



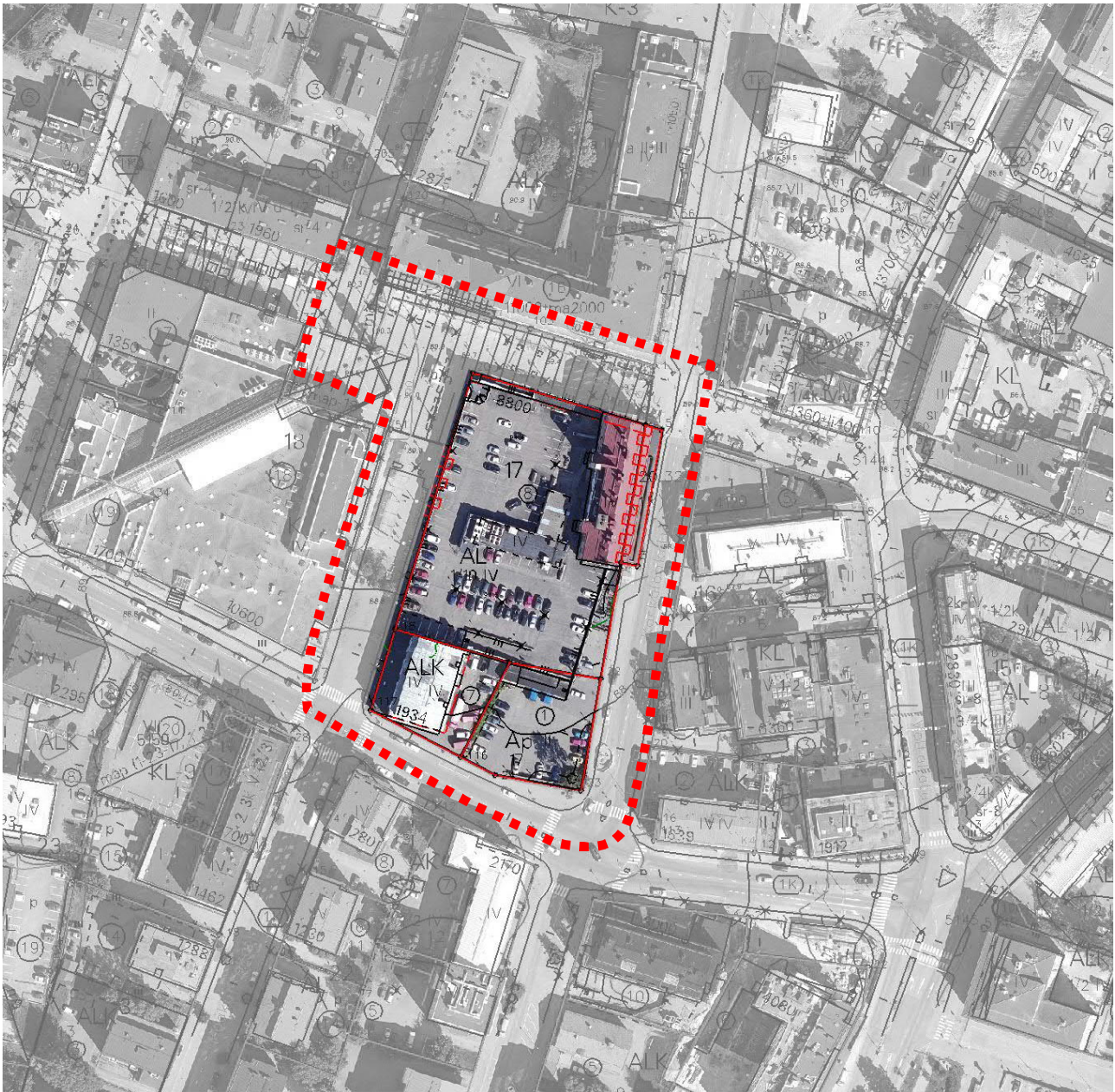
ROVANIEMI

8.8.2023

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan
kortteli 17: tontit 1, 7 ja 8
sekä viereistä katualuetta

KAAVASELOSTUS

kortteli 17 ja katualuetta



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla. © Pictometry, Blom Oy, 2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan kortteli 17; tontit 1, 7 ja 8 sekä viereistä katualuetta

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Sipi Hintsanen

yhteystiedot Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-3226 282

Kaupunginhallitus 24.9.2018, § 349
kuulutus Lapin Kansa 12.10.2018
Vireilletulovaiheen kuuleminen 15.10.-29.10.2018
Kaupunginhallitus 14.8.2023, §
kuulutus Lapin Kansa xx.x.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen xx.xx.-xx.xx.2023
Kaupunginhallitus __.__.____, §
Ehdotusvaiheen nähtävilläpito x.x.-x.x.20xx
Kaupunginhallitus __.__.____, §
Kaupunginvaltuusto __.__.____, §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue on Rovaniemen 1. kaupunginosan kortteli 17 kokonaisuudessaan. Korttelin lisäksi suunnittelualue sisältää ympäröivät katualueet, jotka ovat idässä Korkalonkatu, etelässä Pekankatu, lännessä Maakunta- ja pohjoisessa Koskikatu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on tutkia soveltuvan uudisrakentamisen määrää, muotoa ja sijoittumista ja lisäksi tarkastella kaava-alueen pysäköintimitoitusta sekä ratkaista suojelutarpeet suojeltavien rakennusten osalta.

Tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen kaupunkitilaa, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, viihtyisiä ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia. Kaupunkiaukiota, Lordi aukio (ent. Sampo aukio), pyritään laajentamaan siten, että alueen monikäyttöisyys paranee mm. yleisötapahtumia silmällä pitäen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö ja pinnanmuodot.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	11
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4	Osalliset.....	16
4.6	Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen.....	17
4.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	17
5	Asemakaavan tavoitteet.....	17
5.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	17

5.2	Korttelin ratkaisuvaihtoehtoja.....	17
5.3	Varjostusanalyysi.....	39
5.4	Tuulisuustarkastelut.....	43
5.5	Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi	44
5.6	Aukioesimerkkejä.....	46
5.7	Tutkittuja pysäköintiratkaisuja	49
5.8	Asemakaavaluonnos	55
5.9	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	55
5.10	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	56
5.11	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	56
5.12	Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	56
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	56
6.1	Kaavan rakenne.....	56
6.2	Mitoitus	57
6.3	Palvelut.....	57
6.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	57
6.5	Aluevaraukset.....	57
6.6	Korttelialueet.....	57
7	Kaavan vaikutukset.....	57
7.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	57
7.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	57
7.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	57
7.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	57
7.5	Kaavamerkinnot - ja määräykset	57
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	57
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	57

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Voimassa oleva asemakaava
Liite 2	Asemakaavaluonnos, merkinnät ja –määräykset 5.7.2023
Liite 3	Vuorovaikutuslomake, 26.6.2023
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.6.2023
Liite 5	Viitesuunnitelma Lapinmaa, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus
Liite 6	Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka, Arkkitehtuuritoimisto Arktes
Liite 7	Varjostusanimaatiot, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus
Liite 8	Varjostusanimaatiot, kaavoitus
Liite 9	RHS Lapinmaa 2021
Liite 10	Asemakaavan seurantalomake
Liite a, b c	Pienoismallit MK 1:1000 3 kpl

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivättyjen muutoshakemusten perusteella.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksissaan 9.5.2016, § 183 (Rova-Pekka) ja 24.9.2018, § 349. Kokouksessa kaavamutoshankkeet päätettiin yhdistää yhdeksi. Tarvittaessa hankkeet voidaan eriyttää jälleen omikseen.

Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 12.10.2018 ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10. - 29.10.2018. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu tämän selostuksen liitteenä olevalla Vuorovaikutuslomakkeella.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan xx.xx.2023, §.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Tontit säilyttävät asemakaavan muutoksella liike- ja asuinkäyttötarkoituksensa siten, että kaava mahdollistaa hotellitoimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Käyttötarkoituserkinnät ovat AL, KL- ja LPA-alaindekseineen. LPA-alue on tarkoitettu pysäköintilaitokseksi, jolle toteutettavista pysäköintipaikoista osa voitaisiin osoittaa ympäröivien kortteleiden pysäköintitarpeiden tyydyttämiseksi. Korttelitehokkuus asettuu välille $e_k = 3.0 - 4.0$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

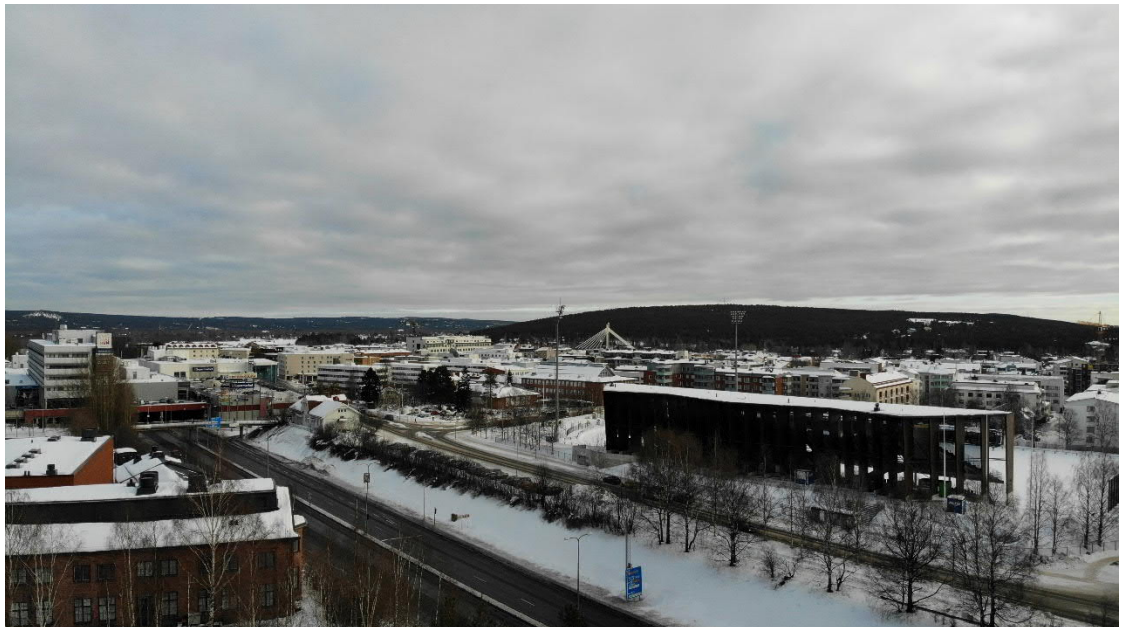
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostaa osan Rovaniemen ydinkeskustasta. Julkiset ja kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alue muodostuu kolmesta kiinteistöstä. Tontti 1 on pysäköintialue, joka katualueen suuntaan on rajattu osittain puurakenteisella aidalla. Tontilla 7 sijaitsee Asunto Oy Rova-Pekan hallinnoima nelikerroksinen asuinkerros- ja liike-talo (29 asuntoa ja Roi Club -baari). Kiinteistö Oy Lapinmaan omistamalla tontilla 8 toimivat seuraavat ravintolat ja erikoisliikkeet: Uitto pub, päivittäistavarakauppa Sale, ravintola Rosso, kahvila Coffee House, vaatekauppa Pukumies ja baari Hemingway's. Korttelin rakennettu kerrosala on noin 11000 k-m² ts. korttelitehokkuus $ek= 1.58$.

3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot

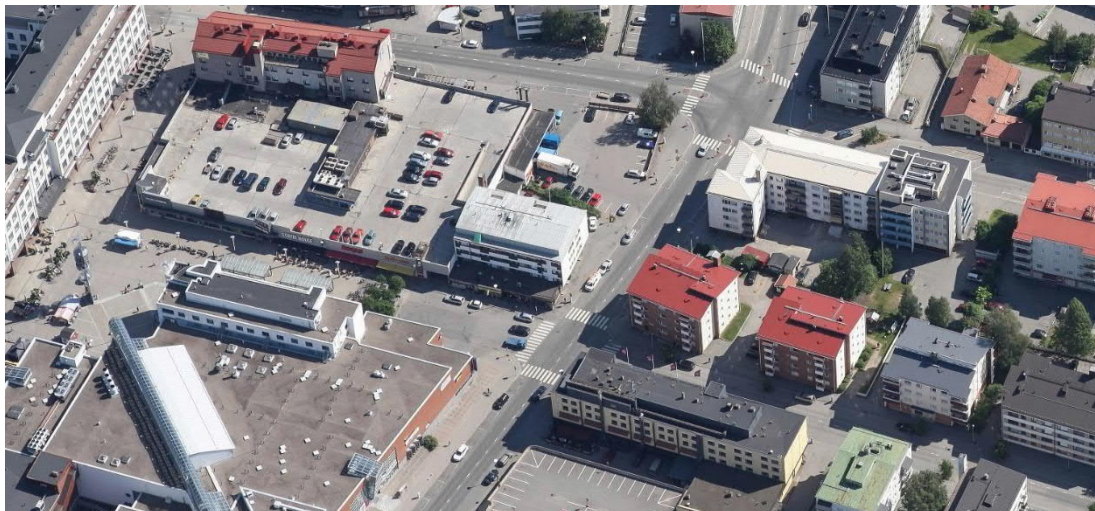
Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Katualueet ovat kävelykadun puolella kivettyjä kun taas ajoväylät ovat asfalttipintaisia. Alueen korkeusero Koralonkatu-Pekankadun risteysalueen ja Lordiaukion välillä on kolmisen metriä.



Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna Korundin eteläpuolelta kohti keskustenttää ja Ounasvaaraa, keskellä kuvaa Jätkänynttilä -vinokäysisilta, jonka vasemmalla puolella erottuu Santa Claus hotellin vaalea hahmo

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

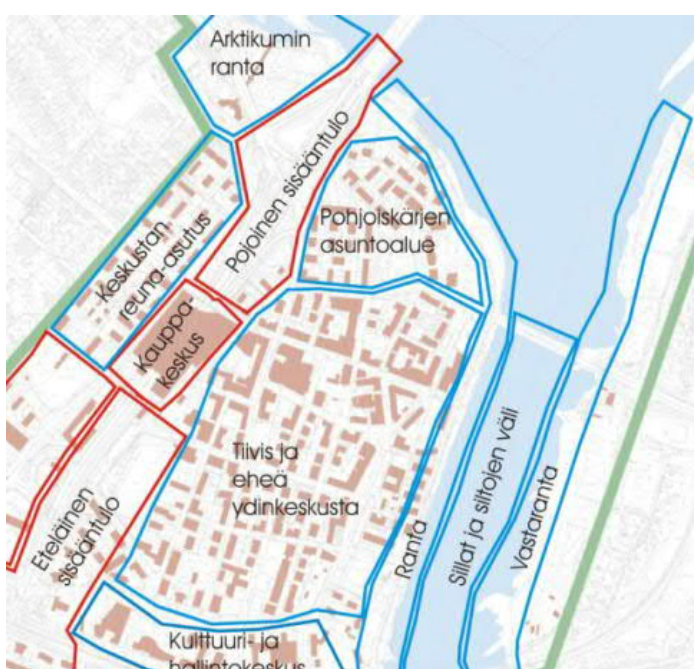


Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta, © Pictometry, Blom Oy

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin ytimessä aivan kävelykeskustan tuntumassa. Rakennuskanta ympärillä on pääosin jälleenrakennuskauden kerrostaloja 1950-1960-luvuilta.

Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita/punaisia ja materiaaleiltaan rapattuja, kaakelipintaisia tai punatiilisiä. Kerrosluvultaan ne ovat neljästä ja kuuteen kerroksisia. Vastapuolelle Korkalonkatua on käynnistymässä asemakaavamuutos kahdeksan tai jopa kymmenkerroksista asuinrakennuksen mahdollistamista varten. Suunnittelualueen naapurissa oleva Hotelli Santa Claus on kuusikerroksinen.

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



sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Sinistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

Ote kaupunkikuva-analyysistä "Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta", Sito Oy 2010.

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

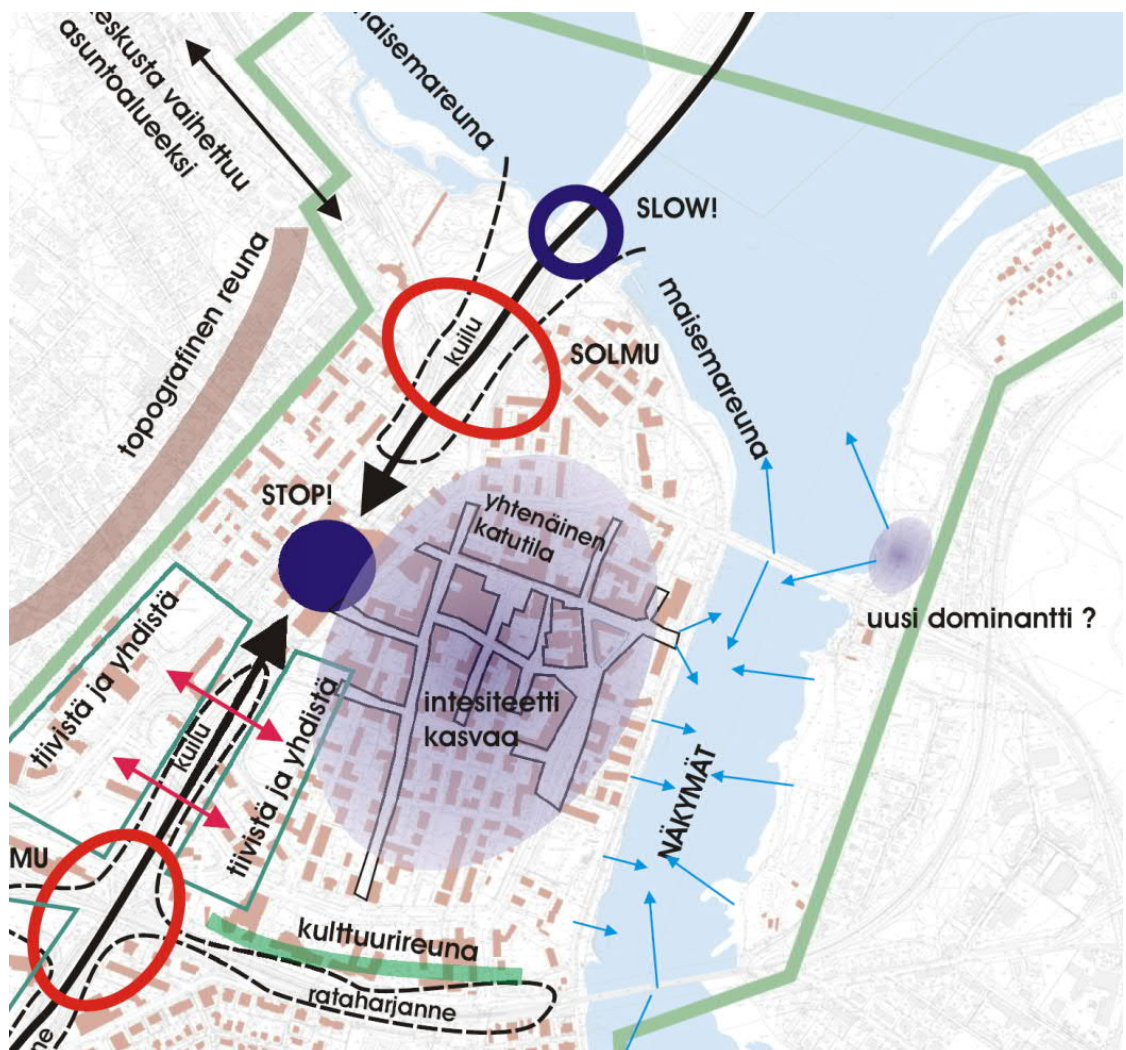
"Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja

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

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 itäpää yhdessä risteävän Valtakadun kanssa painottuu ravintolakatuna/alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu Koskikatua ylärinteen suuntaan aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

Virkistys

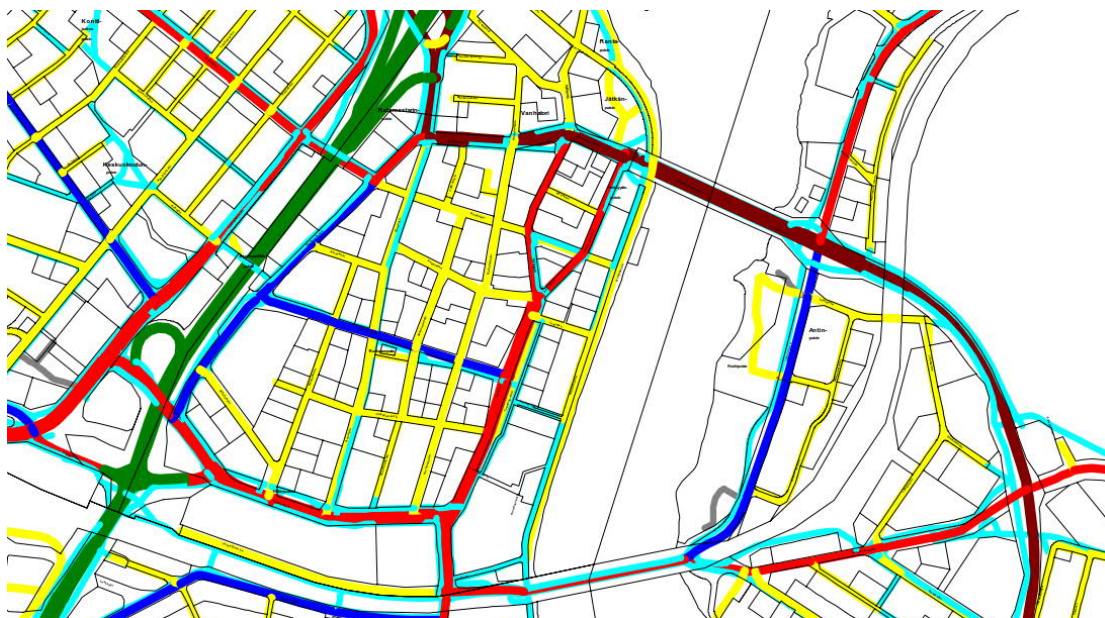


Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Vanhantorin leikkikenttä ja puistoalue. Kemijoki ja sen ympäristö reitteineen sekä yhteydet Ounasvaaralle, tarjoavat hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistäytymiseen ja monipuoliset vapaa-ajan viettomahdollisuudet.

Liikenne

Suunnittelualueetta sivuaa idästä Korkalonkatu, joka on yhteys keskusta-alueen pääväylään Toripuistikkoon, joka itään päin johtaa Jätkänsillalta Ounasvaaralle ja länteen kohti Korkalovaaraa tai 4-tien liittymään.

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on pääosin toteutettu korotettuna ajo-radasta. Liikenne ympäristössä on tyypillistä vuorokaudenajoista riippuvaa vilkasta keskustan heiluriliikennettä.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan selvitysten mukaan alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinais-muisto-alueita.

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.

Suunnittelualan lähiympäristö

Suunnittelualan pohjoispuolella Koskikadun varrella sijaitsee mm. Santa Claus –hotelli, Osuuspankin uusi toimistorakennus osoitteessa Koskikatu 12 ja Alvar Aallon suunnittelema liike ja –asuinrakennus Koskikatu 18-20, joka on osa *Valtakunnallisesti merkittävät rakennettu ympäristö eli* RKY –listausta, Nämä Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa, jotka sijoittuvat samaan kortteliin Koskikadun ja Jaakonkadun varrelle, ovat Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

Kaavamuuoskorttelin länsipuolella sijaitsee Sampokeskus, jossa toimii lukuisia kaupallisten palveluiden tarjoajia kuten mm. vaatemyymälöitä, elokuvateatteri, kahvila, baari, kuntosali ja myös yksityinen terveysalan toimija, niin maantasossa kuin toisessakin kerroksessa.

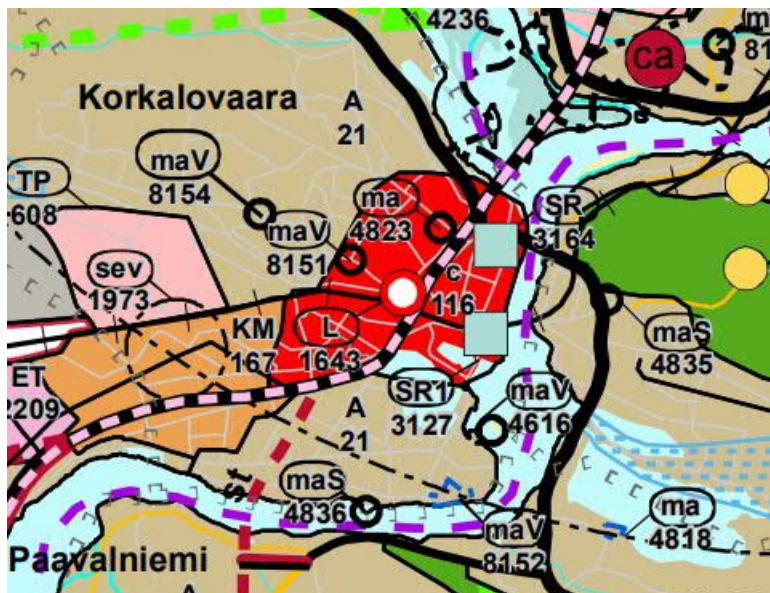
3.1.4 Maanomistus

Kortteli 17 koostuu Kiinteistöosakeyhtiö Lapinmaan omistamista tontista 1 (pinta-ala 1152m²) ja tontista 8 (4892 m²) sekä As Oy Rova-Pekan omistuksessa olevasta tontista 7 (983 m²): korttelin ajantasakaavan mukainen kokonaispinta-ala on yhteensä 7027 m².

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava



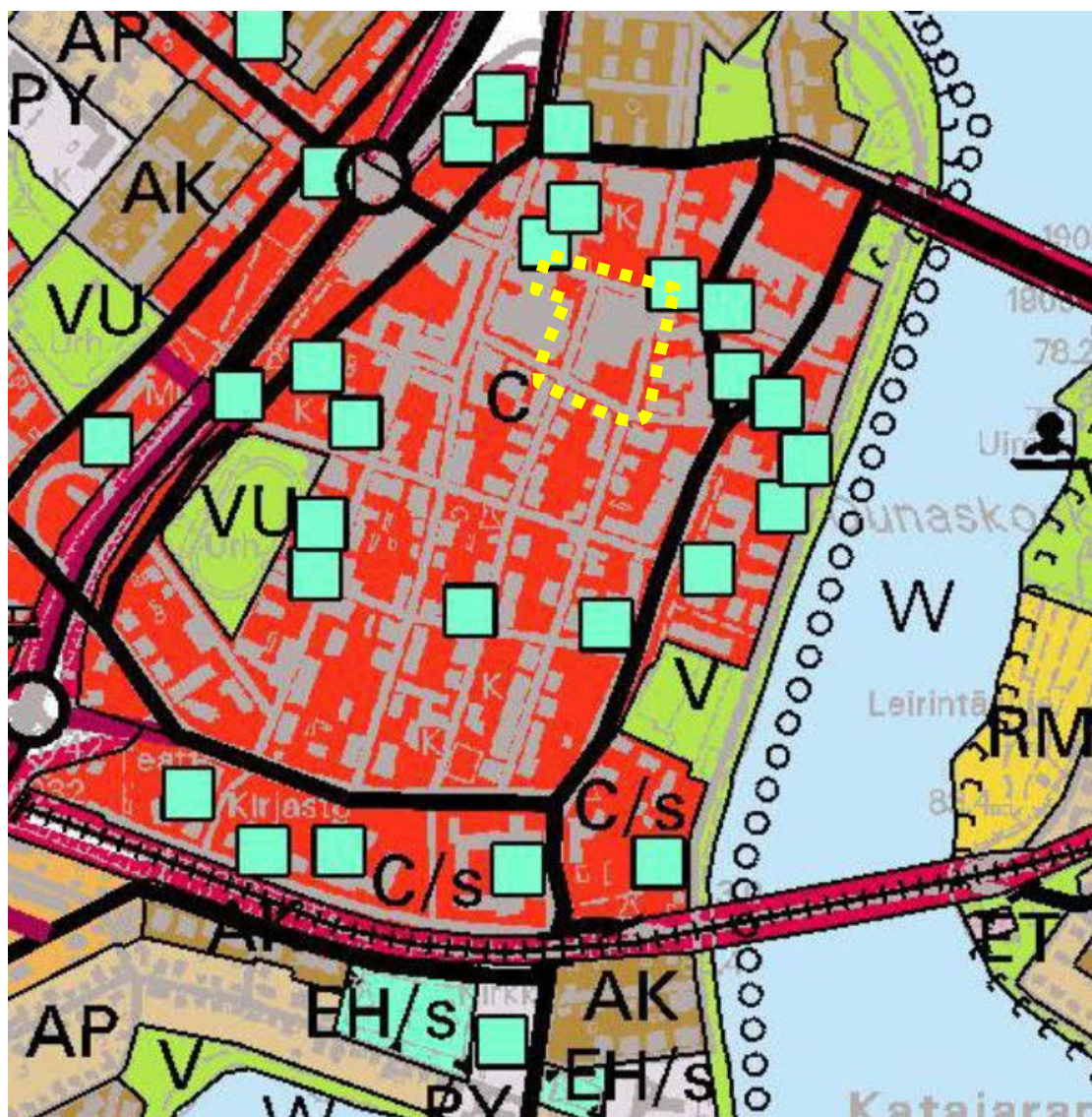
Suunnittelualue on osa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa, joka kuului voimaan 21.9.2022. Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C):

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

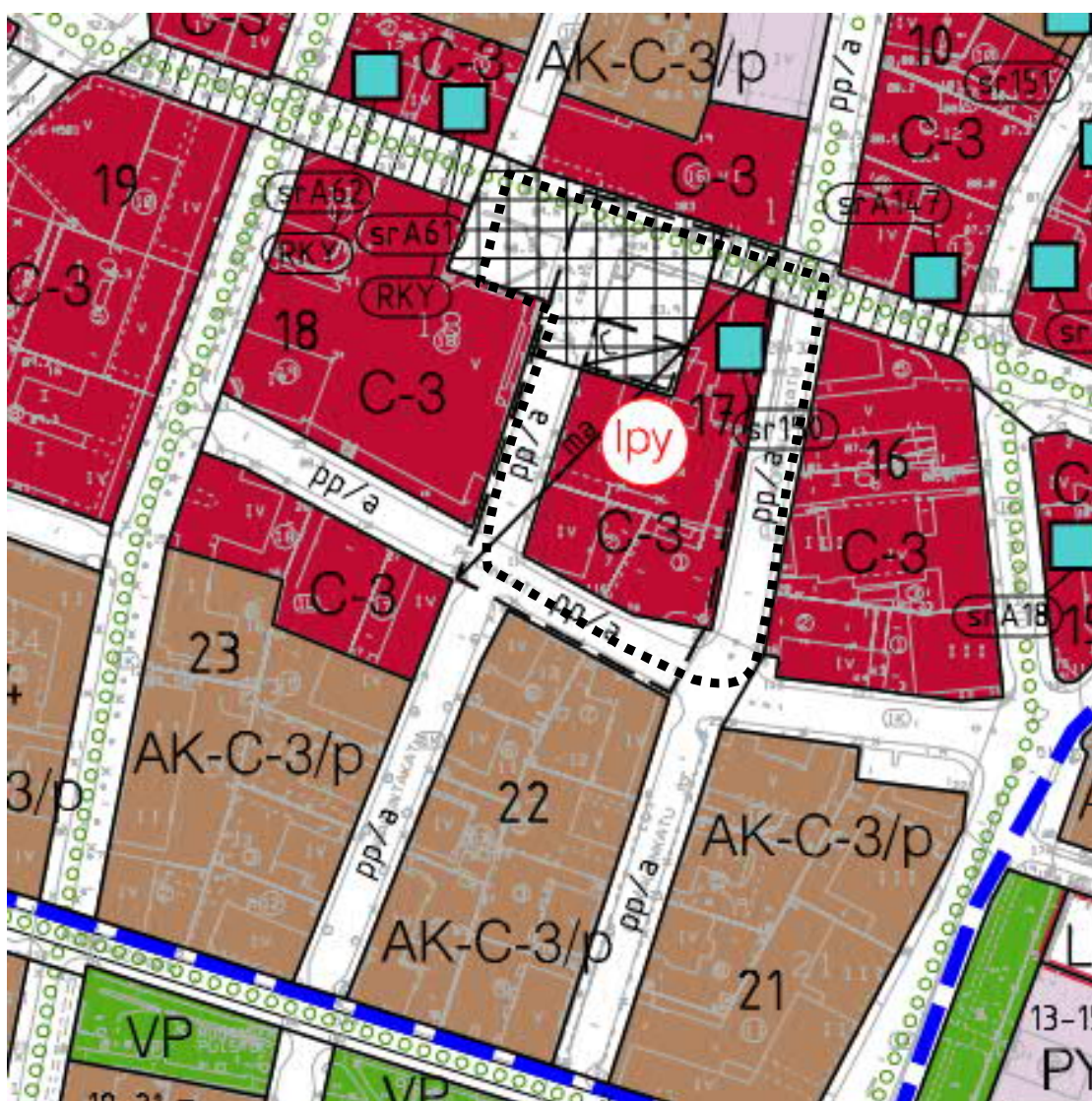
Rovaniemen yleiskaava 2015



Ote Rovaniemen yleiskaava 2015:sta, suunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.

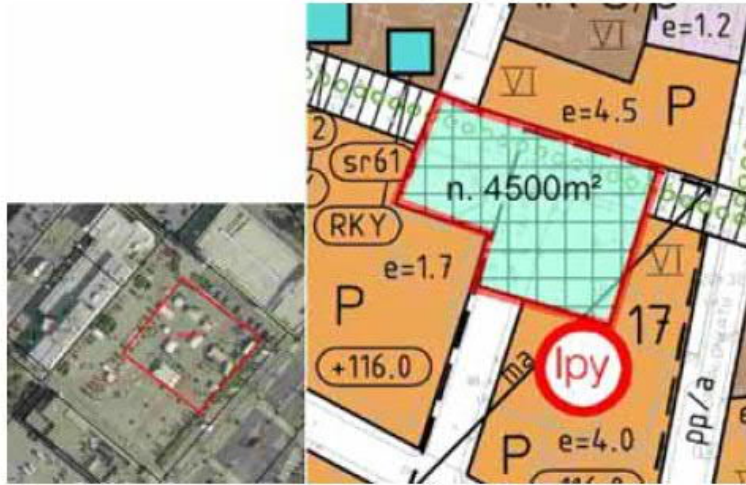
Suunnittelualue kuuluu oikeusvaikutteiseen Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa se on määritelty Keskustatoimintojen alueeksi (C).

Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava



Ote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

Rovaniemen kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymässä Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Aluetta koskee määräys: ”Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.”



Kuva 7.15. Nykyinen kauppatori (2 600 m²) ja Lordin aukion käytettävissä oleva tila.



Kuva 7.16. Konsepti: Lordin aukion laajennus, viistonäkymä lännestä.

Ote Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaavan 2015 sivulta 96, joka esittelee yleiskaavavaiheessa luodun Lordin aukion muutosluonnoksen:

Suunnittelualue sisältyy kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jota koskee määräys: ”Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Aluekonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.”

Ohje: Asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää *arkkitehtuurikilpailuun tai vastaavaan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

Suunnittelualue sisältyy myös tiiviiden keskustakorttelien alueeseen, jota koskee määräys: ”Alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve.

Ohje: Asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakentamiseen, edistää vajaakäyttöisten maantaso- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettyyn pysäköintiin tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantaso-kerroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.”

Torin sijoittuminen on esitetty kuvassa 6., ote osayleiskaavakartasta, ja osayleiskaavaselostuksen sivulla 96 todetaan seuraavaa: *Kauppatorin sijoittaminen Lordin aukiolle tukee keskustan vetovoimaa. Asemakaavatuksen yhteydessä tulee valmistella kehittämissuunnitelma ja tarvittavat sopimukset.*

Lisäksi suunnittelualueen kohdalla on merkintä maanalainen tila (ma).

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa, vuodelta 1976, alue on määritelty liikerakennusten (AL) ja yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten (ALK) korttelialueeksi. Lisäksi etelänurkka on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (Ap).

Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (§ 35) uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on tullut ajankohtaiseksi: mm. siinä määritelty alin rakentamisen määrä (40%:a kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta), on Maankäyttö- ja rakennuslain kanssa ristiriidassa, sillä alaraja on liian alhainen, sillä lain mukaan rakentamiskehoitus voidaan antaa, jos rakentamisen määrä alittaa 50%:a kaavan sallimasta rakennusoikeudesta.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Ei ole.

3.2.2 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Tekniset linjat

Alue on kaupungin teknisten verkostojen piirissä. Tekniset linjat kulkevat asemakaavamuutoksen kohteena olevaa korttelialuetta rajaavien katujen alla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivätyjen muutoshakemusten perusteella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos koko korttelin osalta käynnistettiin kaupunginhallituksen kokouksen 24.9.2018, § 349 päätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4 Osalliset

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 §).

4.5 Tunnistetut osalliset

Viranomaiset

Lapin Pelastuslaitos

Lautakunnat (elinvoimalautakunta, yhdyskuntasuunnittelun lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Kaupunginosayhdistys

Muut

Napapiirin Energia ja Vesi Oy

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Visit Rovaniemi

Alueen teleoperaattorit

muut asukkaat ja kaupunkilaiset

4.6 Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen

Vireilletulosta on ilmoitettu 12.10.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä asianosaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.10.-29.10.2018 yhteispalvelupiste Osviitassa, Hallituskatu 7, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla.

4.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kaupunginhallitus 24.9.2018, § 349).

5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tarkoituksena on ratkaista asemakaavalla mahdollisesti suojeltavat rakennukset sekä tutkia soveltuvan uudisrakentamisen määrää, muotoa ja sijoittumista etenkin naapurikortteleiden suhteen ja lisäksi tarkastella kaava-alueen pysäköintimitoitusta ja ohjata rakentamista resurssitehokkuuteen.

Tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio mahdollisimman hyvin alueen ominaispiirteet. Tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen julkista kaupunkitilaa, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia. Samalla tutkitaan voiko olemassa olevaa kaupunkiaukiota, Lordin aukiota (tunnetaan myös aiemmalla nimellään Sampoaukio), laajentaa siten, että alueelle olisi sijoitettavissa toritoiminnot.

5.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Korttelin kaakkoisnurkkaan, Pekankadun ja Korkalonkadun risteykseen tutkitaan keskitetyn pysäköintilaitoksen mahdollisuutta, jonka avulla voitaisiin ratkaista pysäköinti resurssitehokkaasti osin myös ympäröivien kortteleiden osalta.

5.2 Korttelin ratkaisuvaihtoehtoja

Kaavoittajan näkemyksen mukaan kaavamuutoksella ratkaistavat oleelliset asiat ovat (1.-5.):

1. korkean rakentamisen sijainti korttelissa ja suhde Lordin aukioon ja naapurikortteleihin,
2. tornin varjon häiritsevyyden minimointi, mm. Koskikadun ravintolat,
3. istutusten ja puulukumäärän lisäämisen mahdollisuudet niin katu- kuin korttelialueilla,
4. Lordiaukion laajennuksen pinta-ala (yleiskaavassa 1300 m²) ja
5. pysäköinnin resurssitehokas järjestäminen.

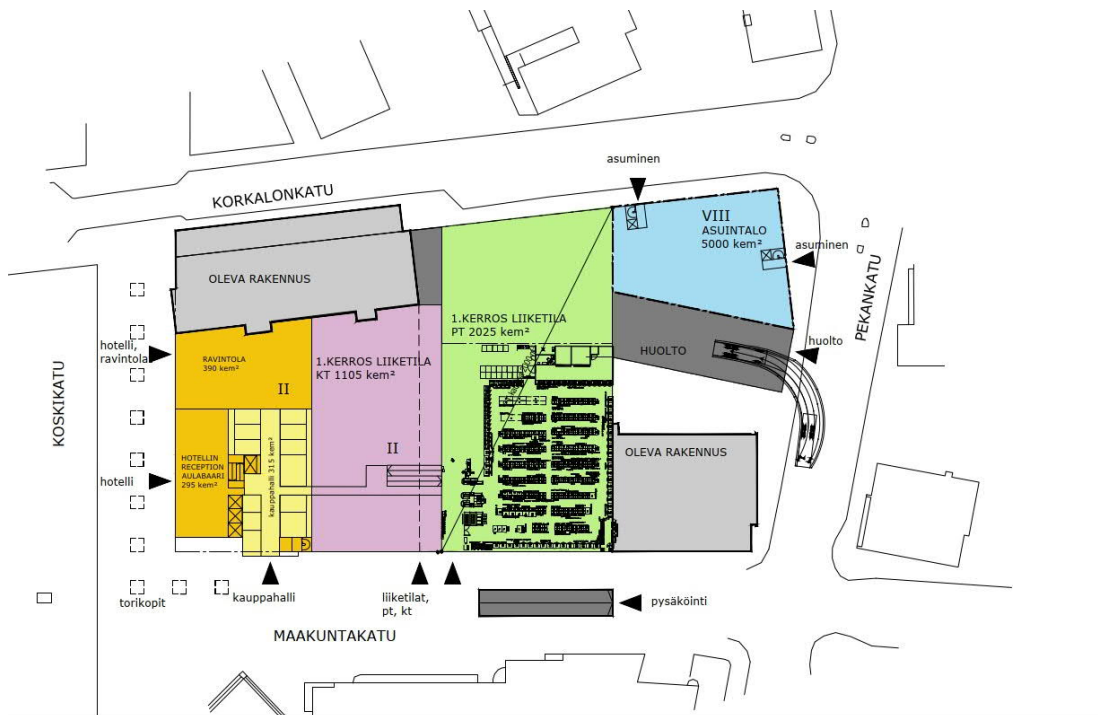
Lapinmaan tilaohjelma on kaavan valmistelutyön edetessä muuttunut ja on nyt kaavaluonnosvaiheeseen tultaessa löytänyt toteuttamiskelpoisen yhdistelmän vähittäiskaupan ja hotellipuolen toimintoja. Samoin pysäköintirat-

kaisu on kehittynyt resurssitehokkaampaan suuntaan. Asunto Oy Rova-Pekan kaavamuutoshakemuksessa (2015) tavoitteena oli mahdollistaa yhden puurakenteisen lisäkerroksen rakentaminen siten, että uusi rakennus-oikeus käytettäisiin pienten asuntojen rakentamiseen. Kaavamuutostyön edetessä Asunto Oy Rova-Pekka on alkanut tavoittelemaan merkittävää rakennusoikeuden lisäämistä, siten että määrä nousisi nykyisestä noin 2000 kem:stä (kerrosneliömetristä) yli 7000 kem:n.

Suunnitteluohjelmalla (ArchiCAD/kaavoitus ja viitesuunnitelmien laatijat) laadittavissa varjostavuusanalyysissä käytetty seuraavia sijaintitietoja:

Leveyspiiri:	66° 30' 10,8000"	POH
Pituuspiiri:	25° 43' 42,6000"	ITÄ
Aikavyöhyke (UTC):	(UTC+03:00) Istanbul	

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on tutkittu lukuisia ratkaisuvaihtoehtoja, joista merkittävimmät (A. – J.) esitellään tämän selostuksen seuraavilla sivuilla.



Lapinmaa
 pohjakaavio maantasokerros | 1:500 A3 | 21 - 1 - 2019 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajjus Oy | p +358-(0)207-414450

A, kuva A1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 21.1.2019, jossa tornihotelli (hotelli XXI kerrosta) sijoitettu Maakuntakadun ja Koskikadun kulmaukseen (aukiolisä noin 50 m²), pysäköintiramppi sijoitettu Maakuntakadulle ja Pekankatun ja Korkalonkadun kulmauksessa VIII – kerroksinen asuinrakennus



A, kuva A2. Lapinmaa luonnos 21.1.2019, havainnekuva lännestä



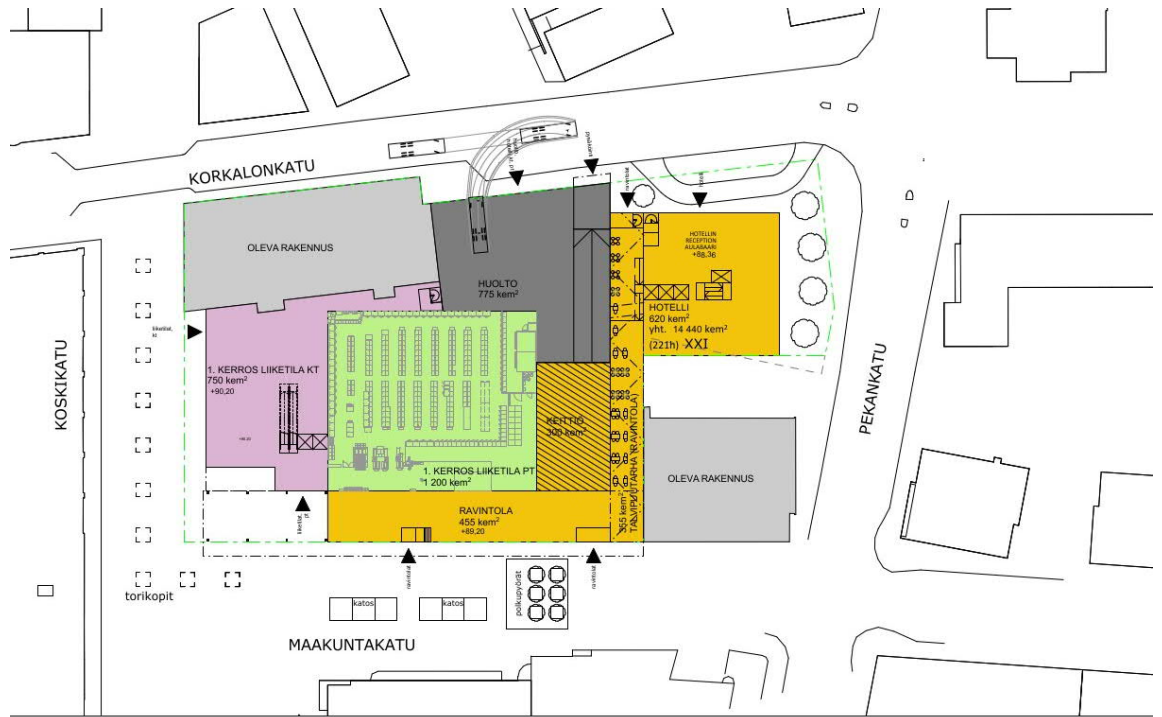
A, kuva A3. kaavoituksen laatima silhuettikuva lounaasta (Lapinmaa luonnos 21.1.2019)



A, kuva A4. kaavoituksen laatima silhuettikuva etelästä (Lapinmaa luonnos 21.1.2019)



A, kuva A5. kaavoituksen laatima silhuettikuva idästä (Lapinmaa luonnos 21.1.2019)



Lapinmaa
 pohjakaavio maantasokerros 2019-07 | 1:500 A3 | 13.8.2019 | Arkkitehtuutoimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

B, kuva B1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 13.8.2019, hotelli XXI kerrosta



B, Kuva B2. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 13.8.2019, havainnekuva Lordiaukio



Lapinmaa
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Alfa | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri toimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

C, kuva C1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 30.10.2019 ”Alfa”, ilmakuva luoteesta

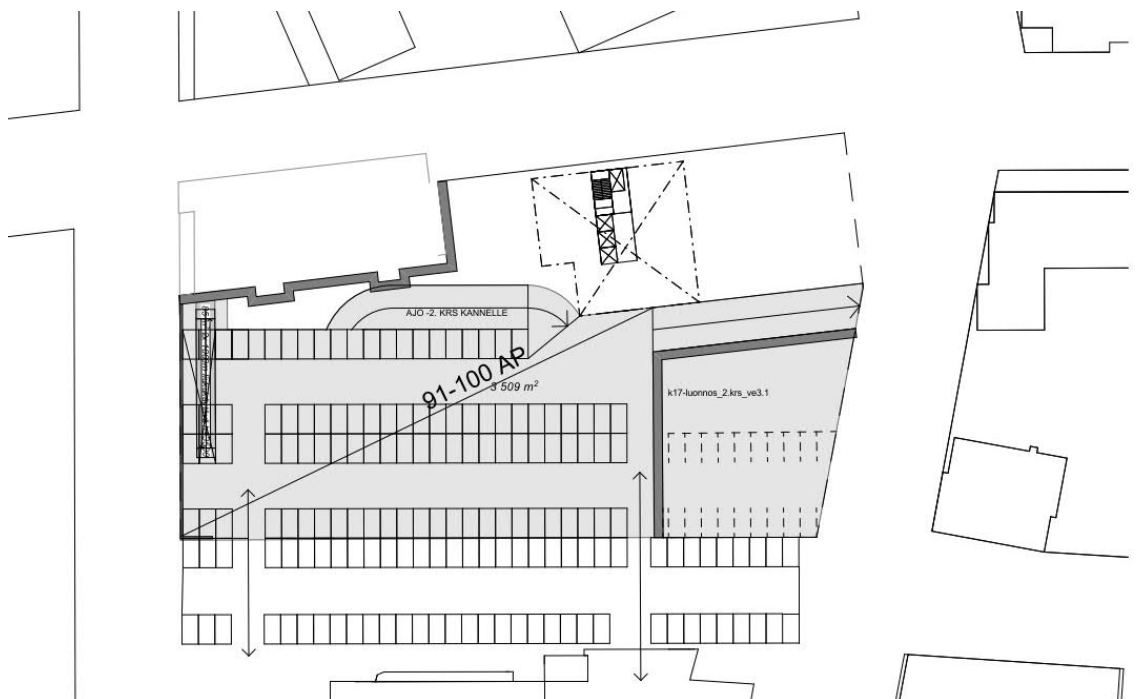


Lapinmaa
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Beta | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri toimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

D, kuva D1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 30.10.2019 ”Beta”, ilmakuva luoteesta, Lordiaukion laajennus noin 310 m²



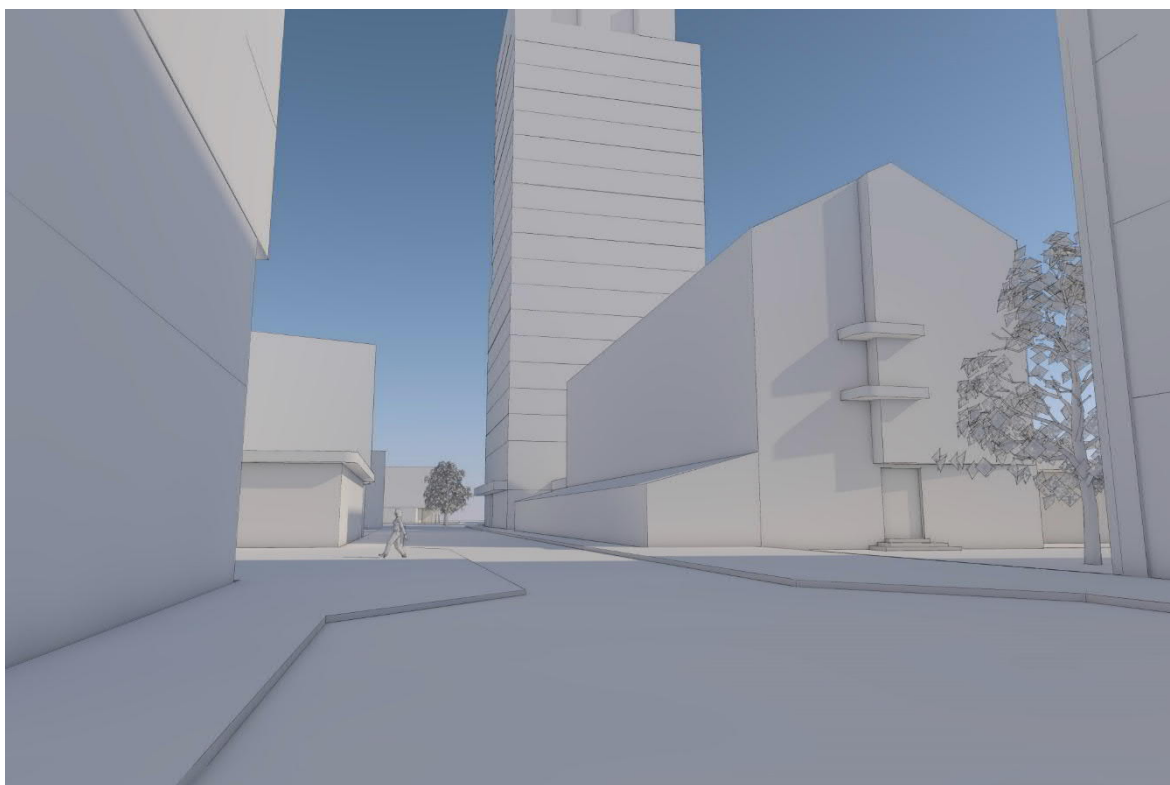
E, kuva E1. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa hotellin (oranssi väri) torniosa on sijoitettu Korkalonkadun varrelle ja Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (756 m²) hotellin patioalueeksi. Päivittäistavarakauppa (pt/vihreä) sijaitsee Lordiaukion puolella. Aukion lisäpinta-ala noin 600 m².



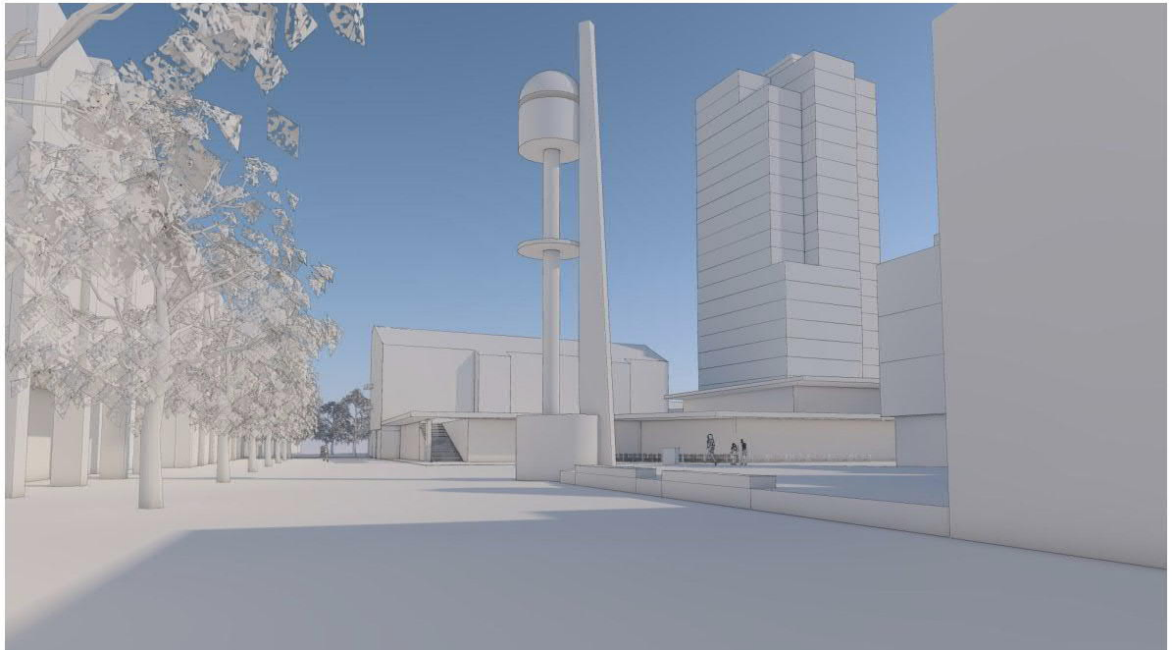
E, kuva E2. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa autopysäköinti kahdella maanalaisella pysäköintitasolla yhteensä 340-360 ap seuraavasti: Lapinmaa 180-200 ap, KOy Rova-Pekka 36 ap ja Maakuntakadun alla 64+64=128 ap siten, että mahdollisuus yhdistyä Sampokeskuksen pysäköintihalliin. Korkea rakentaminen Korkalonkadun varrella



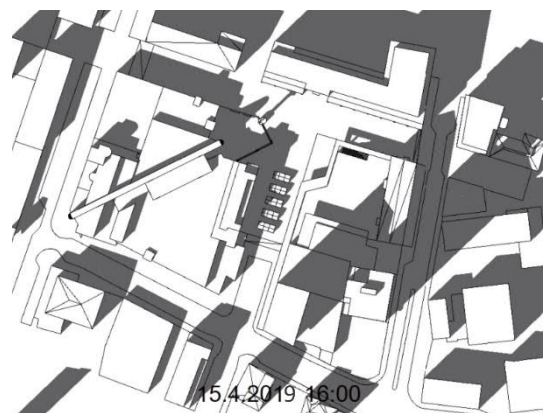
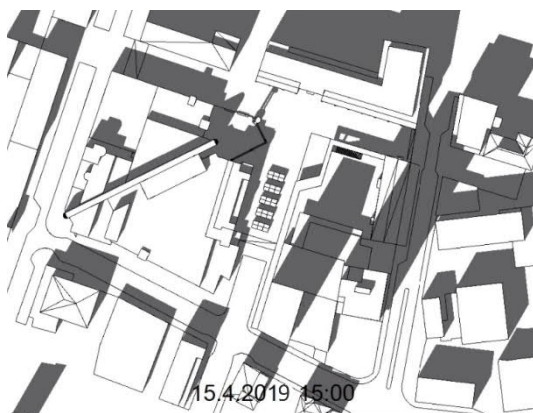
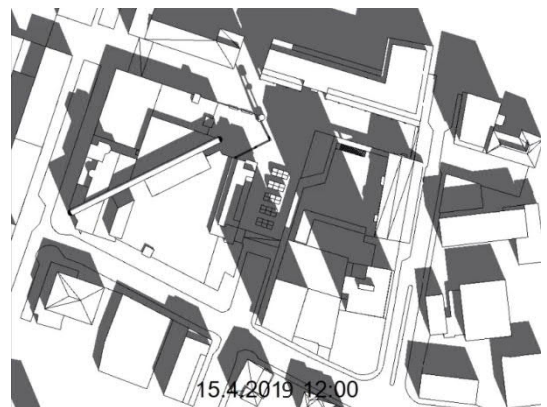
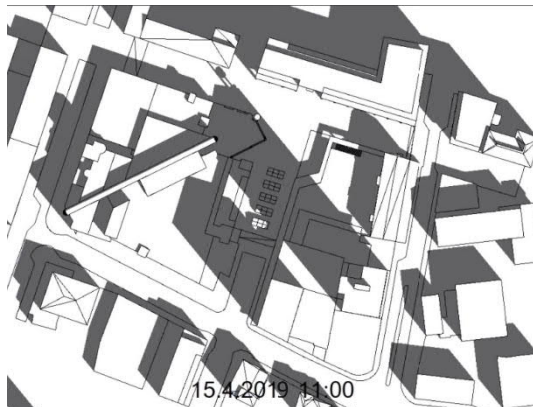
E, kuva E3. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva luoteesta Lordinaukiolle. Maakuntakadulla Sampokeskuksen itäreunalla tori-
myyntipaikkoja (kuvassa valkeat harjakattoiset kojut)



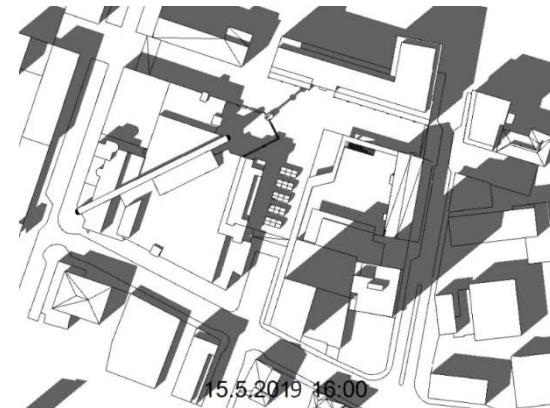
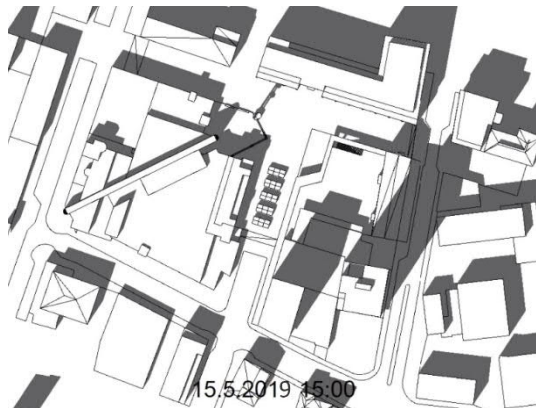
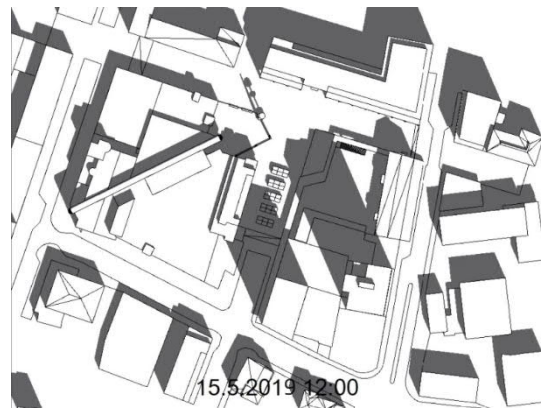
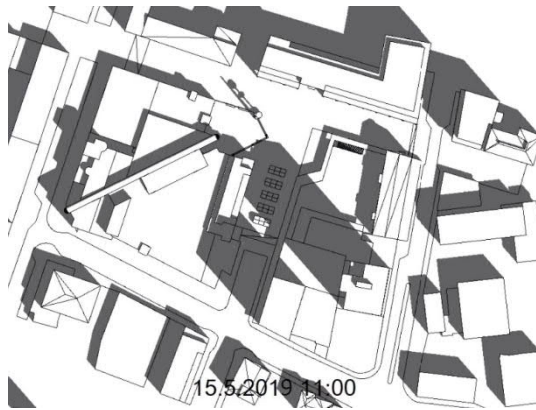
E, kuva E4. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Korkalonkatua etelään, etualalla KOy Lapinmaa



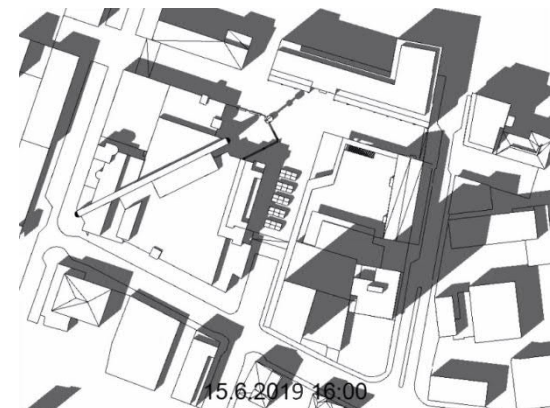
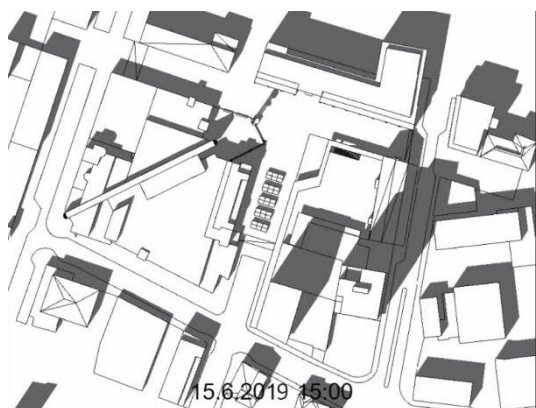
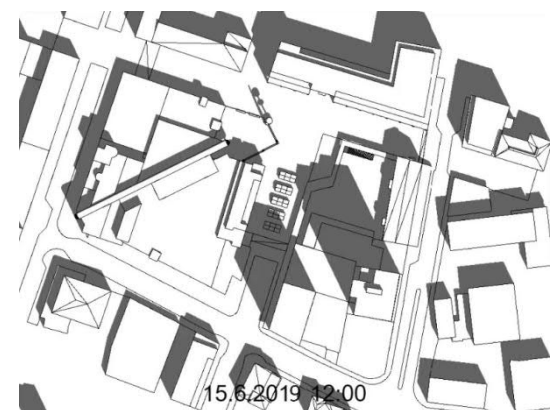
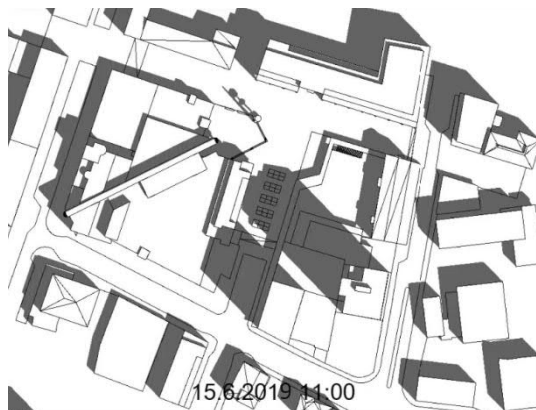
E, kuva E5. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Lordin aukio kohti itää ja Kemijokea



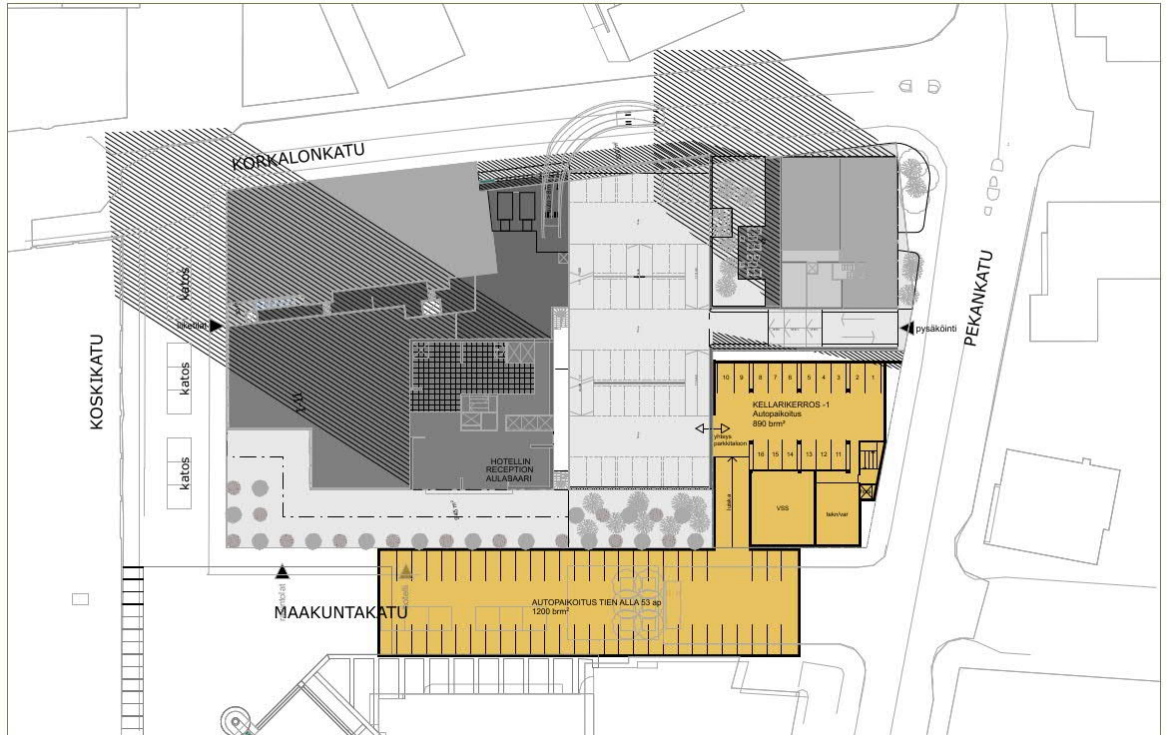
E, kuvakooste i. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka)
ote huhtikuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)



E, kuvakooste ii. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote toukokuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)

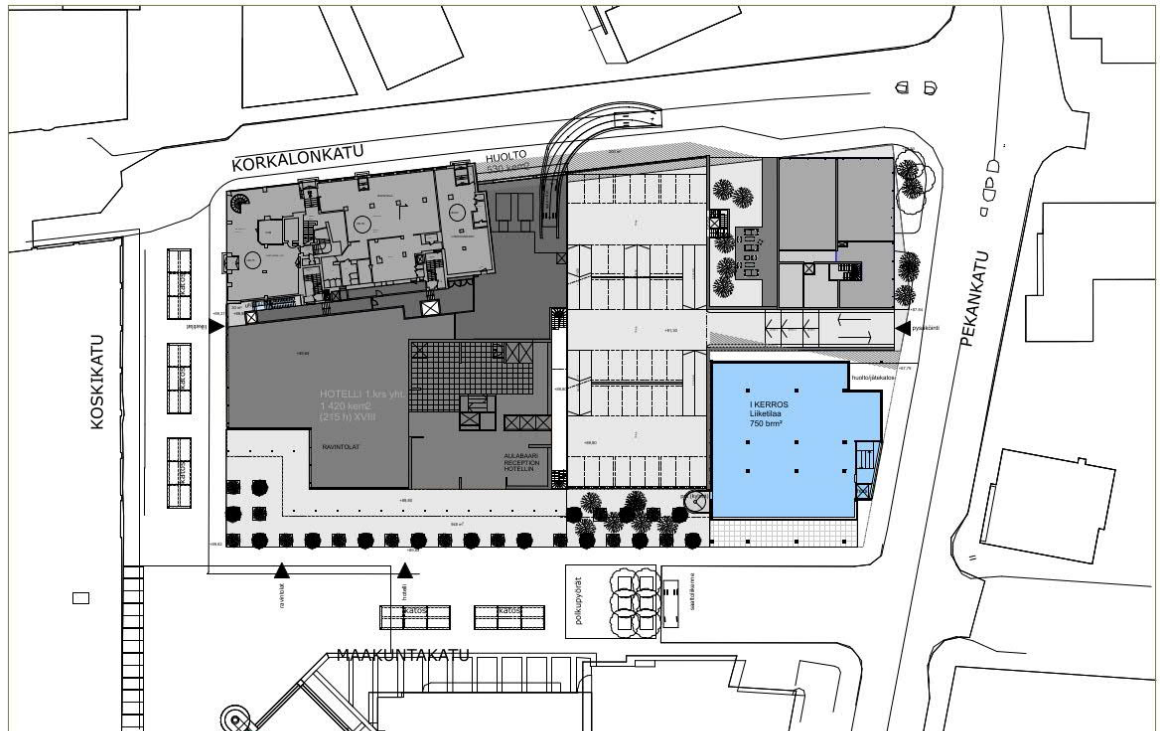


E, kuvakooste iii. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote kesäkuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)



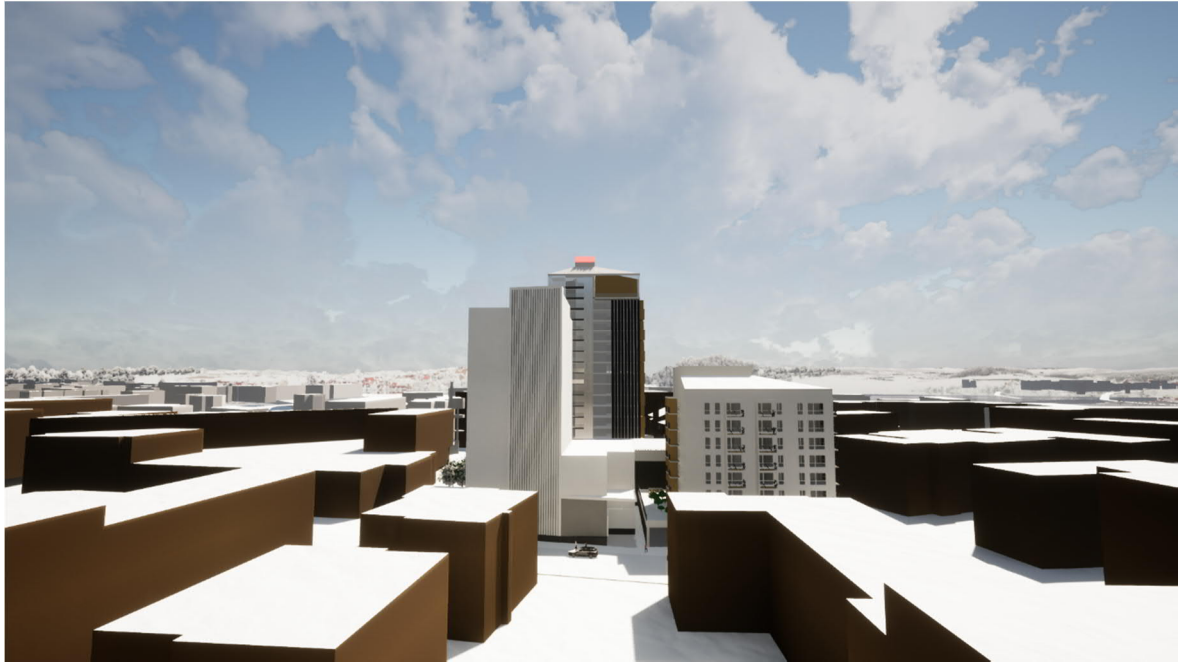
VE 1 As. Oy Rova-Pekka
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500
31.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

F, kuva F1. Viitesuunnitelma KOy Rova-Pekka 31.3.2022 (XIV kerosta) synerginen yhdistymisen Arina-Lapinmaan suunnitelmiin pvm 16.11.2021 (harmaaväri), kellari/ -1 krs. / pysäköinti

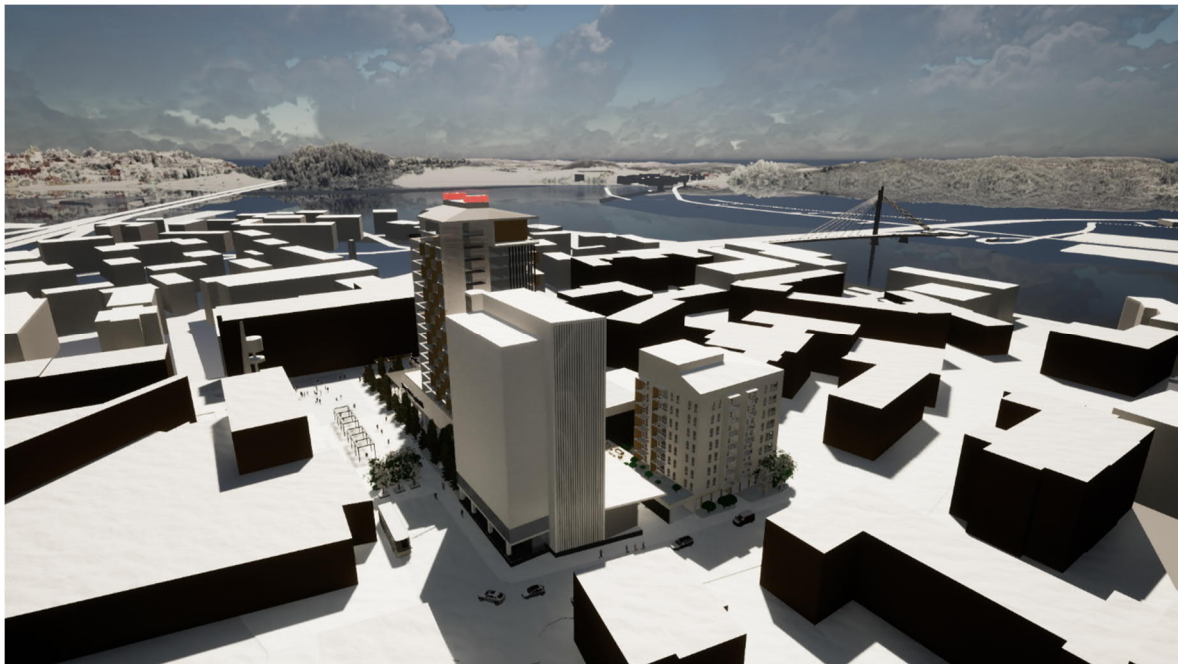


VE 1 As. Oy Rova-Pekka
I KERROS LUONNOS, 1:500
31.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

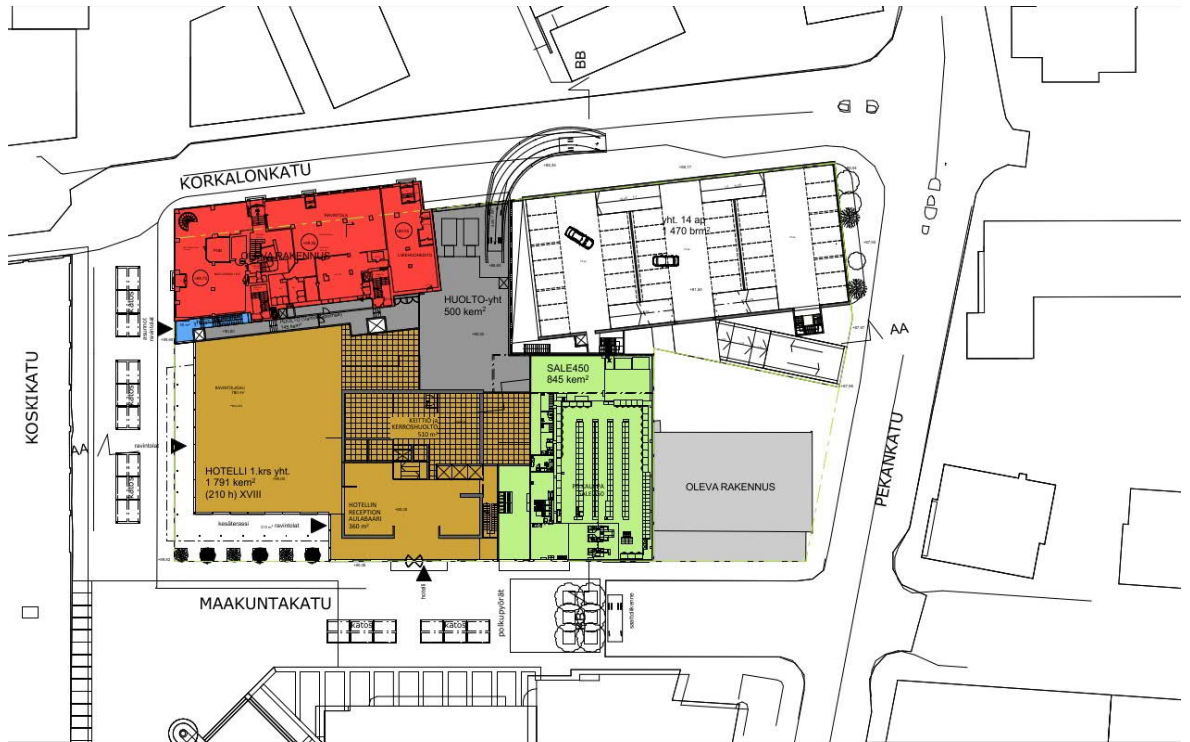
F, kuva F2. Asemakaavaluonnoksen 28.6.2022 perusteena As Oy Rova-Pekan osalta oleva viitesuunnitelma (31.3.2022, XIV kerosta) liitettynä Arina-Lapinmaan suunnitelmiin pvm 16.11.2021, 1 krs. / maantaso, jossa Pekankadun ja Korkalonkadun kulmassa VIII kerroksinen asuinrakennus ja Lordiaukion laajennus 945 m²



F, kuva F3. havainnekuva etelästä, kortteli sovitettuna kaupunkimalliin viitesuunnitelma 31.3.2022 Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus
 Kuvan kolme kuvahorisonttiin yltävää rakennusta vasemmalta lukien: Asunto Oy Rova-Pekan viitesuunnitelman 31.3.2022 mukainen torni (XIV), keskellä Lapinmaan XVIII kerroksinen hoteli-
 litorni ja Lapinmaan XIII kerroksinen asuinkerrostalo.



F, kuva F4. havainnekuva etelästä, kortteli sovitettuna kaupunkimalliin viitesuunnitelma 31.3.2022 Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus, etualalla vasemmalla Rova-Pekka (XIV), oikealla Lapinmaan asuinkerrostalo (VIII) ja takana hotelli (XVIII)

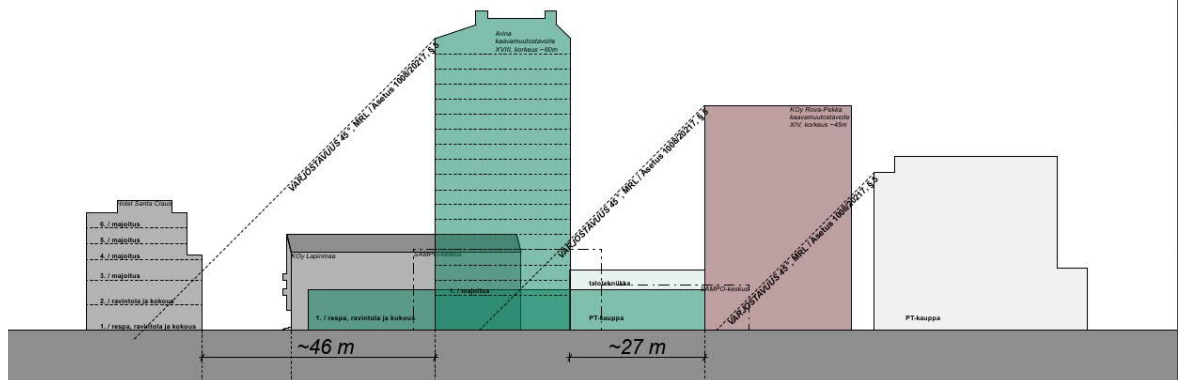


Lapinmaa
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | 1:500 A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuutoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

G, kuva G1. KOy Lapinmaa viitesuunnitelma 11.11.2022, hotellin kerroslukumäärä XVIII, aukion pinta-alalisä noin 310 m², Pekankadun ja Korkalonkadun kulmauksessa pysäköintilaitos

Varjostavuus, tutkielma B
Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asuinhuoneiden ikkunoiden osalta seuraavaa (asetus 1008/2017, oikaisu 127/2018) § 5 Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna):
[...] Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikanteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.



G, kuva G2. Varjostavuus KOy Lapinmaa luonnos 11.11.2022, etäisyydet: hotelli Santa Claus - Arinan tornihotelli ~46 m ja Arinan tornihotelli – RovaPekka ~27 m



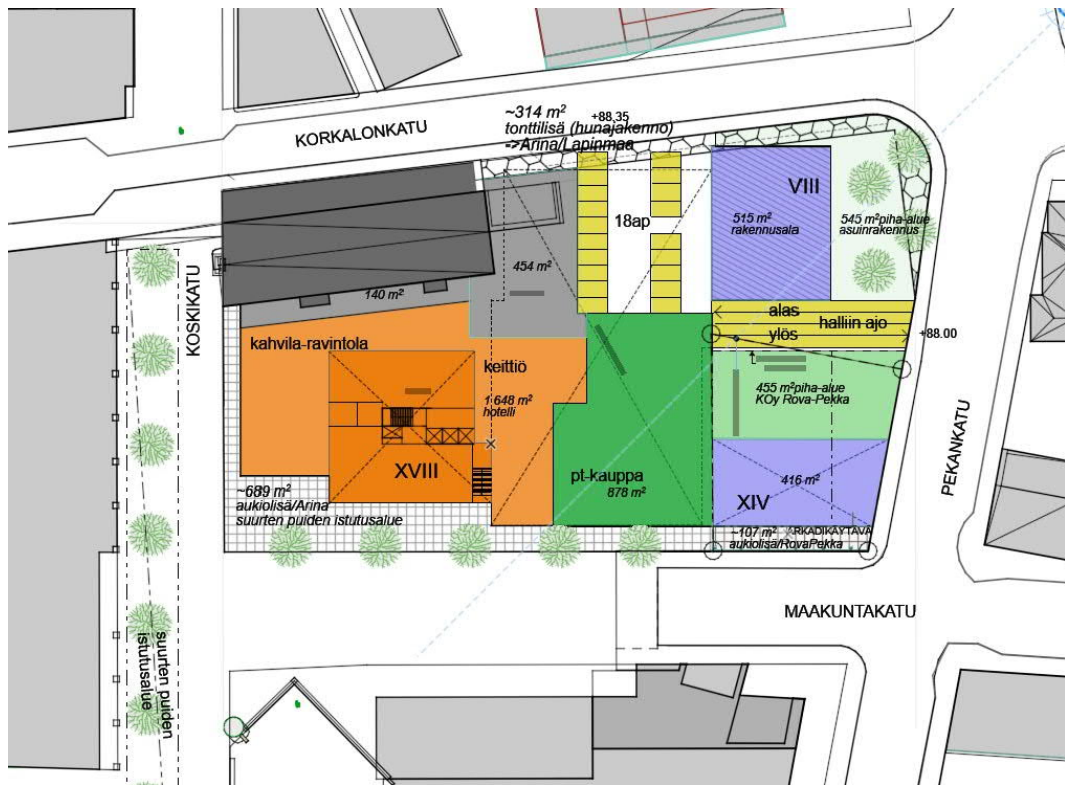
Ilmakuva koillisesta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450 Lapinmaa

G, kuva G3. Lapinmaa, luonnos 11.11.2022, ilmakuva koillisesta kohti Lordin aukiota

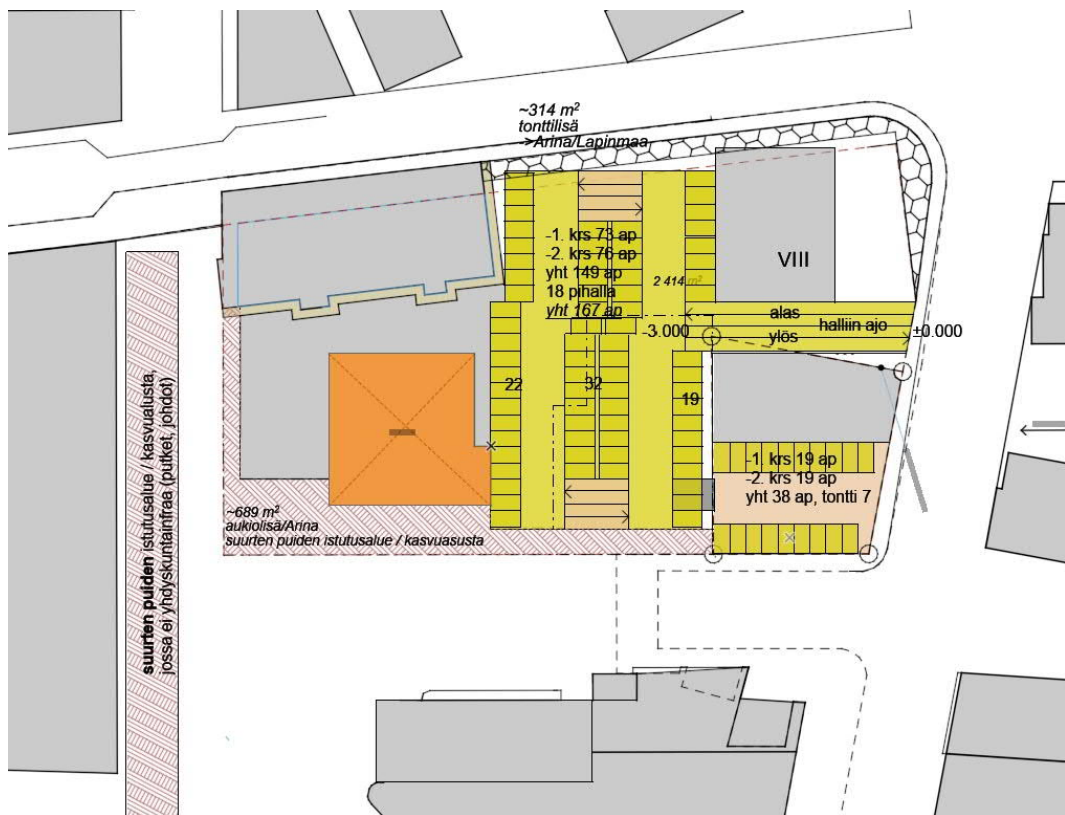


Näkymä kaakosta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450 Lapinmaa

G, kuva G4. Lapinmaa, luonnos 11.11.2022, ilmakuva etelästä kohti Lordin aukiota, etualalla pysäköintilaitos Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä

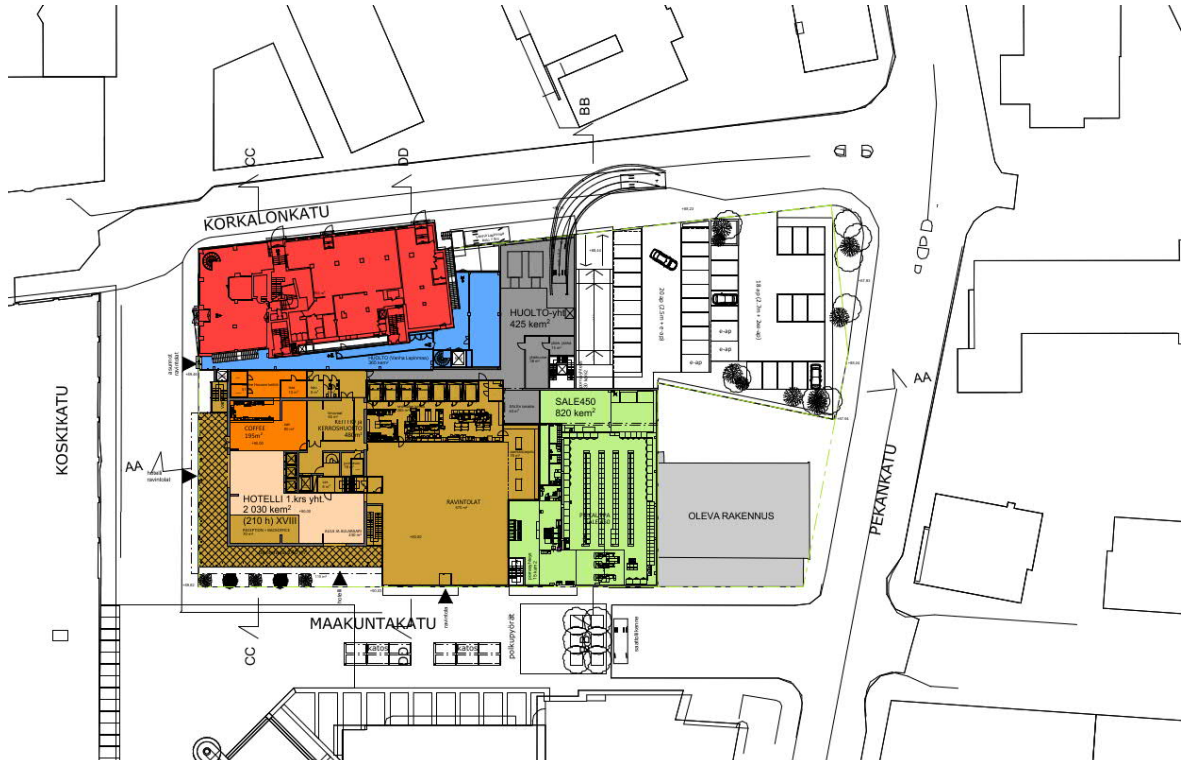


H, kuva H1. Maantasokerros Kaavoituksen laatima tutkielma kevät 2023 (XVIII kerrosta). Hotellin (oranssi väri) torniosan etäisyys Hotelli Santa Clausista 35 metriä. Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistiikko (~500 m²) asuinrakennuksen (VIII) piha-alueeksi. Aukion lisäpinta-ala noin 650 m². Maakuntaja Koskikadun kulmauksen portaittainen askeltaminen (3 kpl ulkonurkka) lisää näkyvyyttä ja luo väljyyden tuntua.



H, kuva H2. Kellarikerros -1. Kaavoituksen laatima tutkielma kevät 2023 (XVIII kerrosta). Ajoyhteys pysäköintihalliin Pekankadulta. Hallin kahdella tasolla yhteensä noin 205 pysäköintipaikkaa

Kaavaluonnoskartan 5.7.2023 mukaiset viitesuunnitelmat (I. ja J.)

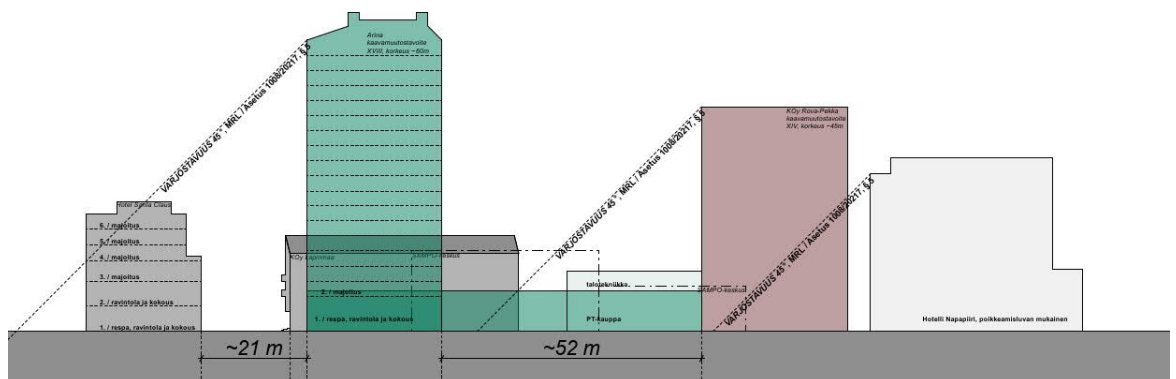


Lapinmaa
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa - SALE - lyhyt 2023 | 1:500 A3 | 20.6.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajjus Oy | p +358-(0)207-414450

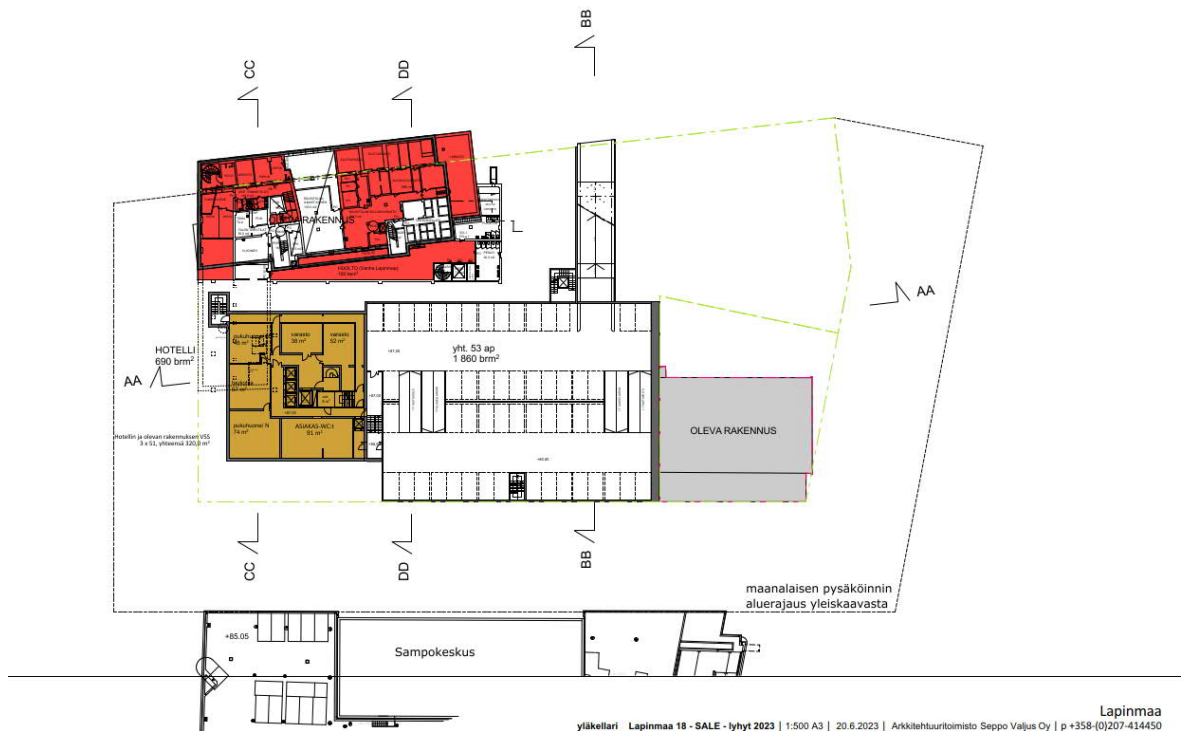
I. kuva I1. Lapinmaa, viitesuunnitelman 20.6.2023 maantasokerros, kaavakartta 5.7.2023

Varjostavuus, tutkielma A Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asuinhuoneiden ikkunoiden osalta seuraavaa (asetus 1008/2017, oikaisu 127/2018) § 5 Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna):
[...] Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäiseen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.



I. kuva I2. Varjostavuus Lapinmaan viitesuunnitelman 20.6.2023 ja kaavaluonnoksen 5.7.2023 mukaisesti. etäisyydet: hotelli Santa Claus-Arinan tornihotelli ~21 m ja Arinan tornihotelli-Rova-Pekka ~52 m



I. kuva I3. Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (kaavaliite: Lapinmaa 18-SALE lyhyt 23 20230620), maanalaisen pysäköintihallin yläkellari, ajo pysäköintikellariin Korkalonkadulta (vrt. H2. Kaavoituksen tutkielma kevät 2023, ajo Pekankadulta, selostuksen sivu 33)

yläkellari Lapinmaa 18 - SALE - lyhyt 2023 | 1:500 A3 | 20.6.2023 | Arkkitehtuuri- ja suunnittelu Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

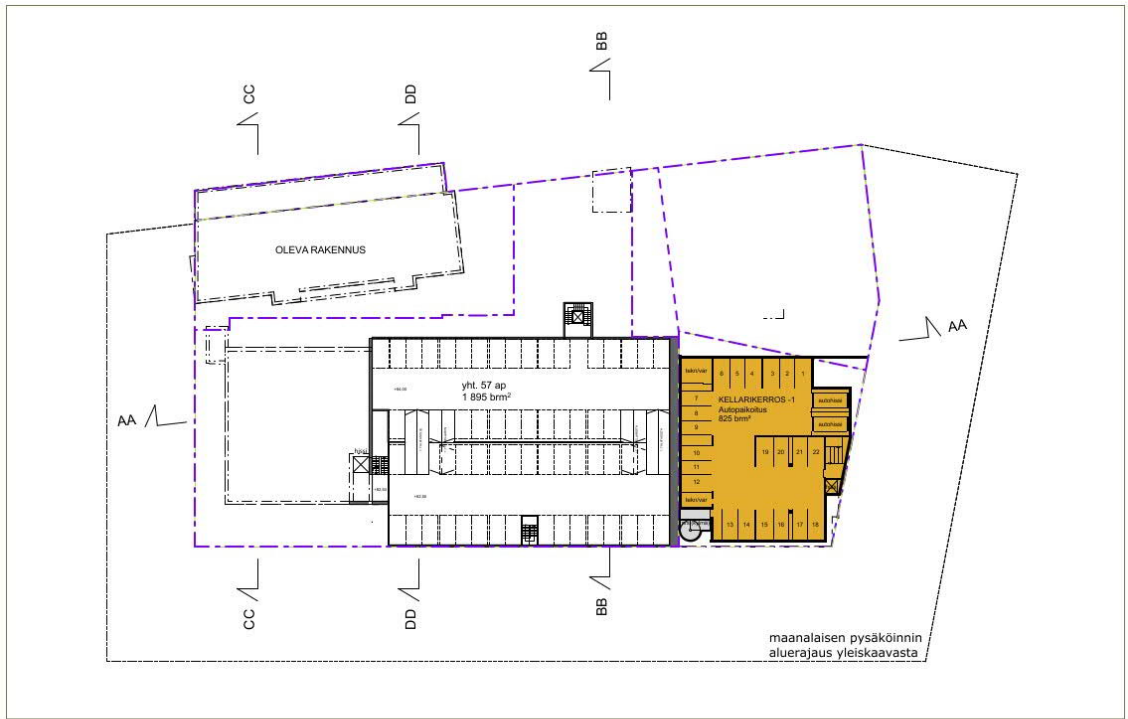
Lapinmaa



Valokuvusovitus kävelykadulta Lapinmaa 18 - SALE - lyhyt 2023 | 1:3,83 A3 | 10.5.2023 | Arkkitehtuuri- ja suunnittelu Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

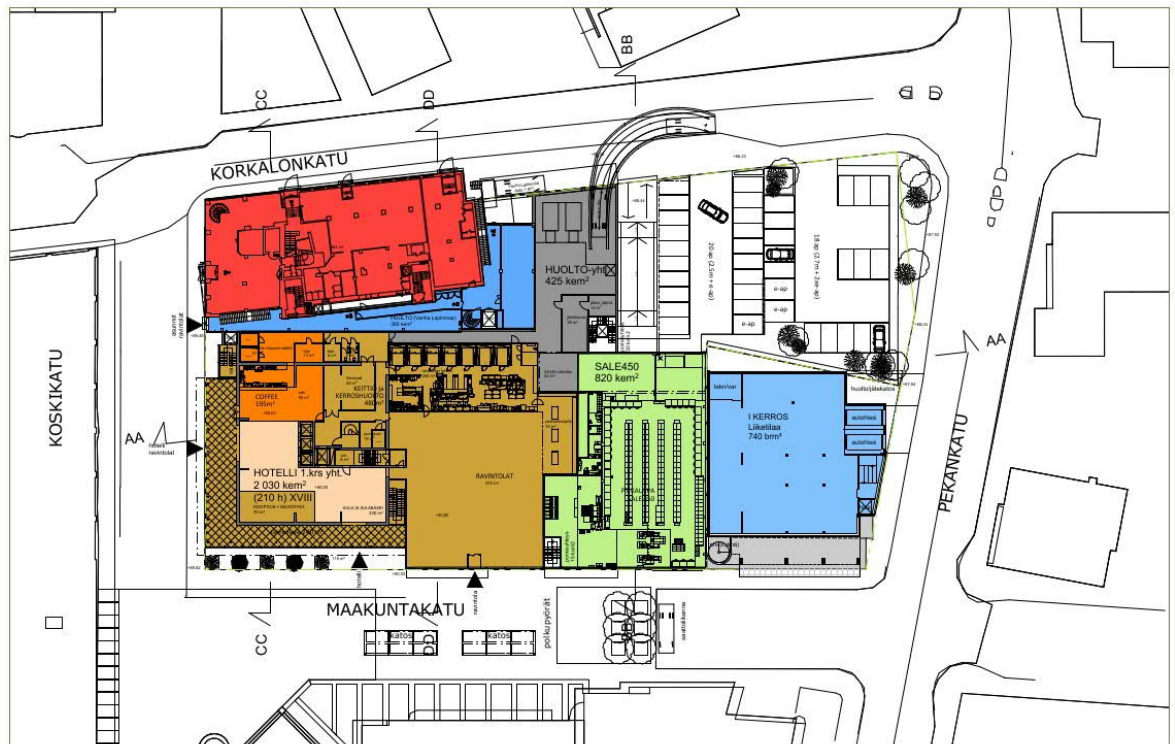
Lapinmaa

I. kuva I4. Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (Lapinmaa 18-SALE lyhyt 23 20230510), näkymä Lordin aukiolle kohti Kemijokea. Julkisivujen pinnanjakko (ikkuna-aukot, umpipinnat), materiaalivalinnat, väritys ja valaistusratkaisut muokkaavat kaupunkikuvaa. Kaupunkitila on rakennusten välistä tilaa, joten rakennusmassojen sijainnin merkitys on suuri sen suhteen, miltä tila tuntuu – onko se viihtyisä ja vetovoimainen.



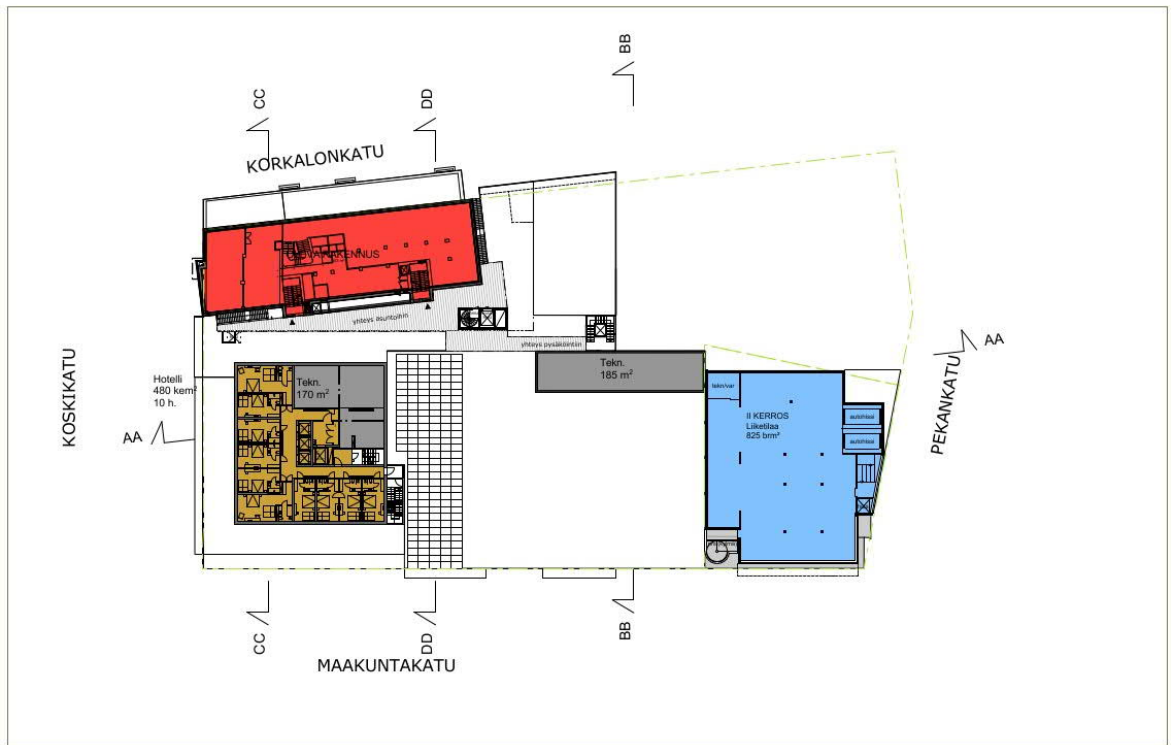
As. Oy Rova-Pekka
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuri toimisto ARKTES Oy

J. kuva J1. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta), kellari 11-kerros/oranssi, kaavakartta 5.7.2023.



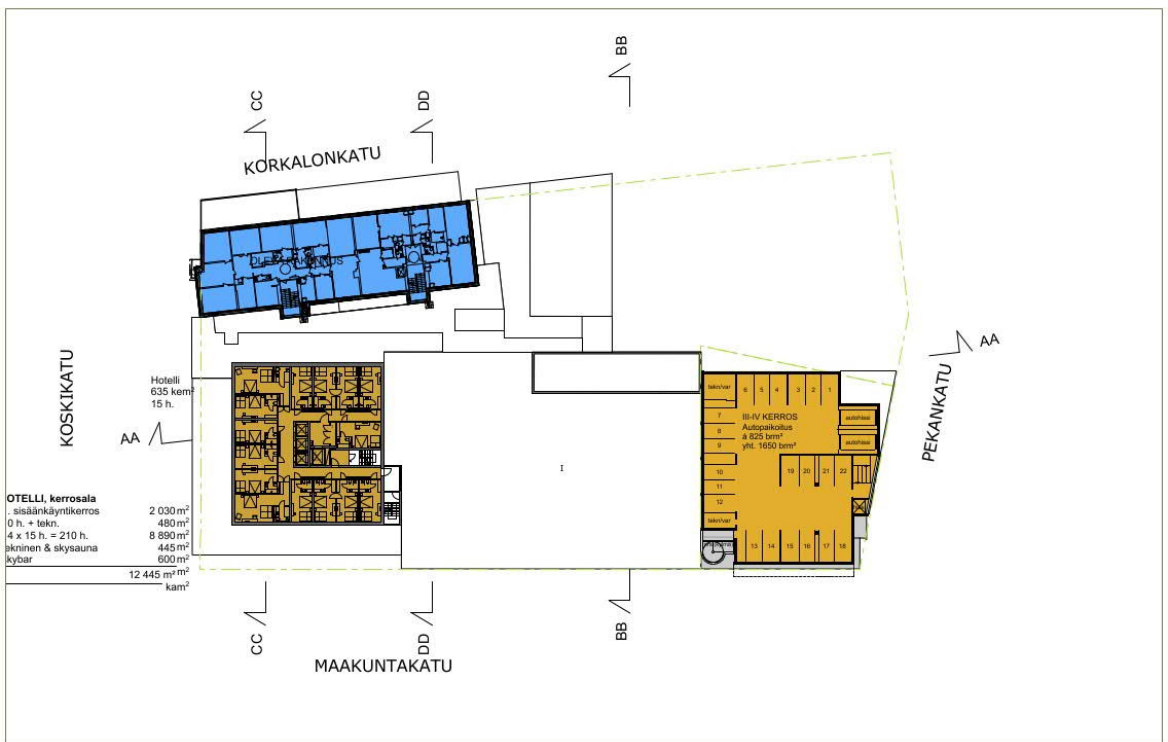
As. Oy Rova-Pekka
I KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuri toimisto ARKTES Oy

J. kuva J2. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen), I-kerros/maantasotaso, kaavakartta 5.7.2023.



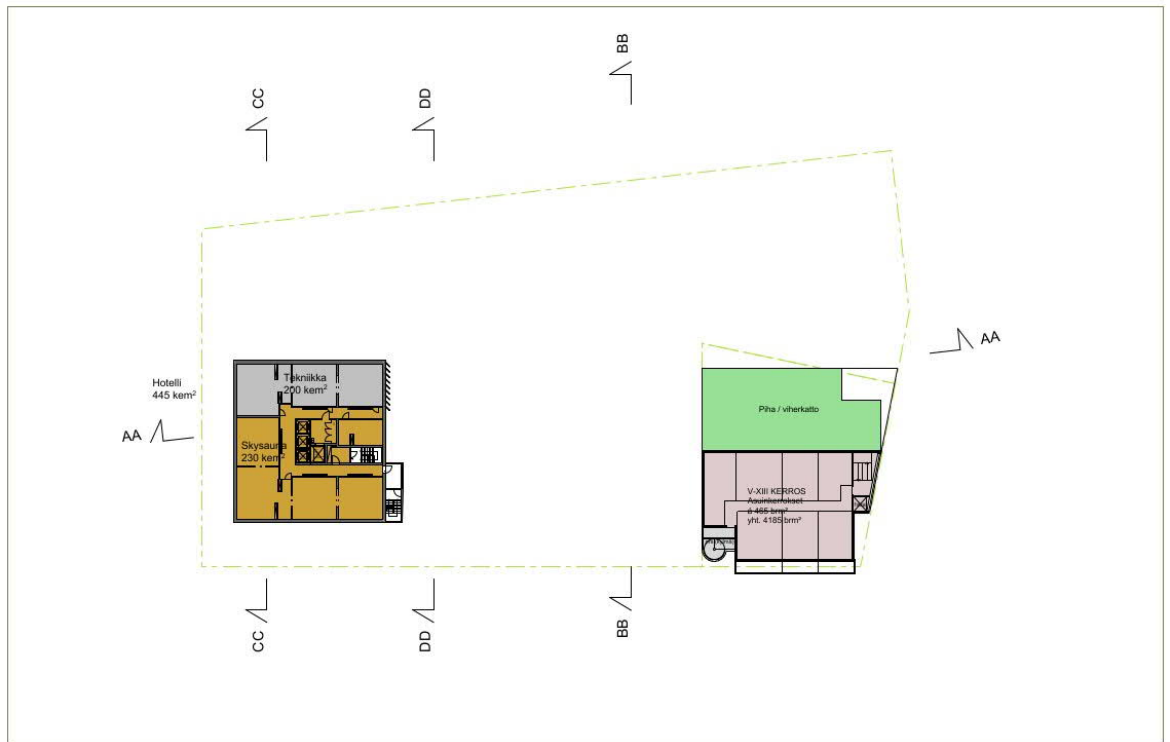
As. Oy Rova-Pekka
II KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuutoimisto ARKTES Oy

J. kuva J3. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen), II-kerros, kaavakartta 5.7.2023.



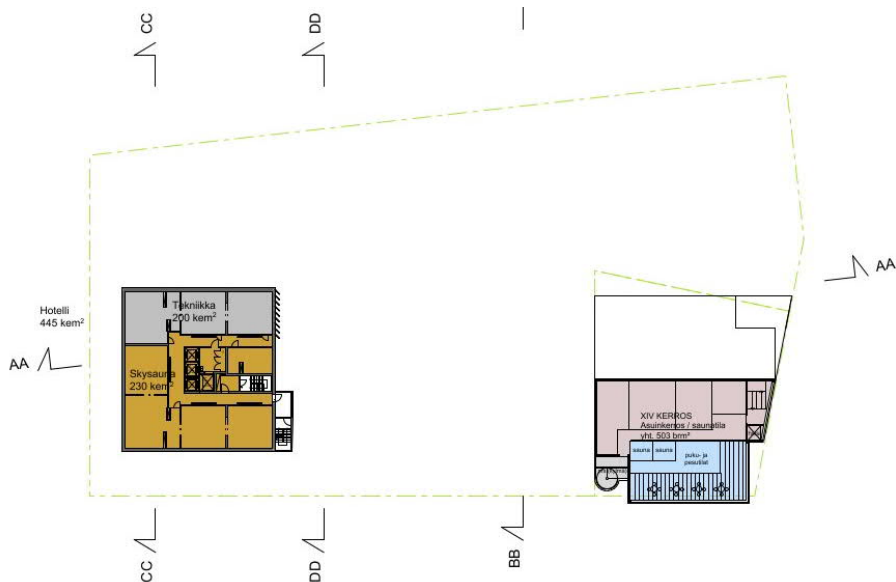
As. Oy Rova-Pekka
III-IV KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuutoimisto ARKTES Oy

J. kuva J4. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/oranssi), III-IV-kerrokset, kaavakartta 5.7.2023.



As. Oy Rova-Pekka
 V-XIII KERROS LUONNOS, 1:500
 02.08.2023, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

J. kuva J5. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/vaal.pun+vihreä), V-XIV-kerrokset, kaavakartta 5.7.2023.



As. Oy Rova-Pekka
 XIV KERROS LUONNOS, 1:500
 02.08.2023, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

J. kuva J6. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/vaal.pun+sininen), XIV-kerrokset, kaavakartta 5.7.2023.



J. kuva J7. Pekankatua kohti itää

kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.

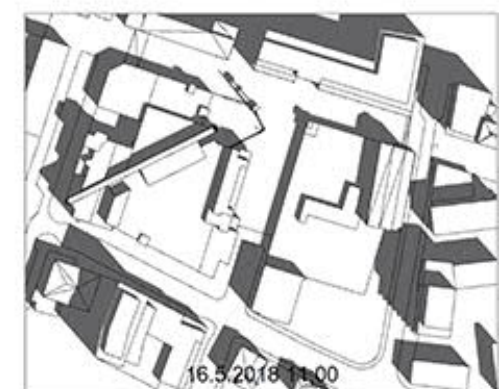
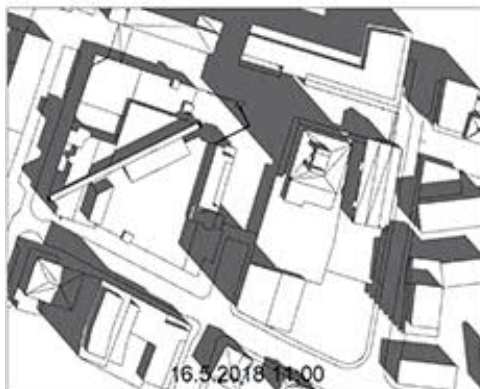
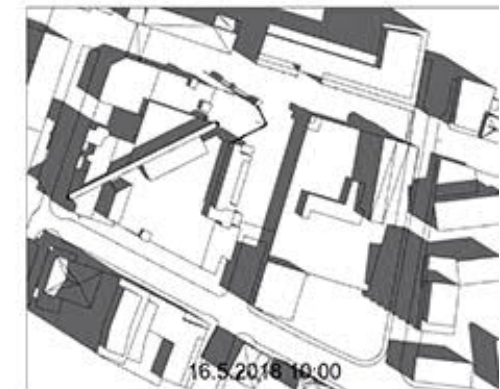
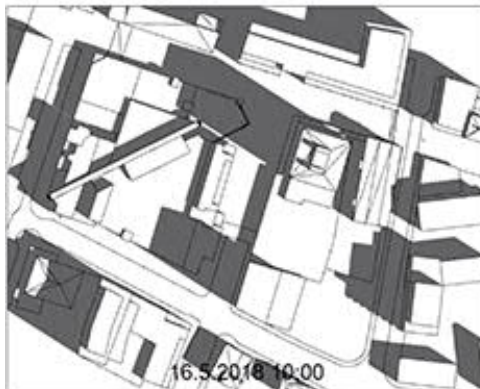
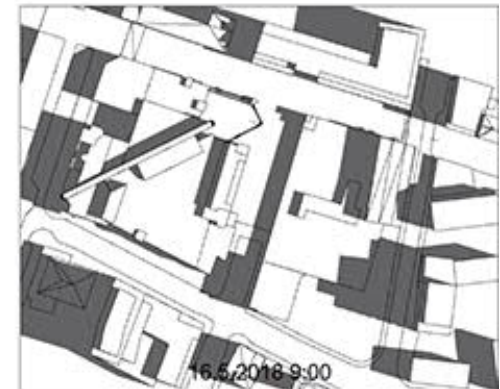
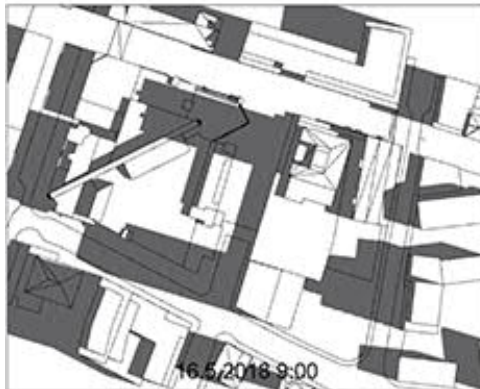
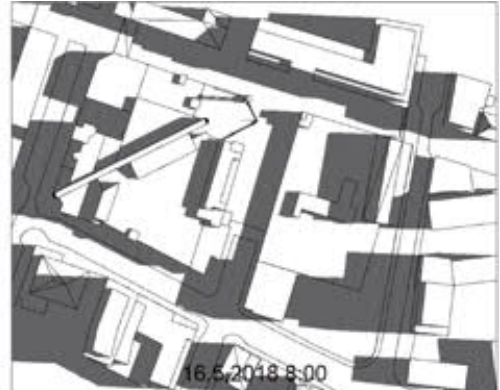
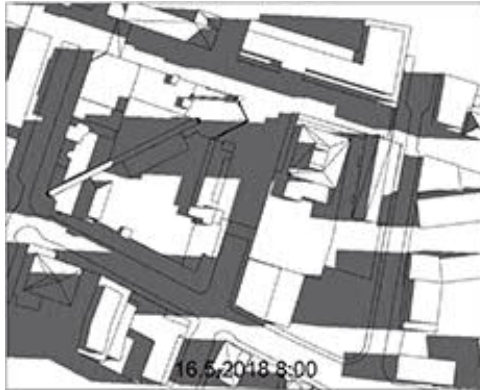


J. kuva J8. Maakuntakatu kohti Lordin aukiota

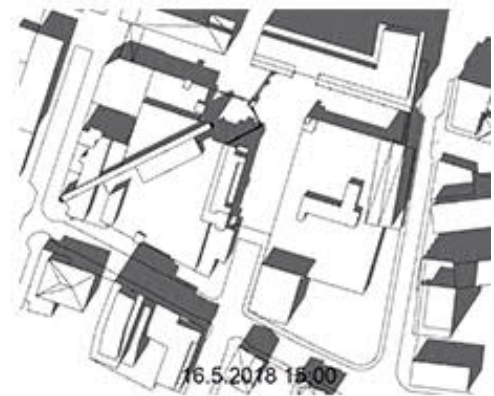
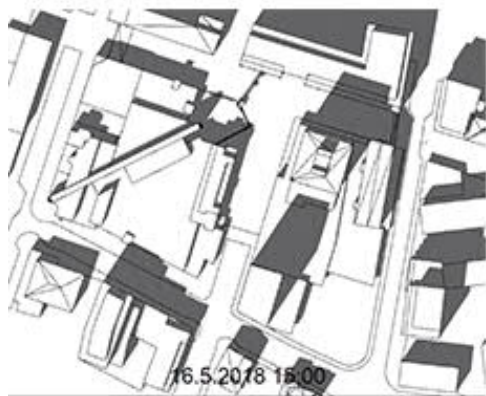
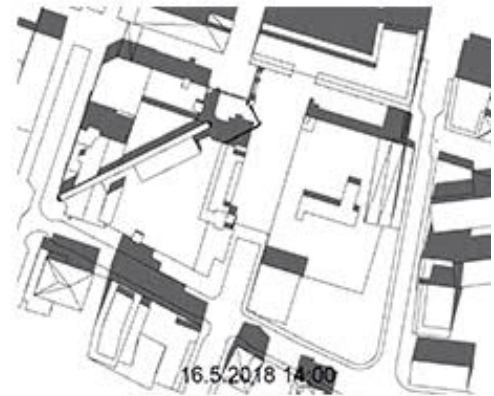
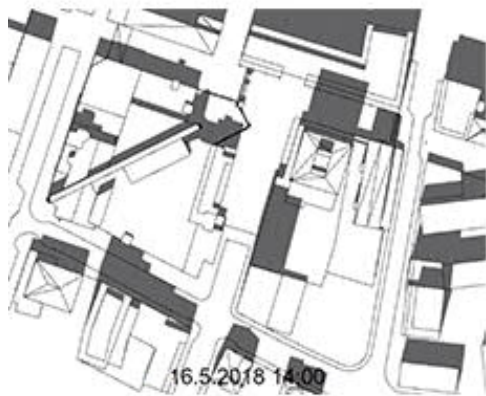
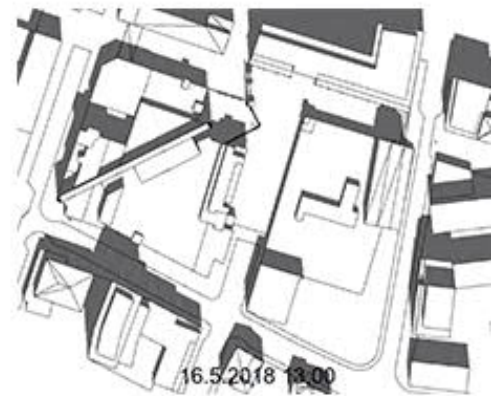
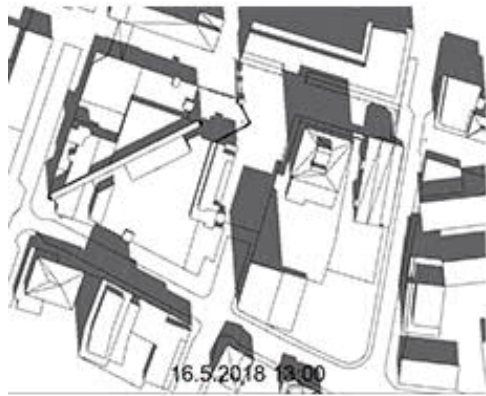
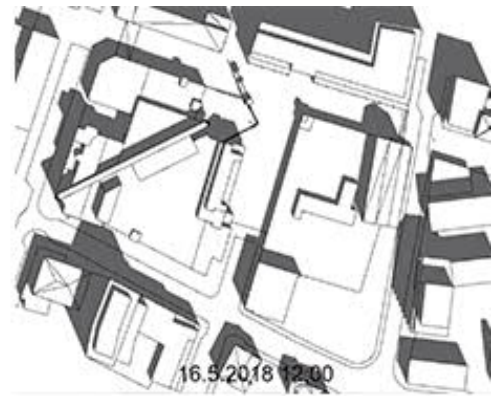
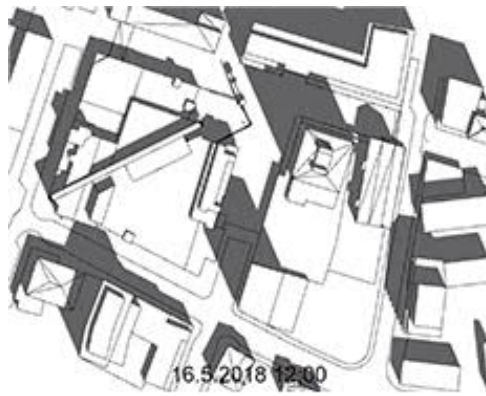
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.

5.3

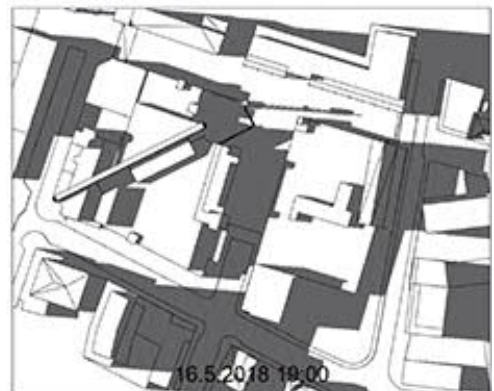
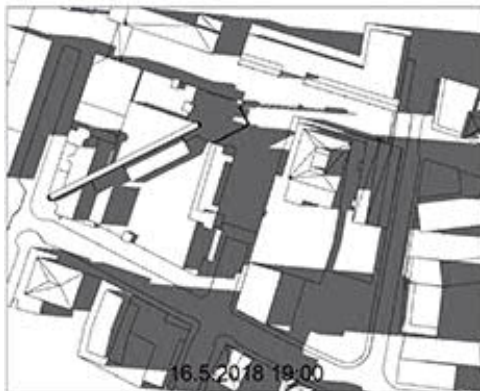
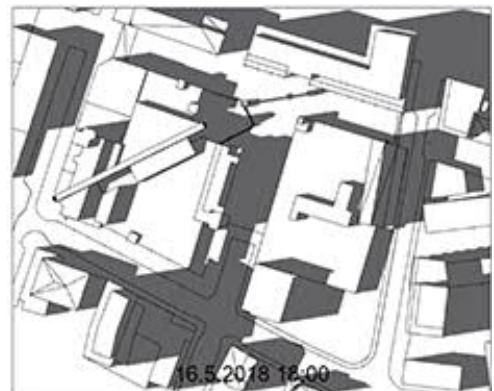
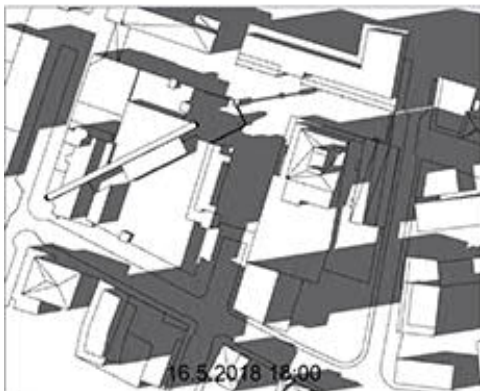
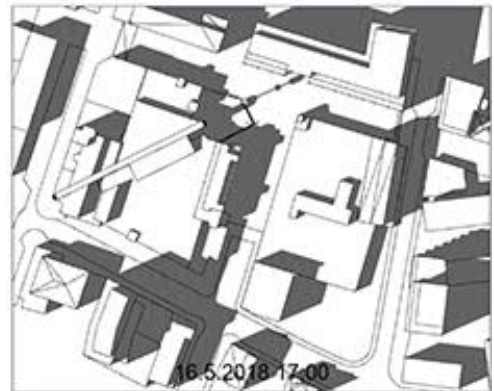
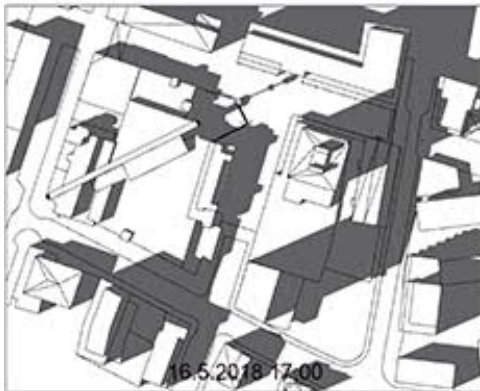
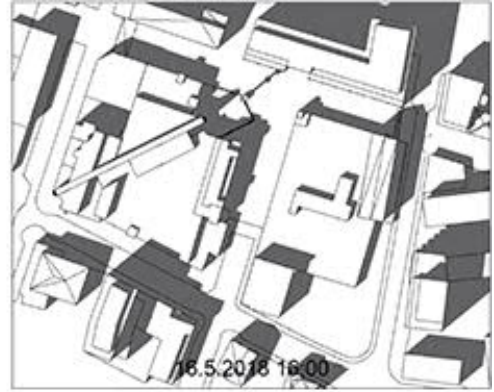
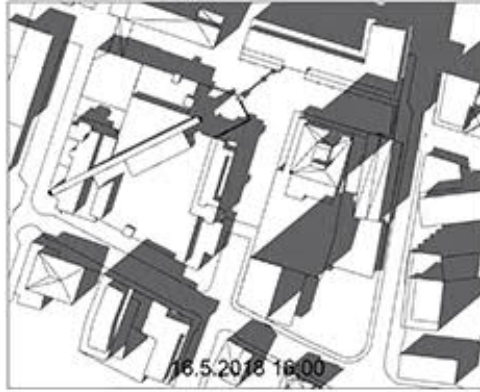
Varjostusanalyysi



Kuvakooste i. Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 8, 9, 10 ja 11 VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila



Kuvakooste ii. Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 12, 13, 14 ja 15 VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila



Kuvakooste iii. Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 16, 17, 18 ja 19 VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila

Analyysissa on esitetty maankäytön suunnitelman mukainen varjotilanne ja sen vaikutus lähialueelle. Kaavaselostuksessa esitetyt varjostusanalyysit ovat kaavoituksen laatimia. Varjostusanalyysianimaatioissa auringon liike ja heittämät varjot on tallennettu puolen tunnin välein 15. päivä huhti-, touko- ja kesäkuuta, jokaisesta klo 7.00-23.00 välillä. Kaavoituksen ja Lapinmaan laatimat selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Selvityksen mukaan kaavaluonnoksen 28.6.2023 mukaiset rakennukset varjostavat kaavamuutosalueen (kortteli 17) pohjoispuolen eli Koskikadun varren rakennusten julkisivuja (*Koskikatu 18-20/Aaltokiinteistöt, Koskikatu 14-6 Hotelli Santa Claus, Valtakatu 22/Koskikatu 8-10/Hotelli Haawe/Ravintola Roka, Koskikatu 4/Hotelli Vaakuna*) suunnittelualueen puolella vuoden jokaisena päivänä, joista huhti- ja elokuun välinen aika voidaan katsoa merkityksellisimmäksi, koska tuona aikana Koskikadun ravintolat ja kahvilat pitävät auki terassejaan.

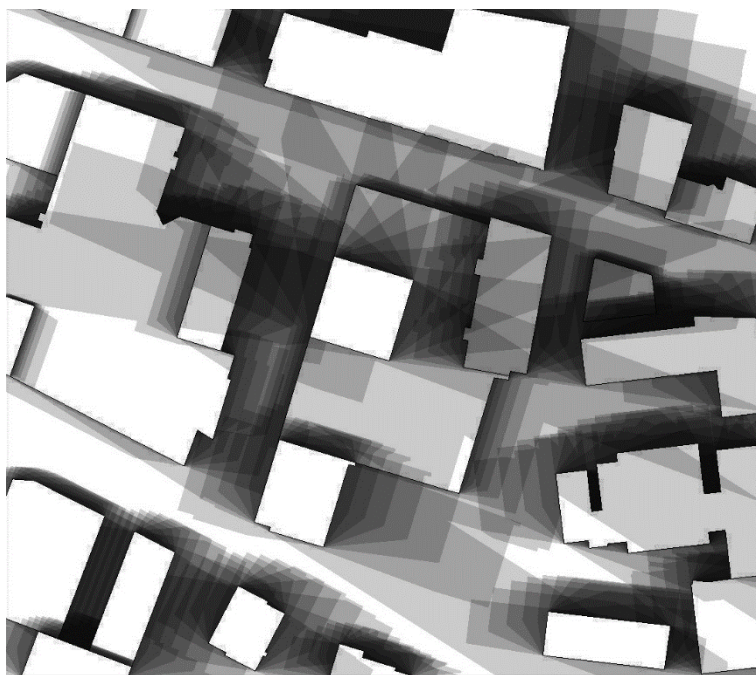
Suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla itä-länsisuuntaisen Koskikadun katualueella aamusta klo 9.00 iltaan klo 20.30 saakka.

Lordin aukion varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 6.00-12.30.

Maakuntakadun katualueella suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta aikavälillä klo 7.00-9.30.

Korkalonkadun katualueella varjoisuus kasvaa iltapäivisin klo 15.30-20.30 välillä.

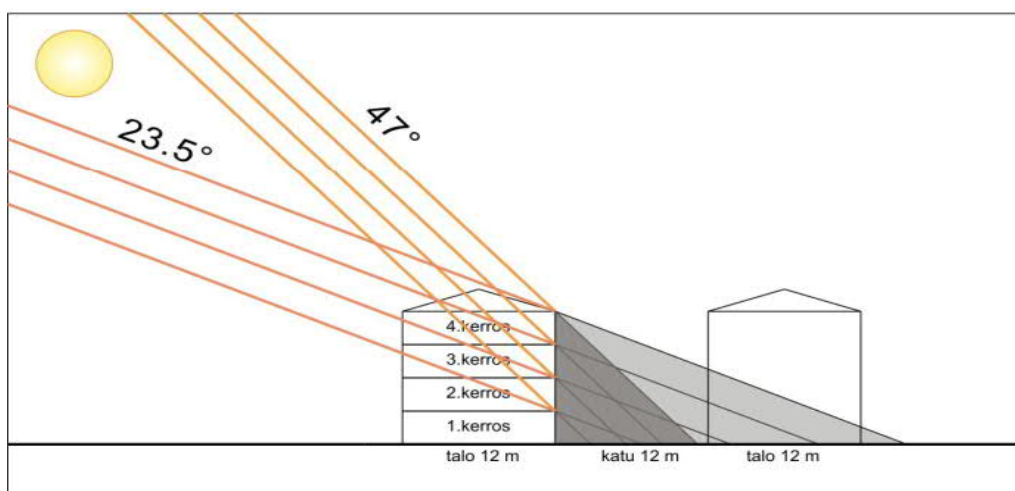
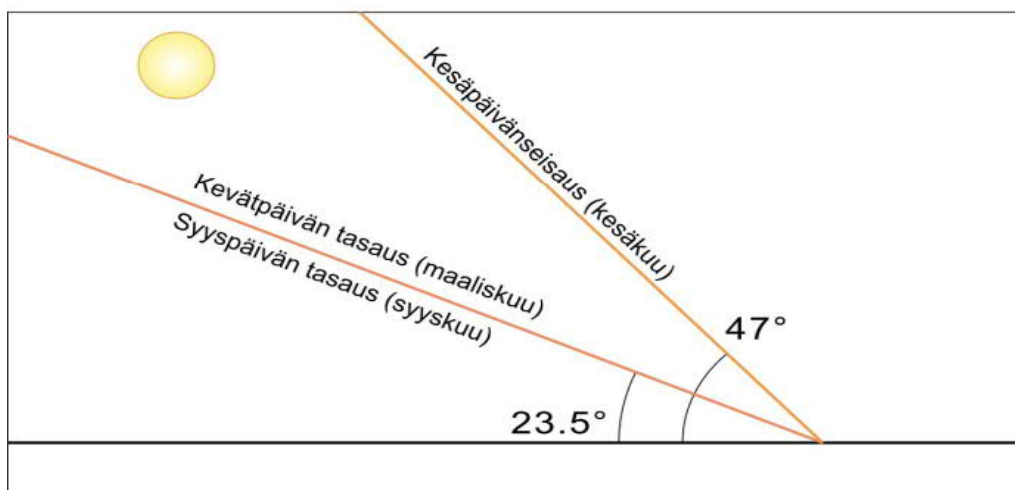
Pekankadun katualueella varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 7.00-9.30 välillä.



Auringon kulkureitti napapiirillä, aurinkokello esimerkki XXI torni, Lordin aukio kesäkuun 15. pvä, tunnin välien

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

5.4 Tuulisuustarkastelut

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.5

Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi

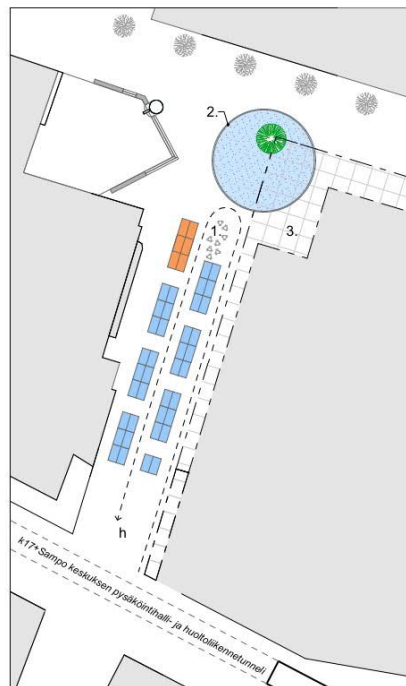
Kaavoituksen kanta on, että keskustan yleiskaavassa 2015 Lordin aukion laajennukselle osoitettu 1300 m²:n tila on ylimitoitettu vaade seuraavin peruste-
luin:

- i. toritoimintojen tuominen kävelykadulle ei ole mahdollista, sillä alueelle ei ole järjestettävissä turvallista huoltoliikennettä
- ii. alueen pinta-ala ei missään tapauksessa riitäisi sekä kahviloiden teras-
sitärpeille, talvitoiminnoille (lumenkasaus, liukumäet jne.) että toritoimin-
noille
- iii. kaavatyön aikana on käynyt selväksi, että maanomistaja KOy Lapinmaa
ei tule suostumaan yleiskaavan mukaiseen Lordin aukion laajentami-
seen. Lapinmaan edustajien mukaan yleiskaavan hyväksymisen aikaan
heiltä jäi asia valitettavasti hoitamatta ja yhtiön edun vastainen yleis-
kaava sai lainvoiman.

Kaavoituksen näkemys on, että Lordiaukion käytettävyyttä parantaisi merkittä-
västi sen laajentaminen noin 600 m²:llä. Kaavoittaja on esittänyt että tontteihin
1 ja 8 (Lapinmaan tontit) liitettäisiin noin 350 neliötä katualuetta Korkalonkadun
varrelta. Tämän mahdollisuuden toteutumisesta ei ole varmuutta.



Tori Maakuntakatu (analyysi t4), malli A / kesä

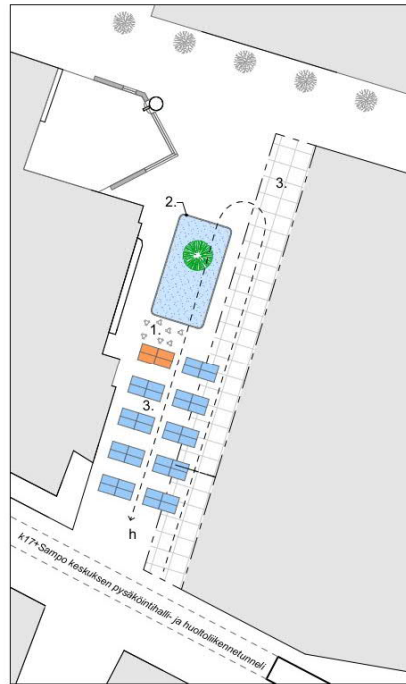


malli A / talvi

1. torikahvila
 2. ulkojää ja joulukuusi
 3. uusi torialue 830 m²
750 m² (tontit 1 ja 8)
80 m² (tontti 7)
- h huoltoajo

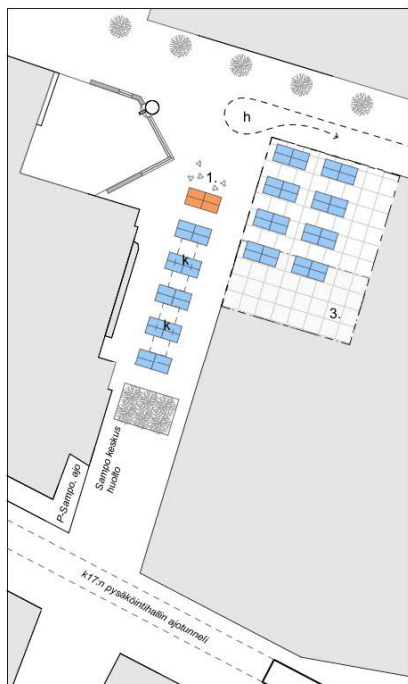


Tori Maakuntakatu (analyysi t3), malli B / kesä

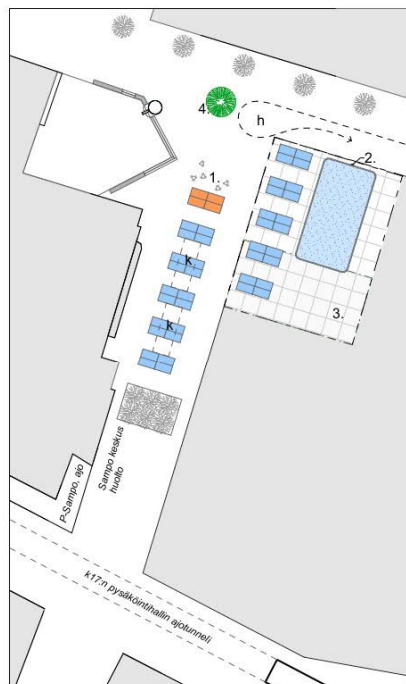


malli B / talvi

1. torikahvila
 2. ulkojää ja joulukuusi
 3. uusi torialue 1087 m²
819 m² (tontit 1 ja 8)
268 m² (tontti 7)
- h huoltoajo

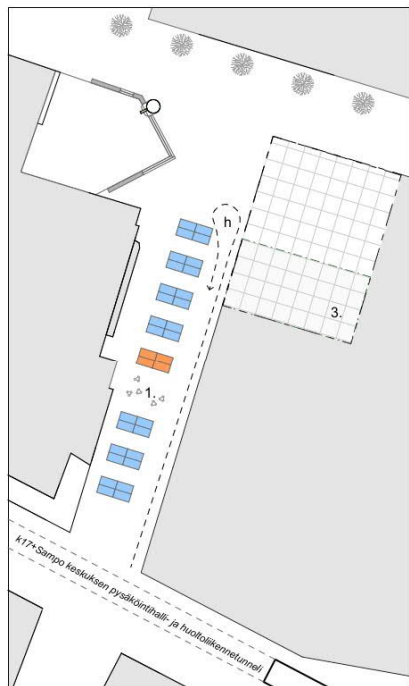


Tori Sampoakio (osayleiskaava, analyysi t1), malli C / kesä

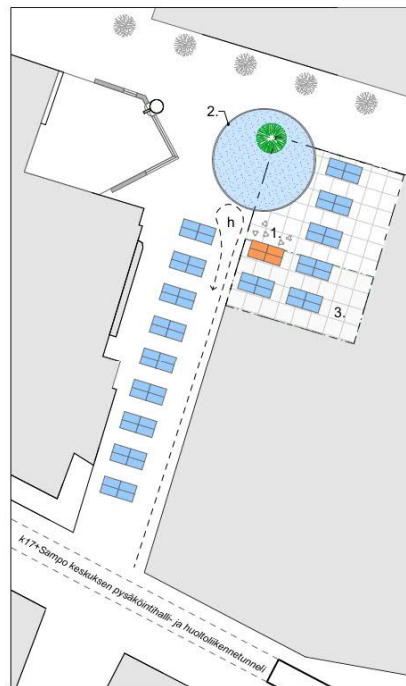


malli C / talvi

1. torikahvila
 2. ulkojää
 3. uusi torialue 1330 m²
1330 (tontit 1 ja 8)
 4. joulukuusi
- h huoltoajo



Tori Sampoaukio (osayleiskaava, analyysi t1), **malli D / kesä**



malli D / talvi

1. torikahvila
2. ulkojää ja joulukuusi
3. uusi torialue 1330 m² (tontti 8)

h huoltoajo

5.6

Aukioesimerkkejä



Kamppi, Helsinki, Suomi



Kuopion tori, Suomi



Paley Park, New York, Yhdysvallat



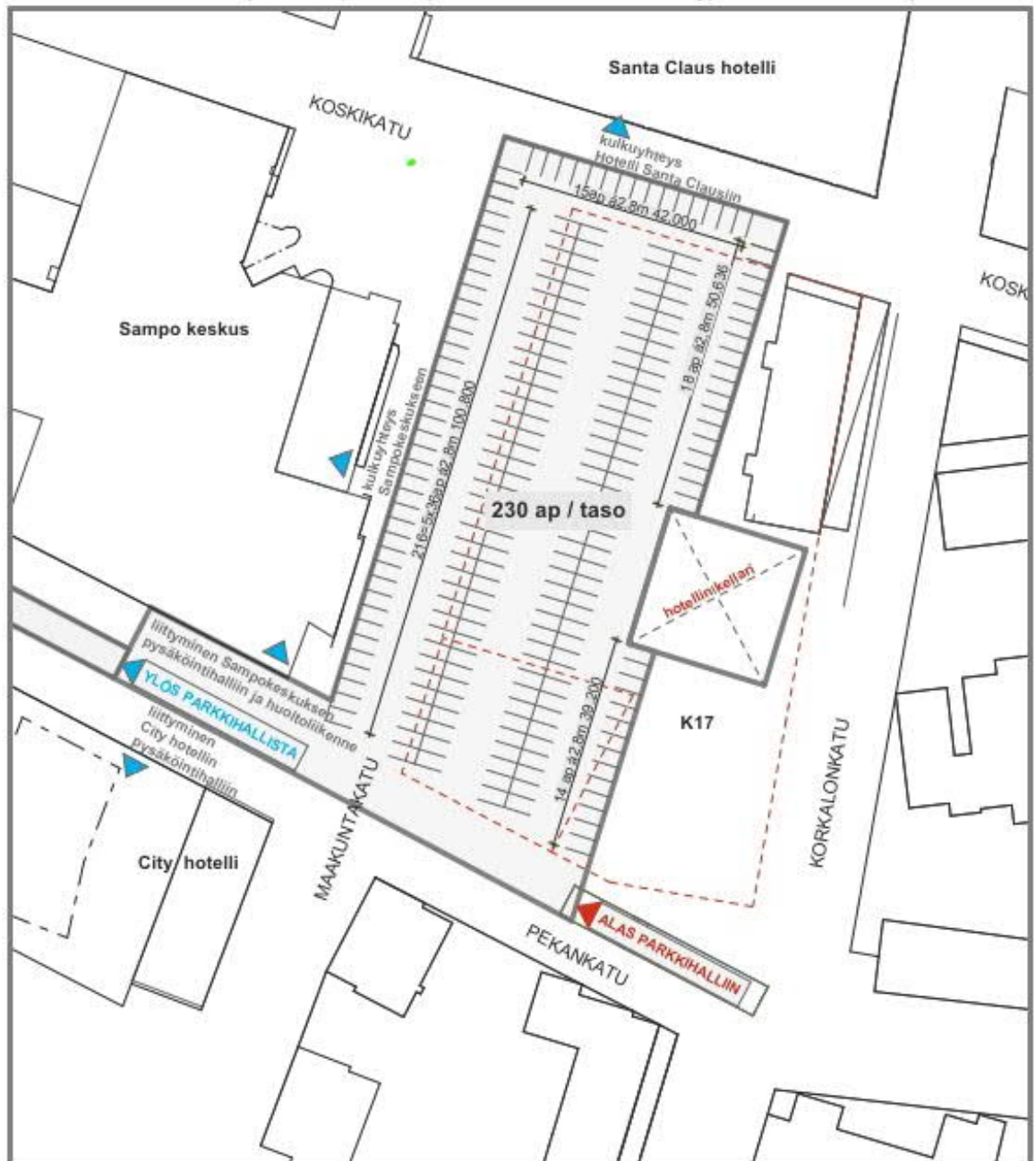
Rambla, Barcelona, Espanja



Ströget, Kööpenhamina, Tanska

5.7

Tutkittuja pysäköintiratkaisuja



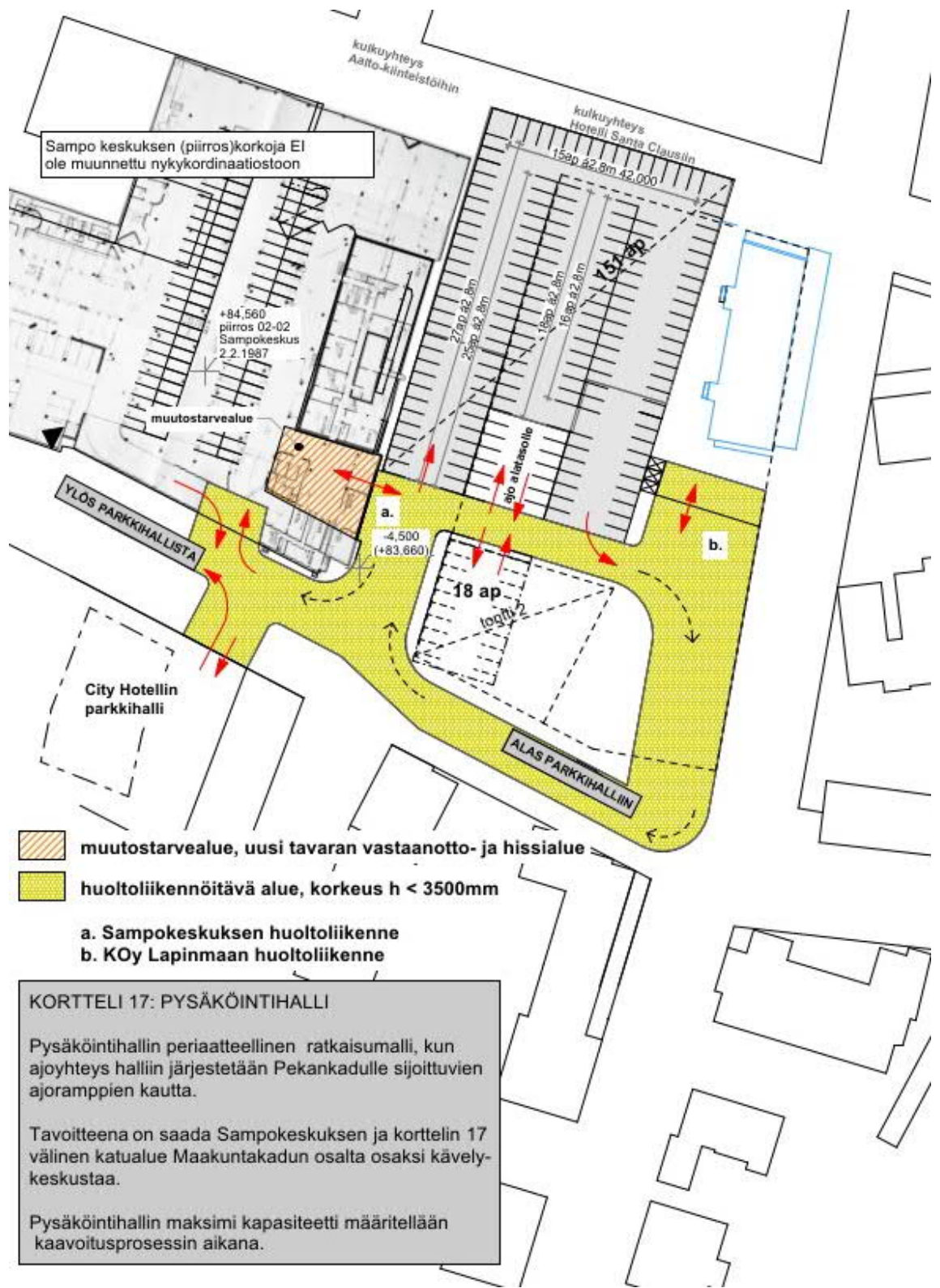
KORTTELI 17: PYSÄKÖINTIHALLI

Pysäköintihallin periaatteellinen ratkaisumalli, kun ajoyhteys halliin järjestetään Pekankadulle sijoittuvien ajoramppien kautta.

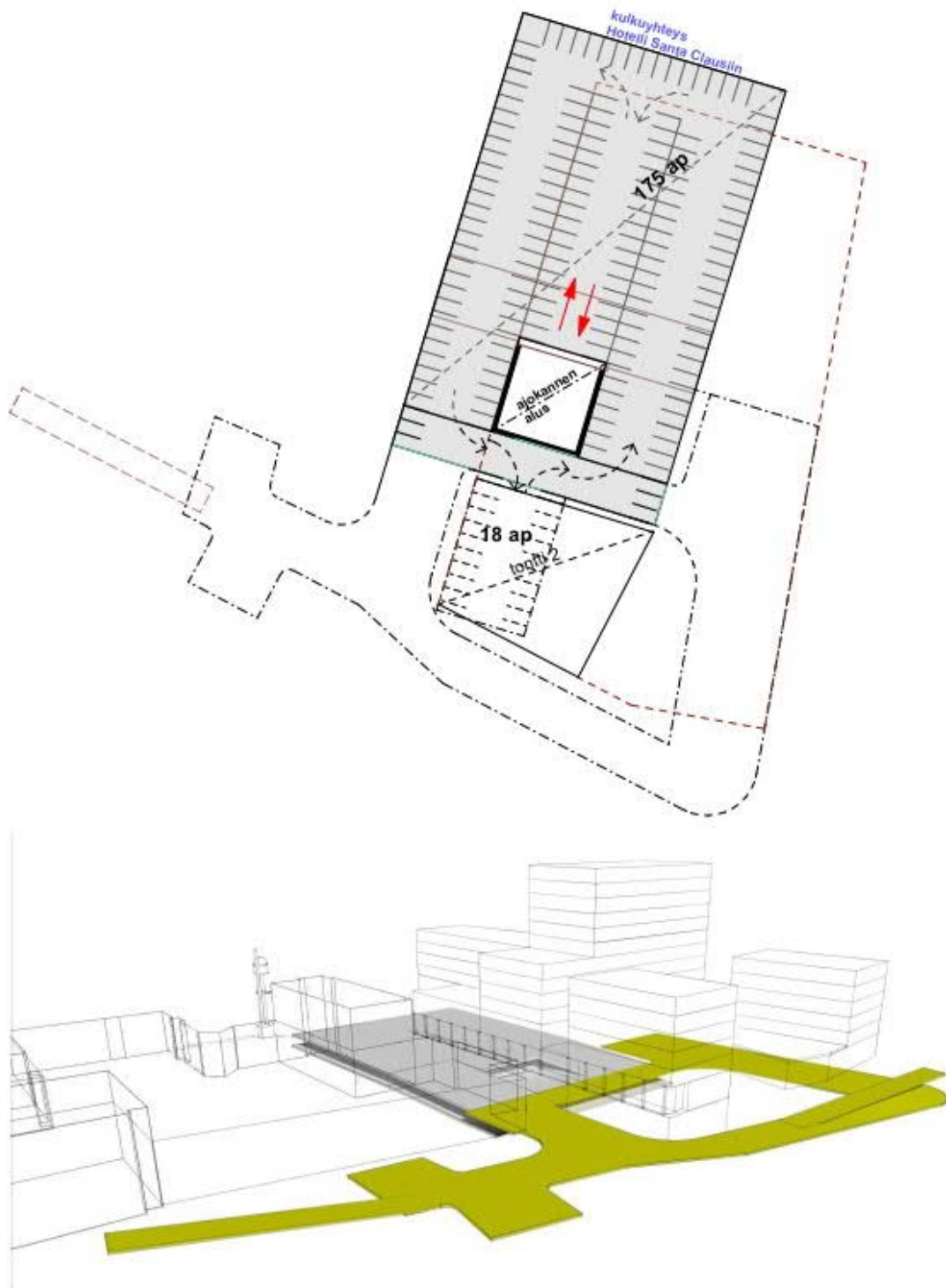
Tavoitteena on saada Sampokeskuksen ja korttelin 17 välinen katualue Maakuntakadun osalta osaksi kävelykeskustaa.

Pysäköintihallin maksimi kapasiteetti määritellään kaavoitusprosessin aikana.

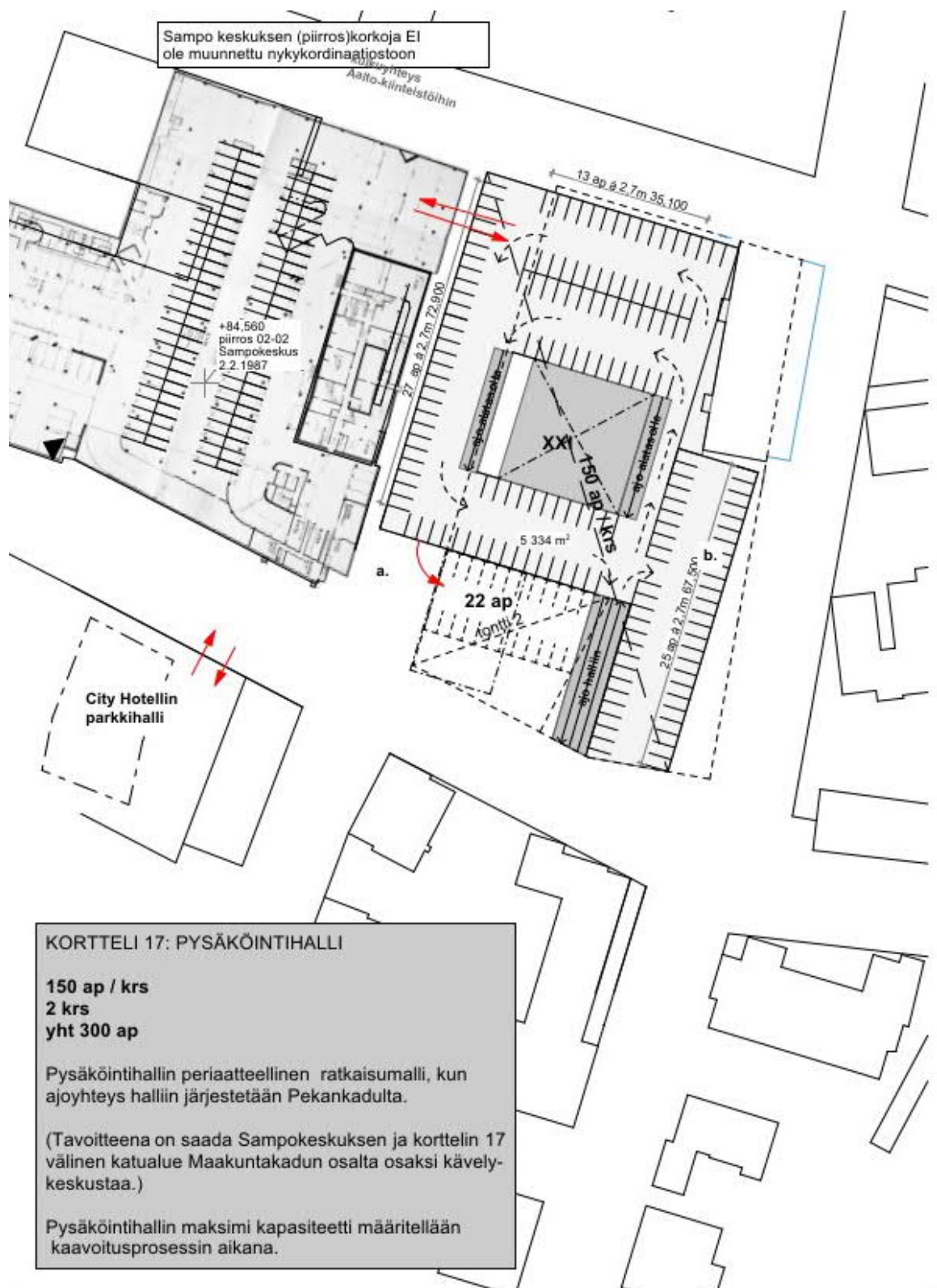
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 9.1.2019



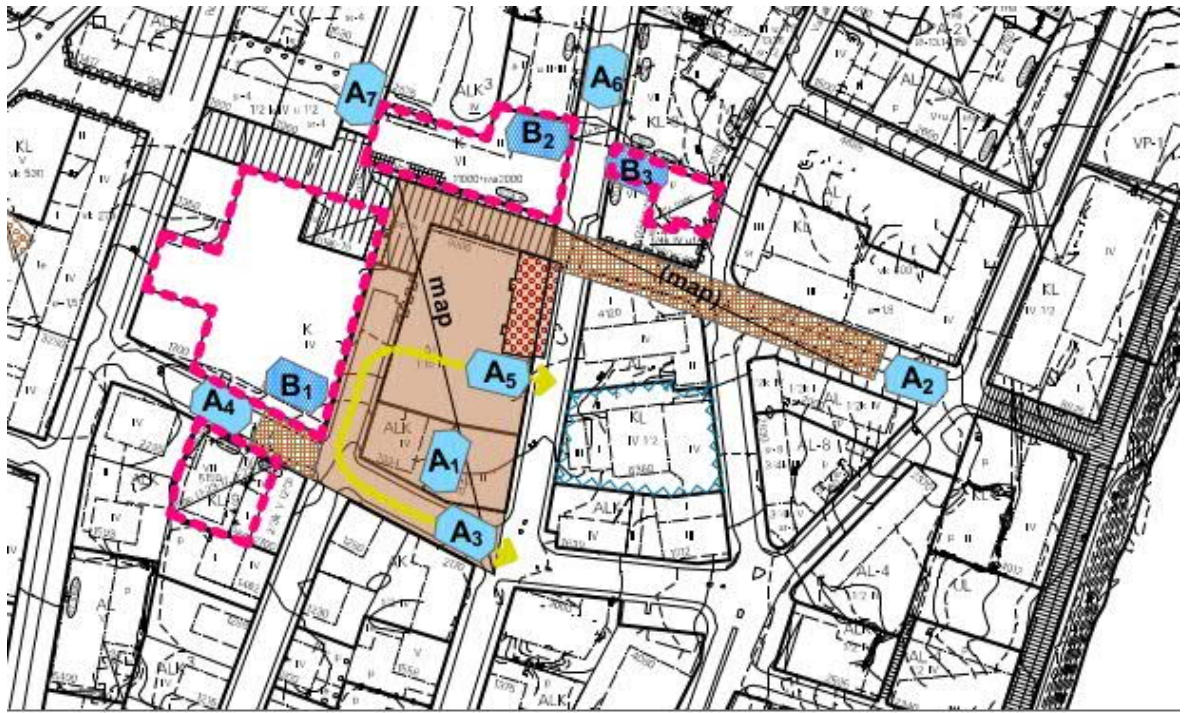
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019



Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019
periaateleikkaus Pekankadun ajorampeista










Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 24.4.2019



K17 PYSÄKÖINTISKENAARIOT

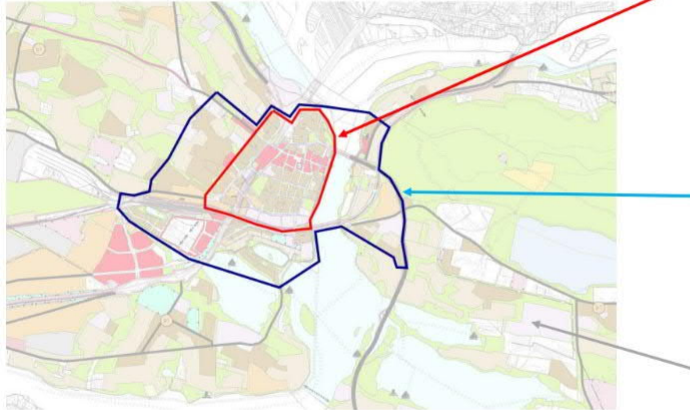
7.5.2019

- 
mahdollinen uusi pysäköintihallin sisään- ja ulosajorampin sijainti
- 
olemassa/rakenteilla oleva pysäköintihallin sisään- ja ulosajoramppi
- 
asemakaavalla suojeltava / mahdollisesti suojeltava rakennus (sr-merkintä)
- 
pysäköintihallin sijainti (keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti, h=2400)
Sampoaukio +89.70/+89.90
tasot esim.: -1.krs +86.30
 -2.krs +83.10
- 
pysäköintihalli, olemassa oleva/ajantasakaavan mukainen
- 
pysäköintihalli, mahdollinen tarve tulevaisuudessa
- 
tutkittava pysäköintihallin sijainti (h=2400)
Sampoaukio +89.70/+89.90
tasot esim.: -1.krs +86.30
 -2.krs +83.10
 -3.krs +79.90
- 
huoltoliikennetunneli, mahdollisuus

Korttelin 17 pysäköintihallin vaihtoehtoja, kaavoituksen laatima periaateluonnos
7.5.2019

UUSI NORMI HENKILÖAUTOJEN PYSÄKÖINTIIN JA VYÖHYKEJAKO

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan ap/k-m²



- Lisäksi yksi vieraspaikka ja yksi huolto-/kotihoito-/logistiikkapaikka/ 1000 k-m².
- Lisäksi liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.
- Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

Ydinkeskusta	ap/k-m ²
Asuinkorttelit	1/120
Opiskelija-asunnot	1/200
Palveluasuminen	1/250
Päivittäistavarakauppa	1/25-50
Liikerakennukset	1/80
Toimistorakennukset	1/80
Hotellit	1/200
Keskusta-alue	ap/k-m ²
Asuinkorttelit	1/100
Opiskelija-asunnot	1/200
Palveluasuminen	1/250
Päivittäistavarakauppa	1/25-50
Liikerakennukset	1/70
Toimistorakennukset	1/70
Hotellit	1/200
Muu taajama-alue	ap/k-m ²
Asuinkorttelit	1/80
Opiskelija-asunnot	1/150
Palveluasuminen	1/250
Päivittäistavarakauppa	1/25-50
Liikerakennukset	1/50
Toimistorakennukset	1/50
Hotellit	1/100

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, henkilöautot

UUSI NORMI POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIIN

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan, vyöhykejako sama kuin autonormissa

Ydinkeskusta	ppp/k-m ²	Keskusta-alue	ppp/k-m ²	Muu taajama-alue	ppp/k-m ²
Asuinkerrostalot	1/30	Asuinkerrostalot	1/30	Asuinkerrostalot	1/40
Rivitalot ja kytketyt pientalot	1/30	Rivitalot ja kytketyt pientalot	3*	Rivitalot ja kytketyt pientalot	3*
Opiskelija-asunnot	1/20	Opiskelija-asunnot	1/20	Opiskelija-asunnot	1/30
Palveluasuminen	1/30	Palveluasuminen	1/40	Palveluasuminen	1/50
Päivittäistavarakauppa	1/40	Päivittäistavarakauppa	1/50	Päivittäistavarakauppa	1/100
Tilaa vievä erikoiskauppa	1/150	Tilaa vievä erikoiskauppa	1/150	Tilaa vievä erikoiskauppa	1/150
Muut liikerakennukset	1/50	Muut liikerakennukset	1/50	Muut liikerakennukset	1/100
Toimistorakennukset	1/50	Toimistorakennukset	1/50	Toimistorakennukset	1/80

* kpl / asunto

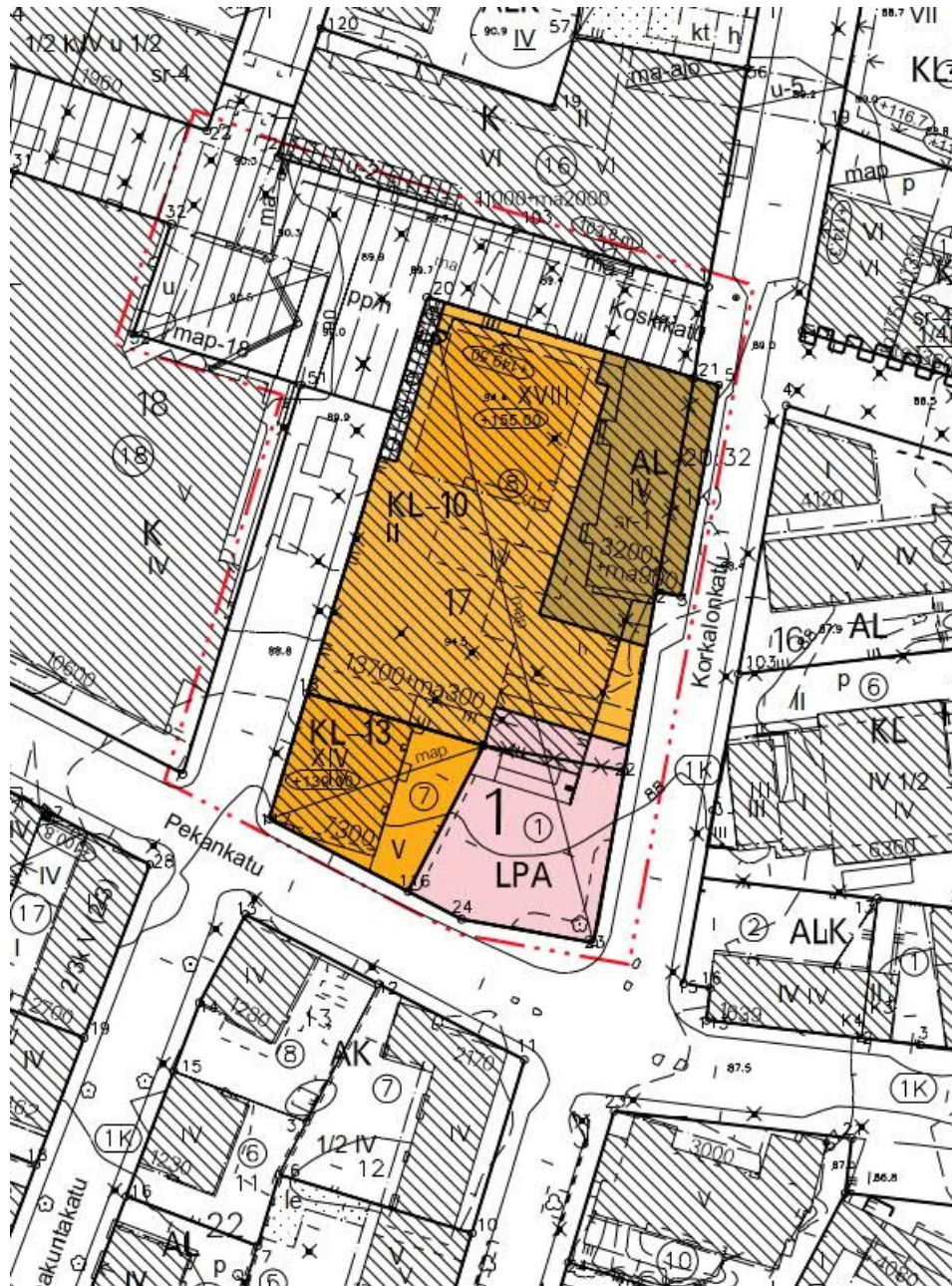
* kpl / asunto

- Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään puolet polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa puolet paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.
- Päivittäistavaraliikkeissä, toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista. Päivittäistavarakaupan osalta käytetään leikkuria: 150 pyöräpaikan ylittävältä osalta laaditaan tarvelaskenta, minkä perusteella päätetään tarvittavista lisäpaikoista.
- Oppilaitoksissa ja palveluissa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista.
- Mitoituksessa käytetään RT-korttien polkupyörien pysäköinnin ja säilytyksen mitoitusohjeita.

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, polkupyörät

5.8 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksen on laatinut Rovaniemen kaupunki kaavamuutoksen hakijoiden laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.



5.9 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

0. Asemakaavaa ei muuteta
1. Asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset

Kaavaluonnoksen 5.7.2023 rakennusoikeus 25 400 kem2 jakautuu seuraavasti:

KL-10 13700+ma300 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja, hotelli- ja kylpylätoimintoja,
KL-13 7300 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja, hotelli-, huoneistohotelli sekä asuntoja ja palveluasumista.

Kerrosalasta saadaan käyttää enintään 50% asuntoihin.

AL 3200+ma900 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

LPA korttelialue on tarkoitettu pysäköintiä varten.

Koski- ja Maakuntakadulle on tehty aluevaraus ”Maanalaista infratunnelia varten varattu alueen osa” ja istutusaluevaraus, jotka toteutuessaan mahdollistaisivat yhdyskuntatekniikan keskittämisen siten, että kävelykatualueelle voitaisiin saada pitkäikäisiä puustutuksia.

Korttelin pinta-ala on 7027 m² ja korttelitehokkuus ek=3.62.

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan valmisteluvaiheessa naapurikiinteistöjen omistajien, asukailta saatavien mielipiteiden, viranomaisten antamien lausuntojen sekä asiantuntijoiden suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

Täydentyy valmisteluvaiheen jälkeen.

VAIHTOEHTO 1, kaavakartta	

5.10 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

5.11 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valinta tehdään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutosalueen kaavakartta esitetään ehdotusvaiheessa.

5.12 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

TÄYDENTYY VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN:

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

korttelialue	tonttien lkm	tontin pinta-ala m ²	tontin rakennusoikeus
		m ²	m ²

6.2 Mitoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS	
kerrosala	
kerrosluku	
pysäköinti	
kaupunkikuva	
rakennusmassat	
viher-, leikki- ja oleskelualueet	
melu	

6.3 Palvelut

Alue kuuluu keskustan palveluverkoston piiriin, josta löytyvät niin kaikki tarvittavat sekä vapaa-aika-, kulttuuri- ja liikuntapalvelut kuin myös päivittäistavaraliikkeitä ja sosiaalipuolenpalvelut kuten koulut ja päiväkodit.

6.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

6.5 Aluevaraukset

6.6 Korttelialueet

7 Kaavan vaikutukset

7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

7.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

7.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

7.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

7.5 Kaavamerkinnot - ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla. Myös maanpinnan likimääräiset korkeusasemat on kaavassa määritetty.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 8.8.2023

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen
kaupunginarkkitehti