

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

16.7.2024

**VALITUS ASEMAKAAVAA KOSKEVASSA ASIASSA**

**1. Valittajat**

Arctic Light Hotel Oy  
Y-tunnus 2586330-4

City-hotelli Oy  
Y-tunnus 0210631-9

Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy  
Y-tunnus 1917649-5

Sava-Group Oy  
Y-tunnus 0416710-7

Valittajien asiamies ja prosessiosoite:

AA, OTT Juha Ryynänen  
Asianajotoimisto Juha Ryynänen Oy  
Sepänkatu 20/Technopolis  
90100 OULU  
0400-120 230  
[juha@ryynanen.fi](mailto:juha@ryynanen.fi)

**2. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös**

Rovaniemen kaupunginhallituksen päätös 17.6.2024 § 32 Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu.

**3. Valitusaika**

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

## 4. Vaatimukset

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen.

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus velvoittaa Rovaniemen kaupungin korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa ja suorittamaan oikeudenkäyntikuluille korkolain 4 § 1 momentin mukaista viivästyskorkoa siitä lukien, kun kuukausi on kulunut korvauksen tuomitsemisesta. Oikeudenkäyntikulujen määrä on valituksen jättämisen hetkellä 11.300 euroa.

## 5. Perustelut

### 5.1. Taustaa

1. *Mistä päätöksessä on kysymys?* Muutoksenhaun kohteena olevassa Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksessä 17.6.2024 on kysymys Rovaniemen kaupungin keskustassa (1. kaupunginosa) sijaitsevaa korttelia nro 17 koskevan asemakaavamuutoksen vahvistamisesta.<sup>1</sup>
2. Korttelissa 17 on kolme tonttia. Tontit on rakennettu.<sup>2</sup> Kaksi tonteista on Osuuskauppa Arinan omistaman Kiinteistö Oy Lapinmaan omistuksessa. Yksi tonteista on Asunto Oy Rova-Pekan omistuksessa.<sup>3</sup> Korttelin 17 tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 6.914 m<sup>2</sup>.
3. Asemakaavamuutoksella korttelin rakennusoikeus kasvaa 10.734 k-m<sup>2</sup>:stä 25.700 k-m<sup>2</sup>:een ja korttelitehokkuusluku (e) nousee 1.54:stä 3.72:een.<sup>4</sup> Liikerakennusten

---

<sup>1</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.

<sup>2</sup> L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010, s. 31.

<sup>3</sup> L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualueita, s. 4.

<sup>4</sup> Voimassa olevan asemakaavan 08.11.1976 mukainen rakennusoikeus 10.738 k-m<sup>2</sup> (8.800 k-m<sup>2</sup> + 1.934 m<sup>2</sup>) ja korttelin pinta-ala 6.988 m<sup>2</sup> (4.854 m<sup>2</sup> + 990 m<sup>2</sup> + 1.144 m<sup>2</sup>, <https://kartta.rovaniemi.fi/IMS>).

korttelialueiden tehokkuusluvuiksi kaavamuutoksessa muodostuu 4.13 (alue KL-10) ja 7.42 (alue KL-13).<sup>5</sup> Asemakaavamuutos mahdollistaa 18- ja 14-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen.

4. *Lapin ELY-keskuksen lausunto.* Lapin ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksesta 6.10.2023 ja 2.5.2024. Lausunnoissa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota muun muassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseen, vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen, asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuuteen sekä asemakaavamuutoksen vaikutuksiin kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. ELY-keskus esitti myös kysymyksen siitä, onko asemakaavamuutos linjassa perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa.
5. ELY-keskus on perustellut näkemyksiään maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:llä, 42 § 1 momentilla ja 54 § 1–3 momenteilla, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:llä ja perustuslain 6 §:llä.
6. ELY-keskus on lisäksi vedonnut samaa suunnittelualuetta (kaavamerkinnällä C-3 osoitettu alue) koskeneeseen korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 29.3.1999 taltio 639.<sup>6</sup> Tuossa ratkaisussa korkein hallinto-oikeus oli katsonut, että ottaen huomioon kaava-alueen (korttelin 9 tontit 6 ja 7) pieni koko (5.403 m<sup>2</sup>) ja se seikka, että hanke ei perustunut yleiskaavaan, että kaavamuutosalue ei ollut hankkeen merkittävyyteen nähden riittävän laaja suunnittelukokonaisuus sen toteamiseksi, että asemakaavan lainmukaisuudelle asetettavat vaatimukset täyttyisivät. Korkein

---

<sup>5</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 2 ja 8.

<sup>6</sup> L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.

hallinto-oikeus piti voimassa ympäristöministeriön päätöksen, jolla ympäristöministeriö oli jättänyt hyväksymättä asemakaavamuutoksen, jonka tarkoituksena oli 16-kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen mahdollistaminen Rovaniemen keskustaan Koskikadun varteen.

7. *Kunnallisesta päätöksenteosta tässä asiassa.* Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös syntyi äänestyksen tuloksena, 37 ääntä kaavamuutoksen hyväksymisen puolesta ja 14 ääntä vastaan. Päätökseen jätettiin eriävä mielipide, jonka mukaan kaupunginvaltuusto ei ollut ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 1 momenttia, 54 §:ää ja perustuslain 6 §:ää, eikä kaavaprosessissa ollut kuultu riittävästi asukkaita ja muita toimijoita.<sup>7</sup> Päätöksenteko teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa oli niin ikään ollut erimielinen.<sup>8</sup>
8. *Osayleiskaavasta.* Rovaniemen kaupungin keskustan asemakaavoittamista ohjaa ja siitä määrää 12.11.2012 vahvistettu Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.<sup>9</sup> Osayleiskaavassa korttelia 17 koskee kaavamerkintä C-3.
9. Kaavamerkinnän C-3 mukaan alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia, mutta asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Osayleiskaavan tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Osayleiskaava määrää asemakaavamuutosten yhteydessä esittämään havainnollisesti muutosten kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.<sup>10</sup>
10. Osayleiskaavan kaavaselostuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten korkeuteen ja aluetehokkuuteen erityisesti ydinkeskustan alueella.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 14–15.

<sup>8</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 1–11.

<sup>9</sup> L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012

<sup>10</sup> L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

<sup>11</sup> L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1 (2), s. 63, 87–97, 125, 127 ja 134.

Kaavaselostuksen mukaan tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä asemakaavassa voidaan tutkia myös kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista. Keskustakorttelien alue on kaavaselostuksessa määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

11. Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä kaupunginhallitus oli teknisen lautakunnan esityksestä poistanut alueelta merkinnän, joka olisi rajoittanut rakennuksen korkeuden 37 metriin. Kaavaselostuksen mukaan keskustakorttelien alueella rakennetta tiivistetään, kuitenkin sopeuttaen rakennusten enimmäiskorkeudet nykyisiin rakennuksiin sekä kaupunkikuvaan. Kaavaselostuksessa esitetään konseptinäkyviä keskustaan. Osayleiskaavassa tai sen liitteissä ei ole konseptia, jossa keskustakortteleiden alueelle rakennettaisiin 14- tai jopa 18-kerroksisia rakennuksia.<sup>12</sup>
12. *Strateginen yleiskaava 2050*. Rovaniemen kaupunki laatii vuosina 2024–2026 strategisen yleiskaavan ohjaamaan Rovaniemen yhdyskuntarakenteen kehitystä. Strateginen yleiskaava on pitkän aikavälin suunnitelma maankäytölle. Keskustavision 2050 on yksi strategisen yleiskaavan valmisteluasiakirja. Keskustavision 2050:n tarkoituksena on määrittää hyvän kaupunkikeskustan ominaisuudet ja reunaehdot teemoittain jopa korttelitasolla.<sup>13</sup>
13. *Keskustavision 2050*. Keskustavision 2050:n mukaan täydennysrakentamiselle on luotava pelisäännöt. Keskustavision 2050:ssä esitetään vyöhykemallia. Korkea rakentaminen on esitetty keskitettäväksi ns. Saapumisen vyöhykkeelle, jolla tarkoitetaan nelostien molemmin puolin olevaa aluetta. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan 6–16 kerroksisia rakennuksia. Kortteli 17 ei sijaitse Saapumisen vyöhykkeellä. Kortteli 17:n osalta esitetään olevan kaupunkirakenteen täydentämistä olevan kaupunkirakenteen periaatteita kunnioittaen. Kortteli 17 rajoittuu kävelykatuun, jota kehitettäisiin tapahtumien alueena ja kaupunkilaisten olohuoneena.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1(2), s. 89–92.

<sup>13</sup> <https://www.rovaniemi.fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Rovaniemen-strateginen-yleiskaava-2050>

<sup>14</sup> L4 Rovaniemen keskustavision 2050, s. 53, 55 ja 57.

14. *Rakennuskorkeuksista keskustakortteleissa.* Keskustakortteleissa sijaitsevat olemassa olevat rakennukset ovat tällä hetkellä enintään 7-kerroksisia.
  
15. Rovaniemen kaupungin Ympäristölautakunta on 24.4.2024 (§52) myöntänyt rakennusluvan hotellirakennukselle kortteliin 23, joka sijaitsee kulmittain korttelin 17 kanssa. Tuon rakennusluvan mukaisessa hotellirakennuksessa on neljä maanpäällistä kerrosta ja niiden päällä torniosa, jossa on viisi kerrosta. Toisin sanoen hotellirakennuksessa on yhteensä yhdeksän maanpäällistä kerrosta.

## 5.2. Oikeudelliset perustelut

### 5.2.1. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun muassa turvallista, terveellistä ja viihtyisää rakentamista, rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimista, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä toimivan kilpailun kehittymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin 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.

16. Kaavamuutos on maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastainen tässä kappaleessa sekä muualla tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla.
17. *Maisemasta ja kaupunkikuvasta.* Asemakaavamuutoksen mahdollistamat 18- ja 14-kerroksiset kerrostalotornit poikkeavat etenkin korkeutensa puolesta merkittävästi lähikortteleiden kuusi- ja seitsemänkerroksisesta rakennuskannasta ja samalla myös Rovaniemen keskusta-alueen yleisilmeestä.
18. 18- ja 14-kerrokset tornit muodostavat vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan ilmettä, tarkasteltiinpa kaupunkinäkömää lähietäisyydeltä tai kauempaa. Huomattavan korkeina rakennukset muodostaisivat vahvan kontrastin Rovaniemeä ympäröivälle vaaramaisemalle haastaen muut alueen maamerkit (Ounasvaara, kirkko ja Jätkänkynttilän silta).
19. Ounasvaara on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.<sup>15</sup> Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutuksia Ounasvaaran maisema-alueeseen.
20. *Osayleiskaavan määräysten sivuuttamisesta.* Voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava velvoittaa sopeuttamaan uusien rakennusten korkeuden ympäröiviin

---

<sup>15</sup> L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024, s. 2–3.

rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.<sup>16</sup> Osayleiskaavassa on erityismääräyksiä asemakaavamuutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskien. Osayleiskaavassa todetaan muun muassa, että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu 18- tai 14-kerroksisten tornien rakentamiseen.

21. Asemakaavamuutoksessa on täysin sivuutettu kysymys siitä, miten osayleiskaavan vaatimus rakennusten sopeuttamisesta nykyisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan toteutuu. Tämä on ymmärrettävää, sillä kaavaselostuksen perusteella on selvästi havaittavissa, että asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset eivät sopeudu lainkaan nykyisiin rakennuksiin tai kaupunkikuvaan. Kyseiset rakennukset erottuvat korkeutensa puolesta nykyisistä rakennuksista ja muuttavat kaupunkikuvaa erityisen merkittävällä tavalla.
22. Kysymys on Rovaniemen keskustan arkkitehtuurillista identiteettiä muuttavista laajoista ja pysyvistä muutoksista. Näin merkittävien muutosten vaikutukset olisi tullut selvittää perusteellisesti. Kaavaselostuksessa olisi tullut esittää vaihtoehtoja. Tällaisten laajojen vaikutusten arviointi puheena olevalla puutteellisesti valmistellulla ja vain yhtä korttelia koskevalla ns. postimerkkikaavalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä säädetyn lain yleisen tavoitteen taikka 5 §:ssä säädettyjen suunnittelun tavoitteiden mukaista.
23. *Varjostushaitoista.* Kaavaselostuksessa on todettu, että varjostushaittojen muutokset suhteessa nykytilanteeseen heikentävät viihtyvyyttä. Asemakaavamuutos lisää merkittävästi Koskikadun, Lordin aukion, Maakuntakadun, Korkalonkadun ja Pekankadun varjoisuutta sekä erityisesti Koskikadun vastakkaisella puolella sijaitsevien rakennusten varjoisuutta.<sup>17</sup>
24. Kaavaselostuksessa ei esitetä keinoja tai vaihtoehtoja varjostushaittojen vähentämiseksi. Yksi tällainen keino tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se,

---

<sup>16</sup> L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

<sup>17</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–61 ja 95,



olisiko syytä luopua kokonaan tai ainakin osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m<sup>2</sup>:stä 25.700 k-m<sup>2</sup>:een, jolloin uudet rakennukset olisivat matalampia ja ylipäättään pienempiä, jolloin niiden sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan olisi luontevampaa.

25. *Tuulisuushaitoista.* Asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset vaikuttavat haitallisesti ympäristön tuuliolosuhteisiin. Nämä haittavaikutukset on asemakaavavalmistelun aikana tunnistettu.<sup>18</sup> Kaavaselostuksessa tuuliolosuhteiden muutosten todetaan heikentävän viihtyvyyttä nykytilanteeseen nähden. Kaavaselostuksessa todetaankin, että tuuliolosuhteita on mahdollista parantaa muuttamalla rakennusten massoittelua. Kaavaselostuksen mukaan Lapinmaan rakennus (18-kerroksinen torni) aiheuttaa eniten tuulisuutta. Tämä johtuu siitä, että rakennus on korkeampi kuin Rova-Pekan torni, ja siitä, että kyseisen rakennuksen julkisivussa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä.

26. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty kaavoituksellisia toimenpiteitä tai vaihtoehtoja, joilla haittoja voitaisiin vähentää. Yksi tällainen kaavoituksellinen toimenpide tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden ja tornien sijainnin osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se, olisiko syytä luopua kokonaan tai osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m<sup>2</sup>:stä 25.700 k-m<sup>2</sup>:een, jolloin uudet rakennukset olisivat yksinkertaisesti matalampia ja pienempiä, jolloin tuulisuushaitat olisivat vähäisempiä.

27. Erityisen ongelmalliseksi tilanteen tekee tuulisuushaitan osalta se, että kaavaselostuksen tuulitarkastelun perusteella voimakkainta tuulisuus on Koskikadulla (kävelykatu) ja Lordin aukiolla.<sup>19</sup> Koskikatu ja Lordin alue ovat juuri niitä alueita, joiden tulisi olla erityisen viihtyisiä.

---

<sup>18</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100, erityisesti s. 99 Kuva 1 – Tuuliviihtyvyyys, Suunnitelma. L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.

<sup>19</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100.

28. Kaavoituksellisten toimenpiteiden ja vaihtoehtojen sijaan kaavaselostuksessa on tyydytty esittämään muutamia rakennusteknisiä toimenpiteitä, joilla rakennuksen epäonnistuneen massoittelun aiheuttamia tuulisuushaittoja voidaan yrittää lieventää.<sup>20</sup> Massoittelun lisäksi kaavamateriaalissa ei ole tutkittu riittävästi massoittelu- ja sijoitteluvaihtoehtoja. Mitään selvitystä näiden rakennusteknisten toimenpiteiden vaikutuksesta tuulisuuden vähentämisen suhteen ei kaavaselostuksessa ole esitetty.
29. Riittävänä ja hyväksyttävänä ei voida pitää sitä, että kaavaselostuksessa tyydytään toteamaan, että tuuliolosuhteet eivät selvitysten perusteella muutu vaarallisiksi. Haittoja on pyrittävä vähentämään, vaikka suoranaista vaaraa ei olisikaan. Jo viihtyvyyshaitta on riittävä syy etsiä vaihtoehtoja varsinkin, kun kysymys on keskustassa sijaitsevan kävely- ja oleskelualueen viihtyvyydestä. Viihtyisyyden vaatimuksesta kaavoituksen osalta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n lisäksi 12 ja 54 §:issä.
30. *Varjostushaitasta.* Varjostushaitta on tunnistettu kaavaselostuksessa.<sup>21</sup> Kaavaselostukseen liitettyjen varjostuskaavioiden perusteella voidaan havaita, että varjostus kävelykadulla (Koskikatu) ja korttelin 11 alueella on voimakkainta.
31. Kaavaselostukseen on liitetty varjostuskaaviot tilanteiden 20.6. (4 kuvaa) ja 30.4. (2 kuvaa) klo 09–18 perusteella sekä 16.5. klo 08–19 (24 kuvaa).<sup>22</sup> Nämä varjostuskaaviot kuvaavat tilannetta valoisimpaan vuodenaikaan.
32. Merkityksellinen varjostushaitta ei rajoitu niin sanottuun terassikauteen, kuten kaavaselostuksessa annetaan virheellisesti ymmärtää.<sup>23</sup> Voidaan perustellusti todeta, että varjostushaitat korostuvat nimenomaan pimeämmän vuosipuoliskon aikana, jolloin luonnonvalo on muutoinkin vähän tarjolla. Kaavaselostuksessa ei ole selvitystä varjostushaitoista pimeämmän vuosipuoliskon aikana.

---

<sup>20</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 100.

<sup>21</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 95.

<sup>22</sup> L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–60 ja 97–98.

<sup>23</sup> L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 61.

33. Valoisaan vuodenaikaan keskittyvät varjostuskuvat ovat omiaan johtamaan varsinkin maallikoita harhaan todellisista valaistusolosuhteista. Objektiivisen kokonaiskuvan muodostamiseksi ja maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun vuorovaikutuksellisuusvaatimuksen vuoksi varjostuskaaviot olisi tullut esittää tasaisesti kaikkien vuodenaikojen tilanteen mukaisesti.
34. *Kaavakartan puutteellisuudesta.* Asemakaavakaavamuutos ei tosiasiallisesti edes määrää tai ohjaa rakennusten massoitteita muun kuin sijainnin ja korkeuden osalta. Kaavakartassa ei ole annettu määräyksiä tai osoitettu merkintöjä, joilla voisi vähentää korkean rakentamisen aiheuttamia varjoisuus- tai tuulisuushaittoja. Kaavamateriaalin liitteenä olevilla rakennustapaohjeilla ei tosiasiallista sitovuutta saavuteta, koska kaavakartassa ei ole merkintöjä tai määräyksiä, jotka ohjaisivat kaavan mahdollistamaa korkeaa rakentamista kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukkaasti – tai ylipäätään millään tavalla rakennusoikeuden, korkeusaseman ja kerrosluvun lisäksi.<sup>24</sup>
35. Rakennustapaohjeen sivulla 2 olevalla maininnalla, jonka mukaan kaikkien suunnitelmien tulee saada hyväksyntä Rovaniemen kaupungin kaupunkikuvatyöryhmältä, ei ole tosiasiallista vaikuttavuutta, koska kaavamutoksen merkinnät ja määräykset eivät tue riittäväällä tavalla kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukasta (tuulisuus- ja varjoisuushaittoja vähentävää) kaavan toteuttamista. Toisin sanoen kaupunkikuvatyöryhmä ei ohjatesaan korttelin 17 rakentamistapaa voi viitata kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin muun kuin rakennusoikeuden, -korkeuden ja kerrosluvun osalta.
36. *Johtopäätökset.* Edellä selvitettyllä tavalla asemakaavamuutos ei täytä hyvälle rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun tavoitteita. Asemakaavamuutos ei perustu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, tutkimuksiin ja selvityksiin. Keskeiset virheet ja puutteet liittyvät edellä kuvatulla tavalla rakennusten massoitteita ja enimmäiskorkeuden arviointiin, rakennusten maisemallisten vaikutusten arviointiin, vaihtoehtojen selvittämiseen, osayleiskaavan määräysten

---

<sup>24</sup> L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.

sivuuttamiseen sekä tuulisuushaittojen ja varjostushaittojen puutteelliseen käsittelyyn.

### **5.2.2. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § vastaisuus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

37. Asemakaavamuuotos on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen sekä edellä että jäljempänä tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla. Valittajat viittaavat tältä osin myös Lapin ELY-keskuksen lausunnossa 2.5.2024 esitettyihin perusteluihin.<sup>25</sup>

### **5.2.3. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 a §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n vastaisuus**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan mukaan asemakaavaselistuksessa on esitettävä suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

38. Asemakaavaselistuksessa ei ole esitetty vaihtoehtoja rakennusten sijoittelulle, massoitteille ja korkeuksille. Asemakaavavalmistelussa on täytynyt olla esillä muitakin vaihtoehtoja kuin asemakaavaselistuksessa esitetty konsepti. Jostain syystä mitään vaihtoehtoja ei ollut esitetty asemakaavaselistuksessa.
39. Vaihtoehtojen puuttuminen on seikka, joka yksin tekee asemakaavan muutoksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan vastaisen ja samalla

---

<sup>25</sup> L5 Lapin ELY-keskus lausunto 2.5.2024.

maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 55 a §:n ja vastaisen. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös on yksin tämän seikan vuoksi kumottava.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 4 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on esitettävä muun muassa selvitys kaavan vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset.

40. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ainakin Rovaniemen keskustan yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, liikenteeseen, talouteen, terveellisyyteen, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin. Nämä vaikutukset ovat todella merkittäviä ja luonteeltaan pysyviä. Selvitys tällaisista vaikutuksista on olennaisesti puutteellista. Vaihtoehtotarkastelun puuttumisen vuoksi ainakin kaikki edellä mainitut seikat ovat jääneet asianmukaisen ja osallistavan valmistelun ulkopuolelle.
41. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 4 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 5 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun.

42. Asemakaavamuutoksen mukaiset kaksi keskustakortteleiden alueelle sijoittuvaa 18- ja 14-kerroksista tornia, jotka sijaitsevat keskellä enintään kuusikerroksista keskustakorttelien muodostamaa rakennusmassaa, vasten muodostaa vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan maisemaa tarkasteltiinpa näkymää lähietäisyydeltä tai kauempaa.
43. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu näin korkeaan rakentamiseen.
44. Valmisteilla olevassa Strategisessa yleiskaavan valmisteluasiakirjassa Keskustavisio 2050, joka on laadittu 19.1.2024, on tunnistettu tarve luoda yhdenmukaiset periaatteet korkealle rakentamiselle. Samalla siinä on esitetty, että kaikkein korkein rakentaminen, joka voisi olla enintään 16 kerroksista, sijoittuisi nelostien läheisyyteen, mutta ei korttelin 17 alueelle.

45. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 5 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

#### **5.2.4. Perustuslain 6 §:n mukaisen yhden vertaisuusperiaatteen vastaisuus**

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

46. Edellä on selvitetty, kuinka asemakaavamuutoksella on sivuutettu merkittävä osa maankäyttö- ja rakennuslain asettamista hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun periaatteista ja jätetty noudattamatta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä.

47. Asemakaavamuutoksella on mahdollistettu naapurikiinteistöihin nähden merkittävästi suurempi rakentamistehokkuus selvittämällä juuri lainkaan tästä aiheutuvia laajoja ja pysyväisluonteisia haittavaikutuksia.

48. Tapahtumainkulun perusteella ei voi välttyä kysymästä sitä, onko asemakaavamuutoksen tavoitteena ollut antaa suusia korttelin 17 tontinomistajia – erityisesti hotelli kiinteistön omistajaa – muiden maanomistajien ja maankäyttäjien sekä yleisen edun kustannuksella ja vieläpä tavalla, jota ei voida pitää hyväksyttävänä perustuslain 6 §:ssä näkökulmasta.

### 5.3. Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perustelut

49. Rovaniemen kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut valittajien voittaessa asian, koska asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että he joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

50. Vastaajien oikeudenkäyntikulujen määrä muodostuu arvonlisäverottomista asianajokuluista 11.300 euroa ja oikeudenkäyntimaksusta. Asianajokulut perustuvat toteutuneeseen ajankäyttöön ja 300 euron tuntilaskutusperusteeseen.

### 6. Päiväys ja allekirjoitus

Rovaniemellä 17. helmikuuta 2024

ARCTIC LIGHT HOTEL OY

CITY-HOTELLI OY

ROVANIEMEN KAUPPALANTALO KIINTEISTÖ OY

SAVA-GROUP OY

### 7. Laatija



Juha Ryyänen  
asianajaja, varatuomari  
oikeustieteen tohtori  
Oulu

## 8. Liitteet

- L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.
- L1.1 KV 17.6.2024 § 32 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake 22.05.2024.
- L1.2 KV 17.6.2024 § 32 Liite 2 Asemakaavakartta 20.05.2024.
- L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.05.2024.
- L1.4 KV 17.6.2024 § 32 Liite 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe 24.05.2024.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L6 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualuetta.
- L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.
- L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.



POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

16.7.2024

**VALITUS ASEMAKAAVAA KOSKEVASSA ASIASSA**

**1. Valittajat**

Arctic Light Hotel Oy  
Y-tunnus 2586330-4

City-hotelli Oy  
Y-tunnus 0210631-9

Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy  
Y-tunnus 1917649-5

Sava-Group Oy  
Y-tunnus 0416710-7

Valittajien asiamies ja prosessiosoite:

AA, OTT Juha Ryynänen  
Asianajotoimisto Juha Ryynänen Oy  
Sepänkatu 20/Technopolis  
90100 OULU  
0400-120 230  
[juha@ryynanen.fi](mailto:juha@ryynanen.fi)

**2. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös**

Rovaniemen kaupunginhallituksen päätös 17.6.2024 § 32 Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu.

**3. Valitusaika**

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

## 4. Vaatimukset

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen.

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus velvoittaa Rovaniemen kaupungin korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa ja suorittamaan oikeudenkäyntikuluille korkolain 4 § 1 momentin mukaista viivästyskorkoa siitä lukien, kun kuukausi on kulunut korvauksen tuomitsemisesta. Oikeudenkäyntikulujen määrä on valituksen jättämisen hetkellä 11.300 euroa.

## 5. Perustelut

### 5.1. Taustaa

1. *Mistä päätöksessä on kysymys?* Muutoksenhaun kohteena olevassa Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksessä 17.6.2024 on kysymys Rovaniemen kaupungin keskustassa (1. kaupunginosa) sijaitsevaa korttelia nro 17 koskevan asemakaavamuutoksen vahvistamisesta.<sup>1</sup>
2. Korttelissa 17 on kolme tonttia. Tontit on rakennettu.<sup>2</sup> Kaksi tonteista on Osuuskauppa Arinan omistaman Kiinteistö Oy Lapinmaan omistuksessa. Yksi tonteista on Asunto Oy Rova-Pekan omistuksessa.<sup>3</sup> Korttelin 17 tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 6.914 m<sup>2</sup>.
3. Asemakaavamuutoksella korttelin rakennusoikeus kasvaa 10.734 k-m<sup>2</sup>:stä 25.700 k-m<sup>2</sup>:een ja korttelitehokkuusluku (ε) nousee 1.54:stä 3.72:een.<sup>4</sup> Liikerakennusten

---

<sup>1</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.

<sup>2</sup> L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010, s. 31.

<sup>3</sup> L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualueita, s. 4.

<sup>4</sup> Voimassa olevan asemakaavan 08.11.1976 mukainen rakennusoikeus 10.738 k-m<sup>2</sup> (8.800 k-m<sup>2</sup> + 1.934 m<sup>2</sup>) ja korttelin pinta-ala 6.988 m<sup>2</sup> (4.854 m<sup>2</sup> + 990 m<sup>2</sup> + 1.144 m<sup>2</sup>, <https://kartta.rovaniemi.fi/IMS>).

korttelialueiden tehokkuusluvuiksi kaavamuutoksessa muodostuu 4.13 (alue KL-10) ja 7.42 (alue KL-13).<sup>5</sup> Asemakaavamuutos mahdollistaa 18- ja 14-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen.

4. *Lapin ELY-keskuksen lausunto.* Lapin ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksesta 6.10.2023 ja 2.5.2024. Lausunnoissa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota muun muassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseen, vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen, asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuuteen sekä asemakaavamuutoksen vaikutuksiin kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. ELY-keskus esitti myös kysymyksen siitä, onko asemakaavamuutos linjassa perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa.
5. ELY-keskus on perustellut näkemyksiään maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:llä, 42 § 1 momentilla ja 54 § 1–3 momenteilla, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:llä ja perustuslain 6 §:llä.
6. ELY-keskus on lisäksi vedonnut samaa suunnittelualuetta (kaavamerkinnällä C-3 osoitettu alue) koskeneeseen korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 29.3.1999 taltio 639.<sup>6</sup> Tuossa ratkaisussa korkein hallinto-oikeus oli katsonut, että ottaen huomioon kaava-alueen (korttelin 9 tontit 6 ja 7) pieni koko (5.403 m<sup>2</sup>) ja se seikka, että hanke ei perustunut yleiskaavaan, että kaavamuutosalue ei ollut hankkeen merkittävyyteen nähden riittävän laaja suunnittelukokonaisuus sen toteamiseksi, että asemakaavan lainmukaisuudelle asetettavat vaatimukset täyttyisivät. Korkein

---

<sup>5</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 2 ja 8.

<sup>6</sup> L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.

hallinto-oikeus piti voimassa ympäristöministeriön päätöksen, jolla ympäristöministeriö oli jättänyt hyväksymättä asemakaavamuutoksen, jonka tarkoituksena oli 16-kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen mahdollistaminen Rovaniemen keskustaan Koskikadun varteen.

7. *Kunnallisesta päätöksenteosta tässä asiassa.* Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös syntyi äänestyksen tuloksena, 37 ääntä kaavamuutoksen hyväksymisen puolesta ja 14 ääntä vastaan. Päätökseen jätettiin eriävä mielipide, jonka mukaan kaupunginvaltuusto ei ollut ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 1 momenttia, 54 §:ää ja perustuslain 6 §:ää, eikä kaavaprosessissa ollut kuultu riittävästi asukkaita ja muita toimijoita.<sup>7</sup> Päätöksenteko teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa oli niin ikään ollut erimielinen.<sup>8</sup>
8. *Osayleiskaavasta.* Rovaniemen kaupungin keskustan asemakaavoittamista ohjaa ja siitä määrää 12.11.2012 vahvistettu Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.<sup>9</sup> Osayleiskaavassa korttelia 17 koskee kaavamerkintä C-3.
9. Kaavamerkinnän C-3 mukaan alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia, mutta asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Osayleiskaavan tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Osayleiskaava määrää asemakaavamuutosten yhteydessä esittämään havainnollisesti muutosten kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.<sup>10</sup>
10. Osayleiskaavan kaavaselostuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten korkeuteen ja aluetehokkuuteen erityisesti ydinkeskustan alueella.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 14–15.

<sup>8</sup> L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 1–11.

<sup>9</sup> L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012

<sup>10</sup> L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

<sup>11</sup> L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1 (2), s. 63, 87–97, 125, 127 ja 134.

Kaavaselostuksen mukaan tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä asemakaavassa voidaan tutkia myös kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista. Keskustakorttelien alue on kaavaselostuksessa määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

11. Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä kaupunginhallitus oli teknisen lautakunnan esityksestä poistanut alueelta merkinnän, joka olisi rajoittanut rakennuksen korkeuden 37 metriin. Kaavaselostuksen mukaan keskustakorttelien alueella rakennetta tiivistetään, kuitenkin sopeuttaen rakennusten enimmäiskorkeudet nykyisiin rakennuksiin sekä kaupunkikuvaan. Kaavaselostuksessa esitetään konseptinäkyymiä keskustaan. Osayleiskaavassa tai sen liitteissä ei ole konseptia, jossa keskustakortteleiden alueelle rakennettaisiin 14- tai jopa 18-kerroksisia rakennuksia.<sup>12</sup>
12. *Strateginen yleiskaava 2050*. Rovaniemen kaupunki laatii vuosina 2024–2026 strategisen yleiskaavan ohjaamaan Rovaniemen yhdyskuntarakenteen kehitystä. Strateginen yleiskaava on pitkän aikavälin suunnitelma maankäytölle. Keskustavision 2050 on yksi strategisen yleiskaavan valmisteluasiakirja. Keskustavision 2050:n tarkoituksena on määrittää hyvän kaupunkikeskustan ominaisuudet ja reunaehdot teemoittain jopa korttelitasolla.<sup>13</sup>
13. *Keskustavision 2050*. Keskustavision 2050:n mukaan täydennysrakentamiselle on luotava pelisäännöt. Keskustavision 2050:ssä esitetään vyöhykemallia. Korkea rakentaminen on esitetty keskitettäväksi ns. Saapumisen vyöhykkeelle, jolla tarkoitetaan nelostien molemmin puolin olevaa aluetta. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan 6–16 kerroksisia rakennuksia. Kortteli 17 ei sijaitse Saapumisen vyöhykkeellä. Kortteli 17:n osalta esitetään olevan kaupunkirakenteen täydentämistä olevan kaupunkirakenteen periaatteita kunnioittaen. Kortteli 17 rajoittuu kävelykatuun, jota kehitettäisiin tapahtumien alueena ja kaupunkilaisten olohuoneena.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1(2), s. 89–92.

<sup>13</sup> <https://www.rovaniemi.fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Rovaniemen-strateginen-yleiskaava-2050>

<sup>14</sup> L4 Rovaniemen keskustavision 2050, s. 53, 55 ja 57.

14. *Rakennuskorkeuksista keskustakortteleissa.* Keskustakortteleissa sijaitsevat olemassa olevat rakennukset ovat tällä hetkellä enintään 7-kerroksisia.
  
15. Rovaniemen kaupungin Ympäristölautakunta on 24.4.2024 (§52) myöntänyt rakennusluvan hotellirakennukselle kortteliin 23, joka sijaitsee kulmittain korttelin 17 kanssa. Tuon rakennusluvan mukaisessa hotellirakennuksessa on neljä maanpäällistä kerrosta ja niiden päällä torniosa, jossa on viisi kerrosta. Toisin sanoen hotellirakennuksessa on yhteensä yhdeksän maanpäällistä kerrosta.

## 5.2. Oikeudelliset perustelut

### 5.2.1. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun muassa turvallista, terveellistä ja viihtyisää rakentamista, rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimista, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä toimivan kilpailun kehittymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin 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.

16. Kaavamuutos on maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastainen tässä kappaleessa sekä muualla tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla.
17. *Maisemasta ja kaupunkikuvasta.* Asemakaavamuutoksen mahdollistamat 18- ja 14-kerroksiset kerrostalotornit poikkeavat etenkin korkeutensa puolesta merkittävästi lähikortteleiden kuusi- ja seitsemänkerroksisesta rakennuskannasta ja samalla myös Rovaniemen keskusta-alueen yleisilmeestä.
18. 18- ja 14-kerrokset tornit muodostavat vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan ilmettä, tarkasteltiinpa kaupunkinäkömää lähietäisyydeltä tai kauempaa. Huomattavan korkeina rakennukset muodostaisivat vahvan kontrastin Rovaniemeä ympäröivälle vaaramaisemalle haastaen muut alueen maamerkit (Ounasvaara, kirkko ja Jätkäntynttilän silta).
19. Ounasvaara on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.<sup>15</sup> Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutuksia Ounasvaaran maisema-alueeseen.
20. *Osayleiskaavan määräysten sivuuttamisesta.* Voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava velvoittaa sopeuttamaan uusien rakennusten korkeuden ympäröiviin

---

<sup>15</sup> L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024, s. 2–3.

rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.<sup>16</sup> Osayleiskaavassa on erityismääräyksiä asemakaavamuutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskien. Osayleiskaavassa todetaan muun muassa, että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu 18- tai 14-kerroksisten tornien rakentamiseen.

21. Asemakaavamuutoksessa on täysin sivuutettu kysymys siitä, miten osayleiskaavan vaatimus rakennusten sopeuttamisesta nykyisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan toteutuu. Tämä on ymmärrettävää, sillä kaavaselostuksen perusteella on selvästi havaittavissa, että asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset eivät sopeudu lainkaan nykyisiin rakennuksiin tai kaupunkikuvaan. Kyseiset rakennukset erottuvat korkeutensa puolesta nykyisistä rakennuksista ja muuttavat kaupunkikuvaa erityisen merkittävällä tavalla.
22. Kysymys on Rovaniemen keskustan arkkitehtuurillista identiteettiä muuttavista laajoista ja pysyvistä muutoksista. Näin merkittävien muutosten vaikutukset olisi tullut selvittää perusteellisesti. Kaavaselostuksessa olisi tullut esittää vaihtoehtoja. Tällaisten laajojen vaikutusten arviointi puheena olevalla puutteellisesti valmistellulla ja vain yhtä korttelia koskevalla ns. postimerkkikaavalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä säädetyn lain yleisen tavoitteen taikka 5 §:ssä säädettyjen suunnittelun tavoitteiden mukaista.
23. *Varjostushaitoista.* Kaavaselostuksessa on todettu, että varjostushaittojen muutokset suhteessa nykytilanteeseen heikentävät viihtyvyyttä. Asemakaavamuutos lisää merkittävästi Koskikadun, Lordin aukion, Maakuntakadun, Korkalonkadun ja Pekankadun varjoisuutta sekä erityisesti Koskikadun vastakkaisella puolella sijaitsevien rakennusten varjoisuutta.<sup>17</sup>
24. Kaavaselostuksessa ei esitetä keinoja tai vaihtoehtoja varjostushaittojen vähentämiseksi. Yksi tällainen keino tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se,

---

<sup>16</sup> L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

<sup>17</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–61 ja 95,



olisiko syytä luopua kokonaan tai ainakin osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m<sup>2</sup>:stä 25.700 k-m<sup>2</sup>:een, jolloin uudet rakennukset olisivat matalampia ja ylipäättään pienempiä, jolloin niiden sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan olisi luontevampaa.

25. *Tuulisuushaitoista.* Asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset vaikuttavat haitallisesti ympäristön tuuliolosuhteisiin. Nämä haittavaikutukset on asemakaavavalmistelun aikana tunnistettu.<sup>18</sup> Kaavaselostuksessa tuuliolosuhteiden muutosten todetaan heikentävän viihtyvyyttä nykytilanteeseen nähden. Kaavaselostuksessa todetaankin, että tuuliolosuhteita on mahdollista parantaa muuttamalla rakennusten massoittelua. Kaavaselostuksen mukaan Lapinmaan rakennus (18-kerroksinen torni) aiheuttaa eniten tuulisuutta. Tämä johtuu siitä, että rakennus on korkeampi kuin Rova-Pekan torni, ja siitä, että kyseisen rakennuksen julkisivussa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä.

26. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty kaavoituksellisia toimenpiteitä tai vaihtoehtoja, joilla haittoja voitaisiin vähentää. Yksi tällainen kaavoituksellinen toimenpide tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden ja tornien sijainnin osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se, olisiko syytä luopua kokonaan tai osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m<sup>2</sup>:stä 25.700 k-m<sup>2</sup>:een, jolloin uudet rakennukset olisivat yksinkertaisesti matalampia ja pienempiä, jolloin tuulisuushaitat olisivat vähäisempiä.

27. Erityisen ongelmalliseksi tilanteen tekee tuulisuushaitan osalta se, että kaavaselostuksen tuulitarkastelun perusteella voimakkainta tuulisuus on Koskikadulla (kävelykatu) ja Lordin aukiolla.<sup>19</sup> Koskikatu ja Lordin alue ovat juuri niitä alueita, joiden tulisi olla erityisen viihtyisiä.

---

<sup>18</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100, erityisesti s. 99 Kuva 1 – Tuuliviihtyvyys, Suunnitelma. L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.

<sup>19</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100.

28. Kaavoituksellisten toimenpiteiden ja vaihtoehtojen sijaan kaavaselostuksessa on tyydytty esittämään muutamia rakennusteknisiä toimenpiteitä, joilla rakennuksen epäonnistuneen massoittelun aiheuttamia tuulisuushaittoja voidaan yrittää lieventää.<sup>20</sup> Massoittelun lisäksi kaavamateriaalissa ei ole tutkittu riittävästi massoittelu- ja sijoitteluvaihtoehtoja. Mitään selvitystä näiden rakennusteknisten toimenpiteiden vaikutuksesta tuulisuuden vähentämisen suhteen ei kaavaselostuksessa ole esitetty.
29. Riittävänä ja hyväksyttävänä ei voida pitää sitä, että kaavaselostuksessa tyydytään toteamaan, että tuuliolosuhteet eivät selvitysten perusteella muutu vaarallisiksi. Haittoja on pyrittävä vähentämään, vaikka suoranaista vaaraa ei olisikaan. Jo viihtyvyyshaitta on riittävä syy etsiä vaihtoehtoja varsinkin, kun kysymys on keskustassa sijaitsevan kävely- ja oleskelualueen viihtyvyydestä. Viihtyisyyden vaatimuksesta kaavoituksen osalta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n lisäksi 12 ja 54 §:issä.
30. *Varjostushaitasta.* Varjostushaitta on tunnistettu kaavaselostuksessa.<sup>21</sup> Kaavaselostukseen liitettyjen varjostuskaavioiden perusteella voidaan havaita, että varjostus kävelykadulla (Koskikatu) ja korttelin 11 alueella on voimakkainta.
31. Kaavaselostukseen on liitetty varjostuskaaviot tilanteiden 20.6. (4 kuvaa) ja 30.4. (2 kuvaa) klo 09–18 perusteella sekä 16.5. klo 08–19 (24 kuvaa).<sup>22</sup> Nämä varjostuskaaviot kuvaavat tilannetta valoisimpaan vuodenaikaan.
32. Merkityksellinen varjostushaitta ei rajoitu niin sanottuun terassikauteen, kuten kaavaselostuksessa annetaan virheellisesti ymmärtää.<sup>23</sup> Voidaan perustellusti todeta, että varjostushaitat korostuvat nimenomaan pimeämmän vuosipuoliskon aikana, jolloin luonnonvalo on muutoinkin vähän tarjolla. Kaavaselostuksessa ei ole selvitystä varjostushaitoista pimeämmän vuosipuoliskon aikana.

---

<sup>20</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 100.

<sup>21</sup> L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 95.

<sup>22</sup> L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–60 ja 97–98.

<sup>23</sup> L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 61.

33. Valoisaan vuodenaikaan keskittyvät varjostuskuvat ovat omiaan johtamaan varsinkin maallikoita harhaan todellisista valaistusolosuhteista. Objektiivisen kokonaiskuvan muodostamiseksi ja maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun vuorovaikutuksellisuusvaatimuksen vuoksi varjostuskaaviot olisi tullut esittää tasaisesti kaikkien vuodenaikojen tilanteen mukaisesti.
34. *Kaavakartan puutteellisuudesta.* Asemakaavakaavamuutos ei tosiasiallisesti edes määrää tai ohjaa rakennusten massoittelemuun kuin sijainnin ja korkeuden osalta. Kaavakartassa ei ole annettu määräyksiä tai osoitettu merkintöjä, joilla voisi vähentää korkean rakentamisen aiheuttamia varjoisuus- tai tuulisuushaittoja. Kaavamateriaalin liitteenä olevilla rakennustapaohjeilla ei tosiasiallista sitovuutta saavuteta, koska kaavakartassa ei ole merkintöjä tai määräyksiä, jotka ohjaisivat kaavan mahdollistamaa korkeaa rakentamista kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukkaasti – tai ylipäätään millään tavalla rakennusoikeuden, korkeusaseman ja kerrosluvun lisäksi.<sup>24</sup>
35. Rakennustapaohjeen sivulla 2 olevalla maininnalla, jonka mukaan kaikkien suunnitelmien tulee saada hyväksyntä Rovaniemen kaupungin kaupunkikuvatyöryhmältä, ei ole tosiasiallista vaikuttavuutta, koska kaavamutoksen merkinnät ja määräykset eivät tue riittävällä tavalla kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukasta (tuulisuus- ja varjoisuushaittoja vähentävää) kaavan toteuttamista. Toisin sanoen kaupunkikuvatyöryhmä ei ohjatessaan korttelin 17 rakentamistapaa voi viitata kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin muun kuin rakennusoikeuden, -korkeuden ja kerrosluvun osalta.
36. *Johtopäätökset.* Edellä selvitetyllä tavalla asemakaavamuutos ei täytä hyvälle rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun tavoitteita. Asemakaavamuutos ei perustu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, tutkimuksiin ja selvityksiin. Keskeiset virheet ja puutteet liittyvät edellä kuvatulla tavalla rakennusten massoittelemuun ja enimmäiskorkeuden arviointiin, rakennusten maisemallisten vaikutusten arviointiin, vaihtoehtojen selvittämiseen, osayleiskaavan määräysten

---

<sup>24</sup> L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.

sivuuttamiseen sekä tuulisuushaittojen ja varjostushaittojen puutteelliseen käsittelyyn.

### **5.2.2. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § vastaisuus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

37. Asemakaavamuuotos on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen sekä edellä että jäljempänä tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla. Valittajat viittaavat tältä osin myös Lapin ELY-keskuksen lausunnossa 2.5.2024 esitettyihin perusteluihin.<sup>25</sup>

### **5.2.3. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 a §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n vastaisuus**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan mukaan asemakaavaselostuksessa on esitettävä suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

38. Asemakaavaselostuksessa ei ole esitetty vaihtoehtoja rakennusten sijoittelulle, massoitteille ja korkeuksille. Asemakaavavalmistelussa on täytynyt olla esillä muitakin vaihtoehtoja kuin asemakaavaselostuksessa esitetty konsepti. Jostain syystä mitään vaihtoehtoja ei ollut esitetty asemakaavaselostuksessa.
39. Vaihtoehtojen puuttuminen on seikka, joka yksin tekee asemakaavan muutoksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan vastaisen ja samalla

---

<sup>25</sup> L5 Lapin ELY-keskus lausunto 2.5.2024.

maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 55 a §:n ja vastaisen. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös on yksin tämän seikan vuoksi kumottava.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 4 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on esitettävä muun muassa selvitys kaavan vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset.

40. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ainakin Rovaniemen keskustan yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, liikenteeseen, talouteen, terveellisyteen, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin. Nämä vaikutukset ovat todella merkittäviä ja luonteeltaan pysyviä. Selvitys tällaisista vaikutuksista on olennaisesti puutteellista. Vaihtoehtotarkastelun puuttumisen vuoksi ainakin kaikki edellä mainitut seikat ovat jääneet asianmukaisen ja osallistavan valmistelun ulkopuolelle.
41. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 4 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 5 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun.

42. Asemakaavamuutoksen mukaiset kaksi keskustakortteleiden alueelle sijoittuvaa 18- ja 14-kerroksista tornia, jotka sijaitsevat keskellä enintään kuusikerroksista keskustakorttelien muodostamaa rakennusmassaa, vasten muodostaa vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan maisemaa tarkasteltiinpa näkymää lähietäisyydeltä tai kauempaa.
43. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu näin korkeaan rakentamiseen.
44. Valmisteilla olevassa Strategisessa yleiskaavan valmisteluasiakirjassa Keskustavisio 2050, joka on laadittu 19.1.2024, on tunnistettu tarve luoda yhdenmukaiset periaatteet korkealle rakentamiselle. Samalla siinä on esitetty, että kaikkein korkein rakentaminen, joka voisi olla enintään 16 kerroksista, sijoittuisi nelostien läheisyyteen, mutta ei korttelin 17 alueelle.

45. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 5 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

#### **5.2.4. Perustuslain 6 §:n mukaisen yhden vertaisuusperiaatteen vastaisuus**

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

46. Edellä on selvitetty, kuinka asemakaavamuutoksella on sivuutettu merkittävä osa maankäyttö- ja rakennuslain asettamista hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun periaatteista ja jätetty noudattamatta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä.

47. Asemakaavamuutoksella on mahdollistettu naapurikiinteistöihin nähden merkittävästi suurempi rakentamistehokkuus selvittämällä juuri lainkaan tästä aiheutuvia laajoja ja pysyväisluonteisia haittavaikutuksia.

48. Tapahtumainkulun perusteella ei voi välttyä kysymästä sitä, onko asemakaavamuutoksen tavoitteena ollut antaa suusia korttelin 17 tontinomistajia – erityisesti hotelli kiinteistön omistajaa – muiden maanomistajien ja maankäyttäjien sekä yleisen edun kustannuksella ja vieläpä tavalla, jota ei voida pitää hyväksyttävänä perustuslain 6 §:ssä näkökulmasta.

### 5.3. Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perustelut

49. Rovaniemen kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut valittajien voittaessa asian, koska asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että he joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

50. Vastaajien oikeudenkäyntikulujen määrä muodostuu arvonlisäverottomista asianajokuluista 11.300 euroa ja oikeudenkäyntimaksusta. Asianajokulut perustuvat toteutuneeseen ajankäyttöön ja 300 euron tuntilaskutusperusteeseen.

### 6. Päiväys ja allekirjoitus

Rovaniemellä 17. helmikuuta 2024

ARCTIC LIGHT HOTEL OY

CITY-HOTELLI OY

ROVANIEMEN KAUPPALANTALO KIINTEISTÖ OY

SAVA-GROUP OY

### 7. Laatija



Juha Ryyänen  
asianajaja, varatuomari  
oikeustieteen tohtori  
Oulu

## 8. Liitteet

- L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.
- L1.1 KV 17.6.2024 § 32 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake 22.05.2024.
- L1.2 KV 17.6.2024 § 32 Liite 2 Asemakaavakartta 20.05.2024.
- L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.05.2024.
- L1.4 KV 17.6.2024 § 32 Liite 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe 24.05.2024.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L6 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualuetta.
- L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.
- L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.





**Tekninen lautakunta, § 53, 19.03.2024**

**Kaupunginhallitus, § 74, 25.03.2024**

**Kaupunginhallitus, § 171, 10.06.2024**

**Kaupunginvaltuusto, § 32, 17.06.2024**

**§ 32**

**Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu**

ROIDno-2018-2254

**Tekninen lautakunta, 19.03.2024, § 53**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi

markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 Vuorovaikutuslomake, valmisteluvaihe, 7.3.2024

2 Asemakaavaselostus, 12.3.2024

3 Rakennustapaohjeet, 12.3.2024

4 Asemakaavakartta, ehdotus, 12.3.2024

5 Asemakaavan seurantalomake, 12.3.2024

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivätyjen muutoshakemusten perusteella. Kaupunginhallitus päätti 24.9.2018, § 349 kokouksessaan yhdistää hankkeet samaan kaavamuutokseen koskemaan koko kortteliä 17. Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 12.10.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10.-29.10.2018.

Kaupunginhallitus käsitteli vireilletulon palautteet ja päätti 14.8.2023, 243, että asemakaavaluonnos ja valmisteluaineistot laitetaan julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 5.9.2023 ja valmisteluaineisto pidettiin yhdessä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2023. Valmisteluaineisto esiteltiin kuntalaisille 18.9.2023 pidetyssä kaavatilaisuudessa Arktikumissa. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin 52 mielipidettä ja 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Lapin hyvinvointialueen pelastuslaitokselta. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Valmisteluvaiheen jälkeen on ehdotusvaihetta varten laadittu tuulisuusselvitys, varjostusselvitys, Lapinmaan kiinteistön rakennushistoriaselvityksen päivitys sekä koko kortteliä koskevat viitesuunnitelmat katunäkymistä, kaukomaisemasta, valokuvasovituksista ja korttelisuunnitelmat.

Valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä työn tavoitteiden ja selvitysten johdosta luonnosta on päivitetty kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:



- KL-10 korttelialueella sijaitsevaa korkean rakentamisen rakennusala on siirretty noin 5 metriä etelään
- Katuaukio on laajentunut 327 m<sup>2</sup> suuruiseksi
- Hotellin rakennusalan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on päivitetty, hotellin kerroskorkeuden vaatimusten mukaisesti
- Lapinmaan kiinteistön suojelumääräys (sr-14) on päivitetty lausuntojen mukaisesti (purkamiskielto)
- Asemakaavaselostusta on päivitetty lausuntojen ja selvitysten johdosta

Asemakaavamuutos alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katu- ja virkistysalueista. Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem<sup>2</sup> + ma1200, korttelin pinta-ala on 6914 m<sup>2</sup>. Lordin aukiota on laajennettu 325 m<sup>2</sup>.

Liikerakennusten korttelialue (KL-10), tontin pinta-ala 3316 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerrosluku XVIII, tonttitehokkuus et=4.13.

Liikerakennusten korttelialue (KL-13), rakennusoikeus 7300, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV, tontin pinta-ala 984 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus et=7.42. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus et=2.72. Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-14. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m<sup>2</sup>. Liikenne liittyy korttelialueen KL-13 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja pihapaikoille Korkalokadun kautta ja korttelialueelle KL-10 Pekankadun kautta siten, että kulku autopaikoitukseen on hissiyhteyden varassa.

Asemakaavamuutoksen yritysvaikutuseten arvionti tehdään ehdotusvaiheessa ja hotellin saattoliikennettä koskeva selvitys saatetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville samalla muun ehdotusvaiheen aineiston kanssa.

Kaavoitus esittää, että 12.03.2024 päivätty 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 6 ja 7 sekä ympäröiviä katualueita koskeva asemakaavamuutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville..

Lisätietoja:

*Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi*

*puh. 040 5789283*

*etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että korttelin 17 alueelle laadittu 12.03.2024 päivätty asemakaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### **Päätös**

Tämä asia otettiin yksimielisesti käsittelyyn pykälän 50 jälkeen.



Tekninen lautakunta kuuli asiassa kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä ja kaupungininsinööri Janne Alkkia. Paikalla kokouksessa oli asian kuulemisen ja keskustelun ajan klo 15.04 - 16.00 lakimies Kirsi Alanne.

Jäsen Tarja Suopajarvi esitti, että kaavamuutos palautetaan valmisteluun. Kaupunkilaisille on esitettävä kaikki luonnosvaihtoehdot (OAS: 0, 1-3), korkean rakentamisen selvitys on tehtävä (Keskustavision 2050) ja kaavamuutoksen vaikutuksista on tehtävä arviot. Lisäksi on tehtävä ja tuotava kuntalaisten arvioitavaksi keskikaupungin liikennesuunnitelma, jossa huomioidaan hotellien liikennevaikutukset.

Jäsen Ville Vuorjoki kannatti Tarja Suopajarven esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asian palauttamisesta on tehty kannatettu päätösesitys, joten asiasta on äänestettävä. Tekninen lautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan ne, jotka ovat asian käsittelyn kannalla äänestävät Jaa ja ne, jotka ovat asian palauttamisen kannalla äänestävät Ei.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin kuusi (6) Jaa-ääntä ja neljä (4) Ei-ääntä ja yksi (1) oli poissa.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Tekninen lautakunta päätti esittelijän esityksen mukaisesti.

Jäsen Tarja Suopajarvi ilmoitti asiasta eriävän mielipiteen asian palautusesityksessä mainituin perustein.

Tekninen lautakunta tarkasti tämän pykälän heti tässä kokouksessa.

Asian päätöksenteon jälkeen tekninen lautakunta piti kokoustaunon klo 16.18 - 16.30. Tauon jälkeen puheenjohtaja piti nimenhuudon. Tauon aikana on kokouksesta poistunut talouspäällikkö Hannu Pessa. Muutoin läsnä ovat samat osallistujat kuin ennen taukoa.

---

#### **Kaupunginhallitus, 25.03.2024, § 74**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi  
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi  
kaavoituspäällikkö

#### **Liitteet**

- 1 Asemakaavakartta, ehdotus, 12.3.2024
- 2 Asemakaavaselostus, 12.3.2024
- 3 Rakennustapaohjeet, 12.3.2024
- 4 Asemakaavan seurantalomake, 12.3.2024
- 5 Vuorovaikutuslomake, valmisteluvaihe, 7.3.2024

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivättyjen muutoshakemusten perusteella. Kaupunginhallitus päätti 24.9.2018, § 349 kokouksessaan yhdistää hankkeet samaan



kaavamuutokseen koskemaan koko korttelia 17. Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 12.10.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10.-29.10.2018.

Kaupunginhallitus käsitteli vireilletulon palautteet ja päätti 14.8.2023, 243, että asemakaavaluonnos ja valmisteluaineistot laitetaan julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 5.9.2023 ja valmisteluaineisto pidettiin yhdessä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2023. Valmisteluaineisto esiteltiin kuntalaisille 18.9.2023 pidetyssä kaavatilaisuudessa Arktikumissa. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin 52 mielipidettä ja 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Lapin hyvinvointialueen pelastuslaitokselta. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Valmisteluvaiheen jälkeen on ehdotusvaihetta varten laadittu tuulisuus selvitys, varjostus selvitys, Lapinmaan kiinteistön rakennushistoriaselvityksen päivitys sekä koko korttelia koskevat viitesuunnitelmat katunäkymistä, kaukomaisemasta, valokuvasestavituksista ja korttelisuunnitelmat.

Valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä työn tavoitteiden ja selvitysten johdosta luonnosta on päivitetty kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksien:

- KL-10 korttelialueella sijaitsevaa korkean rakentamisen rakennusalaa on siirretty noin 5 metriä etelään
- Katuaukio on laajentunut 327 m<sup>2</sup> suuruiseksi
- Hotellin rakennusalan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on päivitetty, hotellin kerroskorkeuden vaatimusten mukaisesti
- Lapinmaan kiinteistön suojelumääräys (sr-14) on päivitetty lausuntojen mukaisesti (purkamiskielto)
- Asemakaavaselostusta on päivitetty lausuntojen ja selvitysten johdosta

Asemakaavamuutos alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katu- ja virkistysalueista. Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem<sup>2</sup> + ma1200, korttelin pinta-ala on 6914 m<sup>2</sup>. Lordin aukiota on laajennettu 325 m<sup>2</sup>.

Liikerakennusten korttelialue (KL-10), tontin pinta-ala 3316 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerrosluku XVIII, tonttitehokkuus et=4.13. Liikerakennusten korttelialue (KL-13), rakennusoikeus 7300, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV, tontin pinta-ala 984 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus et=7.42. Asuin- ,liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus et=2.72. Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-14. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m<sup>2</sup>. Liikenne liittyy korttelialueen KL-13 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja pihapaikoille Korkalokadun kautta ja korttelialueelle KL-10 Pekankadun kautta siten, että kulku autopaikoitukseen on hissiyhteyden varassa.



Asemakaavamuutoksen yritysvaikutusten arvionti tehdään ehdotusvaiheessa ja hotellin saattoliikennettä koskeva selvitys saatetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville samalla muun ehdotusvaiheen aineiston kanssa.

Tekninen lautakunta (19.03.2024 § 53) esittää kaupunginhallitukselle, että 12.03.2024 päivätty 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 6 ja 7 sekä ympäröiviä katualueita koskeva asemakaavamuutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Lisätietoja:

*Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
puh. 040 5789283  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

### **Ehdotus**

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että korttelin 17 alueelle laadittu 12.03.2024 päivätty asemakaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### **Äänestykset**

JAA = asian käsittelyn jatkaminen  
EI = Ikosen palautusesitys

#### **Jaa**

Riku Tapio  
Timo Tolonen  
Tuomas Koskiniemi  
Päivi Alaoja  
Raija Kerätär  
Päivi Alanne-Kunnari  
Harri Rapo  
Reijo Jylhä

#### **Ei**

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

JAA = pohjaesitys  
EI = Ikosen esitys

#### **Jaa**

Riku Tapio  
Päivi Alanne-Kunnari  
Päivi Alaoja  
Timo Tolonen

Raija Kerätär  
Harri Rapo  
Reijo Jylhä  
Tuomas Koskiniemi

#### **Ei**

Miikka Keränen  
Mari Ikonen  
Maria-Riitta Mällinen

#### **Päätös**

Susanna Junttila poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen ) ja Raija Kerätär saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana asian palauttamista valmisteluun niin, että kaupunginhallitus

- edellyttää, että uudelleen valmistelussa korjataan niin Lapin maakuntamuseon kuin Lapin ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostamat keskeiset huomiot sekä ristiriidat, kiinnittäen huomiota erityisesti:
  - puutteellisiin selvityksiin kaavan vaikutuksista kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön;
  - vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen;
  - miten muutosluonnos täyttää Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta;
- toteaa, että asemakaavaehdotus tulisi saattaa uudelleen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, koska siihen tehdään merkittäviä muutoksia (muun muassa vaihtoehtotarkastelu);
- edellyttää, että kaavamuutoksesta tehdään laaja vaikutusarvio, joka kattaa myös rakennusvaiheen vaikutukset keskusta-alueelle sekä selvitys rakennuttajien yhdenvertaisesta kohtelusta; ja
- edellyttää, että uudelleen valmistelun aikana laaditaan 1) selvitys alueen viheralueista; 2) selvitys mahdollisesta infratunnelista; 3) Keskustavision 2050:n mukainen korkean rakentamisen selvitys; 4) saattoliikenneselvitys; ja 5) laaja selvitys kaavan vaikutuksista kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat asian palauttamisen kannalla (Ikonen esitys) vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä ja 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että äänestyksen tuloksena asian käsittelyä jatketaan.

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginhallitus päättää, ettei se laita kortteliin 17 alueelle laadittua ja 12.03.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville ja kaavaprosessi päättyy.

Koska oltiin tehty kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.



Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat pohjaesityksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Ikosen esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä ja 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtajan esitys on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Miikka Keränen ja Mari Ikonen pysyivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Ulla-Kirsikka Vainio poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn jälkeen.

### **Eriävä mielipide**

Miikka Keräsen eriävä mielipide:

"Ilmoitetun mukaisesti jätän eriävän mielipiteen kaupunginhallituksen kokouksessa 25.3.2024 käsiteltyn kohtaan § 74.

Perusteluina ne seikat, joita toimme esille esityksessä palauttaa asia valmisteluun. Mielestäni Rovaniemen kaupunki ei toteuta nyt sille asetettuja edellytyksiä liittyen vaikutusarvioihin tai selvityksiin, eikä ota riittävästi huomioon esimerkiksi mahdollisia puutteita maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta."

### **Esteellisyys**

Susanna Junttila

## **Kaupunginhallitus, 10.06.2024, § 171**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi

markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö

### Liitteet

1 Asemakaavakartta, 20.05.2024

2 Asemakaavan seurantalomake, 22.05.2024

3 Asemakaavaselostus, 22.05.2024

4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe, 24.05.2024

### Ehdotusvaiheen kuuleminen

1. kaupunginosan kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus on pidetty ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtävillä 03.04.-02.05.2024. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin 02.04.2024 Lapin Kansassa sekä ilmoitettiin kirjeellä osallisille. Asemakaavan muutokseen ja ehdotusaineistoon on ollut mahdollista tutustua nähtävilläpidon aikana palvelupiste Osviitassa, kaupungin kaavoituksessa sekä kaupungin internet -sivuilla Kaavatorilla.

Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saatiin 9 muistutusta ja 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Ympäristölautakunnalta. Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on vastattu liitteenä olevalla



vuorovaikutuslomakkeella.

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta ehdotukseen on tehty teknisiä tarkistuksia:

1. sr-14 suojelumääräyksen sisältö ja merkintä on muutettu sr-15 Lapin Maakuntamuseon lausunnon johdosta
2. katuaukio/tori merkintä korjattiin nykyisin käytössä olevalla merkinnällä, ja samalla rajausta tarkistettiin. Seurantalomake päivitettiin asian johdosta.
3. Kartassa olevia asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitettiin muutosten johdosta

Kaavaan tehdyt tarkennukset ja tekniset korjaukset eivät ole olleet sellaisia, että kaava olisi olennaisesti muuttunut, joten kaavan uudelleen nähtävälle asettamista ei ole tarpeen suorittaa (MRA 32 §). Asemakaavaehdotuskarttaa on korjattu 20.05.2024.

Asemakaavamuutos alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katualueista. Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem<sup>2</sup> + ma<sup>2</sup>1200, kaava-alueen pinta-ala on 12455 m<sup>2</sup>, josta tori-/katuaukion osuus on 4475 m<sup>2</sup>.

Liikerakennusten korttelialueen (KL-10) tontin pinta-ala on 3316 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 13700+ma<sup>3</sup>300, korkein sallittu kerrosluku XVIII (18), ja tonttitehokkuus e=4.13.

Liikerakennusten korttelialueen (KL-13), rakennusoikeus on 7300 k-m<sup>2</sup>, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV (14), tontin pinta-ala 984 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus e=7.42. Asuin-,liike-ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus on 3500+ma<sup>9</sup>00, korkein sallittu kerroslukumäärä IV (4), tontin pinta-ala 1286 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus e=2.72.

Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-15. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m<sup>2</sup>. Ajoneuvoliikenteen liittymät korttelialueille KL-13 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja pihapaikoille on Korkalonkadun kautta ja korttelialueelle KL-10 Pekankadun kautta.

Asemakaavamuutosta varten on saatu yritysvaikutuksista Rovaniemen Yrittäjät ry:n Advisory Boardin kommentit sekä täydennetty kaava-aineistoa erillisellä saattoliikenneselvityksellä.

Kaavoitus esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä ympäröiviä katualueita koskevan asemakaavamuutoksen 12.03.2024 päivätyn ja 20.05.2024 korjatun kaavakartan mukaisesti.

*Lisätietoja:*

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi  
puh. 040 578 9283*

**Ehdotus**

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja





Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 12.03.2024 päivätyn ja 20.05.2024 korjatun kaavakartan mukaisesti. Kaavoituskustannuksena hakijoilta peritään 6000 € ja kuulutuskustannuksena 300 € /kuulutus.

### **Äänestykset**

JAA asian käsittelyä jatketaan  
Ei Ikosen esitys

### **Jaa**

Harri Rapo  
Tuomas Koskiniemi  
Päivi Alaoja  
Timo Tolonen  
Päivi Alanne-Kunnari  
Riku Tapio  
Raija Kerätär  
Reijo Jylhä

### **Ei**

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

JAA pohjaehdotus  
Ei Ikosen esitys

### **Jaa**

Timo Tolonen  
Päivi Alanne-Kunnari  
Harri Rapo  
Päivi Alaoja  
Riku Tapio  
Raija Kerätär  
Tuomas Koskiniemi  
Reijo Jylhä

### **Ei**

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

### **Päätös**

Susanna Viitala oli pois kokouksesta esteellisenä asian esittelyn ja päätöksenteon ajan (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen).

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginhallitus päättää palauttaa 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen takaisin valmisteluun niin, että kaupunginhallitus

- edellyttää, että uudelleen valmistelussa korjataan niin Lapin maakuntamuseon kuin Lapin ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostamat keskeiset huomiot sekä ristiriidat, kiinnittäen huomiota erityisesti:

- puutteellisiin selvityksiin kaavan vaikutuksista kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön;
- vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen;

- toteaa, että asemakaavaehdotus tulisi saattaa uudelleen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, koska siihen tehdään merkittäviä muutoksia (muun muassa vaihtoehtotarkastelu).

Koska asian palauttamisesta valmisteluun oli tehty kannatettu esitys, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat asian palauttamisen kannalla (Ikosen esitys) vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä, 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että äänestyksen tuloksena asian käsittelyä jatketaan.

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginhallitus päättää:

- hylätä 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena ja
- lopettaa kaavaprosessin.

Koska oltiin tehty kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat kaupunginjohtajan pohjaesityksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Ikosen esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä, 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtajan esitys on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Miikka Keränen, Mari Ikonen ja Maria-Riitta Mällinen pyysivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Raija Kerätär poistui kokouksesta ja Susanna Viitala saapui kokoukseen asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 18.20.

### **Eriävä mielipide**

Jätämme eriävän mielipiteen Rovaniemen kaupunginhallituksen päätöksestä 10.6. pykälässä 171. Kaupunginhallitus ei ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, että pienialainen, yhtä korttelia koskeva, toteutuessaan Rovaniemen kaupunki- ja maisemakuvaan merkittävästi vaikuttava asemakaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan



sisältövaatimuksia eikä yleiskaava ole ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa kuten MRL 42.1 § edellyttää. Lisäksi on myös kyseenalaista, että täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Mielestämme tämän lausunnon laiminlyönti päätöksenteossa voi johtaa kaupungin oikeudelliseen vastuuseen.

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

**Esteellisyys**  
Susanna Viitala

### **Kaupunginvaltuusto, 17.06.2024, § 32**

Valmistelija / lisätiedot:  
Markku Pyhäjärvi  
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi  
kaavoituspäällikkö

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan seurantalomake, 22.05.2024
- 2 Asemakaavakartta, 20.05.2024
- 3 Asemakaavaselostus, 22.05.2024
- 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe, 24.05.2024

#### **Ehdotus**

Kaupunginhallitus 10.6.2024 § 171 esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 12.03.2024 päivätyn ja 20.05.2024 korjatun kaavakartan mukaisesti. Kaavoituskustannuksena hakijoilta peritään 6000 € ja kuulutuskustannuksena 300 € /kuulutus.

#### **Äänestykset**

JAA käsittelyä jatketaan  
EI palautetaan valmisteluun

#### **Jaa**

Harri Rapo  
Petri Jaatinen  
Raija Kerätär  
Heikki Autto  
Riku Tapio  
Juha-Pekka Mikkola  
Jaakko Raivio  
Eemeli Kajula  
Kimmo Niukkanen  
Heikki Luiro  
Sanna Luoma



Jukka Aula  
Kaisu Huhtalo  
Päivi Alanne-Kunnari  
Pertti Lakkala  
Marko Ruohomäki  
Heidi Alariesto  
Tuomas Koskiniemi  
Aarne Jänkälä  
Kalervo Björkbacka  
Terhi Heikkilä  
Marjo Rundgren  
Petteri Pohja  
Jouko Lampela  
Elina Kuula  
Mari Jolanki  
Timo Tolonen  
Reetta Mustonen  
Riitta-Maija Hokkanen  
Hannu Ovaskainen  
Päivi Alaoja  
Reijo Jylhä  
Nafisa Yeasmin  
Matti Pöykkö  
Pekka Lehto  
Vesa Ylinampa

**Ei**

Elina Holm  
Mari Ikonen  
Tiina Outila  
Miikka Keränen  
Ella Keski-Panula  
Laura Tarvainen  
Sara Seppänen  
Riitta Liinamaa  
Jonna Parviainen  
Jani Ylipahkala  
Maria-Riitta Mällinen  
Tarja Suopajärvi  
Henri Ramberg  
Vesa Puuronen  
Timo Lappalainen

JAA pohjaesitys  
EI Rambergin esitys / kaava hylätään

**Jaa**

Marko Ruohomäki  
Kalervo Björkbacka  
Eemeli Kajula



Juha-Pekka Mikkola  
Kaisu Huhtalo  
Timo Tolonen  
Harri Rapo  
Riku Tapio  
Heidi Alariesto  
Sanna Luoma  
Heikki Luiro  
Jaakko Raivio  
Päivi Alanne-Kunnari  
Raija Kerätär  
Päivi Alaoja  
Pertti Lakkala  
Heikki Autto  
Riitta-Maija Hokkanen  
Terhi Heikkilä  
Tuomas Koskiniemi  
Kimmo Niukkanen  
Petteri Pohja  
Petri Jaatinen  
Marjo Rundgren  
Reetta Mustonen  
Jukka Aula  
Jouko Lampela  
Aarne Jänkälä  
Elina Kuula  
Reijo Jylhä  
Hannu Ovaskainen  
Jani Ylipahkala  
Nafisa Yeasmin  
Mari Jolanki  
Pekka Lehto  
Vesa Ylinampa  
Matti Pöykkö

**Ei**

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Ella Keski-Panula  
Henri Ramberg  
Maria-Riitta Mällinen  
Riitta Liinamaa  
Jonna Parviainen  
Elina Holm  
Tiina Outila  
Tarja Suopajärvi  
Laura Tarvainen  
Vesa Puuronen  
Pirita Nenonen  
Timo Lappalainen

### Päätös

Susanna Viitala poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja varavaltuutettu Pekka Lehto saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Matti Henttunen poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, As Oy Rova-Pekan hallituksen jäsen) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja varavaltuutettu Vesa Ylinampa saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Ryhmäpuheenvuoron käyttivät

- Matti Pöykkö, (Keskusta)
- Terhi Heikkilä (SDP)
- Timo Tolonen (PS)
- Henri Ramberg (Vasemmisto)
- Laura Tarvainen (Vihreät)
- Päivi Alaoja (Kokoomus)

Matti Huutola poistui kokouksesta ja Jonna Parviainen saapui kokoukseen kello 16.34.

Henri Ramberg teki esityksen mm. Laura Tarvaisen, Tiina Outilan, Mari Ikosen, Ella Keski-Panulan ja Sara Seppäsen kannattamana, että asemakaava palautetaan valmisteluun ja Lapin ELY-keskuksen näkemykset sekä muiden asiassa kantansa esittäneiden näkökulmat huomioidaan siten, että asemakaavan lainmukaisuudesta voidaan varmistua.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla vastaavat JAA, ja ne, jotka ovat asian valmisteluun palauttamisen kannalla (Rambergin esitys) vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 36 JAA -ääntä, 15 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että äänestyksen tuloksena asian käsittelyä jatketaan.

Henri Ramberg esitti mm. Mari Ikosen, Vesa Puurosen ja Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginvaltuusto päättää hylätä 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Koska oltiin tehty kaupunginhallituksen päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat kaupunginhallituksen esityksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Rambergin esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 37 JAA -ääntä, 14 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen esitys on tullut kaupunginvaltuuston päätökseksi.



Miikka Keränen ja Laura Tarvainen pyysivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Vammaisneuvosto varaedustaja Jarno Saapunki poistui kokouksesta ja varsinainen edustaja Minna Muukkonen liittyi kokoukseen etäyhteydellä kello 17.40. Sara Seppänen poistui kokouksesta ja varavaltuutettu Pirita Nenonen liittyi kokoukseen etäyhteydellä kello 18.00.

Kaupunginvaltuusto piti kokoustauon asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 18.24 - 18.45. Puheenjohtaja piti tauon jälkeen nimenhuudon ja totesi, että kaikki muut ennen taukoa paikalla olleet olivat edelleen paikalla, paitsi Henri Ramberg oli poistunut kokouksesta. Matti Henttunen ja Susanna Viitala olivat palanneet kokoukseen ja varavaltuutetut Pirita Nenonen ja Pekka Lehto olivat poistuneet kokouksesta.

### **Eriävä mielipide**

"Jätämme eriävän mielipiteen Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksestä 17.6. pykälässä 32. Kaupunginvaltuusto ei ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, että pienialainen, yhtä korttelia koskeva, toteutuessaan Rovaniemen kaupunki- ja maisemakuvaan merkittävästi vaikuttava asemakaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia eikä yleiskaava ole ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa kuten MRL 42.1 § edellyttää. Lisäksi on myös kyseenalaista, että täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Mielestämme näiden lausuntojen laiminlyönti päätöksenteossa voi johtaa kaupungin oikeudelliseen vastuuseen. Lisäksi kaavaprosessissa ei kuultu riittävästi asukkaita tai muita toimijoita, eikä kaupunginvaltuustolle ole tuotu kaupunginvaltuuston yksimielisesti edellyttämää selvitystä majoituskapasiteetin tarpeista lähitulevaisuudessa (Kaupunginvaltuuston kokous 23.1.2023 § 4).

Miikka Keränen

Laura Tarvainen"

### **Esteellisyys**

Susanna Viitala

### **Tiedoksi**

Kaavoitus



Kaavat: Päätös on asetettu yleisesti nähtäville, 25.06.2024. Valitusaika päättyy, 01.08.2024.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemellä  
01.07.2024

Johanna Huhta  
asiahallinnan suunnittelija







## Kunnallisvalitus

§32

### Kunnallisvalitusohje

#### MUUTOKSENHAKUOHJEET YLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISTÄ KOSKEVAAN PÄÄTÖKSEEN

#### VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusoikeus

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

#### Valitusosoituksen sisältö, liitteet ja toimittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava



- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, ammatti, asuinkunta, postiosoite, puhelinnumero ja mikäli mahdollista sähköpostiosoite)
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirjelmä on valittajan tai laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite, puhelinnumero ja mikäli mahdollista, sähköpostiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai (viran puolesta oikeaksi todistettuna) jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostilla. Alkuperäinen valitus on kuitenkin lähetettävä, mikäli hallinto-oikeus sitä erikseen pyytää.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki>) säädetään.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään, mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmä kohtainen.

### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle kunnallisvalitus tehdään, on **Pohjois-Suomen hallinto-oikeus**

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, Oulu

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 5642 841

Puhelinnumero: 029 5642 800 (vaihde)

Asiakaspalvelu avoinna: ma - pe kello 8.00 - 16.15



Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	22.05.2024
Kaavan nimi	Asemakaava muutos 1.kaupunginosa kortteli 17 tontit 1,7 ja 8 sekä katualue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.03.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2018-9
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2455	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2455
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2455</b>	<b>100,0</b>	<b>24500</b>	<b>1,97</b>	<b>0,0000</b>	<b>13466</b>
A yhteensä	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6869	55,2	0		0,0292	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>

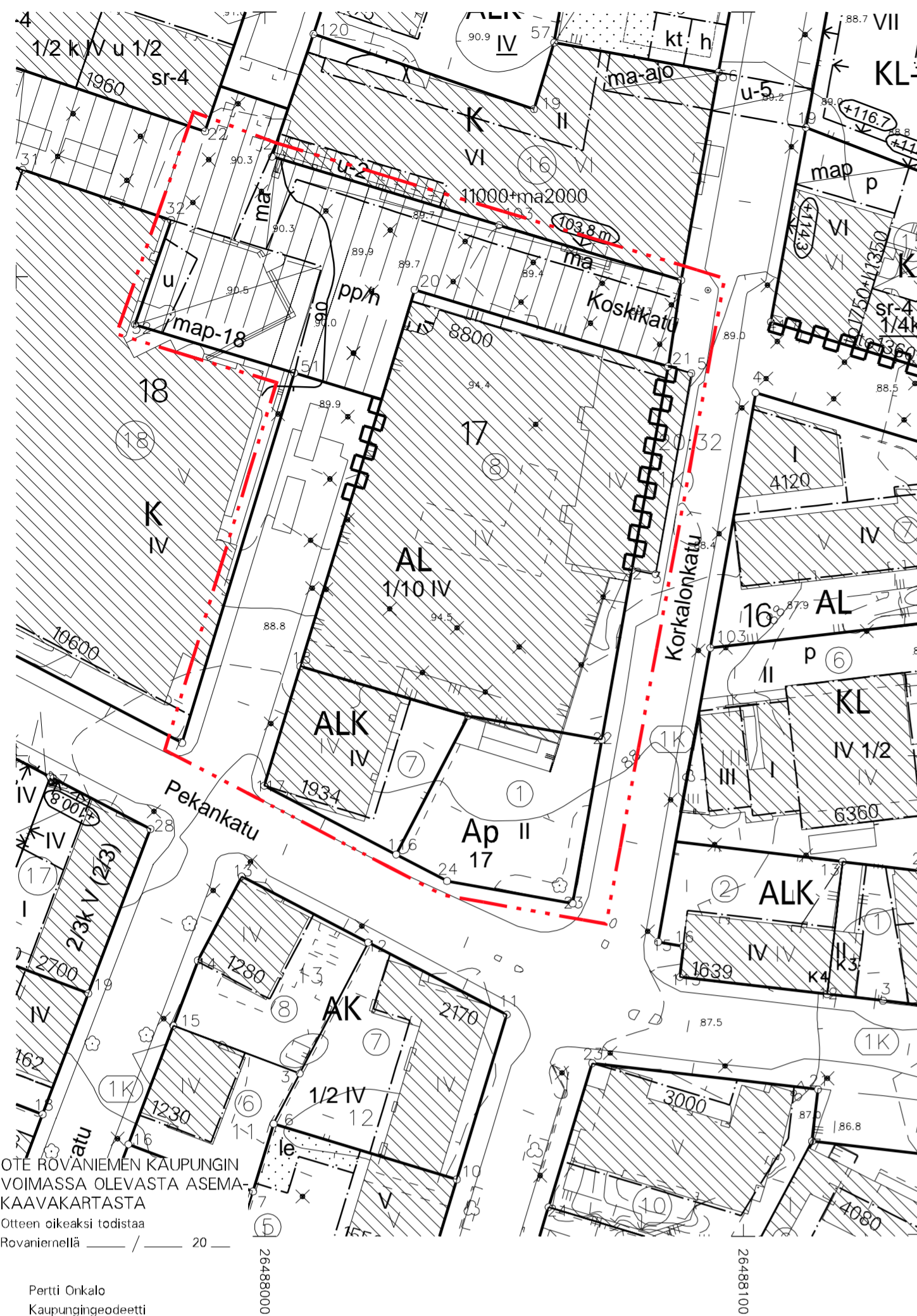
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2455</b>	<b>100,0</b>	<b>24500</b>	<b>1,97</b>	<b>0,0000</b>	<b>13466</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
ALK					-0,0984	-1934
AL	0,1286	100,0	3500	2,72	-0,3611	-5600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
KL-10	0,3316	77,1	13700	4,13	0,3319	13700
KL-13	0,0984	22,9	7300	7,42	0,0984	7300
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6869	55,2	0		0,0292	0
L-Ap	0,0000				-0,1151	
Kadut	0,1063	15,5			-0,4363	0
Katuauk./torit	0,4475	65,1	0		0,4475	0
LPA	0,1331	19,4	0		0,1331	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>
map	0,6604	100,0	1200	0,6604	1200

## VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVAKARTASTA  
Otteen oikeaksi todistaa  
Rovaniemellä

Pertti Onkalo  
Kaupungeedeetti

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- KL-10** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.
- KL-13** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA, HOTELLI-, JA HUONEISTOHOTELLI SEKÄ ASUNTOJA JA PALVELUASUMISTA. KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 50% ASUNTOIHIN.
- LPA** AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.
- 3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- OSA-ALUEEN RAJA.
- OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
- ✕** RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA MERKINNÄN POISTAMISTA.
- 1** KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
- 17** KORTTELIN NUMERO.
- KOSKIKATU** KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
- 13700+ma300** LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA MAANPÄÄLLISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIOMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU MAANALAISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIOMETRIMÄÄRÄN.
- IV** ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- +158.00** RAKENNUKSEN VESIKATON YLIMMÄN KOHDAN KORKEUSASEMA.
- +153.00** RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA.
- RAKENNUSALA.
- RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOJTTAA MUUNTAMON, OHJEELLINEN SIJAINTI
- MAANALAINEN TILA.
- MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LAITOKSESSA SAA OLLA KAKSI MAANALAISTA KERROSTA.
- MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LUKU ILMOITTA KORTTELIN, JONKA KÄYTTÖÖN PYSÄKÖINTITILA ON TARKOITETTU.
- MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUISKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
- u** ULOKE.
- o o o o** SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
- KATU.
- KATUAUKIO/TORI.
- AUKIOKSI RAKENNETTAVA TONTIN OSA.
- h** ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.
- sr-15** SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUSHISTORIAALISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTA ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.
- TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTUAJON TULEE OLLA ERILLINEN. TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:**  
ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA  
PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA  
LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKAA SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN  
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 AP/50 M2 KERROSALAA  
LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA  
HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA  
LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

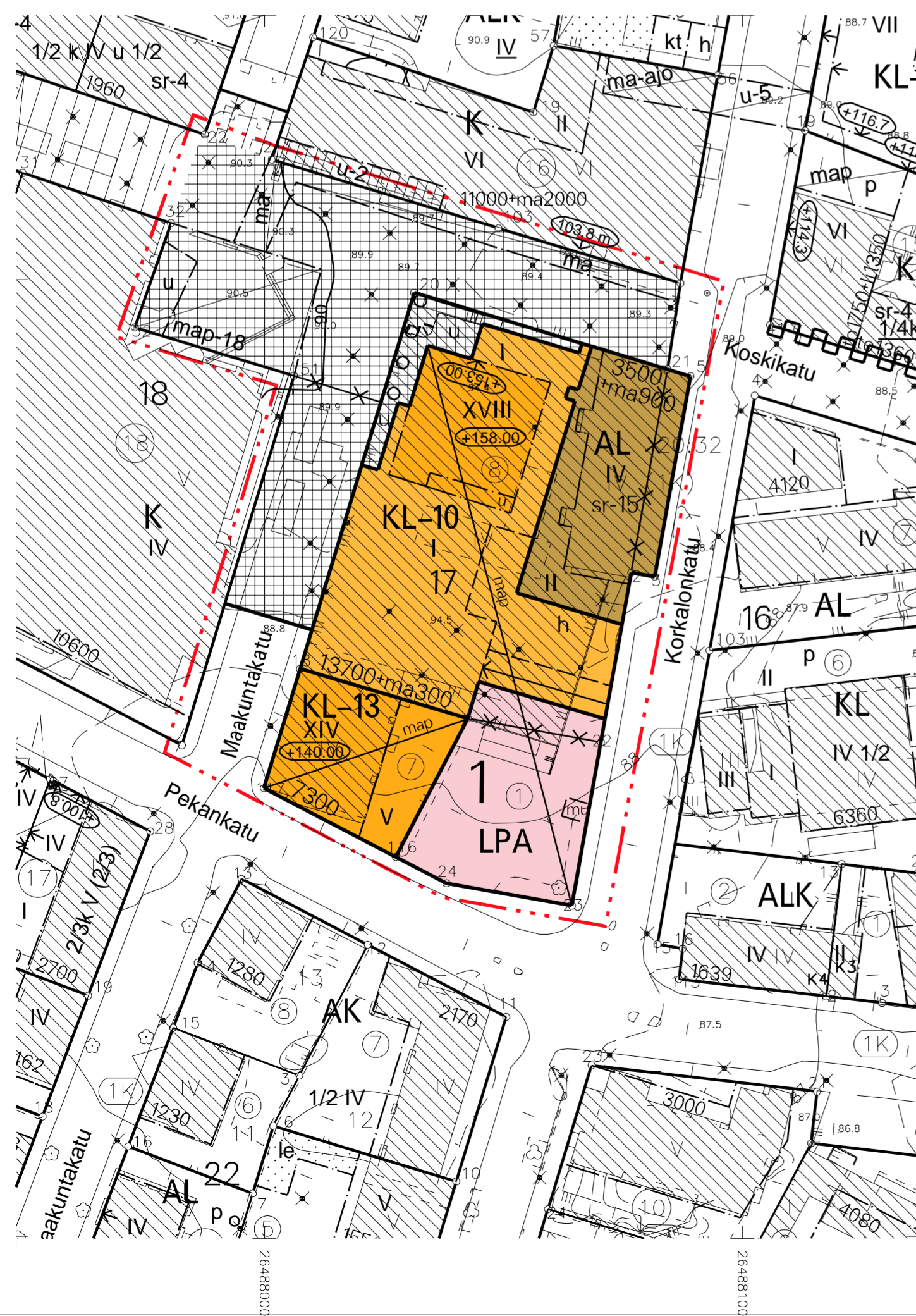
PYÖRÄPAIKKOJEN RAKENTAMISEN MITOITUKSESSA TULEE KÄYTTÄÄ RT-KORTTIEN POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINNIN JA SÄILYTYKSEN MITOITUSOHJEITA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA-OHJEITA.

TONTTIEN KATTOVEDEET ON ENSISIJAISETI IMEYTTETTÄVÄ. MIKÄLI IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, KATTOVESIÄ ON VIIVYTETTÄVÄ. KORTTELEISSA JA KADUILLA LIIKENNÖITYJEN ALUEIDEN PINTAVEDEET ON SUOSITELTAVAA OHJATA BIOSUODATUSRAKENTEISIIN HULEVESIEN LAADULLISTA KÄSITTELYÄ VARTEN. UUDISRAKENNUSTEN RAKENNUSLUPAAN TULE SISÄLTÄÄ HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIENT PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

## ASEMAKAAVAN MUUTOS



## ROVANIEMEN KAUPUNKI



## ASEMAKAAVAN MUUTOS

1.KAUPUNGINOSA

KORTTELI 17 TONTIT 1,7 JA 8

SEKÄ KATUALUE

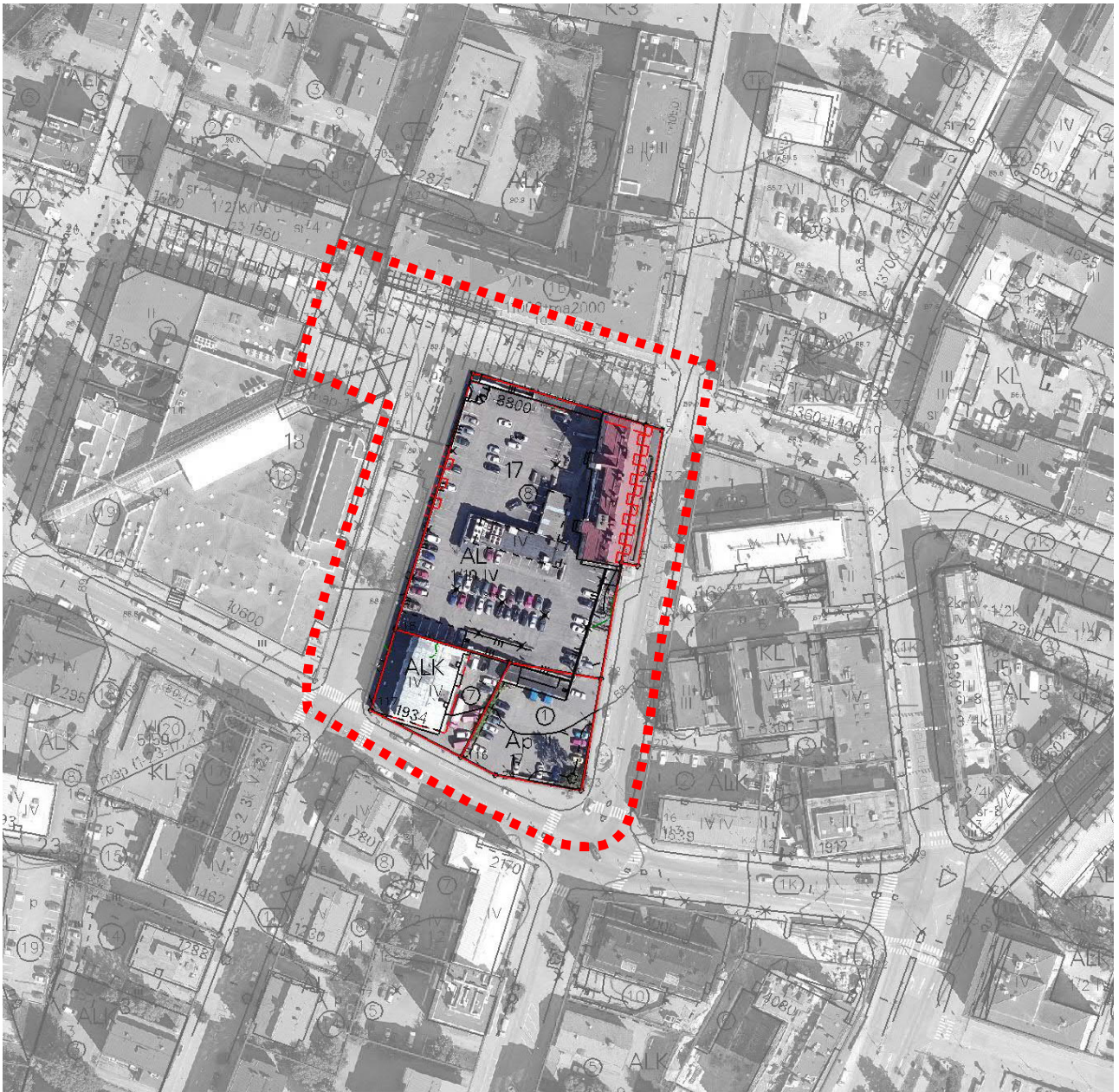
KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT ASEMAKAAVAN / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN  
20

MARKKU PYHÄJÄRVI  
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ

Kaavatunnus: 698 2018-9	1: 1000
<b>ROVANIEMEN KAUPUNKI</b>	
KORTTELI 17 TONTIT 1, 7 JA 8, KOSKIKATU	KORJ. 20.5-24 MP PIIRT.
DNo 2018-2254	KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ
ROVANIEMELLÄ	Markku Pyhäjärvi
12.03.2024	SUUNNITTELIJA
Pohjakartta on asetuksen N:o 1284 / 23.12.1999 mukainen	
12.03.2024	KAUPUNGINGEODEETTI
	Pertti Onkalo

# KAAVASELOSTUS

## kortteli 17 ja katualuetta



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





# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

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

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus

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

Kaupunginhallitus	24.09.2018 § 349
kuulutus Lapin Kansa	12.10.2018
Vireilletulovaiheen kuuleminen	15.10.-29.10.2018
Kaupunginhallitus	14.08.2023 § 243
kuulutus Lapin Kansa	05.09.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen	06.09. - 05.10.2023
Tekninen lautakunta	19.03.2024 § 53
Kaupunginhallitus	25.03.2024 § 74
Ehdotusvaiheen nähtävilläpito	03.04.-02.05.2024
Kaupunginhallitus	03.06.2024 § XXX
Kaupunginvaltuusto	—·—·—, §

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

## **1.4 Selostuksen sisällysluettelo**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja pinnanmuodot.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus.....	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	14
3.2.2	Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.....	16
3.2.3	Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet.....	25
3.2.4	Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys.....	29
3.2.5	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	33
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	33
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	33
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	33
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	33
4.4	Osalliset.....	33

4.6	Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen.....	34
4.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	34
5	Asemakaavan tavoitteet.....	34
5.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	35
5.2	Korttelin ratkaisuvaihtoehtoja.....	35
5.3	Luonnosvaiheen varjostusanalyysi.....	58
5.4	Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi.....	62
5.5	Aukioesimerkkejä.....	65
5.6	Tutkittuja pysäköintiratkaisuja.....	68
5.7	Voimassa oleva asemakaava (nykytilanne).....	74
5.8	Asemakaavaluonnos ve1.....	75
5.9	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	76
5.10	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	76
5.11	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta.....	76
5.12	Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	76
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	77
6.1	Kaavaehdotus.....	77
6.2	Kaavan rakenne.....	77
6.3	Mitoitus.....	78
6.4	Palvelut.....	78
6.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	78
6.6	Aluevaraukset.....	79
6.7	Korttelialueet.....	79
6.8	Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset.....	79
7	Kaavan vaikutukset.....	80
7.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	80
7.2	Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan.....	80
7.3	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	91
7.4	Vaikutukset luontoon.....	91

7.5	Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT) .....	91
7.6	Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset .....	93
7.7	Kaavan taloudelliset vaikutukset .....	97
7.7.1	Varjostavuuden vaikutukset .....	97
7.7.2	Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset .....	99
7.8	Kaavan ekologiset vaikutukset .....	101
7.9	Kaavan suhde yleiskaavaan .....	101
7.10	Kaavamerkinnot - ja määräykset .....	101
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	101
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	101

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Voimassa oleva asemakaava
Liite 2	Asemakaavakartta, 12.3.2024, korj.20.5.2024
Liite 3	Valmisteluvaiheen vuorovaikutuslomake, 4.3.2024
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.6.2023
Liite 5	Viitesuunnitelma Lapinmaa, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus
Liite 6	Viitesuunnitelma As Oy Rova-Pekka, Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy
Liite 7	Varjostusanimaatiot, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy
Liite 8	RHS Lapinmaa 2024
Liite 9	Tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 5.2.2024
Liite 10	Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024
Liite 11	Rakentamistapaohjeet, 12.3.2024
Liite 12	Viitesuunnitelmat Kaukomaisemat, 26.2.2024
Liite 13	Viitesuunnitelma Katunäkymät, 22.2.2024
Liite 14	Viitesuunnitelma Valokuvaseitsemät, 22.2.2024
Liite 15	Saattoliikenneselvitys, Sitowise Oy 27.3.2024
Liite 16	Yritysvaikutukset, Rovaniemen Yrittäjät ry Advisory Board, 29.4.2024
Liite 17	Varjostuskaaviot vertailu, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy
Liite 18	Ehdotusvaiheen vuorovaikutuslomake, 22.5.2024

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksissaan 9.5.2016, § 183 (Rova-Pekka) ja 24.9.2018, § 349. Kokouksessa kaavamutoshankkeet päätettiin yhdistää yhdeksi.

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

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 14.8.2023, 243.

Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 5.9.2023 ja pidettiin yhdessä päivitetyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kanssa julkisesti nähtävillä 6.9. – 5.10.2023. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu tämän selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Tekninen lautakunta 19.03.2024 § 53 ja kaupunginhallitus 25.03.2024 § 74 käsitteli saadut palautteet ja päätti asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville panna.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 02.04.2024 ja ehdotusvaiheen aineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 03.04.– 02.05.2024. Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on vastattu tämän selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

## **2.2 Asemakaava**

Tontit säilyttävät asemakaavan muutoksella liike- ja asuinkäyttötarkoituksensa siten, että kaava mahdollistaa hotelli-, vähittäiskauppa ja asuintoimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Käyttötarkoituserkinnät ovat AL, KL- ja LPA-alaindekseineen. LPA-alue on tarkoitettu pysäköintiä varten. Korttelitehokkuus asettuu välille  $e_k = 3.0 - 4.0$ .

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue muodostaa osan Rovaniemen ydinkeskustaa. Julkiset ja kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alue muodostuu kolmesta kiinteistöstä. Tontti 1 on pysäköintialue, joka katualueen suuntaan on rajattu osittain puurakenteisella aidalla. Tontilla 7 sijaitsee Asunto Oy Rova-Pekan hallinnoima nelikerroksinen asuinkerros- ja liike-talo (29 asuntoa ja Roi Club -baari). Kiinteistö Oy Lapinmaan omistamalla tontilla 8 toimivat seuraavat ravintolat ja erikoisliikkeet: Uitto pub, päivittäistavarakauppa Sale, ravintola Rosso, kahvila Coffee House, vaatekauppa Pukumies ja baari Hemingway's. Korttelin rakennettu kerrosala on noin 11000 k-m<sup>2</sup> ts. korttelitehokkuus  $e_k = 1.58$ .

#### **3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot**

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



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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

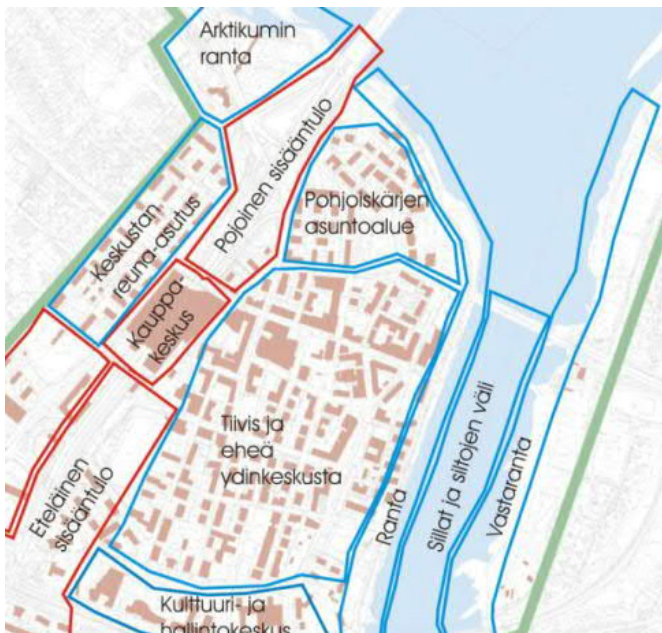
#### Kaupunkikuva



**Kuva 3.** Ilmakuva suunnittelualueesta, © Pictometry, Blom Oy

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

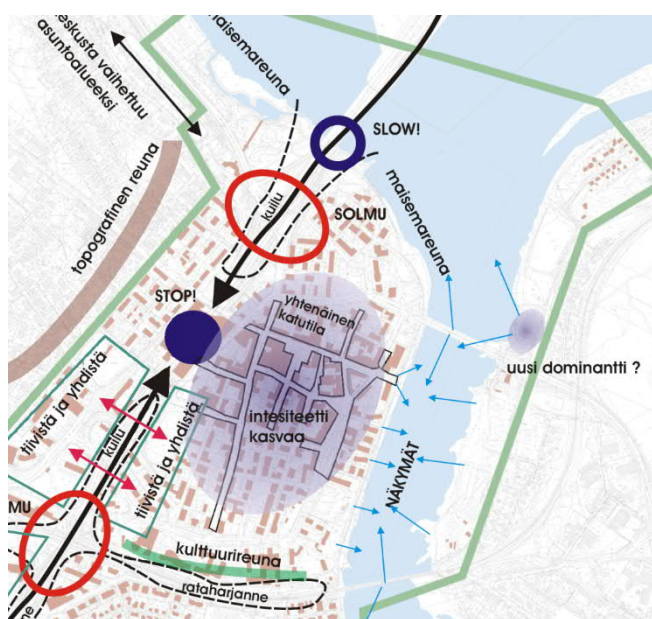
Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita/punaisia ja materiaaleiltaan rapattuja, kaakelipintaisia tai punatiilisiä. Kerrosluvultaan ne ovat neljästä ja kuuteen kerroksisia. Vastapuolelle Korkalonkatua on käynnistymässä asemakaavamuutos kahdeksan tai jopa kymmenkerroksista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



Suunnittelualueen naapurissa oleva Hotelli Santa Claus on kuusikerroksinen. Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Sinistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

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

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

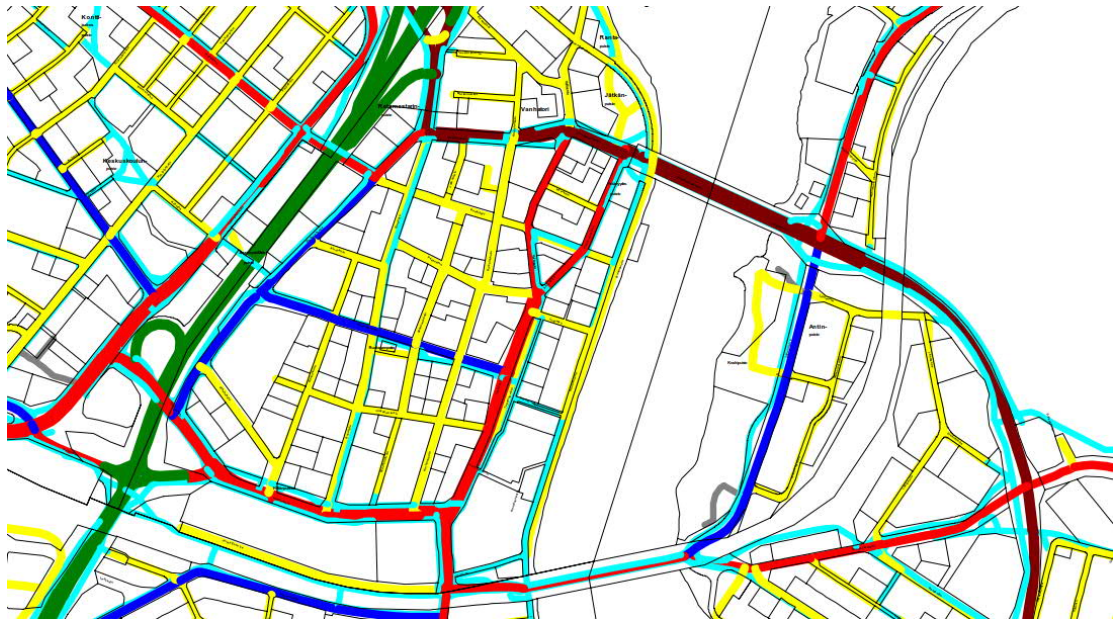


*"Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaita tai salmiakkimaisia kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen. Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaan taloja, valkeita tai punatiilisiä."*

## Liikenne

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





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

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kaupallinen ydinkeskusta Rovaniemellä sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön. Kävelykadun varrelle sijoittuu mm. Sampokeskus. Alueella on paljon muotikauppaa ja muita erikoiskaupan ketjuliikkeitä sekä ravintoloita. Kävelykatu yhdessä sen kanssa risteävien Valta- ja Rovakatuojen kanssa painottuu ravintola-alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu Koskikatua ylärinteen suuntaan aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

### **Virkistys**

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

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa (STADIONARK 3.11.2010 / Sito // Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson /// Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) , jonka mukaan kaava-alueella on yksi suojelukohde: nk. Vanha Lapinmaan rakennus, joka tullaan suojelemaan asemakaavalla. Alla ote Rovaniemen keskustan osayleiskaava Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen kohteesta numero 150.

osoite  
**Koskikatu 11 Korkalonkatu 27**

rakennustyyppi  
 asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi  
 1948, muutos 1970

suunnittelijatiedot  
 arkkitehti Niilo Pulkka

kuvaus  
 Lapinmaan entinen liike- ja toimistorakennus sijoittuu Koskikadun varteen. Ylempiin kerroksiin on toteutettu asuinhuoneistoja. Erityisiä yksityiskohtia ovat päädyn funkisvaikutteiset parvekeratkaisut ja maantasokerroksen ulkoneva lasinen myymäläosa.

Arkkitehti Niilo Pulkka tunnetaan mm 1959 valmistuneen Rovaniemen linja-autoaseman yhtenä suunnittelijana. Lisäksi hän on suunnitellut Rovaniemelle mm Työväenyhdistyksen 1947 valmistuneen kansantalon.

suojeluperusteet  
 kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen arvo

lähteet  
 (14, 1)

kortteli  
**17**

tontti nro  
**8**

kohde nro  
**150**



Vanhan Lapinmaan lisäksi kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelemat liike ja –asuinrakennukset osoitteessa Koskikatu 18-20 ja Jaakonkatu 3, ovat osa *Valtakunnallisesti merkittävät rakennettu ympäristö eli* RKY –listausta, Nämä Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa sijoittuvat samaan kortteliin. Rakennukset ovat Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

RKY listauksessa kohteita kuvataan seuraavasti:

*Arkkitehti Alvar Aallon suunnittelemat yksityistalo Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot ovat aikakautensa asuntosuunnittelun korkeatasoisia edustajia.*

*Alvar Aallon suunnittelema Maison Aho (1965) on pohjoinen ja pienimuotoinen esimerkki Aallon yksityistalojen sarjassa. Maison Aho ja sen kuuluisat edeltäjät Villa Mairea (1939) ja Maison Carré (1959) on suunniteltu perheelle, jolla on yksityinen taidekokoelma.*

*Maison Aho on useiden Aallon yksityistalojen tapaan ulospäin sulkeutunut ja eleetön, sisätilaltaan sen sijaan sekä kodikas että juhlava. Pientaloalueella sijaitsevalla Maison Aholla on puistomainen ympäristö Pohjolankadun varrella. Punatiilinen asuinrakennus on pohjamuodoltaan viuhkan muotoinen. Punatiilen lisäksi rakennusmateriaaleina on käytetty sokkelissa graniittia, pulpettikatossa kuparia ja julkisivun yksityiskohdissa ja sisätiloissa jalopuuta. Matalan rakennuksen päätilat sijoittuvat sisääntulotasoon aputilojen jäädessä alempaan kerrokseen. Peräkkäin sijaitsevat olohuone ja ruokailutila avautuvat viuhkamaisesti eteistilaan, joka jää muutaman askelman päätiloja alemmalle tasolle. Sekä olo- että ruokailutilan ikkunat ulkonevat julkisivupinnasta ja niistä aukeaa näkymä muurien sulkemalle sisäpihalle.*

*Tilaaajansa mukaan Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa sijoittuvat samaan kortteliin Koskikadun ja Jaakonkadun varrelle. Koskikadun kaksi rakennusta muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Nelikerroksisten rakennusten pohjakerroksessa on liiketiloja. Punatiiltä on käytetty rakennuksien ulkomateriaalina rikkaasti: kylmät ullakkerrokset on merkitty käyttämällä päätykiviä, ikkunasäleikköjä on tehty salaojaputkista. Sokkelimateriaalina on tumma graniitti. Koskikatu 20:n seinässä on Alvar Aallon suunnittelema ja kuvanveistäjä Heikki Häiväojan toteuttama reliefi Aurora Borealis, jonka aiheena on revontulet ja hyppäävä lohi.*

### *Historia*

*Arkkitehti Alvar Aalto laati Rovaniemen jälleenrakentamista ohjaavan yleis- ja asemakaavan, ns. Poronsarvikaavan 1945. Samaan aikaan Korkalorinteen asuinalueen rakentamisen kanssa rovaniemeläinen Ahon liikemiessuku tilasi arkkitehti Alvar Aallolta suunnitelmat kolmeen kerrostaloon kaupungin keskustassa. Rakennuksista Koskikatu 18 valmistui 1959 ja siihen kiinteästi liittyvä Koskikatu 20 kolme vuotta myöhemmin. Jaakonkatu 3 valmistui 1963 samaan kortteliin.*

*Kerrostalojen lisäksi Aalto sai keväällä 1964 Arne Aholta toimeksiannon yksityistalon suunnittelusta. Maison Aho valmistui Aallon luonnoksien ja tilaajan ehdotusten pohjalta jo seuraavana vuonna.*

## Tekninen huolto

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

## Suunnittelualan lähiympäristö

Suunnittelualan pohjoispuolella Koskikadun varrella sijaitsee mm. Santa Claus-hotelli, Osuuspankin uusi toimistorakennus osoitteessa Koskikatu 12.

Kaavamuuotoskorttelin länsipuolella sijaitsee Sampokeskus, jossa toimii lukuisia kaupallisten palveluiden tarjoajia kuten mm. vaatemyymälöitä, elokuvateatteri, kahvila, baari, kuntosali ja myös yksityinen terveysalan toimija. Palvelut sijoittuvat pääosin ostoskeskuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja ovat hyvin saavutettavissa.

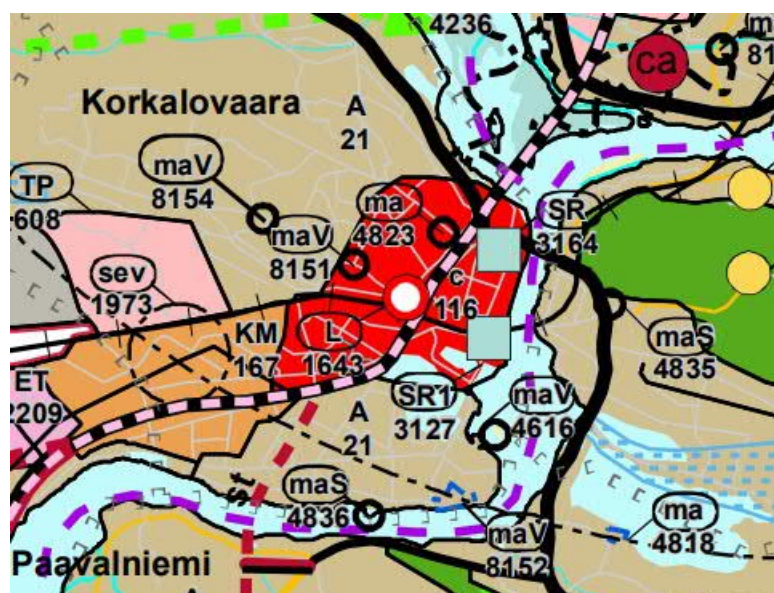
### 3.1.4 Maanomistus

Kortteli 17 koostuu Kiinteistöosakeyhtiö Lapinmaan omistamista tontista 1 (pinta-ala 1152m<sup>2</sup>) ja tontista 8 (4892 m<sup>2</sup>) sekä As Oy Rova-Pekan omistuksessa olevasta tontista 7 (983 m<sup>2</sup>): korttelin ajantasakaavan mukainen kokonaispinta-ala on yhteensä 7027 m<sup>2</sup>.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava



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

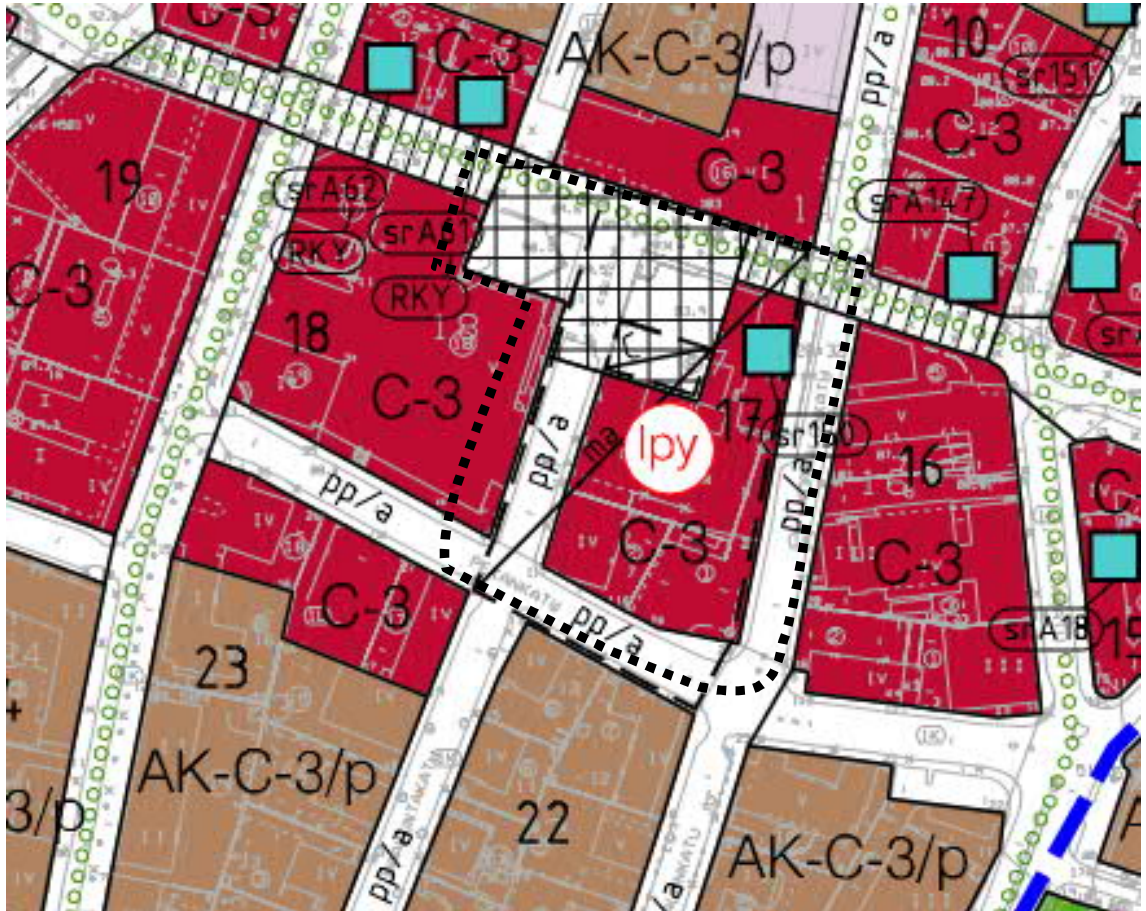
*Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.*

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

### 3.2.2

## Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Rovaniemen kaupunginvaltuuston 12.11.2012 (§140) hyväksymässä Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Aluetta koskee määräys: ”Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.”



Karttaote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

Kaavamääräykset (numeroitu tähän kaavaselostukseen 1.-15.):

Osayleiskaavan määräys 1.



Tiiviiden keskustakorttelien alue.  
Alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve.  
Ohje: Asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantas- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettyyn pysäköintiin tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.

## Osayleiskaavan määräys 2.



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue.  
Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.  
Ohje: Asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailuun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

## Osayleiskaavan määräys 3.



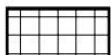
Keskustatoimintojen alue.  
Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

## Osayleiskaavan määräys 4.



Yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos.

## Osayleiskaavan määräys 5.



Tori.

## Osayleiskaavan määräys 6.



Jalankululle ja pyöräilylle varattava katualue.

## Osayleiskaavan määräys 7.



Kevytliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue.

## Osayleiskaavan määräys 8.



Maanalainen tila.

## Osayleiskaavan määräys 9.



Suojeltava rakennus.  
Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 43 § 2 mom. nojalla ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa. Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.  
Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon ja perusteluihin.

## Osayleiskaavan määräys 10.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde. Kohteen suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

## Osayleiskaavan määräys 11.

●●●●●●●● Viherverkoston osana toimiva katualue.

## (Osayleiskaavan määräys 12. / ei koske korttelia 17)

e=1.2 Likimääräinen aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan.  
Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennusosalakohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.

## (Osayleiskaavan määräys 13. / ei koske korttelia 17)

19-21 m Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta.  
Ohje: Määräys koskee myös rakenteita ja laitteita.

## Osayleiskaavan määräys 14.

### Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavat erityismääräykset

Rakentamistapaohjeet ja kaupunkikuvan kehittäminen.  
Kaavaan liittyvät yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, joihin asemakaavan ja julkisen kaupunkitilan suunnittelun tulee perustua. Erityisesti tulee eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja.

## Osayleiskaavan määräys 15.

### Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskeva ohje

Havainnollistaminen.  
Asemakaavan muutosten yhteydessä on esitettävä havainnollisesti muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.

Kaavakarttaan liittyy selostus.

## Otteita kaavaselostuksen osasta 1/2

*kursivoitu, [...] tarkoittaa välistä poistettua osaa*

*sivu 10*

*Tiivistämis- ja rakentamisperiaatteita linjataan*

*Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä ratkaistaan maakunta- ja yleiskaavassa määritellyn keskusta-alueen tiivistämis- ja rakentamisperiaatteet sekä varataan*



tilaa yleiskaavan tavoitevuoden 2030 väestönkehityksestä sekä asuntokuntakoon muutoksesta aiheutuvalle rakentamistarpeelle.

[...]

Osayleiskaava ohjaa keskustan kaupunkialueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Kaavamerkinnot ja -määräykset antavat asemakaavoitukselle konkreettiset reunaehdot. Keskeisenä ja haastavana tavoitteena on varmistaa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen joustavasti yksittäisten hankkeiden yhteydessä ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa.

sivu 11

Rakentamistapaohjeet mukana

Rovaniemen keskustan osayleiskaavatyön erityisenä piirteenä on myös **yleispiirteisten rakentamistapaohjeiden laatiminen**, mikä tällä kaavatasolla ei ole aivan tavalista. Kaavaluonnosvaiheessa laadituissa ohjeissa esitetään kaupunkikuvallisesti oleelliset tekijät, kuten rakennusten korkeudet, julkisivujen rytmitys ja päämateriaalit, jotka tulevat huomioitavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Rakentamistapaohjeet on jo otettu käyttöön osayleiskaavatyön aikana käynnistyneissä asemakaavatyöissä.

sivu 43

#### 4.3.7 Viheralueverkosto ja luonto

SWOT-analyysi maisemarakenteesta ja -kuvasta

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> <li>vahva maisemarakenteen solmukohta määrittää keskustan luonnetta: suurimitakaavainen jokimaisema ja jylhät vaarat</li> <li>Kemijoen rannan hyödyntäminen yhteisenä, hyvin hoidettuna viheralueena</li> <li>Kirkkolammenpuiston arvokas maisemakuvallinen kokonaisuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keskustan laajat puuttomat asfalttialueet</li> <li>Lampelan rakennetun kaupunkiympäristön hajanaisuus</li> <li>vt 4 halkaisee keskustan ja katkaisee viheryhteydet Harjulammen ja Kemijoen suuntiin</li> </ul>
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veitikanlammen viheralueessa on potentiaalia, joka voidaan realisoida hyväksi ympäristöksi Lampelan aluetta kehitettäessä</li> <li>uudet poikittaiset viheryhteydet keskustarakenteen läpi sekä viheryhteydet Veitikanlammeilta luoteeseen</li> <li>uusi A1-hoitoluokan keskustapuisto kohottaisi koko keskustan profiilia ja lisäisi vetovoimaisuutta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keskustaa halkovan valtatie estevalitus jatkuu tulevaisuudessakin</li> <li>nykyinen rakentamistapa lisää suuren puuttomien asfalttipintojen määrää</li> </ul>



Rovaniemen viherrakenteesta on vuonna 2002 tehty viheraluesuunnitelma (Svärd 2007), jossa korostuvat keskusta-alueen läpi ulottuvat vihervyöhykkeet ja Kemijoen voimakas keskuspuistoelementti kaupungin keskustassa. (kts. yllä)

sivu 62

## 5 TAVOITTEET

### 5.1 Yleistavoitteet

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan tarkoituksena on maankäytön kehityksen ohjaaminen pitkällä, vähintään 20 vuoden aikajänteellä. Tavoitevuotena on 2030.

Osayleiskaavalla määritellään puitteet myöhemmin laadittaville yksityiskohtaisille asemakaavoille.

Teknisen lautakunnan päätöksen (29.9.2009) mukaisesti osayleiskaavalla määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen.

sivu 63

Rakennetun ympäristön laatu (tasapainoinen kaupunkikuva)

Asemakaavoilla ohjataan rakentamisen laatua erityisesti keskusta-alueilla [ja keskuskyltiin] laadittavissa asemakaavoissa ja yleiskaavoissa. Rakennusten korkeutta tarkastellaan kussakin suunnittelukohteessa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta. Rakennuksen korkeuden on sopeuduttava kaupunki- ja kyläkuvaan.

sivu 83

### 7.8 Tavoitteiden toteutuminen

#### 7.8.1 Keskustan osayleiskaavan tavoitteet

Keskustan osayleiskaavalle asetettujen, edellä tämän kaavaselostuksen kohdissa 5.1 ja 5.2. kuvattujen yleis- ja erityistavoitteiden mukaisesti osayleiskaavalla määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen. Kaavassa otetaan huomioon kaupunkistrategia, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Rovaniemen vaihemaakuntakaava.

sivu 86

#### 7.10.1 Toiminnalliset vyöhykkeet

##### 1 Keskusta

Nykyistä keskustaa kehitetään kaupallisten palvelujen vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua noin 40 000 m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa katutaso liiketiloiksi. Keskustassa rakennusten tulee massoitellutaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Keskeisimmän vyöhykkeen rakennuksia on mahdollista korottaa yhdellä tai kahdella kerroksella siten, että rakennusten enimmäiskorkeus kuitenkin ei ylitä 6-kerroksista asuinrakennusta. Ydinkeskustaan ei ole merkitty korkeusmääräyksiä. Rakennusten korkeudet ratkaistaan tapauskohtaisesti asemakaavoissa.

sivu 87

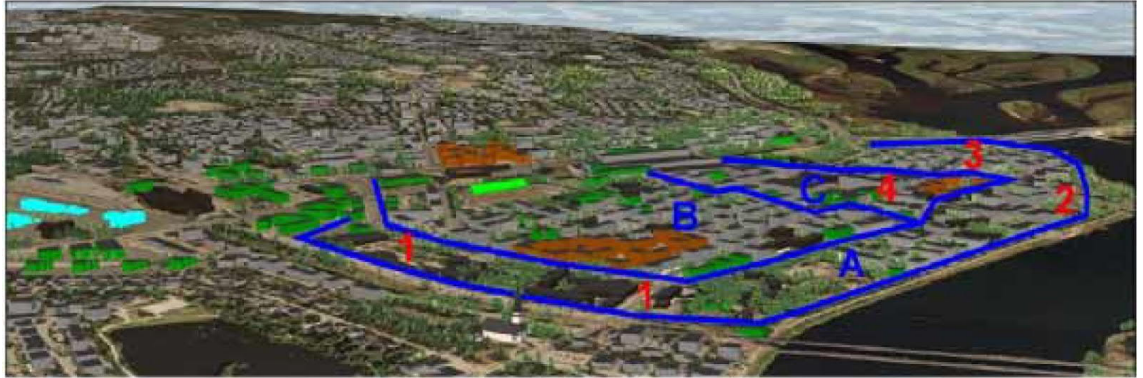
#### 7.10.4 Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tarkasteltu erityiskysymyksenä nykyisen keskustan ydinalueen rakennuskorkeuksia. Kaupunkirakenteen intensiteetin kasvassa lisääntyy myös tavoite rakentaa tehokkaammin ja korkeammalle. Harjanteella

sijaitsevan ja maisemakuvassa erottuvan Rovaniemen keskustan kohdalla lähtökoh-  
tana on maaston muoto, jota hallitun maisema- ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden  
säilyttämiseksi rakennusten korkeudet heijastavat.

sivu 88

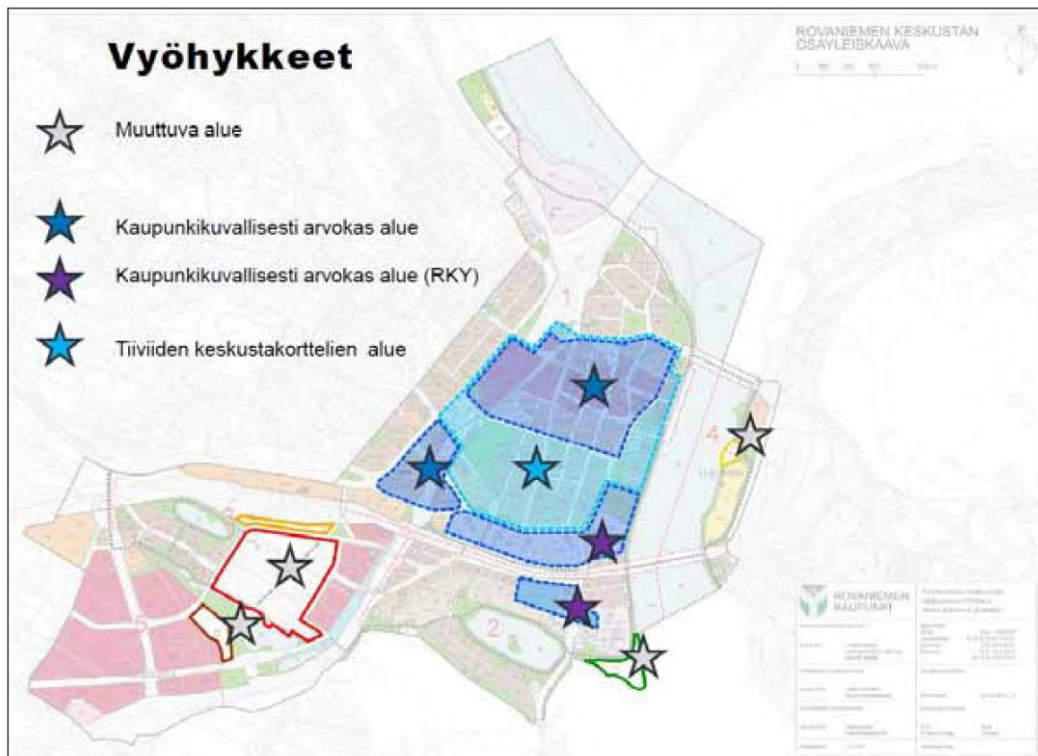
Tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä (C) voidaan asemakaavassa tutkia myös  
kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista.



Kuva 7.3. Keskustan rakennusten korkeusvyöhykkeet.

sivu 88

Seuraavassa kuvassa on esitetty osayleiskaavaehdotuksen tiiviiden keskustakortte-  
lien alue, kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, rakennetun kulttuuriympäristön alu-  
eelliset kohteet sekä olennaisesti muuttuvat alueet.



Kuva 7.4. Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet.

Seuraavassa kuvassa on esitetty osayleiskaavaehdotuksen tiiviiden keskustakorttelien  
alue, kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, rakennetun kulttuuriympäristön alu-  
eelliset kohteet sekä olennaisesti muuttuvat alueet.

### 7.10.5 Rakennusten korkeudet ja aluetehokkuudet

Rakennusten korkeudet on määritely osayleiskaavaehdotuksessa - yleisen kansainvälisen käytännön mukaisesti - korkeuksina viereisen kadun pinnasta. Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennusten korkeuksia ydinkeskustassa sekä Erottajalla ja Lampelassa niin, että se voi olla enintään 37 metriä. Kaavan virtuaalimalliin on sijoitettu seuraavaan kuvaan merkityt 9 kpl korkeita rakennuksia todennäköisiksi arvioituihin tai kaupunkikuvallista kokonaisuutta korostaviin paikkoihin. Kokonaisuutta on tarkasteltu eri suunnista tämän selostuksen kappaleissa 7.10.1...7.10.3 esite-tyissä viisto- ja silhuettinäkymissä.



Mahdollisia korkeita rakennuksia kaupunkirakenteellisella akselilla.

Em. kaupunginhallituksen päätöksen (28.11.2011) pohjalta käytiin vilkasta, myös julkista keskustelua keskustan rakennusten korkeuksista. Teknisen lautakunnan (15.5.2012) esityksestä kaupunginhallitus (4.6.2012) poisti osayleiskaavaehdotuksesta ao. alueilta 37 metrin korkeusmerkinnät. Näillä alueilla rakennusten korkeudet ratkaistaan asemakaavassa.

Kaupunginhallituksen päätökseen (28.11.2011) liittyen on tarkistettu myös aluetehokkuudet toteutettavuuden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Tehokkuudet on suhteutettu alueiden käyttötarkoituksiin. Ne sekä rakennusten enimmäiskorkeudet tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Mikäli alueella on suojelukohteita, käytetään yleensä alemmaa tehokkuuslukua.

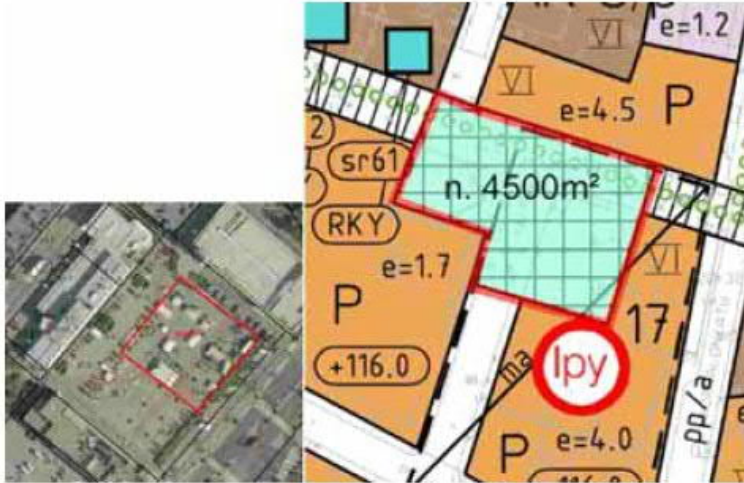
Osayleiskaavaehdotukseen merkityt rakennusten korkeudet vastaavat asuinrakennusten kerroslukuja ja aluetehokkuuksia seuraavan taulukon mukaan.

Rakennuksen enimmäiskorkeus kadun pinnasta	Vastaa asuinrak.	Aluetehokkuus
7–9m	2-krs	0.3–0.5
10–12m	3-krs	0.5–0.7
13–15m	4-krs	1.0–1.5
16–18m	5-krs	1.5–2.0
19–21m	6-krs	2.0–2.2 (nykyinen keskusta yleensä)
22–24m	7-krs	2.5–2.7
25–27m	8-krs	>3.0
> 27 m	> 8-krs	ratkaistaan asemakaavassa

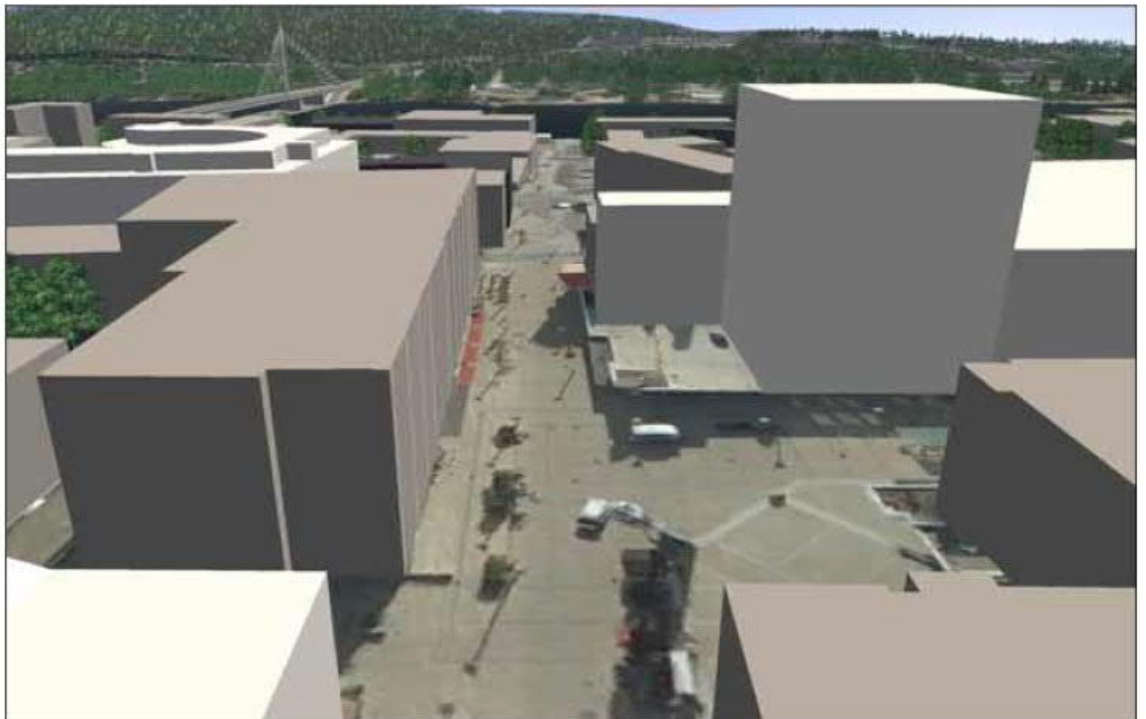
## 7.11 Osayleiskaavaehdotus

### 7.11.1 Keskusta (sivu 93)

Keskustaa kehitetään osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaupallisten palvelujen, kulttuurin ja asumisen vyöhykkeenä. Rakennettujen korttelien käyttö voi jonkin verran tiivistyä, periaatteessa nykyisten asemakaavojen määrittelemissä rajoissa. Rakennusten tulee massoiltaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Ydinkorttelien ympärillä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä asemakaavoissa tutkitaan katutaso liiketilojen lisäämistä katujulkisivun puolella. Mikäli tämä ei ole mahdollista, katutaso julkisivuihin tulee sijoittaa taidetta.



Kuva 7.15. Nykyinen kauppatori (2 600 m<sup>2</sup>) ja Lordin aukiolla käytettävissä oleva tila.



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



Kuvaote osayleiskaavan sivu 91, (Kuva 7.8.) Konsepti: Näkymä Koskikatua itään Lordin aukiolta.

### 3.2.3

## Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet

Keskustan osayleiskaava sisältää myös Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet 16.5.2011, tarkistettu 28.11.2011, joista alla koottuna tähän asemakaavan muutos-työhön liittyvät otteet (kursivoitu):

### *Johdanto*

*Kaupunkitilan tärkeitä kehittämiskohteita ovat:*

- *Yhtenäiset katujulkisivut ja säilytettävät kaupunkikuvan ominaisuudet, esim. 1960-luvun nauhaikkunat*
- *Yksi tärkeimpiä keskustan vetovoimatekijöitä ovat maantasokerroksen liiketilat ja palvelut, joiden säilymistä tulee jatkossakin tukea*
- *Julkisivujen säilyttäminen selkeinä ja tärkeiden katunäkymien säilyttäminen, mm. keskustan alueella sisäänvedettyjen parvekkeiden avulla*
- *Keskustan alueella on nykyisin niukasti oleskelu- ja viheralueita – keskustaan halutaan jatkossallistaa mukavia istutettuja oleskelupihoja ja vehreitä bulevardjeja. Tähän tavoitteeseen liittyy mm nk. Keskustan Kehäkadun kohentaminen koko keskustaa kiertäväksi laadukkaaksi bulevardiksi*

*Rovaniemen keskustan korostettavia vahvuuksia ovat erityisen kaunis sijainti vesistöjen äärellä, vaarojen katveessa sekä omaleimainen, topografiaa noudattava katuverkko. Keskustan korostettavia kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat kaupunkimaisuus, elävyys ja pienipiirteisyys eli ”pikkukaupunkihenki” sekä luonnonläheisyys. Oman lisänsä kaupunkikuvaan tuovat mm. museoiden ja kulttuurirakennusten ilmentämä kulttuuri ja taide sekä turismin ja joulunajan luoma sesongin mukainen vaihtuvuus.*

*Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tarkasteltu myös korkeiden rakennusten mahdollista sijoittamista ydinkeskustaan, Erottajalle ja Lampelan itäosaan. Mahdollisia paikkoja ja korkeaan rakentamiseen liittyviä suosituksia on esitetty tämän raportin viimeisessä kappaleessa sivulla 28.*

*Rovaniemen keskustan alueella pyritään hyvään kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta ympäristöä. Kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin päästään mm. ohjaamalla rakentamistapaohjeiston avulla suunnittelun laatutasoa ja yhtenäisyyttä. Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on taata keskustan alueelle jatkossakin keskustamaista ympäristön laatua, korkealuokkaista kaupunkiarkkitehtuuria sekä suunnittelussa kokonaisuuksien hallinta ja ympäristöön sovittaminen.*

### **1g LIIKEKESKUSTA JA HOTELLIALUE**

#### *Nykytila*

#### **1 KAUPUNKIRAKENNE JA KORTTELIALUEET**

*Rovaniemen liikekeskusta muodostaa ydinkeskustan tiiveimmin rakennetun osan ja läpyleikkauksen kaupungista VT4:ltä Kemijokirantaan asti, eri aikakausilta olevine rakennuksineen ja moninaisine toimintoineen. Rakenteen liikekeskustalle luo rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava, jossa kadut mutkittavat luoden eri tavoin vienoja pitkänomaisia kortteleita ja vaihtelevia katunäkymiä. Liikekeskustan korttelit ovat Rovaniemen mittakaavassa tiiveimmin rakennettuja, rakennusten täyttäessä usein lähes koko tonttialan. Muutamissa asuinkortteleissa näkyy muualla ydinkeskustassa hallitseva Alvar Aallon keskustakaavan noppamainen ja väljä ruutukaavakorttelin rakenne.*

*[...]*

Kerroskorkeudet vaihtelevat yhden ja kuuden kerroksen välillä, muutamien maamerkkien luodessa visuaalisen aksentin kaupunkikuvaan. Liikekeskustan maamerkkejä ovat Koskikadun yläosassa valtatie päälle rakennettu kauppakeskus, Koskikadun keskivaiheilla keskustamaiseksi kauppakeskukseksi rakennettu Sampokeskus edusaukioineen ja sitä vastapäätä sijaitseva korkea hotellirakennus sekä Koskikadun alaosassa jokirannan hotellikeskittymä. Toiminnoiltaan liikekeskusta painottuu kauppaan, palveluihin ja majoitukseen, mutta myös asumiseen, eli kaupunkirakenne on toiminnallisesti sekoittunutta tarjoten hyvän ympäristön kaupunkielämälle, matkailulle ja liikkumiselle jalan ja pyöräillen.

[...]

Rovaniemen liikekeskusta muodostaa tiiviin, eheän ja toimivan sekä kaupunkikuvaltaan rikkaan ja silti riittävän yhtenäisen kokonaisuuden, jonka luonnetta leimaa moninainen 1900-luvun arkkitehtuuri, ihmisen mittakaava ja kaupunkielämä.

## 2 KATUTILA JA LIIKENNE

Liikekeskusta on moninaisista toiminnoistaan huolimatta katukuvaltaan varsin yhtenäinen mm. muun keskustan kanssa yhtenevien, 3-6 –kerroksisten katujulkisivujensa ja valoisan katutilan ansiosta. Tiiviisti jalkakäytävän reunaan kiinni rakennetut rakennukset rajaavat katutilaa. Mutkittilevat kadut luovat kiinnostavia julkisivu- ja päätenäkymiä. Koskikatu sivukatuineen muodostaa liikekeskustan keskeisen liikkumisakselin. Se toimii myös linkkinä keskustasta kosken rantaan ja muodostaa tärkeän osan koko keskustan kevyen liikenteen verkostoa yhdessä Rovakadun ja Koskenrannan virkistysreitien kanssa. Laatutasoltaan Koskikadun kivetyt kävelykatuosuudet sekä Rovakadun keskivyöhyke kadunkalusteineen ja shared space –ratkaisuineen muodostavat parasta nykyaikaista kevyen liikenteen ympäristöä. Kävelykatujen lisäksi julkista kaupunkitilaa edustavat alueella myös Sampokeskuksen mittakaavaltaan ja ilmeeltään onnistunut edusaukio sekä Pekankadun nykyään huomaamaton pääteaukio. [...]

## 3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

Rakennukset liikekeskustassa edustavat Rovaniemen asuinkannan koko kirjoa, erityisesti 1950- ja 1960 -luvuilta ja 1980-luvulta uusimpaan arkkitehtuuriin. Eri ikäkausien rakennukset muodostavat keskenään mitta-kaavaltaan riittävän yhtenäistä, pääosin nelikerroksista kaupunkikuvaa, jota hallitsevat väliin noppamaiset, väliin lamellimaiset, julkisivuiltaan vaaleat tai punatiiliiset kerrostalot. Liiketiloihin sisältyvät maantakerrokset elävöittävät liikekeskustan kaupunkikuvaa. Julkisivujen aukotus on pääosin nauhamaista, ja kattokerrokset ovat useasti sisäänvedettyjä tai muodoltaan muuten suorakulmaisesta rakennusmassasta poikkeavia, Rovaniemelle tyypillisiä piirteitä, joita tulisi pyrkiä jatkamaan ja säilyttämään. [...]

sivu 11

1980-luvulla tavoiteltiin rakennusten monimuotoisuudella ja pienipiirteisillä yksityiskohdilla kaupunkiympäristön virikkeellisyyttä, esimerkkinä laadukkaasta ajan toteutuksesta on Sampokeskus postmoderneine muotoineen ja luonnonkivipintoineen.

## 4 VIHERALUEET

Liikekeskustassa on varsinaisia viheralueita varsin vähän, vain kosken rannassa Jätkänkynntilän sillan kupeessa sijaitseva Ystävydenpuisto sekä pieni turhan hyödyntämätön puistoalue Koskenrannan reunalla, Pekankadun päätteellä. Julkista kaupunkitilaa edustavat kävelykadut ja aukiotilat. Lisäksi tärkeän liikekeskustan julkisen olohuoneen muodostaa Ounaskosken rantapuisto virkistysreitteineen

Tavoitteet

### 1 KAUPUNKIRAKENNE JA KORTTELIALUEET

Liikekeskusta on Rovaniemen vetovoimainen sydän, joka vetää keskustaan ihmisiä läheltä ja kaukaa, siksi keskustan ympäristön laatutasoon kannattaa panostaa ja sen



palveluiden elinvoimaisuutta tukea. Liikekeskustan osalta tavoitteena jatkossa on säilyttää ennallaan kaupunkirakenteen suhteellinen mataluus, mm. keskustan alueen tyypillistä katukuvaa muodostavat kolmen - neljän asuinkerroksen sekä maantaso- ja kattokerroksen muodostamat julkisivut, jotka osaltaan luovat alueelle melko valoisia ja silti kaupunkimaisia katutiloja. Tärkeää olisi myös säilyttää asutuspainotteisissa kortteleissa Aallon kaavan alkuperäinen ”läpihengittävyys” kortteleiden avoimuuden ja rakennusten noppamaisuuden osalta. [...] Keskustan vetovoimaisuuden säilyttämiseksi olisi tärkeää jatkuvasti monipuolistaa liikekeskustan palvelutarjontaa ja lisätä palveluiden käyttöä tukevaa uutta asumista keskustan alueella. Jatkossa myös liikekeskustan suhdetta vetovoimaiseen koskiympäristöön tulisi vahvistaa, mm. tuomalla kosken rantaan uusia toimintoja ja palveluita, parantamalla opastusta joenrantaan sekä kehittämällä rantapuistoa suunnitellusti. [...]

## 2 KATUTILA JA LIIKENNE

Liikekeskustan alueella Koskikatua, Rovakatua ja rantareittiä sekä laajemmalla keskusta-alueella myös Hallituskatua ja Ruokasenkataua sekä uutta VT4:n kannen päälle rakennettavaa katua tulee kehittää laadukkaina kevyenliikenteen väylinä mm. luonnonkivisin jalkakäytävin sekä jatkuvin katupuustutuksin ja yhtenäisin kadunkalustein. Koskikadun osalta tulisi tutkia nk. Pukumiehen talon kohdalle Koskikadun keskivaiheille, Sampokeskuksen yhteyteen uutta torin paikkaa. Tämä elävöittäisi liikekeskustaa entisestään ja voisi toimia matkailuelinkeinonkin vetonaulana. Torin osalta sen pintamateriaalien ja kalusteiden tulisi sopia ympäristössä jo käytössä oleviin materiaaleihin ja varusteisiin. Torin tarkemmassa suunnittelussa tulisi huomioida auringonvalon suunta ja pienilmasto, sekä torin tekninen varustelu, mm. sähkö-, vesi- ja jätehuollon järjestelyt mahdollisimman laadukkaasti. Myös Pekankadun päässä olevaa aukiotilaa voitaisiin kehittää osaksi keskustan aukoiden sarjaa. [...]

Viherverkoston osana toimiville kaduille istutetaan jatkuva puurivi tai puuryhmiä kadun koko pituudelta. Puustutuksia voidaan täydentää pensasistutuksilla. [...]

## 3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

Tavoitteena jatkossa on säilyttää alueen eri vuosikymmenten arkkitehtuuria edustavat rakennukset ja ympäristö. Rovaniemen kaltaisessa uudessa kaupungissa lähes kaikki vanhempia aikakausia edustavat rakennukset ovat arvokkaita sinänsä ja luovat kaupunkikuvaan tärkeää kerroksellisuutta. Siksi rakennuskannan ja kaupunkiympäristön moninaisuuden vaaliminen on tärkeää, tehokkuudenkin kustannuksella. Eri aikakausia edustavien kaupunkiympäristöjen kunnostamisessa ja kehittämisessä tulee lähteä kunkin osa-alueen omista lähtökohdista ja pyrkiä alkuperäiseen henkeen niin mittakaavan, materiaalien kuin yksityiskohtienkin osalta.

Rovaniemelle tyypillistä maantasokerroksen elävyyttä ja toiminnallisuutta sekä huolellisesti toteutettuja yksityiskohtia tulisi vaalia. Myös kattokerroksille tyypillisiä sisäänvetoja ja muusta rakennusmassasta poikkeavaa kattokerroksen muodonantoa tulisi tutkia täydennysrakentamisen yhteydessä. Parvekkeiden osalta tulisi suosia mieluummin julkisivupinnasta sisäänvedettyjä parveketyyppisiä. Täydennysrakentamiskohteiden osalta tulee varmistaa riittävän laadukas suunnittelu ja toteutus tällä Rovaniemen vetovoimaisimmalla alueella

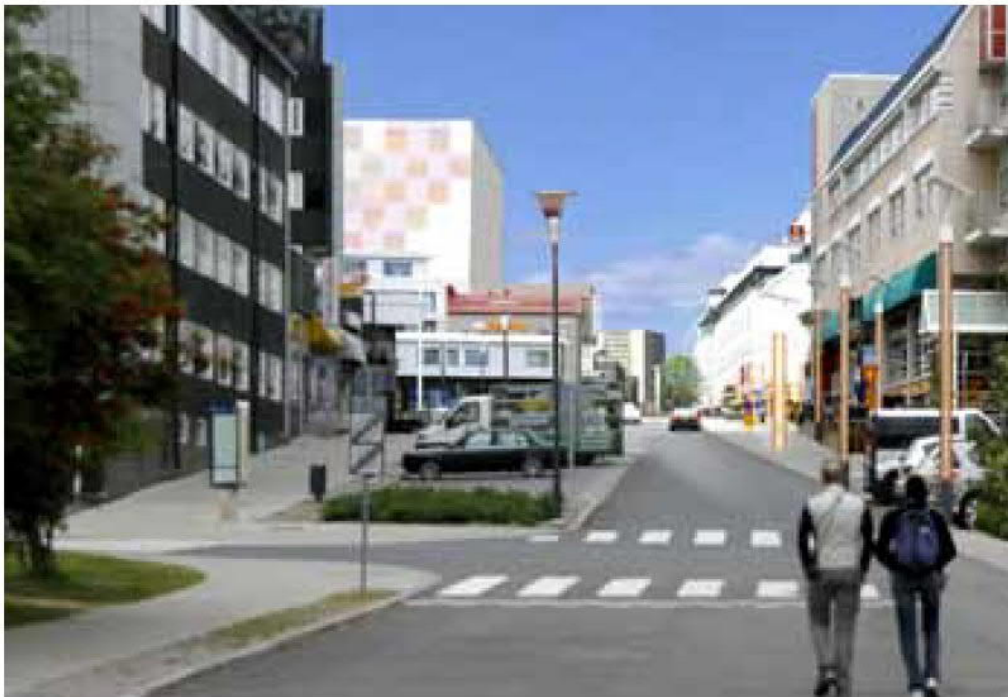
### KORKEAT RAKENNUKSET

Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko - Lapinkävijäntie - Ruokasenkata - Valtakatu - Pohjan-puistikko sekä Erottajan ja Lampe- lan alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia.



Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet 16.5.2011 sivu 28, Kuvaote:  
"Mahdollisia korkeita rakennuksia kaupunkirakenteellisella akselilla"

*Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden sopeutuvan kaupunkikuvaan. [...]*



Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet 16.5.2011 sivu 28, Kuvaote:  
"Torneja Lordin aukiolla ja Rinteenkulmassa" osayleiskaavan selvitys

### 3.2.4

## Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys

Keskustan osayleiskaava sisältää myös kaupunkikuvaselvityksen Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta, Rovaniemen keskustan osayleiskaavan perusselvityksiä, 15.10.2010 Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy. Seuraavassa kursivilla kooste tämän asemakaavatyöhön liittyvä johdanto-osa, tekstiotteet sekä kuvaotteita:

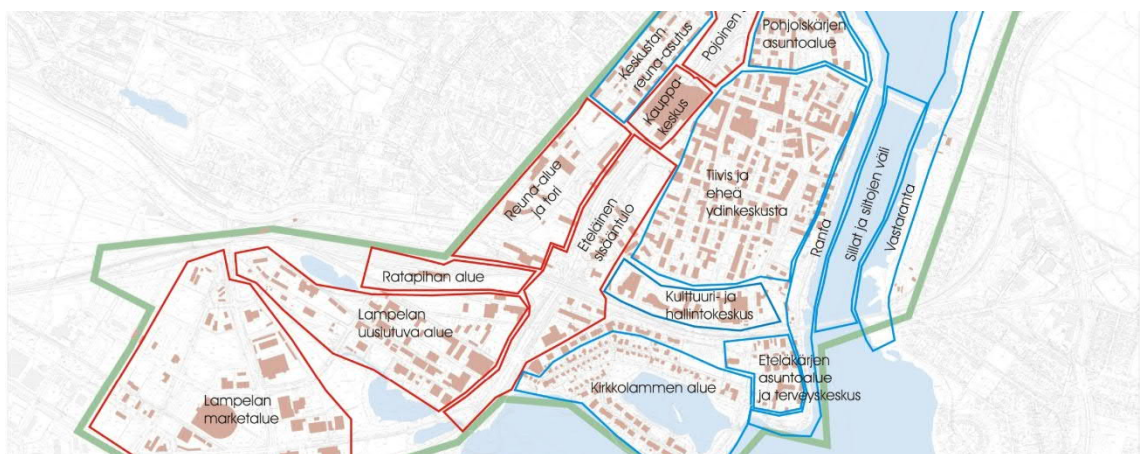
*Kaupunkikuvan analysointi ei ole eksaktia tiedettä, eikä sen laatua voida objektiivisesti selvittää. Kaupunkikuva on kunkin yksilön oma visuaalinen havainto tai kokemus kaupunkiympäristöstä. Koska se on yksilön havainto, se on jokaisella erilainen ja vaihtelee myös havaintokerroittain. Se on riippuvainen monista kokijan taustaan tai hetkeen liittyvistä tekijöistä. Asiaan vaikuttaa kokijan kiinnostus ympäristöstään ja esim. hänen tietoisuutensa ympäristön muotoutumisen historiasta, ehkä hänen koulutuksensakin. Samoin siihen vaikuttaa se, onko ympäristö hänelle tuttu vai uusi, liitykö siihen muistoja tai kokemuksia, ja ovatko ne positiivisia vai negatiivisia.*

*Kokemushetken olosuhteet vaihtelevat – esimerkiksi eri vuoden ajat, vuorokaudenajat tai säätilat tuottavat erilaisia kokemuksia. Kokemus on myös hyvin erilainen sen mukaan tapahtuuko kokeminen hitaassa tai nopeassa vauhdissa.*

*Vaikka kaupunkikuvan viitekehys on näin vaikeasti määriteltävissä, se ei tarkoita sitä ettekö hyvästä tai huonosta kaupunkikuvasta vallitsisi laajaakin yksimielisyyttä. Täytyy kuitenkin muistaa että koskaan kaikki ihmiset eivät näe asioita samalla tavalla, ja että jokainen on oman kaupunkikuvakokemuksensa kanssa yhtä oikeassa.*

*Kaupunkikuvan tulkitsemisessa tai kommentoinnissa valokuvin on myös omat ongelmansa. Valokuva on rajattu ja pysäytetty kaksiulotteinen hetki tilanteesta, missä ollaan liikkeessä kolmiulotteisessa ympäristössä. Kuvan rajauksella ja kameran polttovälillä valinnalla voidaan kaupunkikuvan osia sulkea pois, korostaa tai vääristää. Valokuvalla voidaan haluttaessa saada vaikutelma tilanteesta, joka ei vastaa ollenkaan paikalla olevien kokemusta. Valokuva manipuloi – haluttiinpa tai ei – ympäristöä ja todellisuutta muutenkin.*

*Kaikesta edellä mainitusta huolimatta ja rajoitukset muistaen kaupunkikuvaa tulee kuitenkin voida arvioida. Kuvia on hyvä käyttää, koska visuaalinen viesti on pelkkää sanallista kommentointia todistusvoimaisempaa. Seuraavassa on analysoitu Rovaniemen keskustan kaupunkikuvallisia piirteitä kahden valokuvauspäivän kokemuksista ja kuvista.*



Rovaniemen keskustan kaupunkikuvavyöhykkeet, kuvaote sivulta 2

### **Siniset alueet**

*Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti*

rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimaisia kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen.

Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaan taloja, valkeita tai punatiilisiä.

**Sillat ja siltojen väli – lyhyt osuus Kemijokea kahden sillan välissä** (ote, sivu 3)  
on joen urbaani osa ja tilana komea. Se avaa pitkiä näkymiä rannalta toiselle ja joen pituussuunnassa. Jokea pitkin liikkuessa maisemakin on liikkeessä – keskusta hahmotuu loivasti kohoavana kaupunkirinteenä, Ounasvaaran puoli jylhempänä ja etäisempänä rahoittavana luonnonmuodostelmana. Kaksi ilmeeltään toisistaan poikkeavaa siltaa ovat keskustaa paaluttavia maamerkkejä. Jätkäntytilä on poikkeuksellisen elegantti rakenteeltaan ja komea maisemaelementti.

**Reuna-alue ja tori** (ote, sivu 5)

Valtatie 4:n lounaisreunassa on kaksi merkittävää keskustaelementtiä, taidemuseo ja kauppatori. Taidemuseo on taidokasta eri aikoja yhdistävää arkkitehtuuria sinänsä, mutta liikenteen ratkaisut ovat irrottaneet sen muusta keskustasta, eikä uusi kauppakeskus paranna tilannetta yhtään. Museo on nykyisellään keskustasta katsottuna "niin lähellä, mutta niin kaukana". Kauppatoria vaivaa sama ilmiö, fyysinen etäisyys keskustasta ei ole pitkä, mutta yksikään matkailija ei eksy sinne vahingossa eikä siellä voi aistia olevansa "Rovaniemen markkinoilla". Sijainti lienee osasyynä siihen, että kauppatoritoiminta ja sen vilkkaus ei ole kaupungin kokoa vastaavalla tasolla. Sinänsä torikauppaa tukevat asiat, riittävä pysäköinti ja elintarvikekauppojen läheisyys eivät ole asiassa auttaneet.



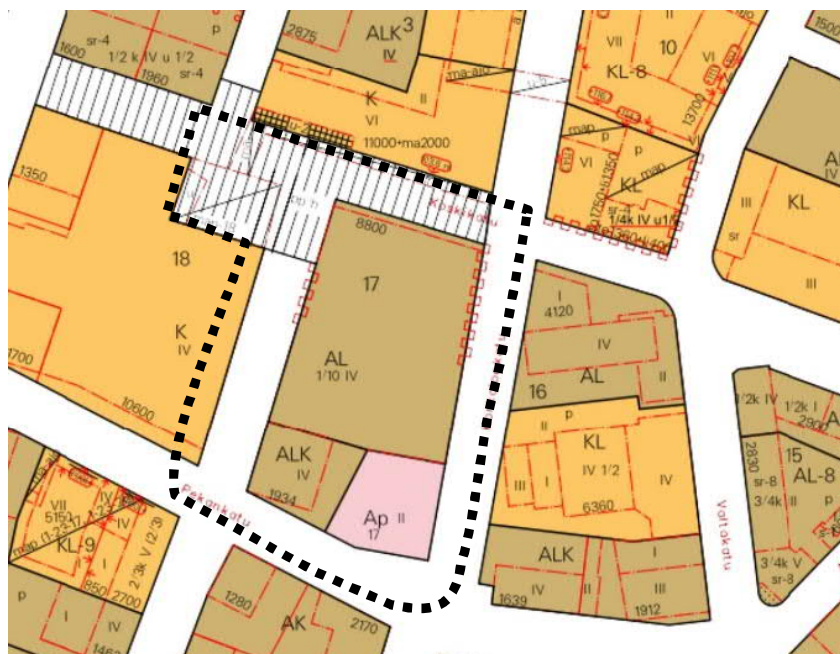
*” Kävelykeskusta on onnistunut ja kaupungin kiistaton keskipiste”  
kuvaote osayleiskaavan selvityksen ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, liitteen sivulta 1*



*”Intensiivistä ja kaupallisesti vilkasta kaupunkikuvaa”  
kuvaote osayleiskaavan selvityksen ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, liitteen sivulta 2*

## Asemakaava

Alueen asemakaava on vuodelta 1976. Se on voimassa mutta kuitenkin vanhentunut MRL § 60 mukaan eikä sen perusteella ei voida myöntää rakennusluppaa. Asemakaavassa alue on määritelty liikerakennusten (AL) ja yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten (ALK) korttelialueeksi. Lisäksi etelänurkka on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (Ap).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

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

## Rakennuskiellot

Ei ole.

### **3.2.5 Kaava-aluetta koskevat selvitykset**

#### **Tekniset linjat**

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

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

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

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

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

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.4 Osalliset**

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

#### **4.5 Tunnistetut osalliset**

##### Viranomaiset

Lapin Pelastuslaitos

Lautakunnat (elinvoima-, ympäristö- ja tekninen lautakunta)

##### Kaava-alue ja sen ympäristö

Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Kaupunginosayhdistys

Rovaniemen elävä Kaupunkikeskusta ry

##### Muut

Napapiirin Energia ja Vesi Oy

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Visit Rovaniemi

Alueen teleoperaattorit

muut asukkaat ja kaupunkilaiset

## 4.6 Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen

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

## 4.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

### Vireilletulon kuulemismenettely

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

### Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä 30 vuorokautta palvelupiste Osviitassa Antinkulma Koskikatu 19. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä naapureille. Valmisteluvaiheen aika pidettiin yleisötilaisuus. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Kaupunginhallitus käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

### Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa Koskikatu 19. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhakuaika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

## 5 Asemakaavan tavoitteet

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



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

## 5.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

## 5.2 Korttelin ratkaisuvaihtoehdot

Kaavamuutoksella ratkaistavat oleelliset asiat ovat:

1. korkean rakentamisen sijainti korttelissa ja suhde Lordin aukioon ja naapurikortteleihin
2. korttelin ja ympäristön viihtyisyyden ja viherrakentamisen turvaaminen
3. pysäköinnin järjestäminen

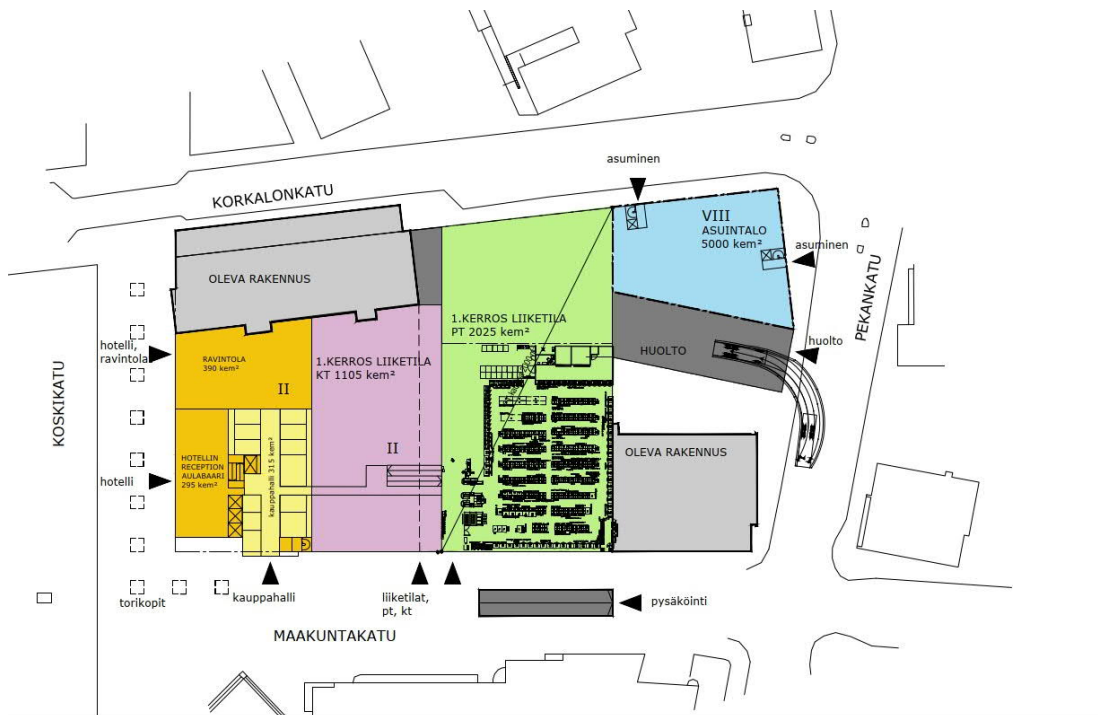
Lapinmaan tilaohjelma on kaavan valmistelutyön edetessä muuttunut ja on kaavan ehdotusvaiheessa löytänyt yhdistelmän vähittäiskaupan ja hotellipuolen toimintoja. Pysäköintiratkaisu on kehittynyt resurssitehokkaampaan suuntaan. Asunto Oy Rova-Pekan kaavamuutoshakemuksessa (2015) tavoitteena oli mahdollistaa yhden puurakenteisen lisäkerroksen rakentaminen siten, että uusi rakennusoikeus käytettäisiin pienten asuntojen rakentamiseen. Kaavamuutustyön edetessä Asunto Oy Rova-Pekka on alkanut tavoittelemaan merkittävää rakennusoikeuden lisäämistä, siten että määrä nousisi nykyisestä noin 2000 kem:stä (kerrosneliömetristä) yli 7000 kem:n.

Osallistumis- ja arviointiselvityksessä (OAS sivu 4) on yksiselitteisesti määritetty, että kaavatyössä (suora lainaus):

*Tutkitaan alueen soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja niiden yhdistelmiin (esim. AK, KL-, K-, KM- alaindekseineen). Tutkitaan erilaisten rakennusoikeusmäärien (tehokkuus, ek = korttelitehokkuus eli rakennusalan suhde korttelin pinta-alaan) ja kerroslukujen vaikutuksia kaupunkikuvaan. Lisäksi tarkastellaan eri käyttötarkoitussyhdistelmien vaikutuksia pysäköintipaikkatarpeeseen (1/50 – 1/100 ap/k-m<sup>2</sup>) ja toteuttamisen mahdollistavia pysäköintiratkaisuja.*

0: Asemakaavaa ei muuteta  
1-vaihtoehto, kerrosluku II-XII  
2-vaihtoehto, kerrosluku II-XVI  
3-vaihtoehto, kerrosluku II-XXIV

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



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

**A, kuva A1.** Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 21.1.2019, jossa tornihotelli (hotelli XXI kerrosta) sijoitettu Maakuntakadun ja Koskikadun kulmaukseen (aukiolisä noin 50 m<sup>2</sup>), pysäköintiramppi sijoitettu Maakuntakadulle ja Pekankatun ja Korkalonkadun kulmauksessa VIII – kerroksinen asuinrakennus



**A, kuva A2.** Lapinmaa luonnos 21.1.2019, havainnekuva lännestä



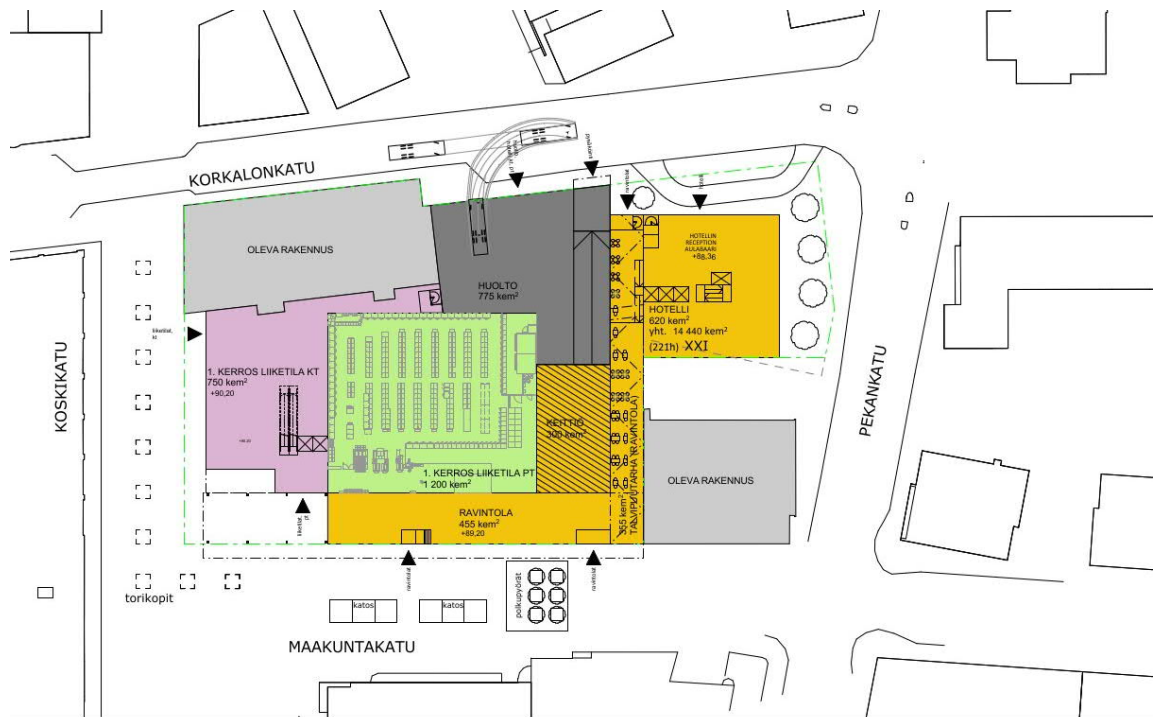
**A, kuva A3.** kaavoituksen laatima silhuettikuva lounaasta (Lapinmaa luonnos 21.1.2019, XXI)



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



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



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

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



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



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

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

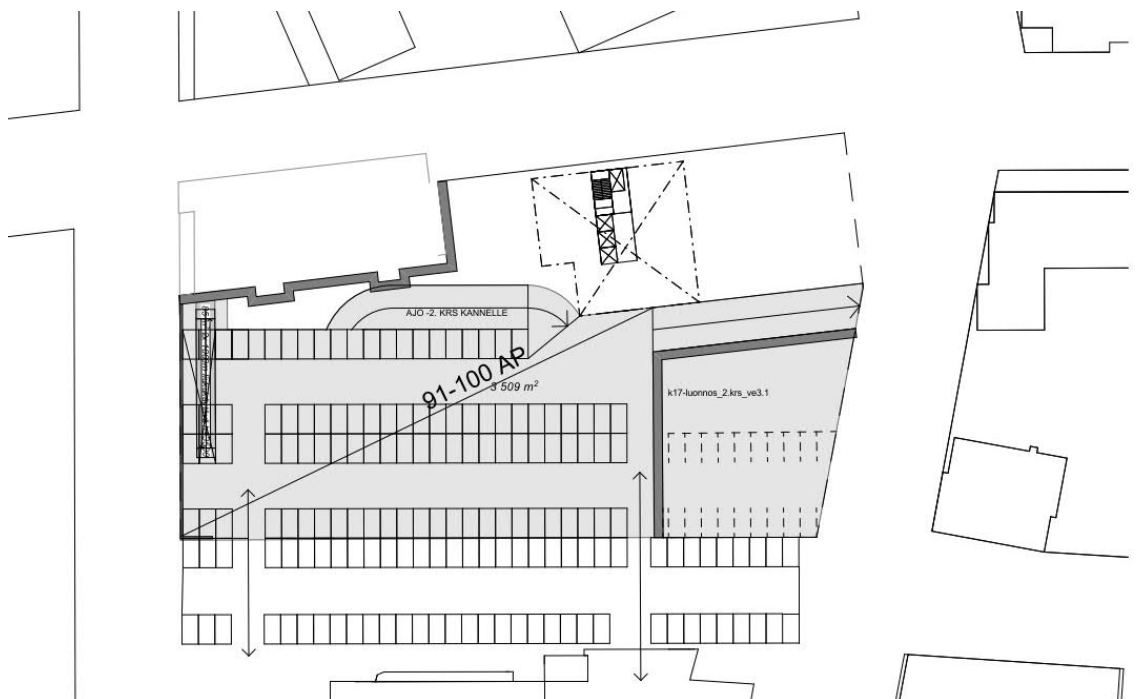


Lapinmaa  
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Beta | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri toimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

**D, kuva D1.** Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 30.10.2019 ”Beta”, ilmakuva luoteesta, Lordiaukion laajennus noin 310 m<sup>2</sup>



**E, kuva E1.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa hotellin (oranssi väri) torniosa on sijoitettu Korkalonkadun varrelle ja Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (756 m<sup>2</sup>) hotellin patioalueeksi. Päivittäistavarakauppa (pt/vihreä) sijaitsee Lordiaukion puolella. Aukion lisäpinta-ala noin 600 m<sup>2</sup>.

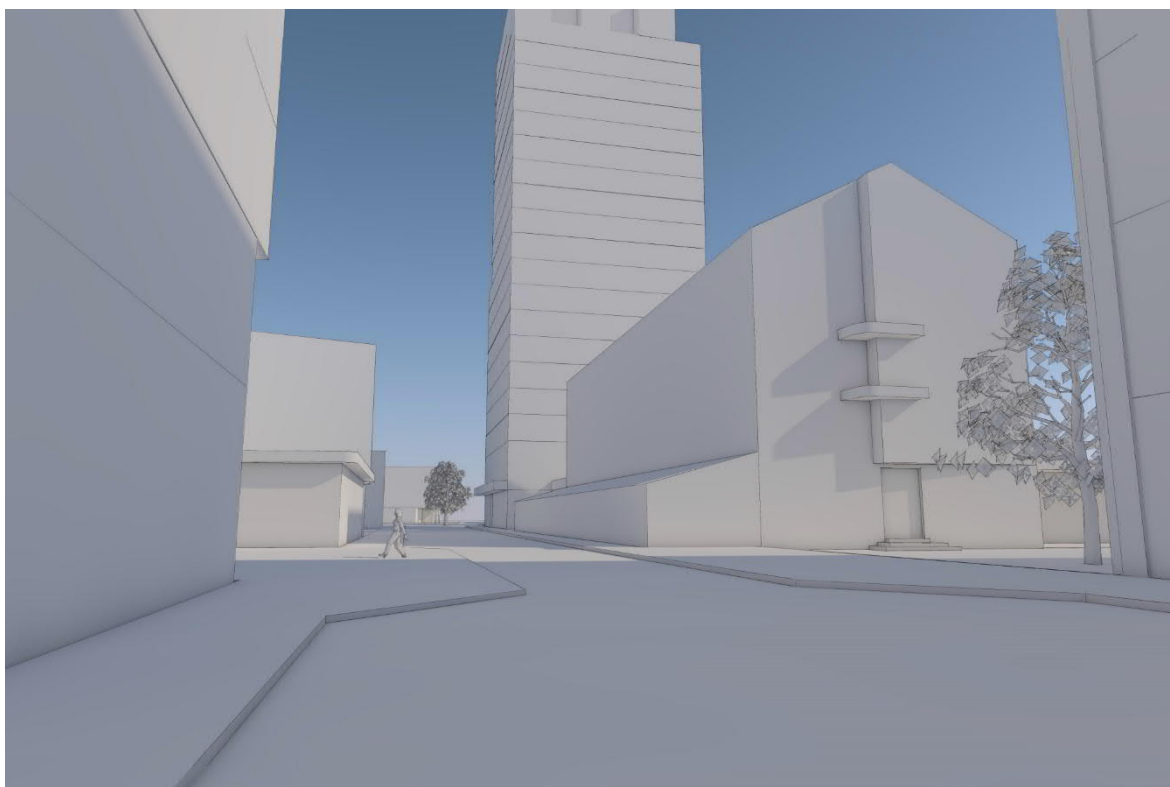


**E, kuva E2.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa autopysäköinti kahdella maanalaisella pysäköintitasolla yhteensä 340-360 ap seuraavasti: Lapinmaa 180-200 ap, KOy Rova-Pekka 36 ap ja Maakuntakadun alla 64+64=128 ap siten, että mahdollisuus yhdistyä Sampokeskuksen pysäköintihalliin.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





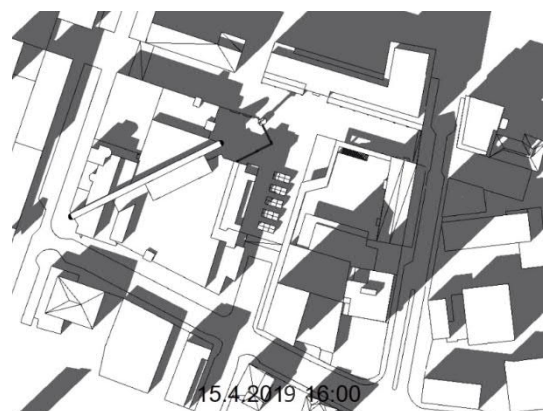
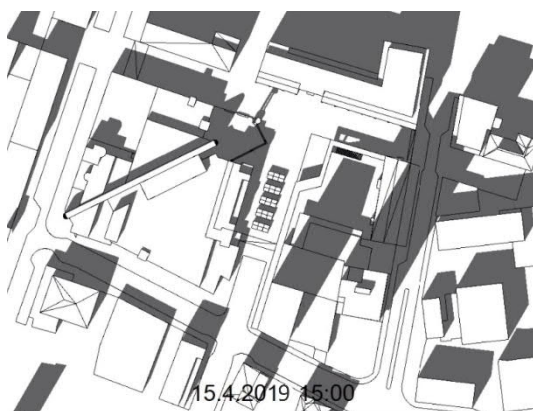
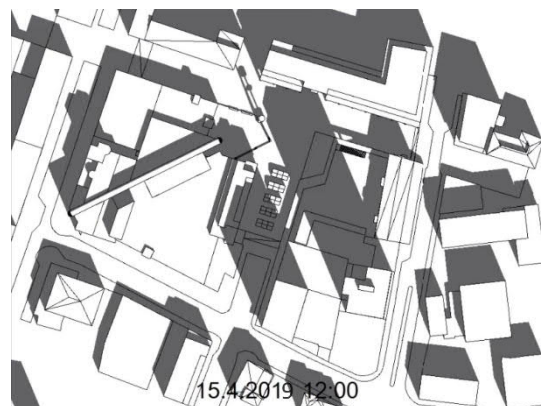
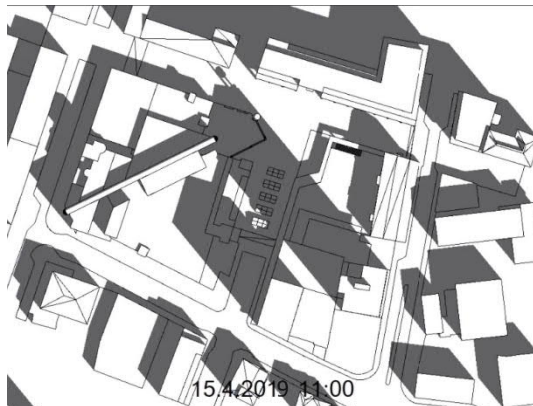
**E, kuva E3.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)  
havainnekuva luoteesta Lordinaukiolle. Maakuntakadulla Sampokeskuksen itäreunalla tori-  
myyntipaikkoja (kuvassa valkeat harjakattoiset kojut)



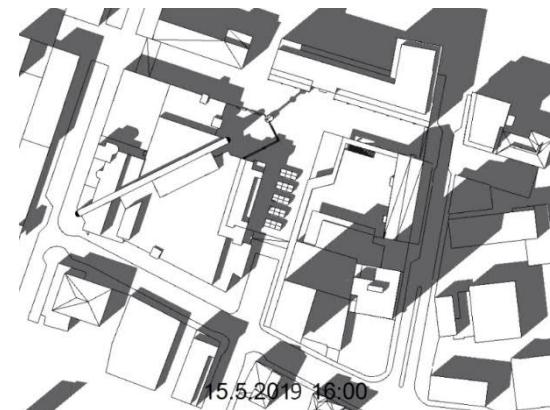
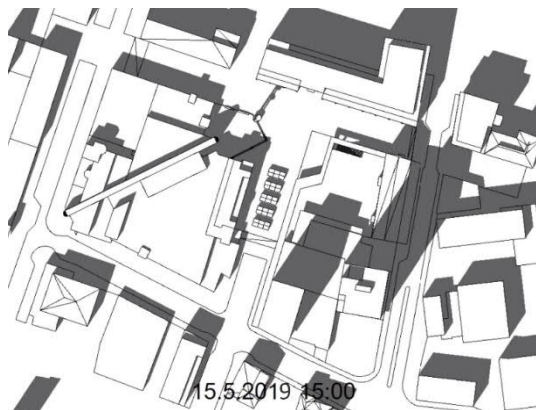
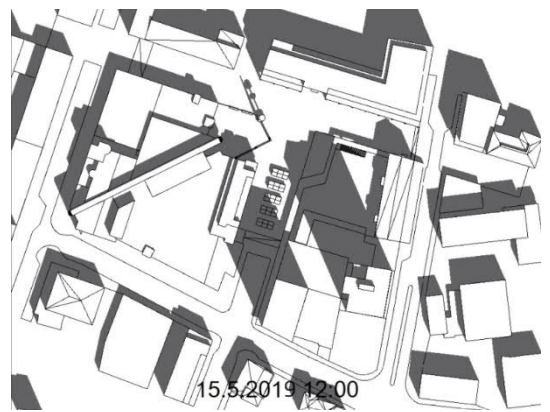
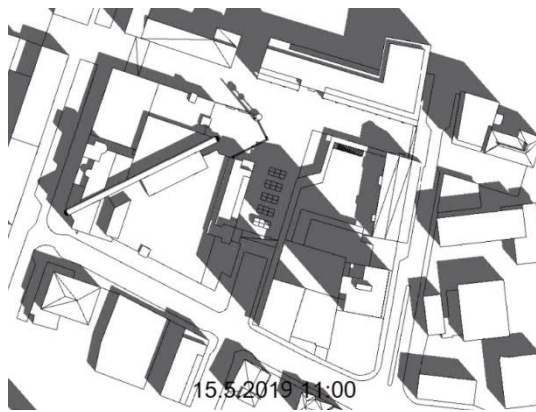
**E, kuva E4.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)  
havainnekuva Korkalonkatua etelään, etualalla KOy Lapinmaa



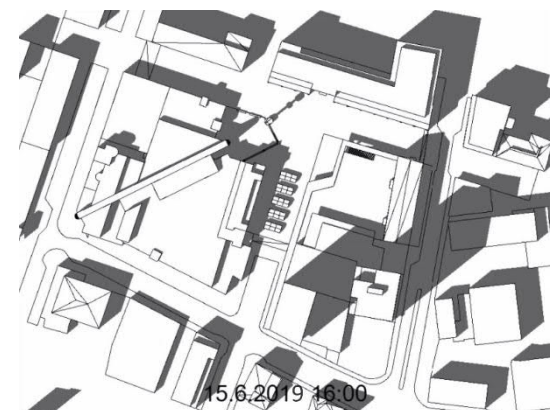
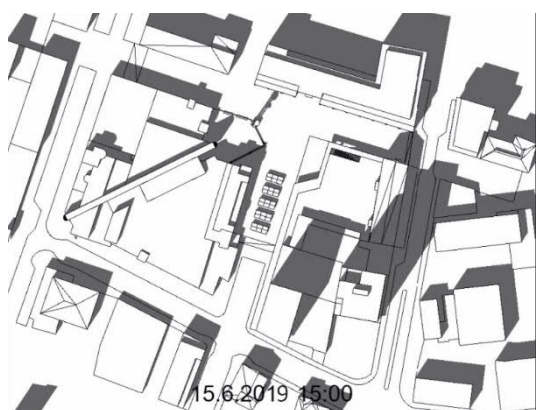
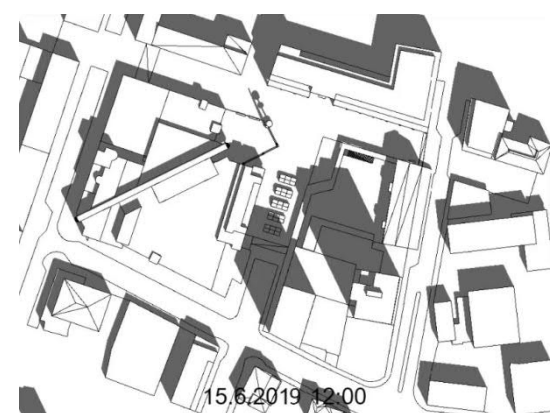
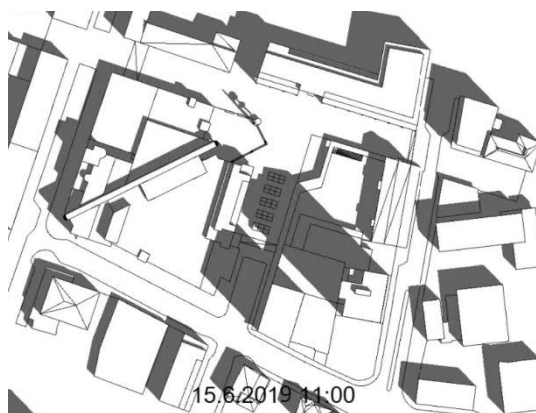
**E, kuva E5.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)  
havainnekuva Lordin aukio kohti itää ja Kemijokea



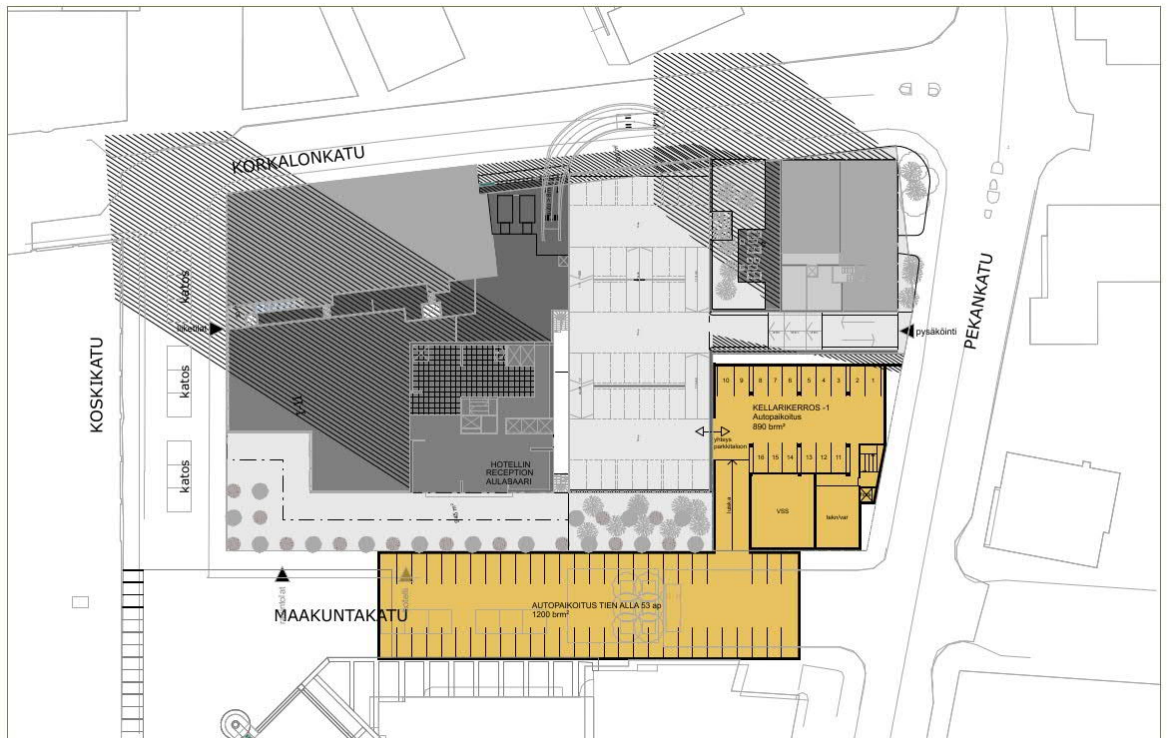
**E, kuvakooste i.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka)  
ote huhtikuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alarivi 15/16 (UTC +2h)



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

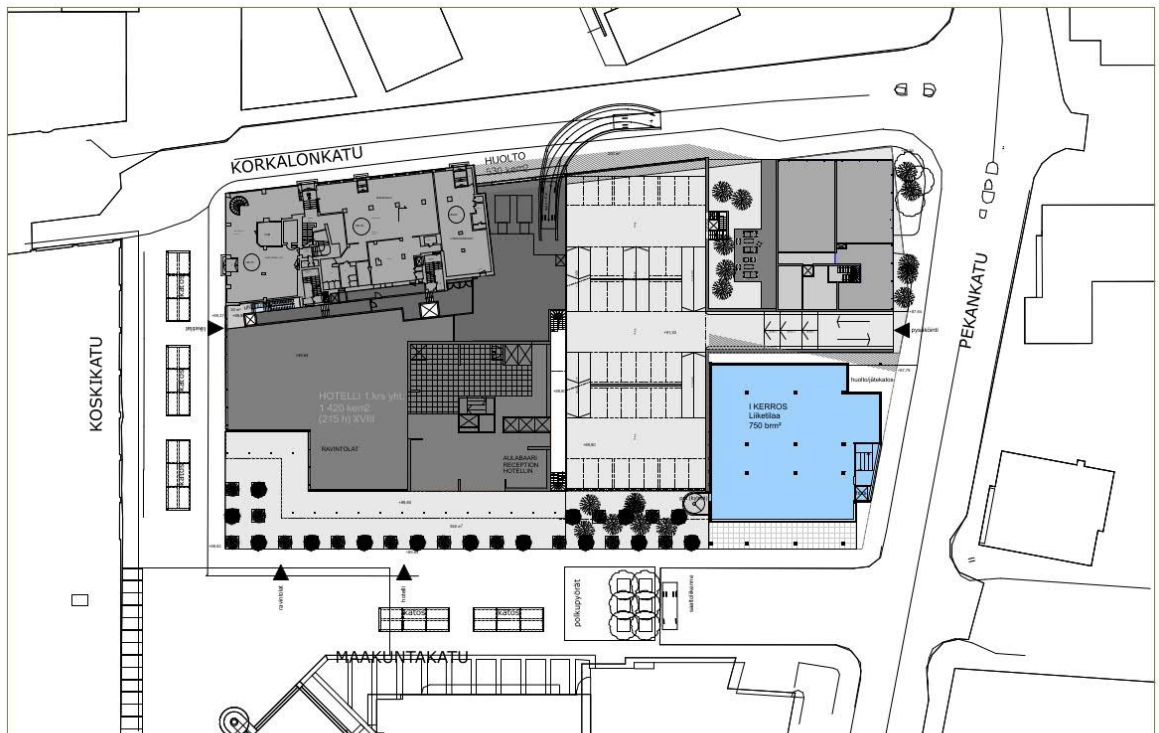


**E, kuvakooste iii.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote kesäkuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)



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

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



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

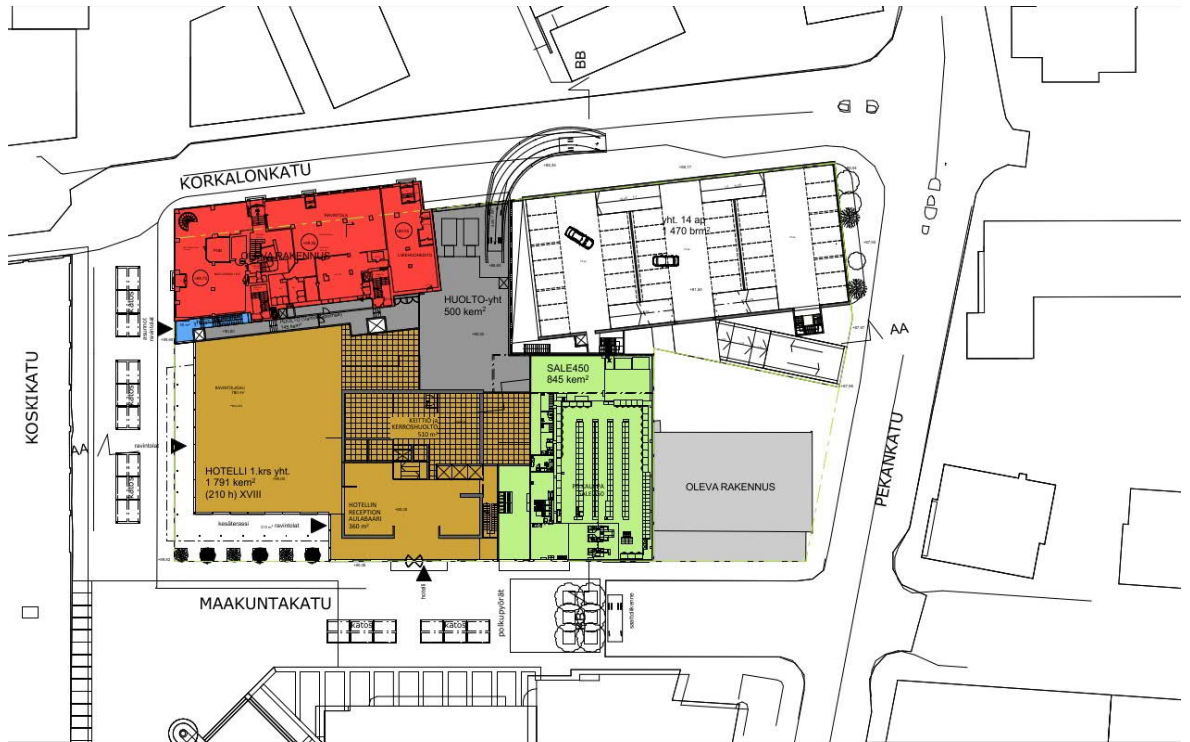
**F, kuva F2.** Asemakaavaluonnoksen 28.6.2022 perusteena As Oy Rova-Pekan osalta oleva viitesuunnitelma (31.3.2022, XIV kerosta) liitettynä Arina-Lapinmaan suunnitelmiin pvm 16.11.2021, 1 krs. / maantaso, jossa Pekankadun ja Korkalonkadun kulmassa VIII kerroksinen asuinrakennus ja Lordiaukion laajennus 945 m<sup>2</sup>



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



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

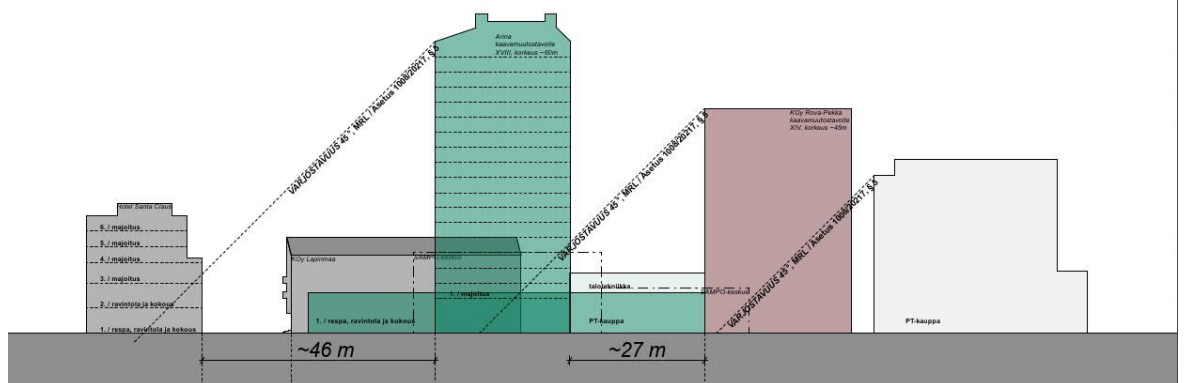


Lapinmaa  
pohjakavaio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | 1:500 A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuutoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

**G, kuva G1.** KOy Lapinmaa viitesuunnitelma 11.11.2022, hotellin kerroslukumäärä XVIII, aukion pinta-alalisä noin 310 m<sup>2</sup>, Pekankadun ja Korkalonkadun kulmauksessa pysäköintilaitos

**Varjostavuus, tutkielma B**  
**Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023**

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



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



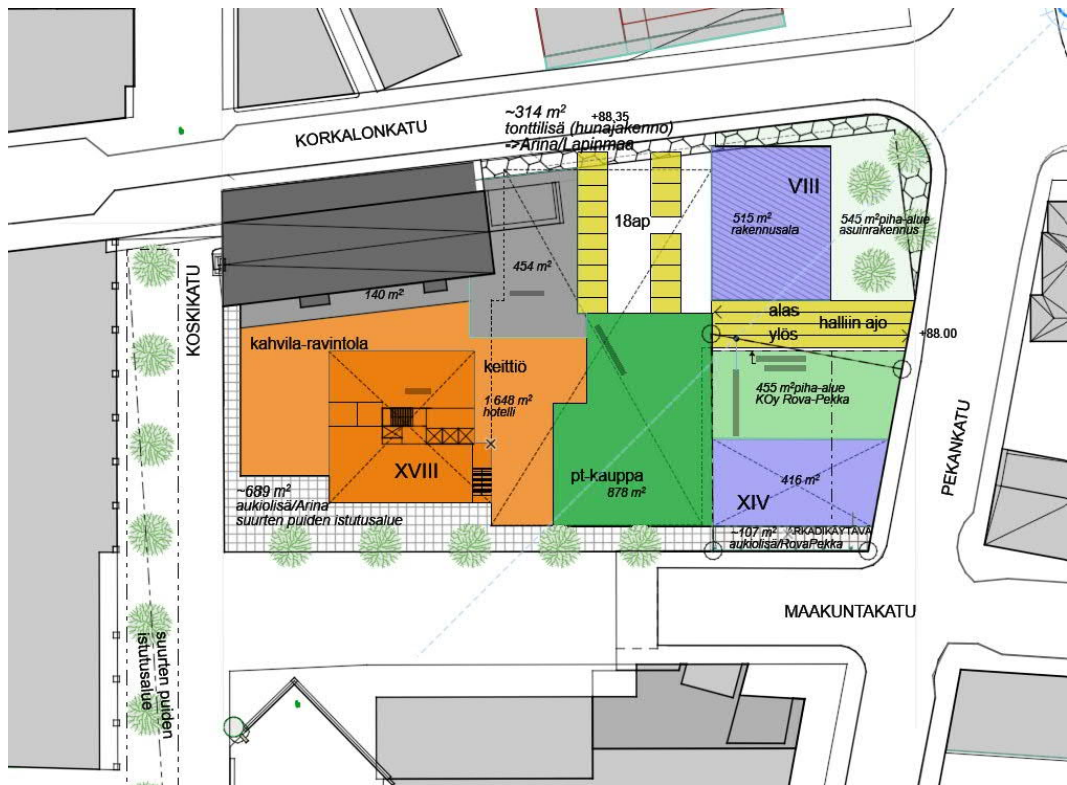
Lapinmaa  
Ilmakuva koillisesta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450

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

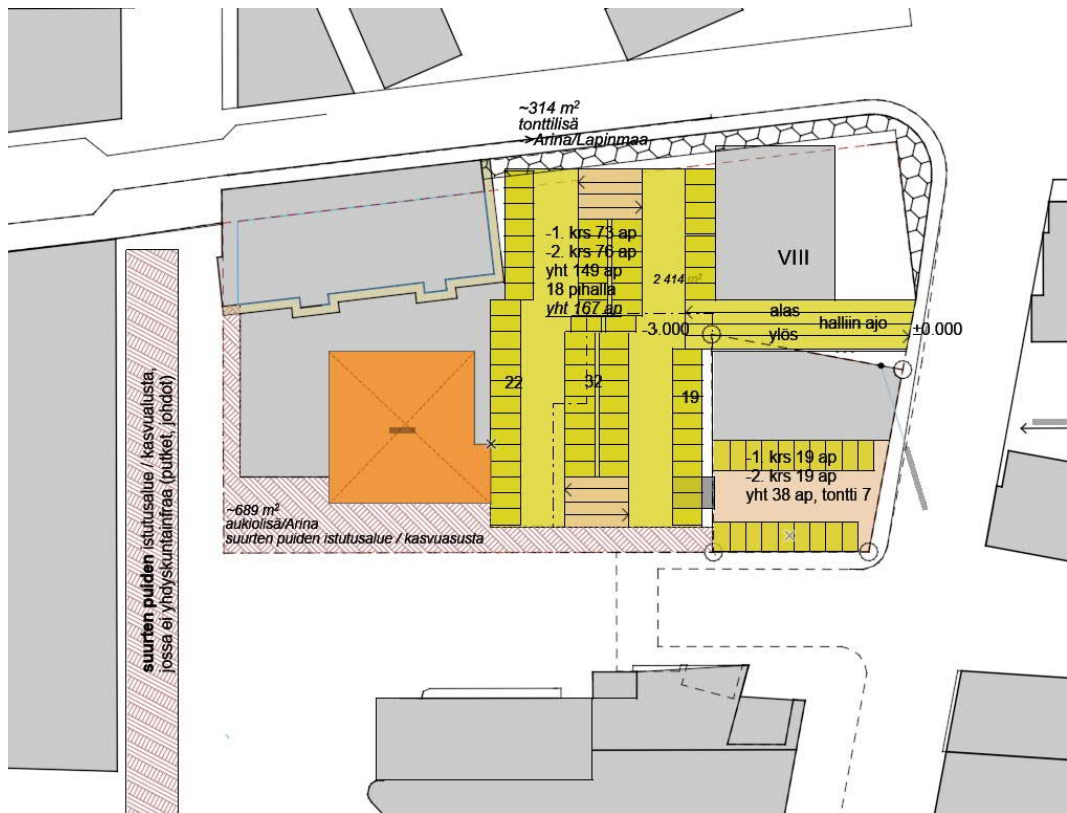


Lapinmaa  
Näkymä kaakosta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450

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



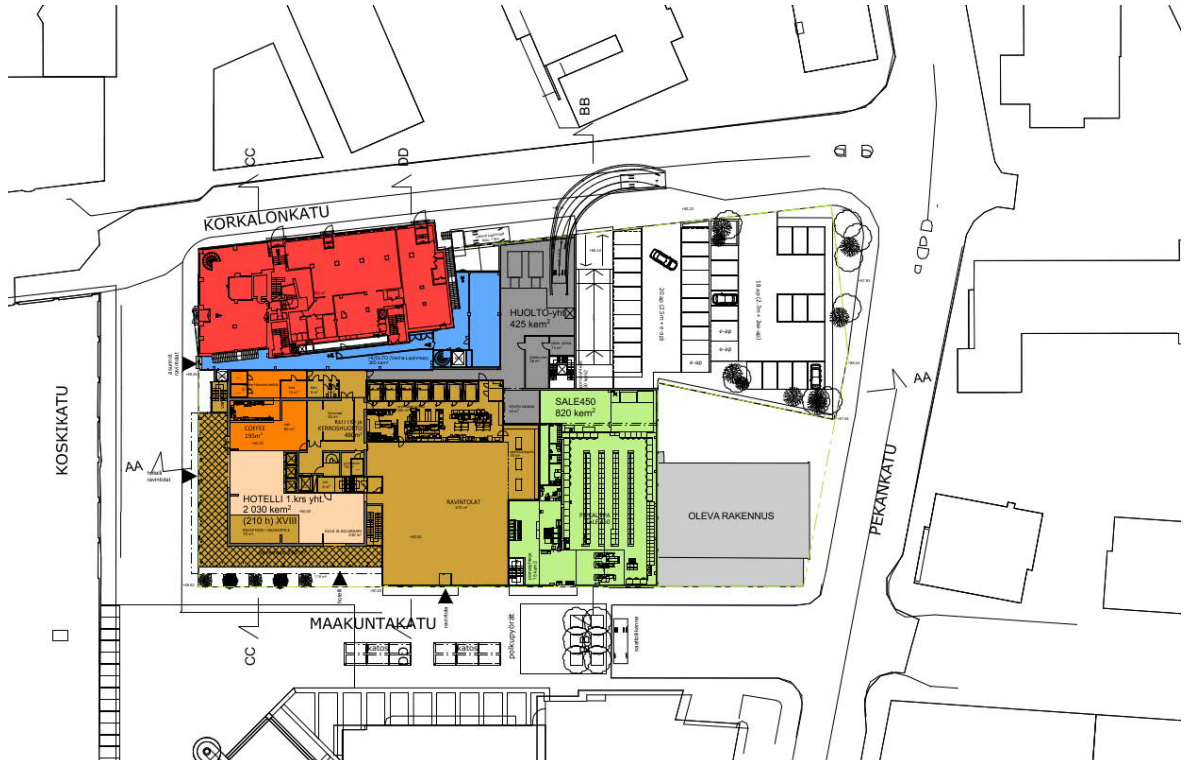
**H, kuva H1.** Maantasokerros Kaavoituksen laatima tutkielma kevät 2023 (XVIII kerrosta). Hotellin (oranssi väri) torniosan etäisyys Hotelli Santa Clausista 35 metriä. Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (~500 m<sup>2</sup>) asuinrakennuksen (VIII) piha-alueeksi. Aukion lisäpinta-ala noin 650 m<sup>2</sup>. Maakunta- ja Koskikadun kulmauksen portaittain askeltaminen (3 kpl ulkonurkka) parantaa näkyvyyttä ja luo väljyyden tuntua.



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



## Kaavaluonnoskartan 5.7.2023 mukaiset viitesuunnitelmat (I. ja J.)

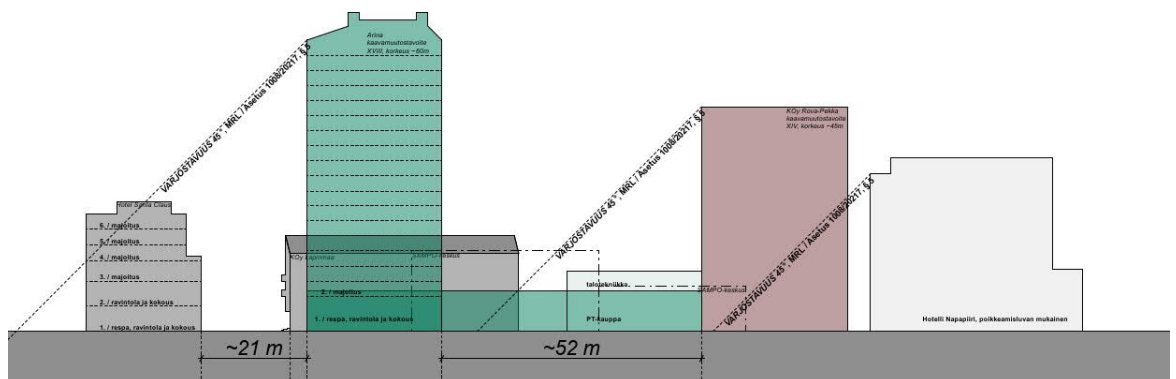


Lapinmaa  
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - lyhyt 2023 | 1:500 A3 | 20.6.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

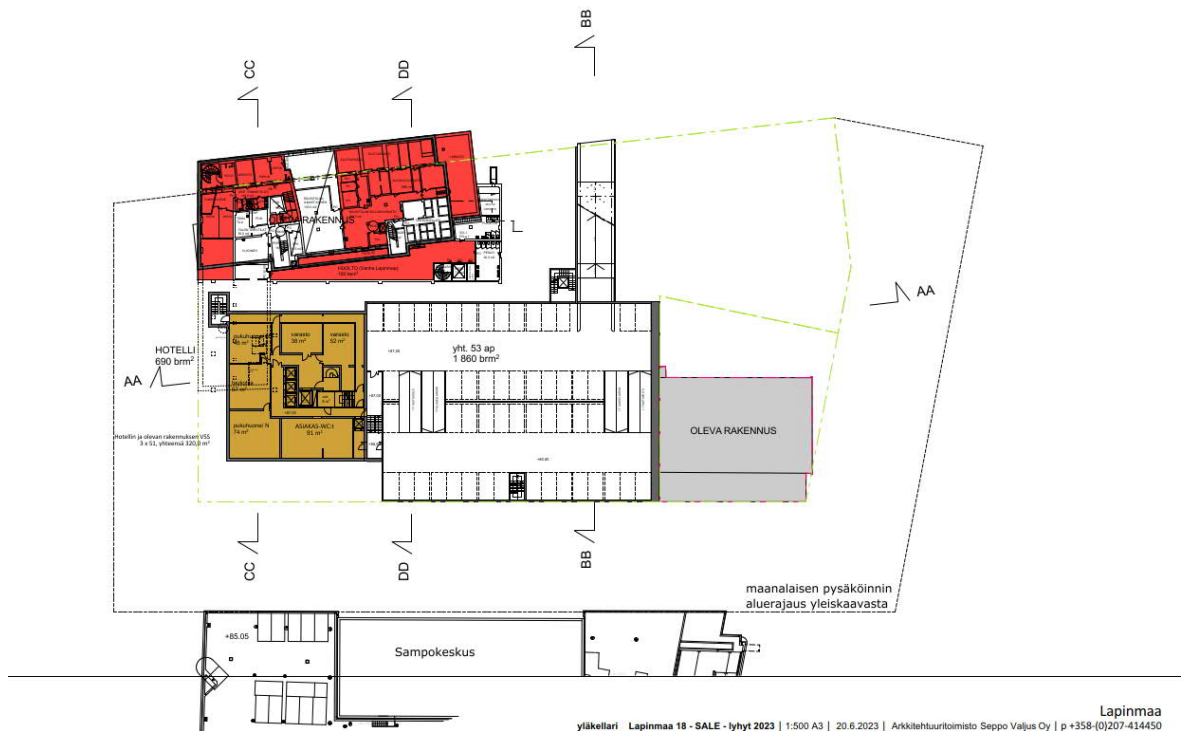
I. kuva I1. Lapinmaa, viitesuunnitelman 20.6.2023 maantasokerros, kaavakartta 5.7.2023

### Varjostavuus, tutkielma A Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

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



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

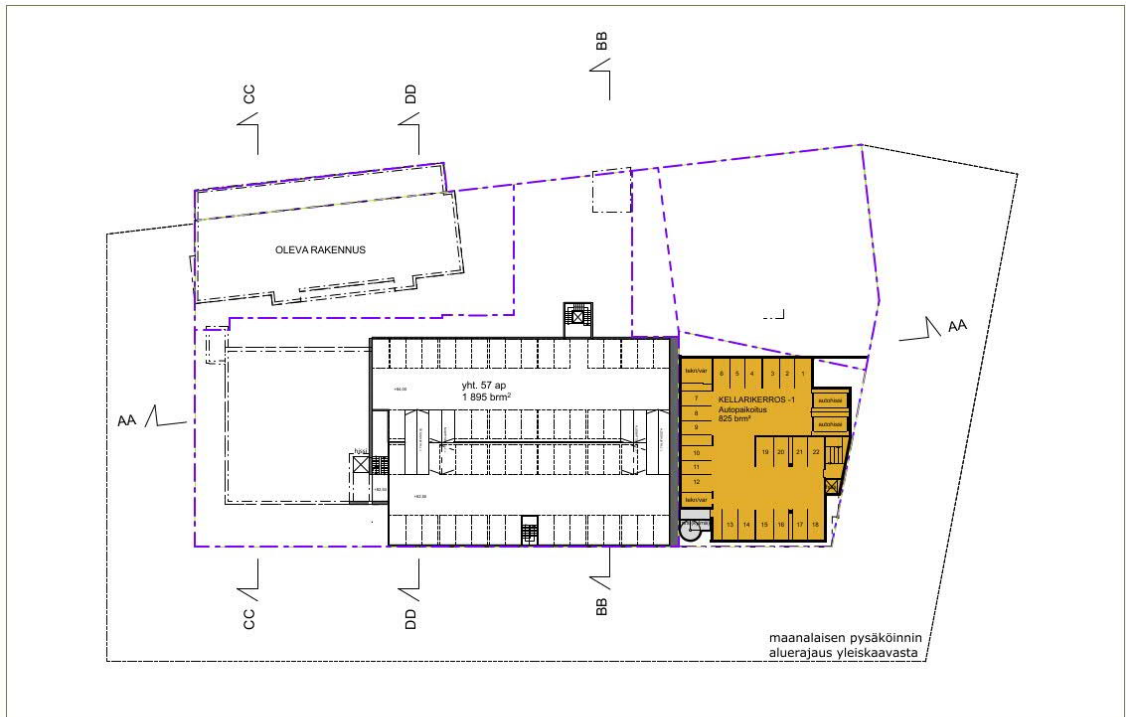


**I. kuva I3.** Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (kaavaliite: Lapinmaa 18-SALE lyhyt 23 20230620), maanalaisen pysäköintihallin yläkellari, ajo pysäköintikellariin Korkalonkadulta (vrt. H2. Kaavoituksen tutkielma kevät 2023, ajo Pekankadulta, selostuksen sivu 33)



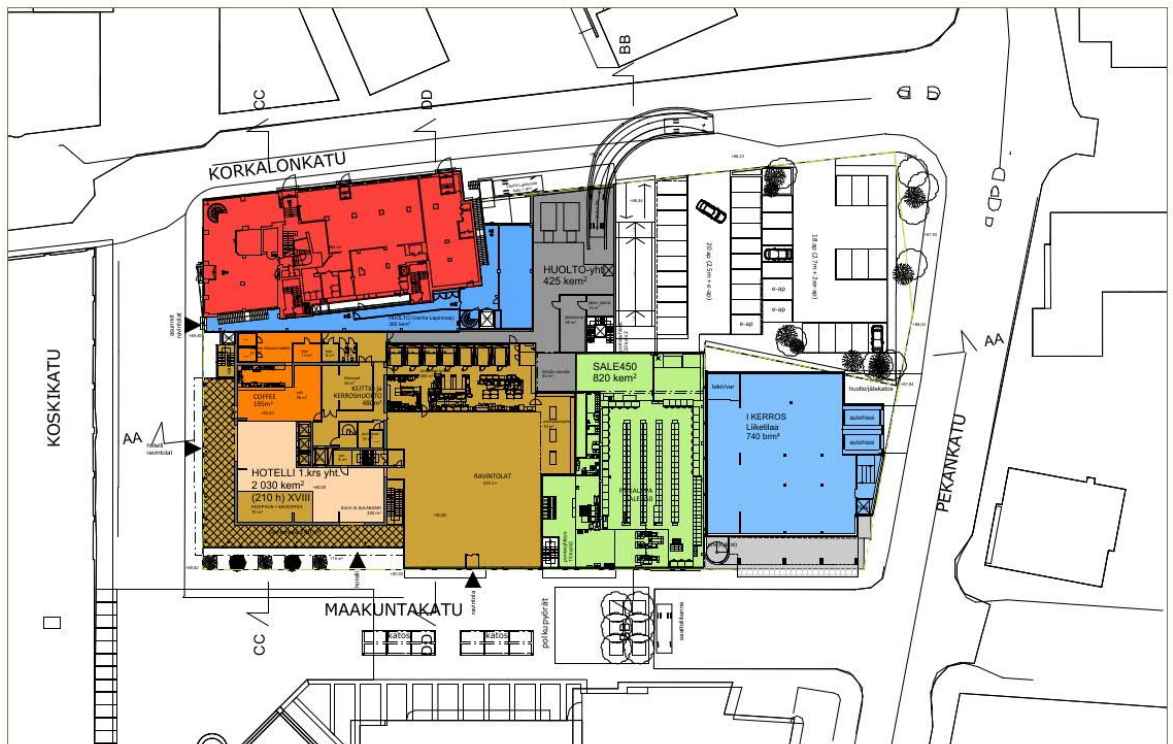
Valokuvasuovitus kävelykadulta Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu | A3 | 17.7.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450 Lapinmaa

**I. kuva I4.** Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu-20230717), näkymä Lordin aukiolle kohti Kemijokea. Julkisivujen pinnanjako (ikkuna-aukot, umpipinnat), materiaalivalinnat, väritys ja valaistusratkaisut muokkaavat kaupunkikuvaa. Kaupunkitila on rakennusten välistä tilaa, joten rakennusmassojen sijainnin merkitys on suuri sen suhteen, miltä tila tuntuu – onko se viihtyisä ja vetovoimainen.



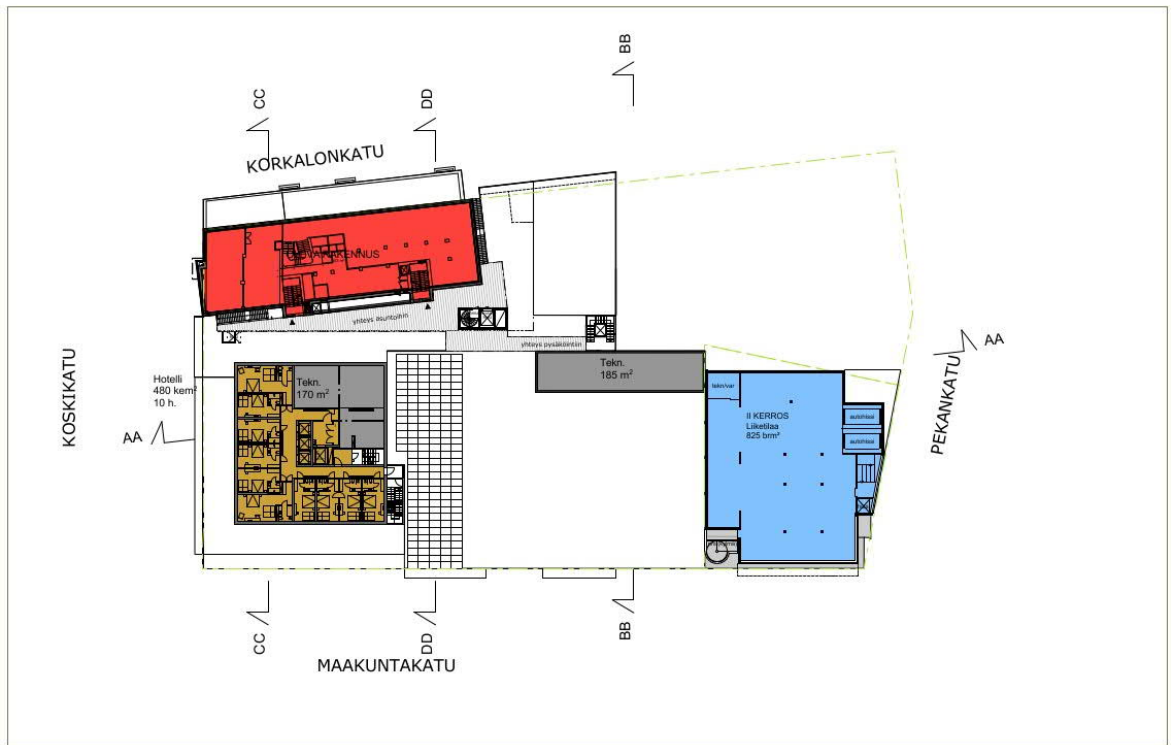
As. Oy Rova-Pekka  
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500  
02.08.2023, Arkkitehtuutoimisto ARKTES Oy

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



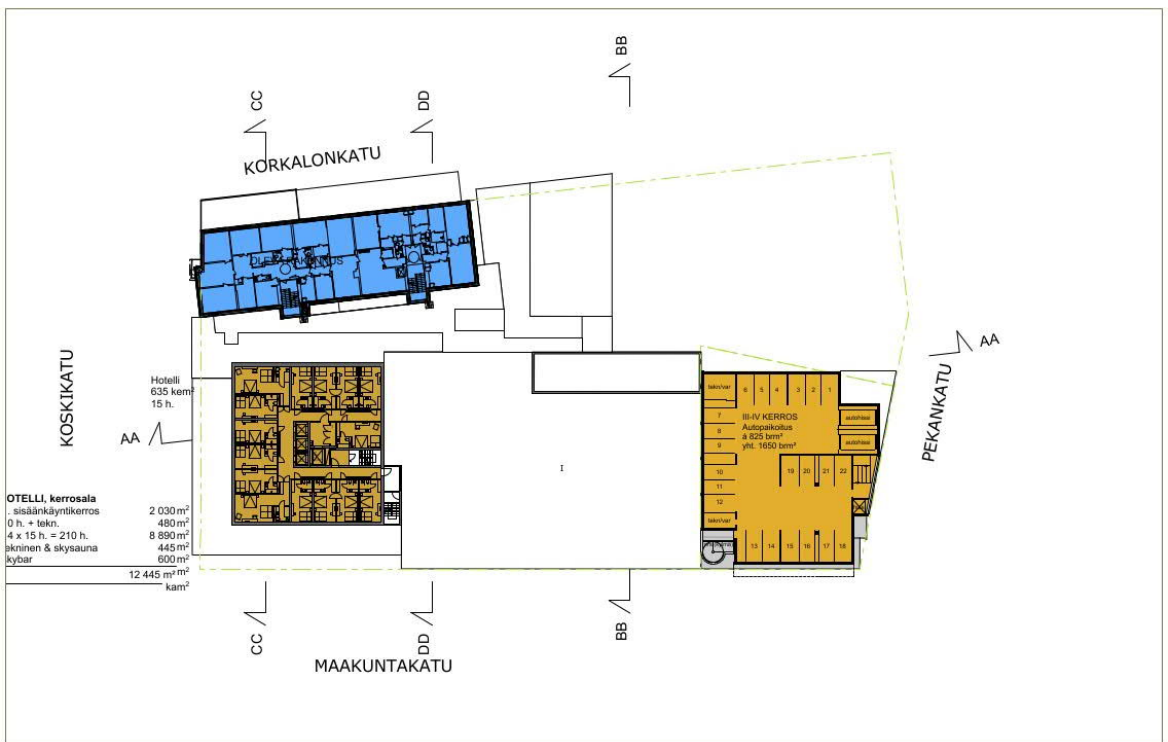
As. Oy Rova-Pekka  
I KERROS LUONNOS, 1:500  
02.08.2023, Arkkitehtuuri-toimisto ARKTES Oy

**J. kuva J2.** Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen) / Arkki-tehtuuri-toimisto Arktes Oy, I-kerros/maantaso, kaavakartta 5.7.2023.



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

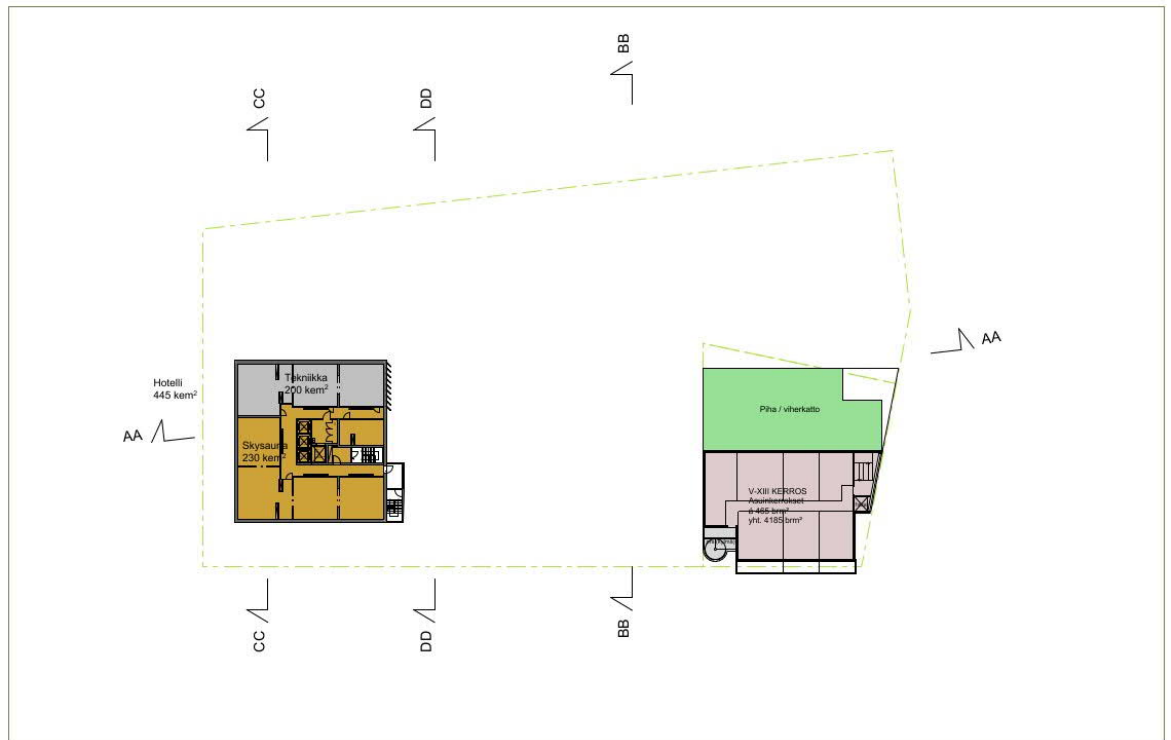
**J. kuva J3.** Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen) Arkkitehtuuri-toimisto Arktes Oy, II-kerros, kaavakartta 5.7.2023.



OTEELLI, kerrosala  
sisäänkäyntikerros  
0 h. + tekn. 2 030 m<sup>2</sup>  
4 x 15 h. = 210 h. 480 m<sup>2</sup>  
akninen & skysauna 8 890 m<sup>2</sup>  
kybar 445 m<sup>2</sup>  
12 445 m<sup>2</sup> kam<sup>2</sup>

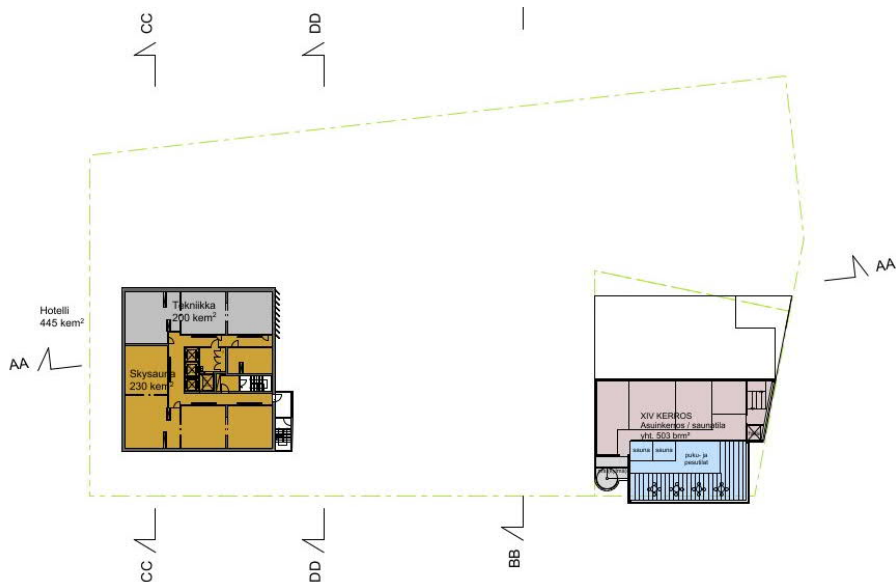
As. Oy Rova-Pekka  
III-IV KERROS LUONNOS, 1:500  
02.08.2023, Arkkitehtuuri-toimisto ARKTES Oy

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



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

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



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

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



**J. kuva J7. Kortteli lounaasta, edessä RovaPekka ja taustalla Lapinmaa**  
havainnekuva / Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Arktes Oy, kaavakartta 5.7.2023.



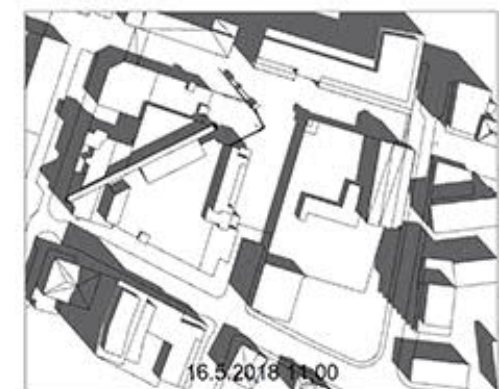
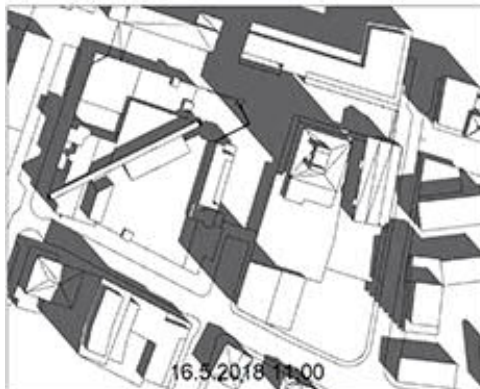
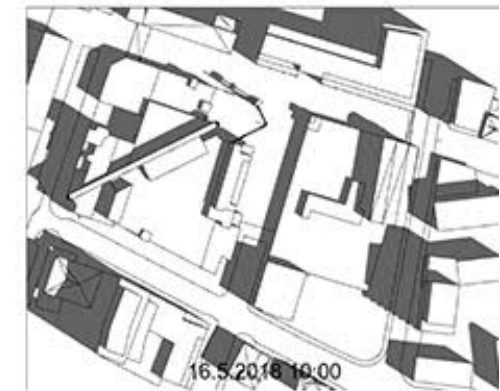
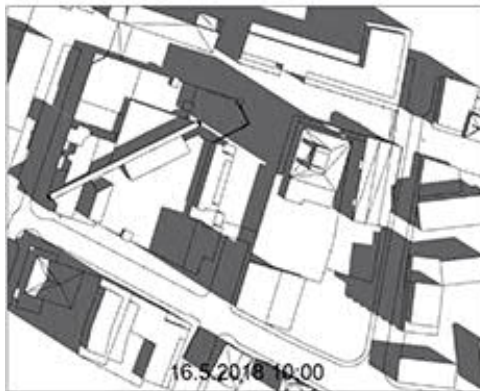
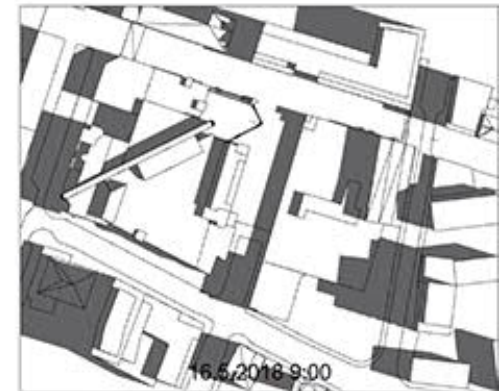
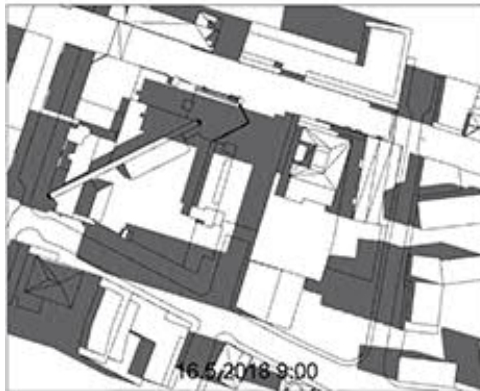
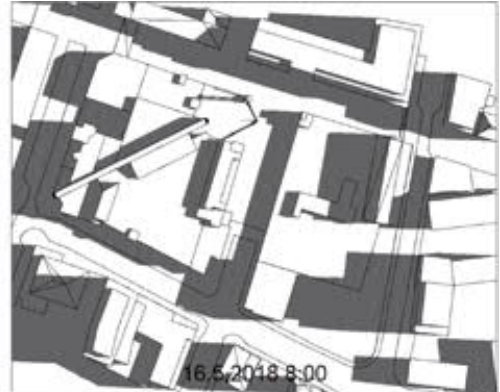
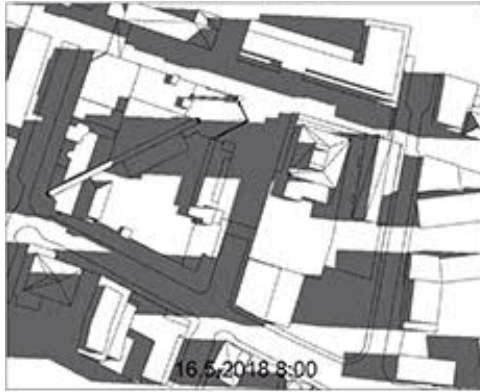
**J. kuva J8. Pekankatua kohti itää**  
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.



**J. kuva J9. Maakuntakatu kohti Lordin aukiota**  
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.

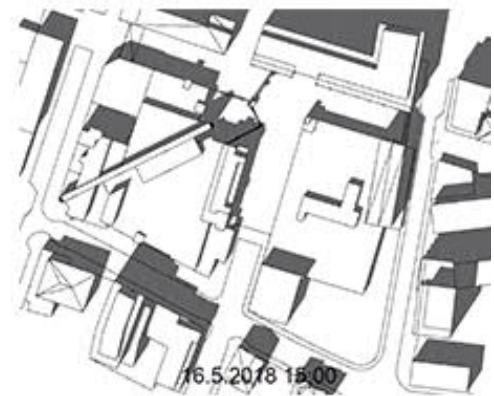
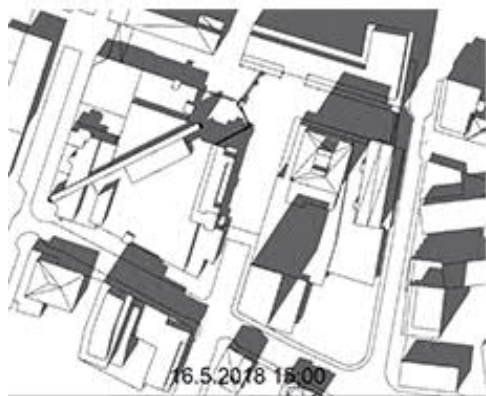
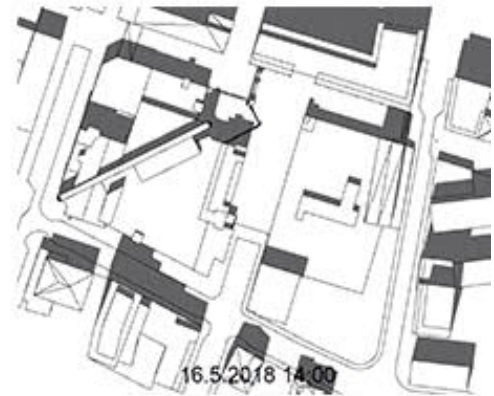
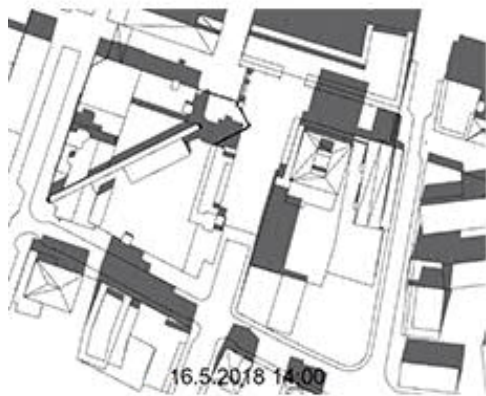
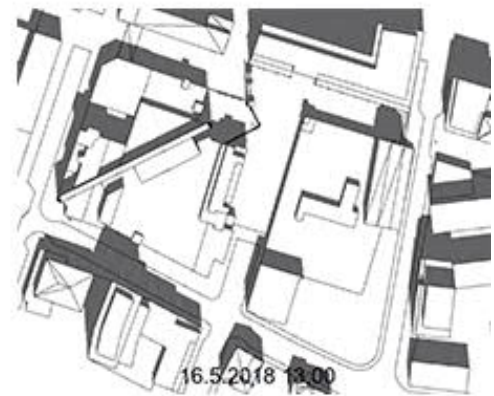
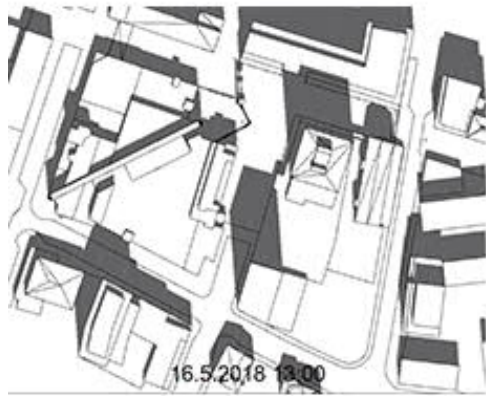
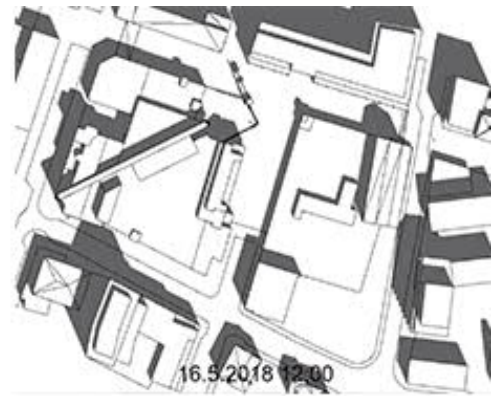
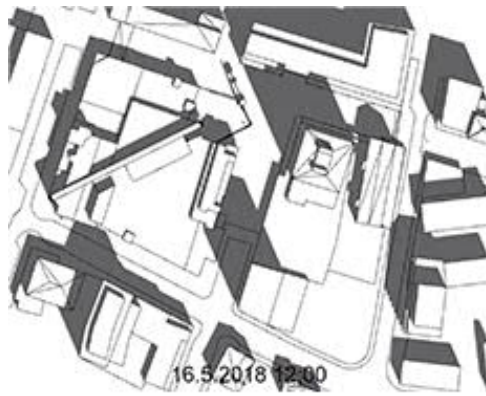
### 5.3

### Luonnosvaiheen varjostusanalyysi

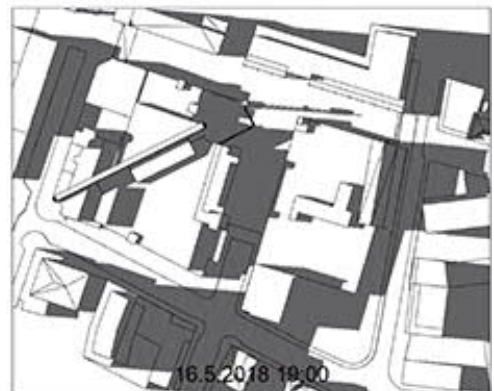
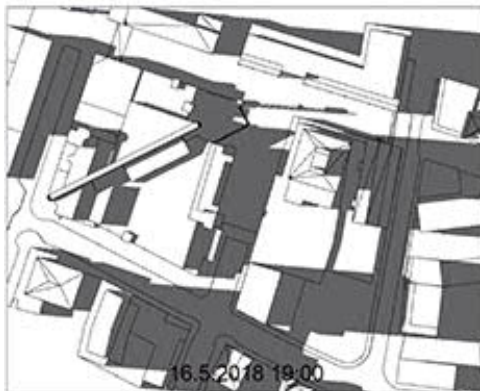
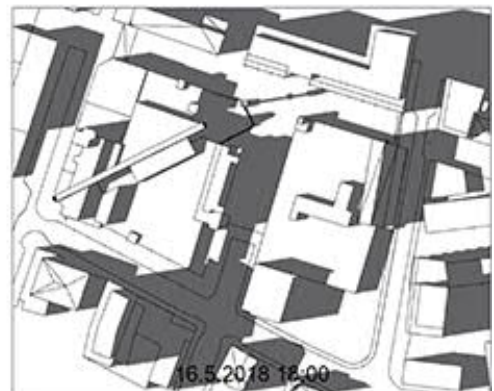
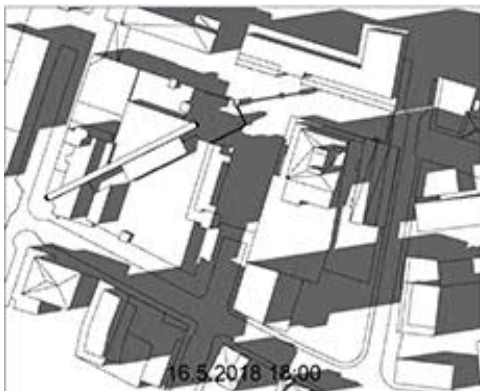
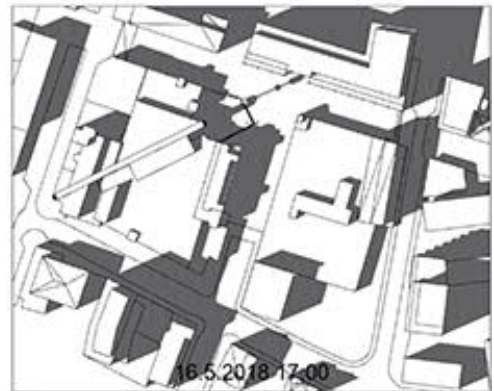
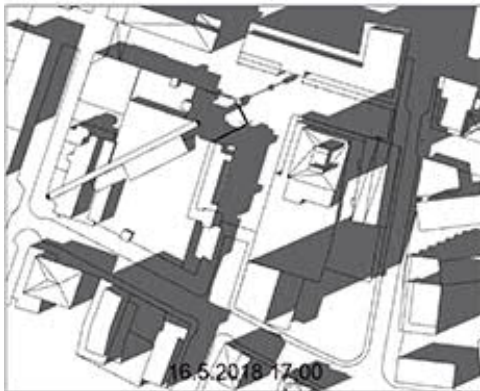
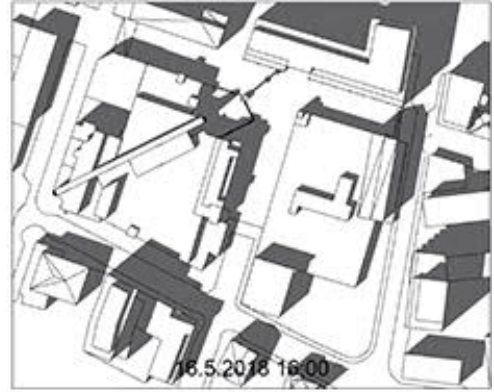
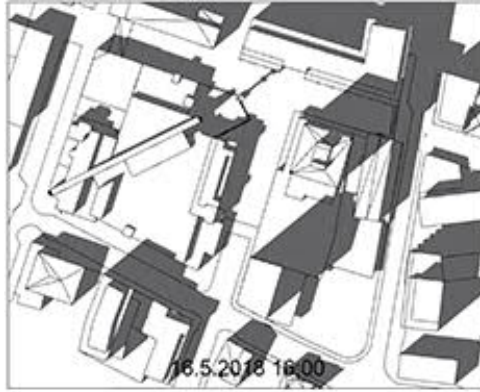


**Kuvakooste i.** Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 8, 9, 10 ja 11 VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila





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



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

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

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

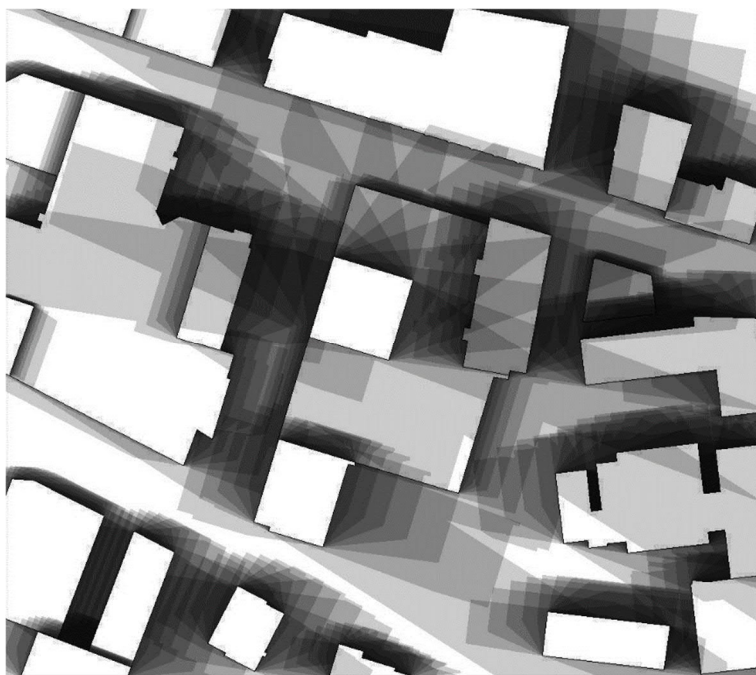
Suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla itä-länsisuuntaisen Koskikadun katualueella aamusta klo 9.00 iltaan klo 20.30 saakka.

Lordin aukion varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 6.00-12.30.

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

Korkalonkadun katualueella varjoisuus kasvaa iltapäivisin klo 15.30-20.30 välillä.

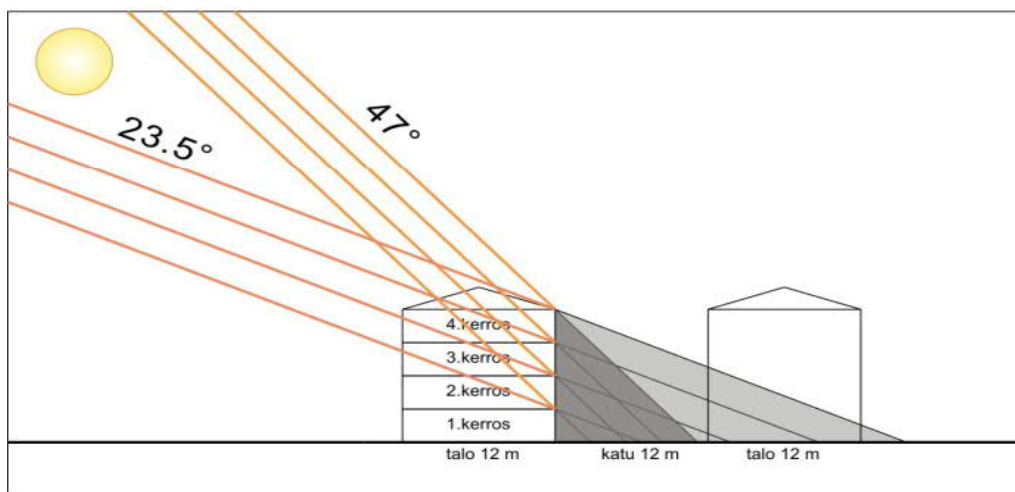
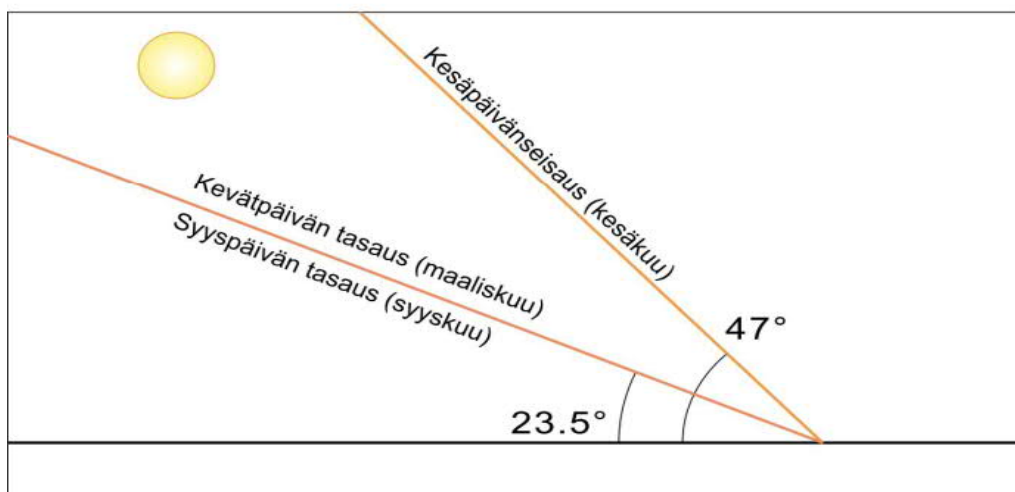
Pekankadun katualueella varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 7.00-9.30 välillä.



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

## Auringon kulkureitti napapiirillä

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



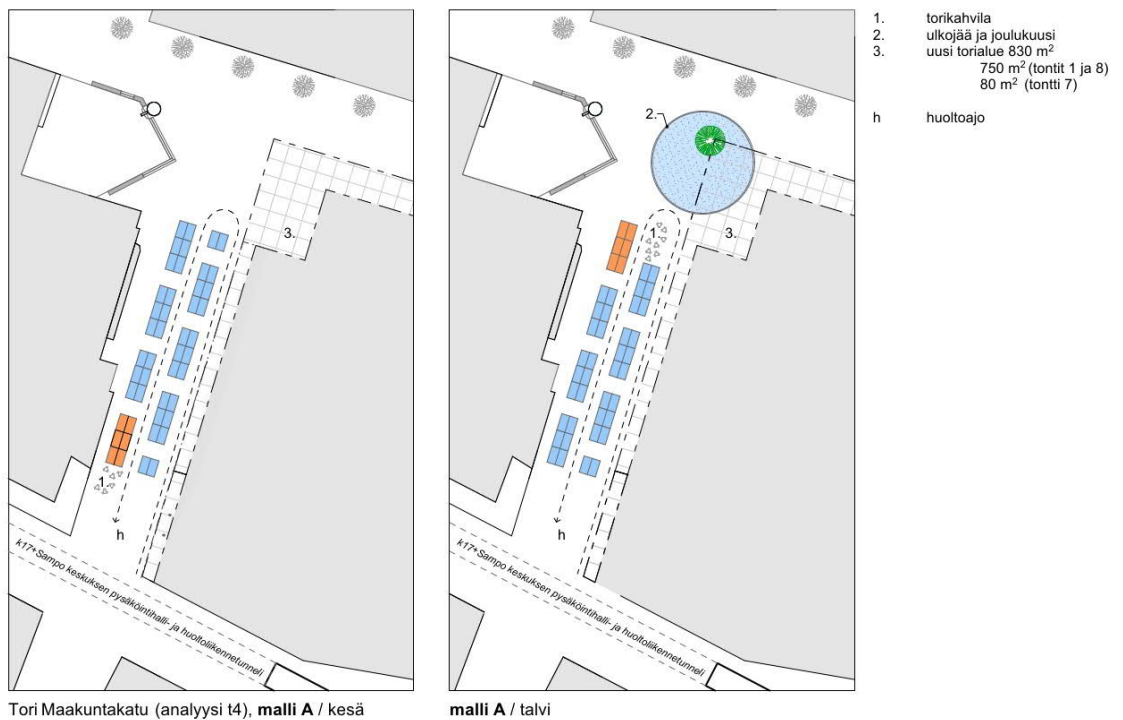
Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

### 5.4 Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi

Kaavoituksen kanta on, että keskustan yleiskaavassa 2015 Lordin aukion laajennukselle osoitettu 1300 m<sup>2</sup>:n tila saattaa olla ylimitoitettu vaade seuraavin perusteluin:

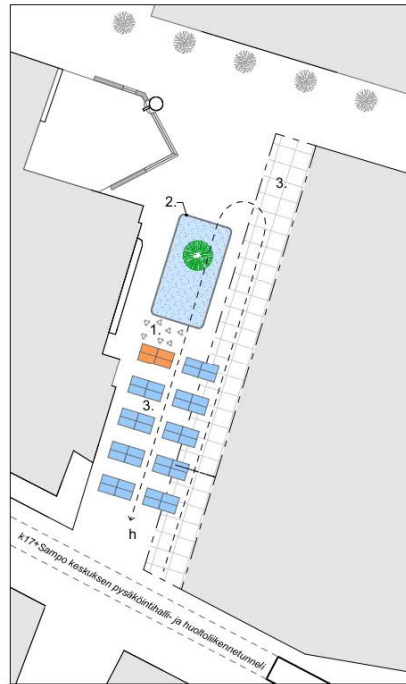
- i. toritoimintojen tuominen kävelykadulle ei ole mahdollista, sillä alueelle ei ole järjestettävissä turvallista huoltoliikennettä
- ii. alueen pinta-ala ei missään tapauksessa riittäisi sekä kahviloiden teras-  
sitarpeille, talvitoiminnoille (lumenkasaus, liukumäet jne.) että toritoimin-  
noille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

Lordiaukion käytettävyyttä parantaisi merkittävästi sen laajentaminen noin 600 m<sup>2</sup>:llä.



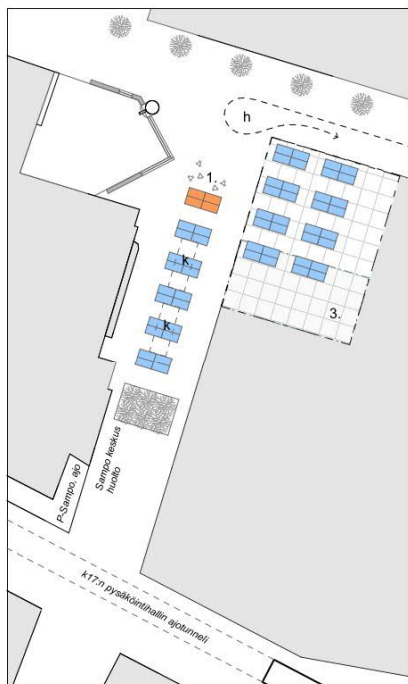


Tori Maakuntakatu (analyysi t3), malli B / kesä

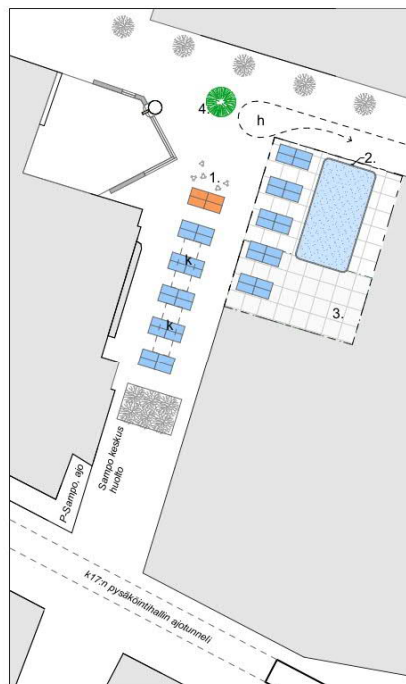


malli B / talvi

1. torikahvila
  2. ulkojää ja joulukuusi
  3. uusi torialue 1087 m<sup>2</sup>  
819 m<sup>2</sup> (tontit 1 ja 8)  
268 m<sup>2</sup> (tontti 7)
- h huoltoajo

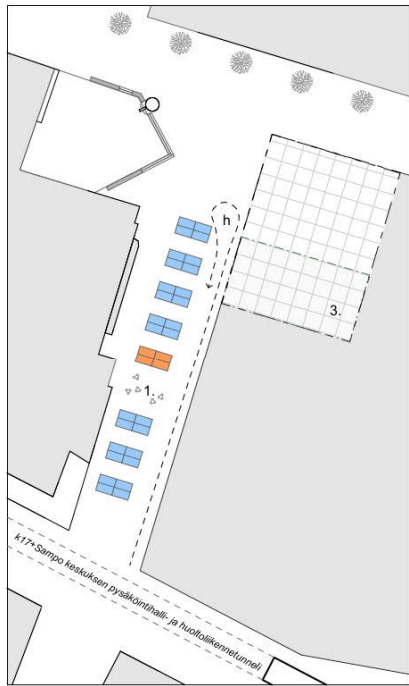


Tori Sampoakio (osayleiskaava, analyysi t1), malli C / kesä

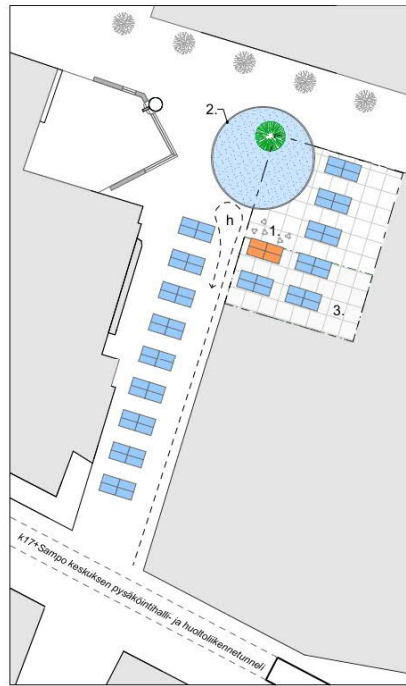


malli C / talvi

1. torikahvila
  2. ulkojää
  3. uusi torialue 1330 m<sup>2</sup>  
1330 (tontit 1 ja 8)
  4. joulukuusi
- h huoltoajo



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



**malli D / talvi**

1. torikahvila
  2. ulkojää ja joulukuusi
  3. uusi torialue 1330 m<sup>2</sup> (tontti 8)
- h huoltoajo

## 5.5

### Aukioesimerkkejä



Kamppi, Helsinki, Suomi



Kuopion tori, Suomi



Paley Park, New York, Yhdysvallat





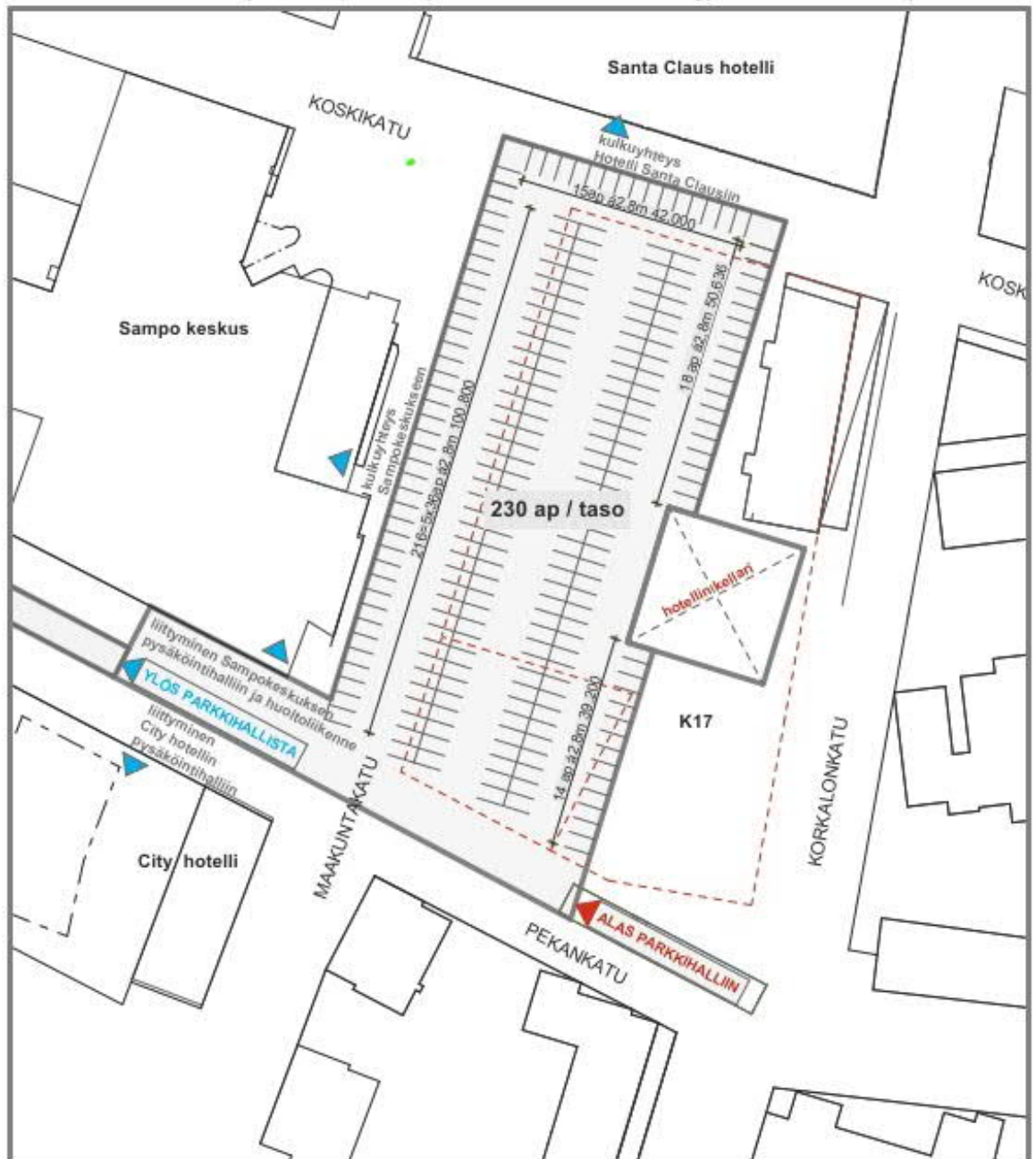
Rambla, Barcelona, Espanja



Ströget, Kööpenhamina, Tanska

## 5.6

## Tutkittuja pysäköintiratkaisuja



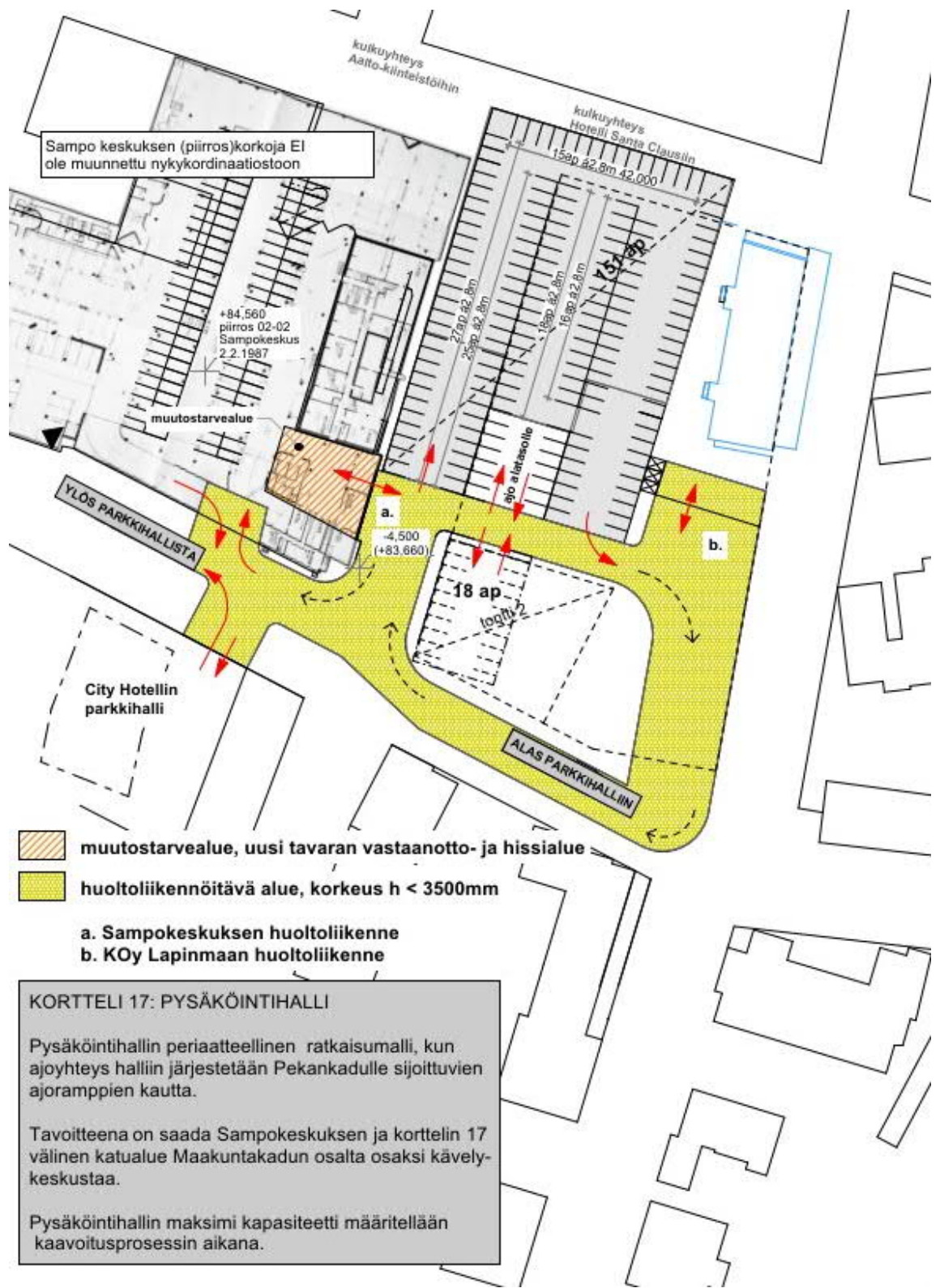
### KORTTELI 17: PYSÄKÖINTIHALLI

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

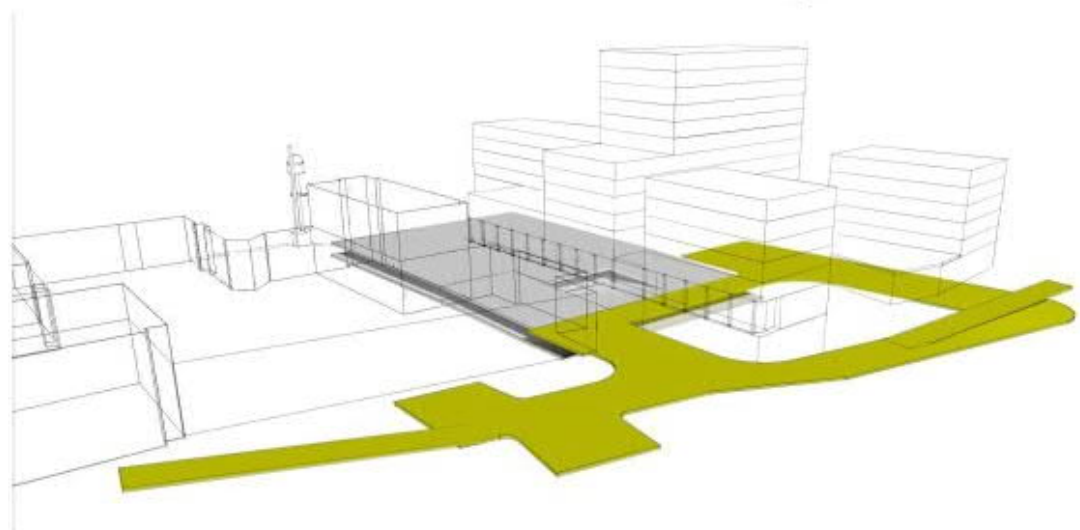
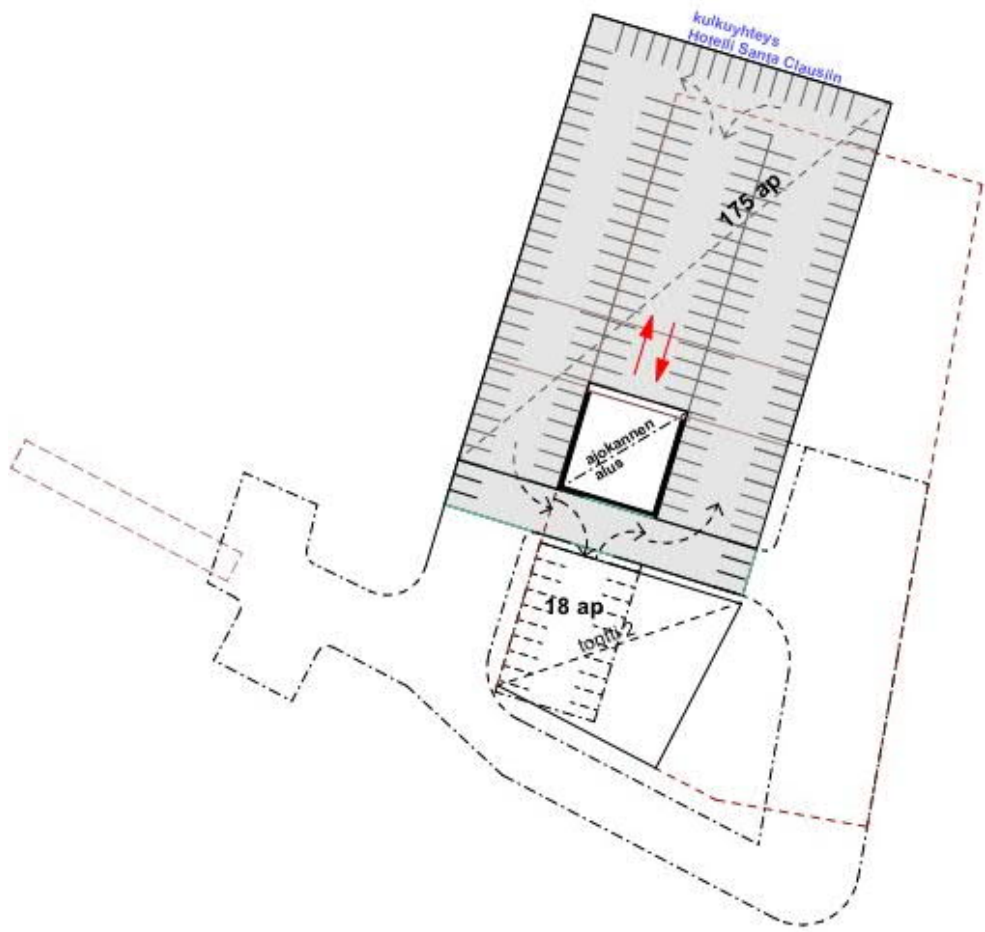
Tavoitteena on saada Sampo keskuksen ja korttelin 17 välinen katualue Maakuntakadun osalta osaksi kävelykeskustaa.

Pysäköintihallin maksimi kapasiteetti määritellään kaavoitusprosessin aikana.

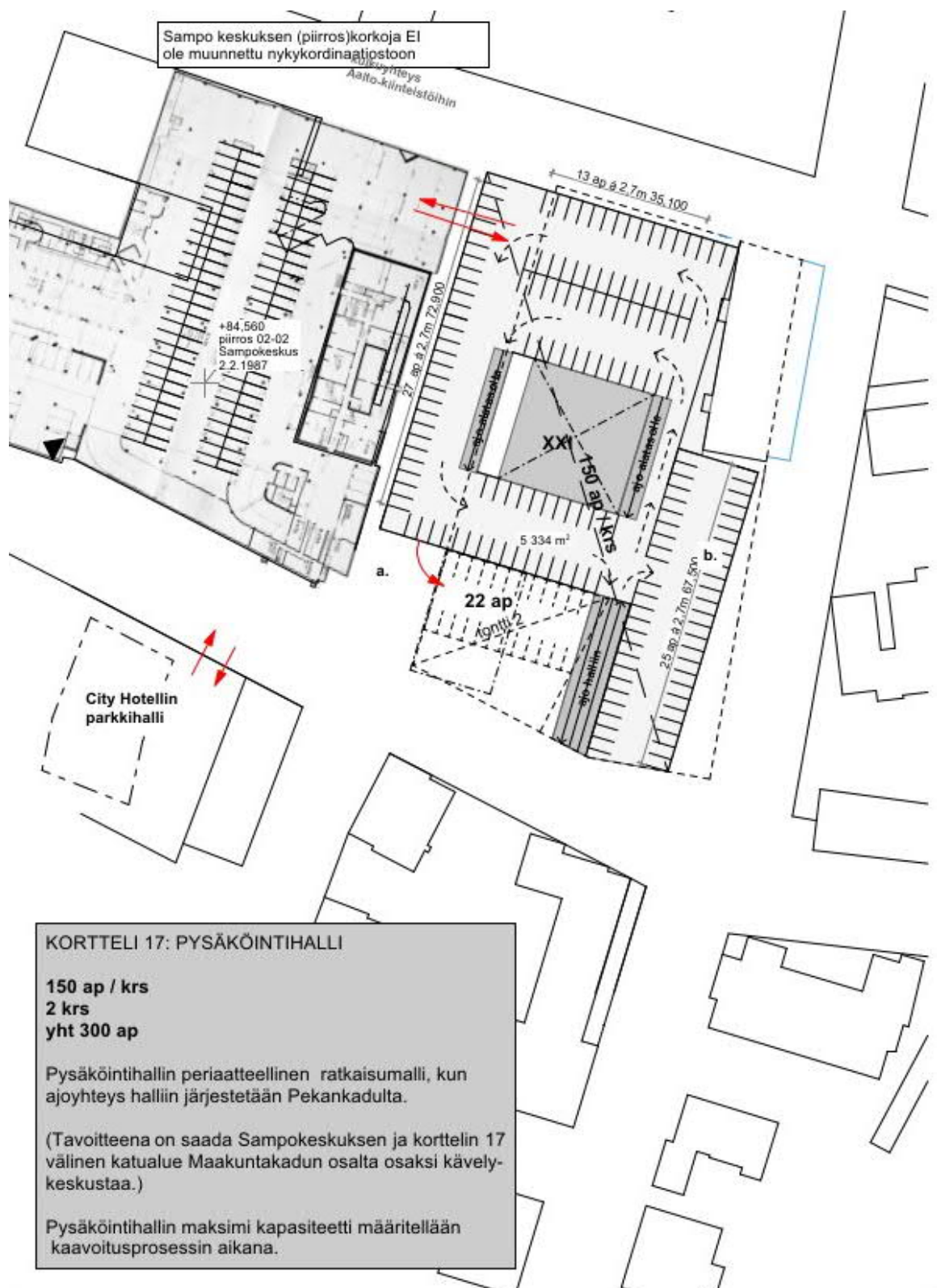
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 9.1.2019



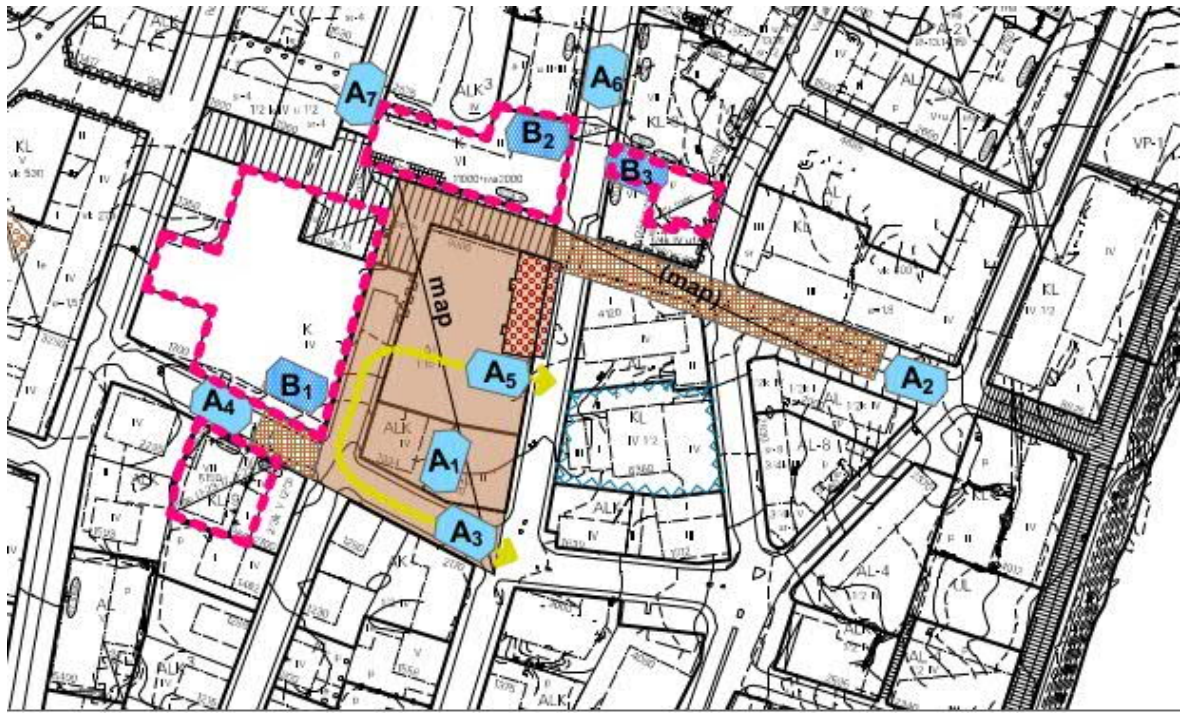
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019



Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019 periaateleikkaus Pekankadun ajorampeista











Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 24.4.2019



## K17 PYSÄKÖINTISKENAARIOT

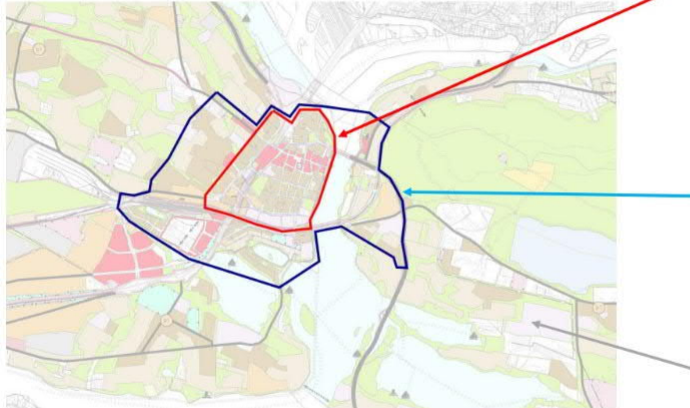
7.5.2019

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

Korttelin 17 pysäköintihallin vaihtoehtoja, kaavoituksen laatima periaateluonnos  
7.5.2019

## UUSI NORMI HENKILÖAUTOJEN PYSÄKÖINTIIN JA VYÖHYKEJAKO

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan ap/k-m<sup>2</sup>



- Lisäksi yksi vieraspaikka ja yksi huolto-/kotihoito-/logistiikkapaikka/ 1000 k-m<sup>2</sup>.
- Lisäksi liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.
- Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

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

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, henkilöautot

## UUSI NORMI POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIIN

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan, vyöhykejako sama kuin autonormissa

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

\* kpl / asunto

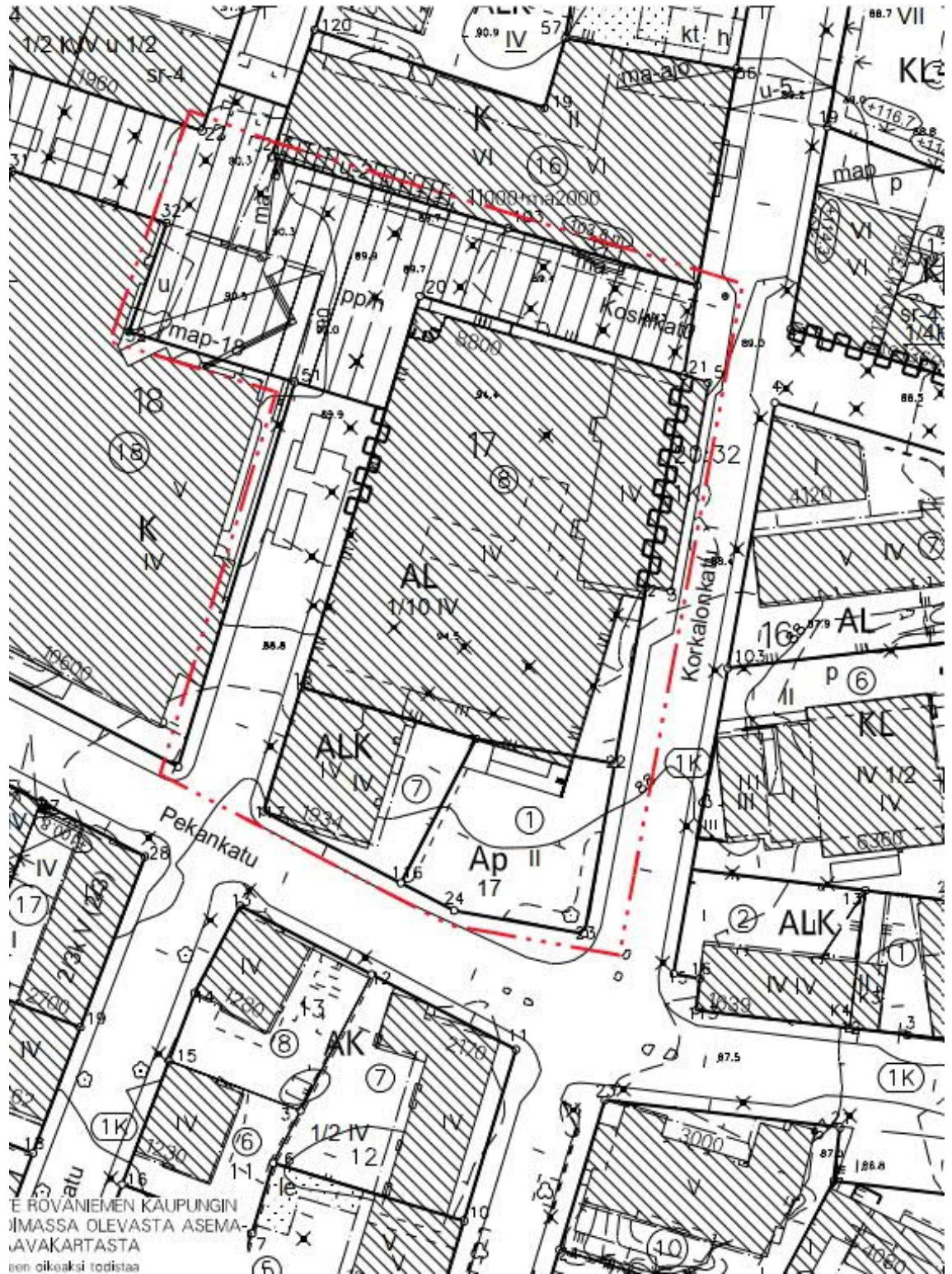
\* kpl / asunto

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

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, polkupyörät

5.7

Voimassa oleva asemakaava (nykytilanne)

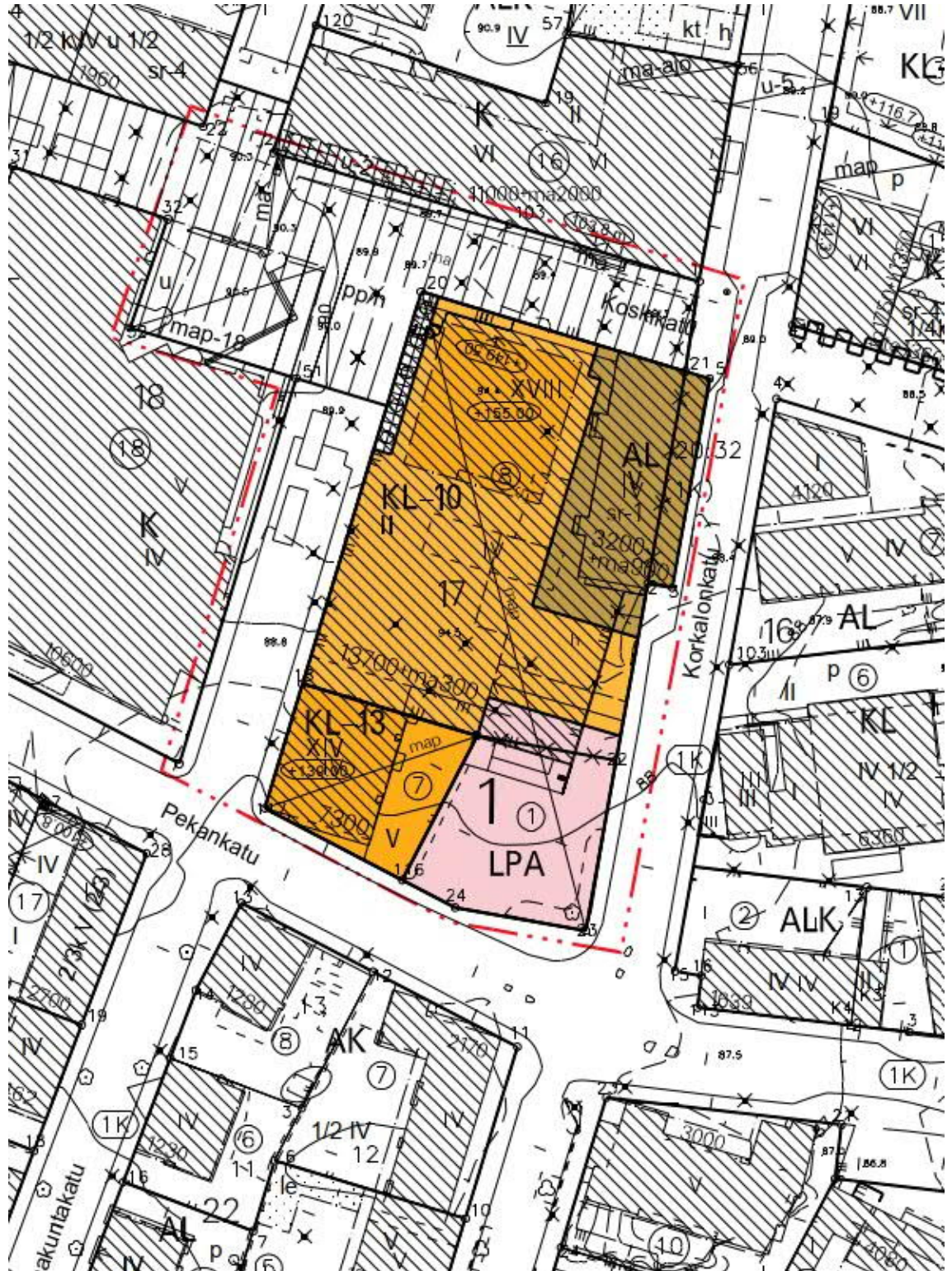




## 5.8

### Asemakaava-alue ve1

Kaava-alue on laatinut Rovaniemen kaupunki kaavamuutoksen hakijoiden laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.



## 5.9 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset

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

## 5.10 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valinta tehdään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutosalueen kaavakartta esitetään ehdotusvaiheessa.

## 5.11 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne, ve1 kaavaluonnoksen pohjalta laadittu ehdotus) merkittävimmät eroavaisuudet koskevat rakennusoikeuden määrää, suurimman sallitun kerroslukumäärää ja kaupunkikuvallista muutosta. Korttelin nykyinen korkein sallittu kerroslukumäärä on IV (neljä) kun taas luonnoksessa XVII (kahdeksantoista). Nykyinen rakennusoikeus on 10 734 kem<sup>2</sup> ja sitä vastoin luonnoksessa 25400 kem<sup>2</sup>.

Toiminnalliset eroavaisuudet katualueen eli yleisen tilan kannalta ovat hyvin pienet. Kaavaluonnos välttää hieman Koskikadun ja Maakuntakadun risteysalueen mitoitusta, mutta yleiskaavan tavoitetta toritoimintojen tai ylipäätään aukion laajentamista kaavaehdotus ei lunasta, lisä pinta-ala on 325 m<sup>2</sup>, josta lisäksi sen kapeimmat – Koskikadun ja Lordinaukion puoleiset - osat sijoittuvat hotellin sisäänkäyntien kohdalle, jolloin näille kohdin ei voida sijoittaa mitään pysyvämpää toimintaa ilman, että siitä olisi ylitsepääsemätöntä haittaa hotellin toiminnoille.

Nykytilanteessa (ve0) saattoliikennettä ei ole, mutta kaavaluonnoksessa (ve1) saattoliikennettä on runsaasti, mikä on seurausta hotellille osoitetun rakennusoikeuden suuresta määrästä. Saattoliikenneteen järjestämisestä ja vaikutuksista tehdään erillisselvitys ennen ehdotusvaiheen kuulemista.

Autoliikenteen paikallisten haittojen osalta ja pysäköintijärjestelyiden osalta kaavaluonnos olisi muutos parempaan suuntaan. Tämä johtuu siitä, että nykyisen Lapinmaan katolla oleva pysäköintikansi ja sinne Maakuntakadun puolelta johtava ajoramppi poistuvat kokonaan.

Kaupunkikuvallisesti kaavaehdotus on iso muutos katukuvassa, ja näkyy myös kaukomaisemassa maamerkinä kaupungin keskustasta.

## 5.12 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu vastineet vuorovaikutuslomakkeella.

Saadun palautteen perusteella aukiota on laajennettu 115 m<sup>2</sup>:stä 325 m<sup>2</sup>:iin. Uusi Lapinmaa -tornia on siirretty noin 5 m etelää eli Pekankatua kohti.

## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavaehdotus



### 6.2 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katualueista.

Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem<sup>2</sup> (+1200 kem<sup>2</sup> maanalaista), korttelin pinta-ala on 6914 m<sup>2</sup> (sis. LPA 1331 m<sup>2</sup>). Lordin aukiota on laajennettu 325 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen katualueen pinta-ala on 5213 m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus ek=3.54.

KL-10 Liikerakennusten korttelialue, tontin pinta-ala 3316 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerroslukumäärä XVIII (kahdeksantoista), tonttitehokkuus et=4.13 (4.22, kun ml. ma300).

KL-13 Liikerakennusten korttelialue, rakennusoikeus 7300, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV (neljätoista), tontin pinta-ala 984 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus et=7.42.

AL Asuin-,liike-ja toimistorakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus et=2.72 (3.42, kun ml. ma900). Kiinteistö osakeyhtiö Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-15.

LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m<sup>2</sup> eikä sillä ole rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu jakelumuuntamolle ohjeellinen sijainti.

Tonteille liitytään korttelialueen KL-10 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja LPA-alueelle Korkalonkadun kautta, ja korttelialueen KL-13 paikoille Pekankadun kautta siten, että kulku autopaikoitukseen on hissiyhteyden varassa.

### 6.3 Mitoitus

Rakennusoikeus jakautuu kolmelle (3) rakennusalalle seuraavasti:

kortteli- alue	kerros- luku	tontti lkm	tontin pinta- ala m <sup>2</sup>	rakennusoikeus, kem <sup>2</sup> (map, maanalainen raken- nusoikeus)	tonttitehokkuus e <sub>t</sub> (raken- nusoikeus jaettuna tontin pinta-alalla)
KL-13	V, XIV	1	984	7300	7.42
KL-10	I, XVIII	1	3316	13700 + 300 map	4.22
AL	I, IV	1	1286	3500 + 900 map	3.42
LPA	-	1	1331	-	-

### 6.4 Palvelut

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

### 6.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ja niihin liitetyt rakentamistapaohjeet antavat yleisiä

määräyksiä sekä ohjeita korttelin yleisilmeestä, julkisivumateriaaleista ja -väreistä, parveketyypeistä, eri kulkuneuvojen pysäköintiolosuhteista.

Alueelle laadittu ja kaavan yhteydessä hyväksyttävä rakennustapaohje vaatii rakennuksilta hiilijalanjäkilaskennan ja ohjaa ilmastovaikutusten vähentämiseen kokonaisvaltaisen tarkastelun kautta.

## 6.6 Aluevaraukset



AUTOPAikkojen korttelialue.

## 6.7 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA, HOTELLI-, JA HUONEISTOHOTELLI SEKÄ ASUNTOJA JA PALVELUASUMISTA. KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 50% ASUNTOIHIN.

## 6.8 Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset

Vanha Lapinmaa rakennukselle annetaan seuraava suojelumääräys:



SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTE, RAKENNUSHISTORIALLISTE JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTÄ ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.

Hulevesiä koskeva määräys:

TONTTIEN KATTOVEDET ON ENSISIJAISESTI IMEYTETTÄVÄ. MIKÄLI IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, KATTOVESIÄ ON VIIVYTETTÄVÄ. KORTTELEISSA JA KADUILLA LIIKENNÖITYJEN ALUEIDEN PINTAVEDET ON SUOSITELTAVAA OHJATA BIOSUODATUSRAKENTEISIIN HULEVESIEN LAADULLISTA KÄSITTELYÄ VARTEN. UUDISRAKENNUSTEN RAKENNUSLUPAAN TULE SISÄLTÄÄ HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

Sekä teknisiä asennuksia koskeva määräys:

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

## 7 Kaavan vaikutukset

### 7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa. Samoin alueella on kaikki tarvittava yhdyskuntainfrastrukturi (vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet) valmiina.

Alueen kunnallistekniikan sekä tarvittavien uusien liikennejärjestelyjen tarve on vähäistä. Alueen asukkaat tuovat ajan myötä verotuloja kaupungille.

### 7.2 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan on selvitetty seuraavien kuvaparien avulla (Rovaniemen kaupungin kaavoitus).



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 1. Koskikatu-Rovakatu / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 2. Koskikatu Olivers Corner / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



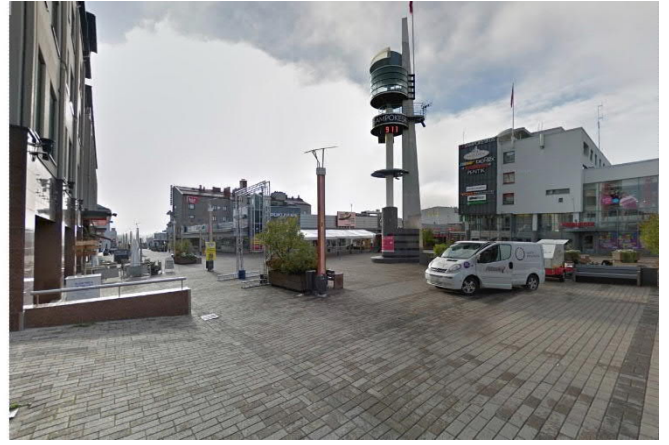
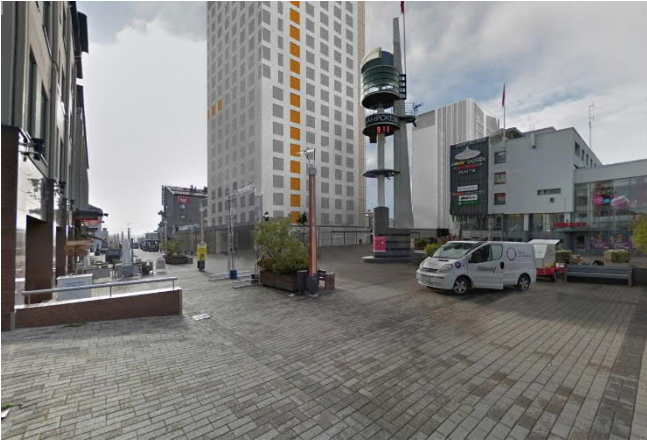
Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 3. Maakuntakatu City Hotel / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 4. Koskisilta-Nelostie / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 5. Koskikatu-Pohjanpuistikko / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 6. Lordin aukio / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 7. Valtakatu 1-3 / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 8. Vanha tori / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila





Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 9. Pekankatu-Korkalokatu / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva -analyysi, kuvapari 10. Jätäkänkynttilä / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva-analyysi, kuvapari 11. Koskipuisto-rautatiesilta / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva-analyysi, kuvapari 12. Koskipuisto-uimaranta-talvi / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva-analyysi, kuvapari 13. Lainas ja Jätkänkynttilä / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila

**Vaikutuksia kaukomaisemaan** on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),

*kuvaotteet selostuksen Liite 12 Viitesuunnitelma Kaukomaisemat, 26.2.2024:*



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Kaukomaisema, talvi - Kittiläntie Arktikum | A3 | 26.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Kaukomaisema, talvi - Ounasjoen sillalta | A3 | 26.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
 Kaukomaisema, kesä - Koskikadulta (Ratantaus) | A3 | 26.2.2024  
 Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
 Kaukomaisema, kesä - Koskipulstosta | A3 | 26.2.2024  
 Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

**Vaikutuksia kaupunkikuvaan** on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),  
*kuvaoitteet selostuksen Liite 13 Viitesuunnitelma Katunäkymät, 22.2.2024*



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Näkymä Lordi-aukioilta Koskikadulle | 1:3,23 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Näkymä Korkalonkadulta Koskikadulle | 1:3,23 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



**ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA**  
Näkymä Pekankadulta Korkalonkadulle | 1:3,23 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

**Vaikutuksia kaupunkikuvaan** on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),  
*kuvaotteet selostuksen Liite 14 Viitesuunnitelma Valokuvasevitukset, 22.2.2024*



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Valokuvasevitys Pekankatu-Korkalonkatu -risteyksestä | 1:1,19 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Valokuvasevitys Maakuntakadulta etelästä | 1:0,76 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Valokuvasuovitus Koskikadulta idästä | 1:3,39 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Valokuvasuovitus Koskikadulta lännestä | 1:1,63 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



### **7.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Hotellin (Uusi Lapinmaa) saattoliikenteen toimivuutta varten ennen ehdotusvaihetta tehdään erillinen saattoliikenneselvitys. Saattoliikenne saattaa ruuhkauttaa Maakuntakadun Lordinaukioon rajautuvan katualueen sekä mahdollisesti myös Korkalondun varren.

Ajoyhteys Uuden Lapinmaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen tapahtuu Korkalondun kautta. Liikenneverkossa on käyttämätöntä kapasiteettia. Pysäköintilaitos on toimiva ratkaisu.

Rovaniemen Energia Oy:n, Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n ja Rovaniemen Verkko Oy:n lausunnot ovat osa kaavan liitteitä. Rovaniemen Verkko Oy:n lausunnon mukaan:

*Lisärakentamisen yhteydessä kiinteistöjen alueelle on varattava omat muuntamotilat, joihin pyritään järjestämään keskijännite rengasverkot. Kiinteistöjen suunnittelun yhteydessä määritellään liittymistehot ja montako muuntamo kohteessa tarvitaan.*

*Kaavan on saatava merkintä jakelumuuntamon sijoittamisesta uuteen yhteisesti sovittuun sijoituspaikkaan, koska nykyinen muuntamo on elinkaarensa lopussa ja tarve sen uusimiselle on välttämätön.*

### **7.4 Vaikutukset luontoon**

Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyyppisiä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin.

Alueen hyvät perustamisolosuhteet ja keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa säästävät luonnonvaroja sekä maarakentamisen että asukkaiden vähäisemmän liikkumistarpeen myötä.

### **7.5 Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT)**

Ympäristöministeriön julkaisema opas Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa ohjeistaa alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa muun muassa asemakaavoituksessa. Oppaan mukaan velvoite valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisesta ja huomioon ottamisesta koskee toisaalta valtion viranomaisten toimintaa ja toisaalta maakunnan suunnittelua ja muuta alueidenkäytön suunnittelua eli yleis- ja asemakaavoitusta. ”Asemakaavojen suhteen tilanne on usein kuitenkin sellainen, että keskeiset kuntaa koskevat periaatteelliset ja myös tavoitteiden toteuttamisen kannalta keskeiset ratkaisut on tehty jo yleiskaavassa. Tällöin tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen pääosin yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta.”

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus on tullut voimaan 14.12.2017.

## KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN-KÄYTTÖTAVOITTEISIIN

### TAVOITTEET:

#### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen

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 riittäväälle 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.

Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskustan kävelyvyöhykkeelle ja tukeutuu alueen palveluihin.

Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti ja saavutettavuus eri kulkuvälineillä. Asia on ratkaistu Rovaniemen keskustan yleiskaavassa: suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, keskustatoimintojen alue.

Hanke tiivistää keskustaa ja lisää alueella jo olevia toimintoja.

Alue sijoittuu Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kevytliikennepainotteiselle alueelle.

Kortteli on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Kohdealue sijaitsee keskustassa ja sinne johtaa toimivat joukkoliikenneyhteydet kaikkialta asemakaavoitetulta kaupunkialueelta.

Kaavamuuoksella lisätään työpaikkoja alueella. Asemakaavalla lisätään työpaikkoja ydinkeskustassa joukkoliikenteen ja kävelyvyöhykkeen alueella.

Kaavamuutos lisää palvelutarjontaa keskustan alueella. Muutosalueelle sijoittuu myös liiketiloja.

#### 2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta

Kohdealue sijaitsee keskustassa ja siellä on toimivat joukkoliikenneyhteydet kaikkialta ase-

<p>kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- muotojen ja –palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu- kohtien toimivuudelle.</p> <p><u>3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva- vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvaris- kien hallinta varmistetaan muutoin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p> <p><u>4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u></p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p><u>5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u></p> <p>Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.</p>	<p>makaavoitetulta kaupunkialueelta. Kaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskustan palveluiden välittömään läheisyyteen. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen- ja julkisenliikenteen yhteydet kaikkialle. Kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja lisää palveluita kävelyvyöhykkeellä.</p> <p>Kaavassa on annettu hulevesimääräyksiä.</p> <p>Alueella ei ole tulvavaaraa (<a href="http://www.ymparisto.fi/tulvakartat">www.ymparisto.fi/tulvakartat</a>).</p> <p>Liikenteen meluvaikutus pienenee, kun katuverkko muutetaan vastaamaan Rovaniemen liikennejärjestelmässä esitettyjä ratkaisuja.</p> <p>Suunnittelualue on kaukolämpöverkon piirissä.</p>
--	---

## 7.6 Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset tulee Maankäyttö- ja rakennuslain sekä lain esitöiden mukaan huomioida siten, että kaavaratkaisut täyttävät hyvän ympäristön ja laadukkaan rakentamisen kriteerit. Mikäli kriteerit eivät täyty tulee kaavaratkaisua muuttaa.

*MRL, HE 101/1998 Yksityiskohtaiset perustelut  
Sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys liittyy muun muassa yhteiskunnallisesti oikeudenmukaisen kehityksen edistämiseen, terveydellisten olojen edistämiseen, hyvän ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elinympäristön toteutumiseen rakentamisessa ja ympäristön hoidossa sekä kulttuuriarvojen vaalimiseen.*

*Lain yleisenä tavoitteena korostetaan myös jokaisen mahdollisuutta tasa-arvoiseen osallistumiseen ja vaikuttamiseen elinympäristöönsä koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon. Tältä osin tavoite liittyy muun muassa perusoikeuksien toteutumiseen. Suunnittelun laatu ja asiantunteumuksen monipuolisuus lain yleisinä tavoitteina osaltaan turvaavat lain muiden tavoitteiden toteutumista hyvän ympäristön ja laadukkaan rakentamisen ratkaisuna.*

Kaavaehdotuksen sosiaalisten ja kulttuuristen vaikutusten arviointi on suoritettu IHMISIIN KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI –käsikirjassa esitetyn arviointikehikon avulla, joka löytyy julkaisun sivulta 33, Liite 2. Tarkistuslista päätösten vaikutuksista ihmisiin. Stakes (Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimus- ja kehittämiskeskus, 1992-2008), Aiheita 8/2003

<b>Tarkistuslista päätösten vaikutuksista ihmisiin</b>	<b>kaavaehdotus verrattuna nykytilaan (ve0)</b> edistää + ++ +++ / ei vaikutusta 0 / heikentää - - -
<p><b>Vaikutukset väestöön</b> väestön määrä ja rakenne</p> <p>muutos erityisten väestöryhmien kannalta (heikoimmassa asemassa olevat, iäkkäät, vammaiset ja lapset)</p> <p>alueellinen, sosiaalinen ja sukupuolten välinen tasa-arvo</p>	<p><b>++</b> Korttelin asukasmäärän arvioidaan kaksin- jopa kolminkertaistuvan Korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitettujen ulko-oleskelualueet sijoittuvat kansirakenteiden päälle.</p> <p><b>0</b> Ehdotuksessa pihat on sijoitettu yksinomaan kansirakenteen päälle. Edellytykset viihtyisän ulko-oleskelualueen järjestämiselle asukkaille ovat haastavat. Toisaalta pihakansille on mahdollisuus toteuttaa nykytilannetta huomattavasti viihtyisämmät tilat.</p> <p><b>0</b> Kortteli sijaitsee keskustassa, joka on luonteva sijaintipaikka kaavamukaiselle toiminnalle, eikä sen voida katsoa asettavan muita kaupungin- osia epätasa-arvoiseen asemaan.</p>
<p><b>Vaikutukset terveyteen</b> onnettomuus- ja tapaturmariskit</p> <p>ilman epäpuhtauksista (pöly, haju, kaasut) aiheutuvat haitat melusta johtuvat haitat talousveden laadusta johtuvat haitat, olintarvikkeiden laadusta johtuvat haitat, säteilyaltistuksen lisääntymisestä johtuvat haitat</p>	<p><b>0</b> Käyttäjä- ja liikennemäärän kasvu saattaa lisätä vahinkoriskiä. Toisaalta kattopysäköintiin ajon poistumien vilkkaalta Maakuntakadulta, ja korvautuminen Korkalonkadulta maanalaiseen pysäköintiin ajolla parantaa liikenneturvallisuutta.</p> <p><b>0</b> Keskusta-alueella moottoriajoneuvojen vähäinen ajonopeus ei tuota rengasmelua ja moottorimelua on vähenemässä ajoneuvokannan sähköistymisen myötä.</p>

<p><b>Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen</b> esteettömyys</p> <p>asumisen viihtyisyys ja terveellisyys <del>asuinalueiden pirstoutuminen</del> <del>maankäytön muodot</del></p> <p>asuntojen ja kiinteistöjen käyttömuodot ja arvo</p> <p>liikkumismahdollisuudet</p>	<p><b>0</b> Kaavaluonnoksella ei vaikutuksia - toteuttamissuunnittelun noudatettava lakeja ja asetuksia.</p> <p><b>+</b> Edellytykset viihtyisän ulko-oleskelualueen järjestämiselle pihakannelle on olemassa. Ja toteutettaessa parantaa huomattavasti olosuhteita nykytilanteeseen verrattuna.</p> <p><b>-</b> Kävelykadun ja korttelin 17 ympäristön varjostavuus ja tuulisuusolosuhteet muuttuu verrattuna nykytilanteeseen.</p> <p><b>0</b> Hotellin saattoliikenne ruuhkauttaa satunnaisesti jalankulkua kävelykadulla ja ajoneuvoliikennettä ympäröiviä katualueilla. Merkittävää häiriötä ei aiheudu kaupungin katuverkolle.</p>
<p><b>Vaikutukset talouteen ja palveluihin</b> työllisyys/työttömyys elinkeinorakenne, työpaikkojen määrä, työpaikkomavaraisuus <del>tulotaso ja rakenne, varallisuusolot ja rakenne, elinkustannukset</del> julkinen ja yksityinen palvelurakenne (esim. terveyspalvelut, asunto- ja vapaa-ajan palvelut, koulutus, liikenne ja liikkuminen, kauppa) <del>palveluiden saavutettavuus</del></p>	<p><b>+++</b> Majoitus- ja matkailuelinkeinon työpaikkamäärän kestävä kasvu on riippuvainen koko toimialan strategian osuvuudesta, jossa yksittäisenkin hotellin rooli on merkittävä.</p> <p><b>+</b> Keskusta-alueen ravintolatarjontaan ehdotuksella on vaikutusta siten, että nykyiset olemassa olevat palvelut siirtyisivät nykyisistä tiloista Lordinaukiolle ja niiden pinta-ala kasvaisi. Uuden Lapinmaan länteen avautuva ilta-aurinkoterassi korvaisi Coffee Housen ja Rosson terassit. 18. kerroksen Skybar loisi alueelle myös nk. maisemapalvelut eli korkealta aukeavat maisemat.</p> <p><b>0</b> Päivittäistavarakaupan palvelut säilyvät.</p>
<p><b>Vaikutukset yhteisöön ja alueeseen</b> arvot, normit ja käyttäytyminen</p> <p><del>elämänlaatu, tapa</del></p> <p>alueen julkinen kuva</p> <p>turvallisuus</p> <p>sosiaaliset suhteet, väestöryhmien asema ja keskinäiset suhteet</p>	<p><b>-</b> Varjostavuushaittojen, tuuliolosuhteiden muutos nykytilanteeseen nähdään heikentää viihtyvyyttä.</p> <p><b>0</b> Lordinaukion toiminnot ja tila säilyy samankaltaisena.</p> <p><b>0</b> Putoavan lumen aiheuttama vaara huomioidaan suunnitteluratkaisussa.</p> <p><b>+</b> Kaupunkilaisten kauneimmaksi rakennukseksi valitsema Jätkänkynttilä-silta (Keskustavision kysely, 2023) muodostaisi korkeiden rakennusten kanssa alueen maamerkin. Korttelin 17 rakennukset toimisivat kaukomaisemassa keskeisen kaupungin maamerkkeinä. Jätkänkynttilän huippu on noin 127 metriä merenpinnasta (siltakansi ~80m + korkein pyloni 47 m) kun taas Uuden Lapinmaan noin 157 metriä merenpinnasta (katutaso ~90m + rakennuksen huippu 67m).</p> <p><b>-</b> Lordinaukion nykyinen avaruus ja valoisuus vähenee.</p>

<p>yhteenkuuluvuus, alueidentiteetti, samaistuminen</p> <p>viihtyvyys, virikkeellisyys ja virkistymismahdollisuudet</p> <p>asukkaiden luontosuhde</p> <p>alueen esteettisyys (kauneus, näköala, maisema)</p> <p>kulttuurihistorialliset kohteet</p>	<p>+++ Kaupungin keskeiseen sijaintiin sijoittuva maamerkkirakennus parantaa kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja vahvistaa kaupunkimaiseman omaleimaisuutta</p> <p>++ viihtyvyys paranee huomattavasti</p> <p>++ Hotelli rakennus mahdollistaa sekä matkailijoille että paikallisille uudenlaisia näkökulmia maiseman ja luonnon ominaispiirteisiin</p> <p>+++ Korttelin nykyinen rakennuskanta ja pihajärjestelyt pääosin ovat lähtökohtaisesti vaatimatonta ja huonokuntoisia.</p> <p>0 Kaava-alueeseen rajautuvan RKY-kohteen eli nk. Aaltokiinteistöjen (Koskikatu 18-20 ja Jaakonkatu 3) liittyminen kaupunkirakenteeseen, tarkastelualueen kaupunkitilallinen jatkuvuus sekä yhtenäisyys muuttuu. Lapinmaa Kiinteistö Oy rakennus suojellaan ja se säilyy tuleville sukupolville.</p>
<p><b>Vaikutukset asenteisiin ja ristiriitoihin</b>  <del>asenteet toimeen kohtaan</del>  intressiryhmien väliset ristiriidat  käsitykset turvallisuus- ja terveysriskeistä  vaikutuksia koskevat ristiriidat</p>	<p>0 Ehdotuksen mittakaava on naapurustoonsa nähden poikkeava, mutta siinä esitetty hotellihanke muodostaa rohkean jatkumon Rovaniemen maineikkaalle ja näyttävälle matkailurakennusten ja arkkitehtuurin historialle.  Hanke muuttaa ympäristöä ja siitä on nykytilanteeseen nähden vaikutusta varjostavuuteen ja tuulisuuteen.</p>

## 7.7 Kaavan taloudelliset vaikutukset

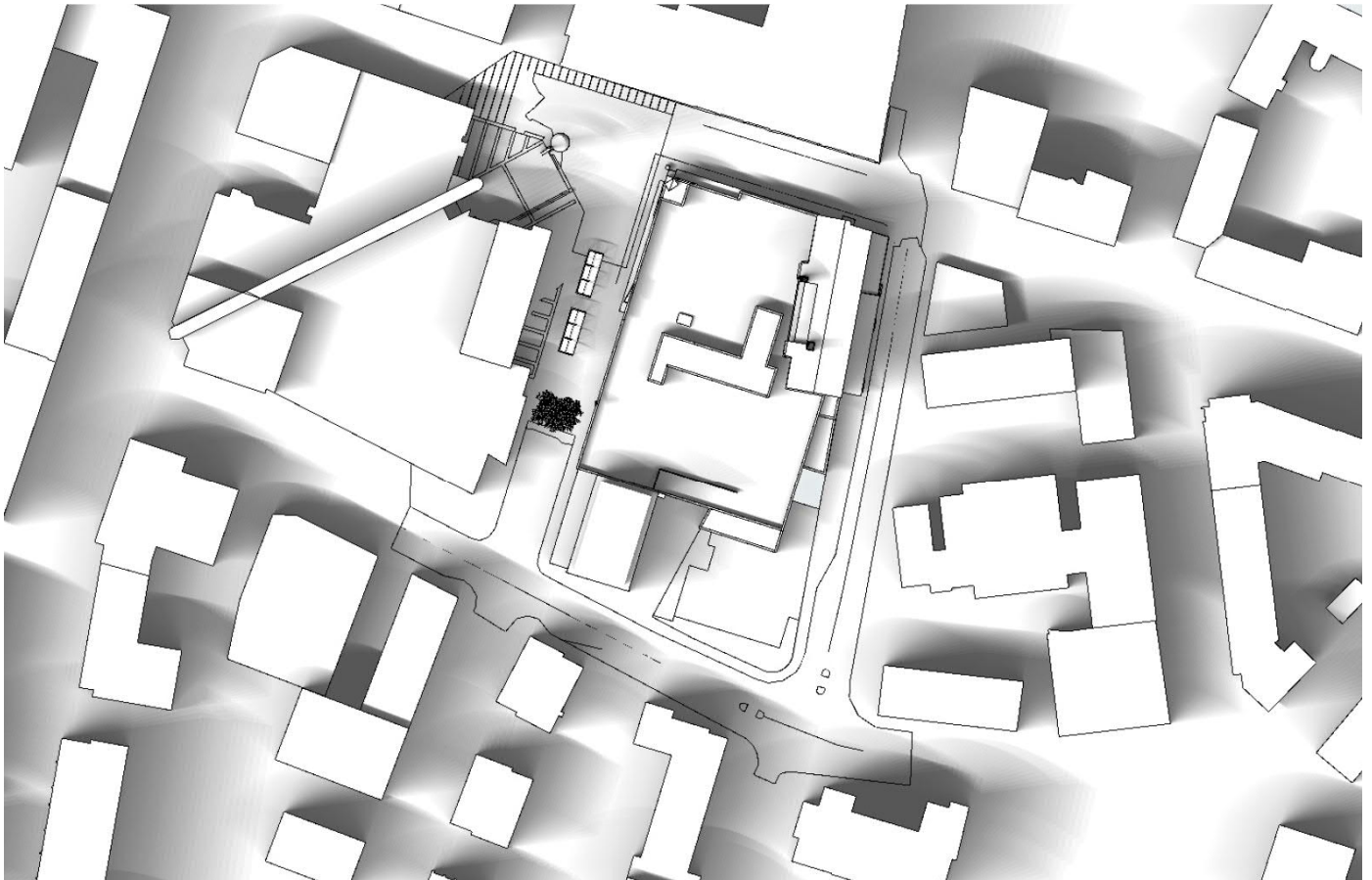
Asemakaavaehdotuksen perusteella tehdään yritysvaikutusten arviointi hyväksymiskäsittelyn tueksi.

### 7.7.1 Varjostavuuden vaikutukset

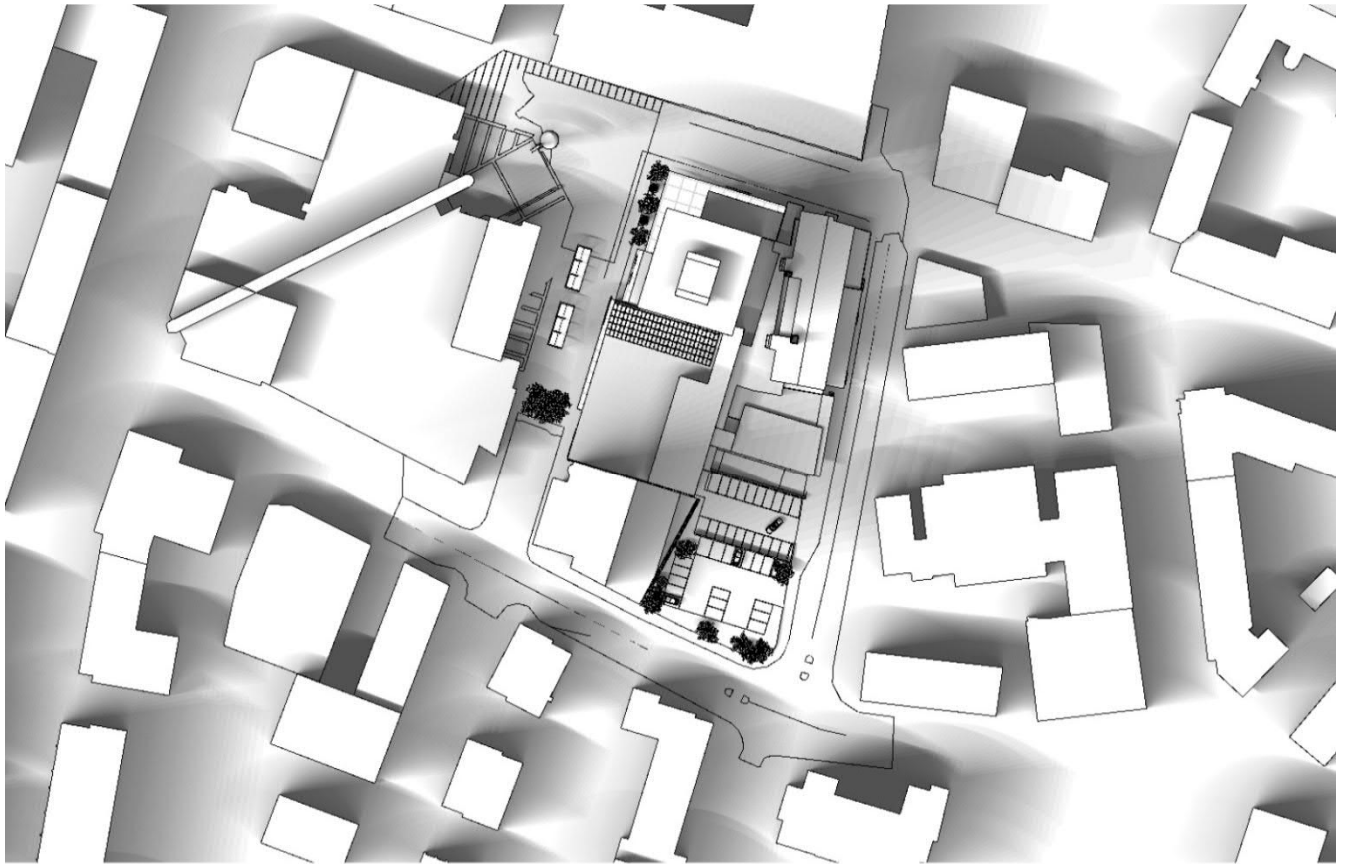
Korttelin 17 kaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella on merkittävät varjostusvaikutukset nykyiseen tilanteeseen. Vastaavasti myös nykyisen matalien rakennusten tilalle rakennettavilla 6-8 kerroksisilla rakennuksilla olisi myös merkittävät varjostusvaikutukset.

**Vaikutuksia varjostukseen** on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),

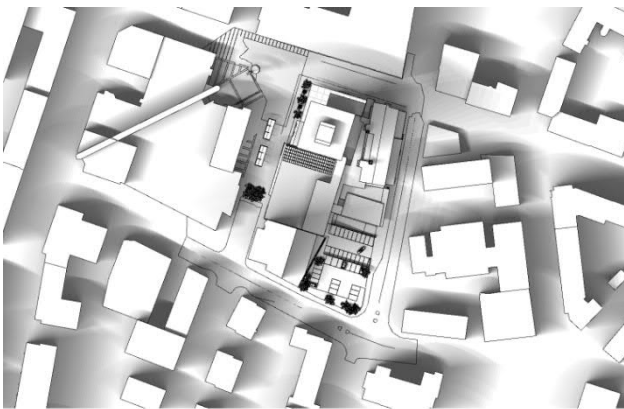
*kuvaotteet selostuksen Liite 10 Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024*



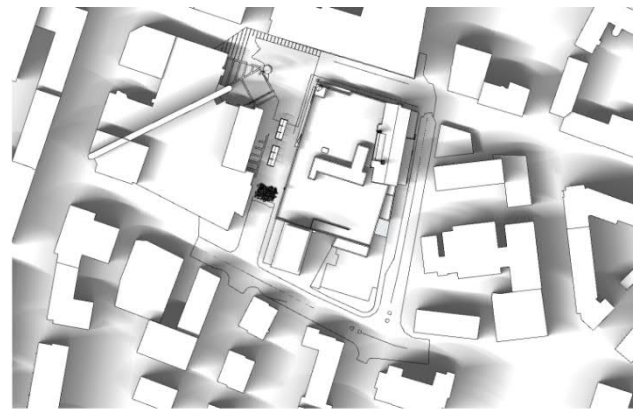
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Varjostuskaavio oleva tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



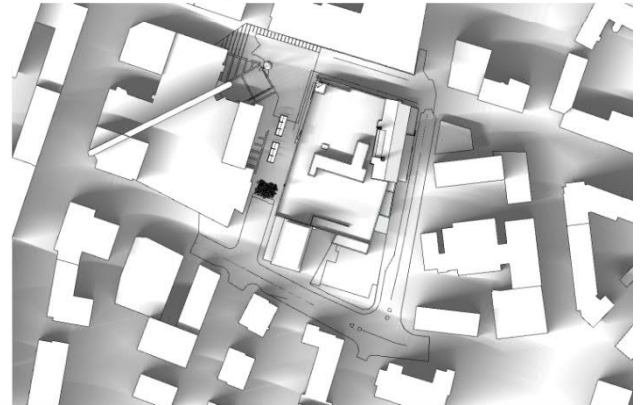
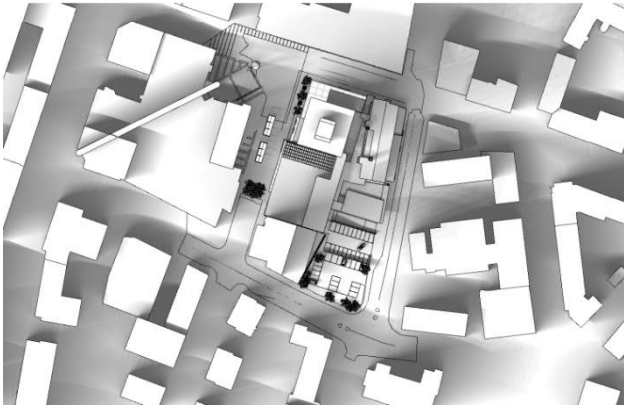
**ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA**  
 Varjostuskaavio suunniteltu tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024  
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450  
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



suunniteltu tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00  
 suunniteltu tilanne 20. huhtikuuta kello 9.00-18.00



oleva tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00  
 oleva tilanne 20. huhtikuuta kello 9.00-18.00



**ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA**  
 Varjostuskaavio vertailusivu | A3 | 6.2.2024  
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450  
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

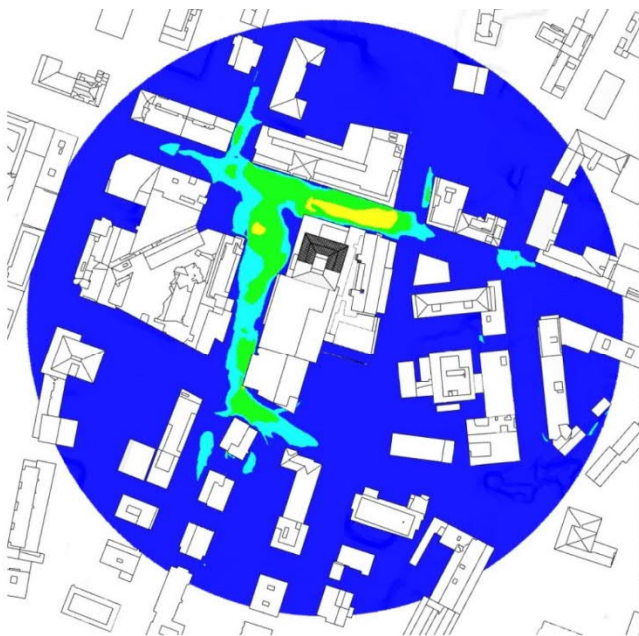


## 7.7.2 Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset

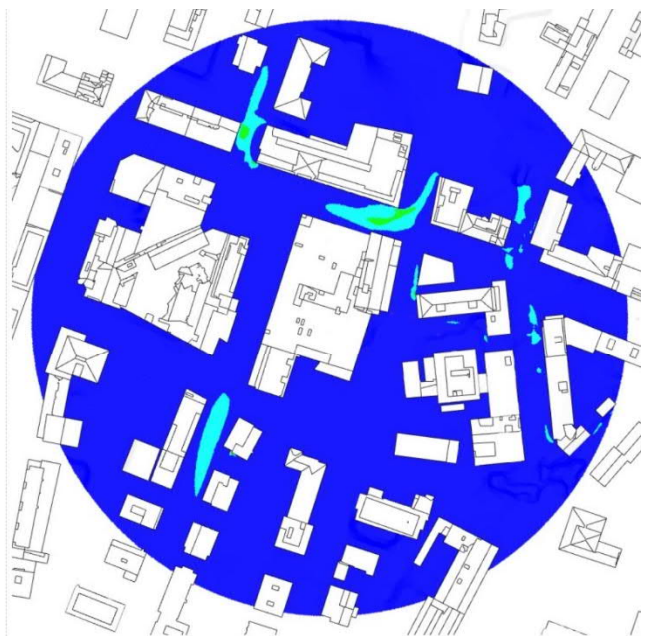
Kaavaehdotuksen tuulisuusselvityksen laati Sitowise Oy. (kts. liite 9 Lapinmaa&Rova-Pekka\_tuulisuus\_5.2.2024. Seuraavassa ote selvityksen sivulta 2:

*Selvitys toteutettiin numeerisen virtausmallinnuksen eli ”virtuaalisen tuulitunnelin” avulla. Kuten on tyypillistä korkean rakentamisen yhteydessä, katualueen tuulisuus tulee lisääntymään hankkeiden toteuttamisen myötä. Tämä on seurausta siitä, että ympäristöään korkeampien rakennusten julkisivuihin osuvista ilmavirroista osa ohjautuu kohti katutasoa.*

*Suunnitelman mallinnus osoittaa, että tuulisuus lisääntyy hankkeiden etelä-, länsi- ja pohjoispuolilla (Pekankadulla, Maakuntakadulla ja Koskikadulla).*



Kuva 1 – Tuuliviihtyvyyys, Suunnitelma



Kuva 2 – Tuuliviihtyvyyys, Nykytilanne

Kuvaote A, selvityksen sivu 8

Taulukko 1

Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

P (U>5 m/s)* [%]	Viihtyisyys- luokka	Soveltuvuus ei aktiviteetteihin		
		Juokse- minen	kävely	istuminen
< 2,5	A	hyvä	hyvä	hyvä
2,5 - 5	B	hyvä	hyvä	välttävä
5 - 10	C	hyvä	välttävä	huono
10 - 20	D	välttävä	huono	huono
> 20	E	huono	huono	huono

Taulukko 2

Tuulisuuden turvallisuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

P (U>15 m/s)* [%]	Viihtyisyys- luokka	Vaarallisten olosuhteiden riski
< 2,5	A	Ei riskiä
10 - 20	B	Kohtalainen riski
> 20	C	Suuri riski

\*todennäköisyys, että annettu tuulen nopeuden raja-arvo ylittyy

Taulukot 1 ja 2, selvityksen sivu 3

Voimakkainta tuulisuus on korttelin luoteis- ja pohjoispuolien jalankulkualueilla, Lordin aukiolla ja Koskikadulla. Näiden alueiden tuulisuus on seurausta ennen kaikkea vallitsevien lounais- ja etelätuulien ohjautumisesta katutasoon. Mallinnuksen perusteella lähes koko tarkastelualue on nykytilanteessa kaikille toiminnoille soveltuvaa, vähätuulista aluetta. Uusien rakennusten myötä tilanne on muuttumassa siten, että kaikki ulkoalueet eivät enää sovellu pitkäaikaiseen oleiluun.

Seuraavan sivun kuvassa [kuvaote A, 1 ja 2] näkyvät keltaiset alueet voivat ajoittain olla epämiellyttävän tuulisia, erityisesti alueella pyörällä kulkevien näkökulmasta. Käytetyn standardin perusteella alueella ei kuitenkaan ilmene vaarallista tuulisuutta.

Tuloksia tarkastellessa on oleellista ymmärtää, että Suomessa ei ole säännöksiä tuulimallinnusten toteutustavasta, tulkinnasta, tai tuulisuuden raja-arvoista. Tämä selvitys on toteutettu tuulisuuden arvioinnin kärkimään, Alankomaiden NEN 8100 -standardin mukaisesti.

Mikäli alueen tuuliolosuhteita halutaan parantaa ilman merkittävää muutosta rakennusten massoitteeluun, olisi keskeisin suositus lisätä rakennusten julkisivuihin vaakasuuntaisia ulokkeita, jotka estävät tuulen siirtymistä katutasoon. Myös pedestaaliosan lisäämisellä Rova-Pekkaan tai Lapinmaan sisäänkäyntikatoksen laajentamisella olisi vastaava vaikutus. Koska Lapinmaa on rakennuksista korkeampi ja koska sen julkisivuissa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä, voidaan Lapinmaan vaikutusta tuulisuuteen pitää Rova-Pekkaa suurempana.

Tuulisuutta voidaan torjua myös katutasossa, muun muassa lisäämällä puita tai luomalla tuulensuojarakenteita paikallisesti, erityisesti pitkäaikaiseen oleiluun tarkoitettujen alueiden ympärille.

Tuulisuusselvityksen mukaan Koskikadun viihtyvyys uuden Lapinmaan kohdalle heikkenee verrattuna nykytilaan. Haitan vaikutusalue on lähes sama kuin varjostavuudenkin osalta eli olosuhdeheikennys koskee kävelykadun aluetta.

## 7.8 Kaavan ekologiset vaikutukset

Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyypppejä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin.

Alueen hyvät perustamisolosuhteet ja keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa säästää luonnonvaroja sekä maarakentamisen että vähäisemmän liikkumistarpeen myötä.

## 7.9 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavan suhde Keskustan osayleiskaavaa:

- a. Keskustatoimintojen alueelle (C-3) on sijoitettu osayleiskaavan mukaisesti *asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaupunkikeskustaa tiivistetään.*
- b. *Asemakaavassa on tutkittu ja kiinnitetty erityistä huomiota korkean rakentamisen massoitteeluun, sijoitteluun ja kaupunkikuvaan erityisillä viitesuunnitelmilla asemakaavaratkaisun perustaksi.*
- c. *Asemakaavalla varmistetaan rakennussuojelulla kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen.*
- d. *Kaavan valmistelussa on tarkasteltu kaava-alueen pysäköintimitoitusta sekä kauppatorin sijoittumista ja tarvetta.*

## 7.10 Kaavamerkinnot - ja määräykset

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

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 12.03.2024, 22.05.2024

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen  
kaupunginarkkitehti

Asemakaavamuutoksesta jätettyjen lausuntojen ja muistutusten johdosta on tehty kaavakarttaan seuraavat muutokset:

1. sr-14 suojelumääräyksen sisältö ja merkintä on muutettu sr-15
2. katuaukio/tori merkintä korjattiin nykyisin käytössä olevalla merkinnällä, ja samalla rajaus tarkistettiin. Seurantalomake päivitettiin asian johdosta.
3. Kartassa olevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitettiin

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	22.05.2024
Kaavan nimi	Asemakaava muutos 1.kaupunginosa kortteli 17 tontit 1,7 ja 8 sekä katualue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.03.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2018-9
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2455	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2455

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2455</b>	<b>100,0</b>	<b>24500</b>	<b>1,97</b>	<b>0,0000</b>	<b>13466</b>
A yhteensä	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6869	55,2	0		0,0292	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>

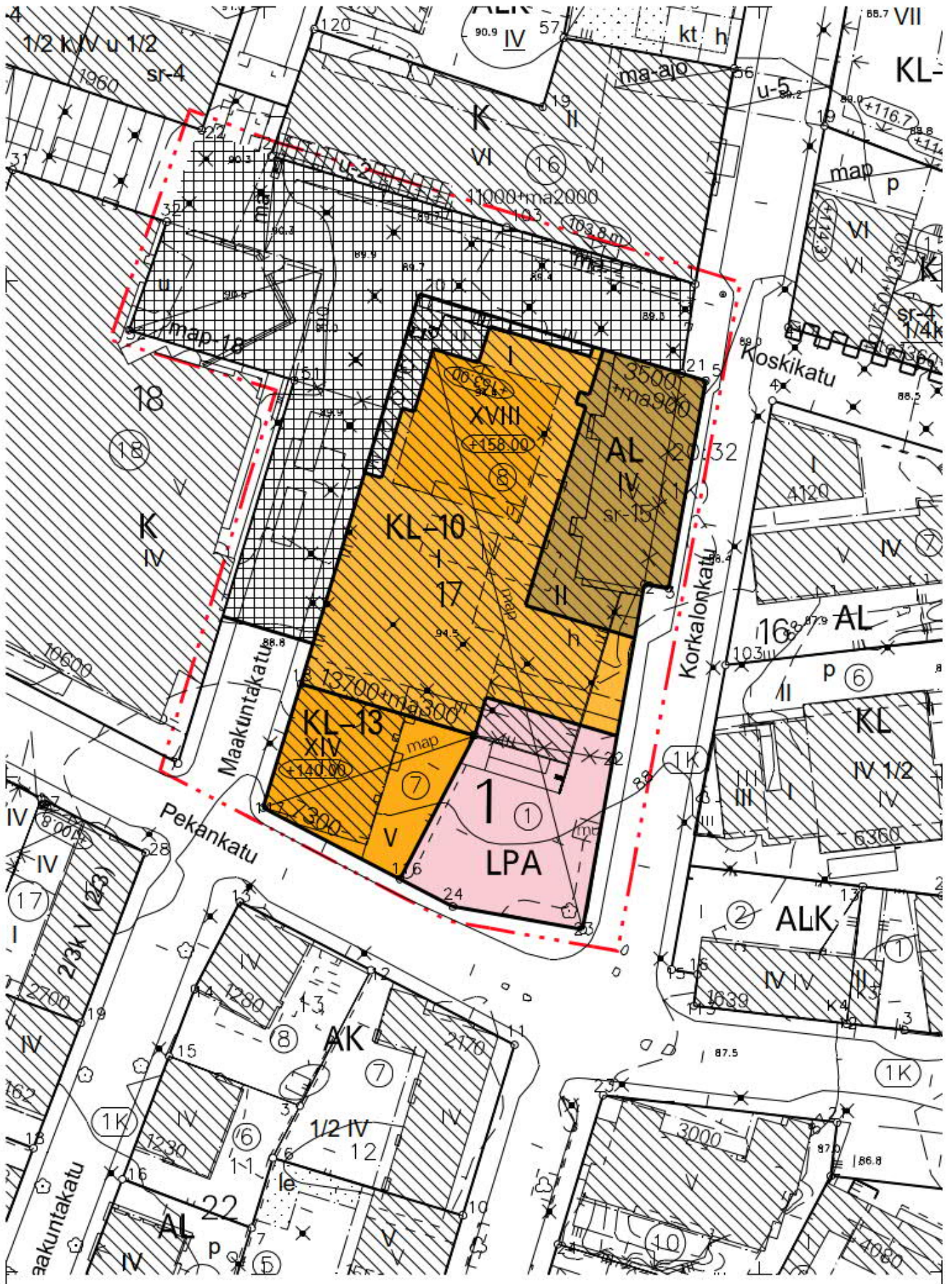
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnyt










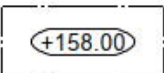
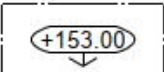

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2455</b>	<b>100,0</b>	<b>24500</b>	<b>1,97</b>	<b>0,0000</b>	<b>13466</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
ALK					-0,0984	-1934
AL	0,1286	100,0	3500	2,72	-0,3611	-5600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
KL-10	0,3316	77,1	13700	4,13	0,3319	13700
KL-13	0,0984	22,9	7300	7,42	0,0984	7300
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6869	55,2	0		0,0292	0
L-Ap	0,0000				-0,1151	
Kadut	0,1063	15,5			-0,4363	0
Katuauk./torit	0,4475	65,1	0		0,4475	0
LPA	0,1331	19,4	0		0,1331	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>
map	0,6604	100,0	1200	0,6604	1200

# ASEMAKAAVAN MUUTOS



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

		ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
		LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.
		LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA, HOTELLI-, JA HUONEISTOHOTELLI SEKÄ ASUNTOJA JA PALVELUASUMISTA. KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 50% ASUNTOIHIN.
378900		AUTOPAikkojen KORTTELIALUE.
		3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
		KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
		OSA-ALUEEN RAJA.
		OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
		RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA MERKINNÄN POISTAMISTA.
378800	1	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
	17	KORTTELIN NUMERO.
	KOSKIKATU	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
13700+ma300		LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA MAANPÄÄLLISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU MAANALAISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN.
	IV	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
		RAKENNUKSEN VESIKATON YLIMMÄN KOHDAN KORKEUSASEMA.
		RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOH DAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA.
		RAKENNUSALA.



	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIJOITTA MUUNTAMON, OHJEELLINEN SIJAINTI
	MAANALAINEN TILA.
	MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LAITOKSESSA SAA OLLA KAKSI MAANALAISTA KERROSTA.
	MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LUKU ILMOITTA KORTTELIN, JONKA KÄYTTÖÖN PYSÄKÖINTITILA ON TARKOITETTU.
	MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUIKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.
	ULOKE.
00	
	SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
	KATU.
	KATUAUKIO/TORI.
	AUKIOKSI RAKENNETTAVA TONTIN OSA.
	ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.
	SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTE, RAKENNUSHISTORIALLISTE JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖISTÄ ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.
00	
	TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.
	TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
	ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA
	PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA
	LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKKA SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN
	PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 AP/50 M2 KERROSALAA
	LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA
	HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA
	LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

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

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA-OHJEITA.

TONTTIEN KATTOVEDET ON ENSISIJAISESTI IMEYTETTÄVÄ. MIKÄLI IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, KATTOVESIÄ ON VIIVYTETTÄVÄ. KORTTELEISSA JA KADUILLA LIIKENNÖITYJEN ALUEIDEN PINTAVEDET ON SUOSITELTAVAA OHJATA BIOSUODATUSRAKENTEISIIN HULEVESIEN LAADULLISTA KÄSITTELYÄ VARTEN. UUDISRAKENNUSTEN RAKENNUSLUPAAN TULE SISÄLTÄÄ HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

ROIno-2018-2254

24.5.2024

Asemakaavamuutos korttelin 17 tontit 1, 7 ja 8, Koskikatu

**VUOROVAIKUTUSLOMAKE****Vastineet ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoihin****Yhteenveto palautteesta**

Palautteita saatiin (12 kpl)

**Muistutuksia 9 kpl** 2kpl viereisten hotellikiinteistöjen toimijat  
3 kpl yhdistykset  
4 kpl yksityishenkilöt

**Lausuntoja 3 kpl** Lapin ELY-keskus  
Lapin maakuntamuseo  
Ympäristölautakunta

**Muistutus Arctic Light Hotel Oy ja City-Hotel Oy**

Keskeiset asiat:

- korttelitehokkuus ja yhdenvertaisuus
- torialueen laajuus
- kaupunkikuva
- liikennejärjestelyt
- vaihtoehtotarkastelu

*Vastine:*

*Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17 korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa  $e=3,72$  sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella  $e=4,22$  ja KL-13 alueella  $e=7,42$ . Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K, Hotel Santa Claus) tehokkuus on  $e=4,56$  ja tontin 1-10-16 (KL-8, rakentamaton hotellitontti)  $e=4,00$ . Korttelin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9, City-Hotel) tehokkuus on  $e=4,81$ . Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista.*

*Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat lähinnä korttelin rakennuskannan uusiutuminen suojeltua rakennusta lukuun ottamatta, vaikutukset eivät ole ympäristöön merkittäviä. Kaupunkikuva siistiytyy uudisrakentamisen johdosta.*

*Torialue laajenee nykyisestäään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti. Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja*

liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet. Keskustan katu- ja liikenneympäristöä kehitetään hyväksytyjen suunnitelmien mukaan.

Kaavahanke tiivistää ja tehostaa yhdyskunta- ja kaupunkirakennetta, mutta ei lisää rakentamisen alaa keskustassa. Yhdyskuntataloudellisesti tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta säästetään yhdyskuntateknisissä investoinneissa.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty valmisteluvaiheessa tutkittuja eri vaihtoehtoja, ja nyt esitetty ratkaisu on valittu asemakaavaehdotukseksi.

## **Muistutus Sava-Group Oy, Santa Claus Hotel**

Keskeiset asiat:

- varjostavuus ja tuulisuus
- kohtuuton haitta, matkailupalveluiden toimintaedellytyksille ja kannattavuudelle etenkin katutasossa sijaitsevien hotellin ravintolatoimintojen osalta
- korkea rakentaminen
- yhdenvertaisuus

Vastine:

Rakennuksen korkeus ei itsessään ole syyllinen kaikkiin siihen liitettyihin epätoivottaviin vaikutuksiin. Matalammalla ja pitemmällä rakennuksella esim. VI-VII kerroksisella on merkittävämmät varjostusvaikutukset Koskikadulle. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Varjostavuuden vähentämiseksi on ehdotuksessa torniosaa siirretty 5 metriä etelää kohti. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Tuulisuusselvityksen perusteella ei ole riskiä vaaralliseen tuulisuuteen.

Asemakaavaratkaisulla ei ole merkittäviä haittoja matkailupalveluiden toimintaedellytyksille muualla keskustassa. Katutason ravintola -ja terassitoiminnoille Koskikadulla kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia, ja muutoksia nykytilanteesta.

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm.

varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti

28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko -

Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan

alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia.

Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa

korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden

sopeutuvan kaupunkikuvaan.

Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei

asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17

korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa  $e=3,72$  sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella

$e=4,22$  ja KL-13 alueella  $e=7,42$ . Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K,Hotel

Santa Claus) tehokkuus on  $e=4,56$  ja tontin 1-10-16 (KL-8,rakentamaton hotellitontti)  $e=4,00$ .

Korttelin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9,City-Hotel) tehokkuus on

$e=4,81$ . Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista.

## **Muistutus Rovaniemen Vihreät ry**

Keskeiset asiat:

- tornit ja vaihtoehdottomuus
- torialueen laajuus
- varjostavuuskaaviot
- tuulisuuden vähentäminen
- yhdenvertaisuus
- korkean rakentamisen selvitys
- liikennejärjestelyt, saattoliikenne sekä jalankulku ja pyöräily
- oleskelu- ja viheralueet

*Vastine:*

*Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Torialue laajenee nykyisestäään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti.*

*Varjostavuuskaaviot on esitetty huhti- ja kesäkuun tilanteesta. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Kortteliin 17 korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa  $e=3,72$  sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella  $e=4,22$  ja KL-13 alueella  $e=7,42$ . Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K, Hotel Santa Claus) tehokkuus on  $e=4,56$  ja tontin 1-10-16 (KL-8, rakentamaton hotellitontti)  $e=4,00$ . Kortteliin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9, City-Hotel) tehokkuus on  $e=4,81$ . Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista.*

*Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.*

*Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm.*

*varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan*

*perusteeksi. Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko -*

*Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan*

*alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia.*

*Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa*

*korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden*

*sopeutuvan kaupunkikuvaan.*

*Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla*

*kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa*

*katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet.*

## **Muistutus Rovaniemen Elävä kaupunkikeskusta ry**

Keskeiset asiat:

- torialueen laajuus
- katutilan viihtyisyys ja elävyys
- varjostavuus
- tuulisuuden vähentäminen

Vastine:

*Torialue laajenee nykyisestään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualuetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti. Katutilan ja kävelykadun viihtyisyyttä ja elävyyttä ei ohjata asemakaavalla vaan katu- ja yleisen alueen suunnitelmalla ja rakentamisella.*

*Matalammalla ja pitemmällä rakennuksella esim. VI-VII kerroksisella on merkittävämmät varjostusvaikutukset Koskikadulle. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Varjostus- ja tuulisuusselvitysten perusteella asemakaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa ympäristössä. Tuulisuusselvityksen perusteella ei ole riskiä vaaralliseen tuulisuuteen.*

## **Muistutus Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry**

Keskeiset asiat:

- yleiskaavan vastaisuus
- vaihtoehdottomuus
- vaikutus kaupunkikuvaan ja kulttuurisiin arvoihin
- tuulisuuden vähentäminen
- kaavoituksen voimavarat

Vastine:

*Asemakaavamuutos pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Asemakaavaratkaisu ei ole yleiskaavan vastainen, siinä on erittäin laajasti ja riittävästi tutkittu mm. valokuvasegmenttien kautta kaikista merkittävistä katselusuunnista rakentamisen vaikutuksia ympäristöön. Korttelin massoittelua ja kaupunkikuvaa on tutkittu monilla eri vaihtoehdoilla. Asemakaavaehdotuksen massoittelua ja kaupunkikuvaa esitellään havainnekuvilla kaavaselostuksessa ja liite asiakirjoissa.*

*Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan. Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Tuulisuusselvityksen perusteella ei ole riskiä vaaralliseen tuulisuuteen.*

## **Muistutus Osallinen 1**

Keskeiset asiat:

- yleiskaavan vastaisuus
- liikenneongelmat
- maisemallinen rakenne

Vastine:

*Asemakaavamuutos pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Asemakaavaratkaisu ei ole yleiskaavan vastainen, siinä on erittäin laajasti ja riittävästi tutkittu mm. valokuvasoovitusten kautta kaikista merkittävistä katselusuunnista rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.*

*Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet.*

*Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia arvioinnin ja valinnan perusteeksi.*

## **Muistutus Osallinen 2**

Keskeiset asiat:

- sisäänkäynnit ja saattoliikenne
- tuulisuus, varjoisuus ja viihtyvyys
- maamerkki

Vastine:

*Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet.*

*Katutilan ja kävelykadun viihtyisyyttä ja elävyyttä ei ohjata asemakaavalla vaan katu- ja yleisen alueen suunnitelmalla ja rakentamisella.*

*Matalammalla ja pitemmällä rakennuksella esim. VI-VII kerroksisella on merkittävämmät varjostusvaikutukset Koskikadulle. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää.*

*Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan, rakennukset tulevat toteutuessaan olemaan selkeät maamerkit.*

## **Muistutus Osallinen 3**

Keskeiset asiat:

- korkea rakentaminen (torahampaat)
- vaihtoehtoinen ratkaisu
- torialueen laajuus

Vastine:

*Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Torialue laajenee nykyisestään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi*

#### **Muistutus Osallinen 4**

Keskeiset asiat:

- korkea rakentaminen
- vaalirahoitus

Vastine:

*Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Vaalirahoitukseen liittyvät viittaukset eivät kuulu asemakaavaprosessiin.*

#### **Lausunto Lapin ELY-keskus**

Keskeiset asiat:

- korttelitehokkuus ja korkea rakentaminen
- kaukomaisema, Ounasvaara
- maisemavaikutukset, sanallinen arviointi
- kaupunkikuva
- aluetehokkuus, ympäristö
- viihtyisä elinympäristö
- kaava-alue ja vaihtoehdottomuus

Vastine:

*Asemakaavamuutos pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko - Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia. Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden sopeutuvan kaupunkikuvaan. Asemakaavaratkaisu ei ole yleiskaavan vastainen, siinä on erittäin laajasti ja riittävästi tutkittu mm. valokuvasegmenttien kautta kaikista merkittävistä katselusuunnista rakentamisen vaikutuksia ympäristöön. Keskustan osayleiskaava on ohjannut asemakaavaratkaisua.*

*Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17 korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa  $e=3,72$  sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella  $e=4,22$  ja KL-13 alueella  $e=7,42$ . Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K,Hotel Santa Claus) tehokkuus on  $e=4,56$  ja tontin 1-10-16 (KL-8,rakentamaton hotellitontti)  $e=4,00$ . Korttelin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9,City-Hotel) tehokkuus on  $e=4,81$ .*



*Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista. Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia arvioinnin ja valinnan perusteeksi. Visuaalinen aineisto antaa päätöksentekoa varten erittäin hyvän ja kattavan mahdollisuuden arviointiin.*

*Katutilan ja kävelykadun viihtyisyyttä ja elävyyttä ei ohjata asemakaavalla vaan katu- ja yleisen alueen suunnitelmalla ja rakentamisella. Kaava-alue koskee koko kortteli 17 ja ympäröiviä katualueita, vaikutuksia kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on tarkasteltu ja arvioitu laajemmin. Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin.*

## **Lausunto Lapin maakuntamuseo**

Keskeiset asiat:

- vaikutusten arviointi ympäröiviin suojelukohteisiin
- ympäröivän rakennuskannan arvot
- sr-14, merkinnän täydentäminen rakennushistorialliset arvot ja Lapin maakuntamuseo
- tunnistaa arvokkaat kohteet, vaikutukset niille

*Vastine:*

*Kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymän Rovaniemen keskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu koko yleiskaavan alueelta rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Selvityksen pohjalta ja museoviraston kanssa neuvotellen yleiskaavaan on merkitty asemakaavalla suojellut, yleiskaavalla suojellut ja kirkkolain nojalla suojellut kohteet. Kohteiden arvottaminen on tehty Museoviraston rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (RKY 2009) noudatettujen arvottamisperusteita ja kriteerejä noudattaen. Suojellut kohteet on arvotettu kulttuurihistoriallisten, rakennushistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen mukaan. Lapinmaan kiinteistön osalta on laadittu rakennushistoriaselvitys, muun korttelin rakennuskannan osalta ei ole tunnistettu sellaisia arvoja, että RHS olisi ollut tarpeen tehdä. Lapinmaalta koskevaa suojelumääräystä on päivitetty lausunnon mukaisesti rakennushistorialliset arvot lisäämällä ja muuttamalla vastuutahoksi Lapin maakuntamuseon. Uusi suojelumääräys on sr-15.*

## **Lausunto Ympäristölautakunta**

Keskeiset asiat:

- rakentamistapaohjeet
  - o kaupunkikuvatyöryhmä hyväksyntä julkisivumateriaaleille
  - o tuulisuusolosuhteiden huomioiminen suunnittelussa

*Vastine:*

*Ympäristölautakunnan lausunto on otettu huomioon rakennustapaohjeissa. Suunnitelmat hyväksytään Rovaniemen kaupungin kaupunkikuvatyöryhmässä osana rakennuslupaprosessia. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää.*



# Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

## KAAVASELOSTUS osa 1/2

Osayleiskaava KV 12.11.2012 § 140



### VAIHEET

Kaavan pääsuunnittelija:	Arkkitehti, TkL Tuomo Sirkiä, Sito Oy
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä:	15.4.2010–14.5.2010
Rakennemallien vaihtoehdot nähtävillä:	9.12.2010–31.1.2011
Luonnos nähtävillä:	7.6.2011–31.8.2011
Kaavaehdotus nähtävillä:	14.2.2012–14.3.2012 ja 12.6.–10.8.2012
Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa:	12.11.2012 § 140



*Kuva: Silhuettinäkömä virtuaalimallista Kemijoen vastarannalta. Malliin on sijoitettu tutkielma 10-korttelin asemakaavatyöstä (Sanaksenaho Arkkitehdit).*

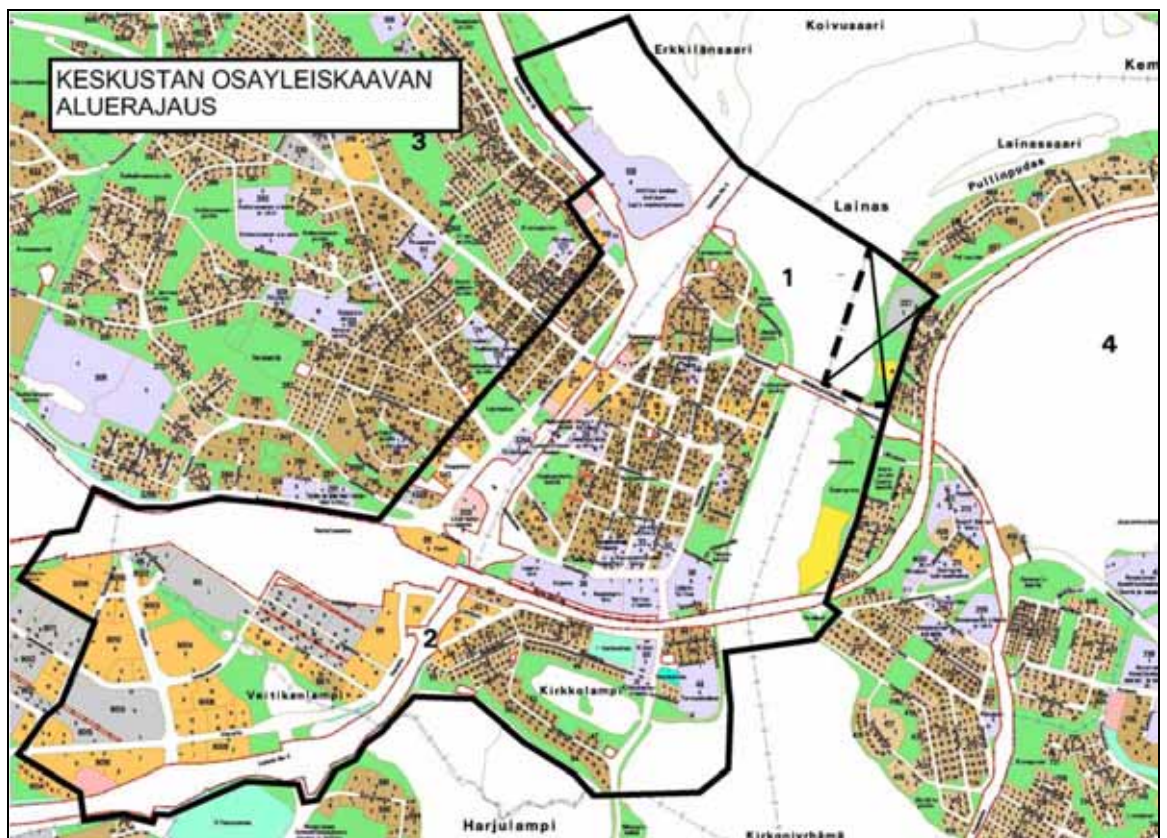
*Kansi: Viistonäkymä koillisesta. Mahdollisia uusia rakennuksia ja keskusteltua korkeaa rakentamista valkoisella, olevia rakennuksia harmaalla, suojelukohteita tummanharmaalla.*

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot ja kaava-alueen sijainti

Kaavan nimi on Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Suunnittelualueeseen kuuluu Lapin maakuntakeskuksen Rovaniemen keskeinen kaupunkialue: ensimmäinen (1.) kaupunginosa, toinen (2.) kaupunginosa sekä osia 3., 4., ja 9. kaupunginosista.

Rovaniemen kaupungin pinta-ala on 8 016 km<sup>2</sup>, josta on vesistöä 415 km<sup>2</sup>. Pinta-alaltaan Rovaniemi on Euroopan suurin ja asukasmäärältään Suomen 15. suurin kaupunki. Keskustan osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 375 hehtaaria eli 0,5 promillea koko kaupungin maapinta-alasta. Keskustan tilastoalueella asuu noin 85 % ja osayleiskaavan suunnittelualueella noin 11 % Rovaniemen asukkaista.



Kuva 1.1. Keskustan osayleiskaavan aluerajaus. x)

x) Valionranta on rajattu pois kaavaluonnosvaiheessa.

**SISÄLLYSLUETTELO**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot ja kaava-alueen sijainti .....	2
1.2	Tarkistettu osayleiskaavaehdotus ja liiteaineisto .....	6
1.3	Erilliset liitteet .....	6
1.3.1	Perusselvitys- ja vaihtoehtovaihe .....	6
1.3.2	Kaavaluonnosvaihe .....	7
1.3.3	Kaavaehdotusvaihe .....	7
1.4	Luettelo selvityksistä .....	7
1.4.1	Perusselvitykset .....	7
1.4.2	Lisäselvitykset .....	8
2	TIIVISTELMÄ .....	9
3	KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	12
3.1	Osayleiskaavaprosessin vaiheet .....	12
3.2	Osayleiskaavan keskeinen sisältö .....	12
3.3	Suunnitteluorganisaatio .....	13
3.4	Vuorovaikutus .....	14
3.4.1	Aloitusvaihe .....	14
3.4.2	Vaihtoehtovaihe .....	14
3.4.3	Luonnosvaihe .....	14
3.4.4	Ehdotusvaihe .....	15
3.5	Viranomaisyhteistyö .....	15
3.6	Asukkaat ja maanomistajat .....	15
3.7	Suunnittelutilanne .....	16
3.7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	16
3.7.2	Maakuntakaava .....	17
3.7.3	Vaihemaakuntakaava .....	18
3.7.4	Yleiskaavat .....	20
3.7.5	Asemakaavat .....	22
3.7.6	Rakennuskielto .....	24
3.7.7	Tontti- ja kiinteistörekisteri .....	24
3.7.8	Pohjakartta .....	24
4	LÄHTÖKOHDAT .....	25
4.1	Väestön kehitys ja ennusteet .....	25
4.1.1	Väestöennusteet ja keskustan tilastoalueen kehitys .....	25
4.1.2	Keskustan osayleiskaavan suunnittelualan kehitys .....	26
4.2	Keskustan osayleiskaavan mitoitus .....	27
4.2.1	Väestön kasvu ja asumisväljyyden muutos .....	27
4.2.2	Keskusta-asuntojen kysyntä ja uudisrakentamisen tarve .....	27
4.2.3	Asuntojen kysynnän kehittyminen .....	28
4.2.4	Kerrostalojen ja omakotitalojen määrän kehitys .....	29
4.3	Perusselvitykset .....	32
4.3.1	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	32
4.3.2	Muinaisjäännökset .....	33
4.3.3	Rakennusoikeuden toteutuminen osayleiskaava-alueella .....	34
4.3.4	Asemakaavoitustilanne .....	37
4.3.5	Kaupunkirakenne- ja kaupunkikuva-analyysi .....	37
4.3.6	Pilaantuneet maat .....	39
4.3.7	Viheralueverkosto ja luonto .....	42
4.3.8	Maisema .....	44
4.3.9	Hulevesien hallinta .....	46

4.3.10	Melu ja tärinä .....	47
4.4	Muu selvitysaineisto ja liittyvät selvitykset .....	49
4.4.1	Maanomistus .....	49
4.4.2	Maaperä .....	49
4.4.3	Teknisen huollon verkostot .....	50
4.4.4	Palvelut .....	54
4.4.5	Liikenne .....	59
5	TAVOITTEET .....	62
5.1	Yleistavoitteet .....	62
5.2	Erityistavoitteet .....	63
5.2.1	Viranomaisneuvottelu 1, 26.5.2010 .....	63
5.2.2	OAS:n nähtävillä olo ja nettikysely .....	64
5.2.3	Ongelmankartoitus ja ratkaistavat kysymykset .....	64
5.3	Tavoitteet toiminnoittain .....	65
5.3.1	Asuminen .....	65
5.3.2	Elinkeinot ja työpaikat .....	65
5.3.3	Kaupalliset palvelut .....	66
5.3.4	Julkiset palvelut .....	66
5.3.5	Liikenne .....	66
5.3.6	Tekninen huolto .....	66
5.3.7	Luonto ja virkistys .....	66
5.3.8	Kulttuuriympäristö ja maisema .....	66
5.3.9	Pohjavedet .....	66
6	RAKENNEMALLIT JA NIIDEN VERTAILU .....	67
6.1	Rakennemallien muodostamisperiaatteet ja vaihtoehdot .....	67
6.1.1	Vyöhykeperiaate .....	67
6.1.2	Rakennemallien vaihtoehdot .....	67
6.2	Rakennemallien vertailu .....	69
6.2.1	Mallien erot .....	69
6.2.2	Mallien yhtäläisyydet .....	69
6.2.3	Liikenneverkkovaihtoehdot .....	69
6.2.4	Rakennemallien vertailu ja vaikutusten arviointi .....	71
6.2.5	Vaihtoehtojen ekotehokkuuden arviointi .....	75
6.3	Kaavaehdotuksen aikataulu ja päätöksenteko .....	76
7	YLEISKAVAEHDOTUKSEN KUVAUS .....	77
7.1	Kaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	77
7.2	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä .....	77
7.3	Vaihtoehtovaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen .....	77
7.3.1	Keskusta .....	77
7.3.2	Kirkkolampi .....	78
7.3.3	Lampela .....	78
7.3.4	Koskipuisto .....	78
7.3.5	Eteläkeskus .....	79
7.4	Kaavaluonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen .....	79
7.4.1	Osa-alue 1 Keskusta .....	79
7.4.2	Osa-alue 2 Kirkkolampi .....	80
7.4.3	Osa-alue 3 Lampela .....	80
7.4.4	Osa-alue 4 Koskipuisto .....	80
7.4.5	Osa-alue 5 Eteläkeskus .....	80
7.5	Kaavaehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen, 1.kierros .....	80
7.5.1	Osa-alue 1 Keskusta .....	82

7.5.2	Osa-alue 2 Kirkkolampi .....	82
7.5.3	Osa-alue 3 Lampela .....	82
7.5.4	Osa-alue 4 Koskipuisto.....	82
7.5.5	Osa-alue 5 Eteläkeskus.....	82
7.6	Kaavaehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen, 2.kierros .....	82
7.7	Kokonaismitoitus ja sen toteutuminen .....	83
7.8	Tavoitteiden toteutuminen .....	83
7.8.1	Keskustan osayleiskaavan tavoitteet.....	83
7.8.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	84
7.8.3	Maakuntakaava .....	84
7.9	Aluevaraukset .....	84
7.10	Kokonaisrakenne .....	84
7.10.1	Toiminnalliset vyöhykkeet.....	84
7.10.2	Liikenteelliset vyöhykkeet ja pysäköinti .....	86
7.10.3	Kaupalliset vyöhykkeet .....	86
7.10.4	Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet) .....	87
7.10.5	Rakennusten korkeudet ja aluetehokkuudet .....	88
7.11	Osayleiskaavaehdotus.....	91
7.11.1	Keskusta.....	93
7.11.2	Kirkkolampi .....	97
7.11.3	Lampela .....	97
7.11.4	Koskipuisto .....	98
7.11.5	Eteläkeskus .....	99
7.12	Asuntoalueet.....	100
7.13	Palveluiden ja kaupan alueet.....	101
7.14	Työpaikka-alueet .....	101
7.15	Virkistysalueet.....	101
7.16	Erytysalueet .....	102
7.17	Luonnonsuojelualueet ja kohteet .....	102
7.18	Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat alueet ja kohteet .....	102
7.18.1	Maisema .....	102
7.18.2	Suojeltavat ympäristöt ja rakennukset.....	103
7.18.3	Muinisjäännökset.....	105
7.19	Maa- ja metsätalousalueet.....	105
7.20	Liikenne ja liikennealueet.....	105
7.20.1	Rovaniemen keskustan liikennejärjestelmä.....	105
7.20.2	Tie- ja katuverkko .....	107
7.20.3	Joukkoliikenne .....	109
7.20.4	Huolto- ja jakeluliikenne.....	111
7.20.5	Katuympäristö.....	111
7.21	Yhdyskuntatekninen huolto.....	115
7.21.1	Hulevedet .....	115
7.21.2	Teknisen huollon verkostot.....	122
7.22	Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet .....	123
7.23	Yleiskaavamääräyksiä .....	125
8	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	134
8.1	Vaikutukset maisemaan.....	134
8.2	Vaikutukset kulttuuriperintöön.....	134
8.3	Vaikutukset luonnonoloihin .....	134
8.3.1	Natura-tarvearviointi .....	135
8.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön .....	138
8.5	Vaikutuksen väestön kehitykseen ja asumiseen .....	138
8.6	Vaikutukset palveluihin .....	138



8.7	Vaikutukset työpaikkoihin .....	139
8.8	Muut taloudelliset vaikutukset.....	139
8.9	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	139
8.10	Liikenteelliset vaikutukset .....	140
8.11	Kustannusvaikutukset.....	141
8.12	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	142
9	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	143
9.1	Asemakaavoituksen vaiheistaminen.....	143
9.2	Projektialueet.....	144
9.3	Vireillä olevia hankkeita .....	145
9.3.1	Osa-alue 1 Keskusta .....	146
9.3.2	Osa-alue 2 Kirkkolampi .....	147
9.3.3	Osa-alue 3 Lampela .....	148
9.3.4	Osa-alue 4 Koskipuisto.....	148
9.3.5	Osa-alue 5 Eteläkeskus.....	149
10	LIITTEET .....	150
10.1	Tilastotiedot .....	150
10.2	Osayleiskaavamääräykset ja -kartta pienennettynä (A4) .....	150

## 1.2 Tarkistettu osayleiskaavaehdotus ja liiteaineisto

- Osayleiskaavakartta 1:5000 ja -määräykset, 13.11.2012
- Kaavaselostus, tarkistettu 13.11.2012
- Kaavaselostuksen liite: Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt. 14.11.2011, tarkistettu 8.5.2012
- Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, 16.5.2011
  
- Perusselvitykset
  - Rakennettu kulttuuriympäristö, Stadionark /Sito Oy, 3.11.2010 /6.4.2011
  - Kaupunkirakenne ja -kuva, Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy, 15.10.2010
  - Palvelujen ja kaupan verkostot, Tuomas Santasalo Ky/Sito Oy, 11.11.2010
  
- Lisäselvitykset
  - Veitikanojan valuma-alue-tarkastelu, Sito Oy, 21.6.2011
  - Sairaalanien ja venesatamien vaikutusten arviointi, Sito Oy, 10.10.2011
  - Asuntokysynnän selvitys, Sito Oy, 8.11.2011

## 1.3 Erilliset liitteet

### 1.3.1 Perusselvitys- ja vaihtoehtovaihe

- Webropol-kyselyn yhteenveto (3.11.2010)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olon aikana saapuneiden mielipiteiden yhteenveto (12.11.2010)
- Yleisötilaisuuksien muistiot (19.5. ja 15.12.2010)
- Viranomaisneuvottelun muistio (26.5.2010)
- Hallinnon työpajojen muistiot (20.5. ja 25.8.2010)

- Nuorisovaltuuston työpajan muistio (31.8.2010)
- Vireillä olevat asemakaavojen muutosesitykset
- Perustieto- ja lähdeaineistoluettelo, päivitetty 28.4.2011
- Perusselvitysten teemakartat 1:10 000 (13 kpl, A3-koko, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Kaavaselostus, 9.12.2010

### 1.3.2 Kaavaluonnosvaihe

- Rakennemallivaihtoehtoista saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (14.4.2011)
- Viheralueverkosto 1:10 000 (A3-koko, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Hulevesien hallintasuunnitelma 1:10 000 (A3-koko, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet (16.5.2011)
- Sähkökäyttöpaikkojen liittymisen ehdot LE-05, Energiateollisuus ry
- Yleisötilaisuuksien muistiot (8.6. ja 9.8.2011)
- Kaavaselostus, 12.5.2011
- Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (1.11.2011)
  - Alkuperäiset mielipiteet ja lausunnot erillisenä liitteenä

### 1.3.3 Kaavaehdotusvaihe

- Kaavakartan pienennös 1:10 000 (A3-koko)
- Asemakaavoituksen vaiheistus 1:10 000, tarkistettu (alkuperäinen A3-koossa, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Havainnekuvia virtuaalimallista, tarkistettu 21.8.2012. Kaavaselostuksessa pienennettynä 13 kpl
- Hallinnon työpajan muistio (20.10.2011)
- Kaavaneuvottelun muistio (21.10.2011)
- Kaavaselostus, 14.11.2011, tarkistettu 30.1.2012
- Kaavaselostuksen liite: Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt. 14.11.2011, tarkistettu 30.1.2012
- Yleisötilaisuuden muistio (29.2.2012)
- Kaavaehdotuksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (4.6.2012)
  - Alkuperäiset muistutukset ja lausunnot erillisenä liitteenä
- Kaavaselostus 8.5.2012, tarkistettu 4.6.2012
- Yleisötilaisuuden muistio (18.6.2012)
- Tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (21.8.2012)
  - Alkuperäiset muistutukset ja lausunnot erillisenä liitteenä
- Viranomaisneuvottelun muistio (21.8.2012)

## 1.4 Luettelo selvityksistä

### 1.4.1 Perusselvitykset

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty alla luetellut perusselvitykset.

Seuraavat selvitykset sisältyvät tähän kaavaselostukseen kohdissa 4.3 ja 4.4, Selvitysten yhteydessä on myös ko. erikoisalueisiin liittyviä lähdeviitteitä.

- Rakennusoikeuden toteutuminen
- Pilaantuneet maat
- Viheralueverkosto ja luonto, maisema
- Hulevedet
- Melu, täydennetty 8.5.2012

Seuraavista liiteraporteista on tiivistelmät tässä kaavaselostuksessa kohdissa 4.3 ja 4.4. Selvitysten yhteydessä on myös ko. erikoisalueisiin liittyviä lähdeviitteitä.

- Rakennettu kulttuuriympäristö (3.11.2010, Stadionark /Sito Oy, teknisiä tarkistuksia 6.4.2011 /Sito Oy)
- Kaupunkirakenne ja -kuva (15.10.2010, Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy)
- Palvelujen ja kaupan verkostot (11.11.2010; Tuomas Santasalo Ky /Sito Oy)

#### 1.4.2 Lisäselvitykset

Keskustan osayleiskaavatyön suunnittelun kuluessa on tehty alla luetellut lisäselvitykset, joista on kuvauksia ja tiivistelmiä kaavaselostuksen luvussa 7.

- Linja-autoaseman mitoitus (16.3.2011, Liidea Oy)
- Erottajan liikenteen toimivuus (huhtikuu 2011, Liidea Oy)
- Veitikanojan valuma-alueetarkastelu (21.6.2011, Sito Oy)
- Erottajan alueen korttelien mitoitus (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Huoltoasemat. (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Kaavavaranto (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Rovaniemen matkailun kehitys ja matkailun aluetaloudellinen vaikutus (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Majoituskapasiteetti (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Torialueen mitoitus (15.8.2011, Rovaniemen kaupunki)
- Kerros- ja omakotiorakentaminen vuosina 2006–2011 (syyskuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Sairaalanien ja venesatamien vaikutusten arviointi (10.10.2011, Sito Oy)
- Asuntokysynnän muutokset Rovaniemen keskusta-alueella, haastattelututkimus (8.11.2011, Sito Oy)

## 2 TIIVISTELMÄ

### Lähtökohdat ja osayleiskaavatyön tavoitteet

Rovaniemellä on yli 20 vuotta käyty keskustelua kaupungin keskustan kaupunkikuvallisten periaatteiden linjaamisesta. Vuonna 2006 kaupunki ja maalaiskunta yhdistyivät uudeksi Rovaniemen kaupungiksi. Rovaniemen tasainen väestönkasvu sekä kehitys kaupan, hallinnon ja koulutuksen kansainvälistyvänä maakuntakeskuksena on asettanut myös kaupungin keskustan uusien haasteiden eteen. Tämä ilmenee mm. lukuisina hankesuunnitelmina ja merkittäviksi luokiteltuina asemakaavan muutosesityksinä, joita keskustan osayleiskaavatyön käynnistyessä oli vireillä noin 20 kpl.

Rovaniemen kaupungin tekninen lautakunta päätti 29.9.2009 (§ 131) käynnistää keskustan osayleiskaavan laatimisen. Päätöksen mukaan kaavan tarkoituksena on ohjata keskeisen kaupunkialueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Kaavassa määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen.

Suunnittelualueeseen kuuluu 1. kaupunginosa, 2. kaupunginosa sekä osia 3., 4., ja 9. kaupunginosista. Nykyisestä keskustasta alueeseen sisältyy Kemijoen ja Pohjolankadun välinen alue sekä Ounasjoen rantaa Erkkilänsaaren kohdalle. Rautatien eteläpuolelta alueeseen sisältyy Kirkkolammen alue sekä Lampelan ja Eteläkeskuksen alueet.



*Kuva 2.1. Rovaniemen keskusta kaakosta.*

### Avoin suunnitteluprosessi

Keskustan osayleiskaavatyötä ohjaa tilaajana Rovaniemen kaupunki, jonka yhdyshenkilönä toimii kaavoituspäällikkö Tarja Outila. Osayleiskaavan konsultiksi valittiin Sito Oy, jossa kaavan pääsuunnittelijana toimii arkkitehti, TkL Tuomo Sirkiä. Konsultin työryh-

mässä on ollut kaikkiaan yli 20 henkilöä, jotka edustavat mm. kaupunkirakenteellista ja -kuvallista, maisemallista, liikenteellistä, rakennushistoriallista, kaupallista, kunnallisteknistä, pilaantuneiden maiden, luonto-, hulevesi- ja meluasiantuntemusta.

Keskustan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä huhti–toukokuussa 2010 järjestettiin työn moninaisten tavoitteiden kartoittamiseksi ja ideoiden kokoamiseksi kaikille avoin nettikysely. Yleisötilaisuudessa tarkasteltiin kyselyn monipuolisia tuloksia ja kartoitettiin Rovaniemen erityisiä vahvuuksia ja mahdollisuuksia lähivuosikymmeninä. Kaavan tärkeiksi asiaryhmiksi ovat kaupunkikuvallisten linjausten ohella nousseet mm. palvelujen ja kaupan kehittyminen, liikenteelliset kysymykset sekä viheralueitit ja hulevesien johtaminen.

Tiiviissä yhteistyössä kaupungin palvelusektorien ja sidosryhmien kanssa täsmennettiin kaavan tavoitteita ja valmisteltiin kolme rakennemallivaihtoehtoa, jotka olivat nähtävillä ja lausunnoilla joulukuusta 2010 tammikuuhun 2011. Rovaniemen keskustan kehittämistä hahmoteltiin nykyisen keskustan maltillisen täydentymisen, sen hallitun tiivistämisen ja mahdollisen uuden Erottajan palvelukeskuksen vaihtoehtojen pohjalta. Keskustan tiivistämisen asteesta riippuen uutta rakentamista sijoitettiin vaihtoehdoissa Erottajan alueille ja Lampelaan tehokkaasti tai väljemmin.

Vaihtoehtojen vertailun sekä niistä saadun palautteen pohjalta ohjausryhmä valmisteli osayleiskaavaluonnoksen, joka oli nähtävillä ja lausunnoilla kesällä 2011. Lähtökohtana oli nykyisen keskustan määrätietoiseen tiivistämiseen perustuva vaihtoehto 2. Luonnoksessa hyödynnettiin myös kahdessa muussa vaihtoehdossa tarkasteltuja osaluokohtaisia ratkaisuja.

Kaavaluonnoksen palautteen pohjalta ja kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti laadittiin osayleiskaavaehdotus, joka oli nähtävillä helmi-maaliskuussa 2012. Muistutusten ja lausuntojen perusteella ehdotukseen tehtiin joukko tarkistuksia, ja kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä ajalla 12.6.–10.8.2012. Kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi osayleiskaavaehdotus on tarkoitus esitellä syyskuussa 2012.

Keväällä 2010 käynnistyneen suunnitteluprosessin aikana on järjestetty yleisötilaisuuksia 6 kpl ja erilaisia työpajoja ja keskustelutilaisuuksia lähes 20 kpl.

#### Tiivistämis- ja rakentamisperiaatteita linjataan

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä ratkaistaan maakunta- ja yleiskaavassa määritellyn keskusta-alueen tiivistämis- ja rakentamistapaperiaatteet sekä varataan tilaa yleiskaavan tavoitevuoden 2030 väestönkehityksestä sekä asuntokuntakoon muutoksesta aiheutuvalle rakentamistarpeelle.

Osayleiskaavan mitoituksen keskeisenä lähtökohtana on asukasluvun kasvu, jonka on ennustettu olevan suunnittelualueella noin 4 400 asukasta vuoteen 2030 mennessä. Alueelle pitäisi sijoittaa noin 3 400 uutta asuntoa, mikä ennustettu 5 %:n poistuma huomioiden tarkoittaa n. 250 000 m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa. Tehdyn kaupallisen selvityksen mukaan tarvitaan lisäksi n. 80 000 m<sup>2</sup> palvelukerrosalaa

Osayleiskaava ohjaa keskustan kaupunkialueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Kaavamerkinnot ja -määräykset antavat asemakaavoitukselle konkreettiset reunaehdot. Keskeisenä ja haastavana tavoitteena on varmistaa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen joustavasti yksittäisten hankkeiden yhteydessä ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa.

### Rakentamistapaohjeet mukana

Rovaniemen keskustan osayleiskaavatyön erityisenä piirteenä on myös yleispiirteisten rakentamistapaohjeiden laatiminen, mikä tällä kaavatasolla ei ole aivan tavallista. Kaavaluonnosvaiheessa laadituissa ohjeissa esitetään kaupunkikuvallisesti oleelliset tekijät, kuten rakennusten korkeudet, julkisivujen rytmitys ja päämateriaalit, jotka tulevat huomioidtavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Rakentamistapaohjeet on jo otettu käyttöön osayleiskaavatyön aikana käynnistyneissä asemakaavatyöissä.

### Osayleiskaavaehdotus

Kaavaehdotus perustuu vaihtoehtovaiheessa kehitettyyn vyöhykemalliin. Keskustakorttelien alueella nykyistä rakennetta tiivistetään, kaupalliset palvelut kehittyvät rakennusten maantasokerroksissa nykyisten kivijalkakauppojen alueella, liikkuminen tapahtuu kevytliikennepainotteisesti ja pysäköintiä hoidetaan osin myös yhteisjärjestelyinä. Uusien rakennusten korkeudet sopeutetaan nykyisiin rakennuksiin. Keskustan laajenemissuuntana toimii Erottaja, jossa valtatie 4:n erottavaa vaikutusta lievennetään laajentamalla siltarakenteita ja jossa korttelialuetta lisätään ja tiivistetään.

Koskipuistoa kehitetään kaupunkilaisten sekä kesäisenä että talvisena olohuoneena ja matkailun kehittymiseen liittyvänä tapahtumapaikkana. Alueelle on mahdollista sijoittaa luonto- ja terveystoimintakeskus ja uusi moottorikelkkailun lähtöpiste. Leirintäalue uudistuu, ja ravintolapalvelut kehittyvät.

Keskusta-asumisen pääasiallisena laajenemisalueena toimii rautatien eteläpuolella sijaitseva Lampela, joka länsipäästä alkaen vähitellen muuntuu varasto- ja verstaalues- ta korkealaatuisiksi asuinkortteleiksi lähipalveluineen Veitikanlammen ja -puron ympärille. Lampelan keskeinen yritysalue on merkitty olennaisesti muuttuvaksi. Alueen käyttöä selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä yhdessä maanomistajien kanssa. Lampela yhdistetään keskustaan ratapihan ylittävällä kevyen liikenteen ja citybussien sillalla.

Kirkkolammen alue säilyy ja kehittyy omaleimaisen vehreänä asuinalueena. Lampeen ympäristöineen hoidetaan keskustapuistona. Suojeltavan sairaalarakennuksen ja kiinteistön käytön selvittäminen jatkuu.

Eteläkeskus kehittyi ja tiivistyy nykyisessä käytössään tilaa vievän kaupan ja palvelujen alueena. Alueen toimivuutta ja ilmettä ohjataan kohentamaan rohkaisemalla asemakaavoilla pysäköinnin yhteisjärjestelyihin ja sovellettavilla rakentamistapaohjeilla rakennusten ja tonttien viihtyisyyteen.

Liikkumis- ja viherverkostoja kehitetään vyöhykemallin pohjalta. Tiiviiden keskustakorttelien alueella lähtökohtana on kevyen liikenteen painottaminen. Tärkeimmät kadut toimivat samalla viherverkoston osina. Kemijoen länsirantaa uudistetaan erillisen käyttösuunnitelman pohjalta.

### Taloudelliset vaikutukset

Kaavaehdotuksen merkittävistä muutosalueista (Erottaja, Lampela ja keskustan pysäköintilaitokset) on arvioitu yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja tuotot. Laskelmien mukaan näiden alueiden kehittäminen on kaupungille taloudellisesti kannattavaa.

### 3 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Osayleiskaavaprosessin vaiheet

Päivämäärä	Kuvaus
7.4.2008	Rovaniemen kaupunginhallituksen tekemä keskustan osayleiskaavan laatimispäätös
29.9.2009	Teknisen lautakunnan toimeenpanopäätös ja tarkennetut tavoitteet
15.4.–14.5.2010	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
9.12.2010– 31.1.2011	Rakennemallivaihtoehdot nähtävillä ja lausunnoilla
7.6.–31.8.2011	Osayleiskaavaaluonnos nähtävillä ja lausunnoilla
14.2.–14.3.2012	Osayleiskaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla
12.6.–10.8.2012	Tarkistettu osayleiskaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla
29.10.2012	Kaupunginhallituksen käsittely
12.11.2012	Kaupunginvaltuuston käsittely

#### 3.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Osayleiskaavaehdotuksen mitoitus perustuu väestöennusteeseen, jonka pohjalta suunnittelualueelle kohdistuu tavoitevuoteen 2030 mennessä uutta asuntokysyntää noin 250 000 k-m<sup>2</sup> ja palvelukerrosalan kysyntää noin 80 000 k-m<sup>2</sup>.

Tässä selostuksessa kuvattu tarkistettu osayleiskaavaehdotus on muodostettu nähtävillä ja lausunnoilla olleesta kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella.

Kaavaehdotus perustuu vyöhykemalliin, jossa tiiviiden keskustakorttelien alueella nykyistä rakennetta tiivistetään, kaupalliset palvelut kehittyvät rakennusten maantasokeroksissa nykyisten kivijalkakauppojen alueella, liikkuminen tapahtuu kevytliikennepainotteisesti ja pysäköinti hoidetaan suurelta osin yhteisjärjestelyinä maanalaisesti. Uusien rakennusten korkeudet sopeutetaan nykyisiin rakennuksiin.

Keskusta-asumisen pääasiallisena laajenemisalueena vuoteen 2030 saakka ja jossain määrin myös myöhemmin toimii rautatien eteläpuolinen Lampelan alue, joka länsipäästään alkaen vähitellen muuntuu varasto- ja verstaal alueesta korkealaatuisiksi asuinkortteleiksi lähipalveluineen. Lampela yhdistetään keskustaan ratapihan ylittävällä kevyen liikenteen ja citybussien sillalla.

Kirkkolammen alue säilyy ja kehittyy omaleimaisena, vihreänä asuinalueena. Lampea ympäristöineen hoidetaan korkealaatuisena keskustapuistona.

Eteläkeskus kehittyy ja tiivistyy nykyisessä käytössään tilaa vievän kaupan ja vähittäiskaupan palvelujen alueena. Alueen toimivuutta ja ilmettä ohjataan kohentamaan rohkaisemalla asemakaavoilla pysäköinnin yhteisjärjestelyihin ja sovellettavilla rakentamistapaohjeilla rakennusten ja tonttien viihtyisyyteen.

Liikkumis- ja viherverkostoja tarkistetaan vyöhykemallin pohjalta. Tiiviiden keskustakorttelien alueella lähtökohtana on kevyen liikenteen painottaminen. Tärkeimmät kadut toimivat samalla viherverkoston osin. Kemijoen keskustan puoleista länsirantaa uudistetaan erikseen laaditun käyttösuunnitelman pohjalta.

Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perus- ja lisäselvitykset ovat erillisenä liiteaineistona. Selvitysten keskeiset tulokset on kuvattu luvussa 4 Lähtökohdat sekä luvussa 5 Tavoitteet. Lisäselvityksiä on referoitu luvussa 7 Yleiskaavaehdotus.

### 3.3 Suunnitteluorganisaatio

Keskustan osayleiskaavatyötä ohjaa tilaajana Rovaniemen kaupunki, jonka asettaman ohjausryhmän puheenjohtajana toimii kaavoituspäällikkö *Tarja Outila*. Ryhmän jäseninä ovat kaupungin edustajina *Martti Anttila* (apulaiskaupunginjohtaja), *Markku Kolehmainen* – vuoden 2011 alusta *Jonna Vinberg* – (rakennusvalvonta), *Jorma Korva* (kaupunkikuva), *Taina Lehtinen* (maapolitiikka) *Erkki Lehtoniemi* (ympäristö), *Olli Peuraniemi* (liikenne ja yhdyskuntatekniikka), *Aku Raappana* (liikenne) ja *Mirja Vääräniemi* (puistot). Ryhmässä edustavat *Kristian Gullsten* ja *Jouni Karasti* – vuoden 2011 alusta *Anneli Mäkinen* – Rovaniemen Energiaa ja *Hannu Niemelä* Napapiirin Vettä. Ohjausryhmän työkentelyyn osallistuu myös osayleiskaavatyön rinnalla etenevän liikennejärjestelmäsuunnittelun projektipäällikkö, DI *Vesa Verronen* Liidea Oy:stä.

Osayleiskaavan konsulttina toimii Sito Oy, jossa kaavan pääsuunnittelijana toimii arkkitehti, TkL *Tuomo Sirkiä*.

Suunnittelutyöryhmässä olivat perusselvitys- ja vaihtoehtovaiheessa arkkitehtit. *Mikko Heikkilä* (kaupunkikuva-analyysi), DI *Timo Huhtinen* (perusselvitysten koordinointi ja vaikutusarviot), maisema-arkkitehti. *Ismo Häkkinen* (maisema, hulevedet), tekn.yo *Jussi Jääoja* (suunnittelija, projektisihteeri), arkkitehtit *Kristina Karlsson* ja *Mona Schalin* (rakennettu kulttuuriympäristö, Arkkitehtitoimisto K.Karlsson), DI *Jarno Kokkonen* (melu), KTM:t *Katja Koskela* ja *Tuomas Santasalo* (palveluverkostot, Tuomas Santasalo Ky), multimediasuunn. *Sami Luoma* (virtuaalimalli), MMM *Satu Pääkkönen* (pilaantuneet maat), DI *Katja Rasi* (teknisen huollon verkostot), maisema-arkkitehti. *Katarina Surakka* (rakennemallien viheralueverkostot), DI, TkL *Mikko Vuorinen* (liikenne) ja FM *Seija Väre* (luontoselvitykset).

Kaavaluonnosvaiheesta lähtien konsultin suunnittelutiimiin kuuluivat DI *Timo Huhtinen* (vaikutusarviot), maisema-arkkitehti. *Ismo Häkkinen* (maisema, hulevedet), tekn.yo *Jussi Jääoja* (suunnittelija, projektisihteeri), multimediasuunn. *Sami Luoma* (virtuaalimalli, elokuuhun 2011 saakka), arkkitehti, TaM *Ilona Mansikka* (rakentamistapaohjeet), DI *Katja Rasi* (hulevedet, teknisen huollon verkostot), DI, TkL *Mikko Vuorinen* (liikenne), FM *Seija Väre* (Natura-tarveharkinta) sekä DI, MAUD *Carina Ölander* (korttelitarkastelut). Kaavaehdotusvaiheessa syyskuusta 2011 lähtien arkkitehtit. *Sisko Hovila* on huolehtinut visuaalisoinnista ja virtuaalimallin päivityksestä. Avustajana on toiminut suunnitteluassistentti *Tarja Paavola*.

Erillisenä osatehtävänä laadittuun Veitikanojan valuma-alue-tarkasteluun osallistuivat maisema-arkkitehtit. *Ismo Häkkinen* johdolla maisema-arkkitehtit. *Antti-Jaakko Koskenniemi*, tekn.yo *Jussi Jääoja* ja TkK *Jenni Markkanen*.

Sairaalanniemen laajennuksen ja venesatamien vaikutusten arvioinnin kokosi FM, geologi *Elina Kerko*. Muina asiantuntijoina olivat insinööri *Pirkka Hartikainen*, maisema-arkkitehti *Ismo Häkkinen*, arkkitehti, TkL *Tuomo Sirkiä* ja FM, biologi *Seija Väre*.

Asuntokysynnän selvityksen laati VTM, sosiologi *Lotta Junnilainen*. Asiantuntijana toimi arkkitehti, TkL *Tuomo Sirkiä*.

Kustannustarkastelut vaihtoehto-, kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa on tehnyt Rapal Oy, jossa työstä on vastannut DI *Tarmo Savolainen*.



### 3.4 Vuorovaikutus

Osayleiskaavan vuorovaikutus on ohjelmoitu kaavatyötä aloitettaessa laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaupungin verkkosivujen Kaavatorilla päivitetään tiedotteita ja suunnitelma-aineistoa osayleiskaavan suunnittelun etenemisen mukaan.

Osayleiskaavatyön ohjausryhmä on kaavaehdotuksen tarkistusvaiheeseen mennessä kokoontunut 13 kertaa. Aineistoa päivitetään hankkeen Extranet-sivuilla, joilla ylläpidetään myös kaavatyön kanssa rinnan etenevän liikennejärjestelmätyön aineistoa.

#### 3.4.1 Aloitusvaihe

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ollessa nähtävillä 15.4.–14.5.2010 kaupungin verkkosivuilla oli samaan aikaan kaikille avoin kysely, johon saatiin runsaasti palautetta ja kehittämisajatuksia.



Kuva 3.1. Asukaskyselyn tuloksia: Rovaniemen tärkeimpiä vetovoimatekijöitä.

Ensimmäinen yleisötilaisuus järjestettiin 19.5.2010. Tilaisuudessa käytiin läpi osayleiskaavan tavoitteita ja kirjattiin läsnä olleiden kaupunkilaisten ja sidosryhmien näkemyksiä mm. nettikyselyn yhteenvedon pohjalta.

Työpajoja järjestettiin hallinnon edustajille 20.5. ja 25.8. sekä nuorisovaltuustolle 31.8.2010.

#### 3.4.2 Vaihtoehtovaihe

Vaihtoehtovaiheessa järjestettiin informaatiotilaisuudet kaupunginhallitukselle 22.11., tekniselle lautakunnalle 25.11. ja kaupunginvaltuustolle 9.12.2010.

Rakennemallivaihtoehtojen ollessa nähtävillä 9.12.2010–31.1.2011 järjestettiin toinen yleisötilaisuus 15.12.2010 ja kaupunginvaltuuston kehittämisseminaari 20.1.2011.

#### 3.4.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheeseen lähdetessä järjestettiin 11.4.2011 kaupunginhallituksen informaatio- ja keskustelutilaisuus vaihtoehtoista saadun palautteen pohjalta.

Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä ja lausunnoilla 7.6.–31.8.2011 järjestettiin kaksi yleisötilaisuutta, kolmas 8.6. ja neljäs 9.8.2011.

Kaupunginhallitukselle järjestettiin luonnoksesta saadun palautteen pohjalta informaatio- ja keskustelutilaisuus 10.10.2011.

Kolmas hallinnon työpaja järjestettiin 20.10.2011.

#### 3.4.4 Ehdotusvaihe

Neljäs hallinnon työpaja tuotto-/kustannuslaskelmista järjestettiin 23.1.2012.

Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä ja lausunnoilla 14.2.–14.3.2012 järjestettiin viides yleisötilaisuus 29.2.2012.

Kaupunginhallitukselle järjestettiin kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta informaatio- ja keskustelutilaisuus 26.3.2012.

Tarkistetun kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä ja lausunnoilla 12.6.–10.8.2012 järjestettiin kuudes yleisötilaisuus 18.6.2012.

### 3.5 Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen keskustan osayleiskaavaa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 26.5.2010. Neuvottelussa käytiin läpi kaavan tärkeimmät tavoitteet ja painotukset ja sovitettiin viranomaisten kuulemismenettelyistä.

Museovirastossa pidettiin 10.3.2011: palaveri osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksestä sekä inventoitujen kohteiden suojelutilanteesta ja -tavoitteista.

21.10.2011 pidettiin epävirallinen kaavaneuvottelu, johon osallistui viranomaisia ja sidosryhmien edustajia. Neuvottelussa käytiin läpi kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa esille tulleita asioita valmisteltaessa kaavaehdotusta nähtäville ja lausunnoille.

Museovirastossa 19.4.2012 käytiin viraston kaavaehdotuksesta antaman lausunnon pohjalta läpi kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden ja kohteiden huomioiminen osayleiskaavaehdotuksessa.

Toinen keskustan osayleiskaavaa koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 21.8.2012. Neuvottelussa käytiin läpi tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä ja lausunnoilla ollessa saatu palaute ja todettiin kaavan hyväksymisprosessi.

### 3.6 Asukkaat ja maanomistajat

Maaomistajien ja asukkaiden mielipiteitä saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa 15.4.–14.5.2010 nähtävillä 7 kpl ja nähtävillä olon jälkeen muutama lisää.

Rakennemallivaihtoehtojen ollessa nähtävillä 9.12.2010–31.1.2011 saatiin 52 mielipidettä ja 21 lausuntoa. Palautteesta on koottu erillinen käsittelymuistio vastineineen.

Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä 8.6.–31.8.2011 mielipiteitä saatiin 24 ja lausuntoja 16 kpl. Palautteesta on koottu erillinen käsittelymuistio vastineineen.

Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä 14.2.–14.3.2012 tuli muistutuksia yhteensä 37 kpl, joista Lampelan aluetta koski suunnilleen samansisältöisinä 27 ja muita kohteita 10 muistutusta. Lausuntoja saatiin yhteensä 17 kpl. Palautteesta on koottu erillinen käsittelymuistio vastineineen.

Tarkistetun kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä 12.6.–10.8.2012 muistutuksia tuli määräraikaan mennessä 5 kpl ja myöhässä 1 kpl. Lausuntoja saatiin 6 kpl. Palautteesta on koottu erillinen käsittelymuistio vastatineineen.

Kaupunki on osayleiskaavatyön edetessä käynyt erillisiä neuvotteluja Lampelan maanomistajien sekä keskustan yksittäisten kiinteistöjen omistajien kanssa.

### 3.7 Suunnittelutilanne

#### 3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 13.11.2008 päättämistä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Rovaniemen keskustan osayleiskaava-aluetta koskevat erityisesti seuraavat:

##### Toimiva aluerakenne

- monikeskuksinen, verkottuva, hyviin liikenneyhteyksiin perustuva kokonaisuus
- runkona kehitetään Helsingin seutua, maakuntakeskuksia sekä kaupunkiseutujen ja maaseudun keskusten muodostamaa verkostoa
- olevien rakenteiden hyödyntäminen, elinympäristön laadun parantaminen ja alueiden omien vahvuuksien hyödyntäminen
- yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio

##### Eheytyvä yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laatu

- olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja taajamien eheyttäminen samalla parantaen elinympäristön laatua
- palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- liikenneturvallisuuden sekä joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toimintojen suuntaaminen olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle
- riittävän asunto- ja elinkeinotoiminnan rakentamisen tonttimaan tarjonnan varmistaminen
- keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina
- matkailu- ja muiden vapaa-ajan toimintojen suuntaaminen tukemaan taajamia, kyläverkostoja ja infrastruktuuria
- riittävän suuren etäisyyden jättäminen haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien ja herkkien toimintojen välille
- taajamien alueellisten vesihuoltoratkaisujen toteuttamisen turvaaminen
- olevan rakennuskannan hyödyntäminen sekä edellytysten luominen hyvälle taajamakuvalle
- huolehtiminen siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia
- uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille
- varautuminen lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin

### Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymisen turvaaminen
- arvokkaiden luonnonalueiden ja niiden monimuotoisuuden säilyminen sekä ekologisten yhteyksien säilymisen edistäminen
- virkistyskäytön kannalta merkittävien ja yhtenäisten luonnonalueiden huomioiminen
- pohja- ja pintavesien suojeleminen ja käyttötarpeet

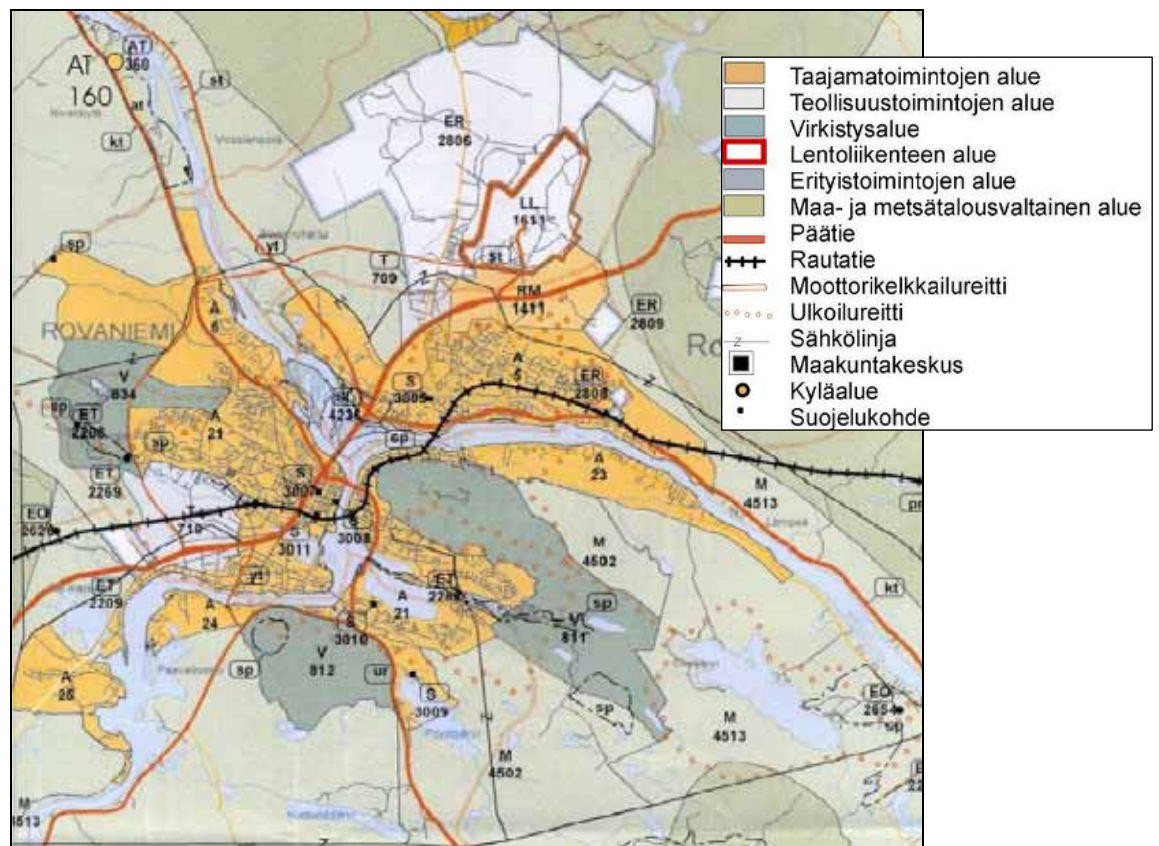
### Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- liikennejärjestelmien suunnittelu ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä
- liikennejärjestelmän ja alueidenkäytön sovittaminen yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä
- ensisijaisesti olevien pääliikenneväylien ja -verkostojen kehittäminen

## 3.7.2 Maakuntakaava

Vuoden 2001 maakuntakaavassa Rovaniemen keskustan osayleiskaava sijoittuu kokonaan taajamatoimintojen alueelle (A-aluevaraus) ja vuoden 2010 vaihemaakuntakaavassa pääosin keskustatoimintojen (C-aluevaraus) ja osin taajamatoimintojen alueelle (A-aluevaraus).

Seuraavassa kuvassa on ote maakuntakaavasta.



Kuva 3.2. Ote Rovaniemen seudun maakuntakaavasta, ympäristöministeriö 2.11.2001.

### 3.7.3 Vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on 26.5.2010 vahvistanut ja määrännyt täytäntöön pantavaksi Rovaniemen vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaava on laadittu täydentämään vuoden 2001 maakuntakaavaa, jonka se kumoaa niiltä osin kuin on tehty muutoksia.

Vaihemaakuntakaavan keskeisiä, Rovaniemen keskustaa koskevia tavoitteita ovat kaavaselostuksen mukaan mm. keskustan alueen kehittyminen ja tiivistyminen, kasvavan ja ikääntyvän väestön asumisen tarpeiden huomioiminen, matkailu- ja majoituspalvelujen kehittäminen, liikenteen sujuvuus ja turvallisuus sekä kevyen ja joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuudet sekä virkistysalueverkoston ja viheryhteysien kehittäminen.

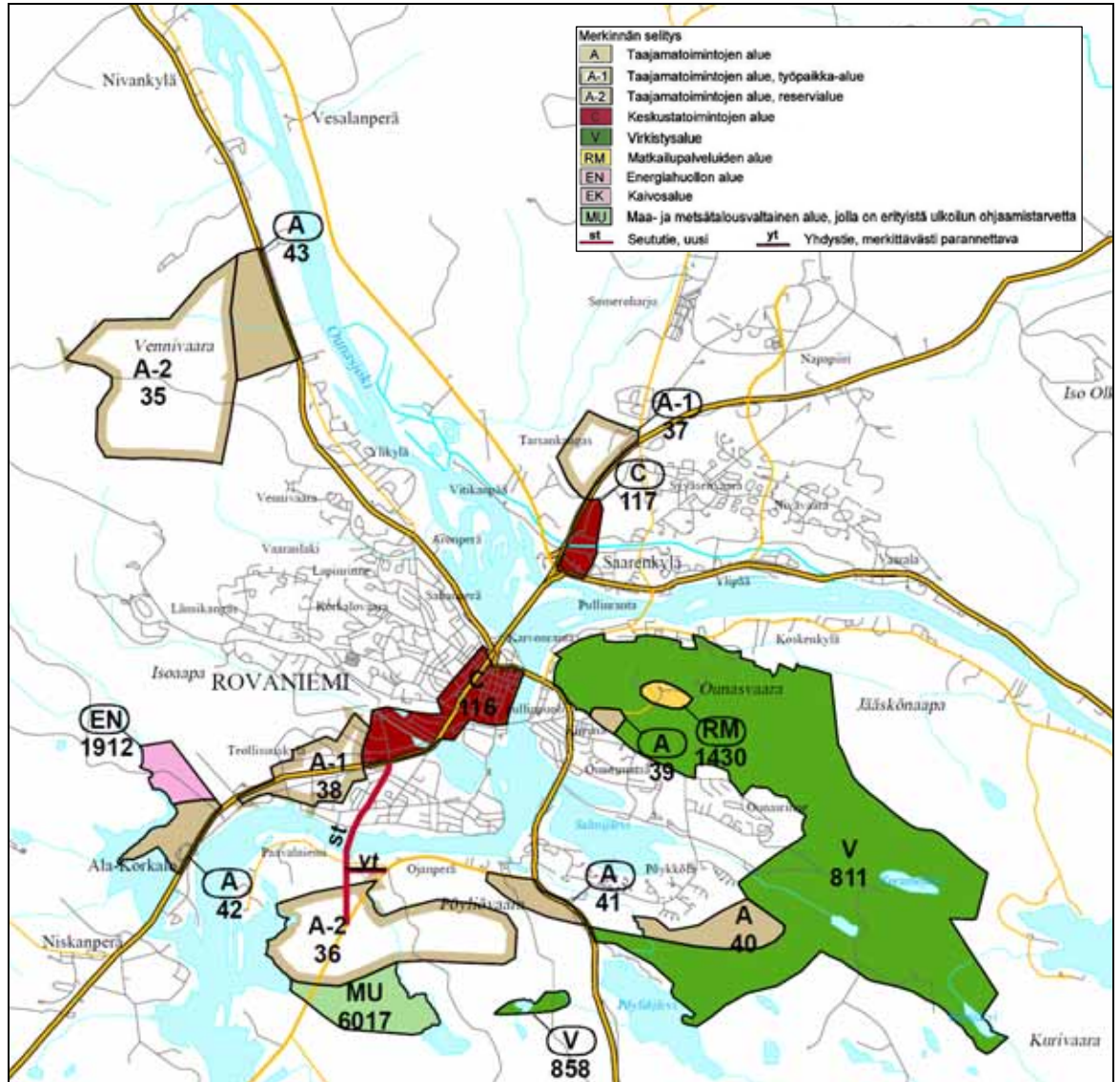
Vaihemaakuntakaavassa keskustan osayleiskaavan suunnittelualue on merkitty lähes kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C), jota vuoden 2001 maakuntakaavassa ei ole esitetty lainkaan. Keskusta-alueita on laajennettu merkittävästi etelän suuntaan.

Osayleiskaavan suunnittelualueella C-alue käsittää nykyisen keskustan, Eteläkeskuksen alueen ja niiden välisen Lampelan alueen. Lisäksi keskustan pohjoispuolella Saarenkylien kauppajen alue on merkitty keskustatoiminnoille.

C-merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen, kuten asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja viheryhteysineen. Kaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoisen kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Laajentuva kaupungin keskusta määritellään vaihemaakuntakaavassa kerrostaloasumisen, hallinnon sekä keskustahakuisten erikoiskaupan ja palveluiden alueeksi, jolla toiminnot limittyvät toisiinsa. Merkintä mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä tilaa vievän kaupan sijoittumisen alueelle. Niiden suunnittelun ja rakentamisen tulee olla keskustamaiseen kaupunkikuvaan sopivaa sekä muiden keskustatoimintojen sijoittumista, jalankulkua ja pyöräilyä tukevaa.

Seuraavassa kuvassa on ote vaihemaakuntakaavasta.



Kuva 3.3. Ote Rovaniemen vaihemaakuntakaavasta, Ympäristöministeriö 26.5.2010.

**Rovaniemen keskustaan** osoitettu keskusta-toimintojen alue (C 116) pitää sisällään nykyisen keskustan ja Eteläkeskustan alueen sekä niiden välisen alueen (nykyinen varasto-alue). Merkintä perustuu Rovaniemen kaupan palveluverkkoselvitykseen sekä väestöennusteisiin ja sillä on varauduttu kaupunkikeskustan huomattavaan kasvuun sekä palveluverkkorakenteen tiivistymiseen. Nykyinen kaupunkirakenne perustuu jälleenrakentamista ohjanneeseen ns. Poronsarvikaavaan. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkimaisen keskustarakenteen jatkamiseen, suunnittelun ja toteutuksen laatuun sekä kaupunkikuvan ja arvokkaan rakennusperinnön vaalimiseen. Laajentuva kaupungin keskusta on kerrostaloasumisen, hallinnon sekä keskustahakuisen erikoiskaupan ja palveluiden aluetta, jolla toiminnot limittyvät toisiinsa. Merkintä mahdollistaa myös vähittäiskaupan suuryksiköi-

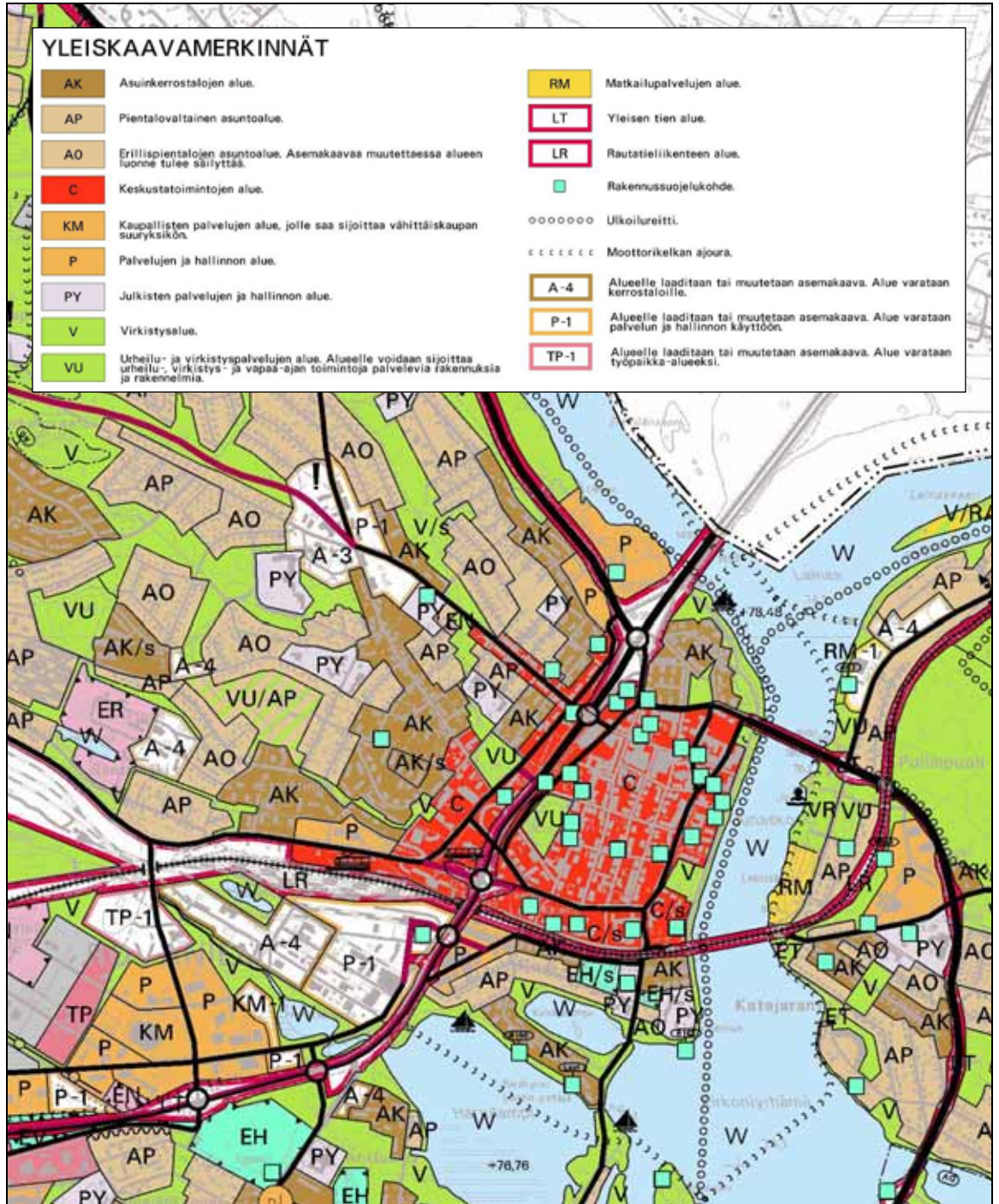
den sekä tilaa vievän kaupan sijoittumisen alueelle. Niiden suunnittelun ja rakentamisen tulee olla keskustamaiseen kaupunkikuvaan sopivaa ja muiden keskustatoimintojen sijoittumista sekä jalankulkua ja pyöräilyä tukevaa.

(Rovaniemen vaihemaakuntakaava selostus, s. 44)

#### 3.7.4 Yleiskaavat

Rovaniemen vuonna 2002 hyväksytyssä yleiskaava 2015:ssä keskustan osayleiskaavan suunnittelualue on varattu keskustatoiminnoille, asumiseen, palveluille ja hallinnolle sekä eteläosan lampien ympäristössä ja Kemijoen rantojen osalta pääosin virkistysalueeksi ulkoilureitteineen. Keskustassa on myös useita suojelukohteita.

Ote yleiskaava 2015:sta on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 3.4. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015:stä.

Rovaniemen kaupunginhallitus on 7.4.2008 päättänyt käynnistää keskustan maankäyttöä ohjaavan osayleiskaavan valmistelun. Tekninen lautakunta on toimeenpanopäätöksessään 29.9.2009 tarkentanut kaavan tarkoitukseksi ohjata keskeisen kaupunkialueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä.

Keskustan osayleiskaavassa tulee lautakunnan päätöksen mukaan määritellä reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen. Keskustan osayleiskaavan suunnittelutyö käynnistyi huhtikuussa 2010.

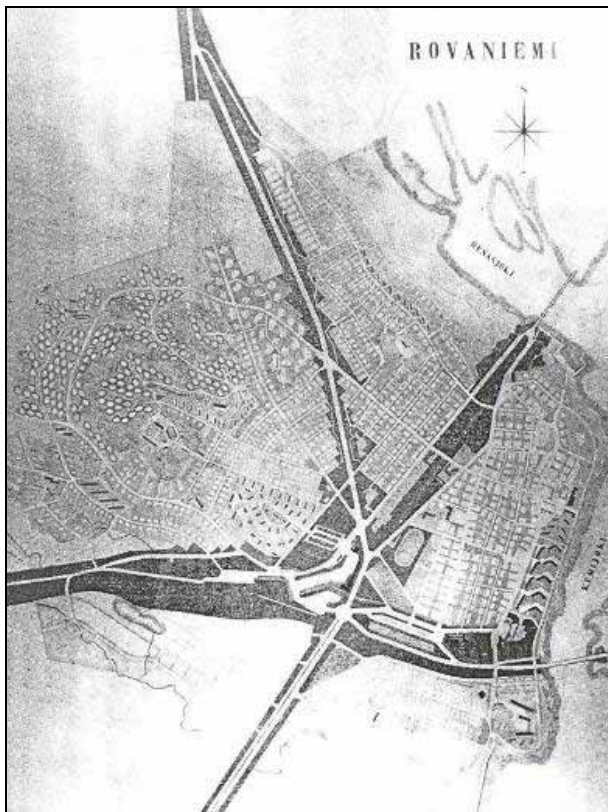


### 3.7.5 Asemakaavat

Toisen maailmansodan jälkeen sotien tuhoama Rovaniemi suunniteltiin uudestaan Suomen Arkkitehtiliiton jälleenrakennustoimistossa, jossa työtä johti Alvar Aalto.

Vaikka vanha keskusta oli jokseenkin kokonaan tuhoutunut, sen alun perin 1920-luvulla laadittu ruutukaava haluttiin säilyttää. Toiseksi lähtökohdaksi otettiin Rovaniemen sijainti liikenteellisenä solmukohtana ja luotiin tämän perusteella ulospäin suuntautuvia väyliä korostava rakenne. Tätä Poronsarveksi nimettyä aluetta luonnehdittiin kaavan selostuksessa sen pääaiheeksi. Kolmanneksi asemakaavan tuli perustua joustavuuteen ”joka sallii arvaamattoman kasvun tulevaisuudessa ilman että yhdyskunta silti tänään ja lähiaikoina tulisi olemaan suuremman tulevaisuuden muodoton vastike”. Poronsarvikaava vahvistettiin vuonna 1945.

Alvar Aalto laati 1950-luvun lopulla asemakaavan muutoksen, jolla keskustan katuja levennettiin. Muutos liittyi autoistumiseen ja liikenteen räjähdysmäiseen kasvuun sotien jälkeen. Rakennusoikeus, perusilme ja rakennusten nelikerroksisuus säilyi. Käytännössä rakennukset voivat olla 6-kerroksisia, koska vuoden 1958 rakennuslain mukaan maanpäällisten kellareiden ja ullakkokerrosten rakentaminen oli sallittu. Asemakaavan muutos vahvistettiin vuonna 1961.



*Kuva 3.5. Alvar Aallon Rovaniemen asemakaava, ns. Poronsarvikaava vuodelta 1945 (havainnepiirros).*

Rovaniemen asemakaavoituksen vaiheet on kuvattu tarkemmin erillisessä, tämän osayleiskaavatyön osana tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Stadionark 2010).

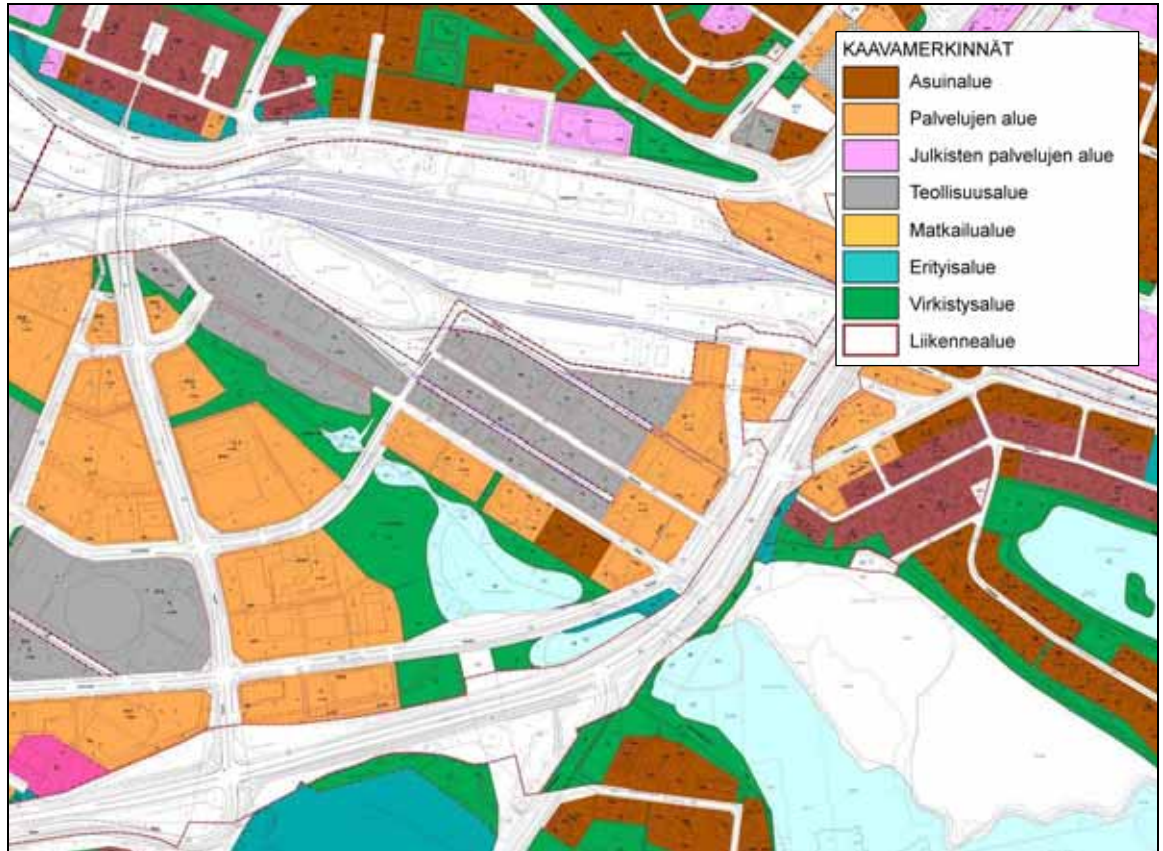
Keskustan osayleiskaavan suunnittelualueella on voimassa lukuisia asemakaavoja eri vuosikymmeniltä vuodesta 1945 lähtien.

Seuraavassa kuvassa on esitetty keskustan pohjoisen osa-alueen eli nykyisen keskustan, Kirkkolammen ja Koskipuiston ajantasa-asemakaava. Asemakaava sisältää kortteli-alueita kaupallisille ja hallintopalveluille, koulutusrakennuksille, kulttuurikäyttöön ja kerrostaloasumiseen sekä virkistys- ja liikennealueita.



Kuva 3.6. Ote ajantasa-asemakaavasta Rovaniemen keskustan alueella (pohjoinen osa-alue).

Seuraavassa kuvassa esitetty keskustan eteläisen osa-alueen (Lampela ja Eteläkeskus) asemakaava sisältää suurimmaksi osaksi teollisuuden ja varastoalueiden korttelialuetta, jota pohjoisessa rajaa rautatiealue. Veitikanlammen ja siihen johtavan Veitikanojan ympäristö on puistoaluetta. Lisäksi alueella on liikerakennusten korttelialueita ja muutama asuin- ja liikerakentamisen salliva tontti sekä katualuetta.



Kuva 3.7. Ote ajantasa-asemakaavasta Rovaniemen keskustan alueella (eteläinen osa-alue).

### 3.7.6 Rakennuskielto

Keskustan osayleiskaavan lounaisosaan, rautatien ja valtatie väliselle alueelle on 26.10.2009 määrätty rakennus- ja toimenpidekielto, joka on voimassa kaksi vuotta.

Rovaniemen kaupunginvaltuuston 16.4.2007 hyväksymä uusi rakennusjärjestys on ollut lainvoimainen 1.6.2007 lähtien.

### 3.7.7 Tontti- ja kiinteistörekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Rovaniemen kaupunki.

### 3.7.8 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Rovaniemen kaupungin kantakarttaa.

## 4 LÄHTÖKOHDAT

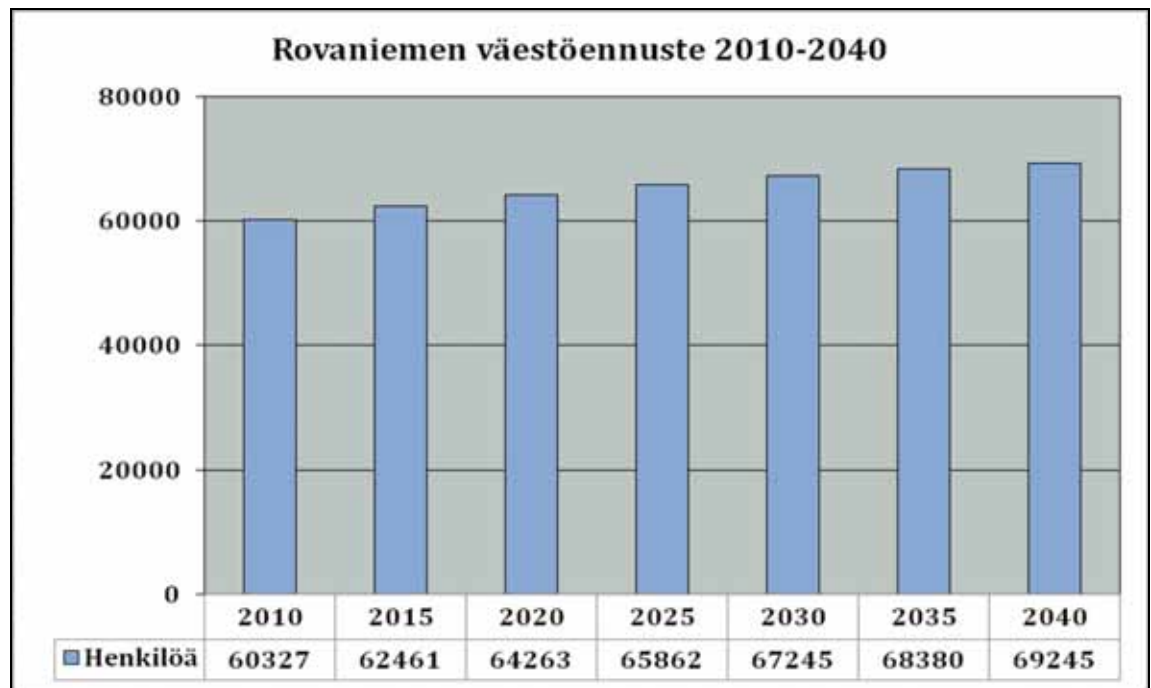
### 4.1 Väestön kehitys ja ennusteet

#### 4.1.1 Väestöennusteet ja keskustan tilastoalueen kehitys

Vuoden 2008 lopussa Rovaniemen väkiluku oli 59 353 asukasta. Keskustan tilastoalueella asuvien osuus on huomattava ja kasvamassa; vuonna 2005 osuus oli 84,5 % ja vuonna 2008 85,5 %. Keskustan osayleiskaavan suunnittelualueen väkiluku oli vuoden 2008 lopussa 6 498 asukasta (YKR-aineisto).

Kaupungin väkiluku kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan noin 6 900 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä. Eniten lisääntyy yli 65-vuotiaiden osuus. Heidän suhteellinen osuutensa kasvaa 15 %:sta 17 %:iin. Yli 65-vuotiaiden osuuden kasvu nopeutuu ennusteen mukaan vuoden 2030 jälkeen: vuoteen 2040 mennessä tämän ikäryhmän osuus kasvaisi noin 24 %:iin

*Taulukko 4.1. Väestöennuste 2010–2040, lähde: Rovaniemen talousarvio 2011 (Tilastokeskus).*



Työikäisen väestön määrä kasvaa ennusteen mukaan vuoteen 2030 mennessä alle 350:lla. Peruskouluikäisten ja nuorempien määrän kasvu on noin 970. Alle 55-vuotiaiden määrä kasvaisi vuoteen 2030 mennessä vain noin 300 hengellä.

Rovaniemen vaihemaakuntakaavan selostuksen (Lapin liitto 2009) mukaan Rovaniemi tarvitsee vuoteen 2025 mennessä 2600–4500 uutta asuntoa 5000–9000 asukkaalle joutuksen asukasluvun ja asumisväljyyden kasvusta sekä kaupungin sisäisestä muutosta. Asuinkerrostalot sijoittuvat selostuksen mukaan keskustaan ja sen lähituntumaan 3. kaupunginosaan, Rantavitikan–Viirinkankaan alueelle, Pirttilammen Lampelan alueelle sekä entiselle Rajavartioston alueelle (Rovaniemen vaihemaakuntakaava selostus, s.43).

**Oletus: 60 % kerrostaloja, 40 % pientaloja (sis. rivitalot)**

henkilöitä/asunto	2008 - 2025 asuntotarve	Kerrostalo alueita ha	Pientalo alu- eita ha
1.89	3300	50	330
1.85	4000	60	400
1.8	5000	75	500

Kerrostaloihin rakennetaan 40 asuntoa / hehtaari, pientaloihin rakennetaan 4 asunto/ha

Taulukossa on Lapin liiton laatiman Rovaniemen vaihemaakuntakaavan mukainen laskelma uusien asuntoalueiden tarpeesta Rovaniemellä (Rovaniemen vaihemaakuntakaava, selostus s. 39).

Keskusta-alueilla asutokunnan koko on 1,29 (Rovaniemen kaupungin selvitys, Rovaniemen kaupungin talousarvio 2009 ja taloussuunnitelma 2010-2012, s.11).

Vuonna 2012 kolmas kaupunginosa osa on rakennettu, ja myös Viirinkankaan kerrostalontit on rakennettu lähes kaikki. Rajavartioston alue on asemakaavavaiheessa.

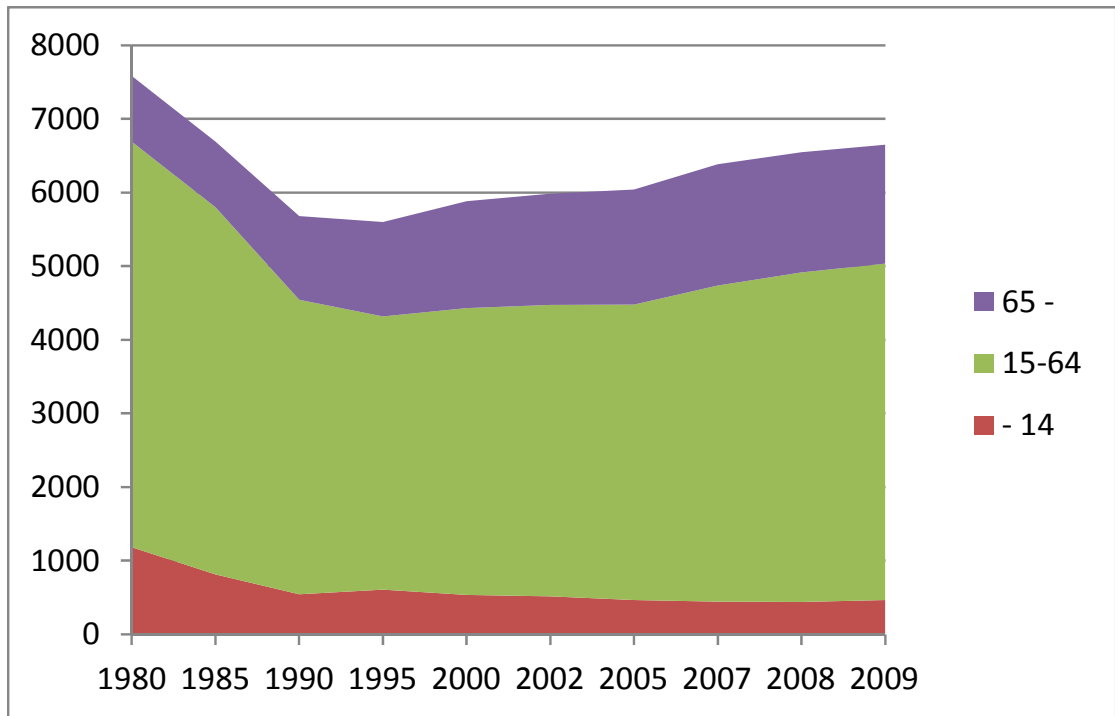
Keskustan osayleiskaavan tavoitevuoteen 2030 mennessä maakuntakaavassa esitetyt mitoitusluvut tarkistuvat Tilastokeskuksen väestöennusteen pohjalta siten, että tarvitaan 2700–4600 uutta asuntoa 5100–9200 asukkaalle.

#### 4.1.2 Keskustan osayleiskaavan suunnittelualueen kehitys

Osayleiskaavan suunnittelualueen asukasmäärä on tasaisessa kasvussa. Vuodesta 1995 vuoteen 2008 se kasvoi noin 5 500:sta 6 500:aan eli keskimäärin noin 76 asukkaalla vuodessa.

Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR; Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus) aineistosta poimittu suunnittelualueen väestönkehitys on esitetty seuraavassa taulukossa.

*Taulukko 4.2. Suunnittelualueen väestönkehitys ikäryhmittäin, lähde: Suomen ympäristökeskuksen ja Tilastokeskuksen YKR-aineisto.*



## 4.2 Keskustan osayleiskaavan mitoitus

### 4.2.1 Väestön kasvu ja asumisväljyyden muutos

Rovaniemen kaupungin talousarvio 2011:n ja taloussuunnitelma 2011–2013:n mukaan asumisväljyys Rovaniemellä oli vuonna 2007 37,5 k-m<sup>2</sup>/asukas. Vuonna 2015 sen on arvioitu olevan 41,0–41,8 k-m<sup>2</sup>/asukas.

Kaupungin palvelu- ja taloussuunnittelussa (TAL 2011) on käytetty keskimääräistä laskennallista asuntokuntakokoa 1,8 henkilöä/asunto. Keskusta-alueella käytetään arvoa 1,3 henkilöä/asunto. Erityisesti väestömäärän kasvu yli 55-vuotiaiden ikäluokassa pienentää asuntokunnan keskikokoa merkittävästi. Tällä rakenteellisella muutoksella on merkittävä vaikutus asumismuodon kehitykseen ja eri talotyyppien tarpeeseen. Asuntojen ja toimintojen sijoittamisella myös sidotaan palvelumenoja vuosikymmeniksi eteenpäin.

Keskustan osayleiskaavan mitoituksen lähtökohtana on edellä kuvattu kaupungin asukasluvun kasvu ja sen ohjautuminen keskustaan. Keskustan tilastoalueelle kasvusta suuntautuu noin (85 % x 6 900) 5 860 asukasta ja osayleiskaavan suunnittelualueelle tästä arviolta 3/4 eli noin 4 400 asukasta vuoteen 2030 mennessä.

### 4.2.2 Keskusta-asuntojen kysyntä ja uudisrakentamisen tarve

Kaupungin taloussuunnittelussa käytetyllä 1,3 henkilön asuntokuntakoolla 4 400 asukkaan lisäys tarkoittaa noin 3 400 uutta asuntoa keskustan osayleiskaavan suunnittelualueelle tavoitevuoteen 2030 mennessä.

Asuntokunnan keskikoko on kahdessa sukupolvessa pienentynyt merkittävästi. 1960-luvulla keskikoko oli Rovaniemen keskustassa 6,0 henkeä, ja vuonna 2007 se oli 1,27 henkeä. Pelkästään asuntokuntaan pienenemisen vuoksi tarvitaan 2 000 uutta keskusta-asuntoa.

Keskustan osayleiskaava-alue on tulevaisuudessa kaupungin tärkein kerrostaloalue. Kerrostaloasuntojen vetovoimaisuus heikkenee oleellisesti ydinkeskustan ulkopuolella.

Rovaniemen yleiskaava 2015:ssa osoitetut kerrostaloalueet keskustan läheisyydessä on jo lähes kokonaan asemakaavoitettu ja rakennettu.

Uusien asuntojen keskikoko 2000-luvulla on Rovaniemellä ollut noin 64 huoneisto-m<sup>2</sup>. Ennustettu asumiskuntakoon vaihteluväli huomioiden osayleiskaavan mitoitusperusteena on käytetty 76 kerros-m<sup>2</sup> ±15 %.

Suunnittelukaudelle arvioitu asuntojen 5 %:n poistuma huomioiden 3 400 uutta asuntoa merkitsee noin 250 000 (190 000...260 000) k-m<sup>2</sup> lisää asuntokerrosalaa suunnittelualueelle.

Lisäksi tulevat asumisen tarvitsemat ja keskustan kehittymisen mukanaan tuomat palvelut. Väestön ikärakenteen muutos merkitsee myös palvelutarpeiden muutosta. Osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä kaupallisessa selvityksessä (Tuomas santasalo Ky, 2010) arvioitu uuden palvelukerrosalan tarve suunnittelualueella on noin 80 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 mennessä. Tästä puolet sijoittuisi nykyiseen keskustaan ja Erottajalle sekä toinen puoli, tilaa vievän kaupan osuus, pääosin Eteläkeskukseen. Lampelaan voi kaupallisen kysynnän rakenteen muuttuessa syntyä myös lähipalveluja.

#### 4.2.3 Asuntojen kysynnän kehittyminen

Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa tehtiin selvitys (Sito Oy, 2011) asuntojen kysynnästä ja kysynnän kehittämisestä Rovaniemen keskustan alueella. Tavoitteena oli tarkentaa ja monipuolistaa edellä kuvatun, tilastoihin perustuvan mitoitusarkkitehtuurin johtopäätöksiä keskusta-alueen asuntokysynnän muutoksista, muutosten syistä sekä tulevan asiakaskunnan rakenteesta ja asumistavoista. Tutkimus toteutettiin haastatteleamalla vuokra- ja kiinteistövälittäjiä sekä rakennusliikkeitä.

Haastattelujen perusteella asuntokysynnän muutosten perustrendit Rovaniemen keskustan alueella ovat kytköksissä kansallisella tasolla ennustettuihin väestörakenteellisiin ja ihmisten elämäntavoissa tapahtuviin muutoksiin. Asuntokysyntään vaikuttavista tekijöistä tärkeimmiksi nousivat haastatteluissa ikärakenteen muutos, jonka seurauksena ikääntyvien määrä keskustan alueen palveluiden läheisyydessä lisääntyy. Lisäksi painetta keskustoihin tuovat yksin elävien määrän lisääntyminen, mikä Rovaniemen keskustan alueella tarkoittaa opiskelijoiden, eläkeläisten ja muiden eri-ikäisten yksin asuvien määrän kasvua.

Keskustassa arvostetaan erityisesti palveluiden saatavuutta; asukkaat haluavat, että kaikki tarvittavat palvelut löytyvät keskustan alueelta kävelymatkan päästä. Palveluiden merkittävä asema ohjaa asuntojen kysyntää alueille, joilla palvelurakenne on hyvä ja palvelut helposti saavutettavissa. Erityisesti terveyskeskuksen ja kaupan sijainnin uskotaan olevan tulevaisuudessa merkittävä asunnon sijaintiin vaikuttava tekijä varsinkin ikääntyvälle väestölle.

Rovaniemen keskustan alueen uskotaan tulevaisuudessa olevan pääasiassa nuorten ja 55+-väen asuinalue. Nuorten asuntokysynnän uskotaan kohdistuvan yksioihin sekä pieniin kaksioihin ja kolmioihin. Iäkkäämmän väestön asuntokysynnän uskotaan kohdistuvan pääasiassa keskustan kolmioihin, mutta joidenkin uskotaan toivovan myös reilummin tilaa ympärilleen. Keskustaa ei pidetty lapsiperheiden asuinalueena, sillä perheasunnon hinnalla on mahdollista hankkia omakotitalo keskustan ulkopuolelta. Tilavampien perheasuntojen kysynnän ennustettiin kuitenkin kasvavan, sillä joidenkin asukkaiden ja perheiden varallisuuden kehittymisen uskotaan heijastuvan myös keskustan asuntokysyntään.

Tulevaisuuden asuntokysynnän keskustassa ennustettiin kohdistuvan pääasiassa ”asunnon peruskokoon”. Keskipinta-alan uskotaan olevan noin 50–60 m<sup>2</sup> niin, että ky-

syntä kohdistuu pääasiassa yksiöihin ja 70–80 m<sup>2</sup>:n kolmioihin. Suurempien, sadan neliön asuntojen ja luksusasumisen kysynnän uskottiin kuitenkin olevan myös kasvussa, vaikkakin pysyvän edelleen marginaalisena. Suurin osa haastatelluista ennusti omistusasumisen jatkavan suosiotaan, mutta muutama epäili, että elämäntapojen muutokset ja liikkuvuuden lisääntyminen saattavat lisätä vuokralla asumista myös muiden kuin opiskelijoiden keskuudessa.

Varustetasossa suurin osa uskoi autopaikan (tai kahden) olevan asukkaille erittäin tärkeä, vaikka muutama haastateltava varovasti ennustikin mahdollista autopaikan tarpeen vähenemistä. Lisäksi iäkkäämmän väestön uskottiin haluavan myös hissien, saunan ja parvekkeen, joka on mielellään lasitettu. Nuorempien keskuudessa saunan merkityksen uskottiin vähenevän.

Asumisvalintojen ennustettiin tulevan ihmisille yhä tärkeämmiksi ja asumispreferenssien eriytyvän. Haastatellut olivat yksimielisiä asuntokysynnän suurista linjauksista kuten ikääntyvän väestön määrän kasvusta, mutta monista yksittäisistä seikoista, kuten kuluttajaryhmien toiveiden muutoksista, mielipiteet erosivat. Osa oli sitä mieltä, että erityisesti nuoremmat vaativat asuntojen varustetasolta yhä enemmän ja että iäkkäämmille riittää normaali varustetaso. Osa taas piti tulevaisuuden vaativimpana kuluttajaryhmänä erityisesti iäkkäämpiä, joilla on varaa ja halua asua mukavasti. Osa uskoi, että pienten asuntojen kysyntä tulee edelleen olemaan asuntokysyntää määräävä tekijä, kun taas osa korosti myös suurempien, ”hienojen” asuntojen tarvetta keskusta-alueella.

Vastauksissa ilmenevät erot mahdollisesti heijastavat muutosta, joka näkyy myös erilaisissa kuluttajatutkimuksissa: Elämäntapojen ja toiveiden ennustetaan sirpaloituvan niin, että eri väestöryhmien asumistrendien ennustaminen on vaikeaa. Siten esimerkiksi uudisrakentamisen kysynnässä on sekä niitä, jotka haluavat pienemmän ja varustellun asunnon että niitä, jotka haluavat suuremman asunnon pienemmällä varustetasolla. Lisäksi löytynee myös pieni joukko esimerkiksi niitä, jotka kaipaavat suuria ja hyvin varusteltuja asuntoja. Näiden haastattelujen perusteella on pääteltävissä, että asukkaat ja heidän tarpeensa ja asumispreferenssinsä erilaistuvat. Erilaiset elämäntavat vaativat erilaisia asumisratkaisuja, mikä tarkoittaa muutoksia myös asuntokysynnässä.

Alueellisesti tulevaisuudessa asuntokysynnän ennustetaan kohdistuvan ennen kaikkea keskustan reunoille (Lapinaukea, Kiela) ja keskustan ranta-alueille (Kirkkolammen ja Kemijoen rannat sekä erityisesti Jyrhämä). Suhtautuminen Lampelaan on kaksijakoista; osa uskoo sen mahdollisuuksiin tulevaisuuden asuinalueena, mutta osa pitää alueen kehittämistä viihtyisäksi mahdottomana.

Haastattelututkimuksen perusteella alueen toimijoiden käsitykset Rovaniemen keskusta-alueen asuntokysynnän muutoksista ovat hyvin yhteneviä keskustan osayleiskaavassa kuvattujen mitoitustavoitteiden kanssa. Asumisen uskotaan ohjautuvan keskustaan ja ikääntyneiden määrä tulevaisuudessa kasvavan.

Mitoitustarkastelun kanssa yhtenevästi haastatellut uskoivat myös keskimääräisen asumisväljyyden kasvavan tulevaisuudessa. Asuntokysynnän keskipinta-alaksi arvioitiin noin 50–60 m<sup>2</sup>, vaikka suurempien asuntojen kysynnän uskotaankin hieman kasvavan. Arvio vastaa keskustan osayleiskaavatyön mitoituksessa käytettyä uusien asuntojen keskikokoa noin 64 huoneisto-m<sup>2</sup> (± 15 %).

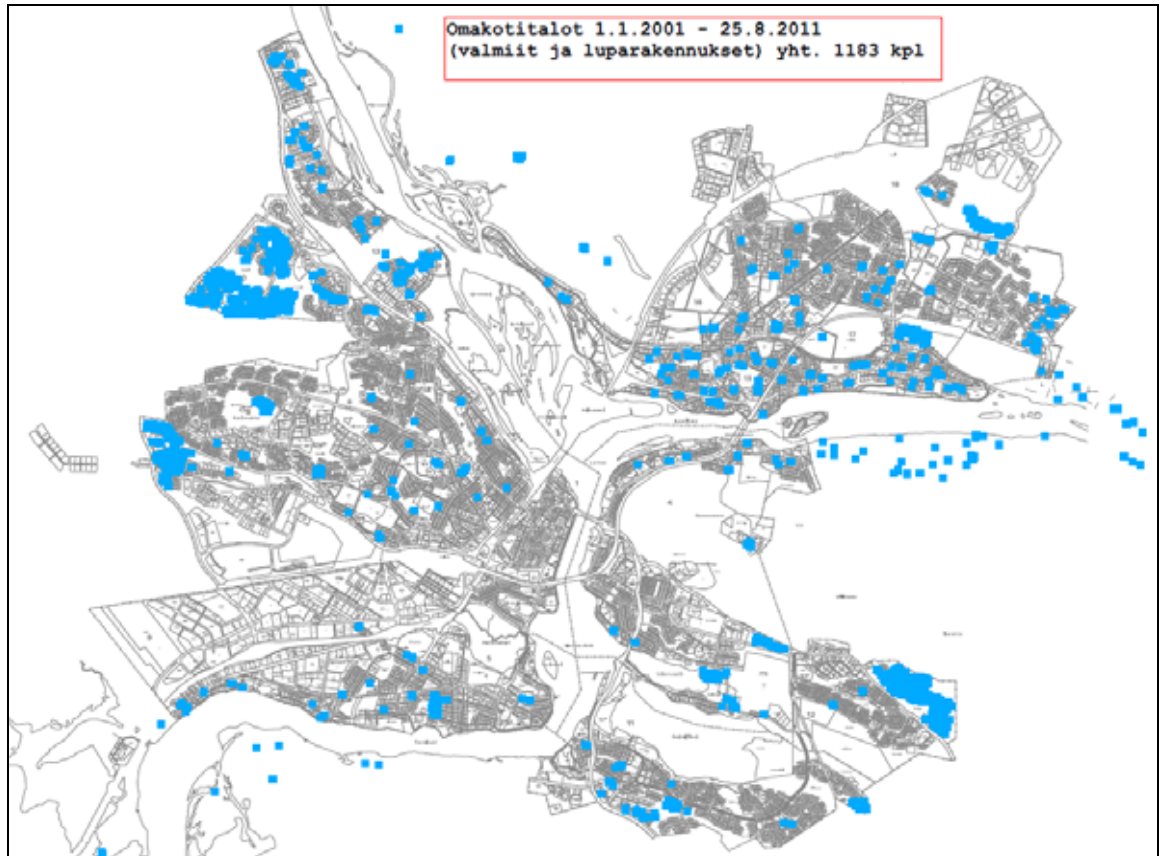
#### 4.2.4 Kerrostalojen ja omakotitalojen määrän kehitys

Rovaniemellä on vuosina 2006–2011 rakennettu keskimäärin noin 10 kerrostaloa vuodessa. Kaikki ovat sijoittuneet keskustan tilastoalueelle. Keskustan osayleiskaavan alueelle on rakennettu keskimäärin kaksi taloa vuodessa.

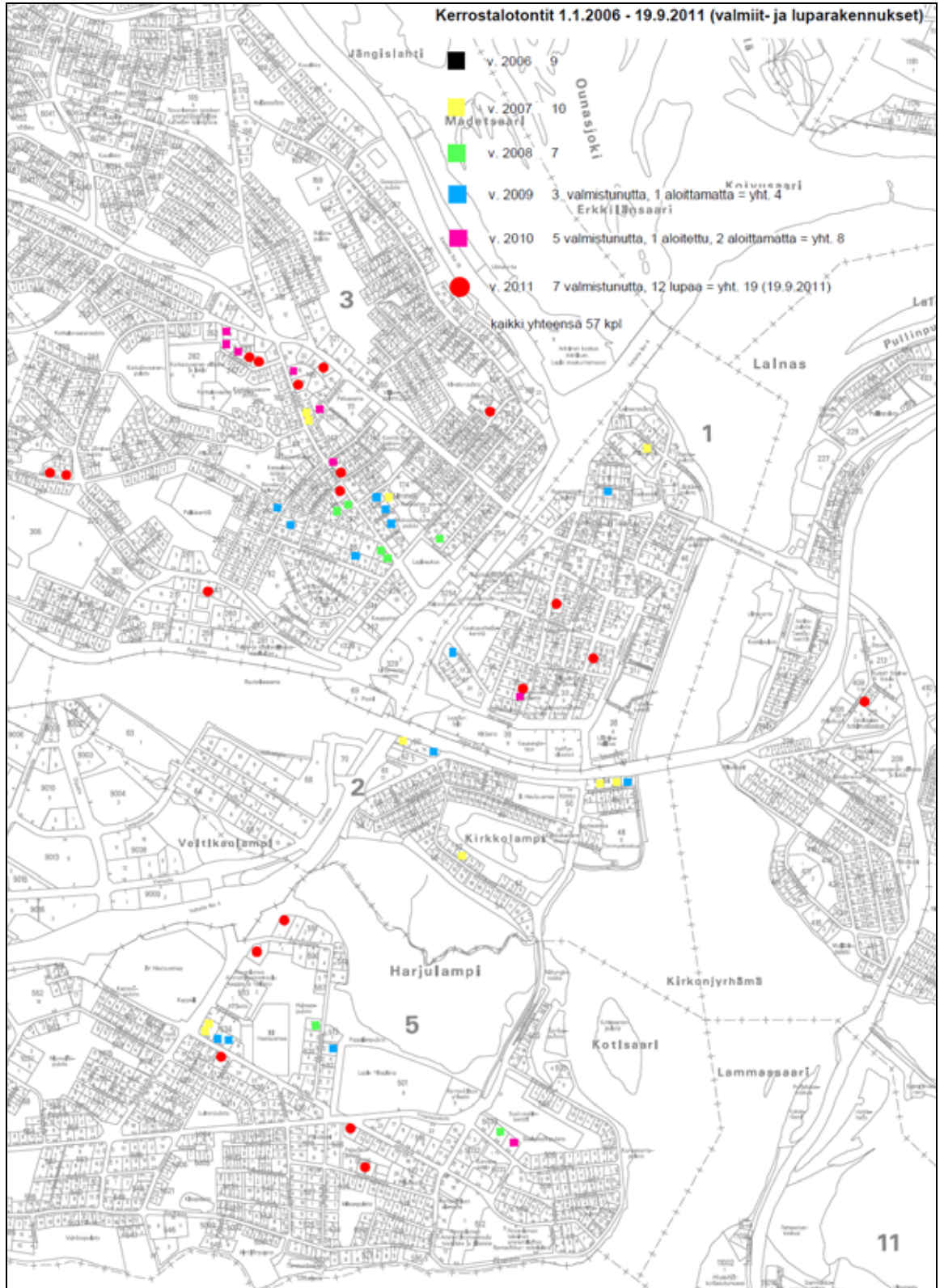


Omakotitaloja keskustan tilastoalueelle on vuosina 2001–2011 rakennettu keskimäärin runsaat 100 kpl vuodessa. Keskustan osayleiskaavan alueelle omakotitaloja ei ole tehty. Rovaniemen kaupungin alueella myynnissä olevien omakotitalojen määrä on ollut kasvussa. Kiinteistöalan mukaan osasyynä on, että ikääntyvät muuttavat vanhoista omakotitaloista pienempiin kerrostaloasuntoihin ja keskustaan.

Seuraavissa kuvissa on esitetty omakoti- ja kerrostalorakentamisen kehitys Rovaniemen keskustan tilastoalueella viime vuosina.



Kuva 4.1. Omakotirakentaminen keskustan tilastoalueella 2001–2011.



Kuva 4.2. Kerrostalorakentaminen keskustan tilastoalueella 2006–2011.

### 4.3 Perusselvitykset

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan perusselvitysvaiheessa on tehty seuraavat suunnittelualuetta koskevat selvitykset:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Rakennusoikeuden toteutuminen osayleiskaava-alueella
- Kaupunkirakenne- ja kaupunkikuva-analyysi
- Selvitys pilaantuneista maista
- Maisemaselvitys sekä viheralueverkostoa koskeva täydentävä selvitys ja luontoselvitys
- Hulevesien hallintaa koskeva selvitys
- Meluselvitys

Lisäksi osayleiskaavaan liittyviä tulevia erikoissuunnitelmia varten on selvitetty mm. kunnallistekniset verkostot, maanomistus, muinaisjäänteet ja palveluverkosto.

Selvitysten tulokset on esitelty seuraavissa kappaleessa. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, kaupunkikuva-analyysi ja palvelujen verkostotarkastelu on lisäksi raportoitu erillisinä, laajempina liitteinä.

Selvityksiin liittyviä teemakarttoja on sisällytetty pienennetyssä koossa tähän selostukseen. Erilliseen liitteeseen on koottu perusselvitysvaiheen teemakartat mittakaavassa 1:10 000 sekä rakennusoikeuden, pilaantuneiden maiden, viheralueiden ja puistojen liitetaulukot.

#### 4.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Keskustan osayleiskaavatyön osana tehtiin kesällä 2010 rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Stadionark, 2010). Kauppalan katuverkosto sekä Alvar Aallon ns. poronsarvikaavan peruspiirteet ja ratkaisut ovat vielä osittain säilyneet Rovaniemellä. Keskustakortteleissa rakennusalat ja rakennusoikeus ovat kasvaneet merkittävästi, ja noppamaisista rakennuksista muodostuneista kortteleista on tullut suljetumpia. Kaavan runkona olevat puisto- ja liikennealueet ovat voimakkaina aiheina kuitenkin ohjanneet detaljikaa-voitusta ja toteutusta siten, että Rovaniemen keskustan perusrakenne on säilynyt.

Keskustan kehittäminen ja uudistaminen on Rovaniemellä, kuten muissakin suomalaisissa kaupungeissa, johtanut vanhan rakennuskannan purkamiseen. Vuoden 1944 tuhon jälkeen rakennuskanta on nyt jo toista kertaa uusiutumassa. Rautatien pohjoispuolisella keskusta-alueella on jäljellä ainoastaan 11 rakennusta sotia edeltävältä ajalta. Radan eteläpuolella olevista rakennuksista ainoa ennen vuotta 1944 rakennettu säilynyt rakennus on Lääninsairaalan vanha osa.

Tärkeän ja vielä näkyvän osan Rovaniemen nykyistä kaupunkikuvaa muodostaa jälleenrakennuskauden 1945–59 rakentaminen. Määrällisesti merkittävä osa keskustan nykyisestä rakennuskannasta on rakennettu 1960-luvulla.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta päätettyine ja mahdollisine säilyttämisperusteineen on kuvattu yksityiskohtaisesti erillisessä liiteasiakirjassa.

#### 4.3.2 Muinaisjäännökset

Rovaniemen keskustan rakennetulta alueelta arkeologiset jäänteet ovat käytännössä kokonaan tuhoutuneet. Keskustan reunoilla on tunnettuja, noin 7 000 vuotta vanhoja kivikautisia asuinpaikkoja Koskenniskalla (Valionranta), Pullinniemiellä (Sairaalanniemi) sekä kirkon ympäristössä.

Tunnetut kiinteät muinaisjäännökset on lyhyesti esitelty luettelossa Rovaniemen seudun kiinteät muinaisjäännökset (Lapin seutukaavaliitto, julkaisu n:o 122/1992). Näiden lisäksi alueella on joukko irtainten muinaisesineiden löytöpaikkoja. Rovaniemen keskusta on Kemijoen vesistöalueen kenties keskeisin muinainen asuinalue, jonka vuosituhantiset jäljet ovat eri maankäyttömuotojen vuoksi pääosin vahingoittuneet.

Osayleiskaava-alueen tunnetut muinaisjäännökset (R = Rovaniemi) kuntakohtaisen luettelon mukaisilla nimillä ja määreillä (kva = kivikautinen asuinpaikka, kvl = kivikautinen löytöpaikka, vma = varhaismetallikautinen asuinpaikka, lapp = ns. lappalaisten asuinpaikka, vha = varhaishistoriallinen asuinpaikka) on esitetty alla olevassa taulukossa.

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltuja. Tarkempia tietoja saa luettelosta Rovaniemen seudun kiinteät muinaisjäännökset (Lapin seutukaavaliitto, julkaisu n:o 122/1992) sekä Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (kulttuuriymparisto.nba.fi).

*Taulukko 4.3. Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueen tunnetut muinaisjäännökset.*

Sijainti	Koordinaatit	Kuvaus
R-3/403 Pullinniemi, kva/lapp	x= 7378 58–66 y= 443 65–64 z= n. 80–81	Rovaniemen kirkosta n. 300 m kaakkoon. Keskeisimpiä Kemijokivarren muinaisia asuinpaikkoja. Nykyisin pääosin asutuksen alla, ja muinaisten asumusten rauniot on hävitetty.
R-63 Koskenniska, kva	x= 7380 68–78 y= 450 90–92 z= n. 80–90	*) Rovaniemen kirkosta n. 1,3 km koilliseen. Ounaskosken korkealla rantatöyräällä, (puretun) Valion meijerin eteläpuolella oleva kivikautinen asuinpaikka. Meijerin asfaltoitu piha ja vanhan tilan rakenteet ovat ehkä tuhonneet suuren osan kohteesta.
		*) <i>Lapin maakuntamuseo on tehnyt koekaivauksia vuonna 2002 tällä ns. Valionrannan alueella kohteessa R-63. Tutkimusten perusteella esimerkiksi tällä alueella – voimaperäisestä käytöstä huolimatta – on säilynyt muokatun maan alapuolella kivikautisia kulttuurikerrostumia. Tällä alueella on lisätutkimuksen tarve. Valionranta on luonnosvaiheessa rajattu keskustan osayleiskaava-alueen ulkopuolelle.</i>
R-160 Vanhamaa, kva/vma	x= 7378 41 y= 443 21 z= n. 76	Rovaniemen kirkosta n. 500 m lounaaseen. Harjulampeen rajautuvalla, ns. Granlundin harjun peltokaistalla osittain säilynyt kivi-/varhaismetallikautinen asuinpaikka, ns. Kirkonjyrhämä 1. Mahdollisesti raudanvalmistuspaikka. Harjulla lienee ollut 1 500-1 600-luvulla kalmisto.
R-161 ns. Kotopelto, kva, kalmisto?		Rovaniemen kirkosta n. 350 m lounaaseen. Veitikanharjun pohjoisreunassa, entisen Vanhamaan talon koillispuolella. Alue lienee pääosin uuden rakennuskannan tuhoama.
R-162 ns. Suosiola, kvl,		Ilmeisesti pääosin VR:n toimintojen alle jäänyt kivikautinen löytöpaikka. Kohteen tarkka paikallistaminen ei ole mahdollista.
R-164 Rauhankatu, kva	x= 7378 63 y= 443 53 z= n. 80–81	Rovaniemen kirkosta n. 100 m etelään. Omakotiasutuksen alle jäänyt Kirkkolammen pohjoispuolinen moreeniharjun rinne. Pihojen kasvimailta voi löytää kvartsia tai muuta muinaisasetukseen viittaavaa.
R-165 Jyrhämännranta,	x= 7378 50 y= 443 80	Rovaniemen kirkosta n. 400 m kaakkoon. Entisen lääninsairaalan ylläikäärin asunnon etelä- ja kaakkoispuolella ollut muinainen

kva/vha,	z= n. 76	asuinalue, Kemijokivarren kenties keskeisin. Alavaa puutarhamaa.
R-166-168, kva/vha  Kirkkotie  Korkalon pirtti  Korkalon ranta	x= 7378 70 y= 443 65 z= n. 84  x= 7378 70 y= 443 72 z= n. 81–81  x= 7378 68 y= 443 80 z= n. 78	Rovaniemen kirkosta n. 50–300 m itään. Entisen lääninsairaalan pohjoispuolella ollut loivasti itään viettävä pelto- ja piha-alue on nykyisin lähes täyteen rakennettu. Vanhaa Korkalon talon aluetta.
R-181 Kataja- ranta/silta, kva		Kivikautinen asuinpaikka, joka sijoittuu joen itäpuolella rautatiesillan eteläkulmaan. Paikalla on nykyisin Katajarannan päiväkotia.
R-337 Tapulin- pelto, kva	x= 7378 62 y= 443 70 z= n. 82	Rovaniemen kirkosta n. 150 m kaakkoon. Pääosin sairaalan asfaltoidun pihan ja 1. hautausmaan alle jäänyt alue etelään viettävällä moreeniharjanteella. Pieni osa alueesta on säilynyt talojen piholla ja hautausmaalla.
R-393 Pirttilampi, lapp		Perimätiedon mukaan VR:n ratapihan lounaispuolella olevan Pirttilammen äärellä on ollut muinoin lappalaisasutusta. Ns. Suosiolan kentästä on löydetty rautainen kirveenterä. Muinaisjäännos on pääosin myöhemmän toiminnan tuhoama.
R-401 Oikaraisen mökki, kvl		Kiviesineen löytöpaikka, joka sijoittuu ilmeisesti nykyisen rautatieaseman vaiheille. Muinaisjäännos on myöhemmän toiminnan tuhoama.

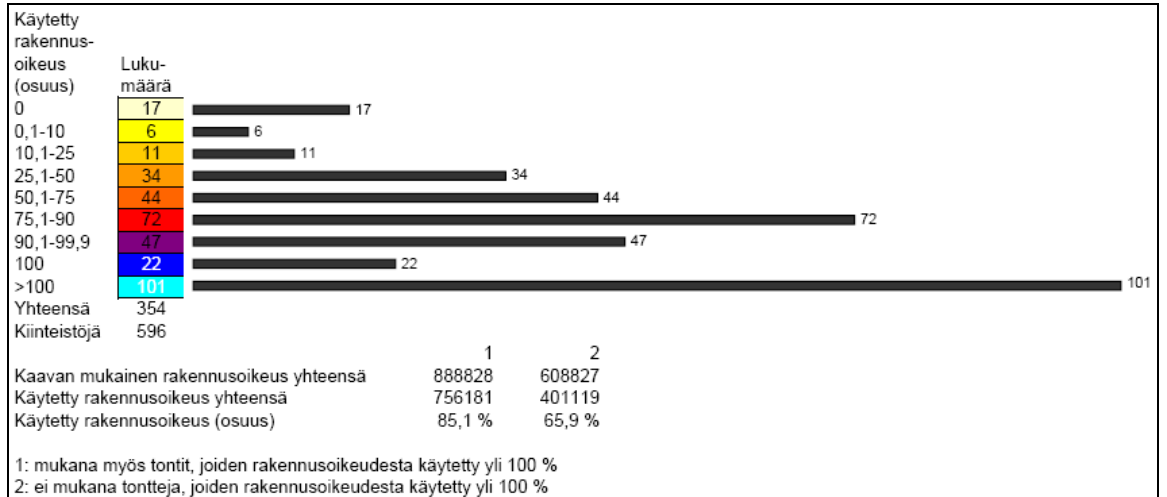
*\*) Taulukossa mainittujen Valionrannan vuoden 2002 koekaivausten lisäksi on tehty varhaisempia arkeologisia kaivauksia Veitikanharjulla (R-160, 1957), ns. Tapulinpellolla (R-337, 1961), Kellonsoittajankadun varressa (R-166–168, 1960) ja Korkalonniemen eli Sairaalanien tai "Pullinniemen" kärjessä (R-165, 1959–60).*

Sairaalanieniemellä on todettu lisätutkimuksen tarve.

#### 4.3.3 Rakennusoikeuden toteutuminen osayleiskaava-alueella

Osayleiskaava-alueen rakennusoikeuden toteutumista on selvitetty kaupungin kiinteistörekisterin tietojen perusteella. Kiinteistörekisteristä on haettu kiinteistökohtaiset tonttien pinta-alat, kaavan mukaiset rakennusoikeudet, käytetyt rakennusoikeudet ja jäljellä olevat rakennusoikeudet. Tiedoista on laskettu käytetyn rakennusoikeuden osuudet ja laskennalliset tonttien tehokkuusluvut.

Rakennusoikeuden toteutuminen on esitetty seuraavissa kuvissa.



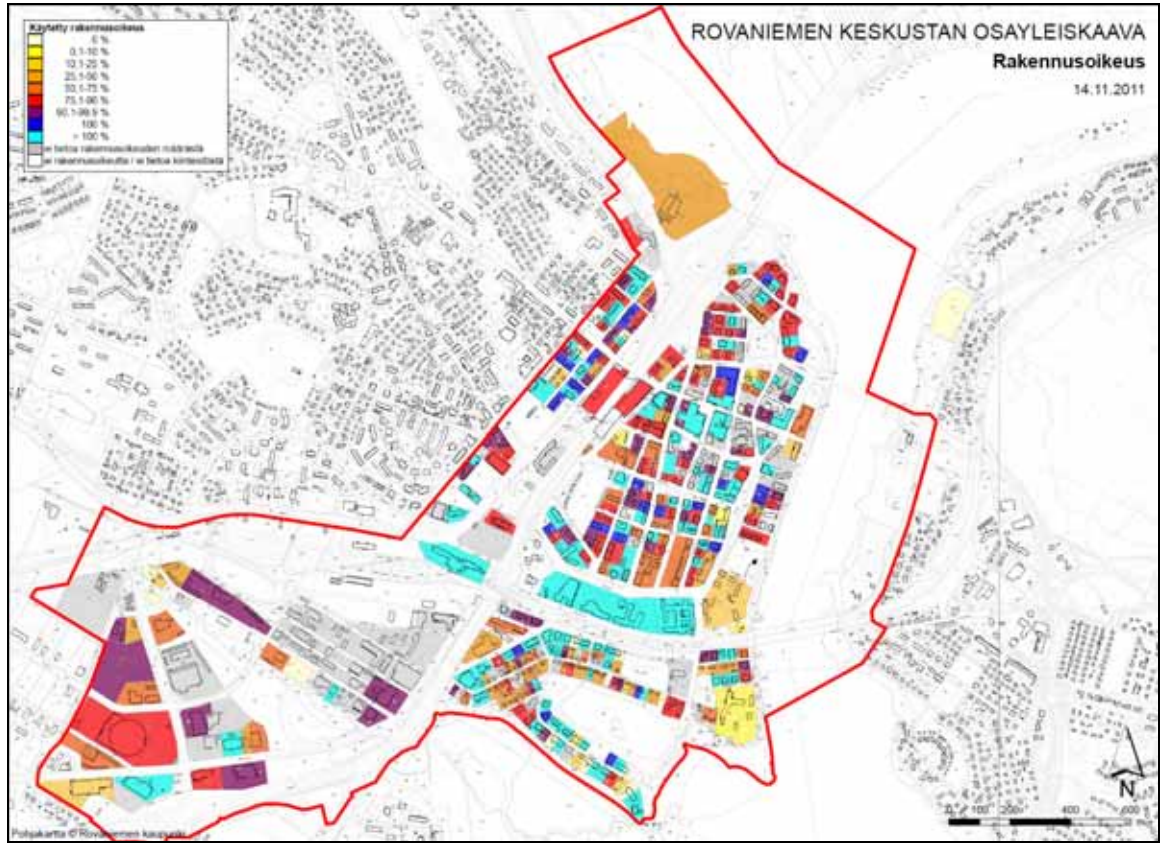
*Kuva 4.3. Käytetyn rakennusoikeuden jakautuminen.*

Kaava-alueella on noin 600 tonttia. Näistä noin 250 tontin kohdalla kiinteistörekisterissä ei ole tietoa kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Useimmin tämä johtuu siitä, että kaavan mukaista tonttia ei ole muodostettu. Tontteja, joiden rakennusoikeudesta ei ole tietoa, on eniten Lampelassa sekä ydinkeskustassa Koskikadun ympäristössä. Tällaiset tontit on esitetty kuvissa harmaalla värillä.

Lisäksi turkoosilla värillä on esitetty tontit, joiden rakennusoikeudesta kiinteistörekisterin tietojen mukaan on käytetty yli 100 %. Tämä johtuu yleensä siitä, että rakennuslain mukaisten asemakaavojen määrittelemästä rakennusoikeudesta on myönnetty poikkeus tiukentuneiden lämmöneristysvaatimusten vuoksi tehtyjen paksumpien seinien perustella. Ylitys on tavallisimmin 5–7 %. Kaupungin hallintokorttelin kohdalla rakennusoikeuden näennäinen ylitys johtuu virheellisesti kirjatusta Lappia-talon kerrosalasta.

Yli puolella (56 %) lopuista tonteista rakennusoikeudesta on käytetty yli 75 %. Vain hieman yli 10 %:lla lopuista tonteista rakennusoikeudesta on käytetty alle 25 %. 17 tontilla ei kiinteistörekisterin tietojen perusteella ole rakennettua kerrosalaa ollenkaan. Koko kaava-alueella tonttien rakennusoikeudesta on käytetty noin 85 %, yhteensä noin 756 000 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden toteutuminen ja rakennusten käyttötarkoitukset on esitetty seuraavilla kartoilla.



Kuva 4.4. Käytetyn rakennusoikeuden sijoittuminen osayleiskaava-alueelle.

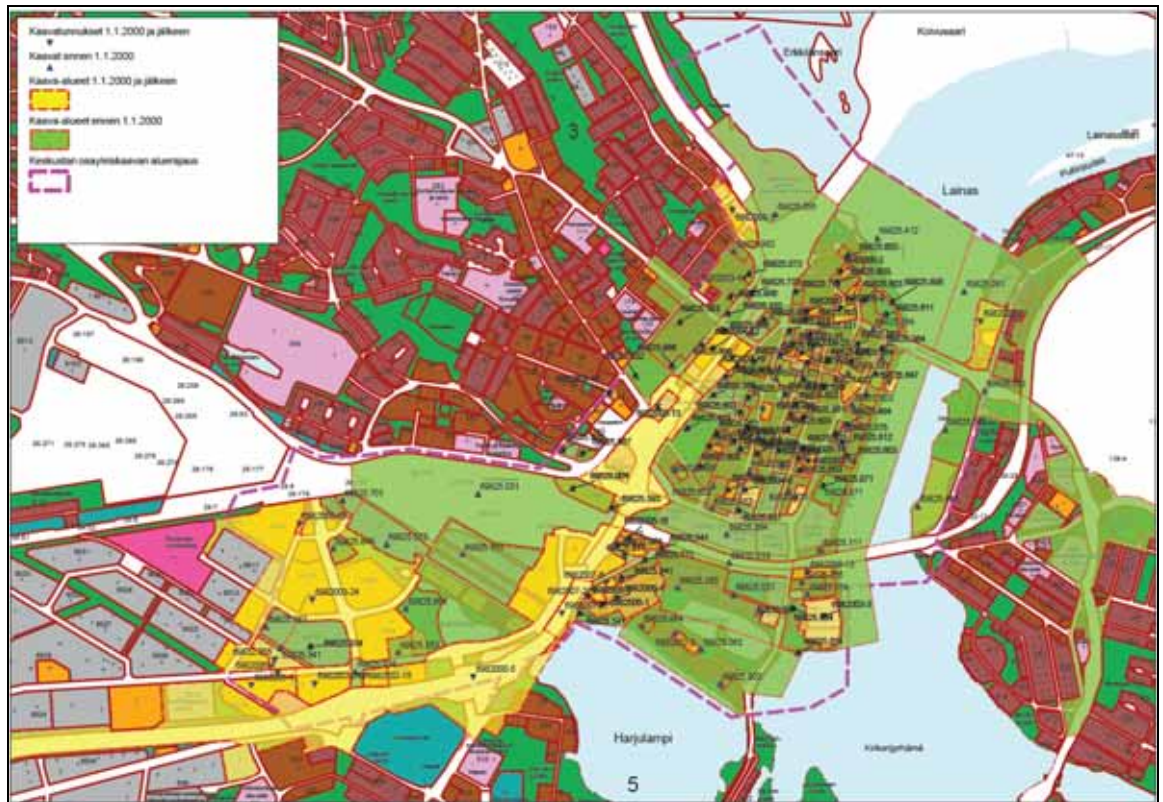


Kuva 4.5. Rakennusten käyttötarkoitus.

#### 4.3.4 Asemakaavoitustilanne

Osayleiskaavan suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu. Kaavoista suurin osa on hyväksytty ennen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 2000) voimaan tuloa. Siten esimerkiksi kerroslukujen ja myös rakennusoikeuden määrittely vaatii tulkintaa. Edellisen, vuoden 1958 rakennuslain mukaisissa kaavoissa voi olla maanpäällisiä kella-reita ja ullakkokerroksia, ja lämmöneristysmääräysten muututtua asemakaavan määrittelemän rakennusoikeuden ylitys on ollut sallittua.

Suunnittelualueen asemakaavoitustilanne on esitetty seuraavalla kartalla. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 2000) mukaisia asemakaavoja on hyväksytty valtatie 4:n varrella, Eteläkeskuksen–Suosiolan alueella sekä yksittäisissä kortteleissa ydinkeskustassa.



Kuva 4.6. Rovaniemen keskustan asemakaavat, ennen (vihreällä) ja jälkeen (keltaisella) 1.1.2000.

#### 4.3.5 Kaupunkirakenne- ja kaupunkikuva-analyysi

Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueelta tehtiin kesällä 2010 kaupunkikuvallinen analyysi (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy, 2010), joka perustui kartta- ja ilma-kuva-aineistoon sekä maastokäynneillä järjestelmällisesti otettuihin valokuviiin. Analyysin mukaan Rovaniemen keskusta on jaettavissa useaan toisistaan selvästi erottuvaan kaupunkikuvalliseen vyöhykkeeseen.

Suurimmalla osalla keskustaa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin. Näitä ovat tiivis ja eheä ydinkeskusta, kulttuuri- ja hallintokeskus, pohjoisosan asuntoalue, Arktikumin ranta, Kemijoen ranta, sillat ja siltojen väli, eteläosan asuntoalue ja terveyskeskus, Kirkkolammen alue sekä keskustan reuna-asutus Pohjolankadun ja Lapinkävijäntien välillä.



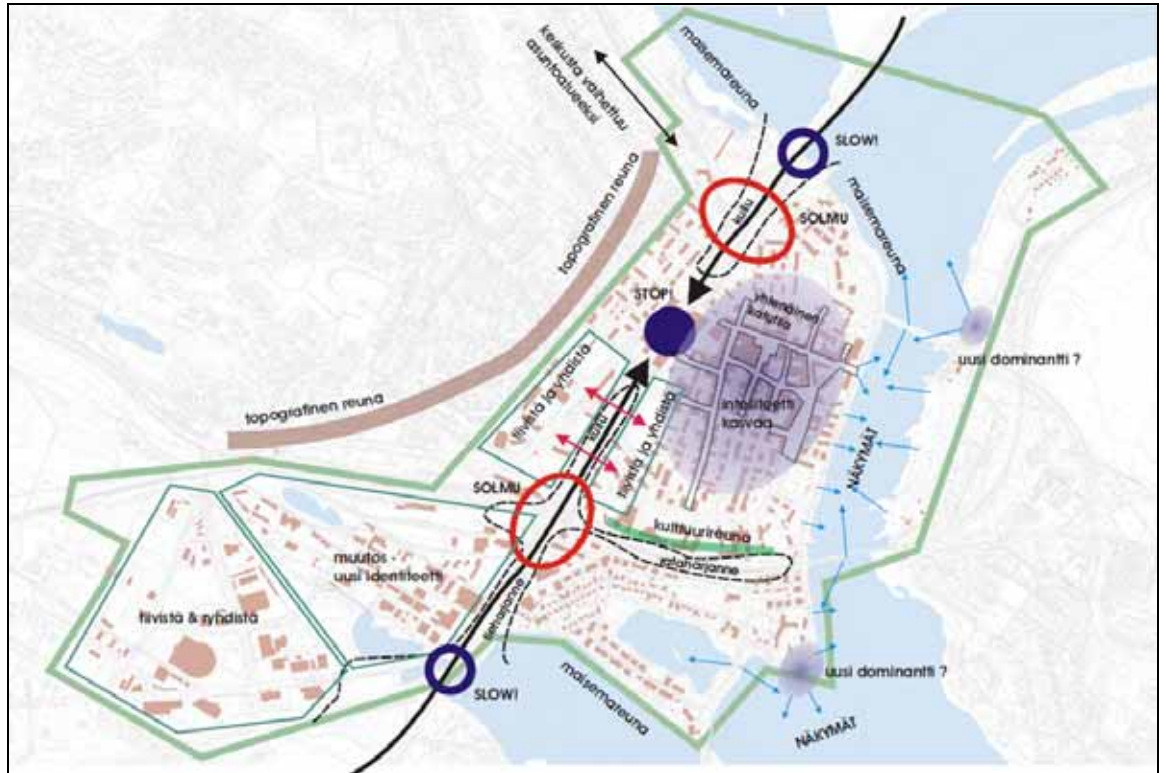


*Kuva 4.7. Rovaniemen keskustan rakeisuus.*

Toisaalta Rovaniemen keskustassa on alueita, jotka ovat muutostilassa ja keskeneräisiä tai muuten kaupunkikuvallisesti ongelmallisia. Tällaisia alueita ovat analyysin mukaan sekä eteläinen että pohjoinen sisääntulo, Revontuli-kauppakeskus lähiympäristöineen, Lapinaukea ja sen lähikorttelit, nykyisen torin ympäristö, ratapiha-alue, Lampelan alue sekä Eteläkeskuksen market-alue.

Seuraavassa kuvassa esitettyyn, kaupunkikuvallisen analyysin yhteenvedona laadittuun kaupunkimaiseman elementit -karttaan on merkitty Rovaniemen keskustan kaupunkikuvan rakennetta ja dynamiikkaa kuvaavia osia yksittäisiä rakennuksia laajempina kokonaisuuksina. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö sekoittuvat kaupunkimaisemaksi, josta on havaittavissa selviä kokonaisuuksia: reunoja, kuten topografiset reunat, rantojen maisemareunat ja kulttuurirakennusten muodostama reuna. Edelleen erottuu liikkeessä havaittavia hidastuskohtia, solmukohtia ja kaupunkirakenteen keskellä pysäytyskohta, Revontulikeskus.

Maisemasta voi erottaa nykyisiä rakennusdominanteja ja myös mahdollisia uusia dominanttikohtia, jotka saattaisivat täydentää kokonaisuutta. Keskustaa risteävät valtatie ja rautatie ovat vahvoja kaupunkimaiseman osia, jotka risteävät solmukohdissa. Aivan keskustan ytimessä kaupunkirakenteen intensiteetti kasvaa: rakentaminen tehostuu ja kadut muodostavat yhtenäisiä kaupunkitiloja. Hajanaisia ja tiivistettäviä alueita on runsaasti myös ydinkeskustan liepeillä, ja yhdistämistarvetta tiekuilun yli on melko laajalla alueella.



Kuva 4.8. Rovaniemen keskustan kaupunkimaiseman elementit.

Kaupunkikuva-analyysin tulos vastaa varsin hyvin osayleiskaavatyön aloitusvaiheessa nettikyselyyn saatuja vastauksia ja yleisötilaisuuden kommentteja. Suunnittelun ohjausryhmässä todettiin, että Rovaniemen keskustaa voi luonnehtia hioutuvaksi timantiksi, jonka vahvuuksia kannattaa edelleen kehittää ja keskeneräisyyksiä paikata.

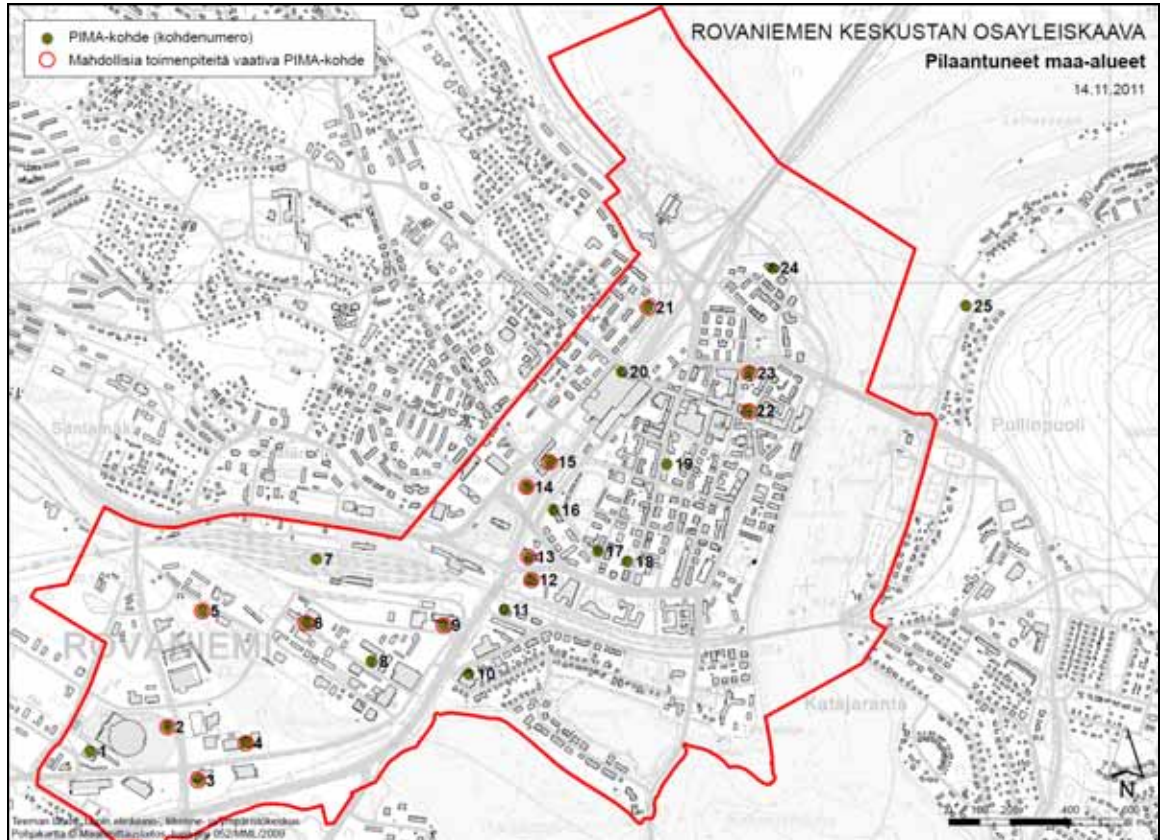
Erillisenä liiteasiakirjana olevaan analyysin sisältyy edellä kuvattujen yleisluonnehdintojen ja yhteenvetosuositusten lisäksi runsaasti yksittäisiä havaintoja Rovaniemen keskustan kaupunkikuvasta.

#### 4.3.6 Pilaantuneet maat

##### 4.3.6.1 Osayleiskaava-alueen pilaantuneen maan kohteet

Keskustan osayleiskaava-alueelta on selvitetty kohteet, jotka on merkitty ympäristöhallinnon maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI). Järjestelmään on viety kohteet, joissa on todettu tai voidaan olettaa olevan haitta-ainepitoista tai pilaantunutta maa-ainesta. Järjestelmässä olevia kohdetietoja päivitettiin tämän osayleiskaavaselvityksen yhteydessä Lapin ELY-keskuksessa. Lisäksi kohdetietoja tarkistettiin Rovaniemen kaupungilta. Alueelta todettiin yhteensä 25 järjestelmään merkittyä kohdetta. Kohteet on esitetty liitteenä olevassa taulukossa (liite 9). Kohteiden sijainnit on esitetty seuraavassa kuvassa.

Lampelan asemakaavatyön yhteydessä alueella on tarpeen tehdä erillisiä selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta. Tällöin keskustan osayleiskaava-alueen eteläosan tiedot tarkentuvat, Samassa yhteydessä tulee tutkia myös Pirttilampea mm. sinne tietojen mukaan mahdollisesti upotettujen ammusten vuoksi.



Kuva 4.9. Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaiset haitta-ainepitoiset ja pilaantuneen maan kohteet Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella.

Yhteensä 15 kohteessa on harjoitettu tai harjoitetaan polttonesteiden jakelua, varikot mukaan lukien. Muita toimintoja kohteissa ovat mm. korjaamotoiminta (4 kpl) ja rakennusten öljysäiliöt (3 kpl).

Tietojärjestelmässä on esitetty kohteiden lajit (4 luokkaa), jotka määräytyvät kohteiden tutkimus-, kunnostus- ja/tai toimintahistoriatietojen perusteella. Lajit ovat:

- arvioitava tai puhdistettava
- ei puhdistustarvetta
- selvitystarve
- toimiva kohde

Luokittelu ei suoraan kerro, vaatiiko kohde selvityksiä, arviointia tai kunnostusta tämän osayleiskaavan johdosta, vaan kyseessä on ympäristöhallinnon kohteelle antama luokitus. Myös toimivassa kohteessa voi olla puhdistustarve, mutta puhdistustyöt tulevat usein kyseeseen vasta maankäytön muuttuessa. Lisäksi kohde, jonka tila on ”ei puhdistustarvetta”, voi olla vain osittain kunnostettu.

#### 4.3.6.2 Keskustan osayleiskaavan toteuttamisen johdosta toimenpiteitä vaativat kohteet

Osayleiskaava-alueelta on selvitetty edellä mainituista 25 kohteesta ne kohteet, joiden alueella tutkitaan uudelleen käyttöä ja joissa tapahtuu maankäytön muutoksia. Näissä kohteissa on sen johdosta tehtävä tutkimuksia ja mahdollisesti maaperän kunnostustoimenpiteitä. Kohteet on merkitty edelliseen kuvaan punaisella ympyrällä.

### Lampelan osa-alue: nrot 2, 3, 4, 5, 6, 8 ja 9

Nämä kohteet sijaitsevat Lampelan osa-alueella. Koko alue muuttuu. Aiemmin tutkittomien kohteiden maaperästä on otettava maaperänäytteitä, ja pilaantuneeksi todetut kohteet on kunnostettava.

- nro 2, ABC Prisma, maaperän pilaantuneisuutta ei ole aiemmin tutkittu
- nro 3, aluetta on kunnostettu ja kohteeseen on rakennettu päivittäistavarakauppa Lidl. Jos kohteessa maankäyttö muuttuu, on aiemmasta kunnostuksessa huolimatta syytä huomioida, että ennen Lidliä paikalla oli huoltoasema.
- nro 4, Autokorjaamo, maaperän pilaantuneisuutta ei ole aiemmin tutkittu
- nro 5, Destian varikko, maaperän pilaantuneisuutta ei ole aiemmin tutkittu
- nro 6, Wihuri konepaja, maaperän pilaantuneisuutta ei ole aiemmin tutkittu
- nro 8, Korjaamo, maaperän pilaantuneisuutta ei ole aiemmin tutkittu
- nro 9, Korjaamo, maaperää kunnostettu v. 2008, mutta esim. tien alle on jäänyt pilaantunutta maa-ainesta

### Nrot 12, 13 ja 14

Kohteiden alueelle tutkitaan uudelleen käyttöä. Kaikki kohteet ovat tällä hetkellä toiminnassa olevia huoltoasemia, joiden tutkimus-/kunnostushistoria on epäselvä. Jos huoltoasematoiminta kohteissa loppuu, on maaperä tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava.

- nro 12, Toimiva Teboil huoltoasema, kunnostuksesta ei tietoa
- nro 13, Toimiva Shell huoltoasema, ei tutkimus- tai kunnostustietoja
- nro 14, Toimiva Neste huoltoasema, maaperää kunnostettu osittain v. 2000

### Nro 21: Lopetettu Neste-huoltoasema

Huoltoasematoiminta kohteessa on lopetettu. Kiinteistöä on kunnostettu vuosina 1995 ja 1997.

Alueella tehtävien kaivutöiden yhteydessä on kuitenkin varauduttava siihen, että maaperään on jäänyt haitta-aineita, koska 1990-luvulla kunnostetut huoltoasemakiinteistöt ovat osoittautuneet riskikohteiksi.

### Nrot 22 ja 23: 10-kortteli

Kohteet sijaitsevat ns. 10-korttelin alueella. Alue uudistuu kokonaan. Jos osittain pilaantuneeksi jääneille alueille rakennetaan, ne on ensin tutkittava ja sen jälkeen tarvittaessa kunnostettava.

- nro 22, Osuuspankin lämmitysöljysäiliö on pilannut maaperää, kunnostettu osittain v. 2006, mutta pinnoituksen alle on jäänyt haitta-aineita
- nro 23, Lopetettu Neste huoltoasema, maaperää on kunnostettu v. 2003, mutta haitallisia aineita on jäänyt maaperään. Alue puhdistetaan v. 2011.

#### 4.3.7 Viheralueverkosto ja luonto

Rovaniemen keskustan osayleiskaava alueella on hoidon piirissä olevia puistoalueita 23,2 hehtaaria. Kaikkiaan hoidon piirissä olevia puistoja ja liikennevihreää on 81,6 ha. Koko kaupungin alueella on taajamametsiä noin 1 000 ha ja virkistysalueina toimivia metsäalueita on noin 1 500 ha.

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan suunnittelualueen viheralueet muodostavat reikäleipämäisen verkoston, jossa viheralueet keskittyvät Kemijoen varteen. Kemijoen länsiranta on kaupungin tärkein viherväylä samalla, kun itäranta on kaupunginosansa keskeinen virkistysalue. Joen rannan hyödyntäminen yleisenä puisto- ja viheralueena on järkevä ja sinänsä toimiva ratkaisu, mutta keskustan halkaisevia poikittaisia viheryhteyksiä ei ole. Viheraluejärjestelmän puuttumista keskusta-alueelta korostaa laajojen, puuttomien asfalttipintojen suuri määrä.

Keskusta-alueella alueella on yli 20 hoidettua puistoa, joiden sisältö ja rooli vaihtelevat. Kemijoen rannan puistot molemmin puolin muodostavat ulkoilun, oleskelun ja matkailun kannalta merkittävän kohteen, Konttisenpuisto on tapahtuma- ja kulttuurin kohtaamispaikka, pienet katualueen reunoissa olevat puistot Ruokasenpuisto ja Tapaninpuisto tuovat leikkipaikkoineen elävyyttä katukuvaan. Vanhatori toimii pallokenttänä ja oleskelupaikkana laajoine leikkivälinealueineen. Tapaninpuisto on suunnitelmien mukaan A1 -hoitoluokan puisto.

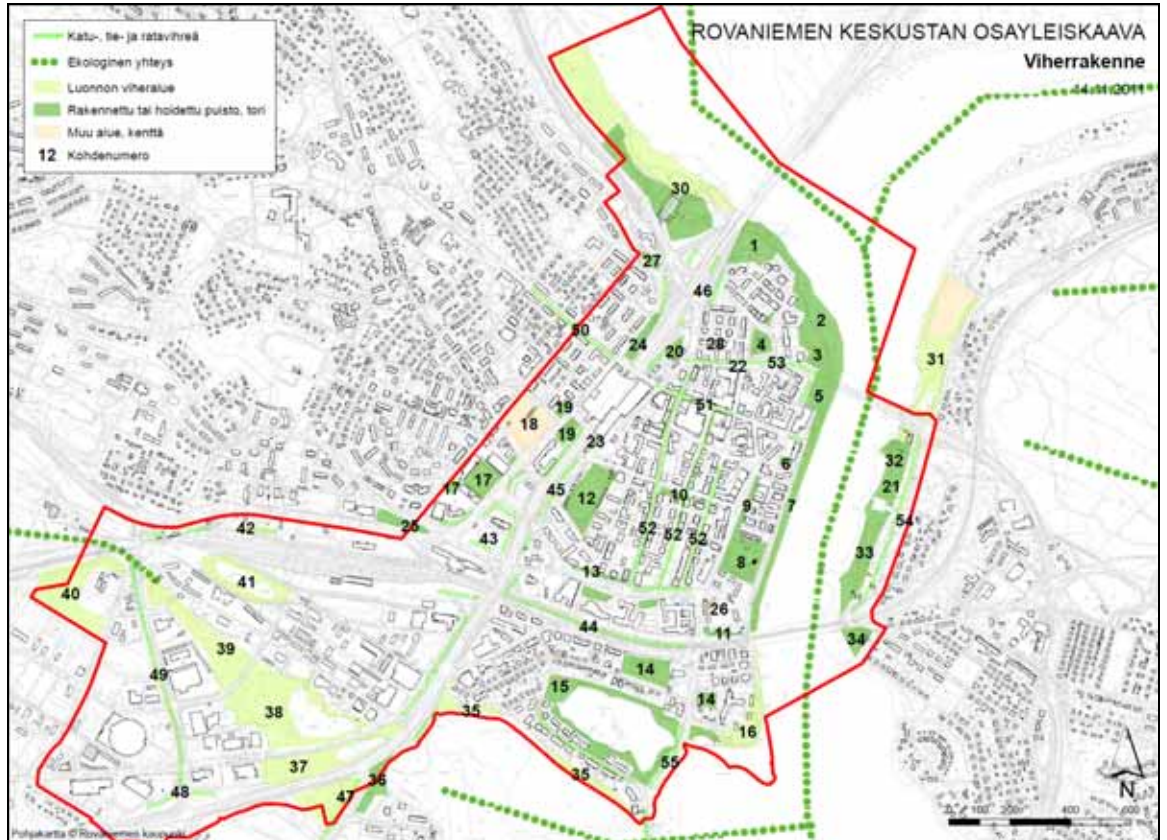
Keskustan eteläpuolella oleva Kirkkolammenpuisto on osa Kemijoen rannan viheralueiden ketjua. Se on etäällä kaupungin keskustasta toimiakseen keskustapuistona, vaikka se on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, viihtyisä ja hyvin hoidettu viheralue.

Lampelaan liittyvä Veitikanlammen viheralue on jokseenkin luonnonmukainen, mutta myös paikoin hoitamaton ja roskainen. Veitikanlampi ympäristöineen muodostaa ytimen Lampelaan kehitettävälle viheraluejärjestelmälle, mutta tällä hetkellä se on täysin eristyksissä muusta viheralueverkostosta. Kaupunkia halkova valtatie katkaisee niin ikään Veitikanlammen yhteyden Harjulammen ja Kemijoen suuntaan.

Osayleiskaava-alueelle ulottuu Ounasjoen Natura 2000 -alue (FI1301318). Alue on kooltaan 4 730 ha, ja se kuuluu SCI-luokkaan (luontodirektiivin edellyttämä Euroopan yhteisön tärkeänä pitämä alue). Ounasjoen suojelun perustana ovat luonnontilainen jokireitti, tulvaniityt sekä priorisoitu luontotyyppi *Alnus glutinosa* ja *Fraxinus excelsior* -tulumetsät. Arktikumin ranta kuuluu alueeseen. Ounasjoen valuma-alue on myös ympäristöhallinnon järjestelmässä arvokkaaksi vesistöksi koskiensuojelulain nojalla merkitty alue.

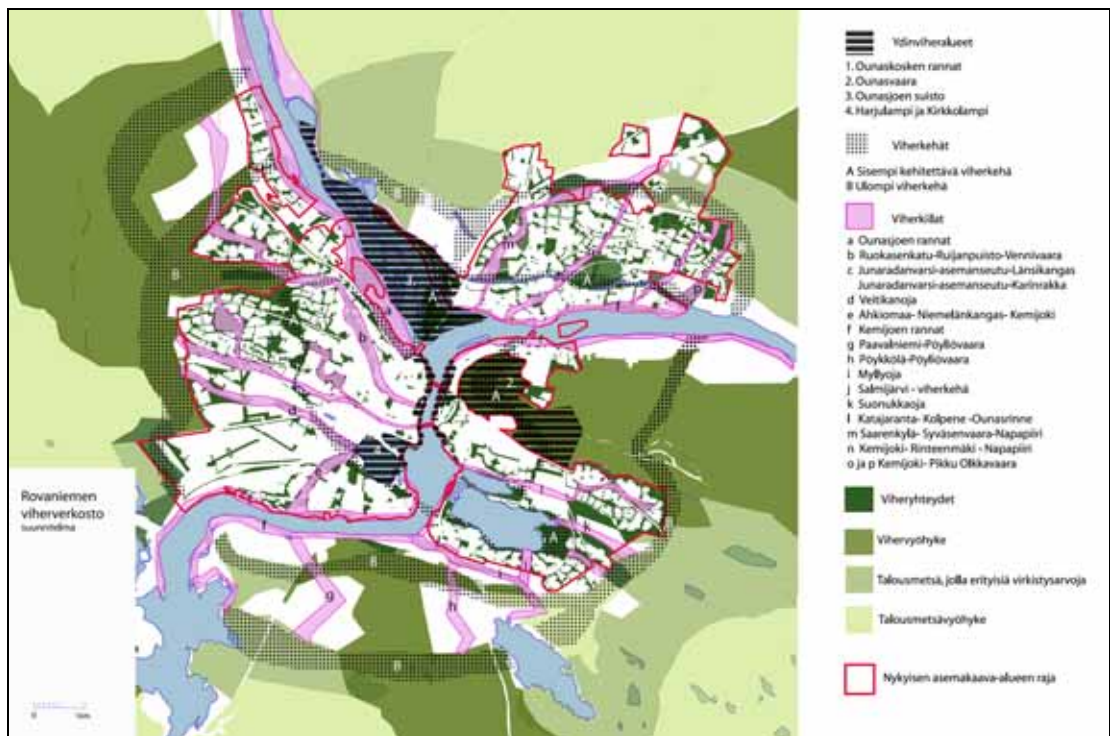
Lampelan ja Valionrannan alustavien suunnittelujen yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten mukaan rakennettavilla alueilla ei ole mainittavia luontoarvoja. Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen maastokäyntien aikana luontoalueilta ei myöskään havaittu arvokkaita kohteita. Arktikumin alueen Lapin luontoa esittelevät biotoopit ovat monipuolisia ja hoidettuina näyttäviä.

Keskustan puistot ja viheralueet on esitetty seuraavassa kuvassa. Niihin kohdistuvat mahdolliset tiedossa olevat muutokset on lueteltu erillisessä perusselvitysvaiheen liitetäulukossa.



Kuva 4.10. Keskustan puistot ja viheralueet.

Rovaniemen viherrakenteesta on vuonna 2002 tehty viheraluesuunnitelma (Svärd 2007), jossa korostuvat keskusta-alueen läpi ulottuvat vihervyöhykkeet ja Kemijoen voimakas keskuspuistoelementti kaupungin keskustassa.



Kuva 4.11. Rovaniemen viherverkostosuunnitelma (Rovaniemen keskustaseudun viheraluesuunnitelma, Heidi Svärd 2007).

#### 4.3.8 Maisema

##### Maisemarakenne yleispiirteisesti

Rovaniemi kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjolan vaara- ja jokiseutuun, jota luonnehtivat verraten jyrkkäpiirteiset maastonmuodot ja voimakkaat jokivarsien asutusmaisemat. Rovaniemen kaupunki on kehittynyt maiseman solmukohtaan, jossa Ounasjoen ja Kemijoen murroslaaksot kohtaavat Ounasvaaran–Korkalovaaran vahvan selännejakson. Keskustan osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Kemijoen rannan alavalla tasanteella, jonka korkeusasema on enimmillään noin 100 metriä meren pinnan yläpuolella. Keskusta tukeutuu maisemallisesti vahvaan Korkalovaaran–Ounasvaaran selännejaksoon. Ounasvaaran huippu kohoa 203 metrin korkeuteen merenpinnan yläpuolelle, kun Kemijoen pinta on hieman alle 75 metrin korkeudessa.

##### Maisemakuva

Rovaniemen keskustan maisemakuvaa luonnehtivat maaston melko jylhät muodot sekä suurimittakaavainen jokimaisema, jota korostavat Kemi- ja Ounasjoen risteyskohta sekä jokien suuri virtausnopeus Rovaniemen kohdalla. Kemijoen itäranta on puustoinen ja muodostaa sellaisenaan selkeän maisematilan rajan. Länsirannalla osa keskustan rakennuksista työntyy lähelle rantaa, jossa on vain niukasti puustoa, joten maisemakuvalinen vaikutelma on asianmukaisen reunavyöhykkeen puuttuessa keskeneräinen. Keskustan laajat puuttomat asfalttipinnat antavat hieman ankean kaupunki- ja maisemakuvalisen vaikutelman.

Lampelan maiseman keskeiset elementit ovat rakennettu kaupunkiympäristö sekä Veitikanoja ja -lampi. Rakennetun kaupunkiympäristön maisemakuvaliset ongelmat ovat pitkälti samat kuin keskustassakin. Veitikanojaa ja -lampea ei myöskään ole huomioitu kaupunkisuunnittelussa kovin paljon, eikä niiden tarjoamia maisemakuvalisia lähtökoh- tia ole hyödynnetty. Parhaimmillaan kaupunkirakenteesta, niin kaduilta, puistoista kuin korttelialuilta, avautuu visuaalinen yhteys Veitikanojalle ja -lammelle.



Kuva 4.12. Maisemakuvalinen analyysi.

**SWOT-analyysi maisemarakenteesta ja -kuvasta**

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> <li>– vahva maisemarakenteen solmukohta määrittää keskustan luonnetta: suurimitakaavainen jokimaisema ja jylhät vaarat</li> <li>– Kemijoen rannan hyödyntäminen yhteisenä, hyvin hoidettuna viheralueena</li> <li>– Kirkkolammenpuiston arvokas maisemakuvallinen kokonaisuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keskustan laajat puuttomat asfalttialueet</li> <li>– Lampelan rakennetun kaupunkiympäristön hajanaisuus</li> <li>– vt 4 halkaisee keskustan ja katkaisee viheryhteydet Harjulammen ja Kemijoen suuntiin</li> </ul>
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veitikanlammen viheralueessa on potentiaalia, joka voidaan realisoida hyväksi ympäristöksi Lampelan aluetta kehitettäessä</li> <li>– uudet poikittaiset viheryhteydet keskustarakenteen läpi sekä viheryhteydet Veitikanlammelta luoteeseen</li> <li>– uusi A1-hoitoluokan keskustapuisto kohtottaisi koko keskustan profiilia ja lisäisi vetovoimaisuutta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keskustaa halkovan valtatie estevaikeus jatkuu tulevaisuudessakin</li> <li>– nykyinen rakentamistapa lisää suurien puuttomien asfalttipintojen määrää</li> </ul>



Kuva 4.13. Viherkonsepti.



#### 4.3.9 Hulevesien hallinta

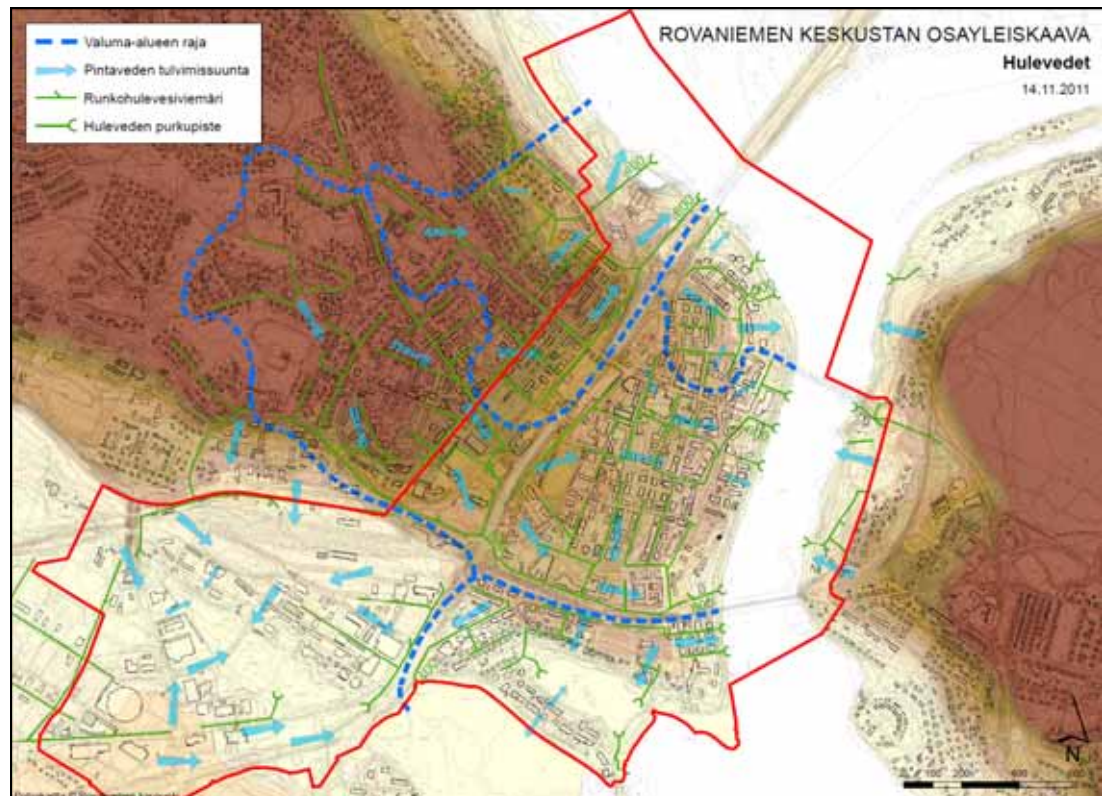
Rovaniemen keskusta-alueen hulevedet käsitellään perinteisesti keräämällä pintavedet hulevesikaivoihin ja ohjaamalla ne viemäreissä viheralueiden kautta Kemijokeen. Perinteisen kuivatuksen aiheuttamia ongelmia ovat vajoveden vähäinen määrä ja maaperän kuivuminen, minkä vuoksi kasvillisuus voi huonosti ja mm. katupuiden menestyminen on heikkoa. Maaperän kuivuminen ja niukka kasvillisuus aiheuttavat puolestaan pienilmaston äärevöitymistä, jolloin alue helposti koetaan epäviihtyisänä.

Kovilta, läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiin huuhtoutuu epäpuhtauksia ja saasteita, jotka likaavat vesistöjä joutuessaan sinne sellaisenaan. Virtaamahuiput kasvavat ja edellyttävät jatkuvaa hulevesiverkon laajentamista, jos kaupunkirakennetta tiivistetään perinteisillä kunnallisteknisillä ratkaisuilla.

Keskusta-alueella hulevesiverkosto on voitu rakentaa riittävillä kallistuksilla eikä niiden vedenjohtamisessa ole ollut ongelmia. Myöskään rankkasateiden aiheuttamat tulvimiset eivät yleensä ole aiheuttaneet erityisiä ongelmia suunnittelualueella, koska pintavalunta ohjautuu suoraviivaisesti vastaanottaviin luonnonvesistöihin päin. Keskustan alueella esiintyy jonkin verran sekaviemäröintiä, lähinnä muutaman kiinteistön hulevesiviemäriintiliitoksien vuoksi.

Lampelan alueella perinteinen kuivatus on alavan ja tasaisen maaston vuoksi ongelmallisempaa kuin keskustan pohjoisosassa. Viemäreiden vetoisuus on heikko, ja Veitikanojan pinnan ollessa korkealla viemäreiden toiminta häiriintyy. Veitikanojasta on laadittu erillinen, koko valuma-alueen kattava tarkastelu.

Rovaniemen hulevesiverkosto on melko nuorta ja suhteellisen hyväkuntoista. Hulevesiverkosto ja valuma-alueet on esitetty seuraavassa kuvassa. Ounasjoen valuma-alue on koskiensuojelulain perusteella suojeltu arvokas vesistöalue. Ounasjoen Natura-alue ulottuu Rovaniemen keskustan pohjoispuolella olevalle suistoalueelle.



Kuva 4.14. Nykyinen hulevesiverkko ja -reitit.

#### 4.3.10 Melu ja värinä

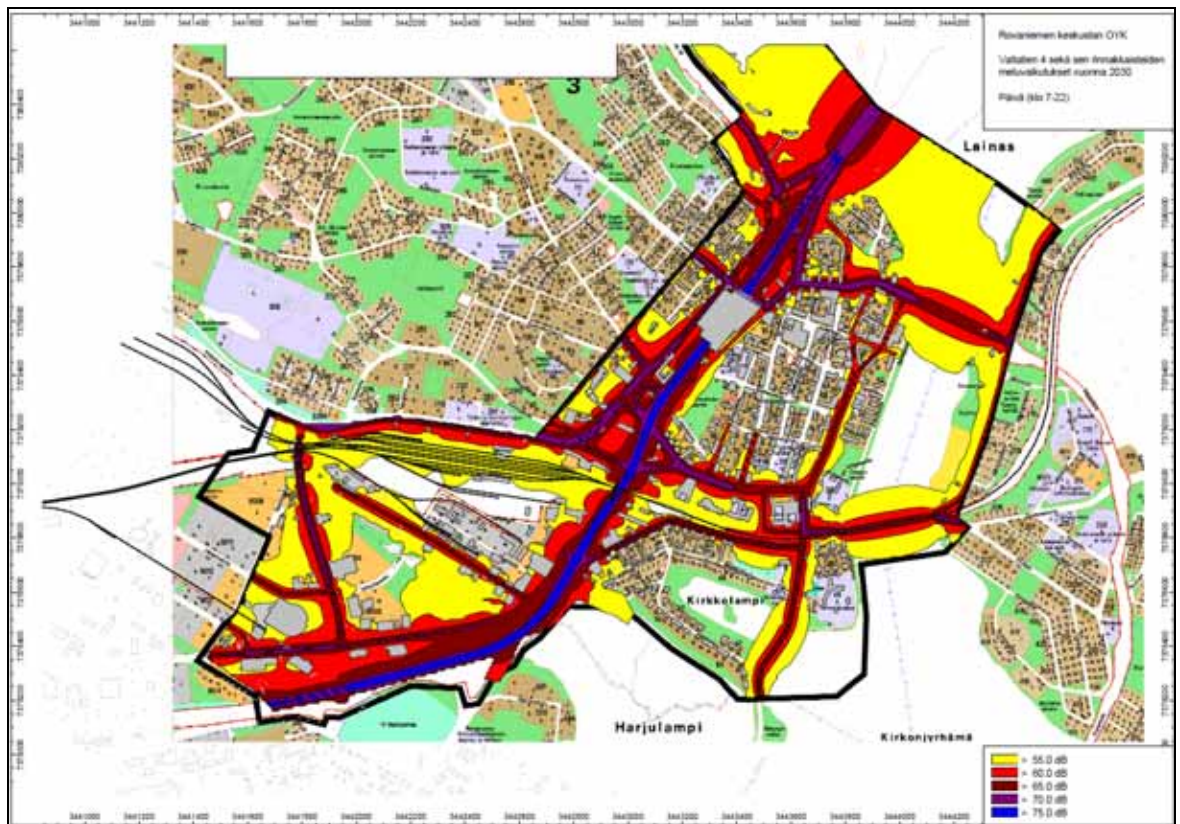
Autoliikenteen melu on arvioitu ennustettujen liikennemäärien (2030) ja liikenteen nopeuden perusteella melutason ohjearvojen mukaisen melualueen leveydeltä pääkatuverkon eri osissa.

Arvio on tehty pohjoismaisella melunlaskentaohjelmalla ennusteliikennemäärien (Rovaniemen liikennemalli 2004, Rovaniemen tieverkkotarkastelu 2008) ja nopeusrajoitusten avulla. Melun leviämisen arvioinnissa on huomioitu maanpinnan muodot sekä rakennuksien varjostusvaikutus. Maanpinta on oletettu akustisesti kovaksi.

Rovaniemen keskustan läpi kulkee vilkasliikenteinen valtatie 4 sekä melko vähäliikenteinen Rovaniemi–Kemijärvi-rata. Valtatie on lähes koko keskustan alueella kuilussa, eikä se aiemmin tehdyn meluselvityksen (Vesa Laine, 2006) perusteella ole nykyisille häiriintyvälle kohteille merkittävä meluhaitta.

Raideliikenteen melualue rajoittuu radan välittömään läheisyyteen (Matti Manninen 2009). Asuinalueiden kannalta merkittävin melulähde on katuliikenteen aiheuttama melu. Seuraavassa kuvassa on esitetty alueet, joissa ennustetilanteen päiväajan melutason ohjearvo 55 dB ylittyy nykyisellä tieverkolla. Kellonsoittajan kadun pohjoispuolella sillan läheisyydessä raideliikenteen aiheuttama melu voi paikoin olla yhtä voimakasta kuin tie liikenteen melu.

Lentomelu Rovaniemen keskustan alueella ei ylitä melutason ohjearvoja (Finavia, 2009).



Kuva 4.15a. VT 4:n ja pääkatujen meluvaikutukset osayleiskaava-alueella vuonna 2030.

Meluntorjunta tulee huomioida suunniteltaessa uutta maankäyttöä ja rakentamista alueille, joilla ennusteen mukaan suunnittelussa mitoittava päiväohjearvo 55 dB ylittyy. Nykyisillä rakennetuilla alueilla voidaan soveltaa päiväohjearvoa 60 dB ja yöohjearvoa 55 dB,

mikäli kustannusten tai paikallisten olosuhteiden takia ei ole mahdollista saavuttaa alhaisempia melutasoja. (Valtioneuvoston periaatepäätös -VnP 993/1992- meluntorjunnasta. Ympäristöministeriön raportti 7/2007).

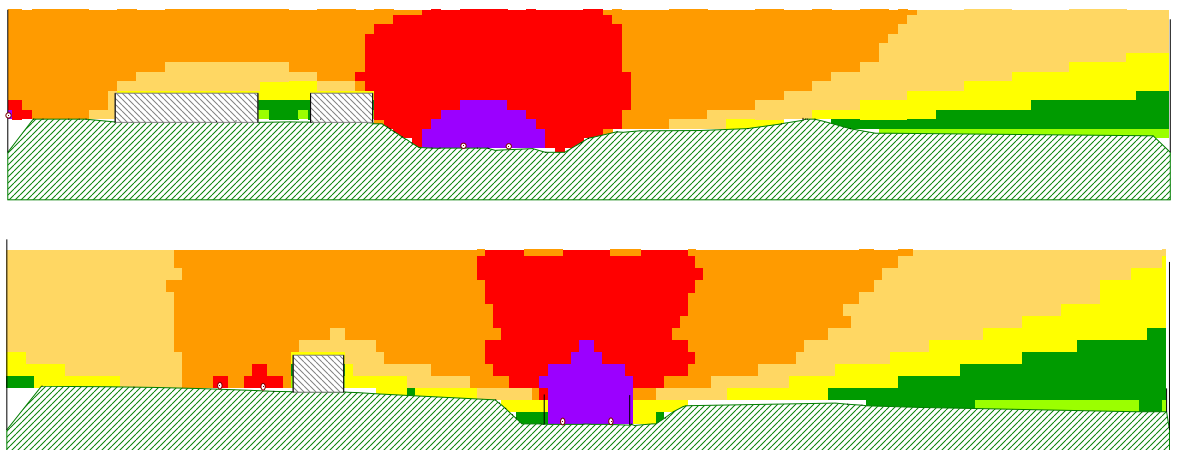
Alueilla, joille on osoitettu meluntorjuntatarve, tulee uusille rakennuksille asemakaava-vaiheessa määrittää julkisivujen äänitasoerovaatimukset, joilla päästään asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alle 35 dB päivä ja 30 dB yöohjearvon.

### Erottaja



Valtatie 4:n kuilun muotoilu tukimuureilla parantaa melutilannetta pihoiden puolella, mutta rakennusten julkisivujen yläosiin saattaa kohdistua voimakas, yli 70 dB tieliikenteen melu, joka tulee ottaa jatkosuunnittelussa huomioon esim. niin, että ylempiin kerroksiin valtatiepuolelle ei sijoiteta asuntoja.

Seuraavissa poikkileikkauskaavioissa on esitetty tiemelun jakauma nykytilanteessa sekä tilanteessa, jossa valtatiekuilua on kavennettu tukimuureilla. Punaisella on esitetty yli 70 dB melualue (ennustetilanne 2030, nopeus 70 km/h).



Kuva 4.15a. VT 4:n melujakauma Erottajalla, luiska- ja tukimuuripoikkileikkaus. Urheilukenttä oikealla

Liian suuret julkisivumelutasot voidaan välttää kattamalla valtatiepuoleista puolta tai jättämällä riittävän suuri suoja-alue tien ja rakennuksien välille. Alempien kerrosten kohdalla ja pihoiden puolella melua voidaan torjua valtatiepuoleista puolta muotoilulla ja melua vaimentavilla pintamateriaaleilla. Muualla kuin valtatiepuoleisessa läheisyydessä riittää äänitasoerovaatimus 35 dB.

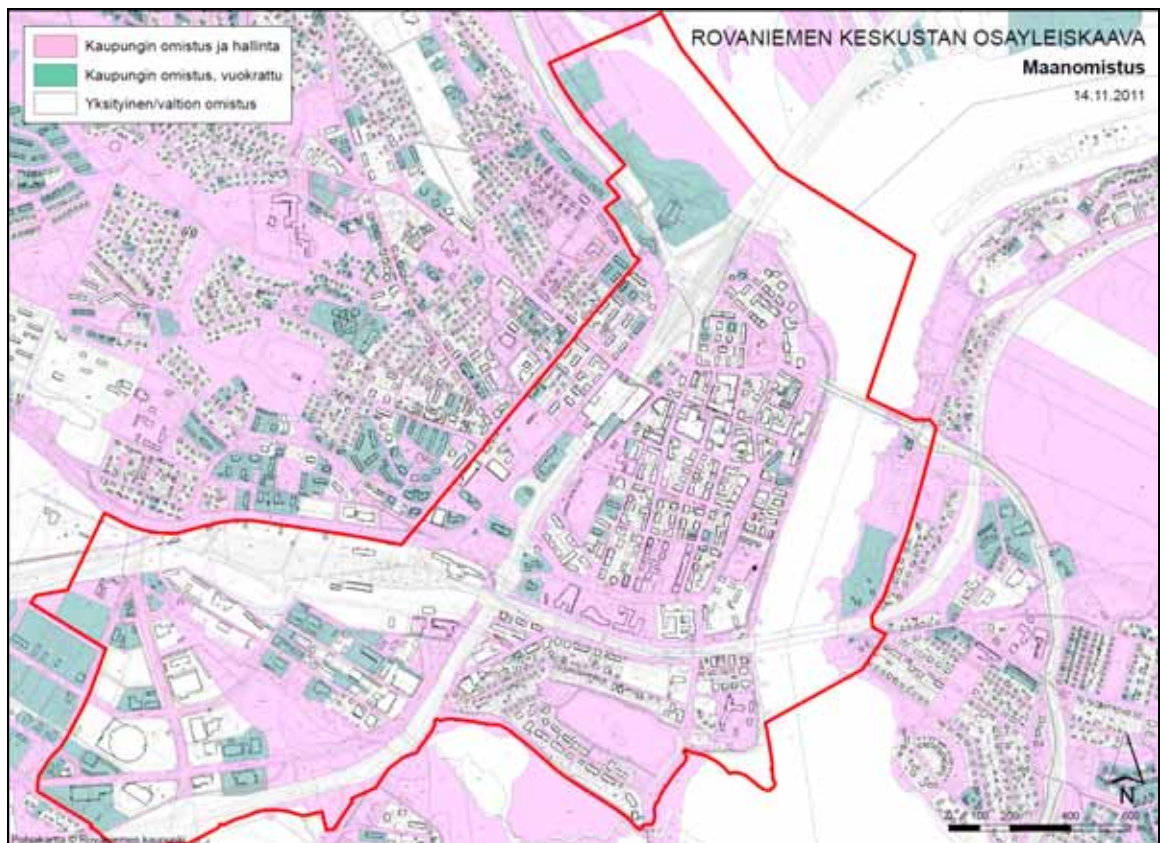
Lampelan asuinalueella tulee jatkosuunnittelussa selvittää, aiheuttavatko ratapihan toiminnot mahdollisia meluntorjuntatoimenpiteitä. Mikäli ratapihalta kantautuu häiritsevää ääntä, joko oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten suojaan tai tontin reunaan tulee mitoittaa riittävä meluntorjunta.

Asemakaavavaiheessa radan lähiympäristössä tulee suorittaa värinämittauksia, joiden perusteella voidaan arvioida onko värinän torjuntatarvetta. Mahdollinen värinän torjunta tulee toteuttaa tontilla. Se voidaan toteuttaa joko asentamalla talon perustuksiin riittävä jousto tai estämällä värinän leviäminen maahan upotetulla värinäseinällä. Maaperäkartojen perusteella radan lähialueen maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia, joten alue ei ole värinäherkkää aluetta. On varsin todennäköistä, että Lampelassa asuinrakennukset voidaan toteuttaa ilman erillistä värinän torjuntaa.

#### 4.4 Muu selvitysaineisto ja liittyvät selvitykset

##### 4.4.1 Maanomistus

Rovaniemen kaupungin maanomistus sekä vuokratut tontit ja alueet osayleiskaava-alueella on esitetty seuraavassa kuvassa. Suuri osa suunnittelualueesta on Rovaniemen kaupungin omistuksessa. Suomen valtio omistaa lähinnä väyläalueita.



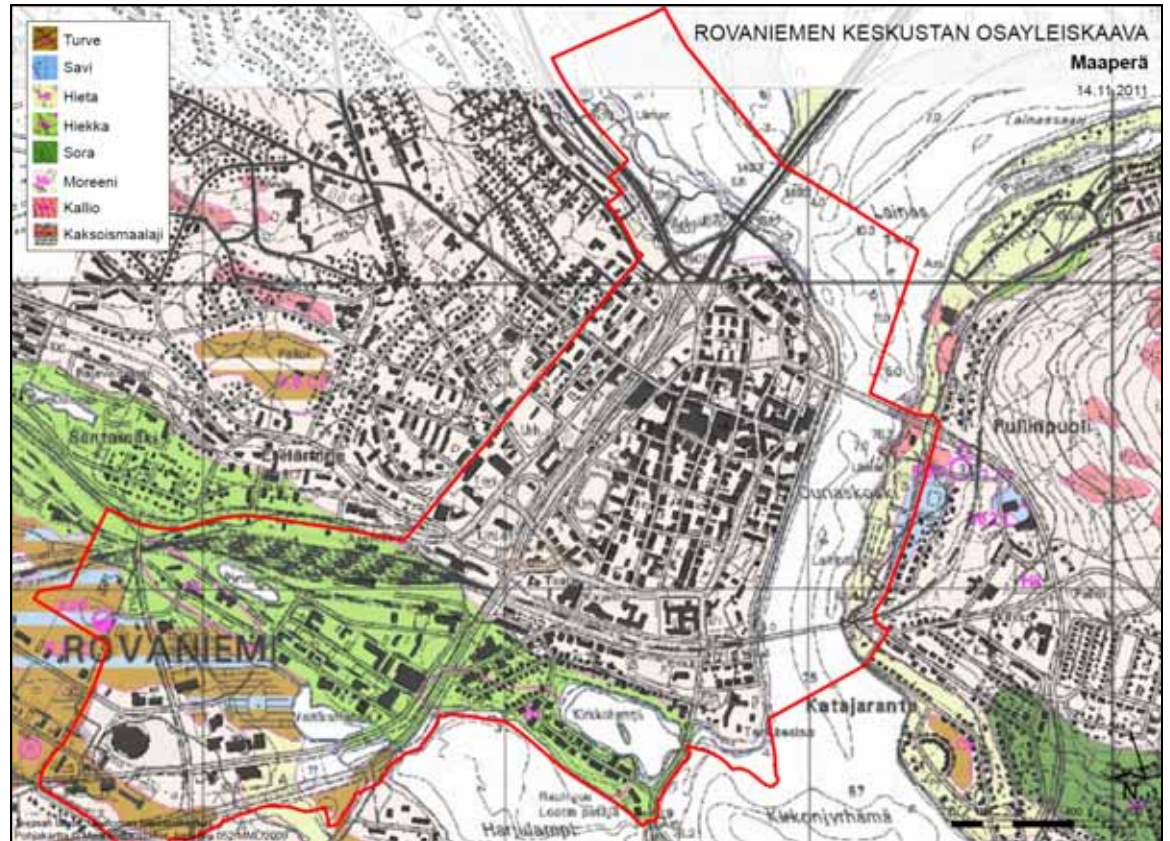
Kuva 4.16. Maanomistus.

##### 4.4.2 Maaperä

Rovaniemen ydinkeskustan alue on maaperältään moreenia. Keskustan eteläpuolella, suunnittelualueella Lampelasta Kirkkolammelle on luode-kaakko-suuntainen hiekkaharjanne, jossa on kaksi muodostuma-aluetta Pirttilammen ja Kirkkolammen eteläpuolella. Lampelan eteläosassa Veitikanojan eteläpuolella maaperä on rakentamisen kannalta epäedullista turvetta ja savea. Lampelan eteläosassa on myös hietta- ja moreeniesiintymä. Ounaskosken itärannalla, uimarannalla ja leirintäalueella maaperä on hietaa ja vä-

hän ylempänä savea. Jätäkynntilä-sillan itäpäässä ja Valionrannassa kallio on muutamassa kohdassa maanpinnassa.

Lähes koko suunnittelualan maaperä on rakentamisen kannalta edullista Veitikanojan eteläpuolta lukuun ottamatta. Suunnittelualan maaperä on esitetty seuraavassa kartassa.



Kuva 4.17. Maaperä.

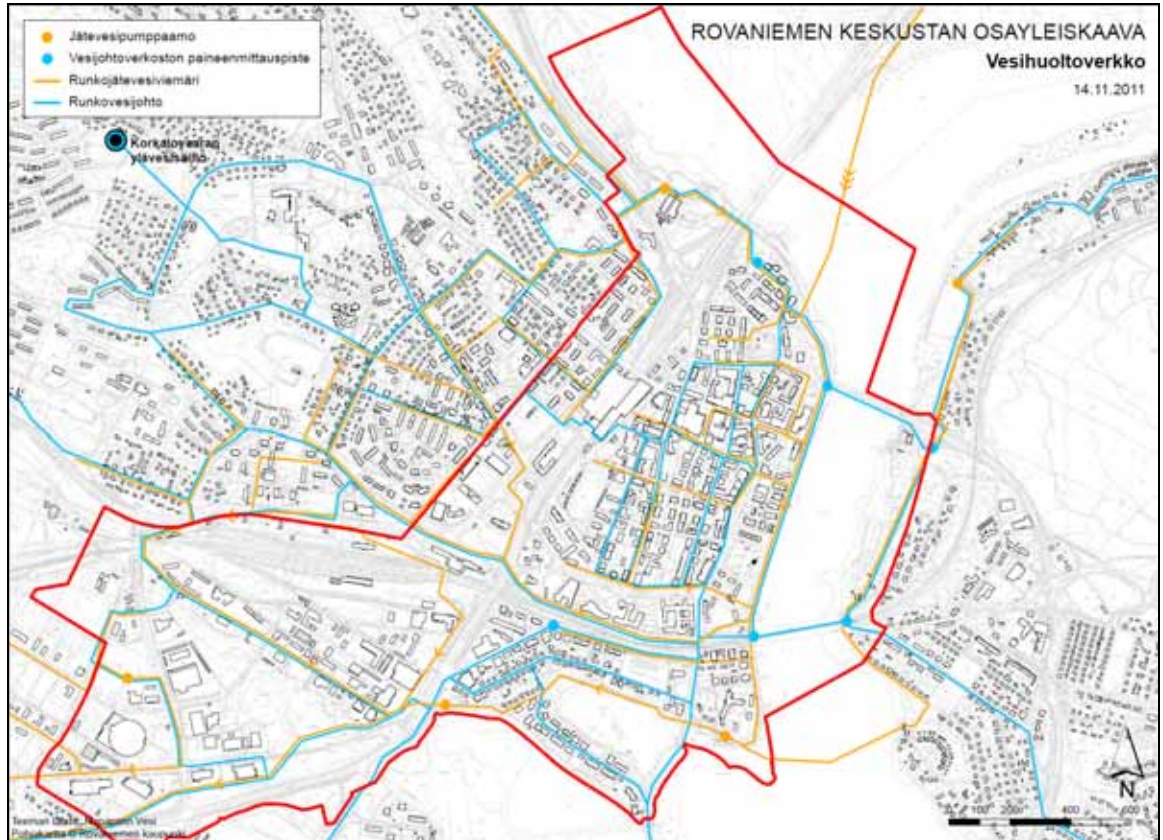
#### 4.4.3 Teknisen huollon verkostot

##### Yleistä vesihuollosta

Keskustan osayleiskaavan suunnittelualue kuuluu Napapiirin Veden toiminta-alueeseen. Nykyiset vesi- ja viemäriinjat on esitetty seuraavassa kuvassa. Nykyinen hulevesiverkosto ja pintavesien ohjaaminen on käsitelty edellä kohdassa 4.3.9 Hulevesien hallinta.

Lähtötietoina vesihuollon selvitykselle on käytetty seuraavia tietoja:

- Napapiirin Veden hallinnoimien vesijohtojen, jätevesiviemäreiden ja hulevesiviemäreiden johtokartta (huom. putkidimensioita ei ollut käytettävissä)
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma, 16.11.2007, Lapin Vesitutkimus Oy
- Rovaniemen jätevesiviemäriverkoston saneeraus, 25.6.2007, Suunnittelukeskus Oy
- Vedenjakelujärjestelmän yleissuunnitelma, Napapiirin Vesi, 2.2.2007, Pöyry Environment Oy



Kuva 4.18. Vesihuoltoverkko.

#### Vedenjakeluverkoston nykytila

Napapiirin Vedellä on vedenottamoita kaiken kaikkiaan noin 60 kpl. Keskustan alueelle vettä johdetaan kahdesta suunnasta: Mellanvaara–Mäntyvaaran vedenottamolta ja Korpeneen vedenottamolta. Vesijohtoverkosto on jatkuvassa yhteydessä Alakorkalon verkostoon, mutta kiinni olevia yhteyksiä on myös Koskenkylän ja Linaanrannan verkostoihin. Suunnitteilla on jatkossa hyödyntää Kampsavaaran pohjavesialuetta, jonka antoisuuden on arvioitu olevan noin 4 000 m<sup>3</sup>/d.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Korkalovaaran ylävesisäiliön painepiiriin, jonka korkeusasema on +141–148 mvp. Keskustan alueella kiinteitä mittauspisteitä on mm. Jätäkänkynttilän ja Ounaskosken silloilla, joissa mitattu käyttöpaine vaihtelee 6,5–6,8 bar välillä (noin 80 m:n tasoissa). Keskustassa sijaitsevalla Vapaudentiellä mitattu käyttöpaine on 6,4 bar (noin 77 m). Vastaavasti Lampelassa käyttöpaineen on arvioitu olevan noin 6,7 bar. Vuonna 2007 tehdyn vesijohtoverkoston mallinnuksen mukaan paine vaihtelee keskusta-alueella 5,5–6,5 bar välillä.

Koko Korkalovaaran painepiiriin vedenkäyttömäärä vaihtelee 2 000–3 000 m<sup>3</sup>/d välillä. Vedenjakelujärjestelmän yleissuunnitelman mukaan vuoden 2005 vedenkäyttö kaupunginosittain on jakautunut suunnittelualueella seuraavasti:

Kaupunginosa	Vedenkäyttö vuodessa m <sup>3</sup> /a	Vedenkäyttö päivässä m <sup>3</sup> /d
Kaupunginosa 1	325 000	890
Kaupunginosa 2	91 000	250
Kaupunginosa 3	88 000	240

(arvio kokonaismäärästä 20 %)		
Kaupunginosa 9 (arvio kokonaismäärästä 12,5 %)	19 000	50
Yhteensä	523 000	1 430

Kaupunginosista 3 ja 9 kuuluu keskustan osayleiskaavan suunnittelualueeseen vain osia. Taulukossa esitetyt vesimäärät on laskettu pinta-alan ja maankäytön perusteella.

#### Jätevesiviemäriverkosto

Mäkimäinen maasto on mahdollistanut keskustan alueella pääosin vietoilla toimivan viemäriverkoston. Suunnittelualueen jätevedet johdetaan Alakorkalon puhdistamolle pumppaamalla.

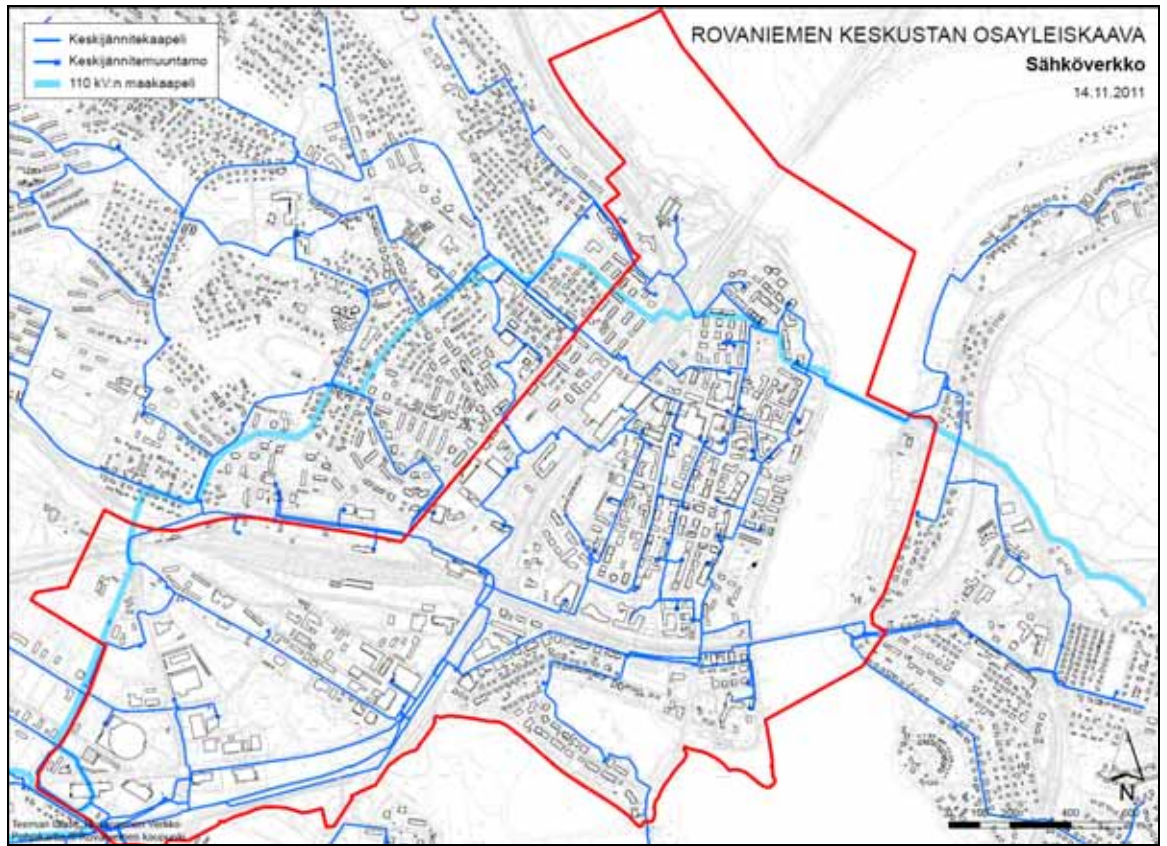
Keskustan alueella on paikoin käytössä sekaviemäröintiä. Muualla perus- ja kuivatusvesiä johdetaan enää hyvin vähän jätevesiverkostoon. Sekaviemäröinti aiheuttaa viemäriverkoston ylivuotoja ja jätevedenpuhdistamon ohituksia rankkasateiden yhteydessä ja keväisin sulamisvesien aikaan.

Ydinkeskustan alueella on hyvinkin vanhoja jätevesiviemäriosuuksia. Vuonna 2007 tehdyn saneerausohjelman mukaan ensisijaisesti saneerattavia viemäriosuuksia on etenkin keskustan osayleiskaavan suunnittelualueen pohjoisosissa, Jätäkänkynttilä-sillan ja vt4 välisellä alueella sekä Kirkkolammen tuntumassa. Yksittäisiä saneerattavia viemäriinjoja on myös muualla suunnittelualueella (Rovaniemen jätevesiviemäriverkoston saneeraus, Yleissuunnitelma, linjakartta, VHT 0150-C6654-201).

#### Muut johdot ja kaapelit

Keskustan osayleiskaava-alueella ei ole sähköverkon ilmajohtoja. Kaava-alueen pohjoisosan läpi kulkee 110 kV:n maakaapeli. Keskijännitteen sähköverkko muuntamoineen on esitetty seuraavassa kuvassa.

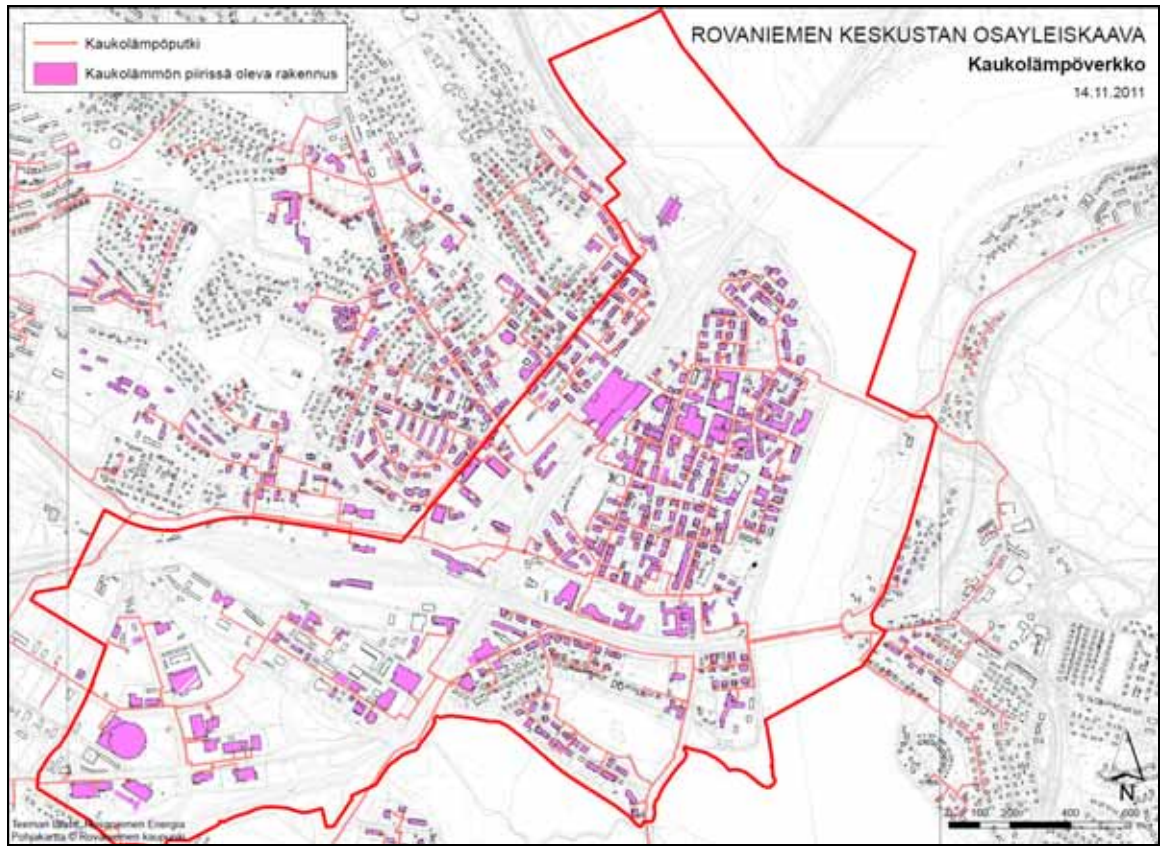
Muuntamoita alueella on yhteensä 77 kpl. Niistä 23 on asiakkaan omistamia, 4 kpl asiakkaan ja verkkoyhtiön yhteisiä ja loput 50 verkkoyhtiön omistamia. Muuntamoista 14 on alun perin rakennettu 40-luvun lopulla tai 50-luvulla sekä 37 kpl 70–80-luvuilla. Verkkoyhtiön omistamien muuntamoiden keski-ikä on 40 vuotta. Niiden elinkaarta on jatkettu saneeraamalla ja tehoja nostamalla. Nykyisistä muuntamoista valtaosa on korvattava uusilla, jotka sijoittuvat uusiin tai saneerattaviin kiinteistöihin.



Kuva 4.19. Sähköverkko ja keskijännitteen muuntamot.

Koko osayleiskaava-alue on kaukolämpöverkoston piirissä. Seuraavassa kuvassa on esitetty kaukolämpöputkireitit ja kaukolämmön piirissä olevat rakennukset.





Kuva 4.20. Kaukolämpöverkko.

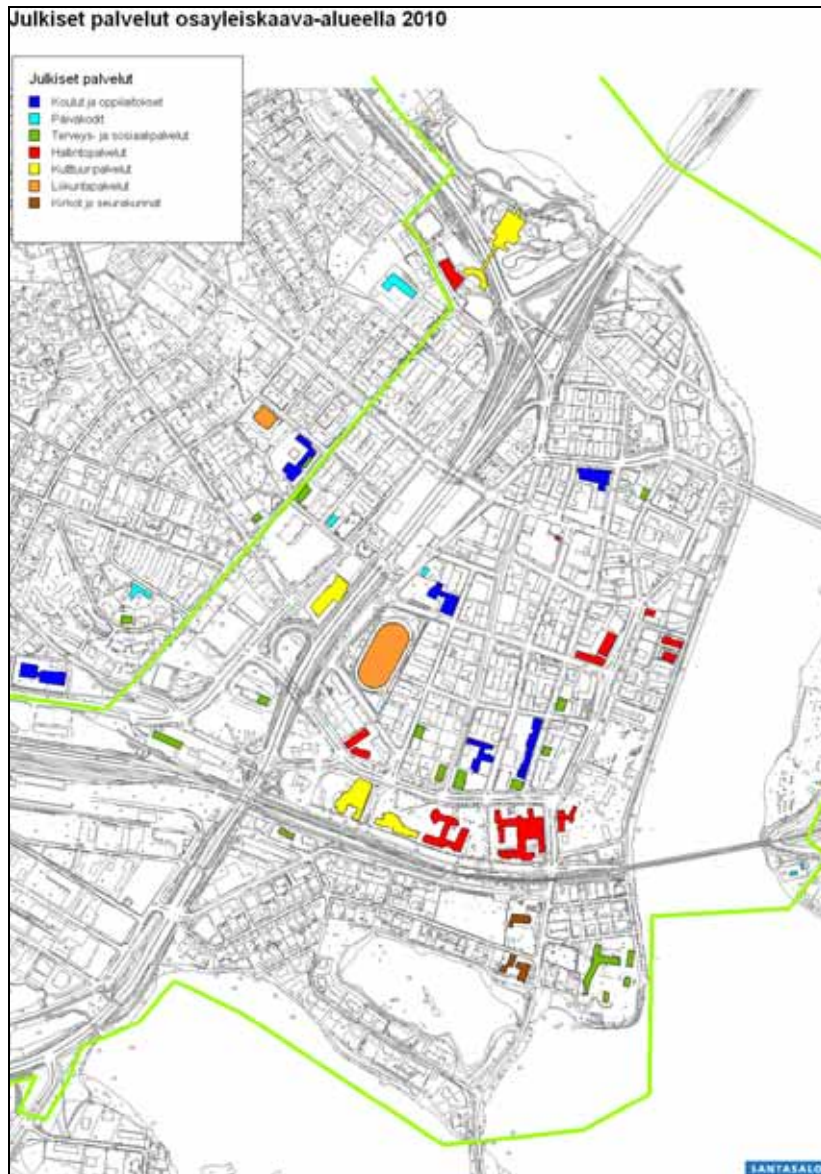
#### 4.4.4 Palvelut

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan tausta-aineistoksi tehtiin kaupan ja palveluiden verkkotarkastelu, joka kaupallisten palveluiden lisäksi kattaa myös keskeiset julkiset palvelut. Selvitys on raportoitu erillisenä liitteenä, josta on alla tiivistelmä.

Rovaniemen keskustan nykyistä kaupallista palveluverkkoa tarkasteltiin tilastojen ja kartoitusten pohjalta. Kaupallisia palveluita keskustassa on hyvin runsaasti, ja ne ovat sijoittuneet laajalle alueelle. Palvelutaso vastaa muita suomalaisia saman kokoluokan kaupunkeja. Rovaniemeläinen erityispiirre on lukuisat matkamuistomyymälät sekä ohjelmapalveluyritykset, joita kaupungissa on selvästi enemmän kuin tyypillisessä suomalaisessa kaupungissa. Kaupallinen ydinkeskusta sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön.

#### Julkiset palvelut

Palvelujen sijoittumisessa rovaniemeläinen erityispiirre on kaksijakoisuus, kaupungin suunnittelu- ja kaavoitushistoriaan liittyvä hallintokeskuksen sijainti keskustan eteläosassa ja kaupallisen ydinkeskustan sijainti keskustan pohjoisosassa.



*Kuva 4.21. Rovaniemen keskustan julkiset palvelut vuonna 2010.*

Julkisissa palveluissa ei ole odotettavissa suuria muutoksia vuoteen 2030 mennessä.

Taulukko 4.4. Julkiset palvelut Rovaniemen keskustassa 2010–2030.

	Kaava- alueella	Vuonna 2010 yhteensä	Vuonna 2030 yhteensä
Koulut ja oppilaitokset	5	7	5 *
Päiväkodit	3	5	6 **
Terveys- ja sosiaalipalvelut	11	14	14
Hallintopalvelut	11	11	11
Kulttuuripalvelut	4	4	4
Liikuntapalvelut	1	2	2
Kirkot ja seurakunnat	2	2	2
<b>Yhteensä</b>	<b>37</b>	<b>45</b>	<b>44</b>

\* Otettu huomioon keskustan alueelta poistuvat koulut ja Lampelan uusi alakoulu

\*\* Lampelaan uusi päiväkot

### Kaupalliset palvelut

Väestöennusteen mukaan Rovaniemen markkina-alueen asukasmäärä säilyy seuraavan parinkymmenen vuoden aikana samansuuruisena kuin nykyäänkin. Rovaniemen kaupungin väestö kuitenkin kasvaa selvästi. Myös ostovoima on pitkällä tähtäyksellä kasvussa, koska kulutus asukasta kohden kasvaa.

Taulukko 4.5. Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima Rovaniemen markkina-alueella vuonna 2030.

milj. euroa	Rova- niemi	Muut kunnat	Yhteensä	Vuosikasvu per asukas
Päivittäistavarakauppa ja Alkot	240	175	414	0,9 %
Tilaa vaativa kauppa	101	72	172	2,1 %
Muu erikoiskauppa	215	153	368	2,0 %
<i>Erikoiskauppa yhteensä</i>	<i>316</i>	<i>225</i>	<i>540</i>	<i>2,1 %</i>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>555</b>	<b>400</b>	<b>955</b>	<b>1,5 %</b>
Autokauppa ja huoltamot	235	165	399	1,8 %
Ravintolat	44	29	73	0,7 %
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>834</b>	<b>593</b>	<b>1 427</b>	<b>1,6 %</b>

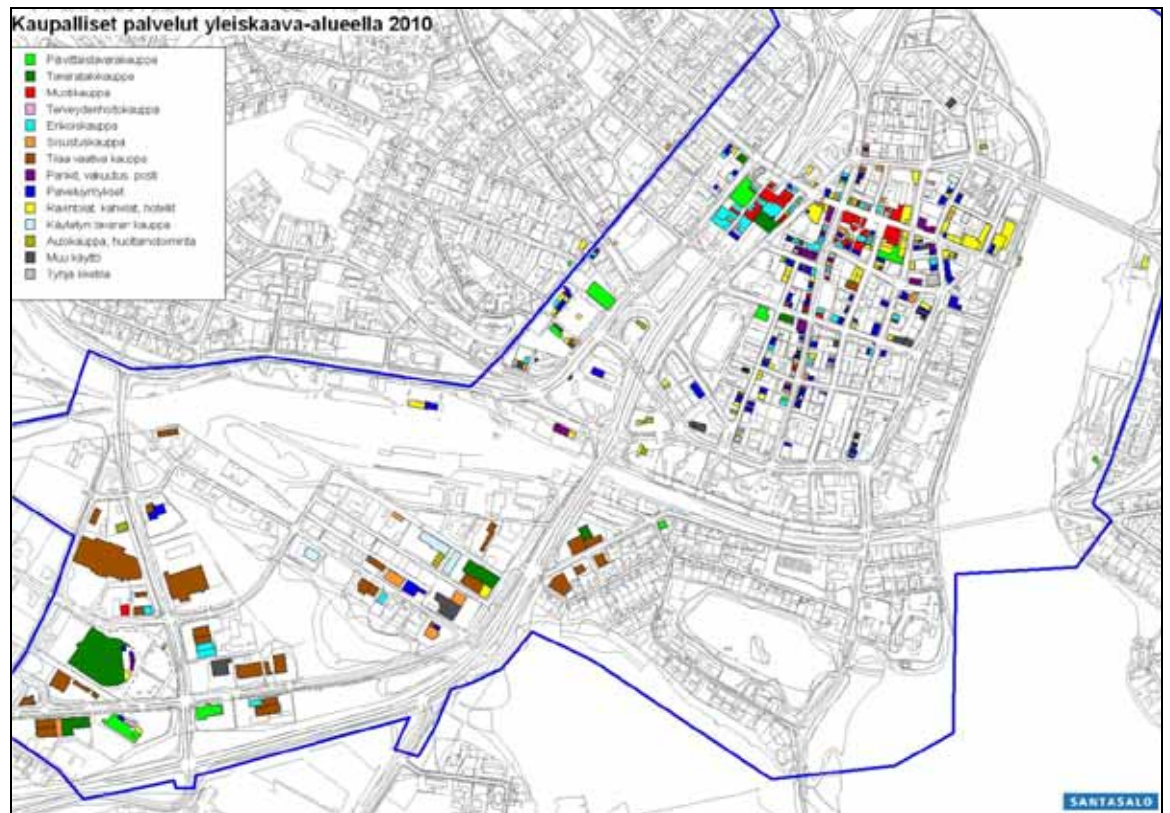
Lähde: Santasalo Ky

Kaupallisten palveluiden verkko Rovaniemellä vuonna 2030 on nykyisen kaltainen. Tavoitteena on, että kaupallinen ydinalue painottuu kävelypainotteisille kaduille ja niiden ympärillä oleviin kiinteistöihin. Alue on rovaniemeläisten olohuonetta, jossa viihdytään. Alueella on kauppatoritoimintaa, ja siellä järjestetään markkinoita. Ydinkeskusta toimii myös matkailukohteena.

Ydinkeskustan kaupan palveluiden laajentumisalue on keskustan eteläpuolella. Alueella on kaupan palveluita asuintalojen kivijaloissa. Alueella on erikoiskauppoja, kaupallisia palveluita sekä lähipalveluita alueen asukkaille.

Keskustahakuista erikoiskauppaa sijoittuu merkittävä määrä myös valtatie päällä olevaan kauppakeskukseen, joka liittyy ydinkeskustaan. Tulevaisuudessa kauppakeskusten toiminta todennäköisesti yhdistyy. Keskusta markkinoidaan ja kehitetään yhtenä ko-

konaisuutena. Keskustan kehittämisen yhteydessä kauppakeskus voi laajentua etelän suuntaan ja mahdollisesti myös pohjoiseen nykyisen McDonald'sin tontille ja valtatie­n päälle.



Kuva 4.22. Rovaniemen keskustan kaupalliset palvelut vuonna 2010.

Hyvinvointipalvelujen keskukselle on kauppakeskuksen ohella vaihtoehtoisia sijoitus­paikkoja. Hyvinvointikeskus sijoittuu kaikissa tarkastelluissa malleissa Erottajan alueelle valtatie­n läheisyyteen tai sen päälle. Paikka on keskeinen ja pystyy houkuttelemaan ter­veyskeskuksen rinnalle myös muita vastaavia palveluita. Hyvinvointikeskus täydentää keskustan palveluita, mutta ei suoraan kilpaile niiden kanssa. Hyvinvointikeskus tarjoaa palveluita kaiken ikäisille, myös kasvavalle ikääntyvälle väestölle.

Kaupallisen keskustan kehittämisellä ei kolmen eri rakennemallivaihtoehdon välillä ollut kovin suuria eroja. Kaikissa vaihtoehdoissa nykyinen keskusta säilyy ja kehittyy. Laajen­ tumisen pääsuunta on etelään ja lounaaseen, Erottajan suuntaan.

Taulukko 4.61. Vähittäiskaupan enimmäisliisätilantarve Rovaniemellä 2010–2030.

Enimmäistarve k-m <sup>2</sup>	Rovaniemi	Muut kunnat*	Matkailijat**	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	10 300	300	1 000	11 600
Tilaa vaativa kauppa	20 500	4 300	2 000	26 800
Muu erikoiskauppa	29 600	6 000	3 000	38 600
<b>Erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>50 100</b>	<b>10 300</b>	<b>5 000</b>	<b>65 400</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>60 400</b>	<b>10 600</b>	<b>6 000</b>	<b>77 000</b>
Autokauppa ja huoltamot	14 500	2 600	1 400	18 500
Ravintolat	3 800	100	400	4 300
Muut kaupalliset palvelut	12 100	1 900	1 300	15 300
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>90 800</b>	<b>15 200</b>	<b>9 100</b>	<b>115 100</b>

\* Liiketilatarpeesta 10-50 % lasketaan suuntautuvan Rovaniemelle

\*\* Matkailijoiden lisäpotentiaali ~ 10 %

Lähde: Santasalo Ky

Torit ovat perinteisiä kaupan ja kohtaamisen paikkoja. Niiden kaupallinen merkitys on supistunut, mutta merkitys elävänä kaupunkipaikkana yleensä säilynyt. Torit ovat yleensä myös mielenkiintoisia matkailukohteita ja orientoitumispaikkoja kaupunkiin saapuville.

Rovaniemellä kauppatorin merkitys kohtaamispaikkana ja matkailullisesti kiinnostavana kohteena on hyvin pieni. Sijainnilla on tähän suuri vaikutus. Perinteisesti tori sijoittuu kaupungissa keskeiselle keskustan alueelle, jolloin sen kohtaamis- ja matkailuarvo on korkeimmillaan. Torin siirtämistä nykyistä keskeisemmälle paikalle tulee tutkia. Lordin aukiolla toimii jo iltatori kesätorstaisin, mikä tuo elämää kävelykadulle. Myyntipaikkoja on parisenkymmentä, mikä riittää hyvin perinteiselle kauppatoritoiminnallekin. Markkinapäivinä toimintaa voi laajentaa lähialueille, kuten Rovaniemen Wanhoilla markkinoilla.

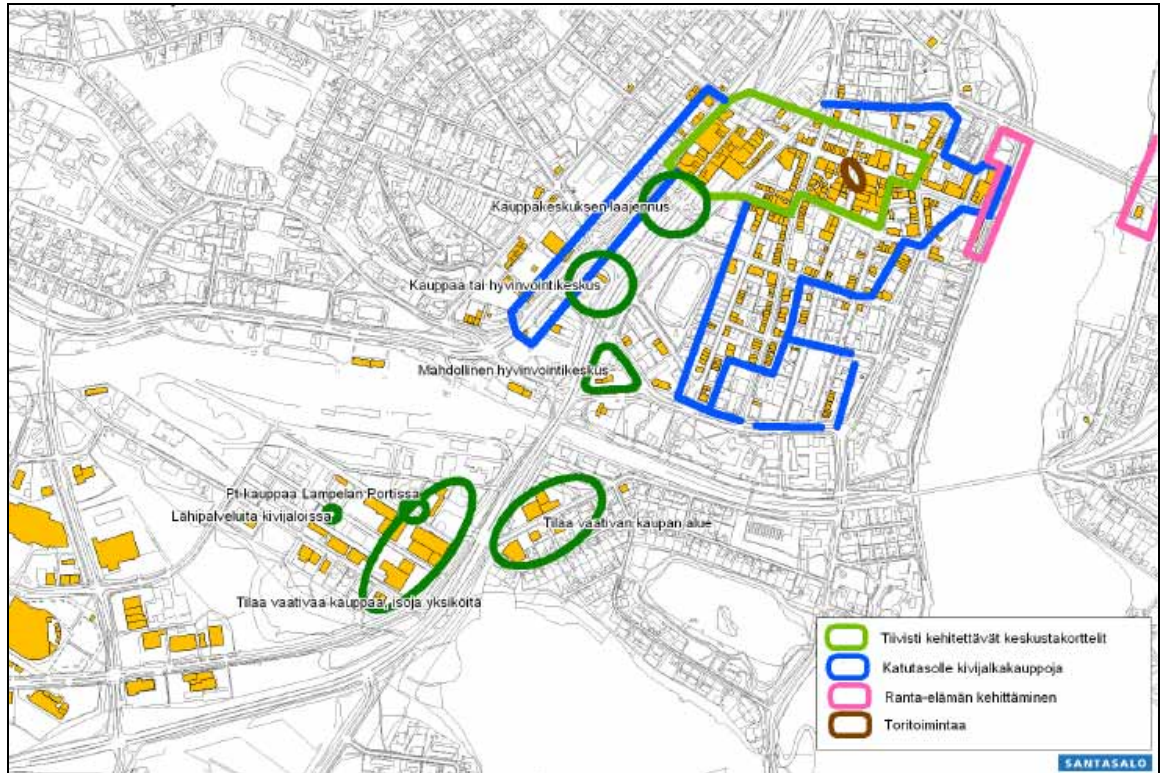
### Palvelujen kehittyminen vuoteen 2030

Kaupallisten palvelujen verkko Rovaniemellä vuonna 2030 on nykyisen kaltainen. Kaupallinen ydinalue painottuu kävelykadulle ja sen läheisyydessä oleviin kiinteistöihin. Alueella on kauppatoritoimintaa, ja siellä järjestetään markkinoita. Ydinkeskusta toimii tärkeänä matkailukohteena.

Kaupan palvelujen laajentumisalue on ydinkeskustan eteläpuolella. Alueella on erikoiskauppoja, kaupallisia palveluja ja lähipalveluja sekä kivijalkakauppoja.

Hyvinvointikeskus sijoittuu Erottajan alueelle valtatie läheisyyteen. Keskeinen paikka houkuttelee terveyskeskuksen rinnalle myös muita vastaavia palveluja. Kaiken ikäisille palveluja tarjoava hyvinvointikeskus täydentää keskustan palveluja, mutta ei suoraan kilpaile niiden kanssa.

Vapaudenkadun alue muuntuu vähitellen asumisen suuntaan kaupan toimintojen siirtyessä Lampelan porttiin, joka sopii hyvin tilaa vaativan kaupan laajennusalueeksi. Samalla se mielikuvissa tuo Eteläkeskusta lähemmäs keskustaa. Lampelan keskuksessa Lampelan portin yhteydessä on sekä kaupallisia että julkisia lähipalveluja. Alueelle sijoituu myös perinteisiä kivijalkakauppoja.



Kuva 4.23. Palvelujen kehittämisen vyöhykkeet vuosina 2010–2030.

#### 4.4.5 Liikenne

Keskustan osayleiskaavan suunnittelualueen läpi kulkee valtakunnallinen päätie valtatie 4 sekä Oulu–Kemijärvi-rata. Kaupunki teettää rinnan keskustan osayleiskaavan kanssa Rovaniemen liikennejärjestelmätyön, jonka aikataulu on synkronoitu osayleiskaavatyöhön.

Valtatie 4:n tiesuunnitelma on vahvistettavana. Keskustan osayleiskaavan ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa todettiin, että siitä voidaan osayleiskaavatyössä tarvittaessa myös poiketa ja esittää uusia ajatuksia.

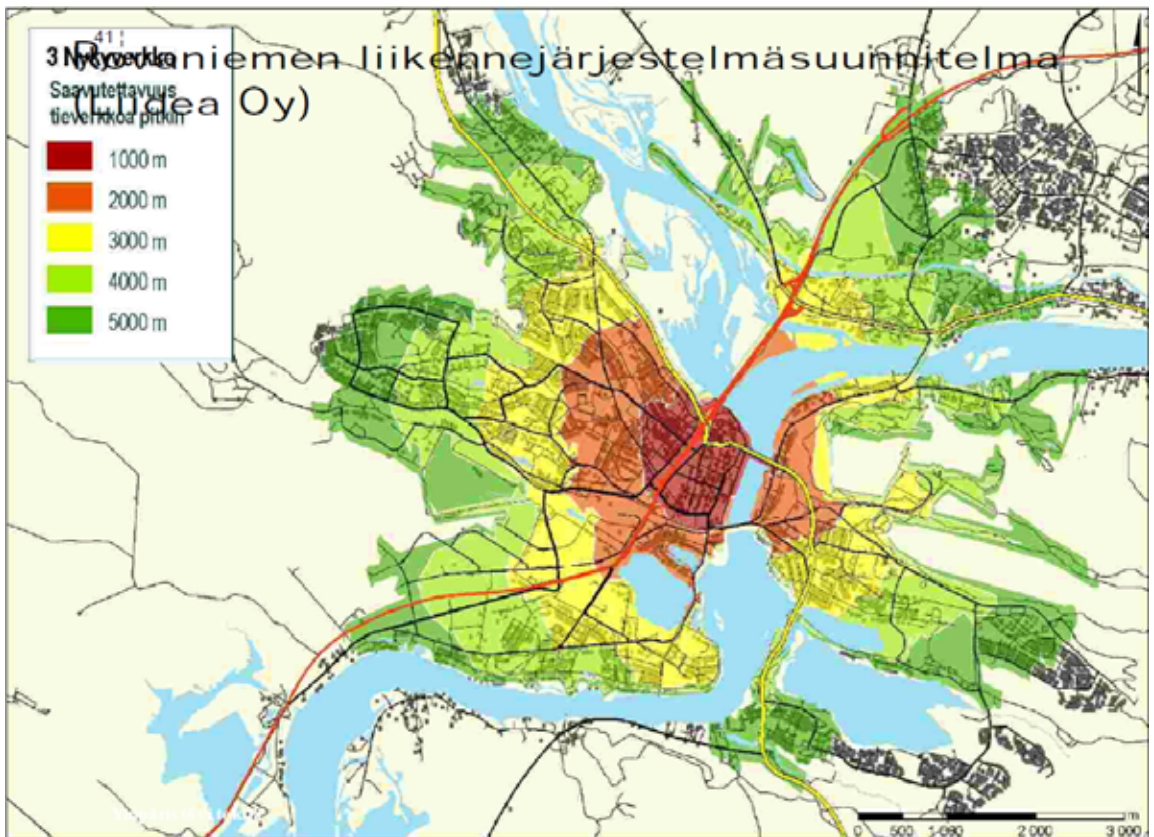
Liikennejärjestelmätyön ensimmäisessä vaiheessa tehtyjen pysäköinti- ja logistiikkaselvitysten tuloksista keskustan osayleiskaavatyön kannalta merkittäviä ovat mm. havainnot, että keskustan alueella pysäköintipaikkoja on nykyiseen kysyntään nähden riittävästi ja että raideliikenteen tavaraterminaalien sijoittumiselle haetaan uusia ratkaisuja.

Rovaniemen keskusta on nykyiseltä tieverkolta hyvin saavutettavissa. Keskustassa kevyen liikenteen verkko on kattava.

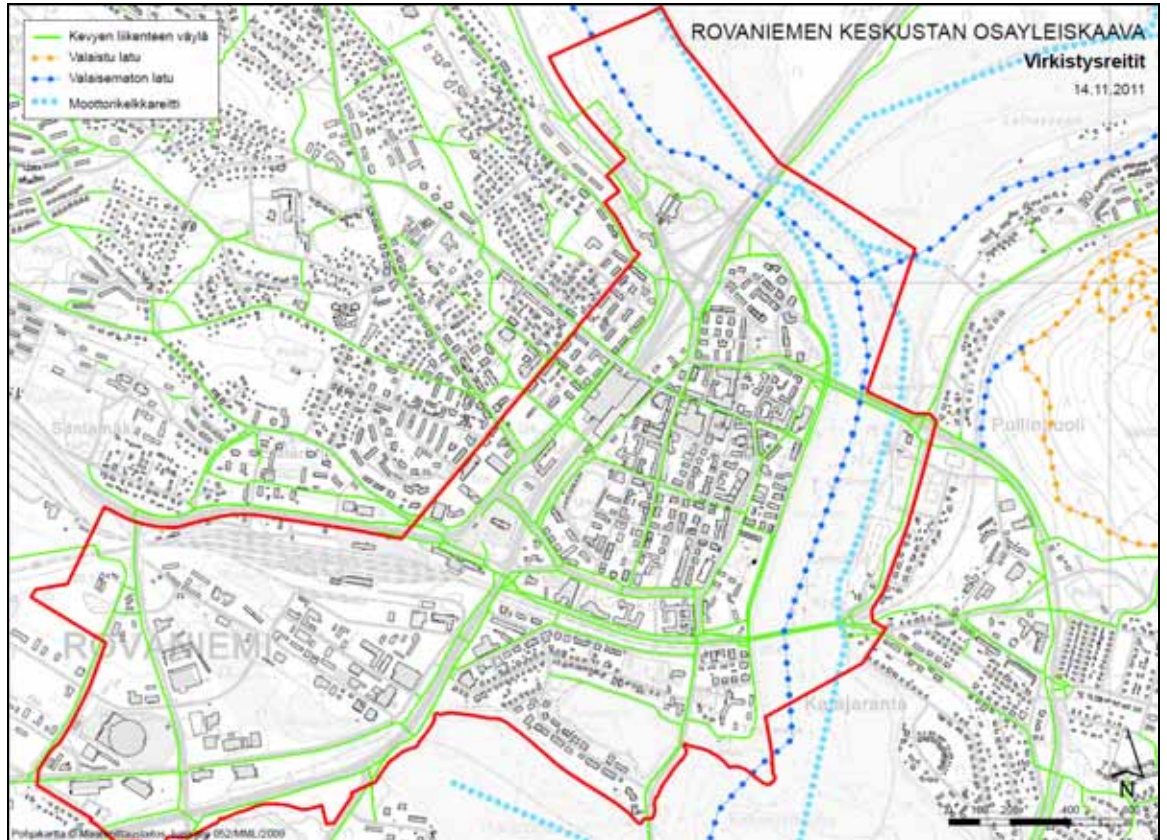
Seuraavissa kuvissa on esitetty liikenne-ennuste vuoteen 2030, analyysi keskustan saavutettavuudesta sekä nykyinen kevyen liikenteen verkko ja virkistysreitit.



Kuva 4.24. Nykyverkon liikenne-ennuste vuodelle 2030. (Rovaniemen tieverkkotarkastelu 2008, Insinööritoimisto Liidea Oy).



Kuva 4.25. Rovaniemen keskustan saavutettavuus tieverkolta 2010.



Kuva 4.196. Rovaniemen keskustan kevyen liikenteen ja virkistysreitit 2010.



## 5 TAVOITTEET

### 5.1 Yleistavoitteet

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan tarkoituksena on maankäytön kehityksen ohjaaminen pitkällä, vähintään 20 vuoden aikajänteellä. Tavoitevuotena on 2030. Osayleiskaavalla määritellään puitteet myöhemmin laadittaville yksityiskohtaisille asemakaavoille.

Teknisen lautakunnan päätöksen (29.9.2009) mukaisesti osayleiskaavalla määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen. Kaavassa otetaan huomioon kaupunkistrategia, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Rovaniemen vaihemaakuntakaava.

Osayleiskaavaa laadittaessa otetaan huomioon myös kaupunginvaltuuston 14.6.2010 hyväksymän kaavoitusohjelman 2009–2012 toteutusosassa esitetyt yleisperiaatteet, joista keskustaa koskevat:

#### Alueiden vetovoimatekijät

- Kaavoitettavan alueen vetovoimatekijät tunnistetaan ja niitä vahvistetaan.
- Uudet asuinalueet tulee suunnitella niin, että
  - asunnot ja ympäristö väylineen ja palveluineen jo lähtökohtaisesti tukevat mahdollisimman pitkää kotona selviytymistä,
  - ne sisältävät tarvittavan määrän lähiliikuntapaikkoja, jotka sopivat eri-ikäisten liikuntaa harrastavien tarpeisiin, ja että
  - ne sisältävät tarvittavan määrän nuorten harrastuspaikkoja, jotka sopivat eri-ikäisten nuorten harrastamisen tarpeisiin.
- Rakentamisen tiivistämisen suunnittelussa ja uusille alueille on varattava riittävästi alueita liikuntapaikkarakentamiseen.
- Ulkoilureittien sijainnit ja linjaukset sekä niiden saavutettavuus tulee ottaa huomioon alueiden suunnitteluissa.
- Nuorten harrastuspaikkojen sijainnit ja saavutettavuus tulee ottaa huomioon alueiden suunnitteluissa.

#### Vyöhykkeet

- Tiivis rakentaminen sijoitetaan ensisijaisesti jalankulku- ja julkisen liikenteen vyöhykeisiin.
- Kerrostaloalueet sijoitetaan voimassa olevan yleiskaavan AK-alueille ja vaihemaakuntakaavan C-alueille.
- Rakentamisen tiivistämisen suunnittelussa ja uusille alueille on varattava riittävästi Y-tontteja alueen lähipalvelujen turvaamiseksi ja huomioitava niiden sijoittaminen jalankulku- ja julkisen liikenteen vyöhykkeelle.
- Joukkoliikennevyöhykkeeseen liittyvien asemakaavojen liikenteellinen toimivuus arvioidaan.

### Asemakaavat

- Yksityisten omistamille maille, jotka on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueiksi ja/tai joille on laadittu strateginen/ yleispiirteistä maankäyttöä ohjaava yleiskaava, laaditaan asemakaava ohjaamaan tiivistyvää rakentamista.
- Tulvavaara-alueille sijoittuvat asemakaavat tarkistetaan MRL 60 §:n mukaisesti.
- Taajama-alueiden yleis- ja asemakaavoissa varaudutaan taajama- ja vesistötulviin, myrskyihin ja rankkasateisiin.
- Laadittaessa asemakaavaa keskusta-alueille (maakuntakaavan C-alue), tulee harkita MRL 53 §:n rakennuskiellon määräämistä kaavoituksen ajaksi.

### Kaavat ja yhdyskuntatekniikka

- Tiiviiseen rakentamiseen osoitettuja asemakaavoja laaditaan niin, että tontit voidaan liittää kaukolämpöverkoston.

### Rakennetun ympäristön laatu (tasapainoinen kaupunkikuva)

- Asemakaavoilla ohjataan rakentamisen laatua erityisesti keskusta-alueilla [ja keskuskyltiin] laadittavissa asemakaavoissa ja yleiskaavoissa.
- Rakennusten korkeutta tarkastellaan kussakin suunnittelukohteessa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta. Rakennuksen korkeuden on sopeuduttava kaupunki- ja kyläkuvaan.

### Kaavat ja palvelut

- Maakuntakaavoissa taajamatoiminnoille sekä keskusta-alueille osoitetuille alueille laaditaan yleiskaavat, ellei ajan tasalla olevaa yleiskaavaa ole.
- Kaavoituksella tuetaan alueidenkäyttöstrategian mukaisten palvelujen säilymistä.
- Tiivistyvillä alueilla ennakoitaan tulevat julkisten palvelujen tarpeet väestöennusteiden ja kaavoitusohjelman mukaisesti.

### Viheralueverkosto

- Yleis- ja asemakaavoilla varmistetaan viheralueverkoston laatu ja toimivuus.

### Kuntatalous ja kaavoihin liittyvät sopimukset

- Asemakaavoista laaditaan kaavoitussopimus ja maankäyttösopimukset. Kaavaprosessi voidaan keskeyttää, ellei maankäyttösopimusta synny ennen hyväksymismenettelyä.

## **5.2 Erityistavoitteet**

Keskustan osayleiskaavatyön alkuvaiheessa ohjausryhmässä kirjattiin seuraavia, edellä esitettyjä yleistavoitteita tarkentavia näkökohtia.

### **5.2.1 Viranomaisneuvottelu 1, 26.5.2010**

26.5.2010 pidetyssä neuvottelussa todettiin keskustan osayleiskaavan pureutuvan Rovaniemen keskustan kehittämisen kannalta olennaisiin suuriin kysymyksiin:

- Vt 4:n erottavan vaikutuksen vähentäminen

- Kevyen liikenteen verkoston parantaminen
- Kaupunkikuvallinen kehittäminen
- Yksittäisten hankkeiden koordinointi

#### 5.2.2 OAS:n nähtävillä olo ja nettikysely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana 15.4.–14.5. avoinna olleen nettikyselyn tulosten yhteenveto esiteltiin ja kiteytettiin yleisötilaisuudessa 19.5.2010:

- Keskustan rakennettu ympäristö ei ole kovin korkealaatuista.
- Rakentamista voidaan joissakin kohdissa tiivistää.
- Asumisen ja työssäkäynnin kannalta keskusta on varsin hyvä.
- Palvelut ovat erinomaisia.
- Liikenne ei toimi kovin hyvin.
- Virkistysmahdollisuudet ovat korkeintaan kohtalaiset.
- Kulttuuritarjonta palvelee hyvin.
- Luonto ja rakennettu ympäristö voisivat olla nykyistä paremminkin sopusoinnussa.

#### 5.2.3 Ongelmankartoitus ja ratkaistavat kysymykset

Osayleiskaavatyöhön ryhdyttäessä huhti–toukokuussa 2010 tehdyn ongelmankartoituksen perusteella suunnittelun ohjausryhmässä todettiin ratkaistaviksi suuriksi kysymyksiksi:

- Keskustan kasvu ja tiivistyminen: kerrostalovaltaisuus, korkeudet/hissit, näköalatalot
- Tasapainoinen kaupunkikuva: Aallon kaavan mukainen puoliavoin katutila ja noppamaiset rakennukset (ei lähiömäisyyttä), katutason suunnitteluperiaatteet
- Keskeiset paikat ja tilat
- Visuaalinen ja esteettinen painotus, myös lähestymissuunnat ja näkymät
- Hulevedet
- Ydinkeskusta pyöräily-/kävelykaupunkina, pääsääntöisesti kiinteistökohtainen pysäköinti
- Pehmennykset ja viheralueiden arvo, ml. hallinnollisen keskuksen käytävä
- Suojelukysymykset

Selvitettävänä kohteina ja toimintoina todettiin:

- Keskustan laajeneminen Lampelaan
- Rantareitit
- Keskustan liittyminen Ounasvaaraan, mahdollinen kaupunkipuisto
- Vt 4:n kuiluvaikutuksen vähentäminen
- Matkakeskus – tori – kauppakeskus
- Valionranta
- Jyrhämänniemi (sairaalan alue)

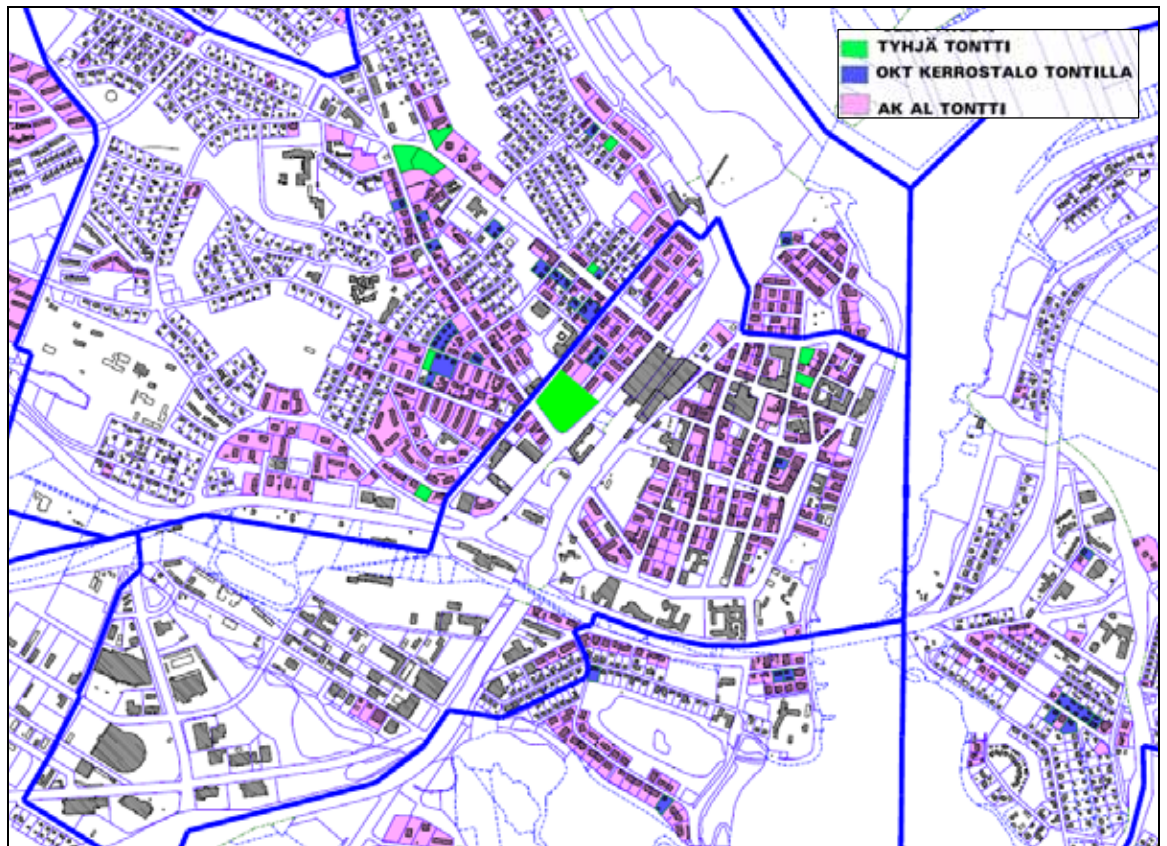
- Uimaranta, leirintäalue
- Kelkkaparkki
- Ounasjoki – huomioiminen Natura 2000 -kohteena
- Tulleet asemakaavan muutosesitykset, yli 20 kpl

### 5.3 Tavoitteet toiminnoittain

Rakennemallivaihtoehtojen suunnittelun rinnalla tavoitteista koottiin alla oleva lyhyt mitoituksellinen ja toiminnallinen yhteenveto. Osayleiskaavan mitoituksen kannalta merkittävin tavoite on vastata asuntojen kysyntään keskusta-alueella. Lähtötilanteessa keskustassa on hyvin vähän vapaita kerrostalotontteja.

#### 5.3.1 Asuminen

Vastataan asuntojen kysyntään väestönkehityksen ja rakenteellisten muutosten mukaisesti. Ennustettu uuden asuntokerrosalan tarve suunnittelualueella vuoteen 2030 mennessä on noin 250 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 5.1. Keskustan kerrostalotontit 2010.

#### 5.3.2 Elinkeinot ja työpaikat

Matkailuelinkeinojen toiminnan edellytyksistä huolehditaan.

Logistiikka-alueen kehittäminen suunnittelualueen länsipuolella huomioidaan.

### 5.3.3 Kaupalliset palvelut

Päivittäistavarakaupan ja muiden palveluiden kehittämisen turvataan kysyntää vastaavasti. Ennustettu uuden palvelukerrosalan tarve suunnittelualueella vuoteen 2030 mennessä on 80 000 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.4 Julkiset palvelut

Julkisten palveluiden kehittämisen lähtökohtana on nykyinen rakenne. Lampelan rakentamiseen liittyen alueelle tarvitaan Y-tonttivaraus alakoululle ja päiväkodille. Hyvinvointi- ja vastaavia palveluja sijoittuu asiakkaiden lähelle vuokratiloihin.

### 5.3.5 Liikenne

Keskustan liikennejärjestelyjä ohjataan vyöhykemallin pohjalta. Kevyen liikenteen yhteyksiä kehitetään, ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan suunnitteluratkaisuin.

Tieverkostoa tarkastellaan osayleiskaavatyön rinnalla mm. toimivuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

### 5.3.6 Tekninen huolto

Olevia ja suunniteltuja teknisen huollon verkostoja hyödynnetään.

### 5.3.7 Luonto ja virkistys

Varmistetaan arvokkaiden luontoalueiden säilyminen.

Ulkoilumahdollisuuksia kehitetään Rovaniemen visioon ja päämääriin perustuen. Huolehditaan kattavasta virkistyspalvelujen verkosta, johon sisältyvät kulttuuripalvelut, ulkoilureitistöt, lähivirkistysalueet, ulkoiluja retkeilyalueet, erämaa alueet ja myös paikallisia palvelevat matkailualueet.

### 5.3.8 Kulttuuriympäristö ja maisema

Arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja rakennetun ympäristön kohteita säilytetään.

Arvokkaiden maisema-alueiden ominaispiirteet turvataan.

Varmistetaan Rovaniemen vetovoiman säilyminen ja kasvaminen.

### 5.3.9 Pohjavedet

Varmistetaan vedenhankinnalle tärkeiden pohjavesien säilyminen puhtaina.

## 6 RAKENNEMALLIT JA NIIDEN VERTAILU

### 6.1 Rakennemallien muodostamisperiaatteet ja vaihtoehdot

#### 6.1.1 Vyöhykeperiaate

Rakennemallien muodostamisen yhdeksi perustaksi ja tarkastelunäkökulmaksi keskustan osayleiskaavan suunnittelun ohjausryhmässä luotiin nykyiseen rakenteeseen, maisemaan ja kaupunkikuvan ominaispiirteisiin perustuva, elinvoimaisen keskustan kehittämiseen perustuva toiminnallinen ja kaupallinen viiden vyöhykkeen jako (1) Keskustan, (2) Kirkkolammen, (3) Lampelan, (4) Koskipuiston ja (5) Eteläkeskuksen osa-alueisiin.

Tätä toiminnallista ja kaupallista vyöhykejakoa on sovellettu ja kehitetty edelleen kaava-luonnosta ja -ehdotusta laadittaessa. Periaatteen soveltamista osa-alueittain ja -toiminnoittain on tarkasteltu lähemmin jäljempänä kaavaehdotuksen kuvauksen yhteydessä kohdassa 7.9.1.

#### 6.1.2 Rakennemallien vaihtoehdot

Keskustan osayleiskaavan ohjausryhmä valmisteli kolme periaatevaihtoehtoa, joista laadittiin virtuaalimalleilla havainnollistetut konseptit ja alustavat kaavakartat. Rovaniemen keskustan kehittämistä hahmoteltiin nykyisen keskustan maltillisen täydentymisen, sen hallitun tiivistämisen sekä mahdollisen uuden Erottajan palvelukeskuksen vaihtoehtojen pohjalta. Keskustan tiivistämisen asteesta riippuen uutta rakentamista sijoitettiin Erottajan alueelle ja Lampelaan tehokkaammin tai väljemmin.

Vaihtoehtojen mitoitus perustui edellä kohdassa 4.2. tarkemmin kuvattuun väestöennusteeseen, jonka mukaan keskustan osayleiskaavan suunnittelualueelle kohdistuu tavoitevuoteen 2030 mennessä uutta asuntokysyntää noin 250 000 k-m<sup>2</sup>.

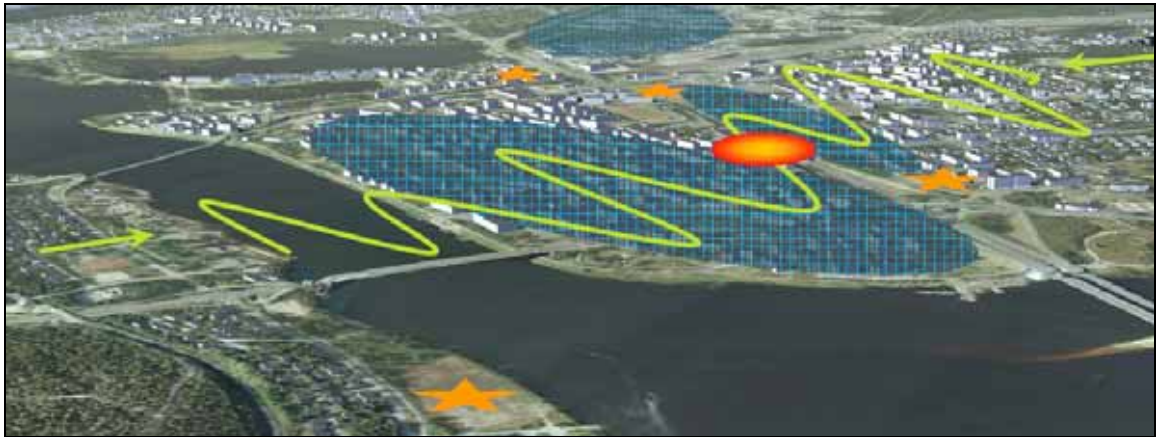
Lisäksi vaihtoehdoissa otettiin huomioon palvelujen ja toimitilojen lisätarpeet. Keskustan osayleiskaavan alueelle kohdistuu selvityksen mukaan tavoitevuoteen 2030 mennessä uuden palvelukerrosalan kysyntää noin 80 000 k-m<sup>2</sup>.

Rakennemallien vaihtoehdot muodostettiin sen suhteen, mihin uuden kerrosalan painopiste sijoittuisi. Nykyisen keskustan maltilliseen täydentymiseen perustuvassa vaihtoehdossa 1 painopiste oli tehokkaasti rakennettavalla Lampelan alueella, keskustan hallittuun tiivistämiseen perustuvassa vaihtoehdossa 2 lisäkerrosten ja ullakkorakentamisen mahdollisuuksia oli enemmän kuin vaihtoehdossa 1, ja Lampela oli vastaavasti väljempi, ja Erottajan alueen maankäytön tehostamiseen perustuvassa vaihtoehdossa 3 painopiste oli Erottajalla ja Lampelan keskustan puoleisessa osassa.

Rakennemallivaihtoehtojen konsepteja on visualisoitu seuraavissa kuvissa.



*Kuva 6.1a. Rakennemalli 1, Maltillinen täydentyminen.*



*Kuva 6.1b. Rakennemalli 2, Hallittu tiivistäminen.*



*Kuva 6.1c. Rakennemalli 3, Lapin portti.*

## 6.2 Rakennemallien vertailu

### 6.2.1 Mallien erot

Rakennemallivaihtoehtojen erot liittyivät siihen, mihin suunnittelualueelle kohdistuva uuden rakennettavan asunto- ja palvelukerrosalan kysyntä ohjattaisiin.

Vaihtoehdossa 1 lisäys sijoittui selkeästi Lampelaan, vaihtoehdossa 2 osa kasvusta suuntautui nykyisen keskustan tiivistämiseen, ja vaihtoehdossa 3 uutta rakentamista sijoittui erityisesti Erottajalle ja Lampelan keskustan puoleiseen osaan. Kaupallisten palvelujen sijoittuminen seurasi pitkälti asuntorakentamisen painopistettä. Vaihtoehdossa 3 Erottajan ympäristöön muodostui uusi palvelujen alakeskus.

Vaihtoehto 3 poikkesi muista merkittävästi siinä, että Erottajalla valtatie 4 vietäisiin rautatien alitse, mikä avaisi suuria mahdollisuuksia omaleimaisen uuden palvelukeskuksen muodostamiseen. Vaihtoehdossa 3 myös nykyinen tavararatapihan alue on poistunut, ja tilalle on sijoitettu uutta asunto- ja palvelurakentamista.

### 6.2.2 Mallien yhtäläisyydet

Suunnitellut keskustan kortteliuudistukset, Kiela, 10-kortteli ja Lapinaukea, esitettiin asemakaavaluonnosten mukaisina. Hälytyskeskuksen muuttaessa Valtakadun varrelta vapautuu tontti, johon voidaan sijoittaa esim. senioriasumista ja asumispalveluja.

Valionranta esitettiin kaikissa vaihtoehdoissa hotellihankkeen suunnittele ja toteuta - kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisena.

Palvelujen mitoitus oli kaikissa vaihtoehdoissa sama, koska asiakaspohja pysyy samana. Eteläkeskuksen alue esitettiin tilaa vievän kaupan ja palvelujen alueena kaikissa vaihtoehdoissa.

Ounasjoen rantaan Kittiläntien varrelle esitettiin varaus retkeilytukikohdalle, jonka yhteyteen siirtyisi nykyisin Ystävyiden puistoon sijoitettu kelkkapysäköinti.

Kaikissa liikenneverkkovaihtoehdoissa oli poistettu nykyinen ramppi Lapinkävijäntieltä valtatie 4:lle.

Nykyisen torin Lapinkävijäntien reunalle esitettiin uutta asunto- ja palvelurakentamista. Torimyynti ja markkinat siirtyisivät laajennettavalle Lordin aukiolle.

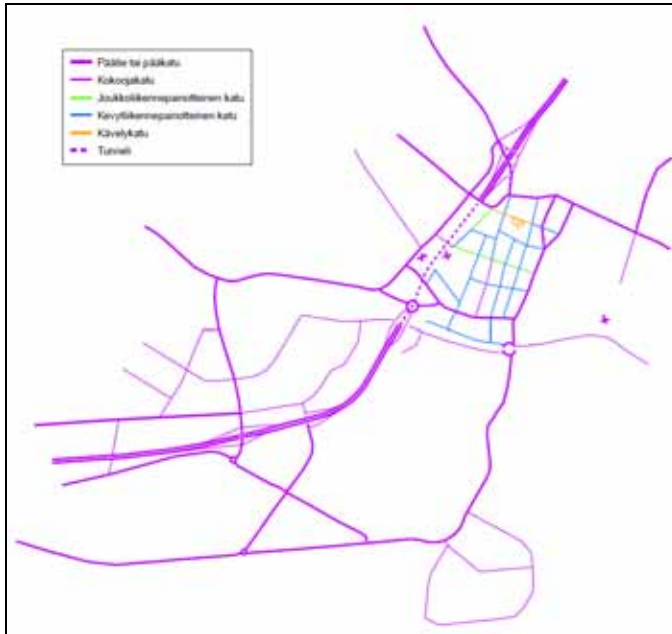
Koskipuisto esitettiin keskeisenä kaupunkitilana, jota kehitetään puistomaisena alueena. Koskikadun päähän esitettiin paikka rantakahvilalle.

### 6.2.3 Liikenneverkkovaihtoehdot

Keskustan osayleiskaavatyön rinnalla laadittiin Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelma (Insinööritoimisto Liidea Oy), jonka yhteydessä tehtiin rakennemallien vaihtoehtojen liikenneverkkomallit. Kaikissa vaihtoehdoissa liikennematkaisu sekä kevyen liikenteen reitit ja pysäköintiratkaisut perustuvat edellä kohdassa 6.1. esiteltyihin vyöhykeperiaatteisiin.

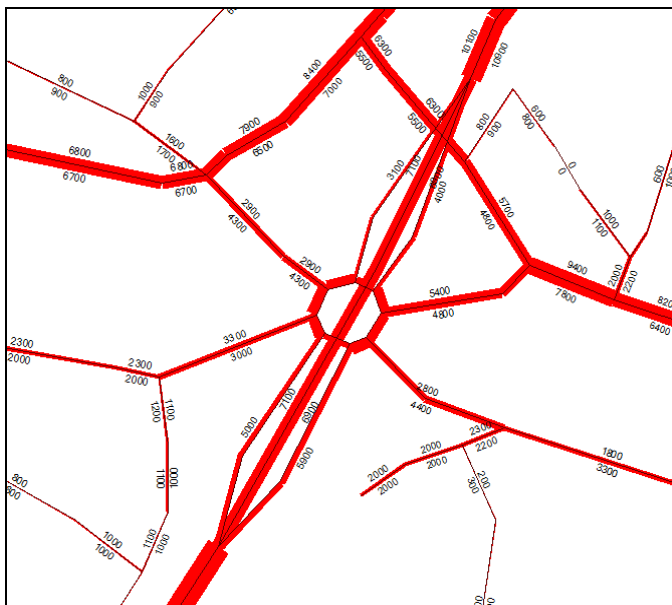
Liikenneverkkovaihtoehtojen olennaisin ero oli vaihtoehdossa 3 tutkittu mahdollinen valtatie 4:n vieminen Erottajalla rautatien alitse. Missään vaihtoehdossa liikenteen verkoissa ei mallitarkastelujen perusteella tullut toimivuusongelmia.





Kuva 6.2a. Liikenneverkko, rakennemallivaihtoehto 3.

Vaihtoehtojen yhteydessä tutkittiin Erottajan liikennejärjestelyjä myös mahdollisen Hallituskadun - Postikadun suoran yhteyden kannalta. Tämä vaihtoehto hylättiin kustannustarkastelun perusteella ja koska se valitussa rakennemallivaihtoehdossa olisi johtanut uuden, valtatie sillan ylittävän katusillan tai kiertoliittymän rakentamista noin toisen kerroksen tasolle, mitä myöskään kaupunkikuvallisista syistä ei pidetty perusteltuna.



Kuva 6.2b. Erottaja, liittymäalueen toimivuustarkastelu, konsepti kiertoliittymä.



Kuva 6.3. Pyöräily- ja ulkoilureitit, rakennemallivaihtoehto 2.

#### 6.2.4 Rakennemallien vertailu ja vaikutusten arviointi

Rakennemallien vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi tehtiin painottaen keskustan osayleiskaavan vaihtoehtojen valintavaiheeseen liittyviä olennaisia tekijöitä, yhdyskuntarakennetta, liikennettä ja liikkumista, hulevesiä sekä erityisesti kaupungin vetovoiman kannalta maisemaa ja kaupunkikuvaa. Arviointi pohjautuu osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen perusselvitysten analyysihin, johtopäätöksiin ja suosituksiin.

Seuraavassa taulukossa on arvioitu rakennemallien kolmea vaihtoehtoa maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemien ominaisuuksien suhteen. Taulukko on tiivistetty poistamalla arvioinnit, joiden suhteen vaihtoehtoilla ei ollut oleellisia eroja. Koko taulukko on esitetty rakennemallien selostusraportissa.

Taulukko 6.1. Rakennemallivaihtoehtojen vertailu.

	<b>Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”</b>	<b>Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”</b>	<b>Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”</b>
<b>Ihmisten elinolot ja elinympäristö: ei oleellisia eroja</b>			
<b>Asuminen ja liikkuminen</b>			
	Suurimittakaavaiseen ympäristöön sijoittuvan asuminen osuus keskustassa kasvaa. Muihin vaihtoehtoihin verrattuna keskimääräisesti hieman pidemmät matkat keskustan palveluihin.	Asumisen mittakaava pysyy keskustassa totutun mukaisena, vastaa lisääntyvien pientalouksien kysyntää. Etäisyydet jalankuluvyöhykkeen palveluihin eivät muutu nykyisestä.	Keskusta-asumisen mittakaava pysyy nykyisenä, painopiste siirtyy etelän suuntaan. Etäisyydet jalankuluvyöhykkeen palveluihin eivät muutu nykyisestä.

	<b>Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”</b>	<b>Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”</b>	<b>Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”</b>
<b>Talous ja palvelut</b>			
	Lähipalvelujen kysyntä keskustassa ei kasva, mikä voi johtaa vähittäiseen näivettymiseen.	Keskustan vähittäinen kasvu pitää yllä talouden positiivista kierrettä.	Lähipalvelujen kysyntä keskustassa ei kasva, mikä voi johtaa vähittäiseen näivettymiseen..
<b>Yhteisö ja alueidentiteetti</b>			
	Keskustan identiteettiin tulee uusi kontrastinen elementti, Lampelan lähiö. Tehokkaasti rakennettava, erillinen alue voi aiheuttaa segregatiota.	Identiteetti ei olennaisesti muutu nykyisestä. Täydennysrakentaminen pitää yllä keskustan dynamiikkaa. Lampelan alue jatkaa Rovaniemen avointa, noppamaista rakentamistapaa. Erillinen alue voi aiheuttaa segregatiota.	Erottajan kehittäminen yhdistää keskustaa ja uutta Lampelaa, ja luo selkeää uutta identiteettiä tärkeään kaupunkirakenteelliseen solmukohtaan. Erottaja luo keskustan ja Lampelan välille vaihtumisvyöhykkeen, joka lieventää alueiden eroja.
<b>Maa- ja kallioperä, pinta- ja pohjavesi, ilma sekä ilmasto: ei oleellisia eroja</b>			
<b>Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus. ekologiset yhteydet, luonnonvarat: ei oleellisia eroja</b>			
<b>Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous</b>			
	Kaava-alueen lisärakentamisella on myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kun siitä tulee nykyistä tiiviimpi. Yhdyskuntarakenne ei ole huono, mutta se on kuitenkin huonompi kuin vaihtoehdoissa 2 ja 3.	Kaava-alueen lisärakentamisella on suuria myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kun ydin-keskustasta tulee nykyistä tiiviimpi. Runsaasti uusia asukkaita tulee kävelyetäisyydelle keskustan palveluista, mikä edistää myös palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Yhdyskuntarakenne on parempi kuin vaihtoehdossa 1, mutta valtatie ja radan jakavan vaikutuksen takia hieman huonompi kuin vaihtoehdossa 3.	Kaava-alueen lisärakentamisella ja valtatie 4 kattamisella on suuria myönteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Runsaasti uusia asukkaita tulee kävelyetäisyydelle keskustan ja Erottajan alakeskuksen palveluista. Yhdyskuntarakenne on selvästi parempi kuin vaihtoehdossa 1 ja hiukan parempi kuin vaihtoehdossa 2.
<b>Yhdyskuntatekninen huolto: ei oleellisia eroja</b>			
<b>Hulevedet</b>			
	Vähäinen rakentaminen keskusta-alueella ei välttämättä takaa riittävää muutosvaikutusta. (-)	Hulevesien luonnonmukaisen käsittelyyn siirryttäessä vaikutus keskusta-alueella on suurempi. (+)	Vähäinen rakentaminen keskusta-alueella ei välttämättä takaa riittävää muutosvaikutusta. (-)
	Hulevesien luonnonmukainen käsittely on Lampelassa välttämätöntä pienvesistön veden laadun vuoksi, jolloin liian tiivis kaupunkirakenne on mahdoton. (-)	Hulevesien luonnonmukainen käsittely on Lampelassa suositeltavaa pienvesistön veden laadun vuoksi. (+)	Hulevesien luonnonmukainen käsittely on Lampelassa suositeltavaa pienvesistön veden laadun vuoksi. (+)

	<b>Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”</b>	<b>Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”</b>	<b>Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”</b>
	Tiiviisti rakennettuna Lampelan hulevesiratkaisut ovat kalliita, eivätkä ne ole suursateilla riittävän tehokkaita. (-)	Lampelan rakentaminen väljemmin mahdollistaa hulevesien käsittelyn luonnonmukaisella tavalla taloudellisesti ja tehokkaasti. (+)	Lampelan rakentaminen väljemmin mahdollistaa hulevesien käsittelyn luonnonmukaisella tavalla taloudellisesti ja tehokkaasti. (+)
	Olevaa hulevesiverkkoa voidaan hyödyntää varajärjestelmänä ja talvikuivatuksessa keskusta-alueella, mutta Lampelan nykyinen verkosto on varajärjestelmänäkin riittämätön. (0)	Olevaa hulevesiverkkoa voidaan hyödyntää varajärjestelmänä ja talvikuivatuksessa. (+)	Olevaa hulevesiverkkoa voidaan hyödyntää varajärjestelmänä ja talvikuivatuksessa. (+)
<b>Energiatalous: ei oleellisia eroja</b>			
<b>Liikenne</b>			
<b>Kevyt liikenne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mahdollistaa Poromiehentien pohjoispään kävelykatuosuuden, vt 4:n päälinen kauppakeskus muodostuu luonnolliseksi osaksi kaupunki- ja kävelykeskustaa</li> <li>+ Poromiehentien rauhoittaminen liikenteeltä</li> <li>+ Urheilukentän ympäristön rauhoittaminen liikenteeltä (Poromiehentien katkaisu välillä Urheilukatu–Ruokasenkatu)</li> <li>- vt 4 jakaa edelleen kaupungin keskustan kahtia, puutteelliset itä-länsi-suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet</li> <li>- Lampelan alueen vajavainen kytkeytyminen keskustan suuntaan</li> </ul>	Kuten vaihtoehto 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ itä-länsi-suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet melko vapaasti sijoitettavissa</li> <li>+ muodostuu selkeä porttialue keskustan eteläosaan</li> <li>+ Lampelan alueen kytkeytyminen luonnollisesti kaupungin keskustaan</li> <li>+ vt 4:n länsipuoli osaksi kaupunkikeskustaa</li> <li>+ Mahdollistaa Poromiehentien pohjoispään kävelykatuosuuden, vt 4:n päälinen kauppakeskus muodostuu luonnolliseksi osaksi kaupunki- ja kävelykeskustaa</li> <li>+ Poromiehentien rauhoittaminen liikenteeltä</li> <li>+ Urheilukentän ympäristön rauhoittaminen liikenteeltä (Poromiehentien katkaisu välillä Urheilukatu–Ruokasenkatu)</li> </ul>
<b>Joukkoliikenne: ei oleellisia eroja</b>			
<b>Ajoneuvoliikenne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Vapaudentien–Valtakadun kiertoliittymä selkeyttää keskustan katuverkkoa</li> <li>+ Lapinkävijäntie osana kaupunkikehää selkeyttää keskustan katuverkkoa</li> <li>+ vt 4:n länsipuoli tulee nykyistä paremmin osaksi kaupunkikeskustaa</li> </ul>	Kuten vaihtoehto 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ vt 4:n painaminen tunneliin yhdistää läntisen kaupungin osaksi kaupungin keskustaa, ”lopullinen ongelman ratkaisu”</li> <li>+ keskustan katuverkon selkeytyminen sekä itä-länsi-suunnassa että myös pohjois-eteläsuunnassa (rautatien estevaikutus huomattavasti vähäisempi</li> </ul>

	<b>Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelasa”</b>	<b>Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”</b>	<b>Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”</b>
	+ vt 4:n tarpeettoman liittymärampin (Hallituskadulta) poistaminen + Lampelan ja Vapaudentien yhdistävä vt 4:n alittava katuyhteys parantaa Lampelan saavutettavuutta ja selkeyttää keskustan katuverkkoa + vt 4:n Hallituskadun–Postikadun liittymä muodostaa itä–länsisuuntaisen ”oikoreitin”, parantaa keskustan katuverkkoa ja muodostaa samalla kaupunkimaisen portin, joka hillitsee ajonopeuksia - vt 4:n keskustan pohjoinen kaupunkiliittymä (nykyinen ratkaisu) katuverkkoon liittymisine epäselvä - Ruokasenkadun–Poromiehentien liittymä melko hankalan muotoinen (tilanahtaus) - Hallituskadun–Valtakadun liittymä nykyisellään epäselvä (kiertoliittymä harkinnan arvoinen) - vt 4:n Hallituskadun–Postikadun liittymä muodostaa itä–länsisuuntaisen ”oikoreitin”, mahdolliset häiriöt vt 4:n liikenteelle		vt 4:n lähetyvillä) + Vapaudentien ja Vierustien vt 4:n hankalat liittymät voidaan poistaa + Vapaudentien–Valtakadun kiertoliittymä selkeyttää keskustan katuverkkoa + Lapinkävijäntie osaksi kaupunkikehää selkeyttää keskustan katuverkkoa + vt 4:n turhan liittymärampin (Hallituskadulta) poistaminen + vt 4:n Oijustien ja Isoaavantien kiertoliittymät hillitsevät ajonopeuksia - vt 4:n keskustan pohjoinen kaupunkiliittymä (nykyinen ratkaisu) katuverkkoon liittymisine epäselvä - Ruokasenkadun–Poromiehentien liittymä melko hankalan muotoinen (tilanahtaus) - Hallituskadun–Valtakadun liittymä nykyisellään epäselvä (kiertoliittymä harkinnan arvoinen)
<b>Pysäköinti: ei oleellisia eroja</b>			
<b>Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö</b>			
	Pitkän ajan kuluessa rakennettavan uuden asu-alueen laadusta huolehtiminen on haastavaa.	Nykyisen keskustan kaupunkikuva kehittyy organisaanisesti täydennysrakentamisen myötä.  Lampelan mittakaava on kohtuullinen ja istuu Rovaniemen perintöön.	Valtatien kattaminen mahdollistaa kaupallisen ja kulttuurivyyöhykkeen kehitysharppauksen.
<b>Maisemakuva</b>			
	Liian tehokas rakentaminen voi vesittää tavoitteet toteutusvaiheessa. (-)	Lampelan maisemakuvalliset arvot toteutuvat. (+)	Toteutuu. (+)
	Kasvun ohjaaminen keskustan ulkopuolelle ei tue maisemarakennetta. (-)	Keskustan tehokkaampi tiivistäminen hyödyntää maisemarakenteen lähtökohtia. (+)	Rakentaminen keskustan ympärille ei tue maisemarakennetta. (-)

	<b>Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”</b>	<b>Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”</b>	<b>Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”</b>
	Suurimittakaavainen jokimaisema ja jylhät vaarat säilyvät. (0)	Korostuu. (+)	Säilyy. (0)
<b>Viherverkosto: ei olennaisia eroja</b>			
<b>Viheryhteydet</b>			
	VT 4:n eristävä vaikutus säilyy. (-)	Eristävä vaikutus lievenee. (0)	Eristävä vaikutus lievenee. (0)
	Veitikanlammen ja -ojan viheryhteydet toteutuvat, mutta tehokas rakentaminen vähentää mahdollisuuksia. (0)	Toteutuu. (+)	Toteutuu. (+)
	A1-tasoinen keskustapuis-to kaupungin keskustan ytimeen ei toteudu. (-)	Ei toteudu. (-)	Kirkkolammenpuisto sijaitsee lähempänä merkittävää kasvualuetta, jolloin sillä on mahdollisuus jollakin tasolla toimia keskustapuistona. (0)

### 6.2.5 Vaihtoehtojen ekotehokkuuden arviointi

Rakennemallivaihtoehtojen vertailua täydentämään niistä tehtiin englantilaisen BREEAM Communities -ympäristöluokitusmenetelmän pohjalta ekotehokkuuden tarkastelu.

Siton Suomen suunnittelukäytäntöihin ja olosuhteisiin räätälöimässä menetelmässä hankkeesta tehdään asiantuntija-arvio kahdeksan, yhteensä 51 alakohtaan jakautuvan pääkriteerin suhteen. Pääkriteerit painotettiin osayleiskaavan ohjausryhmässä Ilmasto ja energia (8%), Yhteisöllisyys (10%), Paikan muodostaminen (22%), Ekologia ja luonnon monimuotoisuus (14%), Liikenne ja liikkuminen (18%), Resurssien käyttö (6), Palvelut ja talous (18%) sekä Rakennukset (4”), yhteensä 100%.

Tarkastelun tuloksena saatiin seuraavassa taulukossa esitetyt vaihtoehtojen kokonaisarviot prosenttina mahdollisten pisteiden painotetusta enimmäismäärästä.

*Taulukko 6.1. Rakennemallivaihtoehtojen ekotehokkuuden arvosanat.*

<b>Vaihtoehto</b>	<b>Pisteet (%)</b>	<b>Luokka</b>
1 Täydentyminen	46,7	Hyvä
2 Tiivistäminen	49,5	Hyvä
3 Lapin portti	50,4	Erittäin hyvä

Kansainvälistä kriteeristöä vasten vertaillen vaihtoehdot sijoittuivat varsin hyvin. Erot olivat tässä tarkastelussa pieniä, eivätkä ne muuttuneet merkittävästi painotusten herkkyystarkastelussa. Tätä selittää osaltaan, että arviointi kohdistui suunniteltuun muutokseen verrattuna nykytilanteeseen. Suhteessa nykyiseen rakennettuun ympäristöön suunnittelualueelle on tulossa uutta rakentamista lisää noin 1/3, mikä tasoitti vaihtoehtojen eroja tässä vertailussa.

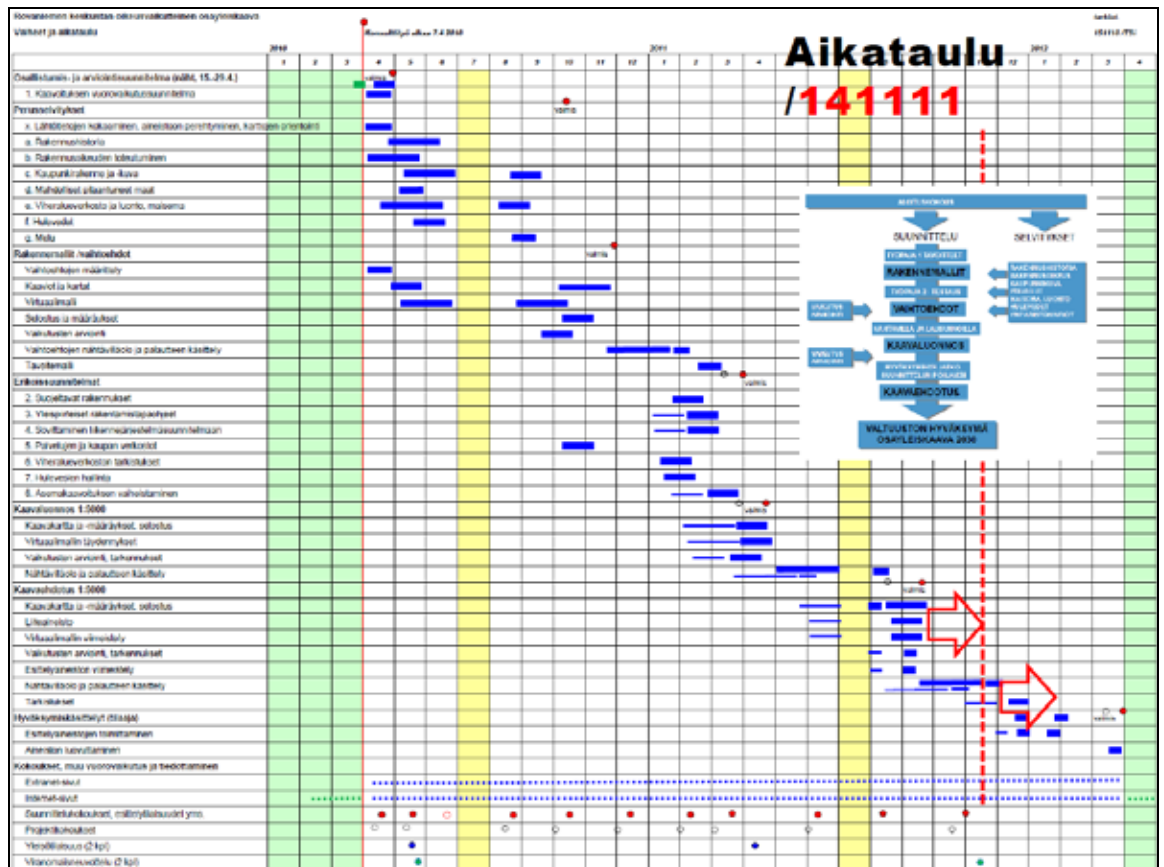
### 6.3 Kaavaehdotuksen aikataulu ja päätöksenteko

Muistutusten ja lausuntojen perusteella keskustan osayleiskaavan ohjausryhmä esittää kaavaehdotukseen tarkistuksia sekä ehdotuksen asetettavaksi uudelleen nähtävillä ja pyydettyä siinä lausunnot.

Tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen käsittely on suunniteltu seuraavasti:

- Tekninen lautakunta 15.5.2012
- Kaupunginhallitus 4.6.2012
- Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä 12.5.-10.8.2012
- Ohjausryhmä, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 4.7.2012

Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keskustan osayleiskaava on suunniteltu esitettäväksi syyskuussa 2012. Tämä on kuusi kuukautta myöhemmin kuin työhön ryhdyttäessä laaditun aikataulun mukaan, mikä johtuu valmistelun aikana sovitusta kaavaehdotusvaiheen pidentämisestä sekä ehdotuksen toisesta nähtävilläolo- ja lausuntokierroksesta kesällä 2012.



Kuva 6.4. Keskustan osayleiskaava, yleisaikataulu.

## 7 YLEISKAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

### 7.1 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

Keskustan osayleiskaavaluonnos laadittiin edellä luvussa 6 kuvattujen rakennemallien vaihtoehto 2:n pohjalta.

Valitun mallin, jossa nykyistä keskustaa ohjataan tiivistymään, läpi meneviä virkistysyhteyksiä kehitetään ja jossa valtatie 4:n kattaminen voisi laajentua, keskusta laajenisi Erottajalle ja Lampelasta muodostuu merkittävä keskusta-asumisen laajenemisaalue, arvioitiin kolmesta rakennemallista parhaiten toteuttavan keskustan osayleiskaavalle asetetut tavoitteet.

Vaihtoehto 2:n arvioitiin parhaiten mahdollistavan rakennemalleista saatujen lausuntojen ja mielipiteiden huomioon ottamisen, ja se oli vaihtoehdoista tehtyjen alustavien kustannustarkastelujen perusteella myös taloudellisesti edullisin.

Kaavaluonnosta vaihtoehto 2:n pohjalta tarkistettaessa ja kaavaehdotusta laadittaessa osa-alueittain on otettu huomioon myös kahdessa muussa vaihtoehdossa esillä olleita ajatuksia, kuten Lampelan jatkosuunnittelu keskitiiviin vaihtoehto 3:n pohjalta. Näitä on kuvattu tarkemmin kohdassa 7.3.

### 7.2 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä

OAS:n nähtävillä ollessa (15.4.–14.5.2010) saadut 18 mielipidettä käsiteltiin suunnittelun ohjausryhmässä vaihtoehtoja muodostettaessa. Mielipiteissä esitetyjä kehittämisajatuksia laitettiin mahdollisuuksien mukaan esille vähintään yhdessä rakennemallivaihtoehdossa.

### 7.3 Vaihtoehtovaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Vaihtoehtojen nähtävillä ollessa (9.12.2010–31.1.2011) saatiin 52 mielipidettä ja 21 lausuntoa. Palautteesta nousivat merkittäviksi valinta- ja päätöskysymyksiksi

- Valtatie 4:n kattamisen laajentaminen
- Erottajan alueen käyttö ja liikenteelliset ratkaisut
- Torin paikka
- Matkakeskusjärjestelyt
- Sairaalanpuiston käyttö
- Lampelan alueen ratkaisut sekä sopimukset maanomistajien ja käyttäjien kanssa
- Valionrannan kylpylähotelli ja sen korkeus
- Katajanrannan puisto
- Erottajan ja Lampelan toteuttamisjärjestys ja asemakaavoituksen vaihteistaminen

Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu erillinen, 14.4.2011 päivätty käsittelymuistio vastine-ehdotuksineen. Palautteessa esitetyistä, sekä suurista linjoista että yksityiskohtia koskevista lukuisista kommentteista suurin osa voitiin ottaa kaavaluonnoksessa huomioon.

Kaavaluonnosta laadittaessa tehtiin alla osa-alueittain kuvattuja tarkistuksia.

#### 7.3.1 Keskusta

- Valtatie 4:n kattamisen laajentaminen Revontulikeskukselta etelään mahdollistetaan käsittelyssä olevan tiesuunnitelman pituuskaitevuoksu rajoissa



- Erottajan korttelirakenne ja kaavallinen ratkaisu suunnitellaan siten, että alueelle voidaan osoittaa mahdollisimman paljon tiivistämISRakentamista. Meluasiat selvitetään huolellisesti.
- Tori tukitoimintoinen sijoitetaan Lordi-aukion yhteyteen
- Maanalaisiin pysäköintilaitoksiin varaudutaan korttelin 17 ja ympäröivien katualueiden sekä Poromiehentien kohdalla Ainonkadun ja Hallituskadun välillä
- Matkakeskuksen sijoittamiseen varaudutaan rakennemallivaihtoehtojen mukaiselle paikalle. Yhdessä liikennejärjestelmätyn kanssa selvitetään rahti-, kaukomatkustaja- ja lähiliikenteen järjestelyt.
- Keskustan alueelta varataan koulutuslautakunnan esityksen mukaisesti paikka uudelle päiväkodille.
- Koskenrannan Uitonkadun tontti (kortteli 37) esitetään laadittavana olevan asemakaavan mukaisesti joko pientalo- tai kerrostaloalueena.

### 7.3.2 Kirkkolampi

- Sairaalanniemen käyttö suunnitellaan perusturvalautakunnan lausunnon mukaisesti: korttelialueella terveyskeskuksen suojeltavat osat saneerataan tehostettuun palveluasumiseen ja hoivakotityyppiseen palveluun. Muut osat kiinteistöstä varataan rakennemallivaihtoehtojen 2 ja 3 mukaisesti asuntorakentamiseen. Kerrostalojen massoitelu tarkistetaan kaupunkikuvallisin ja maisemallisoin perustein. Rantareitin virkistysaluetta Sairaalaniemellä laajennetaan rakentamalla uutta puistoa teknisen lautakunnan (25.5.201) käsittelemän yleissuunnitelman mukaisesti.
- Jyrhämäkujan alue säilytetään rakennemallivaihtoehto 1:n mukaisesti pientaloalueena.

### 7.3.3 Lampela

- Lampela suunnitellaan rakennemallivaihtoehto 3:n pohjalta. Suunnitelmaa työstetään saadun palautteen perusteella.
- Kortteleiden mitoitusta tarkistetaan vastaamaan toteutettavaa hankekokoaa. (asuin-korttelit tulee voida toteuttaa yleensä enintään noin 50 asunnon yksiköissä). Tulevaisuudessa mahdollistetaan myös suuremmat hankekoot.
- Maanomistajien kanssa laaditaan maankäytösopimukset.
- Asemakaavoitus vaiheistetaan lähtökohtana aloituskorttelit alueen länsipäässä.

### 7.3.4 Koskipuisto

- Valionranta merkitään keskustan osayleiskaavan luonnoksessa kehittämisalueeksi. Työn rinnalla kuljetetaan ko. aluetta koskevaa erillistä yleiskaavaa ja asemakaavaa, jotka molemmat ovat vireillä. Kylpylähotellin massoittelemu tarkistetaan luonnoksessa siten, että rakennukset sopeutuvat maisemaan.
- Koskipuistoon sijoitetaan uintikeskus, ja Jutajaisten miljöölle luodaan kehittymisen edellytykset
- Katajanrannan päiväkotitontti esitetään palvelualueena. Nykyinen rakennus säilytetään, ja katuyhteys merkitään nykyiselle paikalle.
- Jäämerentie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä Ounaskosken sillan päästä.

### 7.3.5 Eteläkeskus

- Nykyinen tilaa vievän kaupan aluerakenne tiivistyy.
- Liikennealueet ovat kaupunkikuvallisesti haasteellisia. Tutkitaan mm. pysäköinnin yhteisjärjestelyjä.

## 7.4 Kaavaluonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä 7.6.–31.8.2011 saatiin 23 mielipidettä ja 16 lausuntoa. Palautteesta nousee muutamia merkittäviä valinta- ja päätöskysymyksiä. Näitä neljää kohtaa oli kommentoitu jo rakennemallivaihtoehdoista tammikuussa 2011 saadussa palautteessa:

- Sairaalanneemi: sairaalakiinteistön käyttö, niemen laajentaminen
- Kauppatoritoiminnan paikka (esitys sijoitettavaksi laajennettavalle Lordi-aukiolle)
- Erottajan alueen rakenne ja rakennusten korkeudet
- Uitonkadun tontti (kortteli 37)

Kaavaluonnoksesta 7.6.–31.8.2011 saadussa palautteessa tuli lisäksi uusina periaatekysymyksinä esiin nämä kolme:

- 10-kortteli: käyttö, tehokkuus, rakennuskorkeudet ja suojelukysymykset
- Suojelukohteiden ja -alueiden mahdollinen tarkentaminen
- Osayleiskaavamääräysten tarkkuus: kerrosluvut, rakennusten korkeudet, aluetehokkuuksia ja rakentamistapaa koskevat yleismääräykset

Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu erillinen, 1.11.2011 päivätty käsittelymuistio vastine-ehdotuksineen. Palautteessa esitetyistä, sekä suurista linjoista että yksityiskohtia koskevista lukuisista kommentteista suuri osa on voitu ottaa kaavaehdotuksessa huomioon.

Kaavaehdotukseen on tehty yleisinä tarkistuksina:

- On käyty läpi esitetyt suojelukohteet ja -alueet, ja tarkennettu merkintöjä ja määräyksiä. Lisätty yksi kohde selvitettäväksi asemakaavoituksen yhteydessä.
- On tarkennettu kaavamääräyksiä mm. rakennusten korkeuksia, aluetehokkuuksia, rakentamistapaa ja kaupunkikuvaan sopeutumista koskevien yleismääräysten osalta.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 palauttaa asian uudelleen valmisteluun ja ilmaisi tahtotilanaan, että rakennuskorkeuksia on ns. optiolukuna nostettava vähintään 37 metriin (luku suluisissa). Rakennuskorkeustarkastelu tehtiin ydinkeskustassa alueella: Toripuistikko–Lapinkävijäntie–Ruokasenkatu–Valtakatu–Pohjanpuistikko. Samalla tavalla on tarkastelu suoritettava Erottajan ja Lampelan alueilla. Lisäksi selvitettiin toribulevardin muodostamista Pekankatu–Maakuntakatu kiinteäksi osaksi Lordin aukiota.

Korkeustarkastelut tehtiin kaupunginhallituksen määrittelemällä alueilla ja tarkistettiin ns. optioluku 37 metriin eli vastaamaan 12-kerroksisia asuinrakennuksia.

Pekankatu sekä Maakuntakatu Pekankadun ja Lordin aukion väliseltä osuudelta on tarkistettu osayleiskaavaehdotuksessa merkitty kevytliikennepainotteisena katuna kehitettäväksi alueeksi. Tavoitteena on vähitellen muuttaa katu ympäristöä kevyttä liikennettä suosivaksi.

Osa-alueittain kaavaehdotukseen tehtiin kaavaluonnokseen verrattuna seuraavissa kappaleissa kuvattuja tarkistuksia.

### 7.4.1 Osa-alue 1 Keskusta

- Torin kuvausta on tarkennettu kaavaselostuksessa, jossa tuodaan esiin tehdyt mitoitustarkastelut ja ohjeistetaan laatimaan kehittämissuunnitelma asemakaavoituksen yhteydessä.

- Erottajan alueen tehokkuudet ja rakennusten korkeudet on tarkistettu uusien korttelien mitoitustarkastelujen pohjalta. Yksityiskohdat ratkaistaan arkkitehtuurikilpailulla ja asemakaavoituksessa.
- Tiiviiden keskustakorttelien alue osoitetaan tehdyn kaupallisen selvityksen pohjalta keskustatoimintojen alueeksi (C-merkintä).
- Rakennusten korkeudet säädellään – yleisen kansainvälisen käytännön mukaisesti – ensisijaisesti korkeuslukemin eikä kerrosluvuin.
- Melun ja tärinän torjuntatarvetta osoitetaan laajemmin rautatien varrella.
- Uitonkadun tontin (kortteli 37) kohdalla ei ole tehty tarkistuksia. Se esitetään asuin-kerrostalojen alueena (AK), jolla rakennusten korkeus saa olla enintään neljää kerrosta vastaava.

#### 7.4.2 Osa-alue 2 Kirkkolampi

- Sairaalammiemelle on lisätty muinaismuistoalue -merkintä (sm) voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti, sekä merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kiinteistön reunapuusto.
- Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 tarkistaa osayleiskaavaehdotusta siten, että sairaalakiinteistön alueelle 1) käyttötarkoitukseksi merkitään teknisen lautakunnan 24.1.2012 tekemän esityksen mukaisesti PY – Julkisten palvelujen ja hallinnon alue ja että 2) tehokkuusluvuksi merkitään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti e=0.8.

#### 7.4.3 Osa-alue 3 Lampela

- Destian lausunto otetaan huomioon kaavoituksen vaiheistamisessa: Koko Destian alue ratkaistaan arkkitehtuurikilpailulla (tavoite 2012) ja sen tulosten pohjalta yhtenä asemakaavana.
- Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman toteutusosan mukaisesti maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset. Vuokrasopimukset päivitetään, ja jatkoajat määritellään.

#### 7.4.4 Osa-alue 4 Koskipuisto

- Valionranta on rajattu pois keskustan osayleiskaavasta. Alueen käyttö ratkaistaan erillisellä kaavalla.
- Huolehditaan tapahtumien kehittymisen edellytyksistä ja reiteistä. Reittien linjauksia tarkistetaan.
- Ounasvaaran Latu ry:n Luonto- ja terveystakeskeskuksen aluetta tarvittaessa tarkistetaan menossa olevan rakennuksen luonnossuunnittelun pohjalta. Vaikutukset selvitetään asemakaavan yhteydessä.

#### 7.4.5 Osa-alue 5 Eteläkeskus

- Eteläkeskus on merkitty pääosin keskustatoimintojen alueeksi. Nykyinen tilaa vievän kaupan ja vähittäiskaupan suuryksiköiden (MRL 71a §) aluerakenne tiivistyy.
- Otetaan huomioon tekeillä olevat unkarilaisten arkkitehdin ja maisema-arkkitehdin miljööparantamishdotukset esittelemällä ne kaavaselostuksessa.
- 

### 7.5 Kaavaehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen, 1.kierros

Osayleiskaavaehdotus oli tarkistettuna nähtävillä 14.2.–14.3.2012. Tänä aikana tuli muistutuksia yhteensä 37 kpl. Niistä Lampelan aluetta koski suunnilleen samansisältöisinä hieman erilaisin painotuksin 27 ja muita kohteita 10 muistutusta. Lausuntoja saatiin yhteensä 17 kpl.

Saadusta palautteesta nousi kaksi merkittävää päätöskysymystä:

- *Rakennusten korkeudet*

- *Lampelan yritysalueen käyttö*

Yleisessä palautteessa oli em. periaatteellisempien kysymysten lisäksi joitakin yksittäisiä kohteita ja suunnittelukysymyksiä koskevia kommentteja. Näistä useimmista on tullut palautetta jo vaihtoehto- ja kaavaluonnosvaiheissa:

- *Sairaalanniemen puistoalueen laajentaminen*
- *Kauppatoritoiminnan paikka (esitys sijoitettavaksi laajennettavalle Lordi-aukiolle)*
- *10-korttelin käyttö, tehokkuus, rakennuskorkeudet ja suojelukysymykset*
- *Erottajan alueen rakenne ja rakennusten korkeudet*
- *Uitonkadun tontti (kortteli 37)*
- *Suojeltavien kohteiden ja -alueiden mahdollinen tarkentaminen*
- *Osayleiskaavamääräysten tarkkuus*
- *kerrosluvut, rakennusten korkeudet, aluetehokkuuksia ja rakentamistapaa koskevat yleismääräykset*

Kaupunginhallitus kuuli iltakoulussaan 26.3.2012 selostuksen osayleiskaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja lausunnoista. Keskustelun perusteella osayleiskaavaehdotusta tarkistettiin niin, että Lampelan keskeinen yritysalue merkittiin muutosalueeksi (C) ja korkeiden rakennusten selvitysalueen (optiomerkintä) määräys tarkistettiin yksiselitteiseksi ja lisättiin suojeltavia rakennuksia koskeva määräys.

Samalla tehtiin seuraavat tarkistukset kaavamääräyksiin ja osa-alueittain

- Keskustatoimintojen ja korkean rakentamisen kaavamääräyksiä tarkistetaan:
  - (ent. C) C-37 Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 37 metriä korkeita asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Lisätään ohje korkeuden mittaamisesta, ja poistetaan tehokkuusluvut. Tehokkuus tutkitaan asemakaavalla
  - (ent. AK-C) AK-C-37 Keskustan asuin- ja liikealue. Alueelle saa sijoittaa enintään 37 metriä korkeita asuin- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Lisätään ohje korkeuden mittaamisesta, ja poistetaan tehokkuusluvut. Tehokkuus tutkitaan asemakaavalla
  - Eteläkeskus, Kemijoenranta: C-1 Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.
  - Kemijoenranta: C-2 Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa majoitusrakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.
- Keskustatoimintojen ja korkean rakentamisen kaavamääräyksiä tarkistetaan. Teknisen lautakunnan esityksestä (15.5.2012) ydinkeskustasta poistettiin (kaupunginhallitus 4.6.2012) korkeusmerkinnät. Korkeudet tutkitaan asemakaavassa.
- Tulvakorkeuksien lukemat tarkistetaan ao. laskenta-aineistojen mukaiseksi.
- Ehdollisen suojelun määräyksen srT sanamuoto tarkistetaan: Kohteen suojelu ratkaistaan asemakaavassa.

- Suojelukohteita lisätään:
  - Raumankulma, Lapinmaan asuin- ja liikerakennus, yhdistystalo Viljami
  - Arktikum ja Inapolku 4. (srT)
  - Merkitään kaavakartalle alueelliset RKY-kohteet, hallintokorttelit ja kirkon ympäristö

Osa-alueittain kaavaehdotukseen tehtiin alla kuvatut tarkistukset. Tarkistusten johdosta ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville ja siitä pyydettiin lausunnot.

#### 7.5.1 Osa-alue 1 Keskusta

- Korttelissa 25 (Raumankulma) merkitään AK-C-3 -alueeksi ja laajennetaan aluetta länteen pohjakartan mukaiselle P-alueelle kiinteistörajojen mukaisesti. PY-alueelta (lyseo) (37 m) -merkintä pois.
- Korttelissa 115 Merkitään Maison Ahon kaakkoispuoleinen tontti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, tehokkuusluku  $e=0.3$  ja rakennusten enimmäiskorkeus 4-6 m.
- Erottajalla (...) kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi merkityn, ilman korkeusmerkin­töjä jätettävän alueen ulkopuolelle jätetään Hallituskadun eteläpuolinen osa. AK-C -alueet (3kpl) merkitään AK-C-3.
- Melun ja tärinän torjuntatarve -merkintää vt 4:n varrella laajennetaan Hallituskadun ja Ruokasenkadun väliselle jaksolle.

#### 7.5.2 Osa-alue 2 Kirkkolampi

- Lisätään kaavakarttaan kiinteät muinaisjäännökset (Rauhankatu R-164 ja Veitikanharju R-160).
- Sairaalanpuolen suunniteltu laajennus merkitään muuttumisalueeksi (VP), jonka käyttö selvitetään asemakaavassa.

#### 7.5.3 Osa-alue 3 Lampela

- Vierustien linjaus välillä Veitikanlampi–Aittatie tarkistetaan nykyiselle paikalleen. Katualue ko. välillä merkitään kevytliikennepainotteiseksi (pp/a).
- Torialueet Varastotien itäpäästä sekä Aittatien keskeltä poistetaan.
- Aittatien länsipää merkitään kevytliikennepainotteiseksi. (pp/a)
- Lisätään /saa-merkintä Lampelan länsiosan puistoalueille.
- Vaihdekadun, Lampelankadun, Veitikanlammen pohjoisrannan ja uudelleen linjatun Vierustien rajaama Lampelan yritysalue merkitään muutosalueeksi (C). Suojelukohdemerkintä sr146 (Pienteollisuus- ja asuinrakennus, Varastotie 14) säilytetään, samoin puhdistettavan /kunnostettavan maa-alueen merkintä /saa.
- Melun ja tärinän torjuntatarve -merkintää laajennetaan Lampelan kohdalla. Esi-tysteknisesti merkintä sijoitetaan kaavakartalla rautatiealueen ulkopuolelle.

#### 7.5.4 Osa-alue 4 Koskipuisto

- Lisätään kaavakarttaan kiinteä muinaisjäännös (Katajaranta R-181).

#### 7.5.5 Osa-alue 5 Eteläkeskus

Ei tarkistuksia.

### 7.6 Kaavaehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen, 2.kierros

Osayleiskaavaehdotus oli tarkistettuna uudelleen nähtävillä 12.6.–10.8.2012. Muistutuksia tuli 6 kpl, joista yksi myöhässä. Lausuntoja saatiin 6 kpl.

Palautteessa tuotiin esiin jo vaihtoehto- ja luonnosvaiheessa sekä kaavaehdotuksen ensimmäisen nähtävillä olon yhteydessä ratkaistuja kysymyksiä. Palaute ei siten ole antanut aihetta kaavaehdotuksen tarkistamiseen muutoin kuin teknisesti sekä kaavaselostuksessa ja sen liitteissä havaittujen pienten virheiden ja ristiriitaisuuksien korjaamiseen.

Lapin ELY-keskuksen lausunnon perusteella on tarkistettu tulvakorkeuslukemat (2 kpl), lisätty /saa -merkintöjä (puhdistettava tai kunnostettava maa-alue) Lampelan puistoalueille sekä lisätty Ounaskosken koulun kohdalle RKY-merkintä (kuuluminen valtakunnalliseen inventointiin). Koskenrannan uudelta tai olennaisesti muuttuvalta RU-alueelta on poistettu rakennusten korkeusmerkintä, joka jäi epähuomiossa poistamatta edellisessä tarkistusvaiheessa.

## 7.7 Kokonaismitoitus ja sen toteutuminen

Keskustan osayleiskaavaehdotus perustuu tavoitteeseen, että suunnittelualueelle voidaan osoittaa uutta asuntorakentamista vähintään 250 000 kerros-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 mennessä. Osayleiskaavaan liittyvän kaupallisen selvityksen perusteella alueen uuden palvelukerrosalan tarve vuoteen 2030 mennessä on noin 80 000 k-m<sup>2</sup>.

Osayleiskaavaehdotuksessa on otettu huomioon menossa olevat asemakaavahankkeet (Kiela, Lapinaukea ja 10-kortteli, yhteensä n. 90 000 k-m<sup>2</sup>). Näiden lisäksi uutta asuntokerrosalaa on osoitettu n. 140 000 k-m<sup>2</sup> (Erottaja n. 90 000 ja Lampela n. 50 000). Keskustan tiivistymistä yksityisillä tonteilla voi arvioida tapahtuvan n. 30 000–40 000 k-m<sup>2</sup>.

Lampelan keskeinen yritysalue on merkitty olennaisesti muuttuvaksi alueeksi. Alueelle voi arvioida sijoittuvan asunto- ja palvelukerrosalaa yhteensä n. 150 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja tästä voi asemakaavoituksessa tehtävän tarkemman selvityksen jälkeen olla 70 000 - 100 000 k-m<sup>2</sup>.

Siten osayleiskaavaehdotus mahdollistaa tavoitteiden mukaisen asuntorakentamisen vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2030 jälkeiseksi ajaksi voi jäädä Lampelan muutosalueen suunnittelusta riippuen varausta n. 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Uutta palvelukerrosalaa on osoitettu yhteensä n. 95 000 k-m<sup>2</sup>, keskustaan (Erottaja) n. 30 000, Lampelaan n. 50 000 ja Eteläkeskuksen alueelle n. 25 000 k-m<sup>2</sup>.

Edellä esitetyissä luvuissa ei ole mukana ydinkeskustan C-aluetta, jolle voi sijoittua sekä palveluja että asumista. Osayleiskaavassa ydinkeskustaan ei ole osoitettu tehokkuus- tai kerrosalalukuja. Rakennusoikeus ratkaistaan asemakaavoituksessa.

Keskustan osayleiskaavassa on jonkin verran ylimitoitusta, joka alueen pääosin yksityisen maanomistuksen vuoksi on myös teoreettista. Alueiden toteutuminen riippuu toisaalta yksityisen sektorin aktiivisuudesta ja toisaalta asemakaavoituksesta, jolla kaupunki voi tehokkaasti hallita rakentamista.

## 7.8 Tavoitteiden toteutuminen

### 7.8.1 Keskustan osayleiskaavan tavoitteet

Keskustan osayleiskaavalle asetettujen, edellä tämän kaavaselostuksen kohdissa 5.1 ja 5.2. kuvattujen yleis- ja erityistavoitteiden mukaisesti osayleiskaavalla määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen. Kaavassa otetaan huomioon kaupunkistrategia, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Rovaniemen vaihemaakuntakaava.

Kaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan yleis- ja erityistavoitteet sekä esitetty ratkaisuja tämän kaavaselostuksen kohdassa 5.3. kaupunkitoiminnoittain kuvatuille ongelmille.

#### 7.8.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Lähtökohtaisesti olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntävän ja kaupungin keskustan täydentävään rakentamiseen perustuvan osayleiskaavaluonnoksen voi katsoa toteuttavan hyvin ja ristiriidattomasti edellä tämän selostuksen kohdassa 3.7.1 kuvattuja, suunnittelualuetta koskevia valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita (2010).

#### 7.8.3 Maakuntakaava

Rovaniemen vaihemaakuntakaavan (2010) mukaisesti keskusta-alueen kehittäminen jatkaa kaupunkimaista keskustarakennetta suunnittelun ja toteutuksen laadun sekä kaupunkikuvan ja arvokkaan rakennusperinnön vaalimisen pohjalta.

Laajentuvaa kaupungin keskustaa kehitetään kerrostaloasumisen, hallinnon sekä keskustahakuisen erikoiskaupan ja palveluiden alueena, jolla toiminnot limittyvät toisiinsa. Suunnittelua ja rakentamista ohjataan keskustamaiseen kaupunkikuvaan sopivaksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä tukevaksi.

### 7.9 Aluevaraukset

Kaavaehdotukseen on merkitty kolme uutta tai olennaisesti muuttuvaa aluetta Lampelaan sekä yksi Sairaalanniemeen ja yksi Koskipuistoon. Alueiden ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu laadittaviin asemakaavoihin.

Lampelan keskeisen yritysalueen käytöstä ovat menossa neuvottelut kaupungin ja alueen maanomistajien välillä.

Ratapihan eteläpuolisen aluekaistan käyttö liittyy menossa olevaan ratapihatoimintojen selvittämiseen, josta kaupungin ja rautatietojärjestelmien välillä ovat neuvottelut menossa.

Veitikanlammen länsilounaispuolelle on tutkittu asuntokerrostalokorttelin sijoittamista (FCG:n luonnokset, 2010). Tulvariskin vuoksi alueen käyttöä tulee selvittää tarkemmin.

Sairaalanniemelle on Kemijoenrannan kehittämissuunnitelman yhteydessä esitetty puistolaajennusta täyttämällä vesialuetta. Hanke edellyttää tarkempaa selvittämistä.

Koskipuiston uimaranta-alueelle on suunniteltu luonto- ja virkistyskeskusta. Alueen asemakaavoitus on käynnissä.

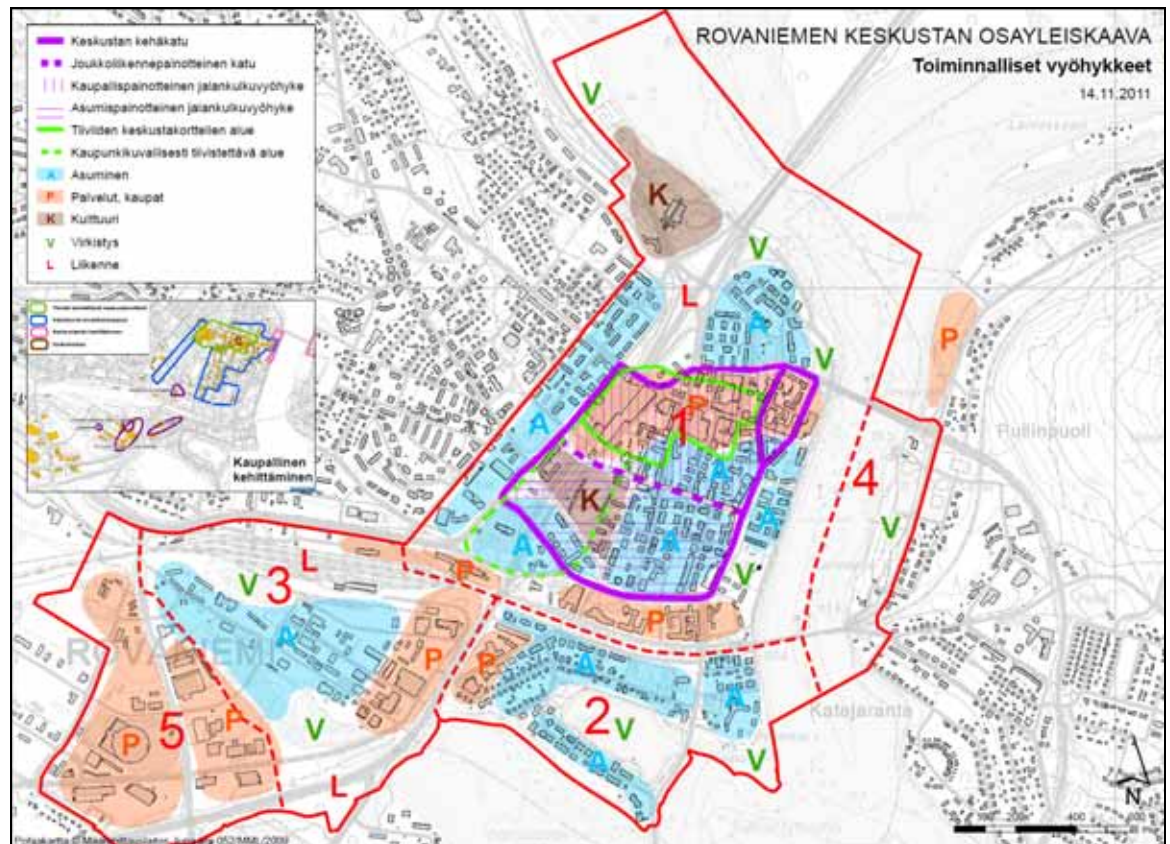
### 7.10 Kokonaisrakenne

#### 7.10.1 Toiminnalliset vyöhykkeet

Rakennemallien perustaksi keskustan osayleiskaavan suunnittelun ohjausryhmässä luotiin nykyiseen rakenteeseen, maisemaan ja kaupunkikuvan ominaispiirteisiin perustuva, elinvoimaisen keskustan tavoitteelliseen kehittämiseen perustuva toiminnallinen ja kaupallinen vyöhykejako viiteen osa-alueeseen. Nämä ovat (1) Keskusta, (2) Kirkkolampi, (3) Lampela, (4) Koskipuisto ja (5) Eteläkeskus.

Tehtyjen selvitysten perusteella määriteltiin liikenteellinen jäsentely jalankulku- ja joukkoliikennevyöhykkeineen, palveluvyöhykkeet kaupallisten ja kulttuuripalvelujen alueineen sekä virkistysvyöhykkeet.

Seuraavassa kuvassa esitetty ja alla olevissa kappaleissa osa-alueittain kuvattu vyöhykejako toimii myös keskustan osayleiskaavaehdotuksen kehikkona. Vyöhykeajattelua ja on yleispiirteisiä rakentamistapaohjeita laadittaessa sovellettu tarkentaen.



Kuva 7.1. Keskustan toiminnalliset vyöhykkeet.

### 1 Keskusta

Nykyistä keskustaa kehitetään kaupallisten palvelujen vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua noin 40 000 m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa katutasen liiketiloiksi.

Keskustassa rakennusten tulee massoitellultaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Keskeisimmän vyöhykkeen rakennuksia on mahdollista korottaa yhdellä tai kahdella kerroksella siten, että rakennusten enimmäiskorkeus kuitenkin ei ylitä 6-kerroksista asuinrakennusta.

Ydinkeskustaan ei ole merkitty korkeusmääräyksiä. Rakennusten korkeudet ratkaistaan tapauskohtaisesti asemakaavoissa.

Pysäköinti keskustassa järjestetään pääosin kiinteistökohtaisesti ja osin keskitetysti maanalaisena. Normina käytetään asuntokiinteistöillä vähimmäismäärää 1 ap /100 k-m<sup>2</sup> ja enimmäismäärää 1 ap /80 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta vähintään 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

### 2 Kirkkolampi

Kirkkolammen aluetta kehitetään omaleimaisena asumisvyöhykkeenä, jossa rakennusten tulee massoitellultaan ja korkeuksiltaan sopeutua viereisiin rakennuksiin. Pysäköin-



tipaikkoja tulee rakentaa kiinteistökohtaisesti voimassa olevien asemakaavojen mukainen määrä, vähintään 1 ap /80 k-m<sup>2</sup>.

### 3 Lampela

Lampelan teollisuus- ja varastoalue muuntuu nykyisestä käytöstä uudeksi keskusta-asumisen vyöhykkeeksi. Keskeisen yritysalueen muuntuminen selvitetään asemakaavassa. Uutta asuntokerrosalaa Lampelaan voi sijoittua n. 180 000 k-m<sup>2</sup> sekä toimitilarakentamista ja palveluja n. 90 000 k-m<sup>2</sup>:

Pysäköinti järjestetään kiinteistökohtaisesti sekä myös korttelikohtaisesti maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Normina käytetään asuinrakennusten osalta 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

### 4 Koskipuisto

Koskipuistoa kehitetään nykyisten toimintojen pohjalta kaupunkilaisten keskeisenä olohuoneena. Alueelle saa rakentaa pienimittakaavaisia, maisemaan sopeutuvia matkailu- ja virkistyspalvelujen rakennuksia. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa P-korttelialueille kiinteistökohtaisesti 1 ap /50 k-m<sup>2</sup>.

### 5 Eteläkeskus

Eteläkeskuksen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vievän kaupan alue säilyy nykyisessä käytössä. Alue tiivistyy nykyisten asemakaavojen mukaisesti. Kysyntää vuoteen 2030 mennessä on noin 40 000 m<sup>2</sup>:lle uutta kerrosalaa tilaa vievälle kaupalle. Tämä sijoittuu pääosin Eteläkeskukseen ja osittain Lampelaan.

## 7.10.2 Liikenteelliset vyöhykkeet ja pysäköinti

Liikenteellisesti keskustan kehäkadun (ks. kuva 7.1 edellä) sisäpuoli on jalankulkuvyöhykettä ja muu osa suunnittelualueesta joukkoliikennevyöhykettä. Reittien verkostot muodostetaan nykyisiä kävely- ja pyöräily-, ulkoilu-, hiihto- ja kelkkareittejä kehittämällä.

Pysäköintinormina suunnittelualueella käytetään keskustan tiiviiden korttelien alueella asuinrakennusten osalta vähintään 1 ap /100 k-m<sup>2</sup> ja enintään 1 ap /80 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta vähintään 1 ap /50 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti järjestetään merkittäville osin pysäköintilaitoksiin perustuvina yhteisjärjestelyinä ja osin kiinteistökohtaisesti. Muualla pysäköintinormina on asuinrakennusten osalta vähintään 1 ap /80 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta vähintään 1 ap /50 k-m<sup>2</sup>. Lampelassa pysäköinti järjestetään osittain keskitetysti ja osittain kiinteistökohtaisesti. Eteläkeskuksessa pyritään pysäköinnin yhteisjärjestelyihin kiinteistöjen välillä.

## 7.10.3 Kaupalliset vyöhykkeet

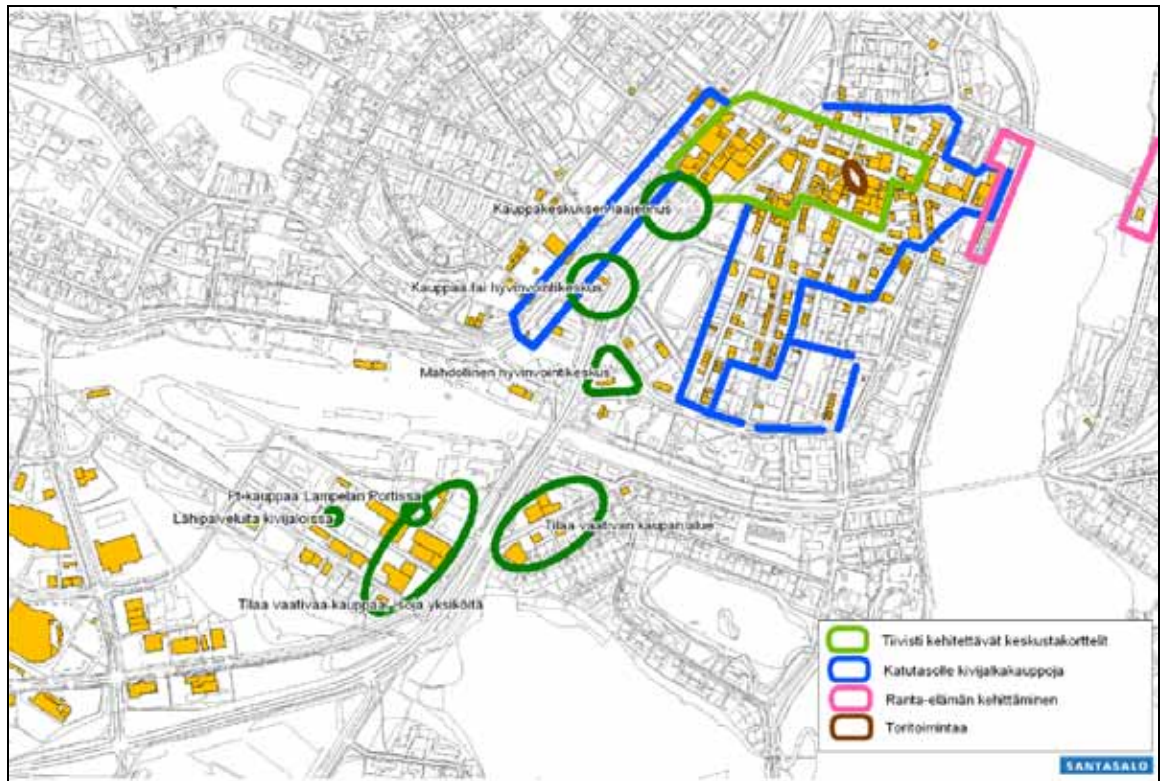
Edellä kohdassa 4.4.4 tarkemmin kuvatun selvityksen mukaan kaupallisten palveluiden verkko Rovaniemellä vuonna 2030 on pitkälti nykyisen kaltainen. Tavoitteena on, että kaupallinen ydinalue edelleenkin painottuu kävelypainotteisille kaduille ja niiden ympärillä oleviin kiinteistöihin. Alue on rovaniemeläisten olohuone ja samalla matkailukohde, jossa on myös kauppatoritoimintaa ja markkinoita.

Ydinkeskustassa kaupan palveluiden laajentumisalue on etelä- ja lounaispuolella, jossa jo on kaupan palveluja asuintalojen kivijaloissa. Alueella on erikoiskauppoja, kaupallisia palveluita sekä lähipalveluita asukkaille.

Keskustahakuista erikoiskauppaa sijoittuu merkittävä määrä myös valtatie päällä olevaan kauppakeskukseen, joka liittyy ydinkeskustaan ja voi jonkin verran laajentua.

Hyvinvointipalveluja voi sijoittua Erottajan alueelle valtatie läheisyyteen tai sen päälle. Paikka on keskeinen ja pystyy houkuttelemaan terveyskeskuksen rinnalle myös muita vastaavia palveluita. Hyvinvointipalvelujen keskus täydentää keskustan palveluita, mutta ei suoraan kilpaile niiden kanssa. Keskus tarjoaisi palveluita kaiken ikäisille, myös kasvavalle ikääntyvälle väestölle.

Matkailustrategian toteuttaminen edellyttää myös hotellitasoisen majoituskapasiteetin lisääntymistä luontevimmalla alueella, keskustassa.



Kuva 7.2. Kaavaehdotuksen kaupalliset vyöhykkeet.

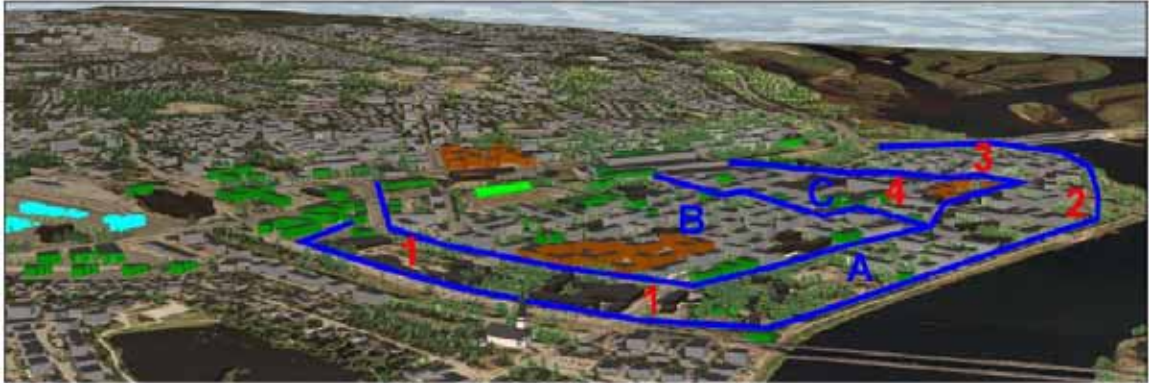
#### 7.10.4 Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tarkasteltu erityiskysymyksenä nykyisen keskustan ydinalueen rakennuskorkeuksia. Kaupunkirakenteen intensiteetin kasvaessa lisääntyy myös tavoite rakentaa tehokkaammin ja korkeammalle. Harjanteella sijaitsevan ja maisemakuvassa erottuvan Rovaniemen keskustan kohdalla lähtökohtana on maaston muoto, jota hallitun maisema- ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden säilyttämiseksi rakennusten korkeudet heijastavat.

Rakennusten korkeuksien viitteinä vyöhykkeittäin on käytetty seuraavassa kuvassa esitettyjä olevia rakennuksia:

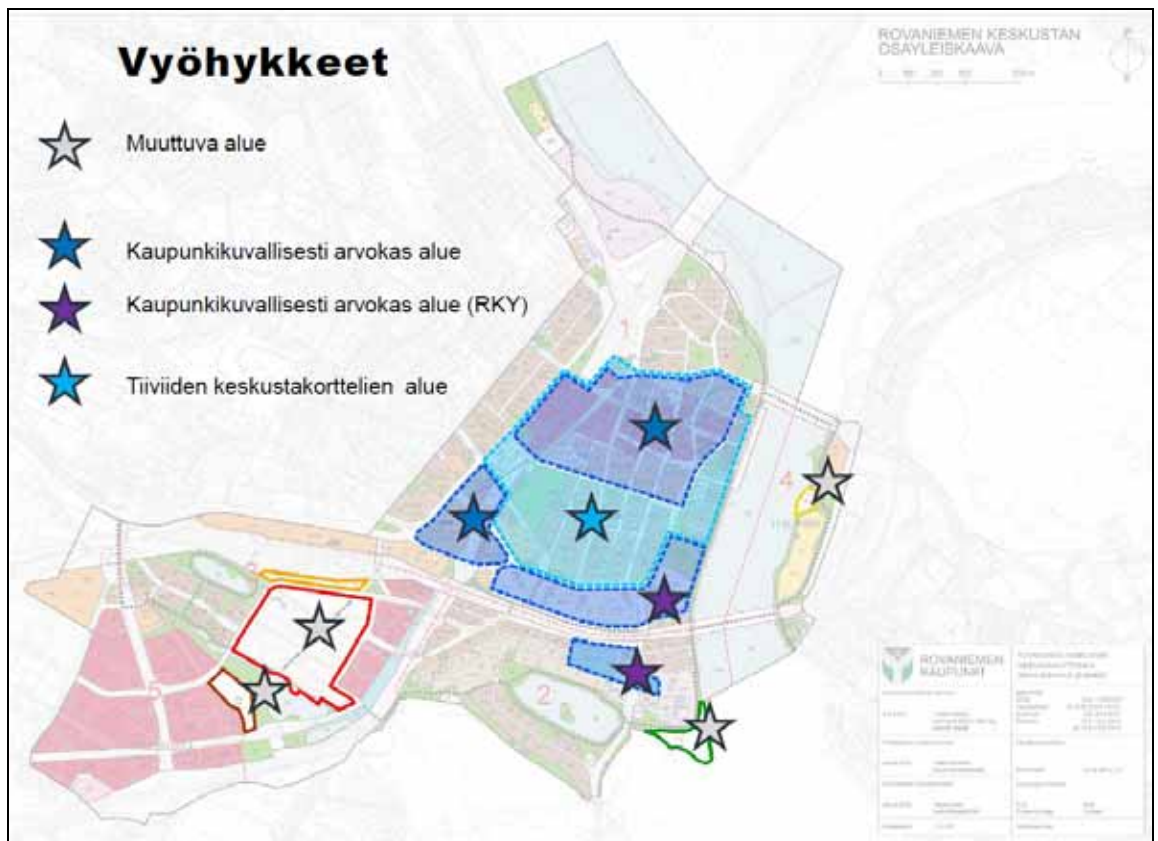
- *Reunakorttelien* vyöhykkeellä (A) määrävinä korkeuksina ovat etelässä hallintokorttelien ja lääninhallituksen rakennukset (nro 1 -räystääs likimäärin 12m, harja 15m), Kemijoenrannassa Pohjanhovin vanhin osa (nro 2, räystääs likimäärin 15m, harja 19m) sekä pohjoisessa Linaanrannan nykyiset asuinrakennukset (nro 3, iv- ja vi-kerroksisia asuinrakennuksia).
- Keskustan *kulttuuri- ja asumisvyöhykkeelle* (B) sijoittuu kerroskorkeudeltaan normaalin 6-kerroksisen asuintalon korkuisia rakennuksia. Osaa nykyisistä rakennuksista voisi korottaa enintään kahdella kerroksella.

- **Tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä (C) voidaan asemakaavassa tutkia myös kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista.**



Kuva 7.3. Keskustan rakennusten korkeusvyöhykkeet.

Seuraavassa kuvassa on esitetty osayleiskaavaehdotuksen tiiviiden keskustakorttelien alue, kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, rakennetun kulttuuriympäristön alueelliset kohteet sekä olennaisesti muuttuvat alueet.



Kuva 7.4. Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet.

#### 7.10.5 Rakennusten korkeudet ja aluetehokkuudet

Rakennusten korkeudet on määritelty osayleiskaavaehdotuksessa - yleisen kansainvälisen käytännön mukaisesti - korkeuksina viereisen kadun pinnasta.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennusten korkeuksia ydinkeskustassa sekä Erottajalla ja Lampelassa niin, että se voi olla enintään 37 metriä. Kaavan virtuaalimalliin on sijoitettu seuraavaan kuvaan merkityt 9 kpl korkeita rakennuksia todennäköi-

siksi arvioituihin tai kaupunkikuvallista kokonaisuutta korostaviin paikkoihin. Kokonaisuutta on tarkasteltu eri suunnista tämän selostuksen kappaleissa 7.10.1...7.10.3 esite-tyissä viisto- ja silhuettinäkymissä.



Kuva 7.5. Tarkastelualueet ja mahdollisesti arvioituja korkeiden rakennusten paikkoja

Em. kaupunginhallituksen päätöksen (28.11.2011) pohjalta käytiin vilkasta, myös julkista keskustelua keskustan rakennusten korkeuksista. Teknisen lautakunnan (15.5.2012) esityksestä kaupunginhallitus (4.6.2012) poisti osayleiskaavaehdotuksesta ao. alueilta 37 metrin korkeusmerkinnät. Näillä alueilla rakennusten korkeudet ratkaistaan asemakaavassa.

Kaupunginhallituksen päätökseen (28.11.2011) liittyen on tarkistettu myös aluetehokkuudet toteutettavuuden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Tehokkuudet on suhteutettu alueiden käyttötarkoituksiin. Ne sekä rakennusten enimmäiskorkeudet tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Mikäli alueella on suojelukoh- teita, käytetään yleensä alemmaa tehokkuuslukua.

Osayleiskaavaehdotukseen merkityt rakennusten korkeudet vastaavat asuinrakennus- ten kerroslukuja ja aluetehokkuuksia seuraavan taulukon mukaan.

Rakennuksen enimmäis- korkeus kadun pinnasta	Vastaa asuinrak.	Aluetehokkuus
7–9 m	2-kr	0.3–0.5
10–12 m	3-kr	0.5–0.7
13–15 m	4-kr	1.0–1.5
16–18 m	5-kr	1.5–2.0
19–21 m	6-kr	2.0–2.2 (nykyinen keskusta yleensä)
22–24 m	7-kr	2.5–2.7
25–27 m	8-kr	> 3.0

> 27 m

> 8-kr

ratkaistaan asemakaavassa

Seuraavissa kuvissa on esitetty kadulla kulkijan silmänkorkeudelta konseptinäkymiä virtuaalimallista kaupunginhallituksen (28.11.2011) päätöksen mahdollistamista korkeista rakennuksista keskeisille paikoille..



*Kuva 7.6. Konsepti: Näkymä Erottajalle valtatie 4:n kevyen liikenteen väylältä etelästä.*



*Kuva 7.7. Konsepti: Näkymä keskustaan Kittiläntien sillalta.*



Kuva 7.8. Konsepti: Näkymä Koskikatua itään Lordin aukiolta.



Kuva 7.9. Konsepti: Näkymä Koskikatua länteen Kemijoen rannan suunnasta.

## 7.11 Osayleiskaavaehdotus

Keskustan osayleiskaavan ehdotus on muodostettu nähtävillä ja lausunnoilla olleista vaihtoehdoista saadun palautteen sekä tarkistettu nähtävillä ja lausunnoilla olleista kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta saadun palautteen perusteella. Lähtökohtana on ny-

kyisen keskustan määrätietoinen tiivistäminen, johon perustui rakennemallivaihtoehto 2. Kaavaehdotusta osa-alueittain kehitettäessä on hyödynnetty myös muissa kahdessa vaihtoehdossa tarkasteltuja ratkaisuja.

Kaavaehdotus perustuu edellisessä kappaleessa 7.9 kuvattuun vyöhykemalliin, jossa tiiviiden keskustakorttelien alueella nykyistä rakennetta tiivistetään, kaupalliset palvelut kehittyvät rakennusten maantasokerroksissa nykyisten kivijalkakauppojen alueella, liikuminen tapahtuu kevytliikennepainotteisesti ja pysäköinti hoidetaan suurelta osin yhteisjärjestelyinä maanalaisesti. Rakennusten enimmäiskorkeudet sopeutetaan nykyisiin rakennuksiin.

Keskustan laajenemissuuntana toimii lounaispuolella Erottajan alue, jossa valtatie 4:n erottavaa vaikutusta lievennetään laajentamalla kansirakenteita ja jossa korttelialuetta lisätään ja tiivistetään. Nykyisille huoltamonteille ja linja-autojen pysäköintialueelle on sijoitettu uusia keskustakortteleita, joihin myös voi sijoittua korkeita rakennuksia. Erottajan alueelle on suunniteltu sijoittuvaksi myös keskustan terveys- ja hyvinvointipalveluja.

Koskipuistoa kehitetään kaupunkilaisten sekä kesäisenä että talvisena olohuoneena ja matkailun kehittymiseen liittyvänä tapahtumapaikkana. Alueelle nykyisen uimarannan viereen sijoittuu luonto- ja virkistyskeskus ja uusi moottorikelkkailun lähtöpiste. Leirintäalue uudistuu, ja ravintolapalvelut kehittyvät.

Keskusta-asumisen pääasiallisena laajenemisalueena toimivat Erottaja sekä rautatien eteläpuolinen Lampelan alue, joka länsipäästään lähtien muuntuu varasto- ja versta-alueesta korkealaatuisiksi asuinkortteleiksi lähipalveluineen Veitikanlammen ja -puron ympärille. Lampela yhdistetään keskustaan ratapihan ylittävällä kevyen liikenteen ja ci-tybussien sillalla.

Kirkkolammen alue säilyy ja kehittyy omaleimaisena, vihreänä asuinalueena. Kirkkolampea ympäristöineen hoidetaan korkealaatuisena keskustapuistona. Sairaala-kiinteistön alue on merkitty julkisten palvelujen alueeksi. Kiinteistön tulevaisuus on keskusteluvaiheessa ja liittyy tarkasteluihin Rovaniemen terveys- ja sairaanhoitopalvelujen järjestämisestä. Suojeltava sairaalarakennus voi muuntua esim. intensiivisiä asumispalveluja tarvitsevien käyttöön, ja kiinteistölle voidaan sijoittaa myös uusia palveluja ja mahdollisesti palveluasumista.

Eteläkeskus kehittyä ja tiivistyy nykyisessä käytössään tilaa vievän kaupan ja palvelujen alueena. Alueen toimivuutta ja ilmettä ohjataan kohentamaan rohkaisemalla asemakaa-voilla pysäköinnin yhteisjärjestelyihin ja sovellettavilla rakentamistapaohjeilla liikkumisympäristön, rakennusten ja tonttien viihtyisyyteen.

Liikkumis- ja viherverkostoja tarkistetaan vyöhykemallin pohjalta. Tiiviiden keskustakorttelien alueella lähtökohtana on kevyen liikenteen painottaminen. Tärkeimmät kadut toimivat samalla viherverkoston osina. Kemijoen keskustan puoleista länsirantaa uudistetaan erikseen laaditun käyttösuunnitelman pohjalta.



Kuva 7.10. Havainnekuva: pystynäkymä virtuaalimallista.

### 7.11.1 Keskusta

Keskustaa kehitetään osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaupallisten palvelujen, kulttuurin ja asumisen vyöhykkeenä. Rakennettujen korttelien käyttö voi jonkin verran tiivistyä, periaatteessa nykyisten asemakaavojen määrittelemissä rajoissa. Rakennusten tulee massoitteeltaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Ydinkorttelien ympärillä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä asemakaavoissa tutkitaan katutasen liiketilojen lisäämistä katujulkisivun puolella. Mikäli tämä ei ole mahdollista, katutasen julkisivuihin tulee sijoittaa taidetta.

Keskustan länsireuna uudistuu, kun mm. Lapinaukean kortteli rakennetaan ja nykyisen torin ja pienteollisuustalojen tilalle alueelle tulee uutta asuntorakentamista. Erottajalla valtatie 4:n kuilun muotoilu tukimuureilla ja syntyvät uudet julkiset kaupunkitilat vaikuttavat myös länsireunan vetovoimaisuuden lisääntymiseen ja alueen liittymiseen osaksi keskustan kaupunkirakennetta.

Erottajan aluetta kehitetään Rovaniemen eteläporttina ja osana keskustarakennetta. Kaupunkia jakavan valtatie 4:n erottavaa vaikutusta lievennetään tietä osin kattamalla. Kaupunkirakennetta jatketaan keskustakorttelimaisena. Keskustan väljiä osia suljetummilla ja tiiviimmillä kortteleilla muodostetaan ydinkeskustan reunavyöhykettä ja suojataan korttelipihoja liikenteen häiriöiltä.

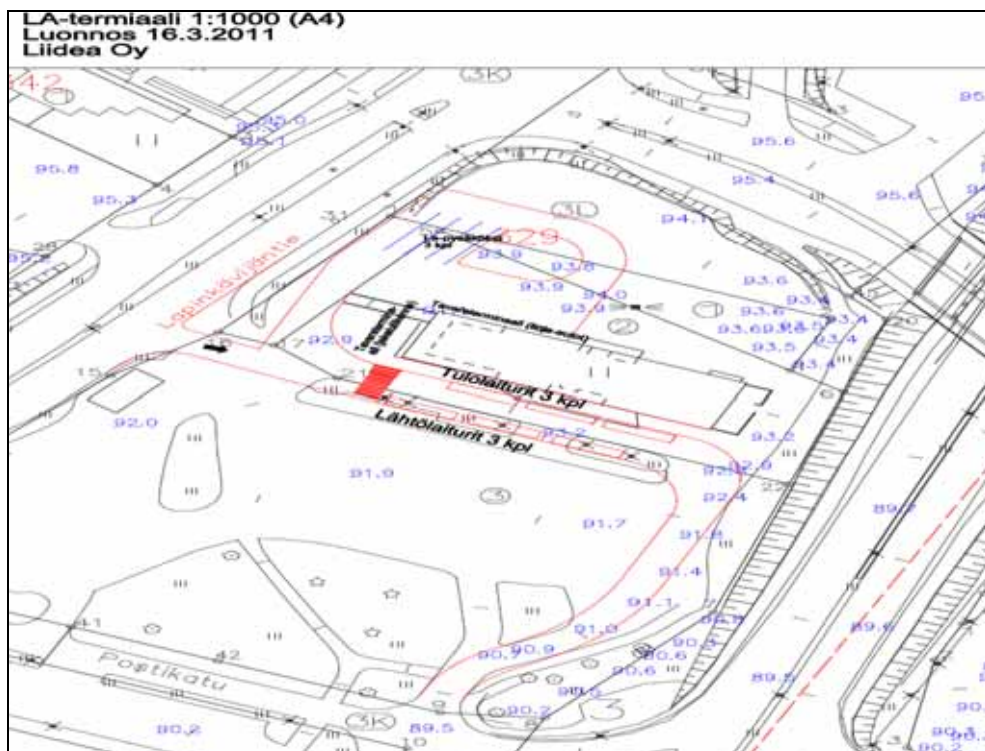
Pysäköinti Erottajalla perustuu yhteisjärjestelyihin siten, että pihatilat pysyvät vihreinä. Linja-autoasemaa ja taidemuseota ympäröivien alueiden kaupunkirakennetta eheytetään täydennysrakentamisella ja jatkamalla niiden aloittamaa yksittäisten laaturakennusten nauhaa valtatievarrella.



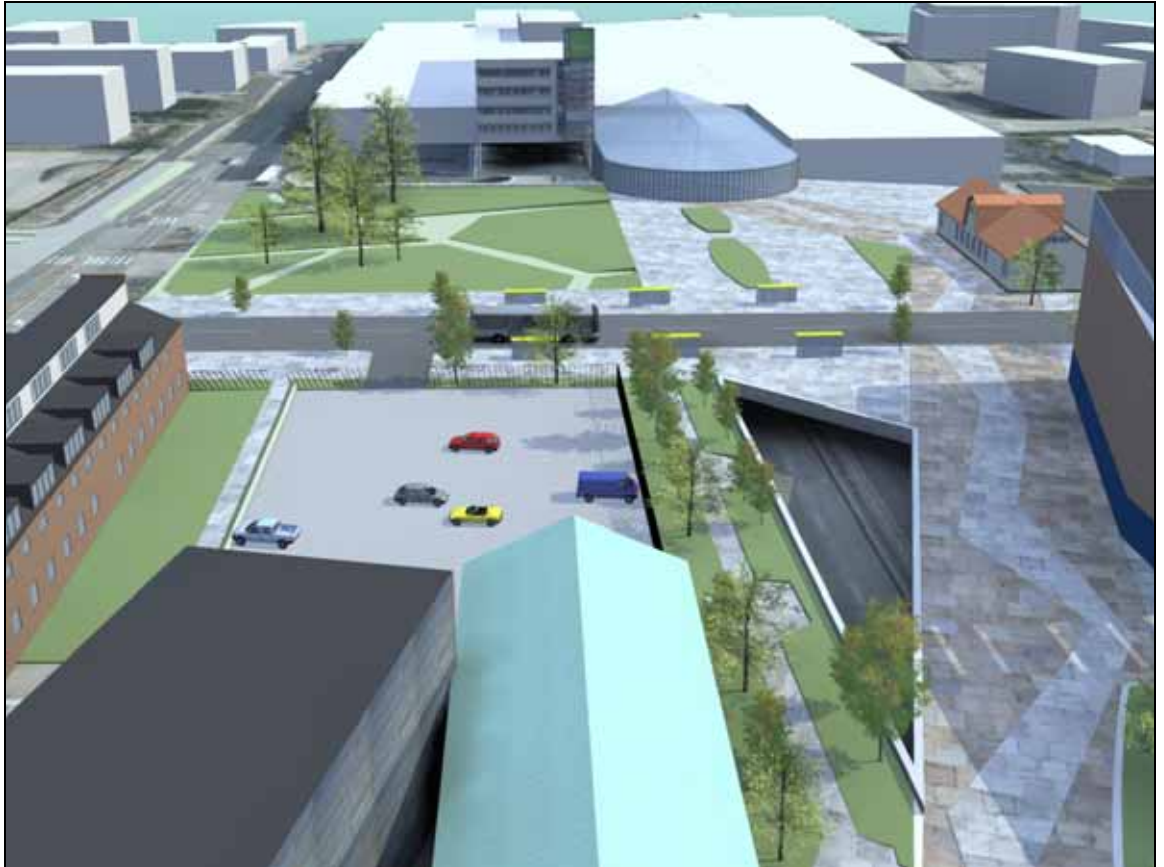


Kuva 7.11. Konsepti: Viistonäkymä etelästä keskustaan. Keskellä Postitalo ja Erottaja.

Linja-autojen pysäköintijärjestelyjä tehostamalla nykyiselle pysäköintikentälle voidaan sijoittaa uutta asuntorakentamista ja alueen pohjoisreunalle palveluja, kuten esimerkiksi uusi hyvinvointikeskus. Linja-autoaseman alueella voidaan asemakaavassa tutkia myös korkeampaa rakentamista.



Kuva 7.12. Linja-autoaseman mitoitustarkastelu (Insinööritoimisto Liidea Oy).



*Kuva 7.13. Valtatie 4:n kansirakenteita Erottajan pohjoisosassa (arkkit.yo Mikel Aizpuru): Ruokasenkadun aukio. Vasemmalla Korundi, oikealla vanha rautatieasema.*

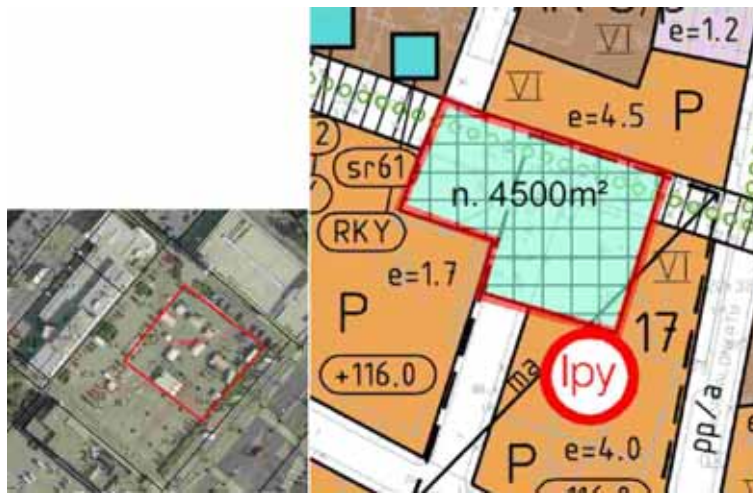


*Kuva 7.14. Valtatie 4:n tiekuilua ja siltarakenteita Erottajan eteläosassa (arkk.yo Mikel Aizpuru).*

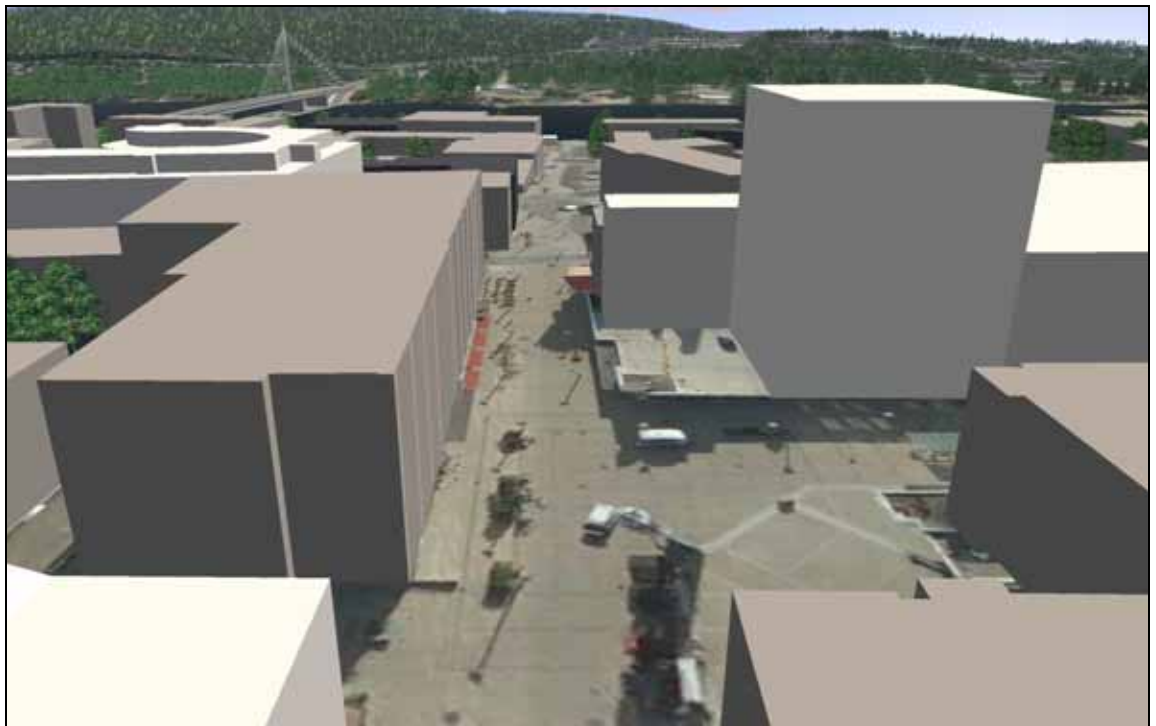
Keskustan asuinvyöhykkeellä säilytetään suhteellisen matalista taloista muodostuva kaupunkirakenteen yhtenäisyys, joka luo alueelle avaraa ja valoisa, ihmisen mittakaavaista kaupunkikuvaa. Alvar Aallon poronsarvikaavan alkuperäinen läpihengittävyys, kortteleiden avoimuus, yhtenäiset pihavyöhykkeet ja rakennusten noppamaisuus säilyy. Pysäköinti ratkaistaan tonttikohdaisesti tai yhteisjärjestelyin maanalaisena. Suurin osa asuntoalueista on merkitty AK-C -kaavamerkinnällä, jolla asemakaavoituksessa mahdollistetaan tavoiteltu sekoittunut maankäyttö.

Liikekeskustan ympäristön laatutasoon panostetaan. Kaavalla ohjataan katutason palveluiden ja elävyyden kehittämiseen sekä kävelijän ja pyöräilijän ympäristön laatuun. Keskustan palvelutarjonnan monipuolistumista tukee uusi asuminen keskustan alueella.

Kauppatorin sijoittaminen Lordin aukiolle tukee keskustan vetovoimaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee valmistella kehittämissuunnitelma ja tarvittavat sopimukset.



Kuva 7.15. Nykyinen kauppatori (2 600 m<sup>2</sup>) ja Lordin aukiolla käytettävissä oleva tila.



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

Liikekeskustan suhdetta vetovoimaiseen koskiympäristöön vahvistetaan mm. tuomalla kosken rantaan uusia toimintoja ja palveluita sekä kehittämällä rantapuistoa suunnitellusti.

Lainaanrannan osalta tavoitteena on säilyttää alue ennallaan ja nykyisessä asuinkäytössä. Vyöhykkeen länsireunan osalta tavoitteena on selkeyttää asuin- ja puistoalueen rajaa valtatie suuntaan mm. suojaavin istutuksin ja kevyen liikenteen reittejä parantamalla. Osaltaan Lainaanrannan alue muodostaa Rovaniemelle korkeatasoisen sisääntulonäkymän pohjoisesta.

Pohjoisrannan museoalueelle luodaan edellytykset kehittyä nykyistäkin edustavammasi Rovaniemen pohjoiseksi portiksi ja liittyä selkeäksi osaksi keskustarakennetta korkealaatuisen omaleimaisena kulttuuri- ja toimistoympäristönä.

Hallinto- ja kulttuurikorttelit keskustan eteläreunalla säilytetään ennallaan ja nykyisessä käytössä.

#### 7.11.2 Kirkkolampi

Kirkkolammen aluetta kehitetään omaleimaisena asumisvyöhykkeenä, jossa rakennukset massoitellultaan ja korkeuksiltaan sopeutuvat katunäkymiin ja viereisiin rakennuksiin. Pysäköinti järjestetään kiinteistökohtaisesti

Kirkkolammen muuttuvan länsireunan teollisuus-, liike- ja toimitilavyöhyke muodostaa alueelle selkeän reunavyöhykkeen, kun kaupallisia ja teollisuustoimintoja siirtyy mm. kehittyvän Eteläkeskuksen alueelle. Kortteli 61 uudistuu tiiviinä palvelupainotteisena keskusta-asumisen korttelina.

Nykyisen eheytyvän asuinaluekokonaisuuden kohdalla säilytetään kullekin kadunvarren osa-alueelle tyypilliset kerrokorkeudet, massoitellut ja mittakaava. Paikallisena ja koko kaupungin maamerkinä säilyy alueen koilliskulmassa kohoava kirkon torni.

Rauhankadun pientaloalueella säilytetään alueen rakenne sekä vihreä ja pienipiirteinen kaupunkikuva.

Sairaalanniemen kiinteistö on merkitty nykyisen käytön ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti julkisille palveluille.

#### 7.11.3 Lampela

Lampela muuttuu länsipäästä alkaen vähitellen nykyisestä teollisuus- ja varastokäytöstä uudeksi keskusta-asumisen vyöhykkeeksi, jolle sijoittuu myös toimitilarakentamista ja tilaa vievän kaupan palveluja. Pysäköinti järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Lampelaa on suunniteltu rakenteeltaan Rovaniemen nykyisen keskustan peruspiirteistä kehittäen noppamaisen pienimittakaavaisena vihreänä asuinalueena, joka tukeutuu sekä keskustaan että alueen omiin palveluihin. Alue muodostuu pääosin 4-6 - kerroksisista asuinkortteleista ja itäreunalla Valtatie 4:n varren palvelurakennuksista, joiden rakentamisen mittakaava on toiminnalle soveltuvasti suurempaa.

Lampelan keskeisen yritysalueen käyttö selvitetään asemakaavassa.



Kuva 7.17. Konsepti: Viistonäkymä Lampelaan keskustan suunnasta. Etualalla linja-autoasema.

#### 7.11.4 Koskipuisto

Koskipuistoa kehitetään nykyisten toimintojen pohjalta kaupunkilaisten olohuoneena, johon sijoittuu pienimittakaavaisia, maisemaan ja kaupunkikuvaan sopivia matkailu- ja virkistyspalvelujen rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa luonto- ja virkistyskeskus ja uusi moottorikelkkailun lähtöpiste. Leirintäalue uudistuu ja ravintolapalvelut kehittyvät.

Koskipuistoa kehitetään nykyisestäään vielä avoimemmaksi, saavutettavammaksi ja viihtyisämmäksi rovaniemeläisten olohuoneeksi ja keskustan lähivirkistysalueeksi. Alueen virkistystoiminnot säilyvät ja kehittyvät asukkaiden ja matkailijoiden tarpeita vastaavasti.

Rakentamista voidaan jatkaa kevytrakenteisin, paviljonkimaisin ja riittävän pienimittakaavaisin rakennuksin, jotka liittyvät kiinteästi rannan julkiseen virkistyskäyttöön. Rakennusten ja rannan välissä säilytetään puustoa ja tehdään tarvittaessa lisäistutuksia. Ounasvaaran ja Jätänkynntilän sillat säilyvät jokimaiseman tärkeimpinä maamerkkeinä.

Valionranta on rajattu pois keskustan osayleiskaavasta. Alueen käyttöä selvitetään omilla kaavaprosesseillaan.



Kuva 7.18. Uudisrakentamisen rakeisuustarkastelua.

#### 7.11.5 Eteläkeskus

Keskustan eteläpuolinen, Eteläkeskuksen vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vievän kaupan alue säilyy ja vähitellen tiivistyy nykyisessä käytössä. Korttelien sisäisten kevyenliikenteen väylien toimivuuden ja turvallisuuden kehittymiseen ja liittymiseen pysäköintialueisiin ja katualueiden kevyen liikenteen reitteihin ohjataan kaavamääräyksillä.



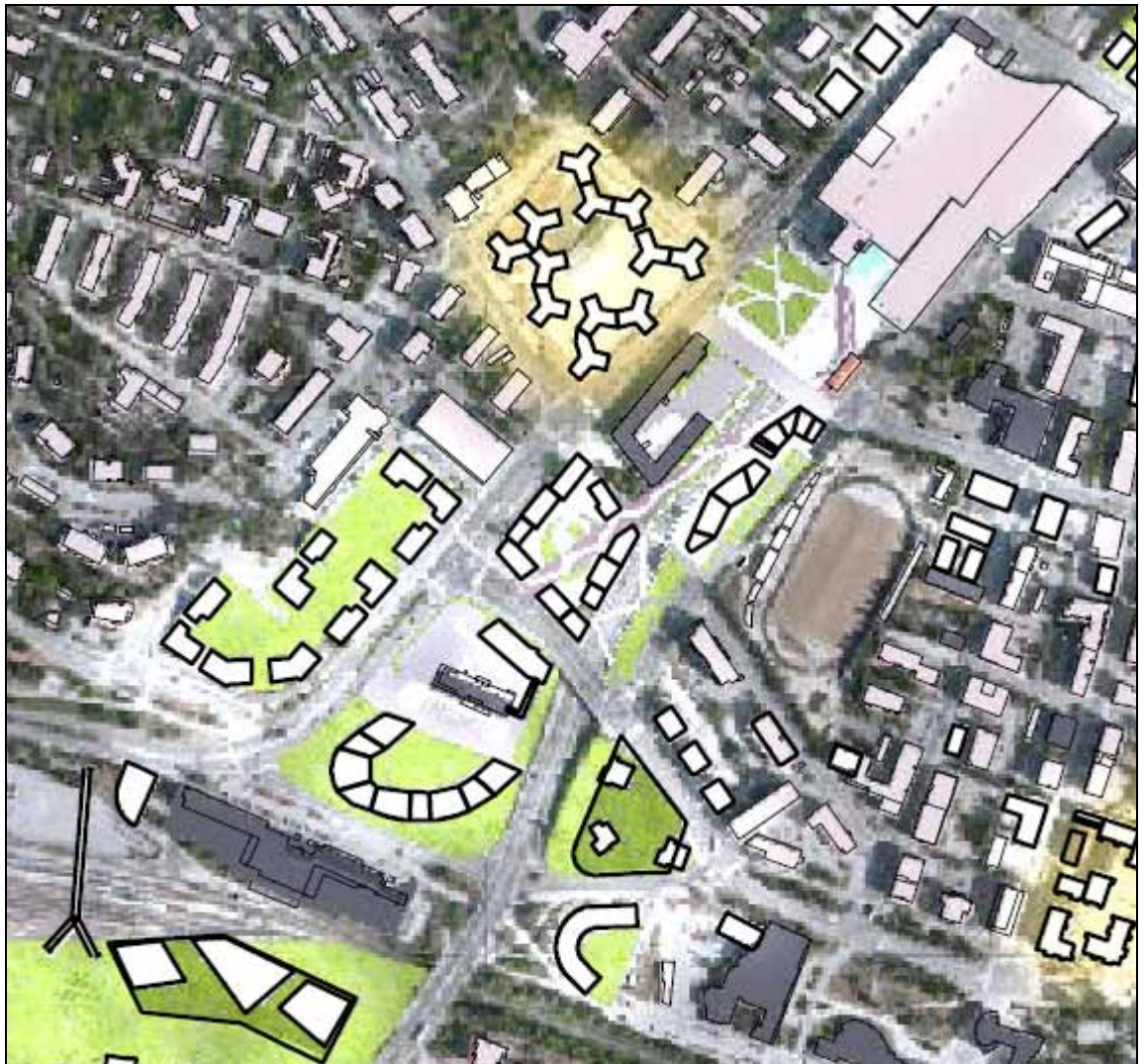
Kuva 7.19. Eteläkeskus ja Lampelan länsiosaa

## 7.12 Asuntoalueet

Uusia asuntoalueita sijoittuu keskustassa Erottajalle, entisen aluehälytyskeskuksen tontille, Sairaalanniemelle sekä muuttuville alueille Lapinkävijäntien varrelle ja koko suunnitellualueella ennen kaikkea rautatien eteläpuolelle Lampelaan.

Erottajan aluetta kehitetään Rovaniemen eteläpottina ja osana keskustarakennetta. Kaupunkia jakavan valtatie 4:n erottavaa vaikutusta lievennetään tietä osin kattamalla.

Kaupunkirakennetta jatketaan keskustakorttelimaisena samalla kerroskorkeudella kuin muutakin keskustaa. Keskustan väljiä osia suljetummilla tiiviimmillä kortteilla muodostetaan ydinkeskustan reunavyöhykettä ja suojataan korttelipihoja liikenteen häiriöiltä. Pysäköinti Erottajalla perustuu yhteisjärjestelyihin siten, että pihatilat pysyvät vihreinä.



Kuva 7.20. Erottaja, korttelitutkielma.

Lampela on suunniteltu rakenteeltaan Rovaniemen nykyisen keskustan peruspiirteistä kehittämällä noppamaisista taloista koostuvana, pienimittakaavaisena vehreänä asuinalueena, joka tukeutuu sekä keskustaan että alueen omiin palveluihin.



Kuva 7.21. Lampela, korttelitutkielma.

### 7.13 Palveluiden ja kaupan alueet

Kaupallisille palveluille on edellä kohdassa 7.9.1 kuvatun vyöhykeperiaatteen mukaisesti varattu laajenemismahdollisuuksia nykyisille alueille, Revontulen–Rinteen kauppakeskukselle, Erottajan laajenemisaueelle nykyisestä keskustasta lounaaseen, katutason palveluille kivijalkakauppojen alueella keskustassa sekä tilaa vievälle kaupalle ja palveluille Eteläkeskuksen ja Lampelan alueilla.

Erottajan alueella on varauduttu hyvinvointipalvelujen keskukseseen, johon liittyen keskustan terveystalot voisivat sijoittua nykyiseen linja-autoaseman alueelle.

Pysäköinti järjestetään tiiviiden keskustakorttelien alueella pysäköintilaitoksiin ja kivijalkakauppojen vyöhykkeellä myös kadunvarsille.

Eteläkeskus kehittyy vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vievän kaupan alueena nykyisen rakenteen pohjalta. Pysäköinnin järjestämisessä rohkaistaan kiinteistöjen välisiin yhteisjärjestelyihin.

Lampelan muuttumisalueen asemakaavan yhteydessä tulee huomioitavaksi alueelle suunniteltu päiväkodin ja alakoulun tontti.

### 7.14 Työpaikka-alueet

Varsinaisia työpaikka-alueita suunnittelualueella ei ole.

### 7.15 Virkistysalueet

Viheralueverkostoa kehitetään olevien viheralueiden pohjalta sekä kaupunkilaisten että matkailun tarpeet huomioiden. Kemijoen rantaa reunustavat puistot ja Kirkkolammenpuisto muodostavat keskeiset viheralueet. Korttelialueiden keskellä on lisäksi yksittäisiä, kaupunkikuvaa vahvistavia viheralueita sekä monikäyttöinen urheilupuisto.

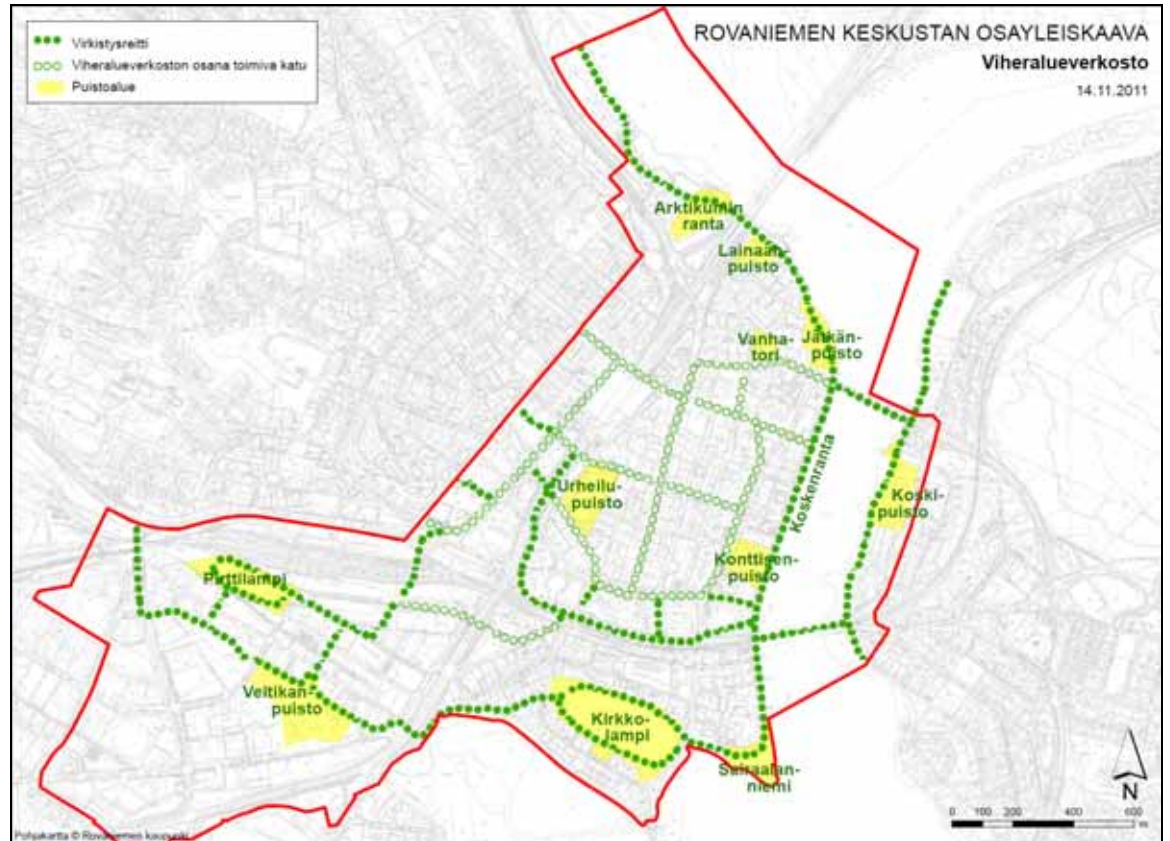
Viheralueiden keskinäisiä yhteyksiä parannetaan kehittämällä keskeisiä katuyhteyksiä viherverkoston osana. Ko. katujen rakentamisen taso on tavanomaista korkeampi. Kunnostustöiden yhteydessä katu istutetaan kattavasti puilla ja pensailla, reunatuet ovat



luonnonkivisiä ja kevyen liikenteen vyöhykkeet kivetään. Viherverkon ytimen muodostaa Kemijoen rannan puistonauha.

Kirkkolammenpuistoa käsitellään kaupunkikuvallisesti arvokkaana viheralueena.

Lampelan viheralueet kehitetään Veitikanojan ympärille, josta avautuu ns. hulevesisor-mia pohjoispuoleiselle uudis- ja täydennysrakentamisalueelle.



Kuva 7.22. Viheralueverkoston kehittäminen.

## 7.16 Erityisalueet

Eteläkeskuksen muuntoaseman alue on merkitty energiahuollon alueeksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueelle on lisätty katuyhteys käytetyn ajoreitin kohdalle.

## 7.17 Luonnonsuojelualueet ja kohteet

Osayleiskaavan pohjoisreunaan ulottuva Ounasjoen Natura-alue koskee Arktikumirantaa, johon osayleiskaavakaavaehdotuksessa ei esitetä muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

## 7.18 Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

### 7.18.1 Maisema

Osayleiskaavan perusselvitysten yhteydessä tehdyn maisema-analyysin perusteella alueen maisema-arvot liittyvät suurimittakaavaisen jokimaisemaan ja jylhiin maastonmuotoihin. Olevaa rakennetta täydentävä kaava alistuu näihin arvoihin eikä muuta maisemakuvaa.

### 7.18.2 Suojeltavat ympäristöt ja rakennukset

Osayleiskaavan perusselvitysten yhteydessä tehtiin selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä (Stadionark, 3.11.2010).

Selvityksen pohjalta ja Museoviraston kanssa neuvotellen osayleiskaavaehdotukseen on merkitty kaavalla suojeltavat ja kirkkolain nojalla suojellut kohteet. Rakennussuojelulain nojalla tai valtion päätöksellä suojeltuja kohteita suunnittelualueella ei ole.

Suojeltavat kohteet on arvioitu seuraavin, alalla vakiintunein kriteerein. Esitys suojelusta perustuu siihen, että yleensä vähintään kaksi kolmesta arvosta täyttyy:

1. Kulttuurihistoriallinen arvo (KH) on laaja käsite, jolla halutaan ilmaista että kohteen säilyttäminen aineellisen ja henkisen kulttuuriperinnön ilmentymänä on yhteisön kannalta toivottavaa.
2. Rakennushistoriallinen arvo (RH) voi liittyä rakennuksen arkkitehtoniseen eheyteen tai ominaislaatuun, erityiseen rakennustekniseen ratkaisuun tai tiettyä, esimerkiksi paikkakunnan rakennusperinnettä ilmentävään toteutukseen, rakennuksen tyypillisyyteen tai harvinaislaatuun. Rakennuksen erityinen käyttötarkoitus voi myös olla rakennushistoriallisen arvon peruste.
3. Kaupunkikuvallinen arvo (KK) ilmenee rakennetussa ympäristössä merkittävänä ja kulttuurimaisemaan vaikuttavana tai kaupunkikuvaa rikastuttavana rakennuksena tai rakennusryhmänä, jonka säilyttäminen on näkymien tai kaupunkikuvan kannalta toivottavaa.

Suojeltaviksi merkityt alue- ja rakennuskohteet on em. selvityksen (Stadionark, 2010) päättänyt kaavoittaja. Inventoinnin viimeistelyvaiheessa sen sisältöä käytiin läpi ja kohteita arvioitiin kaupunginarkkitehti Jorma Korvan johdolla kokouksessa, johon osallistuivat kaavoituspäällikkö Tarja Outila, suunnittelupäällikkö Aku Raappana, maakuntamuseotutkija Päivi Rahikainen, kulttuuritoimenjohtaja Marja Widenius sekä keskustan osayleiskaavan pääsuunnittelija, arkkitehti Tuomo Sirkiä.

8.5.2012 päivätyt lisäykset on päättänyt kaavoittaja Museoviraston kaavaehdotuksesta antaman lausunnon ja viraston kanssa 19.4.2012 käydyn neuvottelun perusteella.

Kaavakartalle ja seuraaviin luetteloihin on merkitty myös RKY-kohteet (RKY), jotka suunnittelualueella sisältyvät Museoviraston vuonna 2009 laatimaan, maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiseen inventointiin (RKY 2009, [www.rky.fi](http://www.rky.fi)).

RKY-alueista hallintokorttelit, kirkon ympäristö ja linja-autoasema on merkitty kaavakartalle kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi. Kaavamääräyksen mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.

#### Aluekohteet

Lainaanrannan, Rauhankadun omakotiryhmän, rautatieaseman ympäristön sekä hallintokorttelien alueet on merkitty alueiksi, joilla ympäristö tulee säilyttää (/s). Numerointi seuraavassa luettelossa on em. rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Stadionark, 2010) mukainen.

Numero selvityksessä	Nimi ja sijainti	Peruste
/s 76, 128-130	Lainaanrannan asuntokorttelit	KH, RH, KK
/s 154-156	Hallintokorttelit	KH, RH, KK (RKY)
/s 157a	Rautatieaseman ympäristö	KH, RH, KK
/s 158	Rauhankadun pientaloryhmä	KH, KK

### Rakennuskohteet

Osayleiskaavalla suojeltavat kohteet (sr) sekä kohteet, joiden suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä (srT) on merkitty seuraavaan luetteloon. Perustelut on esitetty erillisessä liitteessä ”Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt”. Luetteloon on merkitty myös voimassa olevassa asemakaavassa suojellut (srA) kohteet.

Numerointi luettelossa on em. rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Stadionark 2010) mukainen. (RKY) -merkintä viittaa em. Museoviraston inventointiin.

Numero selvityksessä	Nimi ja sijainti	Peruste
srA 2	Asuinkerrostalo, Koskenranta 19 - Inapolku 3	KH, RH, KK (RKY)
sr 5 (a)	Asuinrakennus, Konttisenkatu 2 - Koskenranta 5	KH, RH, KK (RKY)
sr 5 (b)	Sauna- ja talousrakennus, Konttisenkatu 2 - Koskenranta 5	KH, RH, KK (RKY)
sr 5 (c)	Asuinkerrostalot, Valtakatu 2 - Konttisenkatu 2	KH, RH, KK (RKY)
sr 5 (d)	Toimistorakennus, Uitonkatu 3 - Koskenranta 5	KH, RH, KK (RKY)
sr 5 (e)	Toimistorakennus, Valtakatu 2	KH, RH, KK (RKY)
sr 5 (f)	Autotalli, Valtakatu 2- Uitonkatu 1	KH, RH, KK (RKY)
sr 7	Sairaalarakennus, Sairaalakatu 1	KH, KK
sr 12 (a)	Virastotalo, Hallituskatu 1-5 - Valtakatu 1-3	KK (RKY)
srA 13	Asuinkerrostalo, Valtakatu 9 - Ukkoherrantie 2	KH, KK
srA 15	Asuinpientalo, Valtakatu 8	KH, RH, KK
sr 15b	Asuinkerrostalo, Inapolku 4	RH, KK
srA 18 (a)	Liike-, toimisto- ja asuinrakennus, Valtakatu 18	KH, RH, KK (RKY)
srA 18 (b)	Asuinpientalo, Aallonkatu 1	KH, RH (RKY)
sr 19	Asuinkerrostalo, Aallonkatu 2	KH, KK
sr 23	Asuinkerrostalo, Korkalonkatu 14 - Ruokasenkatu 3	KH, RH, KK
srA 25	Asuinkerrostalo Maakuntakatu 11 - Ukkoherrantie 10	KH, RH, KK
srT 26	Asuinkerrostalo Rovakatu 12- Ukkoherrantie 12	KH, RH, KK
sr 27	Asuin- liikerakennus, Rovakatu 9 - Ukkoherrantie 13	RH, KK
sr 30	Opettajien asuintalo, Rovakatu 4-6	KH, RH, KK (RKY)
sr 40	Yhdistysrakennus, Urheilukatu 1	KH, KK
srA 45	Opettajien, asuntola Kansankatu 9	KH, RH, KK
sr 46	Asuinkerrostalo, Kansankatu 11	KH, RH, KK (RKY)
sr 48	Koulurakennus, Kansankatu 15 - Ruokasenkatu 18	KH, RH, KK
sr 49	Rautatieasema, Poromiehentie 1	KH, RH, KK
sr 50	Päiväkotikoti, Poromiehentie 6 - Aionkatu 7	KH, KK
sr 51	Liike- ja toimistorakennus, Aionkatu 2-6	RH, KK
sr 52	Liike- ja toimistorakennus, Aionkatu 3	KH, RH, KK
srA 61	Asuinkerrostalo, Koskikatu 18 - Jaakonkatu 1	KH, RH, KK (RKY)
srA 62	Asuinkerrostalo, Koskikatu 20 - Rovakatu 34	KH, RH, KK (RKY)

srA 63	Asuinkerrostalo, Jaakonkatu 3	KH, RH, KK (RKY)
srA 64	Asuinkerrostalo, Poromiehentie 5	KK
sr 65	Asuinpientalo, Poromiehentie 7	KH, RH, KK
sr 66	Asuin- ja liikerakennus, Toripuistikko 8	KH, RH, KK
sr 67	Asuin- ja liikerakennus, Valtakatu 26 - Harrikatu 1	KH, KK
sr 68	Varasto- ja liikerakennus, Valtakatu 24 - Harrikatu 2	KH, KK
sr 69	Varasto- ja liikerakennus, Harrikatu 4	KH, KK
sr 70	Päiväkoti, Katajaranta	KH, KK
sr 105	Hotellirakennus, Pohjanpuistikko 2 - Koskikatu 2	KH, KK
sr 106	Asuinkerrostalo, Veitikantie 33	RH, KK
sr108	Arktikum, Pohjoisranta 4	KH, RH, KK
srT 111	Teollisuus- ja toimistorakennus, Vierustie	RH, KK (A)
sr 112	Postirakennus, Postikatu 1	KH, RH, KK
sr 113	Linja-autoasema, Lapinkävijäntie 2	KH, RH, KK (RKY)
srA 116	Taidemuseo, Lapinkävijäntie 4	KH, RH, KK
srA 120	Asuinpientalo, Pohjolankatu 32	KH, RH, KK (RKY)
sr 122	Toimisto- ja tehdasrakennus, Vartiokatu 30-34	KH, RH, KK
srA 123	Liike- ja toimistorakennus, Lapinkävijäntie 16 - Koskikatu 27	KH, RH, KK
sr 146	Pienteollisuus- ja asuinrakennus, Varastotie 14	KH, RH, KK
srA 147	Liike- ja toimistorakennus, Koskikatu 10 - Valtakatu 27	KH, KK
srA 148	Liikerakennus, Valtakatu 22 - Koskikatu 8	KH, KK
sr 150	Asuin- ja liikerakennus, Koskikatu 11 - Korkalonkatu 27	RH, KK
sr 151	Asuin- ja liikerakennus, Valtakatu 33	KH, RH, KK
srK 154k	Kirkko, Vapaudentie 34 - Rauhankatu 45	KH, RH, KK (RKY)
sr 154	Kulttuuritalo, Hallituskatu 11	KH, RH, KK (RKY)
sr 155	Kirjasto, Hallituskatu 9	KH, RH, KK (RKY)
sr 156	Kaupungintalo, Hallituskatu 7	KH, RH, KK (RKY)

### 7.18.3 Muinaisjäänökset

Muinaismuistolain nojalla suojellut kohteet on lueteltu ja kuvattu edellä tämän kaavaselostuksen kohdassa 4.3.2. Tiedot on saatu Lapin maakuntamuseolta.

## 7.19 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousaluetta suunnittelualueella ei ole.

## 7.20 Liikenne ja liikennealueet

### 7.20.1 Rovaniemen keskustan liikennejärjestelmä

Rinnan keskustan osayleiskaavan kanssa ja tiiviissä vuorovaikutuksessa on laadittu Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelma (Insinööritoimisto Liidea Oy).

Vuoden 2011 syksyllä keskustaa koskevilta osin valmistuneen työn pohjana on kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman visio, jonka mukaan Rovaniemen keskustassa kävelyn ja pyöräilyn asemaa pääasiallisena liikkumismuotona vahvistetaan niille tarkoitettuja alueita ja väyliä kehittämällä. Joukkoliikenteen asemaa kohennetaan profiloimalla Ruokasenkatu entistä enemmän joukkoliikenteen ehdoilla toimivaksi sekä kehittämällä joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia keskustan ja sen lähialueiden välisessä liikkumisessa. Autoliikenteen sujuvuus turvataan kehittämällä väyliä keskustan kehällä sujuviksi ja turvallisiksi sekä varmistamalla pysäköintipaikkojen riittävyys keskustan kehityksessä.

Rovaniemen keskustan liikennejärjestelmää kehitetään suunnitelman mukaan seuraavien tavoitteiden ja strategisten linjausten pohjalta.

### Jalankulku ja pyöräily

Kävelyn ja pyöräilyn asemaa keskustassa ja sen lähialueilla vahvistetaan nykyisestään. Tämä edellyttää kävelyn ja pyöräilyn nostamista tärkeimpään asemaan kaikessa keskustassa tapahtuvassa rakentamisessa ja liikennejärjestelyjen suunnittelussa. Erityinen huomio kiinnitetään väylien turvallisuuteen, esteettömyyteen ja jatkuvuuteen myös keskustan läpi.

Väylästä kehitetään niin, että keskusta on helppo ja turvallista saavuttaa jalan ja pyörällä. Pekankatua, Ainonkatua, Korkalonkatua ja Rovakatua kehitetään kevytliikennepainotteisina ydinalueilla. Kaduilla autoliikenne voi toimia normaalisti, mutta jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet priorisoidaan kehittämistyössä. Polkupyörien pysäköinnille tulee varata riittävät tilat asemakaavoituksella. Pysäköintipaikoille laitetaan runkolukituspaikkoja ja mahdollisuuksien mukaan toteutetaan katokset merkittävimmille alueille

Väyläverkostoa täydennetään ja erityinen huomio kiinnitetään keskustan ja Lampelan alueiden välisten yhteyksien kehittämiseen. Kävelyn ja pyöräily olosuhteita kehitetään yhtenäisten alueiden ja väylien toteuttamisella. Erityistä huomiota kiinnitetään jalankulun ja pyöräilyn risteämisiin autoliikenteen kanssa.

### Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä kehitetään. Toimenpiteet kohdistuvat katualueisiin, pysäkkeihin ja liikenteeseen. Keskustassa varataan joukkoliikenteelle Ruokasenkadulla lisää tilaa. Osayleiskaavassa varaudutaan pysäkkialueen laajentamiseen. Tavoitteena on saada paikallisliikenteen lisäksi kaikki Rovaniemeltä lähtevä ja Rovaniemelle saapuva bussiliikenne ajamaan Ruokasenkadun kautta keskustan saavutettavuuden parantamiseksi. Ratkaisu helpottaa joukkoliikenteen käyttöä, koska vaihtaminen kaukoliikenteen ja paikallisliikenteen välillä helpottuu. Lisäksi matkustajien ei tarvitse hakeutua linja-autoasemalle, vaan bussiin pääsee keskustan palvelujen vierestä.

Jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen muodostamien matkaketjujen toimivuutta parannetaan. Pysäkkien varustelua kehitetään, yhteyksiä pysäkeille kehitetään ja keskeisille pysäkeille toteutetaan pyöräpysäköintimahdollisuudet.

Infrastruktuurin kehittämisessä otetaan huomioon tavaraliikenteen tarpeet.

### Autoliikenne

Keskustan kehän saavutettavuus kaikista tärkeimmistä tulosuunnista sekä kehän itsensä toimivuus varmistetaan varaamalla riittävät tilat sujuvien ja turvallisten liittymäjärjestelyjen toteuttamiseen.

Tie- ja katuverkon päivittäinen liikennöitävyys turvataan. Erityinen painoarvo on valtatie 4 liikennöitävyyden turvaamisella.

Pysäköintipaikan saatavuus keskustassa turvataan ruuhkaisimpina aikoina.

Kaikkeen uudisrakentamiseen keskustassa ja sen lähialueilla sisällytetään aina riittävän pysäköintipaikkamäärän toteuttaminen.

### Liikkumisen turvallisuus ja esteettömyys

Liikenneturvallisuutta ja liikkumisen esteettömyyttä parannetaan. Liikenneturvallisuuden ja liikkumisen esteettömyyden huomioon ottaminen kytketään mukaan kaikkeen liikenteen ja maankäytön suunnitteluun

Liikenneturvallisuutta ja liikkumisen esteettömyyttä parannetaan toteuttamalla liikenneympäristön parantamistoimenpiteitä entistä enemmän pyöräilyn ja jalankulun ehdoilla

### Huolto- ja jakeluliikenne

Huolto- ja jakeluliikenteen toiminnan turvaamiseksi se tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa, katujen kehittämisessä ja muussa keskustan kehittämistyössä. Alan ammattilaisia tulisi ottaa mukaan suunnitteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

#### 7.20.2 Tie- ja katuverkko

Keskustan osayleiskaavaan liittyvät liikennetarkastelut on tehty osana em. vuoden 2011 lopulla valmistunutta Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmaa (Insinööritoimisto Liidea Oy)

### Keskustan kehä

Rovaniemen keskustan katuverkon runkona kehitetään Toripuistikon–Lapinkävijäntien–Tommin sillan–Hallituskadun ja Valtakadun kehää. Kehällä liittymäratkaisuilla varmistetaan liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Kehän keskeiset liittymät varaudutaan puuttuvilta osiltaan valo-ohjaamaan liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi.

Keskustan kehän saavutettavuus kaikista tärkeimmistä tulosuunnista sekä kehän itsensä toimivuus varmistetaan varaamalla riittävät tilat sujuvien ja turvallisten liittymäjärjestelyjen toteuttamiseen. Tie- ja katuverkon päivittäinen liikennöitävyys turvataan. Erityinen painoarvo on valtatie 4 liikennöitävyyden turvaamisella. Pysäköintipaikan saatavuus keskustassa turvataan ruuhkaisimpina aikoina. Kaikkeen uudisrakentamiseen keskustassa ja sen lähialueilla sisällytetään aina riittävän pysäköintipaikkamäärän toteuttaminen.

### Ruokasenkatu

Ruokasenkataa kehitetään joukkoliikennepainotteisena katuna. Kadulla sallitaan myös muu autoliikenne. Kadulle toteutetaan Maakuntakadun ja Valtakadun väliselle alueelle pysäkkiratkaisut, jotka mahdollistavat nykyistä suuremman yhtäaikaisen bussiliikenteen määrän (ks. Joukkoliikenne).

### Muut kadut

Keskustan kehän sisäpuolelle jääviä katuja kehitetään nykyisillä periaatteilla. Kadut toimivat yhteyksinä pysäköintilaitoksiin. Kadut toimivat myös pysäköintitiloina asiointiliikenteelle. Ruokasenkadun eteläpuolella kadut ovat monilta osiltaan myös asukas-pysäköintin käytössä.

### Huolto- ja jakeluliikenne

Rovaniemen keskustan alueella turvataan huolto- ja jakeluliikenteen toimivuus. Keskustan kehittämissuunnitelmissa, koskivat ne sitten rakennuksia tai katutiloja, otetaan jatkossa kuljetusalan ammattilaiset mukaan suunnitteluun.

Tavoitteena on saada huolto- ja jakeluliikenne sujuvaksi ilman että se häiritsee muuta liikkumista keskustassa. Erityisesti uudisrakentamisessa otetaan lähtökohdaksi huoltoliikenteen hoitaminen pihoilta tai rakenteen sisältä esimerkiksi maan alta.



Kuva 7.23. Ajoneuvoliikenteen verkko.

### Pysäköinti

Keskustassa tiiviiden korttelien alueella pysäköintinormina on asuinrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/100 k-m<sup>2</sup> ja enintään yksi ap/80 k-m<sup>2</sup> sekä hotelli-, liike, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Tiiviiden keskustakorttelien alueella uutta pysäköintitilaa varaudutaan sijoittamaan kadunvarsipysäköinnin lisäksi uusiin pysäköintilaitoksiin. Osayleiskaavassa varaudutaan pysäköintilaitoksiin seuraavasti

- Tori - Pukumiehen kortteli; yksitasoinen torinaluspysäköinti 340 ap
- Vt 4 suuntainen 2-tasoinen pysäköintilaitos 750 ap Revontuli-kauppakeskuksen pysäköinnin jatkoksi

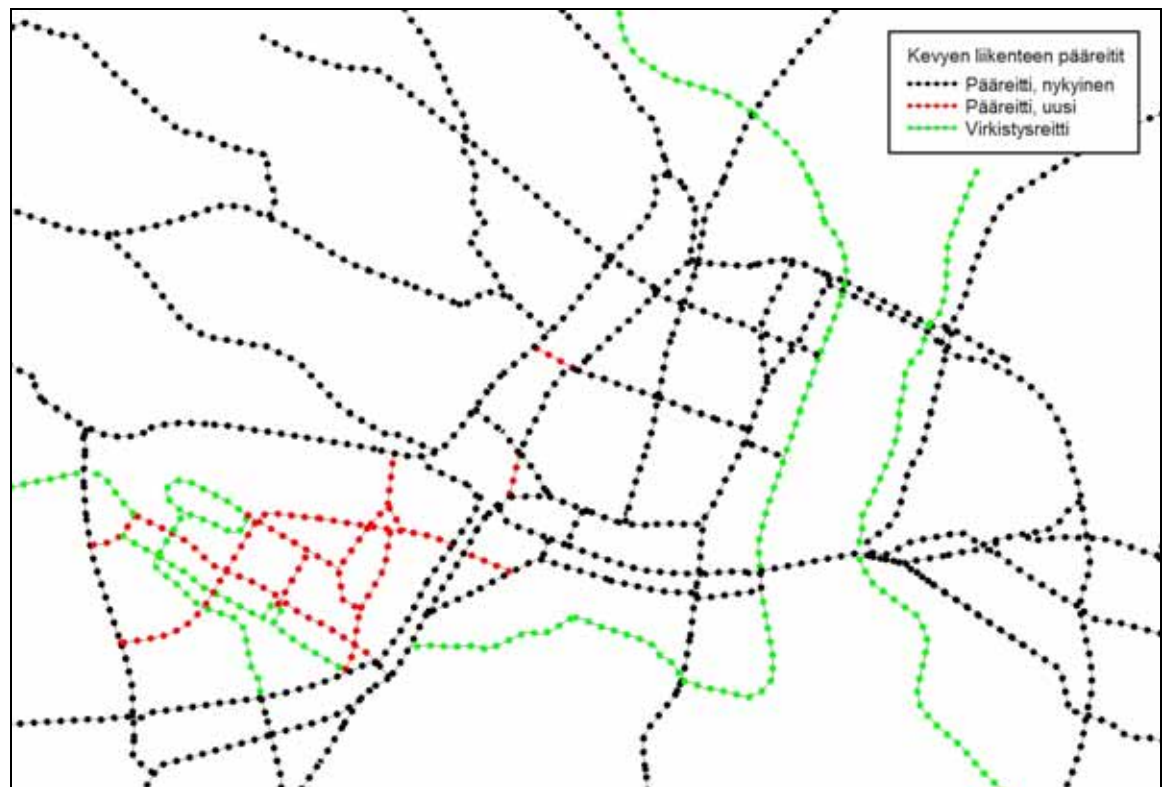
- Jorma Eton tiellä varaudutaan pysäköinnin kehittämiseen tarvittaessa kaksitasoiseksi.

Muulla kuin tiiviiden keskustakorttelien alueella käytetään nykyisiä pysäköintinormeja, asuinrakentamisen alueilla yksi ap/80 k-m<sup>2</sup> sekä liike, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla yksi ap/50 k-m<sup>2</sup>.

### Kevyen liikenteen verkko

Kävelyn ja pyöräilyn asemaa keskustassa vahvistetaan nykyisestään. Tämä edellyttää kävelyn ja pyöräilyn nostamista tärkeimpään asemaan kaikessa keskustassa tapahtuvassa rakentamisessa ja liikennejärjestelyjen suunnittelussa. Erityinen huomio kiinnitetään väylien turvallisuuteen ja esteettömyyteen. Väylästä kehitetään niin, että keskusta on helppo ja turvallista saavuttaa jalan ja pyörällä. Väylien jatkuvuus keskustan läpi turvataan.

Jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta laajennetaan. Pekankatua, Aionkatua, Korakonkatua ja Rovakatua kehitetään kevytliikennepainotteisina ydinalueilla. Kaduilla autoliikenne voi toimia normaalisti, mutta jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet priorisoidaan kehittämistyössä. Polkupyörien pysäköinnille tulee varata riittävät tilat asemakaavoituksella.



Kuva 7.24. Kevyen liikenteen verkko.

### 7.20.3 Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä keskustassa ja sen lähialueella kehitetään. Toimenpiteet kohdistuvat katualueisiin, pysäkkeihin ja liikenteeseen. Liitekarttaan on merkitty ”Joukkoliikennereitti”-kadut, joiden kehittämisessä joukkoliikenne huomioidaan.

Keskustassa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä parannetaan varaamalla joukkoliikenteelle Ruokasenkadulla lisää tilaa. Kaavassa varaudutaan pysäkkialueen laajentamiseen. Tavoitteena on saada kaikki Rovaniemeltä lähtevä ja Rovaniemelle saapuva bus-

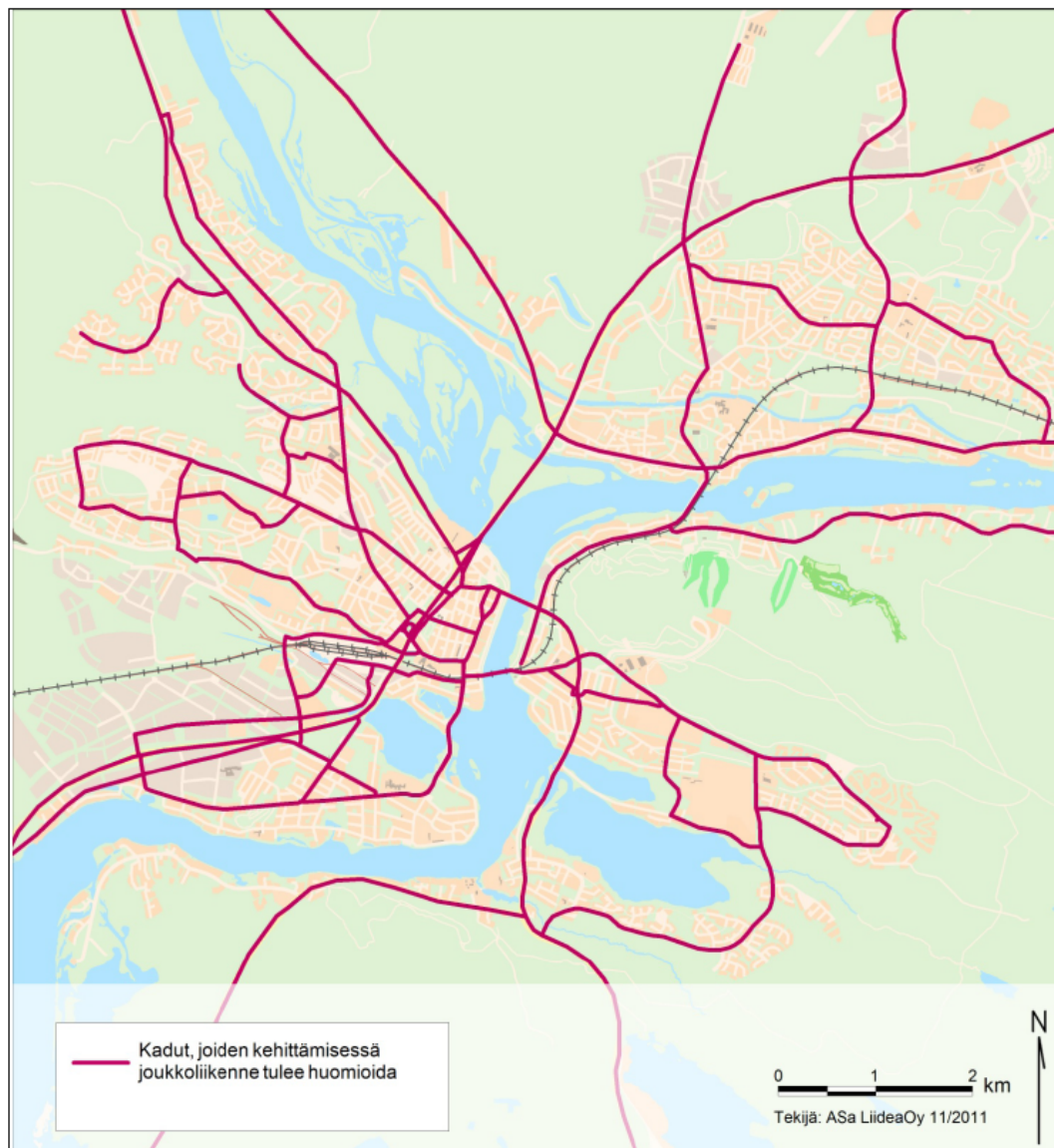


siliikenne ajamaan Ruokasenkadun kautta keskustan saavutettavuuden parantamiseksi. Ratkaisu helpottaa joukkoliikenteen käyttöä, koska vaihtaminen kaukoliikenteen ja paikallisliikenteen välillä helpottuu. Lisäksi matkustajien ei tarvitse hakeutua linja-autoasemalle, vaan bussiin pääsee keskustan palvelujen vierestä.

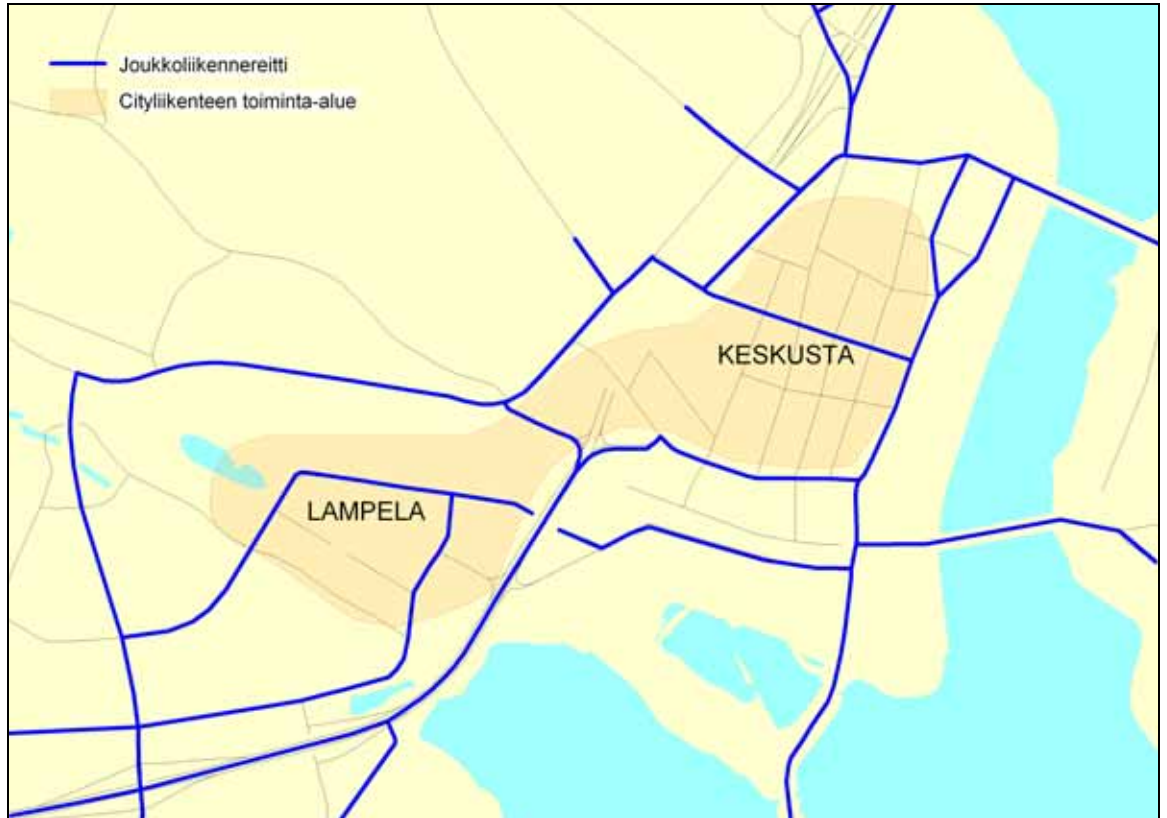
Nykyinen linja-autoasema säilyy edelleen nykyisessä toiminnassaan. Linja-autoaseman pihalla bussien käyttämää aluetta supistetaan nykyisestään. Matkustajien osalta palvelu paranee kokonaisuudessaan, koska lähtölaiturit tulevat aseman läheisyyteen. Kaikki bussit voivat jatkossa ajaa keskustan kautta Ruokasenkatua, jolloin joukkoliikennepalvelu tulee vieläkin lähemmäs käyttäjää.

Pitkällä tähtäyksellä kaavassa on varauduttu myös juna- ja bussiliikenteen yhteisen matkakeskuksen tekemiseen nykyisen postitalon ja rautatieaseman välimaastoon.

Ydinkeskustan ja Lampelan/Eteläkeskuksen välille esitetään jatkossa tutkittavaksi mahdollisuutta kehittää omaa erityisesti lyhyille matkoille sopivaa joukkoliikennepalvelua. Tämä ns. cityliikenne täydentäisi nykyistä paikallisliikennettä. Liitekartassa on alustavasti hahmoteltu cityliikenteen mahdollista toiminta-aluetta. Cityliikenne hyödyntää ratapihan ylitse esitettyä uutta kevyttä siltayhteyttä.



Kuva 7.25. Joukkoliikenteen reitit.



Kuva 7.26. Cityliikenteen alueet.

#### 7.20.4 Huolto- ja jakeluliikenne

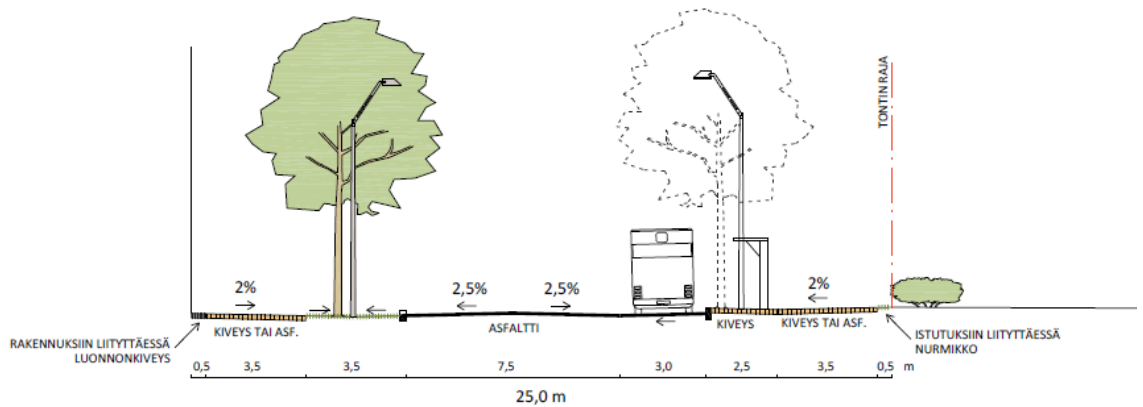
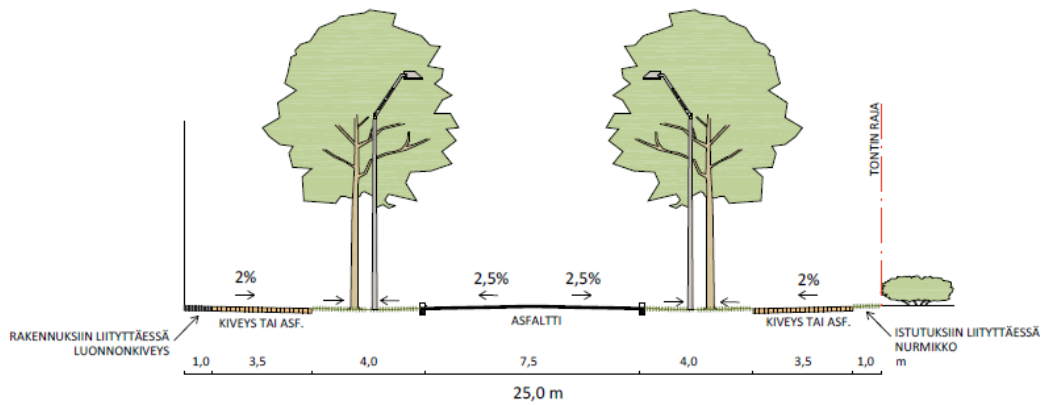
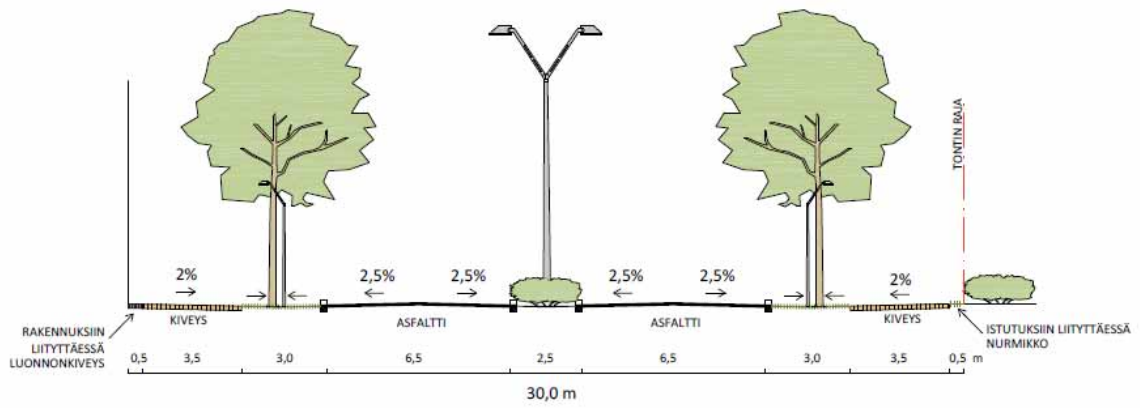
Rovaniemen keskustan alueella turvataan huolto- ja jakeluliikenteen toimivuus. Keskustan kehittämissuunnitelmissa koskivat ne sitten rakennuksia tai katutiloja otetaan jatkossa kuljetusalan ammattilaiset mukaan suunnitteluun. Tavoitteena on saada huolto- ja jakeluliikenne sujuvaksi ilman että se häiritsee muuta liikkumista keskustassa. Erityisesti uudisrakentamisessa otetaan lähtökohdaksi huoltoliikenteen hoitaminen pihoilta tai rakenteen sisältä esimerkiksi maan alta.

#### 7.20.5 Katuympäristö

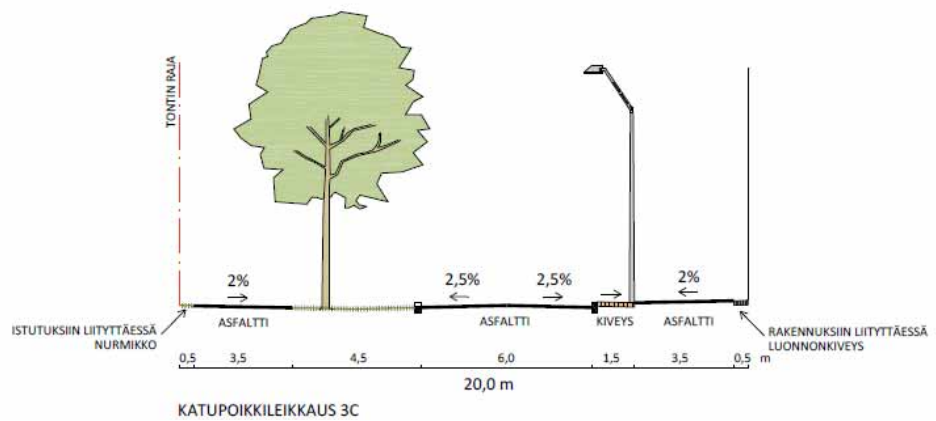
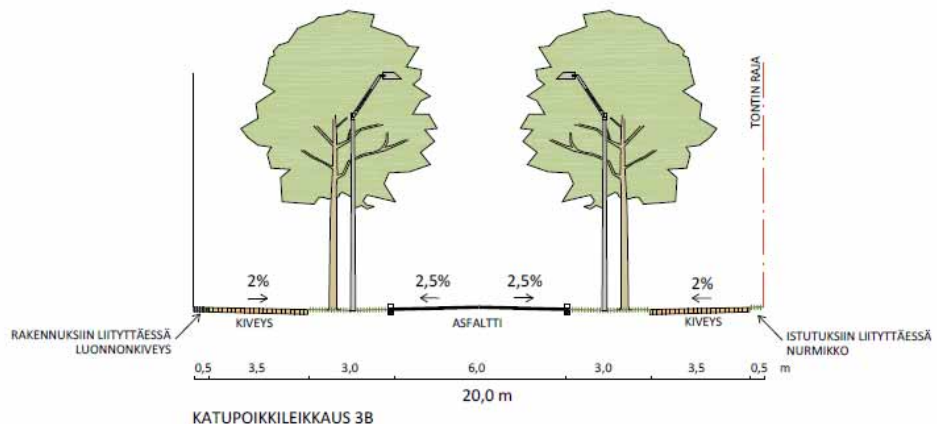
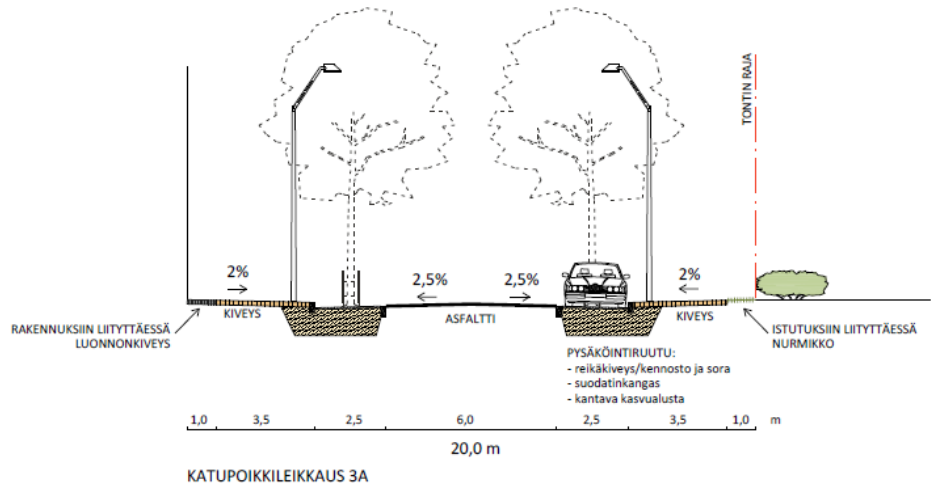
Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, jotka olennaisesti liittyvät myös katuympäristöön.

Rakentamistapaohjeisiin liittyen on laadittu myös keskustan alueella suositeltavat katujen poikkileikkaustyytit, joissa on otettu huomioon myös hulevesien hallinta.

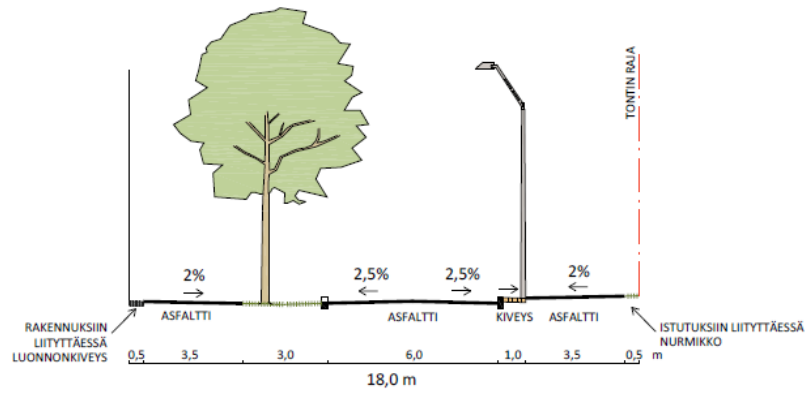
Poikkileikkaustyytit on esitetty seuraavissa kuvissa.



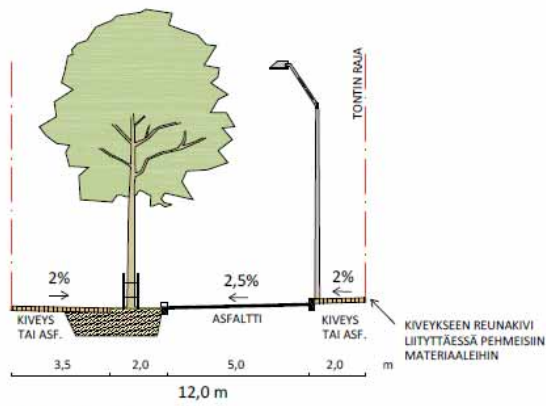
Kuva 7.27. Pääkatujen poikkileikkauksia.



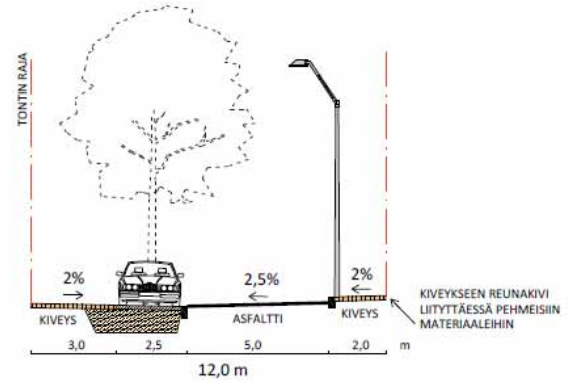
Kuva 7.28. Kokoojakatujen /tonttikatujen poikkileikkauksia.



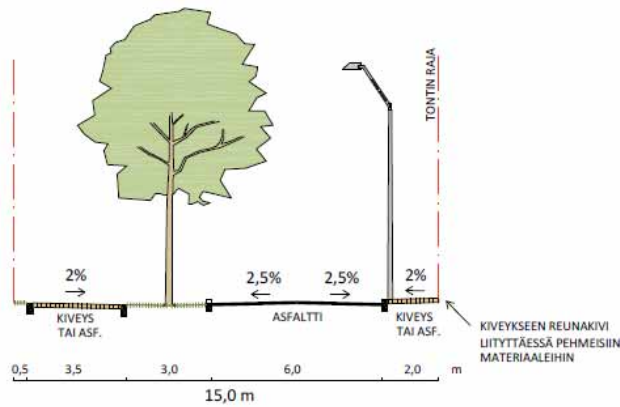
KATUPOIKKILEIKKAUS 4



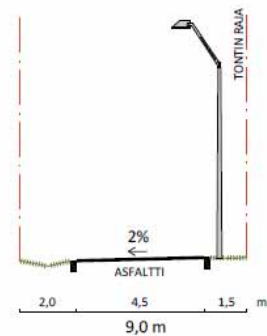
KATUPOIKKILEIKKAUS 5A



KATUPOIKKILEIKKAUS 5B  
1:200



KATUPOIKKILEIKKAUS 6



KATUPOIKKILEIKKAUS 7  
1:200

Kuva 7.29. Tonttikatujen poikkileikkauksia.

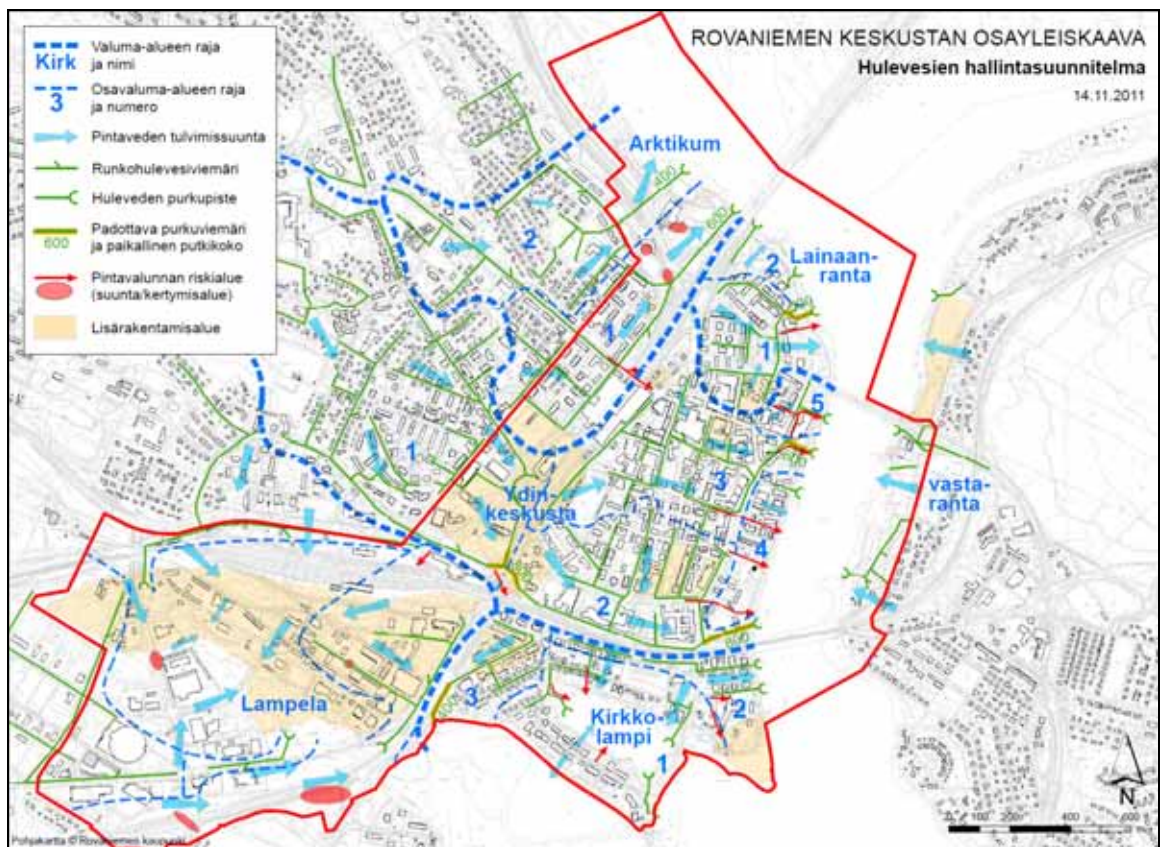
## 7.21 Yhdyskuntatekninen huolto

### 7.21.1 Hulevedet

Osayleiskaava-alueen keskustan valuma-alueiden määrittelyssä valumavesien on todettu kerääntyvän pinta-alaltaan runsaan 280 hehtaarin alueelta.

Maaston muotojen avulla määritellyjä valuma-alueita keskustassa on viisi: Ydinkeskustan, Arktikum, Lainaarrannan, Kirkkolammen ja Lampelan valuma-alueet. Lampelan aluetta on tarkasteltu erillisen, Veitikanojan valuma-alue-tarkastelun yhteydessä.

Hulevesiviemäriverkoston perusteella valuma-alueet on jaettu edelleen yhteensä 12 osavaluma-alueeksi.



Kuva 7.30. Hulevesien hallintasuunnitelma.

Taulukko 7.1. Keskustan valuma-alueet ja niiden virtaamat.

valuma-alue	osavaluma- alue	valunta- pinta-ala (ha)	kerroin	mitoitusvirtaama (l/s/ha)	virtaama (l/s)
<b>Ydinkeskusta</b>		151,4	0,4	60	3633
	1	80,6	0,4	60	1934
	2	28,3	0,4	60	678
	3	31,0	0,4	60	744
	4	7,8	0,4	60	187
	5	3,7	0,4	60	90
<b>Arktikum</b>		69,5	0,4	60	1669
	1	31,9	0,4	60	765
	2	37,7	0,4	60	904
<b>Lainaanranta</b>		18,8	0,4	60	451
	1	14,0	0,4	60	336
	2	4,8	0,4	60	115
<b>Kirkkolampi</b>		36,6	0,4	60	879
	1	19,1	0,4	60	457
	2	7,9	0,4	60	189
	3	9,7	0,4	60	232
<b>Lampela</b>	<i>erillinen hulevesiselvitys tekeillä</i>				

Taulukossa on esitetty Rovaniemen keskusta-alueen hulevesilaskelmien tulokset. Lampelan - Veitikanojan valuma-alueesta on tehty erillinen tarkastelu.

Ounaskosken vastarannan (Koskipuisto) alue on jätetty pois tarkasteluista, koska alueella tapahtuvan lisärakentamisen hulevesiratkaisut voidaan tehdä riippumatta keskustan-alueen ratkaisuista.

Laskelmissa on käytetty koko alueella samaa mitoitusvirtaamaa (60 l/s/ha), jonka parametrejä ovat 60 minuutin kertymisaika ja 10 vuoden toistuvuus. Valumiskertoimeksi on keskustan alueella määritetty yleiskaavatasoisesti 0,4, joka kuvaa keskiarvona maankäytöltään hyvin tiivistä pientalo-, rivitalo- tai väljää kerrostaloaluetta moreenimaaperäisellä alueella (Kaupunkirakentamisen vaikutus pieniin valuma-alueisiin ja vesistöihin Suomessa, Paula Kuusisto, Helsingin yliopiston maantieteen laitoksen julkaisuja B48, 2002).

Ilmoitetut virtaamat ovat suhteellisia ja ohjeellisia kaavoitustyöskentelyä varten. Toteutettavissa hulevesisuunnitelmissa alueille tulee määritellä yksityiskohdat tarkemmin huomioivat parametrit.

#### Tavoitteet hulevesien käsittelylle keskustan alueella

Keskusta-alueella hulevesien luonnonmukainen käsittely on suositeltavaa. Hulevesien luonnonmukaisella käsittelyllä tarkoitetaan pintaveden käsittelemistä imeyttämällä, suodattamalla, viivyttämällä, selkeyttämällä tai puhdistamista kasvillisuuden avulla. Edullisinta se on tehdä huleveden syntypaikalla, mutta joissakin tapauksissa hulevesi on kuljetettava toisaalle käsiteltäväksi. Huleveden luonnonmukainen käsittely normalisoi alueen vesitasapainoa, tasaa virtaamia, parantaa rakennetun ympäristön kasvillisuuden menestysmahdollisuuksia ja pienilmastoa. Lisäksi sen avulla ympäröivään vesistöön laskevan huleveden laatu paranee.

Veden valumista kiihdyttävät kovat pinnat ja kasvillisuusvajaat alueet ovat erityinen syy hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn painottamiselle. Alueella on todettavissa myös

viitteitä vähäisestä vajoveden määrästä ja maaperän kuivumisesta, joka on jo nykyisellään todennäköisesti heikentänyt katupuuston menestymismahdollisuuksia.

Hulevesien luonnonmukainen käsittely keskustan katualueilla sekä tonteilla edellyttää laajempia vettä läpäiseviä ja vihreitä pintoja istuksineen. Keskusta-alueelle voidaan samalla istuttaa lisää puustoa, jolla on hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn ja vajoveden lisääntymisen myötä paremmat menestymismahdollisuudet. Kovien pintojen kuivaus- ja tasaus on suunniteltava siten, että istutusalueille kulkeutuu pintavettä mahdollisimman paljon ja yleensä on suosittava vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kantavaan kasvualustaan pintavesi ohjataan läpäisemättömän pinnan läpi kantavan kasvualustan ilmasukaivojen kautta.

Keskusta-alueella hulevesien luonnonmukaista käsittelyä pyritään toteuttamaan katukohtaisesti kunnostustöiden yhteydessä. Kaduilla hulevedet pyritään käsittelemään katukohtaisesti, mutta ylivuoto ohjataan samalla varajärjestelmänä toimivaan perinteiseen hulevesiverkostoon. Olemassa olevan hulevesiverkoston kuormitusta pyritään lisäämään siten mahdollisimman vähän. Samalla kaduille istutetaan runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta. Viheralueiden hulevedet käsitellään syntypaikallaan. Viheralueille katu- ja korttelialueilta ohjattuja hulevesiä pyritään käsittelemään mahdollisuuksien mukaan rakentamalla tasaus- ja selkeytysaltaita sekä parantamalla eroosiosuojausta erityisesti suurten purkuputkien suuaukoille. Kaduilta johtuva ylivuoto voidaan ohjata tarvittaessa viheralueille.

Tonttien hulevedet käsitellään syntypaikallaan. Pysäköintialueilla suositaan imeyttäviä pintoja ja ne tasataan siten, että pintavedet kulkeutuvat puiden ja pensaiden istutusalueisiin. Tonttien viheralueille rakennetaan tarvittaessa huleveden imeytysaltaita, joiden ylivuodosta huolehditaan perinteiseen hulevesiverkkoon liitettävällä kaivolla. Mikäli tonttien hulevedet tai niiden ylivuoto ohjataan katu- tai puistoalueelle, tontin omistaja vastaa taloudellisesti huleveden käsittelyyn tarvittavan luonnonmukaisen rakenteen suunnittelusta, toteutuksesta ja hoidosta.

### Ydinkeskusta

Ydinkeskustan alue on jaettu viiteen osavaluma-alueeseen. Seuraavassa on tarkasteltu kriittiseksi havaittujen osavaluma-alueiden ominaisuuksia vastaanottaa hulevesiä ja viemäriverkoston yleistä kapasiteettia johtaa kertynyttä vettä purkuvesistöihin.

#### *Osavaluma-alue 1*

Ydinkeskusta-alueen eteläistä hulevesiviemäriverkostoa kuormittaa varsin laaja-alainen valuma-alue, joka ylettyy pitkälle valtatie 4 länsipuolelle, noin puolen kilometrin päähän Korkalovaaran vesitornilta. Kaikki valuma-alueelta kertyvät hulevedet purkautuvat yhden Erottajan alittavan (DN 800) viemäriin kautta ydinkeskustan viemäriverkostoon.

Alitusputken tämän hetkisen riittävyuden selvittämiseksi, on laskettu osavaluma-alueen suuntaa-antava virtaama. Lasketun hulevesivirtaaman ja saatujen johtotietojen perusteella voidaan todeta, että Erottajan alittava hulevesiviemäri padottaa todennäköisesti jo nykytilanteessa rankkasateiden aikana. Lisärakentaminen tulee entisestään lisäämään viemäriin johdettavien hulevesien määrää jos ne tullaan viemäroimään suoraan ilman luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn keinoja.

#### *Osavaluma-alue 2*

Osavaluma-alueelle 2 kertyy vesiä ydinkeskustan eteläiseltä alueelta, mutta samalla viemäri vastaanottaa myös osavaluma-alueen 1 hulevedet. Yhteenlaskettu virtaama yllä määritellyillä parametreilla on noin 2,6 m<sup>3</sup>/s. Purkuputken (DN 800) kyky johtaa nykyisiä



valumavesiä on kriittinen. Lisärakentaminen tulee todennäköisesti kasvattamaan nykyisen verkoston tulvimisriskiä etenkin, jos hulevesien paikalliseen käsittelyyn tonteilla ei kiinnitetä huomiota. Liitteenä olevassa hulevesien hallintasuunnitelman teemakartassa on esitetty pintavalunnan riskialueet, jotka ilmaisevat rakennettuja alueita, joissa tulvimisesta saattaa olla taloudellista tai toiminnallista haittaa.

### *Osavaluma-alue 3*

Osavaluma-alueen 3 hulevedet johdetaan purkuvesistöön hulevesiviemärin (DN 600) kautta. Pientä tulvimisriskiä esiintyy, josta mahdollisesti aiheutuu myös taloudellista haittaa. Lisärakentaminen suositellaan rakennettavaksi hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn periaatteita noudattaen.

### *Osavaluma-alueet 4 ja 5*

Lähtötietojen perusteella osavaluma-alueilla 4 ja 5 ei ole havaittavissa haittaa alueella muodostuvista hulevesistä. Kuitenkin tulee huomioida liitteenä olevan hulevesien hallintasuunnitelman teemakartassa esitetyt pintavalunnan riskialueet, jotka aiheutuvat muiden osavaluma-alueiden tulviessa.

### Arktikum

Arktikumien valuma-alue jakautuu kahteen osavaluma-alueeseen. Osavaluma-alue 2 sijaitsee pääosin kaava-alueen ulkopuolella eikä hulevesien kannalta olennaista mainittavaa ole havaittavissa. Sen sijaan osavaluma-alueella 1 lisärakentaminen vaikuttaa hulevesimääriin. Toisaalta näyttäisi siltä, ettei kuivatusverkon tulvimisesta aiheudu samansuuruisia riskejä kuin ydinkeskustan alueella. Lähtötietojen luotettavuuteen nojaten alueen lisärakentamisen suunnittelussa kuitenkin suositellaan käytettäväksi luonnonmukaista hulevesien käsittelyn periaatteita.

### Lainaanranta

Lainaanrannan valuma-alue on jaettu kahteen osaan, joista alue 1 havaittiin kriittiseksi hulevesien hallinnan kannalta. Lisärakentamisessa suositellaan käytettäväksi paikallisia hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn järjestelmiä tai verkoston uusimista.

### Kirkkolampi

Kirkkolammen valuma-alueen hulevesiviemärit purkavat kolmeen eri suuntaan. Ainoaksi kriittiseksi havaittiin osavaluma-alue 3. Lisärakentamisessa tulee huomioida hulevesien luonnonmukainen käsittely hulevesiviemäriverkoston nykyisen kapasiteetin riittämiseksi mutta myös veden laadun varmistamiseksi niin rakentamisvaiheessa kuin sen jälkeenkin. Verkosto purkaa suoraan Harjulampeen.

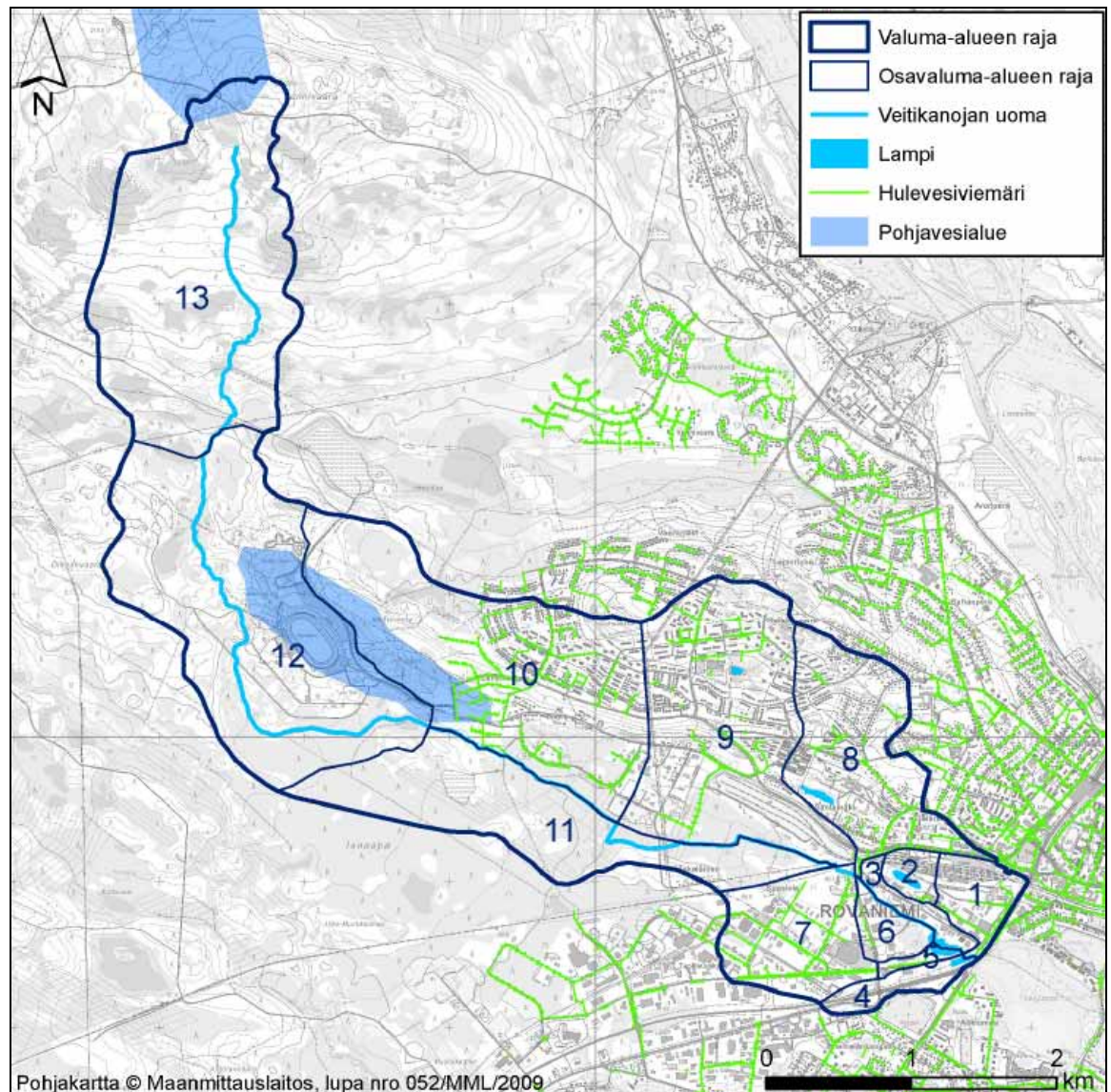
### Lampela

Lampelassa alava maasto ja pienet korkeuserot tekevät hulevesien hallinnan haasteelliseksi. Kaupunkitulvien esiintymisen todennäköisyyttä alueella voidaan vähentää ottamalla huomioon hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn periaatteet. Tämä tarkoittaa lähinnä riittävän tilan varaamista huleveden käsittelyyn, mikä Lampelassa tarkoittaa pääasiassa virtaaman viivyttämistä.

Lampelan valuma-alue on hyvin laaja, kaikkiaan yli 14 km<sup>2</sup>. Alueen hulevesien käsittelytarpeita ja johtamismahdollisuuksia on tarkasteltu erillisessä Veitikanojan valuma-alue selvityksessä, jota on referoitu seuraavissa kappaleissa.

Nykytilanteessa Veitikanojan valuma-alue koostuu luonnontilaisista alueista ja rakennetuista alueista. Ojan ylivirtaama syntyy luonnontilaisilta alueilta keväällä lumien sulaessa ja rakennetuilta alueilta kesäsateiden synnyttämästä valunnasta. Tämä johtuu osittain ojalle ominaisesta tulvimisesta ja osittain rakennettujen alueiden runsaasta vettä läpäisemättömän pinnan määrästä ja hulevesiviemäroinnistä, mikä johtaa alueelle sata-  
van veden nopeasti Veitikanojaan. Rakennettujen alueiden suurimmat valunnat Veitikanojaan aiheutuvat lyhytkestoisista rankkasateista, tässä vertailussa 20 min ja 60 min sateista. Luonnontilaisilla alueilla puolestaan suurimmat valunnat muodostuvat pitkäkestoisien sateiden seurauksena, tässä vertailussa 180 min ja 600 min.

Nykytilanteessa mitoittavana tekijänä 5 vuoden aikavälillä tarkasteltuna on kesäsateiden aiheuttama valunta, jolloin Veitikanojan laskennallinen ylivirtaama on n. 4,2 m<sup>3</sup>/s ennen Veitikanlampea ja n. 5,5 m<sup>3</sup>/s ennen Harjulampea. Sulannan aiheuttamat virtaamat eivät huomattavasti eroa sadannan aiheuttamasta virtaamasta. Samalla aikavälillä tarkasteltuna sulannan aiheuttama laskennallinen ylivirtaama Veitikanojassa on niin ikään n. 4,2 m<sup>3</sup>/s ennen Veitikanlampea mutta n. 4,4 m<sup>3</sup>/s ennen Harjulampea.



Kuva 7.31. Veitikanojan valuma-alueen yleiskartta.

Rakennetussa tilanteessa Veitikanojan valuma-alueen rakentaminen muuttaa alueelta syntyviä valuntoja. Länsikankaan ja Suosiolan läheisyyteen tulevat uudet asuinalueet

sekä teollisuus- ja liikerakentaminen lisäävät valuntaa Veitikanojaan nykytilanteeseen verrattuna. Sen sijaan Lampelan alueen muuttaminen asuin- ja viheralueeksi pienentää valuntaa puroon verrattuna nykytilanteeseen, jossa alueella sijaitsee teollisuutta ja liikerakentamista sekä niiden varastorakennuksia, pysäköinti- ja ulkovarastointialueita.

Kokonaisuudessaan kesän rankkasateiden aiheuttama valunta Veitikanojaan tulee kuitenkin hieman kasvamaan nykytilanteeseen verrattuna. Laskennallinen ylivirtaama Veitikanojassa ennen Veitikanlampea on n. 4,3 m<sup>3</sup>/s ja ennen Harjulampea n. 5,6 m<sup>3</sup>/s.

Lähtökohtaisesti Veitikanojan ja Lampelan alueen rakentamisen mitoittavana tekijänä on kuitenkin sadanta. Vaikka rakentamisen vaikutus sadannasta aiheutuvaan valuntaan on melko vähäinen, on huomioitava, että nykytilanteessa herkästi tulviva Veitikanlammen ympäristö muuttuu osayleiskaavan mukaiseksi asunto- ja puistoalueeksi, jossa tulvimisen aiheuttamat haittavaikutukset kasvavat.

Tulviminen ei enää ole samoissa määrin suotavaa rakennetussa tilanteessa nykytilanteeseen verrattuna. On kuitenkin huomioitava, että tulviminen on Veitikanojalle luonteenomaista, eikä tulvimista tulisi sikäli kokonaan ehkäistä. Alla esitetyillä toimenpiteillä voidaan pidentää Veitikanojan tulvimisen aikaväliä. Tulvimiseen on kuitenkin aiheellista varautua.

Vaihtoehtoja tulvimisen ehkäisyyn kuitenkin on. Suosimalla vettä läpäiseviä ja välttämälä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja alueelta syntyvää valuntaa voidaan vähentää. Perinteisen asfaltin sijasta suositaan avointa asfalttia, kivituhkaa, reikäbetonilaattoja tai leveäsaumaisia kiveyksiä. Koko Lampelan alue sijaitsee maaperältään hyvin tai vähintään kohtalaisesti vettä läpäisevällä alueella. Sadevesien imeyttäminen maaperään on luonteva vaihtoehto valunnan pienentämiseksi Veitikanojaan.

Luonnontilaisia alueita pyritään lisäksi mahdollisuuksien mukaan säästämään ja ohjeistetaan jättämään tonteille istutettavia alueita. Rakennuksissa suositaan viherkattoja ja kattopuutarhoja perinteisen huopa-, tiili- tai peltikaton sijaan tai ohella. Myös mm. korkeakasvuiset heinät ja ruohot pidättävät paremmin hulevesiä kuin lyhyt leikattu nurmikko. Näiden käsittelyratkaisujen ohella hulevesiä voidaan myös suodattaa tai viivyttää erillisillä suodatus- ja viherpainanteilla, suodatuskentillä, viivytyksaltilla ja hyödyntämällä hulevesiä kasvillisuuden kasteluvetenä.

Käsittelyratkaisuilla on myös vedenlaatua parantava vaikutus. Avovesipintainen hulevesiverkosto mahdollistaa kasvillisuuden käyttämisen hulevesijärjestelmän osana. Hulevedet huuhtovat asuntoalueilla huomattavia määriä ravinteita, joita kasvillisuus voi hyödyntää parantaen veden laatua. Kasvillisuus pienentää veden virtausnopeutta, jolloin mm. hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineksen on mahdollista laskeutua ennen päätymistä Veitikanlampeen tai Kemijokeen. Kiintoainekseen on sitoutuneena myös suuri määrä muita epäpuhtauksia kuten öljyjä, rasvoja, raskasmetalleja, bakteereja ja suoloja.

Luonteva vaihtoehto Veitikanojan ajoittaiseen tulvimiseen varautumiseen on myös osoittaa Veitikanlammen läheisyydessä alueita, joille tulviminen voidaan hallitusti ohjata. Tulva-alueille voi sijoittaa toimintoja, joiden tilapäinen käyttökelttomuus tulvimisen aikana ei heikentäisi Lampelan asuntoalueen toimintaa. Näitä toimintoja voivat olla mm. puistot, liikunta- ja leikkipaikat sekä tarvittaessa pysäköinti.



*Kuva 7.32. Näkymä Pirttilammelle.*

Kemijoen tulviminen asettaa Lampelan alueelle tulvarajan +76,70. Tulva, joka ylittää vedenpinnantason N60 toistuvuus on 20 vuotta. Silloin on mahdollisesti käsillä myös kevätylivalunnan aiheuttama huippuvirtaama Veitikanojassa, joka on laskennallisesti valuma-alueen purkupisteessä n. 6 m<sup>3</sup>/s. Sen sijaan sadannasta aiheutuva huippuvirtaama ajoittuu todennäköisesti eri aikaan kuin Kemijoen tulviminen, jolloin +76,70 tason määrittämä tulva-alue on hyödynnettävissä Veitikanojan ja Veitikanlammen sadannasta aiheutuvaan tulvimiseen.

Veitikanojan mitoittamiseen suositellaan käytettäväksi keskimäärin viiden vuoden aikavälillä toistuvia sadantoja, jolloin laskennallinen mitoitusvirtaama Veitikanojassa on n. 4,3 m<sup>3</sup>/s ennen Veitikanlampea. Se tarkoittaa Veitikanojan kapasiteetin ylittymistä keskimäärin viiden vuoden välein, jolloin tulviminen ohjataan hallitusti em. alueille, jossa se ei aiheuta merkittävää haittaa. Lyhyempi aikaväli asettaisi mitoitusperusteeksi sulannan, jonka aiheuttama valunta Veitikanojaan ei pienene kovin dramaattisesti aikavälin lyhenteessä. Pidemmän aikavälin käyttö puolestaan johtaisi ojan tarpeettoman suureen kapasiteettiin normaalitilanteessa ja olisi myös kustannuksiltaan korkeampi.

Yksi vaihtoehto vähentää Veitikanojan tulvimista on padottaa Veitikanojaa ennen Lampelan asuinalueita tai ohjata Veitikanojaan laskevia purkureittejä niin, että suurilla virtaamilla ne padottavat vettä muodostaen tulvaniittyjä. Myös Veitikanojan laskuojan kapasiteettiin tulee kiinnittää huomiota Veitikanlammen tulvimisen ehkäisemiseksi. Mikäli purkureitti Harjulampeen aiheuttaa padotusvaikutusta, tulisi purkureitin märkäpiiriä laajentaa uomaan leventämällä tai syventämällä. Purkureitin virtausta voi parantaa myös pienentämällä uoman karkeuskerrointa tai mahdollisuuksien mukaan jyrkentämällä uoman pituusprofiilia.

Tulevan rakentamisen myötä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei hulevesiviemäriverkostoon kertyvä vesimäärä kasva entisestään. Lisäksi Lampelan uusille alueille tulisi suunnitella vettä imeyttäviä tai veden kertymistä hidastavia maaston muotoja ja rakenteita. Veitikanojan ja -lammen ympärillä olevien tonttien pinnan korko tulisi olla vähintään +77,50, jotta ne pysyvät kuivina pienvesistön tulviessa.

Veitikanoja ja muut kokoojaojat on ylitettävä siltaratkaisulla, sillä kaivojen ja rumpujen yhdistelmässä hulevesi joudutaan yleensä johtamaan niin alhaiseen korkoon, ettei sitä saa enää johdettua pintaan ilman pumppua.

## 7.21.2 Teknisen huollon verkostot

Osayleiskaavan yhteydessä ei ole laadittu erillisiä teknisen huollon verkostojen kehittämissuunnitelmia. Ao. asiantuntijat ovat osallistuneet ohjausryhmän työskentelyyn ja varmistaneet, että verkostoja voidaan laajentaa ja saneerata asemakaavoituksen ja toteuttamisen etenemisen mukaan.

### Vesihuolto

Vedenjakeluverkostoa ja jätevesiviemärintiä saneerataan ja laajennetaan asemakaavoituksen ja rakentamisen edetessä.

### Sähkö

Osayleiskaavan suunnittelualueelle ei suunnitella uusia sähköasemia tai uutta 110 kV:n siirtoverkkoa, joille täytyisi varata omia alueita.

Sähkönjakelun tarpeet ovat katualueella 10 kV:n keskijännite- ja 400 V:n pienjännitekaapeleiden ja jakokeskusten sijoittamisessa. Kiinteistöihin tulee sijoitettavaksi kiinteistö- ja jakelumuuntamoita. Muuntamoita alueella on yhteensä 77 kpl, joista valtaosa tulee vuoteen 2030 mennessä korvattavaksi uusilla. Muuntamot sijoittuvat uusiin tai saneerattaviin kiinteistöihin, joista liittymisehtojen mukaan luovutetaan korvauksetta verkonhaltijan ohjeiden mukaiset tilat muuntamoja varten.

Osayleiskaavan aineistossa on liitteenä sähkönkäyttöpaikkojen liittymisen ehdot LE-05, Energiategollisuus ry

### Kaukolämpö

Kaukolämpöverkostoa saneerataan ja laajennetaan asemakaavoituksen ja rakentamisen edetessä.

Kaupunginvaltuuston vuonna 2011 tekemä strateginen energiahuoltopäätös (Mustikkamaan biovoimalaitos) luo pohjaa kestäväälle kehitykselle.



Kuva 7.33. Kaukolämpöputkien reitti Mustikkamaan bioenergialaitokselta keskustaan, alustava.

### Ekopisteet

Osayleiskaavaehdotusta laadittaessa on yhdessä Napapiirin Residuum Oy:n kanssa selvitetty keräyspisteverkoston alueita keskustassa. Ekopisteen paras sijoituspaikka on

joko asuinalueiden läheisyydessä luonnollisten kulkureittien varrella tai palvelukeskittymien ja liikekeskusten tai kauppojen yhteydessä. Lajiteltujen jätteiden toimittamisesta ekopisteille koituu mahdollisimman vähän ylimääräistä vaivaa, kun sen voi tehdä muun asioinnin yhteydessä.

Seuraavassa kuvassa on esitetty alueet, jonne asemakaavoituksen yhteydessä tulee tutkia ekopisteen sijoittamista.



Kuva 7.34. Ekopisteiden sijoitusalueet keskustassa.

## 7.22 Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet

Keskustan osayleiskaavatyön osana keväällä 2011 laadittiin yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, joiden päätarkoitus on yleiskaavamääräyksiä tarkentaen ohjata keskustan asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua.

Rakentamistapaohjeet toimivat keskusta-alueen asemakaavoituksen tukena ja kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan laatukäsikirjana. Ohjeiden sisältö on suunniteltu keskustan ja erityisesti sen julkisen kaupunkitilan ja asumisen, palveluiden ja kaupallisen toimintaympäristön kehittämiseksi vähitellen yhtenäisempään suuntaan, nykyisen kaupunkikuvan hyviä piirteitä vahvistavaksi ja Rovaniemen imagoa tukevaksi.

Rovaniemen keskustan tärkeimpiä vetovoimatekijöitä ovat miellyttävä ja elävä katutila, kävelykadut ja aukiot. Merkittävimpinä uusina kehittämiskohteina korostuvat uusi tori Koskikadun varrella, kosken rannan kehittäminen yhtenäiseksi ja laadukkaaksi virkistysreitiksi sekä valtatie 4:n kansialue kaupunkirakennetta yhdistävine julkisine tiloineen. Kaupunkikuvallisesti tärkeitä ja vaalittavia alueita ovat Alvar Aallon hallinto- ja kulttuuri-korttelit sekä yleisesti ydinkeskustan eri aikakausilta säilyneet laadukkaat rakennukset.



Kuva 7.35. Yleispiirteisten rakentamistapaohjeiden osa-aluejako.

Keskustan korostettavia vahvuuksia ovat kaunis sijainti vesistöjen äärellä, vaarojen katveessa sekä omaleimainen, topografiaa noudattava katuverkko. Korostettavia kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat kaupunkimaisuus, elävyys ja pienipiirteisyys eli ”pikku-kaupunkihenki” sekä luonnonläheisyys. Oman lisänsä kaupunkikuvaan tuovat mm. museoiden ja kulttuurirakennusten ilmentämä kulttuuri ja taide sekä turismin ja joulunajan luoma sesongin mukainen vaihtuvuus.



Jatkossa rakennuskantaa Länsireunassa tulisi jatkaa selkeästi jaoteltuja, vaaleaksi rapattuja tai punatiilestä puhtaaksimuurattuja julkisivupintoja. Maantasokerroksen tulee erottua muusta julkisivupinnasta esim. isommin liikeilojen ikkunapinnoin, sisään vedettynä arkadina tai erilaisella materiaalikäsittelyllä. Parvekkeet Länsireunalla voivat olla joko sisäänvedettyjä tai osin ulkonevia kuitenkin korkealuokkaisin materiaalein ja yksityiskohdin. Julkisivuissa tulisi korostaa horisontaaleja linjoja esim. nauhaikkunoin tai levein parvekkein.

Kuva 7.36. Esimerkki rakentamistapaohjeesta keskustan länsireunalle.

## 7.23 Yleiskaavamääräyksiä

Rovaniemen keskustan osayleiskaavaehdotuksessa on käytetty pääosin Ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen (31.3.2000) mukaisia merkintöjä ja määräyksiä. Paikallisista oloista johtuvia sovelluksia on laadittu Ympäristöministeriön yleiskaavamerkintäoppaan mukaisesti.

Siltä osin kuin kyseessä ei ole puhtaasti standardimerkintä, osayleiskaavaehdotuksen merkintöjen käyttö ja tarkoitus on selostettu tässä kappaleessa.

- **Osa-alueen numero ja osa-alueen raja**

Suunnittelualue on jaettu viiteen toiminnalliseen ja kaupunkikuvalliseen osa-alueeseen.

- **Tiiviiden keskustakorttelien alue**

Keskustakorttelit on rajattu nykyiseen keskustaan. Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.

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

- **Kaupunkikuvallisesti arvokas alue**

Kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi on merkitty ydinkeskusta ja Erottaja, jotka ovat keskeisiä ja Rovaniemen kaupunkikuvan kehittymisen kannalta merkittäviä sekä Museoviraston laatiman valtakunnallisten alueidenkäyttövoitteiden mukaisen inventoinnin (RKY 2009) aluekohteet.

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.

- **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue**

Sairaalaniemellä sairaalakiinteistön reunapuusto on tuotu esiin, jotta se huomioidaan asemakaavoituksessa ja muussa suunnittelussa.

- **Uudet tai olennaisesti muuttuvat alueet**

Alueiksi, joiden ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu laadittaviin asemakaavoihin, on merkitty Lampelassa kolme aluetta. Veitikanlammen lounaispuolella kerrostaloalueeksi (AK) kaavailtu alue, joka alavuutensa vuoksi edellyttää tarkentavia tulvariskien tarkasteluja, keskeinen yritysalue (C), jossa kaupunki käy maanomistajien kanssa neuvotteluja tulevasta käytöstä sekä ratapihan eteläpuolinen maakaista (P), jota koskien ovat menossa kaupungin ja rautatietojimijoiden väliset neuvottelut.



Lisäksi muuttuviksi alueiksi on merkitty Sairaalanniemelle Kemijoenrannan kehittämissuunnitelman yhteydessä esitetty puiston (VP) laajentaminen vesialueelle, koska sairaalakiinteistön tulevasta käytöstä ei ole tehty päätöksiä sekä Koskipuistossa uimaranta-alue (RU), jonka yhteyteen on suunniteltu luonto- ja virkistyskeskusta.

- **AK Kerrostalovaltainen asuntoalue**

Merkintää on käytetty nykyisen keskustan reuna-alueilla sekä Kirkkolammen alueella.

Asemakaavassa rakennusten maantasokerrokseen voidaan sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.

- **AK-C Keskustan asuin- ja liikealue**

Merkintää on käytetty keskustan eteläosan asuinalueilla.

Alue varataan keskustaan soveltuvalle asumiselle ja liiketoiminnalle. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

- **AK-C-3 Keskustan asuin- ja liikealue**

Merkintää on käytetty ydinkeskustan alueella ja Erottajalla

Alue varataan keskustaan soveltuvalle asumiselle ja liiketoiminnalle. Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa asuin- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

- **AP Pientalovaltainen asuntoalue**

Merkintää on käytetty Kirkkolammen alueella Rauhankadun ympäristössä sekä kahdella yksittäisellä tontilla Ratantauksessa.

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytkeville pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.

- **C-1 Keskustatoimintojen alue**

Merkintää on käytetty Eteläkeskuksessa ja Lampelassa vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vievän kaupan alueilla.

Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

- **C-2 Keskustatoimintojen alue**

Merkintää on käytetty Kemijoenrannan hotellien kohdalla.

Alueelle saa sijoittaa majoitusrakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

- **C-3 Keskustatoimintojen alue**

Merkintää on käytetty ydinkeskustan kaupallisella vyöhykkeellä.

Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

- **P-1 Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue**

Merkintää on käytetty ydinkeskustan Erottajalla, Eteläkeskuksen pohjoisosassa sekä ratapihan pohjoispuoleisella vyöhykkeellä.

Määräyksen mukaan alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

- **pl Lähipalvelujen alue**

Merkintää on käytetty Koskikadun itäpään torialueelle sijoittuvaksi suunnitellun kahvilan kohdalla.

- **PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue**

Merkintää on käytetty olevien palvelujen ja hallinnon alueiden kohdalla.

- **VP Puisto**

Merkinnällä on osoitettu pääosa keskustan viheralueista.

Määräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

- **VL Lähivirkistysalue**

Merkinnällä on osoitettu Veitikanojan eteläpuolinen ranta-alue sekä kaava-alueen pohjoisosassa Kittiläntien ja Ounasjoen välistä aluetta.

Määräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

- **VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue**

Merkinnällä on osoitettu nykyinen keskusurheilukenttä.

Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa liikuntaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

- **R Loma- ja matkailualue**

Merkinnällä on osoitettu moottorikelkkailun tukikohdaksi suunniteltu alue Kittiläntien varrella.

Määräyksen mukaan asemakaavassa alueelle voidaan osoittaa matkailupalvelujen tukitoimintoja.

- **RM Matkailupalvelujen alue**

Merkintää on käytetty suojellun Katajarannan entisen kulkutautisairaalan kohdalla.

- **RL Leirintäalue**

Merkintää on käytetty Koskipuistossa olevan leirintäalueen kohdalla.

- **RU Uimarannan alue**

Merkinnällä on Koskipuistossa nykyinen uimaranta, jonka yhteyteen on kaavailtu luonto- ja virkistyskeskusta.

- **Uimaranta**

Symbolimerkintää on käytetty Koskipuistossa olevan uimarannan kohdalla.

- **Rautatieasema, linja-autoasema**

- Symbolimerkintöjä on käytetty olevien terminaalien kohdalla.

- **LT Maantien alue**

Maantiealueeksi on merkitty osayleiskaava-alueen läpi menevä valtatie 4 tiesuunnitelman mukaisine aluevarauksineen.

- **/kj Alue, jonka yläpuolelle saa rakentaa kevyelle liikenteelle tarkoitettua, julkisen kaupunkitilan osana toimivan kannen tai kulkuyhteyksiä**

Merkinnällä on osoitettu Erottajalla valtatie 4:n kattamisen laajentaminen Revontulikeskukselta etelään.

- **LR Rautatieliikenteen alue**

Rautatiealueeksi on merkitty osayleiskaava-alueen läpi menevä rautatie voimassa olevan asemakaavan mukaisine aluevarauksineen.

- **LV Venesatama**

Merkinnällä on osoitettu Linaanrannan, Koskenrannan ja Harjulammen olevat venesatamat laajennuksineen.

- **Yleiseen tai yksityiseen pysäköintiin varattu alue**

Merkinnällä on osoitettu olevat voimassa olevan asemakaavan mukaiset pysäköintialueet.

- **LPY Yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos**

Merkinnällä on osoitettu suunnitellut maanalaiset pysäköintilaitokset Erottajalla ja Lordin aukiolla.

- **Tori**  
Merkinnällä on osoitettu oleva Lordin aukio laajennuksineen, sekä Koskenrannan torialueet.
- **Jalankululle ja pyöräilylle varattava katualue**  
Merkintää on käytetty olevan Koskikadun kävelykadun kohdalla.
- **pp/a Kevytliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue**  
Merkinnällä on osoitettu suuri osa keskeisen jalankulkuvyöhykkeen kaduista.
- **jl Joukkoliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue**  
Merkinnällä on osoitettu Ruokasenkatu ja Poromiehenkatu.
- **ajo Alueen sisäinen ajoyhteys**  
Merkintää on käytetty Lampelassa osoittamaan asunto- ja palvelualueiden sisäisiä järjestelyjä asemakaavoituksen tarkennuksia varten.
- **ve Pintavalunnan hallintaan varattava alue**  
Nykyisen keskustan alueella on merkitty rakennettujen alueiden läpi menevät reitit, joilla tulee varautua pintavalunnan riskitilanteisiin.  
Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan asuntoalueilla tulee tontin pinta-alasta vähintään 20 % varata istutettavaksi.
- **EN Energiahuollon alue**  
Merkinnällä on osoitettu oleva muuntamon alue valtatie 4:n varrella osayleiskaava-alueen länsipäässä.
- **EH Hautausmaa-alue**  
Merkinnällä on osoitettu olevat hautausmaat kirkon läheisyydessä.
- **EV Suojaviheralue**  
Suojaviheralueeksi on merkitty valtatie 4:n pohjoispuoli Lampelan kohdalla.
- **/s Alue, jolla ympäristö säilytetään**  
Merkinnällä on osoitettu Linaanrannan ja Rauhankadun asuntoalueet, hallintokorttelit sekä Postitalolta rautatieaseman alueelle ulottuva vyöhyke.  
Määräyksen mukaan asemakaavaa muutettaessa tulee turvata rakennuskannan ja tontinkäytön ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.
- **/s-1 Alue, jolla sijaitsee kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltuja kirkollisia rakennuksia ja rakenteita**  
Merkinnällä on osoitettu olevat hautausmaat.

Määräyksen mukaan alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.

- **/p Kivijalkakauppojen alue**

Merkintää on käytetty asuntoalueilla kaupallisen keskustan lähivyöhykkeellä.

Määräyksen mukaan asemakaavassa tulee osoittaa maantason liike- ja työskentelytiloja rakennusten katujulkisivujen puolelle. Missä tämä ei ole mahdollista, maantason katujulkisivuille tulee osoittaa taidetta.

- **sr156 Suojeltava rakennus**

Merkinnällä on osoitettu 49 kohdetta.

Määräyksen mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 43 § 2 mom. nojalla ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa. Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon ja perusteluihin.

- **srA64 Asemakaavalla suojeltu rakennus**

Merkinnällä on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa suojellut rakennukset.

Numerointi viittaa kaavaselostuksessa olevaan luetteloon.

- **srT26 Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä**

Merkinnällä on osoitettu neljä kohdetta.

Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon ja perusteluihin.

- **srK154 Kirkkolain nojalla suojeltu rakennus**

Merkinnällä on osoitettu Rovaniemen kirkko.

Numerointi viittaa kaavaselostuksessa olevaan luetteloon.

- **sm3/403 Muinaismuistokohde**

Merkinnällä on osoitettu Sairaalanniemen, Veitikanharjun ja Katajanrannan muinaisjäännökset.

Muinaismuistolailla 295/63 rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Määräyksen mukaan aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston tai maakuntamuseon lausunto.

Numerointi viittaa kaavaselostuksen luettelossa olevan kohteen kuntakohtaiseen järjestysnumeroon.

- **RKY Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde**

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisen RKY 2009 -inventoinnin listalla olevat kohteet.

Määräyksen mukaan kohteen suojelutarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.
- **Moottorikelkkailun lähtöpiste**

Kelkkailun lähtöpisteet on merkitty Ystävyden puistoon, Koskipuistoon ja suunnitellun kelkkailun tukikohdan yhteyteen Kittiläntien varteen.
- **Kevyen liikenteen yhteystarve**

Merkinnällä on osoitettu Lampelan asemakaavalla selvittävän yritysalueen pohjois-eteläsuuntainen yhteystarve.
- **/hi Hiihtoon tarkoitettu reitti**

Merkinnällä on osoitettu ohjeelliset, myös hiihtoon tarkoitettut ulkoilureitit.
- **Viherverkoston osana toimiva katualue**

Merkintää on käytetty nykyisen keskustan alueella osoittamaan kadut, joiden suunnittelussa tulee huomioida myös viheryhteydet.
- **e=1.2 Likimääräinen aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan**

Määräyksen mukaan rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennusaloittain. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia tehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot voidaan osoittaa toteutettaviksi.
- **19-21 m Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna vie-reisen kadun pinnasta**

Yleisen kansainvälisen käytännön mukaista merkintää on käytetty koko keskustan osayleiskaavan alueella.

Ohjeen mukaan määräys koskee myös rakenteita ja laitteita.
- **Melun ja tärinän torjuntatarve**

Merkintää on käytetty valtatie 4:n varrella Lampelan ja Erottajan kohdalla sekä rautatiealueen varrella.

Määräyksen mukaan liikenteen melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu asemakaavaan, jossa ratkaistaan alueenrakennusten ja pihojen riittävä suojaus melulta ja tärinältä. A-painotettu melutaso asuinrakennuksen sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.

- **/saa Puhdistettava/kunnostettava maa-alue**

Merkintää on käytetty Lampelan alueella ja Erottajalla tiedossa olevien pilaantuneiden maiden kohteiden kohdalla.

Määräyksen mukaan alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

- **+76,70Tulvakorkeus**

HQ 1/100 tulvamallilaskennan mukainen tulvakorkeus (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus HW 1/100 N43-korkeusjärjestelmässä).

Määräyksen mukaan 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 viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. tulvakorkeus on joskus ylitetty (esim. jääpatotulva), tämä korkeampi korkeus on otettava määrääväksi alimpia rakentamiskorkeuksia määrittäessä.

Kirkonjyrhämän ja Linaan kohdalle merkityt korkeudet sekä osayleiskaavan määräys perustuvat Lapin ELY-keskuksen osayleiskaavaehdotuksesta antamiin lausuntoihin.

- **Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavat erityismääräykset**

- Rakentamistaohjeet ja kaupunkikuvan kehittäminen. Kaavaan liittyvät yleispiirteiset rakentamistaohjeet, joihin asemakaavan ja julkisen kaupunkitilan suunnittelun tulee perustua. Määräyksen mukaan erityisesti tulee eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja.
- Pysäköinti. Asemakaavassa tulee osoittaa autopaikkoja asuinrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/80 ke-m<sup>2</sup> sekä liike-, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 ke-m<sup>2</sup>. Tiiviiden keskustakorttelien alueella autopaikkoja tulee osoittaa asuinrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/100 ke-m<sup>2</sup> ja enintään yksi ap/80 ke-m<sup>2</sup>. Pysäköintimääräykset tarkennetaan asemakaavoituksessa. Ohje: osa-alueella 5 (Eteläkeskus) asemakaavassa tulee pyrkiä kiinteistöjen välisiin pysäköinnin yhteisjärjestelyihin.
- Piha-alueiden käyttö. AK- ja AK-C -alueilla asemakaavassa tontin pinta-alasta noin 20 % tulee varata istutettavaksi leikki- ja oleskelualueeksi.

- **Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskeva ohje**

- Havainnollistaminen. Asemakaavan muutosten yhteydessä on esitettävä havainnollisesti muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.

Osayleiskaavan yhteydessä on tavanomaisesta käytännöstä poiketen koottu myös keskustan virtuaalimalli, josta on yleiskaavan tarkkuudella työstettyjä tulosteita tässä kaavaselostuksessa.

Virtuaalimallia voidaan käyttää asemakaavojen yhteydessä tarkennettavan havainnollistamisen ja kaupunkikuvallisen ym. tarkastelujen pohjana.



## 8 KAAVAN VAIKUTUKSET

Edellä kohdassa 6.3.4 on arvioitu kolmen rakennemallivaihtoehdon vaikutusta suhteessa nykytilanteeseen sekä vertailtu niitä että tosiinsa.

Tässä kappaleessa arvioidaan kaavaehdotuksen vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen.

### 8.1 Vaikutukset maisemaan

Keskustaan pitäytyminen ja intensiteetin kasvaminen jo rakennetuilla alueilla korostaa suurimittakaavasta jokimaisemaa ja jylhiä vaaroja. Vahva maisemarakenteen solmukohdasta määrittää edelleen keskustan luonnetta, ja kaupunkirakenteen tiivistäminen hyödyntää maisemarakenteen lähtökohtia.

Kirkkolammenpuiston maisemakuvallinen viheraluekokonaisuus säilyy ja kehittyy. Sairaalanpuiston palvelurakentaminen ja puiston laajentaminen tuovat uusia yksityiskohtia paikan maisemakuvaan.

Lampelan rakentamisen myötä alueen maisemakuvalliset arvot (lampi ja puro sekä niitä ympäröivä luonto) nivoutuvat osaksi kaupunkirakennetta. Maiseman arvo kasvaa.

### 8.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Rakennetusta kulttuuriperinnöstä on merkitty uusia suojelukohteita ennestään suojeltujen lisäksi. Tiivistyvän keskustan alueelle on kehitetty aluetehokkuuksia ja rakennusten korkeuksia koskevat kaavamääräykset, jotka rohkaisevat olevien rakennusten perusparantamiseen.

Mahdollisuus rakennusten korottamiseen perusparannusten yhteydessä ja paikoin myös nykyisten rakennusten korvautumiseen uusilla voi paikallisesti muuttaa kaupunkitilallisia suhteita suojeltujen kohteiden läheisyydessä. Tätä vaikutusta ei kuitenkaan ole arvioitu merkittäväksi.

Merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön voi olla ydinkeskustassa ja Erottajalla keskustelluilla, korkeilla rakennuksilla. Mikäli tällaisia suunnitellaan, vaikutukset tulevat arvioitaviksi asemakaavoituksen yhteydessä.

Muinaisjäänöksiin osayleiskaavalla kaavalla ei ole suoranaista vaikutusta.

### 8.3 Vaikutukset luonnonoloihin

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjavesiin, ilmaan eikä ilmastoon.

Tiivistäminen keskusta-alueella ei uhkaa kasvi- ja eläinlajien esiintymistä. Ranta-alueet säilyvät muualla paitsi mahdollisesti Sairaalanpuistossa, jossa puiston laajentamiseksi on suunniteltu täyttöä. Törmäpääskykolonioiden potentiaaliset pesimäalueet voivat tällöin vähentyä. Asia ratkaistaan ja vaikutukset arvioidaan asemakaavoituksessa. Luonnon monimuotoisuutta ylläpitävien ekologisten yhteyksien toiminta säilyy Kemijoen osalta.

Sairaalanpuiston mahdollisen laajentamisen ja venesatamien vaikutuksista on tehty erillinen arviointi. Sen mukaan Sairaalanpuiston alueen vesistövaikutukset käytettävissä olevan yleissuunnitelmatason tiedon perusteella eivät todennäköisesti ole merkittäviä. Jatkosuunnittelussa tulee tehdä tarkemmat selvitykset ja arvioinnit lupahakemusten vaatimassa laajuudessa. Huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella mahdolliset haitat voidaan minimoida.

Lainaanrannan venesataman laajennuksella tai Koskenrannan rantalaiturin toteuttamisella ei ole merkittäviä luonto- tai vesistövaikutuksia.

Veitikanlampien yhteys kapenee jonkin verran. Veitikanojan ja -lammen muodostama ekologinen yhteys kapenee erityisesti pohjoispäästään. Lammen ja puron viheryhteydet ovat potentiaali, joka voidaan realisoida ja kehittää Lampelaa rakennettaessa.

### 8.3.1 Natura-tarvearviointi

#### Johdanto

Natura 2000 verkosto koostuu lintudirektiivin mukaisista erityisistä linnustonsuojelualueista eli SPA -alueista (Special Protection Areas) sekä luontodirektiivin tarkoittamista erityisten suojelutoimien alueista SAC -alueista (Special Areas of Conservation).

Luonnonsuojelulain 65 § mukainen hankkeiden ja suunnitelmien arviointi nk. Natura-arviointi on tehtävä hankkeesta, jos se yksinään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luontoarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 verkoston alueeksi. ja ELY-keskus antaa arvioinnista lausunnon. Lsl:n 66 §:n mukaan lupaa ei tule myöntää mikäli arviointi osoittaa hankkeen heikentävän merkittävästi alueen em. luontoarvoja.

Tässä Natura tarvearvioinnissa selvitetään Rovaniemen keskustan osayleiskaavan kaavavarausten vaikutuksia Natura 2000 verkostoon kuuluvan Ounasjoen (FI1301318) Natura 2000 alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin. Natura tarvearvioinnin laati FM Seija Väre, Sito Oy:stä

#### Merkittävän haitan määrittäminen

Merkittävän haitan määrittämisessä tulee ottaa huomioon suojeltavan alueen erityispiirteet, luonnonolosuhteet, suojelun tavoite ja alueen koko. Hankkeen vaikutuksista tulee tarkastella suoria vaikutuksia, välillisiä vaikutuksia sekä muiden alueeseen kohdistuvien hankkeiden yhteisvaikutuksia.

Hankkeen aiheuttamat vaikutukset luontoarvoihin voivat olla merkittäviä, jos

- Hankkeen toteuttamisen jälkeen suojeltavan lajin tai luontotyypin suotuisa suojelutaso ei toteudu.
- Alueen olosuhteet muuttuvat hankkeen johdosta siten, ettei suojeltavien lajien tai elinympäristöjen esiintyminen ja lisääntyminen ole pitkällä aikavälillä mahdollista.
- Hanke heikentää olennaisesti suojeltavan lajiston runsautta tai luontotyypin ominaispiirteet heikkenevät tai häviävät hankkeen toteuttamisen johdosta.
- Luonnon ominaispiirteet tai suojeltavat lajit häviävät alueelta kokonaan.

Vaikutusten merkittävyyttä arvioidaan myös alueen koskemattomuuden kannalta. Hanke ei saa uhata niiden luontotyyppien tai lajien kantoja, joiden tulee säilyä elinvoimaisina ja joiden vuoksi alue on valittu Natura 2000 -verkostoon.

#### Ounasjoen Natura 2000-alue

Ounasjoki (FI1301318) sijaitsee osayleiskaavan pohjoisosassa siten, että kaavan maa-alue rajautuu Natura alueeseen Arktikumien rannassa noin 900 metrin matkalla. Joen Natura alueeseen kuuluvasta vesialueesta 22 ha (pohjoisosassa noin 300 metrin ja eteläosassa 160 metrin etäisyydelle rannasta) kuuluu kaava alueeseen. Ounasjoen Natura alue on kooltaan 4730 hehtaaria ja aluetyyppi on SCI -kohde.

Ounasjoki on suurin kokonaan maamme rajojen sisällä virtaavista rakentamattomista joista. Joki on yläosaltaan luonnontilainen ja Kittilän ja Rovaniemen välillä lievästi kuormitettu. Joen yläosassa vesi on lievästi humuspitoista ja niukkaravinteista. Joen alajuoksulla veden humus- ja ravinnepitoisuudet hieman kasvavat, mutta ravinnepitoisuudet ovat edelleen karulle vedelle ominaisia.

Ounasjoen suistossa sijaitsevat laajat tulvaniittysaaret ovat suuremmat kuin missään muualla Ounasjokivarressa. Runsaimpana esiintyviä niittytyyppejä ovat suursara- ja heinä-tulvaniityt sekä tuoreet suurruohotulvaniityt. Isommissa saarissa on myös pajupensaikkoa ja Koivusaarella koivuvaltaista tulvametsää.

Ounasjokisuisto on myös linnustollisesti arvokas alue muuton aikaisena levähdys- ja ruokailualueena erityisesti kahlaajalinnuille.

Ounasjoen Natura 2000 alueen suojeluperustana ovat

#### **Luontodirektiivin luontotyypit:**

Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit 95 %

Pohjoiset, boreaaliset tulvaniityt 4 %

\*) *Alnus glutinosa* ja *Fraxinus excelsior*-tulvametsät (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) 1 %

\*) priorisoitu luontotyyppi

#### **Luontodirektiivin liitteen II lajit:**

laaksoarho

#### **Lintudirektiivin liitteen I linnut:**

kurki

lapintiira

laulujoutsen

liro

sinirinta

suokukko

vesipääsky

#### **Lintudirektiivin liitteessä I mainitsemattomat säännöllisesti esiintyvät muuttolinnut:**

metsähanhi

lapinsirri

jouhisorsa

mustaviklo

mustalintu

punajalkaviklo

pilkkasiipi

pikkulokki

#### **Muuta lajistoa:**

haapana

harjus

heinätavi

järvitaimen

jouhisorsa

pohjasiika

lapasorsa

vaellussiika

sinisorsa

jokipaju

tavi

tulvasammal

telkkä

viitasammal

tukkasotka

Alueeseen sisältyy Ounasjoen vesialue sekä Ounasjoen suiston saaret.

Ounasjoki on suojeltu voimalaitosrakentamiselta lailla (laki Ounasjoen erityissuojelusta 703/83). Ounasjoen vesialueen suojelu toteutetaan vesilain nojalla ja suistosaarten suojelun keinona on maankäyttö- ja rakennuslaki.

#### Hankkeen kuvaus

Rovaniemen keskustan alueelle on laadittu osayleiskaavaa kevästä 2010 lähtien. Kaavaehdotus oli nähtävillä helmi-maaliskuussa 2012, ja tarkistettu ehdotus valmistuu keväällä 2012. Osayleiskaavassa esitetään tiivistävää rakentamista keskustan alueelle sekä täydentävää rakentamista keskustan eteläosiin Erottajan ja Lampelan alueelle.

Osayleiskaava ulottuu valtatie 4:n pohjoispuolelle kantatie 79:n suuntaisena noin 900 metrin matkan. Kaava käsittää myös vesialueen joen keskilinjan saakka.

Valtateiden kulmauksessa sijaitseva Arktikumin arktinen keskus puistoineen ulottuu rantaan saakka. Kaavassa tämä alue on merkitty (PY) julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Pohjoisempana on uimaranta ja viheralue, joka kaavassa on merkitty (VL) lähivirkistysalueeksi. Alueen eteläreunaan on varattu (LP) yleiseen ja yksityiseen käyttöön varattu pysäköintialue sekä (R) loma- ja matkailualue, jolle asemakaavassa voidaan esittää matkailun tukipalveluita. Valtatie 4:n eteläpuolella on venesatama-alue.

Joen rantaan on merkitty ulkoilureitti, vesialueen puolelle hiihtoreitti sekä keskeemmälle moottorikelkkareitti. Viimemainitusta on esitetty yhteys loma- ja matkailupalvelualueelle rantaan.

#### Hankkeen vaikutukset

##### **Suorat vaikutukset**

Osayleiskaavassa esitetyllä rakentamisella ei arvioida olevan suoria vaikutuksia Ounasjoen Natura 2000 alueen luonnontilaan.

##### **Välilliset vaikutukset**

Maakuntakaavassa vesialueille on merkitty moottorikelkkareittejä, myös Ounasjokea pohjoiseen. Jätkänkynttilän sillan eteläpuolella, Jätkänpuiston alueella on ollut talvisin moottorikelkkojen lähtöpiste. Siellä saattaa talvella olla pysäköitynä 50-100 moottorikelkkaa. Näistä osa tai mahdollisesti kaikki saattavat siirtyä uimarannan alueelle esitetyille uudelle moottorikelkka pisteelle. Moottorikelkkailu alkaa joulukuulla sen jälkeen kun kestävä jää on muodostunut jokeen ja päättyy huhti-toukokuulla jäätilanteen kehittymisen mukaisesti. Kun moottorikelkat ovat huollettuja ja kunnossa, niistä ei pääse öljy tai polttoainetta jäälle tai veteen. Jään päällä tapahtuva moottorikelkkailu ei aiheuta merkittävää heikentävää vaikutusta Ounasjoen Natura 2000 alueen luontoarvoihin.

##### **Linnustovaikutukset**

Kaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuu pääsääntöisesti rantapuuston taakse, jolloin se ei vaikuta haitallisesti pesimälinnustoon eikä myöskään muuтонаikaiseen linnustoon. Moottorikelkkailu tapahtuu talvella, jolloin liikkuminen alueella tai moottorikelkkojen aiheuttama meluhaitta ei häiritse linnustoa.

#### Johtopäätökset

Hankkeen toteuttamisesta ei tarvearvioinnin perusteella aiheudu luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisia merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Näin ollen hankkeen toteuttamiselle ei ole Natura-säännöksistä johtuvia esteitä. Vaikutukset pohjavesialueisiin

Pohjavesialueisiin kaavalla ei ole vaikutusta.

#### **8.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön**

Kaava mahdollistaa asuntojen lisärakentamisen keskustaan ja Lampelaan sekä Lampelaan myös palveluita, jolloin hyvien palveluiden äärellä on nykyistä useampi ihminen. Tällä on myönteisiä vaikutuksia elinoloihin.

Erottajalle on suunniteltu hyvinvointipalvelujen keskusta, jonka tavoitettavuus on nykyistä terveyskeskusta parempi. Tämä parantaa varsinkin autottomien käyttäjien elinoloja.

Sairaalanniemelle on mahdollista perustaa hoivakoti ja ehkä myös palveluasumista, mikä parantaa iäkkäiden ihmisten ja myös heistä huolta kantavien omaisten elinoloja.

Veitikanojan varsi otetaan virkistyskäyttöön, ja Sairaalanniemeen tulee mahdollisesti lisää virkistysaluetta. Uimarannan palveluja parannetaan, ja Ounasjoen itäranta avataan kokonaan julkiseen käyttöön. Osaa keskustan kaduista kehitetään osaksi viherverkostoa. Nämä toimet lisäävät viihtyisyyttä, ja niillä on myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön.

Valtatietä 4 katetaan, jolloin alueen kulttuuripalveluiden saavutettavuus ja käytettävyys paranevat. Tämä parantaa ihmisten elinoloja.

Kauppatori siirtyy Rovaniemen kaupalliseen keskustaan. Siellä torikaupan edellytykset paranevat, ja tori tarjoaa keskustassa nykyistä monipuolisempia palveluita. Torikauppa elävöittää keskustaa ja parantaa kaupallisia palveluita. Näillä on myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin.

#### **8.5 Vaikutuksen väestön kehitykseen ja asumiseen**

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia väestön määrän kehittymiseen. Uusien asuntojen sijoittuminen nykyisen keskustaan ja Erottajan alueelle sekä Lampelan kehittyminen uutena keskusta-asumisen alueena vastaa asuntojen kysyntään, millä on myönteinen vaikutus keskusta-asumiseen ja asuntomarkkinoihin.

Asumisen mittakaava vastaa lisääntyvien pientalouksien kysyntää. Etäisyydet jalankulkuyöhykkeen palveluihin eivät muutu nykyisestä. Tiivistyminen lisää kysyntää, millä on palvelujen säilymiseen ja asuinympäristön kehittymiseen myönteinen vaikutus.

#### **8.6 Vaikutukset palveluihin**

Vaikutukset palveluihin ovat myönteisiä.

Keskustan alueelle tulee nykyistä enemmän asukkaita, mikä lisää lähipalvelujen kysyntää ja siten tukee keskustan julkisia ja kaupallisia palveluita.

Terveyspalvelut paranevat, kun terveysasema sijoitetaan Erottajalle ja Sairaalanniemeen tulee vanhusten hoitokoti ja senioriasuntoja.

Kouluolot paranevat, kun Lampelan alueelle rakennetaan uusi koulu.

Kaava tukee matkailupalveluiden kuten hotellien, leirintäalueen ja uimarannan kehittämistä. Rovaniemen voi olettaa myös hyötyvän merkittävästi matkailun välillisistä vaikutuksista, koska kaupungin monipuolinen elinkeinorakenne mahdollistaa sen, että matkailuyritykset koko Lapin alueelta ostavat palveluja ja tavaroita seudun muilta yrityksiltä.

## 8.7 Vaikutukset työpaikkoihin

Kaavan vaikutuksesta työpaikkojen määrä keskusta-alueella kasvaa, mitä voi pitää myönteisenä.

Pienteollisuutta ja tuotantolaitoksia kaava-alueella on nykyisin lähinnä Lampelassa. Asuinalueen alta suuri osa näistä työpaikoista siirtyy kauemmaksi keskustasta muun muassa teollisuuskylään.

Kaupan työpaikkojen määrä kaava-alueella kasvaa, kun toteutetaan uusia kauppoja Erottajalle ja Lampelaan. Keskustan täydennysrakentaminen tukee uusien kauppojen lisäksi myös keskustan nykyisten kauppojen toimintaedellytyksiä ja siten kaupan nykyisten työpaikkojen säilymistä keskustassa.

Rovaniemen keskustassa yli 65-vuotiaiden asukkaiden osuus kasvaa ja siten myös sosiaali- ja terveyspalveluiden tarve. Sairaalanlanniemeltä terveyskeskus siirtyy hyvinvointipalveluiden keskuksen keskustaan ja sairaalan toiminnot pääosin keskussairaalan alueelle Ounasmetsään. Kaava-alueella sosiaalialan työpaikkojen määrä kasvaa nykyisestä, kun alueelle tulee muun muassa palveluasumista ja avustettavia ihmisiä on nykyistä enemmän. Sairaalan toimintojen siirtyminen keskussairaalan alueelle vähentää alan työpaikkoja kaava-alueella.

Lisärakentaminen keskustassa lisää myös alueen kouluikäisten määrää, mikä tukee keskustan nykyisten koulujen työpaikkojen säilymistä.

Kaava-alueen tiivistäminen edellyttää uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentamista. Tätä kautta alue työllistää rakennusalaan. Vaativa keskustarakentaminen työllistää hiukan enemmän verrattuna rakentamiseen väljemmillä alueilla keskustan ulkopuolella.

Hallinnon, liikenteen ja logistiikan työpaikkoihin kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

## 8.8 Muut taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat todennäköisesti myönteisiä.

Rakentamistoiminta ja asuntokuntakoon muuttumiseen perustuva palvelujen kysyntä pitävät yllä talouden kehittymistä ja palveluyrityksiä sekä luovat kysyntää uusille palveluille. Keskustan ulkopuolelle suunniteltu bioenergialaitos luo osaltaan taloudellista aktiiviteettiä myös keskustan alueelle.

Keskustan tiivistyessä välttämättömän liikkumisen suoritteet ja kustannukset vähenevät.

Keskustan tonttien ja asuntojen arvo todennäköisesti kasvaa edelleen.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin tarvitaan saneerauksia joka tapauksessa, mikä tiivistämisen myötä saa myös kannattavuutta.

## 8.9 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset keskustan yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä.

Vt 4:n kaupunkirakennetta jakava vaikutus lievenee oleellisesti.

Lisärakentaminen vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen, kun ydinkeskusta tiivistyy. Uusia asukkaita tulee kävelyetäisyydelle, mikä edistää myös palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn vähitellen siirryttäessä kasvillisuuden edellytykset paranevat ja ympäröiviin vesistöihin huuhtoutuvien epäpuhtauksien määrä vähenee. Lampelan rakentaminen mahdollistaa hulevesien käsittelyn luonnonmukaisella tavalla taloudellisesti ja tehokkaasti.

Olevan hulevesiverkon käyttöikä on pitkä. Verkostoa voidaan hyödyntää varajärjestelmänä ja talvikuivatuksessa.

## 8.10 Liikenteelliset vaikutukset

### Kevyt liikenne

Keskustan kehäkadun ja siihen liittyvät keskitetyn pysäköinnin ratkaisut mahdollistavat kehän sisäpuolisen alueen kehittämisen kevyen liikenteen vyöhykkeenä, jolla mm. ajonopeudet alenevat liikkumisympäristön kehittyessä. Kevyen liikenteen verkon kehittämisen viherkatuineen palvelee samaa tarkoitusta.

Keskustan eteläosaan muodostuu selkeä kevyen liikenteen solmukohta ja porttialue. Vt 4:n länsipuoli kytkeytyy osaksi kaupunkikeskustaa, ja urheilukentän ympäristö rauhoittuu ajoneuvoliikenteeltä. Taidemuseon - Revontulikeskuksen - Urheilukentän väliselle alueelle muodostuu uutta ajoneuvovapaata kaupunkitilaa. Revontulikeskukselta linja-autoasemalle ja edelleen Lampelan uudelle sillalle ja rautatieaseman laituriyhteyksiin muodostettava keskustan kevyen liikenteen akseli selkeyttää pohjois-eteläsuuntaista liikkumista.

### Ajoneuvoliikenne

Lapinkävijäntien kehittäminen osana kaupunkikehää selkeyttää keskustan katuverkkoa. Vt 4:n tarpeeton liittymäramppi (Hallituskadulta) poistuu. Lampelan ja Vapaudentien yhdistävä vt 4:n alittava katuyhteys parantaa Lampelan saavutettavuutta ja selkeyttää keskustan katuverkkoa.

### Joukkoliikenne

Ruokasenkadun jatke Lapinkävijäntielle sekä lähiliikenteen terminaalin kehittäminen selkeyttävät kadun roolia joukkoliikennekatuna.

Lampelan uusi siltayhteys ja mahdollisuus citybussiliikenteeseen parantavat joukkoliikenteen palvelutasoa.

### Pysäköinti

Rakentamistehokkuuden nykyisessä keskustassa kasvaessa kiinteistökohtaiset pysäköintipaikat sijoittuvat pääsääntöisesti maan alle. Kadunvarsipaikkojen määrä jonkin verran vähenee keskustan liikkumisympäristöä kehitettäessä. Pysäköintipaikkojen kokonaismäärä ei kuitenkaan vähene, koska maanalaiset pysäköintijärjestelyt kompensoivat poistuvia kadunvarsipaikkoja. Samalla ydinkeskustaan syntyy nykyistä viihtyisämpää liikkumisympäristöä ja kaupunkitilaa.

### Rautatieliikenne

Tavaraliikenne on kasvamassa, mikä lisää melu- ja värinävaikutuksia. Nämä tulee ottaa osayleiskaavamääräyksen mukaan huomioon asemakaavoituksessa.

## 8.11 Kustannusvaikutukset

### Infran tuotot ja kustannukset

Osayleiskaavan merkittävimmistä muutosalueista (Erottaja, Lampela, keskustan pysäköintilaitokset) on tehty investointilaskelmia yhdyskuntateknisistä kustannuksista rakennemalli-, kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa (Rapal Oy). Laskelmissa oli mukana erityiskohteena myös päätöksiä odottava Sairaalanniemi, vaikka sen osuus kokonaisuudessa oli vähäinen, tarkasteltujen kohteiden infran kustannuksista alle 4 %.

Laskelmiin sisältyvät yhdyskuntateknisistä kustannuksista myös kaukolämmön, energian ja tietoliikenteen investoinnit, jotka eivät ole kaupungin kustannuksia. Laskelmissa oletettiin, että nykyisen keskusta-alueen täydennysrakentaminen ei aiheuta lisätarvetta verkostoille.

Kaavaehdotusvaiheessa päivitetyn kustannus selvityksen mukaan yhdyskuntatekniikan kustannukset tarkastelualueilla olivat (maarakennuskustannusindeksi 122,1, alv 0 %) 25 vuoden aikana runsaat 84 milj. euroa.

Tuottoja arvioitiin vähentämällä rakennusoikeudesta saatavista tuloista investointikustannukset. Pysäköinnin investointikustannukset huomioitiin pysäköintilaskelmien mukaisina. Tuottolaskelmassa oletettiin kaupungin myyvän pysäköintipaikat investointikustannuksen hinnalla. Tuottoja kaupungille syntyy laskelman mukaan vajaat 126 milj. euroa.

Nettotuotto tarkastelluista alueista on siten noin 41 milj. (125,8–84,5) euroa.

### Kassavirta

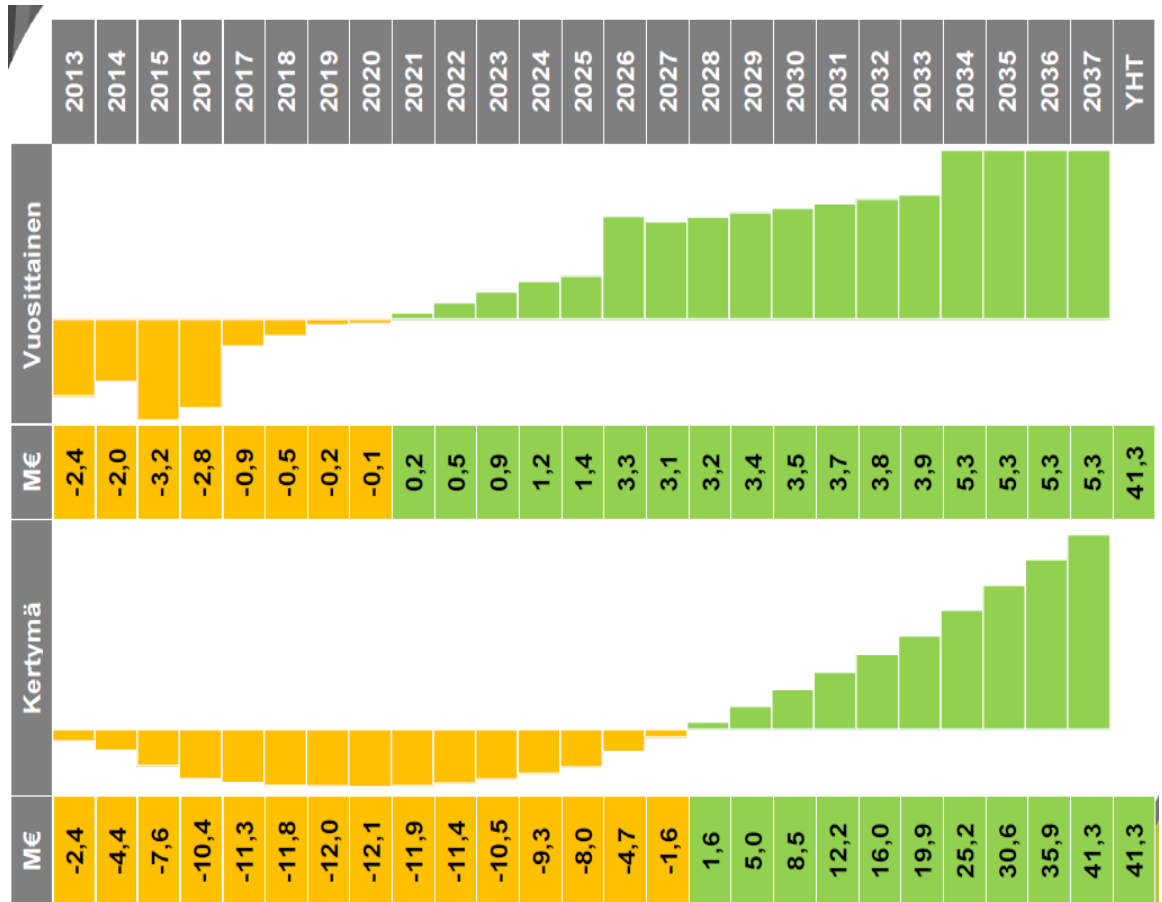
Tarkastelluista alueista tehtiin myös 25 vuoden kassavirtatarkastelu, johon sisältyvät kustannusarvion mukaiset rakentamiskustannukset ilman korjaus- ja ylläpitokustannuksia. Tarkastelun perusteella vuosittainen kassavirta kääntyisi positiiviseksi vuonna 2020 ja kumulatiivinen kassavirta vuonna 2026.

Laskelmissa infran alustava rakentamisaikataulu noudattaa alueen keskimääräistä uudisasuntotuotantoa (13 000 k-m<sup>2</sup>/v). Kustannukset jakautuvat tasaisesti rakentamisaikalle.

Laskelmissa oletettiin, että

- Tonttien vuokratulo on 5 % laskennallisesta myyntihinnasta.
- Vuokratulot kertyvät valmistuvan rakennusoikeuden mukaan.
- Pysäköintilaitosten rakentamiskustannukset katetaan rakentamisaikalle (3 v) jaksotetun kustannusarvion mukaan kiinteistöjen kanssa solmittavien sopimuksin.
- Kassavirrat ovat reaalisia (kustannusarvion mukaisia). Rahan arvon muutosta (nykyarvo) ja indeksikorotusten vaikutusta kassavirtoihin ei ole otettu huomioon.





Kuva 8.1. Kassavirrat 25 vuoden elinkaaritarkasteluna.

## 8.12 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Keskustan osayleiskaava on oikeusvaikutteinen Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaisesti:

1. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.
2. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
3. Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavaan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin [edellä sanotun] asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

## 9 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 9.1 Asemakaavoituksen vaiheistaminen

Hallituksen esityksen HE 81/2006 perustelutekstin mukaan kaavoituksella kunta voi varmistaa yhdyskuntarakenteensa kehittämissperiaatteet, edellytykset elinympäristön hyvälle laadulle ja säädellä asuntotuotannon määrää, sijoittumista ja rakennetta. Tonttien rakentamisen edellytyksenä kaavoituksen jälkeen on vielä se, että ne ovat yhdyskuntatekniikaltaan käyttöön otettavissa ja rakentamisen myötä alueelle tulevat asukkaat saavat tarvitsemansa palvelut.

Kaavoitetun tonttimaan riittävyteen suhteessa kysyntään vaikuttavat tonttien lukumäärä ja niissä oleva rakennusoikeus sekä tonttien laatu, sijainti, saatavuus ja rakentamiskelpoisuus. Kaikkiin näihin kunta voi vaikuttaa maankäyttöpolitiikallaan, jonka keskeisiä välineitä ovat maapolitiikka ja kaavoitus. Maapolitiikka sisältää sekä maanhankintaan että kaavojen toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Kaavoituksessa yleiskaava luo edellytyksiä kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja sitä palvelemaan maanhankintaan. Asemakaavalla kunta ohjaa asuntotuotannon rakennetta. (..) Asemakaavoitetun tonttimaan riittävyden arviointi on vaikeaa erityisesti silloin, kun merkittävä osa siitä on yksityisomistuksessa eikä kaavoitukseen ole liittynyt tonttien käyttöön saamista edistäviä sopimuksia. **Voidaan kuitenkin arvioida, että tarvitaan vähintään 4–5 vuoden asuntotuotantarvetta vastaava määrä turvaamaan riittävä tonttitarjonta, kun otetaan huomioon kaavoitusprosessin keston ennakointiin liittyvät epävarmuustekijät, kaavojen toteuttamiseen kuuluva aika ja asuntokysynnän mahdolliset muutokset.**

(HE 81/2006 vp kohta 2.2; <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2006/20060081>)

Osayleiskaava toteutuu ohjaamalla asemakaavoitusta ja muita rakennetun ympäristön toteuttamiseen tähtäviä toimenpiteitä.

#### Rakentamisjärjestys

Olellaisin toteuttamisen tavoite on vastaaminen alueelle kohdistuvaan asuntorakentamisen kysyntään, 250 000 kerros-m<sup>2</sup> vuoteen 2030 mennessä eli keskimäärin n. 13 000 k-m<sup>2</sup> vuodessa.

Kaavaehdotuksen pohjalta tavoite voidaan toteuttaa ohjaamalla kasvua keskustasta lounaaseen Erottajan ja vähitellen Lampelan suuntaan. Tämän yleisperiaatteen mukaan toteutuminen voisi vuoteen 2030 mennessä sijoittua (1 000 ke-m<sup>2</sup>):

▪	Keskustan tiivistyminen+	30
▪	Hankkeet	90 (Kiela, Lapinaukea, 10-kortteli)
▪	Erottaja	90
▪	<u>Lampela</u>	40 *)
Yhteensä asunnot		250
▪	+Palvelut	80

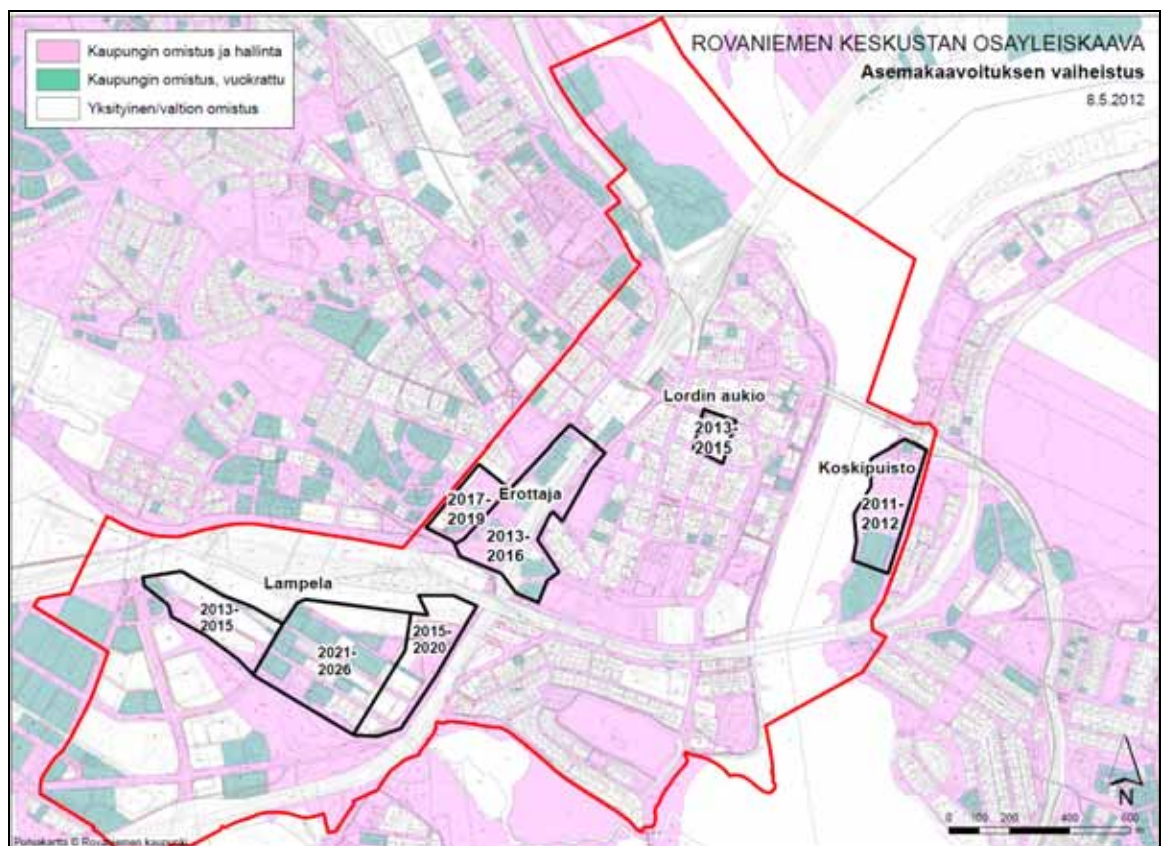
\*) Lampela vuoden 2030 jälkeen n. 140 000 k-m<sup>2</sup>, eli samalla kehitysvauhdilla runsaat 10 vuotta.

#### Alustava kaavoitusohjelma

3-vuotisjaksoissa asemakaavoitus toteuttaisi rakentamisjärjestystä seuraavan ohjelman mukaan.

Kausi	AK:t 1000 ke-m <sup>2</sup>	Paikka
- 2011	95 000 =7,5v varanto	Hankkeet
2012-2014	40 000	Lampela, Erottaja
2015-2017	40 000	Erottaja, Lampela
2018-2020	35 000	Lampela
2021-2023	30 000	Lampela
2024-2026	30 000	Lampela
<u>2027-2029</u>	<u>30 000</u>	<u>Lampela</u>
YHT.	300 000	
- Toteutukset	- <u>250 000</u>	
	50 000 = 4 v varanto	

Taulukossa asemakaavoitus kohdistuu pääosin kaupungin omistamille maille. Kohdistaminen on esitetty seuraavassa kuvassa. Tiivistyvillä alueilla asemakaavat laaditaan kysynnän mukaan.



Kuva 9.1. Asemakaavoituksen vaiheistaminen.

## 9.2 Projektialueet

Kaavaehdotusta laadittaessa ohjausryhmässä on keskusteltu kaupungille tulevista haasteista tulevien merkittävien muutosalueiden toteutumisen aikaansaamisessa.

Järjestetyssä työpajassa tarkasteltiin erityisesti Erottajaa ja Lampelaa omina hankealueinaan. Todettiin mm. hankesuunnittelun tarve sekä huolehtiminen alueiden erityisluonteesta keskustan kokonaisuudessa. Tärkeänä toimenpiteenä ovat arkkitehtuurikilpailut uusien alueiden asemakaavoitukseen ryhdyttäessä.

### **9.3 Vireillä olevia hankkeita**

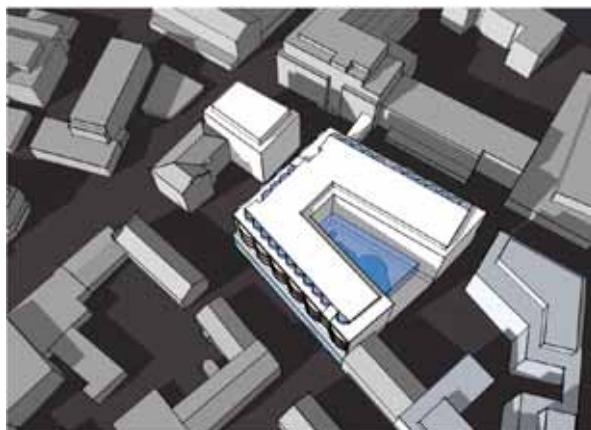
Rakennemallivaihtoehtojen, osayleiskaavaluonnoksen ja kaavaehdotusten ollessa nähtävillä kiinteistönomistajat ovat tuoneet esiin omia hankkeitaan, joita on seuraavilla sivuilla kuvattu osa-alueittain.

Hankkeista useat ovat alustavia ja edellyttävät jatkokehittämistä.

### 9.3.1 Osa-alue 1 Keskusta



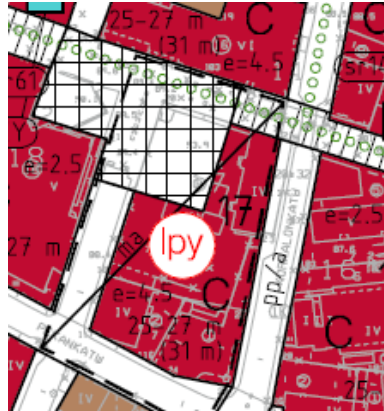
- *Kortteli 10. Edennyt asemakaavavaiheeseen. Suojelukohteet tarkistetaan tarvittaessa. (kerrostalotutkielma Arkkitehdit M3)*



- *Keskustan kylpylähotelli. Hankevalmistelu- ja asemakaavavaiheessa. Sanaksenaho Arkkitehdit*



- *Aalto Galleria, kortteli 12. Toteutettavissa osayleiskaavan mukaisesti. Sanaksenaho Arkkitehdit*
- *Vaskoolihippu Oy, Kiinteistö Oy Rovaniemen Rovakatu 36 a ja Kiinteistö Oy Rovapalkinen, kiinteistön kehittäminen, kortteli 12, tontit 4 ja 6. Toteutettavissa osayleiskaavan mukaisesti.*



- *Lapinmaan Kiinteistö Oy, Koskikatu 11, kiinteistön kehittäminen, kortteli 17. Liittyy kauppatoritoiminnan siirtämiseen keskustaan ja maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen. Edellyttää maankäytösopimusta.*
- *Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 21, kiinteistön kehittäminen majoitus-/hotellitilaksi, kortteli 21. Toteutettavissa osayleiskaavan mukaisesti.*
- *Kiinteistö Oy Rovaniemen Raumankulma, kiinteistön kehittäminen, kortteli 25. Toteutettavissa osayleiskaavan mukaisesti.*
- *Kiela, korttelit 33 ja 34. Edennyt asemakaavavaiheeseen.*
- *Lapinaukea, korttelit 3255 ja 3256. Asemakaava valmis, tontinluovutuskilpailu käynnissä.*



- *City Hotel -laajennus (DC3 Design, Napapiiri -hanke, kortteli 23, Pekankatu 8). Kaupunkikuvallista soveltuvuutta tulee tutkia huolella.*

### 9.3.2 Osa-alue 2 Kirkkolampi

- *Kiinteistö Oy Vapaudentie 1–5, kiinteistön kehittäminen asumistarkoitukseen, kortteli 61. On toteutettavissa osayleiskaavan puitteissa. Kaupunkikuvallinen soveltuvuus (rakennusten korkeudet) tulee tutkia.*
- *Kiinteistö Oy Liike- ja autokulma, Veitikantie 2-8, kiinteistön kehittäminen asumistarkoitukseen, kortteli 62. On toteutettavissa tarkistetun osayleiskaavan puitteissa.*

### 9.3.3 Osa-alue 3 Lampela



*Destian alue ratkaistaan arkkitehtuurikilpailulla ja sen tulosten pohjalta yhtenä asemakaavana.*

### 9.3.4 Osa-alue 4 Koskipuisto



- *Ounasvaaran Lato ry:n Luonto- ja terveystieteiden keskus. Vaikutukset selvitetään asemakaavan yhteydessä. Kuvassa avantouintikeskus Valionrantaan, arkkitehtuurikilpailun 2001 voittanut ehdotus "Lato" (arkkitehti Vesa Oiva).*

### 9.3.5 Osa-alue 5 Eteläkeskus



- *Maisema-arkkitehti Bernadett Lits'n ja arkkitehti Zoltan Fodorin ympäristöehdotukset. Tehty yhdessä Eteläkeskuksen alueen toimijoiden kanssa, täydentävät yleispiirteisiä rakentamistapaohjeita.*



## 10 LIITTEET

### 10.1 Tilastotiedot

Seuraavassa taulukossa on eritelty keskustan osayleiskaava-alueen pinta-alat ja likimääräiset kerrosalat osa-alueittain ja maankäyttöluokittain.

Kerrosalat ovat laskennallisia sekä AK-C-37 ja C-37 -alueilla arvioita. Rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksessa.

Taulukko 10.1. Osayleiskaava-alueen pinta-alat ja likimääräiset kerrosalat.

maankäyttö osa-alue	pinta-ala (m <sup>2</sup> ) / kerrosala (k-m <sup>2</sup> )										YHT	
	1 Keskusta		2 Kirkkolampi		3 Lampela		4 Koskipuisto		5 Lampela			
YHT	1 866 547	1 388 634	483 608	153 420	677 050	131 733	246 092	2 081	475 125	149 122	3 748 422	1 824 990
AK	0	0	0	0	16 468	0	0	0	0	0	16 468	0
C	0	0	0	0	131 024	0	0	0	0	0	131 024	0
P	0	0	0	0	9 932	0	0	0	0	0	9 932	0
VP	0	0	18 261	0	0	0	0	0	0	0	18 261	0
AK	191 570	311 205	72 880	77 635	37 598	54 059	0	0	0	0	302 048	442 899
AK-C	110 893	218 598	19 824	28 752	0	0	0	0	0	0	130 717	247 350
AK-C-37	87 687	219 234	0	0	0	0	0	0	0	0	87 687	219 234
AP	4 838	3 535	60 430	21 201	0	0	0	0	0	0	65 268	24 735
C-1	0	0	0	0	48 204	58 168	0	0	249 276	124 638	297 480	182 806
C-2	8 377	16 754	0	0	0	0	0	0	0	0	8 377	16 754
C-37	102 170	377 628	0	0	0	0	0	0	0	0	102 170	377 628
P-1	54 366	84 634	4 016	4 016	39 013	19 507	8 744	1 749	48 967	24 484	155 106	134 389
PY	178 489	157 047	37 533	21 816	0	0	0	0	0	0	216 022	178 863
VP	106 339	0	78 776	0	42 520	0	33 920	0	0	0	261 555	0
VL	18 969	0	0	0	39 185	0	0	0	2 553	0	60 707	0
VU	24 578	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 578	0
R	4 003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 003	0
RM	0	0	0	0	0	0	1 663	333	0	0	1 663	333
RL	0	0	0	0	0	0	25 963	0	0	0	25 963	0
RU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LT	159 786	0	9 570	0	71 206	0	15 009	0	58 951	0	314 522	0
LR	28 530	0	22 167	0	112 589	0	13 892	0	30 868	0	208 046	0
LV	20 137	0	2 111	0	0	0	0	0	0	0	22 248	0
LPY	26 554	0	6 934	0	0	0	0	0	0	0	33 488	0
KATU*	277 719	0	60 862	0	63 806	0	16 755	0	76 363	0	495 505	0
TONI	11 360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 360	0
EN	0	0	0	0	0	0	0	0	8 147	0	8 147	0
EH	0	0	17 923	0	0	0	0	0	0	0	17 923	0
EV	0	0	0	0	18 926	0	0	0	0	0	18 926	0
W	448 144	0	72 321	0	45 076	0	125 413	0	0	0	690 954	0

\*katu+jk/pp+pp/a+jl

### 10.2 Osayleiskaavamääräykset ja -kartta pienennettynä (A4)

Seuraavilla sivuilla.

# Rovaniemen kaupunki

## Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 12.11.2012, § 140

1:5 000

### Kaavamerkinnot ja -määräykset

- 3** Osa-alueen numero.
- Osa-alueen raja.
- Tiividen keskustakorttelien alue. Alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve. Ohje: Asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittamiseen kaupunkirakenteeseen, edistää vakaajayhtiöiden maantaso- ja liikkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskittelyyn pysäköintin tai maanalaisena pysäköintinä torilla. Rakennusten maantasokerroksin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.
- Kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Asemakaavotuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeseen ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratotaan asemakaavassa. Ohje: Asemakaavotettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.
- AK** Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan.
- C** Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan.
- P** Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan.
- VP** Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan.
- AK** Kerrostalovaltainen asuntalo. Asemakaavassa rakennusten maantasokerroksien voidaan sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.
- AK-C** Keskustan asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustaan soveltavalle asumiselle ja liiketoiminnalle. Alueella ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- AK-C2** Keskustan asuin- ja liikealue. Alueella saa sijoittaa asuin- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueella ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- AP** Pientalovaltainen asuntalo. Alue varataan pääasiassa asuntaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.
- AK-C3** Keskustatoimintojen alue. Alueella saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueella ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- AK-C4** Keskustatoimintojen alue. Alueella saa sijoittaa asuin-, majutus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueella ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- AP-1** Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- AP** Lähipalvelujen alue.
- PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VP** Puisto. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.
- VL** Lähikirkistysalue. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.
- VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueella saa sijoittaa liikuntaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.
- R** Loma- ja matkailualue. Asemakaavassa alueella voidaan osoittaa matkailupalvelujen tukitoimintoja.
- RM** Matkailupalvelujen alue.
- RL** Leirintäalue.
- RJ** Uimaranta-alue.

- LT** Maantien alue.
- LR** Rautatiekationen alue.
- LV** Venesatama.
- LPY** Yleiseen tai yksityiseen pysäköintiin varattu alue.
- 129** Yleinen tai yksityinen pysäköintialue.
- Alue, jonka yläpuolelle saa rakentaa kevyelle liikenteelle tarkoitettua, julkisen kaupunkitilan osana toimivan kannan tai kulkuyhteyksiä.
- Katualue.
- Tori.
- Jalankäytölle ja pyöräilylle varattava katualue.
- Kevytilikennepainotteisena katuna kehitettävä alue.
- Joukkoliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue.
- Alue, jonka yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen tai osan rakennuksesta. Kirjain ilmaisee rakennuksen käyttötarkoituksen.
- Alueen alittava tai ylittävä kevytilikennepainotteinen katu.
- Alueen alittava tai ylittävä tiealue.
- Alueen sisäinen ajoyleisy.
- Maanalainen tila.
- Pintavalunnan hallintaan varattava alue.
- EN** Energiatuotannon alue.
- EH** Hautausmaa-alue.
- EV** Suojaverhalue.
- /S** Alue, jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavassa muutetessa tulee turvata rakennuskannan ja toimintakäytön ympäristönsuojelun soveltuvuus kehittämisen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kultuurihistoriallisten arvojen säilyminen.
- /S-1** Alue, jolla sijaitsee kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltava kirkollinen rakennuksia ja rakennetta. Alueen omainsijainti tulee säilyttää.
- /P** Kivitalokäyttöön alue. Asemakaavassa tulee osoittaa maantason liike- ja työkeskityksiä rakennusten katujäsuojelun puolelle. Mikäli tilin ei ole mahdollista, maantason katujäsuojelulle tulee osoittaa taitetta.
- W** Vestialue.
- Suojeltava rakennus. Kultuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 43 § 2 mom. nojalla ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa. Suojeltavaksi korjaus- ja muutostöissä rakennuksen omainsijainti tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luetteloon ja perusteluihin.
- Asemakaavalla suojeltu rakennus. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksessa olevaan luetteloon.
- Kirkkolain nojalla suojeltu rakennus. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksessa olevaan luetteloon.
- Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojelu tulee tarkastella asemakaavotuksen yhteydessä. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksen liitteeseen olevaan luetteloon ja perusteluihin.
- Muinaismuistokohde. Muinaismuistolaissa 205/63 rauhoitettuja kiinteitä muinaismuistokohteita. Alueella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä Museoviraston tai maakuntamuseon lausunto. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksen luettelossa olevaan kohteen kutsukäyttöön liittyvään numeroon.
- Valkoennallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriperintön (RKY) kohde. Kohteen suojelu tulee selvittää asemakaavotuksen yhteydessä.
- Moottorikelkailun lähtöpaiste.
- Linja-autoasema.
- Rautatieasema.
- Uimaranta.

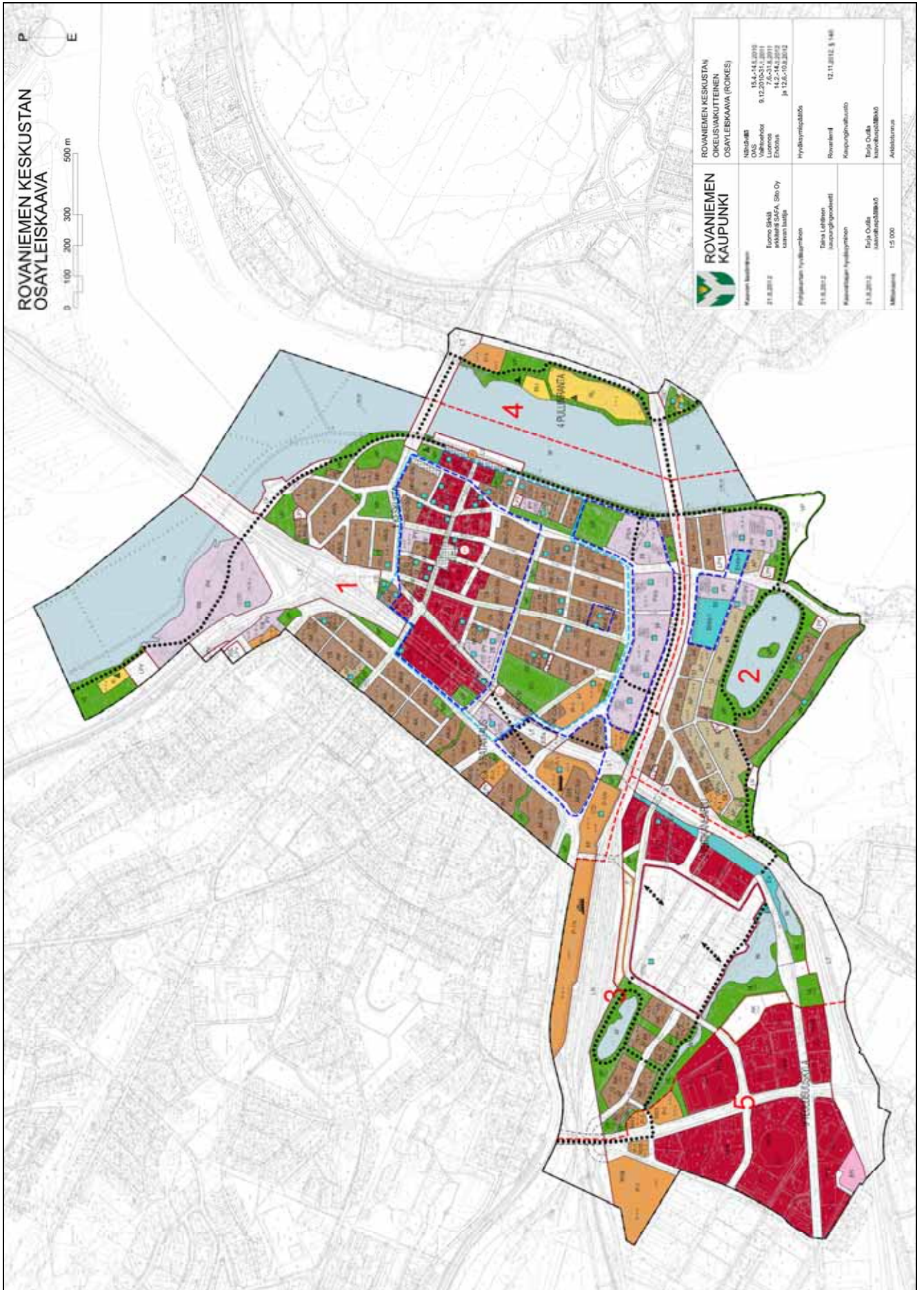
- Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Sijainti tarkentuu asemakaavotuksessa.
- Kevyen liikenteen yhteystarve.
- Ohjeellinen ukolureitti. Sijainti tarkentuu asemakaavotuksessa.
- Hilhoon tarkoitettu reitti.
- Moottorikelkailureitti. Sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu asemakaavotuksessa.
- Vihervetkoston osana toimiva katualue.
- Osayleiskaava-alueen raja.
- Alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 3 RATA** Kaupunginosaan numero ja nimi.
- 57** Korttelin numero.
- 1:1** Likimääräinen aluetekoausluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan. Rakennuskoikeus määrittää asemakaavassa kurkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennuslakohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyä korkeampaa korttelitekoisuutta, mikäli päätetään asukkaon oleskelualueet, autopaikat ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.
- 1:1 n** Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta. Ohje: Määräys koskee myös rakenteita ja laitteita.
- Melun ja värinän torjuntatarve. Liikenteen melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu asemakaavaan, jossa rakastetaan alueen rakennusten ja pintojen tilittävää suojaa melulta ja värinältä. A-painotettu melutaso asuinrakennuksen sisällä ei saa ylittää päivä-ohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- Puhdistettavakunnostettava maa-alue. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tukittava asemakaavotuksen yhteydessä, ja maaperä on kunnostettava ennen rakentamistaan ryhtymistä.
- Tulvakoikeus. HQ 1/100 tulvamallikassan mukainen tulvakeruus (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakeruus HW 1/100 N43-korkeus- ja -sijainti). Alueella rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahtiköiden vaara. Rakennuksen alimmat kaatuvat rakenteet on sijoitettava vähintään 0,5 m yleemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laadettu tulvakeruus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset osoita muuta taikka rakennustavan myöntävä viranomaisen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. tulvakeruus on jostain ylittynyt (vain, läpäyttävä), tämä korkeampi korkeus on otettava määräväkiksi alimpiin rakentamiskohteiksi määrittäessä.

### Asemakaavan muutosten laatimista ja muita tarkentavaa suunnittelua ohjavat erityismääräykset

- Rakentamistapaohjeet ja kaupunkikuvan kehittäminen. Kaavaan liittyvät yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, joihin asemakaavan ja julkisen kaupunkitilan suunnitteluun tulee perustua. Erityisesti tulee eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriperintöä.
- Pysäköinti. Asemakaavassa tulee osoittaa autopaikkoja asuunrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/80 ke-m<sup>2</sup> sekä liike-, toiminta- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 ke-m<sup>2</sup>. Tiividen keskustakorttelien alueella autopaikkoja tulee osoittaa asuunrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/100 ke-m<sup>2</sup> ja enintään yksi ap/80 ke-m<sup>2</sup> sekä hotell-, liike-, toiminta- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 ke-m<sup>2</sup>. Pysäköintimääräykset tarkennetaan asemakaavotuksessa. Ohje: Osa-alueella 5 (Eteläkeskus) asemakaavassa tulee pyrkiä kienestöjen välisiin pysäköintiin yhteisjärjestelyihin.
- Piha-alueiden käyttö. AK- ja AK-C-alueilla asemakaavassa tontin pinta-alasta noin 20 % tulee varata istutettavaksi leikki- ja oleskelualueeksi.

### Asemakaavan muutosten laatimista ja muita tarkentavaa suunnittelua koskeva ohje

- Havainnollistaminen. Asemakaavan muutosten yhteydessä on esitettävä havainnollisesti muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.
- Kaavakarttaan liitty selostus.



Rovaniemellä 13.11.2012

Arkkitehti SAFA Tuomo Sirkiä  
Sito OY  
kaavan laatija

kaavoituspäällikkö Tarja Outila  
Rovaniemen kaupunki  
kaavoittaja

Tämän kaavaselostuksen liitteenä ovat:

- Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt
- Vuorovaikutusraportti
- Viranomaisneuvottelun muistio 21.8.2012

Kaupunginvaltuuston päätöksen kv 12.11.2012 § 140 mukainen Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, kaavaselostus osa 2/2 sisältää seuraavat liitteet:

Liite 1: Yleispiirteiset rakennustapaohjeet

Liite 2: Rakennettu kulttuuriympäristö

Liite 3: Kapunkirakenne ja –kuva

Liite 4: Palvelujen ja kaupan verkostot

Liite 5: Veitikanojan valuma-alue selvitys

Liite 6: Sairaalanien ja venesatamien vaikutusten arviointi

Liite 7: Asuntokysynnän selvitys

Liite 8: Pekankadun ja Maakuntakadun selvitys

Liite 9: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 10: Rovaniemen matkailun aluetaloudelliset vaikutukset

Liite 12: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden soveltaminen kaavoituksessa

# Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava -alueella

3.11.2010



## STADIONARK

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson  
Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy



## sisältö

sisältö .....	3
1. Johdanto.....	4
2. Selvitystyö .....	4
2.1 Työn tarkoitus.....	4
2.2 Lähtökohtia.....	4
2.3 Tehtävän rajaus ja metodit.....	4
2.4 Johtopäätökset ja raportointi.....	4
2.5 Aikaisemmat selvitykset ja inventoinnit.....	4
3. Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1 Sijainti lähtökohtana.....	5
3.2 Taajaväkisen yhdyskunnan synty 1901.....	5
3.3 Kaupunkisuunnittelun käynnistyminen.....	6
3.4 Oiva Kallion asemakaava 1936 .....	7
3.5 Kauppalan katukuva uudistuu .....	7
3.6 Rovaniemen kauppala sotien jälkeen.....	8
3.7 Jälleenrakennusaika ja Alvar Aallon poronsarvikaava.....	9
3.8 Asemakaavan muutos 1961 .....	9
3.9 Uudistuva kaupunkikuva .....	10
3.10 Kaupunkirakenteen muutoksia 1950-luvulta 1980-luvulle .....	11
4. Vanhimmat rakennuskerrostumat .....	12
4.1 Säilynyt vanhempi rakennuskanta.....	12
5. Eri aikakausille ominaisia Rovaniemen rakennetun kulttuuriympäristön esimerkkejä .....	13
5.1 1800-luvun ja 1900-luvun alun rakentaminen .....	13
5.2 1930- luvun liike- toimisto- ja julkinen rakentaminen .....	13
5.3 Jälleenrakennuskausi 1945- 1959.....	14
5.4 1960-luvun liike- toimisto ja asuinrakentaminen.....	15
5.5 1960-luvun jälkeinen aika.....	16
5.6 Alvar Aallon Rovaniemen tuotanto .....	16
6. Tunnusomaisia ja vaalittavia ominaispiirteitä sekä erityiskohteita .....	17
6. Tunnusomaisia ja vaalittavia ominaispiirteitä sekä erityiskohteita .....	17
6.1 Jälleenrakennuskauden rakentaminen .....	17
6.2 Modernismin ihanteita noudattava valkeat koruttomat julkisivupinnat, nauhaikkunat ja horisontaalivaikutelma .....	17
6.3 Aallon poronsarvikaavan mukainen noppamainen rakennustapa ja Aallon inspiroimat punatiilipinnat.....	17
6.4 Maantasokerroksen lasipintaiset liikehuoneistot kaupunkikuvassa.....	17
6.5 Tunnettujen arkkitehtien kohteita .....	18
7. Suojeltu rakennusperintö.....	19
7.1 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009 .....	19
7.2 Asemakaavalla suojellut kohteet.....	19
7.3 Kirkkohallituksen päätöksellä suojellut kohteet.....	19
7.4 Rakennussuojelulailla suojellut kohteet.....	19
8. Arvot ja suojelusuositukset .....	19
8.1 Lähteet.....	20

## liitteet

### kohdekuvaukset karttaliitteet

- säilynyt vanhempi rakennuskanta
- kohdekartta 1
- kohdekartta 2
- kohdekartta 3

## 1. Johdanto

Kulttuuriympäristön selvitys on laadittu Sito Oy:n tilaamana alikonsulttityönä Rovaniemen keskustan osayleiskaava-työtä varten. Kaavan laatijana toimii Sito Oy.

Tehtävänä on ollut laatia osayleiskaava-tasoinen kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueelle. Selvityksessä on pyritty tunnistamaan suojeltavat tai muutoin osayleiskaavassa huomioon otettavat alueen arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät.

Selvitystyö on tehty kesän 2010 aikana. Työn aikana on järjestetty yksi suunnittelu-kokous Rovaniemen kaupungintalolla 17.6.2010.

Selvitystyöstä ovat vastanneet Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy. Työn ovat laatineet arkkitehdit SAFA Kristina Karlsson ja Mona Schalin. Tilaajan edustajana ovat toimineet kaavoituspäällikkö Tarja Outila ja kaupunginarkkitehti Jorma Korva Rovaniemen kaupungilta ja tutkija Päivi Rahikainen Lapin maakuntamuseolta sekä pääkonsultin edustajana arkkitehti SAFA Tuomo Sirkiä Sito Oy:stä.

## 2. Selvitystyö

### 2.1 Työn tarkoitus

Työssä on pyritty keräämään osayleiskaavan tarpeisiin riittävän kattavaa tietoa Rovaniemen keskustan säilyneestä rakennuskannasta, sen ominaispiirteistä ja nykytilanteesta. Selvityksessä on erikseen listattu työssä esiin tulleet arvokkaat kohteet, joiden suojelua yleiskaavassa tulisi harkita. Selvitys perustuu rakennuskannan nykytilanteeseen, eikä siinä ole otettu huomioon esim. vireillä olevia tai jo lainvoiman saaneita muita suunnitelmia tai kaavamutoksia joilla on vaikutusta kohteen säilymisen kannalta.

Selvityksessä listatut kohteet eivät muodosta yleiskaavassa suojeltavien kohteiden luetteloa, vaan suojeluesitys tehdään luonnosvaiheessa osana kaavoitusprosessia.

### 2.2 Lähtökohtia

Aiemmat suojelupäätökset muodostavat tärkeän lähtökohdan työlle. Alueella on useita valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Lisäksi on osa keskustan rakennuksista suojeltu asemakaavalla. Suojellut kohteet on listattu tämän raportin kappaleessa 7.

### 2.3 Tehtävän rajaus ja metodit

Kerätty oleva lähtöaineisto ja sitä täydentävät maastoinventoinnit muodostavat lähtökohdan työlle. Tietoa on kerätty aiemmista inventoinneista, selvityksistä, lehtikirjoituksista, historiikeista, eriaikasilta kartoilta, kartta- ja ilmakeku-vertailun sekä maastoinventointien avulla. Arkistoselvitysten osuus on rajattu välttämättömään. Maastossa kesäkuussa 2010 tehdyt havainnot ja analyysit muodostavat yhdessä aiempien inventointien kanssa selvityksen keskeisen aineiston.

Aiemmissa inventoinneissa tunnistetut kohteet on listattu, ja niiden nykyiset suojeluarvot on työn yhteydessä arvioitu. Lisäksi on maasto-inventointien ja rekisteritietojen avulla pyritty tunnistamaan aiemmissa inventoinneissa vielä huomiotta jääneet, erityisesti uudemmat 1950- ja 1960- luvun arvokkaat kohteet. Rakennuserinnön arvottamisessa ovat tekijät soveltaneet kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia ja rakennushistoriallisia arviointikriteerejä. Kohteina ovat sekä yksittäiset

rakennukset että laajempia kokonaisuuksia muodostavat rakennusryhmät ympäristöineen.

### 2.4 Johtopäätökset ja raportointi

#### rakennusvuositiedot

Alueen rakennusvuositiedot on koottu liitekartalle, vuosijaksoihin ryhmiteltyinä. Tiedot perustuvat kaupungin kiinteistörekisterin tietoihin, joita muista lähteistä, kuten inventointien, selvitysten ja maakuntamuseon antamien tietojen pohjalta on tarkistettu. Tiedossa olevat merkittävät laajennusvuodet, koskien erityisesti suojeltavaksi esitettäviä kohteita, on pyritty ottamaan huomioon kaaviossa. Laajennuksen tarkkaa rajautumista ei kuitenkaan tässä työssä ole voitu selvittää. kaupungin kiinteistörekisterin rakennusvuosia kuvaavissa tiedoissa saattaa olla epätarkkuuksia, joiden oikeudellisuutta ei ole tämän työn puitteissa voitu tarkistaa.

#### kohdelistaus

Alueen selvityksessä arvokkaaksi todetun rakennuskannan perustiedot on koottu selvityksen liitteenä olevaan kohdelistaan. Kohdelistaan on merkitty osoite- kortteli ja tonttiedot, kohdenumero, sekä suunnittelija-, rakennus- ja muutosvuositiedot, silloin kuin nämä ovat olleet tiedossa. Jokaisesta kohteesta on laadittu lyhyt kuvaus sekä suojelusuositukset, ja liitetty 1-3 maastoinventoinnin yhteydessä otettua valokuvaa. Kohdetiedot perustuvat lähdeluettelossa mainittuihin lähteisiin ja täydentäviin maastoinventointeihin. Lähteiden oikeellisuutta ei ole tämän työn puitteissa voitu tarkistaa.

Listaus on tehty korttelikohtaisesti ja tärkeitä korttelikokonaisuuksia on lisäksi kuvailtu erikseen.

#### selostus

Tässä selvityksessä on pääpiirteittäin kuvattu alueen säilynyttä rakennuttua kulttuuriympäristöä ja sen ominaispiirteitä. Alueen kaupunkirakenteen ja kaavavaiheiden historiaa on tarkemmin selvitetty mm. Rovaniemen historiaa kuvaavissa teoksissa sekä aiemmissa inventoinneissa. Tähän selvitykseen on liitetty aiheesta vain lyhyet kuvaukset.

#### tulostus

Raportti liitteineen on tallennettu pdf-tiedostomuotoon ja luovutettu cd-levykkeenä työn tilaajalle.

### 2.5 Aikaisemmat selvitykset ja inventoinnit

Alueelle on aiemmin laadittu mm. seuraavia inventointeja ja selvityksiä

Koko alue

- Katoava Rovaniemi, Vanhan rakennuskannan inventointi 1984- 1986. Jari Haavikko, Jukka Suvilehto
- Rovaniemen historia. Jokivarsien kasvatit ja junantuomat 1721-1990. (1997). Enbuske, Runtti, Manninen
- Ferdinand Salokangas, Salokankaan arkkitehtuuria Rovaniemellä. Charlotte Malaprade
- Rovaniemen rakennetun ympäristön ajalliset kerrokset - kaavallinen tarkastelu. Rovaniemen yleiskaavan 2015 liitteitä, luonnos.
- Kaupunkikuvaselvitys, loppuraportti 1.11.1988. Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto
- Aalto Lapissa, Alvar Aallon Lapin tuotanto. Päivi Lukkarinen. Ateena Kustannus Oy 1998
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Museovirasto 1993, päivitys 2009.

Rakennusinventoinnit

- Lappia- talon ja autotallin inventointi 2005. Päivi Lukkarinen Hanna Pöysälä
- Rovaniemen kulttuuri- ja hallintokeskuksen sekä Lappia –talon rakennushistorian selvitys 2005. Päivi Lukkarinen Hanna Pöysälä.
- Vanha Torkkolan talo rak.hist inventointi 2008. Hanna Pöysälä
- Ounaskosken yläaste ja opettajien asuinrakennus- rakennushistorian selvitys 2009. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Ounaskosken koulu, Inventointi ja dokumentointi 2010. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.
- Teräksen ja Leppäluodon liike- ja asuinrakennuksien rakennushistoria ja inventointi 2010. Finnish Consulting Group
- Vanhan kauppalantalon ja sen piharakennuksen inventointi autotallin inventointi2004. Päivi Lukkarinen Hanna Pöysälä.







### 3.3 Kaupunkisuunnittelun käynnistyminen

Rovaniemen ensimmäisen 1906 valmistuneen rakennusjärjestyksen ja -suunnitelman laati maanmittausinsinööri G.A. Gustafsson. Suunnitelma pohjautui pitkälti olemassa olleeseen, vapaasti rakentuneeseen rakennuskantaan ja alueen pääväylänä toimivaan vanhaan ja mutkaiseen maantiehen. Vaikka asutukseen ja tiestöön sovitettu ja paikoin ruutukaavaa muistuttavaa suunnitelmaa ei vahvistettu viralliseksi kaavaksi, ohjasi se rakentamista ja tonttien jakamista seuraavat vuosikymmenet.<sup>(11)</sup> Suunnitelmasta periytyy nykyiseen kaupunkirakenteeseen mm. keskustan pitkittäiskatujen linjaus ja ennen kaikkea niiden lievä mutkittelu ja vanhan torin paikka.<sup>(26)</sup>

Rautatien rakentaminen 1909 piirsi rajan nykyisen nelostien paikalle ja rautatien jatkaminen vuonna 1934 Kemijärvelle piirsi keskustan eteläisen rajan Kirkonkankaalle. Taajaman kasvu edellytti tonttien kaavoittamista radan taakse ja myös Ounaskosken itäpuolelle, Pullinpuolelle.<sup>(14)</sup>



Katunäkymä 1920-luvulta. Rovaniemen historia 1721-1990. Kuva yksityiskokoelma.

Kuva: Alfred Gustafssonin laatima ehdotus rakennussuunnitelmaksi 1906. Rovaniemen kaupunki



Oiva Kallion 30.11.1933 päiväämä suunnitelma Rovaniemen kauppalan asemakaavaksi - läntinen osa.  
Ote kaavakartasta. Kuva: Rovaniemen kaupunki.

### 3.4 Oiva Kallion asemakaava 1936

Gustafssonin suunnitelma ohjasi rakentamista ja kiinteistönmuodostusta kolmisen vuosikymmentä. Uuden suunnittelun ajankohtaisti Rovaniemen kauppalan muodostaminen 1929. Rovaniemen ensimmäisen hyväksytyin ja 1936 vahvistetun asemakaavan laati arkkitehti Oiva Kallio. Kaava valmistui jo vuonna 1933, mutta maanomistajien riidat viivyttivät keskustan ja läntisten osien kaavan vahvistamista vuoteen 1936.<sup>(26)</sup> Kallion kaavan korttelijako ja katuverkko pohjautui keskustassa Gustafssonin rakennussuunnitelman mukaan rakentuneeseen rakennuskantaan. Kaavassa saatiinkin vain vähäisessä määrin oikaistua keskustan mutkaisia katuja. Vapaammat kädet Kallio sai kauppalan uusilla alueilla, asema-alueen länsipuolella, jossa oli vain vähäistä Gustafssonin rakennusjärjestyksen ulkopuolelle jäävää mökkiasutusta. Kallion kaavassa Koskikadusta tuli jo tällöin keskustaa ja kauppalan länsiosia yhdistävä tielinja.

Valtakadun merkitys läpikulkuliikenteen kannalta väheni, kun kaukoliikenne siirtyi lossiyhteydestä uudelle Ounaskosken sillalle, joka sijoittui kauppalan eteläosaan. Toisaalta vasta pakkolunastamalla viralliseksi muodostettu torialue (vanha tori) toi vahvistusta Valtakadun pohjoispäähän vanhan raitin varrelle keskittyneelle kaupalliselle keskustalle.

Kallion kaava perustui suurpihoista muodostuviin umpikortteleihin. Kaavan mukaan rakennettiin kuitenkin vain muutamia rakennuksia, mm. Teräksen ja Osuuspankin talot. Heti sodan jälkeen ehdittiin vielä suunnitella ja rakentaa myös Leppäluodon talo Kallion kaavan mukaisesti. Kallion kaavassa määritettiin keskustarakennusten kerrosluvuksi neljä, joka säilyikin keskustarakennusten korkeutena aina 1900-luvun loppupuolelle saakka.<sup>(11,26)</sup>

Kauppalan asemakaava ehti olla voimassa lyhyen, mutta kiivaan ajan ennen hävitystä, joka pitkälti mitätöi sen aikana tapahtuneen kaupunkikuvan muodostumisen.<sup>(26)</sup>

### 3.5 Kauppalan katukuva uudistuu

Samaan aikaan kun uusi kauppala oli muodostettu, alkoi New Yorkin pörssin romahtamisesta seurannut maailmanlaajuinen lama. Toipuminen lamasta alkoi Suomessa 1930-luvun jälkipuoliskolla. Näkyviä merkkejä oli Rovaniemellä oli mm. Valtakadun matalien puurakenteisten kauppojen korvautuminen korkeammilla kivrakennuksilla.

Uuden kivisen liike- asuinrakennuksen rakennuttivat 1930-luvun loppupuolella tonteilleen mm. Osuuspankki, Rautakauppa Oy Teräs, Rovaniemen osuuskauppa ja Rovaniemen Kauppaosakeyhtiö. Kaikkien näiden Valtakadun varteen toteutettujen uusien liike- ja asuinrakennusten sijoittuminen tontille ja korkeus vastasivat kauppalan ensimmäisen, arkkitehti Oiva Kallion laatiman asemakaavan tavoitteita. Ounaskosken rantaan valmistui funktionalismia edustava kuuluisa hotelli Pohjanhovi. Muita samanhenkisiä ja sodassa tuhoutuneita rakennuksia olivat lisäksi Rovaniemen keskuskansakoulu (1939) ja Lääninhallituksen virastorakennus (1938).<sup>(11,26)</sup>

Rovaniemen uusi kauppala eli 1930-luvun loppupuolella kukoistuskauttaan, jolloin se alkoi saada uuden kaavan ja ensimmäisten kivisten rakennusten ansioista kaupunkimaisia piirteitä. Rovaniemen asema vahvistui myös hallinto-keskuksena 1938, jolloin siitä tuli uuden Lapin läänin pääkaupunki. Rovaniemellä oli 1930-luvulla noin 80 kauppaliikettä.<sup>(11)</sup>



Alkuperäinen 1936 valmistunut funktionalistista tyyliä edustava hotelli Pohjanhovi. Rakennuksesta muodostui kasvavan Lapin-matkailun myötä Rovaniemen maailmalla näkyvä lippulaiva. Kuva Rovaniemen historia /Suomen valokuvataiteen museo.



### 3.6 Rovaniemen kauppala sotien jälkeen

Lapin sodan yhteydessä Rovaniemi tuhoutui lähes täydellisesti syksyllä 1944. Rovaniemen kauppalan kohdalla tuhoprosentiksi on laskettu jopa 90 % (548 rakennusta). Yksittäisten puurakennusten lisäksi säilyivät lähinnä tiilirunkoiset rakennukset. Mainittavimpia vielä tähän päivään säilyneitä rakennuksia olivat postiautovarikko, Ruokasen talo, vanha rautatieasema ja rautatieläisten talo, Lääninsairaala, Kauppayhtiö, Teräs Oy:n liiketalo, Kemijoen uittoyhdistyksen toimisto- ja asuintalo sekä Marttiinin puukkotehdas.

Kuva Rovaniemen historia 1721–1990



### 3.7 Jälleenrakennusaika ja Alvar Aallon poronsarvikaava

Kallion suurpihoista muodostaviin umpi-kortteleihin perustuva asemakaava edusti jo valmistuessaan väistyvää kavasuunnittelua. Uusi, avoin korttelirakenne oli tullut tunnetuksi funktionalismin yhteydessä samoihin aikoihin, mutta perinteet ja kaavoituksen hitaus siirsivät funktionalistisen hengen mukaisten kaavojen laatimisen käytännössä sotien jälkeiseen aikaan.<sup>(14)</sup>

Sotien tuhoama Rovaniemi suunniteltiin uudestaan Suomen Arkkitehtiliiton jälleenrakennustoimiston puitteissa; työtä johti Alvar Aalto, jonka lisäksi suunnitteluryhmään kuuluivat Yrjö Lindegren, Bertel Saarnio ja Markus Tavio. Työn kuluessa omaksuttiin kolme periaatetta. Vaikka vanha keskusta oli jokseenkin kokonaan tuhoutunut, haluttiin sen alun perin 1920-luvulla laadittu ruutukaava säilyttää. Toiseksi lähtökohdaksi otettiin Rovaniemen asema liikenteellisenä solmukohtana ja luotiin sen seurauksena ulospäin suuntautuvia väyliä korostava rakenne. Tätä Poronsarveksi nimettyä aluetta luonnehdittiin kaavan selostuksessa sen pääaiheeksi. Siinä viisisakarainen keskuspuisto muodostaa sekä kauttakulkuliikenteen, että julkisten rakennusten alueen; ja sarvien väliin jäävät alueet varattiin asuintarkoituksiin. Liikenteen voimakas kasvu on sittemmin tehnyt leveistä kaukoliikenteen väylistä Rovaniemen sisäistä kasvua hajottavan tekijän.<sup>(14)</sup>

Kolmanneksi katsottiin että asemakaavan tuli perustua joustavuuteen ” joka sallii arvaamattoman kasvun tulevaisuudessa ilman että yhdyskunta silti tänään ja lähiaikoina tulisi olemaan suuremman tulevaisuuden muodoton vastike.” Poronsarvikaava vahvistettiin 1945.<sup>(25)</sup>

Huomio kaavassa kiinnittyi erityisesti kahteen asiaan: toisaalta vallitsi optimistinen usko liikenteen myönteisyyteen ja toisaalta suosittiin luonnonmukaisuutta, jolloin mm topografia sai vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja sen muotoihin.

Aallon kaavan vaikutukset kortteleihin ja katuihin olivat keskustassa vähäiset, mutta rakennusten osalla kaava mursi kokonaan Kallion kaavan jo aiemmin kritiikkiä saaneet periaatteet. Aallon kaavassa rakennusalat oli merkitty erilleen, jolloin syntyi noppamainen, ilmava kaupunkikuva. Rakennusten eteen oli keskeisimpiä katuja lukuun ottamatta varattu etupihat. Osaltaan noppamaiseen rakennustapaan vaikutti myös Rakennushallituksen 1940 antama ohje, jonka mukaan Rovaniemen keskustassa ei palovaaran vuoksi tulisi sallia suljettuja kortteleita. Tämän vuoksi määrättiin rakennukset tehtäväksi erilleen pienissäkin keskustan kortteleissa. Kun tähän liittyvät huomattavan suuret rakennusoikeudet, syntyi vieläkin Rovaniemelle luonteenomainen pienten pistetalojen tyyli.<sup>(26)</sup> Välijästä puisto-haarakkeiden jakamasta kaavasta muodostui aiempaa kaavaa paloturvallisempi.

Keskusta oli tarkoitettu sekä liike- että asuinrakennuksille. Vanha tonttijako oli pääosin säilytetty. Tonteille sai rakentaa sekä puu- että kivitaloja, joiden rakennusoikeus oli sijoitettu siten että kortteleiden keskelle jäi yhtenäiset viheralueet.



Alvar Aallon laatima asemakaava on vahvistettu 1945. Kuva Rovaniemen kaupunki.

Aallon kaavalla oli lähinnä vaikutusta keskustan toimintoihin ja näin Valtakadun asemaan. Aallon kaavassa funktionalismin periaatteiden mukaisesti eri toimintoille varattiin omat alueensa. Valtakadun merkitys hallinto- ja kauppakatuna väheni kun mm. hallinto ja kauppa siirtyivät vähitellen kaavan mukaisesti Hallitus- ja Koskikadun varteen. Koskikadusta tuli, kuten jo Kallion suunnitelmissa, tärkeä pääväylä sen liittäessä keskustaan kauppalan länsiosat. Koskikadun pohjoispuolella ollut vanha toripaikka säilyi Aallon kaavassa Kauppatorin nimellä, mutta sen merkitys väheni uuden torin vaikutuksesta, jonka Aalto sijoitti uuden hallintokeskuksen jatkeena olevien postin, linja- autoaseman ja rautatieaseman tuntumaan. Samalle alueelle keskittyivät myös paikallisliikenteen pääväylät. Kaavassa vanhan maantien linjaus on nimetty nykyiseksi Valtakaduksi.<sup>(11)</sup>

### 3.8 Asemakaavan muutos 1961

Alvar Aalto laati asemakaavamuutoksen, jolla keskustan katuja levennettiin. Muutos vahvistettiin 1961. Rakennusoikeuteen tai kerroslukuun ei tehty muutoksia. Toimenpide liittyi liikenteen, autoistumisen räjähdysmäiseen kasvuun sotien jälkeen. Rakennusalaja tarkennettiin samalla, mutta kaavan perusilme ja rakennusten nelikerroksisuus säilyi.<sup>(11)</sup> Maanpäällisellä kellarilla varustettuina, muodostui rakennuksista usein käytännössä viiden kerroksen korkuisia.



1945 asemakaavan havainnekuva.

### 3.9 Uudistuva kaupunkikuva



Tuhotun kaupungin jälleenrakentaminen on 1949 jo pitkällä. Kuva Matti Poutavaara. Rovaniemi, Napapiirin maa (1968.)



Vanha markkinakaupunki on uudistumassa. Lasipintaiset myymäläkerrokset ja valkeat julkisivut tuovat tuoretta raikasta ilmettä katukuvaan. Myös kerroksellisuus on osa kaupungin identiteettiä. Kuva Matti Poutavaara. Rovaniemi, Napapiirin maa (1968.)



Hallintokorttelit etelästä. Rovaniemen uusi valkea ja moderni kaupunkikuva on muodostumassa. Kuva Matti Poutavaara. Rovaniemi, Napapiirin maa (1968.)



Valtakatu talvella 1958. Oikealla kauppalantalo (F. Salokangas), taustalla Osuuskaupan talo ja Osuuskassan talo. Kuva Matti Poutavaara. Rovaniemi, Napapiirin maa (1968.)



Liikennekeskuksesta eri suuntiin haarautuvat pääliikenneväylät ympäröivine puistoalueineen muodostavat poron sarvia muistuttavan kuvion. Kuva Eero Aromaa. Rovaniemi, Napapiirin maa (1968.)

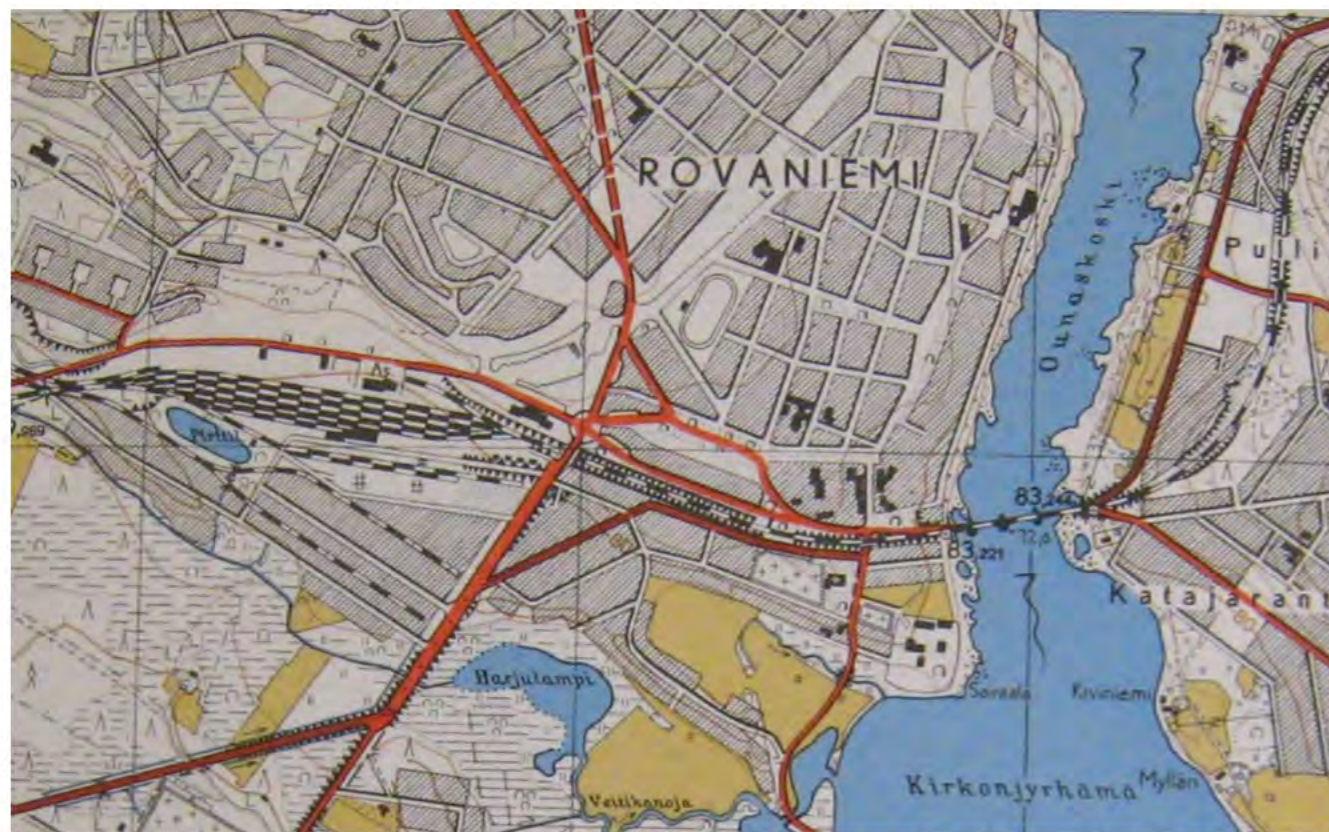
### 3.10 Kaupunkirakenteen muutoksia 1950-luvulta 1980-luvulle



Ote vuoden 1955 peruskartasta Saarenkylä/ Kansallisarkisto



Ote vuoden 1978 peruskartasta Saarenkylä/ Kansallisarkisto



Ote vuoden 1956 peruskartasta Rovaniemi/ Kansallisarkisto



Ote vuoden 1978 peruskartasta Rovaniemi / Kansallisarkisto

Keskusta-alueen liikenteen ja vesistön muutoksia voi tarkastella vertailemalla 1950 ja 1970-luvun peruskarttoja. Vuoden 1956 karttaan on merkitty mm. korttelirakenne, liikenneväylät, julkiset rakennukset ja vesistö. Nykyinen Kirkkolammen alue oli tähän aikaan vielä niittyä ja Ounaskosken rantaviiva mutkittelee vielä luonnonmuotoja seuraten. Sairaalan päärakennuksen ja Valtakadun varressa olevan virastotalon vanhemmat osat erottuvat kartalla vielä ilman laajennuksia. Ounaskosken ylittävä kaksikantinen maantie- ja rautatiesilta otettiin käyttöön 1951. Kaksitasoisesta komeasta terässillasta, jossa ajotien päällä kulkee junarata, oli aikanaan yksi Rovaniemen tärkeitä nähtävyyksiä.

Vuoden 1978 kartalla rajaa keskustaa lännessä Valtatie 4:n uusi linjaus, joka jatkuu pohjoiseen uuden vuonna 1967 rakennetun siltayhteyden kautta. Hallinto- ja kulttuurirakennusten alue on täydentynyt ja Hallituskadun linjausta on samalla muutettu. Kun Kemijoen Valaskosken voimalaitos rakennettiin vuonna 1960, nousi Ounaskosken vedenpinta, ja kirkon eteläpuoleiselle tulvaniitylle muodostui nykyinen Kirkkolampi. Lammen vedenpinnan korkeus vaihteli Kemijoen korkeuden mukaan, kunnes lampi 1990-luvun alussa padottiin ja ruopattiin. Myös eteläpuolella olevat Harjulampi ja Veitikanlampi ovat vedenpinnan muutosten seurauksena laajentuneet. Ounaskosken rantapengertä on näinä aikoina myös vahvistettu ja suoristettu. ([www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)).

Ounaskosken pohjoispäähän 1990 toteutettu Jätkänkynttilä-silta on merkittävimpiä myöhemmin muuttanut keskustan liikennejärjestelyjä.

#### 4. Vanhimmat rakennuskerrostumat

Aallon ns. poronsarvikaavan peruspiirteet ja ratkaisut ovat säilyneet Rovaniemellä vain osittain. Keskustakortteleissa rakennusalat ja rakennusoikeus ovat kasvaneet merkittävästi ja noppamaisista rakennuksista muodostuneista kortteleista on tullut suljetumpia. Kaavan runkona olevat puisto- ja liikennealueet ovat muodostaneet esteen keskustan laajenemiselle. Uudet tielinjat, sillat ja valtatie kattaminen ovat lisäksi hämärtäneet kaavan yleisilmeeseen kuulunutta poron sivuprofiilia. Seuraavassa tarkastellaan lyhyesti vuoteen 1970 mennessä rakennetun Rovaniemen säilynyttä rakennuskantaa.

1960-luvun jälkeisenä aikana on keskustan rakennuskanta merkittävästi uusiutunut. Tässä inventoinnissa ei ole pidetty tarpeellisena tarkastella tätä uusinta aikakerrostumaa rakennetun kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta.

##### 4.1 Säilynyt vanhempi rakennuskanta

Alueelle laadittiin 1986 inventointi Katoava Rovaniemi, jossa ensimmäistä kertaa inventoitiin Rovaniemen rakennuskantaa laajemmin. Syynä inventointiin oli, että useita rakennuksia oli tähän aikaan purku-uhan alla. Näistä selvityksen uhanalaisista rakennuksista on pääosa sittemmin purettu. Keskustan kehittäminen ja uudistaminen on Rovaniemellä, kuten myös muissa maan kaupungeissa, johtanut vanhan rakennuskannan purkamiseen.

##### Sotia edeltävän ajan rakentaminen

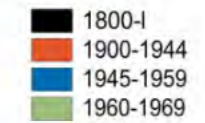
Osayleiskaavan rajaamalla alueella, radan pohjoispuolella, oli 1984 säilynyt 20 kpl ennen vuotta 1944 rakennettua taloa. Useiden vanhojen rakennusten käyttötarkoitus tosin oli vaihtunut ja ulkoasu muuttunut. Muutokset ovat 1980-luvun jälkeen jatkuneet, ja vanhat rakennukset ovat saaneet väistyä keskustan uuden tehokkaamman rakentamisen tieltä. Tänä päivänä on radan pohjoispuolisella keskusta-alueella jäljellä ainoastaan 11 rakennusta sotia edeltävältä ajalta. Radan eteläpuolella olevista rakennuksista ainoa ennen vuotta 1944 rakennettu säilynyt rakennus on Lääninsairaalan vanha osa.

##### Jälleenrakennuskausi 1945- 1959

Tärkeän ja edelleen näkyvän osan Rovaniemen nykyistä kaupunkikuvaa muodostaa jälleenrakennuskauden rakentaminen. Aikakauden rakennuksia on keskusta-alueelta purettu runsaasti tehokkaamman rakentamisen tieltä ja lähes kokonaan hävinnyt, kaupunkikuvaa aiemmin leimannut rakennustyyppi on kaksikerroksinen, usein rapattu asuin- ja liikerakennus.

##### 1960-luku

1960-luvun rakennuskanta muodostaa määrällisesti merkittävän osan Rovaniemen keskustan nykyistä rakennuskantaa. Uuden tehokkaamman rakentamisen alta purettiin jo tähän aikaan sodanjälkeisiä rakennuksia. Mm keskustan pohjoisosan kortteleissa 1 ja 2 on ollut jälleenrakennuskauden kaksikerroksisia pientaloja.





## 5. Eri aikakausille ominaisia Rovaniemen rakennetun kulttuuriympäristön esimerkkejä

Seuraavassa kappaleessa on esitelty esimerkinomaisena eri aikakausille ominaisia Rovaniemen keskusta-alueen rakennustyyppejä. Esimerkkien kautta on myös tuotu esiin näiden keskeisiä kaupunkikuvaan vaikuttavia ominaispiirteitä.

### 5.1 1800-luvun ja 1900-luvun alun rakentaminen



Ala-Ruokasen talo 1860-luvulta.

Keskustan alue oli 1900-luvun alussa tiheään rakennettu pääosin puurakenteisin asuin- ja liikerakennuksin. 1800-luvun rakennuksista on ainoana säilynyt 1860-luvulla valmistunut Ruokasen talo. 1900-luvun alun rakentamista edustavat vanhaan rautatiehen liittyneet asema-, ja asuinrakennukset.



1908 toteutettu jugendtyylinen asemarakennus on arkkitehti Thure Hellströmin suunnittelema.



1933 rakennettu entinen posti- ja linja-autoliikenteen keskusvarikko muutettiin 1980-luvulla Rovaniemen taidemuseoksi. Muutos-suunnittelusta vastasi arkkitehti Juhani Pallasmaa. Museon uusin laajennus "Korundi" on valmistumassa 2011.

### 5.2 1930-luvun liike- toimisto- ja julkinen rakentaminen

1920-luvun historistisia muotoja ja yksityiskohtia viljelevä tyyli alkoi vähitellen pelkistyä ja modernisoitua kunnes 1930-luvulle tultaessa arkkitehtuuri-ihanteet kokivat esteettisen vallankumouksen. Uuden historiallisista esikuvista eroon pyrkivän ajattelutavan, funktionalismin, läpimurto tapahtui Suomessa kivuttomasti ja nopeasti. Funktionalismin periaatteet, valoisuus, avoimuus ja ilmaisuuden rehelliys, olivat 1930-luvun puolivälissä jo yleisesti hyväksytyjä suunnittelu-periaatteita.



Pohjolan Osakepankin 1936 toteutettu liike- ja asuinrakennus noudattaa Oiva Kallion umpikortteleihin perustunutta kaavaa ja sen sallimaa neljän kerroksen enimmäiskorkeutta. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti G.Strandberg.

Rovaniemelle rakentui 1930-luvulla useita funktionalismia edustavia rakennuksia. Merkittävien näistä oli sodassa tuhoutunut hotelli Pohjanhovi. Säilyneitä, mutta myöhemmin muutettuja esimerkkejä ovat mm Marttiinin puukottehdas, Koskikadun kauppakeskuksen osana säilytetty Ahon autoliike sekä SOK:n liikerakennus valtakadulla.



Tehdas tänään



Marttiinin puukottehdas 1950-1960-luvulla. Kuva Matti Poutavaara/ Rovaniemi, napapiirin maa (1968).



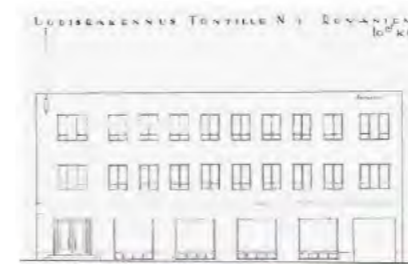
Entinen Ahon autoliike edustaa tyyliuunnaltaan funktionalismia. Pohjoispäässä sijainnut kaareva betonilippa on myöhemmin poistettu. Keskustan uusi ostoskeskus on myöhemmin rakennettu rakennukseen kiinni.



Arkkitehti Valde Aulangon suunnitteleman, 1933 valmistuneen SOK:n liikerakennuksen ilme on julkisivumuutosten myötä muuttunut.



Koskikadulle suuntautuva valkoinen pääty 1960-luvulla. Kuva Matti Poutavaara Rovaniemi, napapiirin maa (1968).



Valtakadun varteen sijoittuva "Teräksen talon" rakennettiin 1937 arkkitehti Gustaf Strandbergin suunnitelmien mukaan. Alkuperäinen julkisivu edusti funktionalismia. Myöhemmät julkisivumuutokset ja 1960 rakennettu 2-kerroksinen laajennus ovat muuttaneet rakennuksen ilmettä.



Ainonkadun varteen valmistui 1930-luvulla kaksikerroksinen Rauman autoliike. Suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä-Martas.



1939 valmistunutta funktionalistista tyyliuuntaa edustavaa lääninsairaala laajennettiin 1962 (alempi kuva). Arkkitehti Jussi Paatelan suunnittelemaa rakennusta on myöhemmin korotettu ja väritystä on muutettu. Julkisivun alkuperäinen ilme on näiden muutosten myötä muuttunut merkittävästi.



Kemijoen uittoyhdistyksen 1938 valmistuneen toimitalon on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä-Martas. Selkeälinjaisen funktionalismin tyyliä edustava rakennus sijoittuu puiston ympäröimänä näkyvästi Kemijoen varteen.

### 5.3 Jälleenrakennuskausi 1945- 1959

Kansainvälinen, valkoinen modernismi korvautui 1940-luvulla pehmeämmällä ja kotoisammalla ilmaisulla: suosittiin puhtaaksi muurattua tai karkeaksi roiskerapattua tiilipintaa, puuta ja perinteisiä kattomuotoja. Vuosikymmenen vaihtuessa romantiikasta siirryttiin vähitellen takaisin funktionalismin perinteeseen. Toisaalta modernismi ja romanttinen näkemys esiintyivät myös rinnakkain ja sisäkkäin.

#### Pientalot

Jälleenrakennuskauden varhaisimmat rakennukset olivat yleensä pieniä kaksikerroksisia puurunkoisia puuverhoiltuja tai rapattuja liike- ja asuintaloja. Rovakadulla ja keskustan länsiosassa Vartiokadun varressa oli vielä 1980-luvulla useita tällaisia rakennuksia, mutta ne on myöhemmin kaikki purettu, tehokkaamman keskustarakentamisen alta.



Kellonsoittajankadun varressa on ollut yhtenäinen rapattujen 2-kerroksisten kaupunkipuutalojen rivi, josta nykyään on jäljellä 3 rakennusta.

#### Asuin-liike ja toimistorakennukset

Sotien jälkeen toteutettiin keskustaan useita funktionalistisen tyyliuunnan myöhempää kautta edustavaa asuin-, toimisto- ja liikerakennusta.



Arkkitehti Ola Gottlebenin suunnittelema, 1948 valmistunut nurkkatontille näkyvästi sijoittuva toimisto- ja liikerakennus on yksi Rovaniemen merkittävimmistä säilyneistä funktionalistista tyyliuuntaa edustavista asuin-liikerakennuksista.



Arkkitehti Pauli Salomaan suunnittelema yksilöllinen ja detaljoitu ja asuin- ja liikerakennus vuodelta 1949, Rovakatu 12. Erityisiä yksityiskohtia ovat pyörästetty nurkka ja vinosti ulkonevat erkkeri-ikkunat.

1950-luvun puolella alkoi puu rakennusmateriaalina väistyä ja rakennusten koko kasvoi. Tällöin rakennettiin muutamia Rovaniemen edustavimmista asuintaloista, mm Kansankatu 11 ja Rautatiehallituksen rakennuttama asuintalo Poromiehentie 5.



Kansankatu 11 opettaja- asuintalo(1953) ja Inapolku 3 rinteeseen porrastettu asuinkerrostalo( 1957) ovat esimerkkejä arkkitehti Ferdinand Salokankaalle ominaisesta romantiikan teemoja ja koristeellisia yksityiskohtia sisältävästä arkkitehtuurista.

#### Julkinen rakentaminen

Bertel Liljeqvistin kilpailutyön pohjalta suunnittelema, 1950 valmistuneesta kirkosta, on muodostunut Rovaniemen jälleenrakentamisen vaikuttavin symboli.



Arkkitehti Bertel Liljeqvistin suunnittelema Rovaniemen kirkko valmistui 1950.

Merkittäviä jälleenrakennuskauden julkisia rakennuksia ovat lisäksi mm Lapin läänin-hallituksen toimitalo ja siihen liittyvä

korttelikokonaisuus vuodelta 1947- 1949, arkkitehti Ferdinand Salokankaan suunnittelema kauppalantalo vuodelta 1949, arkkitehti Jorma Järven suunnittelema Rovaniemen yhteislyseo, sekä vuonna 1959 valmistunut Arkkitehtitoimisto Leppänen, Pulkka ja Rajalan suunnittelema linja-autoasema.



1949 valmistunut kauppalan talo on Ferdinand Salokankaan suunnittelema



Arkkitehtien Aulis E. Hämäläinen ja Jouko Ylihannun suunnittelema uusi Hotelli Pohjanhovi valmistui heti sotien jälkeen 1946. Edeltävää funktionalistista rakennusta vähäeleisempää arkkitehtuuria edustavaa uutta hotellia on useaan otteeseen laajennettu ja julkisivuihin on tehty näkyviä muutoksia.



Jorma Järven suunnittelema, 1950 valmistunut punatiilinen ja harjakattoinen Rovaniemen yhteislyseon rakennus on ulkoisesti vaatimattomampi, mutta kolmikerroksinen keskihalli on poikkeuksellisen komea..



Rovaniemen 1959 valmistunut linja-autoasemarakennus toteutettiin arkkitehtikilpailun tuloksena. Suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Leppänen, Pulkka ja Rajala. Aseman kantavana rakennus- taiteellisena ideana on kaupungin identiteettiä kuvaava tunturin muoto kattorakenteissa ja sisääntulokatoksessa.

#### Ferdinand Salokankaan arkkitehtuuri

Salokangas johti Lapin jälleenrakentamista vuosina 1945- 1948 ja työskenteli sen jälkeen arkkitehtina Rovaniemellä vuoteen 1956 asti. Hän jätti jälkeensä mittavan ja omaperäisen tuotannon. Kauppalantalonsa lisäksi hän suunnitteli useita kouluja, asuinkerrostaloja ja pientaloja.



Vuonna 1954 valmistuneen opettajien asuntolan parvekkeiden Salokankaalle tunnusomaista detaljoitua. Rovakatu 4-6



Suosiolan teollisuusalueella, osoitteessa Aittatie 10, on säilynyt Salokankaan suunnittelema suurikokoinen ja yksityiskohdiltaan huolellisesti detaljoitu puurakenteinen teollisuusrakennus vuodelta 1947.

*Salokankaan jälleenrakennusajan arkkitehtuuri, Rovaniemellä sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon RKY 2009. Luetteloon sisältyvät 5 kohdetta on listattu kohdassa 7.1.*

### Lääninhallituksen kortteli

Toisen maailmansodan jälkeen 1947- 1949 valmistunut rakennuskokonaisuus käsittää lääninhallituksen toimistotalon, kolme asuin-kerrostaloa sekä kaksikerroksisen rivitalon, jossa on ollut maaherran virka-asunto ja edustustilat. Tontilla sijaitsee myös entinen Kemijoen uittoyhdistyksen toimitalo vuodelta 1937, joka on harvoja Rovaniemellä Lapin sodasta säilyneitä rakennuksia. Lääninhallituksen rakennukset suunniteltiin virkatyönä rakennushallituksessa, suunnittelijana oli mm. arkkitehti Olli Saijonmaa.



Lääninhallituksen päärakennus.



Porrastettu rivitalo Ounaskosken varressa.

*Kortteli sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon RKY 2009.*

### Liike- ja teollisuusrakentaminen



Suosiolan alueella Varastotien varressa sijaitseva Caterpillar-korjaamo Witractor edustaa arkkitehti, professori Aarno Ruusuvooren varhaistuotantoa. U-muotoinen kaksikerroksinen teollisuuskortteli valmistui 1957.



1957 valmistunut SOK:n entinen liikerakennus sijoittuu näkyvästi valtatie 4 varteen



Aittatien varressa sijaitseva 1950-luvun kaksikerroksinen varastorakennus.



Vapaudentien varren 1950-luvun autokorjaamo ja liikerakennus.

### 5.4 1960-luvun liike- toimisto ja asuinrakentaminen

Merkittävä osa keskustan nykyisestä rakennuskannasta on 1960-luvulta. Rakentamista hallitsi julkisivujen valkea sävy, nauhamainen aukotus, kevyt lasinen sisäänvedetty tai pilareille nostettu maantasokerros. Katuympäristöä elävöittivät maantasokerroksen lasipintaiset liiketilat, jotka pyrittiin tekemään mahdollisimman eteerisinä, käyttäen siroja ja huoliteltuja yksityiskohtia sekä korkeatasoisia materiaaleja, mm. kuten kuparia.

Aikakauden rakennusten raikasta ja selkeää yleisilmettä on paikoin myöhemmin muuttanut julkisivukorjausten yhteydessä valitut uudet horisontaalivaikutelmaa hämärtävät verousmateriaalit ja uudet tummemmat väritykset.



Tasarytmi, sarjarakentaminen ja toisto funktionalismin ja 1960-luvun arkkitehtuurin ihanteena ilmenee näissä johdonmukaisin nauhaikkunajulkisivuin varustetuissa Ainonkatu 4-6 liike- ja toimistorakennuksissa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Pauli Salomaa. Kuva Matti Poutavaara. Rovaniemi-napapiirin maa 1968.



Arkkitehtonisesti kiinnostava ja autoistuvaa yhteiskuntaa kuvastavat Lainaankatu 5-7 pysäköintikannella yhdistetyt ja pilareiden varaan korotetut lamellitalot. Kohteen on suunnitellut arkkitehti Esko Lehvola.



Valtakadun pohjoispään joen rantaan 1968 valmistuneen kahdesta kytketystä pistetalosta muodostuvan rakennuksen joenpuolinen julkisivu on porrastettu. Suunnittelija Teppo Hiilivirta.



1960-luvun tyyppillinen nauhaikkunoin ja lasiseinäisellä maantasokerroksella varustettu asuin-liikerakennus Kansakadulla. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Simo Lumme



Veitikantie 33 asuin-kerrostalo vuodelta 1962. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Jorma Järvi.

## 5.5 1960-luvun jälkeinen aika

1960-luvun jälkeen on keskustan rakennuskanta merkittävästi uusiutunut. Teollisen rakentamisen myötä palasi 1970-luvulla vallitsevaksi tyyliuunnaksi modernismi. Elementti- rakentaminen alkoi näkyä kaupunkikuvassa ruutujakoisina julkisivuina ja myös raakoja betonipintoja jätettiin näkyviin.

1970- ja 1980 lukujen aikana uusiutui pääosa Vartiokadun ja Lapinkävijäntien asuinrakennuksista. 2-kerroksisten pientalojen tilalle rakentui korkeampi aikansa tyylipiirteitä noudattavia asuinkerrostaloja.



1971 valmistunut arkkitehti Aarre Holttisen suunnittelema ryhdikäs ja selkeälinjainen asuinkerrostalo sijoittuu itsetietoisesti Ounasjoen rantapenkereelle.

1970-luvun julkisista rakennuksista merkittävimpiä ovat Alvar Aallon suunnittelema Lappia-talo ja Korkalonkadun ja Toripuistikon risteykseen 1972 valmistunut Jaakko ja Kaarina Laapotin suunnittelema hotelli- ja ravintolakoulu.

1980-luvulla tavoiteltiin rakennusten monimuotoisuudella ympäristön virikkeisyyden lisäämistä, usein harmonisen kaupunkikuvan kustannuksella. Jatkoa tälle oli Valtatie 4 yli ulottuva Koskikadun varteen rakennettu kauppakeskus Revontuli, joka rakennettiin kahdessa vaiheessa 1980-luvulla ja 2000 luvulla. 1980-luvun julkisista rakennuksista merkittävin on Alvar Aallon toimiston tuotantoon kuuluva 1988 valmistunut kaupungintalo.

Tässä inventoinnissa ei ole pidetty tarpeellisena tarkemmin tarkastella tätä uusinta aikakerrostumaa rakennetun kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta. Poikkeuksen muodostavat Alvar Aallon toimiston tuotantoon kuuluvat, edellä mainitut Lappiatalo ja kaupungintalo.



Esko Järvenpään /Insinööritoimisto Suunnittelukortes AEK suunnittelema 1990 valmistunut Jätkänkynttilän sillasta on muodostunut kaupungin uusi maamerkki.



Keskustan luoteisosaan valmistui kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun tuloksena 1992 Tanskalaisten Claus Bonderupin, Sören Birchén ja Ellen Waaden suunnittelema Arktinen keskus Arktikum. Rakennukseen liittyy tuubimainen rinteeseen sijoittuva lasigalleria sekä Suomessa harvinaiseksi jäänyttä postmodernia tyyliuuntaa edustava sisäänkäynti-rakennus.



Kävelykadun varteen kahdessa vaiheessa 1985 ja 1990, toteutettu Sampokeskus muodostaa kiinnostavan esimerkin 1980-luvulla yleistyneestä kauppakeskusrakentamisesta. Kohde on mittakaavansa ja materiaalivalintojensa puolesta sovitettu onnistuneesti ympäristöönsä.

## Alvar Aallon Rovaniemen tuotanto

Alvar Aalto on vaikuttanut Rovaniemen kaupunkikuvaan sekä kaupunkisuunnittelijana että myös rakennussuunnittelijana. Keskustan kaava-alueelle sijoittuvia kohteita ovat Ahon liikemiessuvulle suunnittelemat korttelin 12 kolme asuin- ja liikerakennusta (1959-1963), Maison Ahon pientalo, kirjastorakennus (1965) ja Lappia-talo (1972). Kaupungintalo valmistui Aallon kuoleman jälkeen 1988, ja suunnittelua veti siinä Elissa Aalto.



1965 valmistunut kirjastotalo ja 1972 valmistunut Lappiatalo.



1965 valmistunut Maison Aho, Pohjolankatu 32



1958 valmistunut asuin-liikerakennus Koskikatu 18

*Alvar Aallon Rovaniemen kohteet sisältyvät valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon RKY 2009.*

## 6. Tunnusomaisia ja vaalittavia ominaispiirteitä sekä erityiskohteita

### 6.1 Jälleenrakennuskauden rakentaminen



Aiemmin yleiset, roiskerapatut kaksikerroksiset harjakattoiset kaupunkientalot ovat lähes hävinneet keskustan alueelta.



Yleinen rakennustyyppi oli 4-kerroksinen yhden porrashuoneen varaan toteutettu roiskerapattu harjakattoinen asuin-liikerakennus. Aikakauden arkkitehtonisten ihanteiden lisäksi ovat mm hissi- ja palomääräykset vaikuttaneet rakennustypin yleistymiseen. Valtakadun varteen 1956 valmistunut rakennuksen on suunnitellut Arkkitehdit Iiris ja Mauri Karkulahti

### 6.2 Modernismin ihanteita noudattava valkeat koruttomat julkisivupinnat, nauhaikkunat ja horisontaalivaikutelma

Modernismin ja funktionalismin ihanteet, kuten mm valkeat horisontaalisuutta korostavat julkisivupinnat ovat nousseet suosioon yhä uudestaan eri aikakausina. Valkeat pinnat ovat olleet hallitsevia Rovaniemen sotien jälkeisessä kaupunkikuivassa.



Toripuistikko 8 toimisto-liikerakennus 1940 luvulta.



Rovakadun ja Ukkoherrankadun kulmaan sijoittuva 1954 valmistunut asuin-liikerakennus on osin valkeaksi rapattu ja osin punatiilinen.



Lainaankatu 7 1960 ja 1970 luvun vaihteesta.



Näkymä 1960-luvun rakennuskantaa edustavalta Valtakadulta

### 6.3 Aallon poronsarvikaavan mukainen noppamainen rakennustapa ja Aallon inspiroimat punatiilipinnat

Vuoden 1945 poronsarvikaavassa rakennusalat merkittiin erilleen, tavoitteena synnyttää noppamainen ja ilmava kaupunkikuva. 4-kerroksisesta pistemäisestä rakentamistavasta on usein lain sallimine maanpäällisine kellarikerroksineen ja ullakkoineen muodostunut Rovaniemen keskustalle tunnusomainen piirre, joka tulisi pyrkiä säilyttämään.



Jaakonkatu 3. Arkkitehti Alvar Aalto 1963.



Korkalonkatu 14. Arkkitehti Eino Niemelä 1963.



Rovakatu 18. Arkkitehti Heikki Sysimetsä 1964



Rovakadun ja Ukkoherrankadun kulmaan sijoittuva 1954 valmistunut asuin-liikerakennus on osin valkeaksi rapattu ja osin punatiilinen.

### 6.4 Maantasokerroksen lasipintaiset liikehuoneistot kaupunkikuvassa

- sirot ja yksityiskohdiltaan huolellisesti toteutetut lasipinnat
- sisäänkäyntien korostukset
- laadukkaat julkisivuverhoukset, kuten kupariverhoukset, tummat sauvalaattapinnat



Pekankatu 3 varteen 1955 valmistuneen asuinliikerakennuksen myymäläsiipi. Arkkitehdit Veli Valorinta ja Eino Tuompo.



1963 valmistunut Rkm Toivo Lukkarinniemen suunnittelema asuin-liikerakennus, Korkalonkatu 2. Maantasokerroksen verhouksessa on käytetty Aallon suosimaa mustaa sauvalaatta.



Kansakatu 2 1960-luvun lasiseinäinen myymälätila avautuu lasiseinäisenä myös Haltuskadulle.



Jaakonkatu 2, maantasokerroksen kupari- lasijulkisivun yksityiskohtia

## 6.5 Tunnettujen arkkitehtien kohteita

Rovaniemen keskusta-alueella on runsaasti tunnettujen arkkitehtien suunnittelemia kohteita.

Alueelta löytyy edellä mainitut arkkitehti, akateemikko Alvar Aallon toimiston suunnittelemat 7 kohdetta ja arkkitehti Ferdinand Salokankaan 8 kohdetta. Arkkitehti Jorma Järven suunnittelemia kohteita ovat Rovaniemen yhteislyseon rakennus ja Veitikantien asuinkerrostalo. Suosiolan alueella Varastotien varressa sijaitseva Caterpillar-korjaamo Wittractor edustaa arkkitehti, professori Aarno Ruusuvuoren varhaistuotantoa.

Arkkitehti, professori Juhani Pallasmaa on suunnitellut entiseen posti ja linja-autoliikenteen keskusvarikon tiloihin toteutetun taidemuseon.

Kiinnostavia ovat myös tunnettujen arkkitehtien vähemmän tunnetut ja jo harvinaisuus-arvoa omaavat työn ja tuotannon rakennukset.



Varastotie 14, arkkitehti Aarno Ruusuvuori



Aittatie 10, arkkitehti Ferdinand Salokangas



Veitikantie 33, arkkitehti Jorma Järvi

## 7. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja suojeltu rakennusperintö

### 7.1 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitamiseksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009.

Ympäristöministeriön, Kuntaliiton ja Museoviraston 2005 laatimissa ohjeissa valtakunnallisten tavoitteiden huomioon ottamisesta kaavoituksessa ja lupamenettelyssä todetaan mm. seuraavaa:

*Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennys-rakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta.*

Alla on listattu inventoinnin kohteena olevalle keskustan osayleiskaava-alueelle sijoittuvat eri ympäristökokonaisuuksiin kuuluvat RKY 2009 mukaiset kohteet.

#### Alvar Aallon Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot

- Maison Aho, Pohjolankatu 32
- asuin- liikerakennukset, Koskikatu 18 ja 20
- asuinkerrostalo, Jaakonkatu 3

#### Ferdinand Salokankaan jälleenrakennusajan arkkitehtuuri Rovaniemellä

- Kauppalan talo, Valtakatu 18
- Asuinkerrostalo, Inapolku 3
- Kansalaiskoulu ja opettajien asuntola, Rovakatu 4-6
- Opettajien asuntola, Kansakatu 11

#### Lapin keskuspaikkojen linja-autoasemat

- Rovaniemen linja-autoasema

STADIONARK 3.11.2010

#### Rovaniemen hallinto- ja kulttuurikeskus

- Valtion virastotalo, Hallituskatu 1-5
- kaupungintalo, Hallituskatu 7
- kirjastotalo, Hallituskatu 9
- Lappia-talo, Hallituskatu 11

#### Rovaniemen kirkko

- Vapaudentie 34, rauhankatu 45

### 7.2 Asemakaavalla suojellut kohteet

Asemakaavalla suojellut kohteet on merkitty inventointikarttaan sr-merkinnöin.

### 7.3 Kirkkohallituksen päätöksellä suojellut kohteet

Rovaniemen kirkko on suojeltu kirkkohallituksen päätöksellä 2004.

### 7.4 Rakennussuojelulailla suojellut kohteet

Alueella ei ole rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita

## 8. Arvot ja suojelusuositukset

Inventoinnin kohdekorteilla kuvatut kohteet edustavat sellaisia Rovaniemen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, joiden säilyminen niiden arvon ja ominaislaadun vaatimalla tavalla olisi toivottavaa.

Selvitys perustuu rakennuskannan nykytilanteeseen, eikä siinä ole otettu huomioon esim. vireillä olevia tai jo lainvoiman saaneita muita suunnitelmia tai kaavamutoksia joilla on vaikutusta kohteen säilymisen kannalta. Selvityksessä listatut kohteet eivät muodosta yleiskaavassa suojeltavien kohteiden luetteloa, vaan suojeluesitys tehdään luonnosvaiheessa osana kaavoitusprosessia.

Kohteiden arvotus on tehty Museoviraston rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä noudatettuja arvottamisperusteita ja kriteerejä soveltaen. Työssä on myös hyödynnetty Ruotsissa yleisesti käytettyä Axel Unnanbäckin teosta ”Kulturhistorisk värdering av bebyggelse”. Referenssi- ja vertailuaineistona on lisäksi käytetty Suomessa aiemmin laadittuja vastaavia selvityksiä ja inventointeja.

Ympäristöministeriön laatimassa oppaassa Suomen ympäristö 10/2009 / kulttuuriympäristöohjelma- miksi ja miten on, tarkemmin määritelty kulttuuriympäristöä koskevia käsitteitä.

*”Arvo ja merkittävyys”, on selvityksessä määritelty seuraavasti:  
Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisemien arvoa määriteltäessä puhutaan mm. historiallisista, rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista, rakennusteknisistä, taiteellisista ja maisemallisista arvoista. Kohteen arvon määrittämisessä (arkikielessä myös arvottaminen) käytetään vakiintuneita kriteerejä. Alueiden ja kohteiden hoito ja suojelu perustuu tunnistettuihin arvoihin ja niiden valtakunnalliseen, maakunnalliseen tai paikalliseen merkittävyyteen.*

*”Kriteeri”, on selvityksessä määritelty seuraavasti:*

*Seikka tai ominaisuus, jonka perusteella jokin voidaan erottaa muista, todeta tai todistaa oikeaksi; ratkaiseva tunnusmerkki. Rakennusten ja rakennetun kulttuuriympäristön määrittelyssä käytetään kriteerejä kuten tyyppillisuus, harvinaisuus, monipuolisuus (kulttuurihistorialliset kerrokset), säilyneisyys, alkuperäisyys.*

Kohteet on tässä selvityksessä arvotettu seuraavin vakiintunein kriteerein:

#### Kulttuurihistoriallinen arvo

Kulttuurihistoriallinen arvo on laaja käsite jolla halutaan ilmaista että kohteen säilyttäminen aineellisen ja henkisen kulttuuriperinnön ilmentymänä on yhteisön kannalta toivottavaa.

#### Rakennushistoriallinen arvo

Rakennushistoriallinen arvo voi liittyä rakennuksen arkkitehtoniseen eheyteen tai ominaislaatuun, erityiseen rakennustekniseen ratkaisuun tai tiettyä, esimerkiksi paikkakunnan rakennusperinnettä ilmentävään toteutukseen, rakennuksen tyyppillisyyteen tai harvinaislaatuun. Rakennuksen erityinen käyttötarkoitus voi myös olla rakennushistoriallisen arvon peruste.

#### Kaupunkikuvallinen arvo

Rakennetussa ympäristössä merkittävä ja kulttuurimaisemaan vaikuttava tai kaupunkikuvaa rikastuttava rakennus-/rakennusryhmä, jonka säilyttäminen on näkymien tai kaupunkikuvan kannalta toivottavaa.

## 8.1 Lähteet

### Painamattomat lähteet

Haavikko, Jari. Suvilehto, Jukka 1986. Katoava Rovaniemi, Vanhan rakennuskannan inventointi 1984- 1986. (1)

Rovaniemen yleiskaavan 2015 liitteitä, luonnos 18.1.2000. Rovaniemen rakennetun ympäristön ajalliset kerrokset - kaavallinen tarkastelu.(14)

Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 1.11.1988. Kaupunkikuvaselvitys, loppuraportti. (12)

Rovaniemen kaupunki. kiinteistörekisterin tietoja. (17)

### Painetut lähteet ja kirjallisuus

Annapalo Heikki 1989. Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvan kehityksestä. Kotiseutuyhdistys Rovaniemi Toton julkaisu, Totto XV. (26)

ARK 11-12/1945, s.127-145 Rovaniemen kauppalan asemakaava ja jälle rakennussuunnitelma.

Bonderup Claus. Arktinen keskus. ARK 5/6 1994.

Enbuske, Runtti, Manninen 1997. Rovaniemen historia. Jokivarsien kasvatit ja junantuomat 1721-1990.(2)

Elo, Tiina T 2009. Euroopan rakennusperintöpäivät. Päätöksen paikka, kunnantalot ja kaupungintalot.

Malaprade, Charlotte. Ferdinand Salokangas, Salokankaan arkkitehtuuria Rovaniemellä. (10)

Malaprade, Charlotte. Romantiikkaa Rovaniemellä 2007. ARK 4/2007

Hautajärvi Harri 1994. Sankaruus ja arki- suomen 50-luvun miljö. Suomen rakennustaiteen museo.

Laapotti Jaakko ja Kaarina. Rovaniemen hotelli- ja ravintolakoulu. ARK 4/ 1972

Lukkarinen , Päivi 1998. Aalto Lapissa, Alvar Aallon Lapin tuotanto. Ateena Kustannus Oy.(18)

Museovirasto 1993, päivitys 2009. Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Tuomi, Aimo A 1979. Rovaniemi,kuvateos. (20)

Pallasmaa Juhani. Rovaniemen taidemuseo. ARK 1/1987

Poutavaara, Matti. Etto, Jorma 1968. Rovaniemi- napapiirin maa.(21)

STADIONARK 3.11.2010

Rahikainen, Päivi 2005. Puistoja Poronsarveen. Raito.

Saanio, Matti. Etto, Jorma 1979. Rovaniemi.(21)

Suomen kaupunkiliitto 1984. Suomen kaupunkilaitoksen historia 3.(23)

### Rakennusinventoinnit ja selvitykset

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2010. Ounaskosken koulu, Inventointi ja dokumentointi. (2)

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy 2009. Ounaskosken yläaste ja opettajien asuinrakennus- rakennushistorian selvitys.(5)

Finnish Consulting Group 2010. Teräksen ja Leppäluodon liike- ja asuinrakennuksien rakennushistoria ja inventointi. (11)

Lukkarinen, Päivi. Pöysälä, Hanna 2005 Rovaniemen kulttuuri- ja hallintokeskuksen sekä Lappia –talon rakennushistorian selvitys.(4)

Lukkarinen, Päivi. Pöysälä, Hanna 2005. Lappia- talon ja autotallin inventointi.(3)

Lukkarinen, Päivi. Pöysälä, Hanna 2004. Vanhan kauppalantalon ja sen piharakennuksen inventointi autotallin inventointi.(7)

Pöysälä, Hanna 2008. Vanha Torkkolan talo rakennushistoriallinen inventointi.(6)

### Kartat, ilmakuvat

Kauppalan Mittaustoimisto 1946. Kartta. Kansallisarkisto

MMH 1955. Peruskartta 361208, Saarenkylä. Kansallisarkisto

MMH 1956. Peruskartta 361207, Rovaniemi. Kansallisarkisto

MMH 1964. Kartta 1:8000,mustavalkoinen. Kansallisarkisto

MMH 1978. Peruskartta 361208, Saarenkylä. Kansallisarkisto

MMH 1978. Peruskartta 361207, Rovaniemi. Kansallisarkisto

### Asema- ja yleiskaavat

Aalto, Alvar. Lindegren, Yrjö, Saarnio, Bertel, Tavio, Markus. Asemakaava Rovaniemi 1945. Kaavakartta ja havainnekuva.

Aalto, Alvar. Asemakaavan muutos Rovaniemi 1961

Gustafsson, Alfred A . Ehdotus rakennussuunnitelmaksi 1904/1906, jäljennös 1928(jpg). Rovaniemen kaupunki

Kallio, Oiva. Rovaniemen kauppalan asemakaava- läntinen osa 30.11.1933, 1:2000 (väri-jpg). Rovaniemen kaupunki

Rovaniemen kaupunki, Ajantasa- asemakaava.

Rovaniemen kaupunki, Kirkonkylän asemakaava n.v 1900.



# Rovaniemen keskustan osayleiskaava Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

6.4.2011 / Sito Oy

LIITE 1

KOHDEKUVAUKSET

Rakennusvuosi ja suunnittelijatiedot perustuvat rakennusvalvonnan rekisteritietoihin, joihin on tehty tarkistuksia aiempien selvitysten ja maakuntamuseon arkistotietojen pohjalta. Rakennusvuositieto voi kuvata rakennusvuotta tai valmistumisvuotta. Merkittävien laajennusten ja muutosten vuositiedot on merkitty silloin kuin ne ovat olleet tiedossa.

STADIONARK

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson  
Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy

sisältö

KORTTELI 1.....	4	KORTTELI 19.....	11	KORTTELI 30.....	19
Valtakatu 41.....	4	Ainonkatu 2-6.....	11	Kansankatu 9-.....	19
130.....	4	51.....	11	45.....	19
KORTTELI 2.....	4	KORTTELI 20.....	12	Kansankatu 11.....	19
Lainaankatu 5-7.....	4	Valtakatu 8.....	12	46.....	19
128- 129.....	4	15.....	12	KORTTELI 31.....	19
KORTTELI 6.....	5	KORTTELI 21.....	13	Tapaninpuisto 4- Koskenranta 7.....	19
Toripuistikko 2.....	5	KORTTELI 21.....	13	4.....	19
134.....	5	Valtakatu 19-Pekankatu 1.....	13	KORTTELI 34.....	20
Toripuistikko 4.....	5	16 ja 17.....	13	Maakuntakatu 9- Ukkoherrantie 9.....	20
133.....	5	Korkalankatu 22-Pekankatu 3.....	13	24.....	20
Toripuistikko 6.....	5	20.....	13	Rovakatu 4-6.....	20
131.....	5	Korkalankatu 20.....	13	30.....	20
Toripuistikko 8.....	5	22.....	13	Rovakatu 4-6- Maakuntakatu 3.....	20
66.....	5	KORTTELI 22.....	14	31.....	20
KORTTELI 8.....	6	Maakuntakatu 20- 22.....	14	KORTTELI 35.....	21
Valtakatu 26-Harrikatu 1.....	6	58 ja 59.....	14	Rovakatu 9- Ukkoherrantie 13.....	21
67.....	6	KORTTELI 23.....	14	27.....	21
KORTTELI 9.....	6	Rovakatu 18 Ruokasenkatu 12.....	14	Kansankatu 2, Hallituskatu 18.....	21
Valtakatu 22- Koskikatu 8.....	6	55.....	14	42.....	21
148.....	6	KORTTELI 24.....	15	Kansankatu 4.....	21
Valtakatu 24- Harrikatu 2.....	7	Rovakatu 19 Ruokasenkatu 14.....	15	41.....	21
68.....	7	57.....	15	KORTTELI 37.....	21
Harrikatu 4.....	7	KORTTELI 25.....	16	Koskenranta 1- Uitonkatu 2.....	21
69.....	7	KORTTELI 25.....	16	6.....	21
KORTTELI 10.....	8	Kansankatu 15- Ruokasenkatu 18.....	16	KORTTELI 38.....	22
Koskikatu 10- Valtakatu 27.....	8	48.....	16	Uitonkatu 3- Koskenranta 5.....	22
147.....	8	Poromiehentie 6 Ainonkatu 7.....	16	5d.....	22
Valtakatu 33.....	8	50.....	16	Konttisenkatu 2, Koskenranta 5.....	23
151.....	8	Kansankatu 17 Ainonkatu 3.....	16	5a.....	23
Valtakatu 35.....	8	52.....	16	Konttisenkatu 2, Koskenranta 5.....	23
153.....	8	KORTTELI 26.....	17	5b.....	23
KORTTELI 12.....	9	Valtakatu 9- Ukkoherrantie 2.....	17	Valtakatu 2- Konttisenkatu 2.....	23
Koskikatu 18-Jaakonkatu 1.....	9	13.....	17	5c.....	23
61.....	9	Valtakatu 11-13- Ruokasenkatu 1.....	17	Valtakatu 2.....	23
Koskikatu 20-Rovakatu 34.....	9	14.....	17	5e.....	23
62.....	9	Korkalonkatu 14- Ruokasenkatu 3.....	17	Valtakatu 2- Uitonkatu 1.....	23
Jaakonkatu 3.....	9	23.....	17	5f.....	23
63.....	9	KORTTELI 28.....	18	KORTTELI 39.....	24
KORTTELI 14 ja 15.....	10	Maakuntakatu 11- Ukkoherrantie 10.....	18	Hallituskatu 1-5, Valtakatu 1-3.....	24
Aallonkatu 2.....	10	25.....	18	12a.....	24
19.....	10	Rovakatu 12- Ukkoherrantie 12.....	18	Hallituskatu 7.....	24
Valtakatu 18.....	10	26.....	18	156.....	24
18.....	10	KORTTELI 29.....	18	Hallituskatu 9.....	24
Aallonkatu 1.....	10	Rovakatu 15.....	18	155.....	24
18.....	10	56.....	18	Hallituskatu 11.....	24
KORTTELI 17.....	11			154.....	24
Koskikatu 11 Korkalonkatu 27.....	11				
150.....	11				

KORTTELI 41.....	25	KORTTELI 112.....	37
Urheilukatu 1 .....	25	Vartiokatu 5.....	37
KORTTELI 42.....	25	Vartiokatu 7.....	37
Koskenranta 19- Inapolku 3 .....	25	KORTTELI 115.....	37
KORTTELI 45.....	26	Pohjolankatu 32 .....	37
Kellonsoittajankatu 9 .....	26	KORTTELI 254.....	38
Kellonsoittajankatu 7 .....	26	Lapinkävijäntie 16- Koskikatu 27a.....	38
Kellonsoittajankatu 3 .....	26	KORTTELI 328.....	38
Kellonsoittajankatu 5 .....	26	Lapinkävijäntie 1- Asemieskatu 2.....	38
KORTTELI 46.....	27	Asemieskatu 4 .....	38
Pohjanpuistikko 2, Koskikatu 2 .....	27	KORTTELI 329.....	39
KORTTELI 47.....	27	Lapinkävijäntie 2.....	39
Veitikantie 33 .....	27	KORTTELI 3254.....	39
KORTTELI 48.....	28	Lapinkävijäntie 4.....	39
Jyrhämätkuja 5 .....	28	Ratamestarinpuisto.....	40
Sairaalakatu 1.....	28	Poromiehentie 7.....	40
KORTTELI 50.....	29	Koskipuisto.....	40
Vapaudentie 34, Rauhankatu 45.....	29	Katajaranta .....	40
KORTTELI 54.....	29	Rautatieasema .....	41
Veitikantie 30 .....	29	Ratakatu .....	41
KORTTELI 56 ja 57 .....	30		
Rauhankatu .....	30		
KORTTELI 63.....	31		
Aittatie 18- Suosiolankatu 4.....	31		
KORTTELI 66.....	32		
Aittatie 7 .....	32		
Aittatie 5 .....	32		
KORTTELI 67.....	32		
Aittatie 10 .....	32		
KORTTELI 68.....	33		
Varastotie1- Vierustie 8 .....	33		
Varastotie 14.....	33		
KORTTELI 69.....	34		
Postikatu 1 .....	34		
KORTTELI 70.....	34		
Vaihdekatu 3 - Vierustie.....	34		
KORTTELI NRO 71 .....	35		
Poromiehentie 5 .....	35		
KORTTELI NRO 72 .....	35		
Poromiehentie 1 .....	35		
KORTTELI 109.....	36		
Vartiokatu 30-34 .....	36		

**KORTTELI 1**

**KORTTELI 2**



osoite  
**Valtakatu 41**

kortteli **1** tontti nro **7** kohde nro **130**

rakennustyyppi asuinkerrostalo  
rakennusvuosi 1968  
suunnittelijatiedot RA Teppo Hiilivirta  
kuvaus Edustava esimerkki 1960-luvun korkeatasoisesta kerrostaloarkkitehtuurista. Kahdesta kytketystä pistetalosta muodostuvan rakennuksen joenpuolinen julkisivu on porrastettu.

Rakennus sijoittuu näkyvästi joen rannalle, ja liittyy laajempaan samanaikaiseen kerrostaloryhmään. Osa alueen rakennuksista on muutosten kautta menettänyt kaupunkikuvallista arvoaan.

suojeluperusteet kaupunkikuvallinen arvo

lähteet (14)



osoite  
**Lainaankatu 5-7**

kortteli **2** tontti nro **128-129** kohde nro **128-129**

rakennustyyppi asuinkerrostalot  
rakennusvuosi 1970  
suunnittelijatiedot Arkkitehti Esko Lehmola  
kuvaus Pilareille nostetut kolmi-/nelikerrokiset lamellitalot muodostavat arkkitehtonisesti kiinnostavan, aikakauden tyylipiirteitä noudattavan kokonaisuuden. Rakennusten väliin jäävän kansipihan alle on järjestetty pysäköinti. Keveyttä lisää sisäänvedetty kattokerros. Rakennuksiin on tehty julkisivuja muuttavia korjauksia, jotka kuitenkin on mahdollista myöhemmin palauttaa. Liittyy laajempaan samanaikaiseen kerrostaloryhmään.

suojeluperusteet rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo  
lähteet (14)



## KORTTELI 6



osoite  
**Toripuu 6**

rakennustyyppi  
asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi  
1967

suunnittelijatiedot  
arkkitehti Kaj Michael

kuvaus  
Linjakas, yksityiskohdiltaan viimeistelty ja kaupunkikuvallisesti kiinnostava 1960-luvun kerrostalo.

suojeluperusteet  
Toripuun katutilaa yhtenäisenä rajaavaan rakennusryhmään.

lähteet  
kaupunkikuvallinen arvo  
(14)

kortteli 6 tontti nro 18 kohde nro 131



osoite  
**Toripuu 2**

rakennustyyppi  
asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi  
1961

suunnittelijatiedot  
E.Andersson ja arkkitehti M.Karkulahti

kuvaus  
Ympäristöön onnistuneesti sovitettu harmoninen kolmen kerrostalon rakennusryhmä. Harjakattoiset rakennukset punatiilisine päätyineen, rajaavat Toripuun katutilaa.

suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14)

kortteli 6 tontti nro 15 kohde nro 134



osoite  
**Toripuu 4**

rakennustyyppi  
asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi  
1964

suunnittelijatiedot  
Keskus Sato Oy

kuvaus  
Ympäristöön onnistuneesti sovitettu harmoninen kolmen kerrostalon rakennusryhmä. Harjakattoiset rakennukset punatiilisine päätyineen, Toripuun katutilaa.

suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14)

kortteli 6 tontti nro 17 kohde nro 133



osoite  
**Toripuu 8**

rakennustyyppi  
asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi  
1948

suunnittelijatiedot  
arkkitehti Ola Gottleben

kuvaus  
Nurkkatontille näkyvästi sijoittuva kolmi-kerroksinen rakennus on yksi Rovaniemen merkittävimmistä funktionalistista tyyli-suuntaa edustavista asuin-liikerakennuksista. Rakennuksen yksityiskohtia ovat säännölliset ikkunarivistöt, porraskäytävän suuret ikkunapinnat ja myymäläkerroksen hienovarainen jäsentely.

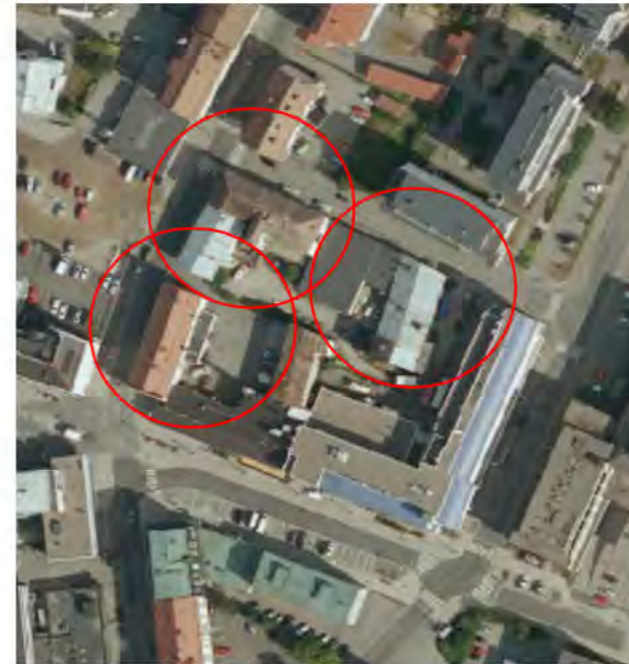
kortteli 6 tontti nro 19 kohde nro 66



suojeluperusteet  
kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo

lähteet  
kaupunkikuvallinen arvo  
(1)

**KORTTELI 8**



**KORTTELI 9**



osoite  
**Valtakatu 26-Harrikatu 1**

rakennustyyppi  
asuin- liikerakennus

rakennusvuosi  
1956

suunnittelijatiedot  
Arkkitehdit Iiris ja Mauri Karkulahti

kuvaus  
Hyvin säilynyt esimerkki Rovaniemen 1950-luvun vähäeleisestä ja harmonisesta asuin- ja liikerakentamisesta. Rakennus kuuluu tärkeänä osana Valtakadun kaupunkikuvaan.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14)

kortteli  
**8**

tontti nro  
**8**

kohde nro  
**67**



osoite  
**Valtakatu 22- Koskikatu 8**

rakennustyyppi  
liikerakennus

rakennusvuosi  
1933

suunnittelija  
tiedot  
kuvaus  
arkkitehti Valde Aulanko

1906 perustetun Rovaniemen osuuskaupan funktionalistista tyyllisuuntaa edustava liiketalo sijoittuu näkyvästi Koski- ja Valtakadun risteykseen. Kaksikerroksiseen tiilirunkoiseen rakennukseen liittyy Koskikadun suuntaan kohoava ns. valepäätty, jossa aikanaan on sijainnut SOK:n mainos. Rakennuksessa nykyään toimivan kiinalaisen ravintolan julkisivukoristeet ovat muuttaneet katutason ilmettä. Nykyinen kellertävä väritys on myöhemmältä ajalta. Muutokset ovat palautettavissa.

Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

suojeluperusteet  
kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14, (1, (11

kortteli  
**9**

tontti nro  
**7**

kohde nro  
**148**



Valtakatu ennen sotia. Osuuskauppa näkyy taustalla. Kuva Matti Poutavaara- Rovaniemi-napapiirin maa 1968

Rovaniemen keskustan osayleiskaava  
Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

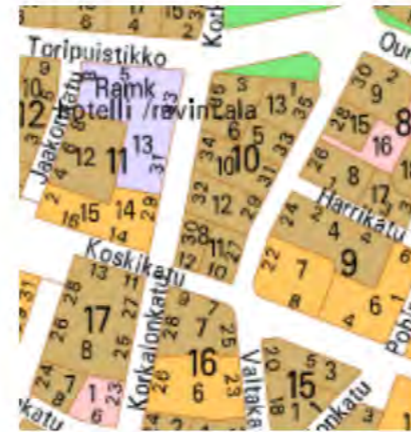
	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
rakennustyyppi	<b>Valtakatu 24- Harrikatu 2</b>	9	4	68
rakennusvuosi	asuin- ja liikeyritys			
suunnittelijatiedot	1920/ 1945/ 1947			
kuvaus	Björklund, Myntti, arkkitehti F.Salokangas Rovaniemen Kauppaosakeyhtiö rakennutti "Kauppayhtiönä" tunnetun rakennuksen myymäläksi ja varastoksi. Rakennus vaurioitui pahoin 1944 hävityksessä ja jouduttiin osin rakentamaan uudestaan, nyt hieman yksinkertaisempaa ja klassisempaan asuun. Kolmikerroksiseen rapattuun rakennukseen liittyy Valtakadun puolella 2 -kerroksinen 1940-luvulla tehty liikeyritys.			
suojeluperusteet	Rakennus on vanhimmilta osiltaan arkkitehtuuriltaan kiinnostava ja yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista.			
lähteet	kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo (14, (1, (11			
rakennustyyppi	<b>Harrikatu 4</b>	9	4	69
rakennusvuosi	varasto- ja liikeyritys			
suunnittelijatiedot	1928			
kuvaus	Antti Lepistö, arkkitehti F.H. Granlund Talo rakennettiin viereisellä tontilla olevan kauppayhtiön varastoksi. 1944 hävityksessä rakennus vaurioitui pahoin, mutta kantavat rakenteet säilyivät. Länsipuolen siipirakennus on vuodelta 1938. Varaston lisäksi rakennuksessa on toiminut mm Autoliike Rauman korjaamo ja Pakarin leipomo.			
suojeluperusteet	Rakennus on yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista.			
lähteet	kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo (14			



1940-luvun matalampi laajennus



## KORTTELI 10



osoite  
**Koskikatu 10- Valtakatu 27**

rakennustyyppi  
liike- ja toimistorakennus

rakennusvuosi  
1936

suunnittelijatiedot  
arkkitehti G. Strandberg

kuvaus  
Valkeaksi rapattu Pohjolan osakepankin 4-kerroksinen rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Koski- ja Valtakadun risteykseen. Rakennus on yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista.

kortteli  
**10**

tontti nro  
**11**

kohde nro  
**147**

Rakennus on suojeltu asemakaavalla.



Valtakatu talvella 1958. Taustalla Pohjola-yhtymän ja Osuuskaupan talo. Oikealla kauppalantalo.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14, (1, (11



rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

osoite

**Valtakatu 33**

asuin- ja liikerakennus  
1937  
arkkitehti Gustaf Strandberg  
Rautakauppa Oy:n rakennuttama "Teräksen talona" tunnettu kolmikerroksinen rapattu talo sijoittuu Valtakadun varteen. Sekä funktionalismin että klassisen tyylin julkisivuaiheita omaavan rakennuksen erityisinä julkisivupiirteinä erottuvat voimakas räystäslinja ja päätyseinän muotoilu. Julkisivun aiemmin valkea rappaus on korjausten yhteydessä muutettu, tumman keltaiseksi. Rakennuksen eteläseinään liittyy arkkitehti Simo Lumpeen 1960 suunnittelema matalampi 2-kerroksinen liiketilojen laajennukseksi rakennettu osa.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14, (1, (11

kortteli  
**10**

tontti nro  
**15**

kohde nro  
**151**



osoite  
**Valtakatu 35**

rakennustyyppi  
asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi  
1946, laajennus 1962

suunnittelijatiedot  
arkkitehti Ferdinand Salokangas

kuvaus  
Salokankaan ensimmäisiin töihin kuuluva Leppäluodon asuin- ja liikerakennus on toteutettu ennen Salokankaan oman arkkitehtuuritoimiston avaamista. Rakennus on tyypillinen sodanjälkeisen pelkistetyn tyylin esimerkki. Vuonna 1962 valmistuneen laajennusosan suunnitteli arkkitehti Simo Lumme.

kortteli  
**10**

tontti nro  
**5**

kohde nro  
**153**



Salokankaan jälleenrakennuskauden arkkitehtuuri Rovaniemellä sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009). Kyseistä kohdetta ei ole mainittu listassa.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(9, (10





## KORTTELI 12



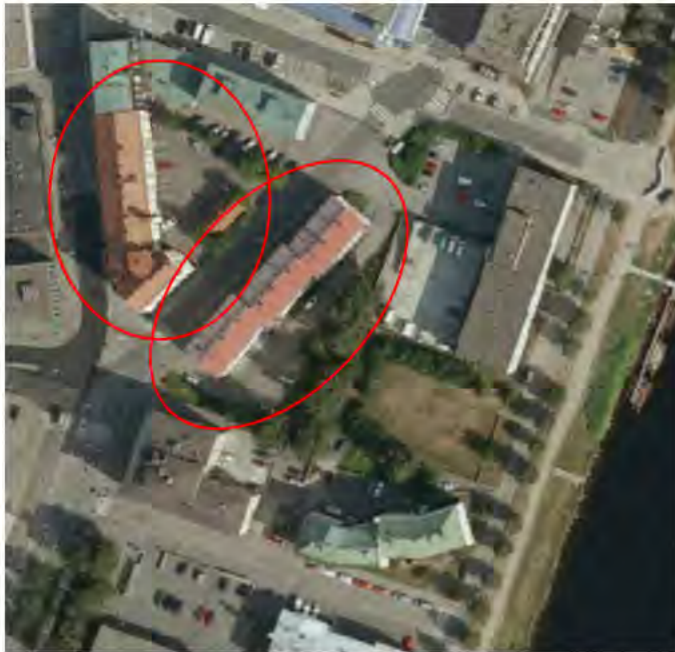
Tilajansa mukaan Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa sijoittuvat samaan kortteliin Koskikadun ja Jaakonkadun varrelle. Koskikadun kaksi rakennusta muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Nelikerroksisten rakennusten pohjakerroksessa on liiketiloja. Punatiiltä on käytetty rakennuksien ulkomateriaalina rikkaasti: kylmät ullakkokerrokset on merkitty käyttämällä päätykiviä, ikkunasäleikköjä on tehty salaojaputkista. Sokkelimateriaalina on tumma graniitti.

*Alvar Aallon Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot sisältyvät valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009)*

	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Koskikatu 18-Jaakonkatu 1</b>	12	11	61
rakennustyyppi	asuin kerrostalo			
rakennusvuosi	1959			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Alvar Aalto			
kuvaus	Kuuluu Alvar Aallon Ahon liikemiessuvulle samaan kortteliin toteutettuihin kolmen asuin- ja liikerakennusten ryhmään. Tiilirunkoisen rakennuksen julkisivut kätkevät alkujaan taakseen asuntojen puoliparvekkeet, jotka myöhemmin on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta purettu. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.			
suojeluperusteet	<i>Sisältyy RKY 2009 luetteloon</i> kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(18)			
	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Koskikatu 20-Rovakatu 34</b>	12	11	62
rakennustyyppi	asuin kerrostalo			
rakennusvuosi	1962			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Alvar Aalto			
kuvaus	Tiilirunkoinen asuin-liikerakennus. Kuuluu Alvar Aallon Ahon liikemiessuvulle samaan kortteliin toteutettuihin kolmen asuin- ja liikerakennusten ryhmään. Ulkoseinässä on Alvar Aallon suunnittelema ja kuvanveistäjä Heikki Häivöjan toteuttama reliefi Aurora Borealis, jonka aiheena on revontulet ja hyppäävä lohi. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.			
suojeluperusteet	<i>Sisältyy RKY 2009 luetteloon</i> kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(18)			
	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Jaakonkatu 3</b>	12	11	63
rakennustyyppi	asuin kerrostalo			
rakennusvuosi	1963			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Alvar Aalto			
kuvaus	Kuuluu Alvar Aallon Ahon liikemiessuvulle samaan kortteliin toteutettuihin kolmen asuin- ja liikerakennusten ryhmään. Tämän viimeisenä toteutetun betonirunkoisen pistetalon julkisivut ovat muita korttelin rakennuksia detaljoituneita. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.			
suojeluperusteet	<i>Sisältyy RKY 2009 luetteloon</i> kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(18)			



**KORTTELI 14 ja 15**



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
<p>rakennustyyppi rakennusvuosi suunnittelijatiedot kuvaus</p>	<p><b>Aallonkatu 2</b> asuinkerrostalo 1950-luku arkkitehti M. Karkulahti? Hyvin säilynyt, aikakautensa tyyli- piirteitä noudattava rapattu kolmi- kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus- massa on porrastettu rinteeseen. Muo- dostaa viereisen entisen Kauppalan- talon kanssa kaupunkikuvallisen kokonai- suuden.</p>	14	12	19
<p>suojeluperusteet</p>	<p>kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo</p>			
<p>lähteet</p>				
<p>rakennustyyppi rakennusvuosi suunnittelijatiedot kuvaus</p>	<p><b>Valtakatu 18</b> liike- toimisto ja asuinrakennus 1949 arkkitehti Ferdinand Salokangas Entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo. Rakennuksessa oli alkuun kauppalan- tilojen lisäksi liike- ja asuintiloja. Kaupungintalo siirtyi uusiin tiloihin 1988. Rakennus peruskorjattiin 2004 ja pääosa tiloista muutettiin asuinkäyttöön. Ulkoasultaan ja massoitteeltaan sekä yksityiskohdiltaan hyvin suunniteltu ja kiinnostava rakennus sijoittuu kaupunkiku- vassa näkyvästi. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.</p>	15	1	18
<p>suojeluperusteet</p>	<p><i>Rakennus sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009).</i> rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo</p>			
<p>lähteet</p>	<p>(14, 1; (10</p>			
<p>rakennustyyppi rakennusvuosi suunnittelijatiedot kuvaus</p>	<p><b>Aallonkatu 1</b> asuinpienitalo 1949 arkkitehti Ferdinand Salokangas Samalla tontilla olevaan entiseen kaupunkintaloon liittyy sisäpihaa rajaava puurakenteinen talonmiehen asunto. Julkisivua elävöittävät koristeellisesti veistetyt katto- ja katoksenkannattimet sekä ikkunaluukkujen elegantit koristeleikkaukset.</p>	15	1	18
<p>suojeluperusteet</p>	<p>Rakennus on suojeltu asemakaavalla. <i>Rakennus sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009).</i> rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo</p>			
<p>lähteet</p>	<p>(14, 1, (10</p>			



**KORTTELI 17**



osoite  
**Koskikatu 11 Korkalonkatu 27**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

asuin- ja liikerakennus  
1948, muutos 1970  
arkkitehti Niilo Pulkka  
Lapinmaan entinen liike- ja toimistorakennus sijoittuu Koskikadun varteen. Ylempiin kerroksiin on toteutettu asuinhuoneistoja. Erityisiä yksityiskohtia ovat päädyn funkisvaikutteiset parvekeratkaisut ja maantasokerroksen ulkoneva lasinen myymäläosa.

Arkkitehti Niilo Pulkka tunnetaan mm 1959 valmistuneen Rovaniemen linja-autoaseman yhtenä suunnittelijana. Lisäksi hän on suunnitellut Rovaniemelle mm Työväenyhdistyksen 1947 valmistuneen kansantalon.



suojeluperusteet  
lähteet

kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen arvo  
(14, 1)

kortteli  
**17**

tontti nro  
**8**

kohde nro  
**150**



**KORTTELI 19**



osoite  
**Ainonkatu 2-6**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

liike- toimistorakennus  
1964  
arkkitehti Pauli Salomaa  
Ainonkadun varteen sijoittuva laaja keskustakortteli edustaa 1960-luvun rationalismia. Kolmea pilareille nostettua nauhaikkunoin varustettua toimistorakennusta yhdistää maantasossa lasiseinin varustetut liiketilat. Toimistomassat on verhoiltu vaalein teräskasetein.



suojeluperusteet  
lähteet

rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo  
(14, 21)

kortteli  
**19**

tontti nro  
**8 ja 9**

kohde nro  
**51**



Kuva Matti Poutavaara. Rovaniemi-napapiirin maa 1968.

## KORTTELI 20



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Valtakatu 8</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>15</b>
rakennustyyppi	asuinpienitalo			
rakennusvuosi	1860-luku			
suunnittelijatiedot				
kuvaus	<p>Ruokasen tila on yksi niistä kolmesta kantatilasta, joiden maille nykyinen Rovaniemen keskusta on rakennettu. Alaruokasen talona tunnettu nykyinen päärakennus on valmistunut 1860-luvulla.</p> <p>Hirsirunkoinen, vaakapaneloitu 1-kerroksinen rakennus edustaa peräpohjalaista talonpoikaisarkkitehtuuria. Rakennus on toiminut kestiekievarina ja virkamiesten majoituspaikkana. Rakennus on peruskorjattu 1990-luvulla ja mm vanhemmissa valokuvissa näkyvistä kolmesta pihakuistista on kaksi purettu.</p>			
suojeluperusteet	Rakennus on suojeltu asemakaavalla. rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(14, (1			



## KORTTELI 21



osoite  
**Valtakatu 19-Pekankatu 1**

rakennustyyppi  
asuin- ja liikerakennus  
teatteri

rakennusvuosi  
1958- osa

suunnittelijatiedot  
Arkkitehti O. Ermala- osa?

kuvaus  
Valtakadun varren liike-toimistorakennus on rakennettu kiinni vanhempaan ns. Valistustaloon. Mm tanssipaikkana toimineessa Valistustalossa on nykyään ravintola. Valtakadun puoleisen rakennuksen julkisivuissa on terastirappauksen kaltainen vaaka-jaoteltu rappaus ja liuskekiviverhoilu sokkeli. Punertavaksi rapatun teatterirakennuksen sisäänkäyntiä kattaa suuri betonilippa.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14)

kortteli  
**21**

tontti nro  
**6**

kohde nro  
**16 ja 17**



osoite  
**Korkalankatu 22-Pekankatu 3**

rakennustyyppi  
asuinkerrostalo

rakennusvuosi  
1953

suunnittelijatiedot  
Veli Valorinta ja Eino Tuompo

kuvaus  
Selkeälinjainen 1950-luvun alun asuinliikerakennus. Maantasokerrosta on elävöitetty rakennusmassasta ulkonevalla kahdella 1-kerroksisella myymäläsiivellä. Myymäläkerroksessa on käytetty mm. suuria tammi-ikkunoita ja mustaa pystysuuntaista klinkkeriverhousta. Julkisivut on myöhemmin lisälämmön-eristetty ja ne ovat saaneet vihertävän alkuperäistä ilmettä muuttavan laattaverhouksen.

suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14)

kortteli  
**21**

tontti nro  
**10**

kohde nro  
**20**



osoite  
**Korkalankatu 20**

rakennustyyppi  
asuin- liikerakennus pientalo

rakennusvuosi  
1955

suunnittelijatiedot  
Heikkinen

kuvaus  
Kaksikerroksinen rapattu pientalo, johon liittyy 1-kerroksinen siipirakennus. Rakennuksella on harvinaisuusarvoa keskustan viimeisiin kuuluvana jälleenrakennuskauden kaupunkipientaloja, ja on siksi sisällytetty luetteloon. Myöhemmät muutokset ovat muuttaneet rakennuksen alkuperäistä ilmettä.

suojeluperusteet  
vähäinen kulttuurihistoriallinen arvo

lähteet  
(14)

kortteli  
**21**

tontti nro  
**9**

kohde nro  
**22**



**KORTTELI 22**



**KORTTELI 23**

osoite

**Maakuntakatu 20- 22**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

asuinkerrostalo  
1959  
Asunto-osasto Insinööritoimisto  
Pistemäisten asuinkerrostalojen sijoittelu Maakuntakadun varteen hieman toisistaan poikkeavassa koordinaatistossa tuo kiinnostavuutta kaupunkikuvaan. Julkisivuissa on käytetty punatiiltä ja vaaleaksi pinnoitettuja elementtejä. Rakennuksissa on meneillään julkisivusaneeraus, joka on saattanut muuttaa alkuperäistä ilmettä.



suojeluperusteet  
lähteet

kaupunkikuvallinen arvo  
(14)

kortteli  
**22**

tontti nro  
**11 ja 13**

kohde nro  
**58 ja 59**



osoite

**Rovakatu 18 Ruokasenkatu 12**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

liike- ja toimistorakennus  
1964  
arkkitehti Heikki Sysimetsä  
Pistemäinen ja nauhaikkunoin varustettu Sypin talona tunnettu liiketoimistorakennus sijoittuu näkyvästi kadunkulmaan. Rakennuksen ilmettä on keventää hieman taivutettu julkisivulinja sekä maantason ulkoneva lasiseinäinen myymäläkerros.

suojeluperusteet  
lähteet

Ilmakuva näkyvät rakennuksen pohjoispuoliset kaksi rakennusta on purettu.  
kaupunkikuvallinen arvo  
(14)

kortteli  
**23**

tontti nro  
**2**

kohde nro  
**55**

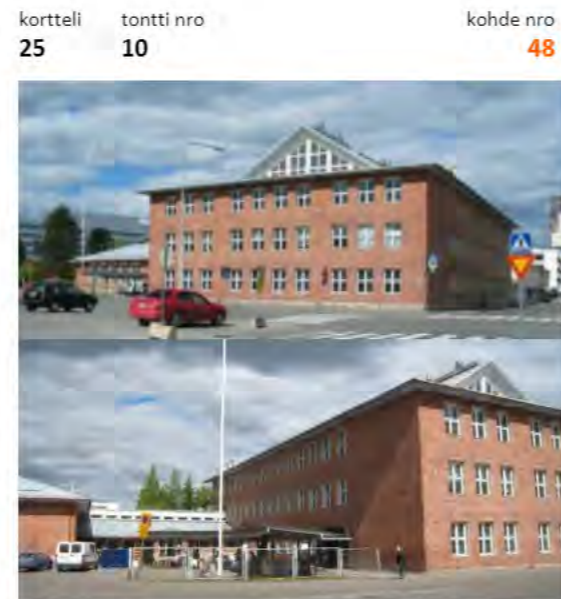




## KORTTELI 25



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Kansankatu 15- Ruokasenkatu 18</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>48</b>
rakennustyyppi	koulu			
rakennusvuosi	1950			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Jorma Järvi			
kuvaus	Rovaniemen yhteislyseo on Suomen ensimmäinen ns. hallikoulu. Tiiliverhoilussa ulkoarkkitehtuuriltaan vähäeleisessä rakennuksessa on suuri ja komea 3-kerroksinen yhteistilana toimiva keskusaula. Ulkopuolen yksityiskohdista mainittakoon sisäänkäynnin kaareva ulkokatos ja räystäslinjan yläpuolella näkyvä keskusaulan harjakatto. rakennuksen suunnittelija arkkitehti Jorma Järvi lukeutuu Suomen 1950-luvun tunnetuimpiin arkkitehteihin.			
				
suojeluperusteet	rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo			
lähteet	kaupunkikuvallinen arvo (14)			



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Poromiehentie 6 Aionkatu 7</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>50</b>
rakennustyyppi	päiväkoti			
rakennusvuosi	1909			
suunnittelijatiedot	Arkkitehti Thure Hellström			
kuvaus	Entinen asemapäällikön talo on tyylipiirteiltään jugendvaikutteinen. Julkisivuissa on koristeellisia listoituksia ja sokkeli on tehty harkkokivistä. Korjaukset ovat jonkin verran muuttaneet rakennuksen ilmettä.			
suojeluperusteet	kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(14, (1)			

	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Kansankatu 17 Aionkatu 3</b>	<b>25</b>	<b>7</b>	<b>52</b>
rakennustyyppi	liike- ja toimistorakennus			
rakennusvuosi	1930-luku, muutokset 1959, 1966 ja 1976			
suunnittelijatiedot	arkkitehdit Lappi-Seppälä- Martas			
kuvaus	Hyvin säilynyt 2-kerroksinen Rauman kulmana tunnettu liike- ja toimisto-rakennus sijoittuu L-muotoisena kadunkulmaan. Erityisiä yksityiskohtia ovat aumattu katto, nurkan lippusalko ja myymäläkerroksen detaljointi. Harmonista kokonaisvaikutelmaa hälventävät nykyiset mainoslaitteet.			
				
suojeluperusteet	rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo			
lähteet	kaupunkikuvallinen arvo (14, (17)			





## KORTTELI 26



osoite  
**Valtakatu 9- Ukkoherrantie 2**

rakennustyyppi  
asuin kerrostalo

rakennusvuosi  
1957

suunnittelijatiedot  
Arkkitehtitoimisto Blomstedt & Stenbäck

kuvaus  
Kemijoki Oy:n toimihenkilöiden asuinrakennus. 4-kerroksinen rapattu rakennus edustaa ulkoasultaan yksinkertaista ja koristelematonta 1950-luvun lopun kaupunkikerrostalo-arkkitehtuuria.

kortteli  
**26**

tontti nro  
**10**

kohde nro  
**13**



suojeluperusteet  
Rakennus on suojeltu asemakaavalla. kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14, (1

osoite  
**Valtakatu 11-13- Ruokasenkatu 1**

rakennustyyppi  
toimistorakennus

rakennusvuosi  
1974

suunnittelijatiedot  
Arkkitehtitoimisto Hiilivirta & Päiveröinen

kuvaus  
Viereisen Kemijoki Oy:n toimihenkilöiden asuinrakennuksen jatkeena on yhtiön toimitalo, jota 1980-luvun alussa on laajennettu. Julkisivun peltiverhous on myöhemmältä ajalta.

kortteli  
**26**

tontti nro  
**11**

kohde nro  
**14**



suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14

osoite  
**Korkalonkatu 14- Ruokasenkatu 3**

rakennustyyppi  
asuin kerrostalo

rakennusvuosi  
1963

suunnittelijatiedot  
Eino Niemelä

kuvaus  
Aallon keskustakaavaa noudattava pistemäinen ja ilmeikäs asuin kerrostalo. Punatiillisen välillä umpinaisen julkisivun kontrastina ovat valkoiset poimuilevat parvekenauhat, ikkunanauhat ja tumma maantasokerros. Parvekkeet on suunnattu etelään naapuritontin suuntaan. Kadun suuntaan on toteutettu ranskalaiset parvekkeet.

suojeluperusteet  
rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14

kortteli  
**26**

tontti nro  
**3**

kohde nro  
**23**





rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

osoite  
**Maakuntakatu 11- Ukkoherrantie 10**  
asuin kerrostalo  
1952  
arkkitehti Pauli Salomaa  
Hyvin säilynyt, selkeälinjainen ja aikansa vähäeleistä arkkitehtuuria edustava asuin kerrostalo. Julkisivu jatkuu yhteneväisenä ilman korostuksia myös nurkan kohdalla. Muodostaa parin Ukkoherrantien varteen sijoittuvan viereisen asuin-liikerakennuksen kanssa. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.



suojeluperusteet  
lähteet

rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo  
(14, (1

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

osoite  
**Rovakatu 12- Ukkoherrantie 12**  
asuin kerrostalo  
1949 (1947?)  
arkkitehti Pauli Salomaa  
"Torkkola" on Rovakadun ensimmäisiä sodanjälkeisiä liikerakennuksia. rakennus on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, joskin suunnitellusta rakennuksesta on toteutunut vain ensimmäinen osa. Aikansa koristelematonta arkkitehtuuria edustavan rakennuksen yksityiskohdista mainittakoon Rovakadun ikkunoiden erkkerit, suuret näyteikkunat, L:n muotoinen pohjaratkaisu ja pyöristetty kulma. Muodostaa parin Ukkoherrantien varteen sijoittuvan viereisen asuin kerrostalon kanssa. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.

suojeluperusteet

rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo

kortteli tontti nro kohde nro  
**28 1 25**



kortteli tontti nro kohde nro  
**28 2 26**



lähteet (6, (14, (1, (10



osoite  
rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

**Rovakatu 15**  
1958  
Paavo Airaksinen (Kesko Oy?)  
Kadun puoleinen julkisivu on saanut rakennuksen alkuperäistä ilmettä muuttavan keltaisen profiilipelti-verhouksen. Muutokset ovat myöhemmissä korjauksissa palautettavissa.

suojeluperusteet  
lähteet

kaupunkikuvallinen arvo  
(14, (1



**KORTTELI 29**



kortteli tontti nro kohde nro  
**29 5 56**



KORTTELI 31



KORTTELI 30



osoite  
**Kansankatu 9-**

rakennustyyppi Kivikoulun opettajien asuntola  
rakennusvuosi 1926  
suunnittelijatiedot Arkkitehti Toivo Salervo  
kuvaus Kaksikerroksinen jyrkkäläppäinen hirsirakennus tehtiin uuden kansakoulun opettajien asuinrakennukseksi. Klassistisia tyylipteitä noudattavaan rakennukseen on 1999 tehty palauttava saneeraus.  
suojeluperusteet Rakennus on suojeltu asemakaavalla.  
lähteet rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo (14, 1)

kortteli nro **30** tontti nro **5** kohde nro **45**



osoite  
**Kansankatu 11**

rakennustyyppi asuinkerrostalo  
rakennusvuosi 1953  
suunnittelijatiedot Ferdinand Salokangas  
kuvaus Rovaniemen yhteislyseon opettajien asuntolaksi rakennettu nelikerroksinen asuintalo. Rakennus erottuu yleisilmeeltään aikakautensa tyyppillisistä kerrostaloista Salokankaan persoonallisen otteen ansiosta. Rakennus on peruskorjattu 1990-luvulla.



suojeluperusteet *Rakennus sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009).*  
lähteet rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo (1, 9, 10, 14)

kortteli nro **30** tontti nro **4** kohde nro **46**



osoite  
**Tapaninpuisto 4- Koskenranta 7**

rakennustyyppi asuinkerrostalo  
rakennusvuosi 1971  
suunnittelijatiedot Aarre Holttinen  
kuvaus Ryhdikäs ja selkeälinjainen asuinkerrostalo sijoittuu komeasti Ounasjoen rantapenkereelle. Pitkänomaisen rakennuksen linjakkuutta korostavat sisäänvedetty pohjakerros, nauhaikkunat ja tasakatto. Rakennus on edustava esimerkki aikakautensa asuinrakentamisesta ja tuo ympäristöön kerroksellisuutta.




suojeluperusteet kaupunkikuvallinen arvo  
lähteet (14)

kortteli nro **31** tontti nro **2** kohde nro **4**



## KORTTELI 34



	osoite	kortteli	tontti	kohde nro
	<b>Maakuntakatu 9- Ukkoherantie 9</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>24</b>
rakennustyyppi	asuin kerrostalo			
rakennusvuosi	1953			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Pauli Salomaa			
kuvaus	Edustaa Rovaniemen jälle rakentamiskauden kerrostaloarkkitehtuuria.			
				
suojeluperusteet	kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(14)			
	osoite	kortteli	tontti	kohde nro
	<b>Rovakatu 4-6</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>30</b>
rakennustyyppi	opettajien asuintalo			
rakennusvuosi	1954			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Ferdinand Salokangas			
kuvaus	Viereiseen koulurakennukseen liittyvän opettajien asuin kerrostalon yksityiskohdissa näkyy Ferdinand Salokankaan persoonallinen kädenjälki, mm päätyjulki-sivujen ja parvekkeiden koristeluissa.			
suojeluperusteet	<i>Sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009)</i>			
lähteet	rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo (5, (14, (10, (9)			
	osoite	kortteli	tontti	kohde nro
	<b>Rovakatu 4-6- Maakuntakatu 3</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>31</b>
rakennustyyppi	koulurakennus			
rakennusvuosi	1954			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Ferdinand Salokangas			
kuvaus	Koulurakennus muodostuu 2½ kerroksisesta päämassasta ja siihen liittyvästä matalammasta siipiosasta. Rakennuksen koruttomuus muistuttaa aikakauden vakavasta materiaalipulasta, ja rakentamisen tiukasta budjetista. Salokankaan persoonallinen kädenjälki näkyy siitä huolimatta julkisivun yksityiskohdissa			
suojeluperusteet	Rakennus on päätetty purkaa kortteliin toteutettavan asuin korttelin tieltä. <i>Rakennus sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009).</i>			
lähteet	kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo (5, (14, (1, (9)			
				
				



osoite  
**Rovakatu 9- Ukkoherrantie 13**

rakennustyyppi  
asuin-liikerakennus

rakennusvuosi  
1954

suunnittelijatiedot  
ei tietoa

kuvaus  
1950-luvun taitavasti yksityiskohtiaan myöten suunniteltu, omaleimainen ja kaupunkikuvaa rikastuttava asuinkerrostalo. Julkisivut ovat osittain valkeaksi rapattuja ja osittain käsinlyötyä punatiiltä. Matalammalla osalla on kattoterassi ja korkeammalla epäkeskeinen harja.



suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo ja rakennushistoriallinen arvo

lähteet  
(17)

osoite  
**Kansankatu 2, Hallituskatu 18**

rakennustyyppi  
asuin-liikerakennus

rakennusvuosi  
1962

suunnittelijatiedot  
Arkkitehdit Kokko & Kokko

kuvaus  
1960-luvun linjakas asuin-liikerakennus. Lasiseinäinen myymäläkerros elävöittää kaupunkikuvaa. Liittyy Kansakadun 60-luvun rakennusryhmään.

suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14)

## KORTTELI 35



kortteli  
**35**

tontti nro  
**12**

kohde nro  
**27**



kortteli  
**35**

tontti nro  
**11**

kohde nro  
**42**



osoite  
**Kansankatu 4**

rakennustyyppi  
asuinkerrostalo

rakennusvuosi  
1962

suunnittelijatiedot  
Arkkitehti Simo Lumme

kuvaus  
1960-luvun selkeäpiirteinen asuinrakennus. Liittyy Kansakadun 60-luvun rakennusryhmään.

suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(14)

kortteli  
**34**

tontti nro  
**8**

kohde nro  
**41**



osoite  
**Koskenranta 1- Uitonkatu 2**

rakennustyyppi  
asuinpienitalo

rakennusvuosi  
1947

suunnittelijatiedot  
ei tietoa

kuvaus  
Jälleenrakennuskauden funktisvaikutteinen kaksikerroksinen pienitalo. Julkisivut ovat vaaleaksi rapattuja. Rakennusta ympäröi vihreä puutarha, joka liittyy kaupunki-kuvallisesti viereiseen lääninhallituksen kortteliin.

suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(17)



## KORTTELI 37



kortteli  
**37**

tontti nro  
**1**

kohde nro  
**6**



Rakennus sijoittuu vihreään puistomaiseen ympäristöön Ounaskosken rannalle Ounaskoskentien sillan viereen.

## KORTTELI 38



Valtakadun ja Ounaskosken välinen, kaupunkikuvallisesti merkittävä lääninhallituksen kortteli on arkkitehti Alvar Aallon 1947 laatiman asemakaavan aluetta. Toisen maailmansodan jälkeen 1947- 1949 valmistunut rakennuskokonaisuus käsittää lääninhallituksen toimistotalon, kolme kolmikerroksista asuinkerrostaloa sekä kaksikerroksisen rivitalon, jossa on ollut maaherran virka-asunto ja edustustilat. Tontilla sijaitsee myös entinen Kemijoen uittoyhdistyksen toimitalo vuodelta 1939, joka on harvoja Rovaniemellä Lapin sodasta säilyneitä rakennuksia. Lääninhallituksen rakennukset suunniteltiin virkatyönä rakennushallituksessa. Lääninhallituksen rakennuksen suunnittelijana oli Olli Saijonmaa.

*Lääninhallituksen kortteli osana Rovaniemen hallinto- ja kulttuurikeskusta sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009)*

osoite

**Uitonkatu 3- Koskenranta 5**

toimistorakennus

1939

Arkkitehtitoimisto Lappi- Seppälä-  
Martas

Kemijoen uittoyhdistykselle suunnitellussa 2.-kerroksisessa rakennuksessa toimii tänä päivänä sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto. Selkeälinjaisen funktionalismin tyyliä vaikuttaneita edustavan rakennuksen julkisivut on rapattu on terastityyppisellä rappauksella. Rakennus sijoittuu puistoalueelle näkyvästi Kemijoen varteen. *Uittoyhdistyksen talo.*



rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot

kuvaus

suojeluperusteet

sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo  
1)

lähteet

kortteli  
**38**

tontti nro  
**6**

kohde nro  
**5d**



osoite  
**Konttisenkatu 2, Koskenranta 5**

rakennustyyppi  
asuinrakennus

rakennusvuosi  
1945-1947

suunnittelijatiedot  
Rakennushallitus

kuvaus  
Lapin lääninhallituksen henkilökunnan Ounaskoskesta nousevaan rinteeseen porrastettu rivitalo. Rakennusmassa on porrastettu myös pituussuunnassa tarjoten funktionalististen teräsputkikaitein varustetuille parvekkeille yksityisyyttä.

suojeluperusteet  
sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
1)

kortteli  
**38**

tontti nro  
**6**

kohde nro  
**5a**



osoite  
**Konttisenkatu 2, Koskenranta 5**

rakennustyyppi  
sauna- ja talousrakennus

rakennusvuosi  
1945-1947

suunnittelijatiedot  
Rakennushallitus

kuvaus  
Lapin lääninhallituksen kortteliin kuuluva sauna- ja talousrakennus. Julkisivut ovat tummaa pitkänurkkaista pyöröhirttä. Sokkelissa on käytetty vaihtelevaa luonnonkiveä. Yksityiskohtiaan myöten huolella ja taidokkaasti toteutettu aikansa tyyli- ja edustava rakennus.

suojeluperusteet  
sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
1)

kortteli  
**38**

tontti nro  
**6**

kohde nro  
**5b**



osoite  
**Valtakatu 2- Konttisenkatu 2**

rakennustyyppi  
asuinkerrostalot

rakennusvuosi  
1945-1947

suunnittelijatiedot  
Rakennushallitus

kuvaus  
Lapin lääninhallituksen henkilökunnalle toteutetut kolme kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Valtakadun varteen asettuvat rappauspintaiset asuinkerrostalot ovat hyvin säilyneet ja liittyvät korttelin rakennusryhmään.

suojeluperusteet  
sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
1)

kortteli  
**38**

tontti nro  
**6**

kohde nro  
**5c**



osoite  
**Valtakatu 2**

rakennustyyppi  
toimistorakennus

rakennusvuosi  
1947

suunnittelijatiedot  
arkkitehti Olli Saijonmaa/  
Rakennushallitus

kuvaus  
Lapin lääninhallituksen kortteliin kuuluva toimistorakennus on rakennettu 1938 valmistuneen, 1944 tuhoutuneen rakennuksen tilalle. Nelikerroksinen rakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle ja näkyvälle paikalle. Rakennukseen liittyy pihan puolella vinosti niveltävä 1-kerroksinen siipiosa. Rakennus on yksityiskohtiaan myöten huolella suunniteltu ja toteutettu aikansa tyyli- ja edustava toimistorakennus. 1999 korjaus- ja muutostöiden arkkitehtisuunnittelusta vastasi Janne Lehtipalo.

kortteli  
**38**

tontti nro  
**6**

kohde nro  
**5e**



suojeluperusteet  
sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
1)

osoite  
**Valtakatu 2- Uitonkatu 1**

rakennustyyppi  
autotalli

rakennusvuosi  
1945-1947

suunnittelijatiedot  
arkkitehti Olli Saijonmaa/  
Rakennushallitus

kuvaus  
Lapin lääninhallituksen kortteliin kuuluva autotallirakennus.

kortteli  
**38**

tontti nro  
**6**

kohde nro  
**5f**



suojeluperusteet  
sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
1)

## KORTTELI 39



Kirjaston, Lappia-talon sekä kaupungintalon keskellä on suorakaiteen muotoinen, kolmelta sivulta rajattu puistoalue joka on kaupungintalon edustalla kansalaistori. Kirjastorakennuksen ulkoasussa on korostettu puiston puolella olevaa, pohjaltaan viuhkamaista salia. Kaupungintalon tilojen hierarkia kuvastuu rakennuksen ulkoasussa selkeästi. Hallintosiipi on Hallituskadun puolella.

*Rovaniemen hallinto- ja kulttuuri-keskus sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009)*



Hallintokorttelit kuvattuna etelästä arviolta 1950-luvulla. Edustalla virastotalon alkuperäiset rakennukset, joita myöhemmin on voimakkaasti laajennettu. Oikeassa reunassa lääninhallituksen rakennus.

Kuva: Matti Poutavaara. Rovaniemi- napapiirin maa 1968.

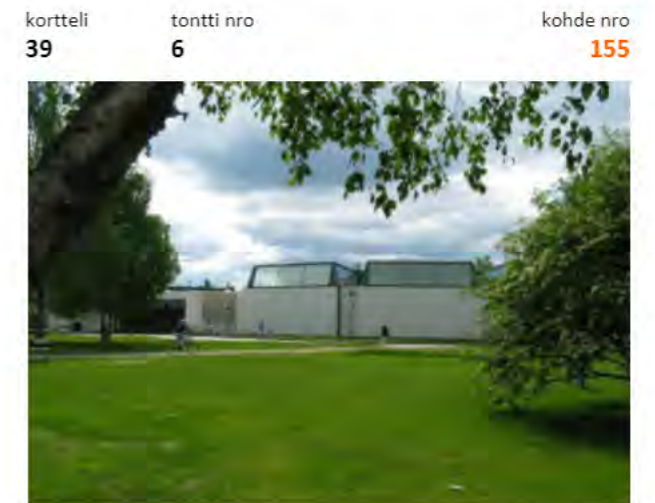
	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Hallituskatu 1-5, Valtakatu 1-3</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>12a</b>
rakennustyyppi	Valtion virastotalo			
rakennusvuosi	1949, 1951, 1955, 1980			
suunnittelijatiedot	Rakennushallitus			
kuvaus	Virastotalo on rakennettu useassa vaiheessa 1950-1980-lukujen saatossa. Rakennus sijoittuu näkyvästi kaupunkikuvaan ja sen vanhimmat osat Valtakadun varressa muodostavat yhdessä kadun vastapuolella olevan lääninhallituksen rakennuksen kanssa tärkeän parin. Rakennus edustaa vanhimmilta osiltaan 1950-luvun laadukasta virastorakentamista.			
suojeluperusteet	sisältyy RKY 2009 luetteloon vanha osa- kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(9,			



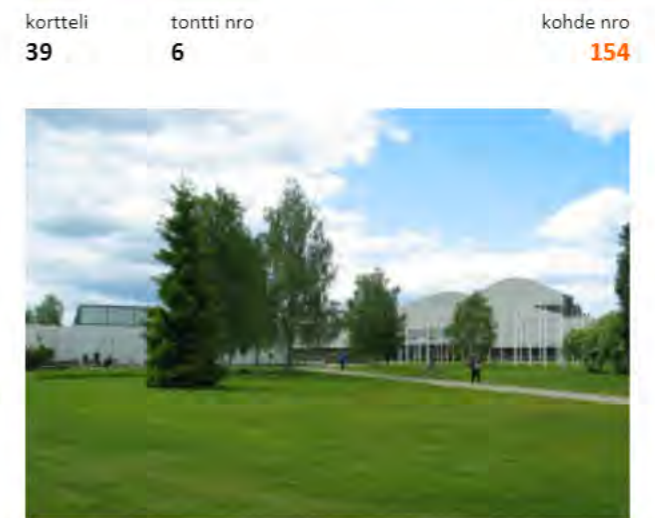
	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Hallituskatu 7</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>156</b>
rakennustyyppi	kaupungintalo			
rakennusvuosi	1988			
suunnittelijatiedot	Alvar Aalto & Co, johtajanaan arkkitehti Elissa Aalto			
kuvaus	Kokonaisuus muodostuu useista erisuuntaisista siipirakennuksista			
suojeluperusteet	sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(9, (18			



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Hallituskatu 9</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>155</b>
rakennustyyppi	kirjastotalo			
rakennusvuosi	1965			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Alvar Aalto			
kuvaus	Rakennus koostuu pituussuuntaan koristetusta 1-kerroksisesta massasta sekä tätä korkeammasta viuhkamaisesta osasta.			
suojeluperusteet	sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(18			

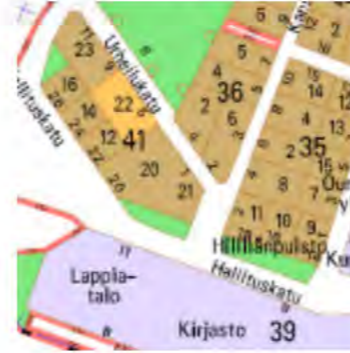


	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Hallituskatu 11</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>154</b>
rakennustyyppi	kulttuuritalo			
rakennusvuosi	1972 ja 1975			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Alvar Aalto			
kuvaus	Rovaniemen teatteri-, konsertti ja kongressitalo nimettiin Lappiataloksi. Lappia- talon, jossa on Rovaniemen kaupunginteatterin tiloja sekä kongressi- ja konserttisalit, tilojen monipuolisuus heijastuu rakennuksen ulkoasussa sekä pohjaratkaisussa. Talon pääosan muodostaa teatteri sivutiloineen. Saleja on korostettu viuhkamaisen kaarevalla pohjaratkaisulla sekä rakennuksen ulkoasussa.			
suojeluperusteet	sisältyy RKY 2009 luetteloon rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(18			





### KORTTELI 41



### KORTTELI 42



osoite  
**Urheilukatu 1**

rakennustyyppi yhdistysrakennus  
rakennusvuosi 1947  
suunnittelijatiedot arkkitehti Niilo Pulkka  
kuvaus Sosiaalidemokraattisen Työväenyhdistyksen rakennuttaman kansantalo valmistui 1954. Työväenyhdistyksen edelleen omistamassa rakennuksessa on toiminut mm Kino Teno. Nykyään on osa rakennuksen tiloista Lapin ylioppilas-teatterin käytössä.

Rakennuksen julkisivut ovat vaakaharjattua vaaleata rappautsa, sokkeli hakattua luonnonkiveä. Rakennusta on myöhemmin laajennettu ja mm. sisäänkäynnin porrasta on muutettu.

Arkkitehti Niilo Pulkka tunnetaan mm 1959 valmistuneen Rovaniemen linja-autoaseman yhtenä suunnittelijana. Rakennus edustaa Rovaniemen jälleenrakennuskauden yhdistysrakentamista ja sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle.

suojeluperusteet kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo  
lähteet (14,  
<http://rovaniemikinot.50megs.com/rovaniemi.html>

kortteli 41 tontti nro 1 kohde nro 40



osoite  
**Koskenranta 19- Inapolku 3**

rakennustyyppi asuinkerrostalo  
rakennusvuosi 1957  
suunnittelijatiedot arkkitehti Ferdinand Salokangas  
kuvaus Kemijoen rannalla sijaitsevan kerrostalon massa niveltyy kahteen osaan ja polveilee kadun viertä siten että jokaisesta asunnosta on jokinäkymä. Erityisenä yksityiskohtana on julkisivun valkea ruudukkoaihe. Rakennus erottuu yleisilmeeltään aikakautensa tyyppillisistä kerrostaloista Salokankaan persoonallisen otteen ansiosta. Rakennus edustaa Salokankaan 1950-luvun persoonallista ja yksityiskohdiltaan huolella suunniteltua korkeatasoista asuinkerrostaloarkkitehtuuria.

suojeluperusteet Rakennus on suojeltu asemakaavalla. Rakennus sisältyy *valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009).*

kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo  
lähteet (1, (9, (10

kortteli 42 tontti nro 1 kohde nro 2



## KORTTELI 45



Kellonsoittajankadun eteläreunalla on säilynyt ryhmä 1950-luvun kaksikerroksisia kaupunkipienkerrostaloja. Ryhmään liittyy myös yksikerroksinen 1960-luvun linjakas pientalo. Kadun molemmat puolet rakennettiin 1950-luvulla samantyyppisin 2-kerroksisin asuinrakennuksin. Kadun pohjoispuoliset rakennukset on 1990-luvulla korvattu kerrostaloilla. Rakennusryhmä sijoittuu kirkon pääsisäänkäynnin edustalle, kirkon ja Ounasjoen väliselle vehreälle puistomaiselle akselille. Kortteliin on valmistunut uusi asemakaava, jolla rakentamista tehostetaan ja alue muutetaan kerrostalovaltaisiksi.

osoite  
**Kellonsoittajankatu 9**

rakennustyyppi  
asuinkerrostalo

rakennusvuosi  
1956

suunnittelijatiedot  
Rkm. T. Lukkarinniemi?

kuvaus  
Kaksikerroksinen puurunkoinen aikakautensa tyylipiirteitä noudattava rapattu pienkerrostalo. Liittyy Kellonsoittajankadun varren rakennusryhmään. Rakennus on keskustan jälleenrakennuskauden harvoja säilyneitä pientaloja ja liittyy Kellonsoittajankadun rakennusryhmään. Rakennusryhmä, vehreine pihoineen, liittyy samoihin aikoihin rakennetun kirkon lähiympäristöön.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo

lähteet

kortteli tontti nro kohde nro  
45 5 10a



osoite  
**Kellonsoittajankatu 7**

rakennustyyppi  
asuinkerrostalo

rakennusvuosi  
1959

suunnittelijatiedot  
Rkm. T. Lukkarinniemi?

kuvaus  
Kaksikerroksinen puurunkoinen aikakautensa tyylipiirteitä noudattava rapattu pienkerrostalo. Liittyy Kellonsoittajankadun varren rakennusryhmään. Rakennus on Rovaniemen keskustan jälleenrakennuskauden harvoja säilyneitä pientaloja ja liittyy Kellonsoittajankadun rakennusryhmään. Rakennusryhmä, vehreine pihoineen, liittyy samoihin aikoihin rakennetun kirkon lähiympäristöön.

suojeluperusteet

lähteet  
(17)

kortteli tontti nro kohde nro  
45 4 10b



osoite  
**Kellonsoittajankatu 3**

rakennustyyppi  
asuinkerrostalo

rakennusvuosi  
1954

suunnittelijatiedot  
Rkm. T. Lukkarinniemi?

kuvaus  
Kaksikerroksinen puurunkoinen aikakautensa tyylipiirteitä noudattava rapattu pienkerrostalo. Liittyy Kellonsoittajankadun varren rakennusryhmään. Pihassa on vanhempi puurakenteinen talousrakennus. Rakennus on keskustan jälleenrakennuskauden harvoja säilyneitä pientaloja ja liittyy Kellonsoittajankadun rakennusryhmään. Rakennusryhmä, vehreine pihoineen, liittyy samoihin aikoihin rakennetun kirkon lähiympäristöön.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(17)

kortteli tontti nro kohde nro  
45 2 10c



osoite  
**Kellonsoittajankatu 5**

rakennustyyppi  
asuinpientalo

rakennusvuosi  
1961

suunnittelijatiedot  
Rkm. T. Lukkarinniemi?

kuvaus  
Yksikerroksinen rakennus on edustava esimerkki 1960-luvun vähäeleisestä ja linjakkaasta pientaloarkkitehtuurista. Rakennus on keskustan jälleenrakennuskauden harvoja säilyneitä pientaloja ja liittyy Kellonsoittajankadun rakennusryhmään. Rakennusryhmä, vehreine pihoineen, liittyy samoihin aikoihin rakennetun kirkon lähiympäristöön.

suojeluperusteet  
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(17)

kortteli tontti nro kohde nro  
45 3 11





### KORTTELI 46



osoite  
**Pohjanpuistikko 2, Koskikatu 2**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

hotellirakennus  
n. 1947/ 1972 ja 1981  
Arkkitehdit Aulis E. Hämäläinen ja Jouko Ylihannu  
Ounaskosken rannalle valmistui 1936 arkkitehtiin Märta ja Pauli Blomstedtin suunnittelema komea funktionalistinen hotelli Pohjanhovi. Rakennus tuhoutui talvisodassa ja myöhemmin lapin sodan aikana. Rovaniemestä kasvoi 1930-luvulla vilkas lapinmatkailun välietappi ja hotellista muodostui kauppalan symboli.

Nykyisen hotellin rakentaminen aloitettiin 1945. Uusi hotelli toteutettiin edeltäjänsä huomattavasti vaatimattomammin ja vähäeleisemmin. Rakennukseen on myöhemmin tehty näkyviä sekä sisä- että ulkopuolisia korjaus- ja muutostöitä. Kosken puoleista ravintolasiipeä on jatkettu ja rakennuksen eteläpäättyyn tehtiin 1970-luvulla 5-kerroksinen tyyliään selvästi aiemmasta poikkeava laajennus. Rakennus sijoittuu näkyvästi Ounaskosken rannalle ja pohjoisesta tarkasteltuna on rakennus edelleen kaupunkikuvassa edustava. Vanhempi osa edustaa Rovaniemen jälleenrakennuskauden vähäeleistä 1940-luvun arkkitehtuuria. Rakennuksella on kauppalan vanhana symbolirakennuksena myös kulttuurihistoriallista arvoa.



Alkuperäinen 1936 valmistunut hotelli Pohjanhovi. Kuva Rovaniemen historia /Suomen valokuvataiteen museo.

suojeluperusteet  
lähteet

kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo  
19, 24)

korttel  
i  
46

tontti nro  
1

kohde nro  
106



Nykyinen 1947 valmistunut hotellirakennus. Kuva H.T.Lehmusto/SRM/MFA



Ounaskosken puoleinen julkisivu laajennuksineen.



Vuoden 1973 laajennus Pohjanpuistikon ja Koskikadun risteyksessä. Laajennusta ei esitetä suojeltavaksi



### KORTTELI 47



osoite  
**Veitikantie 33**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

asuin kerrostalo  
1962, muutos 1982  
Arkkitehti Jorma Järvi  
Rakennus sijoittuu Kirkkolammen eteläpuoliselle kapealle kannakselle. Veitikantien varren nykyinen rakennuskanta muodostuu 1960- 1990-luvuilla rakentuneista pääosin pistemäisistä kerrostaloista.

Rakennus on edustava esimerkki 1960-luvun huolella paikkaansa sovitetusta yksityiskohtiaan myöten huolella suunnitellusta kerrostalorakentamisesta.

Jorma Järvi on Rovaniemelle suunnitellut mmm Lyseonpuiston mainetta saaneen koulun. rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo  
(17)

suojeluperusteet  
lähteet

kortteli  
47

tontti nro  
1

kohde nro  
106



Rakennus vasemmalla Kirkkolammen maisemassa.

## KORTTELI 48



rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

osoite

### Jyrhämäntie 5

asuinpienitalo  
1948  
ei tiedossa  
1-kerroksinen osittain rapattu, osittain puuverhoiltu jälleenrakennuskauden yksilöllisesti toteutettu pienitalo. Rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäiset piirteensä. Vehreä, osin vanhoin kivimuurein rajattu pihapiiri rajautuu hautausmaahan. Edustava ja hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden pienitalo.

suojeluperusteet

kulttuurihistoriallinen arvo

lähteet

(17)

kortteli  
48

tontti nro  
1

kohde nro  
8a



rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

osoite

### Sairaalakatu 1

sairaala  
1937, laajennus 1962  
Arkkitehti Jussi Paatela  
Rovaniemen yleinen Arkkitehtitoimisto Oy  
Nelikerroksinen kapearunkoinen funktionalistinen vanha lääninsairaala sijoittuu näkyvästi Ounaskosken rannalle puistomaiseen ympäristöön. Aiemmin satulakattoista rakennusta on korotettu ja laajennus on verhoiltu ilmettä muuttavalla tummalla peltikatteella. Aiemmin valkeaksi rapatut seinät ovat nykyään vaalean kellertävät. Rakennusta on laajennettu 1962 poikittaissuuntaisella lisärakennuksella. Pihapiirissä on useita eri aikoina rakennettuja sairaalan käytössä olleita matalampia puu ja kivirunkoisia rakennuksia. rakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Ounaskosken reunalle.



asuin-/apurakennus

suojeluperusteet

lähteet

Sairaalan vanha osa on yksi harvoja sodan jäljiltä säilyneitä julkisia rakennuksia Rovaniemellä. Vanhan osan alkuperäinen arkkitehtonista ilme tulisi korjausten yhteydessä mm. yksityiskohtien ja värityksen puolesta pyrkiä palauttamaan. kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo  
(1, 21)



Vanha 1937 valmistunut sairaala näkyy taustalla. Vuonna 1962 valmistui länsireunan laaja lisärakennus. Kuva Matti Poutavaara Rovaniemi, napapiirin maa 1968.

kortteli  
50

tontti nro  
2

kohde nro  
7



pohjoisjulkisivu, vanha 1937 osa



länsisiipi, laajennus 1962



eteläpään laajennus 1962

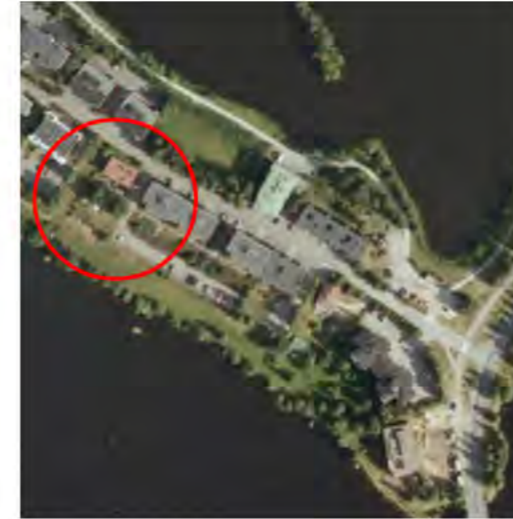


autotalli, varasto



korttelin puurakenteista asuinrakennusta ei esitetä suojeltavaksi

## KORTTELI 50



## KORTTELI 54



osoite

**Vapaudentie 34, Rauhankatu 45**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

kirkko  
1950  
Arkkitehti Bertel Liljeqvist  
Rovaniemen kirkon suunnittelusta järjestettiin 1947 arkkitehtuurikilpailu, jota jatkettiin kutsukilpailulla 1948. Kirkosta freskoineen ja sen viereisine hautausmaan sankarihautoineen muodostui aikanaan Lapin hallinnollisen keskuksen tuhon ja jälleenrakentamisen vaikuttavin symboli.

Tiili- ja betonirakenteinen kirkko on muodoltaan päätyornillinen pitkäkirkko. Ulkoseinät on roiskerapattu ja vesikatto kuparia. Kirkkosalia kattaa kapealla laudalla verhoitu taitteinen betoniholvi. Pitkillä sivuilla on kapeat vinojen seinäpilasterien lävistämät käytävät. Kuorin takaseinän peittää Lennart Segerstrählen Elämän lähde -niminen freskomaalaus. Kirkon itäpuolella on seurakunnan vanhin hautausmaa, jonka kohdalla on sijainnut Rovaniemen kaksi ensimmäistä kirkkoa.

Rakennus on pääosiltaan hyvin säilynyt. 1980- ja 1990-lukujen lopulla on tehty joitain kunnostustöitä. Rovaniemen kirkko sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009).

Kirkosta on muodostunut Rovaniemen jälleenrakentamisen vaikuttavin symboli.

suojeluperusteet

Kirkko on suojeltu kirkkohallituksen päätöksellä 2004. kulttuurihistoriallinen, rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo

lähteet

(9)

kortteli  
50

tontti  
nro  
2

kohde nro  
154Ü



osoite

**Veitikantie 30**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

asuinpienitalo  
1948  
ei tietoa  
Veitikantien viimeinen säilynyt 1940-luvun asuinrakennus. Kaksikerroksinen puurakenteinen pienkerrostalo on hyvin säilyttänyt aikakaudelle tyypillisen ilmeensä. Rakennuksella on harvinaisuusarvoa ja se tuo kiinnostavaa kerroksellisuutta myöhemmin voimakkaasti muuttuneeseen katukuvaan.  
suojeluperusteet  
lähteet

kortteli  
54

tontti nro  
16

kohde nro  
107



## KORTTELI 56 ja 57



osoite  
**Rauhankatu**  
rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

pientaloryhmä  
1949-1959  
ei tietoa  
Hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden tyyppi-  
vaikutteisten pientalojen alue. Ympäristöön ja  
katukuvaan liittyy oleellisesti vehreät puu- ja  
pensasistutukset. Rakennukset pihapiireineen  
muodostavat keskusta-alueen viimeisen säilyneen  
jälleenrakennuskauden pientaloryhmän.  
suojeluperusteet kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo  
- voidaan käyttää alueellista suojelumerkintää  
lähteet (17)

kortteli tontti nro kohde nro  
**56 ja 57** **158**



Rauhankatu 9 (1955)

Rauhankadun lounaispään 1950-luvun pientaloasutus muodostaa katua reunustavien vanhojen puu- ja pensasistutusten kanssa verrattain eheän jälleenrakennuskauden pientalorakentamista edustavan rakennusryhmän. Alue on ainoa osayleiskaava-alueella säilynyt jälleenrakennuskauden pientalokokonaisuus. Tyyppi-vaikutteiset puolitoistakerroksiset pientalot ovat pääosin säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä ja muotonsa. Vehreän kasvillisuuden ansiosta eivät yksittäiset voimakkaammin muutetut tai kokonaan uusitut rakennukset riko kokonaisvaikutelmaa.



Rauhankatu 14 (1955)

Rauhankatu 15(1951)

Rauhankatu 25



Rauhankatu 14?

Rauhankatu 22 (1956)

Rauhankatu 24 (1953)



Rauhankatu 26(1954)

Rauhankatu

Rauhankatu 28



Rauhankatu 30 (1949)

Rauhankatu 21 (1959)

Rauhankatu 32

## KORTTELI 63



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Aittatie 18- Suosiolankatu 4</b>	<b>63</b>	<b>1</b>	<b>136-138</b>
rakennustyyppi	teollisuus- ja varastorakennuksia			
rakennusvuosi	1950, 1981, 1984			
suunnittelijatiedot	Rakennushallitus?			
kuvaus	Tontin perällä on vanhempi 1950-luvun puurakenteinen kaksikerroksinen varastorakennus. Tontin lounaisreunalla on pitkänomainen aumakattoinen yksikerroksinen rapattu 1950-luvun teollisuus-/ toimistorakennus.			
				
	Rakennukset ovat hyvin säilyneitä esimerkkejä aikakautensa teollisuus-/varastorakentamisesta ja tuovat kiinnostavaa kerroksellisuutta ympäristöön.			
suojeluperusteet	kulttuurihistoriallinen arvo			
lähteet	(17)			



**KORTTELI 66**



osoite  
**Aittatie 7**

rakennustyyppi  
asuinpientalo

rakennusvuosi  
1948

suunnittelijatiedot  
ei tietoa

kuvaus  
Vaakapaneloitu jälleenrakennuskauden tyyppivaikutteinen puolitoistakerroksinen hyvin säilynyt pientalo. Pihan perällä on suurikokoinen kaksikerroksinen varasto-/talousrakennus. Rakennus muodostaa parin viereisen samanaikaisen rakennuksen kanssa. Rakennukset ovat hyvin säilyneitä esimerkkejä aikakautensa rakentamisesta ja tuovat kiinnostavaa kerroksellisuutta ympäristöön.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen arvo

lähteet

kortteli tontti nro kohde nro  
**63 11 141**



kortteli tontti nro kohde nro  
**63 12 142**



osoite  
**Aittatie 5**

rakennustyyppi  
asuinpientalo

rakennusvuosi  
1951

suunnittelijatiedot  
ei tietoa

kuvaus  
Rappauspintainen jälleenrakennus-kauden tyyppivaikutteinen puolitoistakerroksinen pientalo muodostaa parin viereisen samanaikaisen rakennuksen kanssa. Rakennus on hyvin säilynyt esimerkki aikakautensa rakentamisesta ja tuo kiinnostavaa kerroksellisuutta ympäristöön.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen arvo

lähteet

**KORTTELI 67**



osoite  
**Aittatie 10**

rakennustyyppi  
varistorakennus

rakennusvuosi  
1947

suunnittelijatiedot  
Arkkitehti Ferdinand Salokangas

kuvaus  
Rankarakenteinen suurikokoinen varistorakennus 1940-luvulta. Erityisinä yksityiskohtina kahdessa tasossa kulkevat matalat pari-ikkunanauhat ja detaljoidut ulko-ovet.

kortteli tontti nro kohde nro  
**67 9 140**



Yksityiskohdiltaan huolella ja Salokankaan tyyliä noudattaen suunniteltu varistorakennus. Rakennus on erityisen edustava ja hyvin säilynyt esimerkki jo harvinaisuusarvoa omaavasta 1950-luvun tuotannon ja työn rakentamisesta. Kohde täydentää kiinnostavalla tavalla Salokankaan Rovaniemen tuotantoa. Suuri osa Salokankaan Rovaniemen kohteista sisältyy valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luetteloon 2009. erityinen kulttuurihistoriallinen arvo (17)

suojeluperusteet  
lähteet





## KORTTELI 68



osoite  
**Varastotie 1- Vierustie 8**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

toimistorakennus  
1951-99  
ei tietoa, muutokset Arkkitehtitoimisto Hiilivirta & Päiveröinen  
Kolmikerroksinen 1940-1950-luvun aikakauden tyylipiirteitä noudattava toimisto-/teollisuusrakennus. Satulakattoisen rakennuksen julkisivut ovat keltaiseksi rapattuja. Erityisinä yksityiskohtina on sisäänkäyntinurkan ja portaan aukotus. Rakennus sijoittuu näkyvästi valtatie 4 varteen. Kortteliä täyttävät matalat teollisuushallit on myöhemmin rakennettu rakennukseen kiinni. Edustava, kaupunkikuvassa näkyvästi sijoittuva, esimerkki Rovaniemen jälleenrakennuskauden toimisto-rakentamisesta

suojeluperusteet  
lähteet

kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo

kortteli  
**68**

tontti nro

kohde nro  
**110**



rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

osoite

### Varastotie 14

pienteollisuusrakennus, asuinrakennus  
1957  
Arkkitehti Aarno Ruusuvoori  
Edustava ja yksityiskohdiltaan huolellisesti toteutettu 1950-luvun pienteollisuus- ja asuinrakennus. Kohteessa on alun perin toiminut Caterpillar-korjaamo Witractor. Kaksikerroksinen rakennusmassa kietoutuu U-muotoisena pohjaratkaisuna suojaan sisäpihan ympärille. Erillinen asuinrakennus on sijoitettu jatkeeksi kadun varteen. Valkeaksi rapatut rakennukset on varustettu epäsymmetrisellä harjakatolla. Erityisinä yksityiskohtina on monipuolisia ulkotiloja muodostava pohjaratkaisu, vaihteleva ikkuna-aukotus, lasitiilipinnat ja lyhyet räystäät

Taidokkaasti suunniteltu, hyvin säilynyt rakennusryhmä muodostaa kiinnostavan ja ainutlaatuisen esimerkin Aarno Ruusuvooren varhaistuotannosta. Kohde on erityisen edustava esimerkki 1950-luvun pienteollisuus-

rakentamisesta.  
kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo  
kaupunkikuvallinen arvo  
Piirustuksia kohteesta löytyy Suomen Rakennustaiteen museon arkistosta.

suojeluperusteet

lähteet



kortteli  
**68**

tontti nro  
**11**

kohde nro  
**146**



**KORTTELI 69**



**KORTTELI 70**



osoite

**Postikatu 1**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

posti  
1950, muutokset 1972, 1986, 1993  
Rakennushallitus/ P.Raasakka  
Näkyvästi maisemaan sijoittuva suurikokoinen postirakennus muodostaa Valtatie 4 ja junaradan risteykseen sijoittuva maamerkin. Nelikerroksinen, keltaiseksi rapattu, satulakattoinen rakennus, on edustava esimerkki 1950-luvun julkisesta rakentamisesta. Pohjakerroksen liuskekiviverhous viittaa aikakaudella vallinneeseen romanttiseen suuntaukseen. Rakennukseen on tehty useita laajennuksia eri vuosikymmeninä. Laajennukset on verrattain onnistuneesti sovitettu rakennukseen.



suojeluperusteet

Rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.

lähteet

(17)

korttel

**69**

tontti nro

**3**

kohde nro

**112**



osoite

**Vierustie**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

teollisuus- ja toimistorakennus  
1957, muutos 1999  
ei tietoa  
SOK:n entinen liikerakennus sijoittuu näkyvästi valtatie 4 varteen. Viisi-kerroksinen rakennus on massoitteeltaan kiinnostava ja yksityiskohdiltaan persoonallinen ja huolella suunniteltu. Erityisinä yksityiskohtina ruutuajoteltu rappauspinta, tammi-ikkunat, kupariverhoiltu katto sekä sisäänvedetty sisäänkäynti. Rakennukseen liittyy länsipuolella matalampi varastosiiپی. Kohde on suojeltu asemakaavalla.



suojeluperusteet

Edustava, kaupunkikuvaan näkyvästi sijoittuva esimerkki 1950-luvun korkeatasoisesta toimisto-rakentamisesta. Rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.

lähteet

(17)

kortteli

**70**

tontti nro

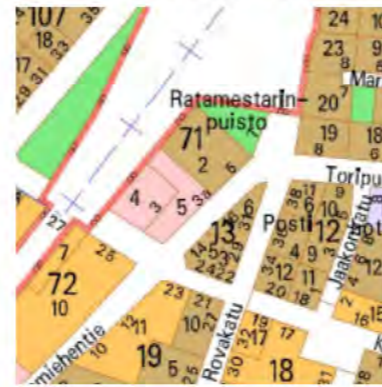
**2**

kohde nro

**111**



**KORTTELI NRO 71**



**KORTTELI NRO 72**



osoite  
**Poromiehentie 5**

rakennustyyppi  
asuin kerrostalo

rakennusvuosi  
1947, muutos 1990-luku

suunnittelijatiedot  
kuvaus  
Vr:n ratatekn. toimisto  
Rautatieläisten työsuhteasunnoiksi  
rakennettu 4-kerroksinen kerrostalo  
sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle  
paikalle. Rakennuksen ulkoilme on  
muuttunut viime lähiaikoina tehdyissä  
korjauksissa, mm ullakkokerrokseen  
tehdyt asunnot lapeikkunoineen  
poikkeavat alkuperäisestä muotokielestä  
ja tekevät rakennuksesta aiempaa  
korkeamman oloisen. Rakennus on  
asemakaavassa suojeltu sr-3-merkinnällä.  
Myöhemmät muutokset ovat vähentäneet  
rakennuksen arkkitehtonista arvoa.

suojeluperusteet  
lähteet  
Kohde on suojeltu asemakaavalla.  
Kaupunkikuvallinen arvo  
1)

kortteli tontti nro kohde nro  
**71 2 64**



osoite  
**Poromiehentie 1**

rakennustyyppi  
rautatieasema, julkinen rakennus

rakennusvuosi  
1908-1909

suunnittelijatiedot  
kuvaus  
Arkkitehti Thure Hellström  
Rakennus toimi Rovaniemen  
ensimmäisenä rautatieasemana vuoteen  
1934 asti, kunnes uusi rata ja asema  
rakennettiin. Vanhasta asemasta tuli  
rautatieläisten asunto ja vuodesta 1951  
talo toimi naisten työtupana. Sittemmin  
rakennus on toiminut mm  
luonnontieteellisenä museona. Nykyään  
rakennuksessa toimii Rovaniemen  
kuvataidekoulu. Jugendvaikutteista  
hirsirakennusta on myöhemmin  
kunnostettu ja julkisivuihin on tehty jonkin  
verran muutoksia.

suojeluperusteet  
lähteet  
Rakennushistoriallinen,  
kulttuurihistoriallinen ja  
kaupunkikuvallinen arvo.  
1)



kortteli tontti nro kohde nro  
**72 7 49**



Nelostien ohitustie rakennettiin vanhan radan  
kohdalle syvennykseen. Asemarakennus jäi tien  
penkereelle. Kuva: Matti Saanio. Rovaniemi-  
kuvateos 1979.

## KORTTELI 109



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	<b>Vartiokatu 30-34</b>	<b>109</b>	<b>8</b>	<b>122</b>
rakennustyyppi	toimisto- ja tehdasrakennus			
rakennusvuosi	1940-44, laajennus 1950-luku			
suunnittelijatiedot	ei tietoa			
kuvaus	Marttiinin puukkotehdas toimi rakennuksessa vuoteen 1974 asti. Ylintä kerrosta korotettiin 1944, jotta sinne saatiin tehtyä myös asuintiloja. Nykyään rakennuksessa on puukkotehdään myymälä ja toimistotiloja.  Funkisvaikutteinen 4-kerroksinen rapattu rakennus on Rovaniemen vanhimpia ja ainoita 1944 hävityksessä säilyneitä teollisuusrakennuksia.  Myöhemmät useat muutokset ovat muuttaneet rakennuksen alkuperäistä ilmettä.			
suojeluperusteet	Rakennus on suojeltu asemakaavalla. Rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.			
lähteet	(1, (21			



Marttiinin puukkotehdas 1950-1960-luvulla. Kuva Matti Poutavaara/ Rovaniemi, napapiirin maa 1968.

**KORTTELI 112**



osoite  
**Vartiokatu 5**

rakennustyyppi  
asuinpienitalo

rakennusvuosi  
1946

suunnittelijatiedot  
ei tietoa

kuvaus  
Alueen aikanaan runsasta puutaloasutusta edustava 2½ kerroksinen asuinrakennus. Pihan perällä on puolitoistakerroksinen kookas piharakennus. Rakennukset ovat viimeisimpiä Vartiokadun säilyneitä puurakennuksia.

suojeluperusteet  
Aikakautensa tavanomaista arkkitehtuuria edustava rakennus tuo kerroksellisuutta uudistuneeseen kaupunkikuvaan.  
vähäisempi kulttuurihistoriallinen arvo

lähteet  
(1)

osoite  
**Vartiokatu 7**

rakennustyyppi  
asuinpienitalo

rakennusvuosi  
1960

suunnittelijatiedot  
ei tietoa

kuvaus  
Alueen aikanaan runsasta puutaloasutusta edustava 1½ kerroksinen asuinrakennus. julkisivut on verhoiltu mineritlevyllä.

Pihan rakennus on 1970-luvulta.  
Aikakautensa tavanomaista arkkitehtuuria edustava rakennus tuo kerroksellisuutta uudistuneeseen kaupunkikuvaan.

suojeluperusteet  
vähäisempi kulttuurihistoriallinen arvo

lähteet  
(1)

kortteli tontti nro kohde nro  
**112 11 117**



kortteli tontti nro kohde nro  
**112 11 118**



**KORTTELI 115**



osoite  
**Pohjolankatu 32**

rakennustyyppi  
asuinpienitalo

rakennusvuosi  
1965

suunnittelijatiedot  
Arkkitehti Alvar Aalto

kuvaus  
Arne Aholle suunniteltu Maison Ahon yksityistalo on pohjoisin esimerkki Aallon yksityistalojen sarjassa. Rakennus on useiden Aallon yksityistalojen tapaan ulospäin sulkeutunut ja eleeton, sisätilaltaan sen sijaan sekä kodikas että juhlava.

Punatiilinen asuinrakennus on pohjamuodoltaan viuhkan muotoinen. Kadun puolelta 1-kerroksinen ja pihan puolelta 2-kerroksinen rakennus on rajattu ympäristöstään tiilimuurilla

suojeluperusteet  
Kohde on suojeltu asemakaavalla. Alvar Aallon Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot sisältyvät valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009)

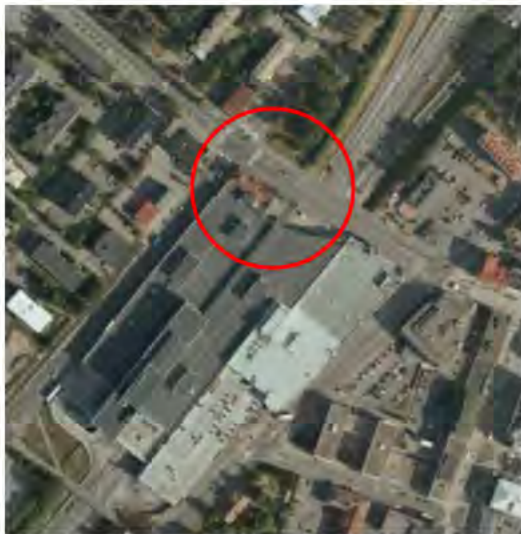
Rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvaallinen arvo.

lähteet  
(18)

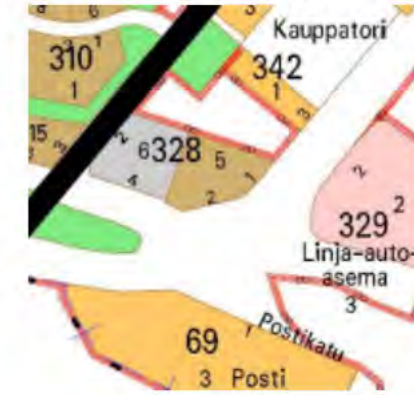
kortteli tontti nro kohde nro  
**115 18 120**



### KORTTELI 254



### KORTTELI 328



osoite  
**Lapinkävijäntie 16- Koskikatu 27a**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

liike- ja toimistorakennus  
1940  
Arkkitehdit Lappi- Seppälä- Martas  
Entinen Ahon autoliike edustaa  
tyylisuunnaltaan funktionalismia.  
Pohjoispäässä sijainnut kaareva  
betonirakenteinen lippa on  
myöhemmin poistettu. Keskustan uusi  
ostoskeskus on rakennettu  
rakennukseen kiinni, kuitenkin siten  
että rakennuksen näkyvä  
kaupunkikuvallinen asema katujen  
risteyksessä on jokseenkin säilynyt.

suojeluperusteet  
Kohde on suojeltu asemakaavalla.  
Rakennushistoriallinen,  
kulttuurihistoriallinen ja  
kaupunkikuvallinen arvo.

lähteet  
(1)

kortteli tontti nro kohde nro  
**254 10 123**



osoite  
**Lapinkävijäntie 1- Asemieskatu 2**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

liike- ja toimistorakennus  
1957  
RA Kari Selkänen  
1950-luvun tyyliä edustava liike- ja  
toimistorakennus. yksikerroksinen  
varistorakennus on liitetty kolmikerroksiseen  
päärakennukseen vinolla eteläjulkisivulla katetulla  
arkadilla varustetulla nivelosalla. Edustava  
esimerkki 1950-luvun pienimittakaavaisesta liike-  
ja toimistorakentamisesta. Näkyvälle paikalle  
sijoittuva rakennus tuo kaupunkikuvaan  
kiinnostavaa kerroksellisuutta.

suojeluperusteet  
kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo

lähteet  
(17)

kortteli tontti nro kohde nro  
**328 5 114**



osoite  
**Pohjolankatu 4**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

liike- ja toimistorakennus  
1964  
Arkkitehtitoimisto Kaikkonen- Lehtovuori  
Kolmikerroksinen nauhaikkunoin varustettu liike-  
ja toimistorakennus edustaa korkeatasoista 1960-  
luvun arkkitehtuuria. Sisäänvedetyn maantasokerroksen  
julkisivut ovat lasia. Julkisivut ovat  
muilta osin kevyesti slammattua tiiltä. Näkyvälle  
paikalle sijoittuva aikakauttaan komeasti edustava  
rakennus tuo kaupunkikuvaan kiinnostavaa  
kerroksellisuutta.

suojeluperusteet  
Rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.

lähteet

kortteli tontti nro kohde nro  
**328 6 115**





### KORTTELI 329



### KORTTELI 3254



osoite  
**Lapinkävijäntie 2**

rakennustyyppi linja-autoasema  
rakennusvuosi 1959  
suunnittelijatiedot Arkkitehdit Kaarlo Leppänen, Niilo Pulkka ja Pekka Rajala

kuvaus  
Rovaniemen linja-autoasemarakennus ja asemapiha toteutettiin arkkitehtikilpailun tuloksena. Aseman kantavana rakennustaiteellisenä ideana on kaupungin identiteettiä kuvaava tunturin muoto kattorakenteissa ja sisääntulokatoksessa, teema, jota Alvar Aalto muutamaa vuotta myöhemmin on soveltanut Rovaniemen Lappia- talossa.

suojeluperusteet  
*Rovaniemen linja-autoasema, osana Lapin keskuspaikkojen linja-autoasemia, sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009)*  
Rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.

lähteet  
24) , 9)

kortteli tontti nro kohde nro  
**329 2 113**



osoite  
**Lapinkävijäntie 4**

rakennustyyppi taidemuseo, entinen varikko  
rakennusvuosi 1933  
suunnittelijatiedot Posti- ja linja-autovarikko Arkkitehti Thure Hellström

kuvaus  
muutos, Arkkitehti Juhani Pallasmaa  
Entinen Lapin posti- ja linja-autoliikenteen keskusvarikko sijaitsee näkyvällä paikalla Lapinkävijäntien varressa. Tiilirunkoinen kaksikerroksinen rakennus saneerattiin 1980 luvulla Rovaniemen taidemuseoksi. Muutossuunnittelusta vastasi arkkitehti Juhani Pallasmaa.  
Keskustan vanhimpiin säilyneisiin rakennuksiin kuuluva entinen varikkorakennus. Uusi käyttötarkoitus on onnistuneesti sovitettu vanhaan rakennukseen.

Rakennuksen pohjoispuolelle on 2011 valmistumassa Korundiksi nimetty laajennus. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.

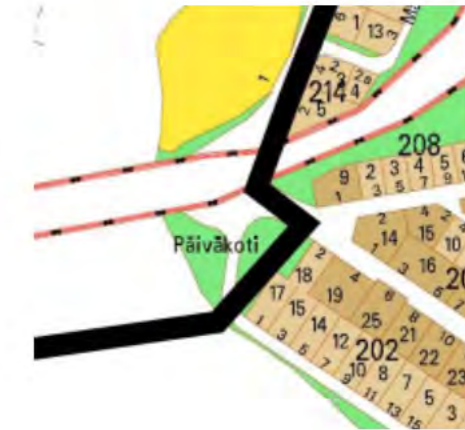


suojeluperusteet  
Rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.  
lähteet  
1)

kortteli tontti nro kohde nro  
**3254 2 116**



### Ratamestaripuisto



### Koskipuisto

	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
rakennustyyppi	<b>Poromiehentie 7</b>			<b>65</b>
rakennusvuosi	asuinpienitalo, yhdistystoiminnassa 1910			
suunnittelijatiedot	ei tietoa			
kuvaus	"Rautatieläisten talo" on alkujaan rakennettu valtionrautateiden henkilökunnan asunnoiksi. Jugendvaikutteinen kaksikerroksinen hirsirakennus on lautavuorattu ja koristeltu listoituksin. Rakennus on hiljattain kunnostettu ja maalattu uuteen kirkkaan punertavaan sävyyn			
suojeluperusteet	Rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo.			
lähteet	(1)			



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
rakennustyyppi	<b>Katajaranta</b>			<b>70</b>
rakennusvuosi	Katajarannan päiväkoti 1930-luku			
suunnittelijatiedot	ei tietoa			
kuvaus	Satulakattoinen puurakennus on toiminut mm kulkutautisairaala ja vuodesta 1966 lähtien kehitysvammaisten hoitolana. Nykyään rakennus toimii päiväkotina. Rakennukseen tehdyt korjaukset ovat osin muuttaneet sen alkuperäistä ilmettä Pihassa on puurakenteinen pitkänomainen vanhempi talousrakennus.			
suojeluperusteet				
lähteet	(1)			





Rautatieasema



kortteli tontti nro kohde nro  
**157a**

rakennustyyppi  
rakennusvuosi  
suunnittelijatiedot  
kuvaus

osoite  
**Ratakatu**  
rautatieasema  
1954  
VR:n ratateknillinen toimisto  
1950-luvun arkkitehtuuria edustava  
rapattu kaksikerroksinen  
asemarakenus. Rakennukseen liittyy 1-  
kerroksinen osa. Keltaiseksi rapatun  
rakennuksen katto on aumattu. Radan  
puoleista sisäänkäyntiä korostaa komea  
betonilippa.



valokuva JJJ/ Sito

Asema-alueella on useita  
asuinrakennuksia samalta aialta



suojeluperusteet

Rakennushistoriallinen,  
kulttuurihistoriallinen ja  
kaupunkikuvallinen arvo.

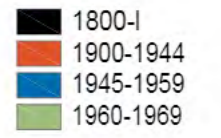
lähteet



Rovaniemi  
Keskustan osayleiskaava

Rakennetun kulttuuriympäristön  
inventointi 3.11.2010

Vanhimmat  
rakennuskerrostumat



Rovaniemi  
Keskustan osayleiskaava

Rakennetun kulttuuriympäristön  
inventointi 2010

KOHDEKARTTA 1

3.11.2010



- 1800-I
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1944
- 1945-1949
- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-2010
- rakennusvuosi ei tiedossa
- 3 2 korttelinro
- sr** asemakaavalla suojeltu kohde(sr)
- 13** selvityksen 2010, kohdenro

Rovaniemi  
Keskustan osayleiskaava

Ounaskoski

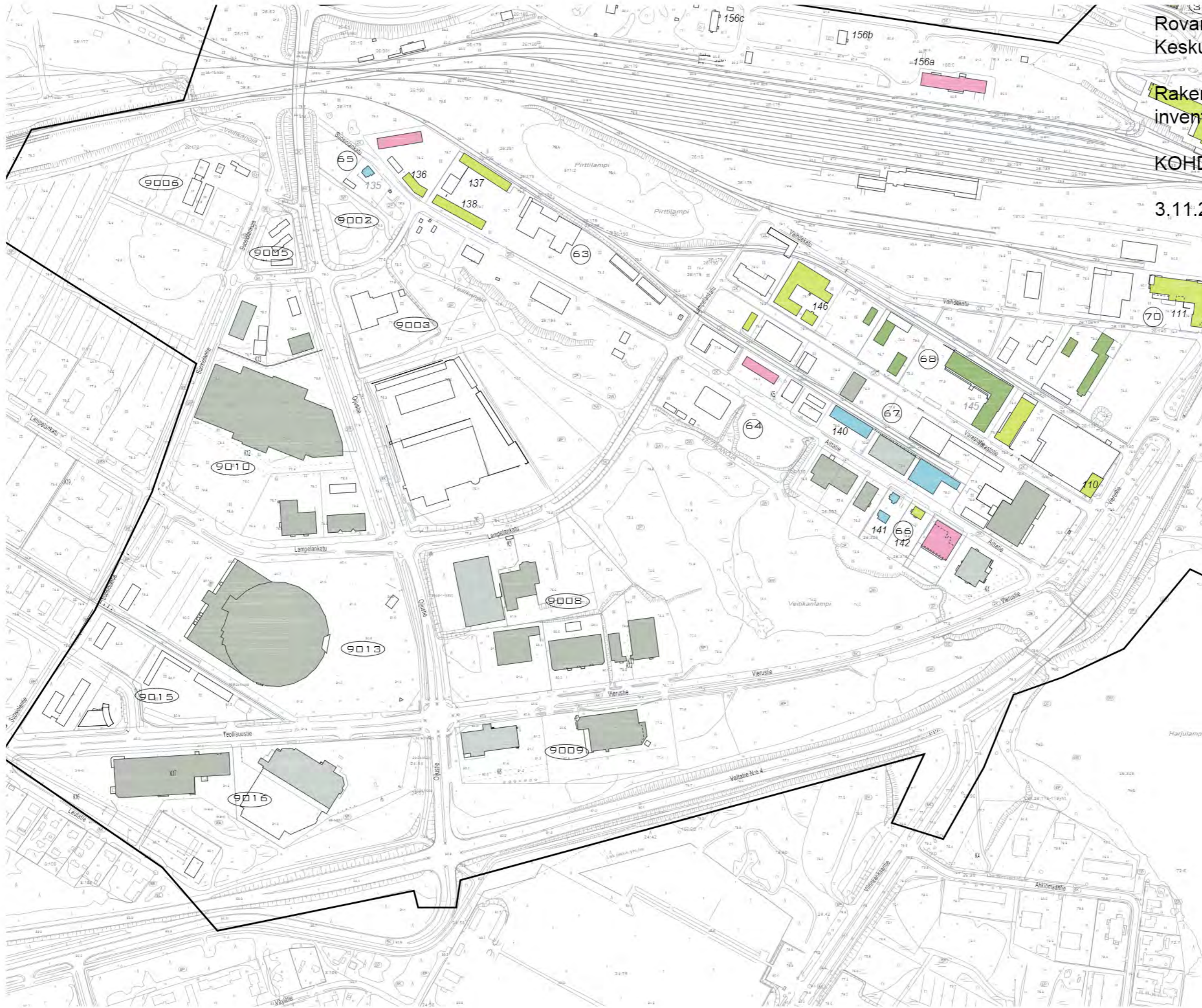
Rakennetun kulttuuriympäristön  
inventointi 2010

KOHDEKARTTA 2

3.11.2010



- 1800-I
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1944
- 1945-1949
- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-2010
- rakennusvuosi ei tiedossa
- 32 korttelinro
- sr** asemakaavalla suojeltu kohde(sr)
- 13** selvityksen 2010, kohdenro



- 1800-I
- 1900-1919
- 1920-1929
- 1930-1944
- 1945-1949
- 1950-1959
- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-2010
- rakennusvuosi ei tiedossa
- 32 korttelinro
- sr** asemakaavalla  
suojeltu kohde(sr)
- 13** selvityksen 2010, kohdenro

# Rovaniemen keskustavisio 2050

Arktinen ydin

Rovaniemen keskustavisio 2050

19.1.2024

Lähettiläjä:

**Olli Metso**  
Luova johtaja

MUUAN Oy  
Vironkatu 7 F  
00170 Helsinki

olli.metsomuuan.fi  
+358 40 774 2014

Vastaanottaja:

**Sipi Hintsanen**  
Kaupunginarkkitehti

Koskikatu 19  
96200 ROVANIEMI

sipi.hintsanen@rovaniemi.fi  
0163228303  
0505626314

MUUAN Oy  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F  
00170 Helsinki, Finland  
www.muuan.fi  
muuan@muuan.fi  
Y 2649865-2  
+358 45 675 8700

LUOTTAMUKSELLINEN

MUUAN

# Rovaniemen keskustavisio 2050

---

## Arktinen ydin

---

Tämä työ kokoaa, hahmottaa ja Visualisoi Rovaniemen keskusta-alueen tulevaisuutta. Työ yhdistää alueelle suunnitellut uudet rakennukset ja vahvistaa alueelle ominaista ja Rovaniemen kaupungin strategioita tukevaa profiilia. Rovaniemen keskusta-aluetta tarkastellaan työssä nykyhetken ja vuoden 2050 välisen ajanjakson puitteissa. Työ hahmottaa alueen vahvuudet ja halutun päämäärän sekä askelmerkit alueen päämäärätietoisien kehittämisen tueksi.

Tervetuloa tutustumaan tulevaisuuden Rovaniemen keskustaan!



**Kuva 3**  
Rovaniemen keskusta.



## Suunnitteluryhmä

### Muuan Oy

Olli Metso projektipäällikkö, arkkitehti SAFA  
Ria Aasholm arkkitehti SAFA

### WSP Finland Oy

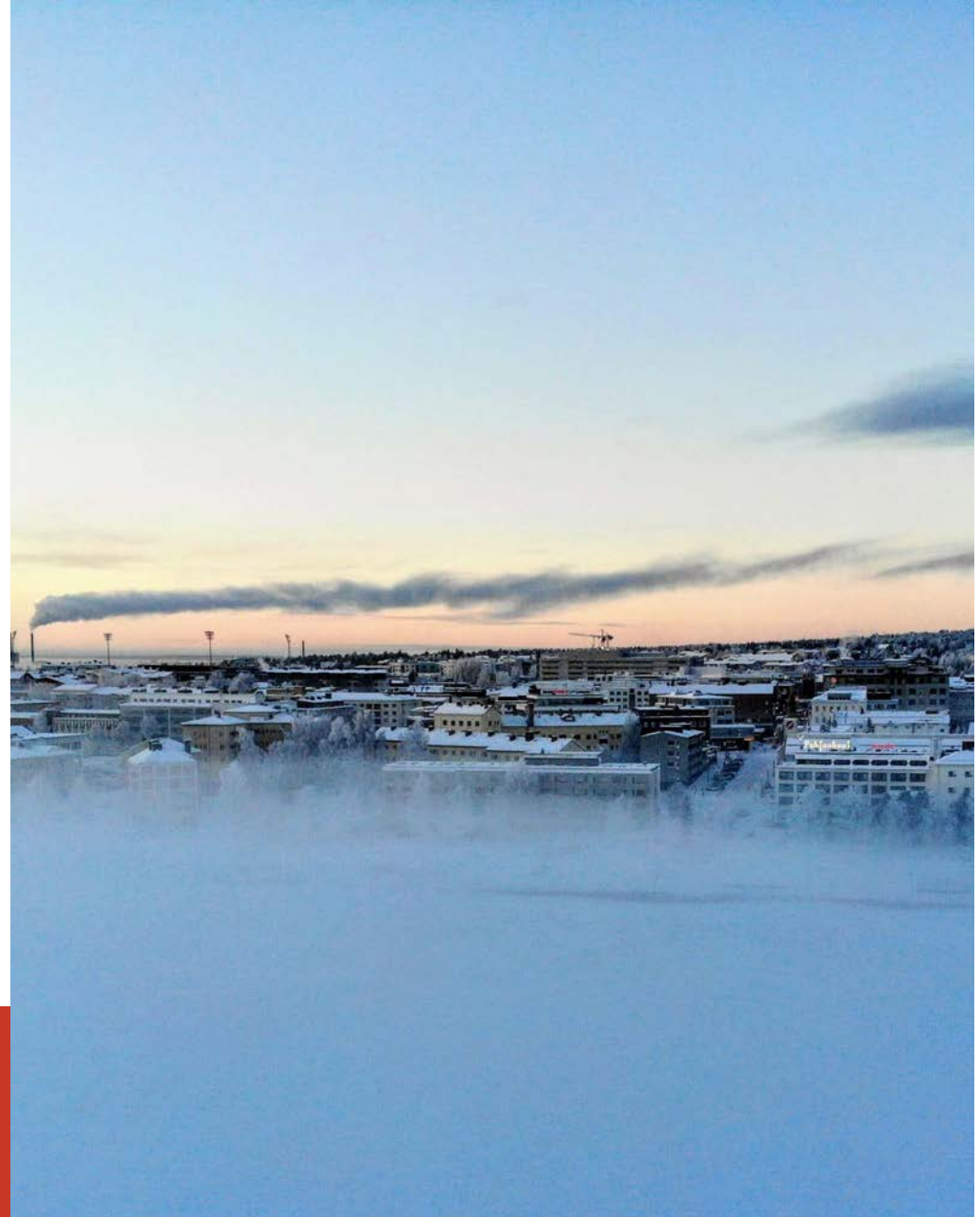
Jouni Ikäheimo liikennesuunnittelija  
Katja Koskela kaupan ja palveluiden asiantuntija  
Katja Leppäranta maisema-arkkitehti

### Flatlight Creative House Oy

Miikka Niemi vuorovaikutusasiantuntija

## Rovaniemen kaupunki

Sipi Hintsanen	kaupunginarkkitehti
Katriina Rosengren	toimeksiantojen yhteyshenkilö, arkkitehti
Pertti Onkalo	työn virallinen johtaja, toimialajohtaja/kaupungingeodeetti
Janne Alkki	kaupungininsinööri
Oona-Sofia	arkkitehti yo
Riitu Pirkkalainen	vuorovaikutusasiantuntija
Markku Pyhäjärvi	kaavoituspäällikkö
Henri Koivu	paikkatietosuunnittelija
Samppa Määttä	hallintopäällikkö, toimialajohtaja
Marko Ranttila	paikkatietoinsinööri



**Kuva 4**  
Rovaniemen  
keskusta idästä  
kuvattuna.  
Edustalla  
huuruava Kemijoki.

## Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>Johdanto</b>	s. 6	}	<b>Prosessi</b>
1.1	Tiivistelmä			
1.2	Rovaniemi pähkinänkuoressa			
1.3	Suunnittelualue			
<b>2.</b>	<b>Nykytila-analyysit</b>	s. 12		
2.1	Kaupunkirakenteen muodostumisen päävaiheet			
2.2	Nykytila-analyysit			
<b>3.</b>	<b>Tulevaisuusanalyysit</b>	s. 20	}	<b>Prosessi</b>
3.1	Megatrendit ja trendit			
3.2	Kaupunkistrategia			
3.3	Tavoitteet ja teemat			
3.4	Kestävä kehitys			
3.5	Mahdolliset tulevaisuudet			
3.6	Asukkaiden Rovaniemi			
<b>4.</b>	<b>Visio</b>	s. 40	}	<b>Visio</b>
4.1	Arktinen ydin			
4.2	Saavutettava keskusta			
4.3	Viihtyisä keskusta			
4.4	Kirjava keskusta			
4.5	Visio 2050			
<b>5.</b>	<b>Keskustan kehittämisen teemat ja toimenpiteet</b>	s. 58	}	<b>Toimenpideohjelma</b>
<b>6.</b>	<b>Toimenpideohjelma</b>	s. 76		

## Liitteet

**Liite 1.** Kaupunkikeskustan visio 2050 -kysely. Flatlight, 2023.

**Liite 2.** Mentimeter-yhteenveto. Rovaniemen kaupunki, 2023.

## Kuvat

Kaaviot ja muu havainnollistava materiaali Muuan Oy ellei toisin mainita.

Valokuvat Rovaniemen kaupunki ellei toisin mainita.

1.

---

# Johdanto

---

Työssä tarkastellaan Rovaniemen keskusta-aluetta keskittyen suunnittelualueelle, joka on esitetty tämän Johdanto-osion kartoissa. Monet keskustaankin vaikuttavista ilmiöistä ja sinne osoitetuista toimenpiteistä vaikuttavat kuitenkin laajemmin. Laaja-alaisia muutostekijöitä on käsitelty raportin myöhemmissä osissa.

# 1.1 Rovaniemen keskus-aviso 2050

## Tiivistelmä

Rovaniemen Keskustaviso työn tarkoituksena on koota, hahmottaa ja Visualisoida Rovaniemen keskusta-alueen tulevaisuutta. Työ yhdistää alueelle suunnitellut uudet rakennukset ja vahvistaa alueelle ominaista ja Rovaniemen kaupungin strategioita tukevaa profiilia. Rovaniemen keskusta-alueita tarkastellaan työssä nykyhetken ja vuoden 2050 välisen ajanjakson puitteissa.

### Arktinen ydin

Kaupungistuminen jatkuu, väestönkasvu, maahanmuutto ja kansainvälistyminen on voimakasta. Houkutteleva pohjoinen ja urbaanin yhteisöllisyyden renessanssi luovat painetta Rovaniemen keskustan kehittämiseksi. Autojen määrää keskustassa suitsitaan. Liikkuminen keskustassa tapahtuu yhä enemmän kevyin liikennemuodoin ja on-demand palveluin. Pohjoismainen hyvinvointi ja arktinen luonto kiinnostaa ja Rovaniemestä kehitetään ympärivuotisesti kiinnostava kaupunkikohde. Kaupunkikehittämisen johtajatuksena on viihtyisyyden lisääminen ja biofilia keskustassa. Korttelipihoja vahvistetaan, keskustarakennetta muokataan vahvyyden lisäämiseksi ja puistoja toiminnallistetaan. Kevyen liikenteen ympäristöjen kehittämistä priorisoidaan ja katumiljöitä viihtyistetään vahvistamalla. Ranta-alueille rakennetaan uusia kohtaamisen paikkoja. Vesillä liikkuminen tuodaan kaikkien mahdollisuudeksi ja vesialueen käyttöä monipuolistetaan esimerkiksi tapahtumien paikkana kesäisin ja talvisin. Rakentamisessa pyritään toisaalta suuriin hankekokonaisuuksiin, mutta korjausrakentamista pyritään edistämään. Laajenevan keskustan kehittäminen on ennen kaikkea toiminnallista monipuolistamista ja viihtyistämistä, mutta myös uutta kaupunkirakennetta.

### Rovaniemi on noussut suomen vetovoimaisimmaksi kaupungiksi

*Vuonna 2050 Rovaniemen kaupunkia suunnitellaan ja kehitetään vuorovaikutteisesti ja ekologisesti kuntalaisten poliitikkojen yrittäjien ja kolmannen ja neljännen sektorin, oppilaitosten ja virkahenkilöiden kesken.*

### Vahvana ilmenevä korkeatasoinen ja kansainvälinen tieteellisen ja taiteellisen toiminnan arktinen ekosysteemi.

### Rovaniemi kevyen liikenteen edelläkävijä

*Vuonna 2050: Pehmeämmät arvot näkyvät kaupunkikuvassa: luonto ja puistot, kevyen liikenteen verkosto, taide ja kulttuurihistoria, digitaalisuus on osa ympäristöä (esim. opasteet)*



# 1.2 Rovaniemi pähkinänkuoressa

## Arktinen pääkaupunki

### Väestö- dynamiikka

<b>Väestö</b> ennakkotieto	<b>Syntyneet</b> ennakkotieto	<b>Luonnollinen väestönlisäys</b> ennakkotieto
64 547 ( ← ) 2/2023	53 ( ↑ ) 2/2023	-4 ( ↑ ) 2/2023

### Kokonais- nettomuutto

15 ( ↑ )  
2/2023

### Asuntojen rakennusluvut

425 ( ↓ )  
1/2023

### Vanhojen osakeasuntojen neliöhinta

€  
1 900 ( ↑ )  
2021

### Vetovoima- dynamiikka

### Työllisyys- dynamiikka

**Työttömien osuus**  
työvoimasta

9,9 % ( ↑ )  
2/2023

**Työllisyysaste**

70,9 ( ↑ )  
2021

**Taloudellinen huoltosuhte**

130,9 ( ↓ )  
2021

### Korkea-asteen koulutettuja

25 % ( ↑ )  
2021

### Perus- toimentulon saajia

2,7 % ( ← )  
3/2023

### Peruskoulun 1. vuosiluokan oppilaita

698 ( ↓ )  
2021

### Koulutus- ja hyvinvointi- dynamiikka

### Yritys- dynamiikka

#### Aloittaneita yrityksiä

107 ( ↓ )  
Q4/2022

#### Yritysten liikevaihto

milj. €  
3 267 ( ↓ )  
2021

#### Avoimen sektorin osuus työpaikoista

61,5 % ( ↑ )  
2021

### Seutukunnan BKT

€/asukas  
35 680 ( ↓ )  
2020

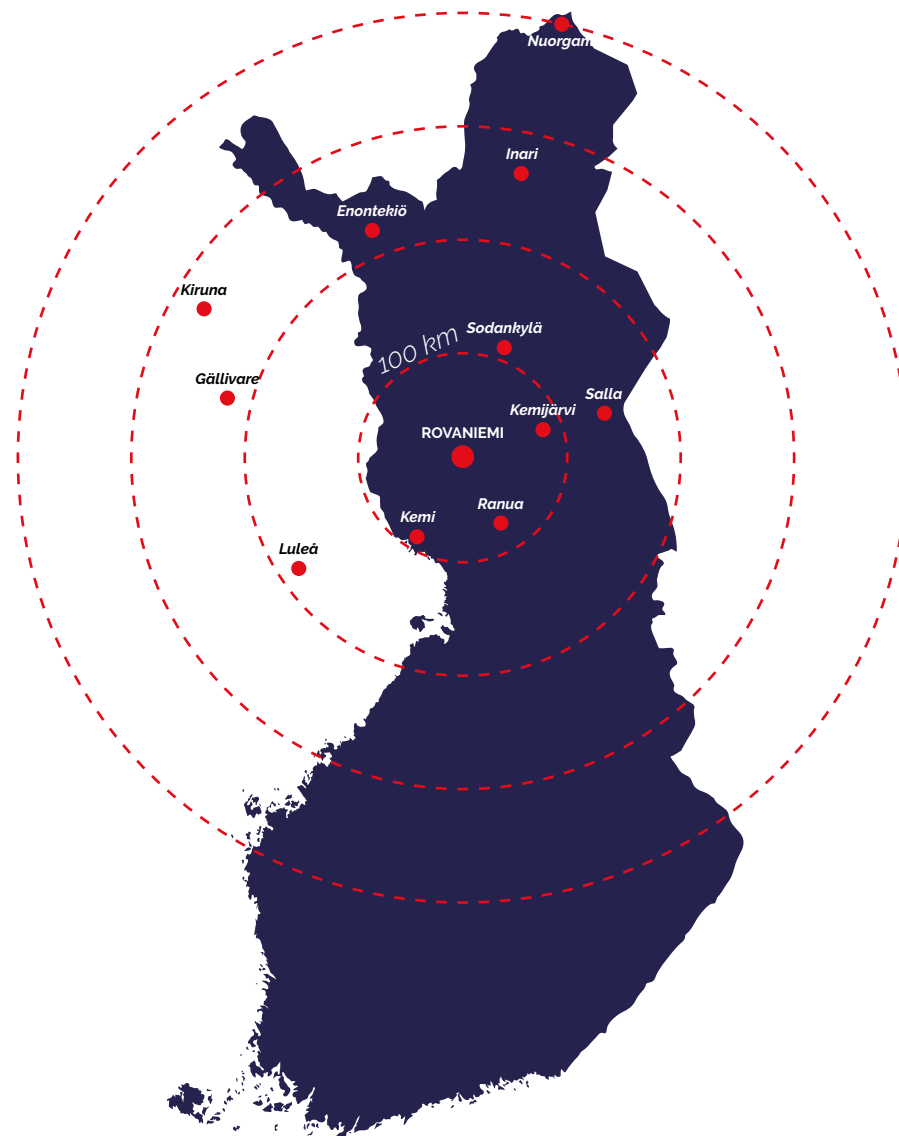
### Verotulot yhteensä

milj. €  
284 ( ↑ )  
2021

### Lainakanta

€/asukas  
4 519 ( ↑ )  
2021

### Tulo- dynamiikka



# 1.2 Keskustan sijainti aluerakenteessa

## Kaikki tiet vievät keskustaan



Kaikki tiet vievät keskustaan!

“Rovaniemen kylät ovat täynnä upeita maisemia, kaunista luontoa puhtaimmillaan, kalaisia vesistöjä sekä marjaisia maastoja. Kylä on Rovaniemellä yli 50, joista on moneen makuun tutustuttavaa retkeillen tai muutoin liikkuen.”

<https://rovaniemenkylat.fi/rovaniemen-kylat/>



**Lähde**  
Rovaniemen kylät  
(Rovaniemen kaupunki, 2023)

## 1.3 Suunnittelualue

### Rovaniemen ydinkeskusta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien äärellä toiminnallisesti rikkaassa ympäristössä.

#### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin keskustassa, jossa Kemijoki ja Ounasjoki yhtyvät. Keskustatoiminnot jakaantuvat Rovaniemellä kolmeen toisiaan täydentävään sijaintiin, joista suunnittelualue on keskeisin, urbaanein ja monipuolisin. Tätä täydentävät Napapiirin Pajakylän alueen matkailutoimintojen alue sekä eteläisen saapumisalueen varren tilaa vievän kaupan ja työpaikkojen alue. Suunnittelualueen ympäristöä määrittelee metsäiset vaarat ja suistomaisemaa halkovat sillat. Itse suunnittelualue on kuitenkin urbaani alue. Se on ydinkeskustaa sisältäen koko Rovaniemen ensimmäisen kaupunginosan (=keskusta) sekä kaistaleen Radantaustan kaupunginosasta E75 tien länsipuolelta sekä vastaavan kaistaleen Pullinpuolen kaupunginosasta siltojen välistä.

#### Historia

Keskustan kaupunkirakenteessa on kaijuja sotia edeltävältä ajalta, mutta sotien jälkeen jättämä

tuho Rovaniemellä oli niin kokonaisvaltainen, että rakennuskanta suunnittelualueella on harvoja poikkeuksia lukuun ottamatta sotien jälkeistä. Suunnittelualue on valtaosin rakentunut, mutta alueella on myös selkeästi hyödyntämättömiä alueita, joihin liittyy kehittämispotentiaalia. Keskusta on rakentunut tiiviiksi ja kaupunrakenteeltaan melko yhtenäiseksi noudattaen vuoden 1945 asemakaavan pääperiaatteita.

Muuttuvan maailman paineet ovat kuitenkin pakottaneet kaupunkia kehittävät ja käyttävät tahot luopumaan osasta ko. kaavan periaatteista ja nyt tulevaa hahmoteltaessa tulee jälleen kriittisesti tutkia ja tulkita miten kaupunkisuunnittelun tämänhetkisiä ihanteita voidaan integroida osaksi Rovaniemen kehittyvää keskustaa. Tavoitteena on pehmeitä arvoja korostava, toiminnallisesti rikas, sosiaaliselta profiililtaan sekoittunut, virikkeellinen, houkutteleva ja valovoimainen, hyvä keskusta-alue.

**Kuva 10**  
Suunnittelualueen sijainti







## 2.

---

# Nykytila-analyysit

---

Nykytila-analyysit ovat alueen identiteettiä luotaavia kiteytyksiä nykytilasta. Nykytila on rakentunut aikojen saatossa. Siksi osiossa on esitelty myös kaupunkirakenteen historiaa.

# 2.1 Kaupunkirakenteen muodostumisen päävaiheet

## Historia tulevan pohjana



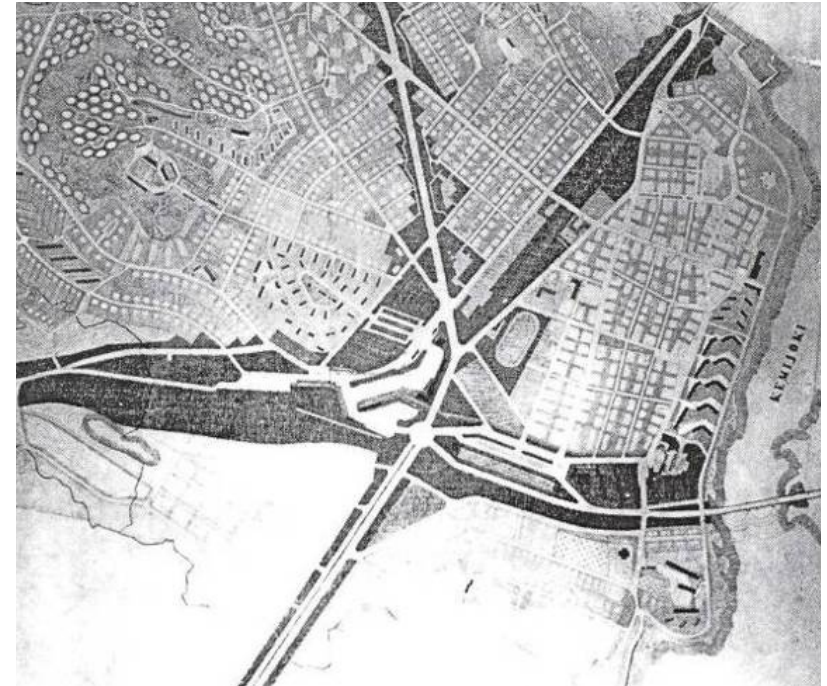
**1906 Alfred Gustafsson**

Rovaniemen ensimmäisen 1906 valmistuneen rakennusjärjestyksen ja -suunnitelman laati maanmittausinsinööri G.A. Gustafsson. Suunnitelma pohjautui pitkälti olemassa olleeseen, vapaasti rakentuneeseen rakennuskantaan ja alueen pääväylänä toimivaan vanhaan ja mutkaiseen maantiehen.



**1933 Oiva Kallio**

Rovaniemen ensimmäisen hyväksytyin ja 1936 vahvistetun asemakaavan laati arkkitehti Oiva Kallio. Kallion kaava perustui suurpihoista muodostuviin umpikortteleihin. Kallion kaavan korttelijako ja katuverkko pohjautui keskustassa Gustafssonin rakennussuunnitelman mukaan rakentuneeseen rakennuskantaan. Kallion kaavassa Koskikadusta tuli jo tällöin keskustaa ja kauppalan länsiosia yhdistävä tielinja. Kallion kaavassa määritettiin keskustarakennusten kerrosluvaksi neljä, joka säilyikin keskustarakennusten korkeutena aina 1900-luvun loppupuolelle saakka. Kauppalan asemakaava ehti olla voimassa lyhyen, mutta kiivaan ajan ennen hävitystä, joka pitkälti mitätöi sen aikana tapahtuneen kaupunkikuvan muodostumisen.



**1945 Alvar Aalto, Yrjö Lindegren, Bertel Saarnio ja Markus Tavio**

Kallion suurpihoista muodostaviin umpi-kortteleihin perustuva asemakaava edusti jo valmistuessaan väistyvää kavasuunnittelua. Sotien tuhoama Rovaniemi suunniteltiin uudestaan Suomen Arkkitehtiliiton jälleenrakennustoimiston puitteissa; työtä johti Alvar Aalto, Työn kuluessa omaksuttiin kolme periaatetta.

- Alun perin 1920-luvulla laadittu ruutukaava haluttiin säilyttää.
- Poronsarveksi nimettyä viisisakaraista puistoaluetta luonnehdittiin kaavan selostuksessa sen pääaiheeksi. Kaavassa alue muodostaa sekä kauttakulkuliikenteen, että julkisten rakennusten alueen. Liikenteen voimakas kasvu on sittemmin tehnyt leveistä kaukoliikenteen väylistä Rovaniemen sisäistä kasvua hajottavan tekijän
- Asemakaavan tuli perustua joustavuuteen, joka sallii arvaamattoman kasvun tulevaisuudessa.

Aallon kaavassa funktionalismin periaatteiden mukaisesti eri toiminnoille varattiin omat alueensa. Hallinto ja kauppa siirtyivät vähitellen kaavan mukaisesti Hallitus- ja Koskikadun varteen. Koskikadusta tuli tärkeä pääväylä sen liittäessä keskustaan kauppalan länsiosat.

**Kuva 13a, 13b ja 13c**

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava -alueella (Stadionark, 2010)

MUUAN	MUUAN Oy
	Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto
	Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland
LUOTTAMUKSELLINEN	

## 2.2 Nykytila-analyysit

### Rakennettu ympäristö



Tasokas keskusta!

Huolimatta verrattain nuoresta rakennuskannasta Rovaniemen keskustassa on tiiviillä alueella runsaasti arvokasta ja kiinnostavaa rakennuskantaa.

Keskusta on yleisilmeeltään kirjava, mutta kaupunkirakenteellisesti melko yhtenäinen ja ehyt.

- Suunnittelualueen rajaus
- /// RKY-alueet
- Suojeltu rakennus
- Kaupunkikivallisesti tai muuten merkittävä rakennus
- Merkittävät vanhimmat rakennuskerrostumat 1945-1969
- Käynnissä tai vireillä olevat hankkeet



## 2.2 Nykytila-analyysit

### Pehmeä infrastruktuuri



Asioinnin keskusta keskusta!

Rovaniemen keskustan palvelurakenne on monipuolinen ja palvelut sijoittuvat tiiviille alueelle. Viihtyisän kävelypainotteisen keskustan kehittämiseksi on hyvät edellytykset.

Lapsiperheille keskusta tarjoaa vain vähän - on vain vähän liikuntapalveluja, päiväkoteja ja kouluja

- - - Suunnittelualueen rajaus
- /// Julkisten palveluiden keskittymä
- /// Kaupallisten palveluiden keskittymä
- Kävelykatu
- Koulut
- Päiväkodit
- Kulttuuripalvelu
- Hallintopalvelu
- Liikuntapalvelu
- Linja-autoasema
- Tyhjä liiketila
- Majoituspalvelu
- Ravintola- ja kahvilapalvelu
- Muu kaupallinen palvelu



## 2.2 Nykytila-analyysit

### Sini- ja viherympäristö



Vihreä donitsi!

Keskustan vihreä sijoittuu keskustan laidoille. Asumisen alue on kivinen ja kova.

Suuri osa vehreydestä sijoittuu liikenneväylien laitamille, mikä heikentää niiden virkistysarvoa.



- - - Suunnittelualueen rajaus
- Puistoalue
- Viheralue

## 2.2 Nykytila-analyysit

### Kova infrastruktuuri



Saavutettava keskusta!

Keskusta on hyvin saavuttavissa.  
Toisaalta keskusta on myös helppo ohittaa  
pitämällä vauhti yllä Roimun rotkossa.

Rotkon ja joen estevaikutus on suuri

Vuoden 1945 asemakaavan perusajatus  
vehreistä korttelipihoista on unohtunut ja  
autot ovat vallanneet korttelien sisäosat.  
Syntynyt ympäristö ei tue viihtyisyyden  
rakentamista ja lapsen laajenevan elinpiirin  
huomioivaa turvallisen asuin ympäristön  
kehittymistä.



- - - Suunnittelualueen rajaus
- Pääkatu
- Kokoojakatu
- - - Rautatie
- |||| Kävelykatu
- Silta
- Maanpäällinen pysäköinti
- Maanalainen pysäköinti

# 2.2 Nykytila-analyysit

## Demografinen ympäristö



Heat map toimii työkaluna tiedon visualisointiin, ja kertoo ilmiön intensiteetistä tietyllä alueella.

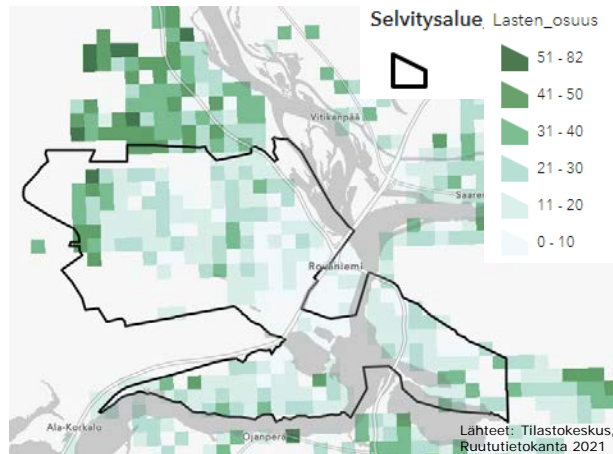


Houkutteleva keskusta!

Keskusta on houkutteleva, mutta ei lapsiperheiden mielestä

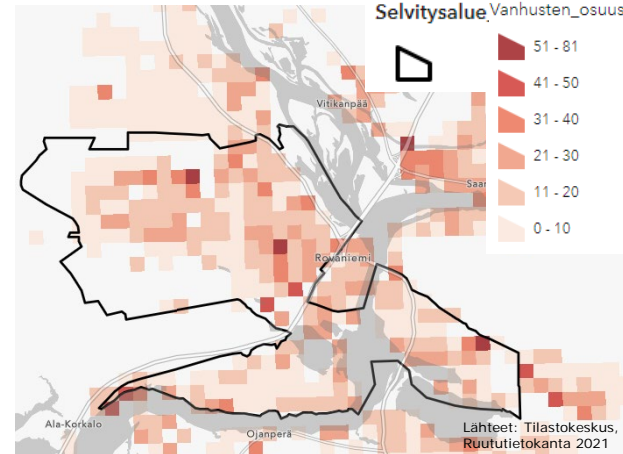
### Lasten osuus väestöstä

Lasten osuus on Länsikangasta lukuun ottamatta pienempi keskustan lähialueilla kuin kauempana keskustasta sijaitsevilla alueilla.



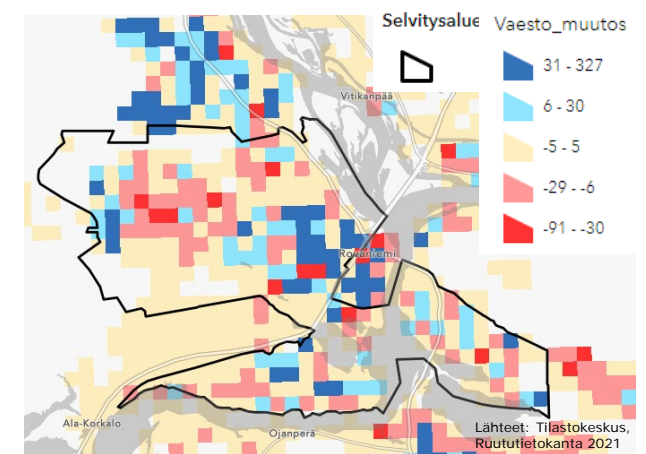
### Yli 70-vuotiaiden osuus väestöstä

Yli 70-vuotiaiden vanhusten osuus ei ole tasainen kaikkialla Rovaniemellä, vaan vanhemman väestön asuinkeskittymiä on nähtävissä eri puolilla.



### Väestön muutos 2011-2021

Väestön muutos ei ole ollut tasaista Rovaniemen eri osissa vuosina 2011-2021, vaan osassa väestö on vähentynyt ja osassa kasvanut.



# 2.2 Nykytila-analyysit

## Demografinen ympäristö

### Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen eriytyminen -selvitys

Ubiqu Oy:n Rovaniemelle laatiman selvityksen tavoitteena oli laatia paikkatietopohjainen analyysi Rovaniemen asuinalueiden sosioekonomisista eroista ja eriytymiskehityksen suunnista 2000-2021 vuosien aikana. Työssä mitattiin asuinalueiden välisiä suhteellisia sosioekonomisia lähtökohtia Rovaniemellä.

Työssä tarkastellaan:

- Indeksoidusti koulutuksen, työttömyyden ja tulotason jakautumista Rovaniemen alueella.
- Sosioekonomisten lähtökohtien jakautumista summaindeksin avulla. Indeksit muodostuu koulutuksesta, työttömyydestä ja tulotasosta.
- Alueellista sosioekonomista eriytymiskehitystä vuosien 2000 ja 2021 välillä.

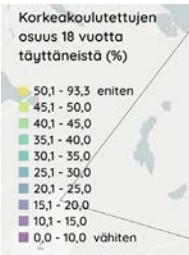


Asukkaiden keskusta!

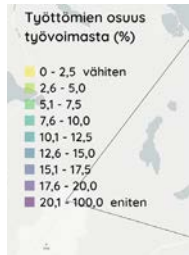
Rovaniemellä on tunnistettavissa selkeää asuinalueiden välistä sosioekonomista eriytymistä. Tyypillisesti heikko sosioekonominen asema keskittyy vanhemmille kerrostaloalueille ja vahva sosioekonominen asema kaupunkialueen uudehkoille omakotitaloalueille.

Monista muista kaupungeista poiketen myös keskusta erottuu heikon sosioekonomisen aseman alueena.

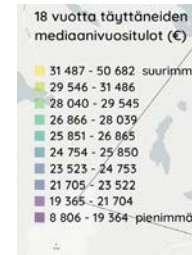
#### Koulutus



#### Työllisyys



#### Tulotaso



#### Yhteenveto



Matalaa koulutustasoa on myös mm. keskustassa.



Pienituloisuus on keskittynyt voimakkaasti keskusta ja sen läheisyyteen.



# 3.

## Tulevaisuusanalyysit

On hyvä tiedostaa, että tulevaisuuksia on erilaisia. On muun muassa mahdollisia tulevaisuuksia, todennäköisiä tulevaisuuksia ja haluttuja tulevaisuuksia.

Työssä on luodattu tulevaisuutta eri tavoin: kartoittamalla tulevaisuutta muokkaavia megatrendejä, noudattamalla Rovaniemen kaupunkistrategisää, nostamalla esiin YK:n Agenda 2030 tavoitteita ja osallistamalla rovaniemeläisiä.

Mahdollisten tulevaisuuksien ja tulevaisuudessa huomioitavien asioiden hahmottamiseksi on laadittu kolme skenaariota, joiden avulla on tulkittu tahtotilaa eri kehittämisen teemojen painottamiseksi.

Haluttua tulevaisuutta on kartoitettu eri osallistamisen keinoin. Työn osana järjestettiin digitaalinen kysely sekä yleisötilaisuuksia avoimesti kuntalaisille, pyydettiin ajatuksia ja palautetta eri sidosryhmiltä ja käytiin työtä ohjaavaa keskustelua suunnittelu- ja ohjausryhmän kesken.

Kaikki nämä yhteen kietoen syntyy pohja yhteiselle Visiolle.



# 3.1 Tulevaisuuteen tähyten

## Megatrendit ja trendit

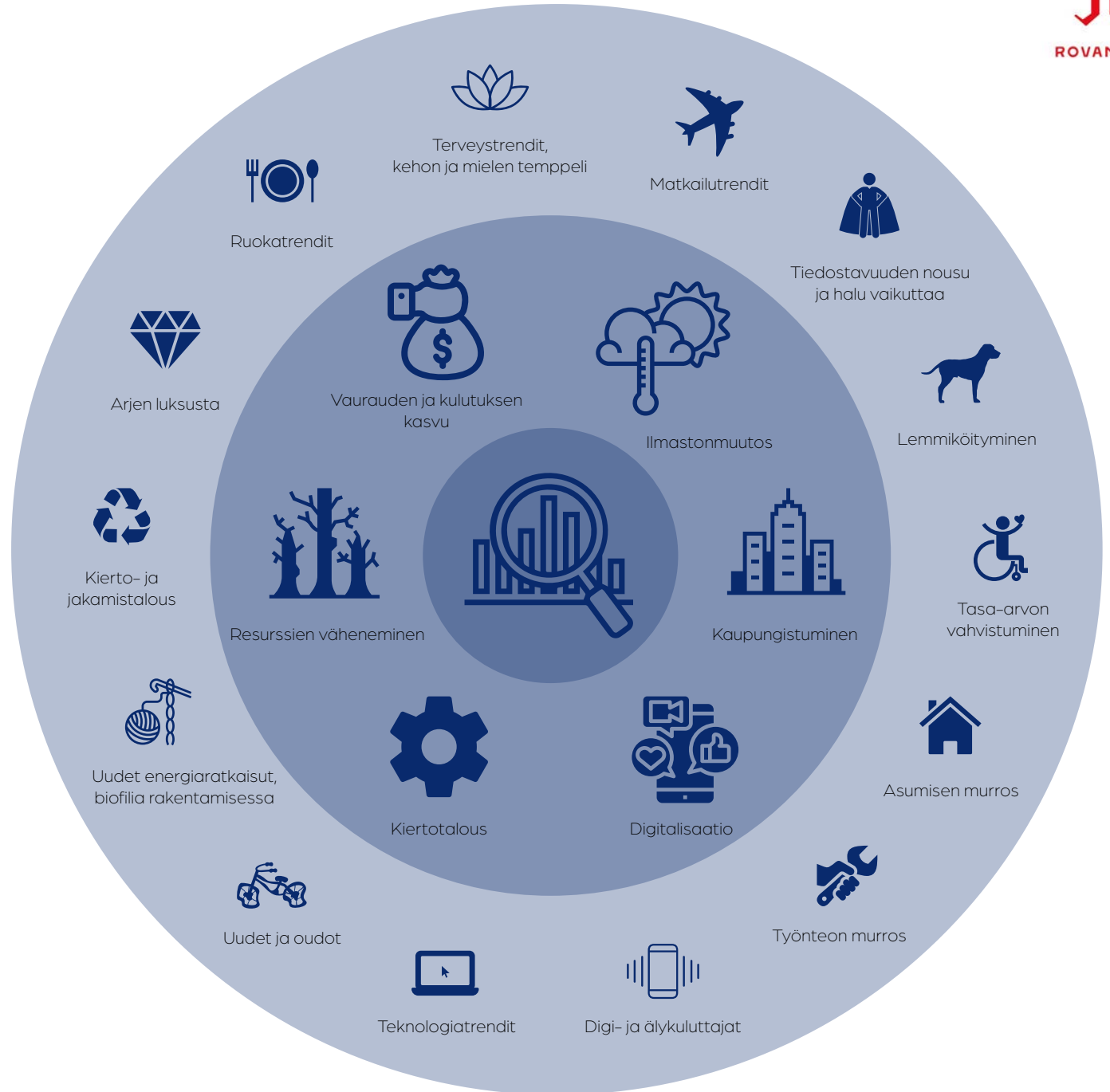
Rovaniemen tulevaisuutta muovaavat megatrendit ja trendit.

Kappaleen megatrendit ja trendit ovat koottu mm. VisitFinlandin ja Sitran Megatrendien listauksia apuna käyttäen.

Megatrendi = maailmanlaajuinen trendi, valtasuuntaus. Megatrendit liittyvät läheisesti asioiden aikajänteisiin. Esimerkiksi puhelinteknologiassa vuosikin voi olla pitkä aikajänne, ydinvoimateollisuudessa 10 vuotta taas on lyhyt aikajänne. Megatrendeilla kuvataan tyypillisesti ajallisia murroksia ylittäviä ajassa kestäviä ilmiöitä. Megatrendit ovat ilmiöitä, jotka vaikuttavat kehitykseen globaalisti ja laaja-alaisesti.

Trendi = suuntaus, virtaus tai muutoksen kaava. Trendillä tarkoitetaan pitkän aikavälin yleistä kehityssuuntaa. Trendit ovat aina aikaan kiinnittyviä. Ne voivat myös olla luonteeltaan paikallisia megatrendeistä poiketen. Trendit ohjaavat päätöksentekoa vaikuttamalla esimerkiksi valintoihin, makuun ja arvostuksiin.

Tässä kappaleessa on kuvattu yleisimpiä suunnittelualueen kehitykseen vaikuttavia megatrendejä ja trendejä. Huomionarvoista on kuitenkin, ettei tulevaisuus ole millään tavoin ennalta määritelty eri tasoisten trendien luoma kokonaisuus vaan sen kulkuun voidaan vaikuttaa. Trendien ja strategisen kehittämisen toimenpiteiden lisäksi tulevaisuuden kulkuun vaikuttavat heikot signalit ennalta arvaamattomat tapahtumat, villit kortit ym. Esimerkiksi Covid-19 -pandemiaa voidaan pitää sellaisena. Oleellista on kuitenkin kysyä millainen Rovaniemen keskusta-alueen halutaan olevan.



**MUUN OY**  
 Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
 Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland

---

LUOTTAMUKSELLINEN

# 3.1 Tulevaisuuteen tähyten

## Megatrendit ja trendit

### Poliittiset tekijät

Globalisaation seurauksena maailma pienenee ja maailman poliittinen tilanne ja turvallisuus heijastuvat kaikkialle. Globalisaation lisääntyessä uudet kulttuurit tulevat tutuiksi kaikkialla, jolloin ymmärrys erilaisuuden olemassaolosta lisää suvaitsevaisuutta. Turvattomuuden lisääntymisen seurauksena alueiden turvallisuusmielikuvat ovat kuluttajille tärkeitä.

### Yhteiskunnalliset tekijät

Työelämän muutokset, kuten pätkätöiden lisääntyminen ja työurien katkonaisuus sekä etätöiden yleistymisen vaikuttavat alueiden kehitykseen sekä esimerkiksi asumisen tapojen moninaistumiseen. Työn ja vapaa-ajan rajojen hämärtyminen asettaa uusia vaatimuksia työn teon tilojen suunnittelulle.

### Teknologiset tekijät

Teknologian kehittymisen myötä sähköisten myynti- ja markkinointikanavien käyttö lisääntyy. VR (virtual reality, keinotodellisuus) ja AR (Augmented reality, lisätty todellisuus) muuttavat myös kaupunkien käyttäytymistä ja esimerkiksi ostokäyttäytymistä. Ne myös tarjoavat vielä tuntemattomia ja tutkimattomia mahdollisuuksia esimerkiksi matkailualalle.

### Ympäristölliset tekijät

Ilmastonmuutos ja luonnonresurssien väheneminen vaikuttavat kuluttajien ympäristötietoisuuden lisääntymiseen ja muuttavat kulutustottumuksia.

Yritysten vastuuttaminen esimerkiksi tuotteiden läpinäkyvyyden lisäämiseen helpottaa kuluttajan valintojen tekemistä.

### Matkailun kasvu

Matkailun kysyntä on herkkä erilaisille talouskehityksen muutoksille, luonnonkatastrofeille, epidemioille sekä maailmanpoliittisille ja -taloudellisille tapahtumille, mutta matkailuala on osoittanut elpyvänsä kriiseistä melko nopeasti. Covid-19 pandemia auttoi suomalaisia löytämään kotimaanmatkailun entistä paremmin. Pandemiarajoitusten poistuttua voidaan nähdä ulkomaanmatkailun jälleen virkistävän. Tapahtunut kehitys kotimaan matkailussa on mahdollista kääntää työtä tekemällä ja investoimalla jatkuvaksi kehitykseksi. Lentoliikenteen päästövähennystarve asettaa haasteen kestävämpien matkailutuotteiden luomiseksi.

### Vapaa-ajan paineet

Vapaa-ajan paineiden kasvaessa ajasta tulee ylellisyys. Työssäkäyvät ovat valmiita käyttämään rahaa säästääkseen aikaa. Asumiseen liittyv uudenlaisia palvelukäytäntöjä, esimerkiksi matkailulle tyypillisiä all-inclusive -paketteja. Myös vapaa-ajan matkakohteilta odotetaan nykyistä korkeampaa laatua.

### Uudenlaista yhteisöllisyyttä

Yksilölliset mieltymykset voivat olla tietyille

ryhmälle yhteisiä; makujen, kulutusmieltymysten, harrastusten tai tuotemerkkien ympärille syntyy erilaisia elämäntaparyhmiä. Kuluttajat haluavat heimoistua kaltaistensa eli esimerkiksi arvoiltaan ja asenteiltaan samanlaisten ihmisten kanssa.

### Eettisyyden ja vastuullisuuden nousu

Ympäristö- ja kulttuuritietoisuuden kasvu johtaa kestävien palveluiden nousuun ja entistä suurempaan arvoon. Yleisesti tulevaisuuden kuluttajat haluavat vaikuttaa ja ottaa kantaa asioihin.

### Y- ja Z-sukupolvet

1980-luvulla ja 2000-vuosikymmenen alussa syntyneet odottavat muun muassa ajantasaista tietoa, sukupolvelle soveltuva viestintää (esimerkiksi lyhyet viestit ja kuvat) ja he haluavat osallistua tiedon luomiseen ja jakamiseen. Vastataksaan sukupolven tarpeisiin yritysten, kuntien ja kaupunkien tulee tuoda viestiään esille useiden eri kanavien kautta, olla sosiaalisesti vastuullisia ja mahdollistaa interaktiivisuus ja yhdessä luominen sekä korostaa päätösten perusteena olevan tiedon todenperäisyyttä.

### Uudet teknologiat kaupungeissa ja kunnissa

Tällä hetkellä valtavirrassa olevista teknologioista useat jatkavat vielä kasvuaan. Näistä kasvavat etenkin mobiililaitteiden käyttö, sosiaalisen median merkitys, jakamistalous, järjestelmien automaatio, uudet digitaaliset palvelut ja alustat sekä datan kerääminen

ja analysointi. Useat uudet, lupaavat teknologiat, kuten virtuaali- ja lisätty todellisuus, tekoäly sekä kuljetuksen robotisointi ja automaatio voivat monin tavoin muuttaa taajamien käyttäytymistä.

### Jakamistalous

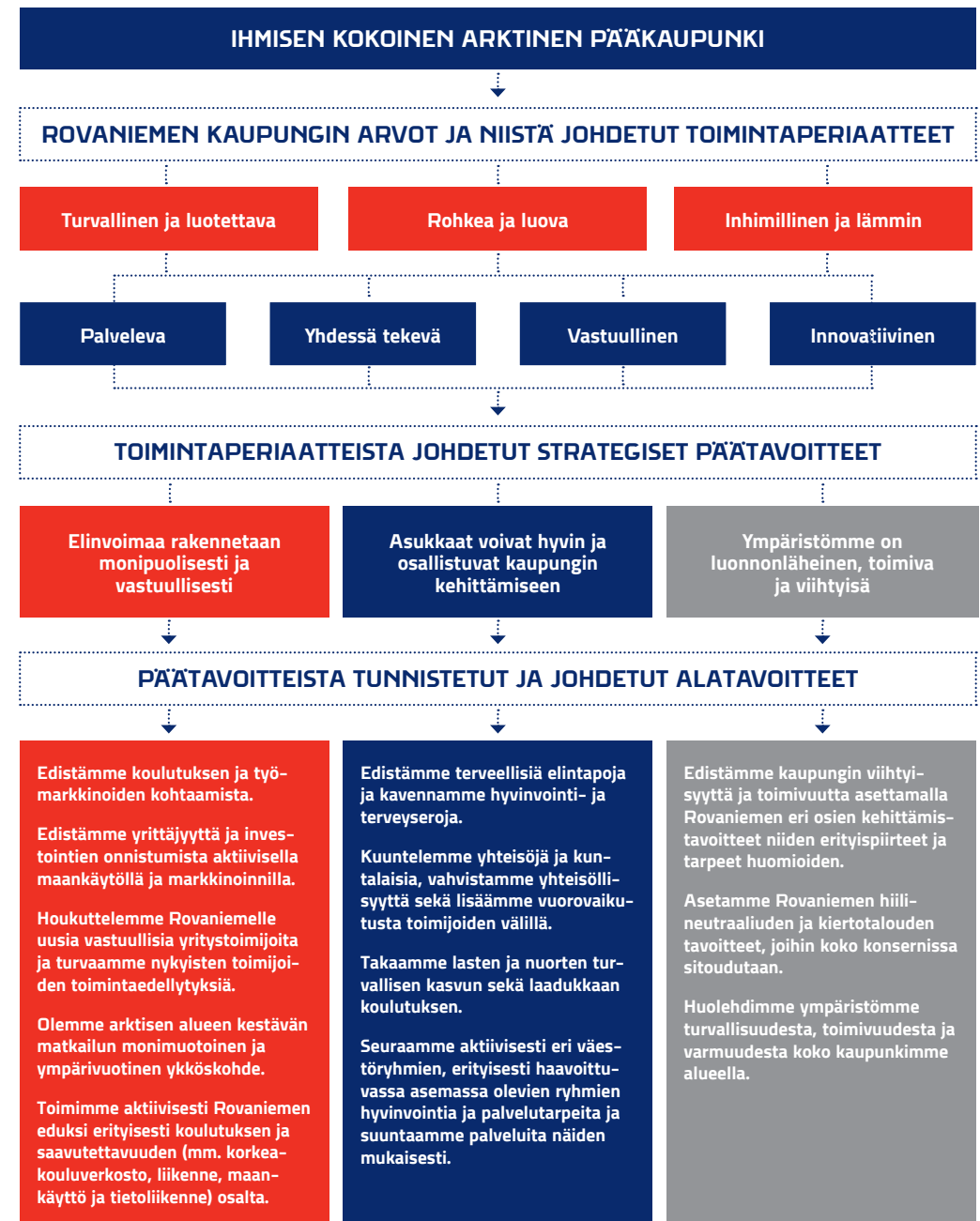
Jakamistaloudessa on kyse muutoksesta ihmisten halussa omistaa asioita ja/tai vuokrata niitä muilta tai muille. Ilmiö liitetään yleensä uusiin, maailmanlaajuisesti toimiviin yrityksiin, kuten Uberiin ja Airbnb:hin. Kuluttajia ei enää määrittele se, mitä he omistavat vaan se, mitä he jakavat.

### Hyvinvointi- ja terveys

Työn ja vapaa-ajan rajojen hämärtyessä vapaa-ajalta odotetaan fyysistä ja henkistä latautumista lyhyessä ajassa. Hyvinvointi-, terveys-, fitness- ja stressinhallintatuotteiden kysyntä kasvaa. Varsinkin ikääntyvän väestön huoli terveydestä ja pyrkimys taistella ikääntymistä vastaan lisää terveystuotteiden ja -palvelujen kysyntää.

## 3.2 Tulevaisuuteen tähtyen

### Kaupunkistrategia



## VISIO

### Ihmisen kokoinen arktinen pääkaupunki

Rovaniemi on koko arktisen alueen pääkaupunki. Täällä yhdistyvät pohjoinen luonto ja urbaani ympäristö, itseensä luottava paikallisuus ja avoin kansainvälisyys. Täällä on tilaa ja mahdollisuuksia onnistua, kasvaa ja kokeilla. Rovaniemelle haluaa jäädä ja palata. Rovaniemen valitseminen kotikaupungiksi kertoo rohkeudesta. Kaupungin elävissä keskustassa ja sen lukuisissa kylissä voi kokea aidointa Lappia ja vahvaa yhteishenkeä.

## ARVOT

Yhteinen arvopohjamme ohjaa kaikkea toimintaamme ja päätöksentekoa.

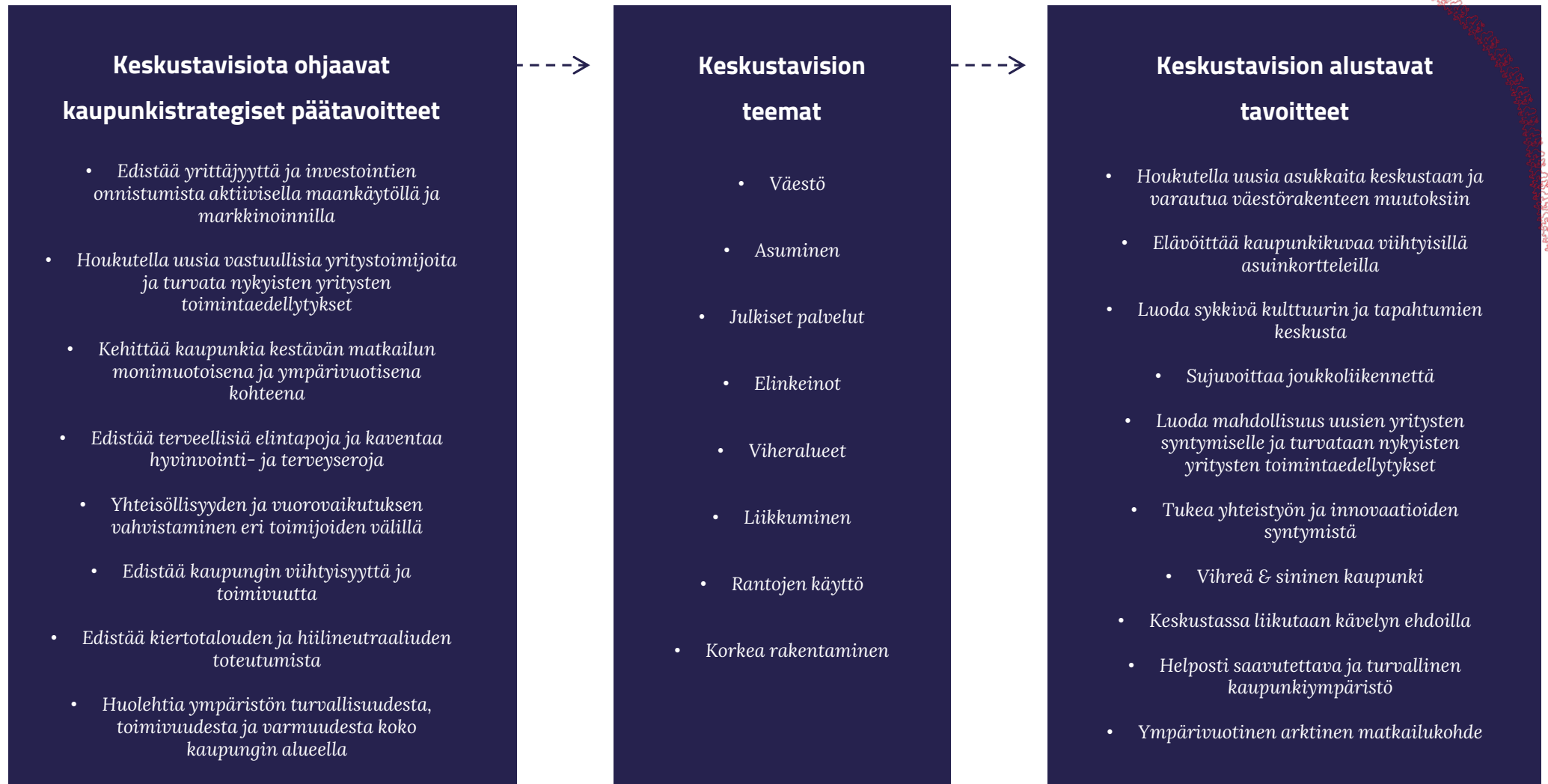
**Turvallinen ja luotettava**

**Rohkea ja luova**

**Inhimillinen ja lämmin**

## 3.3 Tulevaisuuteen tähtyen

### Keskustavision alustavat tavoitteet ja teemat



# 3.4 YK:n kestävän kehityksen tavoiteohjelma Agenda 2030

## Kestävä kehitys Keskustavisiossa

### KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

17 TAVOITETTA MAAILMAN MUUTTAMISEKSI



Kuva 26  
YK:n kestävän kehityksen tavoitteita on yhteensä 17.  
(Suomen YK-liitto, 2023)

# 3.4 YK:n kestävän kehityksen tavoiteohjelma Agenda 2030

## Kestävä kehitys Keskustavisiossa

### Kestävän kehityksen tavoitteet

YK:n jäsenmaat pääsivät syksyllä 2015 historialliseen sopuun koko maailmaa koskevista kestävän kehityksen tavoitteista ja toimintaohjelmasta (Agenda 2030). Se on YK:n jäsenmaiden yhdessä sopima suunnitelma, jonka päämääränä on kääntää maapallon kestävä kehitys ihmiskunnan, ympäristön ja talouden kannalta kestävään suuntaan vuoteen 2030 mennessä.

#### Yhteensä 17 tavoitetta

Tavoitteita on kaikkiaan 17 ja niillä on yhteensä 169 tarkentavaa alatavoitetta. Yksi tärkeimmistä kestävän kehityksen tavoitteista on köyhyyden poistaminen, mutta se ei onnistu ilman muiden tavoitteiden toteuttamista. Sen toteuttamiseksi tarvitaan kestävää talouskasvua sekä sosiaalisten tarpeiden kuten koulutuksen, terveydenhuollon ja työturvan kehittämistä. Myös ympäristön suojeleminen ja ilmastomuutoksen torjuminen ovat tärkeitä osa kestävää kehitystä.

Valtiot ovat vastuussa Agenda 2030:n toteuttamisesta rajojensa sisäpuolella. Yksi tapa toteuttaa tavoitteita Suomessa on vastaus kestävä kehityksen yhteiskuntasitoutus, jossa julkishallinto yhdessä muiden toimijoiden kanssa sitoutuu edistämään kestävää kehitystä kaikessa työssään ja toiminnassaan. Myös yksittäiset ihmiset voivat osallistua tekemällä oman sitoumuksensa.

### 8. Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua

**Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttä ja tuottavaa työllisyyttä sekä sääällisiä työpaikkoja.** Kestävän talouskasvun edellytyksenä on, että yhteiskunnat pystyvät tarjoamaan laadukkaita työpaikkoja asukkaalleen ympäristöstä vahingoittamatta.

#### Alatavoitteet tiivistetysti

- ylläpitää talouskasvua ja 7 % BKT:n vuosittaista kasvua vähiten kehittyneissä maissa
- saavuttaa korkeampi taloudellisen tuottavuuden taso
- edistää sääällisten työpaikkojen ja yrittäjyyden luomista
- parantaa maailmanlaajuisia resurssitehokkuutta kulutuksessa ja tuotannossa sekä erottaa talouskasvu ja ympäristön pilaantuminen toisistaan
- saavuttaa täysi ja tuottava työllisyys, säällinen työ ja sama palkka samanarvoisesta työstä kaikille vuoteen 2030 mennessä
- vähentää sellaisten nuorten määrää, jotka eivät ole töissä tai opiskele
- ryhtyä välittömästi tehokkaisiin toimiin pakkotyön, modernin orjuuden ja ihmiskaupan poistamiseksi. Lopettaa lapsityö.
- suojata työelämän oikeuksia ja taata turvallinen työympäristö kaikille
- edistää kestävä matkailua
- pankki-, vakuutus- ja rahoituspalveluiden turvaaminen kaikille

### 9. Kestävää työtä, innovaatiota ja infrastruktuuria

**Rakentaa kestävää infrastruktuuria sekä edistää kestävää teollisuutta ja innovaatiota.** Kaikkien yhteiskuntien kestävä kehitystä ja elintasoa voidaan tukea kehittämällä uusia ja kaikkien saatavilla olevia keksintöjä sekä investointeja liikenteeseen, kastelumenetelmiin, energiantuotantoon ja kommunikointiin.

#### Alatavoitteet tiivistetysti

- kehittää laadukasta ja kestävää infrastruktuuria
- edistää kestävää teollistumista, lisätä teollisuuden osuutta työllistäjänä ja bruttokansantuotteessa, tuplatua teollisuuden osuus vähiten kehittyneissä maissa
- parantaa pienten yritysten asemaa ja mahdollisuuksia markkinoilla
- uudistaa infrastruktuuria kestävä kehityksen tavoitteiden mukaiseksi, tehostaa resurssien käyttöä, lisätä ympäristöystävällistä teknologiaa ja tuotantoprosesseja
- lisätä tieteellistä tutkimusta ja uudistaa teollisuudenalojen teknologisia valmiuksia

### 11. Kestävät kaupungit ja yhteisöt

**Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinhydenskunnat.** Puolet maailman väestöstä eli noin 3,5 miljardia ihmistä asuu kaupungeissa. Kestävät kaupunkiympäristöt luo mahdollisuuksia asukkaalleen, mutta taakaa myös peruspalvelut, energiansaannin, hyvät asumisolosuhteet ja kulkumahdollisuudet ilman, että ympäristö rasittuu tai saastuu.

#### Alatavoitteet tiivistetysti

- taata riittävä, turvallinen ja edullinen asunto ja peruspalvelut kaikille vuoteen 2030 mennessä. Parantaa slummaalueita.
- taata edullinen, luotettava ja kestävä liikennejärjestelmä kaikille sekä parantaa liikenneturvallisuutta
- lisätä laajamittaista ja kestävää kaupungistumista ja mahdollisuuksia integroitujen ja kestävien asuinhydenskuntien suunnitteluun ja hallinnointiin
- tehostaa maailman kulttuuri- ja luonnonperintöä suojelevia hankkeita
- vähentää merkittävästi vahinkoja, joita erilaiset katastrofit, kuten vesien pilaantuminen, aiheuttavat ihmisille ja taloudelle
- vähentää kaupunkien haitallisia ympäristövaikutuksia
- taata, että kaikilla on yhtäläinen pääsy julkisiin tiloihin

### 13. Ilmastotekoja

**Toimia kiireellisesti ilmastomuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.** Hiilidioksidin kasvihuonekaasu, joka aiheuttaa ilmamehään vapautuvan ilmaston lämpenemistä. Hiilidioksidipäästöt ovat kasvaneet 50 prosentilla vuodesta 1990. Ilmaston lämpeneminen aiheuttaa tulvia, eroosiota, merenpinnan nousua ja arvaamattomia sääilmiöitä. Näiden ilmiöiden takia elinot vaikeutuvat etenkin köyhimmillä alueilla, ja ilmastopakolaisten määrän ennustetaan nousevan. Ilmastomuutos koskee kaikkia, ja sen torjumiseksi tarvitaan välittömiä toimia. Ilmaston pelastaminen ei myöskään onnistu ilman kansainvälistä yhteistyötä. Ilmastomuutoksen vastaisia toimia maat sopivat ensisijaisesti erillisellä ilmasotopimuksella. Vuonna 2015 Pariisissa maailman maat sitoutuivat pitämään ilmaston lämpenemisen alle kahdessa celsiusasteessa tähdäen 1,5 asteeseen.

#### Alatavoitteet tiivistetysti:

- parantaa maiden sopeutumiskykyä sellaisiin riskitekijöihin ja luonnonkatastrofeihin, jotka aiheutuvat jollain tavalla ilmastosta
- integroida ilmastomuutosta koskevat toimenpiteet osaksi kansallista politiikkaa ja suunnittelua
- parantaa ilmastomuutokseen liittyvää koulutusta, tietämystä sekä kansalaisten ja instituutioiden valmiuksia

### 15. Maanpäällinen elämä

**Suojella ja palauttaa ennalleen maakekosysteemejä, edistää niiden kestävä käyttöä sekä pysäyttää maaperän köyhtyminen ja luonnon monimuotoisuuden häviäminen.** 30 prosenttia maapallon pinta-alasta on metsien peitossa. Niissä elää yli 80 prosenttia koko maailman eläimistä, kasveista ja hyönteisistä.

#### Alatavoitteet tiivistetysti:

- palauttaa ennalleen ja suojella makean veden ekosysteemejä ja turvata niiden kestävä käyttö vuoteen 2020 mennessä
- edistää kestäviä metsänhoitomenetelmiä, pysäyttää metsäkaton, ennallistaa turmeltuneet metsäalueet ja lisätä metsitystä kaikkialla
- taistella aavikoitumista vastaan ja lopettaa maaperän pilaantuminen
- suojella vuoriekosysteemejä ja niiden ekologista monimuotoisuutta
- toimia kiireellisesti luontaisten elinympäristöjen turmeltumisen vähentämiseksi, monimuotoisuuden säilyttämiseksi sekä uhanalaisten lajien suojelemiseksi ja niiden sukupuuton estämiseksi
- varmistaa, että geeniresurssien hyödyt jakautuvat oikeudenmukaisesti
- kiireelliset toimet suojelemaan kasvien ja eläinten salametsästyksen ja -kaupan pysäyttämiseksi
- estää ja vähentää haitallisten vierasperäisten lajien vaikutuksia
- integroida luonnon monimuotoisuuteen liittyvät arvot kansallisiin toimenpiteisiin ja strategioihin vuoteen 2020 mennessä



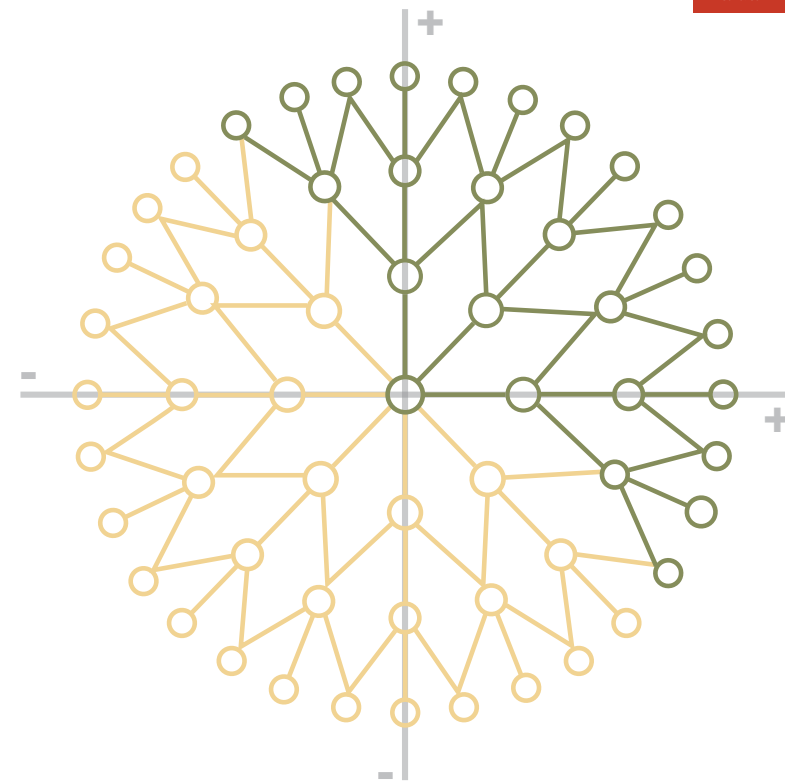
# 3.5 Mahdolliset tulevaisuudet


## Mahdolliset tulevaisuudet

### Mahdolliset tulevaisuudet

Mahdollisia tulevaisuuksia on ääretön määrä. Tulevaisuus ei ole ennalta määritelty ja toisaalta tulevaisuuden ennustaminen on hyvin vaikeaa. Edellisessä osiossa esittelyt megatrendit ja trendit muokkaavat tulevaisuutta varmasti, mutta myös ennalta epätodennäköisiksi ajatellut asiat ja tapahtumat voivat vaikuttaa tulevaisuuden kulkuun. Arvot, ihanteet ja ajatukset muuttuvat ajassa ja ohjaavat päätöksentekoa. Kun suunnitellaan tulevaisuutta, on oleellista hahmottaa useita erilaisia mahdollisia tapahtumakulkuja, jotta kyetään tunnistamaan vaikuttavimmat muutoskeinot ja toisaalta varautumaan epätodennäköiseen.

**Kuva 28**  
Mahdollisia tulevaisuuksia on ääretön määrä. Me luomme toiminnallamme ja päätöksillämme tulevaisuuden. Millaisen tulevaisuuden me haluamme?



-  Oletetut tulevaisuudet
-  Tulevaisuudet, joiden toteutumista ei nykytiedon valossa ole syytä olettaa

## 3.5 Mahdolliset tulevaisuudet

### Vahvuudet identiteetin perustana

Tulevaisuuden suunnan määrittelemiseksi tulee ymmärtää, mitkä ovat sellaisia alueen ominaisuuksia ja uniikkeja elementtejä, joita voidaan hyödyntää kilpailuetua tavoiteltaessa. Mitä nykytilasta halutaan säilyttää, mitkä ovat potentiaalisimpia kehityskohteita ja muutosmahdollisuuskortteita tai -alueita.

#### Identiteetti, imago ja brändi

Rovaniemen keskusta-alueen vahvuuksien ja kehityskohteiden kartoittaminen luo pohjan eri osa-alueiden kehittämislle.

Jokaiselle alueelle on löydettävissä persoonallisten vetovoimatekijöiden kokonaisuus, joka luo alueesta uniikin kilpaileviin alueisiin nähden.

#### Miksi paikan brändi?

Euroopassa on yli 500 aluetta ja yli 100 000 kuntaa, jotka kilpailevat samoista resursseista, investoinneista, pääomasta, osaavasta työvoimasta, vierailijoista ja asukkaista. Paikat tarvitsevat uusia kilpailukeinoja ja työkaluja houkuttelemaan asukkaita, matkailijoita, vieraita, yrityksiä, investointeja ja osaavaa työvoimaa.

#### Imago

On käsitys alueesta, joka syntyy ihmisten mielissä. Ajatukset, mielikuvat, odotukset. Aina luotu imago ei vastaa todellista kokemusta. Kun alueen identiteetti ja imago ovat balanssissa ja totuudenmukaisia, alueen brändi voi kehittyä vahvaksi.

#### Yhteinen visio, missio ja tavoitteet alueen kehittämiseksi.

Tässä visiotyössä skenaarioiden avulla on määritetty suuntaviivat alueen identiteetille ja imagolle sekä tunnistettu oleellisia temaattisia ja alueellisia osia, joiden kehittämistä jatketaan prosessin seuraavissa vaiheissa.

#### Kuva 29

Virta Loiste ja Noste ovat Rovaniemen brändin läpileikkaavat teemat. Ne määrittävät Rovaniemen identiteettiä. Myös kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan kehittäminen tulisi tapahtua näitä teemoja korostaen.



# 3.5 Mahdolliset tulevaisuudet

## Kolme skenaariota

### Kolme skenaariota

Tämän työn tueksi on laadittu kolme mahdollista tulevaisuutta, skenaariota, joita on käsitelty esimerkiksi yleisötilaisuuksissa. Skenaarioissa toistuu samat teemat, jotka tälle visiotyölle on ennalta asetettu. Teemojen alla on huomioitu erilaisten muutosvoimien, megatrendien ja trendien, luomia erilaisia mahdollisia vaikutuksia.

Kaupunkisuunnittelussa on eduksi tunnistaa muutosmahdollisuusalueet, toisin sanoen alueet, korttelit, tontit tai kiinteistöt (rakennetut tontit), joilla jossakin vaiheessa tulevaisuutta on edessä joko nykyrakenteiden purkamisen tai osittaisen purkamisen kautta tila, jossa alue tai sen osa voidaan suunnitella kokonaan uusien tavoitteiden mukaiseksi.

Skenaarioiden avulla on tunnistettu, mitkä seikat määrittelevät Rovaniemen identiteettiä vahvimmin. Mitä Rovaniemestä halutaan säilyttää tuleville sukupolville ja millaista uutta Rovaniemen halutaan kehittää.

Huomionarvoista on, että skenaariot eivät ole tulevaisuusennusteita, vaan narratiiveja, jotka kuvaavat erilaisia tapahtumien kulkuja.

### Hyökyaalto

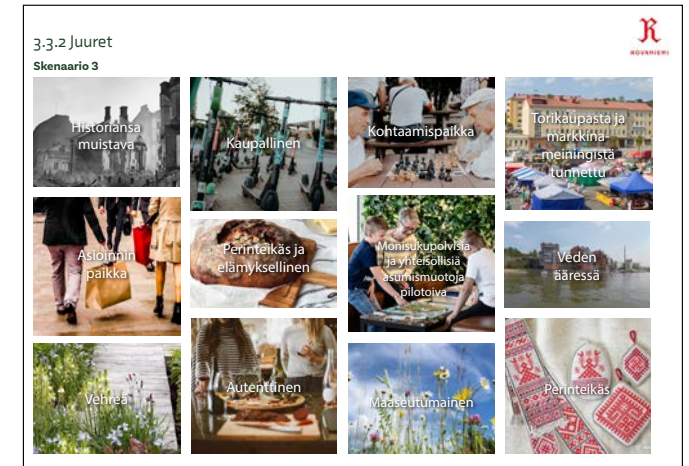
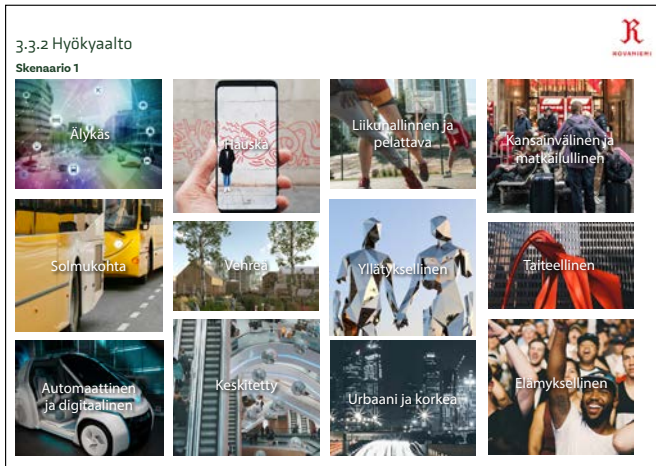
Kunnianhimoinen, vahvaan talouden kasvuun nojaava Rovaniemi, jossa väestönkasvu ja teknologian kehitys muokkaavat kaupunkikuvaa.

### Keinutaan

Rento ja luonnollinen Rovaniemi. Lihasvoimalla liikkuminen ja luontoyhteys määrittävät kaupungin tempo.

### Juuret

Perinteitä vaaliva Rovaniemi, jossa kuntatalouden niukkuus kääntyy yhteisölliseksi huolenpidoksi ja jossa ihmisen hyvinvointi on kaupungin kehittymistä tärkeämpää.



# 3.5 Mahdolliset tulevaisuudet

## Kolme skenaariota

Väestö	Asuminen	Julkiset palvelut	Elinkeinot	Viheralueet	Liikkuminen	Rantojen käyttö	Korkea rakentaminen
Kaupungistuminen Väestönkasvu Turvallisuustekijät Kansainvälistyminen	Asumisen murros Urbaani yhteisöllisyys	Tasa-arvon vahvistuminen Hyvinvointi ja terveys	Matkailun kehitys Hyvinvointi ja terveys	Biofilia rakentamisessa Lemmiköityminen Hulevesien hallinta	Uudet ja oudot Teknologian kehitys	Matkailun kehitys Vapaa-ajan paineet Biofilia rakentamisessa	Kaupungistuminen Asumisen murros Työnteon murros Urbaani yhteisöllisyys Hybridirakentaminen

<b>Skenaario 1 : Hyökyaalto</b> Taantuman jälkeinen kiivas nousu, Kiihtyvä syke, Globaalit kriisit ja muuttoliike Teknousko ja uusi henkisyys, aktiivinen urbanismi, Kansainvälisyys, Matkailun kasvu, hybridikaupunki, Pojasta polvi paranee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungistuminen jatkuu,</li> <li>Väestönkasvu on voimakasta,</li> <li>Maahanmuutto ja kansainvälistyminen on voimakasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heimoistuminen ja houkutteleva pohjoinen</li> <li>Urbaanin yhteisöllisyyden renessanssi</li> <li>Paine Rovaniemen keskustan kehittämiseksi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teknologian kehitys</li> <li>Automatisoitu liikku- misen keskustassa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teknologian kehitys ja uudet energiamuo- dot mahdollistavat kestävän matkailun.</li> <li>Pohjoismainen hyvin- vointi ja arktinen luonto kiinnostaa</li> <li>Rovaniemestä ympäri- vuotisesti kiinnostava kaupunkikohte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keskustaa viihtyiste- tään luomalla vihreitä kohtia ja toiminnallis- tamalla viheralueita.</li> <li>Viihtyisä ja virikkeelli- nen keskusta houkut- taa asuinpaikkana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autoilua keskus- tassa suitsitaan</li> <li>Pysäköintiä keskitetään pääväylien varteen.</li> <li>Pysäköintivöhykkeitä yhdistää automatisoitu joukkoliikenteen reitistö.</li> <li>Liikennemuotoja erotellaan kaistoin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ranta-alueille uusia kohtaamisen paikkoja.</li> <li>Vesillä liikkuminen kaik- kien mahdollisuudeksi</li> <li>Vesialueet tapah- tumien paikkana kesäisin ja talvisin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Väestönkasvu ja talouden nousu</li> <li>Suuret hankkeet, uutta urbaania yhtei- söllisyyttä henkiviä elämisen koneita</li> <li>Väestön pakkautuessa korkea rakentaminen näyttäytyy järkevänä.</li> </ul>
<b>Skenaario 2 : Keinutaan</b> Paluu vanhaan normaaliin, Tuttu ja turvallinen syke, Akateemisuus, Kulttuurinnälkäisyys, Kansainvälisyys Hidas kaupunki / Cittaslow, mallia muilta, biofilia, luonnonläheisyys, Malti on valttia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungistuminen jatkuu</li> <li>Väestönkasvu on väes- töennusteen mukaista</li> <li>kansainvälistyminen perustuu pääasiassa matkailun kehitykseen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keskustaa kehitetään ja se näyttäytyy hou- kuttelevana asuinvai- toehtona urbaanille vähemmistölle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autojen määrää kes- kustassa suitsitaan</li> <li>Liikkuminen keskus- tassa tapahtuu kevyin liikennemuodoin ja on-demand palveluin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi mat- kailua rajoitetaan</li> <li>Rovaniemelle kohdis- tuva kasvu on kituliasta.</li> <li>Yliopistokaupungista ark- tisen osaamisen keskus.</li> <li>Korkean osaamisen työpaikat lisääntyvät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biofilia kaupunkikehit- tämisen johtajatu- seksi keskustassa.</li> <li>Katuja ja korttelipi- hoja vahvistetaan</li> <li>Keskustarakennetta muokataan vehrey- den lisäämiseksi</li> <li>Puistoja toimin- nallistetaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rautatieasema Aalto- keskuksen yhteyteen</li> <li>Kevyen liikenteen ympäristöjen kehittä- mistä priorisoidaan</li> <li>Katumiljöitä viihtyiste- tään vahvistamalla</li> <li>Henkilöautoja keskus- tassa vähemmän</li> <li>Flaneerauksen alueita kehitetään kaupalliselle alueelle ja jokivarteen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ranta-alueista Rovaniemen uusi ylpeys</li> <li>Kesäisin jokilaivat täydentävät alueen palvelutarjontaa.</li> <li>Veden äärelle pääsystä helppoa kaikille.</li> <li>Rantojen virkistysfasi- liteetteja monipuolis- tetaan voimakkaasti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakennusala jakau- tuu suuryrityksiin ja pientoimijoihin.</li> <li>Suuryrityksille jär- keväintä on rakentaa suuria kokonaisuuksia.</li> <li>Rakennetaan vähän, mutta suuria hankkeita.</li> <li>Keskustan kehittäminen on viihtyistämistä.</li> </ul>
<b>Skenaario 3 : Juuret</b> Pitkittynyt taantuma, leposyke; pienenevät resurssit, Globaalit kriisit ja deglobalisaatio, Paikallisuus, Perinteet, Valitut palat, Hyvinvoinnin destinaatio Vanhassa vara parempi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungistuminen jatkuu, mutta väestöke- hitys on väestöennus- tetta maltillisempaa</li> <li>kansainvälistyminen on vähäistä ja perustuu pääasiassa matkai- lun kehitykseen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pohjoinen väljyys houkuttaa asujia kes- kustan laitamille.</li> <li>Donitsin sijaan keskusta on hillomunkki, jossa matkailijat täyttävät ytimen tilat ja palvelut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hajautuneen kaupunki- rakenteen vuoksi teho- kasta julkista joukkolii- kennemuotoa ei löydy.</li> <li>Autojen määrää kes- kustassa suitsitaan</li> <li>Erilaiset kaupalliset liikkumispalvelut liikutta- vat keskustassa asioivia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etenevä ilmastonmuutos</li> <li>talvesta tulee kuri- ositeetti, joka vetää pohjoiseen yhä enem- män matkailijoita.</li> <li>Palvelualueiden työpaik- kien lisääntyminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ilmastonmuutoksen myötä sään ääri-ilmiöt yleistyvät Rovaniemellä.</li> <li>Puut, viheralueet ym. helpottavat viemäri- verkoston kapasiteetti- painetta ja parantavat laadullisesti joken valuvia hulevesiä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autojen näkyvyyttä kes- kustassa pyritään vähen- tämään keskittämällä niitä pysäköintilaitoksiin</li> <li>Merkittävimmillä väy- lillä kaistat erilaisille kulkumuodoille.</li> <li>Kävelykeskustaa laajennetaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ranta-alueita täyden- nysrakennetaan.</li> <li>Ranta-alueiden virkis- tuskäyttöä kehitetään kaupunkilaisten avulla esim. osallistavalla budjetoinnilla, synty- uutta yhteisöllisyyttä ja omistajuutta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kasvun kohdistuessa pääosin keskustan ulkopuolelle kiinnostus korkeaa rakentamista kohtaan laantuu.</li> </ul>

# 3.6 Asukkaiden Rovaniemi

## Osallisuuden yhteenveto

### Kyselyt ja yleisötilaisuudet

Osana Rovaniemen kaupunkikeskustan visio 2050 -projektia toteutettiin digitaalinen kysely, jossa kartoitettiin asukkaiden mielipiteitä keskustan nykytilasta sekä toiveita keskustan kehittämiseen tulevaisuudessa.

Lisäksi järjestettiin kaksi tilaisuutta: kaikille avoin yleisötilaisuus sekä oma tilaisuus kaupunginvaltuutetuille osana valtuuston selostustilaisuutta, joissa kerättiin digitaalista kyselyä täydentävää aineistoa visiotyön tueksi. Kyselyjen ja keskustelujen tulokset on purettu tähän osioon.

Työn alkuvaiheessa järjestettiin sidosryhmille kaksi erillistä keskustelutilaisuutta, joissa keskusteltiin työn taustasta ja tavoitteista. Tilaisuudet järjestettiin elinkeinoelämän edustajille sekä asukasyhdistysten, oppilaitosten, korkeakoulujen ja opiskelijoiden edustajille. Sidoryhmillä oli mahdollista kommentoida luonnosversiota

joulukuussa 2023. Yhteensä neljä tahoja lähetti kommentin keskustavision osalta: Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys, Lapin amk, Lapin yliopisto ja Rovaniemen kaupunkikeskusta ry.

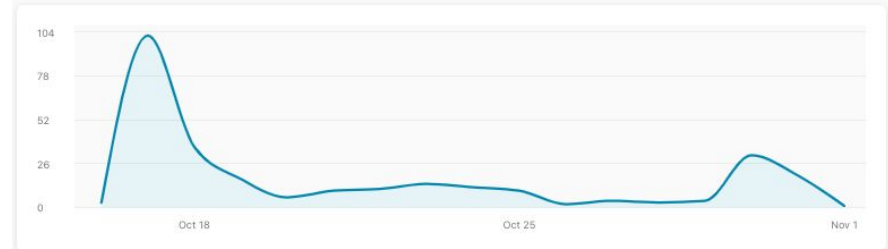
Lisäksi poliittisilla ryhmillä oli mahdollisuus antaa kirjalliset ryhmäpuheenvuorot, joita tuli määräaikaan mennessä kolme.

Digitaaliseen kyselyyn vastasi yhteensä 285 ihmistä ja kyselyn aloittaneista sen teki loppuun 66,7%. Kyselyn on avannut 623 ihmistä. Keskimääräinen vastausaika on 25 minuuttia.

Eniten ihmisiä kysely on tavoittanut heti vastausajan alkaessa sekä uudelleen vastausajan päättyessä. Kyselyiden pohjalta erityisesti vehreyteen ja viihtyisyyteen liittyviä teemoja on korostettu keskustavisiassa.

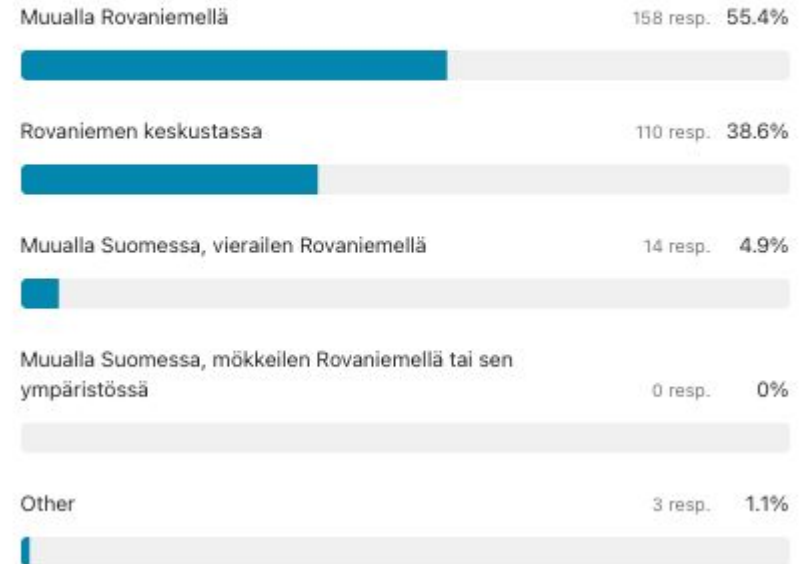
623 427 285 66.7% 25:56

Trends



### ✓ 4 Asun

285 out of 285 people answered this question



# 3.6 Asukkaiden Rovaniemi

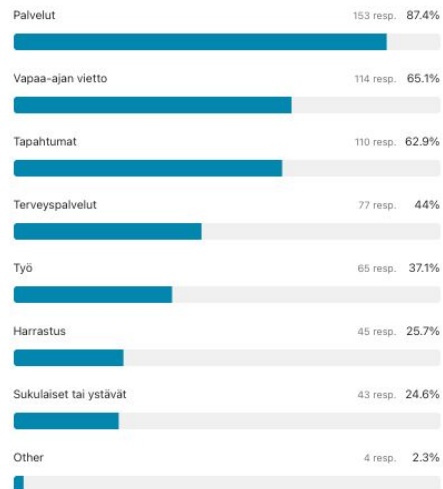
## Osallisuuden yhteenveto



Otteita kyselyn vastauksista.

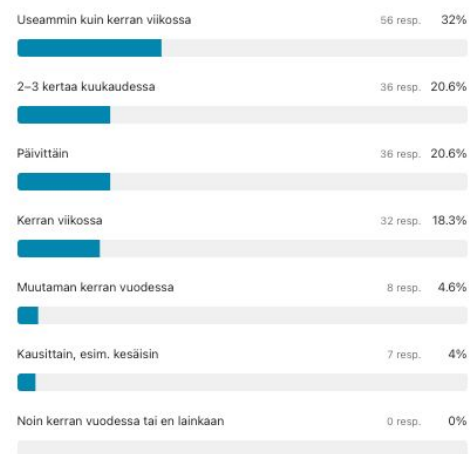
### ✓ 5 Jollet asu keskustassa, mikä saa sinut käymään keskustassa?

175 out of 285 people answered this question (with multiple choice)



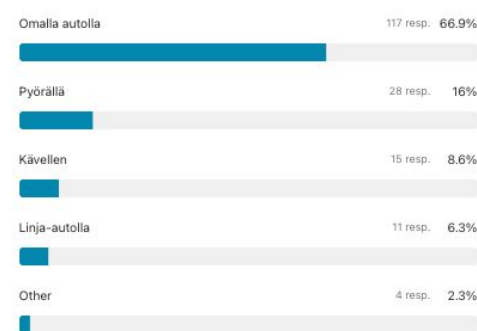
### ✓ 6 Kuinka usein käyt keskustassa?

175 out of 285 people answered this question



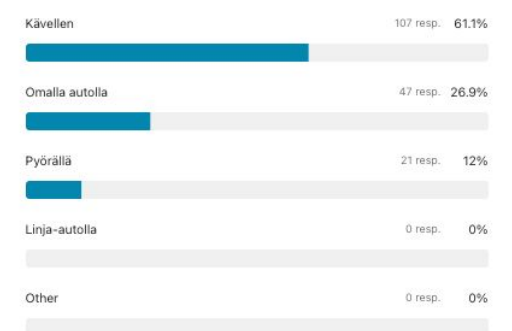
### ✓ 7 Miten saavut keskustaan pääsääntöisesti?

175 out of 285 people answered this question



### ✓ 8 Millä liikut keskustassa pääsääntöisesti?

175 out of 285 people answered this question





# 3.6 Asukkaiden Rovaniemi

## Osallisuuden yhteenveto

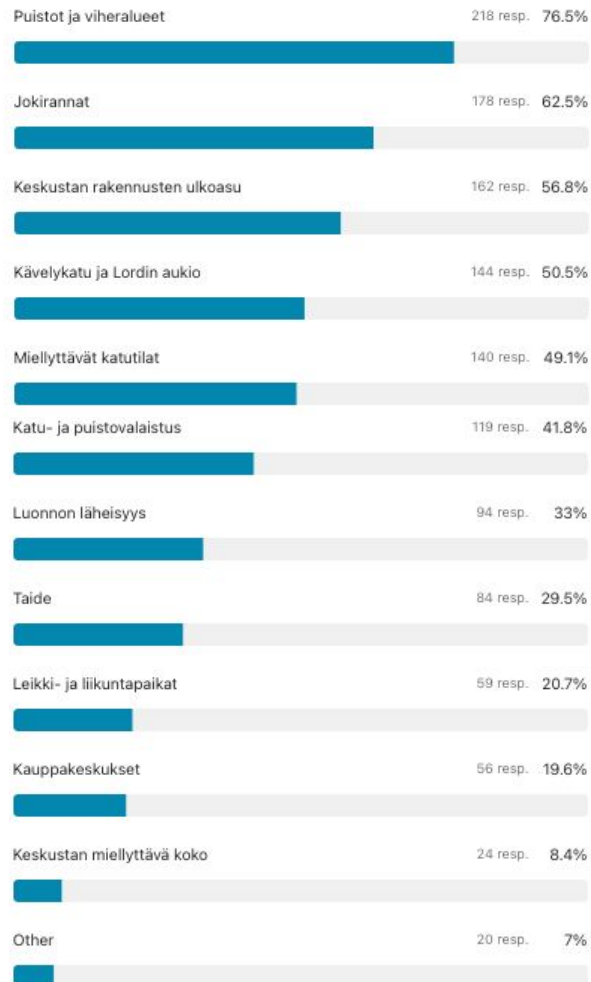
### ✓ 11 Mitkä asiat tekevät Rovaniemen keskustasta viihtyisän tällä hetkellä?

285 out of 285 people answered this question (with multiple choice)



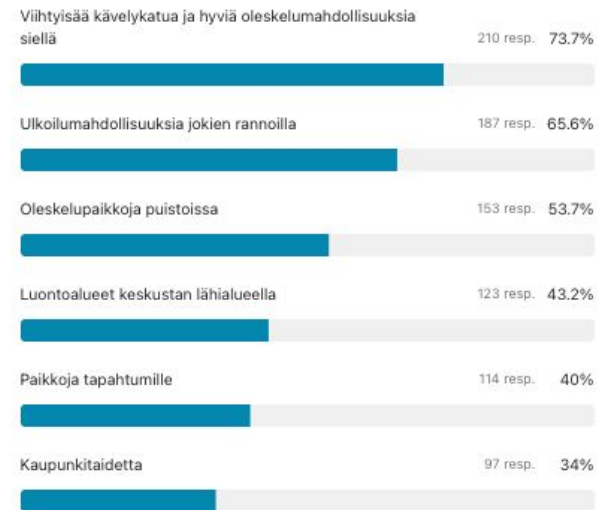
### ✓ 12 Mitä asioita toivoisit kehitettävän tulevaisuudessa?

285 out of 285 people answered this question (with multiple choice)



### ✓ 16 Millaisia ulkotoiloja toivoisit kaupunkiin tulevaisuudessa?

285 out of 285 people answered this question (with multiple choice)





## 3.6 Asukkaiden Rovaniemi

### Osallisuuden yhteenveto

#### Keskustan ihanin paikka

Keskustan ihanimpina paikkoina korostuvat selvästi luontoa lähellä olevat paikat.

Ihanimpana paikkana korostuu selvästi **jokiranta** (125 vastausta). Jokirannassa luonto on lähellä ja esimerkiksi vuodenaikojen kierron näkee joesta.

Myös **Arktikumia** ympäröivä alue ja esimerkiksi **kirkkolampi** mainitaan useassa vastauksessa.



*Useimmat keskustan kauneimpina pidetyt rakennukset ovat arkkitehtonisesti merkittäviä rakennuksia, arkkitehtuurikilpailujen tulosta tai tunnettujen arkkitehtien käsialaa.*

- Jätkänynttilä (63)
- Korundi (54)
- Kirjasto (45)
- Arktikum (44)
- Arctic Light Hotel (33)
- Kirkko (26)
- Aallon talot (23)
- Lappia-talo (10)

#### Keskustan kamalin paikka

Vastauksissa korostui rakennettu ympäristö. Eniten mainintoja saa **Lordin aukio**, eli Sampoaukio ja **Rinteenkulma** sekä **parkkihallit** ja **parkkialueet**.

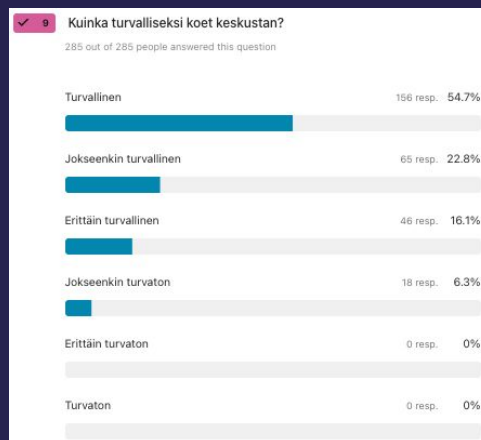
Yleisiä perusteluja olivat rakennusten tai katujen rumuus sekä rauhattomuus. Viheralueiden lisääminen mainitaan useammassakin vastauksessa viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä.

Mielenkiintoista on, että muutamissa vastauksissa jokiranta mainitaan myös kamalimpana paikkana, Näissä vastauksissa korostetaan alueen hukattua potentiaalia. Jokirantaan siis kaivataan lisää palveluita.

#### Keskustan turvallisuus

Suurin osa vastaajista kokee keskustan turvalliseksi tai erittäin turvalliseksi (70,8%). Jokseenkin turvalliseksi keskustan kokee 22,8%.

Turvattomaksi tai erittäin turvattomaksi keskustaa ei koe kukaan kyselyyn vastanneista. Jokseenkin turvattomaksi keskustan kokee 6,3%.



#### Paikat, jotka tuntuvat turvattomilta

Noin 30% vastaajista jätti kysymyksen tyhjäksi tai sanoi, että turvattomia paikkoja ei ole. Tämä on linjassa sen kanssa, että suurin osa vastaajista pitää keskustaa turvallisena.

Useissa vastauksissa mainitaan, että mikään tietty paikka ei sinänsä ole turvaton, mutta turvattomia tilanteita voi sattu esimerkiksi yöaikaan tai liikenteessä. 26 vastaajaa mainitsee turvattomaksi ajotiet, risteykset, suojatiet tai pyörätiet. Päihteiden käyttäjät mainitaan myös vastauksissa turvattomuuden tunnetta aiheuttavina.

Erikseen mainittuja turvattomilta tuntuja paikkoja (yhteensä yli 10 mainintaa):

- Rinteenkulman parkkihalli tai sisääntulo (27)
- Revontulen parkkihalli (13)

## 3.6 Asukkaiden Rovaniemi

### Osallisuuden yhteenveto



### Miten keskustan houkuttelevuutta voisi parantaa?

**Viheralueiden lisääminen** ja **jokirannan kehittäminen** on konkreettinen kehitysehdotus, joka vastauksissa toistuu.

Asumiseen liittyvissä vastauksissa mainitaan **kohtuuhintaiset vuokra-asunnot**, **lyhytvuokituksen rajoittaminen** sekä **perheasuntojen lisääminen**.

Monissa vastauksissa toivotaan myös, että **keskustaa ei kehitettäisi pelkästään turisteille** vaan asukkaille.

Kuten edellisen kysymyksen vastauksissa tuli jo esiin, toivotaan keskustaan **kohtuuhintaisia vuokra- ja omistusasuntoja** sekä neliöltään **isompia asuntoja** ja **perheasuntoja**.

Myös vakituinen asuminen mainitaan myös näissä vastauksissa lyhytvuokituksen sijaan toivottavana asumismuotona.

## 3.6. Aukkaiden Rovaniemi

### Osallisuuden yhteenveto

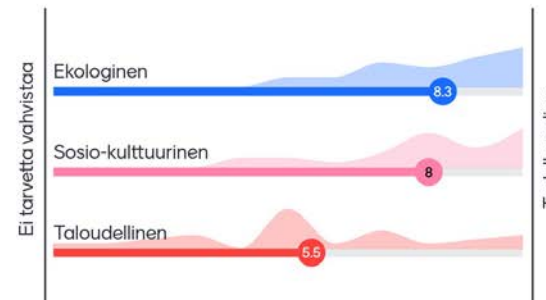


Aukkailta kysyttäessä he priorisoivat keskustan kehittämisessä ekologisia ja sosiokulttuurisia arvoja talouden edelle.

“Nothing in this world is more simple and more cheap than making cities that provide better for people.”

– Jan Gehl

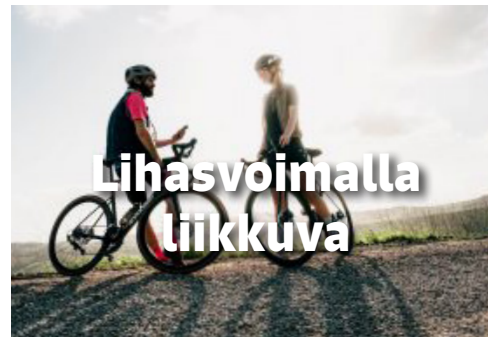
Kuinka paljon seuraavia näkökulmia tulisi vahvistaa, kun suunnittelemme tulevaisuuden keskustaa?



## 3.6. Aasukkaiden Rovaniemi



ROVANIEMI



# 4.

## Visio

Rovaniemen Keskustavisio 2050 - Arktinen ydin luo mielikuvan saavutettavasta, viihtyisästä ja kirjavasta keskustasta ja esittelee periaatteita, joita noudattamalla sellainen voidaan saavuttaa. Visio rakentuu prosessin edellisten vaiheiden, nykytilaa ja tulevaisuutta luotaavien analyysien mukaisen kudelman varaan. Osana visiota, sen toteuttamisen tueksi on osioissa 5 ja 6 esitelty tarkennettuja tavoitteita ja toimenpiteitä, joita toteuttamalla Rovaniemen keskustaa kehitetään kohti vision mukaista tulevaisuutta.

### Saavutettava keskusta

- E75 saapumisen suppilona
- Pysäköinnin reformi
- Hitaan liikkumisen alue

### Viihtyisä keskusta

- Vihreän verkko
- Vehreät pihat
- Virkeät rannat

### Kirjava keskusta

- Tiivistyvän keskustan vyöhykkeet
- Toimintojen verkko ja toiminnallinen intensiteetti
- Teemoitetut väylät ja alueet



## 4.1 Visio

### Arktinen ydin

#### Visio

Tämä visio kokoaa ja visualisoi ideoina, ajatuksia ja näkemyksiä ja havainnollistaa painotuksia joita työn aikana on ilmennyt.

Vision osalta huomionarvoista se, että se tähtää vuoteen 2050. Niin pitkälle ajassa ennustaminen on mahdotonta. Näin ollen visiokin havainnollistaa tämänhetkisten ihanteiden mukaista tulevaisuus-kuvaa.

Visiossa usko kehittymiseen ja kehittämiseen on vahva. Näin se myös luottaa sekä alueiden että teemojen kehittämispotentiaalia.

Visio ei siis ole lukkoon lyöty suunnitelma, joka toteutuu juuri sellaisenaan. Sen tarkoituksena on hahmottaa periaatteita ja kehittämisen suuntaviivoja ja havainnollistaa niitä tukevia konkreettisia ajatuksia ja ideoita.

Oheiset tekstit ovat nostoja työn lähtötiedoissa ja työn aikana pidetyissä sidosryhmätalaisuuksissa esiin nousseista näkemyksistä. Nostot ovat työn laatijan näkemyksiä prosessin aikana vahvoina esiin nousseista näkemyksistä. Nostot luovat mielikuvaa tavoiteltavasta tulevaisuudesta.

**Vahvana ilmenevä korkeatasoinen ja kansainvälinen tieteellisen ja taiteellisen toiminnan arktinen ekosysteemi.**

*Vuonna 2050 Rovaniemi on 100 000 asukkaat kansainvälinen keskus (Nato)*

**Rovaniemi on noussut suomen vetovoimaisimmaksi kaupungiksi**

*Vuonna 2050 Rovaniemen kaupunkia suunnitellaan ja kehitetään vuorovaikutteisesti ja ekologisesti kuntalaisten poliitikkojen yrittäjien ja kolmannen ja neljännen sektorin, oppilaitosten ja virkahenkilöiden kesken.*

**Rovaniemi kevyen liikenteen edelläkävijä**

*Vuonna 2050: Pehmeämmät arvot näkyvät kaupunkikuvassa: luonto ja puistot, kevyen liikenteen verkosto, taide ja kulttuurihistoria, digitaalisuus on osa ympäristöä (esim. opasteet)*

**Ekologinen, luonnon kanssa vuorovaikutuksellinen elämä olisi Rovaniemen ja arktisen pääkaupungin vahvuus.**

# 4.1 Visio

## Arktinen ydin

Väestö	Asuminen	Julkiset palvelut	Elinkeinot	Viheralueet	Liikkuminen	Rantojen käyttö	Korkea rakentaminen
Kaupungistuminen Väestönkasvu Turvallisuustekijät Kansainvälistyminen	Asumisen murros Urbaani yhteisöllisyys	Tasa-arvon vahvistuminen Hyvinvointi ja terveys	Matkailun kehitys Hyvinvointi ja terveys	Biofilia rakentamisessa Lemmiköityminen Hulevesien hallinta	Uudet ja oudot Teknologian kehitys	Matkailun kehitys Vapaa-ajan paineet Biofilia rakentamisessa	Kaupungistuminen Asumisen murros Työnteon murros Urbaani yhteisöllisyys Hybridirakentaminen

Oheinen skenaariomatriisi kuvaa työn laatijan näkemystä siitä millaiset painotukset ovat resonoineet sidosryhmätilaisuuksiin osallistujissa ja työtä ohjaavissa tahoissa.

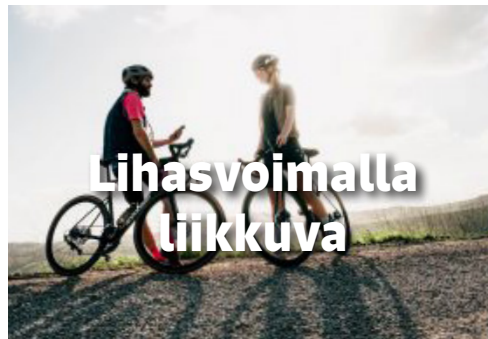
Oheiset megatrendit ja trendit luovat kuvaa tulevaisuuden Rovaniemestä. Seuraavien sivujen kuvakokoelma havainnollistaa mielikuvaa siitä.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungistuminen jatkuu,</li> <li>Väestönkasvu on voimakasta,</li> <li>Maahanmuutto ja kansainvälistyminen on voimakasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heimoistuminen ja houkutteleva pohjoinen</li> <li>Urbaanin yhteisöllisyyden renessanssi</li> <li>Paine Rovaniemen keskustan kehittämiseksi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teknologian kehitys</li> <li>Automatisoitu liikku- misen keskustassa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teknologian kehitys ja uudet energiamuodot mahdollistavat kestävän matkailun.</li> <li>Pohjoismainen hyvinvointi ja arktinen luonto kiinnostaa</li> <li>Rovaniemestä ympärivuotisesti kiinnostava kaupunkikohte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keskustaa viihtyistään luomalla vihreitä kohtia ja toiminnallistamalla viheralueita.</li> <li>Viihtyisä ja virikkeellinen keskusta houkuttaa asuinpaikkana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autoilua keskustassa suitsitaan</li> <li>Pysäköintiä keskitetään pääväylien varteen.</li> <li>Pysäköintivöhykkeitä yhdistää automatisoitu joukkoliikenteen reitistö.</li> <li>Liikennemuotoja erotellaan kaistoin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ranta-alueille uusia kohtaamisen paikkoja.</li> <li>Vesillä liikkuminen kaikkien mahdollisuudeksi</li> <li>Vesialueet tapahtumien paikkana kesäisin ja talvisin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Väestönkasvu ja talouden nousu</li> <li>Suuret hankkeet, uutta urbaania yhteisöllisyyttä henkiviä elämisen koneita</li> <li>Väestön pakkautuessa korkea rakentaminen näyttäytyä järkevänä.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungistuminen jatkuu</li> <li>Väestönkasvu on väestöennusteen mukaista</li> <li>kansainvälistyminen perustuu pääasiassa matkailun kehitykseen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keskustaa kehitetään ja se näyttäytyy houkuttelevana asuinvaihtoehdona urbaanille vähemmistölle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autojen määrää keskustassa suitsitaan</li> <li>Liikkuminen keskustassa tapahtuu kevyin liikennemuodoin ja on-demand palveluin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi matkailua rajoitetaan</li> <li>Rovaniemelle kohdistuva kasvu on kituliasta.</li> <li>Yliopistokaupungista arktisen osaamisen keskus.</li> <li>Korkean osaamisen työpaikat lisääntyvät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biofilia kaupunkikehittämisen johtajatuksiksi keskustassa.</li> <li>Katuja ja korttelipihoja vahvistetaan</li> <li>Keskustarakennetta muokataan vehreyden lisäämiseksi</li> <li>Puistoja toiminnallistetaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rautatieasema Aalto-keskuksen yhteyteen</li> <li>Kevyen liikenteen ympäristöjen kehittämistä priorisoidaan</li> <li>Katumiljöitä viihtyistään vahvistamalla</li> <li>Henkilöautoja keskustassa vähemmän</li> <li>Flaneerauksen alueita kehitetään kaupalliselle alueelle ja jokivarteen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ranta-alueista Rovaniemen uusi ylpeys</li> <li>Kesäisin jokilaivat täydentävät alueen palvelutarjontaa.</li> <li>Veden äärelle pääsystä helppoa kaikille.</li> <li>Rantojen virkistysfasiliteetteja monipuolistetaan voimakkaasti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakennusala jakautuu suuryrityksiin ja pientoimijoihin.</li> <li>Suuryrityksille järkevintä on rakentaa suuria kokonaisuuksia.</li> <li>Rakennetaan vähän, mutta suuria hankkeita.</li> <li>Keskustan kehittäminen on viihtyistämistä.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungistuminen jatkuu, mutta väestökehitys on väestöennustetta maltillisempaa</li> <li>kansainvälistyminen on vähäistä ja perustuu pääasiassa matkailun kehitykseen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pohjoinen väljyys houkuttaa asujia keskustan laitamille.</li> <li>Donitsin sijaan keskusta on hillomunkki, jossa matkailijat täyttävät ytimen tilat ja palvelut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hajautuneen kaupunkirakenteen vuoksi tehokasta julkista joukkoliikennemuotoa ei löydy.</li> <li>Autojen määrää keskustassa suitsitaan</li> <li>Erilaiset kaupalliset liikkumispalvelut liikuttavat keskustassa asioivia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etenevä ilmastonmuutos talvesta tulee kurositeetti, joka vetää pohjoiseen yhä enemmän matkailijoita.</li> <li>Palvelualueiden työpaikkojen lisääntyminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ilmastonmuutoksen myötä sään ääri-ilmiöt yleistyvät Rovaniemellä.</li> <li>Puut, viheralueet ym. helpottavat viemäri- verkoston kapasiteettipainetta ja parantavat laadullisesti jokeen valuvia hulevesiä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autojen näkyvyyttä keskustassa pyritään vähentämään keskittämällä niitä pysäköintilaitoksiin</li> <li>Merkittävimmillä väylillä kaistat erilaisille kulkumuodoille.</li> <li>Kävelykeskustaa laajennetaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ranta-alueita täydennysrakennetaan.</li> <li>Ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään kaupunkilaisten avulla esim. osallistavalla budjetoinnilla, syntyy uutta yhteisöllisyyttä ja omistajuutta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kasvun kohdistuessa pääosin keskustan ulkopuolelle kiinnostus korkeaa rakentamista kohtaan laantuu.</li> </ul>



# 4.1 Visio

## Arktinen ydin



## 4.1 Visio

### Arktinen ydin



ROVANIEMI



**Kansainvälinen**



**arktinen  
yliopistokaupunki**



**Liikunnallinen ja  
pelattava**



**Kulturelli**



**Solmukohta**



**Arktista  
kaupunkiluontoa  
esittelevä**



**Yllätyksellinen**



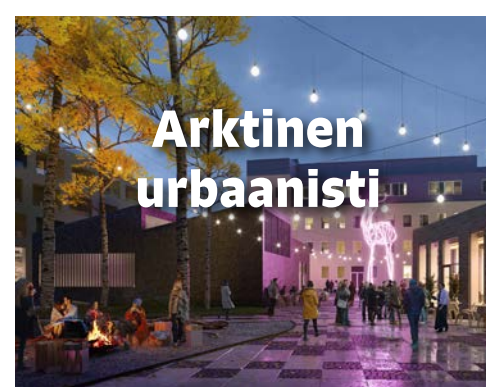
**Taiteellinen**



**Automaattinen  
ja digitaalinen**



**Keskitetty**



**Arktinen  
urbanisti**



**Elämyksellinen**

## 4.2 Saavutettava keskusta

### E75 saapumisen suppilona



Saapuminen kaupunkiin tapahtuu E75:n kautta. Hitaammat ajonopeudet ja uudet kääntymiskaistat ohjaavat tulijan kaupungin ytimeen useammasta liittymästä ilman ylimääräisiä lenkkejä.

Saapumisen vyöhyke on myös pysäköinnin vyöhykettä. Kaupunkiin saavutaan pysäköintilaitoksen kautta. Auto jää parkkiin ja näistä liikkumisen palvelukesuksista voi ottaa alleen kaupukifatbiken tai kaupunkipotkurin.

Korkein rakentaminen ja maamerkit sijoittuvat saapumisen vyöhykkeille.

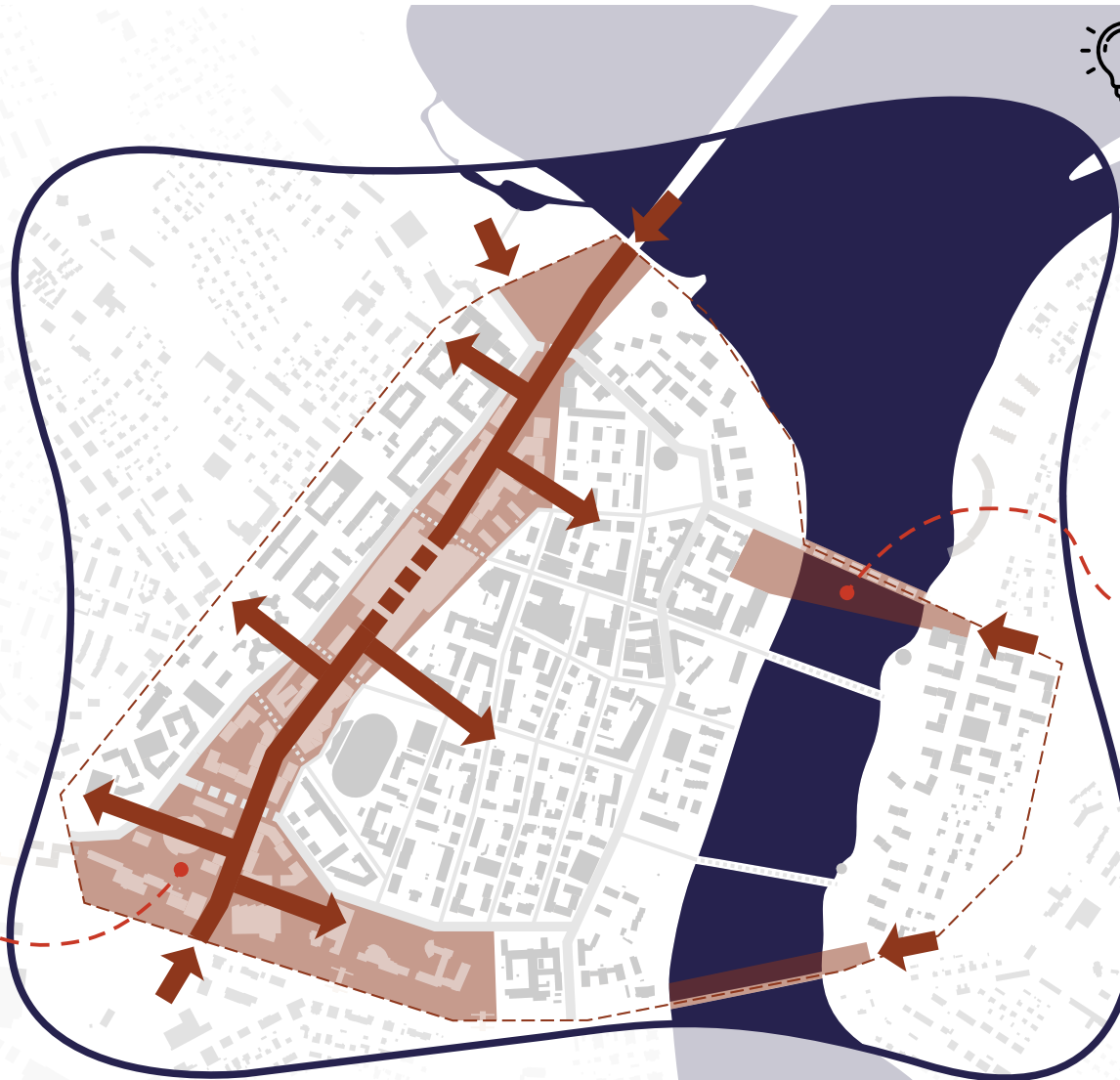


Muita kaupungin kehittämisen kannalta huomioitavia siltahankkeita ovat Paavalniemen silta, jonka idean ensiesiintyminen tapahtui kaupungin vuoden 1972 runkoyleiskaavassa. Paavalniemen ajoneuvo- ja jalankulkusilta sijaitsi kevyen liikenteen näkökulmasta liian etelässä - takamatkalla, jotta sillä olisi edellytyksiä nousta suosituksi yhteysväliksi Viirinkankaan ja Pöykkölä-Ojanperän välillä.

Pöyliövaaran palvelutarpeen tyydyttämiseksi Paavalniemen silta olisi jo hieman parempi. Sen rinnalla tulee kuitenkin tarkastella varteenotettavampaa vaihtoehtoa, joka siis olisi voimassa olevaan yleiskaavaan merkitty Korvaniemi-Ojanperän siltatarve, joka olisi kevyenliikenteen näkökulmasta varsin tervetullut yhteys.

— Saapumisen vyöhyke

Saapumisen vyöhyke



# 4.2 Saavutettava keskusta

## Pysäköinnin reformi



Pysäköinnin reformi on edellytys kaupungin keskustan kehittämiselle!

Huolimatta vastakkaisista pyrkimyksistä ajoneuvorekisterissä olevien ajoneuvojen määrä on kasvava. On varauduttava myös siihen, ettei määrä käänny laskuun tulevana vuosinakaan. Silloinkin Rovaniemelle saavutaan kaukaa.

Tiivistyvän keskustan pysäköinti on ratkaistava keskitetyin pysäköintilaitoksiksi. Ne mahdollistavat myös rakentamisen korkeammalle

Kadun varsien lyhytaikainen asiointipysäköinti täydentää muuttuvaa järjestelmää edelleen.

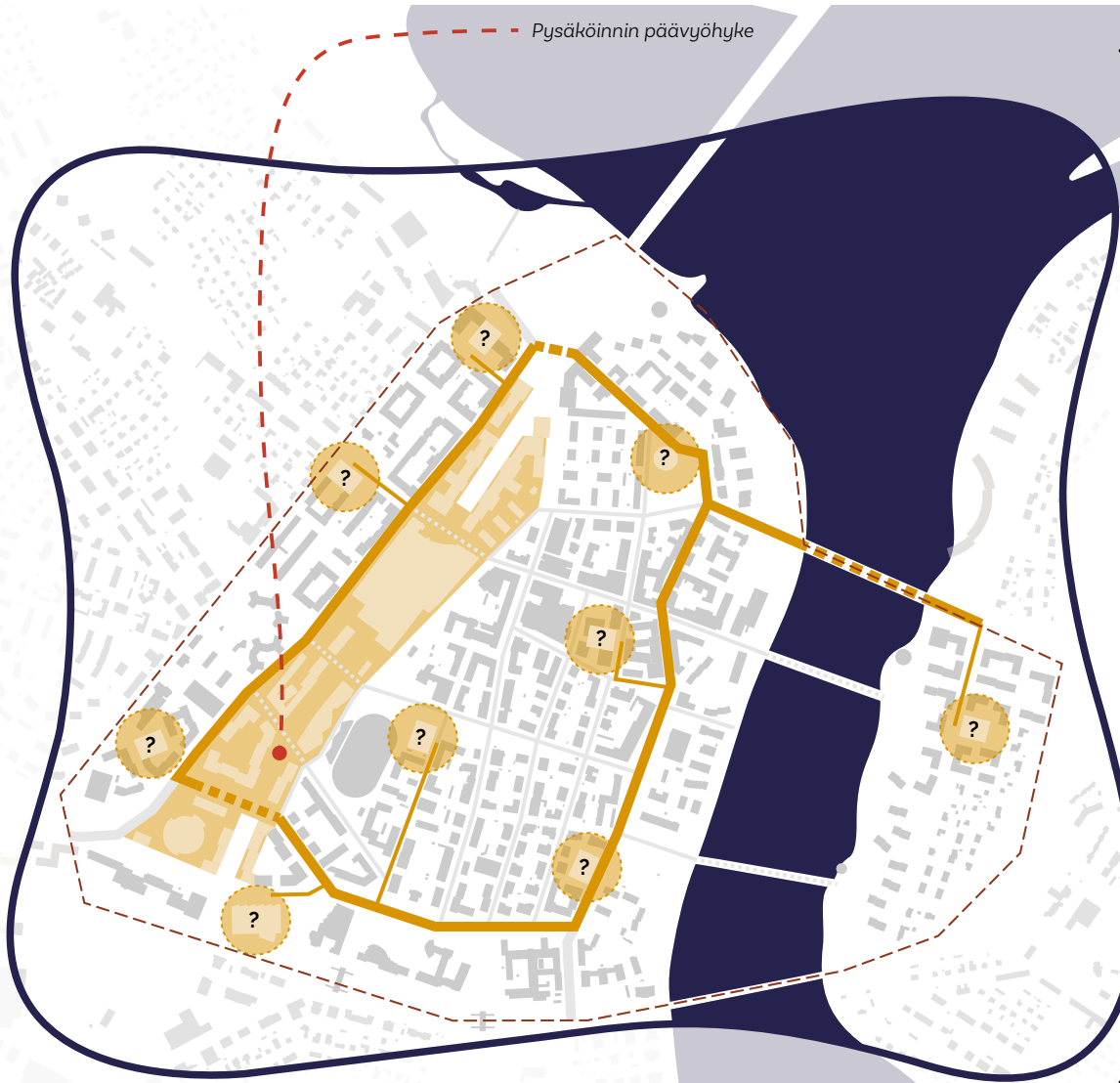


Visio yhdistää kaksi merkittävää ratkaisumallia pysäköinnin järjestämiseksi keskitetysti kaupungissa: Pysäköinnin päävyöhyke saapumisen yhteydessä sekä pysäköintilaitokset keskustan kehän varrella.



Sijoittamalla pysäköinti saapumisen yhteyteen ja merkityksellisiin kohtiin kaupungissa voidaan vähentää autojen määrää katukuvassa ja parantaa kaupungin käytettävyyttä.

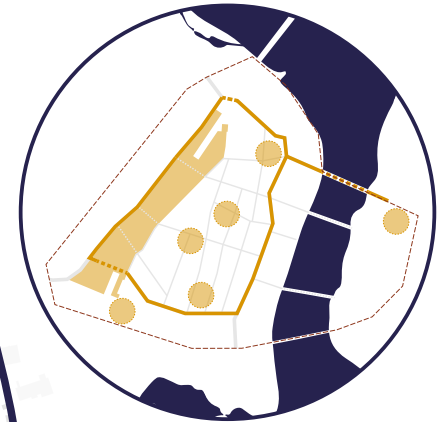
Pysäköinnin päävyöhyke



Pysäköinnin reformi mahdollistaa keskustan vehreyttämisen!

Pihoilta ja katutilasta vähenevä autojen määrä mahdollistaa asfaltoidun pinnan muuttamisen vettä imeväksi, sään ääri-ilmiöissä tarpeelliseksi ja viihtyisyyttä ympärilleen levittäväksi kaupunkivihreäksi.

Vehreät pihat parantavat keskustan houkuttelevuutta asuinpaikkana.



Muita mahdollisia sijainteja pysäköintilaitoksille.



Pysäköintireformi on resurssitehokkuuden parantamiseksi välttämätön, sillä keskitetyn pysäköinnin maa-alan ja materiaalien säästöpotentiaali on merkittävä.

## 4.2 Saavutettava keskusta

### Hitaan liikumisen alue

Keskustan kehä liikenteen pääväylänä



Mahdollinen Jorma Eton tien siirto.

Hallituskadun muutos osaksi hallintokorttelin puistovyöhykettä tarjoaa tutkimisen arvoisen mahdollisuuden nostaa keskustan vetovoimaa sen keskeistä osa-alueetta vehreyttämällä. Visiossa Hallituskadun korvaava liikennealue luodaan Jorma Eton tiestä, joka valjastetaan osaksi katuverkostoa.

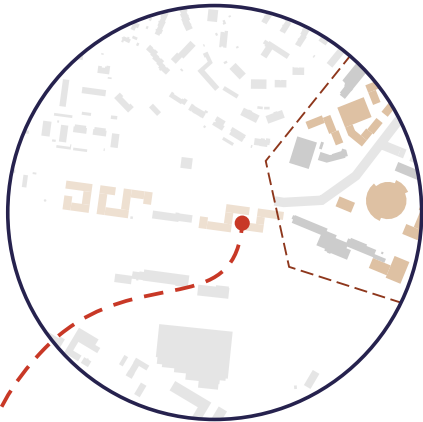


Hitaan liikumisen vyöhykkeellä kevyen liikenteen välinein liikkuminen on priorisoitu. Autoillakin saa ajaa, mutta kadut ovat pääosin pyöräkatuja ja ajonopeudet alhaisia.

Autoliikenne ohjataan pääväylille ja keskustaan saavuttaessa pysäköintilaitokset ovat saapumisten yhteydessä. Pysäköintilaitokset ovat liikumisen palvelukeskuksia, joista voi ottaa esimerkiksi kaupunkifatbiken alleen. Myös katujen varsilta löytyy pysäköintipaikkoja, mutta ne ovat lyhytaikaiseen pysäköintiin osoitettuja.

# 4.2 Saavutettava keskusta

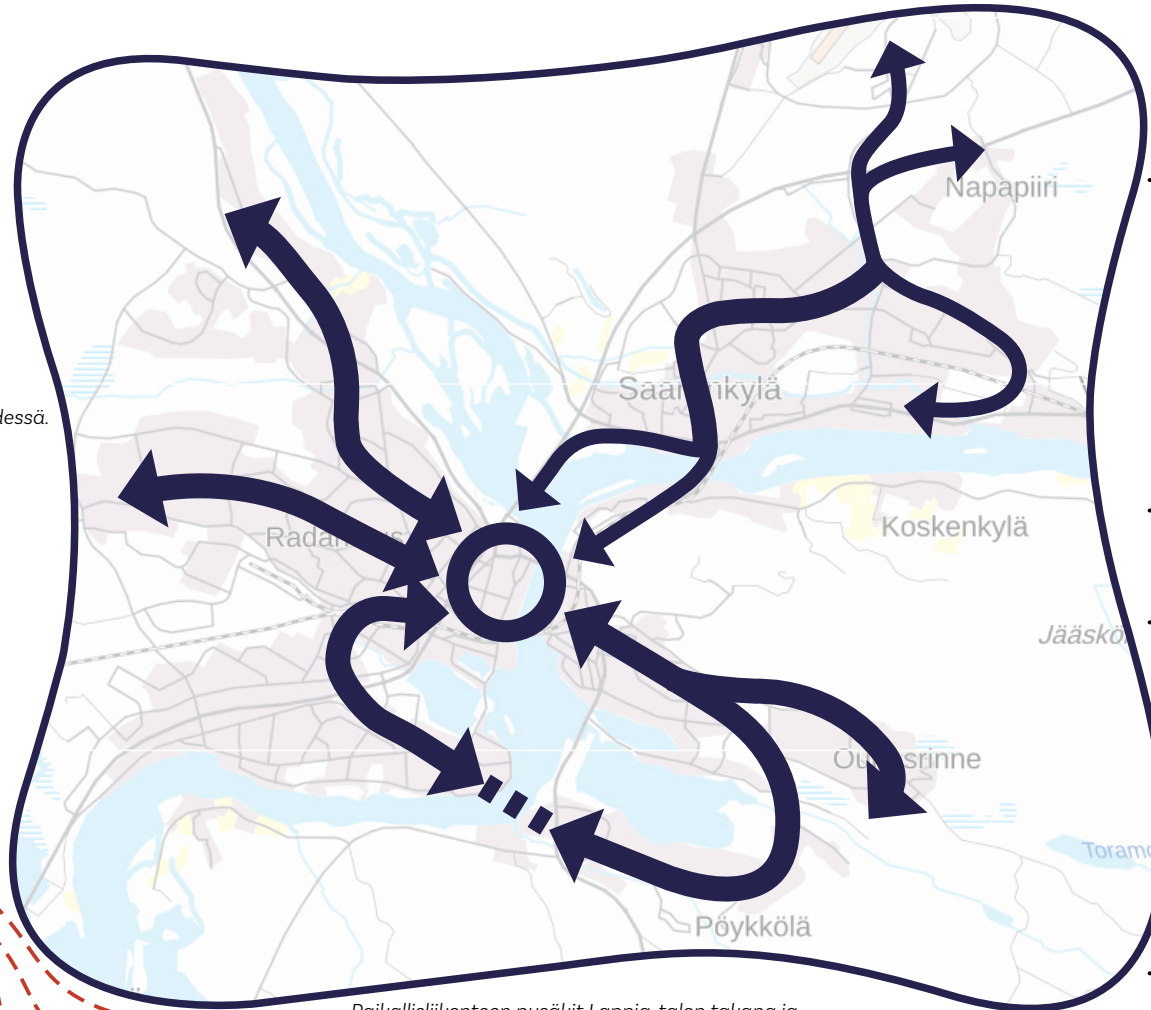
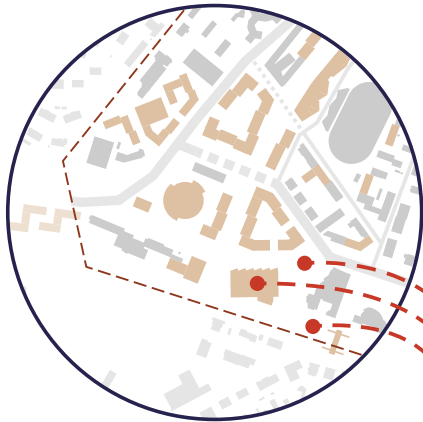
## Joukkoliikenne



Matkakeskuksen vaihtoehtoisia sijainteja:

1. Matkakeskus nykyisen rautatieaseman yhteydessä. Keskustan kasvaessa sen painopisteen muutos muuttaa matkakeskuksen sijainnin paremmaksi suhteessa keskustan toimintoihin.

2. Matkakeskus Aalto-keskuksen yhteydessä



Paikallisliikenteen pysäkit Lappia-talon takana ja Hallituskadulla

Kaukobussin laiturit uuteen matkakeskukseen

Rautatieaseman siirto, junalaituri alemmalle tasolle



Kaikki tiet vievät keskustaan. Keskustan laajentaminen joukkoliikenteen laatuikäytävän muodostamisen avulla Kävelykeskusta - kaupungintalo - matkakeskus - (Lampela) - Eteläkeskus - Yliopisto - Rantavitikka



Joukkoliikenteen pohjaksi selkeät runkolinjat. Mahdollistaa resurssiviisaan palvelun myös iltaisin ja viikonloppuisin. Maankäytön keskittäminen runkolinjojen varsille. Joukkoliikenteen käytön lisääntyminen tuo enemmän potentiaalia kävelykeskustan kehittämiseksi. Laatuikäytävän palvelut myös autotta saavutettavissa.



Laatuikäytävälle syntyy "keskustamainen vuoroväli"



Maankäytön keskittäminen runkolinjojen varsille



Mahdollistaa Lampelan kehittämisen keskustamaiseksi kävelykaupungiksi



Keskustassa automaattinen joukkoliikennelinja

## 4.3 Viihtyisä keskusta

### Vihreän verkko



Vihreän verkon pääväylät muodostavat jatkuvia viherväyliä sekä virkistyksen reittejä, mitkä yhdistävät kaupungin eri puolet toisiinsa.

Katutiljään vehreyttäminen täydentää verkon ja luo viihtyisyyttä keskustaan.

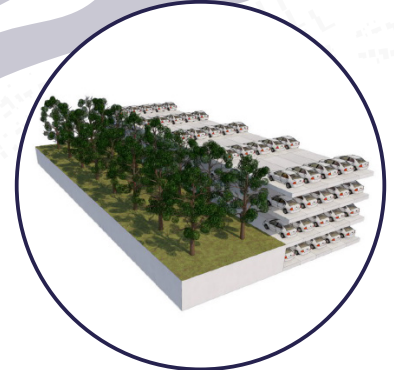


# 4.3 Viihtyisä keskusta

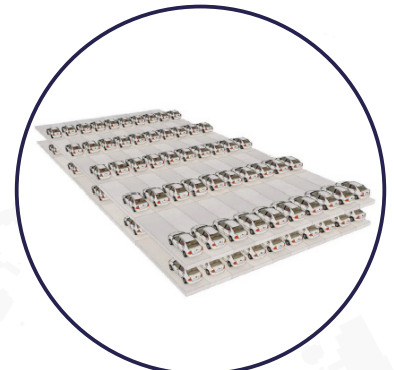
## Vehreät pihat



Pysäköinnin reformi mahdollistaa vehreän ja viihtyisän keskustan. Vihreät korttelipihat huomioivat lapsen laajenevaan elinpiiriin liittyvät tarpeet. Keskustan houkuttelevuus asuinpaikkana kasvaa. Rovaniemi on myös urbaanien asukkaiden kaupunki.



Pysäköintireformin tavoite - autojen kerrospysäköinti ja viihtyisämpi vihreä ympäristö



Nykyinen pysäköintimalli, jossa autot pihakannella ja sen alla ei mahdollista vihreää ympäristöä



Pysäköintireformin tavoitteena on vapauttaa maapinta-alaa pysäköinniltä istutuksille ja erityisesti lisätä merkittävästi suurten puiden määrää keskusta-alueella.

Kuva 51a, 51b, 51c ja 51d  
(MASU Planning, Rovaniemen kaupunki, 2023)

**MUUN**  
MUUAN Oy  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland  
LUOTTAMUKSELLINEN



# 4.3 Viihtyisä keskusta

## Virkeät rannat



ROVANIEMI



Oikosilta  
Rantapaviljonki, välinevuokraamo  
kaupalliset toiminnot  
Aktiiviranta



Ulkoliikuntakeskus  
Näköalapiste

Rantakahvila  
Katsomoranta  
Kulttuurilaituri

**Kuva 52a, 52b, 52c ja 52d**  
Havainnollistavia kuvia rantojen toiminnoista.  
(Cobe, MASU Planning, 2023)

# 4.4 Kirjava keskusta

## Tiivistyvän keskustan vyöhykkeet

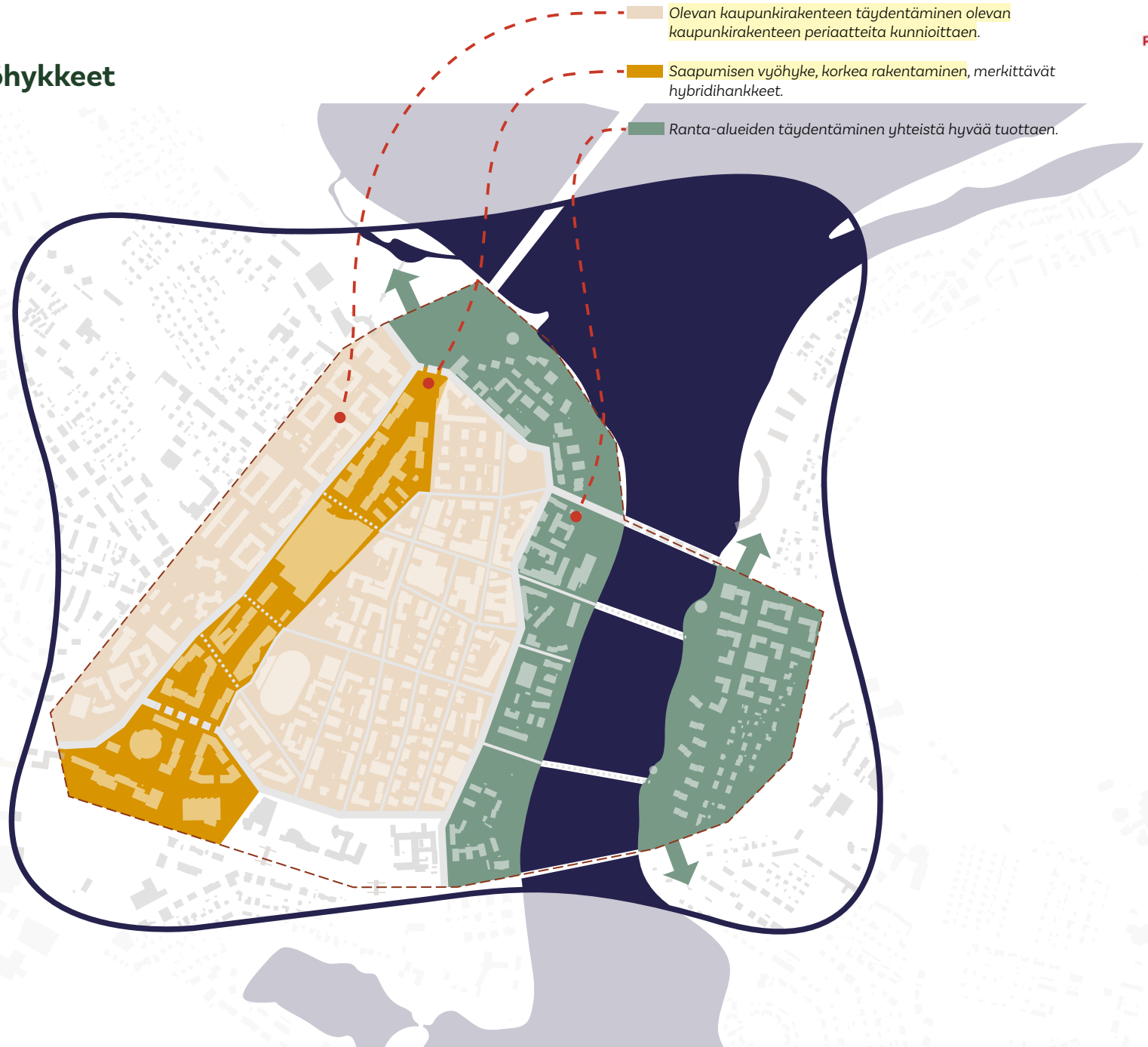


Keskustan täydennysrakentamiselle on luotava pelisäännöt. Vyöhykemalli ottaa huomioon keskustan eri osa-alueiden luonteen ja sallii toivottua vaihtelua kaupunkirakenteeseen.

Saapumisen vyöhykkeellä merkittävät hybridihankkeet, korkea rakentaminen Pysäköinti, asuminen, toimitilat, liikuntatilat...

Olevan rakenteen täydennysalueilla olevan rakenteen kunnioittaminen tavoitteena toiminnallinen monipuolistaminen ja viihtyisyyden lisääminen.

Ranta-alueilla julkisten alueiden laadullinen parantaminen ja laadukas täydennysrakentaminen pääasiassa jo rakennetuille alueille.



## 4.4 Kirjava keskusta

### Toimintojen verkko ja toiminnallinen intensiteetti



# 4.4 Kirjava keskusta

## Teemoitetut väylät ja alueet



Teemoitetut väylät yhdistävät kaupunkirakenteessa erillään toisistaan sijaitsevia teemallisesti yhteneviä toiminnallisia pisteitä. Syntyy toiminnallisia jatkumoja, kiinnostavaa ja virikkeellistä reitistöä, viihtyisää ja innostavaa keskustaympäristöä

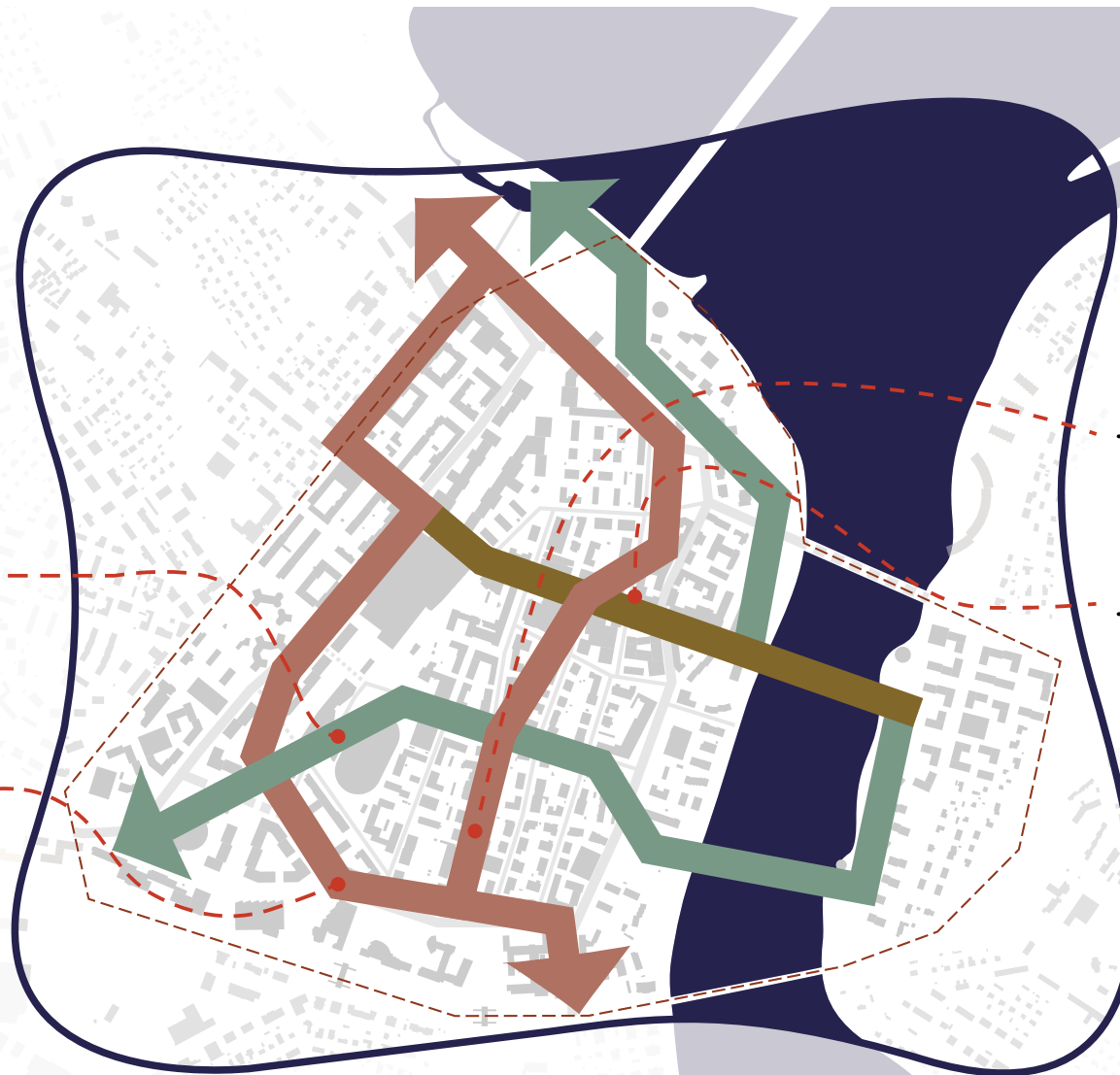
Teemoitetut väylät kokoavat nähtäväksi kaupungin DNA:ssa olevaa osaamista.



Liikuntakatu yhdistää uuden liikuntakeskuksen, RoPSin stadionin, leikkipuiot, Pullinpuolen pelikentät ja uimarannan, vanhan torin ja ranta-alueet.



Kulttuurikatu yhdistää olevia kulttuuri-alueita, Aalto-keskusta ja Korundia. Uudet korttelit ja rakennukset osallistuvat kulttuurikeskittymän muodostamiseen.



Arktinen design district yhdistää kaupallisen keskustan Aalto-keskukseen ja sieltä yliopistolle. Katu esittelee Rovaniemäläistä muotoilua taidetta ja arkkitehtuuria monin eri tavoin.



Kävelykatu tapahtumien alueena. Vahvistetaan kävelykadun roolia tapahtumien paikkana ja kaupunkilaisten olohuoneena luomalla alueelle tiloja tapahtumille ja varustamalla ne tarvittavalla infrastruktuurilla.

# 4.5 Visio 2050

## Täydennysrakentamisen potentiaali



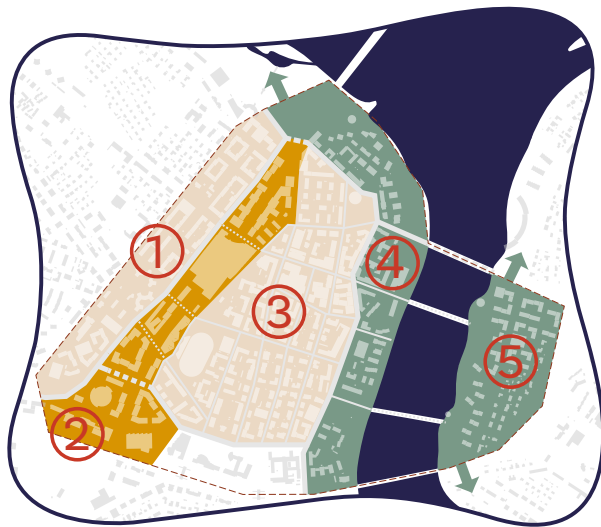
**MUUN Oy**  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland

---

LUOTTAMUKSELLINEN

# 4.5 Visio 2050

## Täydennysrakentamisen potentiaali



### ① OLEMASSA OLEVAN RAKENTEEN TÄYDENTÄMINEN

Täydennys- ja korjausperiaatteet olemassaolevaa rakennetta kunnioittaen  
Täydennysrakentamispotentiaali: asuminen 90 000 kem<sup>2</sup>

### ② KORKEAN RAKENTAMISEN VYÖHYKE

Korkean rakentamisen alue, jolle sijoittuu merkittävät toiminnalliset hybridit, saapumisportit ja pysäköinti  
Kerroslukumäärä VI-XVI  
Täydennysrakentamispotentiaali asuminen 150 000 kem<sup>2</sup>, toimitila 35 000 kem<sup>2</sup>

### ③ OLEMASSA OLEVAN RAKENTEEN TÄYDENTÄMINEN

Täydennys- ja korjausperiaatteet olemassaolevaa rakennetta kunnioittaen, purkava viheraluerakentaminen mahdollista  
Täydennysrakentamispotentiaali määriteltävä erikseen taloyhtiöittäin  
Täydennysrakentamispotentiaali 70 000-80 000 kem<sup>2</sup>

### ④

#### OLEMASSA OLEVAN RANTARAKENTEEN TÄYDENTÄMINEN - KESKUSTAN PUOLI

Täydennys- ja korjausperiaatteet olemassaolevaa rakennetta kunnioittaen, Vain vähäistä uudisrakentamista olevan rakentamisen lomaan, Viher- ja virkistysalueiden toiminnallinen ja laadullinen parantaminen  
Täydennysrakentamispotentiaali määriteltävä erikseen taloyhtiöittäin

### ⑤

#### OLEMASSA OLEVAN RANTARAKENTEEN TÄYDENTÄMINEN - AURINKORANTA

Uudisrakentamista jo rakennetuille alueille luonnonmukaista ympäristöä säilyttäen, Viher- ja virkistysalueiden toiminnallinen ja laadullinen parantaminen  
Kerroslukumäärä IV-VI,  
Täydennysrakentamispotentiaali 80 000 kem<sup>2</sup>, toimitila 1 000 kem<sup>2</sup>



Visiossa esitetyillä suuntaa antavilla luvuilla keskustan täydennysrakentamispotentiaali on tavoiteltua (2500 asukkaan lisäys/Alueiden käytön -linjaus v. 2021) merkittävästi suurempi. Uraanin Rovaniemen kehittäminen tarjoaa vaihtoehdon muiden tiivistysalueiden tiivistyspaineen keventämiselle. Asukkaiden keskusta on houkutteleva asumisen, työnteon, vapaa-ajan ja investointien paikka. Keskustaan panostamalla voidaan saavuttaa kumuloituvaa positiivista kehitystä.

# 5.

---

## Keskustan kehittämisen teemat ja toimenpiteet

---

Keskustan kehittämisen teemat, väestö, asuminen, julkiset palvelut, elinkeinot, viheralueet, liikkuminen, rantojen käyttö ja korkea rakentaminen syventävät visiota. Esitellyt toimenpiteet huomioivat maailmaa muokkaavat megatrendit, joita on esitelty työn tulevaisuusanalyysit-osiossa. Teemat ja toimenpiteet luovat tarkennettua mielikuvaa muutosmahdollisuuksista ja kokoavat tavoitteita ja konkreettisia toimenpiteitä vision mukaisen halutun tulevaisuuden saavuttamiseksi.





# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Väestö



**Tähtäin väestönkasvun luomissa mahdollisuuksissa**



**Väestörakenteen monipuolistaminen**



**Kansainvälisen keskustan kehittäminen**



**Arktisen urbanismin määrittely ja kehittäminen**

**PYRKIMYKSENÄ KEHITTÄMISEEN SUURENA SUOMALAISENA KAUPUNKINA**

**PYRKIMYKSENÄ TOIMIA SUUNNANNÄYTTÄJÄNÄ**

**TAVOITELTAVA VALOVOIMAISIA HANKKEITA**

**SISÄISEN KIPINÄVOIMAN HYÖDYNTÄMINEN, KAUPUNKI MAHDOLLISTAJANA**

**VETOVOIMAN JA PITOVOIMAN VAHVISTAMINEN**

**ARKTINEN YLIOPISTOKAUPUNKI**

**TAVOITTEEKSI DEMOGRAFISESTI SEKOITTUNUT KESKUSTA**

**URBAANIEEN ELÄMÄNTYYLIEN HUOMIOIMINEN ASUMISESSA JA PALVELUISSA**

- Desynkronisoidut - eri rytmisissä elävät
- Väliaikaiset ja lyhytaikaiset asukkaat
- Eri asteiset palveluasukkaat
- Pendelöijät
- Monipaikkaiset
- Tukikohta-asukkaat
- Urbaanit lapsiperheet
- Lihasvoimalla liikkujat
- Sosiaaliset kiittäjät
- Taiteilijat, muusikot ja muut kulttuurialoilla toimivat
- Maisemantarkkailijat
- Kokijat ja elämysten nälkäiset
- Kulttuurin nälkäiset
- Urbaanit harrastajat
- Aktiivista vapaa-aikaa arvostavat

**MAHDOLLISTETAAN KANSAINVÄLISTEN YRITYSTEN SIOITTUMINEN ROVANIEMELLE**

**TILOJA (ETÄ)TYÖSKENTELYYN**

**KAUSITYÖNTEKIJÖIDEN HUOMIOINTI ASUMISESSA JA LIIKKUMISESSA**

**OPISKELIJOIDEN HUOMIOINTI ASUMISESSA JA LIIKKUMISESSA**

**ERI ETNISTEN RYHMIEN TARPEIDEN HUOMIOINTI ASUMISESSA JA PALVELUISSA**

**KESKUSTA ARKTISENA KAUPUNKIKOHTENA, MATKAILIJOIDEN TARPEIDEN HUOMIOINTI**

**PAIKALLINEN KULTTUURI NÄKYVÄKSI KATUKUVASSA**

*Esim. lihankuivaushäkit asuntojen yhteydessä*

**JOEN KÄYTTÖ KAIKKIEN MAHDOLLISUUDEKSI**

**PAIKALLISET LIIKKUMISEN MUODOT OSAKSI LIIKKUMISEN VERKOSTOA**

**ARKKITEHTUURIKILPAILUT OSAKSI KAUPUNKIKEHITTÄMISEN OHJELMIA**

*Kaupunkiympäristön kehittäminen arkkitehtuurikilpailuin tuo kaupungille näkyvyyttä ja antaa ihmisille aiheen paikallisyhteisöön - valovoimaa, vetovoimaa ja pitovoimaa*

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Väestö



Keskustan kehittämien ja väestön keskittäminen jo rakennetuille alueille ja kehittyvän joukkoliikennejärjestelmän varteen.

Kansainväliset standardit täyttävää toimitilaa keskustassa

Sisäisen kipinävoiman hyödyntäminen, tiloja (etä) työskentelyyn

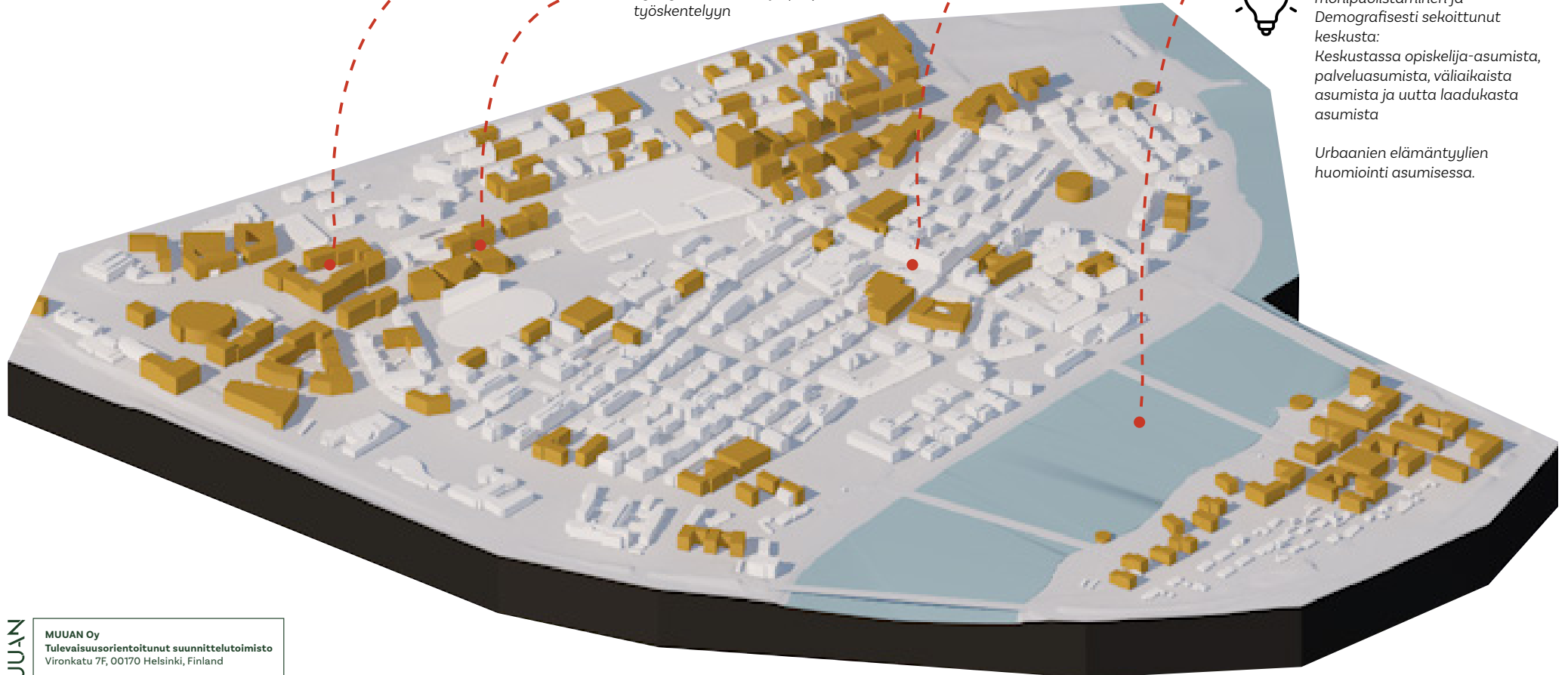
Paikallisuus näkyväksi katukuvassa, paikallinen luonto, paikallinen kulttuuri, paikalliset liikkumismuodot

Joen käyttö kaikkien saavutettavaksi



Väestörakenteen monipuolistaminen ja Demografisesti sekoittunut keskusta:  
Keskustassa opiskelija-asumista, palveluasumista, väliaikaista asumista ja uutta laadukasta asumista

Urbanien elämäntyylien huomiointi asumisessa.



# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Asuminen



Asumisen kustannusten hallinta



Asuntorakentamisen kehittäminen



Kehittäminen korttelikonseptin



Matkailu-, hotelli- ja majoitustoiminnan kehittäminen

LAADUKASTA URBAANIA ASUMISTA KESKUSTAAN
ERI TAVOIN TUETTUA ASUMISTA KESKUSTAAN
OHJATAAN KESKUSTAAN MONIPUOLISIA HALLINTAMUOTOJA
OPISKELIJA-ASUMISTA KESKUSTAAN
KAAVATALOUS <i>Huomioitava nykyistä paremmin koko kaupungin alueella</i>

PPP-YHTEISTYÖFOORUMIN PERUSTAMINEN RAKENNUSALAN TOIMIJOIDEN KANSSA, YHTEISET TAVOITTEET KAUPUNGIN KEHITTÄMISEKSI
TAVOITTEEKSI ASUNTOKANNAN MONIPUOLISTAMINEN
KEHITTYVÄ ARKTINEN ASUMINEN -HANKKEEN JA KANNUSTINOHJELMAN PERUSTAMINEN <i>Hankepriorisointi strategisesti vaikuttaville hankkeille, kaupunki mahdollistajana</i>

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN JA ASUMISEN KEHITTÄMISEN OHJEISTOJEN LAATIMINEN
---

ARKKITEHTUURIKILPAILUT OSAKSI KAUPUNKIKEHITTÄMISEN OHJELMIA <i>Kaupunkiympäristön kehittäminen arkkitehtuurikilpailuin tuo kaupungille näkyvyyttä ja antaa ihmisille aiheen paikallisympäryteen - valovoimaa , vetovoimaa ja pitovoimaa</i>
--

YHDYSKUNTATEKNIIKAN KUSTANNUSTEN HALLINTA
---

KEHITTÄMINEN SOSIAALISEN YHTEENKUULUVUUDEN PERUSTEELLA DEMOGRAFISTEN TEKIJÖIDEN SIJAAN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eri asteinen palveluasuminen</li> <li>• Sporttikortteli</li> <li>• Arktinen vihreistä vihrein kortteli</li> <li>• Matkailijoiden ja väliaikaisasujien korttelit</li> <li>• Urbanien lapsiperheiden korttelit</li> <li>• Kulttuurikortteli</li> <li>• Sukupolvien kortteli</li> </ul>

HYBRIDIKORTTELEIDEN EDISTÄMINEN
---------------------------------

KORTTELIPIHOJEN KEHITTÄMISOPPAAN LAATIMINEN JA KANNUSTINOHJELMAN PERUSTAMINEN
---

LAPSIPERHEILLE SOVELTUVIA ISOMPIA ASUNTOJA KESKUSTAAN <i>Kartoitetaan parhaiten soveltuvat korttelit (mm. liikenneturvallisuus, palveluiden läheisyys). Leikkiin soveltuvat pihat ja keskitetty pysäköinti</i>
---

ASUKKAIDEN KESKUSTA - POLIITTINEN TAHTO VAIKUTTAVAKSI, PELISÄÄNTÖJEN MÄÄRITTELY
KAUSITYÖNTEKIJÖIDEN HUOMIOINTI ASUMISESSA
ASUMISEN, TYÖN JA VAPAA-AJAN MURROKSEN HUOMIOINTI - HYBRIDIMALLIT
ASUMISEN KAUSIVAIHTELUN HUOMIOINTI / INNOVAATIOTARVE

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Asuminen



*Kehittyvä arktinen asuminen-hanke, asumisen monipuolistamiseksi ja laadun parantamiseksi*

*Hybridikortteleiden alue, korkea, tehokas rakentaminen mahdollistaa kivijalkojen kirjavat toiminnot, jotka elävöittävät asumista*

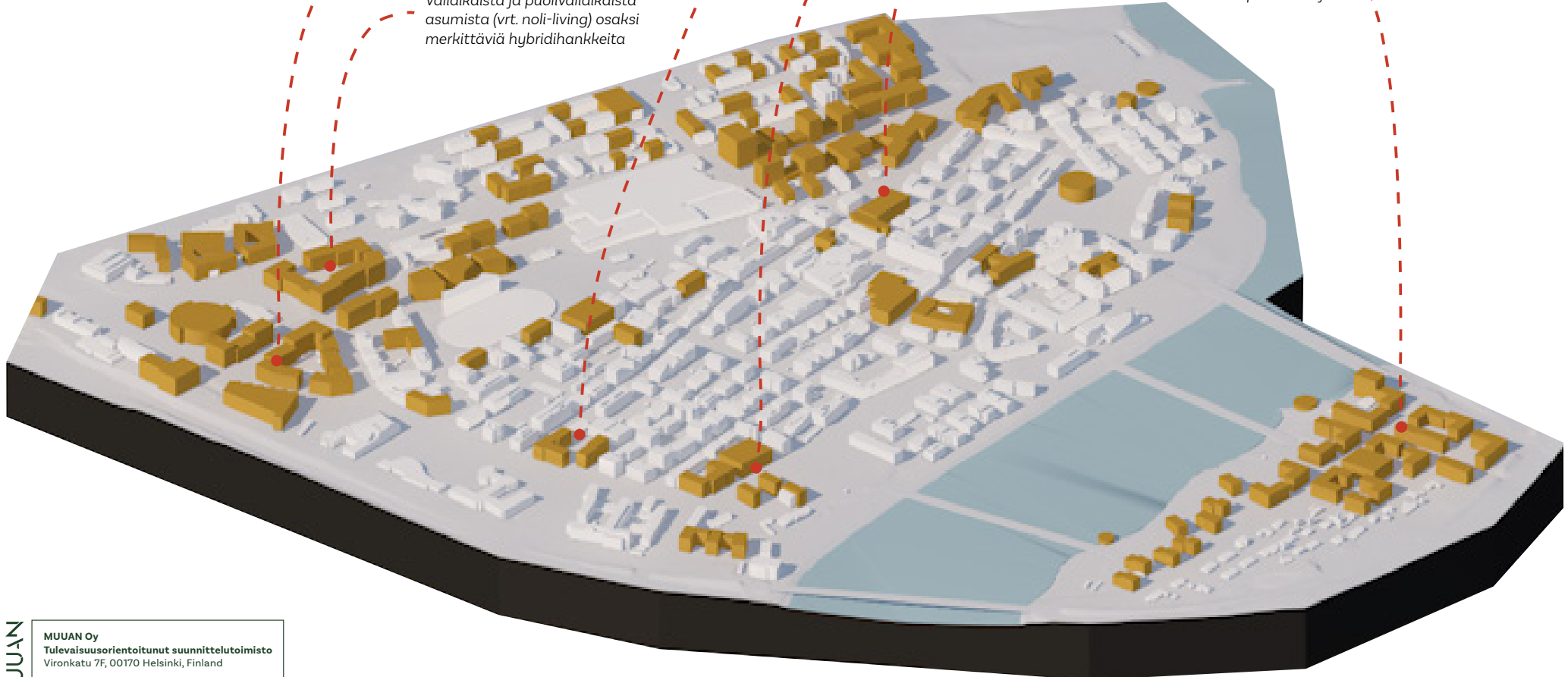
*Väliaikaista ja puoliväliaikaista asumista (vrt. noli-living) osaksi merkittäviä hybridihankkeita*

*Opiskelija-asumista keskustaan*

*Lapsiperheille soveltuvia isompia asuntoja keskustaan*

*Palveluasumista keskustaan*

*Laadukasta ranta-asumista keskustaan, Kivijaloissa rantatoimintoja palvelevia kaupallisia tiloja*



# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Julkiset palvelut



Keskusta asiainninn paikkana



Kaupunki mahdollistajana



Terveys- ja hyvinvointipalveluiden kehittäminen



Joukkoliikenteen kehittäminen

JULKISTEN PALVELUJEN  
SAAVUTETTAVUUDEN PARANTAMINEN,  
HELPOTETTAVA KESKUSTAAN SAAPUMISTA JA  
KESKUSTASSA LIIKKUMISTA

JULKISTEN PALVELUJEN PALVELUKIOSKIT  
KESKUSTASSA

KESKUSTAN PALVELUJEN  
LAAJENEMISSUUNNAN MÄÄRITTELY

ARKTISEN OSAAMISEN EKOSYSTEEMI,  
OPPILAITOKSET, TUTKIMUSKESKUKSET JA  
YRITYKSEN NÄKYVÄKSI KESKUSTASSA

PYRKIMYKSENÄ RAKENTAA MAHDOLLISUUDEN  
KULTTUURIA

HELPOTETAAN LUVITUSTA JA TAPAHTUMIEN  
JÄRJESTÄMISTÄ

PERUSTETAAN MAHDOLLISTAJAN VIRKA  
KAUPUNKIIN

TILAVARAUKSET TAPAHTUMILLE, TARVITTAVA  
INFRA INTEGROITUNA KO. KAUPUNKITILOIHIIN

KESKUSTAAN TILOJA KANSALAIS- JA  
SEURATOIMINNALLE

- aukiot
- puistot
- urheilu- ja leikkikentät

MAHDOLLISTETAAN SUURTAHTUMAT  
KESKUSTASSA, MARKKINAT, KONSERTIT, PELIT.

KOULUT JA PÄIVÄKODIT MAHDOLLISTAA  
LAPSIPERHEILLE ASUMISEN KESKUSTASSA

TERVEYTTÄ EDISTÄVIEN ELÄMÄNTAPOJEN  
TUKEMINEN

ROVANIEMEN KEHITTÄMINEN  
LIIKUNTAKAUPUNKINA

- Rakennetaan lisää ja parannetaan olevia liikunta- ja leikkipaikkoja
- Harrastuspaikkojen lisääminen keskustassa
- Urbaanien liikuntaharrastusten mahdollistaminen keskustassa
- Katujen käytön priorisointi terveyttä edistävälle liikkumiselle
- Talviliikkumismahdollisuuksien tuominen keskustaan

KULTTUURI JA TAIDE NÄKYVÄKSI  
KAUPUNKIMILJÖÖSSÄ

RAUTATIEASEMA OSAKSI KESKUSTAA

MATKAKESKUKSEN KEHITTÄMINEN

PAIKALLISLIIKENTEEN SAAVUTETTAVUUDEN  
PARANTAMINEN

JOUKKOLIIKENNSTRATEGIAN LAATIMINEN

VARAUDUTAAN TEKNOLOGIAN KEHITTÄMISEN  
LUOMIIN MAHDOLLISUUKSIIN KATUMILJÖÖSSÄ

- Autonomiset kulkuvälineet
- Kuljetusrobotit

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Julkiset palvelut



Koulut ja päiväkodit mahdollistaa lapsiperheiden asumisen keskustassa ja nostaa keskustan houkuttelevuutta asuinpaikkana.

Koulut ja päiväkodit mahdollistaa lapsiperheiden asumisen keskustassa vähentämällä pakollisen liikumisen määrää ja siten nostaa keskustan houkuttelevuutta asuinpaikkana.

Palveluverkkoselvitys, joka tulee laatia monialaisena yhteistyönä kaavoituksen, sivistyspuolen sekä Laphan kesken, on yleiskaavan keskeisiä selvityksiä, jonka vaikutukset ovat erittäin merkityksellisiä.

Keskustan laajenemissuunta, toiminnallinen painotus nollasummapeliiä välttäen.

Toimitilat, työ, kulttuuri, liikuntapalvelut, asuminen ja majoitus

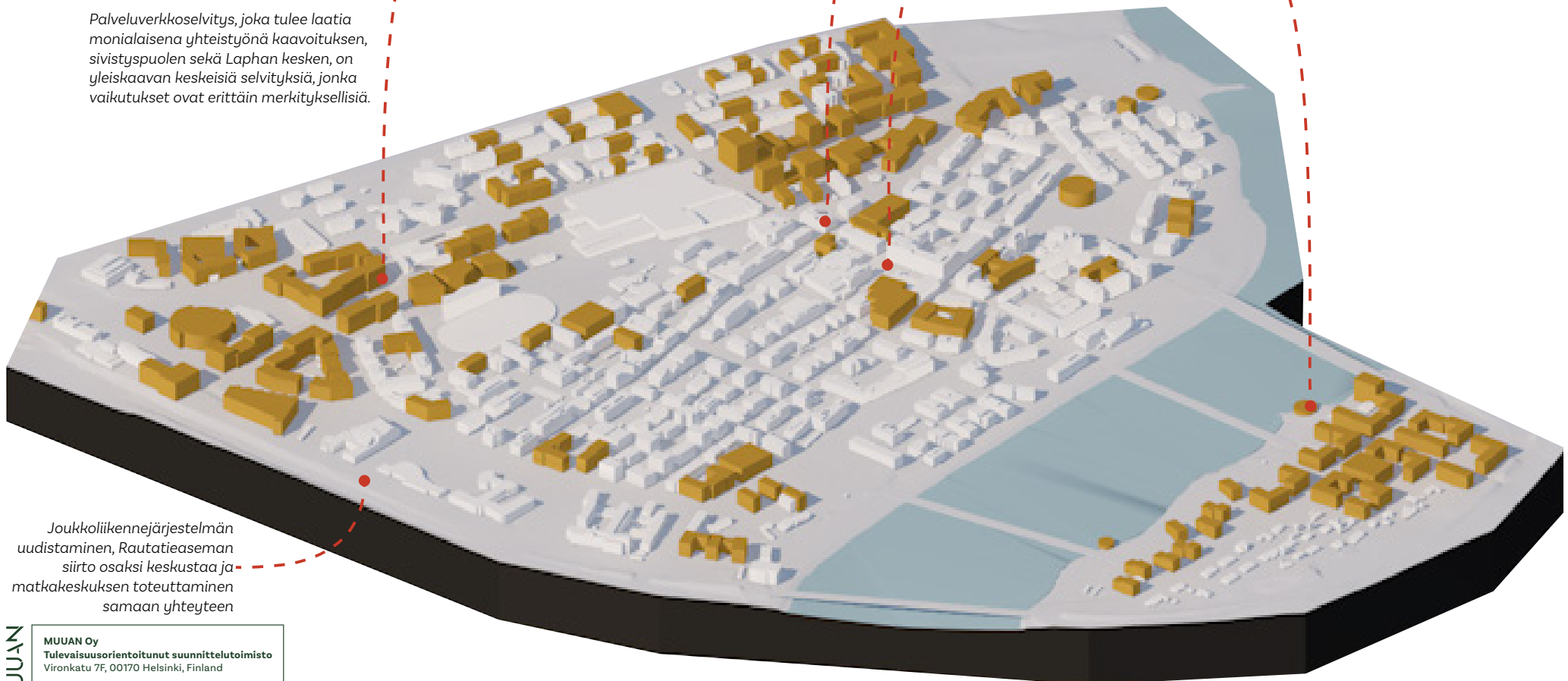
Kaupallinen elämyskeskusta Koskikadun ja Rovakadun ympäristössä

Julkisten palvelujen palvelukioskit keskustassa parantavat keskustan palvelutasoa ja mahdollistavat urbaania, autotontakin elämää Rovaniemellä

Lordin aukion laajennus ja muutos tapahtuma-alustaksi, infran rakentaminen kaupunkitilaan.

Liikuntafasiliiteettien parantaminen rannalla

Joukkoliikennejärjestelmän uudistaminen, Rautatieaseman siirto osaksi keskustaa ja matkakeskuksen toteuttaminen samaan yhteyteen



MUUAN	MUUAN Oy Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto Vironkatu 7F, 00170 Helsinki, Finland
	LUOTTAMUKSELLINEN

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Elinkeinot



Pohjoisen-Suomen seudullinen asiointikeskus



Keskusta arktisena näyteikkunana



Arktisen osaamisen keskuksiksi



Keskustasta kaupunkilaisten olohuone

KESKUSTAAN SAAPUMISESTA JA PYSÄKÖINNISTÄ HELPOMPAA, LIIKENNEJÄRJESTELYIDEN MUOKKAAMINEN

OHI- JA LÄPIKULKULIIKENTEN PYSÄYTTÄMINEN

DIGITAALIEN SAAVUTETTAVUUS, KAIKKI KAKSOSENA VERKOSSA

TAPAHTUMAKELLON LUOMINEN JA TAPAHTUMISTA VIESTINTÄ VAHVEMMAKSI, ROVANIEMI ON KAUPANKÄYNNIN JA MARKKINOIDEN KAUPUNKI

PAIKALLINEN OSAAMINEN NÄKYVÄKSI KESKUSTASSA

- Taide ja muotoilu
- Puunjalostus
- Metallinjalostus
- Paikalliset menestys-yritykset näkyvillä paikoilla keskustassa

ERITYISTEN MATKAILUN PAIKKOJEN KARTOITTAMINEN JA SELFIEPAIKKOJEN MÄÄRITTELY

ARKTINEN DESIGN DISTRIC

TAPAHTUMIEN JÄRJESTÄMISESTÄ HELPOMPAA, KAUPUNKI MAHDOLLISTAJANA

KEHITETÄÄN JA HOUKUTELLAAN UUSIA INNOVATIIVISIA TYÖYMPÄRISTÖJÄ, TYÖN, ASUMISEN JA VAPAA-AJAN YHDISTÄVIÄ KONSEPTEJA KESKUSTAAN

RAKENNETAAN LISÄÄ TOIMITILAA KESKUSTAAN

ALUEMARKKINOINTI, VIESTINTÄ JA MARKKINOINTI KESKUSTASATEENVARJON ALLE

ARKTINEN YLIOPISTOKAUPUNKI - OSAAMINEN NÄKYVÄKSI YTIMESSÄ MM. KOHTAAMISPAIKOILLA JA ERILAISISSA TILAISUUKSISSA

JOHTOAJATUKSENA: ASUKKAILLE HYVÄ ON MATKAILIJOILLE HYVÄ

ARKTISEN EKSOTIIKAN KOKEMUS VAHVEMMAKSI, LIVE LIKE A LOCAL

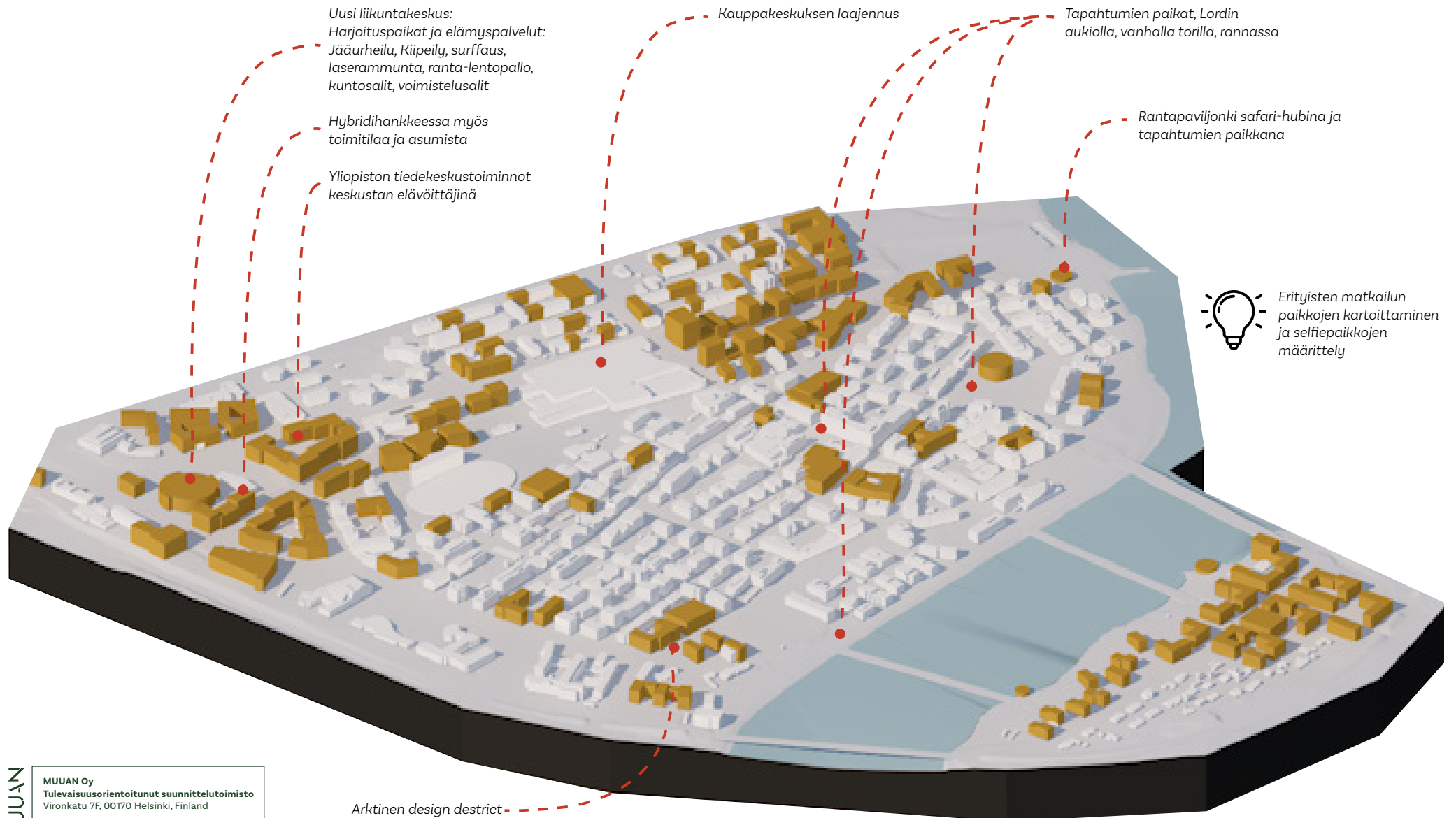
- Talvijyöräilyn edistäminen
- Vuokrattavat potkukelkat ja potkukelkkareitistö keskustassa
- Joukkoliikenneyhteydet keskustasta luontoon
- Arktinen luonto osaksi keskustamiljöötä
- Taide ja muotoilu osaksi katukuvaa
- Avantouinti keskustassa
- Hiljaisuuden ja pimeän kokemisen paikat
- Arktinen luonto osaksi keskustamiljöötä

KEHITETÄÄN HITAITA PAIKKOJA, TORIT, AUKIOT JA RANNAT ARKTISEN FLANEERAUKSEN PAIKKOINA

PALVELUT KESKUSTAN KIVIJALOISSA

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Elinkeinot





# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Viheralueet



Hulevesien hallinta ja hyötykäyttö



Luonnon saavutettavuus, viherkäytävät luontoon



Keskustasta biofilian kokemuskampus



Toiminnallinen ja teemoitettu sinivihreä

KAUPUNKITULVIIN VARAUTUMINEN, RAKENNETAAN HULEVESIPUISTOJA

VIIHTYISYYTTÄ KATUALUEILLE VEHRYYTTÄMÄLLÄ JA VESIELEMENTTIEN AVULLA

HULEVESIEN LAADULLINEN PARANTAMINEN ENNEN JOKEEN VALUMISTA KATUALUEITA VEHRYYTTÄMÄLLÄ

ARKTINEN LUONTO OSAKSI KESKUSTAN KATUMILJÖÖTÄ

JOUKKOLIIKENNEYHTEYDET KESKUSTASTA LUONTOALUEILLE

VESI SAAVUTETTAVAKSI KAIKILLE

KAUPALLINEN VIRKISTYSTOIMINTA OSANA SINI- JA VIHERALUEITA, VUOKRATTAVAT VÄLINEET JA OPASPALVELUT SAAVUTETTAVAKSI KESKUSTASTA

KORTTELIPIHAT VEHREIKSI PYSÄKÖINNIIN REFORMILLA, PERUSTETAAN KANNUSTINOHJELMA TALOYHTIÖILLE

LAADITAAN VIHERALUEIDEN YLEISSUUNNITTELUOPAS, JOKA MÄÄRITTELEE MITÄ ON ARKTISEN VEHREYS

VUOROKAUDEN JA VUODENAIKOJEN MONIMUOTOISUUDEN HYÖDYNTÄMINEN KATUMILJÖÖSSÄ

PERUSTETAAN OLEVIEN KORTTELEIDEN VEHRYYTTÄMISEN HANKE JA KANNUSTINOHJELMA YHTÄAIKAA PYSÄKÖINNIN KEHITTÄMISEN HANKKEEN JA KANNUSTINOHJELMAN KANSSA

ARKTINEN VEHREYS KATUJEN HOITOLUOKITUKSESSA

JULKISTEN ALEUIDEN TEEMOITTAMINEN VIHREÄLLÄ; PUISTOT, VIHERKADUT, PUISTOKADUT, PITKOSPUUT RANNOILLA ...

LUMIEN HYÖTYKÄYTTÖ KESKUSTASSA

JOKIALUEEN VIRKISTYSKÄYTÖN OHJELMOINTI

PIMEYDEN JA HILJAISUUDEN KOKEMINEN MAHDOLLISEKSI KESKUSTASSA, TÄLLAISTEN KOHTEIDEN KARTOITUS

ARKKITEHTUURIKILPAILUT OSAKSI KAUPUNKIKEHITTÄMISEN OHJELMIA

*Kaupunkiympäristön kehittäminen arkkitehtuurikilpailuin nostaa laatua ja tuo kaupungille näkyvyyttä.*

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Viheralueet



Määriteltävä mikä on Rovaniemen vihreää.  
Arktinen luonto osaksi katumiljöötä

Laadittava viheralueiden ja ranta-alueiden  
kehittämissuunnitelma

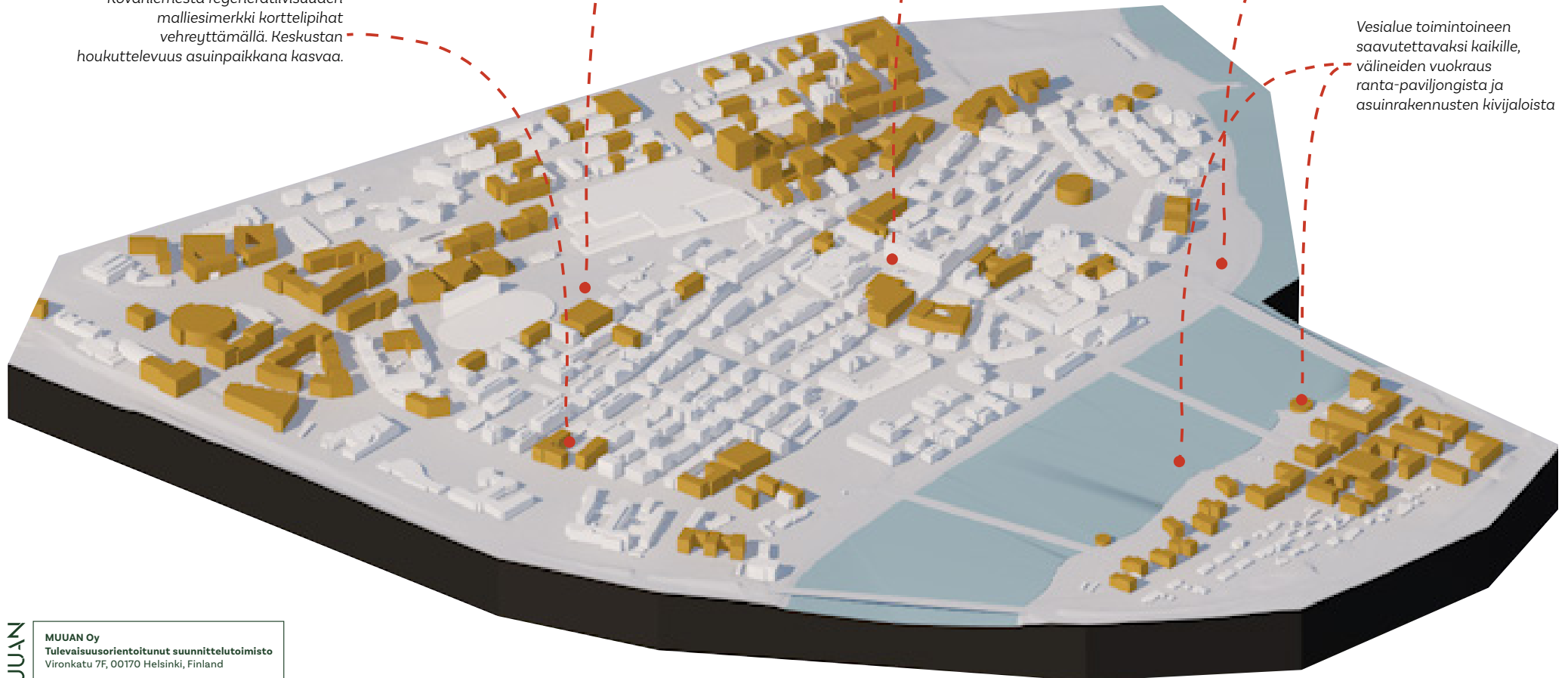
Rovaniemestä regeneratiivisuuden  
malliesimerkki korttelipihat  
vehreyttämällä. Keskustan  
houkuttelevuus asuinpaikkana kasvaa.

Purkavaa regeneratiivisuutta,  
Puistoyhteyden levittäminen jo  
rakennetulle alueelle.

Merkittävimmät oleskelun alueet ja  
väylät vehreiksi ja viihtyisiksi

Köysirata keskustasta  
Ounasvaaralle

Vesialue toimintoihin  
saavutettavaksi kaikille,  
välineiden vuokraus  
ranta-paviljongista ja  
asuinrakennusten kivijaloista



# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Liikkuminen



**Teemalliset kadut sekä katujen jäsennöinti**



**Paikallista liikkumista**



**Joukkoliikenteen ja pysäköinnin tulevaisuus**



**Kevyen liikenteen ja hitaan liikkumisen parantaminen**

KESKUSTA HELPOSTI SAAVUTETTAVAKSI

AJONEPEUKSIEN HIDASTAMINEN JA LIIKENNEJÄRJESTELYIDEN KEHITTÄMINEN SAAPUMISEN ALUEILLA

KAUPUNKIMAINEN KATUMILJÖÖ, PYÖRÄKATU, HIDASKATU, VIHHERKATU, TAIDEKATU, LIIKUNTAKATU

KESKUSTAN PÄÄVÄYLÄT KAISTOITETTUNA ERI KULKUMUODOILLE, MUUT KADUT PYÖRÄKATUINA (KULKUMUODON PRIORISOINTI, MYÖS AUTOLLA AJO SALLITTU)

VUODENAIKOJEN HUOMIOIMINEN

POTKUKELKKAREITISTÖ TALVELLA JA VUOKRATTAVA KAUPUNKIPOTKURIT

LATUVERKKO, RETKILUISTELUREITIT JA MUUT TALVILIIKUNTAMAHDOLLISUUDET KESKUSTAN KAUTTA

LUONTOKOhteet SAAVUTETTAVIKSI KESKUSTASTA

HENKILÖLIIKENTEEN RAUTATIEASEMA OSAKSI KESKUSTAA

RUNKOLINJOIHIN PERUSTUVA JOUKKOLIIKENNEVERKOSTO

VARAUTUMINEN LIIKENTEEN AUTOMATISAATIOON, AJONEUVOT JA KULJETUSROBOTIT

E75, SAAPUMISEN SUPPILONA, SAAPUMINEN PYSÄKÖINTILAITOSTEN KAUTTA

PYSÄKÖINNIN REFORMI,

- Alueellinen pysäköintiylhtiö,
- Korttelipihaat vapaiksi pysäköinnistä kannustinohjelmalla
- Saapuminen keskusta-alueen pysäköintilaitosten kautta
- Pysäköintilaitokset liikkumisen palvelukeskuksina, maantasokerros keskustamaisille palveluille
- Pysäköintiruudun varausmahdollisuus etänä

TURVALLISET JA HELPOT E75 YLITYSKOHDAT YHDISTÄÄ KESKUSTARAKENTEEN ROTKON MOLEMMIN PUOLIN

KAUPUNKIMAINEN KATUMILJÖÖ, VIIHTYISYDEN PARANTAMINEN KATUJA VEHRYYTÄMÄLLÄ

AUTOJEN VÄHENTÄMINEN KESKUSTAN KATUKUVASSA

KESKUSTAN PÄÄVÄYLÄT KAISTOITETTUNA ERI KULKUMUODOILLE, MUUT KADUT PYÖRÄKATUINA (KULKUMUODON PRIORISOINTI, MYÖS AUTOLLA AJO SALLITTU)

OPPILAITOSYMPÄRISTÖJEN SAAVUTETTAVUUS JA REITIN VIIHTYISYYS PRIORITEETIKSI

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Liikkuminen



Tarvitaan liikenteen kehittämisen yleissuunnitelma.

Suunnitelma tulee laatia osana yleiskaavaan selvityksiä skenaariomenetelmiä hyödyntäen.

Uudet kävelysillat Roimun rotkon yli

Pysäköinnin reformi mahdollistaa keskustan kehittämisen, olemassa olevan rakenteen tiivistämisen, keskustan uusien osien rakentamisen, korkeamman rakentamisen, ja korttelipihojen vehreyttämisen

Pysäköinnin vyöhyke, saapuminen kaupunkiin pysäköintilaitosten kautta

Keskustasta hitaan liikkumisen vyöhykettä, jossa kadut priorisoitu kevyen liikenteen välineillä liikkumiselle.

Maantiemäisten liikennejärjestelyiden kaupunkimaistaminen saapumisen yhteydessä

Rovaniemenstä siltojen kaupunki

Köysirata keskustasta Ounasvaaralle



Paikallinen liikkuminen, potkukelkkareitistö ja liikuntaväylät keskustaan

Rautatieasema osaksi keskustaa

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Rantojen käyttö



Toisiaan täydentävät rannat



Rantaviivan jatkuva toiminnallinen verkosto



Veden eri olomuotojen käyttö



Rakentaminen ranta-alueilla

TEMAATTISEN JAON MÄÄRITTELY  
RANTOJEN OSALTA

TULVA- JA HULEVESIPUISTOT

PARANNETAAN YHTEYKSIÄ RANTOJEN VÄLILLÄ

MÄÄRITELTÄVÄ TOIMINNALLISET KOHDAT  
JA HILJENTYMISEN PAIKAT, RAUHALLISET  
TOIMINNOT JA AKTIIVIPAIKAT

TAPAHTUMAT KEMIJOESSA, RANNAT  
KATSOMOALUEINA

VIRKISTYKSEN PALVELULLISTAMINEN,  
VÄLINEIDEN VUOKRAUS

ARKKITEHTUURIKILPAILUT OSAKSI  
KAUPUNKIKEHITTÄMISEN OHJELMIA

*Kaupunkiympäristön kehittäminen  
arkkitehtuurikilpailuin nostaa laatua ja tuo kaupungille  
näkyvyyttä.*

JOEN VIRKISTYSKÄYTÖN OHJELMOINTI, JOEN  
KÄYTÖN MONIPUOLISTAMINEN, PAIKKOJEN  
OSOITTAMINEN ERI TOIMINNOILLE

VESIALUEEN TAPAHTUMAKELLO

TALVELLA LUMEN JA JÄÄN HYÖDYNTÄMINEN  
KAUPUNKITILASSA, ESIM. VUODENAIKAAN  
SIDOTUT LEIKKIPAIKAT

AVANTOUINTI KESKUSTASSA

RANTA-ALUEIDEN VIRKISTYSKÄYTÖN  
LAADULLINEN PARANTAMINEN, OLESKELUN  
PAIKAT JA RANTOJEN KALUSTEET

ASUMISEN LAATU, RANTA-ASUMISTA  
KESKUSTAAN

LAITURIPAIKKOJA KESKUSTAAN

RANTOJEN, JA MUUN KESKUSTA-ALUEEN,  
VALAISTUKSELLA ELÄMYKSELLISYYTTÄ  
ARKKIYMPÄRISTÖÖN

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Rantojen käyttö



Määriteltävä mikä on Rovaniemen vihreää.  
Arktinen luonto osaksi ranta-alueita

Laadittava viheralueiden ja ranta-alueiden  
kehittämissuunnitelma

Rantakahvila  
Katsomoranta  
Kulttuurilaituri

Vesiuheilukeskus  
Luonnonranta  
Ulkoallas

Aktiiviranta  
Ulkoliikuntakeskus  
Näköalapiste  
Rantapaviljonki,  
välinevuokraamo

Rovaniemenstä siltojen kaupunki

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Korkea rakentaminen



Periaatteet korkealle rakentamiselle



Toiminnallinen monipuolisuus



Maamerkit keskustalle



Alueelliset täydennysrakentamisen ohjeet

HISTORIAN JA OLEVAN KAUPUNKIRAKENTEEN PERIAATTEIDEN KUNNITOITTAMINEN

LAADITTAVA KORKEAN RAKENTAMISEN SELVITYS

KAUPUNKIKUVALLINEN TASAPAINO

KORKEAN RAKENTAMISEN KOHTEET TOIMINNALLISINA HYBRIDIHANKKEINA

HYVIN SAAVUTETTAVILLA OSA-ALUEELLA

SEKOITTUNEISUUS

KORKEA RAKENTAMIEN KESKUSTAAN SAAPUMISEN MERKKEINÄ, VRT. JÄTKÄNKYNTTILÄ

PUURAKENTAMINEN ON MAHDOLLISUUS

NÄKÖALAPALVELUT

KESKUSTAN TÄYDENNYSRAKENTAMISVYÖHYKKEIDEN MÄÄRITTELY, PERIAATTEET TÄYDENNYSRAKENTAMISELLE

MINNE EI SAA TULLA KORKEAA RAKENTAMISTA

OLEVAN KESKUSTARAKENTEEN KUNNITOITTAMINEN, KERROSLUKUJEN NOUDATTAMINEN

# 5.1 Teemat ja toimenpiteet

## Korkea rakentaminen



Laadittava korkean rakentamisen selvitys

Korkeus ei saa olla itseisarvo. Korkealla rakentamisella voidaan saavuttaa korkeampaa väestötiheyttä, joka mahdollistaa toiminnallisesti elävät kivi jalta.

Korkea rakentaminen osana hybridihankkeita. Asumisen, työn ja vapaa-ajan toiminnot muodostavat hanketaloudellisia ja arkipäivisiä synergioita.

Modernia kaupunkiympäristöä

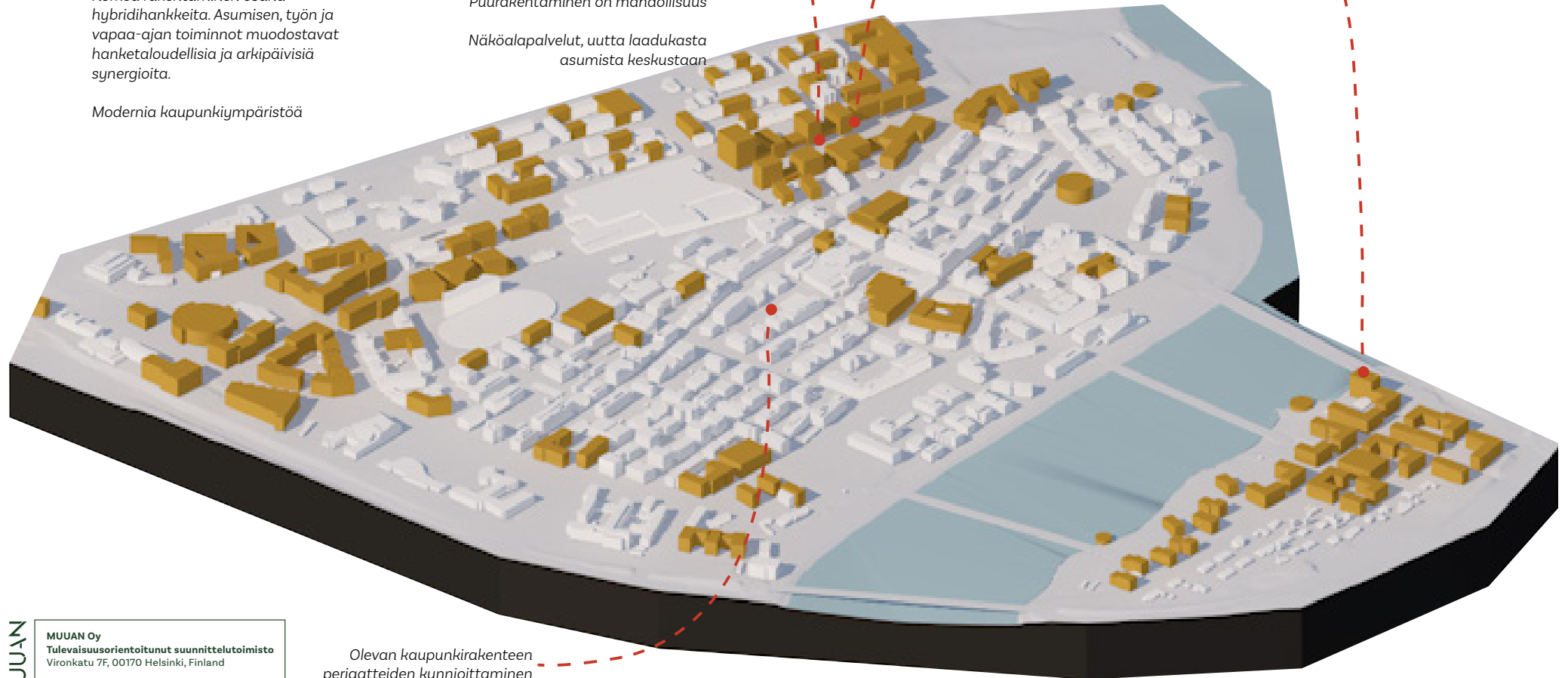
Korkean rakentamisen vyöhyke  
Kaupunkikuvallinen tasapaino ja  
olevan kunnioittaminen,

Hybridihankkeet hyvin  
saavutettavilla osa-alueilla

Puurakentaminen on mahdollisuus

Näköalapalvelut, uutta laadukasta  
asumista keskustaan

Korkea rakentaminen keskustaan  
saapumisen maamerkkeinä



Olevan kaupunkirakenteen  
periaatteiden kunnioittaminen



# 6.

---

## Toimenpideohjelma

---

Toimenpideohjelmaan on esitetty työn aikana esiin nousseista kehittämisen suuntaviivoista kumpuavat kehittämistoimenpiteet. Toimenpideohjelmaa toteuttamalla voidaan tavoitella vision mukaista tulevaisuutta eli se toimii jalkauttamisen apuvälineenä.

Huomionarvoista on, että toimenpideohjelma on alustava. Se on työn laatijan käsitys ja näkemys työn aikana esiin tulleiden seikkojen toteuttamiseksi tarvittavista toimenpiteistä, mutta toteutuakseen ohjelma tarvitsee kaupungin sisäistä organisointia ja päätöksentekoa. Toimenpideohjelman tulee myös olla ajan kuluessa täydentyvä.

# 6.1 Toimenpideohjelma

## Asuminen ja korkea rakentaminen

Toimenpide	Sisältö ja tavoite	Ensimmäinen askel (vastuu)	Sidosryhmät ja resurssit	Tärkeys 1-3*	Aikajänne	Kustannus € - €€€
Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma	Rovaniemi on taiteen, muotoilun ja arkkitehtuurin kaupunki. Arkkitehtuurikilpailut osaksi kaupunkikehittämisen ohjelmia. Määritellään kaupunkikuvallinen vaativuusaste täydennysvyöhykkeille	Ohjelman laatiminen (kaupunki)	Politiikot, Virkahenkilöt	1	-2030	€
PPP-yhteistyöfoorumin perustaminen	Public-Private-Partnership foorumi, määritellään yhteiset tavoitteet kaupungin kehittämiselle. Kehittämis- ja neuvottelulusta esim. kannustinohjelmille	Rakennusalan toimijoiden kontaktointi (kaupunki)	Politiikot, Virkahenkilöt, Rakennusalan toimijat	1	-2030	€
Kehittyvä arktinen asuminen -ohjelman ja kannustinjärjestelmän perustaminen	Tavoitteeksi asutuskannan monipuolistaminen ja arktisen asumisen kehittäminen	PPP-yhteistyöfoorumin perustaminen, ks. yllä	Politiikot, Virkahenkilöt	2	2024-2030/ jatkuva	€/€€€
Uutta laadukasta asumista keskustaan	Tavoitteena keskusta-asumisen houkuttelevuuden parantaminen,	PPP-yhteistyöfoorumin perustaminen, arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, täydennysrakentamisen laatutavoitteiden määrittely (kaupunki)	Virkahenkilöt, Rakennusalan toimijat	1	jatkuva	€€€
Uutta opiskelija-asumista keskustaan	Tavoitteena keskustan asutuskannan monipuolistaminen	Opiskelija-asumistoimijoiden kontaktointi (kaupunki)	Virkahenkilöt, Rakennusalan toimijat	2	jatkuva	€€€
Uutta lapsiperheille soveltuvaa asumista keskustaan	Tavoitteena keskustan sosiaalisen monimuotoisuuden parantaminen	PPP-yhteistyöfoorumin perustaminen, arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, täydennysrakentamisen laatutavoitteiden määrittely (kaupunki)	Virkahenkilöt, Rakennusalan toimijat	1	jatkuva	€€€
Uutta tuettua asumista ja palveluasumista keskustaan	Tavoitteena keskusta-asumisen monipuolistaminen ja palveluiden saavutettavuuden parantaminen.	PPP-yhteistyöfoorumin perustaminen, arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, täydennysrakentamisen laatutavoitteiden määrittely (kaupunki)	Virkahenkilöt, Rakennusalan toimijat	1	jatkuva	€€€
Korttelipihojen kehittämissoppan laatiminen ja kannustinohjelman perustaminen	Tavoitteena korttelipihojen regeneratiivisen biofilian mahdollistaminen	Oppaan tilaaminen (kaupunki), Kannustinohjelman perustaminen (kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti Politiikot, Virkahenkilöt, taloyhtiöiden edustajat	2	2024- 2030/ jatkuva	€/€€€
Laaditaan korkean rakentamisen selvitys	Määritellään mitä on arktinen korkea rakentaminen ja luodaan sille yhteiset pelisäännöt.	Selvityksen tilaaminen (kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	1	-2030	€
Tavoitellaan merkittäviä hybridihankkeita	Korkea rakentaminen osaksi toiminnallisesti monimuotoisia kokonaisuuksia. Rakentamisen korkeus ei saa olla itseisarvo	PPP-yhteistyöfoorumin perustaminen, Kyvykkäiden rakennusalan toimijoiden kontaktointi (Kaupunki, Rovaniemen kehitys)	Virkahenkilöt, Business Rovaniemi, Rovaniemen yrittäjät	2	2030-2050	€/€€€

\* Tärkeysjärjestys: 1=tärkein, 3=vähiten tärkeä

# 6.1 Toimenpideohjelma

## Julkiset palvelut

Toimenpide	Sisältö ja tavoite	Ensimmäinen askel (vastuu)	Sidosryhmät ja resurssit	Tärkeys 1-3*	Aikajänne	Kustannus € - €€€
Julkisten palvelujen palvelukioskit keskus- taan	Palveluiden saavutettavuuden parantami- nen	Palveluverkon ja kioskien toiminnallinen (palvelu)muotoilu (kaupunki)	Kaupunki	2	-2030	€€
Perustetaan mahdollistajan virka kaupunkiin	Tavoitteena luvituksen helpottaminen ja avustaminen tapahtumien järjestämisessä	Määritetään tehtävät, perustetaan virka (Kaupunki)	Kaupunki	1	-2030	€ €
Määritellään tilat ja tilavaraukset tapahtu- mille, integroidaan tarvittava infra katuti- laan spontaanien tapahtumien mahdollis- tamiseksi	Mahdollistetaan suur tapahtumat, markki- nat, konsertit, pelit, pienet tapahtumat ja side-eventit keskustassa	Tapahtuma-alueiden määrittely (kau- punki, kaavoitus ja maankäyttö)	Virkahenkilöt, maankäyttö ja kaupunkisuunnittelu, kaupunki-infrasta vastaavat tahot	2	-2030	€€€
Keskustaan tiloja kansalais- ja seuratoi- minnalle	Tavoitteena asukkaiden keskusta. Keskus- tan toiminnallisen profiilin monipuolistami- nen. Keskusta sosiaalisen kanssakäymisen ja vapaa-ajan vieton paikkana.	Sopivien tilojen määrittely ja osoittami- nen tai rakennuttaminen (seurat, yhtei- söt, kaupunki)	Kaupunki, seurat, rovaniemen yrittäjät	3	2024-2030	€€
Koulu- ja päiväkotiverkon vahvistaminen keskustassa	Tavoitteena houkuttaa keskustaan lapsi- perheitä keskustan sosiaalisen monimuotoi- suuden parantamiseksi	Varautuminen väestön kasvuun ja lasten määrän lisääntymiseen keskusta-alueel- la, Koulu- ja päiväkotiverkon tarkistami- nen ja varautuminen laajenmistarpee- seen (Kaupunki)	Poliitikot, Virkahenkilöt	2	2030-2050	€€€
Keskustan liikuntapaikkojen kehittä- misohjelman perustaminen	Rovaniemi on liikuntakaupunki. Keskusta käyntikorttina ja showroomina. Liikuntam- ahdollisuuksien ja -paikkojen jatkuva paran- taminen ja lisääminen keskustaan.	Liikuntapaikkojen kehittämissuunnitel- man laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Poliitikot, Virkahenkilöt	1	-2030	€
Kulttuurin ja taiteen kehittämisohjelman perustaminen	Rovaniemi on taiteen, muotoilun ja arkkite- htuurin kaupunki. Keskusta showroomina. Taiteen ja muotoilun tekeminen näkyväksi kaupunkitilassa	Kulttuurin ja taiteen toimijoiden kontak- tointi ja yhteensaattaminen (kaupunki, mahdollistaja)	Oppilaitokset, taiteilijat, kulttuuriväki, kaupunki	2	-2030	€
Rautatieaseman siirtäminen osaksi keskustaa	Keskustan saavutettavuuden parantami- nen. Nykyisen rautatieaseman alueen täydennysrakentamispotentiaalnin hyödyn- ttäminen	Suunnitelman laatiminen/laadittami- nen	Senaatti, kaupunki, konsultti, PPP-foo- rumi / rak. alan toimijat	3	2030-2050	€€€
Matkakeskuksen kehittäminen	Matkakeskus uuden henkilöliikenteen rautatieaseman yhteydessä. Joukko- liikenteen kaikki liikku muodot kokoava terminaali	Suunnitelman laatiminen/laadittami- nen	kaupunki, konsultti, PPP-foorum / rak. alan toimijat	2	2030-2040	€€€
Joukkoliikennejärjestelmän uudistaminen	Runkolinjoihin perustuvan joukkoliiken- nejärjestelmän uudistaminen. Kaupungin tiivistäminen runkolinjojen varrelle	Suunnitelman laatiminen/laadittami- nen	kaupunki, konsultti, joukkoliikenteen operoijat	2	2024-2030	€€

\*Tärkeysjärjestys: 1=tärkein, 3=vähiten tärkeä

# 6.1 Toimenpideohjelma

## Liikkuminen

Toimenpide	Sisältö ja tavoite	Ensimmäinen askel (vastuu)	Sidosryhmät ja resurssit	Tärkeys 1-3*	Aikajänne	Kustannus € - €€€
Ajonopeuksien hidastaminen saapumisen alueilla ja ydinkeskustassa	Mahdollistetaan useammat liittymät E75:ltä keskustaan. Kevyen liikenteen olosuhteiden parantaminen ja priorisointi	Keskustan liikenteen ja katualueiden yleissuunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	1	-2030	€€
Pohjoisen saapumisen liikennejärjestelyiden kaupunkimaistaminen	Kaupunkimaistetaan maantiemäistä saapumisen ympäristöä. Vapautuvalla tilalla on täydennysrakentamisen potentiaalia.	Keskustan liikenteen ja katualueiden yleissuunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	1	2030-2040	€€€
E75 saapumisen suppilona	Saapuminen keskustaan E75:ltä eri kohdista. Saapuminen suoraan pysäköintilaitoksiin.	Keskustan liikenteen ja katualueiden yleissuunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	1	2023-2025	€ €
Pysäköinnin reformi - ohjelman perustaminen	Alueellinen pysäköintiyhtiö, Korttelipihat vapaiksi pysäköinnistä kannustinohjelmalla, Saapuminen keskustaan pysäköintilaitosten kautta, Pysäköintilaitokset liikkuksen palvelukeskuksina, maantasokerros keskustamaisille palveluille, Pysäköintirudun varusmahdollisuus etänä	Hankkeen perustaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti, taloyhtiöt, poliitikot	1	Jatkuva	€€€
Pyöräiltävä keskusta, kadut pyöräkauduiksi	Tavoitteena turvallinen ja viihtyisä keskusta. Kevyen liikenteen olosuhteiden parantaminen.	Keskustan liikenteen yleissuunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti, poliitikot	2	2024-2040	€€€
Paikalliset liikkumismuodot osaksi katukuvaa, kaupunkipotkurit, kaupunkifatbiket	Tavoitteena valovoiman lisääminen, arktinen eksotiikka arjessa. Mikä on hyvä asukkaalle on hyvä matkailijalle.	Liikkumisvälineiden tilaaminen (Kaupunki)	liikkumisesta vastaavat virkahenkilöt	2	-2030	€€
Virkistyksen ja liikunnan verkostojen ulottaminen keskustaan	Tavoitteena liikunnan ja harrastamisen mahdollisuuksien parantaminen keskustassa. Arktinen eksotiikka arjessa. Mikä on hyvä asukkaalle on hyvä matkailijalle.	Liikuntaverkostojen kehittäminen (Kaupunki)	liikkumisesta vastaavat virkahenkilöt	2	2024-2030	€€
Luontokohteet saavutettavaksi keskustasta, Joukkoliikenteen uudistus ja köysirata keskustasta Ounasvaaralle.	Tavoitteena liikunnan ja harrastamisen mahdollisuuksien parantaminen keskustassa. Arktinen eksotiikka arjessa. Mikä on hyvä asukkaalle on hyvä matkailijalle.	Suunnitelman laatiminen/laadittaminen (kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti, poliitikot, joukkoliikenteen operoijat	2	-2030	€€€
Rovaniemi on siltojen kaupunki, Uudet sillat Roimun rotkon ja joen yli	Tavoitteena Rotkon ja joen esteväikutuksen pienentäminen ja paremmin toisiinsa liittyvät keskustan osat	Suunnitelman laatiminen/laadittaminen (kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti, poliitikot	2	- 2050	€€€

\* Tärkeysjärjestys: 1=tärkein, 3=vähiten tärkeä

# 6.1 Toimenpideohjelma

## Elinkeinot

Toimenpide	Sisältö ja tavoite	Ensimmäinen askel (vastuu)	Sidosryhmät ja resurssit	Tärkeys 1-3*	Aikajänne	Kustannus € - €€€
Kaupunki- ja vesialueen tapahtumakellon luominen	Tavoitteena valovoiman kasvu ja vetovoiman lisääntyminen	Tapahtumajärjestäjien yhteenkokoaminen (Kaupunki, kehitysyhtiö)	Virkahenkilöt, Mahdollistaja, tapahtumajärjestäjät, Rovaniemen yrittäjät	1	2024–2030	€
Aluemarkkinointi, viestintä ja markkinointi keskustasateenvarjon alla	Tavoitteena valovoiman kasvu ja vetovoiman lisääntyminen	Viestintäsuunnitelman laatiminen (Kaupunki, konsultti)	Kaupungin viestintä, tapahtumajärjestäjä Rovaniemen yrittäjät	2	2024–2030	€
Arktisen osaamisen koti, Tehdään paikallisesta osaamisesta näkyvää keskustassa	Taide, muotoilu, puu, metalli ym. paikallinen osaaminen näkyväksi, kadunkalusteissa, toimistotiloissa, välinevuokraamossa, katumiljöössä jne.	Merkittävien toimijoiden kontaktointi ja yhteensaattaminen (kaupunki, mahdollistaja)	Merkittävät toimijat	1	Jatkuva	€€€
Arktinen design district	Arktisen osaamisen ja kulttuurin esiintuominen. Tavoitteena kaupungin valovoiman lisääminen	Kulttuurin ja taiteen toimijoiden kontaktointi ja yhteensaattaminen (kaupunki, mahdollistaja)	Virkahenkilöt, mahdollistaja, kulttuurin ja taiteen oppilaitokset ja toimijat	2	-2040	€€
Kaavoitetaan ja rakennetaan lisää toimitilaa keskustaan	Tavoitteena vastata kysyntään	Yleiskaavan ja asemakaavojen laatiminen (Kaupunki)	Kaupunki, maankäyttö ja kaavoitus	1	-2030	€
Kehitellään ja houkutellessa uusia innovatiivisia työympäristöjä, työn asumisen ja vapaa-ajan yhdistäviä konsepteja keskustaan, workation kortteli	Keskusta matkailun alueena. Tavoitteena monipuolistaa keskustan palvelurakennetta	Mahdollisuuksien kokoaminen, esitteen ja markkinointisuunnitelman laatiminen (kaupunki, Business Rovaniemi)	Kaupunki, PPP-foorumi, Business Rovaniemi	2	-2040	€
Matkailun paikkojen kartoittaminen ja niistä viestiminen, selfiepaikat	Keskusta matkailun alueena, Arktisen ekotiikan kokeminen mahdolliseksi keskustasta.	Kartoitus ja viestinnän välineiden suunnittelu (kaupunki, Konsultti)	Kaupunki, Konsultti	2	-2030	€
Safari-hubi ja välinevuokraamo keskustaan	Keskusta matkailun alueena, Arktisen ekotiikan kokeminen mahdolliseksi keskustasta. Live like a local -kokemus vahvemmaksi.	Hubirakennuksen paikan määrittely ja suunnittelu (kaupunki, Rovaniemen yrittäjät)	Kaupunki, Business Rovaniemi, Rovaniemen yrittäjät	2	2024–2030	€€€
Hitaiden paikkojen kehittäminen,	torit, aukiot ja rannat kaupallisen oleskelun alueiksi	Ranta-alueiden, torien ja aukoiden kehittämissuunnitelmat (kaupunki)	Kaupunki	2	-2040	€€
Palvelut keskustan kivijaloissa	Tavoitteena elävä kaupunkiympäristö, Ei peltomarketteja, Asuinkortteleiden kaavoituksessa huolehdittava riittävästä kivijalkatilojen määrästä	Varmistetaan kaavoituksella kivijalkatilojen riittävyys myös keskustatoimintojen laajentumissuunnilla (kaupunki)	Kaupunki, Rovaniemen yrittäjät, Seurat ja järjestöt	1	Jatkuva	€

\* Tärkeysjärjestys: 1=tärkein, 3=vähiten tärkeä

# 6.1 Toimenpideohjelma

## Viheralueet ja rantojen käyttö

Toimenpide	Sisältö ja tavoite	Ensimmäinen askel (vastuu)	Sidosryhmät ja resurssit	Tärkeys 1-3*	Aikajänne	Kustannus € - € € €
Määritellään purettavat kohteet puistojen lisäämiseksi kaupunkialueella	Kaupunkitulviin varautuminen ja hulevesien hallinta, viihtyisyys ja biofilia	Yleiskaava ja asemakaava (kaupunki)	Virkahenkilöt, kiinteistöjen omistajat	1	-2030	€/€€€
Katumiljöön vehreyttäminen	hulevesien hallinta, viihtyisyys ja biofilia	Keskustan liikenteen ja katualueiden yleissuunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	1	Jatkuva	€€€
Rovaniemen vihreän määrittely, viheralueiden kehittämissuunnitelma ja yleissuunnitteluopas	Tavoitteena määritellä mitä on arktinen vihreys. Periaatteet viherrakentamiselle. Kaupunkibrändin mukaiset viherratkaisut	Oppaan laatiminen/laadittaminen (Kaupunki, konsultti)	Virkahenkilöt, konsultti	1	-2030	€
Kaupallinen kehittäminen osana sini- ja viheralueiden kehittämistä.	Elinkeinojen kehittäminen keskustassa, tavoitteina esteettömyys, tasa-arvoisuus ja tasavertaisuus	Ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Kaupunki, konsultti)	Virkahenkilöt, konsultti, Rovaniemen yrittäjät	1	-2030	€
Korttelipihat vehreiksi -hankkeen ja kannustinohjelman perustaminen	Yhdessä pysäköinnin reformi -ohjelman kanssa vehreät ja viihtyisät korttelipihat. Tavoitteena parantaa keskustan houkuttelevuutta asuinympäristönä	Hankkeen perustaminen (kaupunki, Taloyhtiöt)	Virkahenkilöt, poliitikot	1	-2030	€€€
Vuodenaikojen huomiointi kaupunkimiljöössä. Lumen ja jään hyötykäyttö keskustassa	Tavoitteena vuodenaikojen mukaan elävä leikkisa ja virikkeellinen, viihtyisä keskusta. Tavoitteena parantaa keskustan houkuttelevuutta asuinpaikkana, erityiskohde-ryhmänä lapsiperheet	Liikuntapaikkojen kehittämissuunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	2	2024-2030	€€
Jokialueen virkistyskäytön ohjelmointi	Tavoitteena turvallinen liikkuminen vesillä. Määritellään ja viestitään eri liikkumismuotojen alueista vesialueella ja mahdollistetaan jokialueen monimuotoinen ja monipuolinen virkistyskäyttö ja kaupallinen hyödyntäminen	Liikuntapaikkojen kehittämissuunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti, Rovaniemen yrittäjät, seurat ja järjestöt	2	2024-2030	€
Ranta-alueiden kehittämisen yleissuunnitelma. Rantojen toiminnallisten pisteiden määrittely ja kehittäminen, Pimeyden ja hiljaisuuden kokemisen, rauhoittumisen paikat ja aktiivipaikat	Tavoitteena viihtyisyyden ja virkistysmahdollisuuksien parantaminen keskustassa	Ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Kaupunki, konsultti)	Virkahenkilöt, konsultti	1	-2030	€
Valaistuksen yleissuunnitelma	Elämysvalaistus ja informaatiovalaistus osaksi älykästä kaupunkivalaistusta. Toiminnallisten pisteiden elämysvalaistus, kelirikkoaikana "liikennevalovalistus" rannoille. esim. punainen valo Jätkänkynntilässä tarkoittaa ettei jälle saa mennä	suunnitelman laatiminen/laadittaminen (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	1	2024-2030	€
Laituriipaikkoja keskustaan	Paikallinen liikkuminen näkyväksi. Mahdollistetaan jokiristelyt, ravintolalait, soutuveneet, moottoriveineet, kanootit ja sup-laudat yms.	Ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Kaupunki)	Virkahenkilöt, konsultti	2	2024-2040	€€

\*Tärkeysjärjestys: 1=tärkein, 3=vähiten tärkeä

# Kiitos!

**Yhteyshenkilö:**

**Olli Metso**  
Kaupunkisuunnittelija

Olli.Metso@muuan.fi  
+358 40 774 2014

**MUUAN Oy**  
Tulevaisuusorientoitunut suunnittelutoimisto  
Vironkatu 7F  
00170 Helsinki, Finland

www.muuan.fi  
muuan@muuan.fi  
Y 2649865-2  
+358 45 675 8700

LUOTTAMUKSELLINEN

**MUUAN**



## Rovaniemen kaupunginhallitus

Kirjaamo

PL 8216

96101 Rovaniemi

kirjaamo@rovaniemi.fi

Lausuntopyyntö 26.3.2024

### **Asemakaavan muutosehdotus, 1. kaupunginosa, kortteli 17, tontit 1, 7 ja 8 sekä viereiset katualueet, Rovaniemi**

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta. Asemakaavamuutosalue on Rovaniemen 1. kaupunginosan kortteli 17 kokonaisuudessaan. Korttelin lisäksi suunnittelualue sisältää ympäröivät katualueet, jotka ovat idässä Korkalonkatu, etelässä Pekankatu, lännessä Maakunta- ja pohjoisessa Koskikatu.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia soveltuvan uudisrakentamisen määrää, muotoa ja sijoittumista ja lisäksi tarkastella kaava-alueen pysäköintimitoitusta sekä ratkaista suojelutarpeet suojeltavien rakennusten osalta. Lisäksi kaupunkiaukiota, Lordin aukio (ent. Sampo aukio), pyritään laajentamaan siten, että alueen monikäyttöisyys paranee mm. yleisötapahtumia silmällä pitäen. Kaavaselostuksen mukaan saadun palautteen perusteella aukiota on laajennettu 115 m<sup>2</sup>:stä 325 m<sup>2</sup>:iin. Uusi Lapinmaa -tornia on siirretty noin viisi (5) metriä etelään eli Pekankatua kohti.

ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 6.10.2023. Tuolloin lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseen, vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen, asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuuteen, sekä asemakaavamuutoksen vaikutuksista kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Lausuttavana ovat asemakaavamuutosehdotus ja siihen liittyvä asemakaavaselostus (12.3.2024). Lausuttavana oleva kaava-aineisto sisältää myös rakentamistapaohjeet (12.3.2024), Lapinmaa & Rova-Pekka tuulisuus (5.2.2024) ja RHS Lapinmaa 2024 (6.2.2024), sekä Rovaniemi -kortteli 17 viitesuunnitelma (6.2.2024), varjostuskaaviot (6.2.2024), kaukomaiset (26.2.2024), katunäkymät (22.2.2024) ja valokuvasovitukset (22.2.2024) –nimiset liitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistosta saadut palautteet ja niihin laaditut vastineet eivät sisältyneet ELY-keskukselle toimitettuihin asiakirjoihin.



2.5.2024

Lapin ELY-keskus toteaa, että valmisteluaineiston nähtävilläpidon jälkeen on kaavaehdotuksen tueksi laadittu useita edellä mainittuja selvityksiä ja ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antama lausunto on otettu huomioon mm. jossain määrin asemakaavamuutoksen havainnollistamisen ja pääosin rakennetun kulttuuriympäristön huomioon ottamisen osalta. ELY-keskus lausuu asemakaavamuutosehdotuksesta seuraavaa:

### Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9.2 §:n mukaan selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 54 §:ssä.

ELY-keskus toteaa, että kyseessä on yhtä korttelia koskeva asemakaavamuutos, jossa nostetaan huomattavasti rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta Rovaniemen koko keskusta-alueeseen ja myös ympäröiviin kortteleihin nähden. Korttelin 17 pinta-ala on 6914 m<sup>2</sup> ja asemakaavamuutosehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on yhteensä 25 700 k-m<sup>2</sup>, josta maan alle on osoitettu 1200 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksen mukaiseksi korttelitehokkuudeksi muodostuu siten  $e=3.72$  ja ilman maan alla osoitettua rakennusoikeutta korttelitehokkuus olisi  $e=3.54$ . Kaavaehdotus mahdollistaisi 18-kerroksisen rakentamisen. Asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 7.

### Kaupunki- ja maisemakuva

Kuten ELY-keskus on jo valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todennut, Rovaniemen kaupunkikuvassa erottuvat erityisesti kirkon torni, Jätkänkylän silta ja Ounasvaara. Asemakaavamuutosehdotuksen mahdollistamat 18- ja 14-kerroksiset kerrostalot tulisivat muuttamaan rakennettua ympäristöä, lähi- ja kaukomaisemaa ja koko kaupunkikuvaa hyvin laajalla alueella. Kortteliin osoitettu kerrostalorakentaminen etenkin korkeutensa puolesta poikkeaisi merkittävästi lähikortteleiden rakennuksista ja samalla myös Rovaniemen kaupungin keskusta-alueelle tyypillisestä matalasta yleisilmeestä.

ELY-keskus on edellyttänyt, että vaikutusarviointi tulee tehdä asianmukaisesti ja riittävän laajalla alueella ja kaukomaiseman osalta tulee havainnollistamisessa huomioida erityisesti Rovaniemen kirkko, Jätkänkylän silta ja Ounasvaara, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnissa vuosina 2011-2013.

Kaavaselostuksessa ja sen liitteissä on tarkasteltu asemakaavamuutoksen maisemavaikutuksia havainnekuvin, maisemasovituksin sekä kaupunki- ja maisemakuva-analyysin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan visuaalinen tarkastelu on varsin kattavaa, mutta Ounasvaaran maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osalta maisemakuva-analyysia ei ole sisällytetty kaavaselostukseen. Kaavaselostuksessa vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan on esitetty sinänsä laadukkaiden

2.5.2024

kuvaparien avulla. Kaavaselostuksessa on kuitenkin tyydytty maisemasovituksin ja kuva-analyysien tehtyyn visuaaliseen maisemavaikutusten arviointiin. Sanallinen arviointi asemakaavamuutoksen vaikutuksista mm. maiseman luonteeseen ja laatuun puuttuu. Maisema-analyysiä ei ole esitetty kaavaselostuksessa. Arvioinnissa ei oteta kantaa, miten asemakaavaehdotus erityisesti eheyttäisi kaupunkikuvaa. ELY-keskus katsoo, ettei vaikutuksia kaupunkikuvaan ole selvitetty ja arvioitu kuten MRL 9 §:ssä edellytetään.

#### *Yleiskaavan ohjausvaikutus*

Alueella voimassa olevassa Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3), jolle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Suunnittelumääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön. Osayleiskaavan asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavissa erityismääräyksissä todetaan mm., että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja.

Kyseessä olevalle asemakaavamuutosalueelle ei yleiskaavassa ole määrätty rakennuksen likimääräistä enimmäiskorkeutta eikä likimääräistä aluetehokkuuslukua (e). Kuten ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todennut, kaavamuutosaluetta lähimpänä olevilla korttelialueilla, joille yleiskaavassa on osoitettu likimääräinen enimmäiskorkeus ja aluetehokkuus, on yleiskaavassa käytetty enimmäiskorkeutena joko 13-18 tai 19-21 metriä ja aluetehokkuuslukua välillä  $e = 1.2 - 2.0$ . Asemakaavaehdotuksessa kortteliin 17 osoitettu rakennusoikeus poikkeaa huomattavasti alueen rakennetusta ympäristöstä ja lähialueen käytännössä vastaavista korttelialueista sekä korttelitehokkuudeltaan että etenkin korkeudeltaan. Lausunnossaan ELY-keskus edellytti, että kaavaratkaisun mahdollistamat rakennusten korkeudet esitetään kaavaselostuksessa niin, että rakentamisen korkeutta voidaan tosiasiallisesti vertailla keskustan alueella osayleiskaavassa määriteltäviin enimmäiskorkeuksiin ja muutoinkin koko sillä alueella, missä rakentamisen korkeutta ei ole yleiskaavassa selvitetty eikä ratkaistu. Keskusta-alueen rakentamiskorkeudet ovat edelleen selvittämättä ja vaikutukset arvioimatta.

ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksen vaikutusten arviointi toistaa yleiskaavan kaupunkikuva-analyysiä analysoimatta nyt asemakaavamuutoksessa ehdotetun 18- ja 14-kerroksisten rakennusten kaupunkikuvallisia vaikutuksia. ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotuksessa yleiskaava ei ole ollut ohjeena kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen ja kaupunkikuvan eheyttämisen osalta (MRL 42.1 ja 54.1 §).

#### *Viihtyisä elinympäristö*

2.5.2024

Kaavaselostuksen mukaan kaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella on korttelissa 17 merkittävät varjostusvaikutukset verrattuna nykytilanteeseen. Edelleen kaavaselostuksessa todetaan, että tuulisuusselvityksen mukaan Koskikadun viihtyvyys uuden Lapinmaan kohdalla heikkenee verrattuna nykytilaan. Kaavaselostuksen mukaan haitan vaikutusalue on lähes sama kuin varjostavuudenkin osalta eli olosuhdeheikennys koskee kävelykadun aluetta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi jää niukaksi. Arvioinnista ei käy ilmi, täytyvätkö asemakaavan sisältövaatimukset viihtyisän elinympäristön edellytysten luomiseksi (MRL 54.2 §).

### Asemakaavamuutosalue ja vaihtoehtotarkastelu

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Myös Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava kaavoituksessa. Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet.

ELY-keskus katsoo, että maankäyttöä tulisi tarkastella yhtä pienialaista korttelia laajemmin ja etenkin, kun asemakaavamuutosta ei voida kyseessä olevassa tapauksessa perustella asemakaavamuutosta ohjaavalla yleiskaavalla ja toteutuessaan asemakaava muuttaisi merkittävästi kaupunkikuvaa. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua asemakaavan sisältövaatimusten täytymisestä ja alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. ELY-keskus viittaa vielä Korkeimman hallinto-oikeuden kyseistä suunnittelualueita koskevaan päätökseen 29.3.1999 (taltionumero 639, Rovaniemen kaupunginvaltuuston asemakaavamuutoksen hyväksymispäätös 24.2.1997 koskien 1. kaupunginosan korttelin 9 tontteja 6 ja 7), jossa KHO on päätenyt samaan johtopäätökseen.

MRL 9.2 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot. Valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa ELY-keskus kiinnitti huomiota siihen, ettei kaavaluonnokselle esitetty vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat tosiasiallisesti ottaa kantaa. Kaavaselostuksessa on todettu esillä olleet vaihtoehdot, eli vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta ja vaihtoehto 1, jossa asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset. ELY-keskus katsoo, että toteutuessaan merkittäväällä tavalla kaupunkikuvaan vaikuttavassa asemakaavamuutoksessa vaihtoehtotarkastelu olisi ollut erityisen tärkeää. ELY-keskus katsoo, että vaihtoehtotarkastelua ei ole

2.5.2024

tehty, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa edellytetään. ELY-keskus myös edelleen korostaa, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla. Tämä olisi tullut ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa.

### **Yhteenveto**

Lapin ELY-keskus katsoo, että pienialainen, yhtä korttelia koskeva, toteutuessaan Rovaniemen kaupunki- ja maisemakuvaan merkittävästi vaikuttava asemakaavamuutos ei edellä todetulla tavalla täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia eikä yleiskaava ole ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa kuten MRL 42.1 § edellyttää. On myös kyseenalaista, täyttääkö asemakaavan muutosehdotus Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ylitarkastaja Jussa Liikkanen (rakennettu kulttuuriympäristö) ja ylitarkastaja Piippa Wäli (maisema) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.

### *Asiakirjan hyväksyminen*

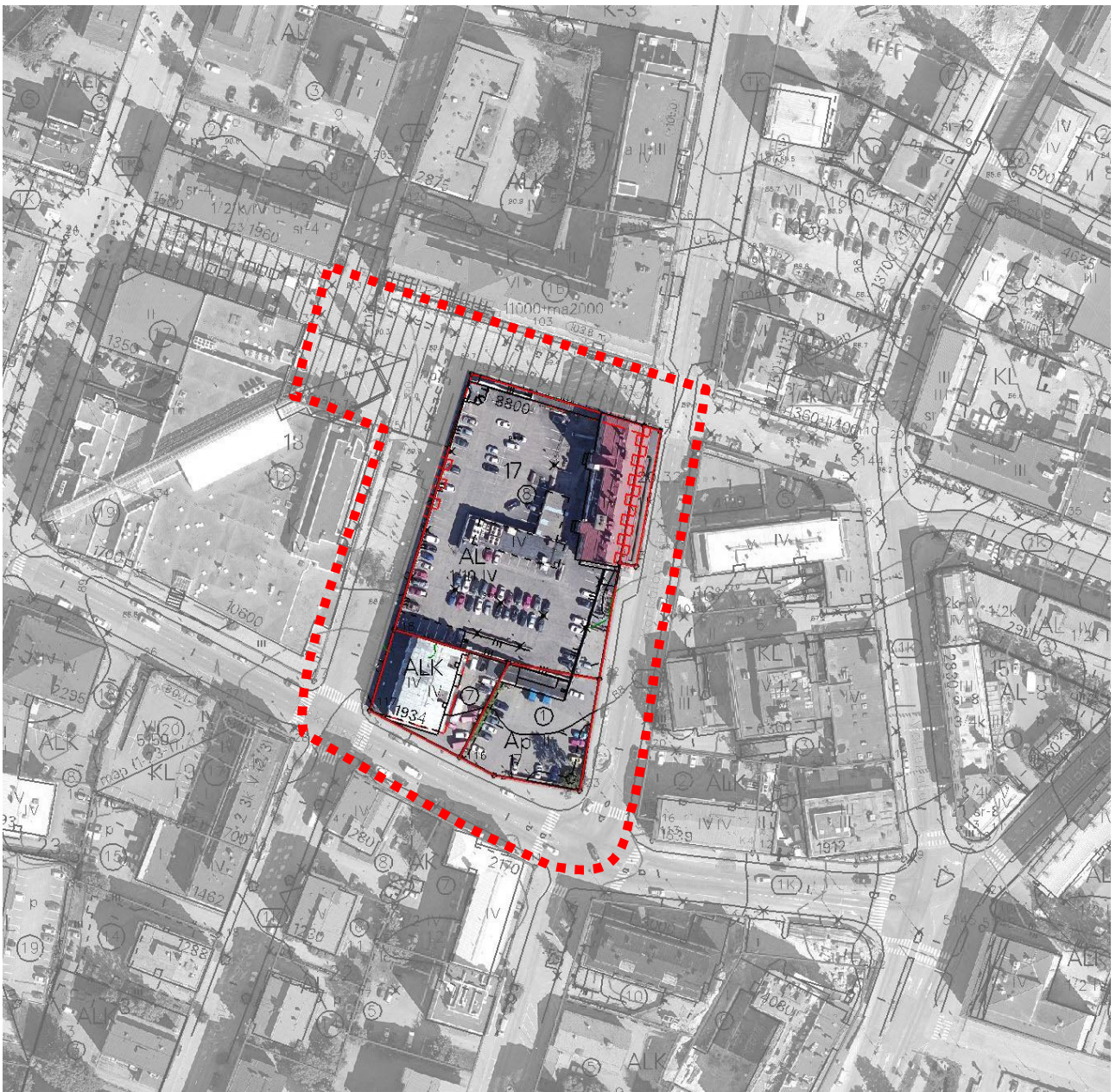
Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Raasakka ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

Tämä asiakirja LAPELY/3818/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument  
LAPELY/3818/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Raasakka Hannu 02.05.2024 10:09  
Ratkaisija Ruokanen Leena 02.05.2024 10:17



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA kortteli 17 ja katualuetta



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

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.**

## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue on Rovaniemen 1. kaupunginosan kortteli 17 kokonaisuudessaan, joka koostuu tontista 1 (pinta-ala 1152m<sup>2</sup>), tontista 2 (pa 983 m<sup>2</sup>) ja tontista 8 (4892 m<sup>2</sup>); yhteensä 7027 m<sup>2</sup>.

Korttelin lisäksi suunnittelualue sisältää ympäröivät katualueet, jotka ovat idässä Korkalon-, etelässä Pekan-, lännessä Maakunta- ja pohjoisessa Koski-



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti, suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

## ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

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

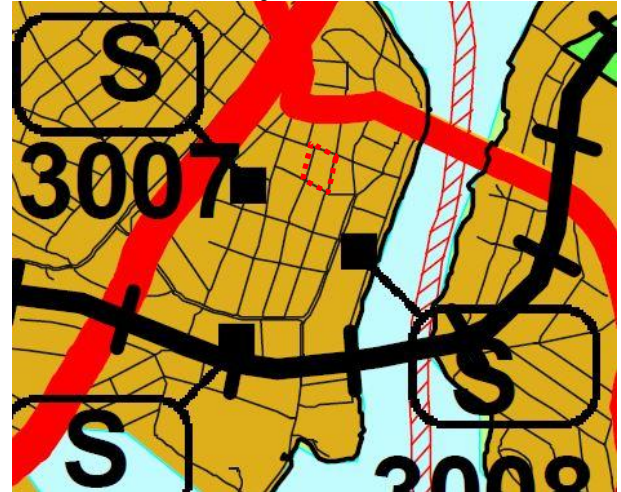
Tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio mahdollisimman hyvin alueen ominaispiirteet. Tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen kaupunkitilaa, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, viihtyisiä ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevaa kaupunkiaukiota, joka tunnetaan nimillä Sampo- ja Lordiaukio, laajennetaan siten, että toritoiminnot ovat alueelle sijoitettavissa.

## SUUNNITTELUN TAUSTAA

Kortteli sijaitsee kaupunkirakenteen ytimessä, jossa on kysyntää erikoisliiketoiltoille, ravintolapalveluille, päivittäistavara-kaupalle ja asumisen palveluille. Alue soveltuu hotellirakentamiselle.

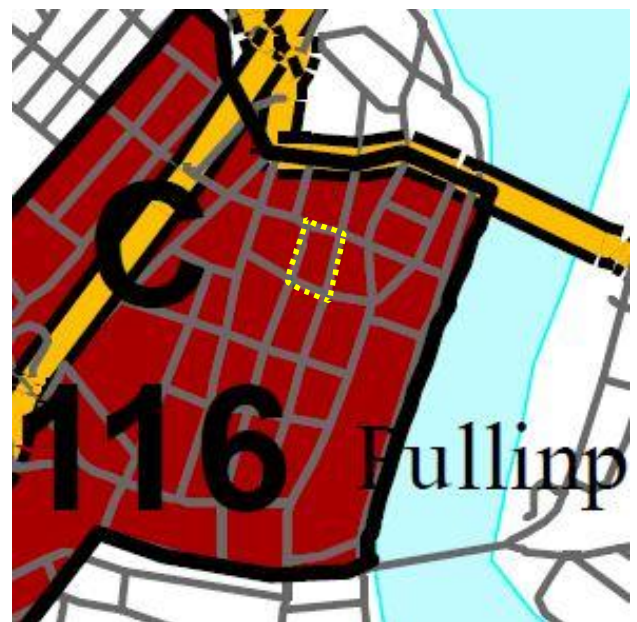
## ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

### Rovaniemen vaihe- ja maakuntakaava



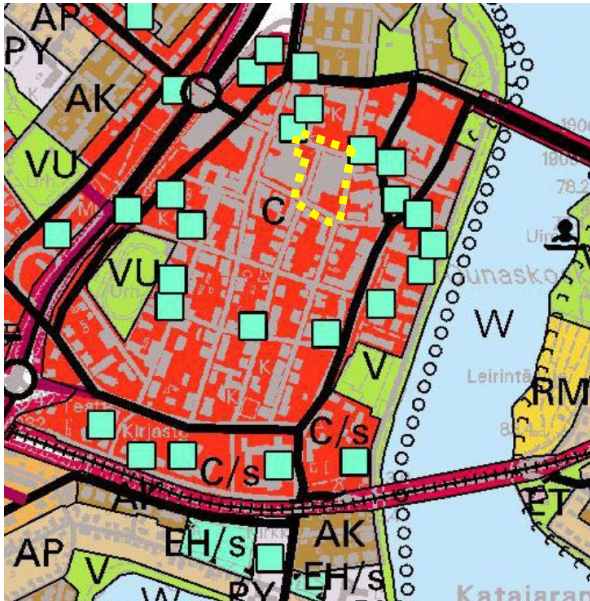
Kuva 3. Ote Rovaniemen maakuntakaavasta.

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2001 vahvistettuun Rovaniemen maakuntakaavaan. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu ympäristöministeriön 26.5.2010 vahvistamaan Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan, jossa alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C). Aluetta koskee määräys: *”Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoisen kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen”*.



Kuva 4. Ote Rovaniemen vaihemaakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.

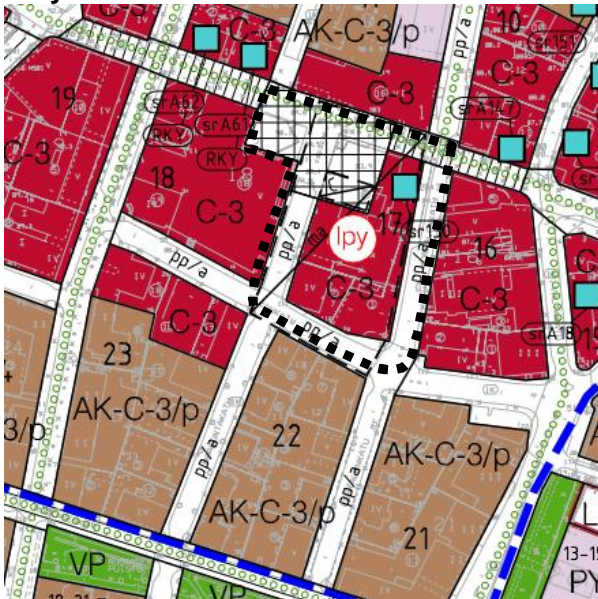
## Rovaniemen yleiskaava 2015



Kuva 5. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015:stä, suunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.

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

## Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava



Kuva 6. Ote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

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

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

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

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

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

Torin sijoittuminen on esitetty kuvassa 6., ote osayleiskaavakartasta, ja osayleiskaavaselostuksen sivulla 96 todetaan seuraavaa: *Kaupattorin sijoittaminen Lordin aukiolle tukee keskustan veto-voimaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee valmistella kehittämissuunnitelma ja tarvittavat sopimukset.*

Lisäksi suunnittelualueen kohdalla on merkintä maanalainen tila (ma).

## Asemakaava



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

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



## SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Alue muodostuu kolmesta kiinteistöstä seuraavasti. Tontti 1 on pysäköintialue, joka katualueen suuntaan on rajattu osittain puurakenteisella aidalla. Tontilla 2 sijaitsee Asunto Oy Rova-Pekan hallinnoima nelikerroksinen asuinkerros- ja liiketalo (29 asuntoa ja Roi Club -baari). Kiinteistö Oy Lapinmaan omistamalla tontilla 8 toimivat seuraavat ravintolat ja erikoisliikkeet: Uitto pub, päivittäistavarakauppa Sale, ravintola Rosso kahvila Coffee House, vaatekauppa Pukumies ja baari Hemingway's. Korttelin rakennettu kerrosala on noin 11000 k-m<sup>2</sup> ts. korttelitehokkuus  $e_k = 1.58$ .

Alue sijaitsee kaukolämpöverkoston ja muun yhdyskuntainfran piirissä.

### MAANOMISTUS JA VUOKRAUS

Suunnittelualueen omistus jakautuu seuraavasti: tontit 1 ja 8: Kiinteistö Oy Lapinmaa ja tontti 2: Asunto Oy Rova-Pekka

### SUOJELTAVAT KOHTEET, RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava edellyttää, että *asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen*. Alueella sijaitseva Kiinteistö osakeyhtiö Lapinmaan monikäyttörakennus on valmistunut pian sodan päättymisen jälkeen vuonna 1948 ja muutettu 1970.

### TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Tutkitaan alueen soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja niiden yhdistelmiin (esim. AK, KL-, K-, KM-alaindekseineen). Tutkitaan erilaisten rakennusoikeusmäärien (tehokkuus,  $e_k$  = korttelitehokkuus eli rakennusalan suhde korttelin pinta-alaan) ja kerroslukujen vaikutuksia kaupunkikuvaan. Lisäksi tarkastellaan eri käyttötarkoitussyhdistelmien vaikutuksia pysäköintipaikkatarpeeseen (1/50 – 1/100 ap/k-m<sup>2</sup>) ja toteuttamisen mahdollistavia pysäköintitarkaisuja.

0: Asemakaavaa ei muuteta

1-vaihtoehto, kerrosluku II-XII

2-vaihtoehto, kerrosluku II-XVI

3-vaihtoehto, kerrosluku II-XXIV

### OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

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

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

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään suunnittelutyön aikana.

### Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lapin Pelastuslaitos
- Maakuntamuseo
- Kaupunginhallitus
- Lautakunnat (tekninen lautakunta, ympäristö-  
lautakunta, vapaa-ajanlautakunta, perusturva-  
lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien ja sen näkemä-  
alueeseen kuuluvien kiinteistöjen maanomista-  
jat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset

Muut

- Napapiirin Vesi ja Energia Oy (NeVe)
- Alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan toimesta, muutoshakemus on päivätty 11.6.2018.

#### Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa, rakennussuojelun tarve ja hakijan tavoittelema tavanomaista suurempi kerros määrä ts. rakennuskorkeus edellyttää, että viranomaisyhteistyö järjestetään.

#### Käynnistysvaihe

Kortteli on määritelty kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa vaikutuksiltaan merkittäväksi. Tästä johtuen Kaupungin hallitus käsittelee Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 24.9.2018, jonka jälkeen OAS asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi lokakuussa 2018 Osviittaaan 14 vrk:ksi sekä Kaavatorille ([www.rovaniemi.fi/kaavatori](http://www.rovaniemi.fi/kaavatori)), jona aikana osallisilla on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä asiasta.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille, Lapin Kansassa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnokset asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi helmi-maaliskuussa 2019, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Tavoitteena on, että kaavaluonnoksista teetetään

yksiväriset pienoismallit (1:500), jotta eri ratkaisumallien ominaispiirteet ja keskinäiset eroavaisuudet tulevat mahdollisimman selkeästi esiin. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

#### **Ehdotusvaihe**

Asetetaan julkisesti nähtäville kuukauden ajaksi kevättalven 2019 aikana sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

#### **Hyväksymisvaihe**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

#### **TAVOITEAIKATAULU**

Tavoitteena on saada asemakaavan luonnos nähtäville kevättalvella 2019, muutosehdotus keväällä 2019 ja kaava lainvoimaiseksi vuoden 2019 loppuun mennessä.

#### **PALAUTTEEN ANTAMINEN**

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteella:

**Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.**

#### **TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS**



# Rovaniemi

PL 8216, 96101 Rovaniemen kaupunki  
Käyntiosoite: Hallituskatu 7  
[www.rovaniemi.fi](http://www.rovaniemi.fi)

#### **YHTEYSHENKILÖT**

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi  
040 578 9283, [markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi](mailto:markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi)

Kaavoitusarkkitehti Sipi Hintsanen  
050 562 6314, [sipi.hintsanen@rovaniemi.fi](mailto:sipi.hintsanen@rovaniemi.fi)

#### **OAS:N PÄIVITYSHISTORIA**

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Kiinteistö Oy Lapinmaa	<b>11.6.2018</b>
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavoituspäätös	<b>24.9.2018</b>
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	<b>10/2018</b>
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnokset nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	<b>2-3/2019</b>
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	5/2019
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	5/2019
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	6-7/2019
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	10/2019
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	11/2019
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

**SITOWISE**

# Lapinmaa ja Rova-Pekka - tuulisuusselvitys

**5.2.2024**

**EERO PUURUNEN, LEONARDO SORIA HERNANDEZ JA  
LOVIISA LUOMA**

# Tiivistelmä

Tässä selvityksessä tarkastellaan Lapinmaa-hotellihankkeen ja Rova-Pekka -asuinkeuhkualohankkeen vaikutuksia niitä ympäröivien katualueiden tuulisuuteen.

Kohdealue sijaitsee Rovaniemen keskustassa, tiiviin kaupunkirakenteen ympäröimänä. Kuten seuraavalla sivulla oleva nykytilanteen mallinnuksen kuva osoittaa, alue ei ole nykyisellään erityisen altis tuulisuudelle.

Selvitys toteutettiin numeerisen virtausmallinnuksen eli "virtuaalisen tuulitunnelin" avulla.

Kuten on tyypillistä korkean rakentamisen yhteydessä, katualueen tuulisuus tulee lisääntymään hankkeiden toteuttamisen myötä. Tämä on seurausta siitä, että ympäristöään korkeampien rakennusten julkisivuihin osuvista ilmavirroista osa ohjautuu kohti katutasoa.

Suunnitelman mallinnus osoittaa, että tuulisuus lisääntyy hankkeiden etelä-, länsi- ja pohjoispuolilla (Pekankadulla, Maakuntakadulla ja Koskikadulla).

Voimakkainta tuulisuus on korttelin luoteis- ja pohjoispuolien jalankulkualueilla, Lordin aukiolla ja Koskikadulla.

Näiden alueiden tuulisuus on seurausta ennen kaikkea vallitsevien lounais- ja etelätuulien ohjautumisesta katutasoon.

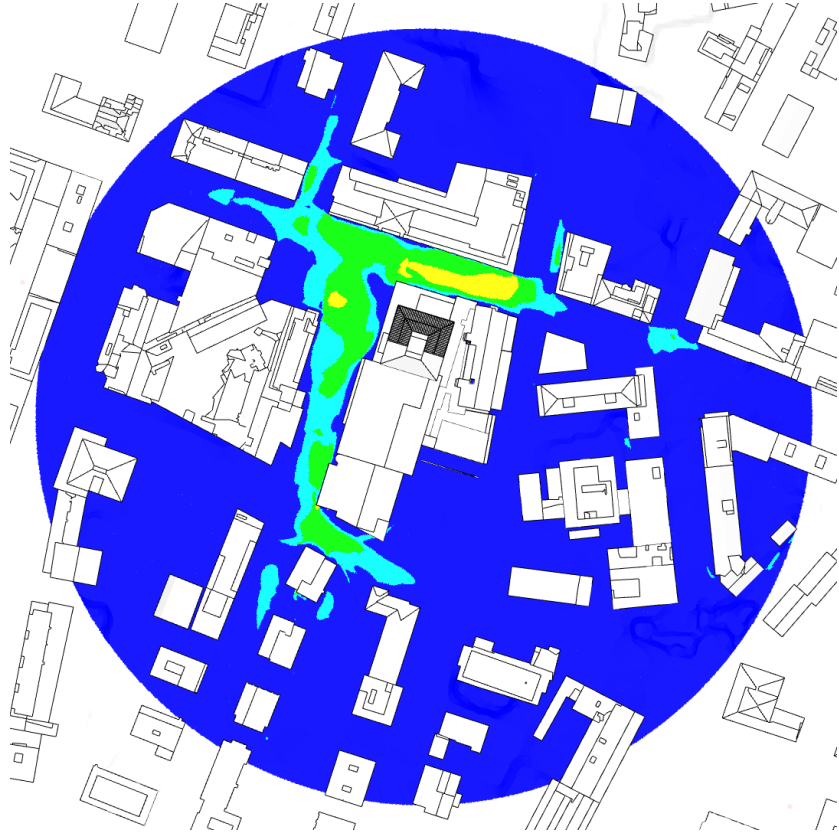
Mallinnuksen perusteella lähes koko tarkastelualue on nykytilanteessa kaikille toiminnoille soveltuvaa, vähätuulista aluetta. Uusien rakennusten myötä tilanne on muuttumassa siten, että kaikki ulkoalueet eivät enää sovellu pitkäaikaiseen oleiluun. Seuraavan sivun kuvassa näkyvät keltaiset alueet voivat ajoittain olla epämiellyttävän tuulisia, erityisesti alueella pyörällä kulkevien näkökulmasta. Käytetyn standardin perusteella alueella ei kuitenkaan ilmene vaarallista tuulisuutta.

Tuloksia tarkastellessa on oleellista ymmärtää, että Suomessa ei ole säännöksiä tuulimallinnusten toteutustavasta, tulkinnasta, tai tuulisuuden raja-arvoista. Tämä selvitys on toteutettu tuulisuuden

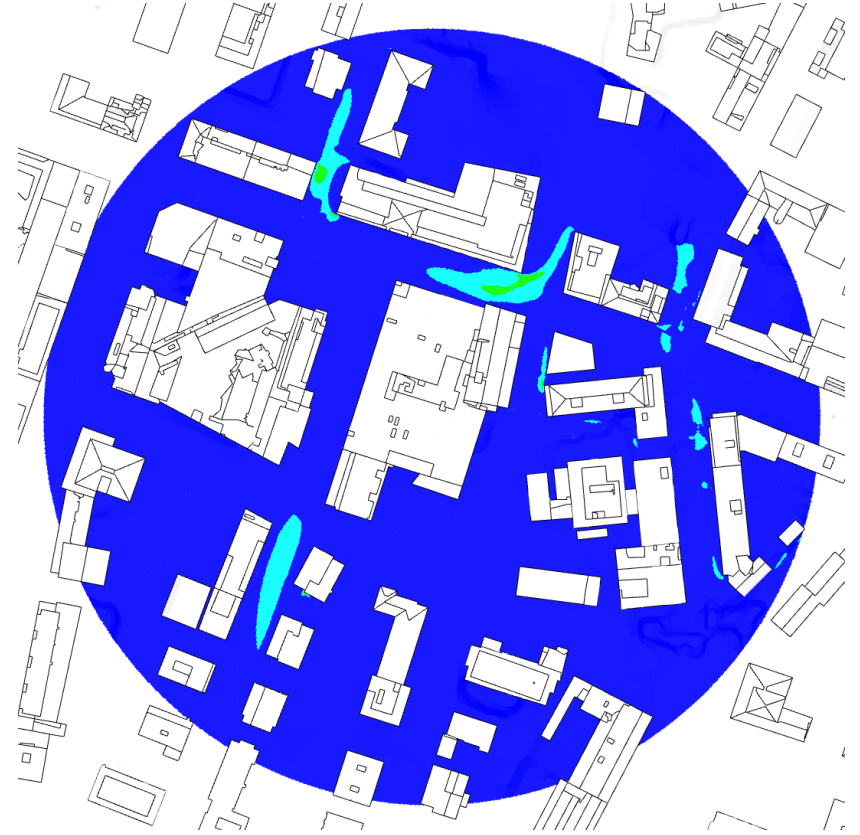
arvioinnin kärkimaan, Alankomaiden NEN 8100 -standardin mukaisesti.

Mikäli alueen tuuliolosuhteita halutaan parantaa ilman merkittävää muutosta rakennusten massoitteluun, olisi keskeisin suositus lisätä rakennusten julkisivuihin vaakasuuntaisia ulokkeita, jotka estävät tuulen siirtymistä katutasoon. Myös pedestaaliosan lisäämisellä Rova-Pekkaan tai Lapinmaan sisäänkäyntikatoksen laajentamisella olisi vastaava vaikutus. Koska Lapinmaa on rakennuksista korkeampi ja koska sen julkisivuissa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä, voidaan Lapinmaan vaikutusta tuulisuuteen pitää Rova-Pekkaa suurempana.

Tuulisuutta voidaan torjua myös katutasossa, muun muassa lisäämällä puita tai luomalla tuulensuojarakenteita paikallisesti, erityisesti pitkäaikaiseen oleiluun tarkoitettujen alueiden ympärille.



Kuva 1 – Tuuliviihtyyvyys, Suunnitelma



Kuva 2 – Tuuliviihtyyvyys, Nykytilanne

Tulosten tulkintaa avataan tarkemmin sivulla 8.

# Selvityksen tilaaja ja toteuttajat



## Tilaaja

Hankkeiden edustaja

*Levelco Oy*

Petri Piirala

## Toteuttaja

*Sitowise Oy*

Eero Puurunen,

Leonardo Soria-Hernandez ja

Loviisa Luoma

# Sisällysluettelo

1 Johdanto	6
2 Selvityksen tulokset	7
2.1 Tulosten tulkitseminen	8
2.2 Huomioita tuloksista	10
3 Suosituksia jatkotoimenpiteistä	15
3.1 Keinoja tuulisuuden vähentämiseen	16
4 Selvityksen toteutustapa ja lähtötiedot	17
4.1 Analyysin toteutustapa	18
4.2 3D -mallin valmistelu	19
4.4 Numeerisesta virtausmallinnuksesta	20
4.4 Tuulisuuden lähtötiedoista	21
Liitteet	
Liite 1 Simulaatioiden tulokset eri tuulensuunnilla	



# 1 Johdanto

Tämä tuulisuusselvitys toteutettiin tammi-helmikuussa 2024.

Tuulisuusselvityksen tavoitteena oli arvioida ja (tarpeen mukaan) kehittää alueen katutason tuuliolosuhteita ulkotiloissa oleskelevan ihmisen näkökulmasta.

Tässä selvityksessä tarkastellaan Lapinmaa-hotellihankkeen ja Rova-Pekka - asuinkerrostalohankkeen vaikutuksia niitä ympäröivien katualueiden tuulisuuteen. Kohdealue sijaitsee Rovaniemen keskustassa, tiiviin kaupunkirakenteen ympäröimänä. Alue ei ole nykyisellään erityisen altis tuulisuudelle.

Yleisenä tuuliolosuhteiden minimivaatimuksena voidaan pitää sitä, että ulkotilojen tuuliolosuhteet eivät

muodostu tyypillisillä tuulen nopeuksilla vaarallisiksi oleiluun tarkoitetuilla alueilla. Pyrkimyksenä oli tämän ohella varmistaa, että erityisesti tuulisuudelle alttiille toiminnoille (pitkäaikainen ulko-oleilu ja pyöräily) pystytään tarjoamaan hyvät tuuliolosuhteet.

Analyysi toteutettiin numeerisen virtausmallinnuksen, eli ”virtuaalisen tuulitunnelin” avulla. Simuloinnit tehtiin kahdeksalle ilmansuunnalle ja tulokset koostettiin tilastollisen analyysin pohjalta, hyödyntäen pitkän aikavälin tuulisuusdataa.

Katutason tuulisuuden arviointiin ei Suomessa ole kansallista standardia tai raja-arvoja. Esimerkiksi meluvaikutusten arviointiin verrattuna tuulisuudelle on

huomattavasti haastavampaa asettaa selkeitä tavoitteita. Näin ollen tuulisuusselvityksen tuloksia tulee tulkita keskustellen hankeryhmän kanssa.

Tässä selvityksessä simulaatioiden tuloksia tulkittiin tuulisuuden arvioinnin kärkeen, Alankomaiden NEN 8100 - standardin mukaisesti.

## 2 Selvityksen tulokset



# 2.1 Tulosten tulkitseminen

Seuraavilla sivulla esitetyt tulokset perustuvat tuuliviihtyvyyden luokitteluun Alankomaiden standardin NEN 8100 mukaisesti. Tuulisuusluokat (luokat on esitetty oheisissa taulukoissa) pohjautuvat pitkän aikavälin tuulisuustietoon ja tämän yhdistämiseen eri ilmansuuntien simulaatioiden tuloksiin.

Tuuliviihtyvyydelle ja turvallisuudelle ei ole yhtä oikeaa tarkastelutapaa. Suomessa ei myöskään ole käytössä yleisesti sovittuja standardeja tai raja-arvoja tuuliolosuhteiden arviointiin.

Tässä raportissa esitetyt tuulisuusarvot kuvaavat tuulisuutta muista kokemuksistamme erillisenä ilmiönä. Kokemuksemme tuulisuudesta kytkeytyvät vahvasti mm. lämpöviihtyvyyteen. Tämä selvitys ei anna suoraa kuvaa tuulen vaikutuksista tästä näkökulmasta. On mainitsemisen arvoista, että tuulisuuden vaikutukset eivät aina ole negatiivisia. Talvipäivinä tuuli tekee pakkasesta purevampaa ja syksyllä tuuleen yhdistyvät sateet kiusaavat kadulla kulkijaa, mutta kesähelteellä tuulen henkäys voi tuoda kaivattua viilennystä. Tuulen suotuisat vaikutukset tulevat tulevina vuosikymmeninä korostumaan mitä todennäköisimmin nykyistä enemmän, johtuen ilmastomuutoksesta ja ylistyvistä hellejaksoista.

**Taulukko 1**  
**Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan**

P (U>5 m/s)*	Viihtyisyysluokka	Soveltuvuus ei aktiviteetteihin		
		Juokseminen	kävely	istuminen
< 2,5	<b>A</b>	hyvä	hyvä	hyvä
2,5 – 5	<b>B</b>	hyvä	hyvä	välttävä
5 – 10	<b>C</b>	hyvä	välttävä	huono
10 – 20	<b>D</b>	välttävä	huono	huono
> 20	<b>E</b>	huono	huono	huono

**Taulukko 2**  
**Tuulisuuden turvallisuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan**

P (U>15 m/s)*	Viihtyisyysluokka	Vaarallisten olosuhteiden riski
< 2,5	<b>A</b>	Ei riskiä
10 – 20	<b>B</b>	Kohtalainen riski
> 20	<b>C</b>	Suuri riski

\*todennäköisyys, että annettu tuulen nopeuden raja-arvo ylittyy

Edellisellä sivulla esitetty tuuliviivityvyyden arviointitapa (taulukko 1) pohjautuu tuulen nopeuden raja-arvoon 5 m/s.

Tuuliturvallisuuden arviointi (taulukko 2) pohjautuu puolestaan tuulen nopeuden raja-arvoon 15 m/s. Kuten oheisesta taulukosta 3 voidaan todeta, 15 m/s ei edusta vielä varsinaisesti vaarallista tuulen nopeutta.

Arviointikriteeristö pohjaa kuitenkin ajatukseen, että pidemmän aikavälin tuulen ollessa kovaa, voi puuskittainen tuuli olla myrskylukemia vastaavalla tasolla. Ilmatieteenlaitos kuvaa asiaa seuraavasti: "Tutkimusten perusteella tiedetään, että hetkelliset lyhytaikaiset, 5–10 sekunnin tuulen puuskat ylittävät 10 minuutin keskituulen nopeuden säätilanteesta riippuen noin 1,5-kertaisina, enimmillään noin 2-kertaisina."\*

**Taulukko 3**  
**Tuulen voimakkuuden arvioiminen\***

Tuulen nopeus (m/s)	Tuulen nimitys	Tuulen vaikutus maalla	Tuulen vaikutus merellä
4–5	Kohtalaista	Puiden lehdet ja lehvät liikkuvat. Kevyt lippu suoristuu.	Aallon harjat murtuvat silloin tällöin. Läpinäkyvää vaahtoa aallon harjalla.
6–7	Kohtalaista	Pienet oksat heiluvat. Nostaa maasta pölyä ja irtonaisia paperin palasia.	Pitkähköjä aaltoja. Vaahtopäitä, jotka kohahtelevat.
8–10	Navakkaa	Pienehköt lehtipuut heiluvat. Järvenselällä vaahtopäitä	Aallon harjat kauttaaltaan valkoisina vaahtopäinä. Meri kohisee jatkuvasti.
11–13	Navakkaa	Suuret oksat heiluvat. Tuuli suhisee sattuessaan taloihin ja kiinteisiin esineisiin.	Aaltojen vaahto leviää. Meri kohisee kumeasti.
14–16	Kovaa	Puut heiluvat. Tuulta vasten kulkeminen vaikeaa.	Aaltojen huiput murtuvat. Vaahto järjestyy tuulen suuntaisiksi juoviksi. Kohina kuuluu kauas.
17–20	Kovaa	Katkoo puiden oksia. Ulkona liikkuminen vaikeaa.	Aallot pitkiä ja verraten korkeita. Vaahto tiheinä tuulen suuntaisina juovina.
21–24	Myrskyä	Katkoo puita. Vaurioittaa heikohkoja rakennuksia, irrottaa kattotiiliä ja särkee savupiipun hattuja.	Aallot korkeita. Aaltojen pärske huonontaa näkyvyyttä hiukan. Meri pauhaa.

\*Lähde: Ilmatieteenlaitos.fi/tuulet

## 2.2 Huomioita tuloksista

Suunnitelman mallinnus (kuvassa 3) osoittaa, että tuulisuus lisääntyy hankkeiden etelä-, länsi- ja pohjoispuolilla (Pekankadulla, Maakuntakadulla ja Koskikadulla). Voimakkainta tuulisuus on korttelin luoteis- ja pohjoispuolien jalankulkualueilla, Lordin aukiolla ja Koskikadulla.

Näiden alueiden tuulisuus on seurausta ennen kaikkea vallitsevien lounais- ja etelätuulien ohjautumisesta katutasoon.

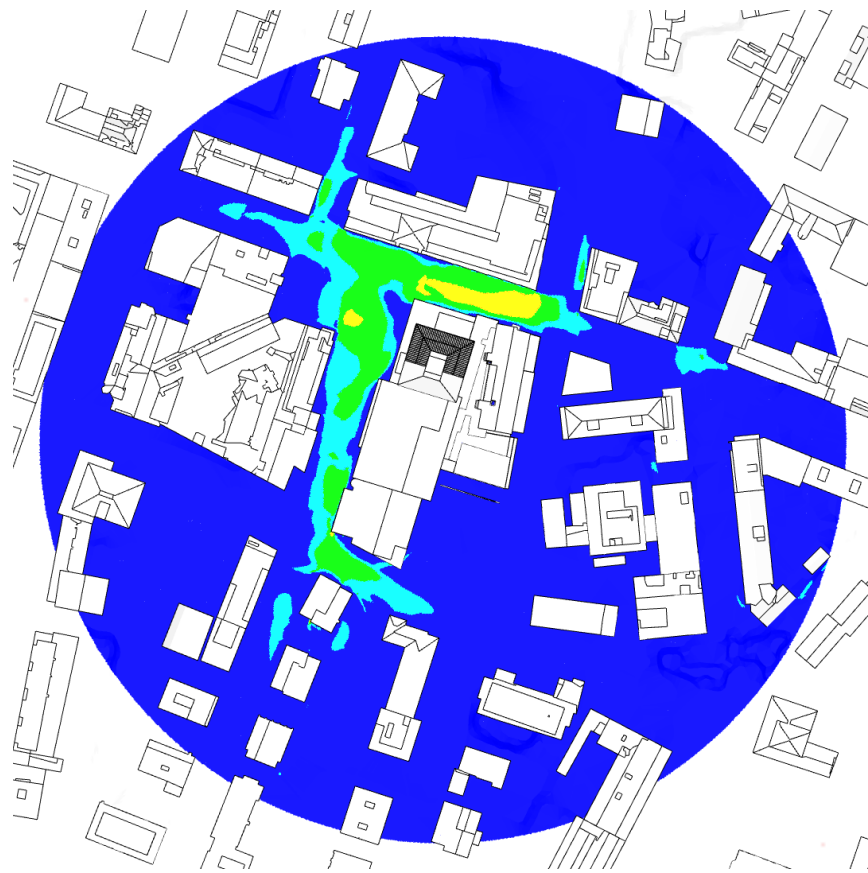
Mallinnuksen perusteella lähes koko tarkastelualue on nykytilanteessa kaikille toiminnoille soveltuvaa, vähätuulista aluetta. Uusien rakennusten myötä tilanne on muuttumassa siten, että kaikki ulkoalueet eivät enää sovellu pitkäaikaiseen oleiluun. Kuvissa 3 ja 4

näkyvät keltaiset alueet voivat ajoittain olla epämiellyttävän tuulisia, erityisesti alueella pyörällä kulkevien näkökulmasta. NEN 8100 -standardin perusteella alueella ei kuitenkaan ilmene vaarallista tuulisuutta (kuva 5).

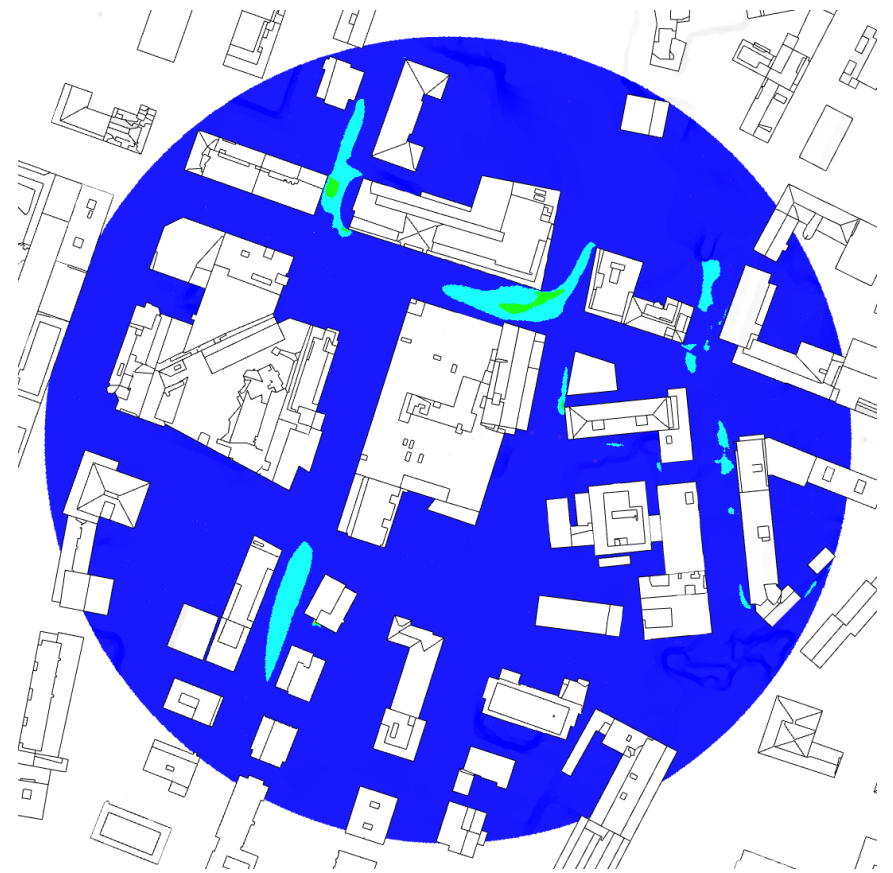
Näiden alueiden tuulisuus on seurausta ennen kaikkea vallitsevien lounais- ja etelätuulien ohjautumisesta katutasoon. Kuva 6 esittää, miten virtaukset siirtyvät katutasoon uusien rakennusten julkisivuista. Koska Lapinmaa on rakennuksista korkeampi ja koska sen julkisivuissa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä, voidaan Lapinmaan vaikutusta tuulisuuteen pitää Rova-Pekkaa suurempana.

Hankkeiden positiivisia tuuliominaisuuksia ja mahdollisia toimenpiteitä tuulisuuden vähentämiseksi kuvataan luvussa 3.

# Kuva 3: tuuliviihtyvyys – Vertailu nykytilanteeseen



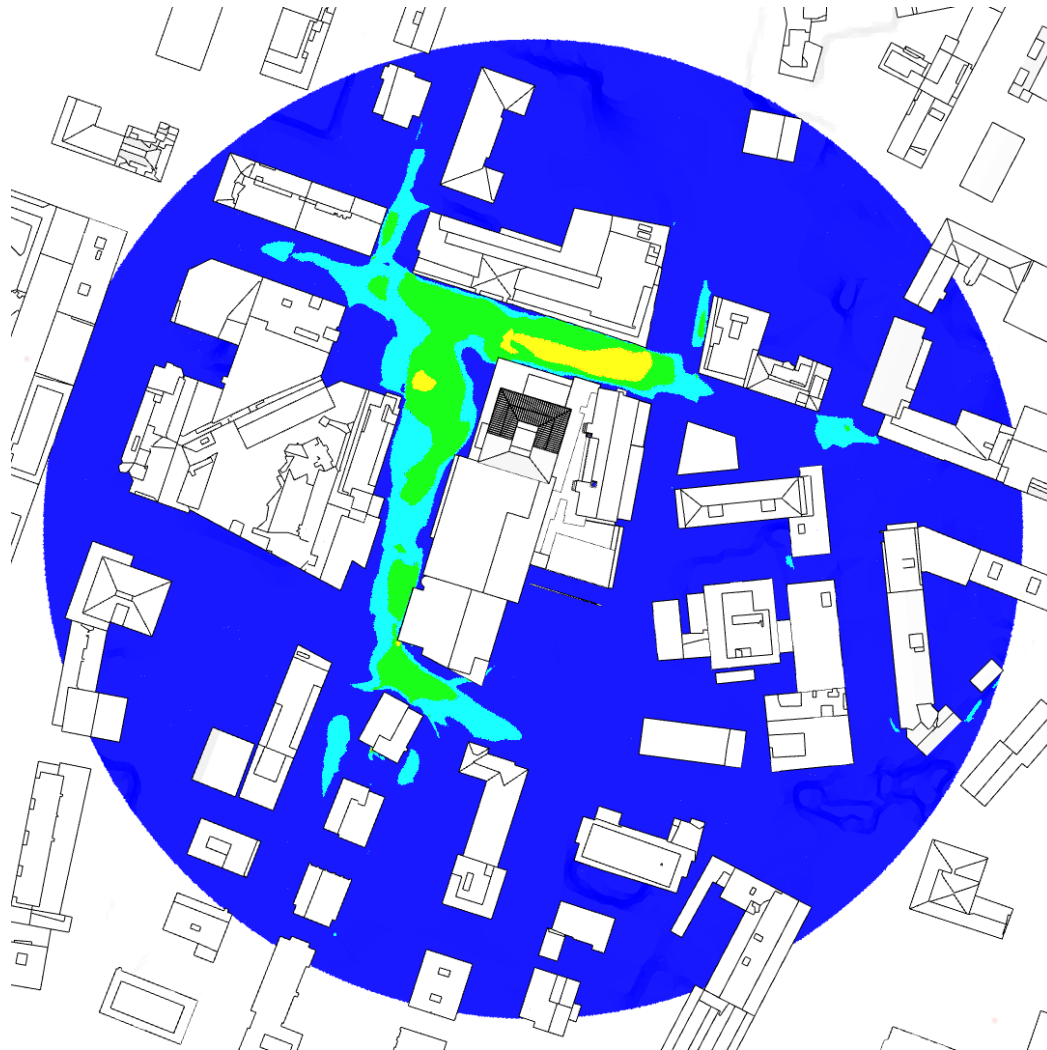
**Suunnitelma**



**Nykytilanne**

# Kuva 4: tuuliviihtyvyys

## Tulokset ja arviointiasteikko



Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

P (U>5 m/s)*	Viihtyisyys- luokka	Soveltuvuus ei aktiviteetteihin		
		Juokse- minen	kävely	istuminen
< 2,5	<b>A</b>	hyvä	hyvä	hyvä
2,5 - 5	<b>B</b>	hyvä	hyvä	välttävä
5 - 10	<b>C</b>	hyvä	välttävä	huono
10 - 20	<b>D</b>	välttävä	huono	huono
> 20	<b>E</b>	huono	huono	huono

\*todennäköisyys, että annettu raja-arvo ylittyy

# Kuva 5: tuuliturvallisuus



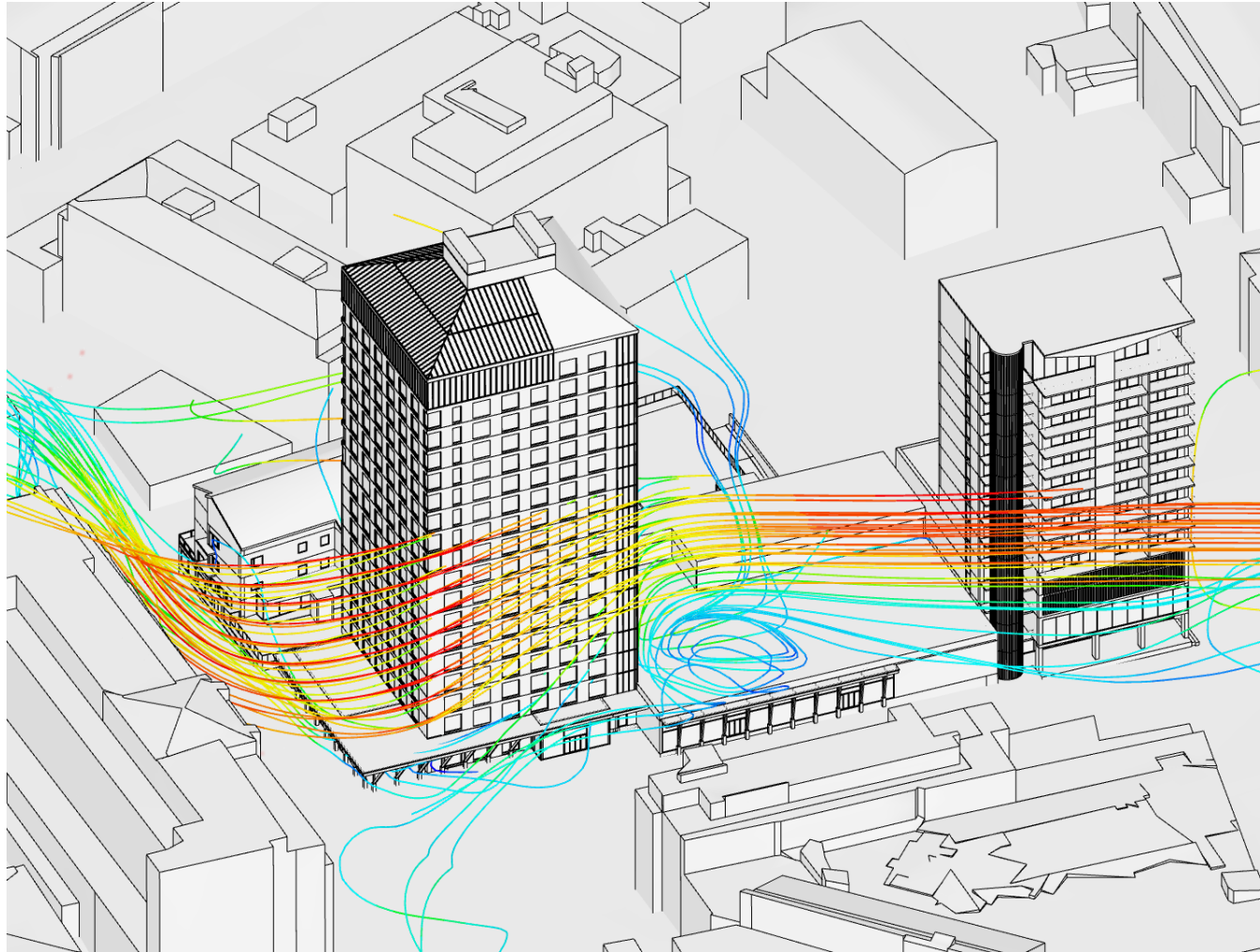
Tuulisuuden turvallisuusluokitukset  
Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

P (U>15 m/s)*	Viihtyisyys- luokka	Vaarallisten olosuhteiden riski
[%]		
< 2,5	<b>A</b>	Ei riskiä
10 - 20	<b>B</b>	Kohtalainen riski
> 20	<b>C</b>	Suuri riski

\*todennäköisyys, että annettu raja-arvo ylittyy



## Kuva 6: Tuulen virtausviivoja lounastuulilla



# 3 Suositusta jatkoimenpiteistä

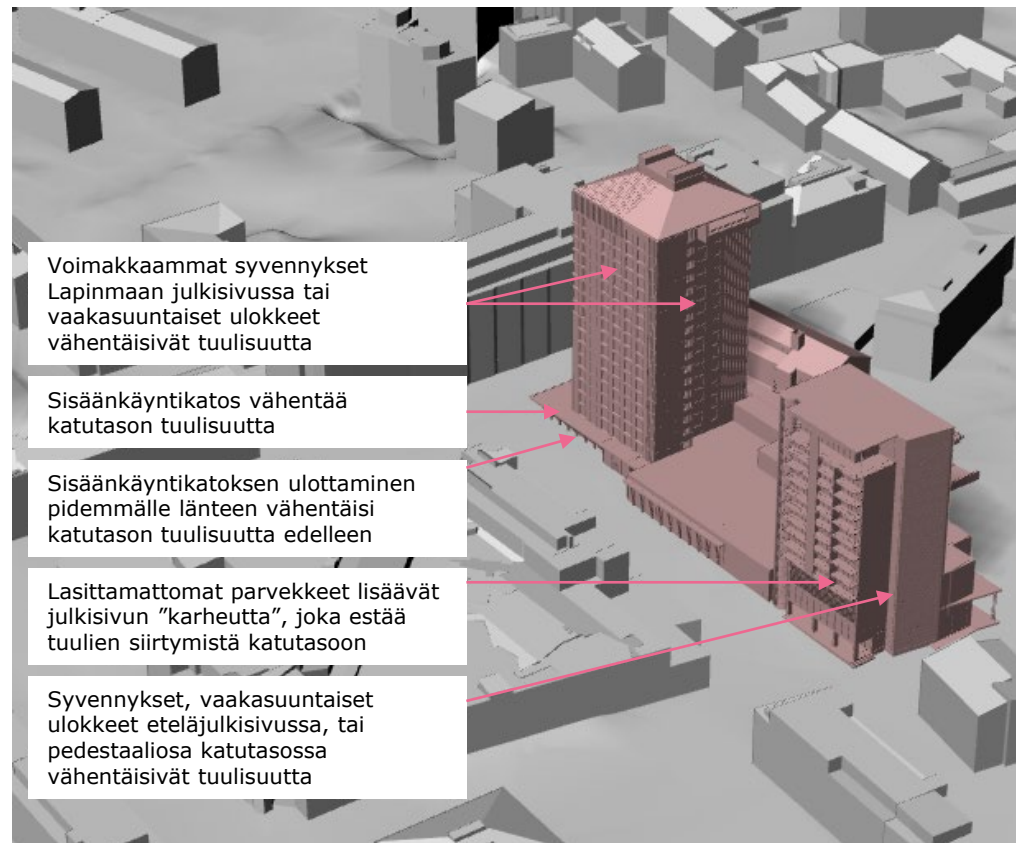


# 3.1 Keinoja tuulisuuden vähentämiseen

Koska Suomessa ei ole käytössä yhtenäistä tuuliolosuhteiden arvioinnin standardia, tämän selvityksen perusteella ei voida yksiselitteisesti todeta, että alueen tuuliolosuhteet ovat "riittävän" tai "riittämättömän" hyvät. Aiheesta on syytä keskustella hankeen eri osapuolten kesken.

Mikäli alueen tuuliolosuhteita halutaan parantaa ilman merkittävää muutosta rakennusten massoitteeluun, olisi keskeisin suositus lisätä rakennusten julkisivuihin vaakasuuntaisia ulokkeita, jotka estävät tuulen siirtymistä katutasoon. Myös pedestaaliosan lisäämisellä Rova-Pekkaan tai Lapinmaan sisäänkäyntikatoksen laajentamisella olisi vastaava vaikutus.

Oheisessa kuvassa esitetään nykyisen suunnitelman hyviä ominaisuuksia ja potentiaalisia keinoja katutason tuulisuuden vähentämiseen.



*Kuva 7 – Hankkeiden tuulisuuden kannalta positiivisia ominaisuuksia ja potentiaalisia toimenpiteitä tuulisuuden vähentämiseksi*

# 4 Selvityksen toteutustapa ja lähtötiedot



# 4.1 Analyysin toteutustapa

Oheinen kaavio esittää tuulisuusanalyysin toteutustavan pääperiaatteet.



Kuva 7 – Mallinnuksen periaatteet

## 4.2 3D -mallin valmistelu

Suunnittelualueen 3D-mallin kokosi Lapinmaa-hankkeen suunnittelija, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy. Rova-Pekan 3D-mallinnuksesta vastasi Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy. 3D-mallia täydennettiin Maanmittauslaitoksen tiedoilla (rakennukset ja maanpinta). Kohdetta ympäröivät rakennukset huomiointiin mallissa n. 500 m etäisyydellä kohteista.



*Kuva 8 – Näkymä 3D-mallista*

# 4.3 Numeerisesta virtausmallinnuksesta

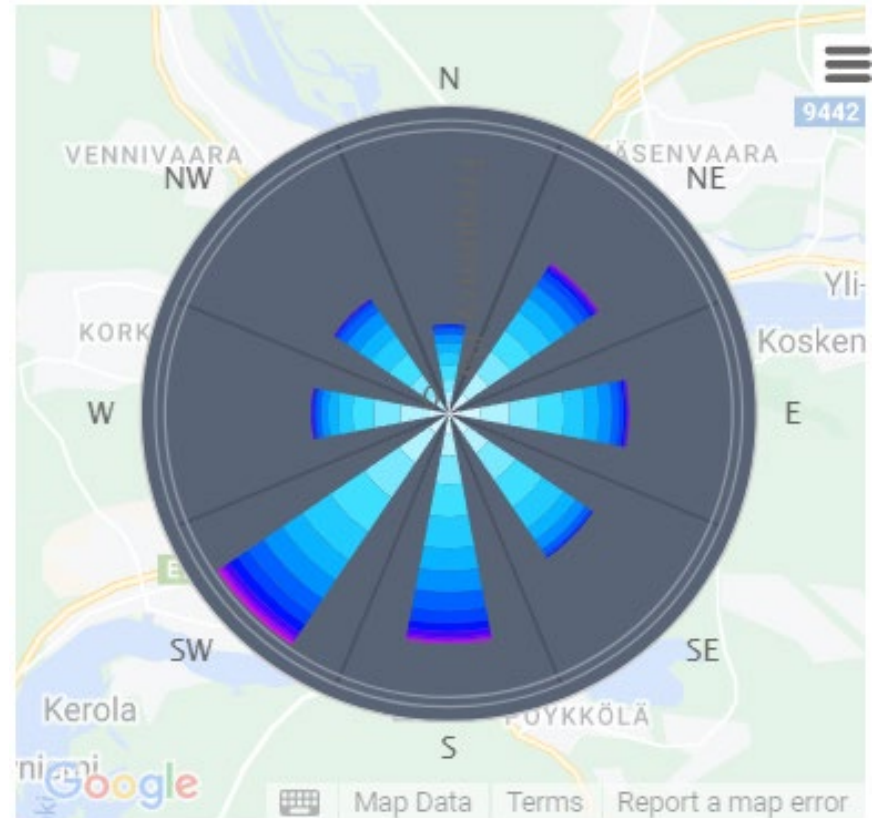
Keskeisiä tietoja numeeristen virtausmallinnusten toteutuksesta:

- Simuloinnit suoritettiin ajasta riippuvana simulointina hila-Boltzmann menetelmällä
- Kohdealueen ympärille muodostetaan virtuaalinen tuulitunneli, joka asetetaan tuulen suunnan mukaisesti
- Simulointia jatketaan kunnes virtaus on läpäissyt tunnelin kolme kertaa
- Keskimääräiset tuuliolosuhteet määritetään simuloinnin viimeisin 20 % ajalta
- Simuloinnin sisäänvirtausprofiilit määritettiin Eurokoodin mukaisesti eri suunnissa vallitsevien maastotyyppien mukaisesti

## 4.4 Tuulisuuden lähtötiedoista

Tuulisuuden lähtötietona käytettiin Ilmatieteenlaitokselta saatua, Rovaniemen lentokentän mittausaseman pitkän aikavälin tietoa. Tämä tieto sopeutettiin paikallisiin olosuhteisiin käyttäen erilaisia maan pinnan karkeuksia eri ilmansuunnissa (edellisellä sivulla mainitut sisäänvirtausprofiilit).

Vallitseva tuulensuunta on lounas. Tyypillisimmin tuulet saapuvat koillinen-kaakko-lounas sektorista.



Kuva 9 – Alueen tuulisuus



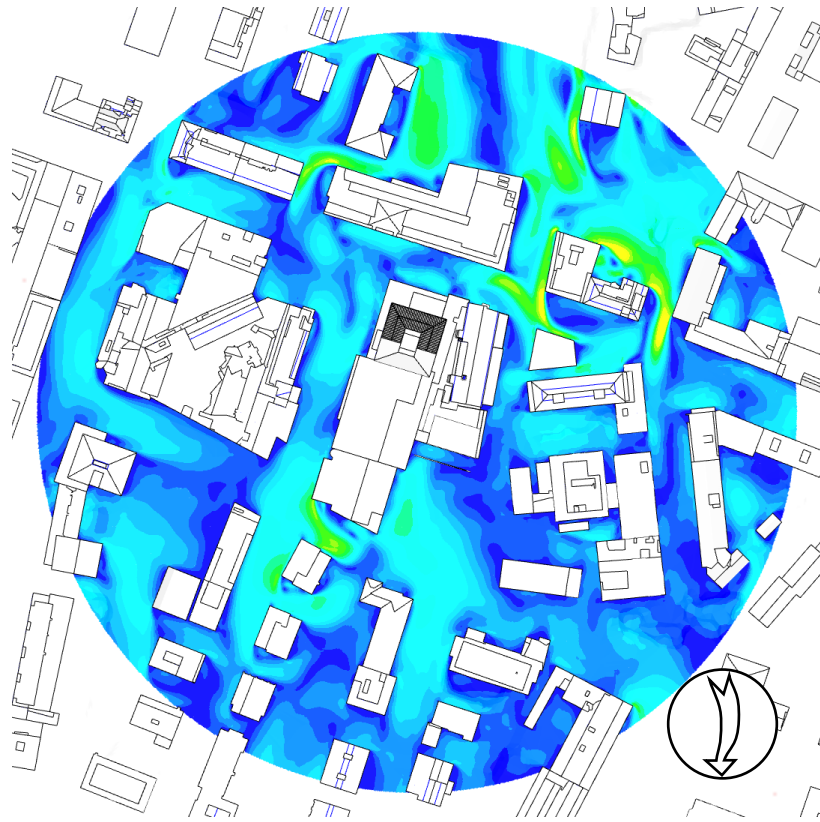
# Liite 1

## Simulaatioiden tulokset eri tuulensuunnilla

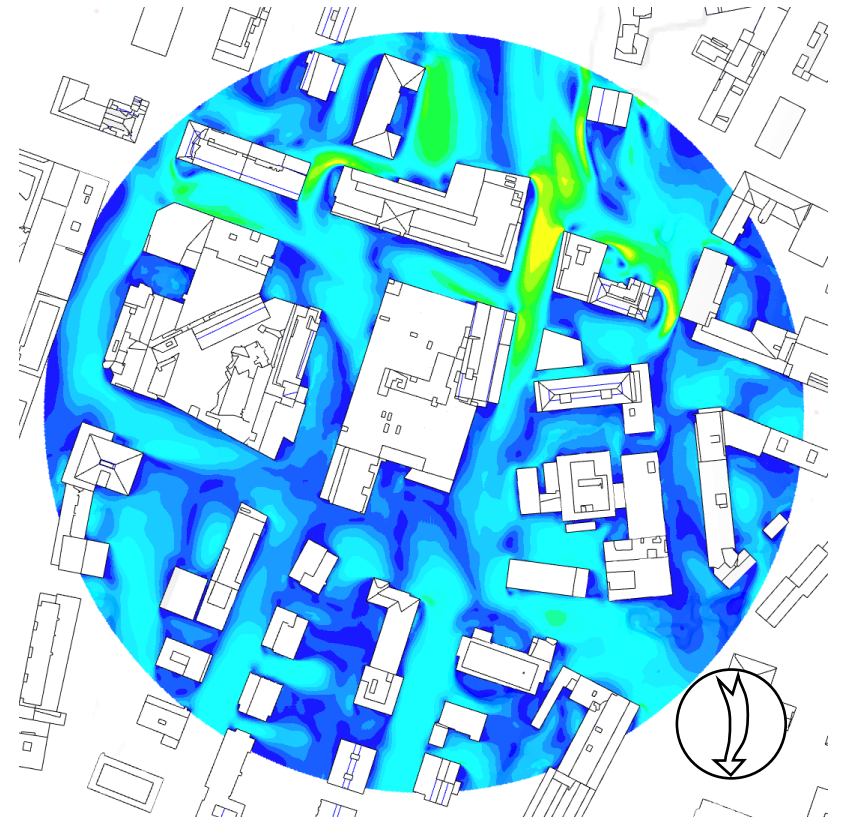
Seuraavilla sivuilla esitetyjä kuvia voidaan hyödyntää eri suuntien tuulen vaikutusten arvioinnissa



# Simulaation tulokset pohjoistuulilla

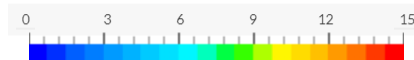


Suunnitelma

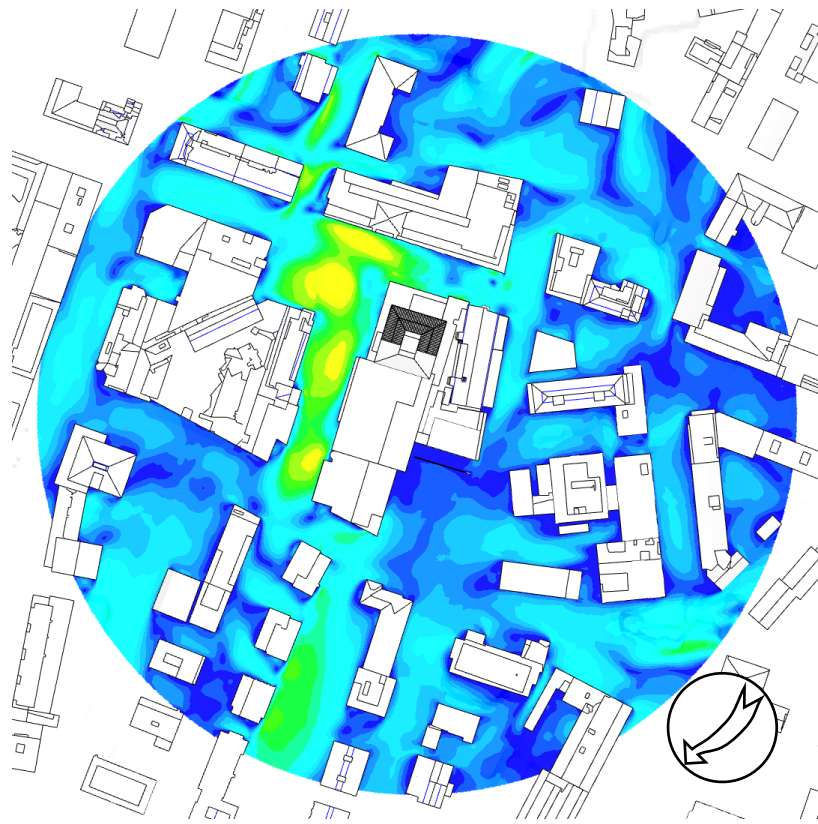


Nykytilanne

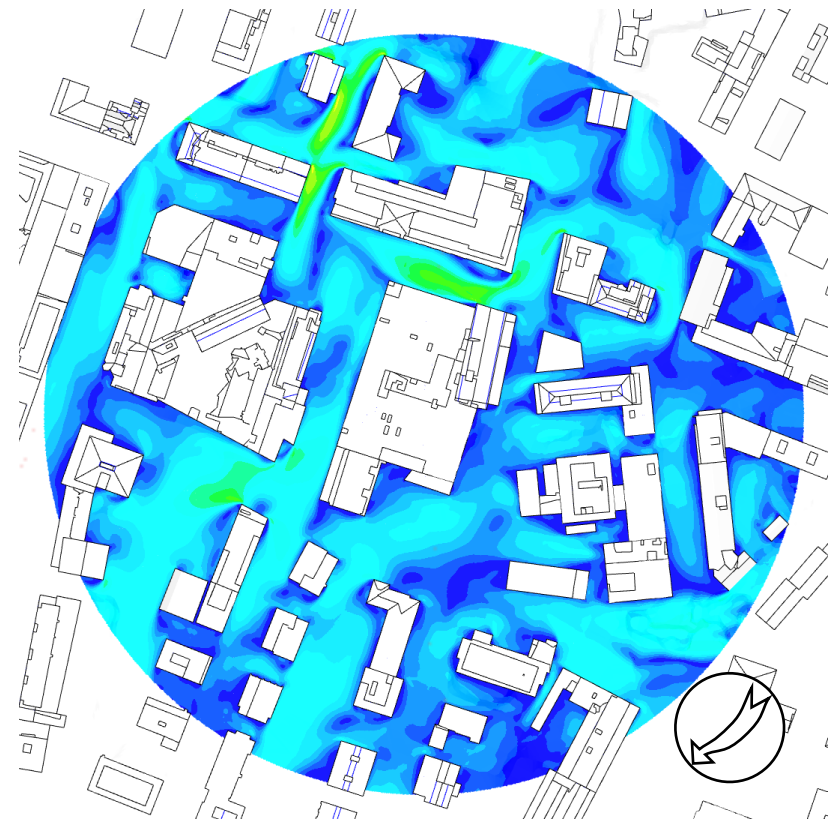
Tuulen nopeus m/s



# Simulaation tulokset koillistuulilla



Suunnitelma

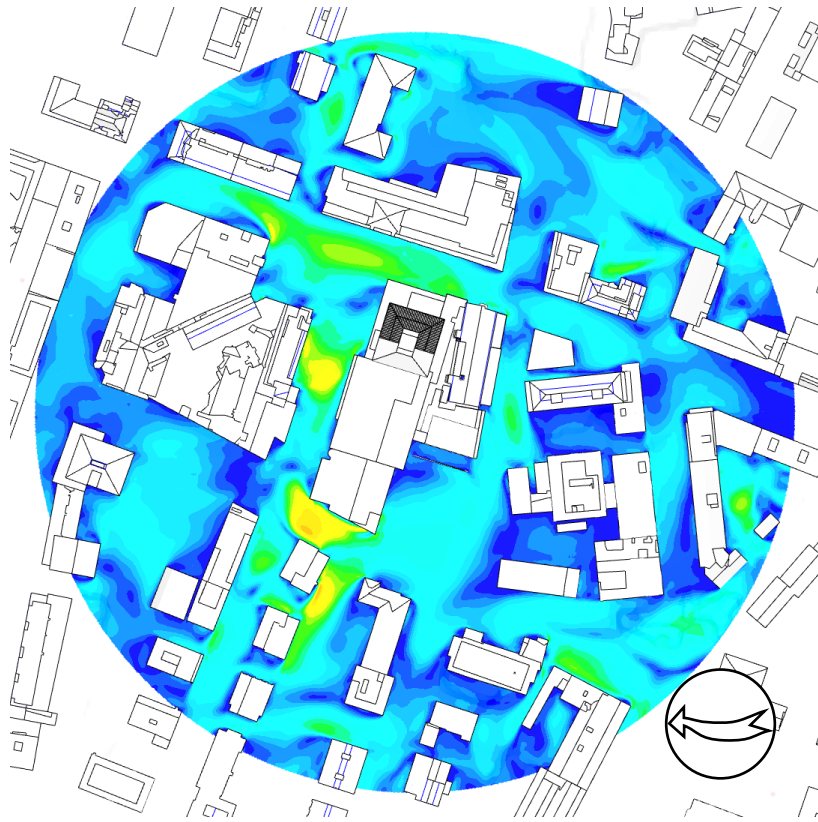


Nykytilanne

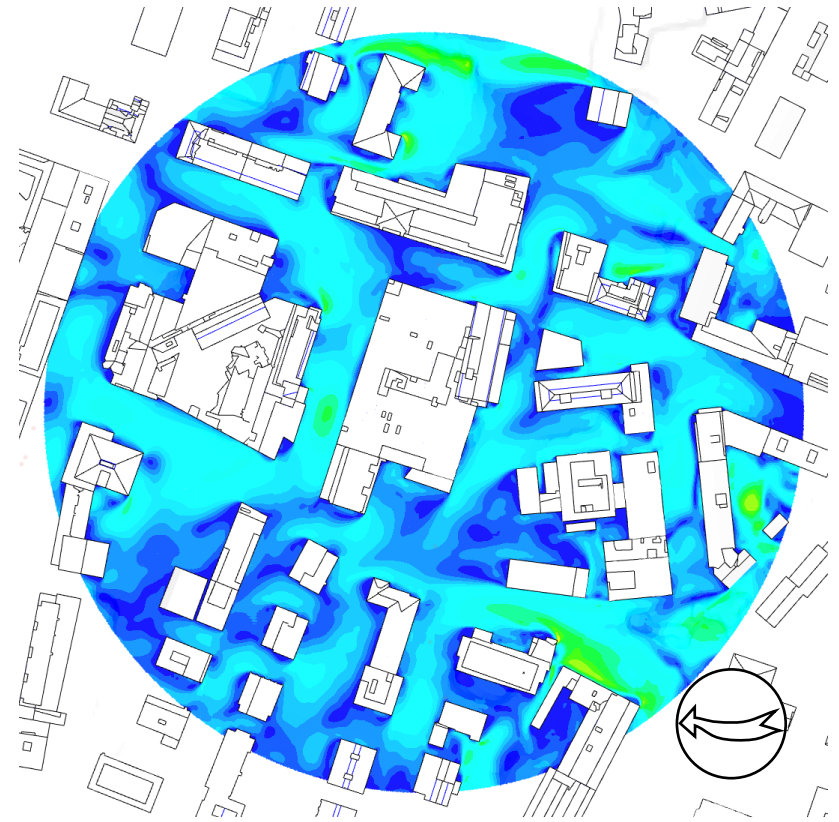
Tuulen nopeus m/s



# Simulaation tulokset itätuulilla

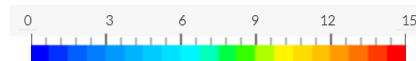


Suunnitelma

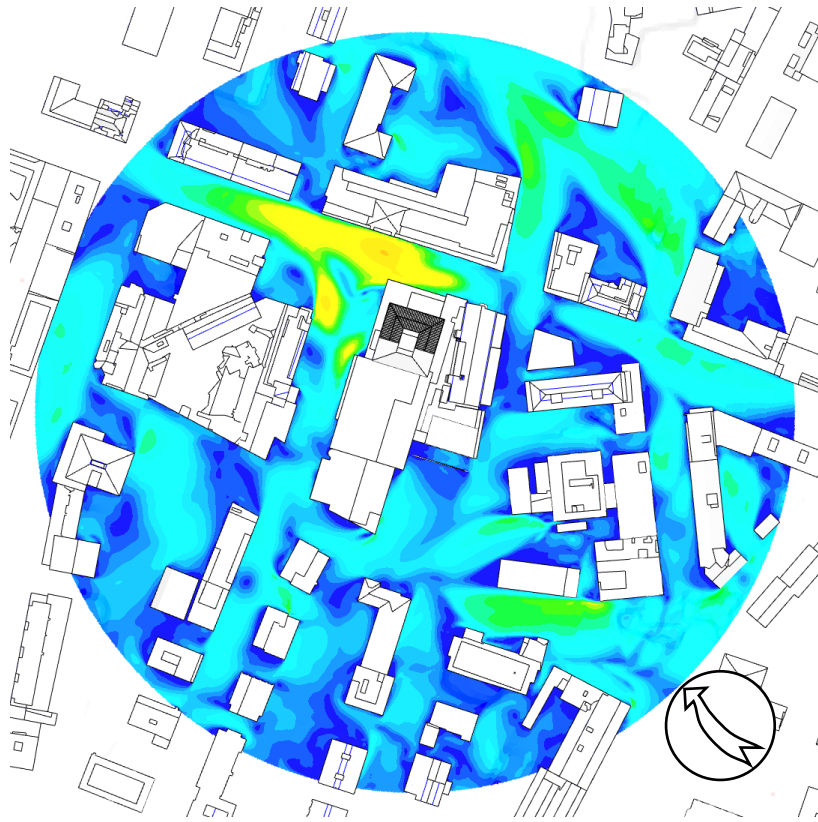


Nykytilanne

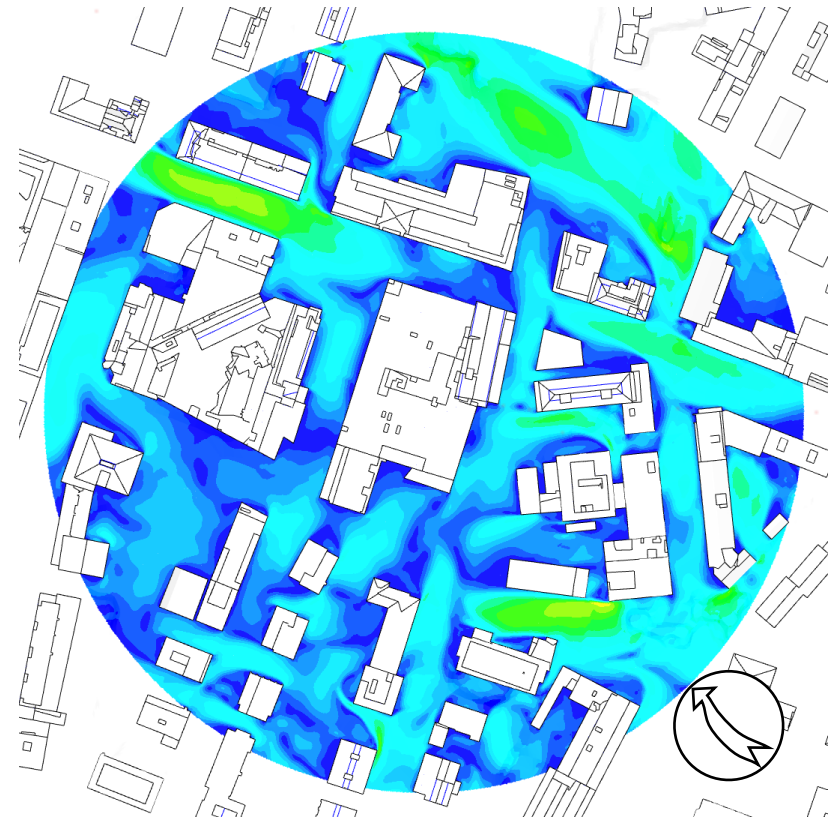
Tuulen nopeus m/s



# Simulaation tulokset kaakkoistuulilla

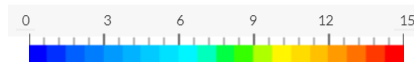


Suunnitelma

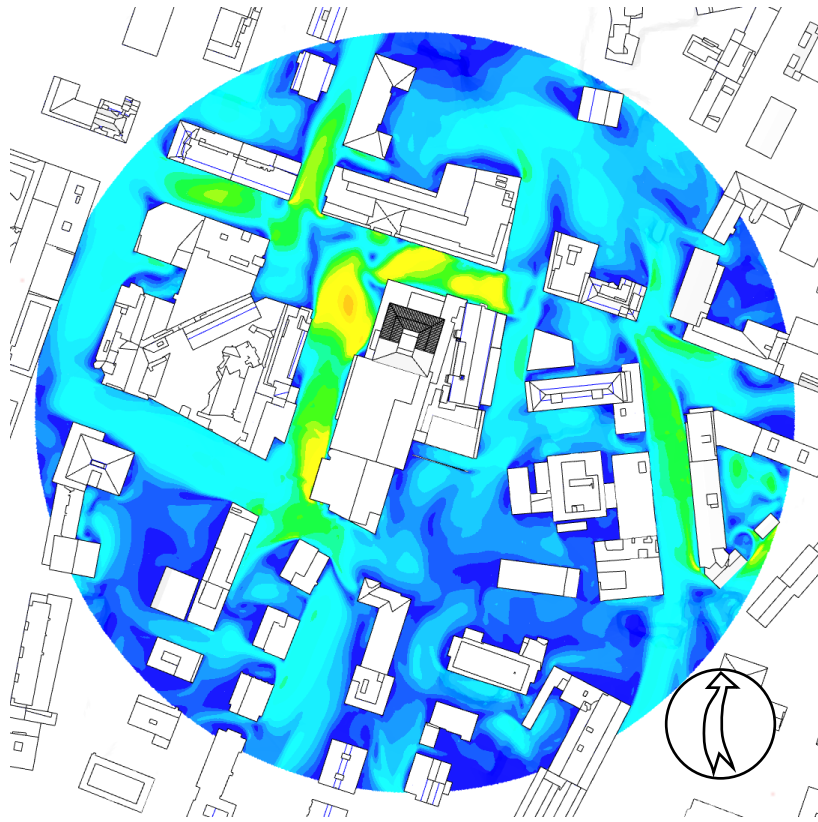


Nykytilanne

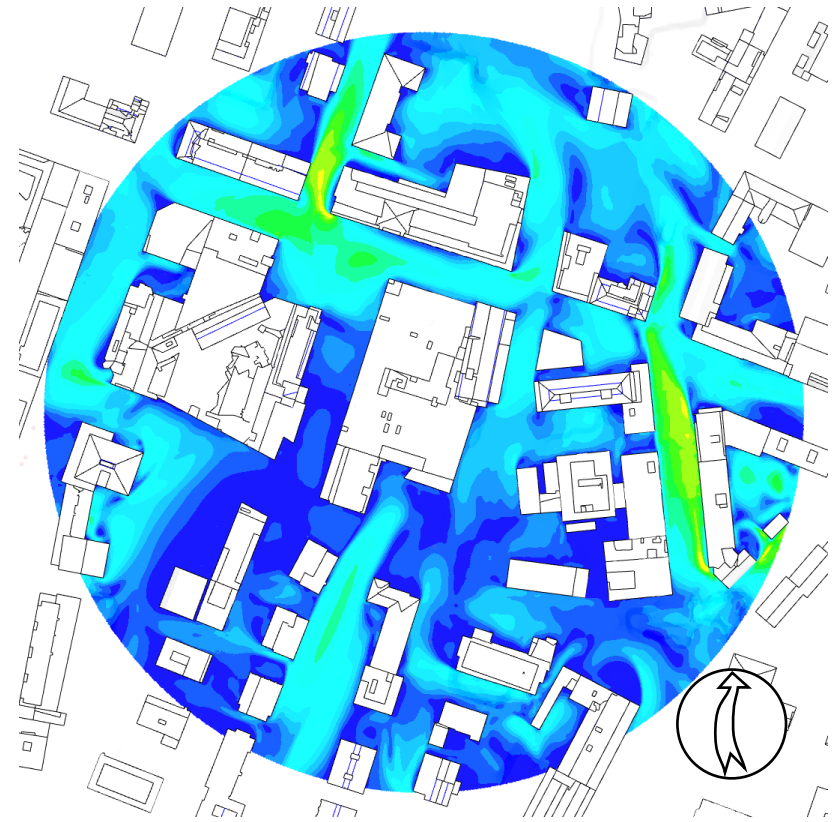
Tuulen nopeus m/s



# Simulaation tulokset etelätuulilla

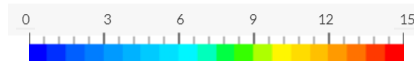


Suunnitelma

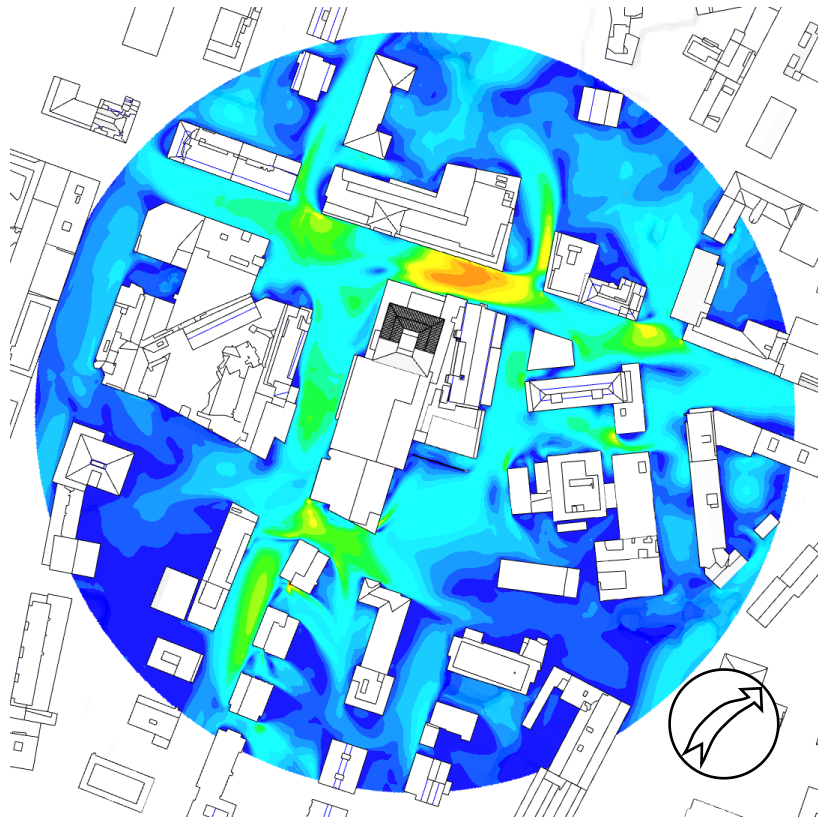


Nykytilanne

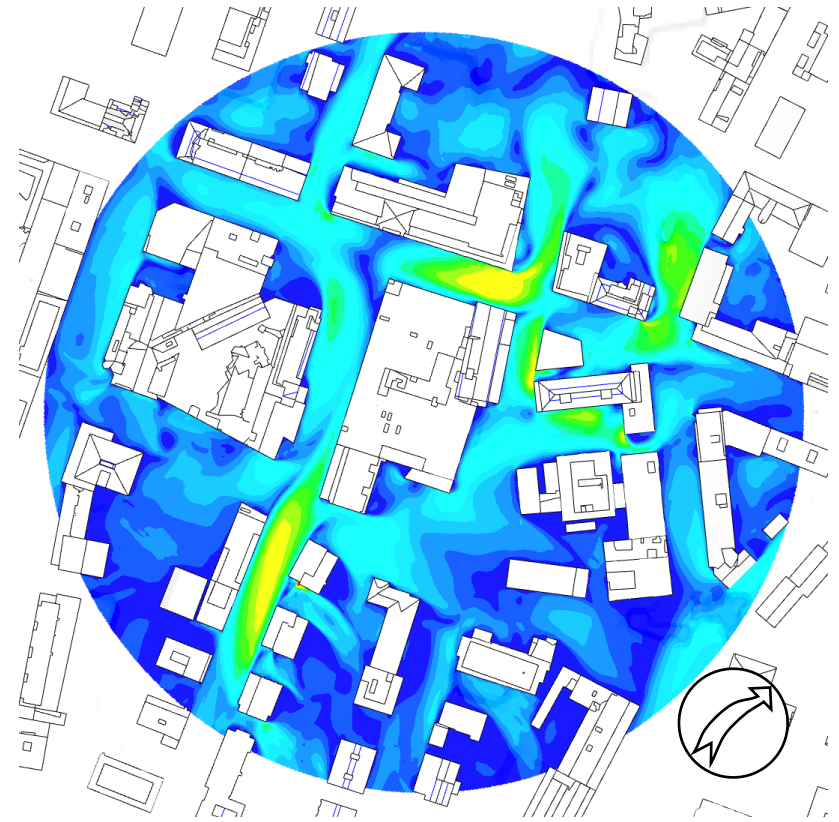
Tuulen nopeus m/s



# Simulaation tulokset lounaistuulilla

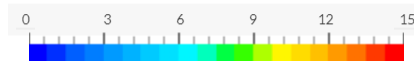


Suunnitelma

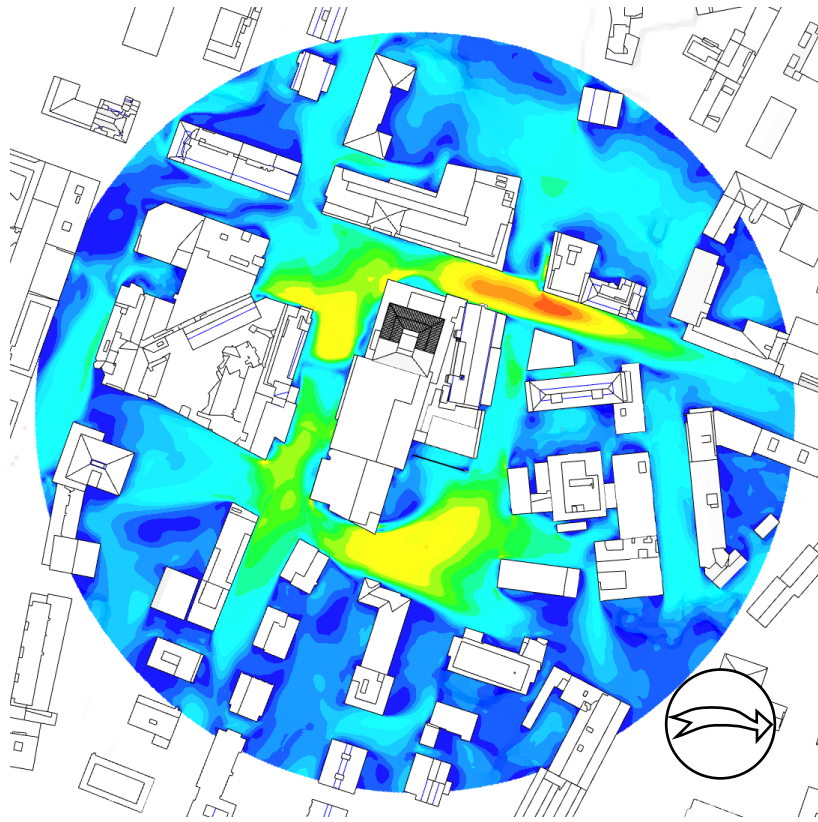


Nykytilanne

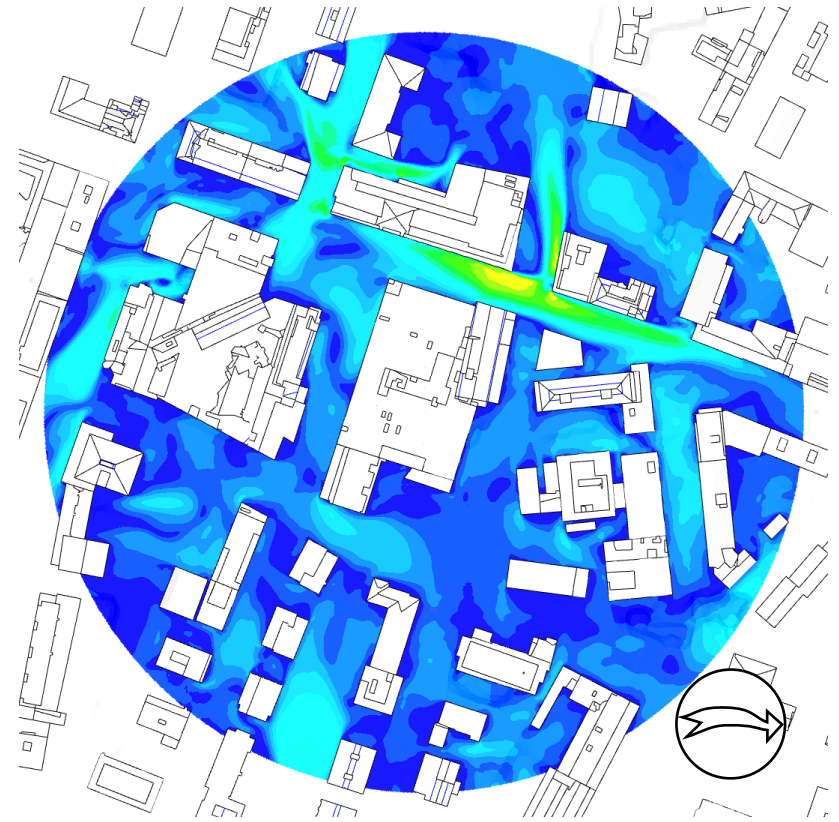
Tuulen nopeus m/s



# Simulaation tulokset länsituulilla

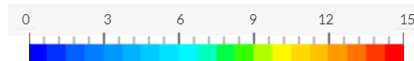


Suunnitelma



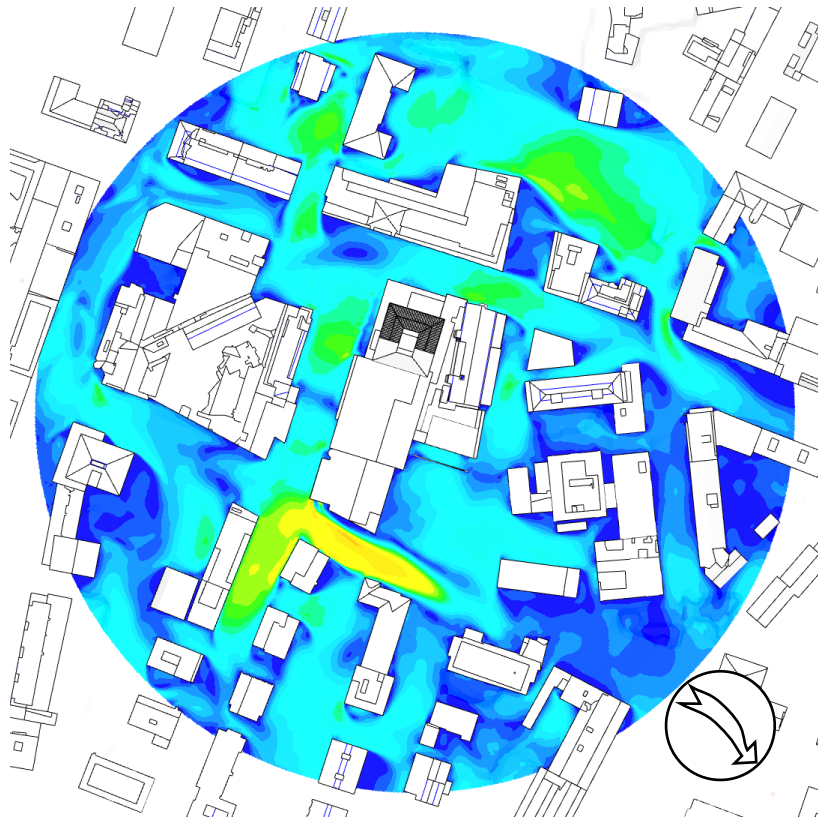
Nykytilanne

Tuulen nopeus m/s

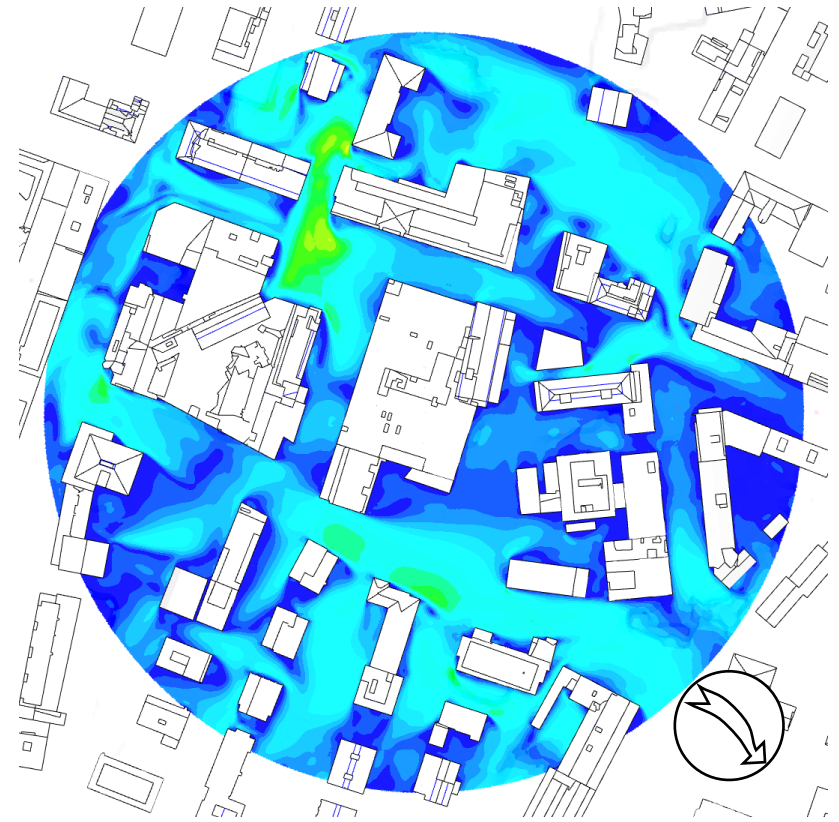




# Simulaation tulokset luoteistuulilla

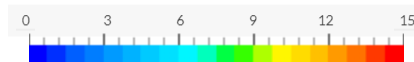


Suunnitelma



Nykytilanne

Tuulen nopeus m/s



lied sihi

**KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS**Antopäivä 1 (8)  
29.3.1999Taltionumero  
639Diaarinumerot  
3400/1/97 ja 3416/1/97

LAP

20-04-1999

**Asia** Asemakaavan muutoksen vahvistaminen**Valittajat** 1) Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, Helsinki  
2) Rovaniemen kaupunginhallitus**Päätös, josta valitetaan**

Ympäristöministeriön päätös 30.10.1997 n:o 50, 68, 69, 72/5241/97

**Selostus asian aikaisemman käsittelyn vaiheista**

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on 24.2.1997 hyväksynyt Rovaniemen 1. kaupunginosan korttelin 9 tontteja 6 ja 7 koskevan asemakaavan muutoksen.

Ympäristöministeriö on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt Rovaniemeltä olevien Reijo Sulasalmen ja Voitto Tiensuun, Päivi Salmisen sekä Pertti Tiikkajan valitukset ja jättänyt kaupunginvaltuuston päätöksen vahvistamatta.

**Asian käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta on vaatinut, että ympäristöministeriön päätös kumotaan ja kaupunginvaltuuston päätös vahvistetaan.

Rovaniemen kaupunginhallitus on myös vaatinut, että ympäristöministeriön päätös kumotaan ja kaupunginvaltuuston päätös vahvistetaan.

Rakennuslain 33 §:n edellytys, että kaupungin tulee seurata asemakaavojen ajannukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen muuttamiseksi, sisältää velvollisuuden kaavan muuttamiseen. Jos noin 50 vuotta sitten on päätetty kauppalan matalasta kaavasta, joka on tyydyttänyt yhdyskunnan senhetkisiä tarpeita, se ei voi estää puolen vuosisadan kuluttua ottamasta huomioon yhdyskunnan tämänhetkisiä tarpeita. Mittana ei voida pitää 1800-luvun puolivälissä rakennettua taloa, joka jo aikaisemmin on jäänyt

ympäriille rakennettujen korkeampien rakennusten ympäröimäksi, tai 1940-luvulla tehtyä kaavaa. Rovaniemellä ei ole yhtenäistä rakennuskantaa eikä kaupunkikuvaa. Kaupunki on muodostunut eri aikoina, lähes kokonaan sodan jälkeen erilaisista materiaaleista rakennetuista, tyyliltään toisistaan olennaisesti poikkeavista rakennuksista. Näissä olosuhteissa ei voida rikkoa vanhoissa kaupungeissa esiintyvää yhtenäistä rakennustyyliä, koska sellaista Rovaniemellä ei ole.

Sen sijaan kehitystä elinkeinoelämän ja rakentamisen suhteen on nopeasti tapahtunut. Kaupungille on yhä enemmän merkitystä matkailulla, ja lähitulevaisuudessa se on tärkein elinkeinonhaara.

Tähän mennessä ei kysyntää korkeille rakennuksille ole ollut. Nyt esille tullut tarve on osoitus yhdyskunnan muuttuvista tarpeista. Näillä näkymin yleistä tarvetta korkeiden rakennusten rakentamiseen ei ole, joten rakentaminen on yksittäistarpeista syntynyt, eikä sitä pidä yleistää. Jokainen hanke on kaavallisesti käsiteltävä erikseen, ja sen merkitys muun muassa elinkeinojen kehittymiselle on arvioitava erikseen kunkin ajankohdan mukaisin arvosteluperustein.

Rovaniemeltä puuttuu liikekeskuksen maamerkki. Kun haluttua maamerkkiä sijoitetaan rakennettuun ympäristöön, on luonnollista, että kysymyksessä olevan tontin rakennusoikeus on ympäristöön verrattuna suurempi. Tässä tapauksessa laadittu kaupunkikuvaselvitys, sijoituspaikka perinteiseen, toiminnan soveltuvuus torniin, tarve ja toteuttamisedellytykset ovat riittävät perusteet esityksen mukaiselle kerrosluvulle ja rakennusoikeudelle.

Kaupunkien uudistumiskyky on vahvasti sidoksissa alueen taloudelliseen menestykseen. Rakennuslain mukainen kestävä kehityksen periaate toteutuu kaupunkisuunnittelussa ennen kaikkea täydennysrakentamisella ja tiivistämisellä. Tämä tarkoittaa jo olemassa olevien rakennettavien alueiden käytön tehostamista, jota toteutetaan parhaiten kerroslukua lisäämällä. Tällöin rakentamiseen tarvittavan lisämaan tarve vähenee.

Sekä ympäristöministeriön tehdyissä valituksissa että ympäristöministeriön päätöksessä on tuotu esille Jätkänkynttilä-sillan olemassaolo ja muun muassa tämän erottuminen kaupungin silhuetista. Tosiasia on, että Jätkänkynttilä-silta erottuu selvästi ympäristöstään korkeutensa ja erikoisten rakenteidensa vuoksi ja siitä on muodostunut myönteisessä mielessä selvästi erottuva maamerkki. Osa silhuettia on suorastaan kaupungin tietynlainen tunnuskuva. Sillan synnyssä on kuitenkin sellainen erikoisuus, ettei Rovaniemen kaupunki ole säännösten mukaan ollut lainkaan mukana lausunnon antajan roolia lukuun ottamatta päättämässä sillan rakentamisesta, esimerkiksi sen korkeudesta. Suunnitellun kaavan mukainen hotellihanke ei kerroksiensa osalta olennaisesti poikkea Jätkänkynttilä-sillan korkeudesta, joten suunniteltu hotellirakennus ei myöskään kaupungin silhuetissa nouse jo olemassa olevien rakennelmien yläpuolelle.

Korkean ympäristöstään selvästi erottuvan tornin rakentaminen on sisällytetty kaupunkikuvaselvitykseen vuodelta 1988, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.2.1989. Siinä todetaan, että "myös liikekeskuksen sijaintia voidaan korostaa rakentamalla Koskikadun varteen torni". Liikekeskuksen maamerkin puute on todettu myös kaupunkikuvaselvityksessä. Tältä maamerkitä on edellytettävä tiettyä vahvuutta ja käyttötarkoituksen mukaista luonnetta. Sen tulee selkeästi poiketa sekä kirkollisista että liikenteen symboleista.

Ympäristöministeriön päätöksessä todetaan, että hanke perustuu paikalla hotelitoimintaa harjoittavan yrityksen suunnitelmiin. Erittäin usein kaavamuutos-hankkeet ovat muun tahon kuin kaupungin vireillepanemia. Tällä tavalla yhdykskunnan tarpeet tulevat kaavoituksesta määrävän viranomaisen tietoon ja kaupunki voi toteuttaa rakennuslain sille asettamaa kaavan laatimis- ja muuttamisvelvoitetta.

Päätöksessä väitetään, ettei liikekeskuksen alueelle ajatellun tornin tarpeellisuutta, kokoa, rakennustyyppiä eikä sijoittamisvaihtoehtoja ollut riittävästi selvitetty. Kuitenkin suunnittelun yhteydessä on tehty useita pienoismalleja hankkeesta ympäristöineen. Pienoismalleja sekä niistä otettuja valokuvia on eri yhteyksissä esitelty sekä yleisölle että päättäjille.

Päätöksen perusteluista ilmenee, ettei ole tiedetty Rovaniemen kaupungin historiallista jatkumoa. Tornin rakentaminen on omiaan painottamaan Pumpasenharjun arvoa Rovaniemen perinteisenä keskeisenä liikekorttelina. Tornin suunnittelussa on otettu huomioon säilytettävien rakennusten materiaalien ja massoitellun erityispiirteet. Tässä mielessä asemakaava on laadittu paikallisten olosuhteiden mukaan siten, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi ja että otetaan huomioon ympäristön kauneusarvot.

Ympäristöministeriöllä on oikeus olla vahvistamatta kaava vain silloin, kun se on siinä määrin virheellinen, että sitä on pidettävä selvästi epätarkoituksenmukaisena. Ministeriön päätös voi perustua vain siihen, että kaava on selvästi vastoin rakennuslain edellytyksiä. Ministeriön tehtävänä on alustusviranomaisena valvoa, ettei kunta alita lain edellyttämiä minimivaatimuksia. Tulkitsija on ensisijaisesti kunta ja toissijaisesti ministeriö.

**Reijo Sulasalmi, Päivi Salminen ja Pertti Tiikkaja** ovat antaneet selitykset.

Ympäristöministeriö on antanut asiassa lausunnon ja esittänyt muun muassa, että kaavamuutoksessa esitetty hotellitorni ei sovellu erityisesti kaupungin keskusta sen ulkopuolelta pohjoisen ja idän suunnasta avautuvaan näkymään. Kaupungin keskusta-alueetta luonnehtii 4-5-kerroksisista taloista muodostuva

silhuetti. Kaupunkinäköymästä erottuvat Jätkänkynttilä-silta ja kirkon torni, joilla on kaupunkikuvallista merkitystä. Hotellitorni eli maisemaa hallitseva yksittäinen korkea kerrostalo muodostaisi näihin nähden häiritsevän yksityiskohdan. Valituksessa esitetty seikka, että tomihotelli ei poikkeaisi korkeudeltaan olennaisesti Jätkänkynttilä-sillan pyloneista eikä siten nousisi olemassa olevien rakennelmien yläpuolelle, ei aiheuta muutosta päätöksessä tehtyyn johtopäätökseen. Sillan pylväspari ja kirkon torni ovat kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan selvästi toisenlaisia kuin hotellitorni.

Ympäristöministeriön päätöksen olennainen sisältö on, että tässä kaavamuutoksessa kyseiseen paikkaan esitetty yksittäinen 16-kerroksinen kerrostalo ei nyt huomioon otettavien ratkaisuperusteiden nojalla sovi Rovaniemen nykyiseen kaupunkikuvaan. Päätöksellä ei ole pyritty ohjaamaan Rovaniemen kaupungin kaupunkikuvan kehittämistä johonkin tiettyyn suuntaan. Ratkaisussa ei myöskään ole puututtu laajemmin esimerkiksi kaupungille kuuluvaan harkintavaltaan kaupunkikuvan tulevista kehityslinjoista.

Tämän kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä ei ole tarkemmin selvitetty tai ainakaan hyväksymispäätöksen yhteydessä esitetty, onko kyseinen yksityiseen liiketoimintaan käytettävä tornitalo tarkoitettu ainoaksi keskusta-alueen nykyisistä kerrosluvuista merkittävästi poikkeavaksi rakennukseksi vai onko tarkoitus myöhemmin kaavoittaa muita vastaavankaltaisia rakennuksia. Toisaalta yksittäisellä asemakaavapäätöksellä ei kyseistä periaatekysymystä ole tässä tapauksessa voitu sitovasti ratkaistakaan. Kysymys kuuluu esimerkiksi osayleiskaavatasoisen suunnittelun yhteydessä selvítettäviin asioihin.

**Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta ja Rovaniemen kaupunginhallitus ovat antaneet vastaselitykset.**

## **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

### **Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan valitus**

Milloin alustus on jätetty tutkittavaksi ottamatta tai päätös vahvistamatta, vain kunnanvaltuusto tai kunnanhallitus saa, kun otetaan huomioon kuntalain (365/1995) 104 §:n 2 momentti ja kunnallislain (953/1976) 137 §:n 3 momentti, valittaa tästä. Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalla ei siten ole oikeutta valittamalla hakea muutosta ympäristöministeriön päätökseen, jolla ministeriö on jättänyt kaupunginvaltuuston päätöksen vahvistamatta. Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus jättää Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan valituksen tutkimatta.

### Rovaniemen kaupunginhallituksen valitus

Korkein hallinto-oikeus on Rovaniemen kaupunginhallituksen valituksesta tutkinut asian.

Kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten on rakennuslain 33 §:n mukaan laadittava asemakaava, sitä mukaa kuin kehitys vaatii. Kaupungin tulee myös seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen muuttamiseksi.

Asemakaava on rakennuslain 34 §:n 1 momentin mukaan laadittava maaston, maaperän laadun ja muiden paikallisten olosuhteiden mukaan sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi sekä että yhtenäistä ja hyvää rakennustapaa edistetään. Sen pitää tyydyttää terveellisyyden, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erilaisiin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on kulttuurimuistomerkkejä sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdollisuuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mahdollista otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot. Pykälän 2 momentin mukaan on erityisesti katsottava, että puistoja ja muita virkistysalueita järjestetään riittävästi kaupungin eri osiin ja ettei näihin tarkoituksiin aikaisemmin varattua alaa ilman erityistä syytä supisteta. Asemakaavaa laadittaessa on pykälän 3 momentin mukaan pyrittävä erityisesti edistämään rakennetun ympäristön tarkoituksenmukaista hyväksikäyttämistä ja huolehdittava, ettei rakennettuun ympäristöön sisältyviä perinne-, kauneus- ja muita arvoja hävitetä.

Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on rakennuslain 38 a §:n 1 momentin mukaisesti alistettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Kuntalain 104 §:n 2 momentin mukaan, jos muussa laissa on säännöksiä kunnan viranomaisen päätöksen alistamisesta, noudatetaan alistamisessa soveltuvin osin kuntalain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Kunnallislain (953/1976) 137 §:n 1 momentin mukaan alistettu päätös on vahvistettava, jollei se ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, taikka mene viranomaisen toimivaltaa ulommaksi tai ole muutoin lainvastainen ja jollei se myöskään ole epätarkoituksenmukainen.

Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa 27.6.1990 vahvistetussa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontin 6, jonka pinta-ala 2 960 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 5 328 kerrosneliömetriä, ja tontin 7, jonka pinta-ala on 2 443 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 4 397 kerrosneliömetriä. Tontille 6 on kuitenkin rakennettu 6 580 kerrosneliömetriä, mikä merkitsee tonttitehokkuushukuna e = 2.2. Valta-kadun puolella on Rovaniemen osuuskaupan vuonna 1933 valmistunut 2-kerroksinen kivirakennus, joka jo voimassa olevassa kaavassa on suojeltu. Voimassa olevan kaavan kerrosluku tontilla 6 on neljä ja tontilla 7 kolme.

6 (8)

Ounasjoen ja Rovakadun välisen Ounaspuistikoon ja Pekankatuun rajoittuvan alueen tehokkuusluvut (e) vaihtelevat yleensä 1.0:n ja 2.1:n välillä. Viereisen korttelin 8 asuin- ja liikerakennusten liikerakennusten tonteilla (AL) 13, 17 ja 18 tehokkuusluvut ovat kuitenkin e = 2.56, 2.61 ja 2.27.

Kysymyksessä on asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa nykyisen 4-kerroksisen Sokos Hotel Vaakunan laajentaminen 16-kerroksiseksi tornihotelliksi korttelin 9 tontilla 7. Asemakaavan muutoksella tontin 6 tontitehokkuusluvuksi tulee e = 2.2 ja tontin 7 tontitehokkuusluvuksi e = 2.6. Tontille 6 jäisi edelleen vanha Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan liikerakennus suojeltavana rakennuksena.

Rovaniemen kaupungin keskusta on muutamaa säilynyttä rakennusta lukuun ottamatta rakentunut sodan jälkeen 1940-luvun asemakaavan pohjalta erilaisista materiaaleista rakennetuista, tyyliltään erilaisista rakennuksista. Rovaniemestä on tullut kaupunki vuonna 1960. Sen elinkeinorakenne on tämän jälkeen merkittävästi muuttunut, ja kaupungin asema maakunnan hallinnollisena, sivistyksellisenä ja taloudellisena keskuksena muutoinkin korostunut.

Rovaniemen kaupungin yleiskaava on vasta valmisteltavana. Hahmotelmia siitä, millä tavoin kaupungin keskustaa olisi kehitettävä, on sisältynyt kaupunkikuvaselvitykseen, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.2.1989. Tässä selvityksessä on ehdotettu kaupallisen keskustan kiintopisteeksi tornia. Lisärakennusoikeuden toteuttamista koskevia vaihtoehtoja on ennen kaupunginvaltuuston puheena olevan asemakaavan muutoksen käsittelyä selvitetty riittävästi. Asemakaavan muuttaminen ei edellytä asemakaavan muutoksella toteutettavaksi suunnitellun rakentamisen vaihtoehtoisten ratkaisujen käsittelemistä kaupunginvaltuustossa. Kaavamuutoksen hyväksymisen esteenä ei myöskään ole se, että nykyisinkin liikekäyttöön osoitettu tontti edelleen kaavoitettaisiin yksityiseen liiketoimintaan eikä yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Rovaniemen kaupunkikuvassa erottuvat kirkon torni ja tielaitoksen toteuttama Jätkänkynttilä-silta. Rovaniemen kaupunkikuvan yleisilme on matala. Suojeltavia rakennuksia on vähän. Kaavamuutosalue sijoittuu liikekeskustan itäosaan Koskikadun varrelle, joka on liikekatu ja osaksi kävelykatu. Kaavamuutoksen mahdollistama torni toimisi kaupungin liikekeskuksen sijaintia ja asemaa korostavana maamerkinä.

Korkein hallinto-oikeus katsookin, että asiaan liittyvä kaupunkikuvallinen selvitys huomioon ottaen asemakaavan muutos ei asemakaavalle rakennuslain 34 §:ssä kauneuden, kauniiden näköalojen ja muiden kauneusarvojen säilyttämiselle asetettavien vaatimusten osalta ole lainvastainen eikä ympäristöministeriö ole kaupunkikuvaan liittyvillä perusteilla voinut alustus- ja valitusviranomaisena jättää vahvistamatta kaupunginvaltuuston päätöstä.

7 (8)

Kun kuitenkin otetaan huomioon kaava-alueen pieni koko, 0,5403 hehtaaria, ja se seikka, ettei hanke perustu yleiskaavaan, kaavamutosalue ei hankkeen merkittävyyteen nähden ole riittävän laaja suunnittelukokonaisuus sen toteamiseksi, että asemakaavan lainmukaisuudelle rakennuslain 34 §:ssä asetetut vaatimukset muutoin täyttyvät.

Korkein hallinto-oikeus katsoo niinkään, ettei Rovaniemen kaupungin Lapin Kansassa 20.10.1996 julkaisema ilmoitus teknisen lautakunnan 22.10.1996 pidettävästä julkisesta kokouksesta, jossa käsiteltäisiin muun muassa Sokos Hotel Vaakunan tornihanketta, ole täyttänyt hankkeen laajuuden huomioon ottaen rakennusasetuksen 154 §:ssä alustavalle kuulemiselle asetettuja vaatimuksia.

**Lopputulos:** Näillä perusteilla korkein hallinto-oikeus katsoo, ettei ole syytä muuttaa ympäristöministeriön päätöksen lopputulosta, joka siis jää pysyväksi.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Ahti Rihto

Ritva Koljonen (t)

Pekka Vihervuori

Marjatta Kaján

Heikki Kanninen

Asian esittelijä,  
hallintosihteeri Marja Leena Kempainen

LIITE

Päätös, josta valitetaan





12.3.2024

ROVANIEMEN KAUPUNKI

# Asemakaavan muutos

## 1. kaupunginosan kortteli 17 / tontit 1, 7 ja 8

Tämä rakennustapaohje koskee 1. kaupunginosan kortteliä 17 sekä ympäröiviä katu- ja viheralueita keskustan alueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen sekä tämän rakennustapaohjeen XX.XX.20XX §.

[Asiaotsikko]



Rakennustapaohje 2+12/14 sivua

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>YLEISTÄ .....</b>	<b>1</b>
1.1	Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön avulla.....	1
1.2	Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus .....	2
1.3	Vaatimukset suunnittelulle .....	2
1.4	Vuorovaikutus .....	2
1.5	Keskeiset suunnitteluperiaatteet ja rakentamiselle asetetut tavoitteet.....	3
<b>2</b>	<b>ALUEEN YLEISLUONNE.....</b>	<b>3</b>
2.1	Kaupunkikuvan kannalta erityisesti huomioitavat kohdat .....	3
<b>3</b>	<b>RAKENNUKSET .....</b>	<b>5</b>
3.1	Julkisivuväri ja -materiaalit.....	6
3.2	Rakennusten massoittelu ja kattomuodot .....	6
3.3	Parvekkeet, terassit .....	6
<b>4</b>	<b>TONIT JA PIHA-ALUEET .....</b>	<b>7</b>
4.1	Rakennusten sijoittelu tontille .....	7
4.2	Lordin aukio ja katualueet .....	7
4.3	Tontin käyttö ja pihasuunnitelma .....	8
4.4	Jätehuolto .....	8
4.5	Autopaikat.....	9
4.6	Pyöräpysäköinti.....	10
<b>5</b>	<b>ILMASTOKESTÄVYYS JA HIILIJALANJÄLKILASKENTA .....</b>	<b>10</b>
5.1	Vähähiiliset rakennusmateriaalit .....	11
5.2	Rakennuksen energiatehokkuus .....	12

12.3.2024

## 1 YLEISTÄ

### 1.1 Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu kaavoitus- ja rakentamislaki

Ympäristöministeriö on valmistellut ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisesta kaavoitus- ja rakentamislaki. Laki uudistetaan vastaamaan yhteiskuntamme nykyisiä ja ennen kaikkea tulevia tarpeita. Lakiuudistuksen ensimmäisessä vaiheessa, 1.1.2025 astuu voimaan Rakentamislaki, joten rakennustapaohjeessa on huomioitava uudistukset ja uuden lain painotukset.

Lakiuudistuksen päätavoitteet ovat:

- hiilineutraali yhteiskunta
- luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen
- rakentamisen laadun parantaminen
- digitalisaation edistäminen

#### **HIILINEUTRAALI YHTEISKUNTA:**

Rakennetun ympäristön rooli ilmastotavoitteiden saavuttamisessa on hyvin merkittävä, sillä rakennuksista ja rakentamisesta aiheutuu noin kolmasosa Suomen kasvihuonekaasupäästöistä, ja niissä kuluu merkittävä määrä energiaa ja raaka-aineita. Rakentamisessa ja kaavoituksessa tehdyt ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen. Suomessa tavoitellaan hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä ja hiilinegatiivisuutta pian sen jälkeen. Tämä voidaan tehdä nopeuttamalla päästövähennystoimia ja vahvistamalla hiilinieluja. Lakiuudistuksen keskeinen tavoite on varmistaa, että rakennettu ympäristö tukee hiilineutraalisuustavoitteen toteutumista. Ilmastomuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa ja rakennusten ylläpidossa. Suunnittelulla ja ohjeilla tulee luoda edellytyksiä vähähiiliselle liikenteelle sekä uusiutuville ja vähähiilisille energiamuodoille kuten aurinkoenergialle

#### **LUONNON MONIMUOTOISUUDEN VAHVISTAMINEN:**

Luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristöjen turvaaminen on huomioitava. Erityisesti alueidenkäytön suunnittelussa tulee panostaa viheralueiden jatkuvuuteen ja kytkeytyneisyyteen, jotta eliölajit voivat liikkua alueelta toiselle. Viherrakenteen tulee tukea viher- ja virkistysalueiden verkostojen ja niiden välisten yhteyksien säilyttämistä ja kehittämistä, mikä vahvistaa sekä luonnon monimuotoisuutta että virkistysmahdollisuuksia.

#### **RAKENTAMISEN LAADUN PARANTAMINEN:**

Rakentamisen laatua tulee parantaa ehkäisemällä ongelmia jo ennalta. Rakentamisessa tulee panostaa vähähiilisyyteen ja kiertotalouteen, rakennusten elinkaaren pidentämiseen sekä kestäväan kaupunkikehitykseen. Suunnittelun tulee edistää rakentamisen laatua ja rakennusten muunneltavuutta, pitkäikäisyyttä ja korjattavuutta. Valinnoilla tulee luoda edellytyksiä sille, että rakennus- ja purkumateriaalit pysyisivät kiertossa mahdollisimman pitkään, mikä vähentää luonnonvarojen kulutusta ja säästää koskemattomia luontoa luontokatoa ehkäisten.

#### **DIGITALISAATION EDISTÄMINEN:**

Digitalisaation edistäminen on mm. helposti saatavilla olevaa ja käytettävää tietoa, mikä tukee rakentamisen, asumisen ja alueidenkäytön ilmastovaikutusten laskentaa ja niihin liittyvää päätöksentekoa. Rakennushankkeen osapuolten tulee tehdä yhteistyötä ja vaihtaa tietoja. Uusi laki sisältänee säädökset siitä, että rakentamisen luvat käsitellään tietomallipohjaisesti ja rakentamiseen liittyvät päätökset laadittaisiin sähköisesti ja kirjattaisiin rakennetun ympäristön valtakunnalliseen tietojärjestelmään. Lakimuutoksen tavoitteena on myös saada rakennusvalvontojen osaaminen kaikkien kuntien käyttöön.

12.3.2024

## 1.2 Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakennustapaohje hyväksytään aluetta koskevan asemakaavan yhteydessä ja siinä esitetyt määreet ovat sitovia. Tässä rakennustapaohjeessa edetään yleispiirteisestä alueen ja sen lähiympäristöön liittymisen kuvaamisesta ja ohjeistamisesta tarkkoihin raameihin, joiden tarkoitus on ohjata asemakaavan kanssa alueen tulevaa kehitystä erityisesti resurssiviisauden ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Sään ääri-ilmiöt, kuten rankkasateet, myrskyt tai helleaallot lisääntyvät. Tämä on otettava huomioon uusia alueita rakennettaessa. Tiiviissä taajamaympäristössä haasteena ovat lämpösäteitä imevien tummien pintojen sekä vettä läpäisemättömien kovien pintojen määrä. Riskeinä ovat lähinnä aineelliset tulva- ja myrskyvahingot, mutta myös lämpösaarekkeiden syntyminen.

Korttelin 17 rakennustapaohjeella pyritään informoimaan rakentajia mm. hulevesien käsittelystä sekä kannustamaan kiinteistösähkön tai lämmön tuotantoa aurinkoenergialla. Rovaniemen kaupungin ja alueen rakentajien tavoitteena tulee olla rakentaa alueesta resurssiviisas ja kestävä elämäntapaa tukeva kortteli.

## 1.3 Vaatimukset suunnittelulle

Korttelin 17 alueelle rakennettavien rakennusten suunnittelutyö on rakennusten vaatimustasoon (kaupunkikuvalliset tavoitteet ja rakennusten sekä rakentamisen ilmastokestävyys) nähden kauttaaltaan poikkeuksellisen vaativa tehtävä (*YM1/601/2015: Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista*), sillä energiatehokkaaseen kokonaisuuteen tulisi päästä asuminen ja ympäristön laadusta tinkimättä.

Korttelin 17 kehittämismahdollisuuksia on alustavasti tutkittu Keskustan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (KV 12.11.2012 §140) sekä viitesuunnitelmien yhteydessä. Nähtävillä ollutta suunnitelmaratkaisua on tutkittu 3d-mallin ja havainnekuvien avulla, jotta vaikutuksia maisema- ja kaupunkikuvaan on ollut mahdollista arvioida kattavasti.

Rakentamisen vaikutukset tulevat kohdistumaan laajempaan maisemakuvaan ja -näkyymiin. Suunnittelualueella sijaitsevalle Vanha Lapinmaan liike- ja asuinrakennukselle on kaavassa annettu suojelumääräys (sr-14). Viereisen korttelin kulttuurihistoriallisesti arvokas RKY -kohde (Aaltokiinteistöt) on kuvattu kaavaselostuksessa. Uudisrakentaminen tuo uuden, olemassa olevasta kaupunkirakenteesta merkittävästi poikkeavan kerrostuman, jonka takia rakennusten ulkoarkkitehtuurin ja erityisesti käytettävien materiaalien tulee olla laadukkaita. Materiaalien tulee olla pitkäaikaiskestäviä eli hallitusti patinoituvia, jotta sade, pakkanen ja auringonvalo muuttavat materiaalien väriä ja kiiltoasetetta vain hyvin hitaasti – jos lainkaan.

Kaikkien suunnitelmien tulee saada hyväksyntä Rovaniemen kaupungin **Kaupunkikuvatyöryhmältä** osana rakennuslupakäsittelyä.

## 1.4 Vuorovaikutus

Tämän asemakaavamuutoksen ja rakennustapaohjeen alueella rakennus-, aukio-, tie- tai muuhun alueen olosuhteisiin tai maisemaan vaikuttavaan hankkeeseen ryhtyvän, on ennen suunnittelutyön alkamista kutsuttava koolle aloituspalaveri. Kokoonpanoon kuuluvat ainakin Rovaniemen kaupungin-insinööri, kaupungin puutarhuri sekä kaupunginarkkitehti, yhdyskuntatekniikan vastaava suunnittelija, kaavoituksesta vastaava henkilö, rakennusvalvonta sekä muu hankkeen kannalta merkittävä taho. Aloituspalaverissa sovitaan työskentelyn reunaehdot sekä prosessin jatko ja vuorovaikuttaminen suunnittelu- ja toteutusprosessin aikana.

12.3.2024

---

Rakennuslupavaiheessa rakennuksista on laadittava hiilijalanjälkilaskenta, jonka tuloksia käydään läpi yhdessä rakentajan ja kaupungin rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa.

## 1.5 Keskeiset suunnitteluperiaatteet ja rakentamiselle asetetut tavoitteet

### Kaupunkikuvalliset tavoitteet

- Tavoitteena vehreä ja laadukkaasti toteutettu vetovoimainen asuin-, majoitus- ja matkailupalvelujen alue, jossa kortteli muodostaa tunnistettavan yhtenäisen kokonaisuuden

### Resurssitehokkuus ja elinkaarivaikutukset

- ratkaisut ohjaavat resurssitehokkuuteen,
- pitkäjänteiseen elinkaarikustannusten hallintaan sekä
- hiilijalanjäljen tuntuvaan pienentämiseen ja lisäksi
  - ❖ rakennuksille on tehtävä hiilijalanjälkilaskenta, joka yhdistetään suunnittelun aikaiseen optimointiin <https://www.oneclicklca.com/fi/>

### Pitkäaikaiskestävyys

- rakennusten tavoitteellinen käyttöikä on 100 vuotta ja rakennukset suositellaan toteutettavaksi kiertotalouskelpoisina

### Paikallinen energiantuotanto

- korttelit suunnitellaan siten, että aurinkoenergian hyödyntäminen voidaan integroida osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

## 2 ALUEEN YLEISLUONNE

Korttelista 17 ja siihen rajautuvista katualueista suunnitellaan ja rakennetaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen, toimiva, viihtyisä ja vetovoimainen alue. Alueella toteutuu visuaalisesti korkeatasoinen sekä ilmastokestävä ja vähähiilinen rakennettu majoituspalveluiden ja asumisen ympäristö. Kortteli muodostaa tunnistettavan yhtenäisen kokonaisuuden. Leikki- ja yhteispihat toteutetaan turvallisesti autoliikenteen ja -pysäköinnin ulottumattomiin maantasokerrosta ylemmille pihakansille. Keskeinen sijainti huomioidaan uudisrakennusten värimaailmassa sekä materiaalivalinnoissa.

### 2.1 Kaupunkikuvan kannalta erityisesti huomioitavat kohdat

Maisemaa hallitsevat korkeat rakennukset asettuvat Lordin aukion äärelle. Ne näkyvät jo kaukaa erityisesti pohjoisesta kaupunkiin saavuttaessa. Uudisrakentamisen tulee olla erittäin korkeatasoista.

Suurimmat vaikutukset kaupunkikuvaan syntyvät kohdekorttelin läheisyydessä. Korkeat rakennusalat on sijoitettu korttelin kulmiin Maakunta- ja Koskikadun sekä Pekankadun ja Maakuntakadun risteykseen rajautuen. Suojeltu rakennus ja olemassa olevasta kaupunkirakenteesta merkittävästi erottuvat, kattojen yläpuolelle kohoavat uudistornit muodostavat keskustan kiintopisteen.

12.3.2024

Koskikadulla kaavan aiheuttamat heikennykset viihtyvyyteen varjostavuuden ja tuulisuuden osalta ovat merkittäviä. Rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan todistettavasti vähentää. Tämä edellyttää, että suunnitteluratkaisujen vaikutukset todennetaan tarvittaessa useammalla tuulisimulaatiolla. Varjostavuuteen ei voida vaikuttaa.



*Kuva 1: Kaavatyön aikainen maisemakuvasovitus Koskipuiston uimarannalta kohti kaava-alueita.*

Yleiskaavassa korttelialueelle ei ole annettu korkeus- eikä korttelitehokkuusrajoitteita. Tämän seurauksena rakennusten korkein sallittu enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta (noin +90.00 m merenpinnasta) saa olla enintään 68 m (+158.00 m rakennuksen ylin korkeusasema).



*Kuva 2: Kaavatyön aikainen havainnekuva Pekankadun ja Korkalonkadun risteysalueelta kohti korttelia 17. Rakennusten julkisivujen ohella pysäköinti- ja autokatokset ovat näkyvä elementti kadunvarsinäkyvässä, minkä vuoksi niiden suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.*

12.3.2024

Uudet nykyisiä merkittävästi suuremmat ja korkeammat rakennusmassat rajaavat katutilaa tavalla, jonka seurauksena katutilan poikkileikkausten ja kadunvarsinäkymien mittakaava muuttuu merkittävästi. Korttelin suunnittelussa tulee noudattaa erityistä tarkkuutta. Laadukkaan toteutuksen myötä on mahdollista, että uudisrakentaminen parantaa joiltakin osin kaupunkikuvaa. Joka tapauksessa se muodostaa uuden elementin Rovaniemen keskustaan. Korttelin Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksen puoleisen nurkalla, jossa ei ole kaavassa osoitettua rakennusoikeutta, tulee pysäköintikenttä rajata yhtenäisellä aidalla ja istutuksin siten, että se muodostaa osan korkealaatuista kaupunkiympäristöä. Materiaaleilla tulee pyrkiä ympäristöön soveltuvaan rauhalliseen vaikutelmaan.

### 3 RAKENNUKSET

Käytettävien materiaalien tulee olla pitkäikäisiä ja kestäviä; rakennuksia koskee 100 vuoden elinkaaritavoite; tehdään kerralla kestävä ja kaunista. Pitkäikäisessä rakentamisessa suunnitteluvaihe sekä rakennusmateriaalien ja rakentamisen laadukkuus ja korjattavuus korostuvat. Materiaalivalinnoissa tulee ottaa huomioon, että ilmastonmuutoksen myötä ulkoilman kosteus- ja tuulirasitus kasvaa.

Rakennusten hyvän muuntojoustavuuden (mahdollisuuden käyttää tiloja /rakennusta eri käyttötarkoituksiin) avulla voidaan edesauttaa rakennuksen pitkää käyttöikää. Rakennuksille tehdään elinkaareen pohjautuva hiilijalanjälkilaskenta osana rakennushankkeen Ilmastovaikutusten vähentämistä.

Suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian passiivinen hyödyntäminen. Aktiivisesti käytettävät tilat ja ikkunapinnat suunnataan aurinkoiseen ilmansuuntaan. Sisätilojen liiallinen lämpeneminen kesäkuukausina tulee myös huomioida. Kesällä lännestä tulevan aurinkosäteilyn torjuminen varjostavalla rakenteella on haastavaa, koska aurinko paistaa silloin matalalta ja lähteen suunnattu suuri ikkunapinta-ala johtaa helposti sisätilojen yllämpimiseen. Lasitettuun tilaan onkin hyvä yhdistää säädetäviä varjostimia, kuten kaihtimia ja säleikköjä. Parvekevyöhyke on myös harkittava tapa varjostamisen järjestämiselle.

Rakennusten pihatoiminnot sijoitetaan pihakansille 1. (Vanha Lapinmaa) ja 5. kerroksen (KOy Rova-Pekka) korkeudelle.



Kuva 3: Kaavatyön aikainen havainnekuva Lordin aukiolta Koskikatua pitkin kohti itää eli Kemijoen rantaa



12.3.2024

---

### 3.1 Julkisivuväritys ja -materiaalit

Julkisivuissa tulee olla selkeä päämateriaali ja -väri. Korttelissa 17 sallittavat julkisivujen päämateriaalit ovat erilaiset paikalla-/elementtivalubetonipinnat käsittelyineen (mm. teräsmuottipinta/hiekka-puhallus/harjaus/hiottu/happopesu(graafinen betoni), keraaminen laatta, emaloituteräs, kupari, titaani sekä tiilipinnoilla rappaus tai slammaus. Vähäisimmissä julkisivuosissa (esim. ikkunakenttien yhdistelmäosissa) sallitaan myös päämateriaalista poikkeavia, mutta muuten arkkitehtoniseen ilmeeseen sopivia materiaaleja. Materiaalivalinnoissa tulee kiinnittää huomiota 100 vuoden elinkaaritavoitteeseen sekä materiaalien huollosta aiheutuvien ilmastopäästöjen minimointiin (huoltovapaus). Kaikki suunnitelmat hyväksytetään Rovaniemen kaupungin Kaupunkikuvatyöryhmässä osana rakennuslupakäsittelyä.

### 3.2 Rakennusten massoittelu ja kattomuodot

Korttelialueen rakennusmassat muodostavat kokonaisuuden, jossa vaihtelu on kuitenkin sallittua. Vertikaalisilla julkisivuaiheilla kuten ikkuna-aukotuksella tai hissitorneilla rytmitetään rakennuksen julkisivua, ja korostetaan tornirakennusten vertikaalisuutta ja luodaan samalla tunnistettava ja yhtenäinen aluejulkisivu.

Kattomuodon valinnassa tulee soveltuvilta osin (matalat rakennusosat) harkita viherkattoa ja aurinkopaneelien sijoitusta osaksi kattopintaa. Aurinkokeräinten sijoittaminen loiville katoille on mahdollista.

### 3.3 Parvekkeet, terassit

Tiealueiden liikennemelun estämiseksi asuinrakennuksessa parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Parveke- ja terassilasitusten tulee olla pääosin kirkkaita. Hotellirakennuksen ylimmän kerroksen terassi lasitetaan ja erityistä huomiota kiinnitetään terassin käyttö- ja huoltoturvallisuuteen.

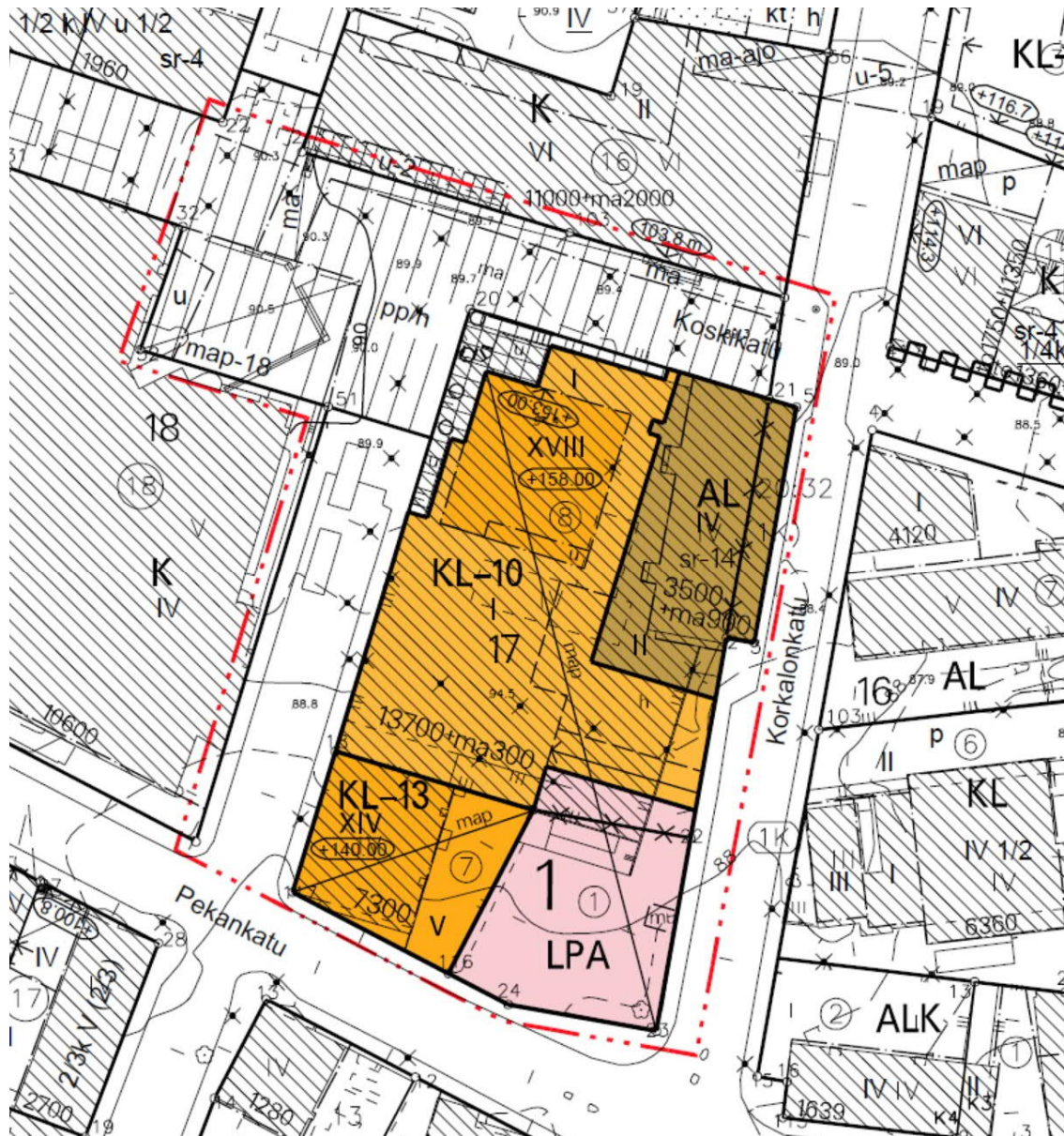
12.3.2024

## 4 TONTIT JA PIHA-ALUEET

### 4.1 Rakennusten sijoittelu tontille

Rakennusten sijoittelu on määritetty asemakaavassa tiukkojen rakennusalue rajojen kautta.

Rakennusalat on määritelty velvoittavasti ja tarkasti. Merkinnän sisälle on osoitettu suurin sallittu kerrosluku sekä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Kuva 4: ote asemakaavakartasta

### 4.2 Lordin aukio ja katualueet

Korttelin Maakuntakadun ja Koskikadun risteysalue on nykyistä miellyttävämpi. Näkemäalue hotellin luoteisnurkan kohdalla on nykyistä laajempi. Lordin aukion pinta-ala kasvaa noin 325 m<sup>2</sup>, mikä tuo alueelle hieman kaivattua lisätilaa, jolle etenkin matkailun talviesongissa on suuri tarve. Tälle uudelle alueelle levittäytyvä hotellin ravintola- ja kahvilaterassi tulee rajata länsisivultaan pysyvin istutuksin erillisen rakennuslupavaiheessa laadittavan suunnitelman mukaisesti. Terrassin kaikkien rakenteiden tulee olla korkeatasoisia ja pitkäkestoisia.

12.3.2024

Korttelin kaakkoiskulman LPA alueelle sijoittuvan pysäköintikentän rajausta katutilaan tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Aita-tai muurimateriaalien tulee olla talvikunnossapidon kestäviä ja istutusten sujuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomioita. Alueen sitova istutussuunnitelma tulee laatia rakennuslupavaiheen aikana ja suunnitelma on osa hotellin rakennuslupa-aineistoa, jota ilman lupaa ei voida myöntää.

### 4.3 Tontin käyttö ja pihasuunnitelma

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää kansipihasuunnitelma, joka täydentää asemapiirrosta. Suunnitelman avulla pyritään varmistamaan asumisen edellytykset. Pihasuunnitelmassa esitetään yksilöidysti piha-alueiden järjestelyt ja toteutustapa, kuten istutukset ja piha-alueiden pinnoitteet.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet sekä esteettömyys. Esteettömyydestä ulkoympäristöstä hyötyvät kaikki, mutta erityisen tärkeää se on liikkumis- ja toimintaesteisille sekä iäkkäille.

Pääsisäänkäynneiltä tulee olla turvallinen yhteys yhteisille oleskelualueille, kadulle ja kevyeen liikenteen reiteille. Saatto- ja huoltoliikenne tulee järjestää turvallisesti siten, että se ei merkittävästi häiritse jalankulkua alueita. Saattoliikenteen järjestelyt eivät saa aiheuttaa haittaa naapurikortteleille tai katualueille. Järjestelyiden tulee olla sujuvat, esteettömät ja turvalliset.

#### Hulevedet

Ilmastomuutoksen myötä hulevesitulvat lisääntyvät. Hulevesien yksityiskohtainen hallintasuunnitelma ja toteutus on ensiarvoisen tärkeää, sillä maan vesipitoisuuden kasvu heikentää kantavuutta.

Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma, jossa esitetään hulevesien käsittelyn periaatteet korttelialueilla.

#### Istutukset

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Kasvi-istutuksissa on hyvä suosia kerroksellista kasvillisuutta sekä monilajisuutta. Leikattavan nurmen sijasta tulee suosia niittymäisiä alueita sekä maanpeitekasveja. Kasvipeitteistä pintaa suositellaan lisättäväksi myös viherkattoratkaisuilla. Pihojen, kansipihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

#### Aitaaminen ja mahdolliset tukimuurit

Tontit tulee liittää luontevasti ympäristöönsä: Pihan korkotaso tulee sovittaa yleisen katujen tasauksiin maanpinnan muotoilua sekä tarvittaessa tukimuureja ja istutuksia käyttäen. Muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

### 4.4 Jätehuolto

Jätehuolto tulee toteuttaa keskitetysti niin, että jätepiisteet palvelevat useita eri rakennuksia tai vähintäänkin porrashuoneita. Jätepiisteet tulee sijoittaa luontevasti kulkureittien varrelle, mutta kuitenkin korkeatasoisesti rakenteilla suojaten niin, etteivät ne korostu liikaa kortteliympäristössä. Jätteen keskitetyt keräyspiisteet säästävät tilaa, kun jokaiseen rakennukseen ei tarvitse erikseen rakentaa tiloja jätehuollolle. Tällöin myös alueen turvallisuus ja viihtyisyys paranevat, kun jäteautojen liikkumisalue pienenee ja tarvittavien tyhjennyskertojen määrä vähenee. Jätehuollon ratkaisut on esitettävä tontin käyttösuunnitelmassa.

Taloyhtiöiden yhteisten jätekeräyspiisteiden yhteyteen on suositeltavaa varata tilat yhteiselle kierrätyspiisteelle, jossa voidaan resurssiviisaasti kierrättää asukkaiden välillä pientä taloustavaraa yms.

12.3.2024

## 4.5 Autopaikat

Korttelin autopysäköinti perustuu maanalaiseen pysäköintihalliin (Uusi Lapinmaa/hotelli, KL-10) ja maantasopysäköintiin (Vanha Lapinmaa/asuin- ja liikerakennus, AL) sekä autohissin välityksellä pysäköintikerrokseen (KOy RovaPekka, KL-13). Maantason pysäköintialue (LPA) tulee suunnitella ja toteuttaa erittäin korkeatasoisesti, sillä sen sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Ne ovat osaltaan koko korttelin käyntikortti, joten arkkitehtuuriin ja päällysteisiin tulee panostaa samanarvoisesti kuin rakennusten arkkitehtuuriin.

Sähköauton latauspisteet ja latausvalmius:

- Korttelissa pysäköintialueelle latauspisteiden asentaminen ei ole pakollista, mutta latauspalvelu on asennettava kaikkiin pysäköintipaikkoihin.
- Hotellirakennukselle varatulla korttelialueella tulee vähintään 20 % autopaikoista olla latausvalmius. Lisäksi korttelialueelle tulee asentaa joko yksi suuritehoinen latauspiste tai vähintään tavallista 3 latauspistettä (Latauspiste- ja automaatiolaki).

**Korttelin 17 asemakaavan muutoksessa on seuraavat autopaikkoja koskevat määräykset:**



- **asunnot 1 ap/120 m<sup>2</sup> kerrosalaa**
- **palvelu asunnot 1 ap/250 m<sup>2</sup> kerrosalaa**
- **päivittäistavarakauppa 1 ap/25-50 m<sup>2</sup> kerrosalaa**
- **liike- ja toimistotilat 1 ap/80 m<sup>2</sup> kerrosalaa**
- **hotellit 1 ap/200 m<sup>2</sup> kerrosalaa**
- **lisäksi yksi vieras-, huolto-/kotihoito-/logistiikkapaikka/ 1000 m<sup>2</sup> kerrosalaa**
- **lisäksi liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa**



Kuva 5: Kaavatyön aikainen havainnekuva Koskikadun suuntaisesti länteen eli Korkalovaaraa kohti

12.3.2024

## 4.6 Pyöräpysäköinti

Taloyhtiöiden polkupyörien yhteisvarastot ovat perinteisesti olleet aina liian pieniä. Nykyään kullakin asukkaalla saattaa olla parikin pyörää, joten pyöräpaikkojen tilamitoituksessa on suositeltavaa enemmän ylimitoitaa pyörien säilytystilat, kuin pitäytyä kaavan minimivaatimuksessa. Pyörien säilytystilojen tarvetta lisää sähköpyörien yleistymisen; usein sähköpyörän ohella halutaan edelleen omistaa myös perinteinen polkupyörä.

Pyöräkatosten tai -varastojen yhteyteen on hyvä sijoittaa myös pyöräilyyn liittyviä yhteiskäyttöisiä välineitä, kuten esimerkiksi pumppuja ja sähköpyörien latauspisteitä. Taloyhtiöiden on suositeltavaa varata tilat myös sähköpotkualautojen säilytykseen. Osa pyörätiloista tulee sijoittaa lähelle asuntojen sisäänkäyntejä. Osa pyöräpaikoista (kausi- ja kausipyörät yms. vähemmän käytetyt pyörät) voi sijoittaa etäämmällekin, mm. autopaikkojen yhteyteen.

**Korttelin 17 asemakaavan muutoksessa on seuraavat polkupyöräpaikkoja koskevat määräykset:**



**Tontilla tulee olla pyöräpysäköintipaikkoja vähintään seuraavasti:**

- asunnot 1 ppp/40 m<sup>2</sup> kerrosalaa
- päivittäistavarakauppa 1 ppp/40 m<sup>2</sup> kerrosalaa

**Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään puolet polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa puolet paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.**

## 5 ILMASTOKESTÄVYYS JA HIILIJALANJÄLKILASKENTA

Rakennetulla ympäristöllä on suuri rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä, sillä rakentaminen ja kiinteistöjen ylläpito kuluttavat suuren osan energiasta ja luonnonvaroista maailmassa. Yksittäisen rakennuksen vaikutusta ilmaston lämpenemiseen kuvaa sen koko elinkaaren hiilijalanjälki, joka kertoo, paljonko kasvihuonekaasupäästöjä rakennus vapauttaa elinkaarensa aikana ilmakehään.

Rakennuksen hiilijalanjälki muodostuu rakennuksen energiatehokkuudesta, tuotetun energian kasvihuonekaasupäästöistä ja rakennusmateriaalien hiilijalanjäljestä. Rakentamisessa ja sen suunnittelussa on siis tehtävä viisaita valintoja. Rakentajan ilmastotekoja ja rakennusten vähähiilisyystavoitteita voivat tukea useat eri asiat. Valintojen ilmastokestävässä kokonaisuudessa on otettava huomioon mm. seuraavaa:

- elinkaariajattelu kauttaaltaan ja kiinteistön elinkaaren hallinta, myös tilojen monikäyttöisyyteen ja muuntojoustavuuteen panostamalla
- rakennuksen kuluttaman energian päästöt / rakennuksen energiatehokkuus
- uusiutuvan energiankäytön edistäminen / aurinkoenergian hyödyntäminen
- tontti / korttelikohtainen varautuminen sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen
- rakennusmateriaalien valinta / rakennustuotteiden koko valmistusketjun päästöt
- rakennusmateriaalien ylläpidosta ja uusimisesta aiheutuvat päästöt
- rakennustuotteiden kuljetuksista aiheutuvat päästöt
- rakentamisessa tarvittavien koneiden kuljetuksista aiheutuvat päästöt
- työmaan toiminnasta aiheutuvat päästöt
- rakentamisen aikainen jätehuolto ja kierrättäminen
- tehokas käyttäjäkohtainen mittaaminen: vesi, sähkö, lämpö

12.3.2024

- veden käyttö ja sen kulutusta vähentävä tekniikka
- luonnonvarojen kulutuksen minimointi
- rakennusten purkaminen, purkuvaiheen kuljetukset, purkujätteen käsittely yms.
- kiertotalouden edistäminen, rakennukset suositellaan toteutettaviksi kiertotalouskelpoisina,
- bio- ja jakamistalous

Viisaat valinnat riippuvat useista tekijöistä, eikä yksiselitteisten ja tarkkojen ohjeiden tai määräysten antaminen ole useinkaan mahdollista. Rakennusten ja rakennushankkeen toteutuksen suunnittelussa tarvitaan laajaa kokonaisharkintaa, jonka tulee perustua resurssitehokkuuteen ja elinkaarivaikutusten selvittämiseen.

Kestävä tulevaisuus rakennetaan ilmasto- ja resurssiviisailla ratkaisulla. Kestävän rakentamisen ky-syntä voimistuu yleisen valveutumisen myötä. Rakentamisen ja rakennusten käytön hiilijalanjälkilas-kennan tulokset ovat alueen tulevia asukkaita kiinnostava tieto ja sitä kautta toteutukseen hyvin huo-mioituina myös mahdollinen markkinointietu.

### 5.1 Vähähiiliset rakennusmateriaalit

Rakentamista koskeva lainsäädäntö ja määräykset ohjaavat nyt ja tulevaisuudessa yhä vähähiilisem-pään ja energiatehokkaampaan rakentamiseen. Vähähiilisyttä koskeviin rakennusmääräyksiin siirry-tään 2020-luvun puoliväliin mennessä, ja meneillään olevassa maankäyttö- ja rakennuslain kokonais-uudistuksessa vähähiilisyys on mukana uutena asiakokonaisuutena.

Vähähiilisen rakennusmateriaalin elinkaaren hiilijalanjälki on mahdollisimman pieni. Tutkimuslaitos-ten selvitysten mukaan rakennusmateriaalin hiilijalanjäljen suhteellinen osuus rakennuksen elinkaa-ren päästöistä on jo nykyisin merkittävä, ja merkitys korostuu siirryttäessä energiatehokkaampaan rakennuskantaan ja päästöttömämpiin lämmitystapoihin. Materiaaleihin sisältyy huomattava pääs-tövähennyspotentiaali, joka lisäksi painottuu rakennuksen elinkaaren alkupäähän. Rakentamisessa on siis pyrittävä käyttämään vähähiilisempiä tuotteita.

**Kortteliin 17 rakennettaville rakennuksille on tehtävä hiilijalanjälkilaskenta (ks. esim. <https://www.oneclicklca.com/fi/>), joka yhdistetään suunnittelun aikaiseen optimointiin.**

**Kortteliin 17 rakennettavilla rakennuksilla tulee olla hyvä pitkäaikaiskestävyys. Rakennusten tavoitteellisen käyttöiän tulee olla 100 vuotta, joten hiilijalanjälkilaskennassa rakennusten elin-kaari on mitoitettava myös 100:lle vuodelle.**

Hiilijalanjälkilaskennan tuloksia pohditaan yhdessä rakentajan, rakennusvalvontaviranomaisen ja kaavoituksen välisessä neuvottelussa, jossa käydään läpi mm. seuraavaa:

- Onko suunnitelma resurssitehokas?
- Onko suunnitelmassa kiinnitetty riittävästi huomioita pitkäjänteiseen elinkaarikustannus-ten hallintaan?
- Miltä osin suunnitelmia tulee / voidaan muuttaa, jotta rakennusten ja rakentamisen elin-kaarivaikutuksia ja hiilijalanjälkeä voidaan pienentää?

12.3.2024

---

Tietoa löytyy mm. seuraavista linkeistä:

<https://ym.fi/vahahiilisen-rakentamisen-tiekartta>

<https://ilmasto-opas.fi/fi>

<https://figbc.fi/elinkaarimittarit>

<https://elinkaarilaskenta.fi>

<https://joutsenmerkki.fi/teemat/rakentaminen>

## 5.2 Rakennuksen energiatehokkuus

Tällä hetkellä hiilijalanjäljestä suurin osa syntyy rakennuksen käytön aikaisesta energian käytöstä. Energiatehokkuuden paraneminen, uusiutuvan energian käytön kasvu rakennuksissa ja energijärjestelmän kehitys vähäpäästöisemmäksi muuttavat tilannetta. Kehityksessä ja rakennusten suunnittelussa mennään kohti nollaenergiarakentamista.

Korttelin 17 alueen rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuusyhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen paikalliseen energiantuotannon kautta. Esimerkiksi keskisyvillä ja syvillä maalämpökaivoilla on mahdollista tuottaa elinkaarikustannuksiltaan edullista ja hiilineutraalia lämpöenergiaa pienemälläkin tontilla, minkä vuoksi alueen maalämpöpotentiaalia tulisi selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä.

**Lähettäjä:** Juha Rynänen <juha@ryynanen.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 17. heinäkuuta 2024 9.54  
**Vastaanottaja:** pohjois-suomi.hao  
**Aihe:** Arctic Light Hotel Oy jne. valituskirjelmä ja liitteet L1–L1.4.  
**Liitteet:** Valitus 240717.pdf; Valitus 240717.docx; L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.pdf; L1.1 KV 17.6.2024 § 32 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake 22.05.2024.pdf; L1.2 KV 17.6.2024 § 32 Liite 2 Asemakaavakartta 20.5.2024.pdf; L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.05.2024.pdf; L1.4 KV 17.6.2024 § 32 Liite 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe 24.05.2024.pdf

**Luokat:** valitus

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle:

Ohessa päämiesteni yhteinen valitus (pdf- ja Word-muodoissa) Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätökseen 17.6.2024 § 32.

Valituksessa on liitteet L1–L9. Liitteiden suuren koon vuoksi osa liitteistä lähetetään hetken kuluttua erillisillä viesteillä.

Kunnioitavasti

Juha Rynänen  
asianajaja, varatuomari  
oikeustieteen tohtori, kauppatieteiden lisensiaatti

Asianajotoimisto Juha Rynänen Oy  
Sepänkatu 20/Technopolis  
90100 OULU

0400 120 230  
www.ryynanen.fi

HUOMAUTUS: Tämä viesti ja sen liitteet ovat luottamuksellisia ja ne on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Mikäli ette ole tämän viestin oikea vastaanottaja, allekirjoittanut pyytää ystävällisesti poistamaan tämän viestin järjestelmästäne ja ilmoittamaan allekirjoittaneelle siitä, että olette saaneet tämän viestin virheellisesti. Mikäli tämä viesti ei ole tarkoitettu teille, viestin sisältöä ei saa ilmaista tai käyttää hyväksi (Laki sähköisen viestinnän palveluista 136 § 4 momentti).



**Lähetäjä:** Juha Ryyänen <juha@ryynanen.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 17. heinäkuuta 2024 9.56  
**Vastaanottaja:** pohjois-suomi.hao  
**Aihe:** Arctic Light Hotel Oy jne. valituskirjelmän liitteet L2 ja L2.1.  
**Liitteet:** L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.pdf; L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.20212 kaavaselostus 1\_2.pdf

**Luokat:** valitus

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle:

Ohessa liitteet L2 ja L2.1.

Kunnioitavasti

Juha Ryyänen  
asianajaja, varatuomari  
oikeustieteen tohtori, kauppatieteiden lisensiaatti

Asianajotoimisto Juha Ryyänen Oy  
Sepänkatu 20/Technopolis  
90100 OULU

0400 120 230  
www.ryynanen.fi

HUOMAUTUS: Tämä viesti ja sen liitteet ovat luottamuksellisia ja ne on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Mikäli ette ole tämän viestin oikea vastaanottaja, allekirjoittanut pyytää ystävällisesti poistamaan tämän viestin järjestelmästäne ja ilmoittamaan allekirjoittaneelle siitä, että olette saaneet tämän viestin virheellisesti. Mikäli tämä viesti ei ole tarkoitettu teille, viestin sisältöä ei saa ilmaista tai käyttää hyväksi (Laki sähköisen viestinnän palveluista 136 § 4 momentti).

**Lähetäjä:** Juha Rynänen <juha@ryynanen.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 17. heinäkuuta 2024 9.59  
**Vastaanottaja:** pohjois-suomi.hao  
**Aihe:** Arctic Light Hotel Oy jne. valituskirjelmän liite L3.  
**Liitteet:** L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2020.pdf

**Luokat:** valitus

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle:

Ohessa liite L3.

Kunnioitavasti  
Juha Rynänen  
asianajaja, varatuomari  
oikeustieteen tohtori, kauppatieteiden lisensiaatti

Asianajotoimisto Juha Rynänen Oy  
Sepänkatu 20/Technopolis  
90100 OULU

0400 120 230  
www.ryynanen.fi

HUOMAUTUS: Tämä viesti ja sen liitteet ovat luottamuksellisia ja ne on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Mikäli ette ole tämän viestin oikea vastaanottaja, allekirjoittanut pyytää ystävällisesti poistamaan tämän viestin järjestelmästä ja ilmoittamaan allekirjoittaneelle siitä, että olette saaneet tämän viestin virheellisesti. Mikäli tämä viesti ei ole tarkoitettu teille, viestin sisältöä ei saa ilmaista tai käyttää hyväksi (Laki sähköisen viestinnän palveluista 136 § 4 momentti).

**Lähetäjä:** Juha Ryyänen <juha@ryynanen.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 17. heinäkuuta 2024 10.00  
**Vastaanottaja:** pohjois-suomi.hao  
**Aihe:** Arctic Light Hotel Oy jne. valituksen liitteet L4–L9.  
**Liitteet:** L4 Rovaniemen keskustavisio 2050.pdf; L5 Lapin ELY-keskus lausunto 2.5.2024.pdf; L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualuetta.pdf; L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.pdf; L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.pdf; L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.pdf

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle:

Ohessa liitteet L4–L9.

Tämä on neljäs ja samalla viimeinen lähetys.

Kunnioitavasti  
Juha Ryyänen  
asianajaja, varatuomari  
oikeustieteen tohtori, kauppatieteiden lisensiaatti

Asianajotoimisto Juha Ryyänen Oy  
Sepänkatu 20/Technopolis  
90100 OULU

0400 120 230  
www.ryynanen.fi

**HUOMAUTUS:** Tämä viesti ja sen liitteet ovat luottamuksellisia ja ne on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Mikäli ette ole tämän viestin oikea vastaanottaja, allekirjoittanut pyytää ystävällisesti poistamaan tämän viestin järjestelmästä ja ilmoittamaan allekirjoittaneelle siitä, että olette saaneet tämän viestin virheellisesti. Mikäli tämä viesti ei ole tarkoitettu teille, viestin sisältöä ei saa ilmaista tai käyttää hyväksi (Laki sähköisen viestinnän palveluista 136 § 4 momentti).