevesien käsittelyalueet.</p> <p>Asemakaavamääräyksissä mainitaan rakennuslupa. LVV toteaa, että voimaan tulevan kaavan perusteella myönnetään rakentamislupia (RakL 42 §).</p> <p>Jatkokäsittely</p> <p>Lupa- ja valvontavirasto edellyttää, että edellä lausuttu otetaan huomioon ja kaavaehdotusta täydennetään.</p>	<p><i>Kiinteällä sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita ja laitteita.</i></p> <p><i>Mitä jäljempänä säädetään rakennuksesta, koskee vastaavasti 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja muita suojelun kohteita.</i></p> <p>Kauppayhtiön sisätilat eivät RHS:n mukaan täytä suojelukriteerejä, joten kohteen kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on riittävä suojelutoimi.</p> <p>Kaavan viitesuunnitelmassa Kauppayhtiön alkuperäinen ravintolasali on laajennettuna suunniteltu hotellin ravintolasaliksi, joten kohteen kulttuuriset ominaispiirteet tullevat säilymään.</p> <p>Ehdotus säilyttää oleelliset osat Harrikadun ja Valtakadun kaupunkikuvasta. Kauppayhtiön ravintolasalin osalta hanke kunnioittaa myös alueen kulttuurihistoriaa.</p> <p>Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut huomioida Kauppayhtiön rakennusten suojelumerkinnot sekä kaupunkikuvalliset arvot. Suunnittelussa on hyödynnetty rakennushistoriallista selvitystä ja kuntoarviota, joiden mukaan rakennusten suojelu toteutetaan siinä määrin kuin se edellytysten valossa on mahdollista.</p> <p>Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia suhteessa rakennettuun kulttuuriympäristöön on täydennetty.</p>
5	<p>Lapin maakuntamuseo, 27.3.2026</p> <p>Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa 1. kaupunginosan korttelin 9 tonttia 4 koskevasta asemakaavaehdotuksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/ 2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§:n 1 momentin 2 koh-</p>	<p>Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti suunnittelujärjestelmässä kaavat täsmentyvät sitä mukaan kuin edetään yleispiirteisestä suunnitelmasta yksityiskohtaisempaan asemakaavaan. Yleispiirteiset kaavat</p>

<p>dan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.</p> <p>Asemakaavaselostuksen mukaan Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioiden, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.</p> <p>Lapin maakuntamuseo on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 26.6.2025.</p> <p>Asemakaavaehdotus</p> <p>Asemakaavaselostuksessa on todettu asemakaavan valmisteluaineiston sisältäneen kolme vaihtoehtoa, joista ehdotusvaiheeseen on valittu vaihtoehto 1.</p> <p>”Vaihtoehdossa 1 alueen kerrosala ja kerroskuvaukset nousevat merkittävästi voimassa olevaan tilanteeseen verrattaessa. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi rakennusmassa on kahdeksan kerrosta (VIII) ja katujen läheisyyteen sijoittuvat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut rakennukset ovat kerrosalultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 10 000 k-m² (~e=3.13). Ajoneuvoliikenne liittyy alueelle Harrikadun puolelta ja pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa.”</p> <p>Asemakaavan muutoksen myötä ollaan mahdollistamassa kauppayhtiön rakennuskannan purkamisen, niin että ainoastaan Kauppayhtiön niin sanottu päärakennus tulisi osin säilymään. Nähtävillä olevassa ehdotuksessa on esitetty purettavaksi Valtakadun puoleinen liikerakennusosa ja Harrikadun puoleinen matala liikerakennusosa sekä osin tai kokonaan purettavaksi on osoitettu Harrikadulla sijaitseva entinen varasto- / leipomorakennus.</p> <p>Vaikutusten arviointi</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä</p>	<p>osoittavat maankäytön rakenteita ja yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja mutta eivät yleensä sido asemakaavapäätöksen tekijän harkintavaltaa kaavan yksityiskohdissa.</p> <p>Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppayhtiön varistorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty tiiviiden keskustakorttelien alueeksi. Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ohjeen mukaan asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantas- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettynä pysäköintinä tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokeroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja. <p>Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ohjeen mukaan asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla. <p>Mikäli rakennusta ei sen kunnan vuoksi ole kohtuullista suojella, voidaan sen osia tai muotoja säilyttää. Muistumat historiasta ovat yhteys menneeseen ja tälläkin tavalla voidaan saavuttaa historiallista kerroksellisuutta.</p> <p>Kauppayhtiön tontin kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on prosessin yhteydessä tunnustettu ja huomioitu kaavamuuksessa. Tutkittavilla vaihtoehdoilla ja havainnekuvilla on selvitty miten rakennukset sopeutuvat rakennettuun ympäristöön ja mai-</p>
---	--

<p>vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla. Maankäyttöä rakennuslain (Alueidenkäyttölain) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.</p> <p>Ehdotusvaiheen asemakaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan vaikutuksista rakennettuun ympäristöön seuraavasti: "Kaavamuutoksen myötä alueen rakennuskanta uudistuu osittain ja kaupunkikuva alueella muuttuu uudisrakentamisen myötä. Kaavaratkaisussa on säilytetty kaupunkikuvan ja historiallisen kerrostuman kannalta olevat tärkeät rakennuksen osat. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi rakennusmassa on yhdeksän kerrosta (I/ I r IX) jossa rinteeseen sijoittuva ensimmäinen kerros voidaan kokonaisuudessaan käyttää rakennusoikeuden laskettavaksi tilaksi, katujen läheisyyteen sijoittuvat matalammat nykyaikakuvaan mukailevat ja suojellut rakennuksen osat ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV)." Vaikka ehdotusvaiheen kaava-asiakirjat ovat täydentyneet valmisteluvaiheessa esitellyistä, hankkeen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai rakennettuun kulttuuriympäristöön ei ole edelleenkaan arvioitu.</p> <p>Yleiskaavan ohjausvaikutus</p> <p>Alueidenkäyttölain (MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimen-</p>	<p>semaan.</p> <p>Kauppayhtiön päärakennuksen suojelumerkin-tä ehdotuksessa on sr-10, jonka mukaan: SUOJELTAVA RAKENNUKSEN OSA. KULTTUURIHISTORIALLISTEesti RAKENNUSTAITEELLISEsti JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN TÄRKEÄ RAKENNUSOSA, JONKA OMINAISPIIRTEET KADUNPUOLEISISSA JULKISIVUISSA TULEE SÄILYTTÄÄ.</p> <p>SAM OIN KATTOPINNAN OMINAISPIIRTEET TULEE KADUNPUOLEN KATTOLAPPEILLA SÄILYTTÄÄ NYKYISELLÄÄN.</p> <p>RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖISTÄ PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.</p> <p>Asemakaavalla suojelua käytetään kun on tarve suojella rakennusten ulkopuoli. Mikäli kohteen suojeluarvot olisivat poikkeuksellisen merkittäviä sisätilojenkin osalta, tulisi harkittavaksi kohteen suojeleminen Rakennusperintölailla, jonka 3 § mukaan:</p> <p><i>3 § Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta.</i></p> <p><i>Kiinteällä sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita ja laitteita.</i></p> <p><i>Mitä jäljempänä säädetään rakennuksesta, koskee vastaavasti 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja muita suojelun kohteita.</i></p> <p>Kauppayhtiön sisätilat eivät RHS:n mukaan täytä suojelukriteerejä, joten kohteen kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on riittävä suojelutoimi.</p> <p>Kaavan viitesuunnitelmassa Kauppayhtiön alkuperäinen ravintolasali on laajennettuna suunniteltu hotellin ravintolasaliksi, joten kohteen kulttuuriset ominaispiirteet tullevat säi-</p>
--	---

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

Alueidenkäyttölain (MRL) 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Alueidenkäyttölain 57.2§ mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Alueidenkäyttölain 57.3 §:n mukaan asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentissa säädetyn estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/ 2010) 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuskohteita.

Vaikka alueella voimassa olevassa yleiskaavassa on kaksi suojelumerkintää, joiden mukaan Valtakadun ja Harrikadun varrelle sijoittuvat asuin- ja liikerakennukset sekä Harrikadun varrella sijaitseva varasto- ja liikerakennus ovat osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, ei nyt lausunnolla olevalla asemakaavaehdotuksella käytännössä ole suojeltu yhtään asemakaavamuutoksen alueella sijaitsevaa rakennusta, siten että niiden yleiskaavassa tunnistetut kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot olisivat tosiasiallisesti tulleet suojelluiksi.

lymään.

Ehdotus säilyttää oleelliset osat Harrikadun ja Valtakadun kaupunkikuvasta. Kauppayhtiön ravintolasalin osalta hanke kunnioittaa myös alueen kulttuurihistoriaa.

Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut huomioida Kauppayhtiön rakennusten suojelumerkinnot sekä kaupunkikuvalliset arvot. Suunnittelussa on hyödynnetty rakennushistoriallista selvitystä ja kuntoarviota, joiden mukaan rakennusten suojelu toteutetaan siinä määrin kuin se edellytysten valossa on mahdollista.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia suhteessa rakennettuun kulttuuriympäristöön on lausunnon johdosta täydennetty.

Kaavaselostuksessa todetaan, että ”Kauppayhtiön tontin kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on prosessin yhteydessä tunnustettu ja huomioitu kaavamuutoksessa.”. ”Mikäli rakennusta ei sen kunnan vuoksi ole kohtuullista suojella, voidaan sen osia tai muotoja säilyttää. Muistumat historiasta ovat yhteys menneeseen ja tälläkin tavalla voidaan saavuttaa historiallista kerroksellisuutta. Kauppayhtiön päärakennuksen osalta kaavaratkaisu suojelee suurimman osan rakennuksesta, AKL/ MRL § 54 on tältä osin huomioitu.” AKL 54§:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kuitenkin asemakaavaehdotuksessa esitetyt suojelumerkinnät antavat mahdollisuuden purkaa merkinnän kohteena olevan rakennuksen joko kokonaan tai osittain. Tästä johtuen asemakaavalla tosiasiallisesti mahdollistetaan rakennetun ympäristön kannalta merkittävien rakennusten hävittäminen sallimalla niiden purkaminen.

Lapin maakuntamuseon kanta

Asemakaavan liiteaineistona olevaa rakennushistoriallistaselvitystä (RHS) voidaan pitää asianmukaisena ja hyvin laadittuna. Selvitys antaa selkeän kuvan Kauppayhtiön rakennusten ja kauppatoiminnan eri vaiheista sekä rakennusten merkityksestä. Asemakaavaratkaisussa näitä tietoja ei kuitenkaan ole juurikaan hyödynnetty. Asemakaava-aineistossa ei ole kaavan vaikutuksia juurikaan arvioitu. Siitä johtuen Lapin maakuntamuseo toteaa, että Rovaniemen keskustan alueen rakennettua kulttuuriympäristöä merkittävästi muuttavan rakentamisen osoittamisen rakennettuun kulttuuriympäristöön, ilman asianmukaista vaikutusten arviointia, ei voida katsoa täyttävän alueidenkäyttölaissa asemakaavoitukselle asetettuja vaatimuksia.

Asemakaavaratkaisuissa ei Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan ole riittävällä tavalla huomioitu yleiskaavan ohjausvaikutusta ja siitä johtuen Lapin maakuntamuseo toteaa, ettei asemakaavaratkaisua voida pitää yleiskaavassa suojelluksi osoitettuja rakennuksien osalta alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisia vaatimuksia täyttäväksi. Yleiskaava ei myöskään ole ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa Alueidenkäyttölain (MRL) 42 §:n mukaisesti ja vireillä olevan asemakaava-

muutoksen mahdollistamien toimenpiteiden on katsottava vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista.

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan asemakaavassa ratkaistun rakennussuojelun koh-
tuullisuuden arviointi tulee tutkia kokonaishar-
kintaan perustuen. HE 101/ 1998:n mukaan ”Koh-
tuullisuuden arviointi on maanomistajan tilan-
teen kokonaisharkintaa kaavassa osoitetut ra-
kennusoikeudet, muut aluevaraukset sekä rajoit-
tavat kaavamääräykset huomioon ottaen.” Nyt
esitettyssä ehdotuksessa rakennusoikeuden mer-
kittävän lisäämisen voitaneen katsoa ottavan
huomioon rakennusten suojelukysymysten koh-
tuullisuutta suhteessa rakennusten käytön mah-
dollisuuksiin.

Nyt asemakaavaehdotuksessa suojelumerkintöjen
kohteena olevien rakennusten merkittävyttä
Rovaniemen keskustan alueen rakennuskannassa
arvioitaessa, Lapin maakuntamuseo katsoo, että
rakennukset tulee suojella siten, että määräykset
olisivat asemakaavan sisältövaatimusten mukaisia
ja että rakennusten kulttuuri- ja rakennushistori-
alliset arvot tulisivat tosiasiallisesti suojelluiksi.
Nyt esitetyillä suojelumerkinnöillä mahdolliste-
taan rakennetun ympäristön kannalta merkittä-
vien rakennusten purkaminen. Näin ollen Lapin
maakuntamuseon näkemyksen mukaan asema-
kaava ei täytä AKL 54 §:n mukaisia asemakaavan
sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaali-
misen osalta.

Edellä todetun lisäksi asemakaavahankkeen vai-
kutusten arviointia suhteessa kaupunki- ja mai-
semakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäris-
töön tulee edelleen merkittävästi täydentää.