

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KAUPUNGINOSA KORTTELI 9

TONTTI 4, VALTAKATU 24



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 05.05.2025(2.4.2026)

KAAVOITUS
2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 9 tontti 4
Valtakatu 24

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

kaavoituspäällikkö
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta
kaupunginhallitus
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

21.12.2021, § 25
24.2.2022
29.5.-30.6.2025
16.12.2025, § 208
19.1.2026, § 6
2.2.2026, § 24
19.2.-20.3.2026

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa Valtakadun ja Harrikadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää korttelin 9 tontin 4. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24". 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 huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA- ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA.....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	7
	MAANOMISTUS	10
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	10
3.2.1	KAAVA- ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET...	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	15
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	15
4.3.1	OSALLISET.....	15
4.3.2	VIREILLE TULO.....	15
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT.....	15
4.3.4	VIRANOM AISYHTEISTYÖ.....	16
4.3.5	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	16
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	17
4.4.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	21
4.4.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1	MITOITUS.....	22
5.2	ALUEVARAUKSET	22
5.2.1	KORTTELIALUEET	22

5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	22
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	23
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	23
5.3.4	KAAVAHDOTUKSEN VAIKUTUKSET VARJOSTUSOLOSUHTEISIIN (PAVE-ARK.)	24
5.3.5	KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	28
5.3.6	KAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN	28
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	30
5.5	NIMISTÖ.....	30
6	ASEMKAAVAN TOTEUTUS.....	31
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	31

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:	1.	ASEMKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
	3.	VOIMASSA OLEVA ASEMKAAVA
	4.	ASEMKAAVANMUUTOS
	5.	ASEMKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET
	6.	VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE
	7.	RAKENTAMISTAPOHJE (ERILLINEN LIITE)

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ

- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo 2019
- Kuntokatselmus ja haitta-aineraportit, PBM 2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään **21.12.2021 (§ 25)** saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 9 tontilla 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **24.2.2022**.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidettiin **29.5.–30.6.2025** valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **28.5.2025**.

Tekninen lautakunta käsitteli **16.12.2025 § 208** asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen **2.2.2026 § 24** päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan **19.2.-20.3.2026** väliseksi ajaksi julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitaan sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **18.2.2026** sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta sekä tutkitaan suunnittelualueen rakennusten suojelua, uuden rakennusmassan sijoittelua ja kerroslukua/ -korkeutta. Toteutuessaan asemakaavamuutos uudistaa kaupunkikuvaa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta. Kaavan toteutumisen ajoitusta voidaan ohjata maankäyttösopimuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualan tontilla 4 sijaitsee Kauppayhtiön rakennus viereisine liikerakennuksineen. Suunnittelualan Valtakadun puolella sijaitsee vanha myymälärakennus (1945), jossa toimivat Arctic Design Shop ja Kauppayhtiön Pure Pizza. Valtakadun kulmaukseen ja Harrikadun puolelle sijoittuu Kauppayhtiön ravintola/ -myymälärakennus



(1946–47), alempana Harrikadun varrella sijaitsee Tuhat-torin kirpputori-rakennus (1966) sekä Kauppayhtiön varistorakennus (1922). Rakennusoi-keutta on 3196 m²:n tontilla käytetty 2 250 k-m²:ä. Kauppayhtiöllä on sisäpihalla osittain katettu terassialue. Tontilla 6 sijaitsee Sokos Hotel Vaakuna ja tontilla 7 Haawe Boutique Apart Hotel. Suunnittelun kohde kuuluu 1. kaupunginosaan, Keskusta. Keskustatoimintojen tilastoalueella oli asukkai-ta vuoden 2018 lopussa noin 4641. Tonttien rajoilla on jonkin verran puus-toa, mutta muuten piha-alueet ovat asfalttipintaisia.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

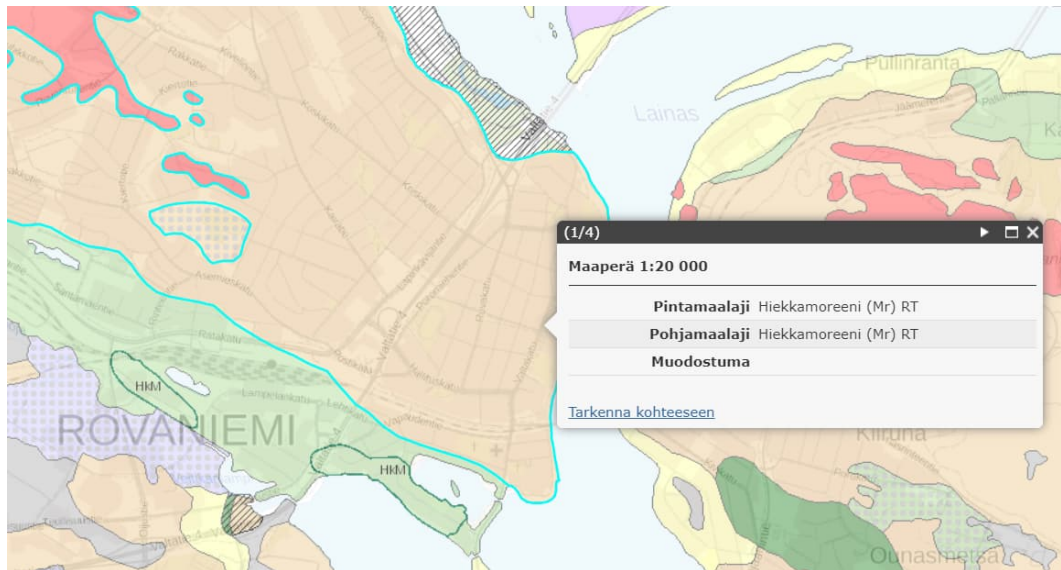
Maisemakuvaltaan suunnittelualan ympäristö on rakennettua, keskus-talle tyypillistä liike- ja toimistorakennusaluetta. Muutosaluetta ympäröi-vät tontit ovat pääosin rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukas-ti.



Ilmakuva.

MAAPERÄ

Suunnittelualue on vanhaa rakennusmaata. GTK:n karttatietojen mukaan pohjamaalajina on hiekkamoreeni.



GTK maankamara.

3.1.3

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita, kerrosluvut vaihtelevat välillä kaksi ja kuusi. Lähiympäristön rakennukset ovat valmistuneet eri vuosikymmenillä: -30, -40, -50, -60, -80, -90 ja 2000. Valtakadun vastapuolella sijaitsee korttelin 10 pysäköintialueena väliaikaisesti toimiva "hiekkaparkki"-alue. Pysäköintialueelle on kaa-voitettu hotelli- ja liikerakentamista, rakennuskokonaisuuden korkein osa on toteutuessaan seitsemän kerroksinen. Korttelin kymmenen uudisrakentaminen on vuosilta 2020 (Osuuspankki) ja 2019/ 2023 (pohjoispääty).

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Siinä on kuvailtu selvityksessä mm. seuraavasti:

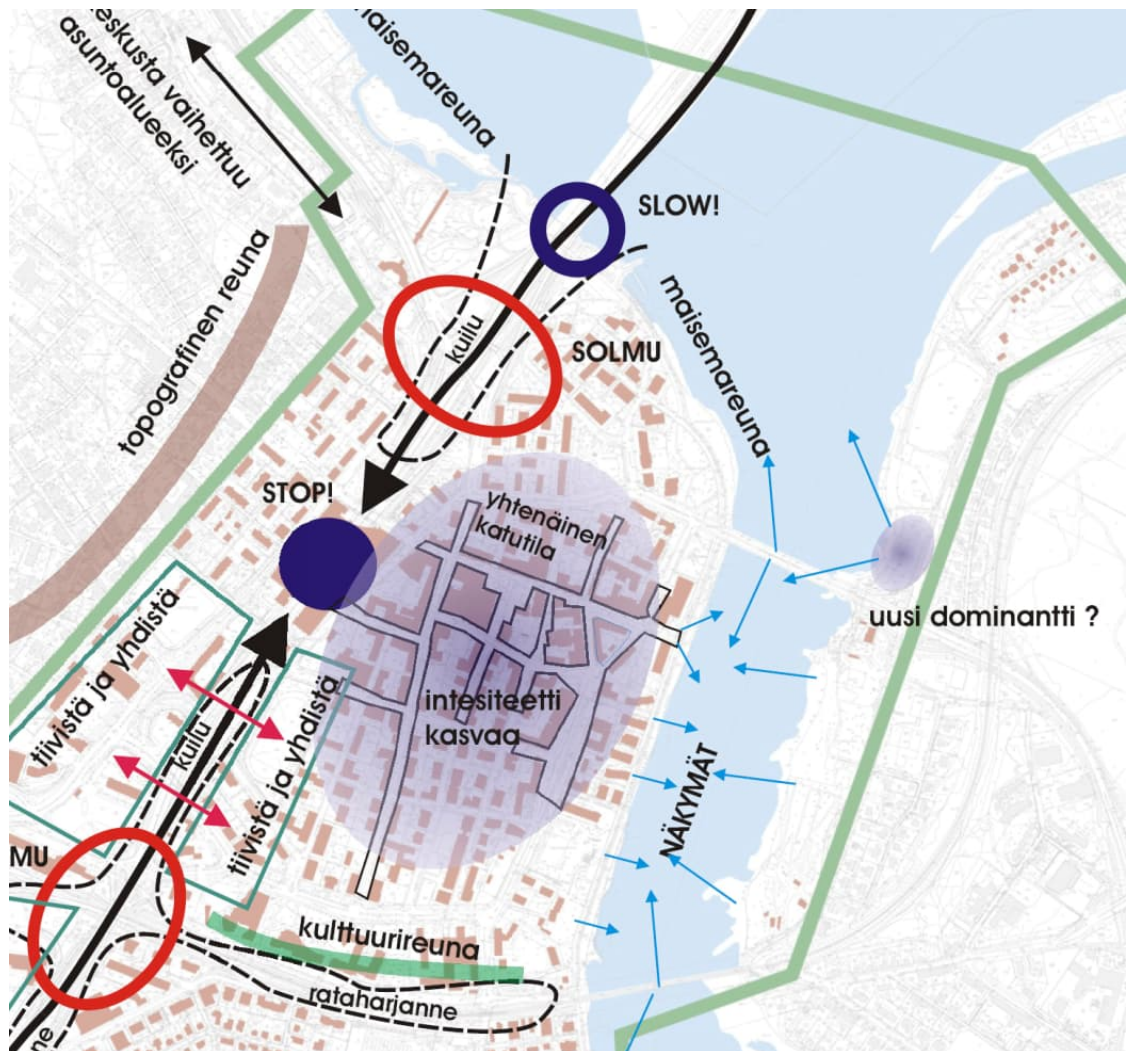
"Sininen rajaus osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin."



Ote kaupunkikuva-analysistä "Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta", Sfo Oy 2010.

"Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimai-

sia 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.”



PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Kaupallinen ydinkeskusta Rovaniemellä sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön. Kävelykadun varrelle sijoittuu mm. Sampokeskus. Alueella on paljon muotikauppaa ja muita erikoiskaupan ketjuliikkeitä sekä ravintoloita. Kävelykadun itäinen puoli yhdessä risteävän Valtakadun kanssa painottuu ravintolakatuna/ -alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

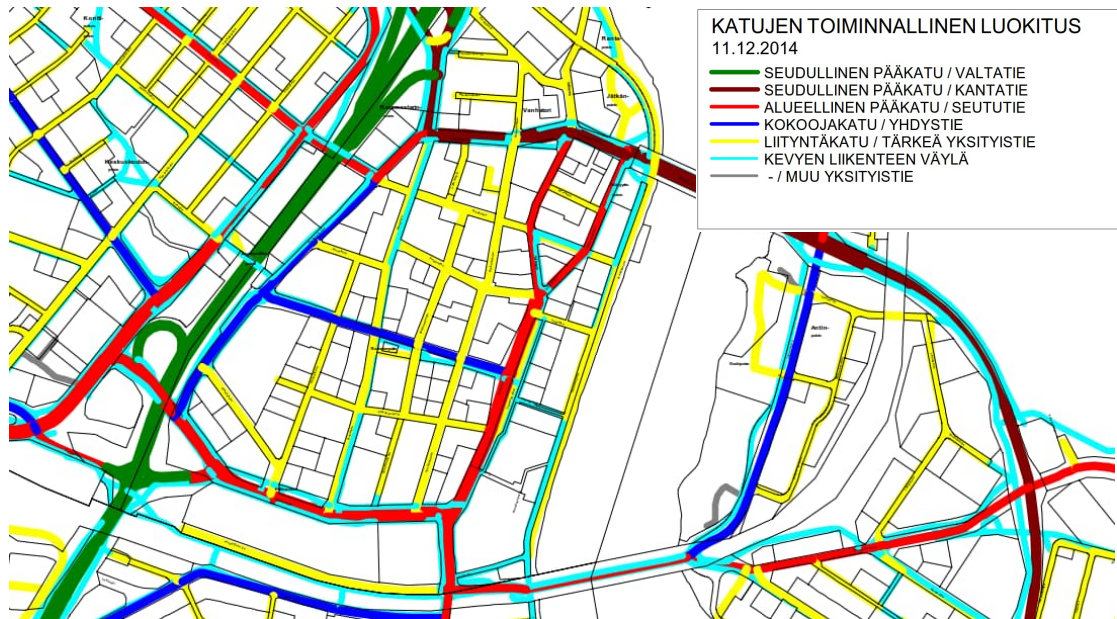
VIRKISTYS

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin. Kaavamuutosalueelta pohjoiseen päin kuljettaessa on Vanhantorin

leikkikenttä ja puistoalue, eteläpuolella puolestaan Angry Birds -puisto (Konttisenpuisto). Kemijoki ja sen ympäristö reitteineen tarjoaa hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistäytymiseen.

LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on pääosin toteutettu korotettuna ajoradasta. Liikenne ympäristössä on tyyppillistä vuorokaudenajoista riippuvaa vilkasta keskustan heiluriliikennettä.



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan selvitysten mukaan suunnittelualueen rakennuksista kaksi on varustettu yleiskaavassa kohdemerkinnöillä.

Kauppayhtiön rakennuksen kohdemerkinnän perusteena on kulttuurihistoriallinen arvo sekä kaupunkikuvallinen arvo. Rovaniemen Kauppaosakeyhtiö rakennutti ”Kauppayhtiönä” tunnetun rakennuksen myymäläksi ja varastoksi. Rakennus vaurioitui pahoin 1944 hävityksessä ja jouduttiin osin rakentamaan uudestaan, nyt hieman yksinkertaisempaan ja klassisempaan asuun. Kolmikerroksiseen rapattuun rakennukseen liittyy Valta-kadun puolella 2-kerroksinen 1940-luvulla tehty liikerakennus.



Kauppayhtiön varastorakennuksen merkinnän perusteena ovat niin ikään kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen arvo. Talo rakennettiin viereisellä tontilla olevan kauppayhtiön varastoksi. 1944 hävityksessä rakennus vaurioitui pahoin, mutta kantavat rakenteet säilyivät. Länsipuolen siipirakennus on vuodelta 1938. Varaston lisäksi rakennuksessa on toiminut mm. Autoliike Rauman korjaamo ja Pakarin leipomo.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös muita suojeltavaksi merkittyjä rakennuksia, mm. samassa korttelissa oleva arkkitehti Valde Aulangon suunnittelema 1933 rakentunut funktionaalista tyyliä edustava Rovaniemen osuuskaupan liike-talo (Haawe), liike-talo on suojeltu myös asemakaavassa. Yleiskaavan kohdemerkintä on korttelissa 8 sijaitseva arkkitehtien liris ja Mauri Karkulahti suunnittelema ja vuonna 1956 rakentunut neljäkerroksinen ullakollinen asuin- ja liikerakennus. Korttelissa 10 sijaitsee arkkitehti Gustaf Strandbergin suunnittelema ”Teräksen talo” tunnettu rakennus. Teräksen talo on Rautakauppa Oy:n vuonna 1937 rakennuttama ullakollinen kolmekerroksinen rapattu asuin- ja liikerakennus, jonka erityisinä julkisivupiirteinä erottuvat voimakas räystäslinja ja päätyseinän muotoilu. Teräksen talo on suojeltu myös asemakaavassa. Korttelissa 10 sijaitsee myös Osuuspankin rakennuksena tunnettu valkeaksi rapattu, vuonna 1936 rakennettu liike- ja toimistorakennus. Rakennus on yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista.

Kaava-alueen rakennukset eivät ole Museoviraston ylläpitämässä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksessa mukana.

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

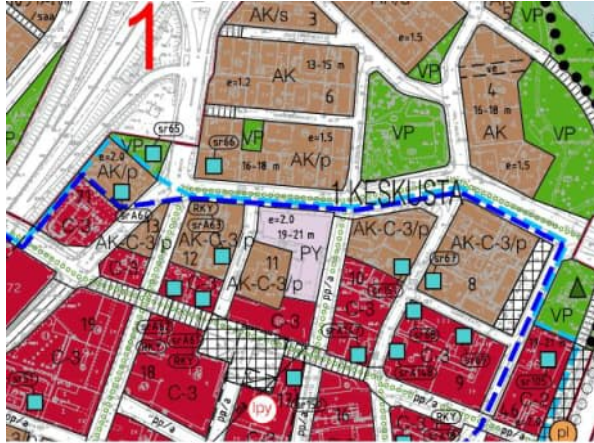
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

KESKUSTAN OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA



Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 12.11.2012, kaava on lainvoimainen. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle

saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviiden keskustakortteleiden alueella, alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen tarve ja alueen tiivistämisen tarve. Alue on myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella on suojelukohdemerkinnät sr68 ja sr69.

ASEMAKAAVA

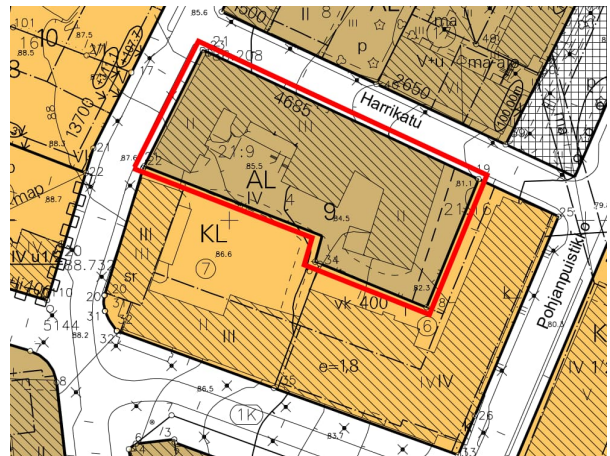
Tontilla neljä on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolla rakennusoikeutta on 4 685 k-m² ja kerrosluku on neljä (IV).

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

POHJAKARTTA

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



RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja. Rakennukset on merkitty suojeltaviksi ainoastaan yleiskaavassa, varsinaisia suojelupäätöksiä ei ole.

RAKENNUSHISTORIASELVITYS, ARKKITEHTITOIMISTO JORMA TEPPO OY 2019

Kauppayhtiön rakennuksien ja alueen historiasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Rovaniemen Kauppaosakeyhtiön rakennushistoriaselvitys tiivistää korttelin historian. Selvitys keskittyy rakennusten kaksi-

vaiheiseen tarinaan, jonka käännekohta oli rakennuskannan tuhoutuminen Lapin sodassa vuonna 1944.

Kiinteistöosaakeyhtiö Valtakatu 24:n toimeksiannosta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä tarkastellaan Rovaniemen kaupungin korttelin 9 tontin 4 rakennusten historiaa ja nykytilaa. Kohde sijaitsee perinteikkäällä kaupapaikalla ja sen rakennukset kytkeytyvät Lapin tukku- ja vähittäiskaupan historiaan.

Rakennushistoriaselvitys on perusselvitys, jonka avulla kohteesta saadaan riittävät lähtötiedot kohteen korjaus- ja kunnossapitotöiden suunnitteluun, asemakaavamuutoksen laadintaan ja suojelustatuksen määrittelyyn. Selvitystyöstä ovat vastanneet arkkitehdit Veli-Pekka Huhmo ja Jorma Teppo arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:stä. Rovaniemellä työryhmää on avustanut kiinteistöyhtiön osakas Jari Vallas.

Kauppayhtiön varhaiset vuodet

Rovaniemen Kauppa Osakeyhtiö perustettiin vuonna 1914 Vaasan tukku-liikkeiden toimesta. Yhtiö rakennutti Pumpasenharjulle uuden, näyttävän päärakennuksen, joka valmistui vuonna 1920. Tämä rakennus edusti pohjoismaista uusklassismia ja oli valmistuessaan kaupungin näyttävin liiketalo. Kortteli kehittyi kauppiastavaratalon toimintamallin mukaisesti, ja siellä toimi useita eri yrityksiä, kuten kulta- ja kellosepänliike. 1930-luvulla kiinteistöjä modernisoitiin ja laajennettiin, esimerkiksi Mustosen talo sai uuden ilmeen ja päärakennuksen kellariin tehtiin myymälätiloja.

Sota-aika ja jälleenrakennus

Sota-aikana 1939–1945 kauppala koki pommituksia, ja lopulta saksalaisten poltetun maan taktiikka tuhosi suurimman osan Rovaniemen rakennuskannasta lokakuussa 1944. Kauppaosaakeyhtiö menetti sodassa kolmesta kiinteistöä; vain päärakennuksen tiilimuurit ja varastorakennuksen betonirunko säilyivät korjauskelpoisina. Jälleenrakennus aloitettiin nopeasti sodan jälkeen arkkitehti Alvar Aallon laatiman asemakaavan pohjalta. Uusi myymälärakennus valmistui jo vuoden 1945 lopussa, ja korjaukset jatkuivat 1960-luvulle asti.

KUNTOKATSELMUS JA HAITTA-AINERAPORTIT, PBM 2021

Vuonna 2021 PBM Rakennustutkimus teki Kauppayhtiökorttelin rakennuksille kattavat asbesti- ja haitta-ainekartoitukset sekä kuntokatselmuksen. Tarkoituksena oli arvioida rakennusten kunto ja mahdollisuudet säilyttämiseen tai osittaiseen säilyttämiseen. Kuntokartoitus perustui aistinvaraisiin havaintoihin kohteessa ja kokemusperäiseen tietoon, sekä otettuihin näytteisiin. Katselmuksessa tehdyt havainnot osoittivat, ettei rakennuksissa ole lähivuosina toteutettu merkittäviä korjauksia, ainoastaan akuutteihin vaurioihin, kuten vesivuotoihin, liittyviä toimenpiteitä. Rakennusten rakenteet ovat osin alkuperäisiä, ja niissä esiintyy kosteuden, vanhentuneiden täyttömateriaalien ja riskirakenteiden aiheuttamia ongelmia.

Päärakennus (1946–47) on heikossa kunnossa, ja sen saneerauksessa säilytettäisiin lähinnä massiivirakenteiset rungon osat, kun taas välipohjat, yläpohjat, LVIS-järjestelmät ja julkisivut vaatisivat laajaa uusimista. Sivurakennus ja Tuhat tori -rakennus ovat niin iäkkäitä ja riskialttiita, että niiden purkamista suositellaan, samoin Makasiinirakennus (1922), jonka betonirunko on säilynyt, mutta julkisivut, ikkunat ja vesikate ovat heikkokuntoisia. Rakenteiden analyysissä on havaittu useita asbestipitoisia kerroksia ja mikrobivaurioiden riskejä, mikä korostaa perusteellisen peruskorjauksen tai purkamisen tarvetta.

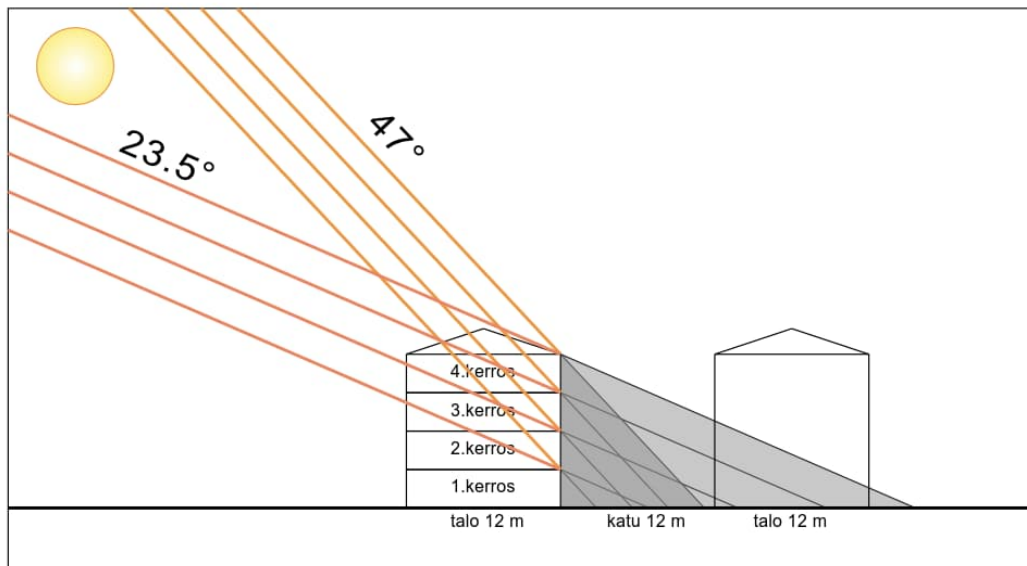
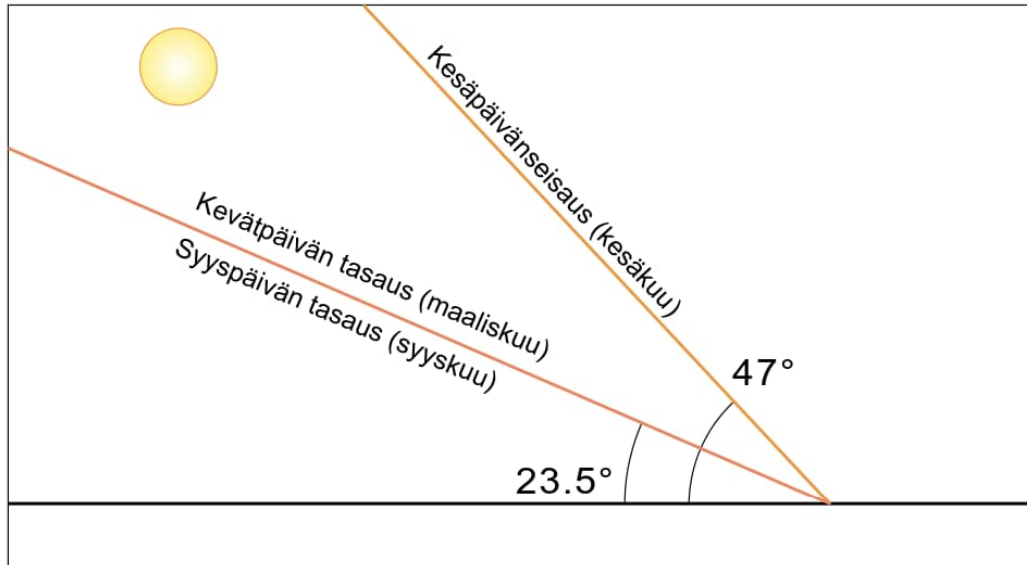
Päärakennuksessa esiintyy laajasti asbestia, PAH-yhdisteitä, raskasmetalleja ja öljytuotteita, PCB-yhdisteitä ei havaittu. Useat materiaalit ylittävät vaarallisen jätteen raja-arvot, joten purku- tai korjaustöissä tarvitaan erityistoimenpiteitä ja asianmukaista käsittelyä.

Tuhat-torin rakennuksessa lattioissa on asbestivinyyliä ja putkieristeissä mahdollisesti asbestia, PAH-, PCB- ja raskasmetallipitoisuudet eivät ylitä vaarallisen jätteen raja-arvoja, öljytuotteita ei havaittu, ja betonin hyötykäyttöä varten tarvitaan liukoisuusselvitys ennen purkamista.

Makasiinirakennuksessa esiintyy asbestia putkieristeissä, varaajissa ja lattioissa, PAH-yhdisteitä kellarin bitumikerroksissa, raskasmetalleja ikkunoiden ja sokkelin maaleissa sekä öljyhiilivetyjä betonilattiassa; PCB-yhdisteitä ei havaittu, ja betonin hyötykäyttöä varten tarvitaan liukoisuusselvitys ennen purkamista.

AURINGON KULKUREITTI NAPAPIIRILLÄ

Auringon kulkureitti Napapiirillä												
Ajankohta	21. tam	20. hel	20. maa	20. huh	21. tou	21. kes	21. hei	22. elo	22. syy	21. lok	21. marr	21. jou
Auringon kulma likimäärin	3,5°	12,5°	23,5°	35,5°	43,5°	47°	43,5°	35,5°	23,5°	12,5°	3,5°	0°



Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

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 huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asuminen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on 21.12.2021 (§ 25) päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 9 tontilla 4, osoitteessa Valtakatu 24.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

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

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidettiin 29.5.–30.6.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, kerros, Koskikatu 25 sekä kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 28.5.2025. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta käsitteli 16.12.2025 § 208 asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen 2.2.2026 § 24 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan 19.2.-20.3.2026 väliseksi ajaksi julkisesti nähtäville palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 18.2.2026 sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOM AISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (AKL 18 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen. Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty Lapin ELY-keskukseen. Valmisteluvaiheessa pyydettiin Lapin Maakuntamuseolta lausunto.

4.3.5 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Muutokset asemakaavassa sijoittuvat verrattain pienelle alueelle, jossa voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentumista. Kaavamuutos osaltaan edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Näistä tavoitteista tunnistetaan seuraavat kokonaisuudet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviiden keskustakorttelien alueella, alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen tarve ja alueen tiivistämisen tarve. Alue on myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella on suojelukohde-merkinnät sr68 ja sr69.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Uudisrakennusten tulee sopeutua hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa on noudatettava hyvää rakennustapaa. Suunnittelussa ja uudisrakentamisessa tulee huomioida sekä korttelissa oleva että ympäröivä rakennuskanta. Toteutuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukas sekä muodostaa kaupunkikuvallisesti ehjä kokonaisuus. Kaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohjeet.

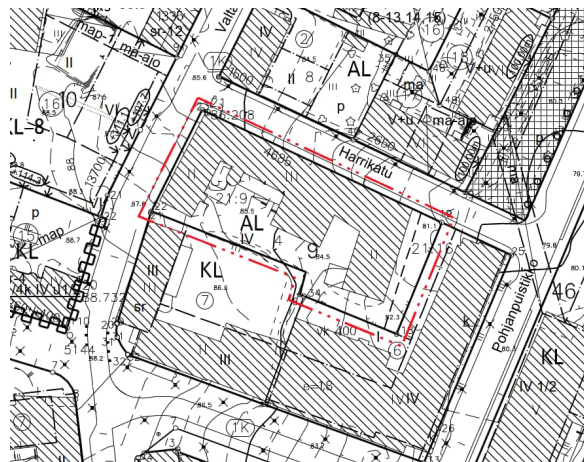
HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

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 huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET VAIHTOEHDON VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

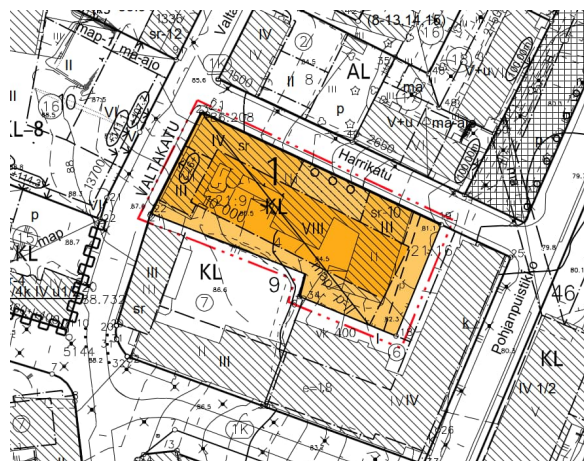
Vaihtoehto 0:

- käyttötarkoitus **AL**
- rakennusoikeus **4 685 k-m²** (~e=1.47)
- ylin sallittu kerrosluku neljä (**IV**)
- ei suojelumerkintää
- pysäköinti pihalla



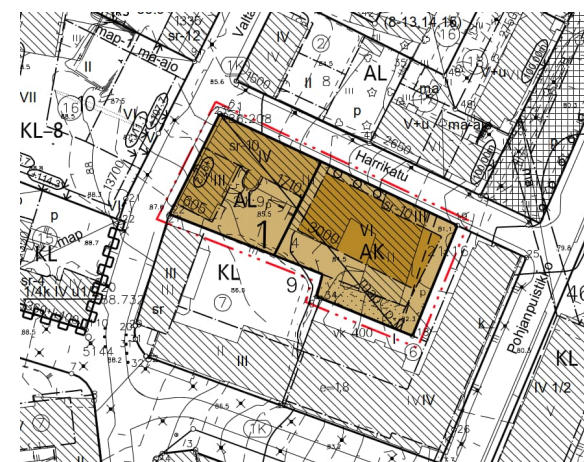
Vaihtoehto 1:

- käyttötarkoitus **KL**
- rakennusoikeus **10 000 k-m²**
- ylimmät sallitut kerrosluvut kolme (**III**), neljä (**IV**) ja kahdeksan (**VIII**)
- **sr** ja **sr-10** suojelumerkinnot oleville rakennuksille
- pysäköinti kannen alla/ kellarikerroksessa



Vaihtoehto 2:

- Käyttötarkoitus **AL** ja **AK**
 - kaksi tonttia
- Rakennusoikeus yhteensä **5315 k-m²** (~e=1.66)
- Kerrosluku **III, IV** ja **VI**
- **sr-10** suojelumerkintä
- yhteinen pysäköinti kannen alla/ kellarikerroksessa



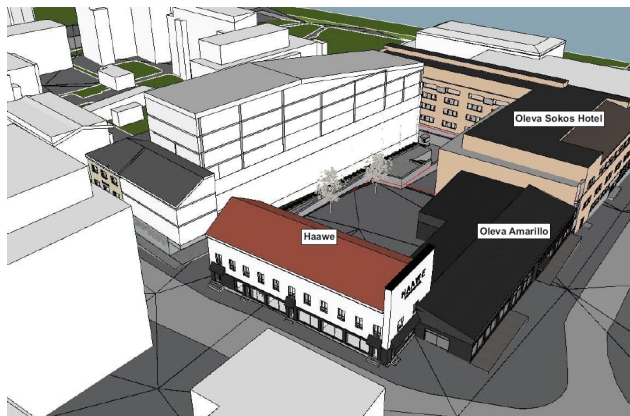
Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu, ja alueen kerrosluku sekä rakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus on 4 685 k-m².ä (e=1.46)

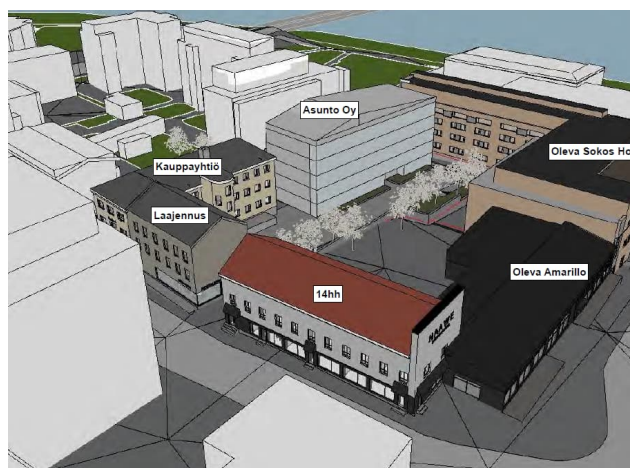
ja kerrosluku neljä (IV). Rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Vaihtoehdossa 1 alueen kerrosala ja kerrosluku 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 matalammat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut rakennukset ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 10 000 k-m² (~e=3.13). Ajo-neuvoliikenne liittyy alueelle Harrikadun puolelta ja pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa.



Harrikatu Pohjanpuistikon risteyksestä

Vaihtoehdossa 2 alueen tehokkuus kasvaa hieman. Alue muodostuu kahdesta tontista. Kauppayhtiön puoleinen osa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kauppayhtiön rakennus säilyy/ mukailee olemassa olevaa rakennusta. Kaavamuuotos mahdollistaa Valtakadun kolmekerroksisen osan rakentamisen uudelleen. Uudisrakennuksen räystäslinja on sidottu olemassa olevan Kauppayhtiön rakennuksen räystäslinjan korkeustasoon. Kerrosluku Kauppayhtiön AL-tontilla on kolme (III) ja neljä (IV), rakennusoikeutta on yhteensä 2 315 k-m². Harrikadun puolelle vaihtoehdossa kaksi muodos-



Harrikatu Pohjanpuistikon risteyksestä

tuu asuinkerrostalotontti (AK), jonka kerrosluku on kuusi (VI) rakennusoikeudella 3 000 k-m². Harrikadun puolella on tarkoitus säilyttää nykykaupunkikuvaa mukailevana kolmekerroksinen Pakarin leipomorakennuksen pääty, joka voidaan säilyttää tai toteuttaa alkuperäisen näköisenä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN

VE1

Tontin keskelle sijoittuvan uudisrakennuksen muoto ja korkeus huomioi ympäristön rakennuskantaa. Rakennuksen matalampi osa ottaa huomioon alempana rinteessä olevan korkomaailman, rakennuksen korkeampi osapuolestaan huomioi korttelin 10 korkomaailmaa sitä kuitenkin ylittämättä. Valtakadun puolella oleva matalampi uudelleen rakennettava osa eheyttää katunäkymää sovittamalla Kauppayhtiön ja Haave:n räystäslinjat. Asuin- ja palvelukortteli nivoutuu osaksi nykyistä kaupunkirakennetta. Kaavassa Harrikatua reunustamaan määrätyt puut luovat viihtyisyyttä ja pehmentävät katutilavaikutelmaa. Toisaalta itä-länsisuuntainen rakennusmassa heittää nykytilaan nähden laajemman varjon.

VE2

Kauppayhtiön päärakennukseen ei tule muutoksia ja lähietäisyydeltä tarkastellut katunäkymät säilyvät nykyisellään. Asuinrakennuksen itä-länsisuuntainen rakennusmassa heittää nykytilaan nähden pidemmän varjon, joka on kuitenkin erittäin maltillinen, johtuen siitä, että asuinrakennus on ainoastaan kuusi kerroksinen. Kaava noudattaa Aallon kaavan periaatteita eikä rakennukset nouse millään muotoa nykyisen kaupunkisilhuetin yli.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen, vaikutukset talouteen ovat kuitenkin positiivisia. Alue on yksityisessä, joten maanomistajan ja kaupungin välille laaditaan maakäytösopimus. Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina.

VE1

Rakennusoikeuden kasvu yli kaksinkertaiseksi tekee mittavan hotellinvestoinnin mahdolliseksi. Tämä työllistää rakentamisen aikana arviolta 100-200 henkilötyövuotta. Riippuen hotellin palvelutasosta, se työllistää kokoaikaisesti arviolta 10-30 työntekijää. Majoitus- ja matkailuelinkeinon työpaikkamäärän kestäväälle kasvulle yksittäisenkin hotellin rooli on merkittävä.

VE2

Kauppayhtiön päärakennuksen peruskorjauksen rahoittaminen voi osoittautua vaikeaksi. Asuinkerrostalon rakentaminen työllistää arviolta 50-70 HTV. Ravintolapalveluiden kapasiteetti ja liikevaihto pysynee nykyisellään.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN JA TURVALLISUUTEEN

VE1

Ajoyhteys huoltopihalle ja pysäköintihalliin sijaitsee Harrikadun alaosassa, josta on sujuva yhteys Pohjanpuistikkoon. Tämä huoltopiha ja pysäköintialue on selkeästi erillään hotellin Valtakadulla sijaitsevasta sisäänkäynnistä, joten hotellin tuottama liikenne ei muodosta liikenneturvallisuusriskiä hotellin asukkaille eikä muillekaan alueenkäyttäjille, sillä ajoneuvoliikenne on järjestetty kokonaisuudessaan katu- ja piha-alueiden kautta eikä esimerkiksi kävelykaduille.

VE2

Ajoyhteys huoltopihalle ja pysäköintihalliin sijaitsee Harrikadun alaosassa, josta on sujuva yhteys Pohjanpuistikkoon. Huoltopiha ja pysäköintialue on selkeästi erillään hotellin Valtakadulla sijaitsevasta sisäänkäynnistä, joten hotellin tuottama liikenne ei muodosta riskiä hotellin asukkaille.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET

VE1

Kauppayhtiön ravintolapalveluiden vakiintuneet käyttäjät siirtyvät uuden hotellin ravintolapalveluiden puoleen, siltä osin kuin ne vastaavat heidän vaatimuksiin. Kirpputoritoimintojen poistuminen siirtää kysyntää Lamellan ja Eteläkeskuksen alueen kirpputoreille.

VE2

Kauppayhtiön ravintolapalvelut säilyvät tilojen puolesta nykyisellään, joten vakioasiakkaiden kaupunkikokemus pysyy ennallaan tältä osin.

KULTTUURISET VAIKUTUKSET

VE1

Kaavan viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna Kauppayhtiön olemassa oleva ravintolasali säilyy vakiintuneessa käytössään. Tämä tuo jatkuvuutta kaupunkilaisten käytettävissä olevaan puolijulkiseen, vaikkakin kaupalliseen, tilaan. Etenkin kesäisin Kauppayhtiön sisäpiha on tarjonnut monenlaisia elämyksiä teatterisodista musiikkiesityksiin ja ihan vaan terassielämää, joka ei kaavan mukaisen rakentamisen jälkeen ole enää mahdollista tarjota.

VE2

Kaavan viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna Kauppayhtiön olemassa oleva ravintolasali säilyy vakiintuneessa käytössään. Tämä tuo jatkuvuutta kaupunkilaisten käytettävissä olevaan puolijulkiseen, vaikkakin kaupalliseen, tilaan. Kauppayhtiön sisäpiha voi jatkossakin tarjota areenan teatterille, musiikille ja terassin käyttäjille. Uuden asuinkerrostalon läheisyydestä johtuen, saatetaan melulupa myöntää esimerkiksi siten, että toiminta on sallittua vain kello 21.00 saakka.

EKOLOGISET VAIKUTUKSET

Molemmissa vaihtoehdoissa Harrikadun varrelle syntyvä suurten puiden istutusmahdollisuus lisää vähäiseltä osin keskusta-alueen latvapeitteisyyttä.

4.4.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehto yksi on tehokkain, jossa tontille toteutetaan korkeampaa hotellirakentamista, huomioiden kadunpuolella historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta. Vaihtoehto kaksi sisältää kaksi tonttia, kerrostalotontin ja Kauppayhtiön tontin, tehokkuus on lähempänä nykyistä tilannetta. Vaihtoehdossa kaksi on niin ikään huomioitu historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta.

4.4.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan kaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 1, joka parhaiten täyttää asemakaavalle asetetut tavoitteet sekä tarkoituksenmukaisuuden.

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Valmisteluvaiheen aikana on saapunut viisi mielipidettä ja yksi lausunto. Palautteissa on otettu kantaa mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvissä asioissa. Annettu palaute sekä vastineet on esitetty selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 9 tontista 4. Liikenne kaava-alueelle liittyy pääosin Harrikadulta, huoltoliikennettä voi osin liittyä myös Valtakadulta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,3196 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 11 000 k-m² (tonttitehokkuus $e=3.44$).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

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/ Ir IX) jossa rinteeseen sijoittuva ensimmäinen kerros voidaan kokonaisuudessa käyttää rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi, katujen läheisyyteen sijoittuvat matalammat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut rakennuksen osat ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV).



5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön. Harrikadun varrelle syntyvä suurten puiden istutusmahdollisuus lisää vähäiseltä osin keskusta-alueen latvapeitteisyyttä.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

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.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppayhtiön varastorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty tiiviiden keskustakorttelien alueeksi. Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.

- Ohjeen mukaan asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantasojen ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettynä pysäköintinä tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.

Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan.

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

Asemakaavamuutosalueen rakennuksista on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys sekä kuntoarvio. Voidaan katsoa, että nämä antavat MRA § 1 mukaiset riittävät tiedot suojelun laajuudesta. Rakennuksia suojellaan siinä määrin, kun se edellytysten valossa on mahdollista. Kaikki arvokkaiksikaan todetut rakennukset eivät voi olla suojelukohteita vaan suojelun on oltava myös omistajaa kohtaan kohtuullista. (MRL/ AKL § 57.2).

Mikäli rakennusta ei sen kunnon 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.

Kauppayhtiön tontin kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on prosessin yhteydessä tunnustettu ja huomioitu kaavamuutoksessa. Tutkitavilla vaihtoehdoilla ja havainnekuvilla on selvitty miten rakennukset sopeutuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Huolimatta C-3 vyöhykkeen täysin rajoituksia vailla olevasta ohjausvaikutuksesta tonttitehokkuuden ja kerroslukumäärän suhteen, on kaavaluonnoksissa esitetty kohteliaan maltilliset tavoitteet, jotka kuitenkin täyttävät tämän ajan rakennushankkeille asetetut tiukat taloudelliset vaatimukset. Hanke tiivistää hallitusti kaupunkikeskustaa. Yllä olevat seikat huomioon ottaen voidaan todeta, että asemakaavamuutoksessa on riittäväällä tavalla otettu huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus, voimassa olevasta yleiskaavasta ei ole poikettu.

5.3.4

KAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET VARJOSTUSOLOSUHTEISIIN (PAVE-ARK.)

Maaliskuu

- aurinko nousee n. klo 6.20 ja laskee 18.40
- klo 9- 11 osittaista varjostusvaikutusta Valtakadun naapurikiinteistöön
- klo 12- 16 osittaista vaikutusta Harrikadun naapuritaloihin esiintyy
- klo 16 paikkeilla nykytilanteessakin, ilman Kauppayhtiön uutta kaavaa naapuritalot varjossa
(kaavassa oleva Santas Hotellin kiinteistö aiheuttaa klo 16- 19.30 varjostuksen Harrikadulle ja Valtakadulle)

Kesäkuu

- klo 9 osittaista varjostusvaikutusta Valtakadun naapurikiinteistön ensimmäiseen kerrokseen
- klo 6- 15 ei ollenkaan varjostusvaikutusta Harrikadulle
- klo 15- 17 osittaista vaikutusta Harrikadun naapuritaloihin esiintyy
- klo 18 mennessä varjo on kaartunut ohi, eikä varjostusvaikutusta ole lainkaan

Syyskuu

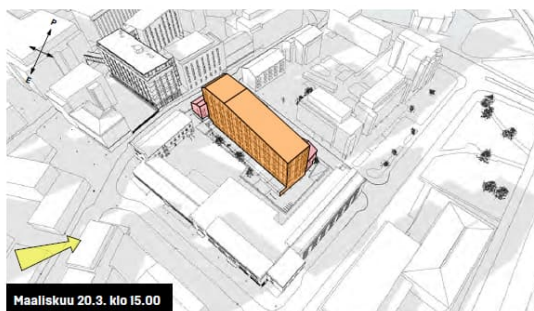
- aurinko nousee n.klo 6.50 ja laskee 19.30
- klo 9- 10 osittaista varjostusvaikutusta Valtakadun naapurikiinteistön alakerrokseen
- klo 12- 15 osittaista varjostusvaikutusta Harrikadulle (huom. nykyisetkin rakennukset aiheuttavat varjoja tähän aikaan)
- klo 16 kaavassa jo oleva Santasin hotellikiinteistö aiheuttaa varjostuksen Harrikadulle

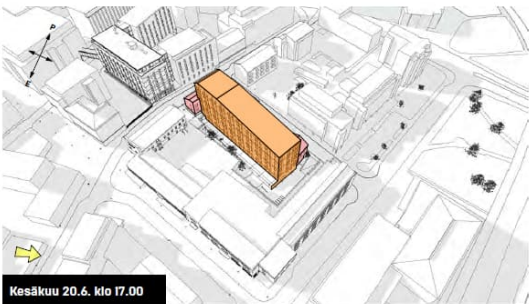
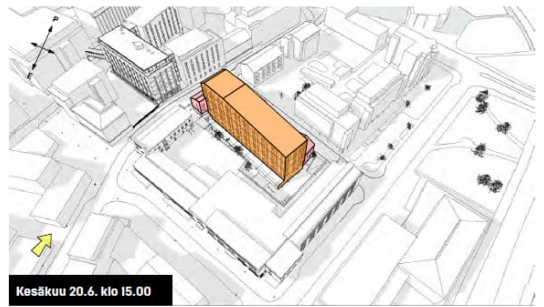
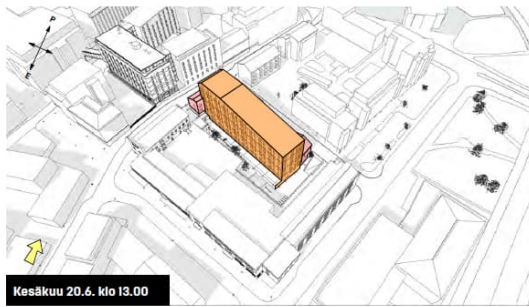
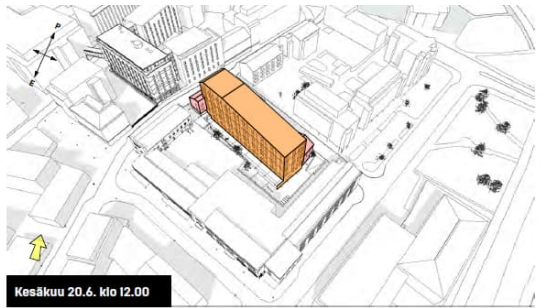
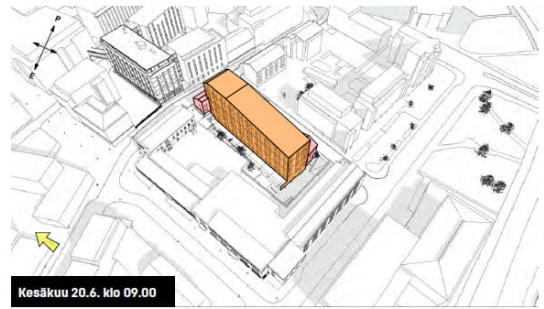
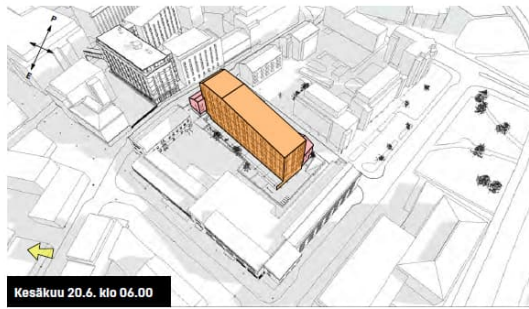
Joulukuu

- aurinko nousee n.klo 11.10 ja laskee klo 13.20
- osittaista varjostusvaikutusta Valtakadulle

Tiivistelmä

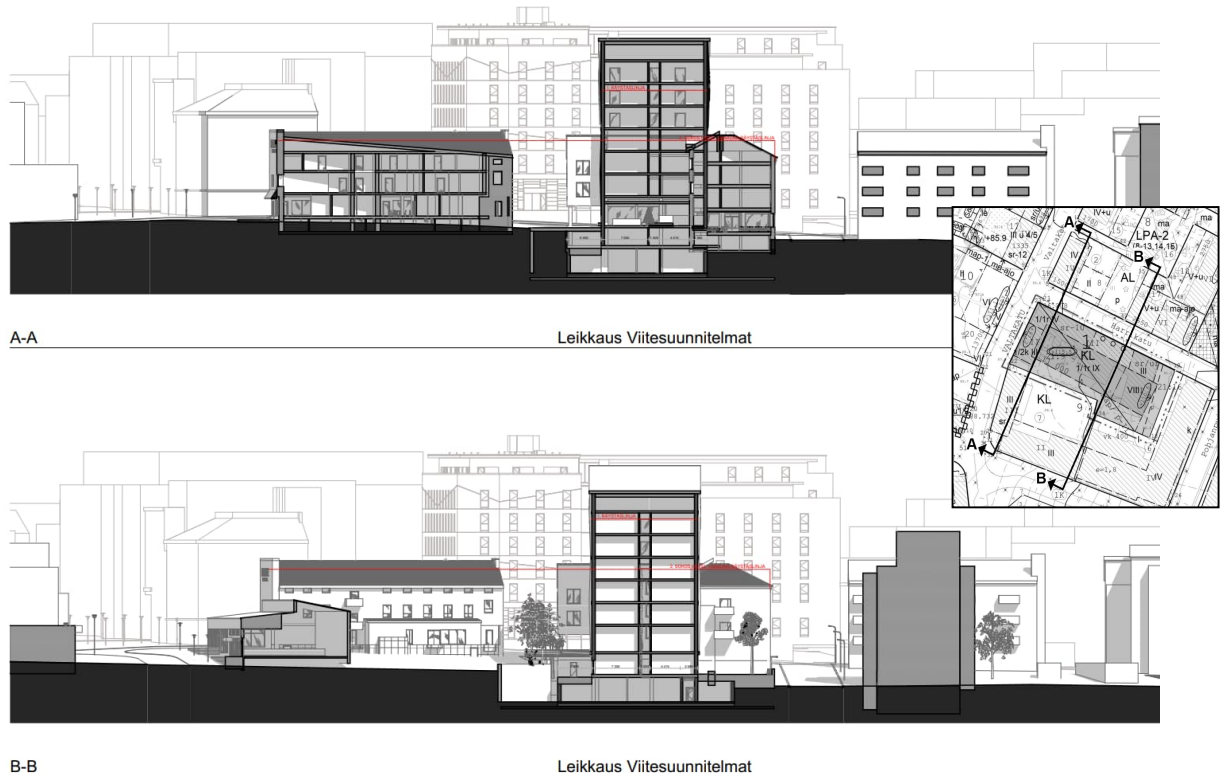
- Osittaista varjostusvaikutusta esiintyy kevättalvella maaliskuussa sekä syyskuussa Valtakadulle
- Osittaista varjostusvaikutusta esiintyy kevättalvella maaliskuussa ja syyskuussa Harrikadulle, jolloin varjot ovat pisimmillään
- Kesällä auringon paistaessa korkealta varjostusvaikutte jää erittäin pieneksi ja hetkelliseksi
- Talvella valoisan aika on n. klo 11- 13, osittaista varjostusvaikutusta esiintyy Valtakadulle







Leikkauskuvat



5.3.5

KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueen rakentumisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy. Asemakaavan muutos lisää alueen elinvoimaa sekä vastaa osaltaan ja työpaikkakehitykseen sekä elinkeinojen uusiutumiseen ja kehittymiseen. Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa rakennetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualue on tulvauhkatason yläpuolella (HW 1/ 100), hulevedet on huomioitu asemakaavan muutoksessa asiaa koskevalla määräyksellä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavamuutosalueella ei ole RKY-kohteita, mutta kaavamuutoksessa on huomioitu yleiskaavassakin merkityt rakennushistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta tärkeät kohteet.

5.3.6

KAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavan muutos sijoittuu Rovaniemen ydinkeskustan kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle, jossa säilynyt rakennuskanta edustaa har-

vinaista 1900-luvun alkupuolen ja jälleenrakennuskauden kerroksellisuutta. Suunnittelualueen Kauppayhtiön päärakennus (1946–47), myymälärakennus (1945) sekä varasto- / leipomorakennus (1922, 1938) muodostavat osan kaupunkikuvallisesti arvokkaasta keskustamiljööstä, jota täydentävät lähiympäristön suojellut rakennukset kuten Haawe, Teräksen talo ja Osuuspankin rakennus. Alueen rakennuksilla on tunnistettu olevan kaupunkikuvallista että kulttuurihistoriallista arvoa, ja keskeisenä tavoitteena on ollut näiden arvojen huomioiminen kaavamuuoksessa.

Kaavaratkaisu turvaa Kauppayhtiön päärakennuksen säilymisen ja suojelee kadunpuoleisten julkisivujen sekä kattomuotojen ominaispiirteet sr-10 merkinnän kautta. Näin varmistetaan, että arvokkaimmat rakennusosat ja alueen historiallisesti tunnistettava ilme säilyvät osana uudistuvaa kaupunkirakennetta. Muiden rakennusten osalta suojellusta ratkaisua on tarkasteltu rakennuskohtaisesti. Rakennushistoriaselvityksen ja kuntokatselmuksen perusteella osa rakennuksista on todettu teknisesti heikkokuntoisiksi, mikä on vaikuttanut niiden suojeltavuuteen. Kaavaratkaisu mahdollistaa näiden rakennusten korvaamisen uudisrakentamisella, joka soviteaan ympäristön kerroslukuihin ja katutilan mittakaavaan sekä leipomorakennuksen osan rakentamisen entisen kaltaisena.

Uudisrakentaminen muuttaa alueen kulttuuriympäristöä, sillä kaava mahdollistaa nykyistä korkeampaa ja tehokkaampaa rakentamista. Vaikka uusi rakennusmassa on nykytilaa korkeampi, sen muotoilussa ja sijoittelussa on huomioitu kaupunkikuva-analyysin tunnistamat räystäslinjat, näkymäsuunnat sekä ympäröivän korttelirakenteen korkomaailma. Valtakadun puolella uudisosa muodostaa ehyen katunäkymän säilytettävän Kauppayhtiön rakennuksen ja Haawe-hotellin väliin, mikä vahvistaa katutilan rytmiä ja suhteuttaa uudisrakennuksen osaksi historiallista miljöötä.

Kulttuuriympäristön kannalta merkittävä osa alueen identiteettiä on ollut Kauppayhtiön sisäpiha, joka on toiminut sosiaalisena ja kulttuurisena tapahtumapaikkana. Kauppayhtiön sisäpiha on alun perin ollut korttelin logistinen ja sosiaalinen ydin, joka palveli lastaus-, varasto- ja huoltotoimintoja sekä työntekijöiden ja asukkaiden arkea. Ajan myötä pihan historialliset rakennukset ovat vähentyneet, ja Lapin sodan jälkeiset jälleenrakennusvaiheet sekä myöhemmät laajennukset ovat muokanneet sen alkupe- räistä ilmettä. Pihan käyttö on muuttunut 1960-luvulta alkaen huoltopiha- hasta pysäköinti- ja palvelupihaksi, ja 2000-luvulla piha on toiminut kesä- teatterin ja terassialueen myötä myös kulttuuritoiminnan areenana. Muu- tokset heijastavat Kauppayhtiön tontin pitkää kehityskaarta kauppiastava- ratalon ajoista jälleenrakennusfunktionalismiin ja edelleen nykyiseen ra- vintola- ja kulttuuritoimintaan. Sisäpiha ilmentää siten vahvasti korttelin kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta ja kaupunkikuvan muutosta ajan kuluessa.

Kaavamuutos vahvistaa ydinkeskustan kerroksellisuutta säilyttämällä arvokkaimmat rakennusosat ja ohjaamalla uudisrakentamista kaupunkikuvalisesti hallittuun mittakaavaan. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat kuitenkin kaksijakoisia: osa historiallisesta rakennuskannasta poistuu ja osa alueen alkuperäisestä sisäpiharakenteesta muuttuu, mutta samalla kaava turvaa keskustan keskeisten kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen sekä mahdollistaa uuden rakentamisen sovittamisen olemassa olevaan kaupunginosan identiteettiin.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEM AKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIITTEET:	1.	ASEM AKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
	3.	VOIMASSA OLEVA ASEM AKAAVA
	4.	ASEM AKAAVANMUUTOS
	5.	ASEM AKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET
	6.	VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE
	7.	RAKENTAMISTAPAOHJE (ERILLINEN LIITE)

Rovaniemellä 5.5.2025 (26.1.2026, 2.4.2026)

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	19.1.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.2.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2022-2
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3196	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3196

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3196	100,00	11000	3,44	0,0000	6315
A yhteensä					-0,3196	-4685
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3196	100,0	11000	3,44	0,3196	11000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2879	90,08	0	0,2879	0

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3196	100,00	11000	3,44	0,0000	6315
A yhteensä					-0,3196	-4685
AL					-0,3196	-4685
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3196	100,0	11000	3,44	0,3196	11000
KL	0,3196	100,0	11000	3,44	0,3196	11000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2879	90,08	0	0,2879	0
map	0,2879	100,0		0,2879	

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24/ Harrikatu 2 ja 4



Kuva 1. Opaskartta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

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.



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa osoitteessa Valtakatu 24 sekä Harrikatu 2 ja 4. Suunnittelualue käsittää korttelin 9 tontin 4. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

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 ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueen Valtakadun puolella sijaitsee vanha myymälärakennus (1945), jossa toimivat Arctic Design Shop ja Kauppayhtiön Pure Pizza. Valtakadun kulmaukseen ja Harrikadun puolelle sijoittuu Kauppayhtiön ravintola/-myymälärakennus (1946–47), alempana Harrikadun varrella sijaitsee Tuhattorin kirpputorirakennus (1966) sekä Kauppayhtiön varastorakennus (1922). Rakennusoikeutta on 3196 m²:n tontilla käytetty 2 250 k-m²:ä. Kauppayhtiöllä on sisäpihalla osittain katettu terasialue. Tonttien rajoilla on jonkin verran puustoa, mutta muuten piha-alueet ovat asfalttipintaisia.

MAANOMISTUS

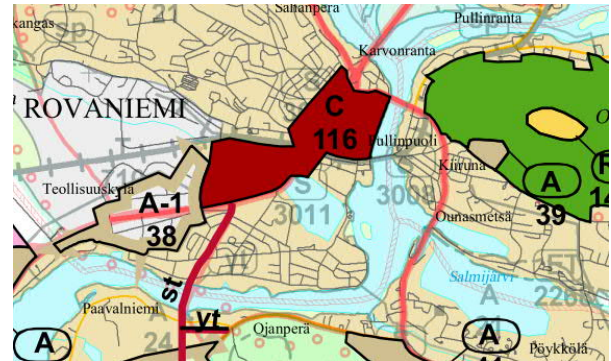
Suunnittelualue on hakijan omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen

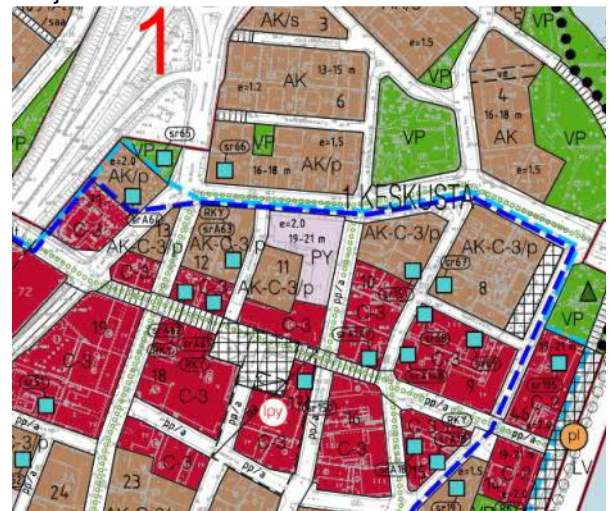
vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 3. Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

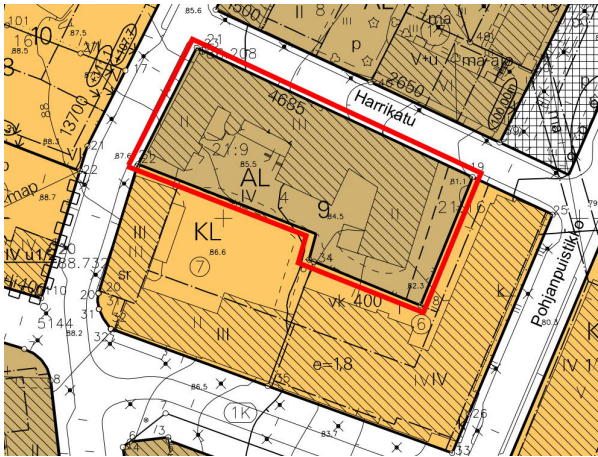
Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojen alueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikarakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppa yhtiön varastorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä.



Kuva 4. Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jolla rakennusoikeutta on 4 685 k-m² ja kerrosluku on neljä (IV).



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava ja alerajaus

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

VE 1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan hakijan esittämiä muutoksia

VE 2: Mahdollinen vaihtoehtoinen suunnitelma

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

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

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

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Kaupunginhallitus, lautakunnat (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta)
- Lapin Maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö

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

- Kaupunginosayhdistykset (Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistys)

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, teleoperaattorit

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaavoituspäällikön **21.12.2021 (§ 25)** viranhaltijapäätöksellä nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavan muutosluonnokset asetetaan 29.5.-30.6.2025 nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan 28.5.2025 kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille.

Ehdotusvaihe (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa että virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavaluonnokset on nähtävillä kesällä 2025 ja asemakaavan muutosehdotus talven 2025-2026 aikana. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin kaupunginvaltuustoon kevääseen 2026 mennessä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.



Rovaniemi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS

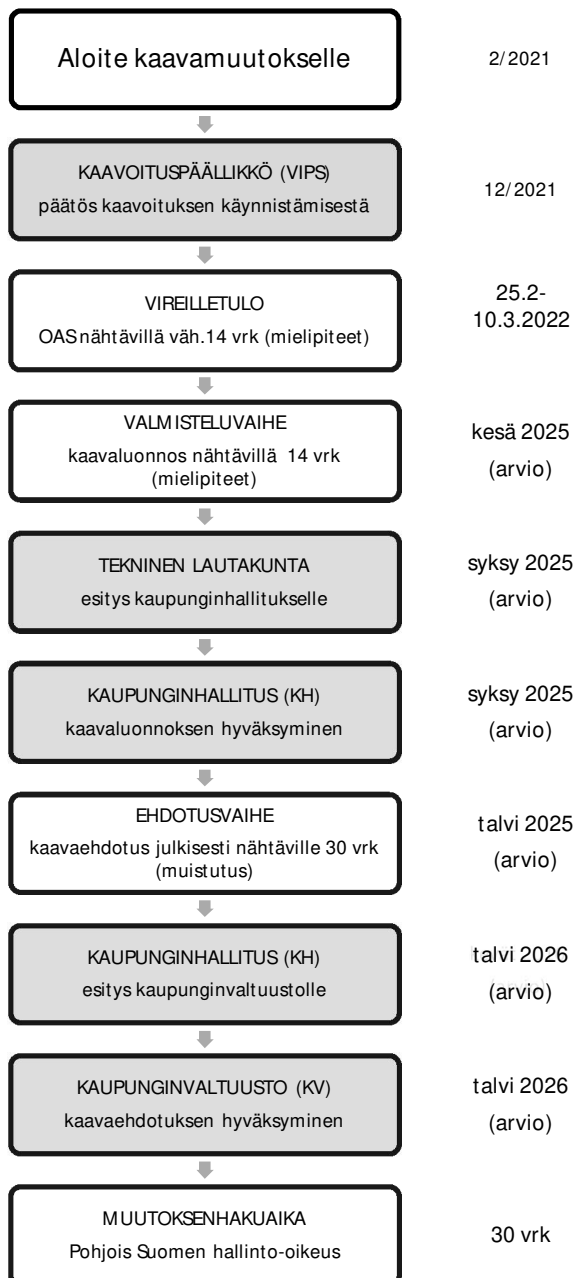
Mäntyvaarantie 2, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

kaavasuunnittelija Nicholas Coull
p. 040 7665679, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
p. 050 5626314, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 040 5789283, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi



200

26488300

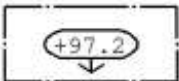
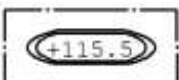
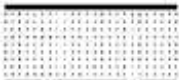


Otteen pikeaksi todistaa
Rovaniemellä _____ /

20 —

26468200

26488300

	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.
1	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
9	KORTTELIN NUMERO.
VALTAKATU	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
11 000	KOKONAISRAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
IX	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
1/2k III	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.
1/1r IV	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN TOISEN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUKSEN ENSIMMÄISESSÄ RINTEESEEN SIOITTUVASSA KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.
	RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOH DAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA.
	RAKENNUKSEN, RAKENTEIDEN JA LAITTEIDEN YLIN KORKEUSASEMA.
	RAKENNUSALA.
	MAANALAINEN PYSÄKÖINTIPAikka JA/TAI PIHAKANSI. PIHAKANNEN PÄÄLLE SAADAAN SIOITTAÄ AUTOPAIKKOJA. PYSÄKÖINTI VOIDAAN TOTEUTTAÄ MYÖS OSITTAIN MAAHAN UPOTETTUNA PYSÄKÖINTILAITOKSENA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

p

PYSÄKÖIMISPAIKKA.

sr-10

SUOJELTAVA RAKENNUKSEN OSA. KULTTUURIHISTORIALLISTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUSOSA, JONKA OMINAISPIIRTEET KADUNPUOLEISISSA JULKISIVUISSA TULEE SÄILYTTÄÄ. SAMOIN KATTOPINNAN OMINAISPIIRTEET TULEE KADUNPUOLEN KATTOLAPPEILLA SÄILYTTÄÄ NYKYISELLÄÄN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTA ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.

sr/ur

SUOJELTAVA RAKENNUS/UUSI RAKENNUS. KAUPUNKIKUVAN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA, ENNEN KUIN TILALLE TULEVALLE UUDISRAKENNUKSELLE ON SAATU RAKENNUSLUPA. UUDISRAKENNUKSEN SOPEUTTAMISESSA YMPÄRISTÖÖNSÄ ON KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA KAUPUNKIKUVALLISIIN VAATIMUKSIIN. UUDISRAKENNUKSEN TULEE OLLA ULKOISELTA HAHMOLTAAN JA ULKOMITOILTAAN ENTISTÄ VASTAAVA

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA

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

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

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

MUUT LIKERAKENNUKSET 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

TOIMISTORAKENNUKSET 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

OPPILAITOKSISSA JA PALVELUISSA KATETTUUN TILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

PYÖRÄPAIKKOJEN RAKENTAMISEN MITOITUKSESSA TULEE KÄYTTÄÄ RT-KORTTIEN POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINNIN JA SÄILYTYKSEN MITOITUSOHJEITA.

KORTTELIALUEELLA SAADAAN RAKENTAA KAKSI KELLARIKERROSTA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 11.02.2026 PÄIVÄTTYJÄ RAKENTAMISTAPAOHJEITA.

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSPAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Vireilletulo 25.2.-10.3.2022

#	PALAUTE	VASTINE/ TOIMENPITEET
1	1. kaupunginosan asukasyhdistys 9.3.2022: <u>Selvitykset</u> OAS:stä ei käy ilmi, mitä selvityksiä muutosalueelta on tehty ja mitä aiotaan tehdä. Rakennushistoriaselvitykset kaavamuutosalueen rakennuksista ja koko kaavamuutosalueesta on syytä tehdä. Lisäksi on selvitettävä myös lisärakentamisen aiheuttamat liikennevaikutukset: kevyt liikenne vs. autoistuminen, melu, ilman laatu, lähiluonnon mahdollisuudet ja mahdollisten uudisrakennusten vaikutukset nykyiseen ympäristöön (mm. varjoisuus, tilakokemus). <u>Kaupunkikuva</u> Asukasyhdistys esittää, että selvitetään vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella, sen lähiympäristössä ja koko kaupunkirakenteessa. Tutkitaan, miten kaavaehdotukset liittyvät ympäröivään rakennuskantaan sekä laajemmin keskustan kaupunkirakenteeseen, onhan alue vanhinta osin sodalta säästynyttä kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen tulee soveltaa jo rakennettuun ympäristöön korkeuden ja mittasuhteiden sekä arkkitehtuurin osalta. Kauppayhtiön sisäpiha muodostaa Rovaniemellä ainutlaatuisen toiminnallisen ja viihtyisän keitaan, joka on sisällytettävä myös uusiin suunnitelmiin. Kestävä kaupunkisuunnittelu perustuu asukkaiden hyvinvointiin. <u>Kiertotalous</u> Rovaniemen kaupunki haluaa profiloitua kiertotalousosaajaksi, siksi on kannustettava ja edistettävä korjausrakentamista. Kauppayhtiön alue sisältää historiallista arkkitehtuuria, jota korjaamalla kaupungin viihtyisyys saa lisäarvoa. Nykyinen historiallinen rakennuskanta korjattuna on paras lähtökohta arkkitehtoniselle kokonaisuudelle, johon maltillinen uudisrakentaminen sopeutuu. Kaikkea turhaa purkamista tulee välttää, näin säästyy sekä historiaa että materiaa.	Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditut selvitykset ovat ohjeena myös asemakaavaa laadittaessa. Kaavamuutos laaditaan keskustan osayleiskaavan periaatteita noudattaen. Vaikutusten selvittäminen ei ole tarpeen mikäli nämä selvitykset on jo selvitetty yleiskaavan yhteydessä. Asemakaavamuutoksiin liittyy aina vaikutusten arviointi. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (nyk. AKL) sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla. Arviointia toteutetaan aina tilannekohtaisesti. Lisäselvitystarve voi riippua suunnittelukohteen erityispiirteistä. Kyseessä olevan asemakaavamuutoksen osalta on laadittu kattava rakennushistoriaselvitys. Erityinen selvitysvastuu tulee kyseeseen, kun yleiskaavasta halutaan poiketa. Asemakaava muutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan arvioidaan havainnekuvilla/ kuvaisutuksilla. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen.

2	KEVA 10.3.2022: Mielipiteenämme esitämme, että myös K Oy Pohjanpuistikon osalta asemakaavan muutosta tulisi tarkastella nyt korttelikohtaisesti samassa yhteydessä K Oy Valtakatu 24:sen hankkeen kanssa. Olemme avanneet keskustelun ja yhteistyön asemakaavan muutokseen liittyen Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24:sen edustajien kanssa.	Keskusteluita käytiin korttelin muiden maanomistajien kanssa, maanomistajat eivät ole kuitenkaan lopulta jättäneet kaavamuutoshakemuksia. Kiinteistö Oy Pohjanpuistikon osalta on myöhemmin myös omistajan vaihdos, kiinteistön omistaa Arina.
---	--	--

Valmisteluvaiheen kuuleminen 29.5.-30.6.2025

#	PALAUTE	VASTINE/ TOIMENPITEET
1	Mielipide, kaksi allekirjoittajaa, 11.6.2025: Asemakaavan muutosluonnoksia ollaan laatimassa oikeusvaikutteisen keskustan osayleiskaavan C-3 - alueelle, jossa asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvalliset arvot ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Asemakaavan muutosalueella on mm. yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä rakennuksista, joka on esitetty suojeltavaksi (osayleiskaavaan sr 69 kaavamerkinnällä esitetty varasto- ja liikerakennus sekä Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt luettelo osayleiskaavan kaavamääräyksiin liittyen). Rakennuksen suojelullisia arvoja eikä erityistä paikan henkeä ylläpidetä purkamalla suurin osa tai rakentamalla samannäköistä. Kerroksellisuus rakentamisessa mahdollistaa historian ja tarinan säilymisen. Rakennuksen suojelu, sen entistämisen merkitys on arvona vahva nimenomaan tänä päivänä tulevillekin sukupolville. Kaupungin keskeisen alueen kaavan muutoksen toteuttamisen ohjaamiseen tarvitaan sitovat rakentamistapaohjeet. Kaavan muutosalueen radikaali nousu nykytilanteeseen edellyttää paremmat vaikutusten arvioinnit koko Harrikadun osalta, mm. valoisuus- ja varjoisuussuhteista.	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. 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. <u>Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.</u> 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 maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös

		liike- , työ- ja palvelutiloja. Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuval- lisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mu- kaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitte- luun ja kaupunkikuvaan. • Ohjeen mukaan asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpai- lun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla. Rakennuksia suojellaan siinä määrin, kun se edellytysten valossa on mahdollista. Kaikki arvokkaiksikaan todetut rakennukset eivät voi olla suojelukohteita vaan suojelun on ol- tava myös omistajaa kohtaan kohtuullista. (MRL/ AKL § 57.2). Mikäli rakennusta ei sen kunnan vuoksi ole kohtuullista suojella, voi- daan sen osia tai muotoja säilyttää. Muistu- mat historiasta ovat yhteys menneeseen ja tälläkin tavalla voidaan saavuttaa historiallis- ta kerroksellisuutta. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavamuu- tosprosessin edetessä.
2	Mielipide, 1. kaupunginosan asukasyhdistys, 27.6.2025: Mielipide Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24/ Harrikatu 2 ja 4 Tontilla sijaitseva suojeltu Kauppayhtiön raken- nus, läheiset Haawe- hotelli, vastapäinen Teräk- sen talo ja Osuuspankin talo edustavat kaikki harvoja Rovaniemen tuhosta syksyllä 1944 säily- neitä rakennuksia, joten tontti on kaupunkikuval- lisesti ja kulttuurisesti merkittävä. Alue on ainoa kokonaisena säilynyt rakennettu miljöö Rovanie- men vanhasta kauppalasta. Vaikkei Kauppayhtiön ja Haawe- hotellin välinen rakennus ole toistaiseksi suojeltu, niin sen kor- jausrakentaminen on Valtakatu- näkymän ja kes- tävän kehityksen kannalta paras vaihtoehto. Kauppayhtiön sisäpiha on kaupunkikuvallisesti erityinen sekä Rovaniemellä poikkeuksellinen, siksi sen säilyttäminen ja kehittäminen on kau-	Rakennuksia suojellaan siinä määrin, kun se edellytysten valossa on mahdollista. Kaikki arvokkaiksikaan todetut rakennukset eivät voi olla suojelukohteita vaan suojelun on ol- tava myös omistajaa kohtaan kohtuullista. (MRL/ AKL § 57.2). Mikäli rakennusta ei sen kunnan vuoksi ole kohtuullista suojella, voi- daan sen osia tai muotoja säilyttää. Muistu- mat historiasta ovat yhteys menneeseen ja tälläkin tavalla voidaan saavuttaa historiallis- ta kerroksellisuutta. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavamuu- tosprosessin edetessä.

	punkilaisten ja matkailijoiden viihtyvyyden kannalta tärkeää. Tästä korttelista matkailijat voisivat löytää Rovaniemen "vanhaa kaupunkia". Asemakaavan muutosta tutkittaessa mahdollisen lisärakentamisenkin tulee noudattaa olemassa olevan rakennuskannan tyyliä ja mittasuhteita.	
3	Lausunto, Lapin maakuntamuseo, 27.6.2025 Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa 1. kaupunginosan korttelin 9 tonttia 4 koskevasta asemakaavaluonnoksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/ 2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa. 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 huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan. Asemakaavaluonnos Asemakaavaselostuksessa on todettu asemakaavan valmisteluaineiston sisältävän kolme vaihtoehtoa. "Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehto yksi on tehokkain, jossa tontille toteutetaan korkeampaa hotellirakentamista, huomioiden kadunpuolella historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta. Vaihtoehto kaksi sisältää kaksi tonttia, kerrostalotontin ja Kauppayhtiön tontin, tehokkuus on lähempänä olevaa tilannetta. Vaihtoehdossa kaksi on niin ikään huomioitu historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta." "Vaihtoehdossa 1 alueen kerrosala ja kerrosaluku nousevat merkittävästi voimassa olevaan tilanteeseen verrattaessa. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkea-ampi rakennusmassa on kahdeksan kerrosta (VIII) ja katujen läheisyyteen sijoittuvat matalamat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut	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. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppayhtiön varastorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty tiiviiden keskustakorttelien alueeksi. <u>Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.</u> - 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 maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja. Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoiteluun ja kaupunkikuvaan. - Ohjeen mukaan asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailu-

rakennukset ovat kerrosluvultaan 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/ kellari-kerroksessa.” ”Vaihtoehdossa 2 alueen tehokkuus kasvaa hieman. Alue muodostuu kahdesta tontista. Kauppayhtiön puoleinen osa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kauppayhtiön rakennus säilyy/ mukailee olemassa olevaa rakennusta. Kaavamuutos mahdollistaa Valtakadun kolmekerroksisen osan rakentamisen uudelleen. Uudisrakennuksen räystäslinja on sidottu olemassa olevan Kauppayhtiön rakennuksen räystäslinjan korkeustasoon. Kerrosluku Kauppayhtiön AL-tontilla on kolme (III) ja neljä (IV), rakennusoikeutta on yhteensä 2 315 k-m². Harrikadun puolelle vaihtoehdossa kaksi muodostuu asuinkerrostalotontti (AK), jonka kerrosluku on kuusi (VI) rakennusoikeudella 3 000 k-m². Harrikadun puolella on tarkoitus säilyttää nykykaupunkikuvaa mukailevana kolmekerroksinen Pakarin leipomorakennuksen pääty, joka voidaan säilyttää tai toteuttaa alkuperäisen näköisenä.” Asemakaavan muutoksen luonnoksissa ollaan mahdollistamassa kauppayhtiön rakennuskannan purkamisen, niin että ainoastaan Kauppayhtiön niin sanottu päärakennus tulisi osin säilymään. Molemmissa vaihtoehdoissa ollaan esitetty purettavaksi Valtakadun puoleinen liikerakennusosa ja Harrikadun puoleinen matala liikerakennusosa sekä osin tai kokonaan purettavaksi on osoitettu Harrikadulla sijaitseva entinen varasto- / leipomorakennus. Vaikutusten arviointi Osallistus- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla. Maankäyttö- ja 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 tarkastelta-	lun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla. Asemakaavamuutosalueen rakennuksista on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys sekä kuntoarvio. Voidaan katsoa, että nämä antavat MRA § 1 mukaiset riittävät tiedot suojelun laajuudesta. Rakennuksia suojellaan siinä määrin, kun se edellytysten valossa on mahdollista. Kaikki arvokkaiksikaan todetut rakennukset eivät voi olla suojelukohteita vaan suojelun on oltava myös omistajaa kohtaan kohtuullista. (MRL/ AKL § 57.2). Mikäli rakennusta ei sen kunnon 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 VE1 suojelee suurimman osan rakennuksesta ja VE 2 kokonaan. Kaavoitus katsoo, että AKL/ MRL § 54 on tältä osin huomioitu. Kauppayhtiön tontin kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on prosessin yhteydessä tunnustettu ja huomioitu kaavamuutoksessa. Tutkittavilla vaihtoehdoilla ja havainnekuvilla on selvitty miten rakennukset sopeutuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Yllä olevat seikat huomioon ottaen voidaan todeta, että asemakaavamuutoksessa on riittävällä tavalla otettu huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus. Yleiskaavasta ei ole poikettu. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavamuutoksen edetessä. Kaavan liiteaineistoon on lisätty kaupunkikuva- ja maisemakuvavaikutusten arvioimiseksi kuvapareja, joissa nykytilaa verrataan kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen jälkeiseen tilanteeseen. Lisäksi havainnekuva-aineistoon on lisätty lintuperspektiivikuvia sekä kuvia 3D-mallista, joiden pohjalta kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu.
---	---

vien 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. Asemakaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, että ”kaavamuutoksen myötä rakennuskanta uudistuu ja kaupunkikuva muuttuu”, mutta varsinaisesti hankkeen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai rakennettuun kulttuuriympäristöön ei ole lainkaan arvioitu. Yleiskaavan ohjausvaikutus Alueidenkäyttölain (MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin 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. 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 asemakaavalla käytännössä ole suojeltu yhtään asemakaavamuutoksen alueella sijaitsevaa rakennusta, siten että niiden yleiskaavassa tunnistetut kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot olisivat tosiasiallisesti tulleet suojelluiksi. Kaavaselostuksessa tyydytään toteamaan, että ”kaavamuutoksessa esitetyt vaihtoehdot noudattavat voimassa olevan keskustan	Kauppayhtiön päärakennuksen suojelumerkintä ehdotuksessa on sr- 10, jonka mukaan: SUOJELTAVA RAKENNUKSEN OSA. KULTTUURIHISTORIAALLISESTI RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN TÄRKEÄ RAKENNUSOSA, JONKA OMINAISPIIRTEET KADUNPUOLEISISSA JULKISIVUISSA TULEE SÄILYTTÄÄ. SAMOIN KATTOPINNAN OMINAISPIIRTEET TULEE KADUNPUOLEN KATTOLAPPEILLA SÄILYTTÄÄ NYKYISELLÄÄN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖISTÄ PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO. 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: <i>3 § Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta.</i> <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> <i>Mitä jäljempänä säädetään rakennuksesta, koskee vastaavasti 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja muita suojelun kohteita.</i> Kauppayhtiön sisätilat eivät RHS:n mukaan täytä suojelukriteerejä, joten kohteen kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on riittävä suojelutoimi. Kaavan viitesuunnitelmassa Kauppayhtiön alkuperäinen ravintolasali on laajennettuna suunniteltu hotellin ravintolasaliksi, joten kohteen kulttuuriset ominaispiirteet tullevat säilymään. Ehdotus säilyttää oleelliset osat Harrikadun ja Valtakadun kaupunkikuvasta. Kauppayhti-
--	---

	osayleiskaavan periaatteita.” 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. Asemakaavaratkaisuissa näitä tietoja ei kuitenkaan ole juurikaan hyödynnetty. Asemakaava-aineistossa ei ole kaavan vaikutuksia juurikaan arvioitu. Siitä johtuen Lapin maakuntamuseo toteaa, että kaupunki- ja katukuvaa merkittävästi muuttavan rakentamisen osoittamista rakennetun kulttuuriympäristön, ilman asianmukaista vaikutusten arviointia ei voida katsoa täytävän alueidenkäyttölaissa asemakaavoitukselle asetettuja vaatimuksia. Asemakaavaratkaisuissa ei Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan ole riittävällä tavalla huomioitu yleiskaavan ohjausvaikutusta ja siitä johtuen Lapin maakuntamuseo toteaa, ettei asemakaavaratkaisuja 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 asemakaavamuutoksen mahdollistamien toimenpiteiden on katsottava vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hanketta tulee kehittää niin, että asemakaavoitettavan alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset voidaan säilyttää ja uudisrakentaminen sijoittaa siten, ettei Valtakadun ja Harrikadun varrelle sijoituvien, päärakennuksen (1920/ 1947) ja myymälärakennuksen (1945) sekä Harrikadun varrella sijaitsevan varasto- / leipomorakennuksen (1929/ 1947) julkisivuille aiheutuisi muutostarpeita. Edellä todetun lisäksi asemakaavahankkeen vaikutusten arviointia suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee merkittävästi täydentää.	ön ravintolasalin osalta hanke kunnioittaa myös alueen kulttuurihistoriaa.
4	Mielipide, yksi allekirjoittaja, 30.6.2025:	Korttelin 9 maanomistajille on tarjottu mahdollisuutta osallistua koko korttelia koske-

Kaavaluonnoksessa on kyse postimerkkikaavotuksesta, jossa tontti kerrallaan pyritään lisäämään rakennusoikeutta. Se johtaa yhdyskuntarakenteen kannalta kestävämpään tilanteeseen. Olemassa oleva katurakenne kyseisen alueen ympärillä ei salli lisärakentamista. Kahdeksankerroksinen rakentaminen ei sovellu maisemaan ja aiheuttaa tuuli- sekä varjostushaittoja. Ohessa muutama kuva osoittamaan, miten rakennusten korkeudet vaikuttavat maisemaan. Helsingin Kaivopuiston rannan siluetti merelle on harmoninen, koska rakennusten korkeudet eivät poikkea toisistaan. Helsingin Etelärannan siluetti kauppatorille on muutoin yhteneväinen, mutta harmoniaa häiritsee se, että uudemmat yhteneväisen korkeuden rakennukset poikkeavat yhden aikaisemmin rakennetun arvokkaan rakennuksen korkeudesta. Helsingin Kalasataman tornit ja tornitalo Helsingin Vuosaaressa poikkeavat korkeudeltaan räikeästi muusta maisemasta ja ovat esimerkki huonosti maisemaan sopeutuvasta rakentamisesta. Asian ymmärtämistä auttaa, kun ottaa huomioon Vuosaaren tornitalon viereisenkin rakennuksen olevan yhdeksänkerroksinen.	vaan kaavamuutokseen. Suunnittelualueelta pääsee sujuvasti mukaan liikennevirtaan, liittymäkapasiteetti riittää palvelemaan alueen liikennemääriä. Väitettä katurakenteen riittämättömyydestä ei ole perusteltu. Suunnittelualue on Esillä olleissa vaihtoehdoissa uudisrakennuksen muoto ja korkeus huomioi ympäristön rakennuskantaa. Rakennuksen matalampi osa ottaa huomioon alempana rinteessä olevan korkomaailman, rakennuksen korkeampi osa puolestaan huomioi korttelin 10 korkomaailmaa sitä kuitenkin ylittämättä. Valtakadun puolella oleva matalampi uudelleen rakennettava osa eheyttävää katunäkymää soveltamalla Kauppayhtiön ja Haave:n räystäslinjat. Tutkittavilla vaihtoehdoilla on selvitetty eri rakennusten muodoilla, miten rakennukset sopeutuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Kaavan liiteaineistoon on lisätty kaupunkikuva- ja maisemakuvavaikutusten arvioimiseksi kuvapareja, joissa nykytilaa verrataan kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen jälkeiseen tilanteeseen. Lisäksi havainnekuva-aineistoon on lisätty lintuperspektiivikuvia sekä kuvia 3D-mallista, joiden pohjalta kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu
--	---