

VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Vireilletulo 25.2.-10.3.2022

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

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

Valmisteluvaiheen kuuleminen 29.5.-30.6.2025

#	PALAUTE	VASTINE/ TOIMENPITEET
1	Mielipide, kaksi allekirjoittajaa, 11.6.2025: Asemakaavan muutosluonnoksia ollaan laatimassa oikeusvaikutteisen keskustan osayleiskaavan C-3 - alueelle, jossa asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvalliset arvot ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Asemakaavan muutosalueella on mm. yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä rakennuksista, joka on esitetty suojeltavaksi (osayleiskaavaan sr 69 kaavamerkinnällä esitetty varasto- ja liikerakennus sekä Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt luettelo osayleiskaavan kaavamääräyksiin liittyen). Rakennuksen suojelullisia arvoja eikä erityistä paikan henkeä ylläpidetä purkamalla suurin osa tai rakentamalla samannäköistä. Kerroksellisuus rakentamisessa mahdollistaa historian ja tarinan säilymisen. Rakennuksen suojelu, sen entistämisen merkitys on arvona vahva nimenomaan tänä päivänä tulevillekin sukupolville. Kaupungin keskeisen alueen kaavan muutoksen toteuttamisen ohjaamiseen tarvitaan sitovat rakentamistapaohjeet. Kaavan muutosalueen radikaali nousu nykytilanteeseen edellyttää paremmat vaikutusten arvioinnit koko Harrikadun osalta, mm. valoisuus- ja varjoisuussuhteista.	Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti suunnittelujärjestelmässä kaavat täsmentyvät sitä mukaan kuin edetään yleispiirteisestä suunnitelmasta yksityiskohtaisempaan asemakaavaan. Yleispiirteiset kaavat osoittavat maankäytön rakenteita ja yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja mutta eivät yleensä sido asemakaavapäätöksen tekijän harkintavaltaa kaavan yksityiskohdissa. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppayhtiön varistorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty tiiviiden keskustakorttelien alueeksi. <u>Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.</u> Ohjeen mukaan asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantas- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettynä pysäköintinä tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös

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

	punkilaisten ja matkailijoiden viihtyvyyden kannalta tärkeää. Tästä korttelista matkailijat voisivat löytää Rovaniemen "vanhaa kaupunkia". Asemakaavan muutosta tutkittaessa mahdollisen lisärakentamisenkin tulee noudattaa olemassa olevan rakennuskannan tyyliä ja mittasuhteita.	
3	Lausunto, Lapin maakuntamuseo, 27.6.2025 Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa 1. kaupunginosan korttelin 9 tonttia 4 koskevasta asemakaavaluonnoksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/ 2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa. Asemakaavaselostuksen mukaan Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan. Asemakaavaluonnos Asemakaavaselostuksessa on todettu asemakaavan valmisteluaineiston sisältävän kolme vaihtoehtoa. "Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehto yksi on tehokkain, jossa tontille toteutetaan korkeampaa hotellirakentamista, huomioiden kadunpuolella historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta. Vaihtoehto kaksi sisältää kaksi tonttia, kerrostalotontin ja Kauppayhtiön tontin, tehokkuus on lähempänä olevaa tilannetta. Vaihtoehdossa kaksi on niin ikään huomioitu historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta." "Vaihtoehdossa 1 alueen kerrosala ja kerrosaluku nousevat merkittävästi voimassa olevaan tilanteeseen verrattaessa. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi rakennusmassa on kahdeksan kerrosta (VIII) ja katujen läheisyyteen sijoittuvat matalamat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut	Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti suunnittelujärjestelmässä kaavat täsmentyvät sitä mukaan kuin edetään yleispiirteisestä suunnitelmasta yksityiskohtaisempaan asemakaavaan. Yleispiirteiset kaavat osoittavat maankäytön rakenteita ja yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja mutta eivät yleensä sido asemakaavapäätöksen tekijän harkintavaltaa kaavan yksityiskohdissa. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppayhtiön varastorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty tiiviiden keskustakorttelien alueeksi. <u>Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.</u> - Ohjeen mukaan asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantaso- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettynä pysäköintinä tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja. Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. - Ohjeen mukaan asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailu-

rakennukset ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 10 000 k-m² (~e=3.13). Ajoneuvoliikenne liittyy alueelle Harrikadun puolelta ja pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellari-kerroksessa.” ”Vaihtoehdossa 2 alueen tehokkuus kasvaa hieman. Alue muodostuu kahdesta tontista. Kauppayhtiön puoleinen osa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kauppayhtiön rakennus säilyy/ mukailee olemassa olevaa rakennusta. Kaavamuutos mahdollistaa Valtakadun kolmekerroksisen osan rakentamisen uudelleen. Uudisrakennuksen räystäslinja on sidottu olemassa olevan Kauppayhtiön rakennuksen räystäslinjan korkeustasoon. Kerrosluku Kauppayhtiön AL-tontilla on kolme (III) ja neljä (IV), rakennusoikeutta on yhteensä 2 315 k-m². Harrikadun puolelle vaihtoehdossa kaksi muodostuu asuinkerrostalotontti (AK), jonka kerrosluku on kuusi (VI) rakennusoikeudella 3 000 k-m². Harrikadun puolella on tarkoitus säilyttää nykykaupunkikuvaa mukailevana kolmekerroksinen Pakarin leipomorakennuksen pääty, joka voidaan säilyttää tai toteuttaa alkuperäisen näköisenä.” Asemakaavan muutoksen luonnoksissa ollaan mahdollistamassa kauppayhtiön rakennuskannan purkamisen, niin että ainoastaan Kauppayhtiön niin sanottu päärakennus tulisi osin säilymään. Molemmissa vaihtoehdoissa ollaan esitetty purettavaksi Valtakadun puoleinen liikerakennusosa ja Harrikadun puoleinen matala liikerakennusosa sekä osin tai kokonaan purettavaksi on osoitettu Harrikadulla sijaitseva entinen varasto- / leipomorakennus. Vaikutusten arviointi Osallistus- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain (Alueidenkäyttölain) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkastelta-	lun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla. Asemakaavamuutosalueen rakennuksista on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys sekä kuntoarvio. Voidaan katsoa, että nämä antavat MRA § 1 mukaiset riittävät tiedot suojelun laajuudesta. Rakennuksia suojellaan siinä määrin, kun se edellytysten valossa on mahdollista. Kaikki arvokkaiksikaan todetut rakennukset eivät voi olla suojelukohteita vaan suojelun on oltava myös omistajaa kohtaan kohtuullista. (MRL/ AKL § 57.2). Mikäli rakennusta ei sen kunnon vuoksi ole kohtuullista suojella, voidaan sen osia tai muotoja säilyttää. Muistumat historiasta ovat yhteys menneeseen ja tälläkin tavalla voidaan saavuttaa historiallista kerroksellisuutta. Kauppayhtiön päärakennuksen osalta VE1 suojelee suurimman osan rakennuksesta ja VE 2 kokonaan. Kaavoitus katsoo, että AKL/ MRL § 54 on tältä osin huomioitu. Kauppayhtiön tontin kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on prosessin yhteydessä tunnustettu ja huomioitu kaavamuutoksessa. Tutkittavilla vaihtoehdoilla ja havainnekuvilla on selvitty miten rakennukset sopeutuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Yllä olevat seikat huomioon ottaen voidaan todeta, että asemakaavamuutoksessa on riittävällä tavalla otettu huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus. Yleiskaavasta ei ole poikettu. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavamuutoksen edetessä. Kaavan liiteaineistoon on lisätty kaupunkikuva- ja maisemakuvavaikutusten arvioimiseksi kuvapareja, joissa nykytilaa verrataan kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen jälkeiseen tilanteeseen. Lisäksi havainnekuva-aineistoon on lisätty lintuperspektiivikuvia sekä kuvia 3D-mallista, joiden pohjalta kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu.
---	---

vien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan vaikutuksista rakennettuun ympäristöön, että ”kaavamuutoksen myötä rakennuskanta uudistuu ja kaupunkikuva muuttuu”, mutta varsinaisesti hankkeen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai rakennettuun kulttuuriympäristöön ei ole lainkaan arvioitu. Yleiskaavan ohjausvaikutus Alueidenkäyttölain (MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Alueidenkäyttölain (MRL) 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Vaikka alueella voimassa olevassa yleiskaavassa on kaksi suojelumerkintää, joiden mukaan Valtakadun ja Harrikadun varrelle sijoittuvat asuin- ja liikerakennukset sekä Harrikadun varrella sijaitseva varasto- ja liikerakennus ovat osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, ei asemakaavalla käytännössä ole suojeltu yhtään asemakaavamuutoksen alueella sijaitsevaa rakennusta, siten että niiden yleiskaavassa tunnistetut kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot olisivat tosiasiallisesti tulleet suojelluiksi. Kaavaselostuksessa tyydytään toteamaan, että ”kaavamuutoksessa esitetyt vaihtoehdot noudattavat voimassa olevan keskustan	Kauppayhtiön päärakennuksen suojelumerkintä ehdotuksessa on sr- 10, jonka mukaan: SUOJELTAVA RAKENNUKSEN OSA. KULTTUURIHISTORIAALLISESTI RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN TÄRKEÄ RAKENNUSOSA, JONKA OMINAISPIIRTEET KADUNPUOLEISISSA JULKISIVUISSA TULEE SÄILYTTÄÄ. SAMOIN KATTOPINNAN OMINAISPIIRTEET TULEE KADUNPUOLEN KATTOLAPPEILLA SÄILYTTÄÄ NYKYISELLÄÄN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖISTÄ PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO. Asemakaavalla suojelua käytetään kun on tarve suojella rakennusten ulkopuoli. Mikäli kohteen suojeluarvot olisivat poikkeuksellisen merkittäviä sisätilojenkin osalta, tulisi harkittavaksi kohteen suojeleminen Rakennusperintölailla, jonka 3 § mukaan: <i>3 § Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta.</i> <i>Kiinteällä sisustuksella tarkoitetaan ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita tai muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita ja laitteita.</i> <i>Mitä jäljempänä säädetään rakennuksesta, koskee vastaavasti 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja muita suojelun kohteita.</i> Kauppayhtiön sisätilat eivät RHS:n mukaan täytä suojelukriteerejä, joten kohteen kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on riittävä suojelutoimi. Kaavan viitesuunnitelmassa Kauppayhtiön alkuperäinen ravintolasali on laajennettuna suunniteltu hotellin ravintolasaliksi, joten kohteen kulttuuriset ominaispiirteet tullevat säilymään. Ehdotus säilyttää oleelliset osat Harrikadun ja Valtakadun kaupunkikuvasta. Kauppayhti-
--	---

	osayleiskaavan periaatteita.” Lapin maakuntamuseon kanta Asemakaavan liiteaineistona olevaa rakennushistoriallistaselvitystä (RHS) voidaan pitää asianmukaisena ja hyvin laadittuna. Selvitys antaa selkeän kuvan Kauppayhtiön rakennusten ja kauppatoiminnan eri vaiheista sekä rakennusten merkityksestä. Asemakaavaratkaisuissa näitä tietoja ei kuitenkaan ole juurikaan hyödynnetty. Asemakaava-aineistossa ei ole kaavan vaikutuksia juurikaan arvioitu. Siitä johtuen Lapin maakuntamuseo toteaa, että kaupunki- ja katukuvaa merkittävästi muuttavan rakentamisen osoittamista rakennetun kulttuuriympäristön, ilman asianmukaista vaikutusten arviointia ei voida katsoa täytävän alueidenkäyttölaissa asemakaavoitukselle asetettuja vaatimuksia. Asemakaavaratkaisuissa ei Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan ole riittävällä tavalla huomioitu yleiskaavan ohjausvaikutusta ja siitä johtuen Lapin maakuntamuseo toteaa, ettei asemakaavaratkaisuja voida pitää yleiskaavassa suojelluiksi osoitettuja rakennuksien osalta alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisia vaatimuksia täyttäväksi. Yleiskaava ei myöskään ole ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa Alueidenkäyttölain (MRL) 42 §:n mukaisesti ja vireillä olevan asemakaavamuutoksen mahdollistamien toimenpiteiden on katsottava vaikeuttavan yleiskaavan toteutumista. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hanketta tulee kehittää niin, että asemakaavoitettavan alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset voidaan säilyttää ja uudisrakentaminen sijoittaa siten, ettei Valtakadun ja Harrikadun varrelle sijoituvien, päärakennuksen (1920/ 1947) ja myymälärakennuksen (1945) sekä Harrikadun varrella sijaitsevan varasto- / leipomorakennuksen (1929/ 1947) julkisivuille aiheutuisi muutostarpeita. Edellä todetun lisäksi asemakaavahankkeen vaikutusten arviointia suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee merkittävästi täydentää.	ön ravintolasalin osalta hanke kunnioittaa myös alueen kulttuurihistoriaa.
4	Mielipide, yksi allekirjoittaja, 30.6.2025:	Korttelin 9 maanomistajille on tarjottu mahdollisuutta osallistua koko korttelia koske-

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