

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 m² uutta asuntokerrosalaa. Tehdyn kaupallisen selvityksen mukaan tarvitaan lisäksi n. 80 000 m² 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 terveystuotantakeskus 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 verstaalueseksi 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-m² ja palvelukerrosalan kysyntää noin 80 000 k-m².

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 arkkitehdit. *Mikko Heikkilä* (kaupunkikuva-analyysi), DI *Timo Huhtinen* (perusselvitysten koordinointi ja vaikutusarviot), maisema-arkkitehdit. *Ismo Häkkinen* (maisema, hulevedet), tekn.yo *Jussi Jääoja* (suunnittelija, projektisihteeri), arkkitehdit *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-arkkitehdit. *Katarina Surakka* (rakennemallien viheralueverkostot), DI, TkL *Mikko Vuorinen* (liikenne) ja FM *Seija Väre* (luontoselvitykset).

Kaavaluonnosvaiheesta lähtien konsultin suunnittelutiimiin kuuluivat DI *Timo Huhtinen* (vaikutusarviot), maisema-arkkitehdit. *Ismo Häkkinen* (maisema, hulevedet), tekn.yo *Jussi Jääoja* (suunnittelija, projektisihteeri), multimediasuunn. *Sami Luoma* (virtuaalimalli, elokuuhun 2011 saakka), arkkitehdit, 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 arkkitehdit. *Sisko Hovila* on huolehtinut visuaalisoinnista ja virtuaalimallin päivityksestä. Avustajana on toiminut suunnitteluassistentti *Tarja Paavola*.

Erillisenä osatehtävänä laadittuun Veitikanojan valuma-alue-tarkasteluun osallistuivat maisema-arkkitehdit. *Ismo Häkkinen* johdolla maisema-arkkitehdit. *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 vastineineen.

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 yhdyskuntarakenne 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

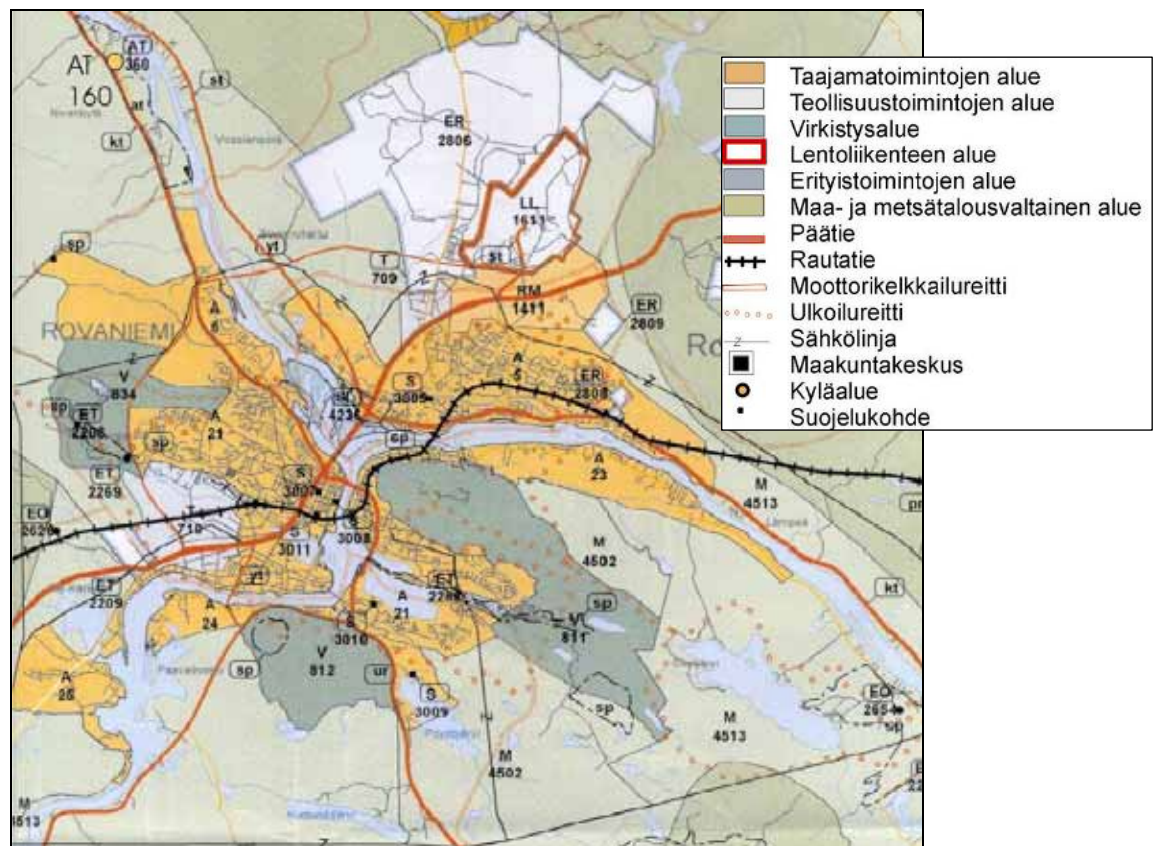
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- 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.

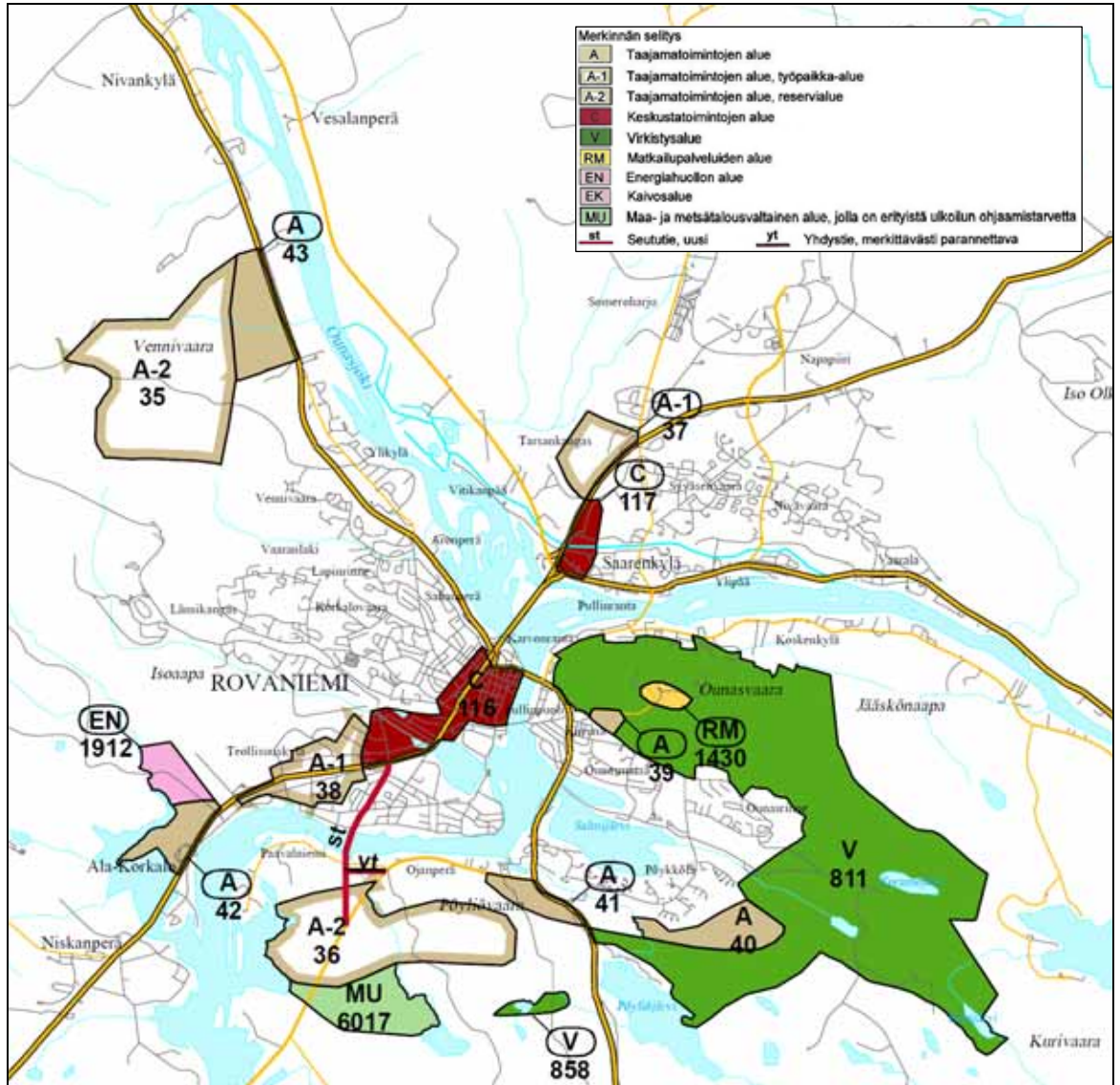
Vaihemaakuntakaavassa keskustan osayleiskaavan suunnittelualue on merkitty lähes kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C), jota vuoden 2001 maakuntakaavassa ei ole esitetty lainkaan. Keskusta-alueita on laajennettu merkittävästi etelän suuntaan.

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-

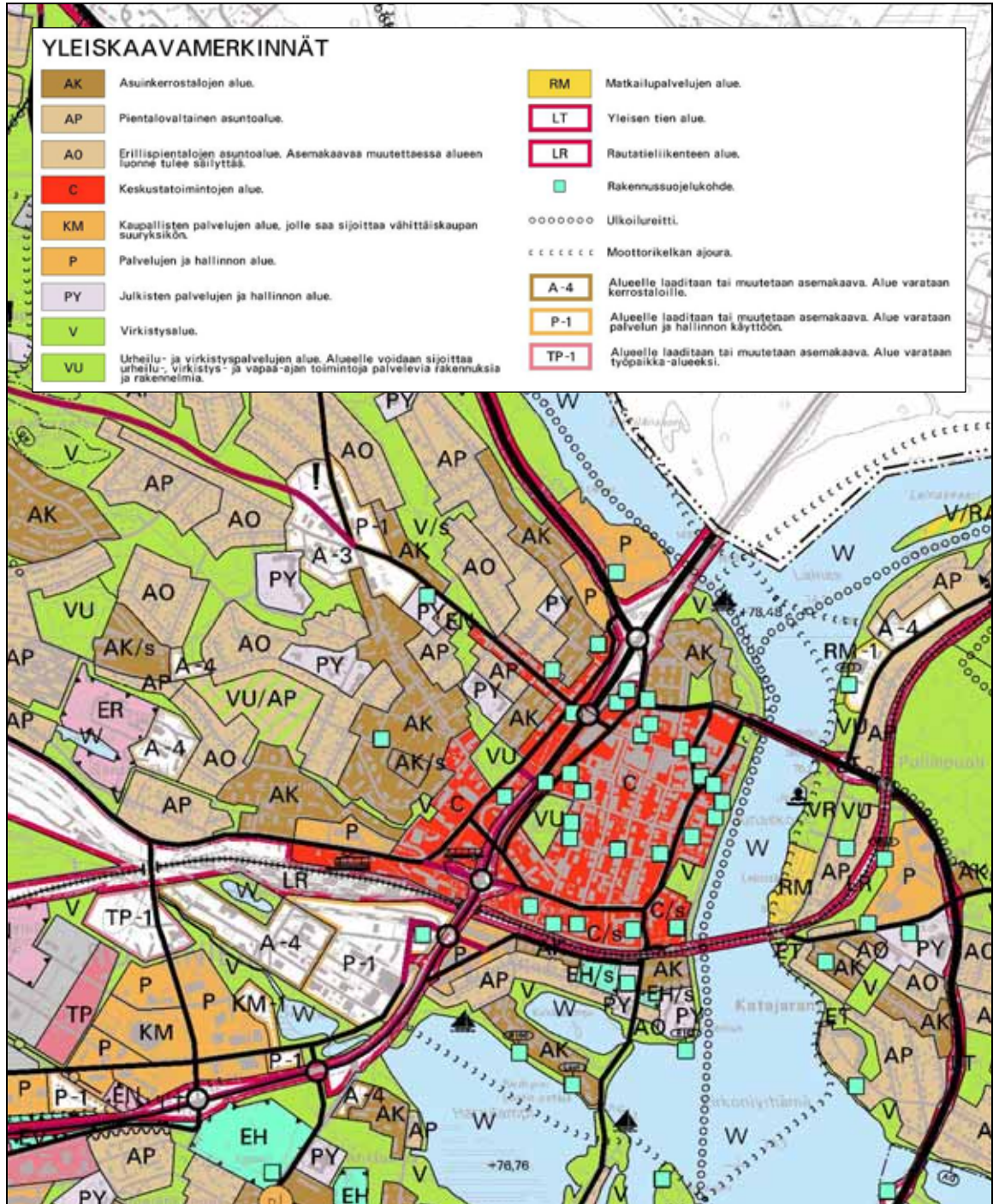
den sekä tilaa vievän kaupan sijoittumisen alueelle. Niiden suunnittelun ja rakentamisen tulee olla keskustamaiseen kaupunkikuvaan sopivaa ja muiden keskustatoimintojen sijoittumista sekä jalankulkua ja pyöräilyä tukevaa.

(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.

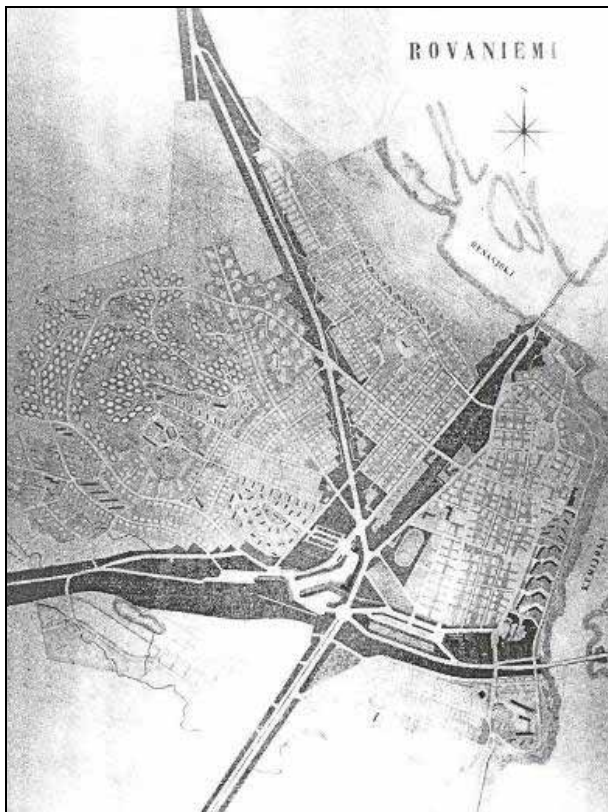
Keskustan osayleiskaavassa tulee lautakunnan päätöksen mukaan määritellä reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen. Keskustan osayleiskaavan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

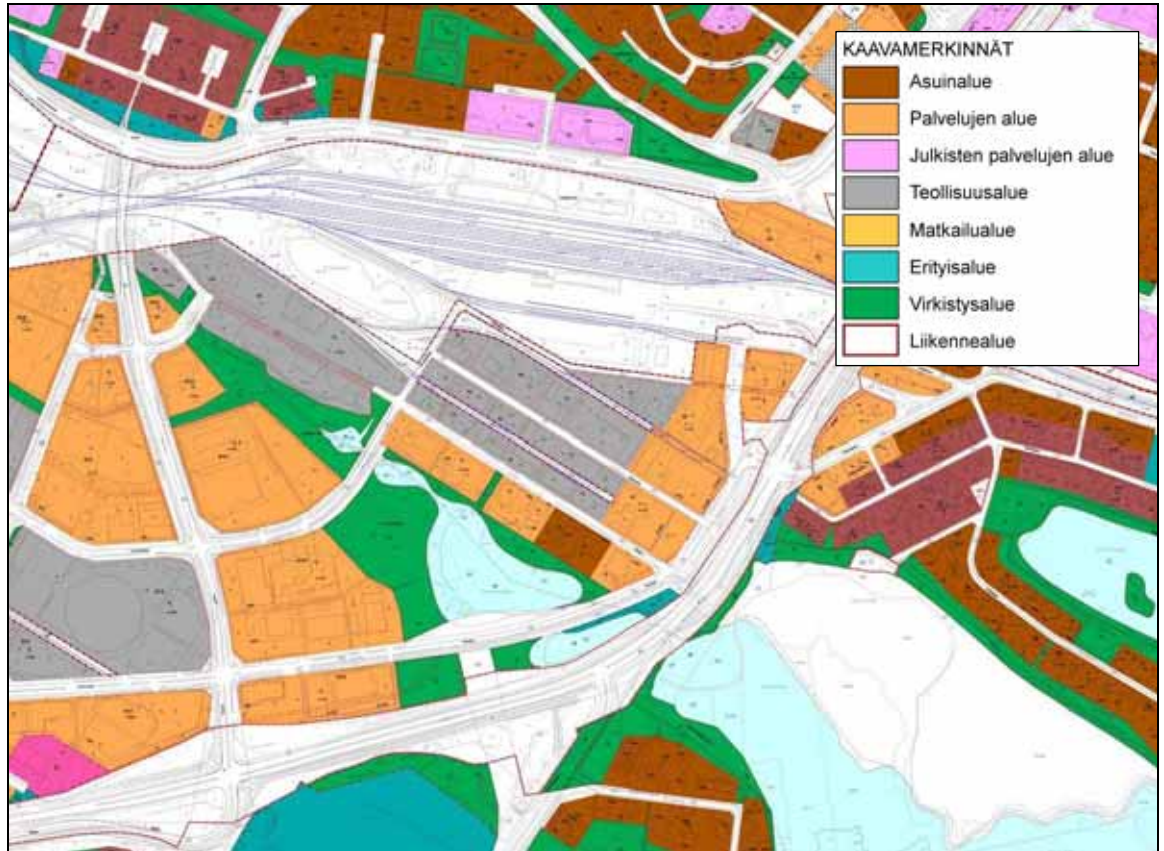
Keskustan osayleiskaavan suunnittelualueella on voimassa lukuisia asemakaavoja eri vuosikymmeniltä vuodesta 1945 lähtien.

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

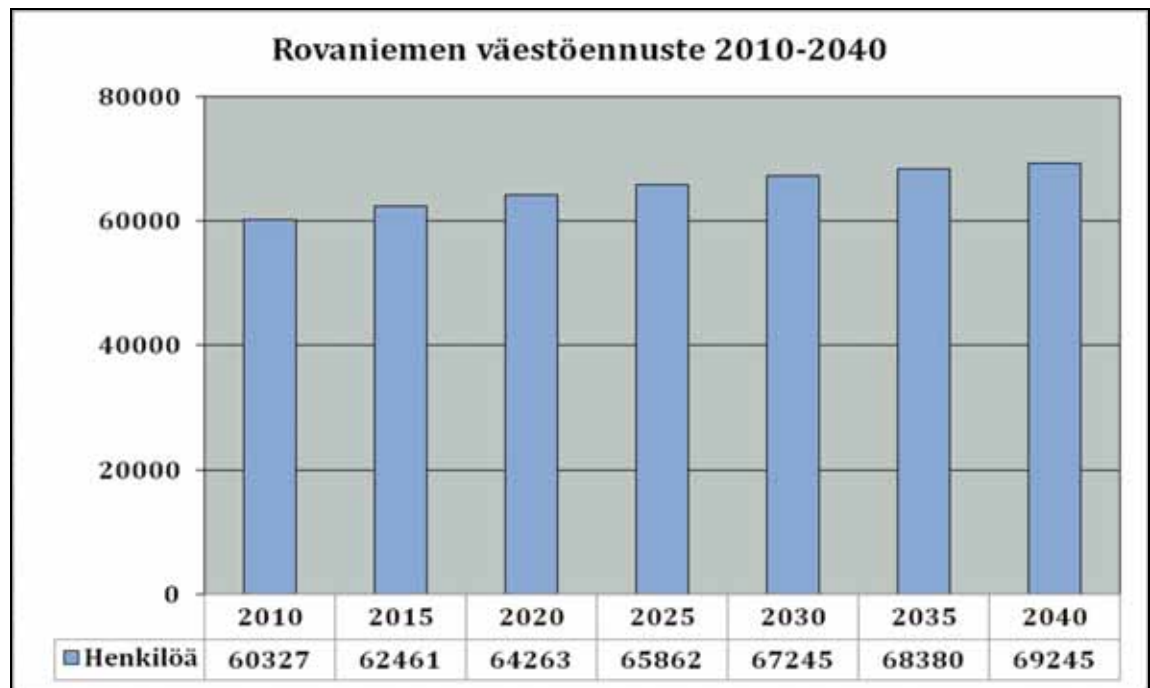
4.1 Väestön kehitys ja ennusteet

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.

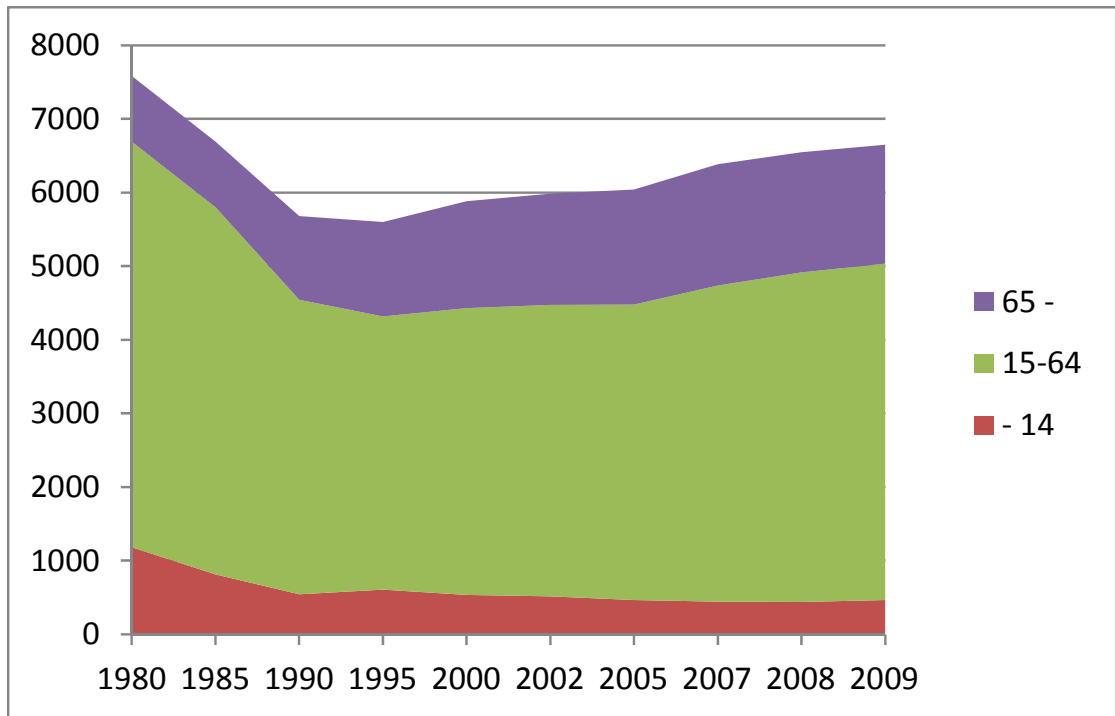
Keskustan osayleiskaavan tavoitevuoteen 2030 mennessä maakuntakaavassa esitetyt mitoitusluvut tarkistuvat Tilastokeskuksen väestöennusteen pohjalta siten, että tarvitaan 2700–4600 uutta asuntoa 5100–9200 asukkaalle.

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-m²/asukas. Vuonna 2015 sen on arvioitu olevan 41,0–41,8 k-m²/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-m². Ennustettu asumiskuntakoon vaihteluväli huomioiden osayleiskaavan mitoitusperusteena on käytetty 76 kerros-m² ±15 %.

Suunnittelukaudelle arvioitu asuntojen 5 %:n poistuma huomioiden 3 400 uutta asuntoa merkitsee noin 250 000 (190 000...260 000) k-m² 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-m² 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 m² niin, että ky-

syntä kohdistuu pääasiassa yksiöihin ja 70–80 m²: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 vaatimpana 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.

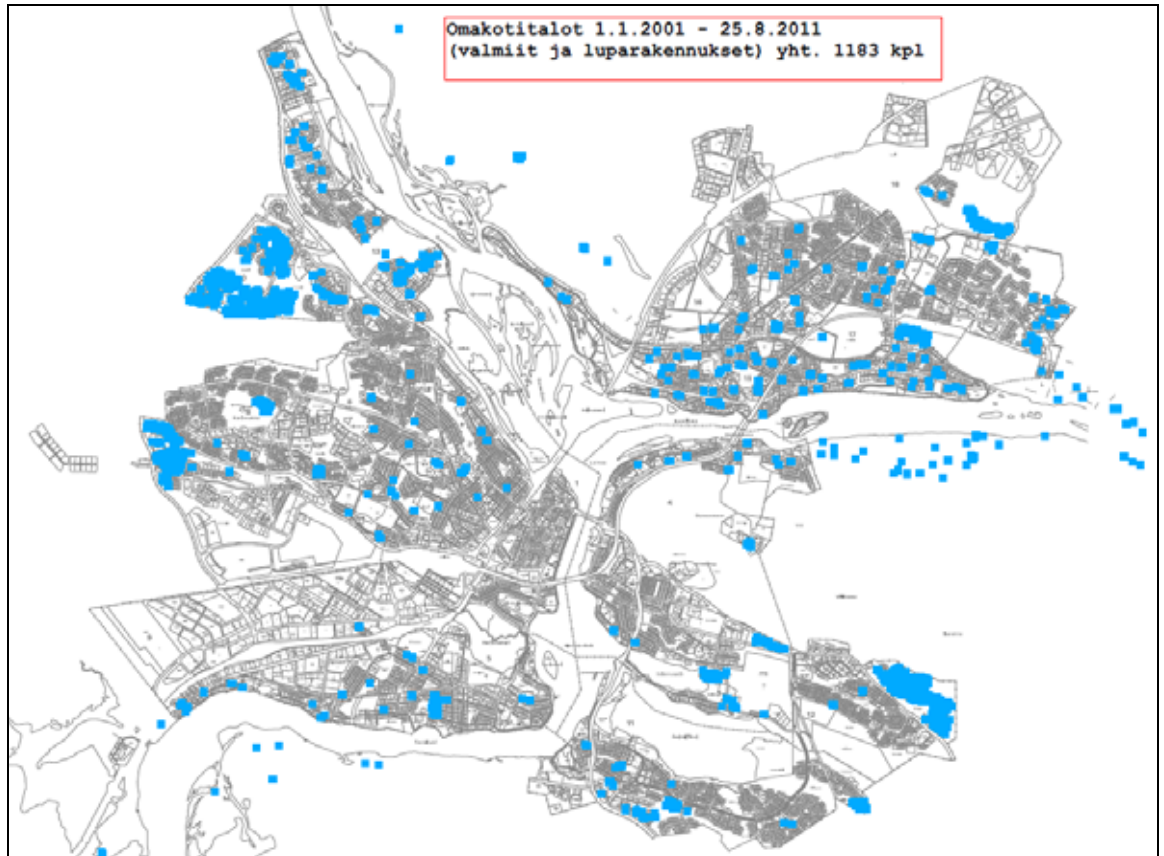
Mitoitustarkastelun kanssa yhtenevästi haastatellut uskoivat myös keskimääräisen asumisväljyyden kasvavan tulevaisuudessa. Asuntokysynnän keskipinta-alaksi arvioitiin noin 50–60 m², vaikka suurempien asuntojen kysynnän uskotaankin hieman kasvavan. Arvio vastaa keskustan osayleiskaavatyön mitoituksessa käytettyä uusien asuntojen keskikokoa noin 64 huoneisto-m² (± 15 %).

4.2.4 Kerrostalojen ja omakotitalojen määrän kehitys

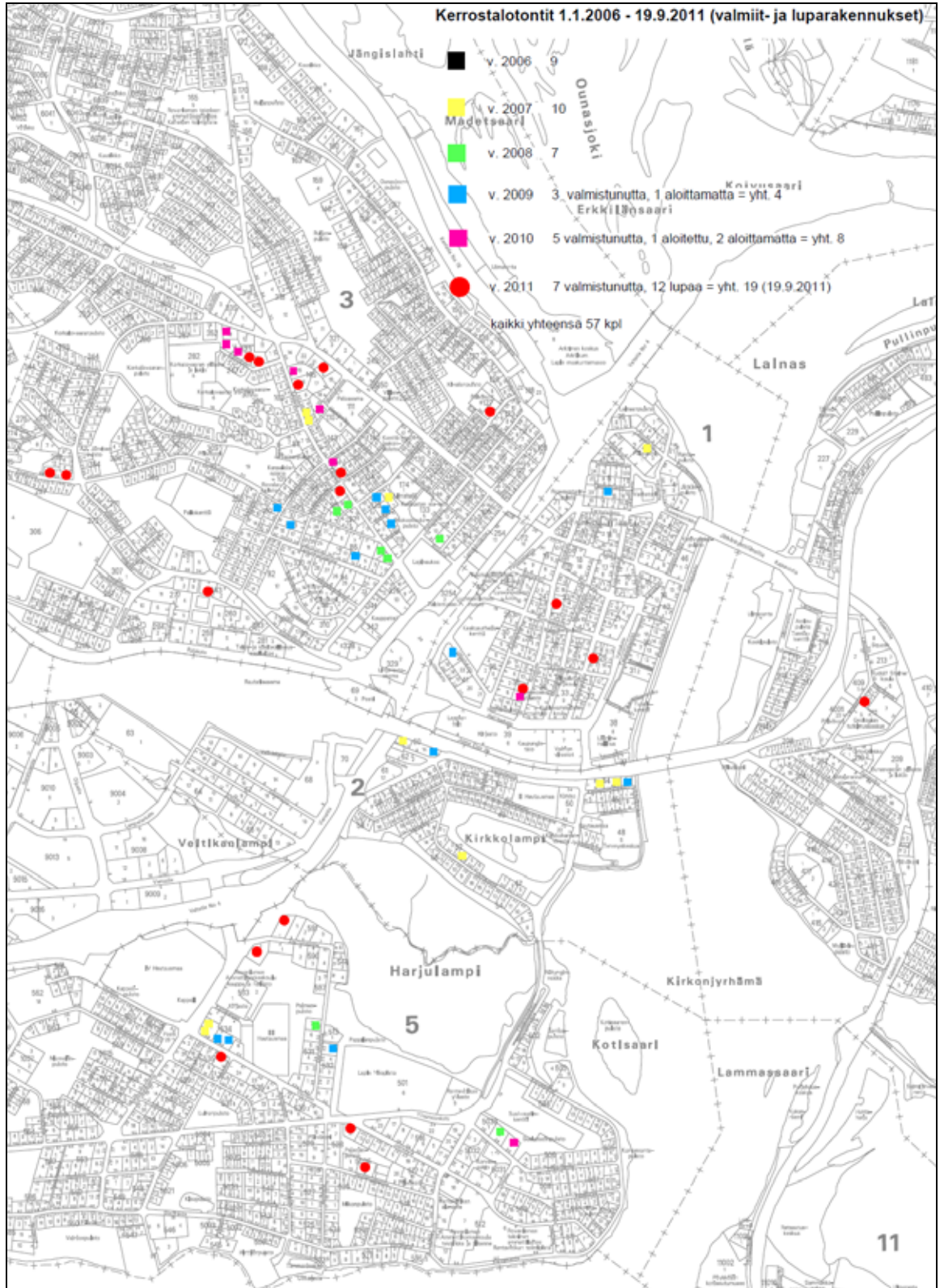
Rovaniemellä on vuosina 2006–2011 rakennettu keskimäärin noin 10 kerrostaloa vuodessa. Kaikki ovat sijoittuneet keskustan tilastoalueelle. Keskustan osayleiskaavan alueelle on rakennettu keskimäärin kaksi taloa vuodessa.

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 kappaleissa. 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. poronsarvi-kaavan 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 päiväkoti.
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.

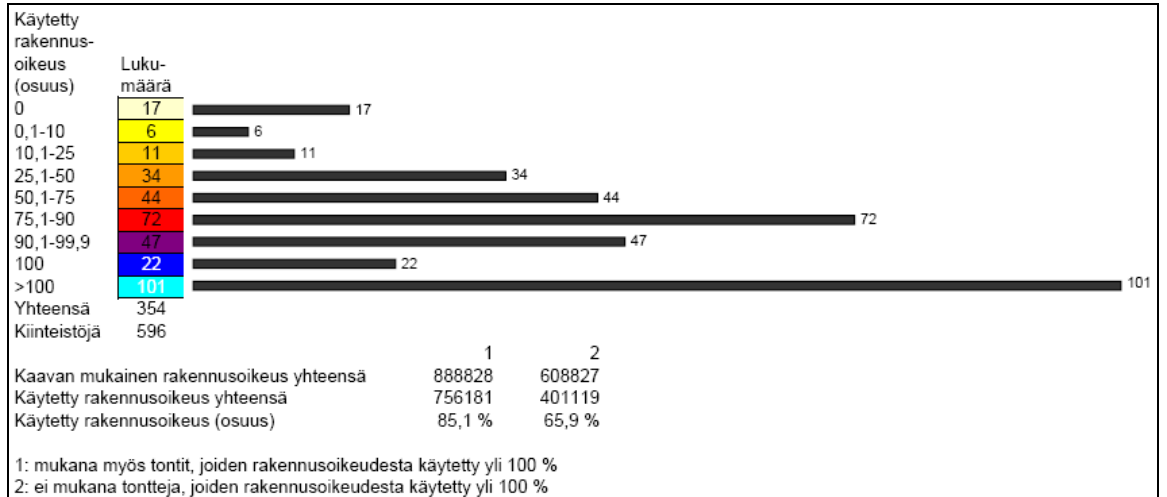
**) Taulukossa mainittujen Valionrannan vuoden 2002 koekaivausten lisäksi in tehty varhaisempia arkeologisia kaivauksia Veitikanharjulla (R-160, 1957), ns. Tapulinpellolla (R-337, 1961), Kellonsoittajankadun varressa (R-166–168, 1960) ja Korkalonniemen eli Sairaalanien tai "Pullinniemen" kärjessä (R-165, 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.



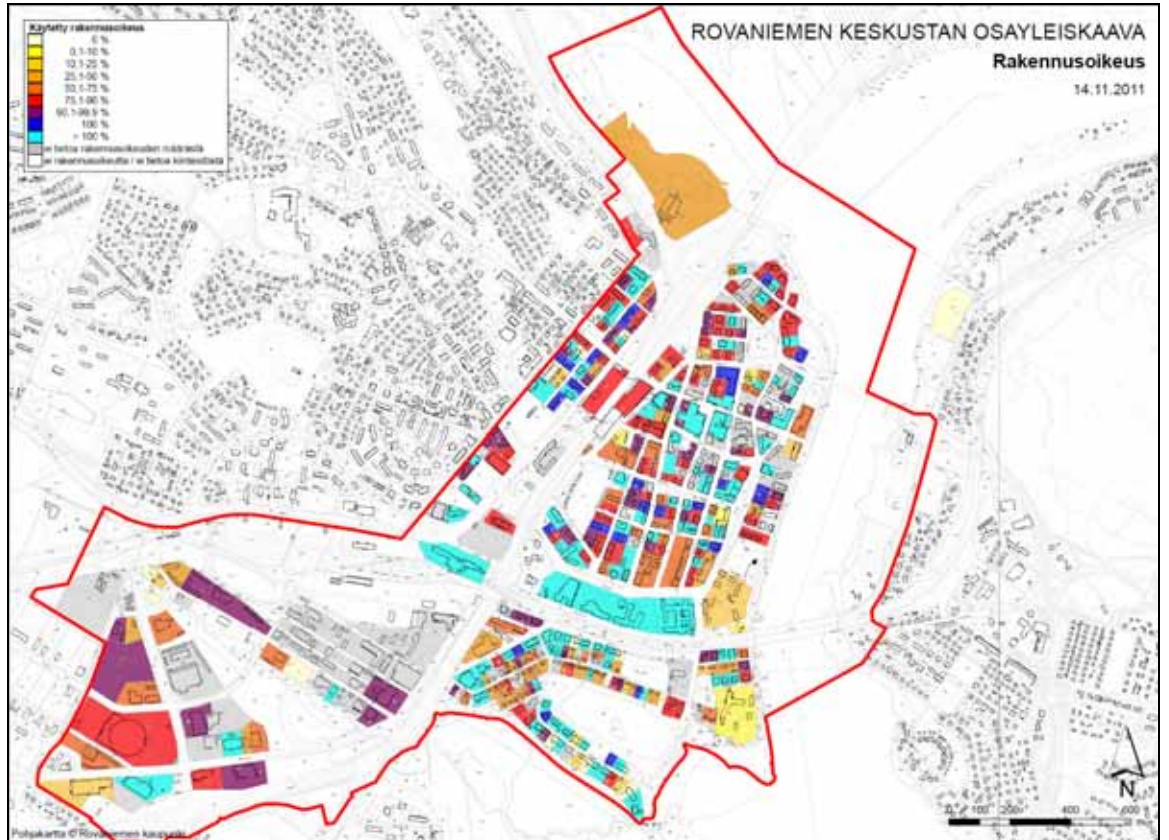
Kuva 4.3. Käytetyn rakennusoikeuden jakautuminen.

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-m².

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, Arktikumien ranta, Kemijoen ranta, sillat ja siltojen väli, eteläosan asuntoalue ja terveyskeskus, Kirkkolammen alue sekä keskustan reuna-asutus Pohjolankadun ja Lapinkävijäntien välillä.

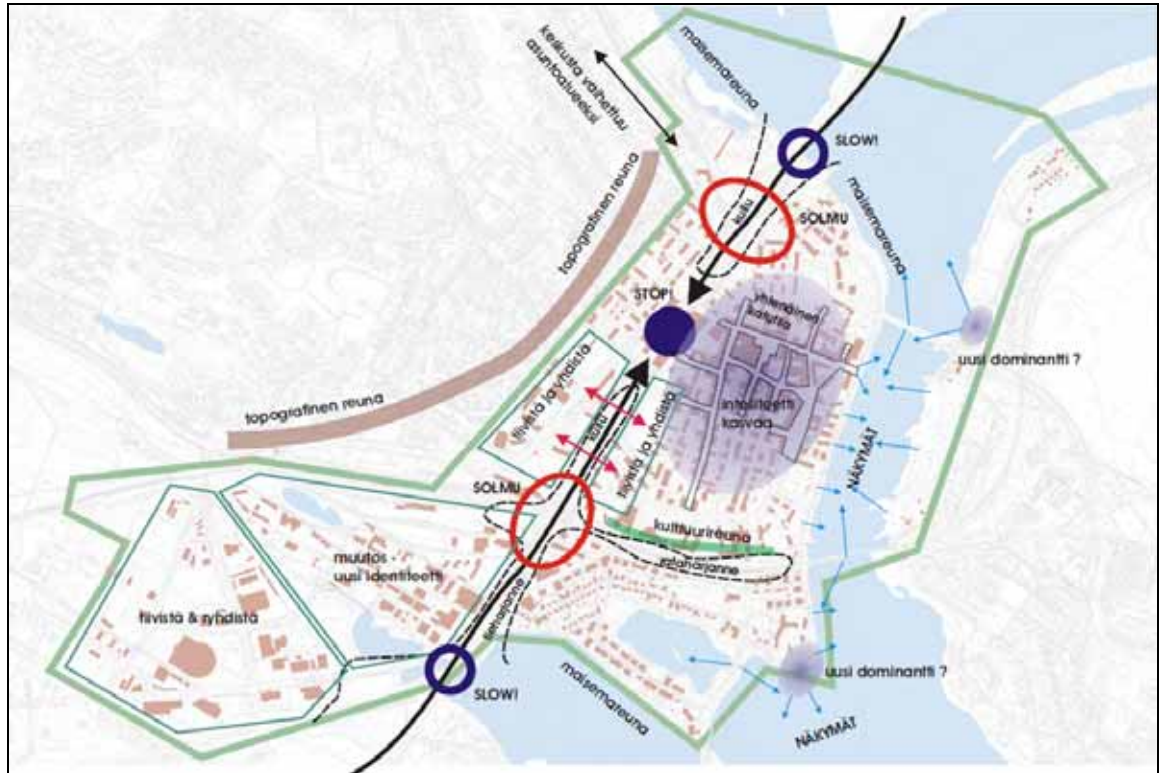


Kuva 4.7. Rovaniemen keskustan rakeisuus.

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 rakennusdominantteja 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.

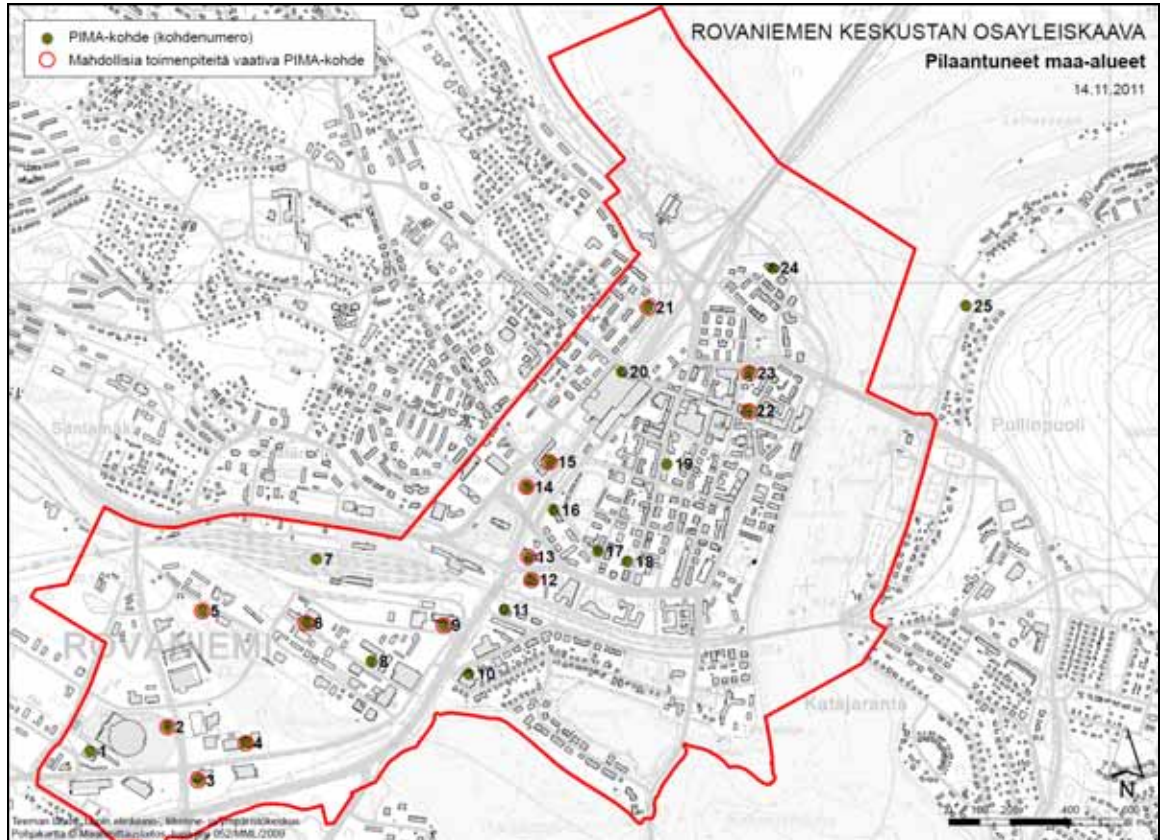
Erillisenä liiteasiakirjana olevaan analyysin sisältyy edellä kuvattujen yleisluonnehdintojen ja yhteenvetosuositusten lisäksi runsaasti yksittäisiä havaintoja Rovaniemen keskustan kaupunkikuvasta.

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.

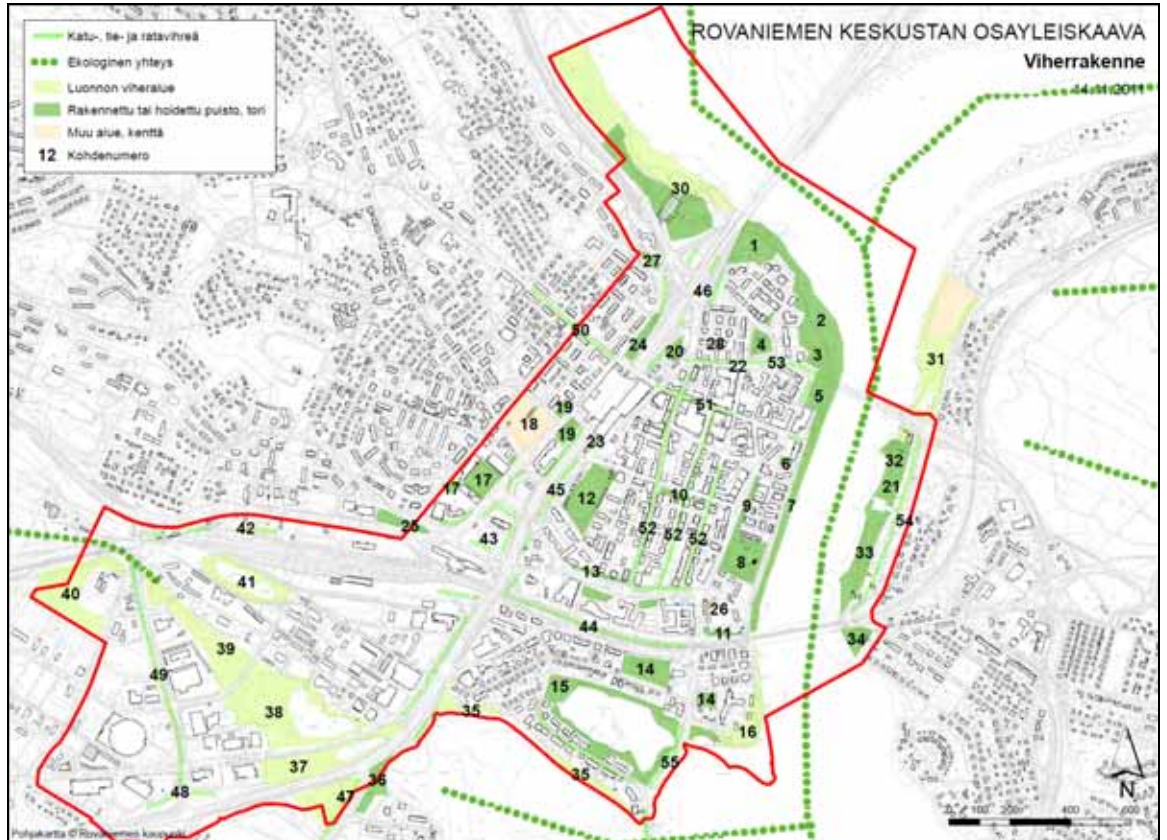
Keskustan eteläpuolella oleva Kirkkolammenpuisto on osa Kemijoen rannan viheralueiden ketjua. Se on etäällä kaupungin keskustasta toimiakseen keskustapuistona, vaikka se on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, viihtyisä ja hyvin hoidettu viheralue.

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.

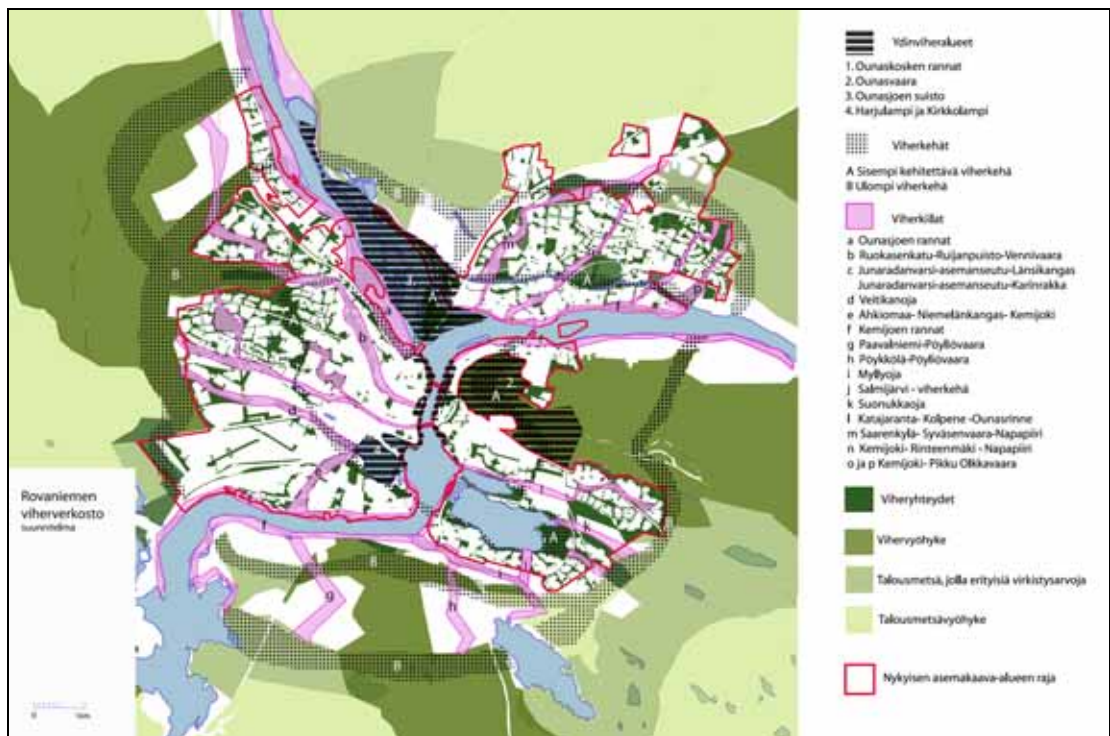
Lampelan ja Valionrannan alustavien suunnittelujen yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten mukaan rakennettavilla alueilla ei ole mainittavia luontoarvoja. Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen maastokäyntien aikana luontoalueilta ei myöskään havaittu arvokkaita kohteita. Arktikumin alueen Lapin 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"> – vahva maisemarakenteen solmukohta määrittää keskustan luonnetta: suurimitakaavainen jokimaisema ja jylhät vaarat – Kemijoen rannan hyödyntäminen yhteisenä, hyvin hoidettuna viheralueena – Kirkkolammenpuiston arvokas maisemakuvallinen kokonaisuus 	<ul style="list-style-type: none"> – keskustan laajat puuttomat asfaltti-alueet – Lampelan rakennetun kaupunkiympäristön hajanaisuus – vt 4 halkaisee keskustan ja katkaisee viheryhteydet Harjulammen ja Kemijoen suuntiin
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"> – Veitikanlammen viheralueessa on potentiaalia, joka voidaan realisoida hyväksi ympäristöksi Lampelan aluetta kehitettäessä – uudet poikittaiset viheryhteydet keskustarakenteen läpi sekä viheryhteydet Veitikanlammelta luoteeseen – uusi A1-hoitoluokan keskustapuisto kohtottaisi koko keskustan profilia ja lisäisi vetovoimaisuutta 	<ul style="list-style-type: none"> – keskustaa halkovan valtatie estevaikeus jatkuu tulevaisuudessakin – nykyinen rakentamistapa lisää suurien puuttomien asfalttipintojen määrää



Kuva 4.13. Viherkonsepti.

4.3.9 Hulevesien hallinta

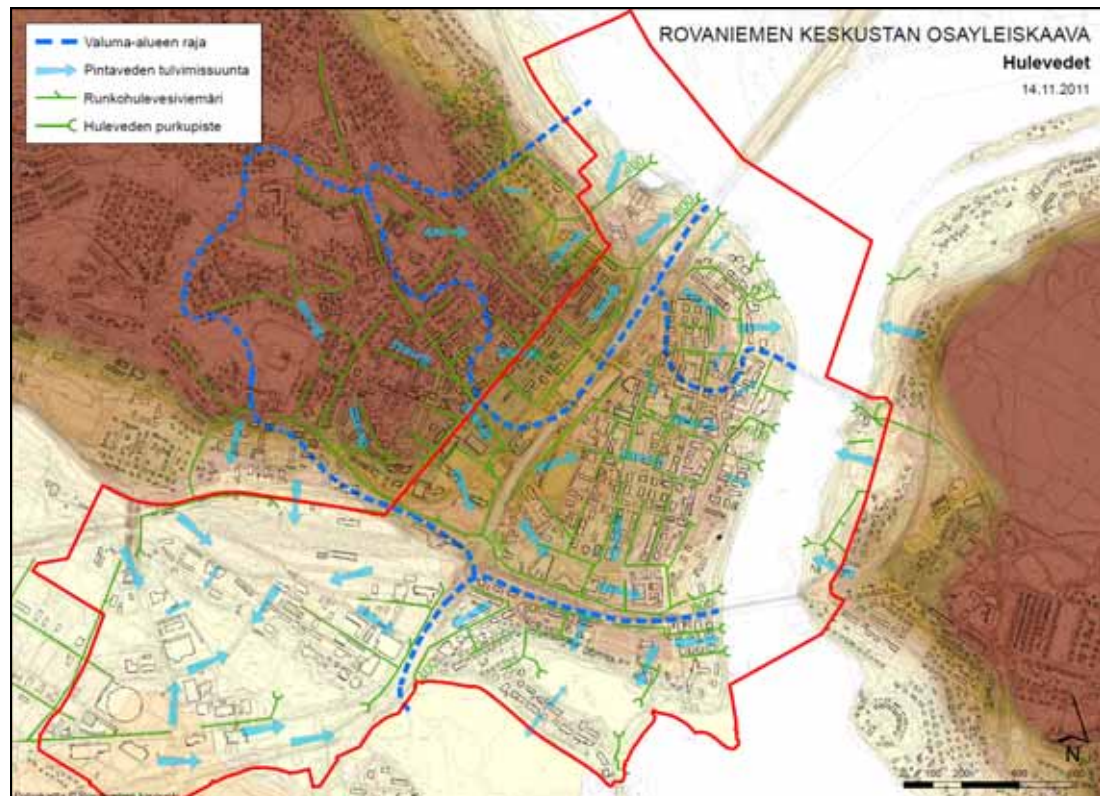
Rovaniemen keskusta-alueen hulevedet käsitellään perinteisesti keräämällä pintavedet hulevesikaivoihin ja ohjaamalla ne viemäreissä viheralueiden kautta Kemijokeen. Perinteisen kuivatuksen aiheuttamia ongelmia ovat vajoveden vähäinen määrä ja maaperän kuivuminen, minkä vuoksi kasvillisuus voi huonosti 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 hulevesiviemäri- ja viemäriputkien 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

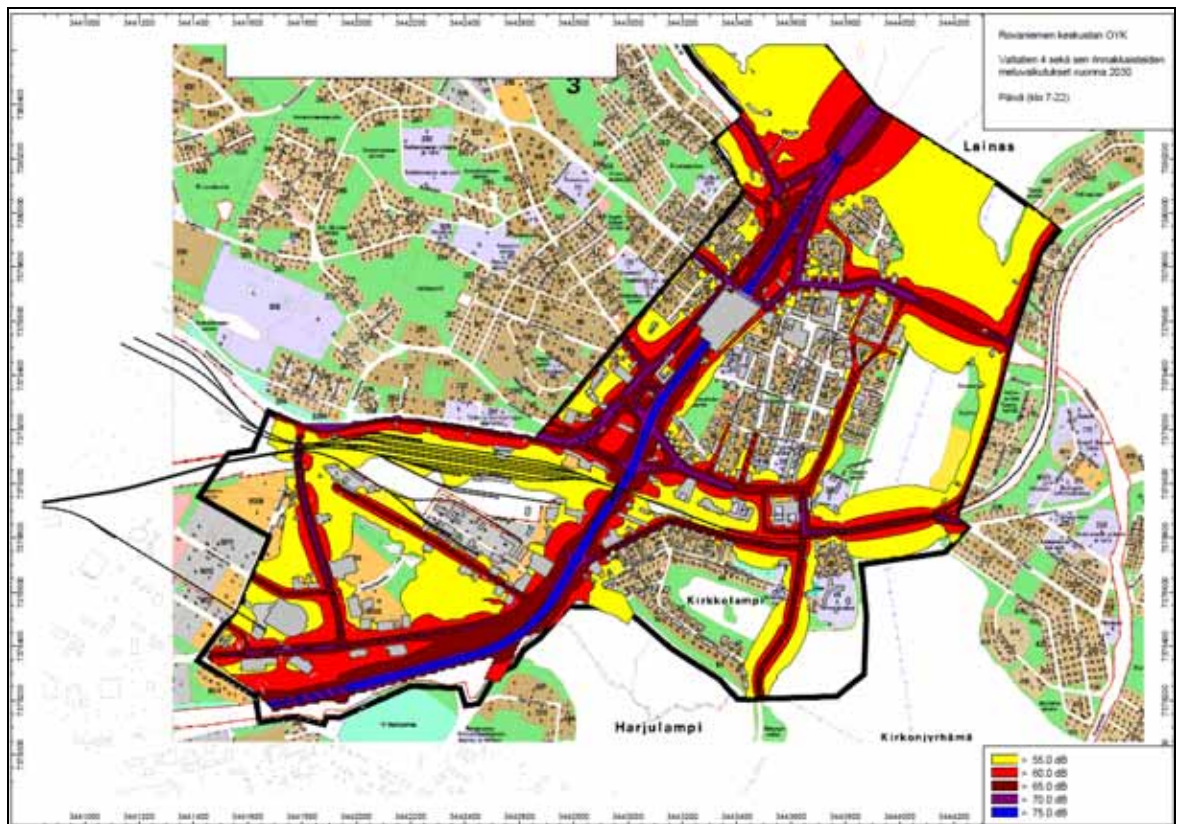
Autoliikenteen melu on arvioitu ennustettujen liikennemäärien (2030) ja liikenteen nopeuden perusteella melutason ohjearvojen mukaisen melualueen leveydeltä pääkatuverkon eri osissa.

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 häiriintyville 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).

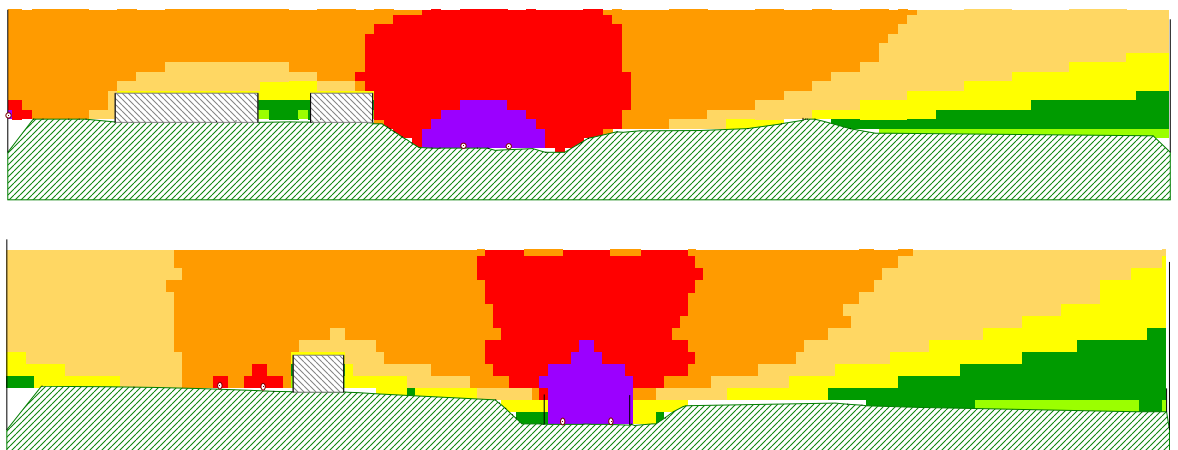
Alueilla, joille on osoitettu meluntorjuntatarve, tulee uusille rakennuksille asemakaava-vaiheessa määrittää julkisivujen äänitasoerovaatimukset, joilla päästään asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alle 35 dB päivä ja 30 dB yöohjearvon.

Erottaja



Valtatie 4:n kuilun muotoilu tukimuureilla parantaa melutilannetta pihoidella, 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 valtatie tai jättämällä riittävän suuri suoja-alue tien ja rakennuksien välille. Alempien kerrosten kohdalla ja pihoidella melua voidaan torjua valtatiepuolelta muotoilulla ja melua vaimentavilla pintamateriaaleilla. Muualla kuin valtatiepuolelta riittää äänitasoerovaatimus 35 dB.

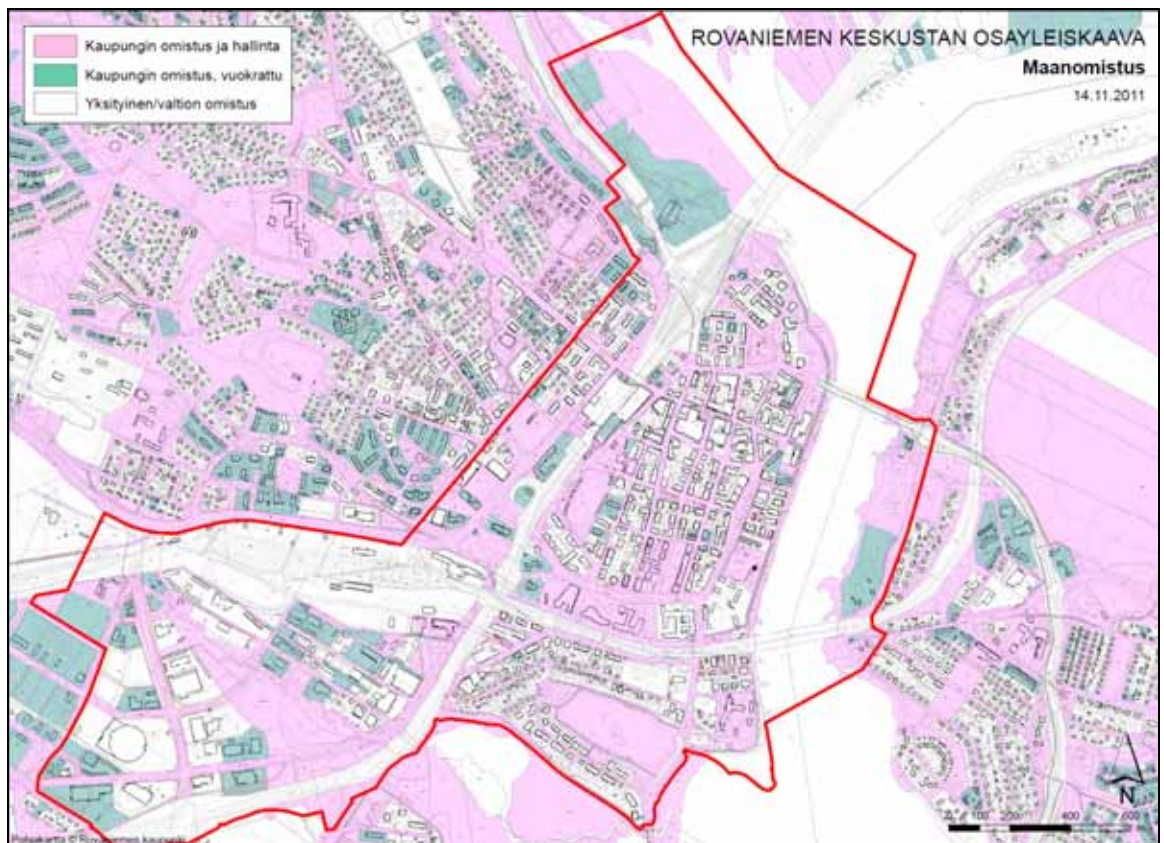
Lampelan asuinalueella tulee jatkosuunnittelussa selvittää, aiheuttavatko ratapihan toiminnot mahdollisia meluntorjuntatoimenpiteitä. Mikäli ratapihalta kantautuu häiritsevää ääntä, joko oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten suojaan tai tontin reunaan tulee mitoittaa riittävä meluntorjunta.

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.



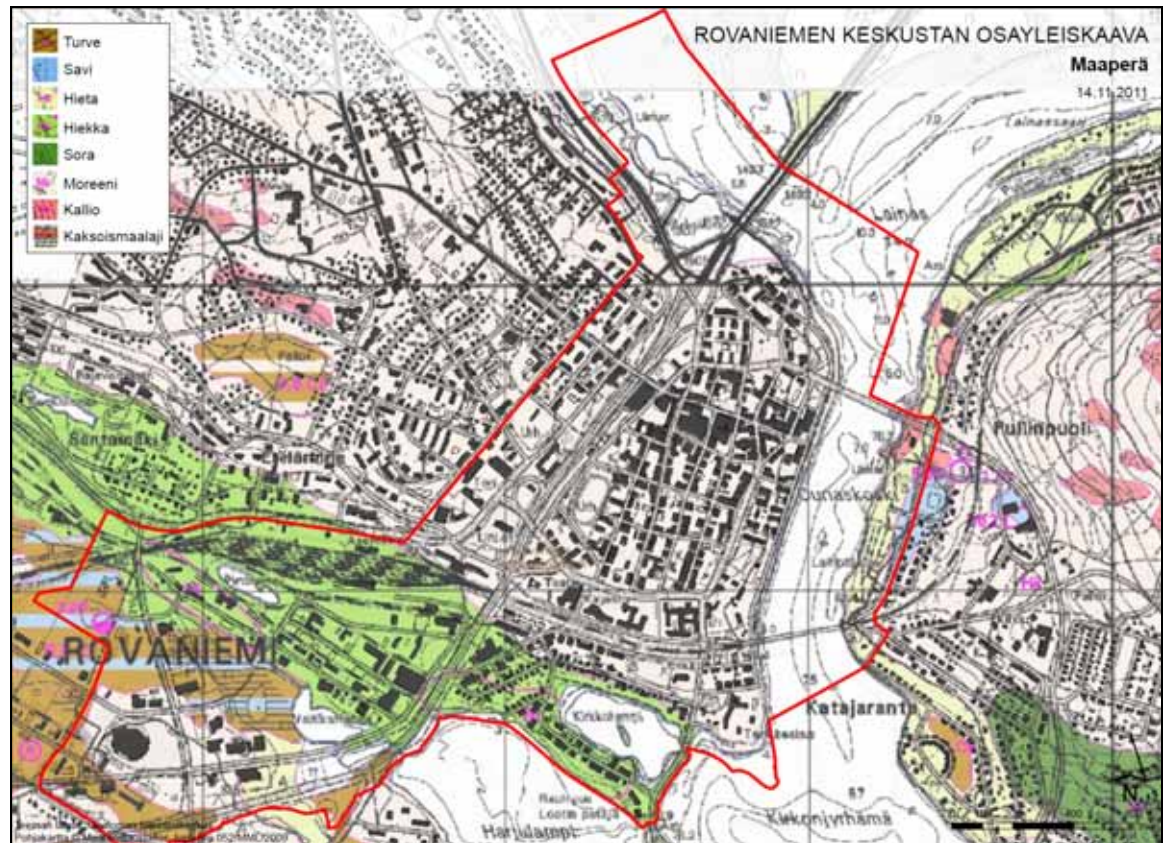
Kuva 4.16. Maanomistus.

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.

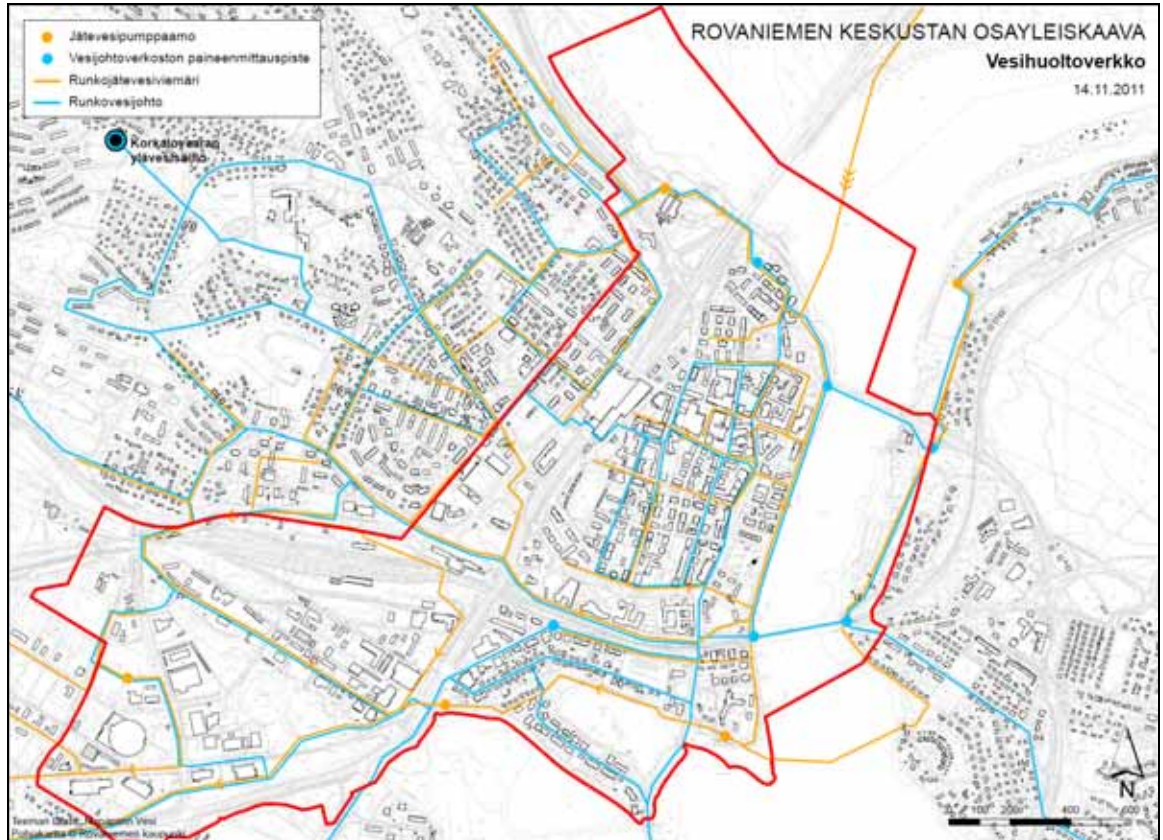
4.4.3 Teknisen huollon verkostot

Yleistä vesihuollosta

Keskustan osayleiskaavan suunnitteluala 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 m³/d.

Suunnittelualaue 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 m³/d välillä. Vedenjakelujärjestelmän yleissuunnitelman mukaan vuoden 2005 vedenkäyttö kaupunginosittain on jakautunut suunnittelualaueella seuraavasti:

Kaupunginosa	Vedenkäyttö vuodessa m ³ /a	Vedenkäyttö päivässä m ³ /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 pumpaamalla.

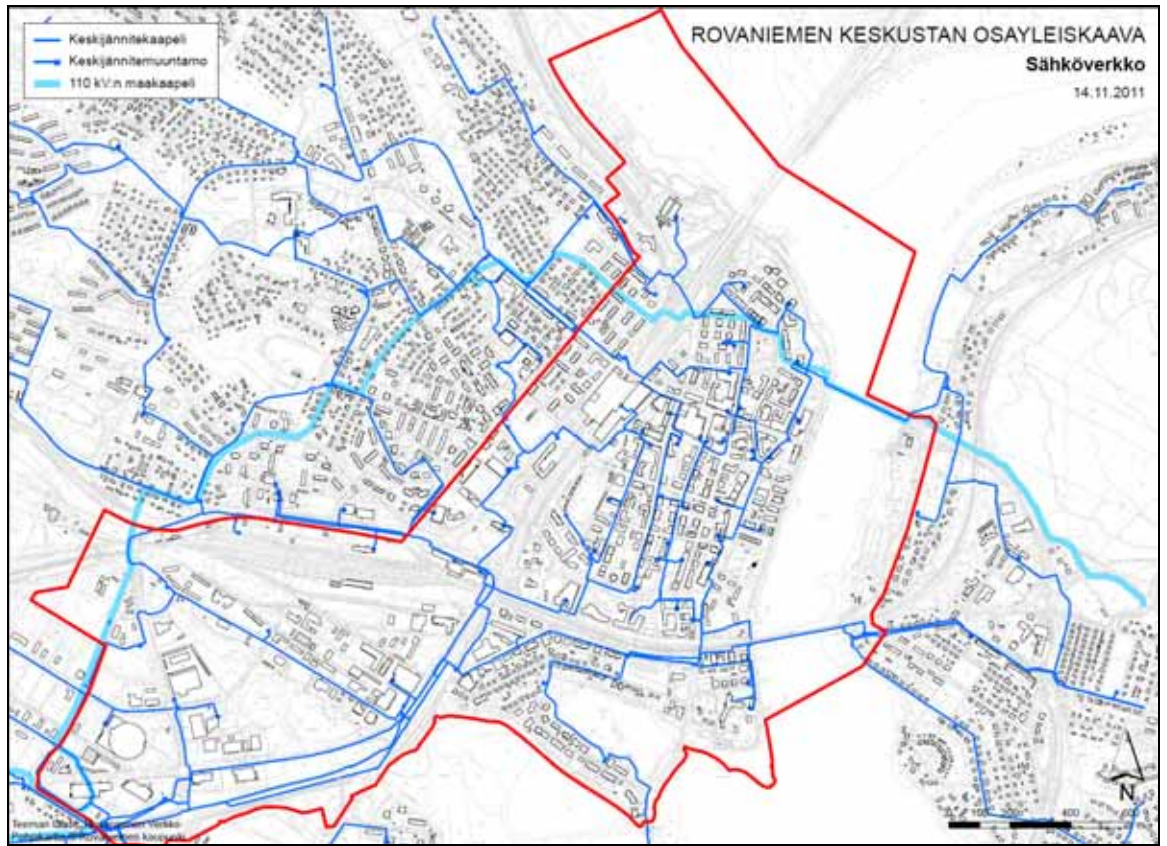
Keskustan alueella on paikoin käytössä sekaviemäröintiä. Muualla perus- ja kuivatusvesiä johdetaan enää hyvin vähän jätevesiverkostoon. Sekaviemäröinti aiheuttaa viemäriverkoston ylivuotoja ja jätevedenpuhdistamon ohituksia rankkasateiden yhteydessä ja keväisin sulamisvesien aikaan.

Ydinkeskustan alueella on hyvinkin vanhoja jätevesiviemäriosuuksia. Vuonna 2007 tehdyn saneerausohjelman mukaan ensisijaisesti saneerattavia viemäriosuuksia on etenkin keskustan osayleiskaavan suunnittelualueen pohjoisosissa, Jätänkynntilä-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

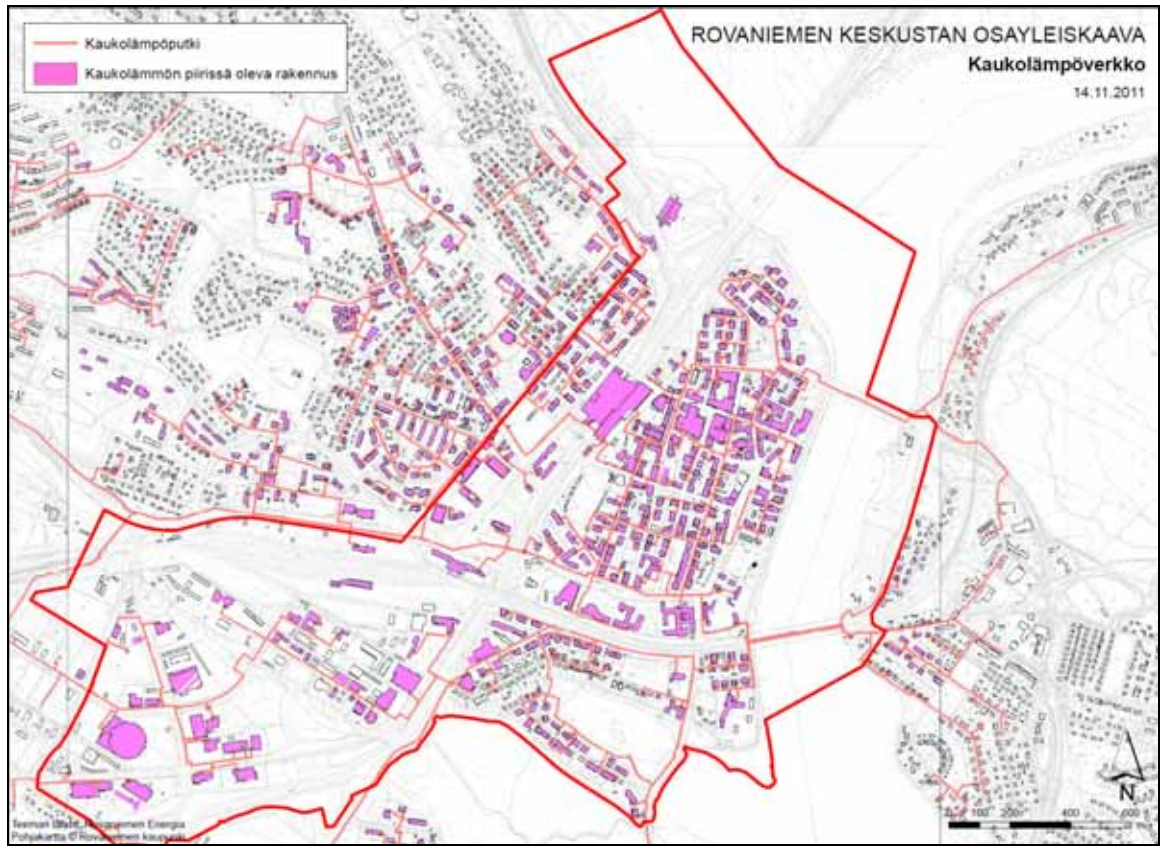
Keskustan osayleiskaava-alueella ei ole sähköverkon ilmajohtoja. Kaava-alueen pohjoisosan läpi kulkee 110 kV:n maakaapeli. Keskijännitteen sähköverkko muuntamoineen on esitetty seuraavassa kuvassa.

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.

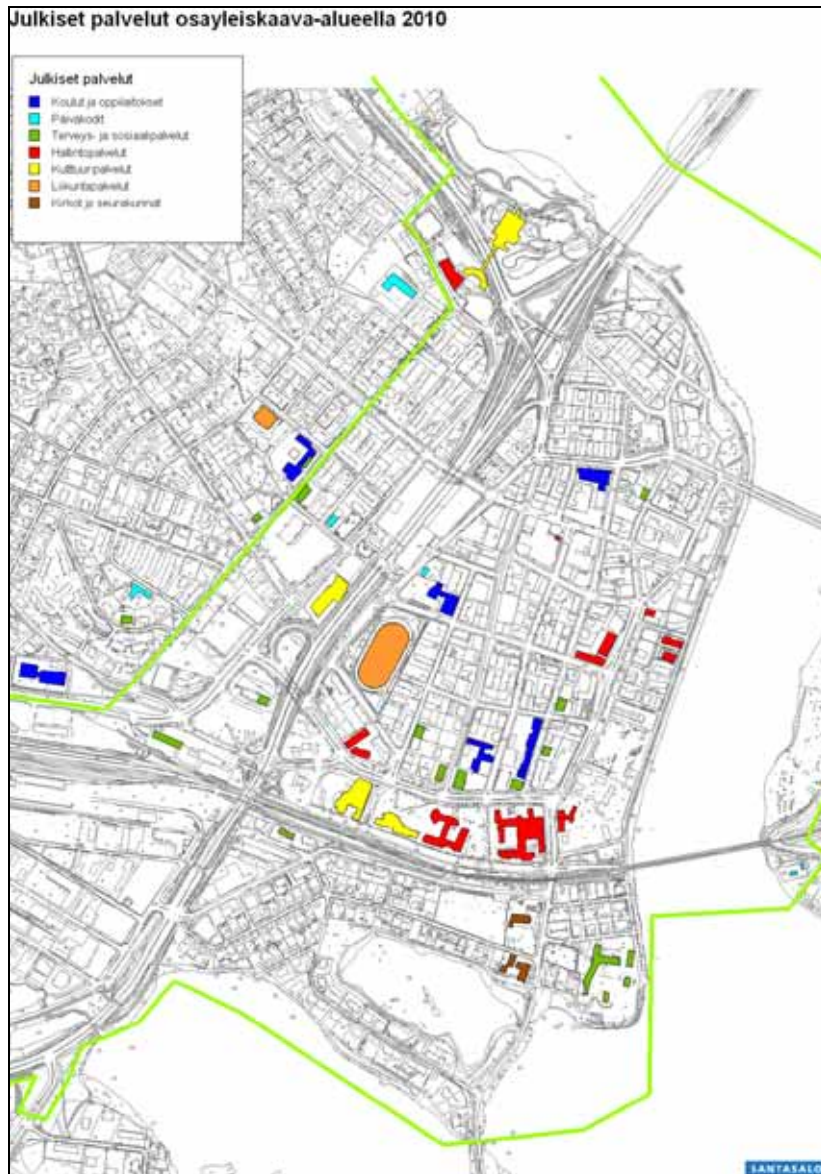
4.4.4 Palvelut

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
Yhteensä	37	45	44

* 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>
Vähittäiskauppa yhteensä	555	400	955	1,5 %
Autokauppa ja huoltamot	235	165	399	1,8 %
Ravintolat	44	29	73	0,7 %
Kauppa ja palvelut yhteensä	834	593	1 427	1,6 %

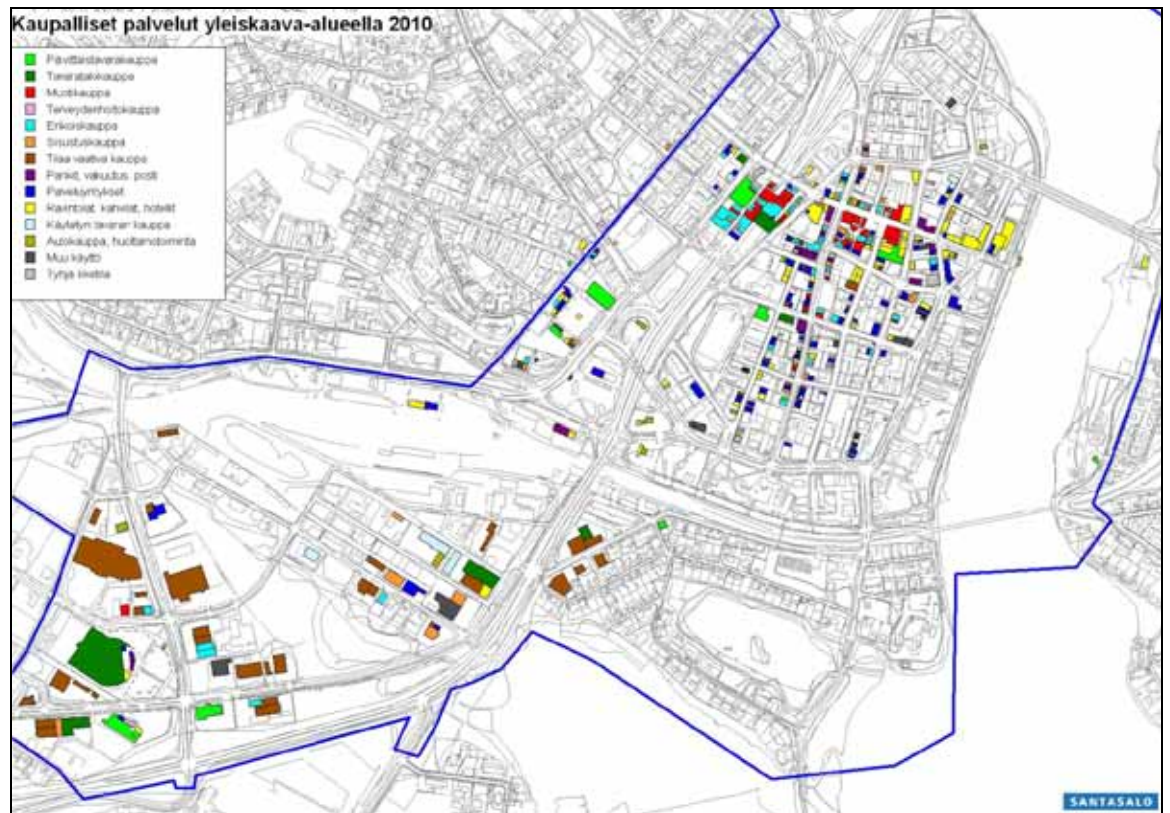
Lähde: Santasalo Ky

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 ²	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
Erikoiskauppa yhteensä	50 100	10 300	5 000	65 400
Vähittäiskauppa yhteensä	60 400	10 600	6 000	77 000
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
Kauppa ja palvelut yhteensä	90 800	15 200	9 100	115 100

* 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.

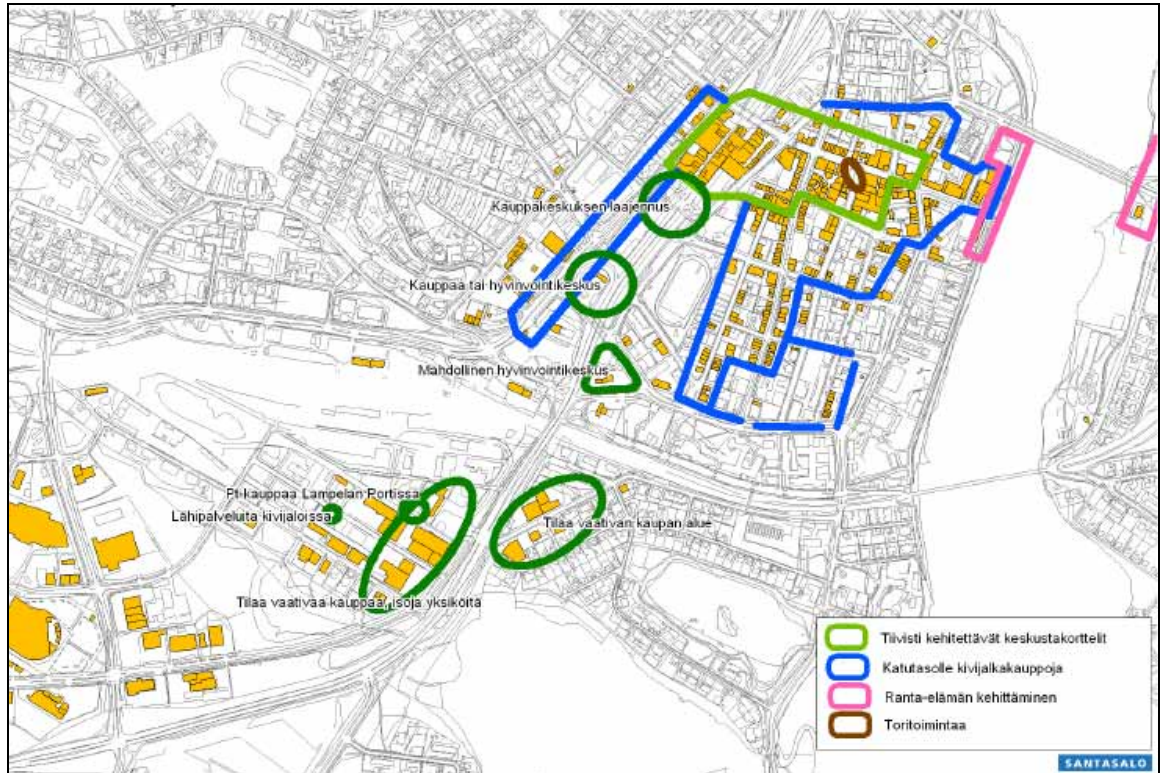
Palvelujen kehittyminen vuoteen 2030

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.

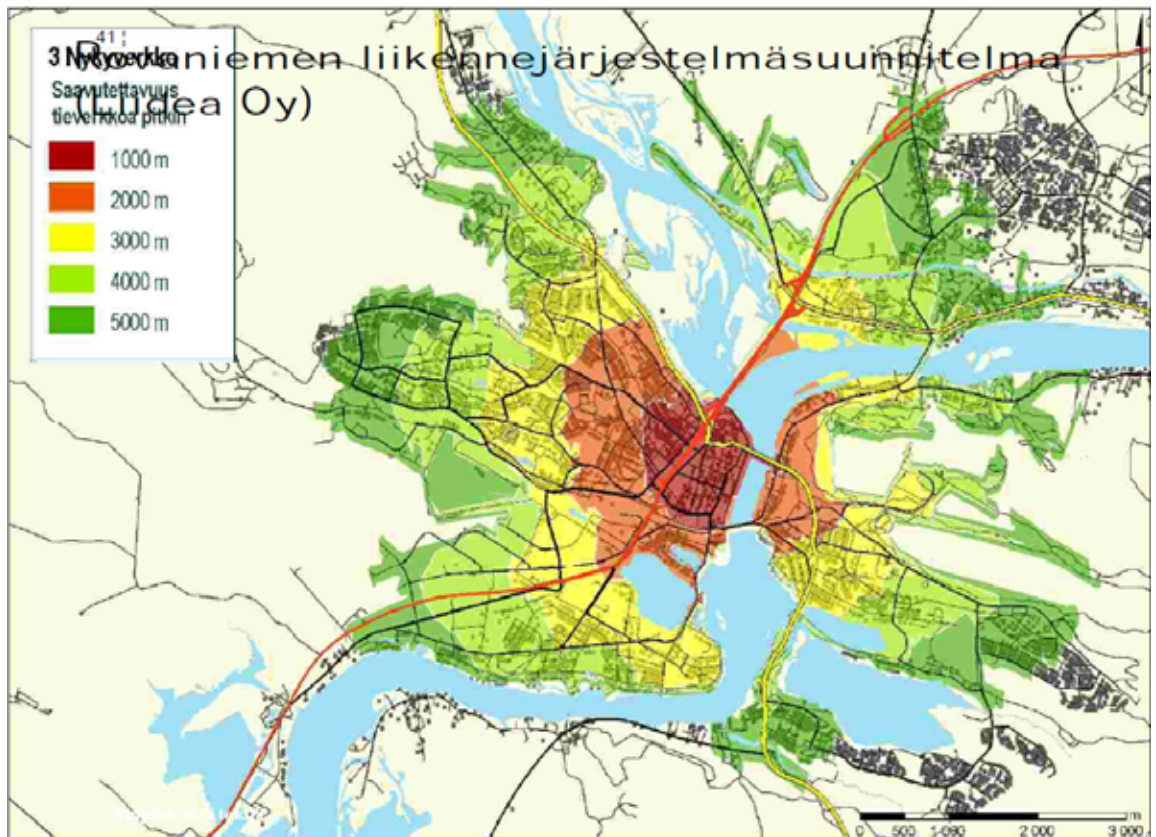
Liikennejärjestelmätyön ensimmäisessä vaiheessa tehtyjen pysäköinti- ja logistiikkaselvitysten tuloksista keskustan osayleiskaavatyön kannalta merkittäviä ovat mm. havainnot, että keskustan alueella pysäköintipaikkoja on nykyiseen kysyntään nähden riittävästi ja että raideliikenteen tavaraterminaalien sijoittumiselle haetaan uusia ratkaisuja.

Rovaniemen keskusta on nykyiseltä tieverkolta hyvin saavutettavissa. Keskustassa kevyeen liikenteen verkko on kattava.

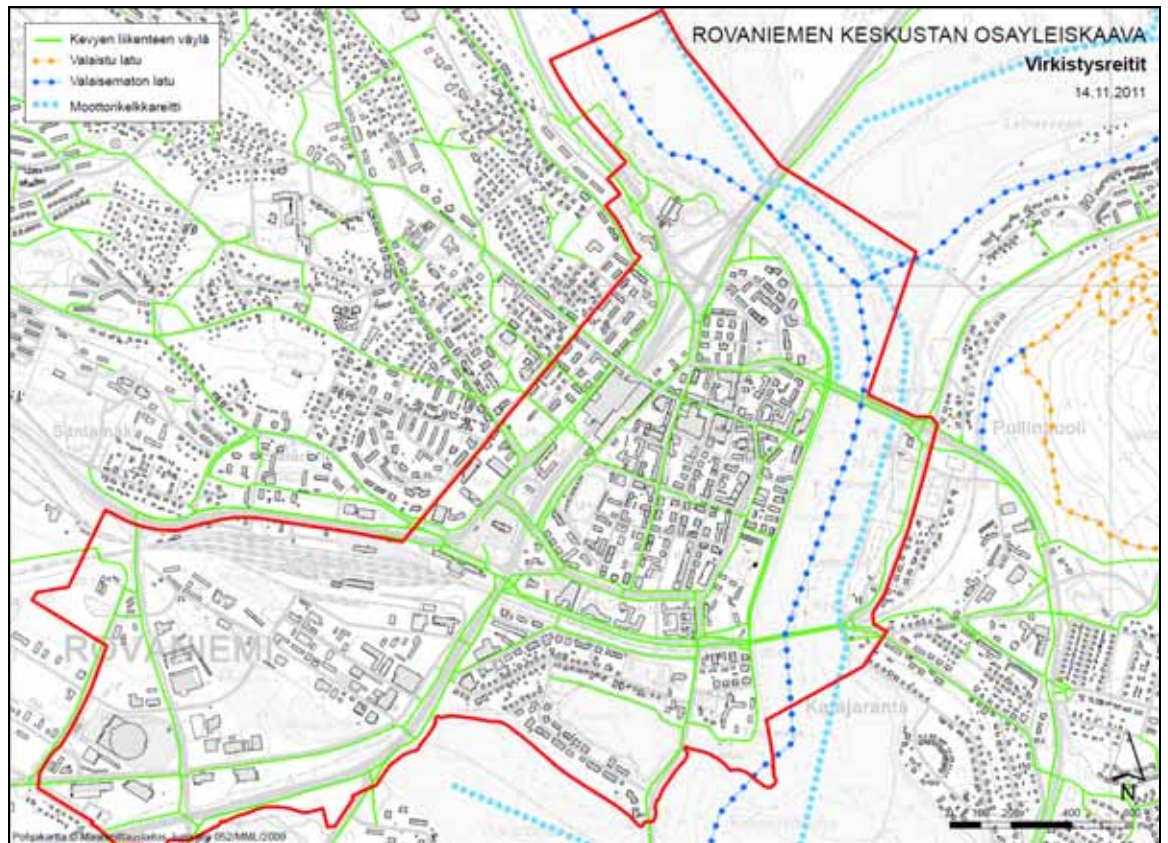
Seuraavissa kuvissa on esitetty liikenne-ennuste vuoteen 2030, analyysi keskustan saavutettavuudesta sekä nykyinen kevyen liikenteen verkko ja virkistysreitit.



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)

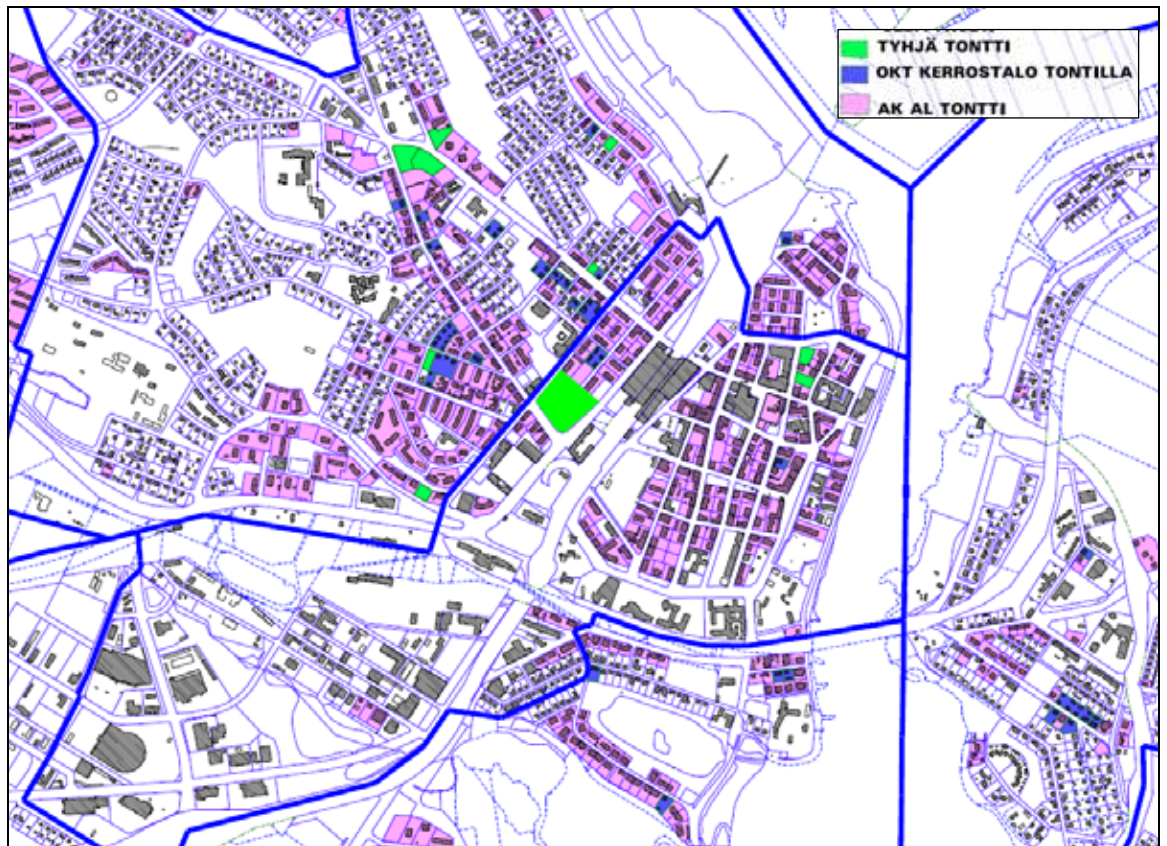
- Uimaranta, leirintäalue
- Kelkkaparkki
- Ounasjoki – huomioiminen Natura 2000 -kohteena
- Tulleet asemakaavan muutosesitykset, yli 20 kpl

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-m².



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-m².

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-m².

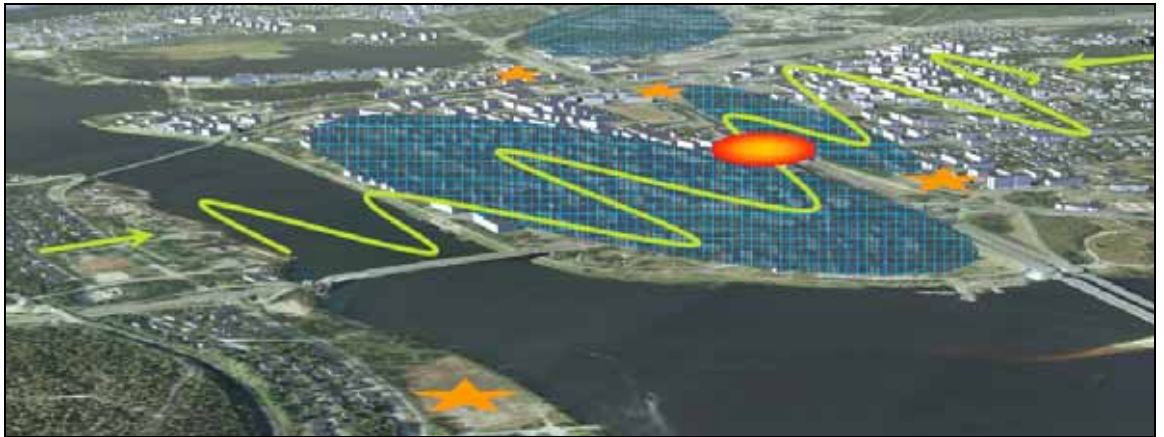
Lisäksi vaihtoehdoissa otettiin huomioon palvelujen ja toimitilojen lisätarpeet. Keskustan osayleiskaavan alueelle kohdistuu selvityksen mukaan tavoitevuoteen 2030 mennessä uuden palvelukerrosalan kysyntää noin 80 000 k-m².

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 Ystävyysden puistoon sijoitettu kelkkapysäköinti.

Kaikissa liikenneverkkovaihtoehdoissa oli poistettu nykyinen ramppi Lapinkävijäntieltä valtatie 4:lle.

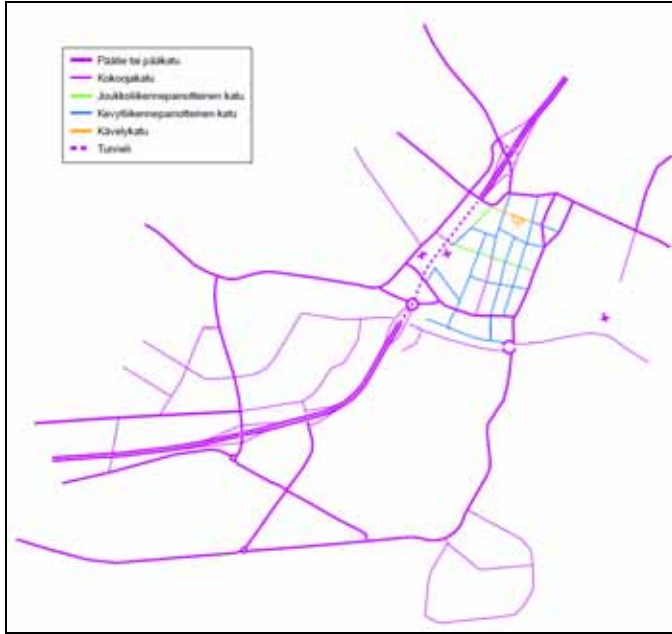
Nykyisen torin Lapinkävijäntien reunalle esitettiin uutta asunto- ja palvelurakentamista. Torimyynti ja markkinat siirtyisivät laajennettavalle Lordin aukiolle.

Koskipuisto esitettiin keskeisenä kaupunkitilana, jota kehitetään puistomaisena alueena. Koskikadun päähän esitettiin paikka rantakahvilalle.

6.2.3 Liikenneverkkovaihtoehdot

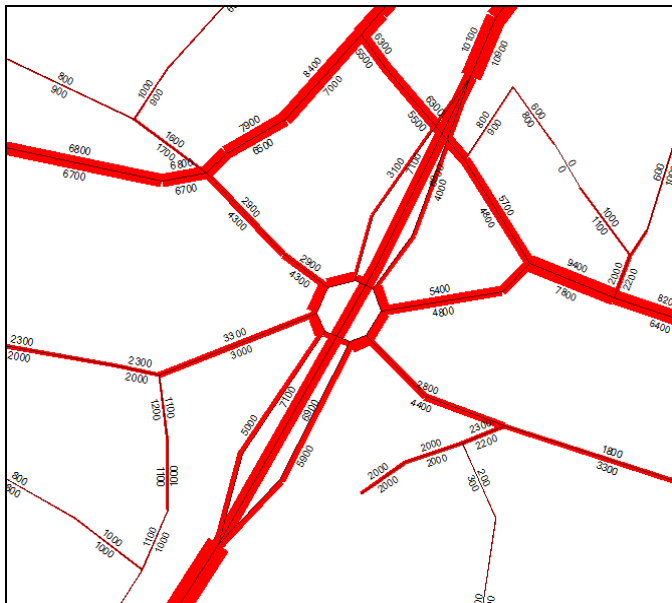
Keskustan osayleiskaavatyön rinnalla laadittiin Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelma (Insinööri Oy), jonka yhteydessä tehtiin rakennemallien vaihtoehtojen liikenneverkkomallit. Kaikissa vaihtoehdoissa liikenneverkko sekä kevyen liikenteen reitit ja pysäköintiratkaisut perustuvat edellä kohdassa 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.

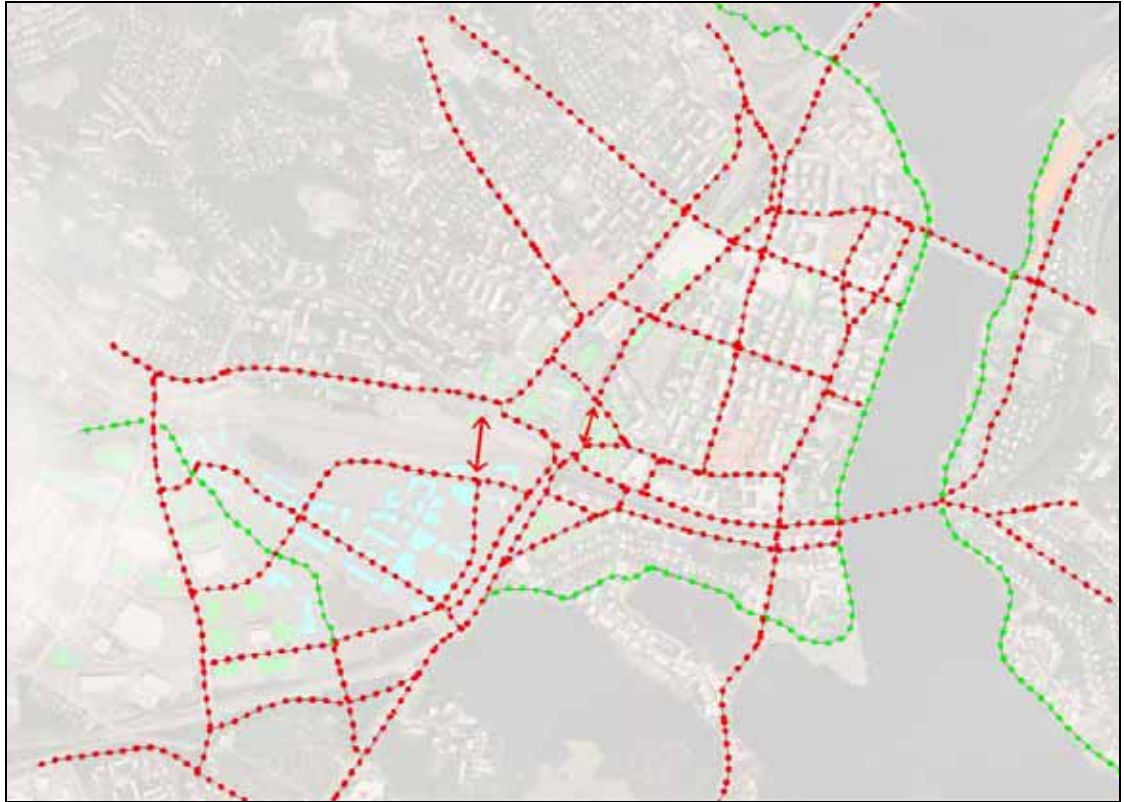


Kuva 6.2a. Liikenneverkko, rakennemallivaihtoehto 3.

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.

	Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”	Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”	Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”
Ihmisten elinolot ja elinympäristö: ei oleellisia eroja			
Asuminen ja liikkuminen			
	Suurimittakaavaiseen ympäristöön sijoittuvan asuminen osuus keskustassa kasvaa. Muihin vaihtoehtoihin verrattuna keskimääräisesti hieman pidemmät matkat keskustan palveluihin.	Asumisen mittakaava pysyy keskustassa totutun mukaisena, vastaa lisäantuvien pientalouksien kysyntää. Etäisyydet jalankuluvyöhykkeen palveluihin eivät muutu nykyisestä.	Keskusta-asumisen mittakaava pysyy nykyisenä, painopiste siirtyy etelän suuntaan. Etäisyydet jalankuluvyöhykkeen palveluihin eivät muutu nykyisestä.

	Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”	Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”	Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”
Talous ja palvelut			
	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..
Yhteisö ja alueidentiteetti			
	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.
Maa- ja kallioperä, pinta- ja pohjavesi, ilma sekä ilmasto: ei oleellisia eroja			
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus. ekologiset yhteydet, luonnonvarat: ei oleellisia eroja			
Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous			
	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.
Yhdyskuntatekninen huolto: ei oleellisia eroja			
Hulevedet			
	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. (+)

	Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”	Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”	Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”
	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. (+)
Energiatalous: ei oleellisia eroja			
Liikenne			
Kevyt liikenne	+ Mahdollistaa Poromiehentien pohjoispään kävelykatuosuuden, vt 4:n päälinen kauppakeskus muodostuu luonnolliseksi osaksi kaupunki- ja kävelykeskustaa + Poromiehentien rauhoittaminen liikenteeltä + Urheilukentän ympäristön rauhoittaminen liikenteeltä (Poromiehentien katkaisu välillä Urheilukatu–Ruokasenkatu) - vt 4 jakaa edelleen kaupungin keskustan kahtia, puutteelliset itä-länsi-suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet - Lampelan alueen vajavainen kytkeytyminen keskustan suuntaan	Kuten vaihtoehto 1	+ itä-länsi-suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet melko vapaasti sijoitettavissa + muodostuu selkeä porttialue keskustan eteläosaan + Lampelan alueen kytkeytyminen luonnollisesti kaupungin keskustaan + vt 4:n länsipuoli osaksi kaupunkikeskustaa + Mahdollistaa Poromiehentien pohjoispään kävelykatuosuuden, vt 4:n päälinen kauppakeskus muodostuu luonnolliseksi osaksi kaupunki- ja kävelykeskustaa + Poromiehentien rauhoittaminen liikenteeltä + Urheilukentän ympäristön rauhoittaminen liikenteeltä (Poromiehentien katkaisu välillä Urheilukatu–Ruokasenkatu)
Joukkoliikenne: ei oleellisia eroja			
Ajoneuvoliikenne	+ Vapaudentien–Valtakadun kiertoliittymä selkeyttää keskustan katuverkkoa + Lapinkävijäntie osana kaupunkikehää selkeyttää keskustan katuverkkoa + vt 4:n länsipuoli tulee nykyistä paremmin osaksi kaupunkikeskustaa	Kuten vaihtoehto 1	+ vt 4:n painaminen tunneliin yhdistää läntisen kaupungin osaksi kaupungin keskustaa, ”lopullinen ongelman ratkaisu” + keskustan katuverkon selkeytyminen sekä itä-länsi-suunnassa että myös pohjois-eteläsuunnassa (rautatien estevaikutus huomattavasti vähäisempi

	Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelasa”	Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”	Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”
	+ 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)
Pysäköinti: ei oleellisia eroja			
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö			
	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.
Maisemakuva			
	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. (-)

	Vaihtoehto 1 ”Painopiste Lampelassa”	Vaihtoehto 2 ”Keskustan tiivistäminen”	Vaihtoehto 3 ”Palvelukeskus valtatie 4:n päällä”
	Suurimittakaavainen jokimaisema ja jylhät vaarat säilyvät. (0)	Korostuu. (+)	Säilyy. (0)
Viherverkosto: ei olennaisia eroja			
Viheryhteydet			
	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.

Vaihtoehto	Pisteet (%)	Luokka
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 herkkystarkastelussa. 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.

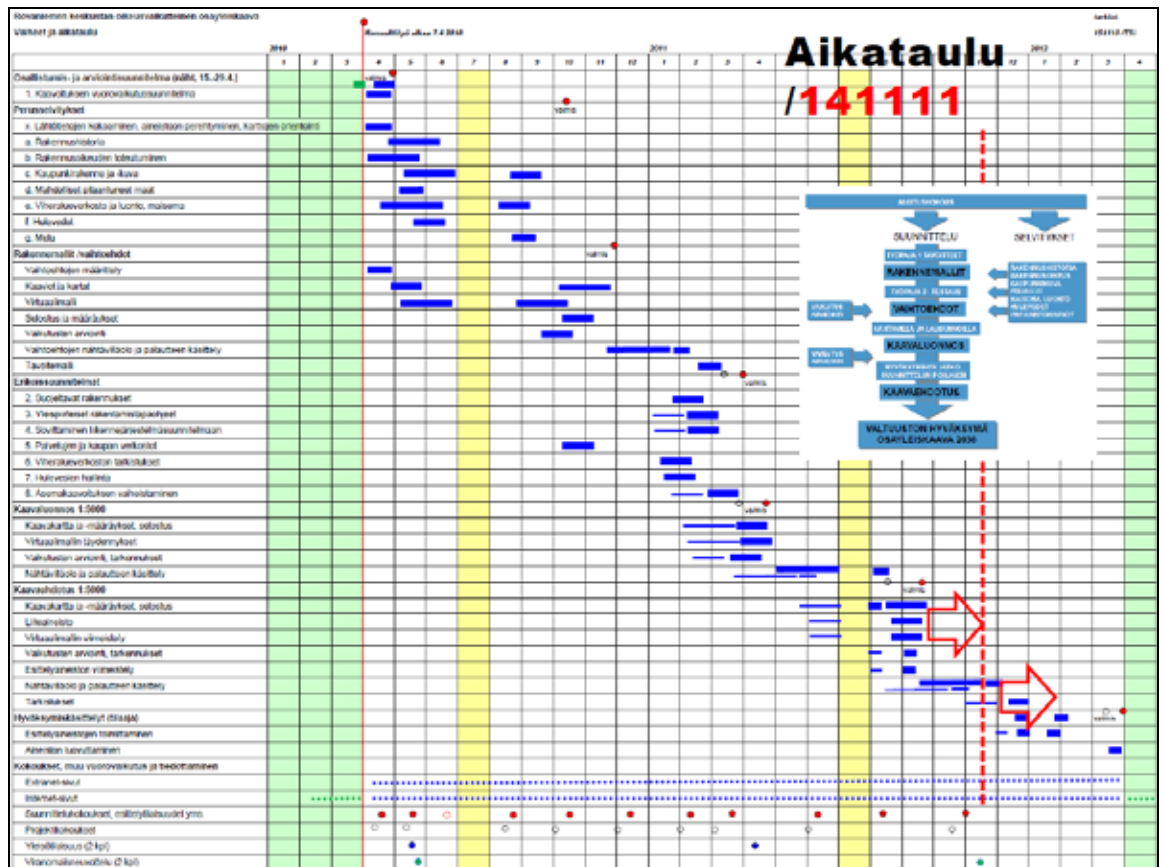
6.3 Kaavaehdotuksen aikataulu ja päätöksenteko

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 suuria linjoja 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 säädelään – 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 maankäytösopimukset. 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 terveystoimintakeskuksen 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-m² vuoteen 2030 mennessä. Osayleiskaavaan liittyvän kaupallisen selvityksen perusteella alueen uuden palvelukerrosalan tarve vuoteen 2030 mennessä on noin 80 000 k-m².

Osayleiskaavaehdotuksessa on otettu huomioon menossa olevat asemakaavahankkeet (Kiela, Lapinaukea ja 10-kortteli, yhteensä n. 90 000 k-m²). Näiden lisäksi uutta asuntokerrosalaa on osoitettu n. 140 000 k-m² (Erottaja n. 90 000 ja Lampela n. 50 000). Keskustan tiivistymistä yksityisillä tonteilla voi arvioida tapahtuvan n. 30 000–40 000 k-m².

Lampelan keskeinen yritysalue on merkitty olennaisesti muuttuvaksi alueeksi. Alueelle voi arvioida sijoittuvan asunto- ja palvelukerrosalaa yhteensä n. 150 000 k-m². Asuntoja tästä voi asemakaavoituksessa tehtävän tarkemman selvityksen jälkeen olla 70 000 - 100 000 k-m².

Siten osayleiskaavaehdotus mahdollistaa tavoitteiden mukaisen asuntorakentamisen vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2030 jälkeiseksi ajaksi voi jäädä Lampelan muutosalueen suunnittelusta riippuen varausta n. 30 000 k-m².

Uutta palvelukerrosalaa on osoitettu yhteensä n. 95 000 k-m², keskustaan (Erottaja) n. 30 000, Lampelaan n. 50 000 ja Eteläkeskuksen alueelle n. 25 000 k-m².

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 rautatietoimijoiden 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.

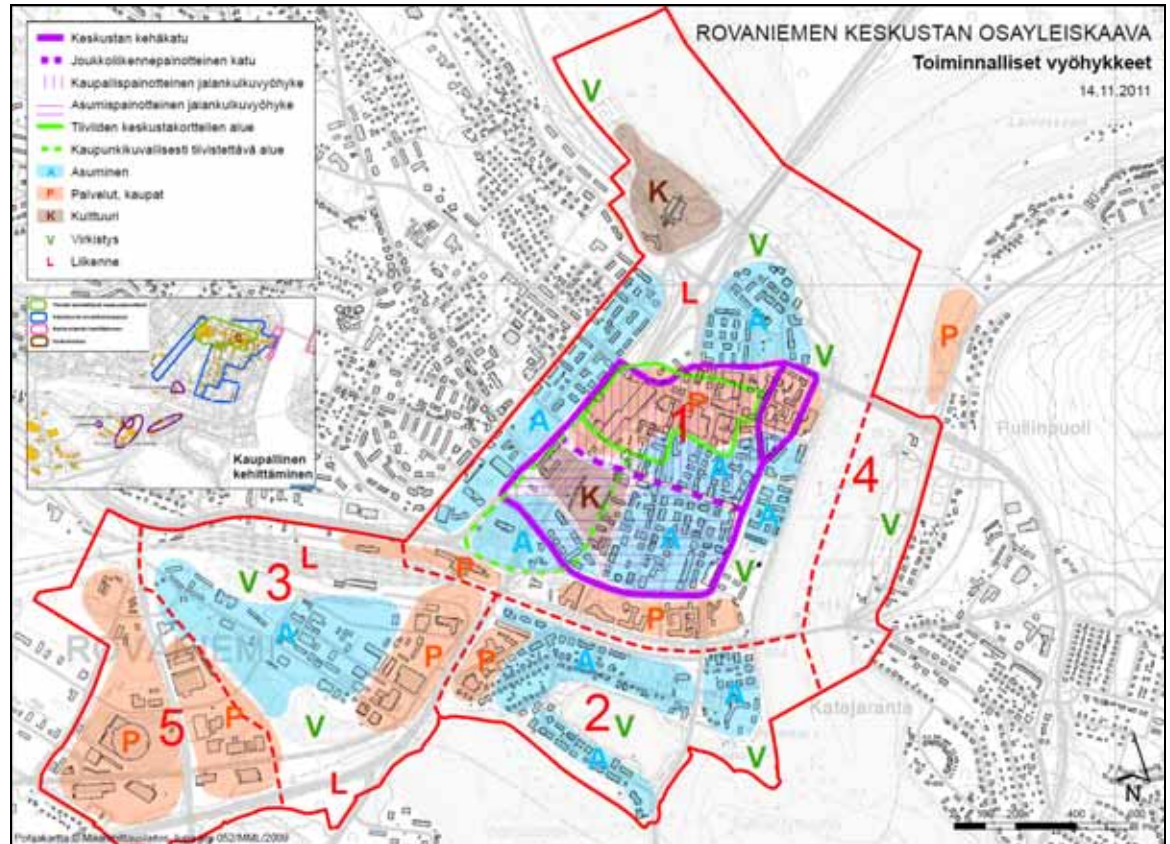
7.10 Kokonaisrakenne

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 m² uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa katutasen liiketiloiksi.

Keskustassa rakennusten tulee massoiteltultaan 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-m² ja enimmäismäärää 1 ap /80 k-m² sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta vähintään 1 ap/50 k-m².

2 Kirkkolampi

Kirkkolammen aluetta kehitetään omaleimaisena asumisvyöhykkeenä, jossa rakennusten tulee massoiteltultaan ja korkeuksiltaan sopeutua viereisiin rakennuksiin. Pysäköin-

tipaikkoja tulee rakentaa kiinteistökohtaisesti voimassa olevien asemakaavojen mukainen määrä, vähintään 1 ap /80 k-m².

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-m² sekä toimitilarakentamista ja palveluja n. 90 000 k-m²:

Pysäköinti järjestetään kiinteistökohtaisesti sekä myös korttelikohtaisesti maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin. Normina käytetään asuinrakennusten osalta 1 ap/80 k-m² sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta 1 ap/50 k-m².

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-m².

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 m²: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-m² ja enintään 1 ap /80 k-m² sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta vähintään 1 ap /50 k-m². Pysäköinti järjestetään merkittäviältä osin pysäköintilaitoksiin perustuvina yhteisjärjestelyinä ja osin kiinteistökohtaisesti. Muualla pysäköintinormina on asuinrakennusten osalta vähintään 1 ap /80 k-m² sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta vähintään 1 ap /50 k-m². Lampelassa pysäköinti järjestetään osittain keskitetysti ja osittain kiinteistökohtaisesti. Eteläkeskuksessa pyritään pysäköinnin yhteisjärjestelyihin kiinteistöjen välillä.

7.10.3 Kaupalliset vyöhykkeet

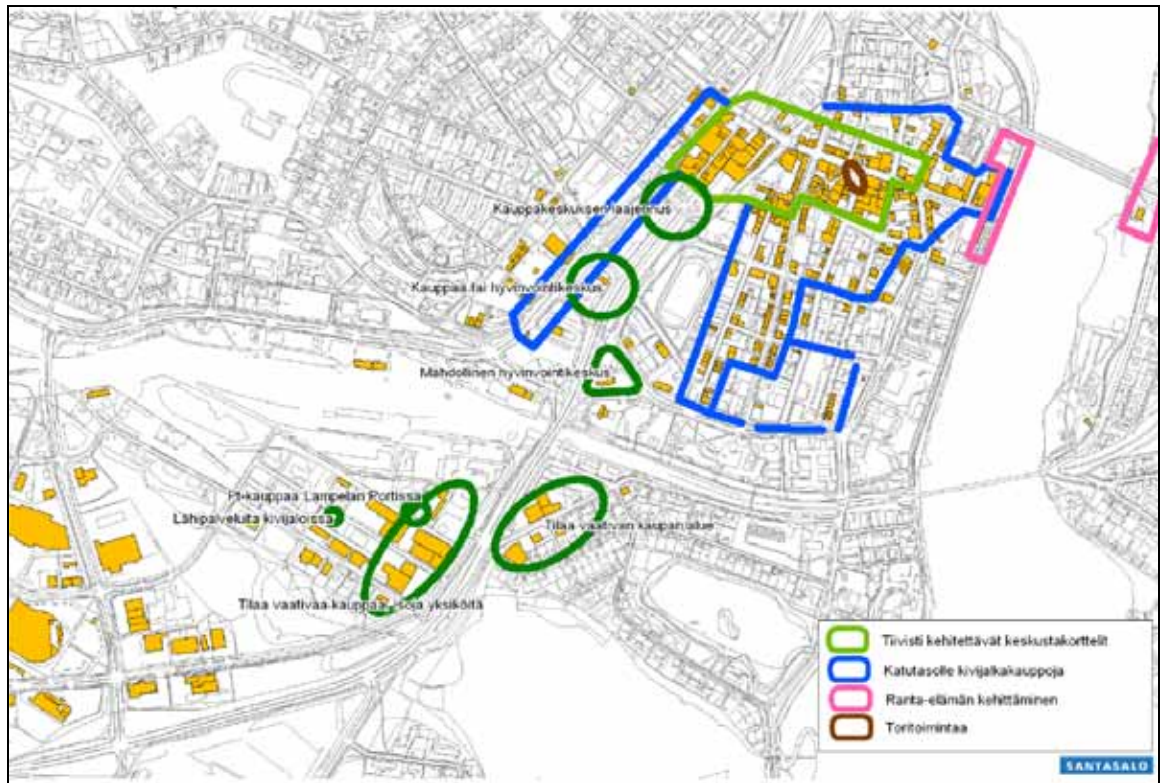
Edellä kohdassa 4.4.4 tarkemmin kuvatun selvityksen mukaan kaupallisten palveluiden verkko Rovaniemellä vuonna 2030 on pitkälti nykyisen kaltainen. Tavoitteena on, että kaupallinen ydinalue edelleenkin painottuu kävelypainotteisille kaduille ja niiden ympärillä oleviin kiinteistöihin. Alue on rovaniemeläisten 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.

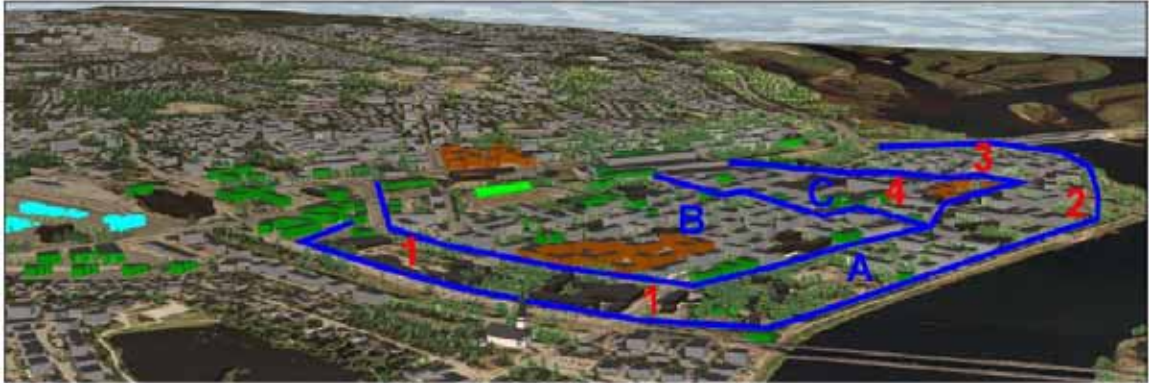
7.10.4 Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)

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 lähtökohdana on maaston muoto, jota hallitun maisema- ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden säilyttämiseksi rakennusten korkeudet heijastavat.

Rakennusten korkeuksien viitteinä vyöhykkeittäin on käytetty seuraavassa kuvassa esitettyjä olevia rakennuksia:

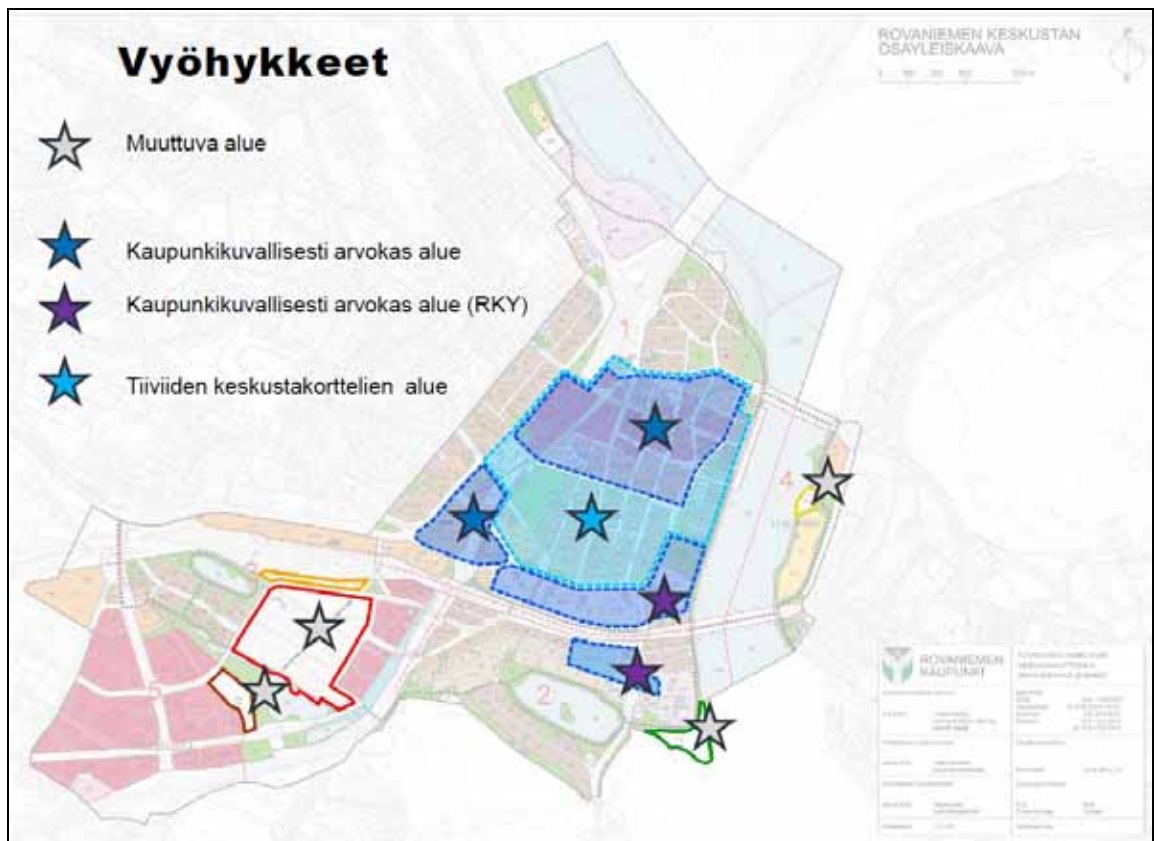
- *Reunakorttelien* vyöhykkeellä (A) määrävinä korkeuksina ovat etelässä hallintokorttelien ja lääninhallituksen rakennukset (nro 1 -räystäas likimäärin 12m, harja 15m), Kemijoenrannassa Pohjanhovin vanhin osa (nro 2, räystäas likimäärin 15m, harja 19m) sekä pohjoisessa Linaanrannan nykyiset asuinrakennukset (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 esiteissä viisto- ja silhuettinäkymissä.



Kuva 7.5. Tarkastelualueet ja mahdollisiksi 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 suojelukohteita, käytetään yleensä alemmaa tehokkuuslukua.

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

Rakennuksen enimmäiskorkeus kadun pinnasta	Vastaa asuinrak.	Aluetehokkuus
7–9 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 kehittyi 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 katutaso liiketilojen lisäämistä katujulkisivun puolella. Mikäli tämä ei ole mahdollista, katutaso 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.

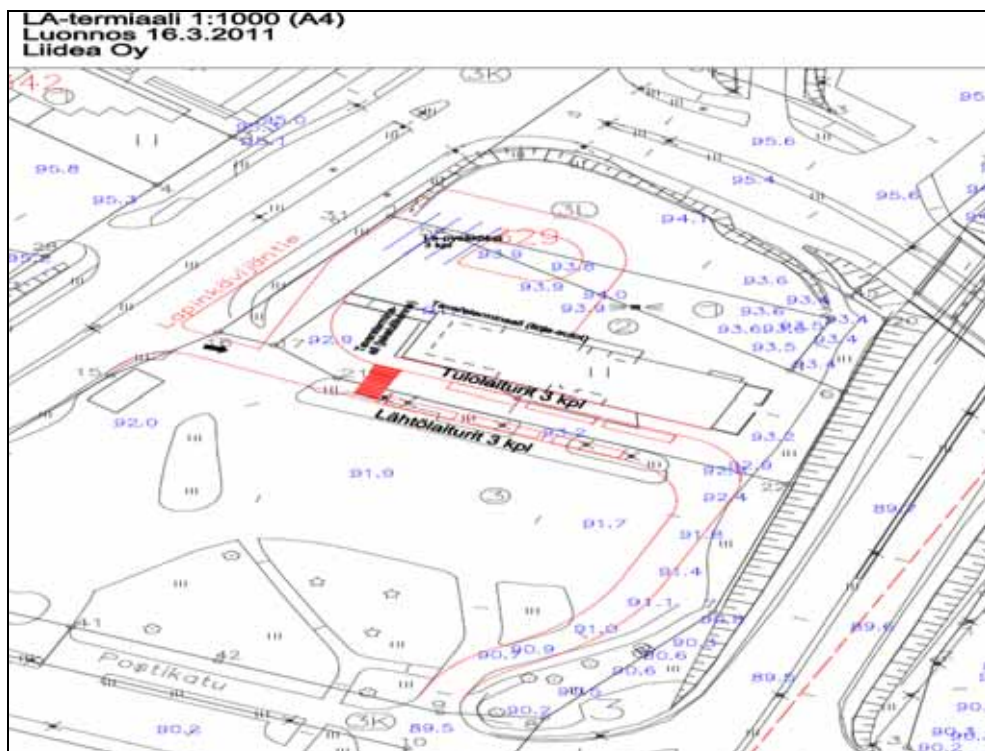
Erottajan aluetta kehitetään Rovaniemen eteläporttina ja osana keskustarakennetta. Kaupunkia jakavan valtatie 4:n erottavaa vaikutusta lievennetään tietä osin kattamalla. Kaupunkirakennetta jatketaan keskustakorttelimaisena. Keskustan väljiä osia suljettumilla ja tiiviimmillä kortteleilla muodostetaan 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 valtatie varrella.

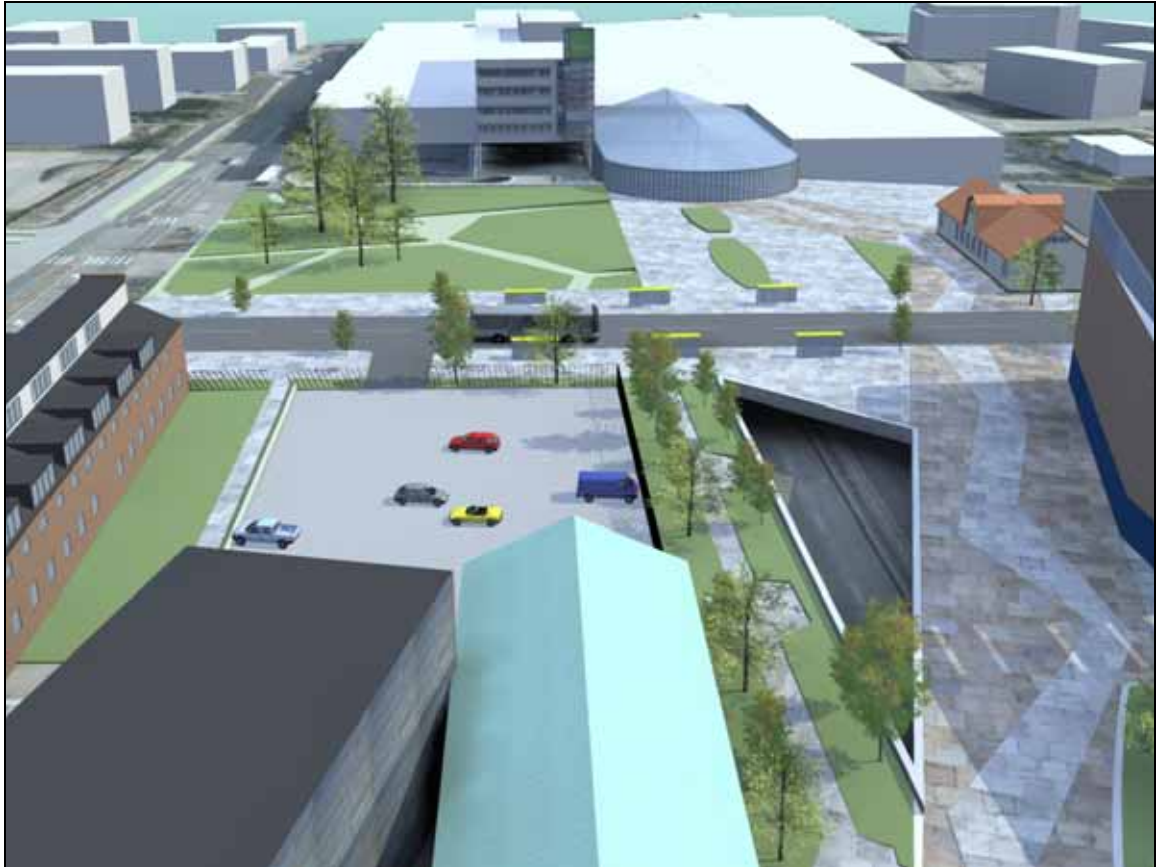


Kuva 7.11. Konsepti: Viistonäkymä etelästä keskustaan. Keskellä Postitalo ja Erottajaa.

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.

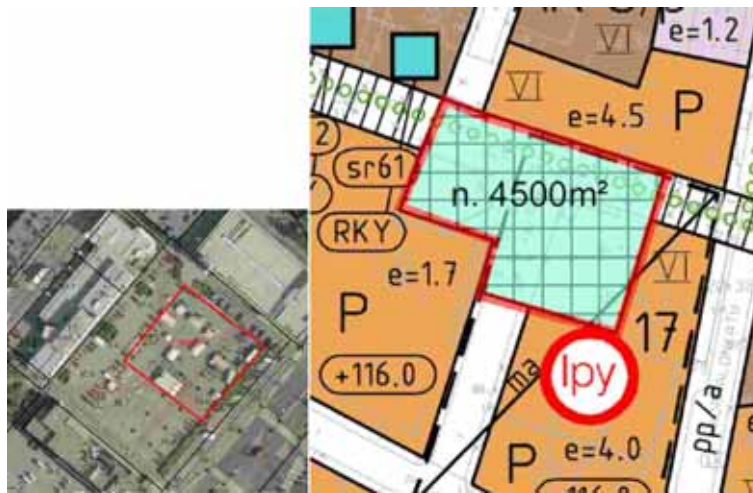


Kuva 7.14. Valtatie 4:n tiekuilua ja siltarakenteita Erottajan eteläosassa (arkk.yo Mikel Aizpuru).

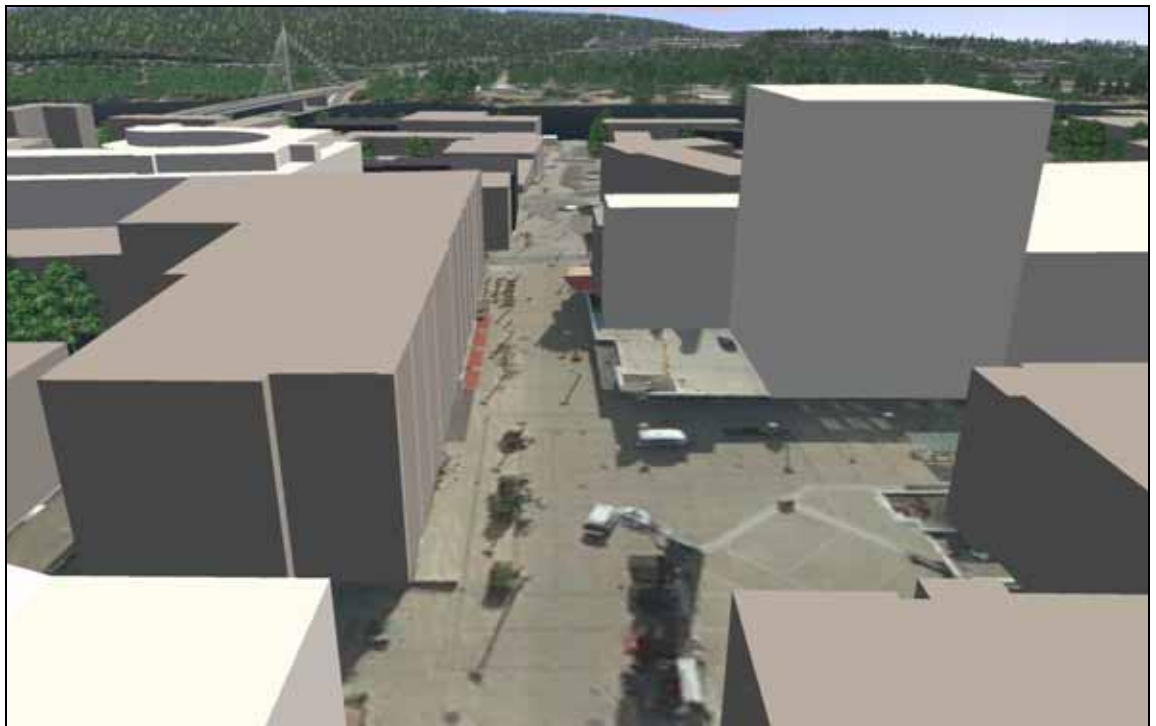
Keskustan asuinvyöhykkeellä säilytetään suhteellisen matalista taloista muodostuva kaupunkirakenteen yhtenäisyys, joka luo alueelle avaraa ja valoisa, ihmisen mittakaavaista kaupunkikuvaa. Alvar Aallon poronsarvikaavan kaavan alkuperäinen läpihengittävyys, kortteleiden avoimuus, yhtenäiset pihavyöhykkeet ja rakennusten noppamaisuus säilyy. Pysäköinti ratkaistaan tonttikohtaisesti 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 m²) 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 massoitteeltaan 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, massoitteet 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 kehittämiseen ja liittymiseen pysäköintialueisiin ja katualueiden kevyen liikenteen reitteihin ohjataan kaavamääräyksillä.



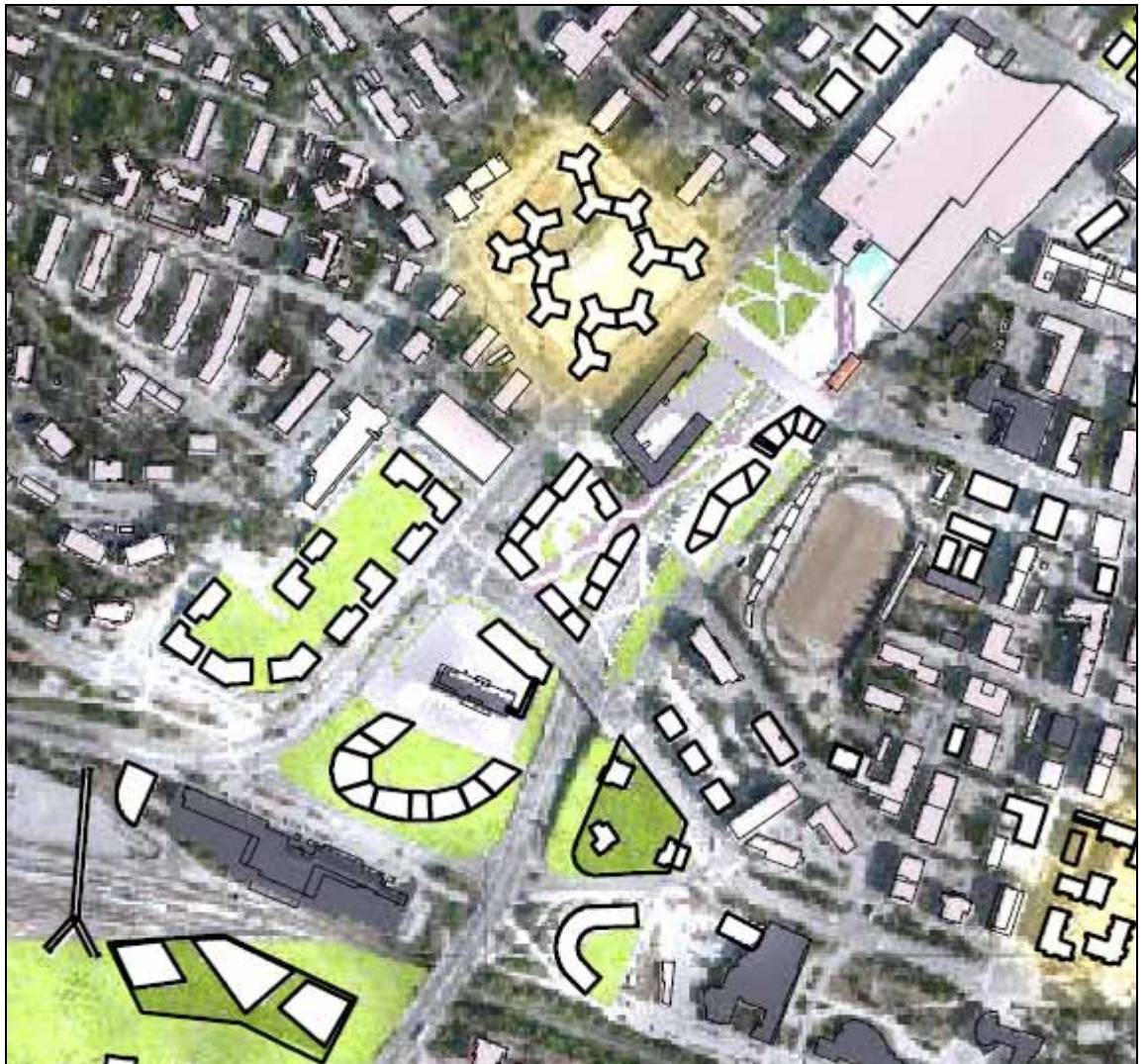
Kuva 7.19. Eteläkeskus ja Lampelan länsiosaa

7.12 Asuntoalueet

Uusia asuntoalueita sijoittuu keskustassa Erottajalle, entisen aluehälytyskeskuksen tontille, Sairaalanniemelle sekä muuttuville alueille Lapinkävijäntien varrelle ja koko suunnitteleualueella ennen kaikkea rautatien eteläpuolelle Lampelaan.

Erottajan aluetta kehitetään Rovaniemen eteläporttina 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 kortteleilla 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 laajenemisalueelle nykyisestä keskustasta lounaaseen, katutaso 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

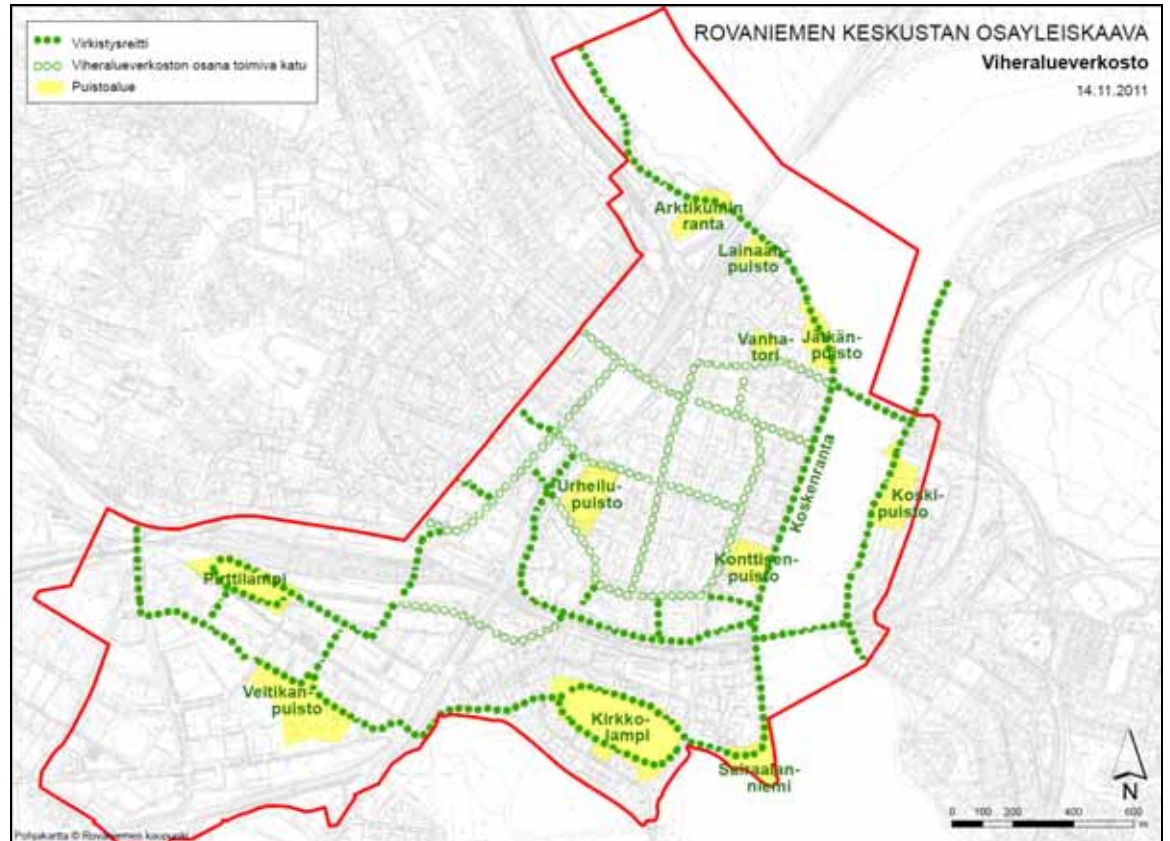
Viheralueverkostoa kehitetään olevien viheralueiden pohjalta sekä kaupunkilaisten että matkailun tarpeet huomioiden. Kemijoen rantaa reunustavat puistot ja Kirkkolammenpuisto muodostavat keskeiset viheralueet. Korttelialueiden keskellä on lisäksi yksittäisiä, kaupunkikuvaa vahvistavia viheralueita sekä 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).

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 suojeleminen 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 ruuhkaisimpinakin 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

Ruokasenkattua 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-m² ja enintään yksi ap/80 k-m² sekä hotelli-, liike, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 k-m².

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

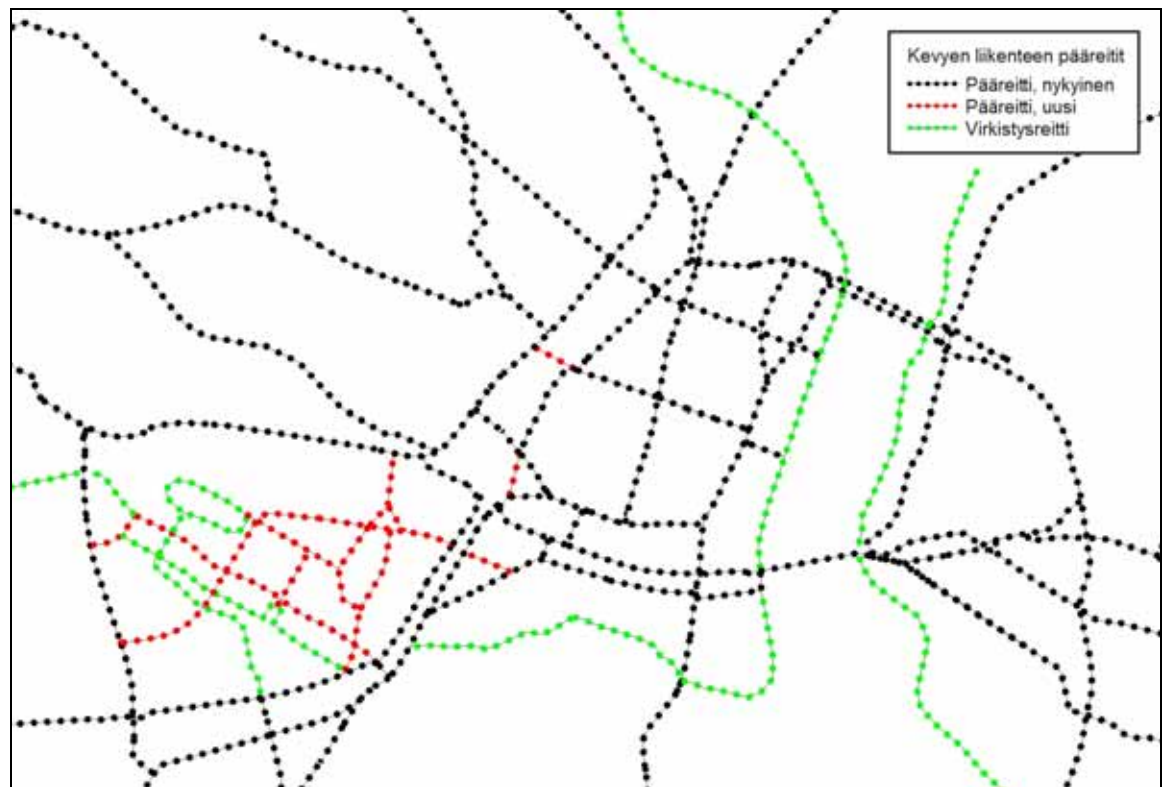
- Jorma Eton tiellä varaudutaan pysäköinnin kehittämiseen tarvittaessa kaksitasoiseksi.

Muulla kuin tiiviiden keskustakorttelien alueella käytetään nykyisiä pysäköintinormeja, asuinrakentamisen alueilla yksi ap/80 k-m² sekä liike, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla yksi ap/50 k-m².

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.

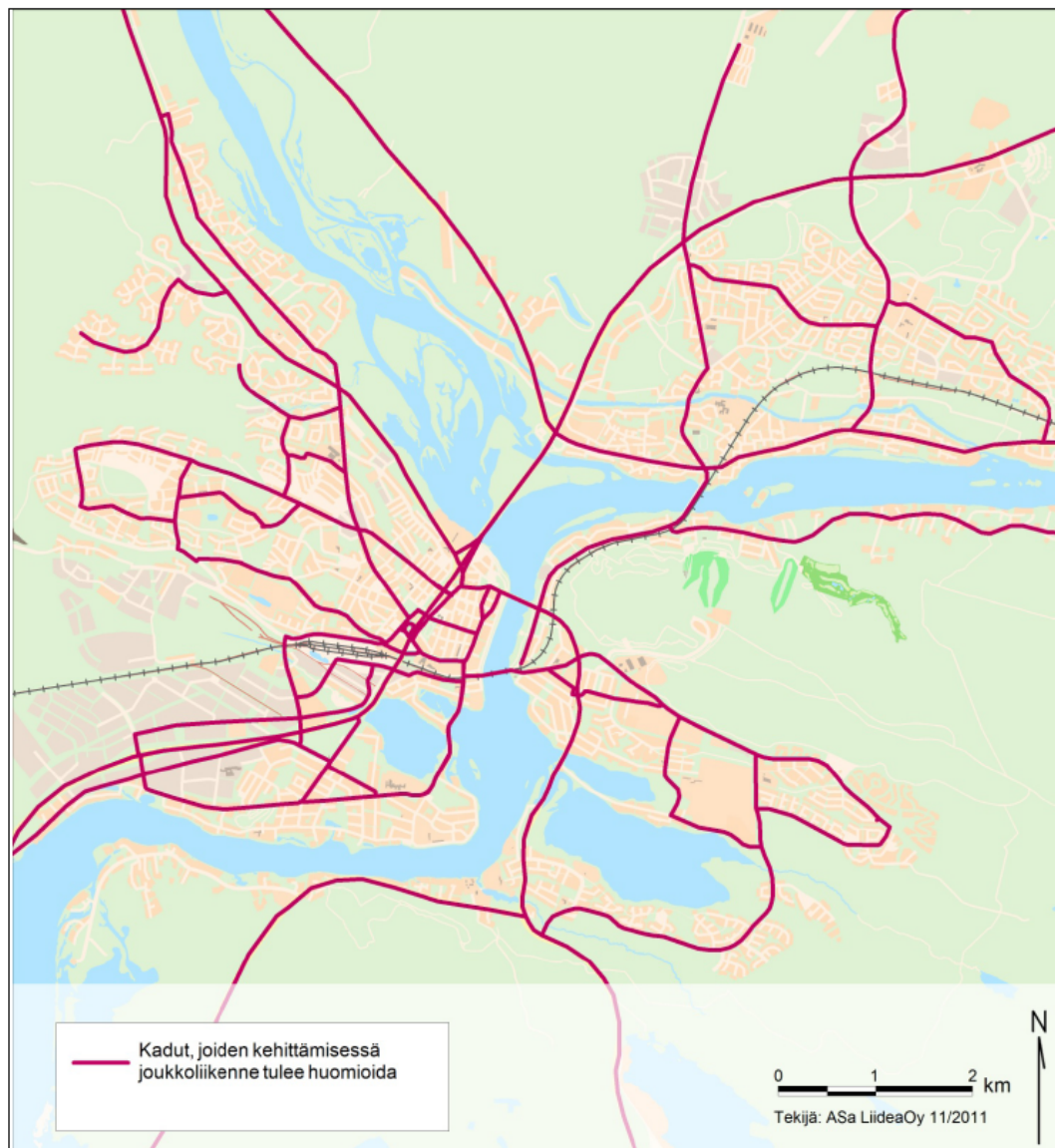
Keskustassa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä parannetaan varaamalla joukkoliikenteelle Ruokasenkadulla lisää tilaa. Kaavassa varaudutaan pysäkkialueen laajentamiseen. Tavoitteena on saada kaikki Rovaniemeltä lähtevä ja Rovaniemelle saapuva bus-

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.

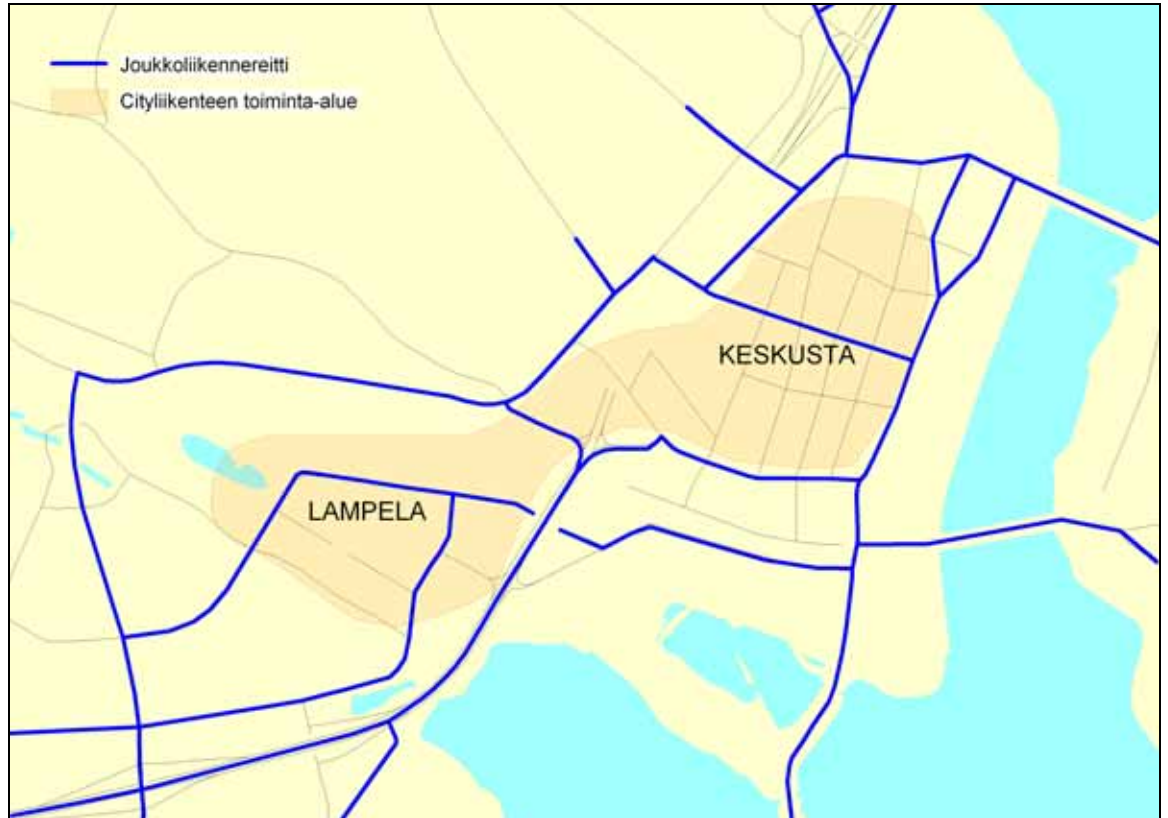
Nykyinen linja-autoasema säilyy edelleen nykyisessä toiminnassaan. Linja-autoaseman pihalla bussien käyttämää aluetta supistetaan nykyisestäään. Matkustajien osalta palvelu paranee kokonaisuudessaan, koska lähtölaiturit tulevat aseman läheisyyteen. Kaikki bussit voivat jatkossa ajaa keskustan kautta 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

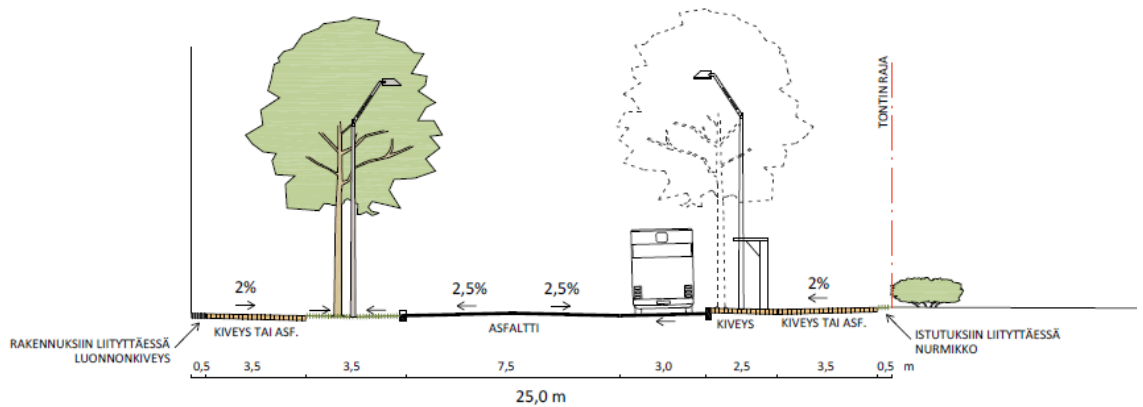
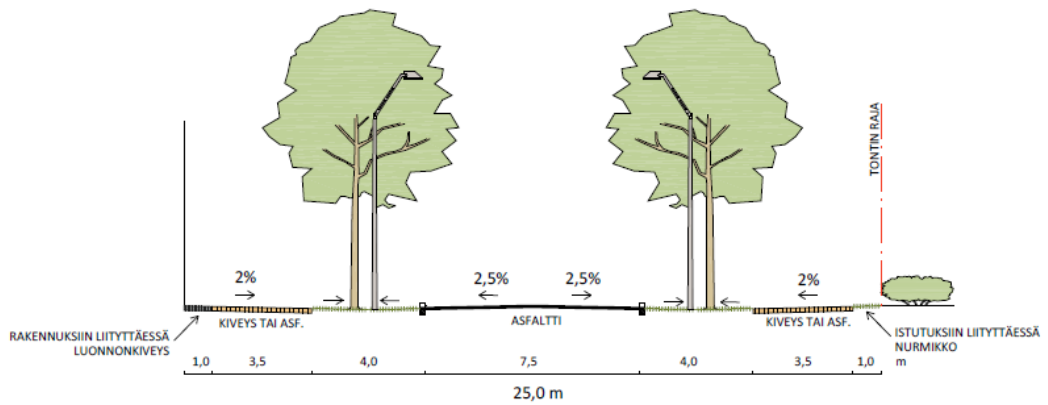
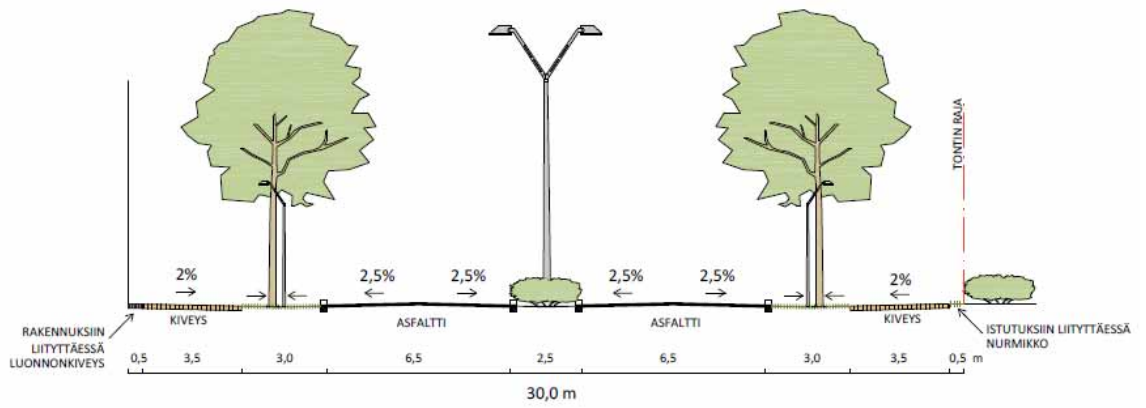
Rovaniemen keskustan alueella turvataan huolto- ja jakeluliikenteen toimivuus. Keskustan kehittämissuunnitelmissa koskivat ne sitten rakennuksia tai katutiloja otetaan jatkossa kuljetusalan ammattilaiset mukaan suunnitteluun. Tavoitteena on saada huolto- ja jakeluliikenne sujuvaksi ilman että se häiritsee muuta liikkumista keskustassa. Erityisesti uudisrakentamisessa otetaan lähtökohdaksi huoltoliikenteen hoitaminen pihoilta tai rakenteen sisältä esimerkiksi maan alta.

7.20.5 Katuympäristö

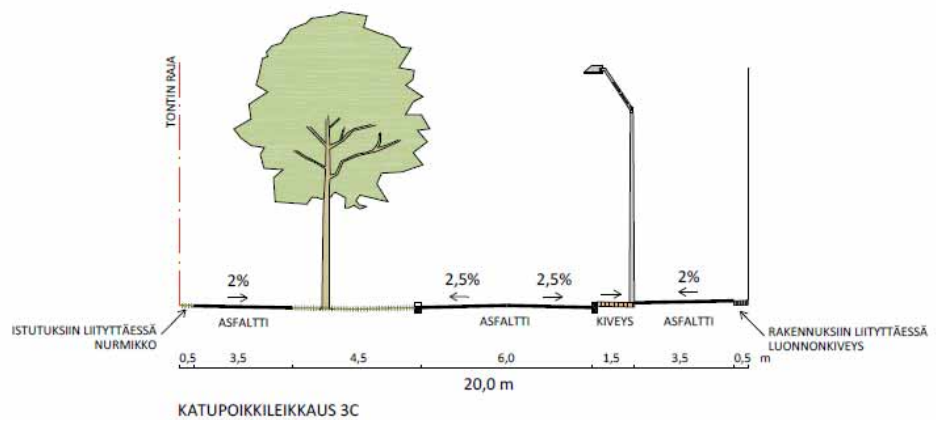
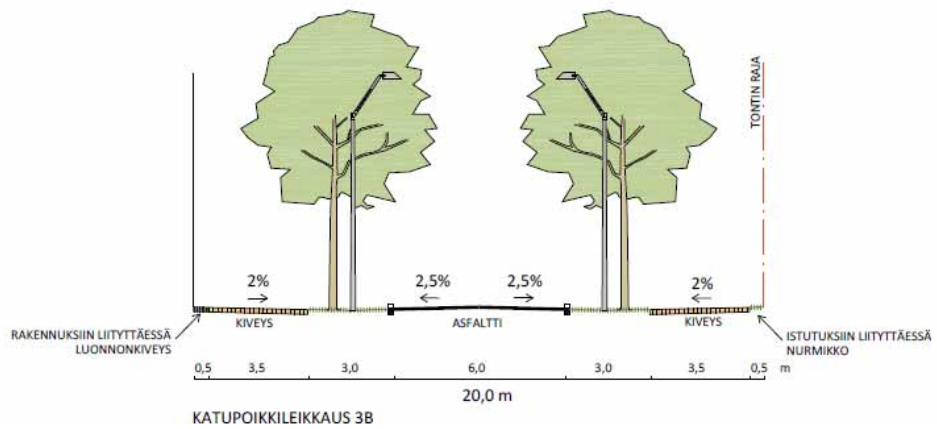
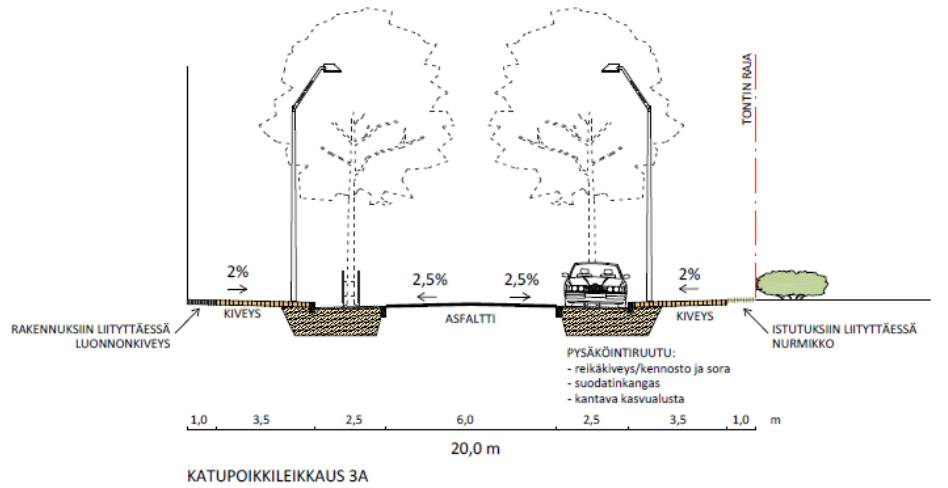
Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, jotka olennaisesti liittyvät myös katuympäristöön.

Rakentamistapaohjeisiin liittyen on laadittu myös keskustan alueella suositeltavat katujen poikkileikkaustyytit, joissa on otettu huomioon myös hulevesien hallinta.

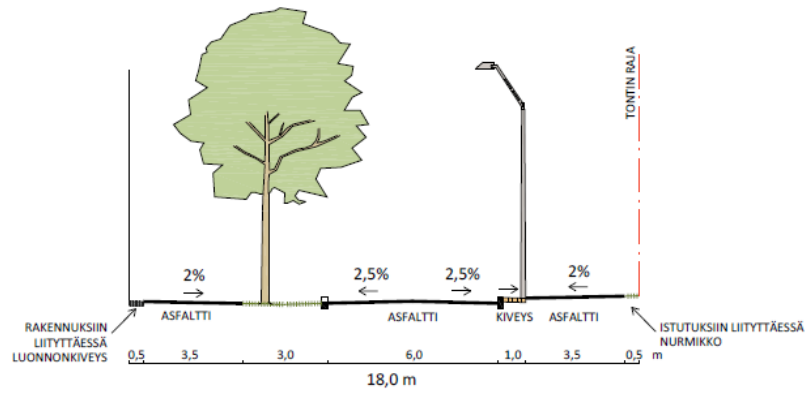
Poikkileikkaustyytit on esitetty seuraavissa kuvissa.



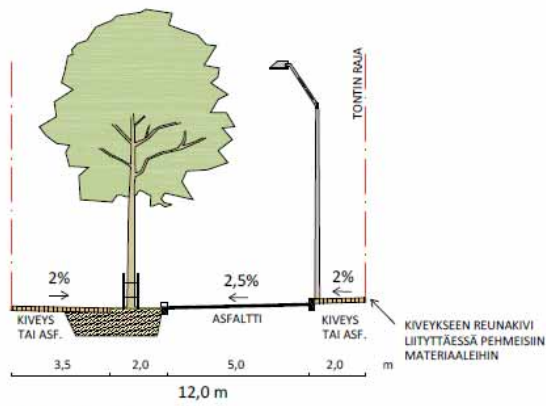
Kuva 7.27. Pääkatujen poikkileikkauksia.



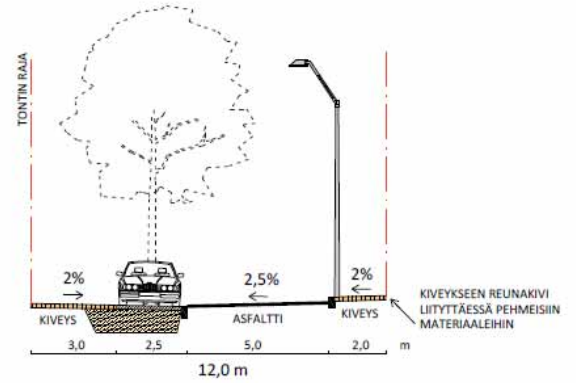
Kuva 7.28. Kokoojakatujen /tonttikatujen poikkileikkauksia.



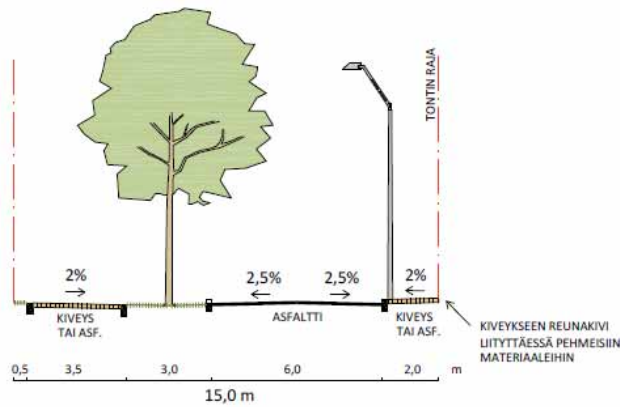
KATUPOIKKILEIKKAUS 4



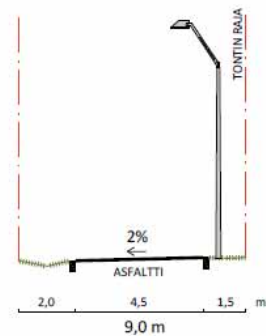
KATUPOIKKILEIKKAUS 5A



KATUPOIKKILEIKKAUS 5B
1:200



KATUPOIKKILEIKKAUS 6



KATUPOIKKILEIKKAUS 7
1:200

Kuva 7.29. Tonttikatujen poikkileikkauksia.

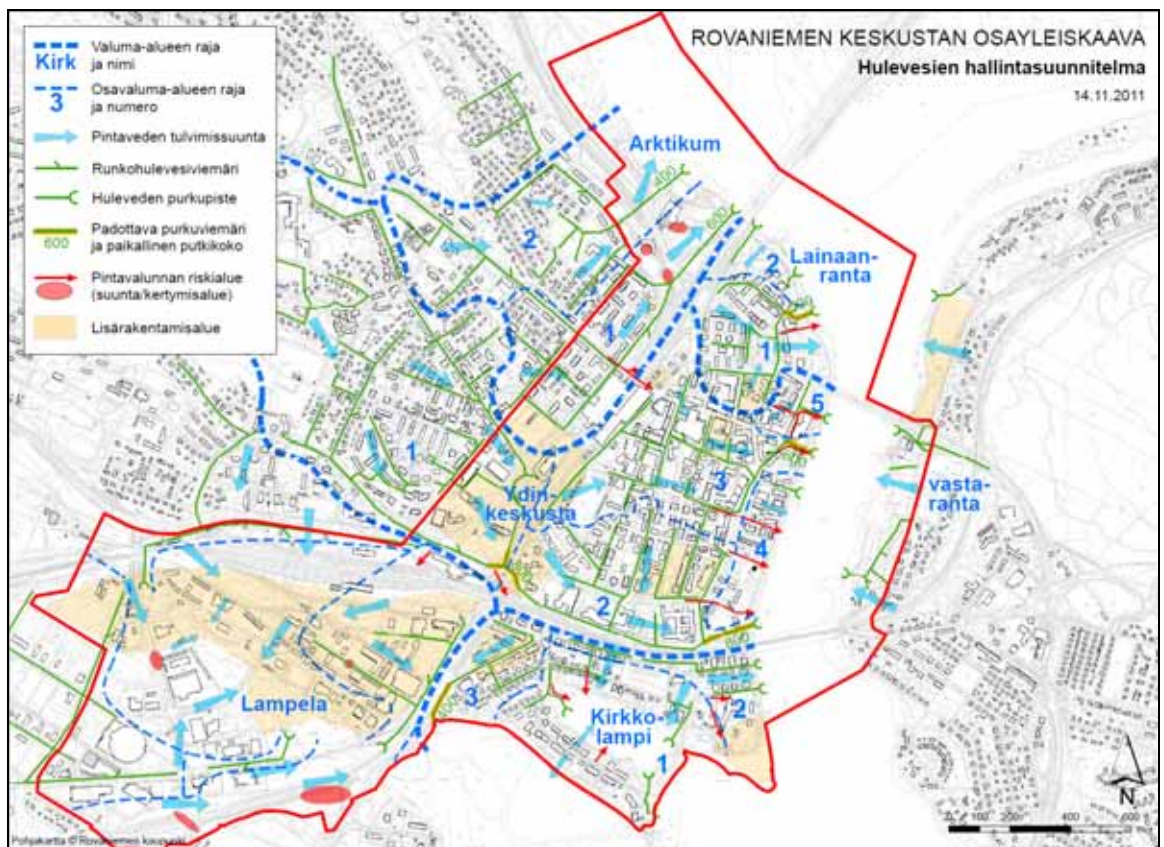
7.21 Yhdyskuntatekninen huolto

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, Lainaannorran, 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)
Ydinkeskusta		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
Arktikum		69,5	0,4	60	1669
	1	31,9	0,4	60	765
	2	37,7	0,4	60	904
Lainaanranta		18,8	0,4	60	451
	1	14,0	0,4	60	336
	2	4,8	0,4	60	115
Kirkkolampi		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
Lampela	<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 riittävyden 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 m³/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

Lainanrannan 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.

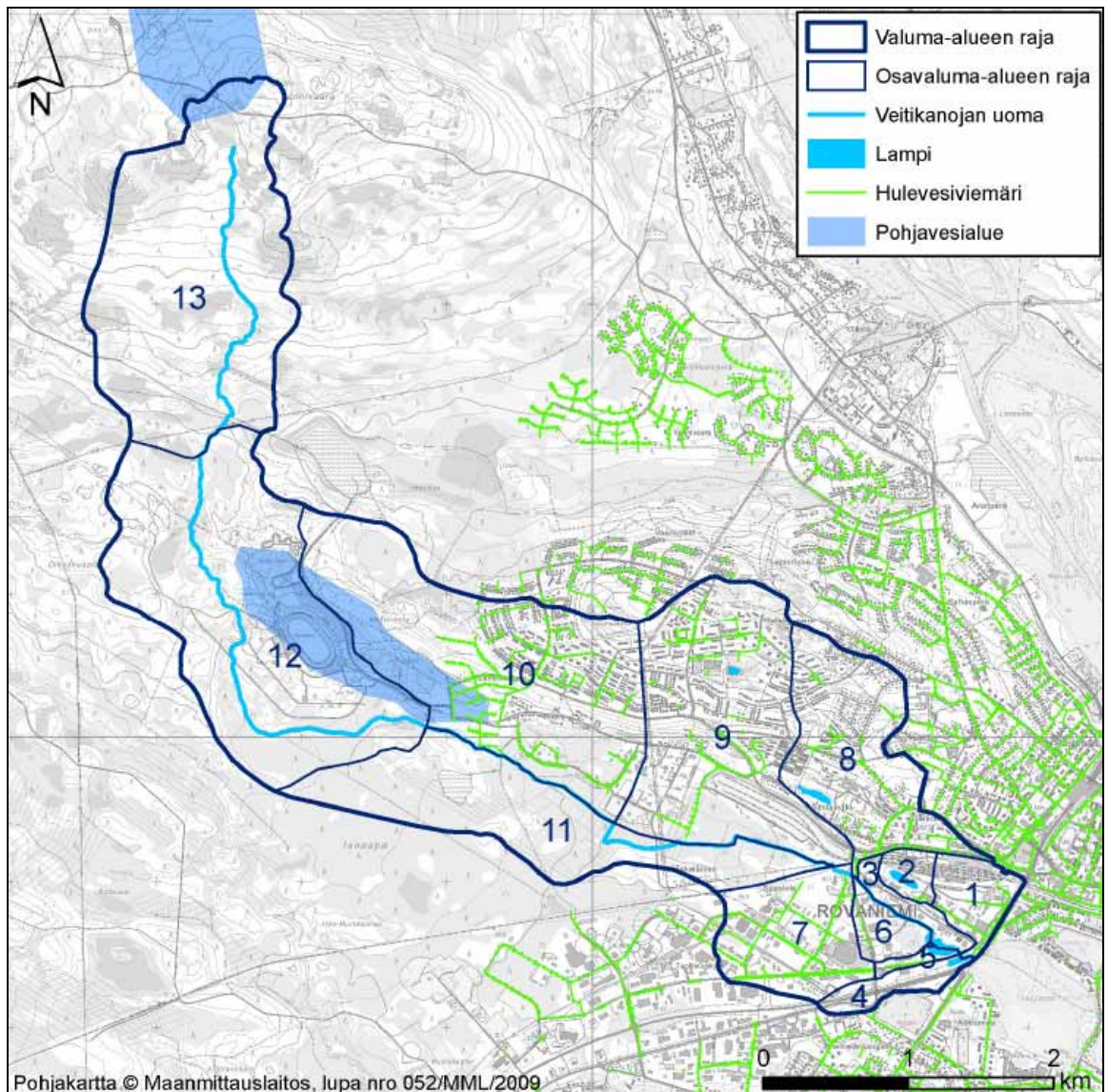
Lampela

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 km². 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 m³/s ennen Veitikanlampea ja n. 5,5 m³/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 m³/s ennen Veitikanlampea mutta n. 4,4 m³/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 m³/s ja ennen Harjulampea n. 5,6 m³/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 käyttökelvottomuus 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 m³/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 mitoitukseen suositellaan käytettäväksi keskimäärin viiden vuoden aikavälillä toistuvia sadantoja, jolloin laskennallinen mitoitusvirtaama Veitikanojassa on n. 4,3 m³/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 lyhetyssä. 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, Energiateollisuus ry

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkostoa saneerataan ja laajennetaan asemakaavoituksen ja rakentamisen edetessä.

Kaupunginvaltuuston vuonna 2011 tekemä strateginen energiahuoltopäätös (Mustikkamaan biovoimalaitos) luo pohjaa kestäväälle kehitykselle.



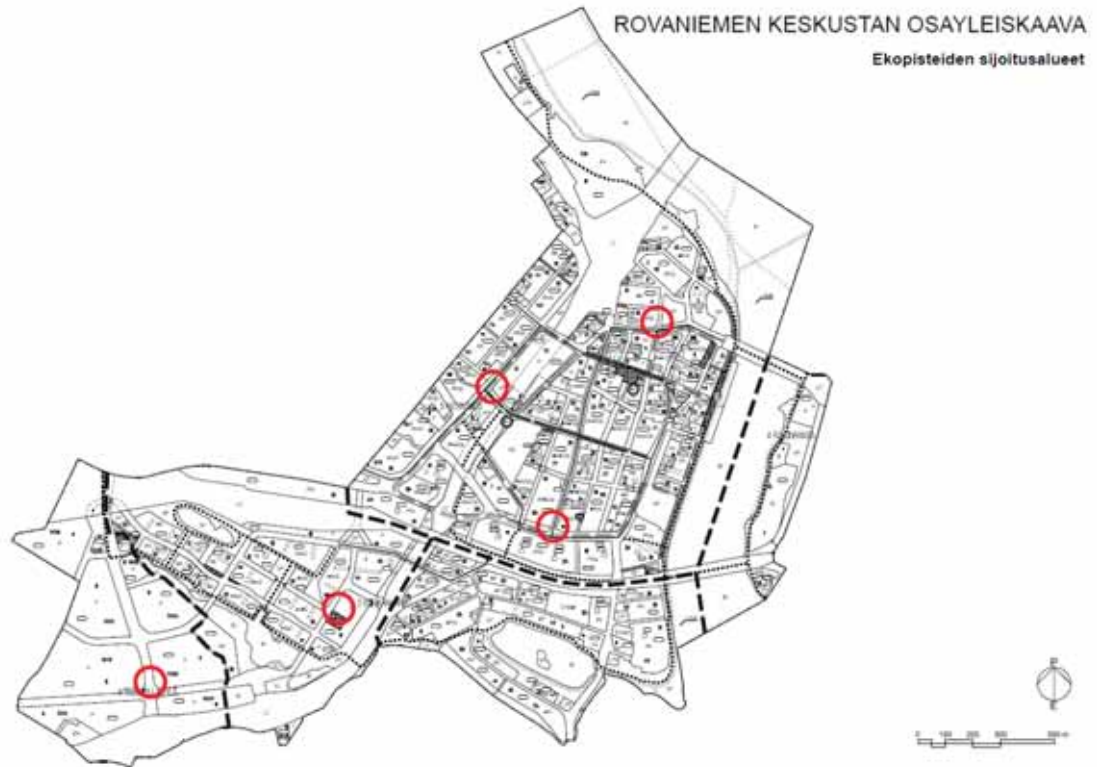
Kuva 7.33. Kaukolämpöputkien reitti Mustikkamaan bioenergiailaitokselta keskustaan, alustava.

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.



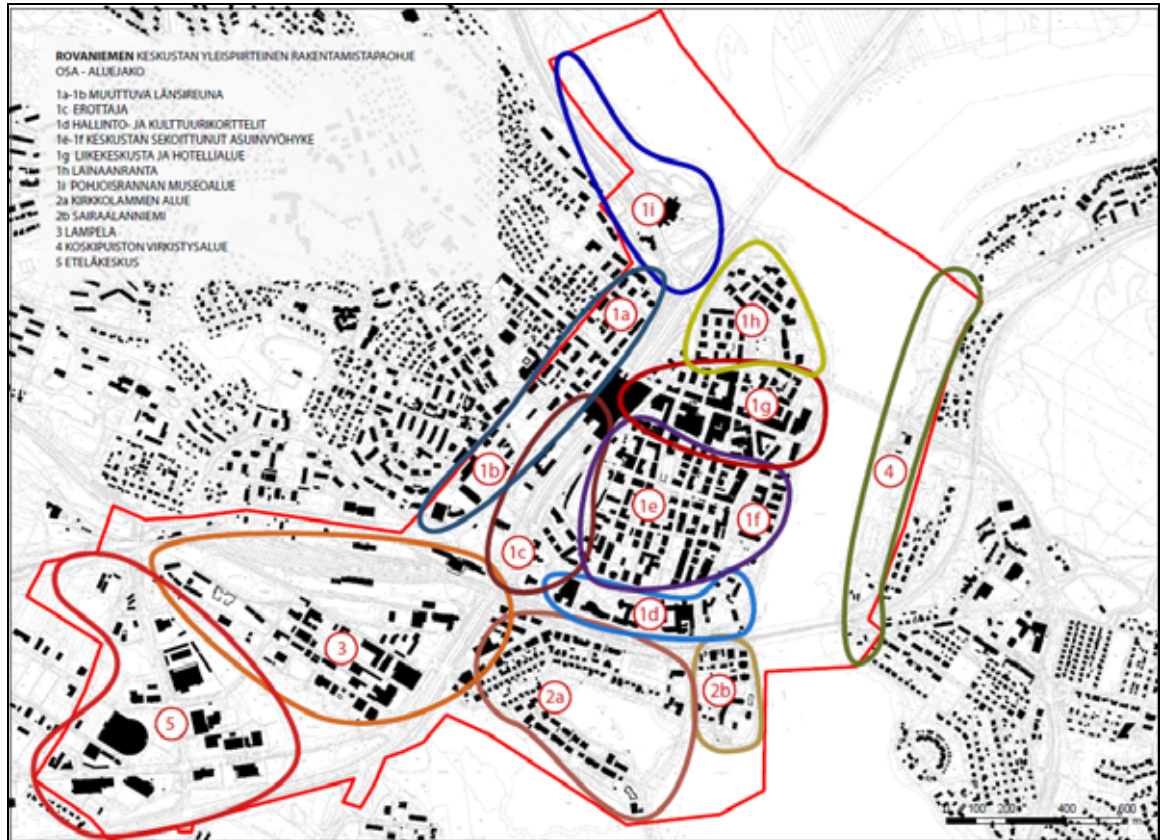
Kuva 7.34. Ekopisteiden sijoitusalueet keskustassa.

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 maantasokeroiksiin 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**

Sairaalanniemellä 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-m² sekä liike-, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 ke-m². Tiiviiden keskustakorttelien alueella autopaikkoja tulee osoittaa asuinrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/100 ke-m² ja enintään yksi ap/80 ke-m². 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 solmukoh- ta määrittää edelleen keskustan luonnetta, ja kaupunkirakenteen tiivistäminen hyödyn- tää maisemarakenteen lähtökohtia.

Kirkkolammenpuiston maisemakuvallinen viheraluekokonaisuus säilyy ja kehittyy. Sai- raalanniemen palvelurakentaminen ja puiston laajentaminen tuovat uusia yksityiskohtia paikan maisemakuvaan.

Lampelan rakentumisen 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 suojeltu- jen lisäksi. Tiivistyvän keskustan alueelle on kehitetty aluetehokkuuksia ja rakennusten korkeuksia koskevat kaavamääräykset, jotka rohkaisevat olevien rakennusten peruspa- rantamiseen.

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, vaikutuk- set 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 Sairaalanniemellä, 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.

Sairaalanniemen mahdollisen laajentamisen ja venesatamien vaikutuksista on tehty eril- linen arviointi. Sen mukaan Sairaalanniemen alueen vesistövaikutukset käytettävissä olevan yleissuunnitelmatason tiedon perusteella eivät todennäköisesti ole merkittäviä. Jatkosuunnittelussa tulee tehdä tarkemmat selvitykset ja arvioinnit lupahakemusten vaa- timassa laajuudessa. Huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella mahdolliset haitat voi- daan 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 luontotyyppin 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 luontotyyppin 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 kuorimitettu. 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 keskilinjaan 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 bioenergiailaitos 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.

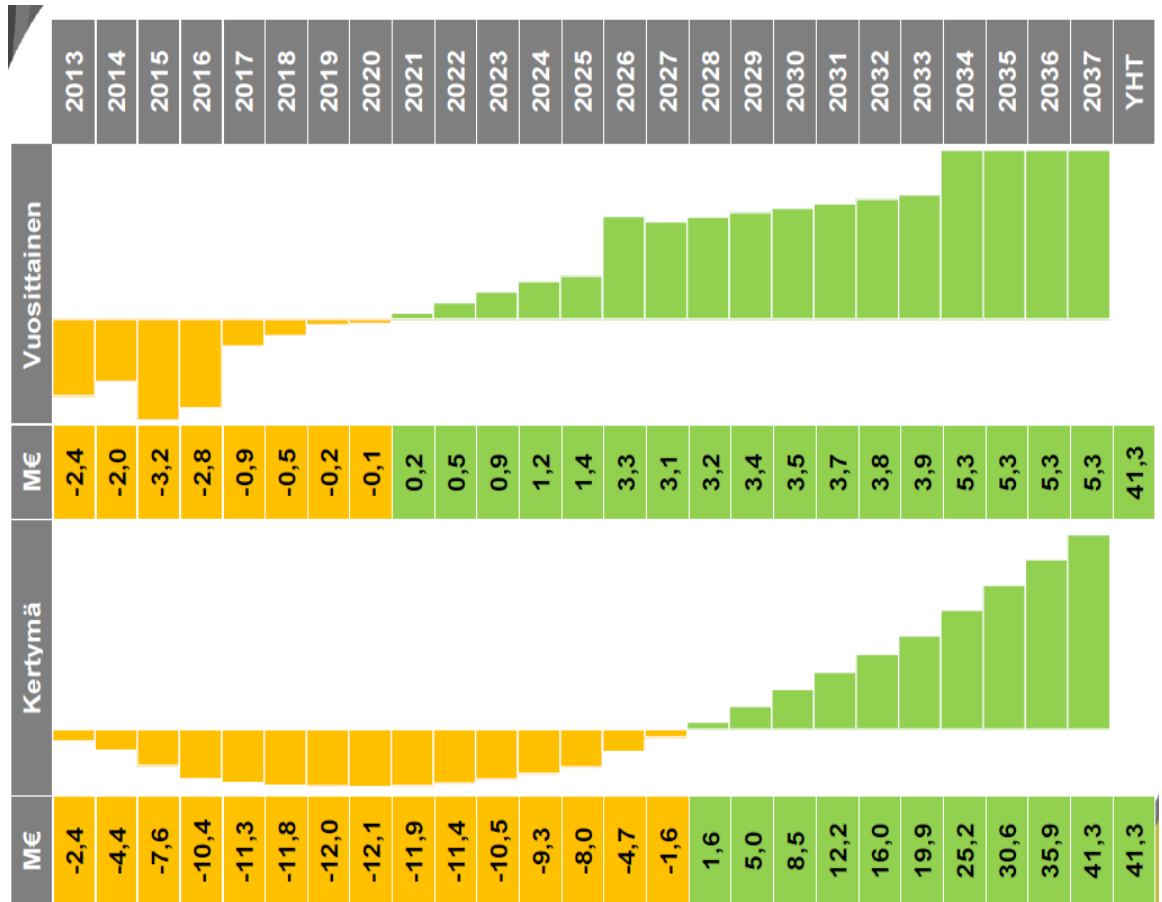
Kassavirta

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-m²/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 yleiskaavan, 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-m² vuoteen 2030 mennessä eli keskimäärin n. 13 000 k-m² 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-m²):

▪	Keskustan tiivistyminen+	30
▪	Hankkeet	90 (Kiela, Lapinaukea, 10-kortteli)
▪	Erottaja	90
▪	<u>Lampela</u>	40 *)
Yhteensä asunnot		250
▪	+Palvelut	80

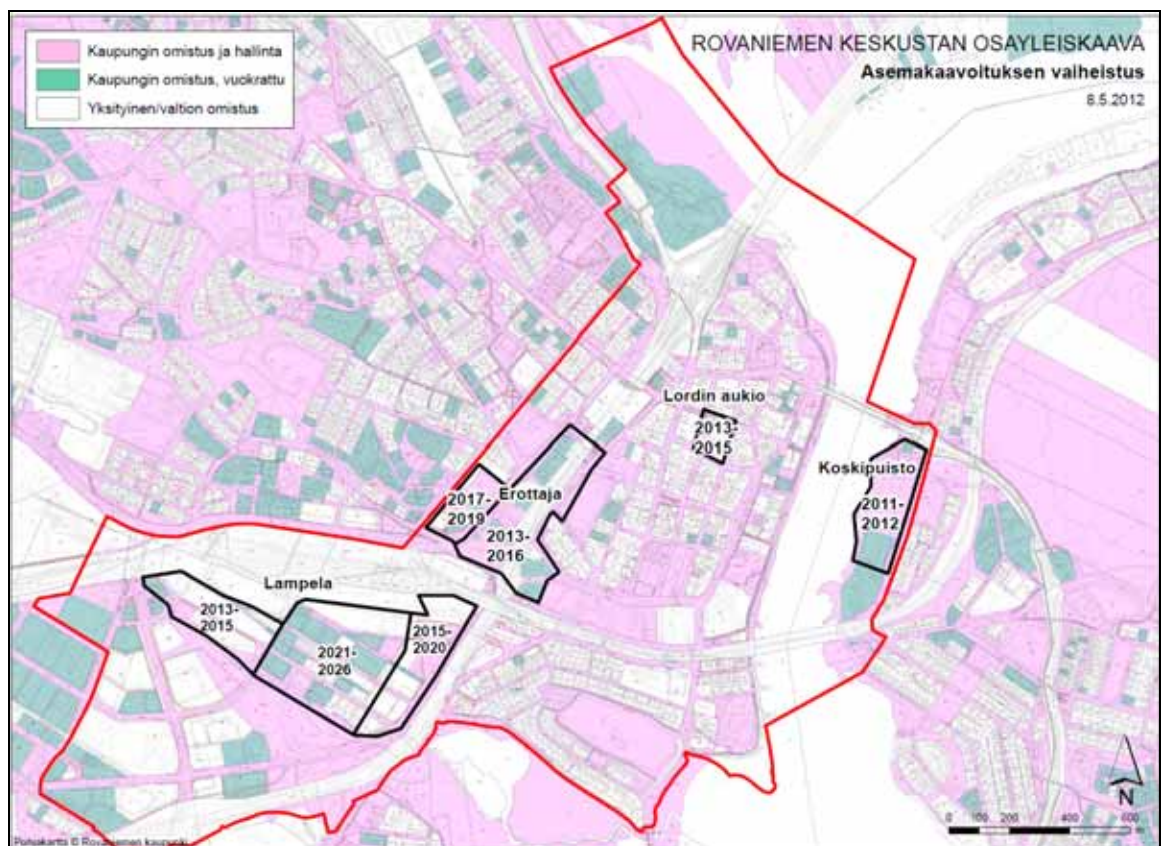
*) Lampela vuoden 2030 jälkeen n. 140 000 k-m², eli samalla kehitysvauhdilla runsaat 10 vuotta.

Alustava kaavoitusohjelma

3-vuotisjaksoissa asemakaavoitus toteuttaisi rakentamisjärjestystä seuraavan ohjelman mukaan.

Kausi	AK:t 1000 ke-m ²	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

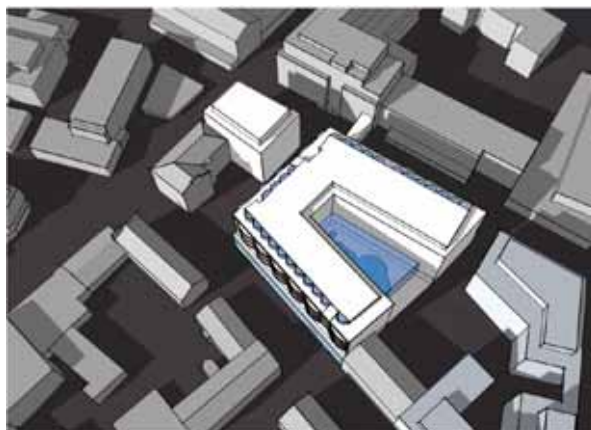
Rakennemallivaihtoehtojen, osayleiskaavaluonnoksen ja kaavaehdotusten ollessa nähtävillä kiinteistönomistajat ovat tuoneet esiin omia hankkeitaan, joita on seuraavilla sivuilla kuvattu osa-alueittain.

Hankkeista useat ovat alustavia ja edellyttävät jatkokehittämistä.

9.3.1 Osa-alue 1 Keskusta



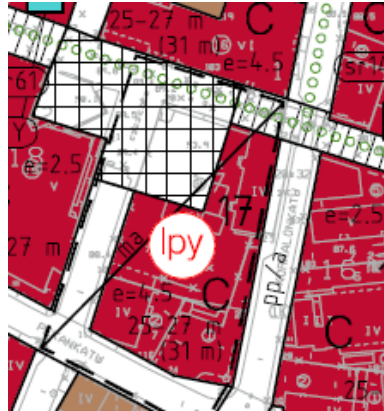
- *Kortteli 10. Edennyt asemakaavavaiheeseen. Suojelukohteet tarkistetaan tarvittaessa. (kerrostalotutkielma Arkkitehdit M3)*



- *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 ²) / kerrosala (k-m ²)										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
TOIK	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 sekouttamaan kaupunkirakenteeseen, edistää vakaajayhtiöiden maantaso- ja liikäkkökerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskittelyyn pysäköintin tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerroksin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.
- Kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Asemakaavotuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeseen ja kaupunkikuvan, Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan eujouluu koskevat suositukset toteutetaan 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 asemakaavan.
- C** Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavan.
- P** Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavan.
- VP** Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavan.
- AK** Kerrostalovaivainen asuntalo. Asemakaavassa rakennusten maantasokerroksien voidaan sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.
- AK-C** Keskustan asuin- ja liikealue. Alue varataan keskustaan soveltuvalle asumiselle ja liiketoiminnalle. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- AK-C-S** Keskustan asuin- ja liikealue. Alueelle saa sijoittaa asuin- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- AP** Pientalovaivainen asuntalo. Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille.
- KS** Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- KS** Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majutus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- KS-S** Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majutus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittama vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- IP-1** Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.
- L** Lämpövoimien alue.
- PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VP** Puisto. Alueelle ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpideä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.
- VL** Lämpökieritysalue. Alueelle ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpideä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.
- VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa liikuntaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpideä 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 pysäköintin varattu alue.
- 129** Yleinen tai yksityinen pysäköintinlaitos.
- Alue, jonka yläpuolelle saa rakentaa kevyelle liikenteelle tarkoitettua, julkisen kaupunkitilan osana toimivan kannan tai kulkuyhteyksiä.
- Katusualue.
- Tori.
- Jalankäytölle ja pyöräilylle varattava katusualue.
- 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 ajoyletys.
- Maanalainen tilla.
- Pintavalunnan hallintaan varattava alue.
- EN** Energiatuotannon alue.
- EH** Hautausmaa-alue.
- EV** Suojaviheralue.
- /S** Alue, jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavassa muutetessa tulee turvata rakennuskannan ja toimintakäytön ympäristönsuojelun soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kultuurihistoriallisten arvojen säilyminen.
- /S-1** Alue, jolla sijaitsee kirkkolain 14 luvun 5 §:n nojalla suojeltava kirkollisia rakennuksia ja rakennetta. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.
- /P** Kivitalokäyttöön alue. Asemakaavassa tulee osoittaa maantason liike- ja työskentelytiloja rakennusten katujäsujuvien puolelle. Mikäli tilin ei ole mahdollista, maantason katujäsujuville tulee osoittaa taitetta.
- W** Vesialue.
- 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. Suojeltavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivurakenteissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksen liitteenä 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 rakkaita asemakaavotuksen yhteydessä. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon ja perusteluihin.
- Muinaismuistokohde. Muinaismuistolaissa 205/63 rauhoitettuja kiinteitä muinaismuistokohdeita. Alueella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettyvä Museoviraston tai maakuntamuseon lausunto. Numeroinnilla viitataan kaavaselostuksen liitteeseen olevaan kohteen kutsukäsitteeseen ja sijaintinumeroon.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriperintö (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.
- Hiiltoon tarkoitettu reitti.
- Moottorikelkailureitti. Sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu asemakaavotuksessa.
- Viherverkoston osana toimiva katusualue.
- Osayleiskaava-alueen raja.
- Alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 3 RATA** Kaupunginosaan numero ja nimi.
- 57** Korttelin numero.
- 11-1** Likiääräinen aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan. Rakennuskoikeus määrittää asemakaavassa kurkin alueen sisäisiä korttelialue- ja rakennusaloitteisesti. Erityistä toiminnallista ja kaupunkikuvallista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyä korkeampaa korttelitehokkuutta, mikäli ehdotetun asuukohteen oleskelualueet, autopaikat ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.
- 11-11** Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta. Ohje: Määräys koskee myös rakenteita ja laitteita.
- Melun ja värinän torjuntatarve. Liikenteen melualueilla sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu asemakaavan, jossa rakastetaan alueen rakennusten ja tilojen tilittäv suojelus 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.
- 100** Puhdistettavakunnostettava maa-alue. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tulkittava asemakaavotuksen yhteydessä, ja maaperä on kunnostettava ennen rakentamista rhyymistä.
- +75.70** Tulvakeruus. HQ 1/100 tulvamallikannan mukainen tulvakorkeus (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus HW 1/100 N43-korkeus- ja lämpötila). Alueella rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Rakennuksen alimmat kaatuvat rakenteet on sijoitettava vähintään 0,5 m yleemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laakettu tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset osoita muuta taikka rakennustavan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. tulvakorkeus on jostain ylittynyt (esim. läpätölvä), tämä korkeampi korkeus on otettava määräväkiksi alimpiin rakentamiskorkeuksiin määrittäessä.

Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjavat erityismääräykset

Rakentamistapaohjeet ja kaupunkikuvan kehittäminen. Kaavaan liittyvät yleisperusteet 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-m² sekä liike-, toiminta- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 ke-m². Tiividen keskustakorttelien alueella autopaikkoja tulee osoittaa asuunrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/100 ke-m² ja enintään yksi ap/80 ke-m² sekä hotell-, liike-, toiminta- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 ke-m². Pysäköintimääräykset tarkennetaan asemakaavotuksessa.
Ohje: Osa-alueella 5 (Eteläkeskus) asemakaavassa tulee pyrkiä kienestien välisiin pysäköintin 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.

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 inspiroidut 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. Alueen yleiskuvaus

3.1 Sijainti lähtökohtana

Rovaniemi sijaitsee Lapin keskeisten jokien, Kemijoen ja Ounasjoen risteyksessä. Jokivarsille keskittyi maanviljelykseen perustuvaa asutusta jo varhain. Maantieteellisesti keskeinen sijainti nosti Rovaniemen 1800-luvun lopulla maakunnan liikenteen, kaupan ja hallinnon keskuksiksi. Kaupunkikuvan kehityksen ja kaavoituksen historiallisia kiintopisteitä ovat taajaväkinen yhdyskunta 1901, kauppala 1929, Lapin sodan hävitys ja sitä seuraava jälleenrakentaminen ja kaupungin muodostuminen 1960.⁽¹¹⁾

3.2 Taajaväkisen yhdyskunnan synty 1901

Asutus pohjautui keskiajalta aina 1800-luvulle saakka maaseutumaisiin rantakyläihin. Ratkaisevaa Rovaniemen keskustan sijoittumiselle oli kappeli-kirkon rakentaminen nykyiselle Kirkonkankaalle 1630-luvulla. Itsenäiseksi seurakunnaksi Rovaniemi muodostettiin 1785. Nykyisen keskustan alueella olivat tällöin kirkon lisäksi Korkalon, Ali-, Keski- ja Yliuokasen talot, jotka olivat joki-laaksojen asutukselle tyypillisesti asettuneet harvaksi nauhaksi joenrantaan. Viljelyyn kelpaava maa-ala muodosti vain kapean vyöhykkeen jokirannassa. Maantie Kemistä Rovaniemelle valmistui 1839. Tie päättyi jokien risteykseen, nykyiseen Linaanrantaan, josta hieman myöhemmin aloitettiin lossiyhteys Kemijärven suuntaan.⁽¹¹⁾

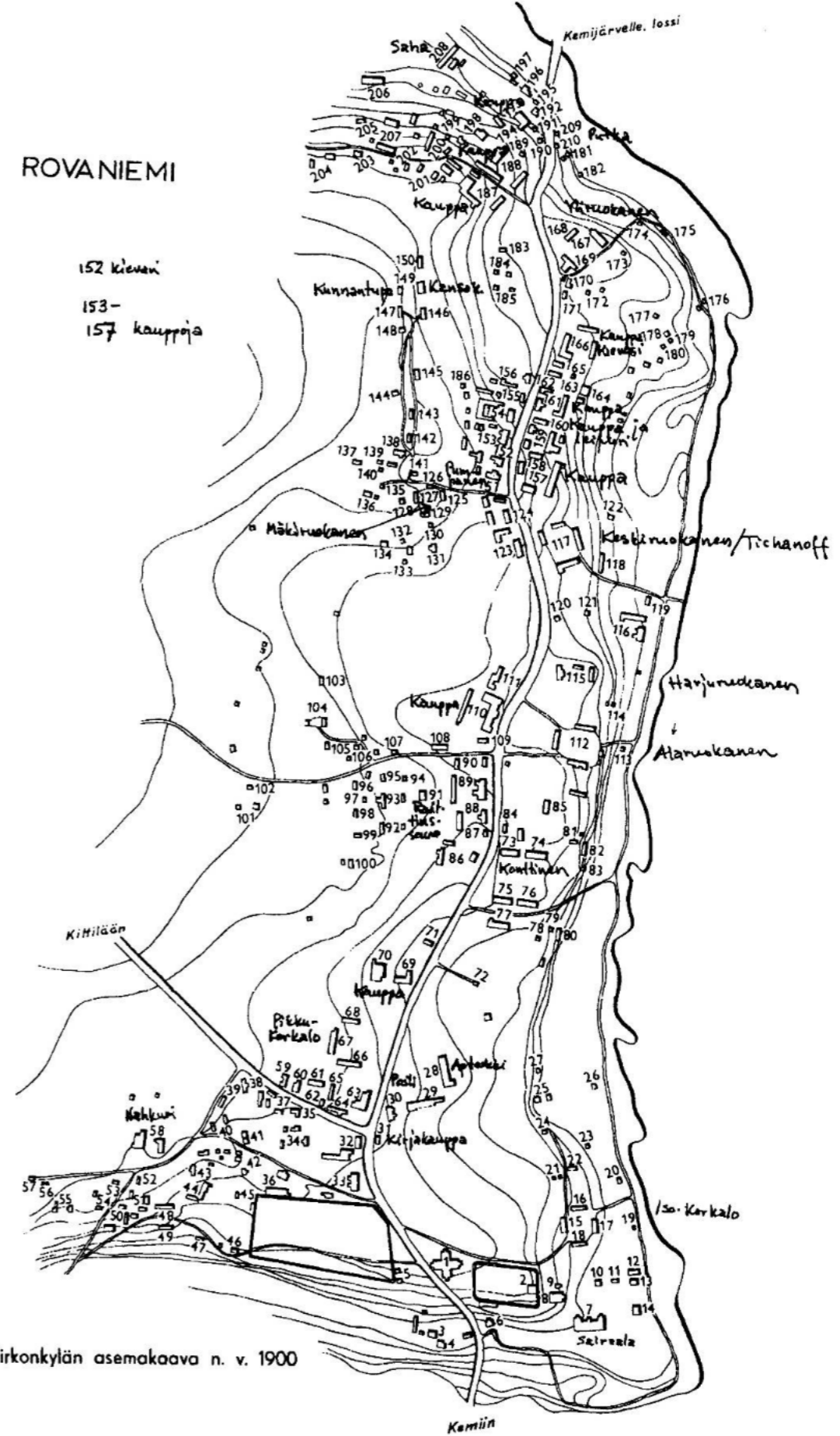
Maakunnallisesti liikenteen solmukohdan, maantien ja vesitien, risteyksessä sijaitseva Rovaniemen kirkonkylä alkoi kehittyä 1800-luvun jälkipuoliskolla maakaupan ja yleisen taloudellisen vapautumisen jälkeen. Paikalle syntyi sahatoimintaa ja ensimmäiset Rovaniemen markkinat pidettiin 1881. Paikallisesti pääväylän muodosti kaukoliikennettä palveleva vanha maantie, jonka varrelle asutus ja kauppa keskittyivät vanhaan maatalousyhteiskunnan kirkonkylän tapaan pitkäksi nauhaksi kirkon ja lauttarannan väliin. Rakentaminen keskittyi pääosin maatiloilta vuokratuille tonteille aluksi varsin vapaaseen tapaan.

Tiheämpiä rakennus-ryhmiä syntyi sahan, Vanhatorin, Ruokasten talojen ja kirkon tuntumaan, joskin painopiste sijoittui jo varhain tien pohjoispäähän, Linaanrannan lossisataman tuntumaan.

Kauppoja oli 1900-luvun vaihteessa jo toistakymmentä, ja ne keskittyivät maantien varteen muodostuneen asutuksen yhteyteen. Asutuksen, kaupan ja teollisuuden lisääntyessä alue erotettiin Rovaniemen pitäjistä erilliseksi taajaväkiseksi yhdyskunnaksi vuonna 1901. Tällöin alueelle tuli uusia velvoitteita mm. hallinnon ja maankäytön suunnittelun suhteen. Rautatie Rovaniemelle valmistui 1909. Asema-alue ja ratapiha sijoitettiin taajaväkisen yhdyskunnan länsireunalle.⁽¹¹⁾

ROVANIEMI

152 kiveä
153-
157 kauppoja



kartta: Rovaniemen keskusta vuoden 1900-paikkeilla. Kartta ja sen numerointi liittyvät kotiseutuyhdistyksen julkaisusarjaan Totto VI. Kuva Rovaniemen kaupunki.



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.⁽¹¹⁾ Suunnitelmasta periytyy nykyiseen kaupunkirakenteeseen mm. keskustan pitkittäiskatujen linjaus ja ennen kaikkea niiden lievä mutkittelu ja vanhan torin paikka.⁽²⁶⁾

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.⁽¹⁴⁾



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.⁽²⁶⁾ 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.^(11,26)

Kauppalan asemakaava ehti olla voimassa lyhyen, mutta kiivaan ajan ennen hävitystä, joka pitkälti mitätöi sen aikana tapahtuneen kaupunkikuvan muodostumisen.⁽²⁶⁾

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 viristorakennus (1938).^(11,26)

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.⁽¹¹⁾



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.⁽¹⁴⁾

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 viisisarainen 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.⁽¹⁴⁾

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.⁽²⁵⁾

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.⁽²⁶⁾ 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.



1945 asemakaavan havainnekuva.



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 kauppalaan 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.⁽¹¹⁾

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 räjähdyksmäiseen kasvuun sotien jälkeen. Rakennusalaja tarkennettiin samalla, mutta kaavan perusilme ja rakennusten nelikerroksisuus säilyi.⁽¹¹⁾ Maanpäällisellä kellarilla varustettuina, muodostui rakennuksista usein käytännössä viiden kerroksen korkuisia.

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).

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

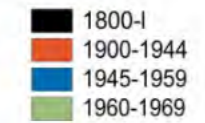
Osayleiskaavan rajaamalla alueella, radan pohjoispuolella, oli 1984 säilynyt 20 kpl ennen vuotta 1944 rakennettua taloa. Useiden vanhojen rakennusten käyttötarkoitus tosin oli vaihtunut ja ulkoasu muuttunut. Muutokset ovat 1980-luvun jälkeen jatkuneet, ja vanhat rakennukset ovat saaneet väistyä keskustan 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 rakennustyypppejä. 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 rehellyys, 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 varrella oli vielä 1980-luvulla useita tällaisia rakennuksia, mutta ne on myöhemmin kaikki purettu, tehokkaamman keskustarakentamisen alta.



Kellonsoittajankadun varrella 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-autoasemarakenus 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. Kauppalantalon 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 verhoumateriaalit 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 Lainankatu 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 asuin- ja liiketaloja.



1971 valmistunut arkkitehti Aarre Holttisen suunnittelema ryhdikäs ja selkeälinjainen asuin- ja liiketalo 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 tyyliuunnata 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 suunnittelempia kohteita.

Alueelta löytyy edellä mainitut arkkitehti, akateemikko Alvar Aallon toimiston suunnittelemat 7 kohdetta ja arkkitehti Ferdinand Salokankaan 8 kohdetta. Arkkitehti Jorma Järven suunnittelempia 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 tarkoituksena 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	5c.....	23
Koskikatu 18-Jaakonkatu 1.....	9	13.....	17	Valtakatu 2.....	23
61.....	9	Valtakatu 11-13- Ruokasenkatu 1.....	17	5e.....	23
Koskikatu 20-Rovakatu 34.....	9	14.....	17	Valtakatu 2- Uitonkatu 1.....	23
62.....	9	Korkalonkatu 14- Ruokasenkatu 3.....	17	5f.....	23
Jaakonkatu 3.....	9	23.....	17	KORTTELI 39.....	24
63.....	9	KORTTELI 28.....	18	Hallituskatu 1-5, Valtakatu 1-3.....	24
KORTTELI 14 ja 15.....	10	Maakuntakatu 11- Ukkoherrantie 10.....	18	12a.....	24
Aallonkatu 2.....	10	25.....	18	Hallituskatu 7.....	24
19.....	10	Rovakatu 12- Ukkoherrantie 12.....	18	156.....	24
Valtakatu 18.....	10	26.....	18	Hallituskatu 9.....	24
18.....	10	KORTTELI 29.....	18	155.....	24
Aallonkatu 1.....	10	Rovakatu 15.....	18	Hallituskatu 11.....	24
18.....	10	56.....	18	154.....	24
KORTTELI 17.....	11				
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
asuinkerrostalo

rakennusvuosi
1967

suunnittelijatiedot
arkkitehti Kaj Michael

kuvaus
Linjakas, yksityiskohdiltaan viimeistelty ja kaupunkikuvallisesti kiinnostava 1960-luvun kerrostalo.

Toripuiston katutilaa yhtenäisenä rajaavaan rakennusryhmään.

suojeluperusteet
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet
(14)

kortteli 6 tontti nro 18 kohde nro 131



osoite
Toripuu 2

rakennustyyppi
asuinkerrostalo

rakennusvuosi
1961

suunnittelijatiedot
E.Andersson ja arkkitehti M.Karkulahti

kuvaus
Ympäristöön onnistuneesti sovitettu harmoninen kolmen kerrostalon rakennusryhmä. Harjakattoiset rakennukset punatiilisine päätyineen, rajaavat Toripuiston katutilaa.

suojeluperusteet
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet
(14)

kortteli 6 tontti nro 15 kohde nro 134



osoite
Toripuu 4

rakennustyyppi
asuinkerrostalo

rakennusvuosi
1964

suunnittelijatiedot
Keskus Sato Oy

kuvaus
Ympäristöön onnistuneesti sovitettu harmoninen kolmen kerrostalon rakennusryhmä. Harjakattoiset rakennukset punatiilisine päätyineen, Toripuiston 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

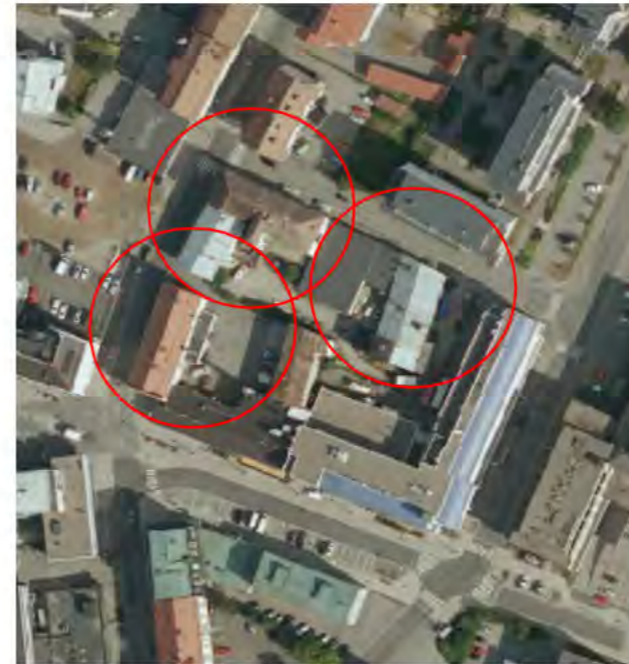


suojeluperusteet
kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo

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
arkkitehti Valde Aulanko

tiedot
kuvaus

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

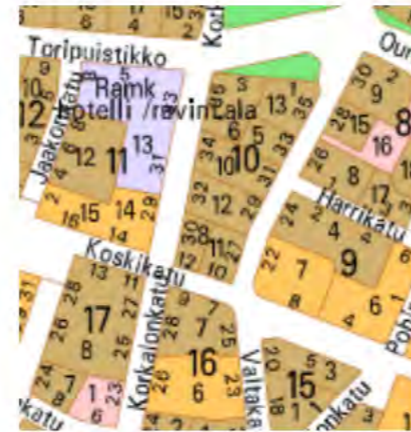


Valtakatu ennen sotia. Osuuskauppa näkyy taustalla. Kuva Matti Poutavaara- Rovaniemi-napapiirin maa 1968

Rovaniemen keskustan osayleiskaava
Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi

	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
rakennustyyppi rakennusvuosi suunnittelijatiedot kuvaus	Valtakatu 24- Harrikatu 2 asuin- ja liikeyritys 1920/ 1945/ 1947 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 yksinkertaisempaan ja klassisempaan asuun. Kolmikerroksiseen rapattuun rakennukseen liittyy Valtakadun puolella 2 -kerroksinen 1940-luvulla tehty liikeyritys.	9	4	68
suojeluperusteet lähteet	Rakennus on vanhimmilta osiltaan arkkitehtuuriltaan kiinnostava ja yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista. kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo (14, (1, (11			
				
				1940-luvun matalampi laajennus
rakennustyyppi rakennusvuosi suunnittelijatiedot kuvaus	Harrikatu 4 varasto- ja liikeyritys 1928 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.	9	4	69
suojeluperusteet lähteet	Rakennus on yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista. kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo (14			
				

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.

Rakennus on suojeltu asemakaavalla.



Valtakatu talvella 1958. Taustalla Pohjola-yhtymän ja Osuuskaupan talo. Oikealla kauppalantalo.

suojeluperusteet
kulttuurihistoriallinen arvo
kaupunkikuvallinen arvo

lähteet
(14, (1, (11

kortteli
10

tontti nro
11

kohde nro
147



rakennustyyppi
asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi
1937

suunnittelijatiedot
arkkitehti Gustaf Strandberg

kuvaus
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

lähteet
kaupunkikuvallinen arvo
(14, (1, (11

osoite

Valtakatu 33

osoite
Valtakatu 33

rakennustyyppi
asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi
1937

suunnittelijatiedot
arkkitehti Gustaf Strandberg

kuvaus
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

lähteet
kaupunkikuvallinen arvo
(14, (1, (11

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.

suojeluperusteet
Salokankaan jälleenrakennuskauden arkkitehtuuri Rovaniemellä sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009). Kyseistä kohdetta ei ole mainittu listassa.

lähteet
kulttuurihistoriallinen arvo
kaupunkikuvallinen arvo
(9, (10

kortteli
10

tontti nro
15

kohde nro
151



kortteli
10

tontti nro
5

kohde nro
153



KORTTELI 12



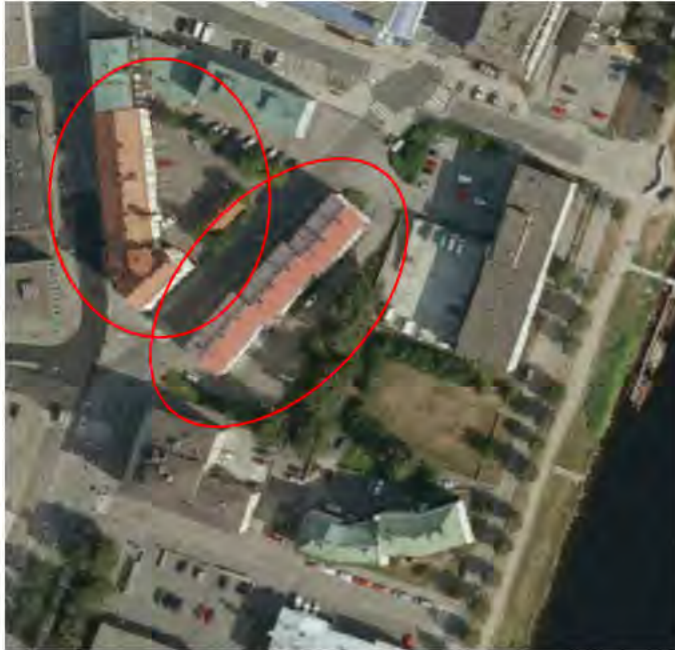
Tilajansa mukaan Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa sijoittuvat samaan kortteliin Koskikadun ja Jaakonkadun varrelle. Koskikadun kaksi rakennusta muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Nelikerroksisten rakennusten pohjakerroksessa on liiketiloja. 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
	Koskikatu 18-Jaakonkatu 1	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
	Koskikatu 20-Rovakatu 34	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
	Jaakonkatu 3	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 detaljoidummat. 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>suojeluperusteet</p> <p>lähteet</p>	<p>Aallonkatu 2 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 Kauppala- ntalon kanssa kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.</p>	14	12	19
<p>rakennustyyppi rakennusvuosi suunnittelijatiedot kuvaus</p> <p>suojeluperusteet</p> <p>lähteet</p>	<p>Valtakatu 18 liike- toimisto ja asuinrakennus 1949 arkkitehti Ferdinand Salokangas Entinen Rovaniemen kauppala- ntalon tilojen lisäksi liike- ja asu- ntiloja. Kaupungintalo siirtyi uusiin tiloihin 1988. Rakennus peruskorjattiin 2004 ja pääosa tiloista muutettiin asuinkäyttöön. Ulkoasultaan ja mas- soittelultaan sekä yksityiskohdiltaan hyvin suunniteltu ja kiinnostava rakennus sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvästi. Rakennus on suojeltu asemakaavalla. <i>Rakennus sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuri- ympäristöjen luetteloon (RKY 2009).</i> rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvallinen arvo</p>	15	1	18
<p>rakennustyyppi rakennusvuosi suunnittelijatiedot kuvaus</p> <p>suojeluperusteet</p> <p>lähteet</p>	<p>Aallonkatu 1 asuinpienitalo 1949 arkkitehti Ferdinand Salokangas Samalla tontilla olevaan entiseen kaupungintaloon liittyy sisäpihaa rajaava puurakenteinen talonmiehen asunto. Julkisivua elävöittävät koristeellisesti veistetyt katto- ja katoksenkannattimet sekä ikkunaluukkujen elegantit koriste- leikkaukset.</p> <p>Rakennus on suojeltu asemakaavalla. <i>Rakennus sisältyy valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuri- ympäristöjen luetteloon (RKY 2009).</i> rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo</p>	15	1	18



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
	Valtakatu 8	20	3	15
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
asuin-kerrostalo

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 24



	osoite	Rovakatu 19 Ruokasenkatu 14
rakennustyyppi	asuin- ja liikerakennus	
rakennusvuosi	1959	
suunnittelijatiedot	Kesko Oy/ T.Pitkänen	
kuvaus	Risteykseen sijoittuvan asuinliikerakennuksen horisontaalilinjaa on korostettu tiiliverhouksin jaetuinauhaikkunoin ja maantasokerroksen ulkonevalla myymäläsiivellä. Samaa teemaa on käytetty myös kadun vastakkaisella puolella olevassa rakennuksessa. Julkisivut on myöhempien korjausten yhteydessä verhoiltu ilmettä muuttavilla peltikaseteilla. Muutokset on palautettavissa.	
suojeluperusteet	kaupunkikuvallinen arvo	
lähteet	(14)	

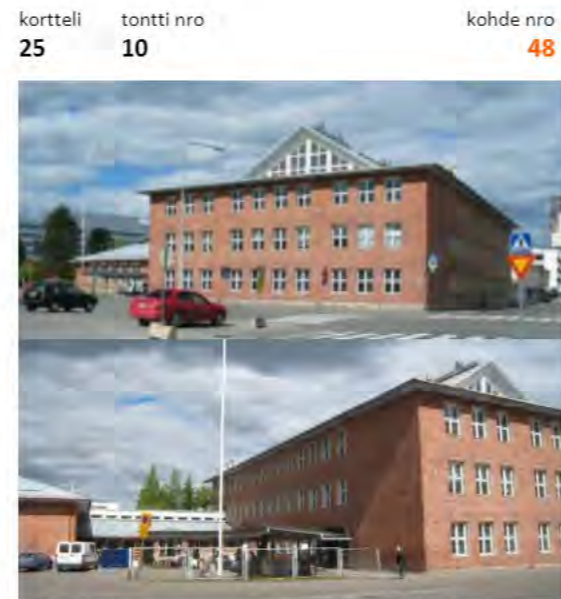
kortteli	tonntti nro	kohde nro
24	1	57



KORTTELI 25



	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	Kansankatu 15- Ruokasenkatu 18	25	10	48
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
	Poromiehentie 6 Aionkatu 7	25	11	50
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 verranmuuttaneet rakennuksen ilmettä.			
suojeluperusteet	kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo			
lähteet	(14, (1)			

	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	Kansankatu 17 Aionkatu 3	25	7	52
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)			

