



ROVANIEMEN KAUPUNKI

## Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosan korttelit 4002 ja 227 sekä ympäröivät katu- ja viheralueet, Valionranta



Kaavaselostus

18.2.2022

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4	Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali .....	2
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>2</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	2
2.2	Asemakaava .....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	3
<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>3</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	3
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Maisema .....	5
3.1.4	Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.5	Maanomistus .....	11
3.2	Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>24</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	24
4.3.1	Osalliset .....	24
4.3.2	Vireilletulo .....	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	26
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	27
4.4.3	Osallisten tavoitteet .....	27
4.4.4	Asemakaavan laadulliset tavoitteet .....	28
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>28</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	28

18.2.2022

5.1.1	Mitoitus .....	29
5.2	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	29
5.3	Aluevaraukset .....	29
5.3.1	Korttelialueet .....	29
5.3.2	Muut alueet .....	29
5.4	Muut merkinnot .....	29
5.4.1	Liikennejärjestelyt .....	29
5.4.2	Meluntorjunta .....	30
5.4.3	Pilaantuneet maa-alueet .....	30
5.4.4	Rakentaminen.....	30
5.5	Kaavan vaikutukset.....	30
5.6	Asemakaavan muutoksen suhde yleiskaavaan. ....	41
5.7	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	42
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>42</b>

18.2.2022

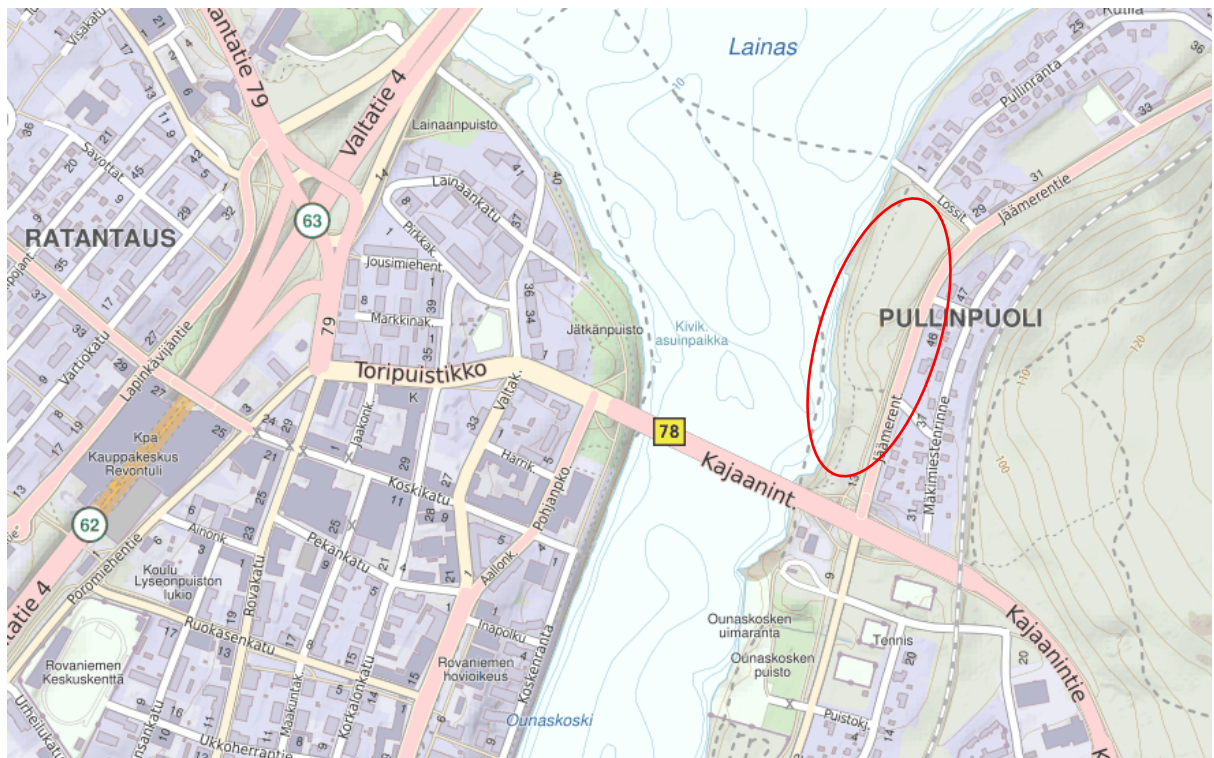
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Alueen nimi:	4. kaupunginosa, Valionranta
Kunta:	Rovaniemen kaupunki
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosan korttelit 4002 ja 227 sekä ympäröivät katu- ja viheralueet, Valionranta
Asemakaava koskee:	kortteleita 4002 ja 227, VL-aluetta sekä vesialuetta.
Asemakaavalla muodostuvat:	Korttelit 4002 ja 227, VL-aluetta, vesialuetta sekä LV-alue.
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Oy
Hyväksymiset:	
Kaupunginvaltuusto	

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee n. 1 km kaupungin keskustasta itään, 4. kaupunginosassa. Kaavamuutos-alueetta rajaa idässä Jäämerentie, etelässä Jätkänkynttilän silta katualueineen ja pohjoisessa Lossitie. Länsiosaltaan alue rajautuu Kemijokeen.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen ohjeellinen sijainti (Paikkatietoikkuna)

18.2.2022

---

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosan korttelit 4002 ja 227 sekä ympäröivät katu- ja viheralueet, Valionranta.

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia hotelli- ja asuntorakentamista suunnittelualueella. Kaavaratkaisu perustuu kilpailullisen kumppanuuskaavoituksen mukaiseen ehdotukseen.

Kaavan tavoitteena on edistää Rovaniemen kehittymistä arktisena talvikaupunkina. Asemakaavassa huomioidaan kiertotalous ja Rovaniemen kaupungin ympäristöraportin tavoitteet.

### 1.4 Kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Aluetta koskevat viitesuunnitelmat, Aihio Arkkitehdit 4.6.2020
- Yleiskaavan muutos ja kaavan selvitykset, Valionranta - Koskipuisto
- Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030 (Liidea Oy, KV 12.11.2012 §139)
- Kajaanintien (kt 78) kehittäminen, Aluevarausuunnitelma (Rovaniemen kaupunki, Lapin ELY-keskus, 2018)
- Valiorannan asemakaavan meluselvitys 13.9.2021 (FCG, Finnish Consulting Group Oy)
- Pilaantuneiden maa-alueiden selvitys 16.9.2021 (FCG, Finnish Consulting Group Oy)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2008 (tekninen lautakunta 1.4.2008, § 47), kun Rovaniemen kaupunki haki suunnittelualueelle ideakilpailun kautta aluerakentamisen toteuttajaa. Ideakilpailun voittajan Skanska Talonrakennus Oy:n ja Arinan Kauppa Oy:n ehdotus 'Lumi' ei kuitenkaan edennyt toteutusvaiheeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville kahden viikon ajaksi 14.–27.5.2009, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin 13.5.2009 Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Rovaniemen kaupunginhallitus päätti 15.12.2013 § 507 käynnistää Koskipuiston-Valiorannan ja Antinpuiston alueen ideakilpailun Valiorannan ja Koskipuiston alueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Ideakilpailun (1.vaihe) voitti 'Iltatuulen viesti' (Kukkola-yhtiöt Oy, Arkkitehtitoimisto Viiri-Ylinenpää Oy, Sito Oy sekä Studio Lumart). Kilpailun voittajatyön pohjalta alueelle laadittiin yleiskaava.

Valiorannan-Koskipuiston osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.5.2016 § 38 ja kaava on kuulutettu voimaan 30.6.2016.

Koska kaksivaiheiseen kilpailuun valitut ryhmät vetäytyivät alueen tontinluovutuskilpailusta (2.vaihe), Rovaniemen kaupunginhallitus päätti 9.1.2017 § 7 keskeyttää kilpailun. Samalla kaupunginhallitus

18.2.2022

päätöksiä kuitenkin jatkaa alueen kehittämistä ja käynnisti kilpailullisen kumppanuuskaavoituksen Valionrannan osayleiskaavan C-2 alueelle (suunnittelualue).

Vuonna 2017 huhti- ja toukokuun ajan julkisella hankintailmoituksella HILMA:ssa haettiin kumppania, johon tuli kuulua hotellioperaattori, arkkitehtisuunnittelija sekä rakennuttaja. Määräaikaan mennessä mukaan ilmoittautui yksi kaupunginhallituksen (9.1.2017 § 7) määrittelemien kriteerien täyttävä kumppani. Kilpailuun valittu haki muutosta kaupunginhallituksen päätökseen § 343 19.6.2017. Muutoksessa esitetään kumppanuuskaavoitusta koskevan alueen laajentamista koskemaan osayleiskaavan aluerajausta.

Kuulutus Lapin Kansa 21.6.2017.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin uudelleen nähtäväksi 22.6.–30.7.2017, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitettiin 21.6.2017 Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Vireille tulo nähtävillä 22.6. – 30.7.2017.

Kaupunginhallitus hyväksyi kilpailuun valitun Lapland Hotelsin muutoshakemuksen § 89 12.3.2018. Valionrannan eteläinen ja pohjoinen kaava-alue yhdistetään. Kaupunginhallitus päätti, että asemakaavalla syntyvät asuntotontit luovutetaan Lapland Hotelsille, kun noin 1000 hengen kongressitilat sisältävä hotelli/hotellin osan rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Vireille tulo uudelleen nähtäville 3.4. – 16.4.2018

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2020 § 420 jatkaa Valionrannan ja Koskipuiston alueen kumppanuuskaavoitussopimusta Lapland Hotels Oy:n kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys, maaliskuu 2021

Valmisteluaineisto (luonnos) julkisesti nähtävillä, maaliskuu 2021

Ehdotus julkisesti nähtävillä (täydentyy)

Kaupunginhallituksen käsittely (täydentyy)

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen (täydentyy)

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella teollisuusrakennusten korttelialue TT muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM-1 muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi KL. Alueelle osoitetaan myös venesatama merkinnällä LV.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa, kun asemakaavan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

# 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohde kuuluu 4. kaupunginosaan, Valionrantaan. Alueelta on purettu suuri Valion tehdasalue, ja alue on nykyisin tyhjillään.

18.2.2022

Suunnittelualue on osa kaupunkikuvallisesti keskeistä aluetta ja historiallisesti vanhinta rovaniemeläistä jokivarsimaisemaa. Maisematilaa rajaavat Jätkäntynttiläsilta, Kemijoki, Ounasvaara ja Jäämerentie.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Valionranta on pääosin rakentamatonta kenttää. Rannassa on lehtipuuvyöhyke.

Rovaniemen kallioperän pääkivilajit ovat graniitti ja migmatiitti, kvartsiitti, kiilleliuske ja kiillegneissi. Kvartsiittivyöhykkeiden reunamilla on kapea argosiittinauha. Gabroa esiintyy juonteina kvartsiittialueilla. Valioranta sijoittuu kvartsiittivyöhykkeelle, joka menee itä-länsisuuntaisesti Ounasvaaralta Korkalovaaralle. Maaperä on hieta- ja hienoa hiekkamaata. (FCG Planeko Oy, 2009)

Alueen pohjoispäästä on purettu Valion meijerikiinteistön rakennukset, joiden rakenteiden poistamisessa syntyneet kaivannot on täytetty. Alueen keskivaiheilla on kallion pintaa lähellä maanpintaa, jopa paikoin näkyvissä. Eteläosan maaperä on pääosin moreenia, paikoin moreenin päällä silttiä ja hiekkaa. Painokairaukset ovat päätetty, tai ne ovat päättyneet paikoin noin 1,5...5,3 m syvyydessä nykyisestä maanpinnasta. (PMB OY 2009)

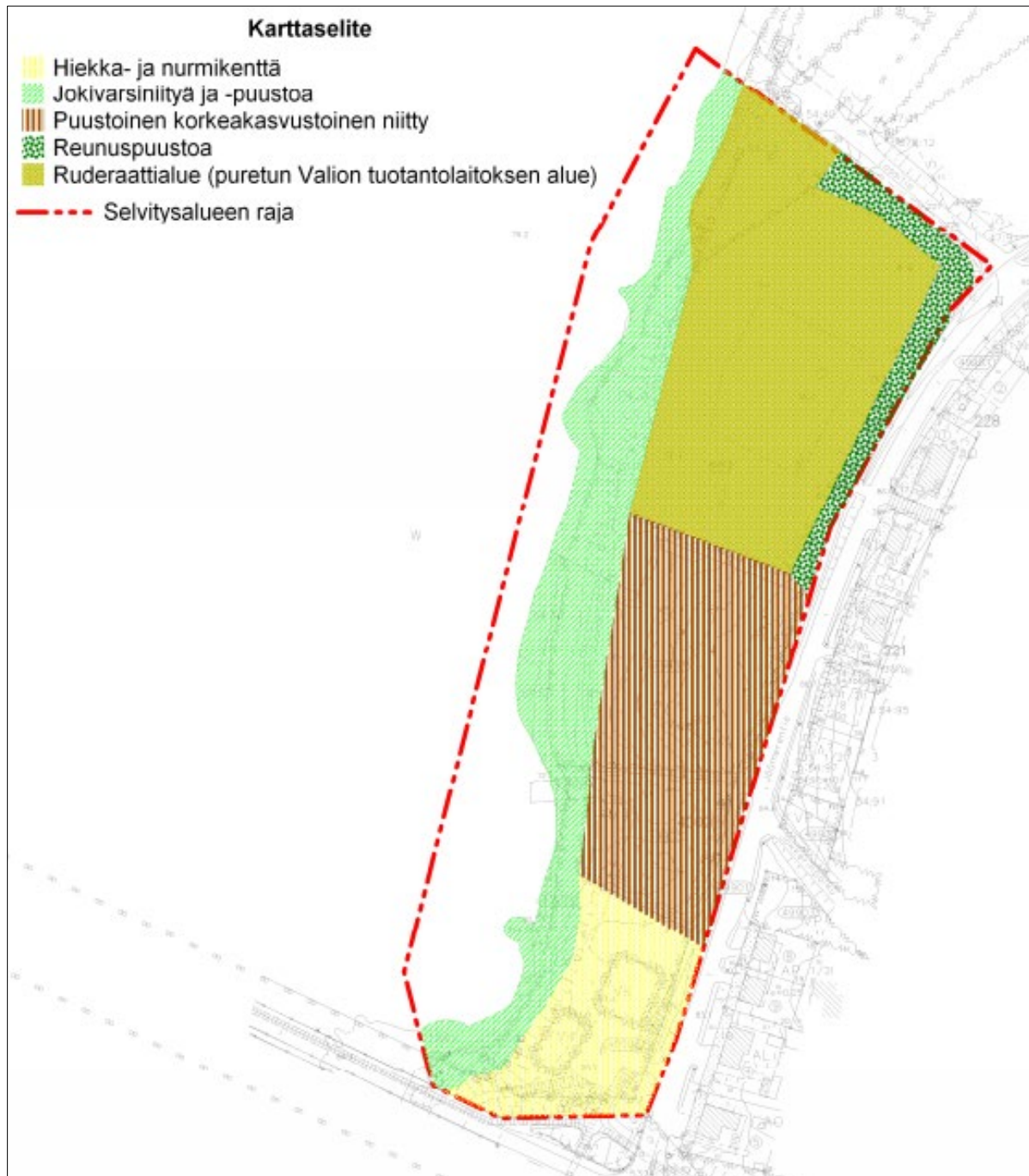
Valionrannan alueen kasvillisuudelle on ominaista voimakas ihmisvaikutus, korkeakasvuiset, osin puustoiset niityt ja heinäinen ruderaattikenttä. Jokivarressa kasvillisuus on pensaista ja heinäistä ja sen ominaispiirteisiin kuuluvat harmaaleppä- ja koivuvaltainen puusto. Koivujen ja harmaaleppän joukossa on haapa, raitaa, pihlajaa ja tuomea. Vanhaa koivupuustoa on alueen eteläosassa, Jätkäntynttilä-sillan lähellä. Pohjoisosassa joenvarressa kasvaa, entisen Valion tuotantolaitoksen kohdalla on istutuskoivurivi. Aluskasvillisuutta leimaavat karhunputki, ahomatara, maitohorsma, rantatädyke, metsäruusu, mesiangervo, metsäkurjenpolvi, kullero, pietaryrtti, kultapiisku, peltoukonkaali, peltokorte, vadelma, viitakastikka, kiiltolehtipaju, keltaängelmä ja lillukka. Eteläosassa ennen uimarantaa on rantatörmällä kapeasti lehtoa, missä kasvaa mm. tuomea, käenkaalia, vanamoaa, metsäkurjenpolvea, koiranputkea, aivotirnaa ja puna-ailakkia. Lehto on pienialainen ja vaatimaton.

Puretun Valion tuotantolaitoksen alueella heinäkasvillisuus vaihtelee matalasta korkeakasvuiseen kasvillisuuteen. Kasvillisuus ei ole yhtenäinen ja paikoin on kasvittomia osia. Kenttäkerroksen lajeja ovat mm. timotei, kylänurmikka, nurminata, nurmilauha, puna-apila, valkoapila, koiranputki, siänkärämä, pietaryrtti, silmäruoho ja pujo. Kentän reunassa Jäämerentien varressa kasvaa mm. koivua ja istutettuja sembramäntyjä, jalokuusia sekä lehtikuusia. Uimarannalle menevän tien molemmin puolin, alueen keskiosassa, on puustoinen osa, missä vallitseva kasvillisuus on suurruohoja heinävaltaista. Puusto on pääosin nuorta lehtipuustoa (koivu, raita ja haapa). Lehtipuiden joukossa on muutamia mäntyjä. Kasvillisuuden valtalajina ovat timotei, koiranheinä, juolavehna, nurminata, nurmilauha, koiranputki, ahomatara, rönsyleinikki, mesiangervo, maitohorsma, vadelma sekä metsäkurjenpolvi. Eteläosassa on hiekkakenttä ja sitä reunustavat lehtipuusto sekä korkeakasvuiset ja matalakasvuiset niityt. Hiekkakentällä pelataan mm. lentopalloa. (FCG Planeko Oy, 2009)

Alueen yleiskaavoituksen yhteydessä alueelta ei todettu eikä ole tiedossa luontodirektiivin lajeja (Lapin ympäristökeskus 29.6.2009). Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja (Lapin ympäristökeskus 29.6.2009). Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Alueella ei ole myös muita luonnonsuojellisesti merkittäviä kohteita. (FCG Planeko Oy, 2009)



18.2.2022



Kuva 2. Valionrannan kasvillisuus (FCG Planeko Oy, 2009)

### 3.1.3 Maisema

Rovaniemi kuuluu Peräpohjola-Lapin maisemamaakuntaan, jonka suurmaisema on korkokovaltaan vaihtelevaa ja maastokohoumat ovat suhteellisen jyrkkäpiirteisiä. Kaupunki sijaitsee maisemallisessa solmukohdassa vaarajonon sekä Kemijoen ja Ounasjoen jokilaakson leikkauksessa. (FCG Planeko Oy,





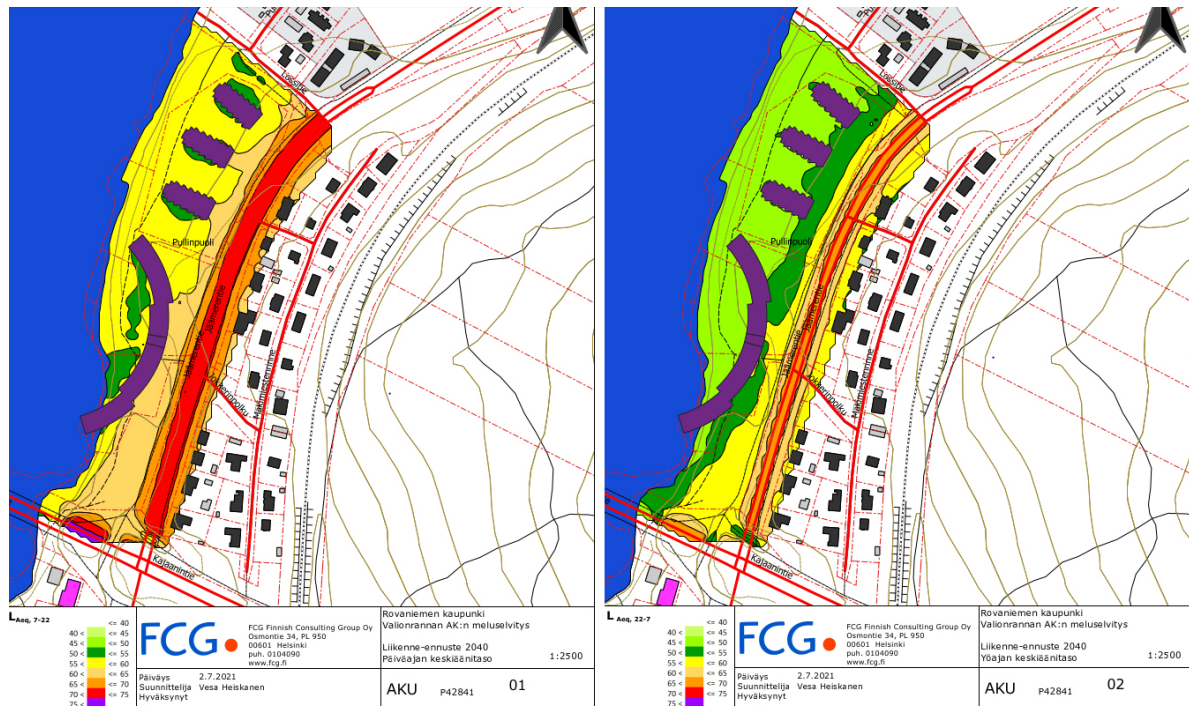
18.2.2022

## Melu

Alueelle on laadittu meluselvitys alueelle esitetyn kaavaratkaisun pohjalta.

Rakennukset mallinnettiin Maastotietokannan luokittelun mukaisen tarkkuuden kerrosluvuin (1-2 krs. tai yli 3 krs.) ja niiden korkeudet laskettiin kaavalla: kerrosluku \* 3 m + 1,5 m. Suunniteltujen rakennusten korkeudet laskettiin samalla tavalla kaavaluonnoksen kaavakartassa ilmoitetuin kerrosluvuin. Kaikkien rakennusten ulkoseinien oletettiin heijastavan ääntä 1 dB vaimennuksella (absorptiokerroin 0,21). Tiet, kadut, parkkipaikat ja vesialueet mallinnettiin ääntä heijastavina (G=0) ja asuinalueet osittain heijastavina (G=0,5). Muut alueet eli kaikki erikseen määrittelemättömät Raideliikennetiedot alueet ovat mallissa heijastamattomia (G=1).

Tieliikennetietoina käytettiin tilaajan kautta saatua vuoden 2040 liikenne-ennustetta. Tieliikenteen oletettiin jakautuvan tavanomaisesti 90 %:sti päiväajalle ja loput 10 % yöajalle. Raideliikennetiedot selvitettiin Fintrafficin Digitraffic-palvelun avoimesta datasta.



Kuva 4: Meluennuste v. 2040. Vasemmalla päiväajan keskiäänitaso. Oikealla yöajan keskiäänitaso.

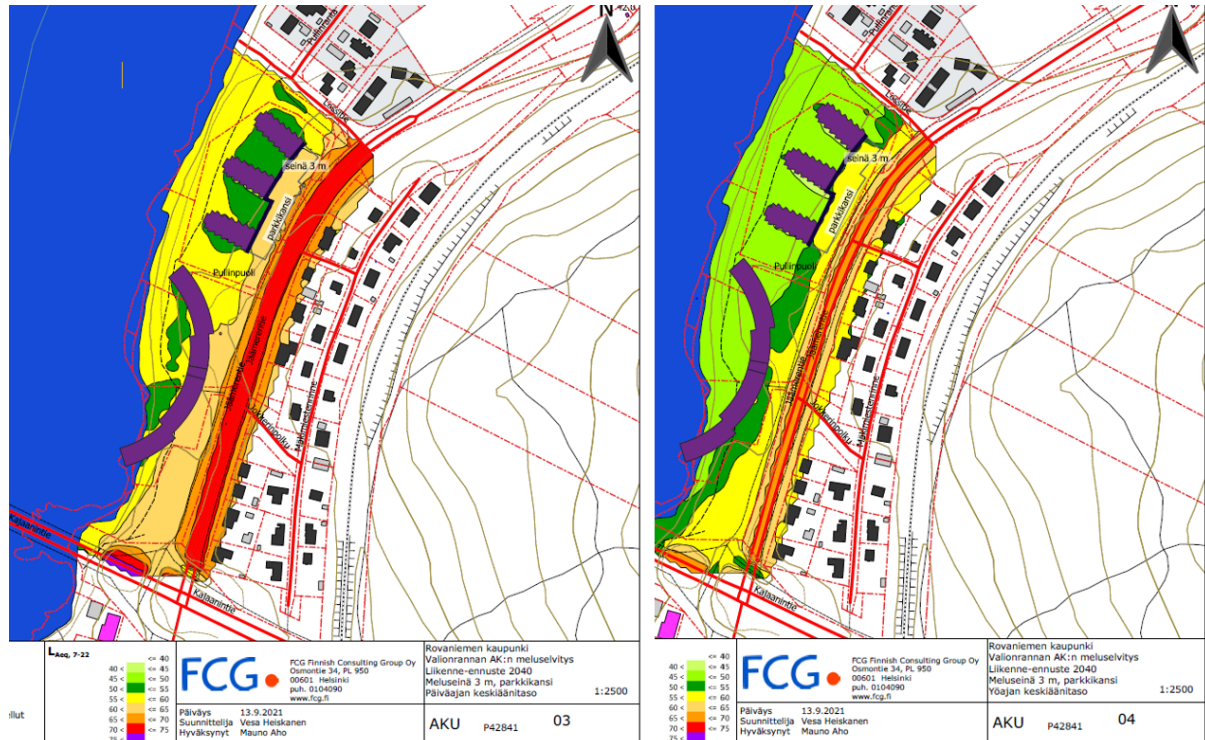
Vuoden 2040 ennusteliikenteellä mallinnettuna Valionrannan asemakaava-alueelle suunniteltujen asuinkerrostalojen piha-alueille jää niukasti alueita, joilla päiväajan (klo 7-22) keskiäänitaso jää alle 55 dB (vihreät alueet vasemmassa kuvassa).

Kaavan yleismääräyksissä on todettu, että alueelle tulee järjestää melulta suojaisia piha-alueita, joissa päivämelutaso saa olla korkeintaan 55 dB ja yömelutaso korkeintaan 50 dB. Lisäksi kaavakartalla on osoitettu alueen osa, johon voidaan sijoittaa kansi- ja aitarakenteita sekä autokatoksia, jotka muodostavat asuinrakennuksille varatun korttelin oleskelupihaa suojaavan meluesteen.

18.2.2022

Yöaikaan keskiäänentaso alittaa pääasiassa ohjearvon 50 dB (oikeanpuoleinen kuva, vaaleanvihreä alue). Kaavassa on kuitenkin määrätty, että asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.

Hotellin rannan puoleisella piha-alueella on kohtuullisesti alueita, joilla päiväajan keskiäänitason ohjearvo  $\leq 55$  dB täyttyä ja siten oleskelualueet on mahdollista sijoittaa näille alueille.



Kuva 5: Meluennuste v. 2040, kun meluntorjuntarakenteet (pihakansi ja siihen liittyvät katokset) on toteutettu Jäämerentien puolella. Vasemmalla päiväajan keskiäänentaso. Oikealla yöajan keskiäänentaso.

Yllä olevissa kuvissa on päivä- ja yöajan melualueet mallinnettuna tilanteessa, jossa maastomalliin on lisätty asuinrakennusten pysäköintikansi ja pysäköintikannen tasosta 3 metriä korkea yhtenäinen meluseinä pysäköintikannen reunaan kartalla esitetysti. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty päiväajan keskiäänentaso v.2040. Tilanteessa valtaosa alasta asuinrakennusten välissä on tummanvihreää ( $\leq 55$  dB) ohjearvon alittavaa ja oleskelualueeksi soveltuvaa aluetta. Oikealla on esitetty yöajan keskiäänentaso, joka myös alittaa ohjearvon ( $\leq 50$  dB).

### Muinajäännökset

Alueen yleiskaavoituksen yhteydessä Museovirasto totesi, että 2012 arkeologisten esitutkimusten määrittelyn pohjalta vuonna 2013 tehdyt varsinaiset kaivaukset ovat olleet hyvin tulokselliset ja kattavat, eikä Koskenniskan muinajäännöksen maakäytölle ole enää muinaiamuistolain (295/63) asettamaa estettä. (Museovirasto 26.5.2014; MV/81/05.01.00/2014). Kohteen rauhoittaminen ja osoittaminen kaavassa ei ole enää tarpeen.

Tiivistelmä (Museovirasto 2013):

Koskenniskan kivikautisella asuinpaikalla kaivettiin, koska Rovaniemen kaupunki halusi tutkituttaa pois alueen rakentamista rajoittavan muinajäännöksen. Kaivauksen suoritti Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut Rovaniemen kaupungin tilauksesta 30.7.–13.9.2013. Kaivausten ensisijaisena

18.2.2022

tavoitteena oli vuonna 2012 määritetyn tutkimuksellisesti merkittävän, 2000 m<sup>2</sup> laajuisen alueen mahdollisimman kattava tutkiminen.

Asuinpaikkaa tutkittiin noin 800–850 m<sup>2</sup> laajuinen alue, josta tasokaivauksena 629 m<sup>2</sup>. Kaikilla alueilla oli nähtävissä hienohietainen tulvakerros, joka oli paksuimmillaan lähempänä joen rantaa ja oheni ylärinnettä kohden. Peltomultakerros on tehty tulvahiekkaan, ja yhdessä ne muodostavat jopa metrin paksuisen patjan alle jääneen myöhäiskivikautiseen asutukseen liittyvän sirpalekivikon päälle. Asuinpaikan todettiin olevan melko pahoin muinaisten rantavoimien tuhoama, eikä kiinteitä rakenteita juurikaan havaittu.

Paksu tulvakerros sirpalekivikon päällä viittaa siihen, että asuinpaikkaa kohdannut voimakas tulva on siirtänyt ylärinteestä hienoa hietaa asuinpaikan päälle ja paikka on jouduttu sen vuoksi hylkäämään. Tämä asuinpaikan vaihe liittyy ns. Kolpeneen muinaisjärveen, ja paikalle on tultu uudestaan ilmeisesti vasta varhaisella metallikaudella, jolloin kohde on ollut jo jokivartta. Historiallisella ajalla jokiranta on otettu viljelyskäyttöön.

Suurin osa löydöistä on joko kvartsia tai palanutta luuta. Löytöaineisto ajoittuneen suurimmaksi osaksi myöhäiskivikaudelle, Pöljän keramiikan vaiheeseen, radiohiiliajoitusten mukaan n. 2920–2690 eKr. Osa pintakerrosten löytömaterialista on varhaiselta metallikaudelta, ajoittuen Lovozeron keramiikan vaiheeseen, noin 2000–1000 eKr. Kohteen löytöjä ovat mm. Pöljän keramiikka, Lovozeron keramiikka, v-porauksellinen meripihkanappi, tuurat, Pyheensillan tyyppin nuolenkärjen katkelma, kynsitalta ja luuesineen katkelmat. Sirpalekivikosta otettiin useita maanäytteitä, joiden analyyseissä löytyi runsaasti hiiltyneitä kasvinjäänteitä (mm. ulpukka, vadelma, tuomi, puolukkalaji, pihlaja, maitohorsma, jauhosavikka ja käenkaali). Luuaineistosta tunnistettiin majava, saukko, metsäjänis, sorsalinut, hauki, ahven, harjus, siika, lohikalat, made, lahna ja särkikalat.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä sen lähiympäristöön sijoitu suojeltavia kohteita tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia.

Lähiympäristön rakennuskanta on pienipiirteistä ja muodostuu pääosin erillispientaloista. Alueen pohjoispuolelle Pullinrantaan sijoittuu 2000-luvulla toteutuneita erillispientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Jäämerentien varressa, alueen itäpuolelle sijoittuu hyvin eri-ikäistä pientaloja jälleenrakennuskaudelta nykypäiviin saakka. Kemijoen vastarannalle sijoittuu pääosin 1960-luvulla tai sitä myöhemmin toteutettuja korttelikokonaisuuksia.

#### Tekninen huolto

Kaava-alueen rakennukset pystytään liittämään kaukolämmön jakelun piiriin ja tätä varten alueen suunnittelussa on syytä varata riittävästi tilaa kaukolämpöjohtojen sijoittamiseen.

Kaava-alueen Jätkänkynttilän sillan puoleisessa päässä VL/VU-alueella on erityisesti varottavana ja huomioitavana rakenteena Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n omistama kaukolämpöjohto. Muulta osin johto kulkee Jäämerentien ja Lossitien katualueilla.

Kaava-alueella on vanhoja käytöstä poistettuja 10 kV:n keskijännitekaapeleita ja pienjännitekaapeleita, joiden poistamiseen ja hävittämiseen tulee varautua. Kaava-alueella ei ole nykyistä jakeluverkkoa, joten alueen suunnittelussa on varattava riittävästi tilaa jakeluverkon kaapeleiden ja tarvittavien muuntamoiden sijoittamiseen



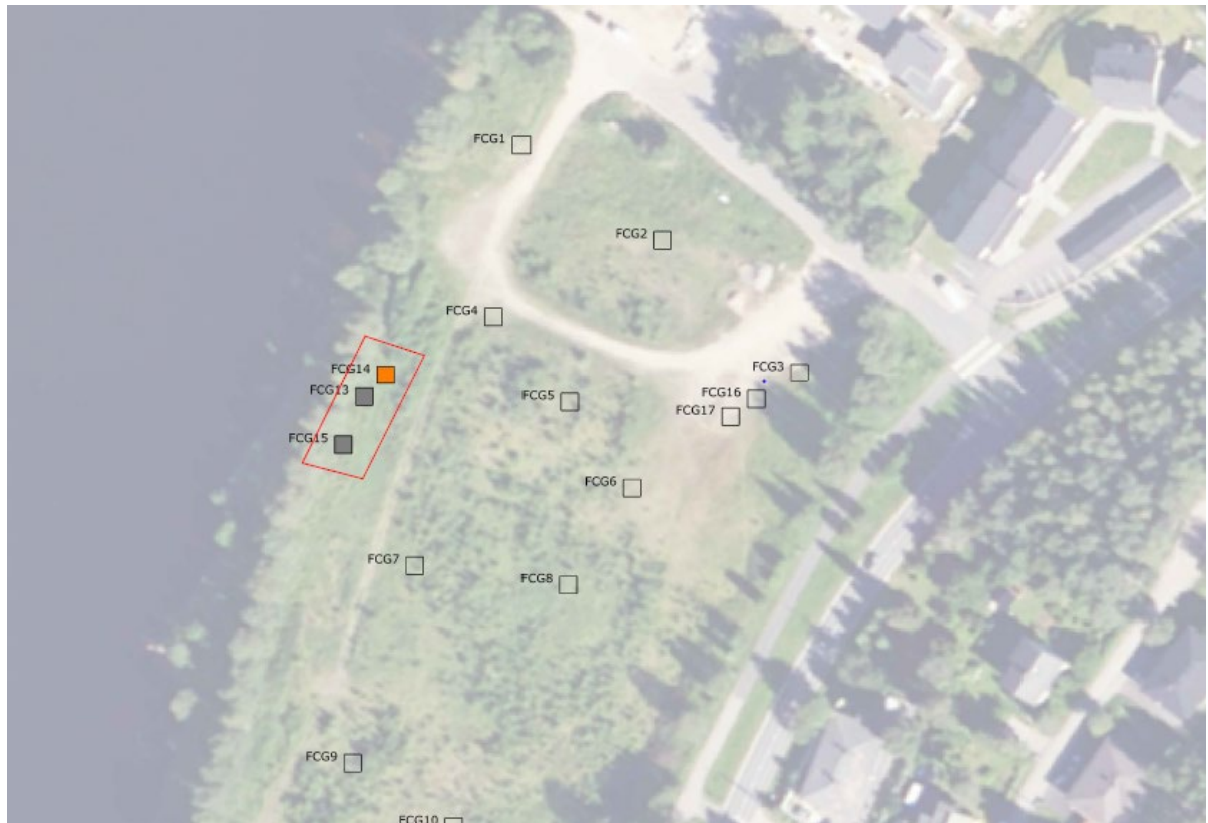
18.2.2022

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Valionrannassa on aikoinaan toiminut Valion meijeri. Valion Rovaniemen toimipisteen rakennukset on purettu kesän 2005 aikana ja kohteessa olleet öljy- ja polttoainesäiliöt on poistettu. Kesällä 2021 alueella tehtiin pilaantuneiden maa-alueiden selvitys. Selvityksessä alueelta löytyi pieni alue, jossa haitta-ainepitoisuudet ovat yli alemman ohjearvon. Alue on merkitty kaavakartalla saa-merkinnällä.

Mikäli pilaantuneeksi todettu alue kunnostetaan alueen tulevan rakentamisen yhteydessä, on maaperän ja pilaantuneisuusaste selvitettävä tarkemmin. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin on perustuttava riskinarvioon. Kunnostustoimenpiteiden suunnittelussa on kuultava ympäristöviranomaisia.

Mikäli pilaantuneeksi todettua tai haitta-ainepitoisuuksia sisältävää aluetta ei kunnosteta, tulee maaperässä olevien haitta-ainepitoisuuksien aiheuttamat terveys- ja ympäristöriskit arvioida. Alueen tulevan käytön yhteydessä, herkän maankäytön alueen maaperään jäävistä haitta-ainepitoisuuksista ei saa aiheutua alueen tulevassa käytössä ympäristö- ja terveyshaittaa.



#### MERKINNÄT

FCG1-17	□	Koekuoppa
	■	Haitta-ainepitoisuus yli kynnsarvon (VNa 214/2007)
	■	Haitta-ainepitoisuus yli alemman ohjearvon

Kuva 6. Ote PIMA-selvityksen tutkimuskartasta. Oranssilla pisteellä (FCG14) on merkitty alue, jossa haitta-ainepitoisuuden havaittiin olevan yli alemman ohjearvon ja harmaalla pisteet, joissa haitta-ainepitoisuus on yli kynnsarvon.

18.2.2022

---

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

Vesialueen vallintaoikeus on Kemijoki Oy:llä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvoston päätöksellä 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat suoraan kaikkia kaavatasoja.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018 ja koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

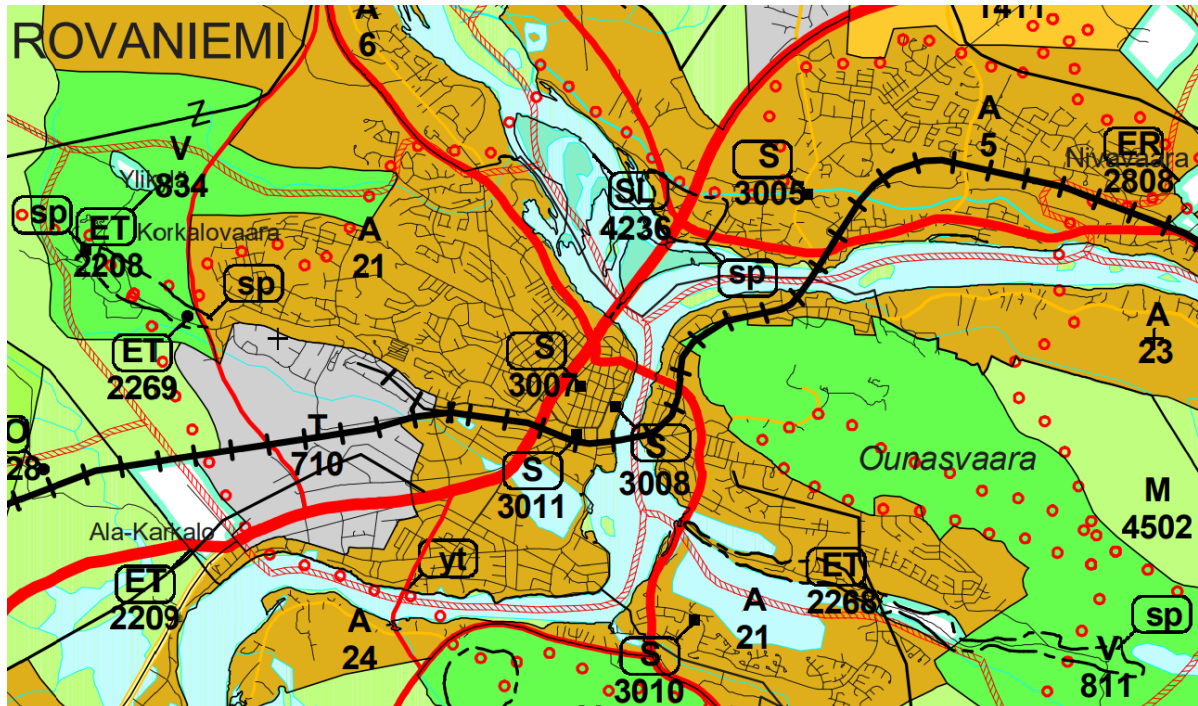
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### **Rovaniemen maakuntakaava**

Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A 21).



18.2.2022



Kuva 7. Ote voimassa olevasta Rovaniemen maakuntakaavasta (Lapin liitto)

#### Rovaniemen vaihemaakuntakaava

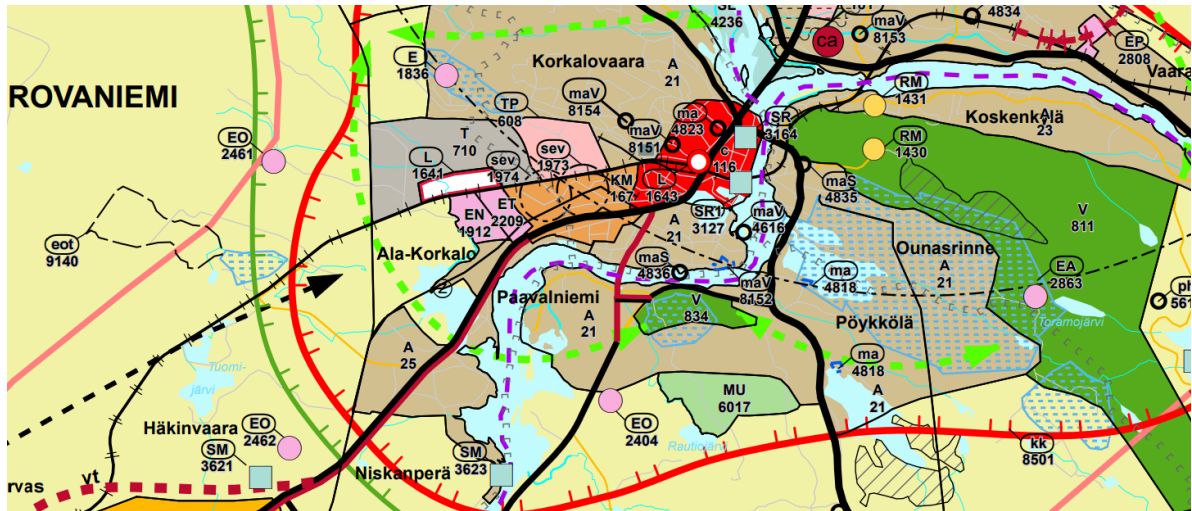
Rovaniemen vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 26.5.2010. Kaava-alue sijoittuu Rovaniemen kaupungin ja Ranuan kunnan alueille. Kaava on laadittu voimassa olevaa Rovaniemen maakuntakaavaa täydentävänä vaihemaakuntakaavana, joka kumoaa voimassa olevaa kaavaa Rovaniemen ja Ranuan alueilla vain niiltä osin, kuin muutoksia esitetään.

Suunnittelualue ei kuulu vuonna 2009 hyväksytyyn Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan.

#### Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu parhaillaan vireillä olevaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Kaavaehdotus pyritään saamaan viranomaislausunnoille vuoden 2021 keväällä.

18.2.2022



Kuva 8. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksesta (Lapin liitto).

Alue on osoitettu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksessa taajamatoimintojen alueeksi (A21). Lisäksi alue sisältyy kehittämiskäytävään (LK 8450 Barentsin käytävä/Murmanskin käytävä), kaupunkikehittämisen kohdealueelle (kk 8501 Rovaniemen kaupunkivyöhyke) sekä matkailun vetovoima-alueelle, matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueelle (mv 8401 Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue).

### Yleiskaava

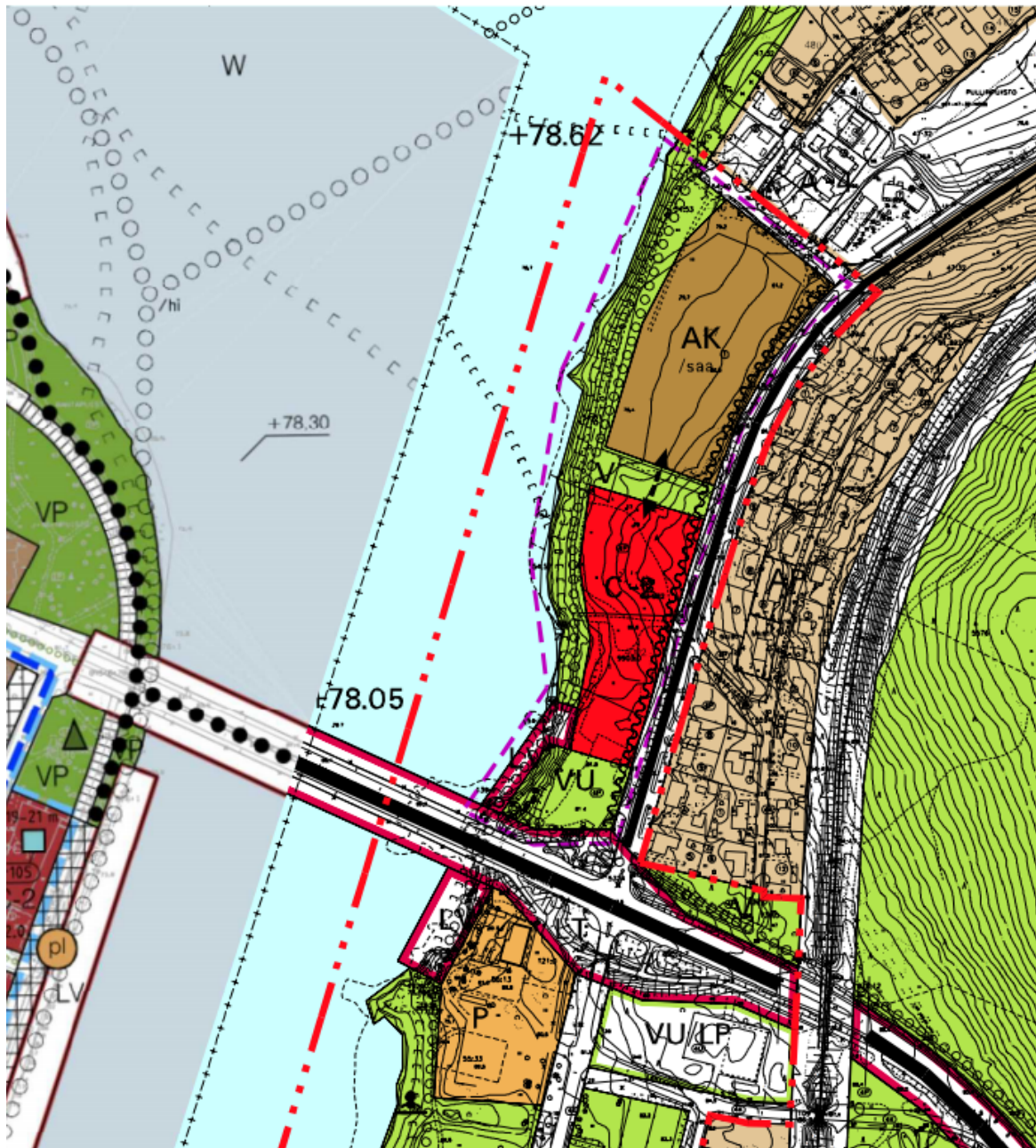
Suunnittelualueella on 30.6.2016 voimaan kuulutettu yleiskaavan muutos Valionranta-Koskipuisto. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin: asuinkerrostalojen alueeksi (AK), keskustatoimintojen alue (C-2), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä vesiliikenteen alue (LV). Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja moottorikelkkailureitit sekä katuysteystarve.

Asuinkerrostalojen alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Autopaikat sijoitetaan pääosin muualle kuin maantasoon. Pääasiallinen liikenne järjestetään Lossitien kautta. Aluetta koskee myös puhdistettava/kunnostettava maa-alue (/saa) merkintä. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee arvioida asemakaavoituksen yhteydessä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rantaan on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkailureitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti, joka on osoitettu rannan lisäksi myös alueen eteläosaan itä-länsi suuntaisesti. Alueen itäosaan jäämerentielle päin on osoitettu meluntorjuntatarve. Liikenteen liittyminen olemassa olevaan liikenneverkkoon on merkitty alueen pohjoisosaan osoitetulla katuysteystarpeella.

Aluetta kiertävä sininen viiva merkitsee kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeseen ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Rakennusten likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta on 20-22 m. Asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

18.2.2022


















Kuva 9. Ote Yleiskaavan muutoksesta Valionranta-Koskipuisto. (Rovaniemen kaupunki)



18.2.2022

## YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Katuyhteystarve.
	Meluntorjuntatarve. Liikenteen melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu asemakaavaan, jossa ratkaistaan alueen rakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta. A-painotettu melutaso asuinrakennuksen sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Rakennusten likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta on 20-22 m. Ohje: Asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailuun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.
	Asuinkerrostalojen alue. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Autopaikat sijoitetaan pääosin muualle kuin maantasoon. Pääasiallinen liikenne järjestetään Lossitien kautta.
	Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa majoitusrakennuksia sekä virkistysuimalan ja/tai talviuintikeskuksen yleiseen käyttöön. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Autopaikat sijoitetaan pääosin muualle kuin maantasoon. Pääasiallinen liikenne järjestetään Lossitien kautta.
	Palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa vapaa-aikaa tukevia toimintoja sekä kahviloita, ravintoloita ja tapahtuma-aukioita varten.
	Virkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Aluetta kehitetään ympärivuotiseen käyttöön. Ohje: Alueelle voidaan osoittaa asukkaita ja matkailijoita palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja, kuten skeittipuisto, tennis, rullaluistelu, hiihto, luistelu, lumiveistokset jne. Toiminnallisia ratkaisuja voidaan tutkia hankkeiden ja kilpailujen avulla.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/Leirintäalue. Leirintäalueen toimintoja kehitetään ympärivuotiseksi huomioimalla virkistys ja urheilu.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/Yleinen pysäköintialue. Alueen pinta-alasta noin puolet on osoitettava urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.
	Uimaranta-alue. Alueelle sallitaan uimarantaa ja leirintäaluetta palvelevien rakennusten ja rakenteiden rakentaminen ei kuitenkaan virkistysuimalaa eikä talviuintikeskusta.
	Maantien alue.
	Vesiliikenteen alue. Alueelle ei saa osoittaa veneenlaskupaikkaa.
	Yleinen pysäköintialue.
	Vesialue.
	Uimaranta.

18.2.2022

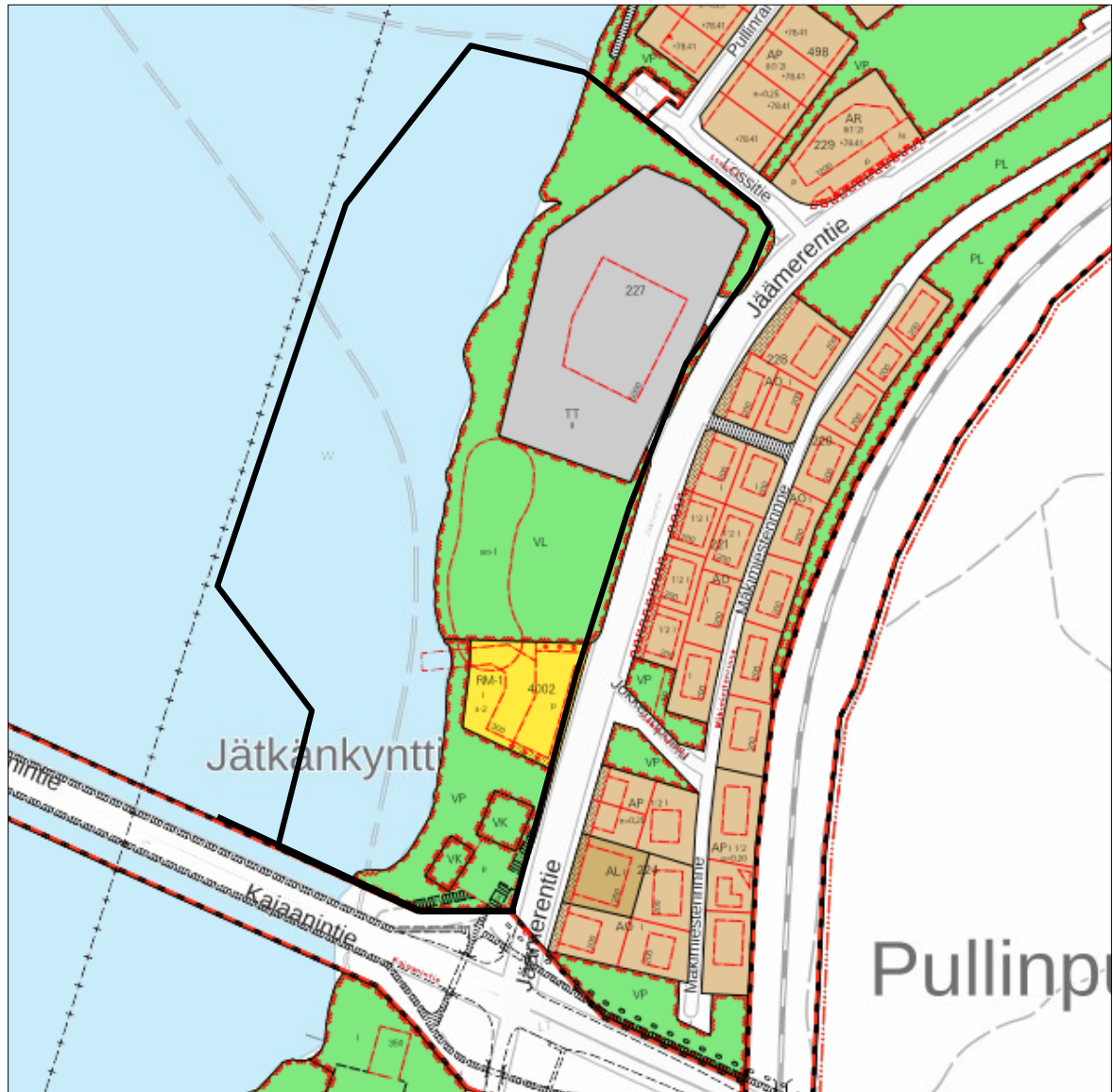
+78.62	Tulvakorkeus. HQ 1/100 tulvamalliasennan mukainen tulvakorkeus (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus HW 1/100 N2000-korkeusjärjestelmässä). Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Rakennuksen alimmat kastuvat rakenteet on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset osoita muuta taikka rakennusluvan myöntävä viranomaisen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. tulvakorkeus on joskus ylitetty (esim. jääpatotulva), tämä korkeampi korkeus on otettava määrääväksi alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä.
————	Yhdystie/kokoojakatu.
ooooooo	Ohjeellinen ulkoilureitti.
c c c c c c c	Ohjeellinen moottorikelkkailureitti.
pp/o /saa	Kevytiliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue. Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee arvioida asemakaavoituksen yhteydessä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.  Koko yleiskaava-aluetta koskevat määräykset: Asemakaavassa tulee osoittaa autopaikkoja asuinrakentamisen alueilla vähintään 1 ap/100 k-m <sup>2</sup> ja enintään 1 ap/80 k-m <sup>2</sup> sekä hotelli-, liike-, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla vähintään 1 ap/150 k-m <sup>2</sup> .  Muuntamat ja merkittävät yhdyskuntatekniikan edellyttämät johdot osoitetaan viheralueille. Tarvittavat rasitteet ja aluevaraukset osoitetaan asemakaavassa.
-----	Yleiskaava-alueen raja.

## Asemakaava

Suunnittelualueen eteläosassa voimassa oleva asemakaava (Koskipuisto, kortteli 4002) on kuulutettu voimaan 19.1.2007. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin: matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), puisto (VP), lähivirkistysalue (VL), leikkipuisto (VK), ja-lankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp), istutettava alueen osa, säilytettävä/istutettava puurivi, luonnontilassa säilytettävä puistoalue (s-2), maa- ja vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa laitureita (I) sekä vesialue (W). Asemakaavassa lähivirkistysalueella on lisäksi merkintä sm-1 (alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaille rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten museovirastolle). Rakennusoikeutta RM-1-alueella on 300 k-m<sup>2</sup> ja kerroslukuna I.

Pohjoisosan asemakaava (Mäkiranta-Ounasrinteen ympäristö) on ollut voimassa 14.04.1969 lähtien. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin: teollisuusrakennusten korttelialue (TT), vesialue (W) sekä luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL). Rakennusoikeutta TT-alueella on 5000 k-m<sup>2</sup> ja kerroslukuna II.

18.2.2022



Kuva 10. Ajantasa-asemakaava ja suunnittelualueen alustava rajaus.

### Rakennusjärjestys

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



18.2.2022

### Valionrannan alueen suunnittelu

Valionrannan alueen suunnittelu käynnistettiin vuonna 2008 (tekninen lautakunta 1.4.2008, § 47), kun Rovaniemen kaupunki haki suunnittelualueelle ideakilpailun kautta aluerakentamisen toteuttajaa. Ideakilpailun voittajan Skanska Talonrakennus Oy:n ja Arinan Kauppa Oy:n ehdotus 'Lumi' ei edennyt toteutusvaiheeseen. Hankkeesta vetäytyttiin vuonna 2012.



Kuva 11. Havainnekuva ideakilpailun voittajan ehdotuksesta 'Lumi'.



Kuva 12. Arkkitehtitoimisto Juha Paldanius Oy:n näkemys kylpylähotellista.

Kaupunki järjesti 17.2.–12.5.2014 ideakilpailun Valionrannan ja Koskipuiston alueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Kilpailun tavoitteena oli löytää rohkeita maankäyttöratkaisuja kaupungin keskeisten alueiden kehittämiseksi. Painopiste oli matkailussa sekä virkistyskäytössä. Myös asumista voitiin osoittaa osaksi matkailuympäristöä.

Kilpailu toteutettiin kutsukilpailuna. Kilpailuun valittiin kolme työryhmää. Voittajaksi valikoitui nimi-merkki "Iltatuulen viesti", tekijöinä Kukkola-yhtiöt Oy, Arkkitehtitoimisto Viiri-Ylinenpää Oy, Sito Oy sekä Studio Lumart. Kilpailun voittajatyön pohjalta alueelle laadittiin yleiskaava.



18.2.2022

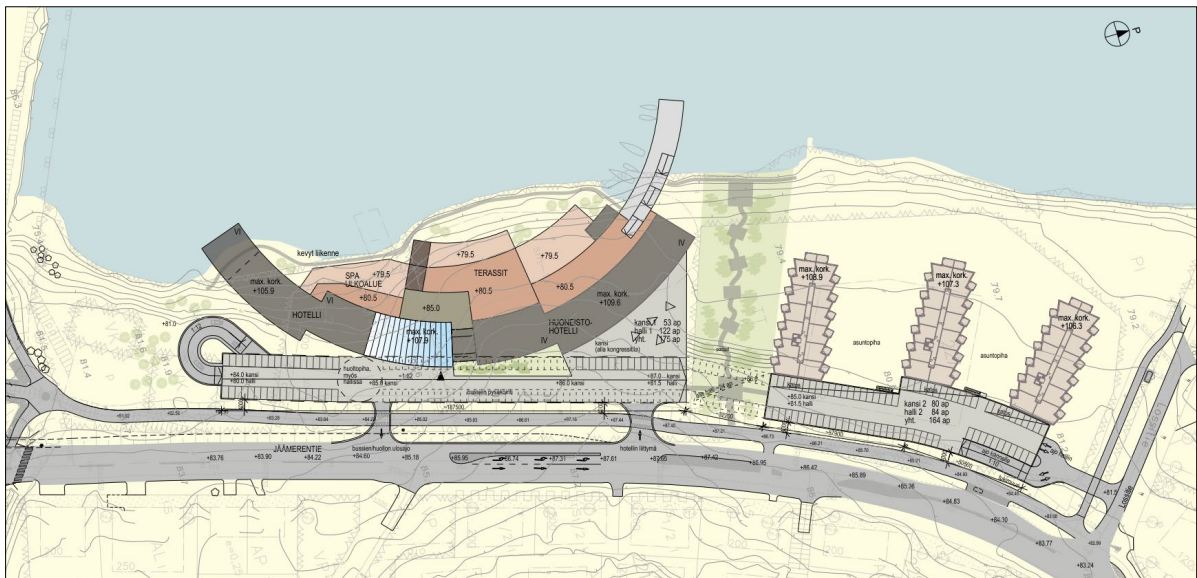
Koska kaksivaiheiseen kilpailuun valitut ryhmät vetäytyivät alueen tontinluovutuskilpailusta (2.vaihe), Rovaniemen kaupunginhallitus päätti 9.1.2017 § 7 keskeyttää kilpailun. Samalla kaupunginhallitus päätti kuitenkin jatkaa alueen kehittämistä ja käynnisti kilpailullisen kumppanuuskaavoituksen Valionrannan osayleiskaavan C-2 alueelle (suunnittelualue).

Vuonna 2017 huhti- ja toukokuun ajan julkisella hankintailmoituksella HILMA:ssa haettiin kumppania, johon tuli kuulua hotellioperaattori, arkkitehtisuunnittelija sekä rakennuttaja. Määräaikaan mennessä mukaan ilmoittautui yksi kaupunginhallituksen (9.1.2017 § 7) määrittelemien kriteerien täyttävä kumppani. Kilpailuun valittu haki muutosta kaupunginhallituksen päätökseen § 343 19.6.2017. Muutoksessa esitetään kumppanuuskaavoitusta koskevan alueen laajentamista koskemaan osayleiskaavan aluerajausta.

Kaupunginhallitus hyväksyi kilpailuun valitun Lapland Hotelsin muutoshakemuksen § 89 12.3.2018. Valionrannan eteläinen ja pohjoinen kaava-alue yhdistetään. Kaupunginhallitus päätti, että asema-kaavalla syntyvät asuntotontit luovutetaan Lapland Hotelsille, kun noin 1000 hengen kongressitilat sisältävä hotelli/hotellin osan rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Kumppanuuskaavoituksen työryhmän kokoonpanona on:

- Hotellioperaattori: Lapland Hotels Oy
- Arkkitehti: Aihio Arkkitehdit Oy / projektinvetäjä rakennusarkkitehti Timo Meuronen, pääsuunnittelija arkkitehti Kalevi Näkki
- Rakennusliike: Salpausselän Rakentajat Oy



Kuva 14. Lapland Hotelsin Aihio Arkkitehdit Oy:n kanssa yhteistyössä suunniteltu uusi aluesuunnitelma.



18.2.2022

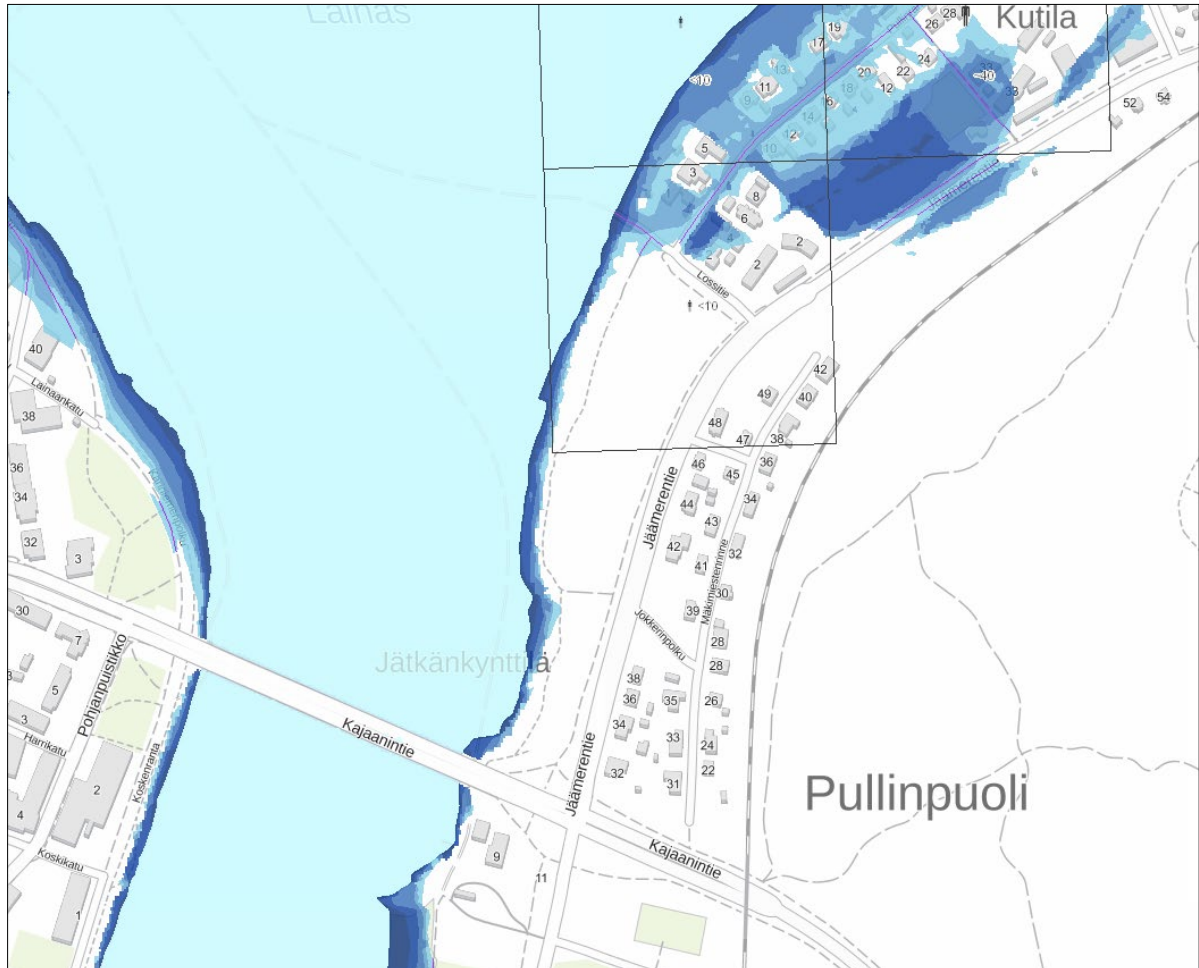


*Kuva 15. Havainnekuvat (Aihio Arkkitehdit Oy)*

18.2.2022

### Taajamatulvat

Rovaniemen alueella rakentamiskaavat sekä alimpien kastuvien rakenteiden korkeudet määräytyvät pääosin kerran 100 vuodessa toistuvalla vesistötulvalla (HW 1/100), johon lisätään 0,5 metriä (ELY, Roi kpci 26.2.2013).



Kuva 16. 1/100a esiintyvä tulva. (Tulvakeskus, 23.2.2021)

Rovaniemen alueella rakentamiskaavat sekä alimpien kastuvien rakenteiden korkeudet määräytyvät pääosin kerran 100 vuodessa toistuvalla vesistötulvalla (HW 1/100), johon lisätään 0,5 metriä (ELY, Roi kpci 26.2.2013).

Asemakaavassa ohjataan alueen maanpinnan korkeutta sekä rakentamiskorkeutta. Rakennusalueella maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +78.44 (N2000) ja alimmat kastuvat rakenteet tulee olla vähintään +0.50 metriä rakennusalueella määrätyn maanpinnan korkeuden yläpuolella.

### Valjaskosken voimalaitos

Kemijoki Oy:llä on Pohjois-Suomen vesioikeuden 15. 11. 1963 myöntämä rakennuslupa Valajaskosken voimalaitoksen rakentamiseen. Valajaskosken voimalaitoksen suurin sallittu padotuskorkeus on lupaehtojen mukaan voimalaitoksen kohdalla N43 + 74, 00. Kaavamuutoksen kohteena olevan Valionrannan asemakaavan maa-alueet rajautuvat Kemijokeen ja rantaviiva määräytyy Valajaskosken

18.2.2022

---

padotuksen mukaan lukuun ottamatta tulvien aiheuttamia vedenkorkeuksia. Lisäksi kaavoitettavalla alueella olevien vesialueiden korkeus on sidoksissa Kemijoen vedenkorkeuteen. Kaavoitettavalla alueella olevat vesialueet kuuluvat pääosin koskitilaan Ounaskoski 698-401-91-0, josta Kemijoki Oy omistaa 99, 12 %. Rantaan rajoittuvat vesialueet ovat Rovaniemen kaupungin omistuksessa, ja Kemijoki Oy on saanut niihin käyttöoikeuden Rovaniemen kaupungilta 13. 3. 1962 allekirjoitetulla sopimuksella.



18.2.2022

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia hotelli- ja asuntorakentamista suunnittelualueella. Kaavaratkaisu perustuu kilpailullisen kumppanuuskaavoituksen mukaiseen ehdotukseen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2008 (tekninen lautakunta 1.4.2008, § 47), kun Rovaniemen kaupunki haki suunnittelualueelle ideakilpailun kautta aluerakentamisen toteuttajaa. Ideakilpailun voittajan Skanska Talonrakennus Oy:n ja Arinan Kauppa Oy:n ehdotus 'Lumi' ei edennyt toteutusvaiheeseen.

Rovaniemen kaupunki jatkoi alueen kehittämistä kaksivaiheisella ideakilpailulla Valionrannan ja Koskipuiston alueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Ideakilpailun (1.vaihe) voitti 'Iltatuulen viesti' (Kukkola-yhtiöt, Arkkitehtitoimisto Viiri-Ylinenpää). Kilpailun voittajatyön pohjalta alueelle laadittiin yleiskaava.

Valionrannan-Koskipuiston osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.5.2016 § 38 ja kaava on kuulutettu voimaan 30.6.2016.

Koska kaksivaiheiseen kilpailuun valitut ryhmät vetäytyivät alueen tontinluovutuskilpailusta (2.vaihe), Rovaniemen kaupunginhallitus päätti 9.1.2017 § 7 keskeyttää kilpailun. Samalla kaupunginhallitus päätti kuitenkin jatkaa alueen kehittämistä ja käynnisti kilpailullisen kumppanuuskaavoituksen Valionrannan osayleiskaavan C-2 alueelle (suunnittelualue).

Vuonna 2017 huhti- ja toukokuun ajan julkisella hankintailmoituksella HILMA:ssa haettiin kumppania, johon tuli kuulua hotellioperaattori, arkkitehtisuunnittelija sekä rakennuttaja. Määräaikaan mennessä mukaan ilmoittautui yksi kaupunginhallituksen (9.1.2017 § 7) määrittelemien kriteerien täytävä kumppani. Kilpailuun valittu haki muutosta kaupunginhallituksen päätökseen § 343 19.6.2017. Muutoksessa esitettiin kumppanuuskaavoitusta koskevan alueen laajentamista koskemaan osayleiskaavan aluerajausta.

Kaupunginhallitus hyväksyi kilpailuun valitun Lapland Hotelsin muutoshakemuksen § 89 12.3.2018. Valionrannan eteläinen ja pohjoinen kaava-alue yhdistetään. Kaupunginhallitus päätti, että asema-kaavalla syntyvät asuntotontit luovutetaan Lapland Hotelsille, kun noin 1000 hengen kongressitilat sisältävä hotellin/hotellin osan rakennuslupa on saanut lainvoiman.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisella tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

A. Kaikki ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kaupunkilaiset, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen asukkaat
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja palvelujen käyttäjät

18.2.2022

---

- Kaupunginosayhdistykset

B. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Napapiirin Energia ja Vesi Oy
- Kemijoki Oy
- Rovaniemen kehitys Oy
- Alueen teleoperaattorit

C. Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Museovirasto
- Lapin Pelastuslaitos
- Lautakunnat (elinvoimalautakunta, ympäristölautakunta)

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2008 (tekninen lautakunta 1.4.2008, § 47), kun Rovaniemen kaupunki haki suunnittelualueelle ideakilpailun kautta aluerakentamisen toteuttajaa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, osoitteessa Rinteenkulman kauppakeskus Koskikatu 25 (2 krs) sekä kaupungin internetsivuilla kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä vuokralaisille ja naapureille.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan, Hallituskatu 7. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehti-kuulutuksella sekä kirjeellä naapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja ehdotuksesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen neuvottelu ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (viranomaisneuvottelut) tai kaavaneuvottelut ELY-keskuksen kanssa pidetään tarvittaessa.

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty ensimmäinen viranomaisneuvottelu 16.6.2009.

18.2.2022

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskettelevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

Asemakaavamuutosta koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

#### **Maakuntakaavan asettamat tavoitteet**

Maakuntakaavaehdotuksen kaavamerkintä kk 8501 Rovaniemen kaupunkivyöhyke edellyttää, että suunnittelussa korostetaan kaupunkimaista yleisilmettä sekä täydennetään ja eheytetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kehitetään asuin- ja elinympäristön laatua, varaudutaan palveluiden,

18.2.2022

teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Otetaan huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

#### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Tavoitteena on majoituspalvelujen ja asuinkerrostalojen osoittaminen suunnittelualueelle. Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueelle korkeatasoista rakentamista, joka soveltuu osaksi rovaniemeläistä jokivarsimaisemaa kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Kaavalla edistetään Rovaniemen kehittymistä arktisena talvikaupunkina.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

**Lapland Hotels** haki muutosta kaupunginhallituksen päätökseen § 343 19.6.2017. Muutoksessa esitettiin kumppanuuskaavoitusta koskevan alueen laajentamista koskemaan osayleiskaavan aluerajausta. Perusteena muutoshakemukselle on riittävän laajan ja tasokkaan matkailurakentamisen kokonaisuuden toteuttamisedellytysten luominen. Korkeatasoisen ja taloudellisesti toteuttamis- ja elin-kelpoisen uuden vetovoimaisen attraktion saamiseksi Rovaniemen Valionrantaan edellyttää kokonaisalueen kehittämistä ja toteuttamista yhtenä kokonaisuutena.

Kokonaishankkeen toteuttamisaikatauluna mainitaan, että 1. vaiheessa rakennetaan 250-huoneinen hotelli, hyvinvointikylpyläosasto ja kylpylän ulkoilma-alueet (mm. avantouintifasiliteetit). Näiden rakentaminen käynnistyisi 1v. vahvistetusta kaavasta. 2. vaiheessa (noin 2-3 vuotta 1. vaiheen valmistumisesta) rakennetaan kongressitilat sekä 50-100 lomahuoneistoa sekä käynnistetään asuinrakentaminen. 3. vaiheessa (noin 2-3 vuotta edellisen vaiheen valmistumisesta) rakennetaan 0-50 lomahuoneistoa sekä jatketaan asuinrakentamista.

Rovaniemen kaupunginhallitus hyväksyi kilpailuun valitun Lapland Hotelsin muutoshakemuksen § 89 12.3.2018.

#### **4.4.3 Osallisten tavoitteet**

**Lapland Hotelsin** visiona on kehittää Valionrannasta korkeatasoinen, monipuolinen ja uudenaikainen Spa-hotelli tuomalla yhteen pohjoinen hyvinvointi, Lapin luonto ja moderni kaupunkikulttuuri. Konsepti vastaa kansainväliseen hyvinvointi- ja elämysmatkailun kysynnän kasvuun, ja tavoitteena on kehittää korkeat laatuksiteerit täyttävä, mutta helposti lähestyttävä tuote. Valionranta toimii myös modernina kongressikeskuksena, tarjoten inspiroivat ja monipuoliset palvelukokonaisuudet kansainvälisillekin tapahtumille, kokouksille ja juhlille.

Hankkeelle haetaan ympäristösertifikaatti (LEED tai BREEAM).

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) on brittiläinen vihreiden kiinteistöjen luokitusjärjestelmä. BREEAM tarkastelee rakennuksen ympäristövaikutuksia kiinnittäen huomiota esimerkiksi johtamiseen, energian- ja vedenkulutukseen, käytettyihin materiaaleihin, maankäyttöön ja liikenteeseen. Näille tekijöille annetaan pisteytys, jonka perusteella rakennukselle voidaan myöntää BREEAM arvosana läpäisty, hyvä, erittäin hyvä tai erinomainen.

LEED on yhdysvaltalainen, kansainvälisesti vertailukelpoinen vihreiden kiinteistöjen sertifiointijärjestelmä. U.S. Green Building Councilin myöntämä rakennuksen LEED-sertifiointi perustuu riippumattoman, kolmannen osapuolen tekemään arviointiin tilojen, rakennuksen tai rakennushankkeen ympäristöominaisuuksista. Saadakseen sertifiointin rakennuksen tulee täyttää tietyt vähimmäisvaatimukset, jotka liittyvät muun muassa rakennuksen sijaintipaikan kestävyteen sekä energian-, veden- ja

18.2.2022

materiaalien kulutukseen koko elinkaaren aikana. Rakennukselle annetaan pisteytyksen perusteella LEED-arvosana: Certified, Silver, Gold tai Platinum.

#### 4.4.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavan laadinnassa laadulliset tavoitteet ovat koko prosessin ajan keskeisiä. Työssä pyritään selkeään ja korkeatasoiseen lopputulokseen eli puiston ilmeen ja toiminnallisuuden parantamiseen.

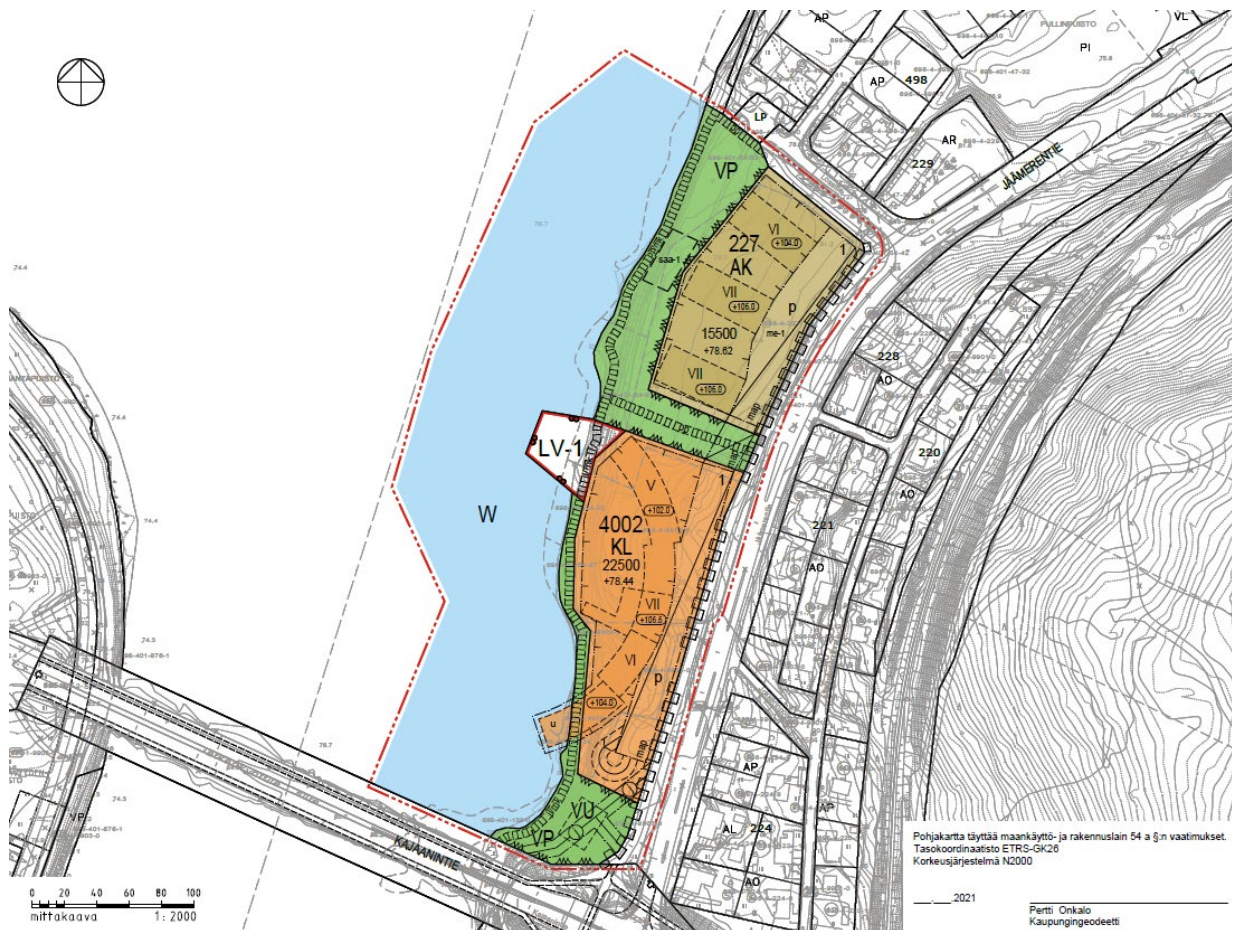
Asemakaavassa huomioidaan kiertotalous ja Rovaniemen kaupungin ympäristöraportin tavoitteet. Kaavalla edistetään Rovaniemen kehittämistä arktisena talvikaupunkina.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 4002 ja 227.

Asemakaavalla muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL), asuinkerrostalojen korttelialue (AK), lähivirkistysaluetta (VL), vesialuetta (W) sekä venesatama/venevalkama (LV).



Kuva 17. Asemakaavan muutosehdotus.

18.2.2022

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9 ha.

Kaavalla muodostuu alueelle kaksi kortteliä, joilla on molemmilla yksi tontti. Korttelin 4002 kokonaisrakennusoikeus on 22 500 k-m<sup>2</sup> ja korttelin 227 kokonaisrakennusoikeus on 15 500 k-m<sup>2</sup>.

Rakentamiseen osoitetut alueet ovat liikerakennuksia palveleva alue (KL) sekä asuinkerrostalorakennusten alue (AK).

## 5.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Liikerakennusten korttelialue KL**

Liikerakennusten korttelialueella kaavaratkaisu perustuu viitesuunnitelmaan, jossa alueelle on esitetty jokirannan suuntainen rakennusmassa, joka taipuu kaarevasti rannasta ulospäin. Rakennuksen massoittelua, korkotasoja ja liittymistä maisemaan on tutkittu havainnekuville eri kuvakulmista.

Kaavassa hotellia varten on osoitettu yksi kortteli, jolla on yksi tontti. Tontin pinta-ala on 1,46 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 22 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille muodostuvan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on seitsemän. Kaavassa on määrätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tontille on osoitettu uloke, jonka alalle saa rakentaa rakennusosan. Ulokkeen alle tulee jättää vähintään neljä metriä korkea alikulkutila. Tontille on osoitettu myös maanalainen pysäköinti erillisellä kaavamerkinnällä.

##### **Asuinkerrostalojen korttelialue AK**

Myös asuinkerrostalojen sijoitusta ja suhdetta jokirannan maisemaan on tutkittu viitesuunnitelman yhteydessä. Kaavalla muodostetaan asuinkerrostaloja varten yksi kortteli, jolla on yksi tontti. Tontin pinta-ala on 1,18 ha. Tontille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 15 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu kolme ohjeellista rakennusala, joilla asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja seitsemän kerrosta. Pysäköinti on osoitettu tontilla maanalaiseen tilaan.

#### 5.3.2 Muut alueet

**Lähivirkistysalueeksi VL** on osoitettu korttelialueiden väliin jäävät alueet. Maanalainen pysäköintihalli yhdistyy VL-alueella (map-merkintä).

Kajaanintien ja Jäämerentien risteysalueen läheisyyteen VL-alueelle on osoitettu **ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU**.

## 5.4 Muut merkinnät

### 5.4.1 Liikennejärjestelyt

**Venesatama/venevalkama-alueeksi LV-1** on osoitettu korttelin 4002 pohjoispuolella oleva alue. Aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaisesti voimakas virtaus ja tulvan aiheuttamat riskit tulee huomioida alueelle sijoitettavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Alue varataan korttelin 4002 käyttöön.

Rakentaminen vesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.



18.2.2022

Jalankululle ja polkupyöräilylle on osoitettu ohjeellinen linjaus jokirannan suuntaisesti. Reitti yhdistyy Jäämerentien kevyen liikenteen väylään kaava-alueen keskivaiheilla.

Erikseen **pp/mk**-merkinnällä on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle kesäisin varattu alueen osa, jolla talvisin moottorikelkalla ajo sallittu.

**jl/mk**-merkinnällä on osoitettu jalankululle kesäisin varattu alueen osa, jolla talvisin moottorikelkalla ajo sallittu.

Kaavamääräyksen mukaisesti väylän tarkemmassa suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida rantavyöhykkeen tulvauhka.

**Liittymäkielto.** Kaavaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää. Korttelille 4002 on sallittu kaksi liittymäkohtaa Jäämerentieltä. Korttelille 227 järjestetään ajoyhteys Lossitien kautta.

#### **Autopaikat**

Kaavamääräyksissä on määritelty, kuinka paljon autopaikkoja tulee varata kullekin korttelialueelle. Myös pyöräpysäköintipaikkojen lukumäärästä on annettu erillinen määräys.

#### 5.4.2 Meluntorjunta

Kaavan yleismääräyksissä on todettu, että alueelle tulee järjestää melulta suojaisia piha-alueita, joissa päivämelutaso saa olla korkeintaan 55 dB ja yömelutaso korkeintaan 50 dB. Lisäksi kaavakartalla on osoitettu alueen osa, johon voidaan sijoittaa kansi- ja aitarakenteita sekä autokatoksia, jotka muodostavat asuinrakennuksille varatun korttelin oleskelupihaa suojaavan meluesteen. Yleismääräyksiin on myös kirjattu, että asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa.

#### 5.4.3 Pilaantuneet maa-alueet

Jokirantaan on osoitettu saa-1-merkinnällä alue, joka on mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja suoritettava tarpeelliset kunnostustoimenpiteet ennen alueen ja rakennusten käyttöönottoa.

#### 5.4.4 Rakentaminen

Rakennusalojen rajat on osoitettu asemakaavassa alueelle laaditun viitesuunnitelman pohjalta. Kaavassa on lisäksi esitetty ohjeellisella viivalla rakennusten tarkemmat rajat. Ohjeellisten rajojen sisälle on merkitty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusoikeus on merkitty kiinteällä luvulla, joka osoittaa suurimman sallitun kerrosalan tonteilla. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus perustuu viitesuunnitelmassa esitettyyn suunnitteluratkaisuun ja mitoitukseen.

Kaava-alueen eteläreunaan on osoitettu johtoa varten varattava alueen osa (kaukolämpöjohto).

Asemakaavassa ohjataan myös alueen maanpinnan korkeutta sekä rakentamiskorkeutta. Rakennus- alalla maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +78.44 (N2000) ja alimmat kastuvat rakenteet tulee olla vähintään +0.50 metriä rakennusalalle määrätyn maanpinnan korkeuden yläpuolella.

#### 5.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin

18.2.2022

ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaava-prosessin aikana sen eri vaiheissa.

Maisema, rakennettu ympäristö ja taajama-kuva	Uudisrakentamisen vaihtoehtoja on tutkittu usean eri viitesuunnitelman ja arkkitehtuurikilpailun yhteydessä. Asemakaavassa ohjataan tarkasti rakennusten korkeutta, määrää ja sijoitusta, millä varmistetaan, että uudisrakennukset liittyvät luontevasti rantavyöhykkeeseen sekä laajempaan maisemakuvaan.  Valmisteluvaiheessa kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia vaikutuksia on lisäksi tutkittu havainnekuvien ja 3d-malliunnusten avulla.
---	---

18.2.2022



*Kuva 18: Näkymä Kemijoen suunnasta kohti kaava-alueita.*

Maisemalle alisteiset rakennusmassat asettuvat jokirantaan Jäämerentietä alemmas ja rakennusten korkeustasoissa on huomioitu taustalla avautuva vaaramaisema, joka on ollut yksi rakennusten määrittelyn lähtökohta. (Aikaisemmissa suunnitteluvaiheissa esitettyjä tornimaisia rakennusmassojen ei katsottu soveltuvan jokirantamaisemaan)

Asuinrakennukset on sijoitettu pitkittäin rantaviivaan nähden, jolloin ne peittävät maisemaa mahdollisimman vähän ja mahdollistavat esteettömiä näkymiä talojen välistä. Kaava-alueen itäpuolella nykyiset pientalokorttelit sijoittuvat rinteeseen, joka kohoaa jokirantaan sijoittuvien uusien korttelien takana ja nousee kohti Ounasvaaran huippua.

Myös yleiskaavassa on kiinnitetty huomiota uudisrakennusten korkeussuhteisiin ja vaikutuksiin maisemakuvaan. Yleiskaavan mukaisesti rakennusten likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta osaa olla enintään 22 m. Asemakaavassa osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema perustuu tähän yleiskaavamääräykseen.

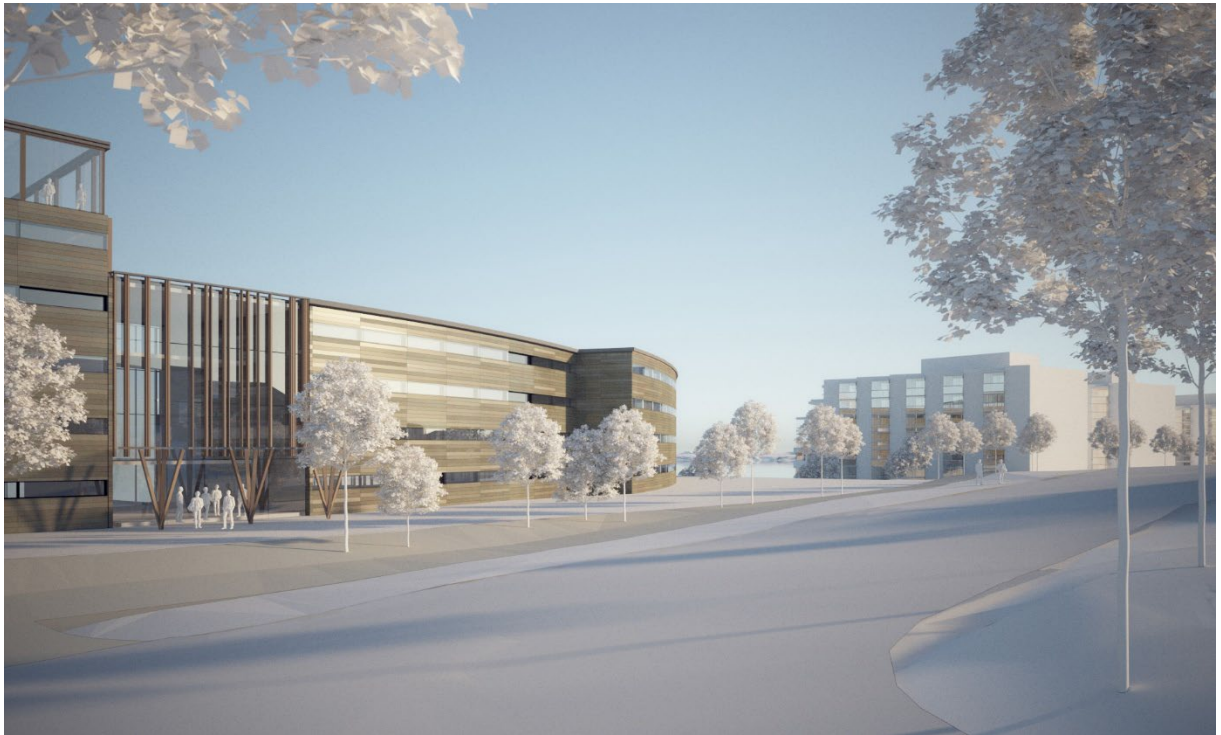
18.2.2022



*Kuva 19: Näkymä luoteesta Jätkänkynttilän suuntaan.*

Asuinrakennukset porrastuvat hiukan jokirantaa kohden, millä on pyritty keventämään rakennusten hahmoa Kemijoen suuntaan. Yhtenäisellä aukotuksella ja selkeillä lasipinnoilla tavoitellaan rauhallista julkisivunäkymää koko kaava-alueelle. Hotellirakennuksen kaartuva massa sijoittuu jokivarren suuntaisesti ja kurottaa hukan rantaviivan ylitse. Kolmen rakennuksen sarja, taustalla kaartuva hotellirakennus sekä Jätkänkynttilän siltapylonit muodostavat yhtenäisen ja kiinnostavan aluejulkisivun Kemijoen suuntaan.

18.2.2022

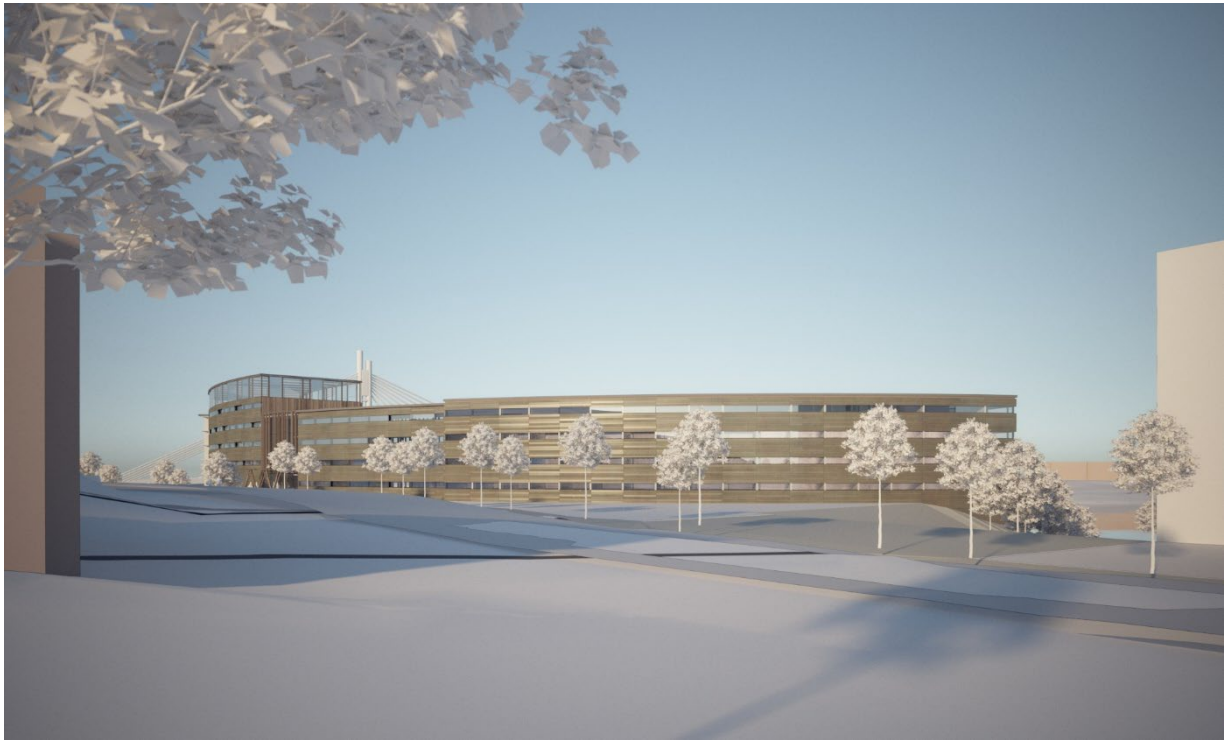


*Kuva 20: Näkymä Jäämerentieltä saavuttaessa etelästä.*

Hotellirakennus sijoittuu pitkittäin Jäämerentien suuntaisesti. Rakennuksen julkisivujen aukotuksessa ja materiaaleissa on pyritty ympäristöön soveltuvaan rauhalliseen vaikutelmaan. Taustalla asuinrakennusten sarja rytmittää katunäkymää ja liittyy rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.



18.2.2022



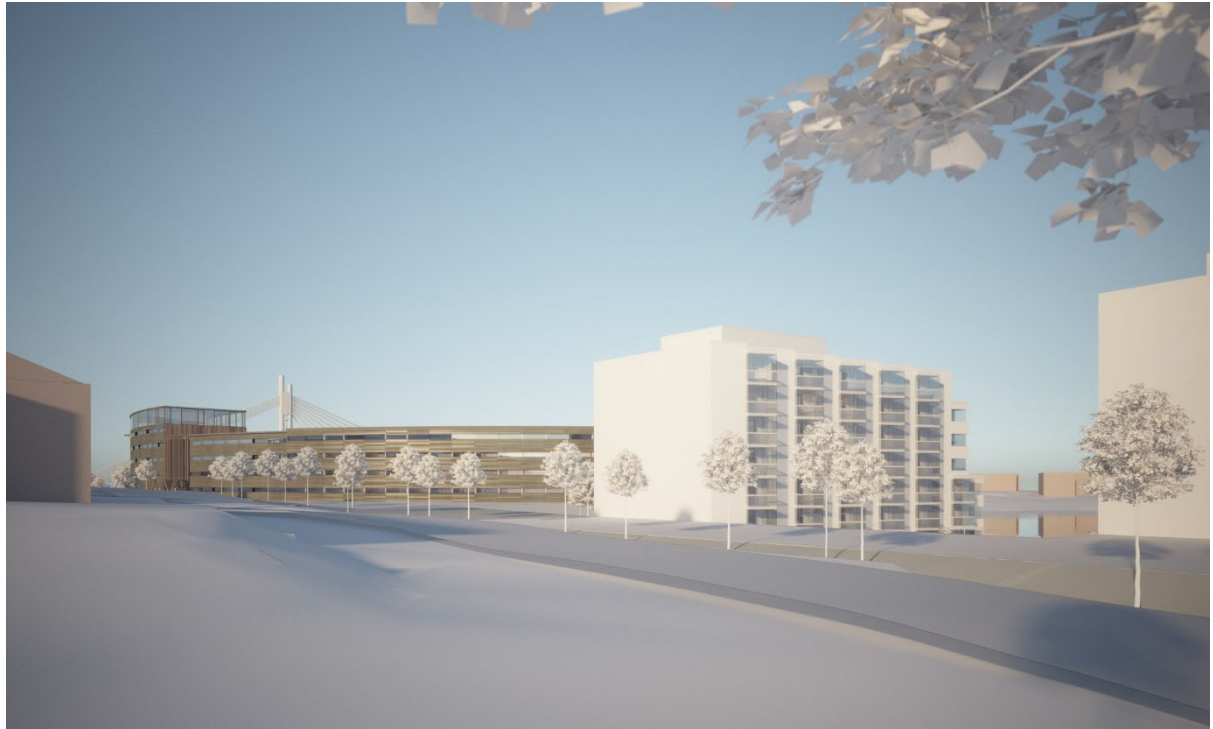
*Kuva 21: Näkymä Jäämerentieltä Jätkänkynttilän suuntaan.*



*Kuva 22: Näkymä alueen itäpuolelle sijoittuvan pientaloalueen reunasta kohti Kemijokea.*

18.2.2022

Uudet rakennusmassat rajaavat Jäämerentien katutilaa ja muuttavat kadunvarsinäkymää rakennettumaksi. Hotellirakennuksen ja asuinrakennusten väliin jää avoimia näkymiä kohti Kemijokea, jolloin rakennusrintama ei muodosta liian suljettu näkymää Jäämerentien suunnasta. Korttelialueiden välistä on osoitettu myös julkinen kevytliikenneyhteys jokivarteen, jossa yleinen kulkureitti jatkuu Kemijoen suuntaisesti.



*Kuva 23: Näkymä Jäämerentieltä Jätkänkynttilän suuntaan.*

18.2.2022



*Kuva 24: Näkymä asuinrakennusten välistä Kemijoen suuntaan.*

Rakennukset yhteispihat sijoittuvat Jäämerentien korkotasoa alemmaksi ja avautuvat Kemijoen suuntaan. Asuntojen parvekkeet avautuvat Kemijoen suuntaan. Rakennusten massoittelussa ja julkisissa on tavoiteltu yhtenäistä ja rauhallista vaikutelmaa.

18.2.2022

---



*Kuva 25: Näkymä Jätkänkynttilän sillan suunnasta.*

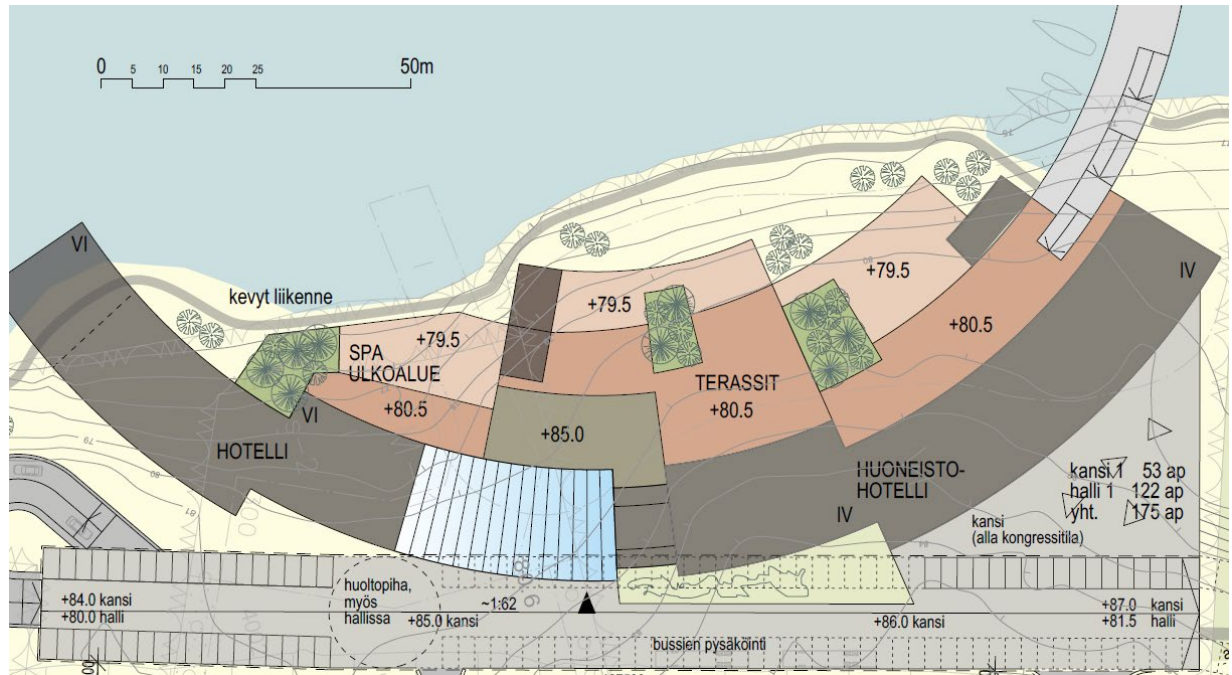


*Kuva 26: Näkymä Jätkänkynttilän sillalta kohti kaava-alueita.*



18.2.2022

Myös etelästä tarkasteltuna uudisrakennukset ovat alisteisia suhteessa taustalla kohoavaan vaaramaisemaan. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen liittyy luontevasti myös olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja jatkaa nykyistä kaupunkirakennetta jokirannan suuntaisesti korvaten alueelta puretun Valion teollisuusalueen. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentaminen parantaa taajamakuva ja muodostaa kiinnostavan uuden elementin Rovaniemen jokirantaan.



Kuva 27. Havainnekuva kevyenliikenteen reitin sijoittumisesta ja piha-alueiden sijoittumisesta hotellin kohdalla.

<p><b>Kulttuuriympäristöt</b></p>	<p>Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä sen lähiympäristöön sijoitu suojeltavia kohteita tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia. Vaikutukset kohdistuvat laajempaan maisemakuvaan ja näkymiin, jotka muuttuvat uudisrakentamisen myötä. Uudisrakentaminen tuo uuden kerrostuman jokivarren maisemaan, johon aikaisemmin on liittynyt alueelta purettu suurrehko Valion teollisuusalue.</p> <p>Lähiympäristön rakennuskanta on pienipiirteistä ja muodostuu pääosin erillispientaloista. Alueen pohjoispuolelle Pullinrantaan sijoittuu 2000-luvulla toteutuneita erillispientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Jäämerentien varrella, alueen itäpuolelle sijoittuu hyvin eri-ikäistä pientaloja jälleenrakennuskaudelta nykypäiviin saakka. Kemijoen vastarannalle sijoittuu pääosin 1960-luvulla tai sitä myöhemmin toteutettuja korttelikokonaisuuksia.</p>
<p><b>Luonto ja luonnonympäristö</b></p>	<p>Ranta-alueella säilyy lähivirkistysalueen vyöhyke, johon on osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Rakentaminen ulottuu KL-alueella aivan ranta-alueen tuntumaan, joten ranta-alueen säilyminen mahdollisimman luonnontilaisena ei luultavasti toteudu. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään asemakaavan vihervälillä mahdollisuuksien mukaan.</p>



18.2.2022

	<p>Asuinkerrostalojen edustalla oleva rantavyöhyke on leveämpi, jolloin luonnontilaisuus säilyy varmemmin.</p> <p>Alueen kasvillisuudelle on ominaista voimakas ihmisvaikutus, eikä alueelta ole tunnistettu arvokkaita luontokohteita Valioranta-Koskipuisto kaavoituksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä.</p> <p>Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa luontodirektiivin lajeja. Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja (Lapin ympäristökeskus 29.6.2009). Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyypppejä. Alueella ei ole myös muita luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita. (FCG Planeko Oy, 2009).</p>
Liikenne	<p>Asemakaavan liikenteelliset vaikutukset muodostuvat ensimmäisessä vaiheessa rakentamisen aikaisesta liikenteestä ja tämän jälkeen käytön aikaisesta liikenteestä.</p> <p>Asemakaavan toteutuminen lisää alueen liikennemääriä, mutta ei heikennä Jäämerentien tai siihen liittyvien katujen välityskapasiteettia merkittävästi. Jäämerentien parannuksessa on huomioitu KL-korttelin vaatimat liittymäalueet. Uusille liittymille pystytään turvaamaan riittävät näkemäalueet, eivätkä ne heikennä liikenneturvallisuutta tai liikenneverkon toimintaa.</p> <p>Alueelle tehtiin valmisteluvaiheen jälkeen ajantasainen meluselvitys. Vuoden 2040 ennusteliikenteellä mallinnettuna Valionrannan asemakaava-alueelle suunniteltujen asuinkerrostalojen piha-alueille jää niukasti alueita, joilla päiväajan (klo 7-22) keskiäänitaso jää alle 55 dB. Yöaikaan keskiäänitaso alittaa pääasiassa ohjearvon 50 dB. Melun ohjearvojen ylitykset ovat lieviä ja ne perustuvat arvioon, joka ulottuu vuoteen 2040. Kaava-alueeseen kohdistuvia meluvaikutuksia on lievennetty antamalla kaavassa meluntorjuntaa koskevia määräyksiä.</p>
Kunnallistekniikka	<p>Kaava-alueen toteutuessa edellytetään muutoksia nykyiseen sähköverkkoon. Alueen sisäiset sähköverkot voidaan toteuttaa liikenneverkon ympäristöön tukeutuen.</p> <p>Kaava-alueen toteutuessa edellytetään muutoksia nykyiseen vesihuoltoon. Alueen sisäiset verkot voidaan toteuttaa liikenneverkon ympäristöön tukeutuen. Alueen hulevedet ratkaistaan hulevesisuunnitelman mukaisesti. Yksityiskohtaisempia ratkaisuja tutkitaan rakennussuunnittelun yhteydessä.</p> <p>Alue on rakenteeltaan sellainen, että se edistää ja tehostaa yhdyskuntarakennetta asemakaava-alueella ja tätä kautta myös edesauttaa ja tehostaa olemassa olevan verkoston hyväksikäyttöä.</p>
Taloudelliset vaikutukset	<p>Alue tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, eikä asemakaavan toteutuminen edellytä kaupungilta suuria investointeja kunnallistekniikkaan, kuten katujen tai vesihuollon rakentamiseen. Alueen rakentamisen ja käytön</p>

18.2.2022

	aikaisella toiminnalla on suoraan ja välillisesti positiivisia työllisyysvaikutuksia.
Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	Tyhjillään oleva ranta-alue muuttuu asemakaavan myötä rakennetuksi, samalla rantareitti ja siihen liittyvät virkistysalueet jäävät yleiseen käyttöön.  Alueella säilyy rannansuuntainen kevyen liikenteen yhteys sekä rantalentopallolle varattu VU-alue.  Alueen kehittämällä on hyvät mahdollisuudet parantaa alueen ympäristökuvaa sekä muodostaa rantareitin varrelle uusia palveluja sekä lisätä rantavyöhykkeen käyttöä.
Palvelut	Asemakaava mahdollistaa alueelle uusia palveluita. Lisäksi asemakaavan mahdollistama asukasmäärän kasvu lisää ostovoimaa, mikä luo välillisesti edellytyksiä erityisesti lähipalvelujen parantumiselle.
Suhde yleiskaavaan	Asemakaava on yleiskaavan mukainen.
Suhde maakuntakaavaan	Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.
Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)	Asemakaava toteuttaa sen sisältöön liittyen tunnistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

## 5.6 Asemakaavan muutoksen suhde yleiskaavaan.

Suunnittelualueella on 30.6.2016 voimaan kuulutettu yleiskaavan muutos Valionranta-Koskipuisto.

Asemakaavassa asuinkerrostalojen alue (AK) on osoitettu yleiskaavan mukaisesti pohjoisemmalle korttelialueelle.

Toinen korttelialue on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C-2 ), johon voi sijoittaa majoitusrakennuksia. Asemakaavassa tämä alue on osoitettu liikerakennusten alueeksi, johon voidaan sijoittaa majoitusrakennuksia. Autopaikat on sijoitettu pääosin maanalaiseen pysäköintiin yleiskaavamääräyksen mukaisesti.

Rannan suuntainen kevyen liikenteen reitti, moottorikelkkareitti sekä viheralueet noudattelevat myös yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä.

Asemakaavassa on huomioitu yleiskaavassa osoitettu yhteystarve korttelialueiden välillä, meluntorjuntatarve, tulvakorkeus sekä maaperän pilaantuneisuutta ja mahdollista puhdistamistarvetta koskeva määräys.

Yleiskaavassa on määrätty, että asemakaavoituksessa tulee kiinnittää huomiota uudisrakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Rakennusten likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta on 20-22m. Asemakaavassa osoitettu rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema perustuu tähän yleiskaavamääräykseen.

18.2.2022

## 5.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston päätöksellä 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat suoraan kaavatasoja.

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018 ja koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaava tukee yhdyskuntarakenteen eheyttä mahdollistamalla asuntorakentamista ja majoituspalveluita keskeisellä sijainnilla

Kaavalla muodostetaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä tuotetaan monipuolista asuntotuotantoa.

Asemakaava täydentää olemassa olevaa kävely- ja pyöräilyverkkoa ja alue on hyvin joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräily kannalta hyvin saavutettavissa.

### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu mahdollinen tulvariski osoittamalla alin mahdollinen rakentamiskorkeus.

Venesatamaa koskevan kaavamääräyksen mukaan voimakas virtaus ja tulvan aiheuttamat riskit tulee huomioida alueelle sijoitettavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

Alueelle on laadittu meluselvitys sekä pilaantuneiden maa-alueiden selvitykset, joiden tulokset on huomioitu asemakaavamääräyksissä.

### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alueelle on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole arvokkaita tai suojeltavia luontokohteita. Asemakaavassa on osoitettu virkistykseen soveltuvia viheralueita, joiden toteutuksessa olemassa olevaa puustoa ja puistomaisuutta pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Rannan suuntainen kevyen liikenteen väylä liittyy nykyiseen virkistysverkostoon ja mahdollistaa julkisen rantayhteyden kaikille kaupunkilaisille. Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai suojeltavia rakennuksia. Uudisrakentamisen maisemavaikutuksia on arvioitu eri suunnitteluvaiheissa ja suunnitteluratkaisu on sovitettu jokirannan huomioiden vaikutukset myös laajemmin ympäristöön.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

### FCG Finnish Consulting Group Oy

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.*

18.2.2022

---

*Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.*

*Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.*