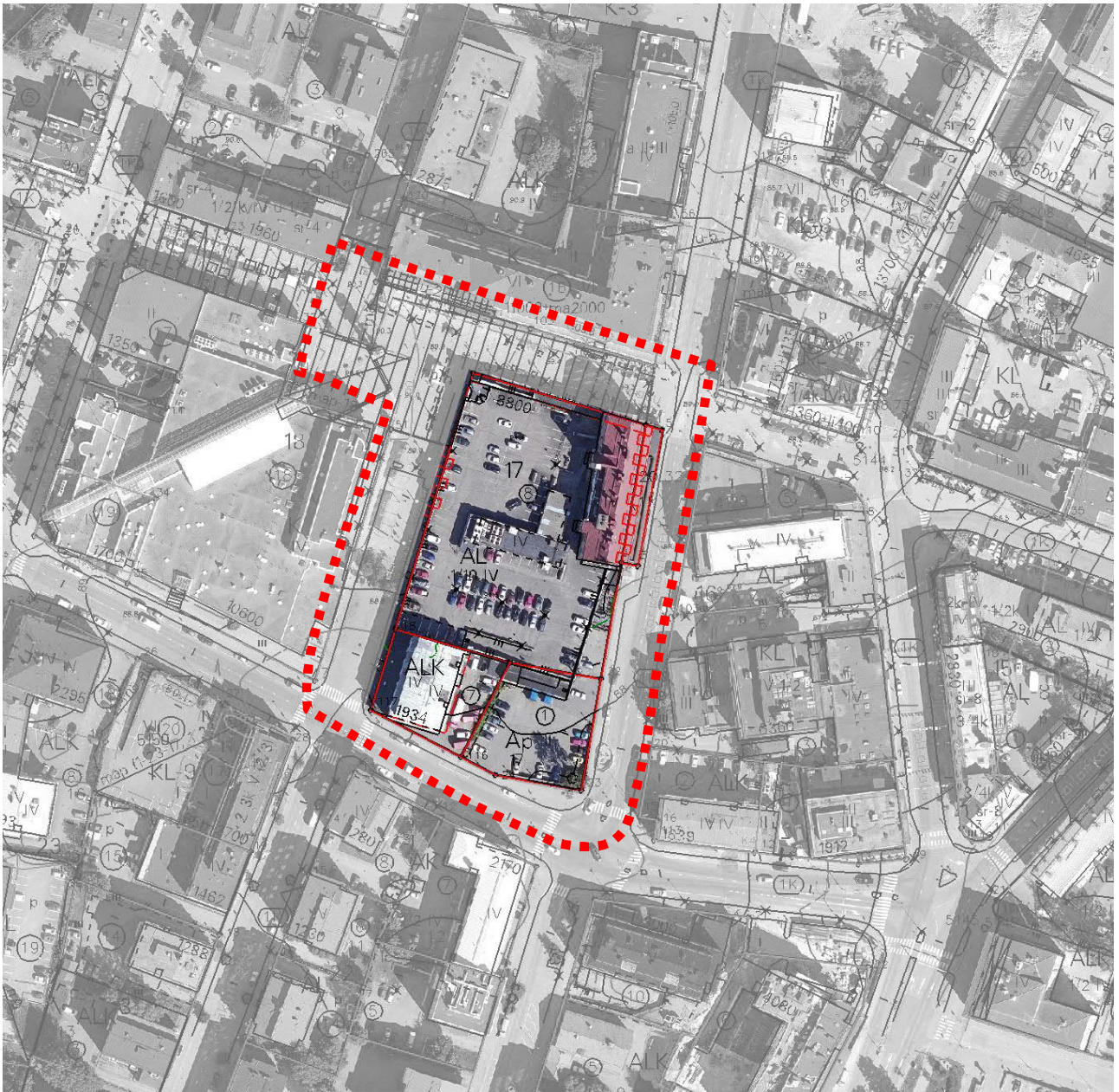


KAAVASELOSTUS

kortteli 17 ja katualuetta



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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

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

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut Kaavoitus
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016-3226 282
Kaupunginhallitus	24.9.2018, § 349
kuulutus Lapin Kansa	12.10.2018
Vireilletulovaiheen kuuleminen	15.10.-29.10.2018
Kaupunginhallitus	14.8.2023, § 243
kuulutus Lapin Kansa	5.9.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen	6.9. - 5.10.2023
Tekninen lautakunta	19.3.2024, § XX
Kaupunginhallitus	_____._____._____, §
Ehdotusvaiheen nähtävilläpito	x.x.-x.x.20xx
Kaupunginhallitus	_____._____._____, §
Kaupunginvaltuusto	_____._____._____, §

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja pinnanmuodot.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus.....	13
3.2	Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	14
3.2.2	Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.....	15
3.2.3	Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet.....	24
3.2.4	Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys.....	28
3.2.5	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	32
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	32
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	32
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	32
4.4	Osalliset.....	32

4.6	Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen.....	33
4.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	33
5	Asemakaavan tavoitteet.....	33
5.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	33
5.2	Korttelin ratkaisuvaihtoehtoja.....	33
5.3	Luonnosvaiheen varjostusanalyysi.....	56
5.4	Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi.....	60
5.5	Aukioesimerkkejä.....	63
5.6	Tutkittuja pysäköintiratkaisuja.....	66
5.7	Voimassa oleva asemakaava (nykytilanne).....	72
5.8	Asemakaavaluonnos ve1.....	73
5.9	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	74
5.10	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	74
5.11	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta.....	74
5.12	Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	74
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	75
6.1	Kaavaehdotus.....	75
6.2	Kaavan rakenne.....	75
6.3	Mitoitus.....	76
6.4	Palvelut.....	76
6.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	76
6.6	Aluevaraukset.....	77
6.7	Korttelialueet.....	77
6.8	Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset.....	77
7	Kaavan vaikutukset.....	78
7.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	78
7.2	Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan.....	78
7.3	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	89
7.4	Vaikutukset luontoon.....	89

7.5	Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT)	89
7.6	Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	91
7.7	Kaavan taloudelliset vaikutukset	95
7.7.1	Varjostavuuden vaikutukset	95
7.7.2	Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset	97
7.8	Kaavan ekologiset vaikutukset	99
7.9	Kaavan suhde yleiskaavaan	99
7.10	Kaavamerkinnot - ja määräykset	99
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	99
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	99

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Voimassa oleva asemakaava
Liite 2	Asemakaavaehdotus, merkinnät ja –määräykset 5.2.2024
Liite 3	Valmisteluvaiheen vuorovaikutuslomake, 4.3.2024
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.6.2023
Liite 5	Viitesuunnitelma Lapinmaa, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus
Liite 6	Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka, Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy
Liite 7	Varjostusanimaatiot, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy
Liite 8	RHS Lapinmaa 2024
Liite 9	Tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 5.2.2024
Liite 10	Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024
Liite 11	Rakentamistapaohjeet, 6.3.2024
Liite 12	Viitesuunnitelmat Kaukomaisemat, 26.2.2024
Liite 13	Viitesuunnitelma Katunäkymät, 22.2.2024
Liite 14	Viitesuunnitelma Valokuvasoovitukset, 22.2.2024
Liite 15	Asemakaavan seurantalomake
Liite a, b	Luonnos- ja ehdotusvaiheen pienoismallit MK 1:1000 2 kpl

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 14.8.2023, 243.

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

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot

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



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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

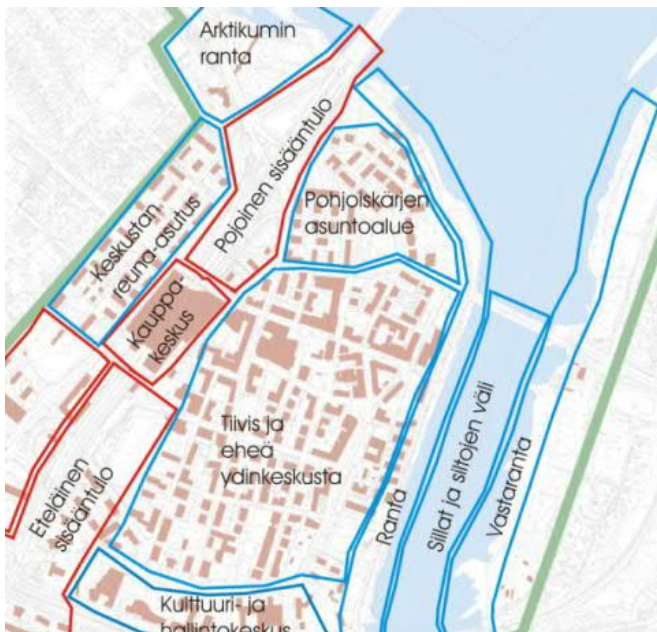


Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta, © Pictometry, Blom Oy

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

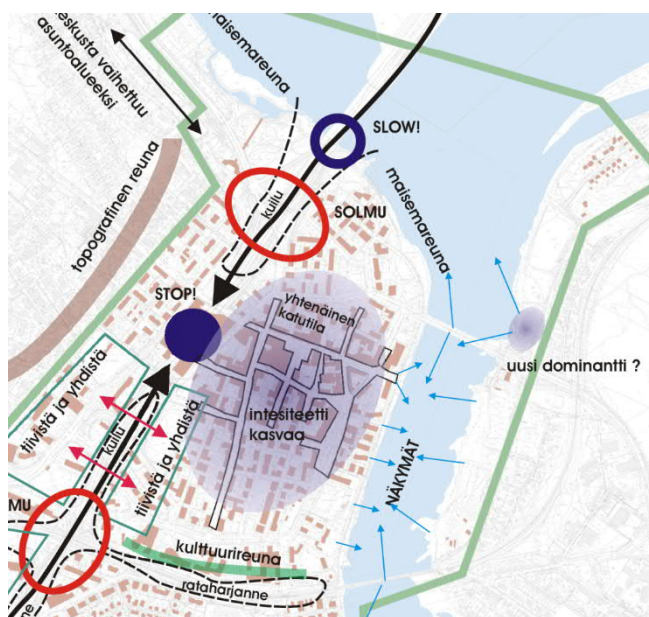
Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita/punaisia ja materiaaleiltaan rapattuja, kaakelipintaisia tai punatiilisiä. Kerrosluvultaan ne ovat neljästä ja kuuteen kerroksisia. Vastapuolelle Korkalonkatua on käynnistymässä asemakaavamuutos kahdeksan tai jopa kymmenker-

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



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

“Sininen raja-osa osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.”

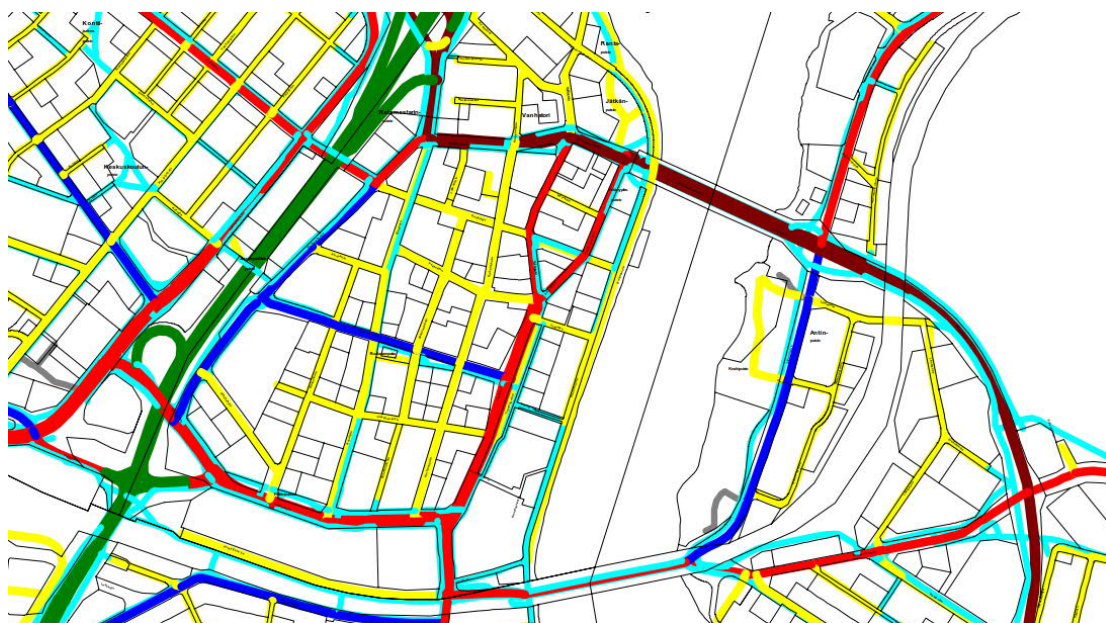


“Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimaisia kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa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

hes kokonaan sodan jälkeen. Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaan taloja, valkeita tai punatiilisiä.”

Liikenne

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



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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Virkistys

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

	osoite	kortteli	tontti nro	kohde nro
	Koskikatu 11 Korkalonkatu 27	17	8	150
rakennustyyppi	asuin- ja liikerakennus			
rakennusvuosi	1948, muutos 1970			
suunnittelijatiedot	arkkitehti Niilo Pulkka			
kuvaus	Lapinmaan entinen liike- ja toimistorakennus sijoittuu Koskikadun varteen. Ylempiin kerroksiin on toteutettu asuinhuoneistoja. Erityisiä yksityiskohtia ovat päädyn funkisvaikutteiset parvekeratkaisut ja maantasokerroksen ulkoneva lasinen myymäläosa. Arkkitehti Niilo Pulkka tunnetaan mm 1959 valmistuneen Rovaniemen linja-autoaseman yhtenä suunnittelijana. Lisäksi hän on suunnitellut Rovaniemelle mm Työväenyhdistyksen 1947 valmistuneen kansantalon.			
				
suojeluperusteet	kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen arvo			
lähteet	(14, 1)			





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

RKY listauksessa kohteita kuvataan seuraavasti:

Arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema yksityistalo Maison Aho ja Ahon asuinliiketalo ovat aikakautensa asuntosuunnittelun korkeatasoisia edustajia.

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

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

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

Historia

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

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

Tekninen huolto

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

Suunnittelualan lähiympäristö

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

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

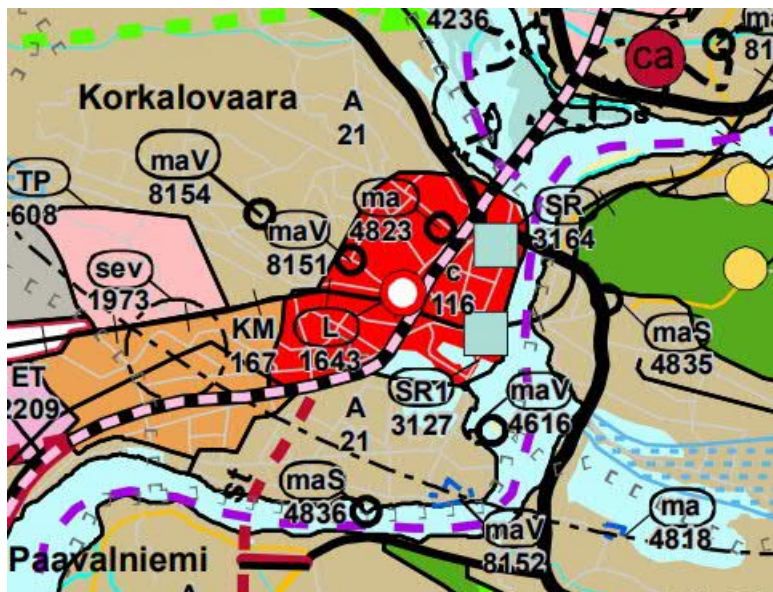
3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava



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

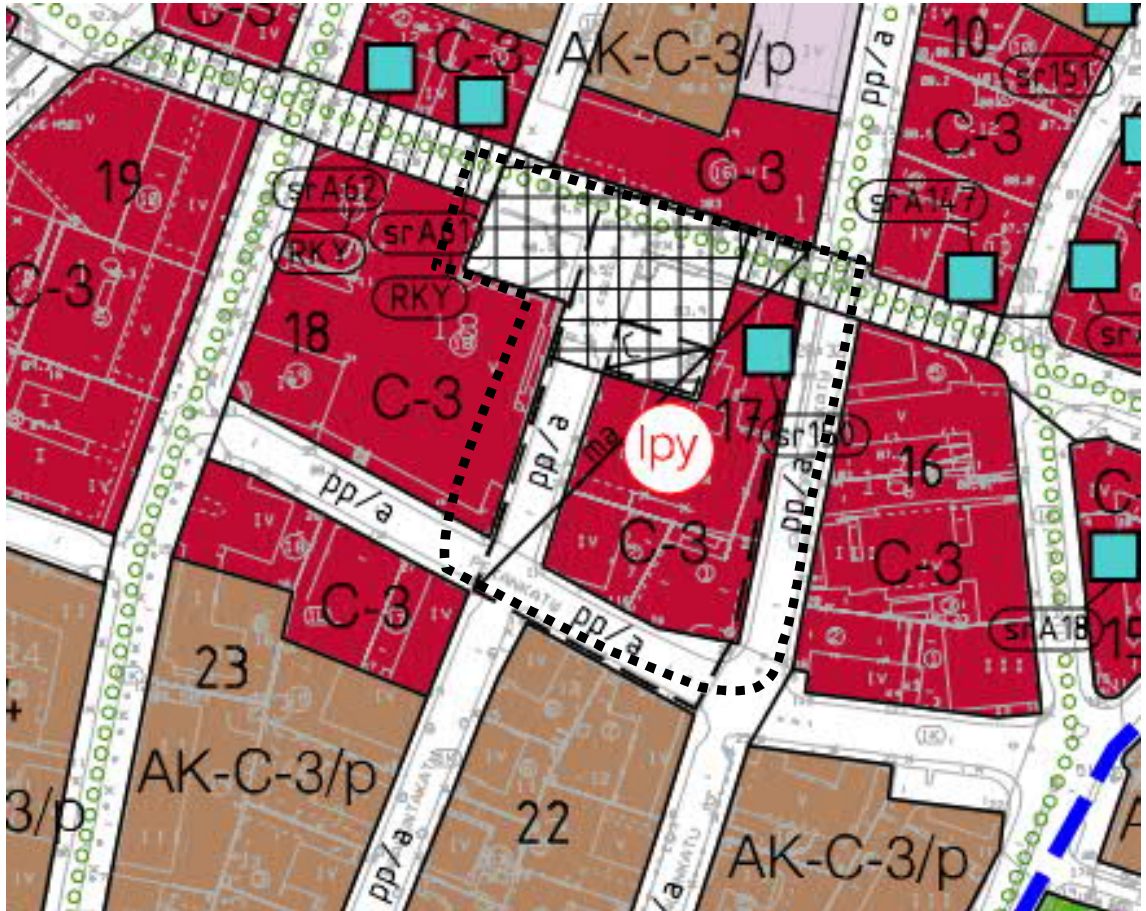
Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan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

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

3.2.2

Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

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



Karttaote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

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

Osayleiskaavan määräys 1.



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

Osayleiskaavan määräys 2.



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

Osayleiskaavan määräys 3.



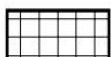
Keskustatoimintojen alue.
Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

Osayleiskaavan määräys 4.



Yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos.

Osayleiskaavan määräys 5.



Tori.

Osayleiskaavan määräys 6.



Jalankululle ja pyöräilylle varattava katualue.

Osayleiskaavan määräys 7.



Kevytliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue.

Osayleiskaavan määräys 8.



Maanalainen tila.

Osayleiskaavan määräys 9.



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

Osayleiskaavan määräys 10.



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

Osayleiskaavan määräys 11.

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

(Osayleiskaavan määräys 12. / ei koske korttelia 17)

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

(Osayleiskaavan määräys 13. / ei koske korttelia 17)

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

Osayleiskaavan määräys 14.

Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavat erityismääräykset

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

Osayleiskaavan määräys 15.

Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskeva ohje

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

Kaavakarttaan liittyy selostus.

Otteita kaavaselostuksen osasta 1/2

kursivoitu, [...] tarkoittaa välistä poistettua osaa

sivu 10

Tiivistämis- ja rakentamisperiaatteita linjataan

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

tilaa yleiskaavan tavoitevuoden 2030 väestönkehityksestä sekä asuntokuntakoon muutoksesta aiheutuvalle rakentamistarpeelle.

[...]

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

sivu 11

Rakentamistapaohjeet mukana

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

sivu 43

4.3.7 Viheralueverkosto ja luonto

SWOT-analyysi maisemarakenteesta ja -kuvasta

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> 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 asfalttialueet 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 Veitikanlammentä luoteeseen uusi A1-hoitoluokan keskustapuisto kohoittaisi koko keskustan profiilia ja lisäisi vetovoimaisuutta 	<ul style="list-style-type: none"> keskustaa halkovan valtatie estevalitus jatkuu tulevaisuudessakin nykyinen rakentamistapa lisää suuren puuttomien asfalttipintojen määrää



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

sivu 62

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

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

Osayleiskaavalla määritellään puitteet myöhemmin laadittaville yksityiskohtaisille asemakaavoille.

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

sivu 63

Rakennetun ympäristön laatu (tasapainoinen kaupunkikuva)

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

sivu 83

7.8 Tavoitteiden toteutuminen

7.8.1 Keskustan osayleiskaavan tavoitteet

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

sivu 86

7.10.1 Toiminnalliset vyöhykkeet

1 Keskusta

Nykyistä keskustaa kehitetään kaupallisten palvelujen vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua noin 40 000 m² uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa katutaso liiketiloiksi. Keskustassa rakennusten tulee massoitellutaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Keskeisimmän vyöhykkeen rakennuksia on mahdollista korottaa yhdellä tai kahdella kerroksella siten, että rakennusten enimmäiskorkeus kuitenkin ei ylitä 6-kerroksista asuinrakennusta. Ydinkeskustaan ei ole merkitty korkeusmääräyksiä. Rakennusten korkeudet ratkaistaan tapauskohtaisesti asemakaavoissa.

sivu 87

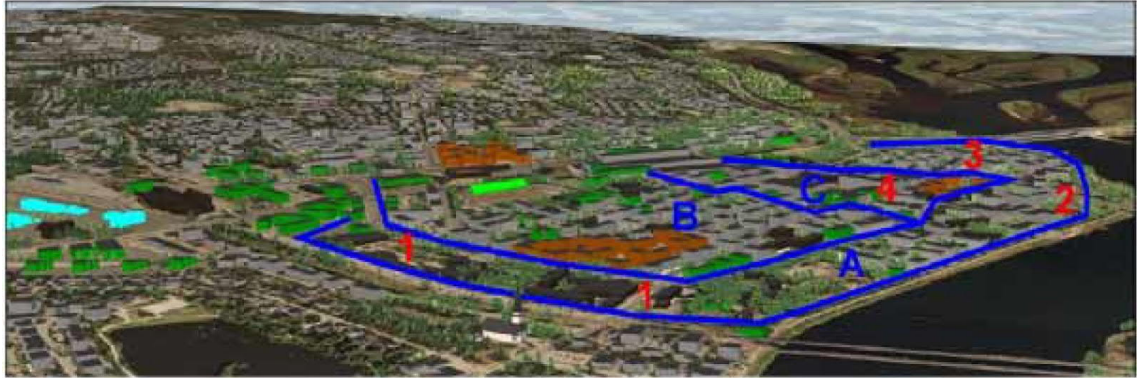
7.10.4 Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)

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

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

sivu 88

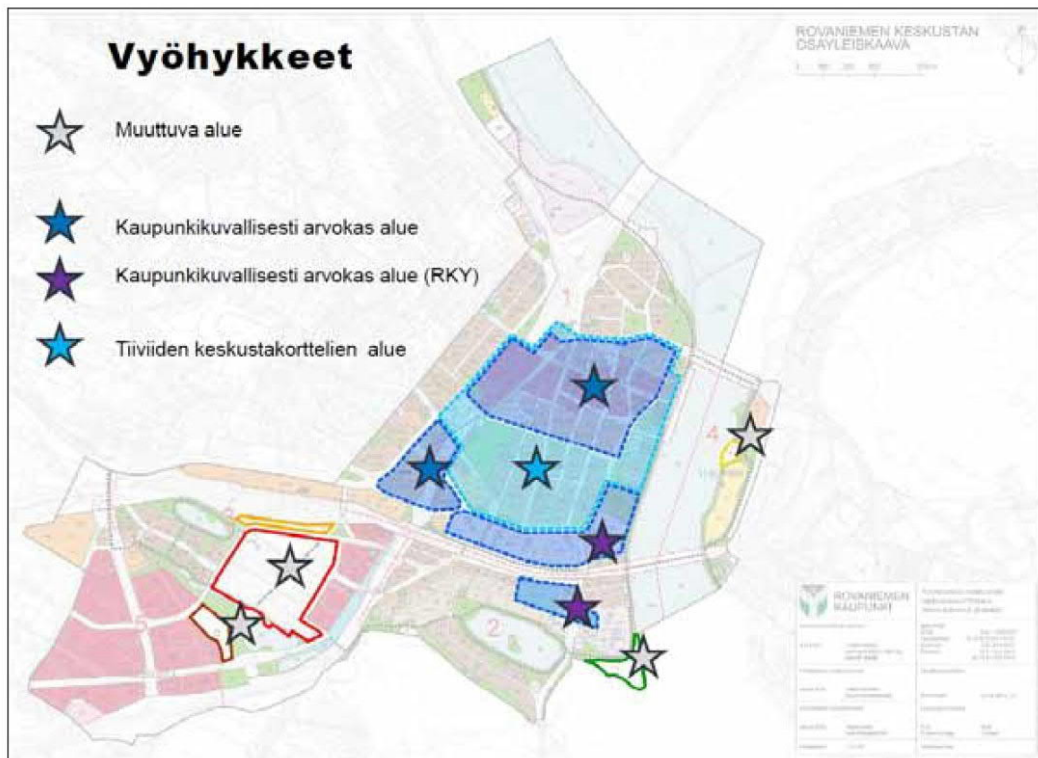
Tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä (C) voidaan asemakaavassa tutkia myös
kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista.



Kuva 7.3. Keskustan rakennusten korkeusvyöhykkeet.

sivu 88

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



Kuva 7.4. Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet.

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

7.10.5 Rakennusten korkeudet ja aluetehokkuudet

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



Mahdollisia korkeita rakennuksia kaupunkirakenteellisella akselilla.

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

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

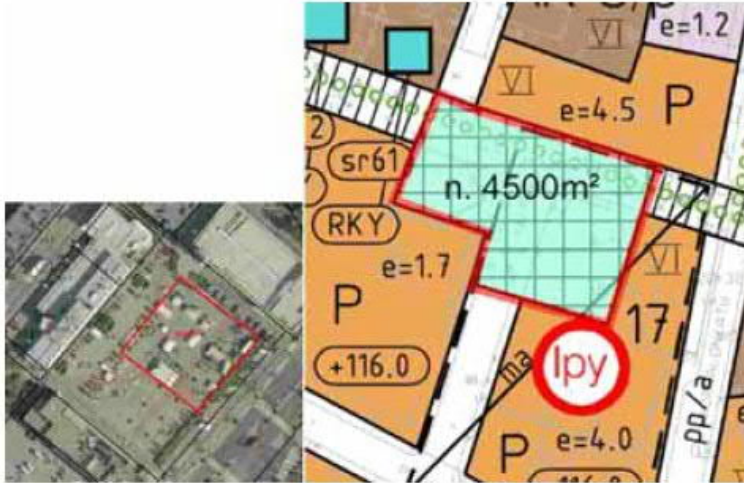
Osayleiskaavaehdotukseen merkityt rakennusten korkeudet vastaavat asuinrakennusten kerroslukuja ja aluetehokkuuksia seuraavan taulukon mukaan.

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

7.11 Osayleiskaavaehdotus

7.11.1 Keskusta (sivu 93)

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



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



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



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

3.2.3 Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet

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

Johdanto

Kaupunkitilan tärkeitä kehittämiskohteita ovat:

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

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

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

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

1g LIIKEKESKUSTA JA HOTELLIALUE

Nykytila

1 KAUPUNKIRAKENNE JA KORTTELIALUEET

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

[...]

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

[...]

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

2 KATUTILA JA LIIKENNE

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

3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

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

sivu 11

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

4 VIHERALUEET

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

Tavoitteet

1 KAUPUNKIRAKENNE JA KORTTELIALUEET

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

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

2 KATUTILA JA LIIKENNE

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

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

3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

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

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

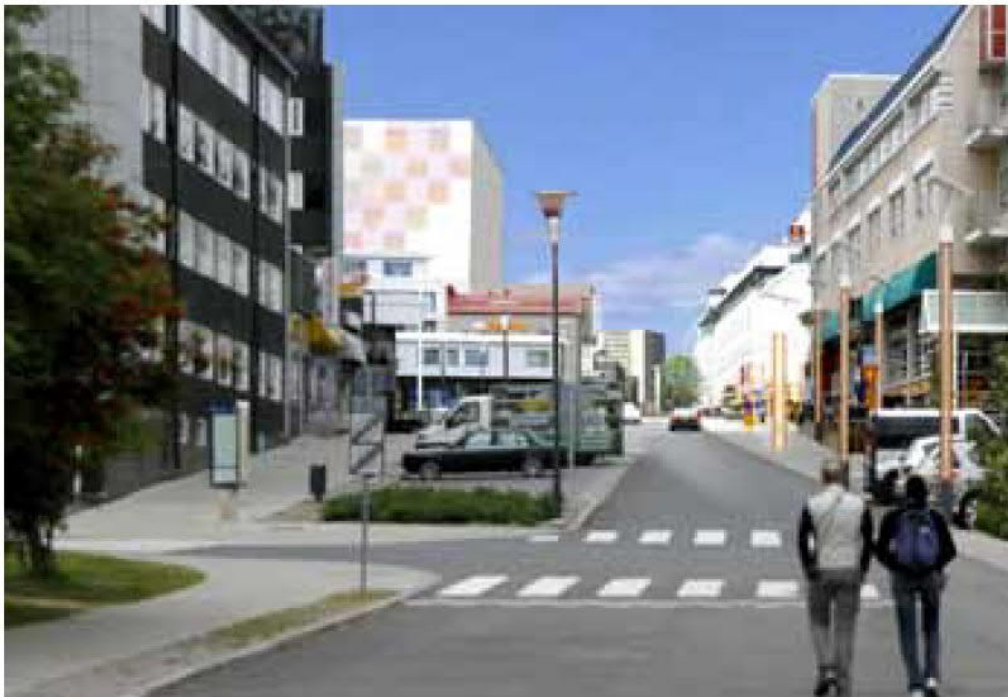
KORKEAT RAKENNUKSET

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



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

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



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

3.2.4

Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys

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

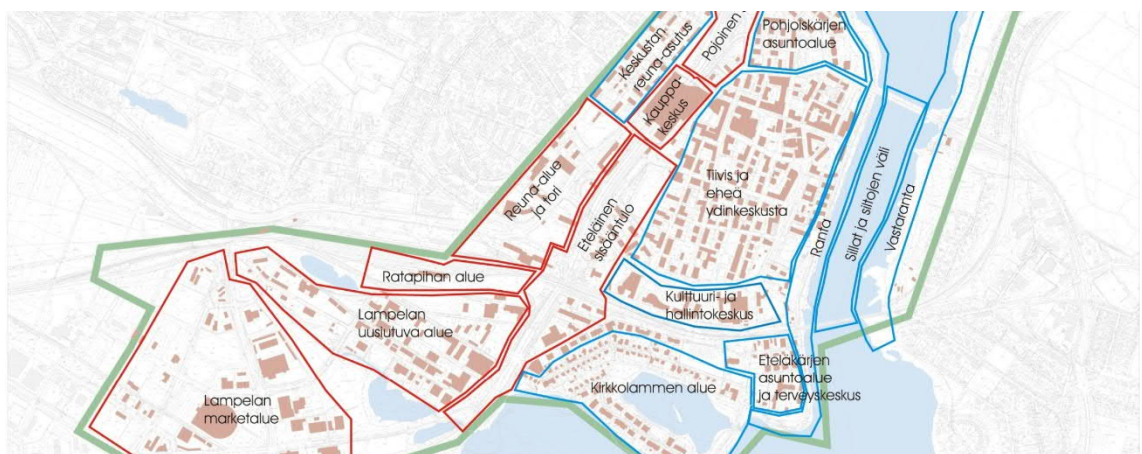
Kaupunkikuvan analysointi ei ole eksaktia tiedettä, eikä sen laatua voida objektiivisesti selvittää. Kaupunkikuva on kunkin yksilön oma visuaalinen havainto tai kokemus kaupunkiympäristöstä. Koska se on yksilön havainto, se on jokaisella erilainen ja vaihtelee myös havaintokerroittain. Se on riippuvainen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

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

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

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

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



Rovaniemen keskustan kaupunkikuvavyöhykkeet, kuvaote sivulta 2

Siniset alueet

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

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

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

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

Reuna-alue ja tori (ote, sivu 5)

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



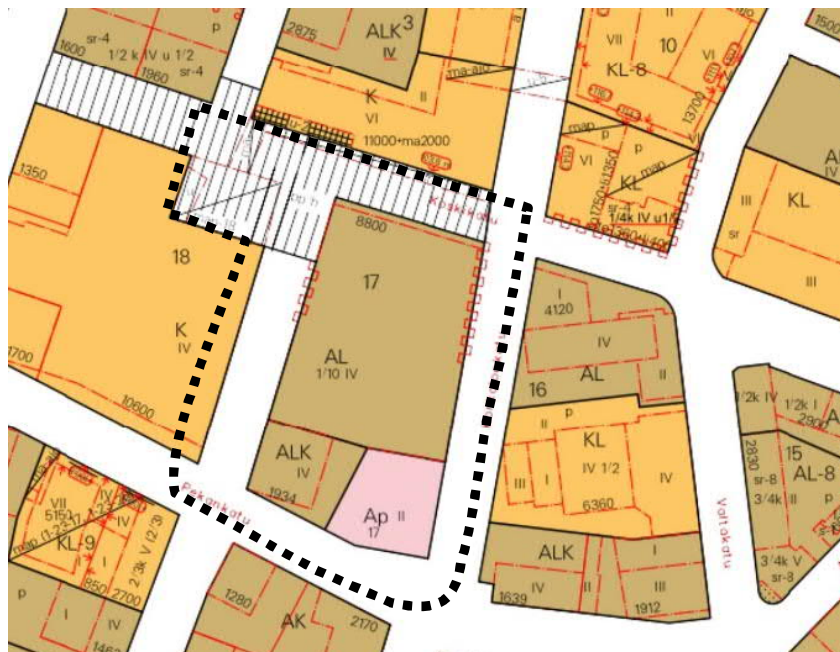
*” Kävelykeskusta on onnistunut ja kaupungin kiistaton keskipiste”
kuvaote osayleiskaavan selvityksen ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, liitteen sivulta 1*



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

Asemakaava

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



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Ei ole.

3.2.5 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Tekniset linjat

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4 Osalliset

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

4.5 Tunnistetut osalliset

Viranomaiset

Lapin Pelastuslaitos

Lautakunnat (elinvoima-, ympäristö- ja tekninen lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Kaupunginosayhdistys

Rovaniemen elävä Kaupunkikeskusta ry

Muut

Napapiirin Energia ja Vesi Oy

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Visit Rovaniemi

Alueen teleoperaattorit

muut asukkaat ja kaupunkilaiset

4.6 Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen

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

4.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

5 Asemakaavan tavoitteet

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

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

5.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

5.2 Korttelin ratkaisuvaihtoehtoja

Kaavamuutoksella ratkaistavat oleelliset asiat ovat:

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

Lapinmaan tilaohjelma on kaavan valmistelutyön edetessä muuttunut ja on kaavan ehdotusvaiheessa löytänyt yhdistelmän vähittäiskaupan ja hotellipuolen toimintoja. Pysäköintiratkaisu on kehittynyt resurssitehokkaampaan suuntaan. Asunto Oy Rova-Pekan kaavamuutoshakemuksessa (2015) tavoitteena oli mahdollistaa yhden puurakenteisen lisäkerroksen rakentaminen siten, että uusi rakennusoikeus käytettäisiin pienten asuntojen rakentamiseen. Kaavamuutostyön edetessä Asunto Oy Rova-Pekka on alkanut tavoittelemaan merkittävää

rakennusoikeuden lisäämistä, siten että määrä nousisi nykyisestä noin 2000 kem:stä (kerrosneliömetristä) yli 7000 kem:n.

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

Tutkitaan alueen soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja niiden yhdistelmiin (esim. AK, KL-, K-, KM- alaindekseineen). Tutkitaan erilaisten rakennusoikeusmäärien (tehokkuus, ek = korttelitehokkuus eli rakennusalan suhde korttelin pinta-alaan) ja kerroslukujen vaikutuksia kaupunkikuvaan. Lisäksi tarkastellaan eri käyttötarkoitussyhdistelmien vaikutuksia pysäköintipaikkatarpeeseen (1/50 – 1/100 ap/k-m²) ja toteuttamisen mahdollistavia pysäköintiratkaisuja.

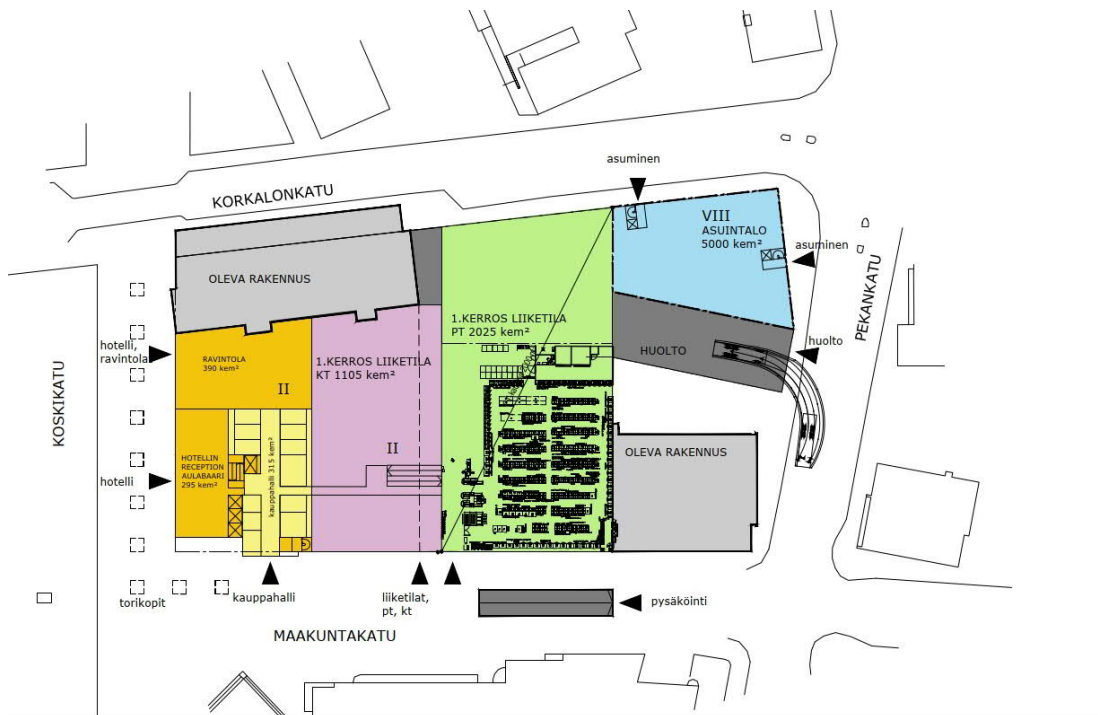
0: Asemakaavaa ei muuteta

1-vaihtoehto, kerrosluku II-XII

2-vaihtoehto, kerrosluku II-XVI

3-vaihtoehto, kerrosluku II-XXIV

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



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

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



A, kuva A2. Lapinmaa luonnos 21.1.2019, havainnekuva lännestä



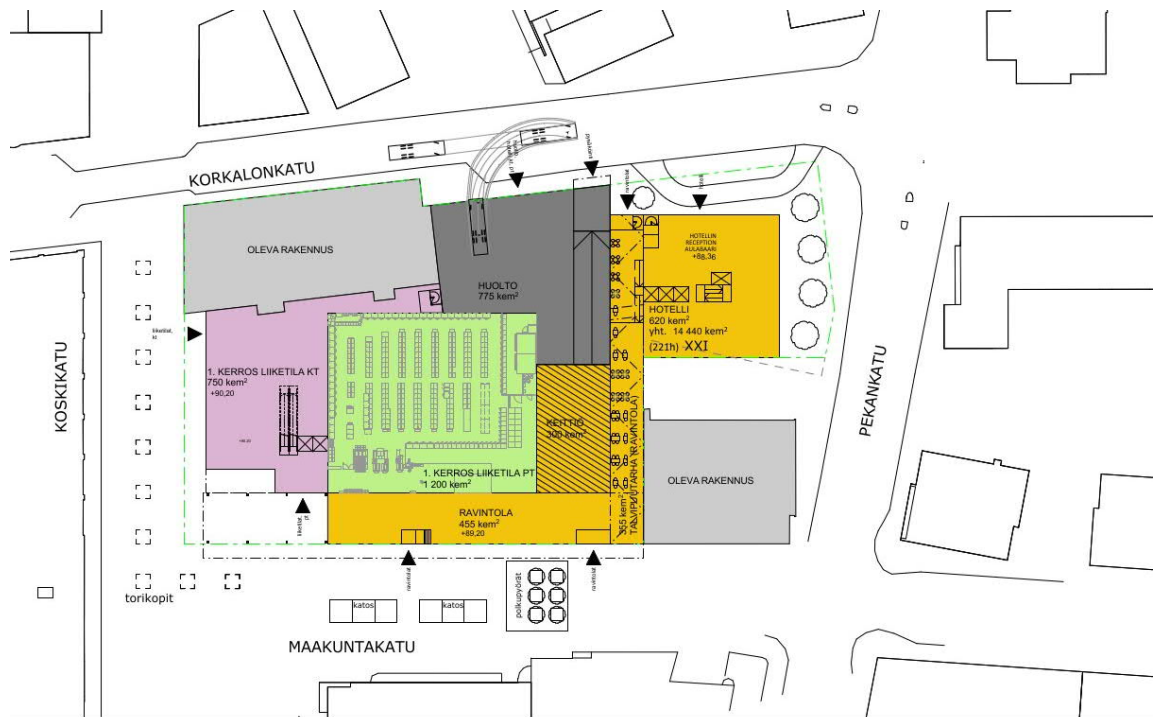
A, kuva A3. kaavoituksen laatima silhuettikuva lounaasta (Lapinmaa luonnos 21.1.2019, XXI)



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



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



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

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



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



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

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

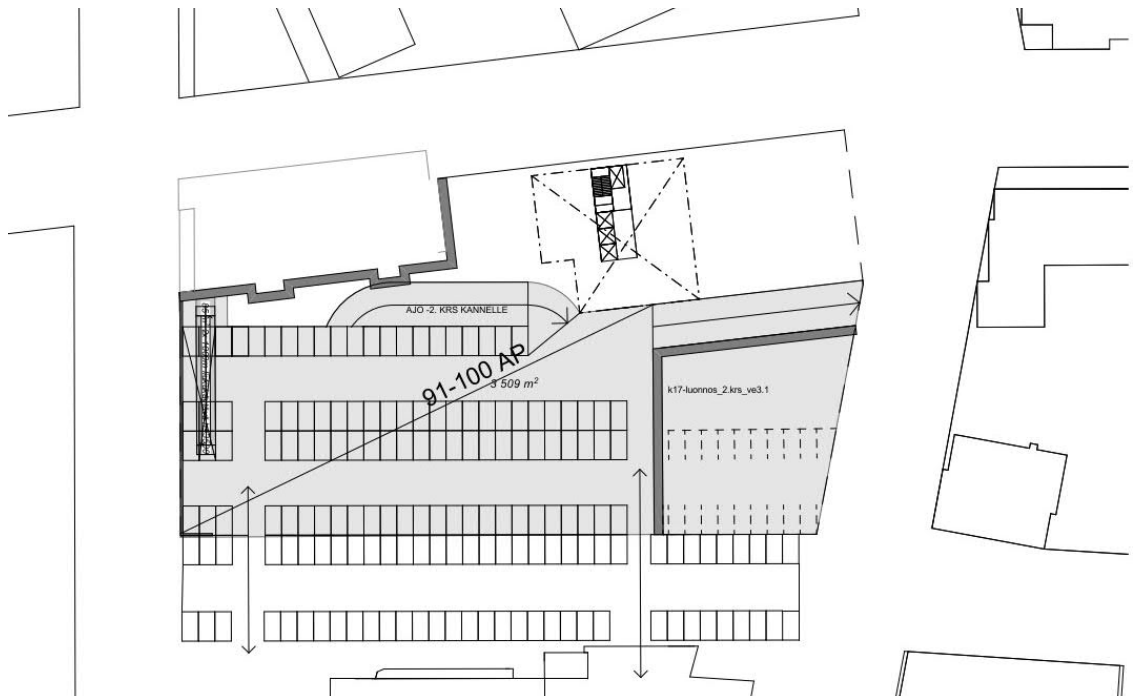


Lapinmaa
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Beta | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri toimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

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



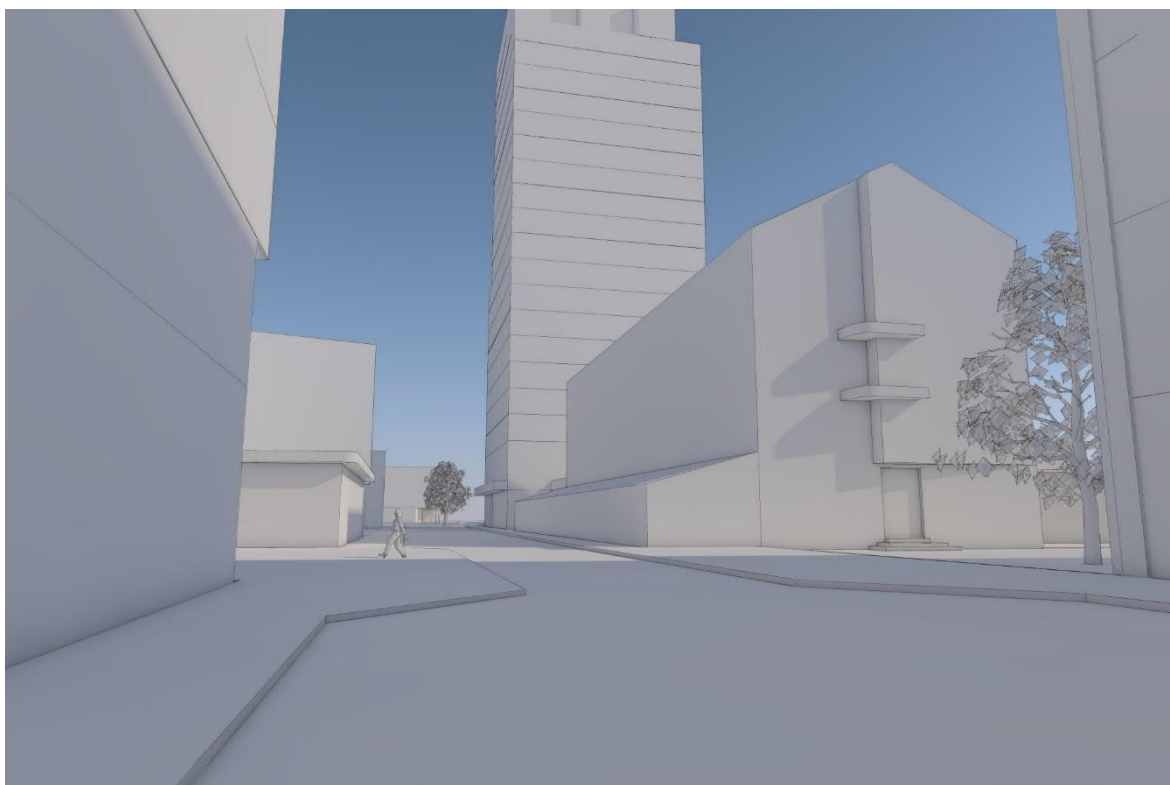
E, kuva E1. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa hotellin (oranssi väri) torniosa on sijoitettu Korkalonkadun varrelle ja Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (756 m²) hotellin patioalueeksi. Päivittäistavarakauppa (pt/vihreä) sijaitsee Lordiaukion puolella. Aukion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



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



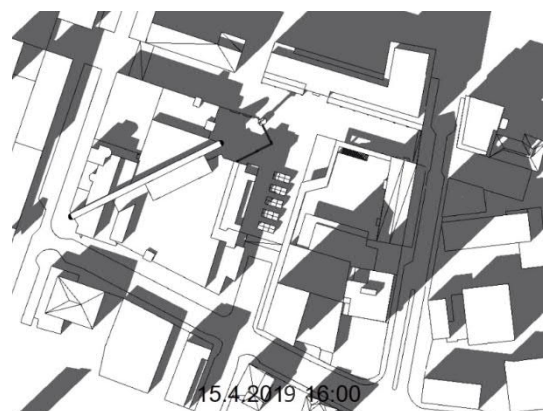
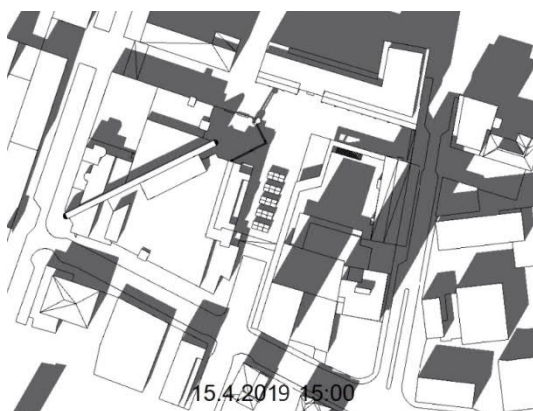
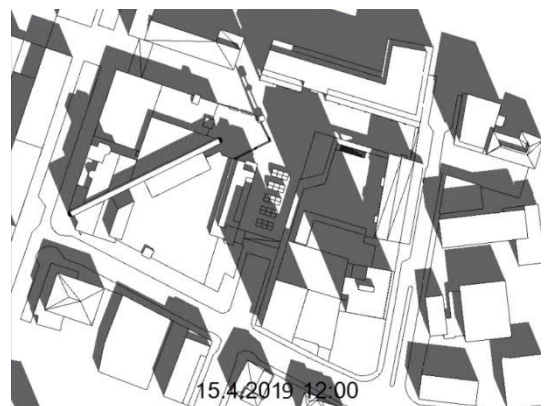
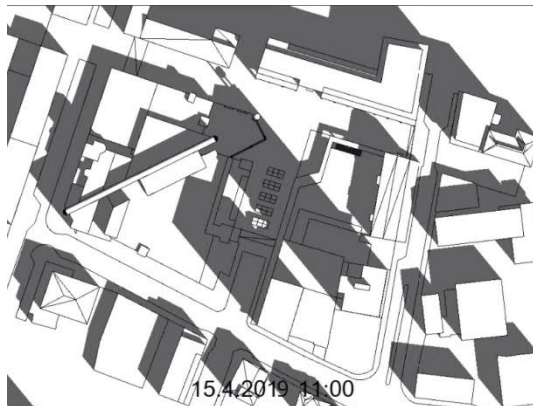
E, kuva E3. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva luoteesta Lordinaukiolle. Maakuntakadulla Sampokeskuksen itäreunalla tori-
myyntipaikkoja (kuvassa valkeat harjakattoiset kojut)



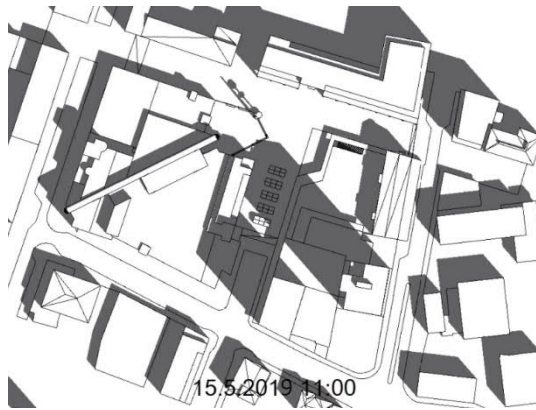
E, kuva E4. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Korkalonkatua etelään, etualalla KOy Lapinmaa



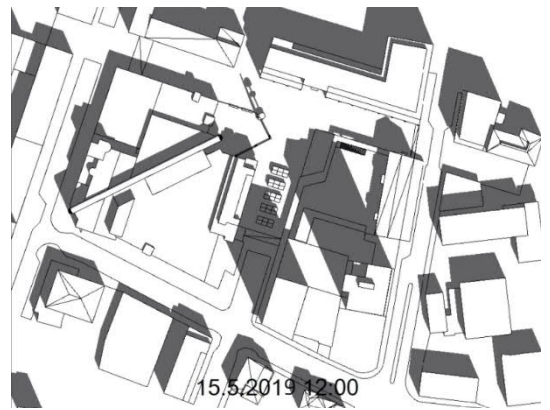
E, kuva E5. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Lordin aukio kohti itää ja Kemijokea



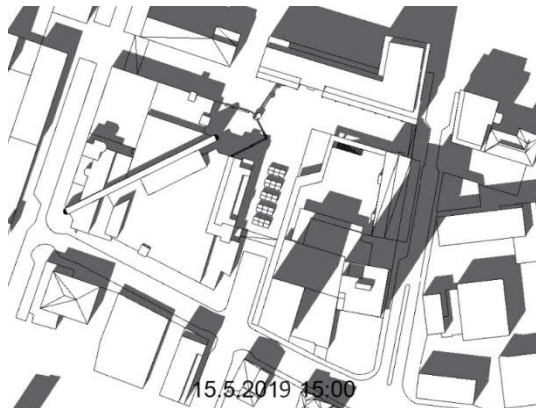
E, kuvakooste i. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka)
ote huhtikuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alarivi 15/16 (UTC +2h)



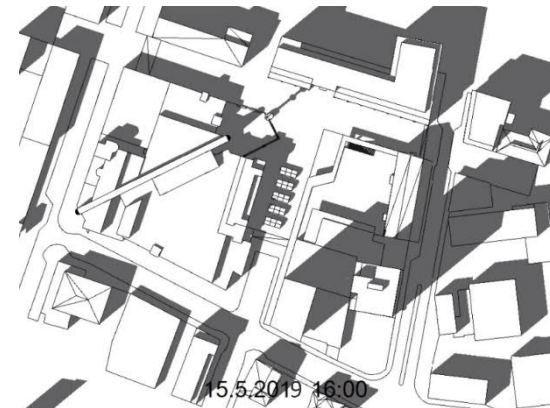
15.5.2019 11:00



15.5.2019 12:00

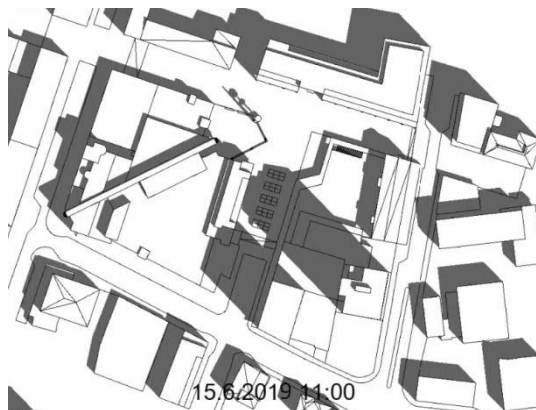


15.5.2019 15:00

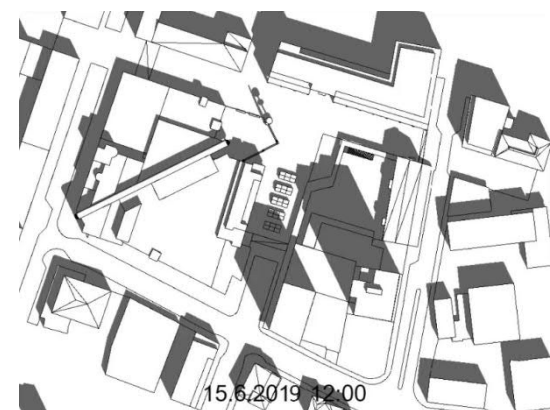


15.5.2019 16:00

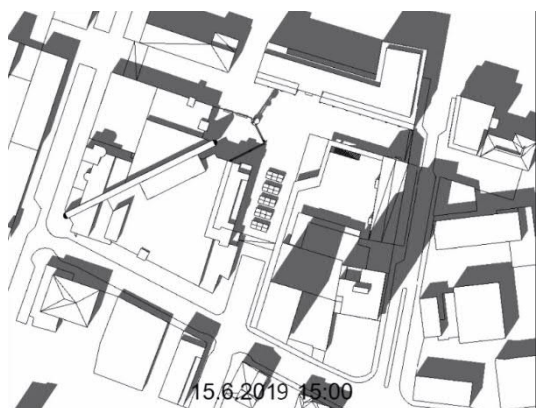
E, kuvakooste ii. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote toukokuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)



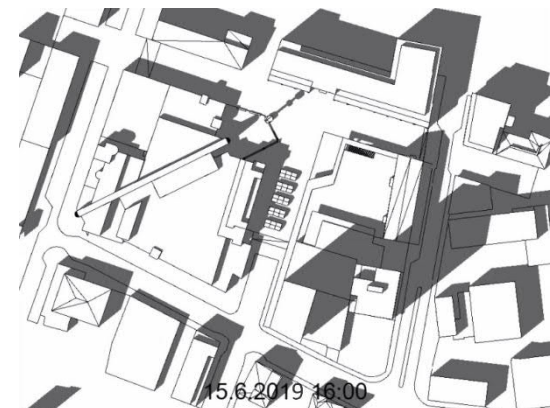
15.6.2019 11:00



15.6.2019 12:00

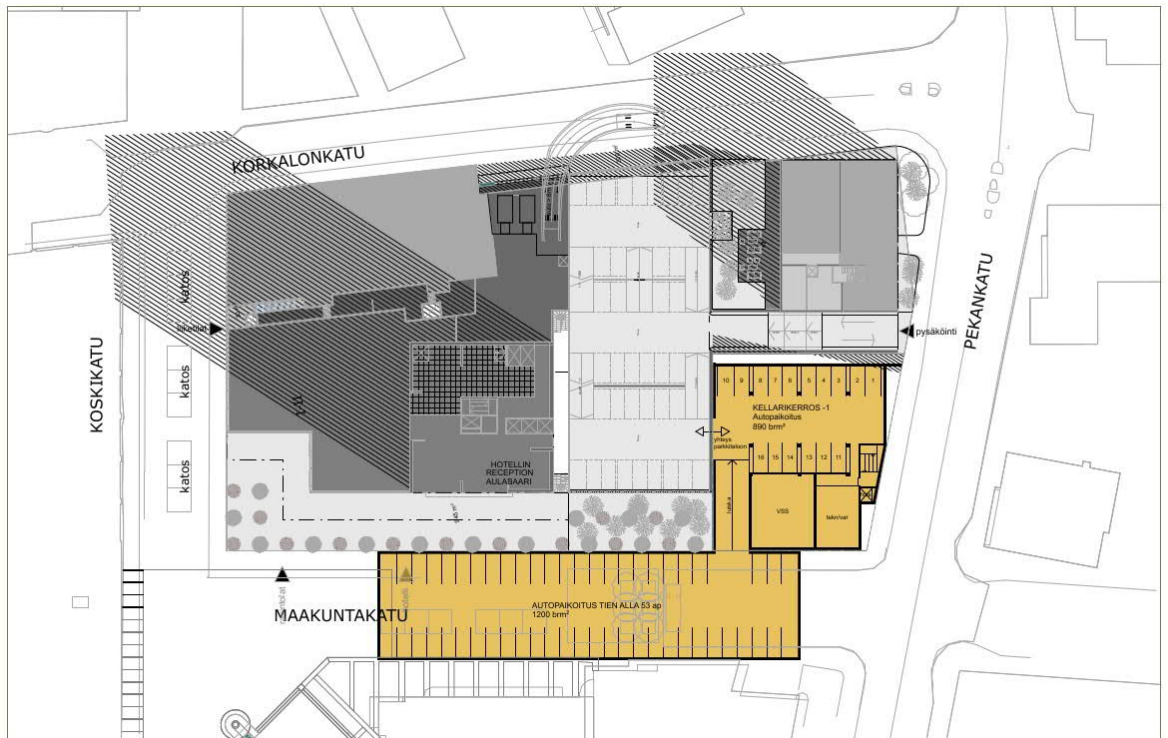


15.6.2019 15:00



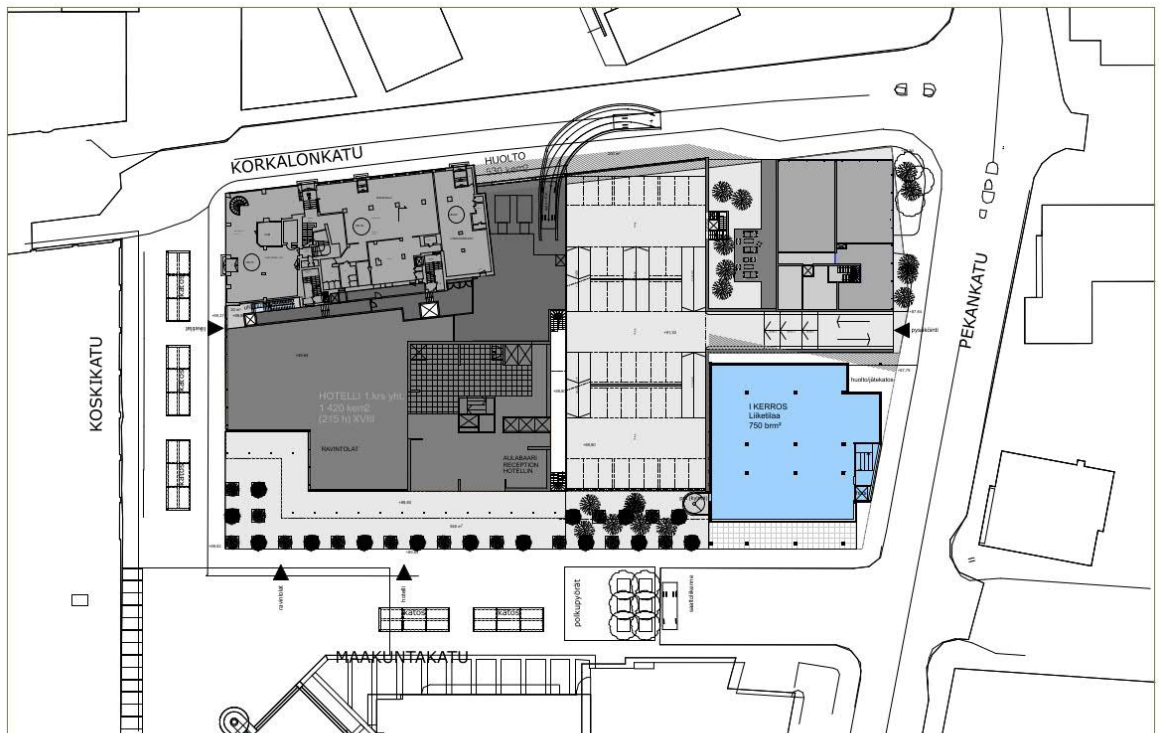
15.6.2019 16:00

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



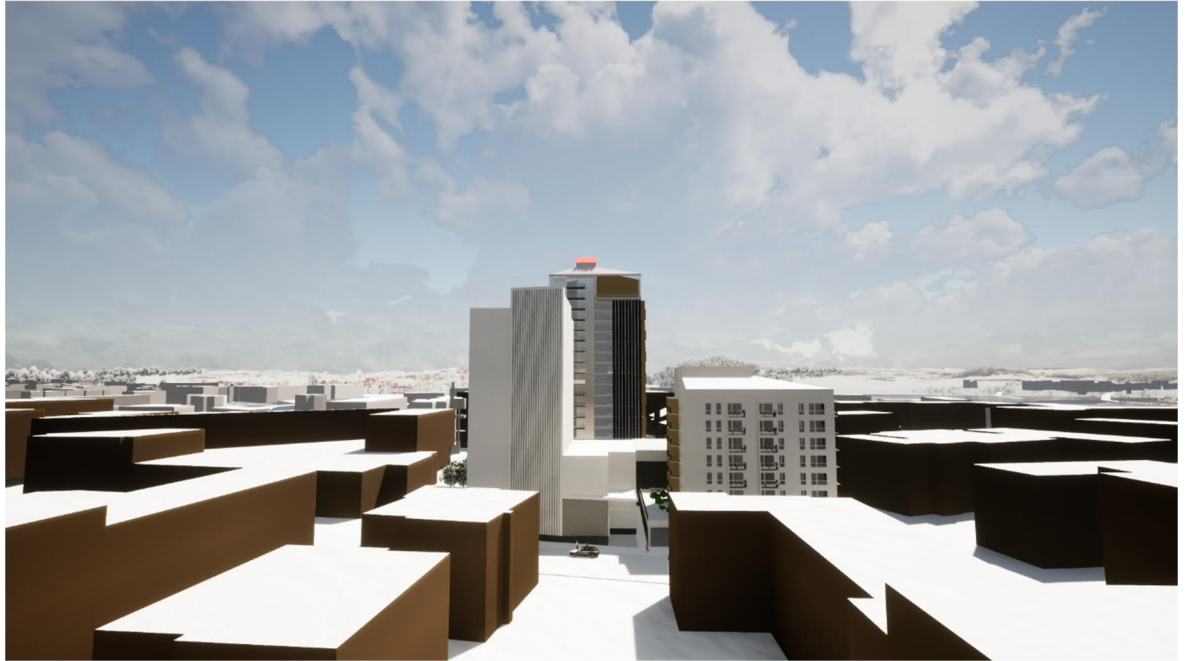
VE 1 As. Oy Rova-Pekka
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500
31.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

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



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

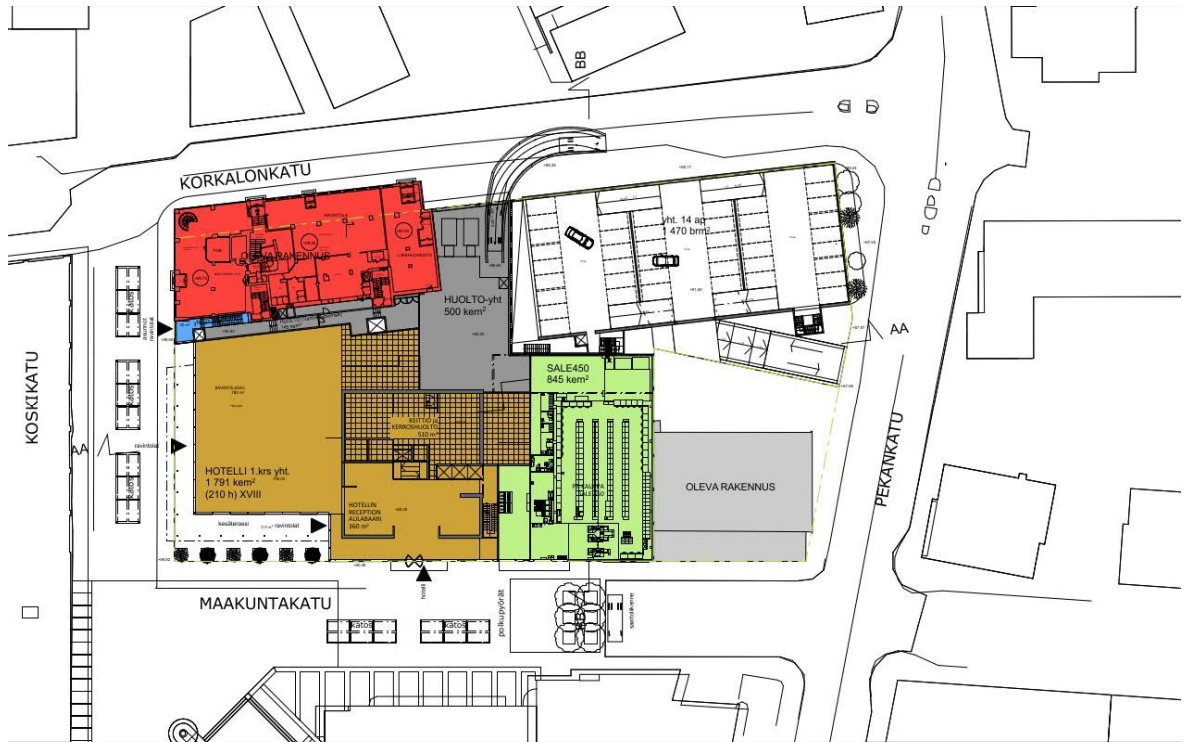
F, kuva F2. Asemakaavaluonnoksen 28.6.2022 perusteena As Oy Rova-Pekan osalta oleva viitesuunnitelma (31.3.2022, XIV kerosta) liitettynä Arina-Lapinmaan suunnitelmiin pvm 16.11.2021, 1 krs. / maantaso, jossa Pekankadun ja Korkalonkadun kulmassa VIII kerroksinen asuinrakennus ja Lordiaukion laajennus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



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



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

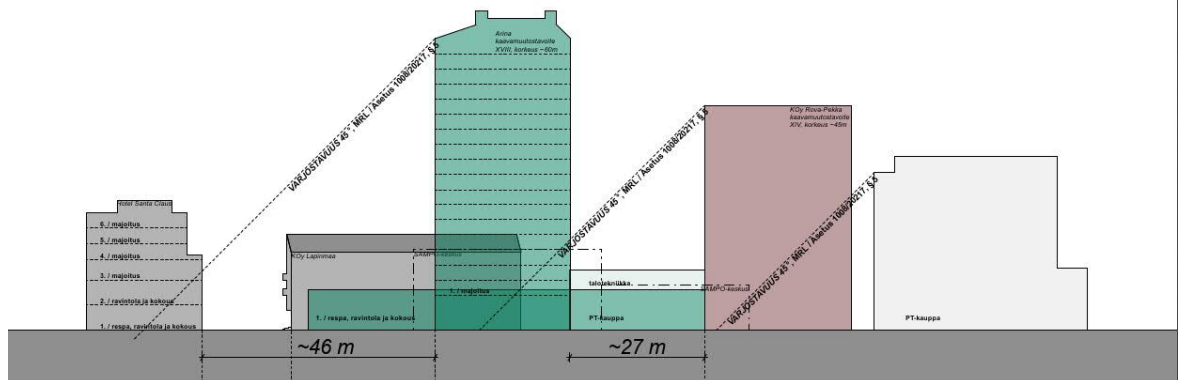


Lapinmaa
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | 1:500 A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuutoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

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

Varjostavuus, tutkielma B
Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

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



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



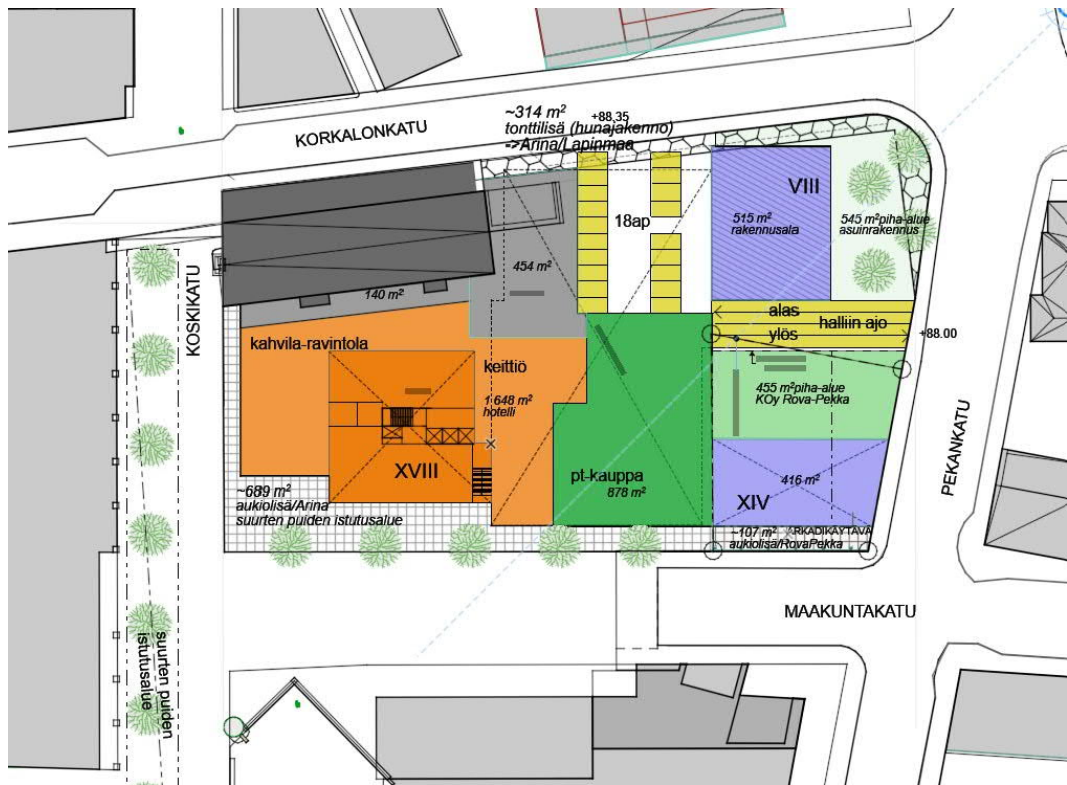
Lapinmaa
 Ilmakuva koillisesta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450

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

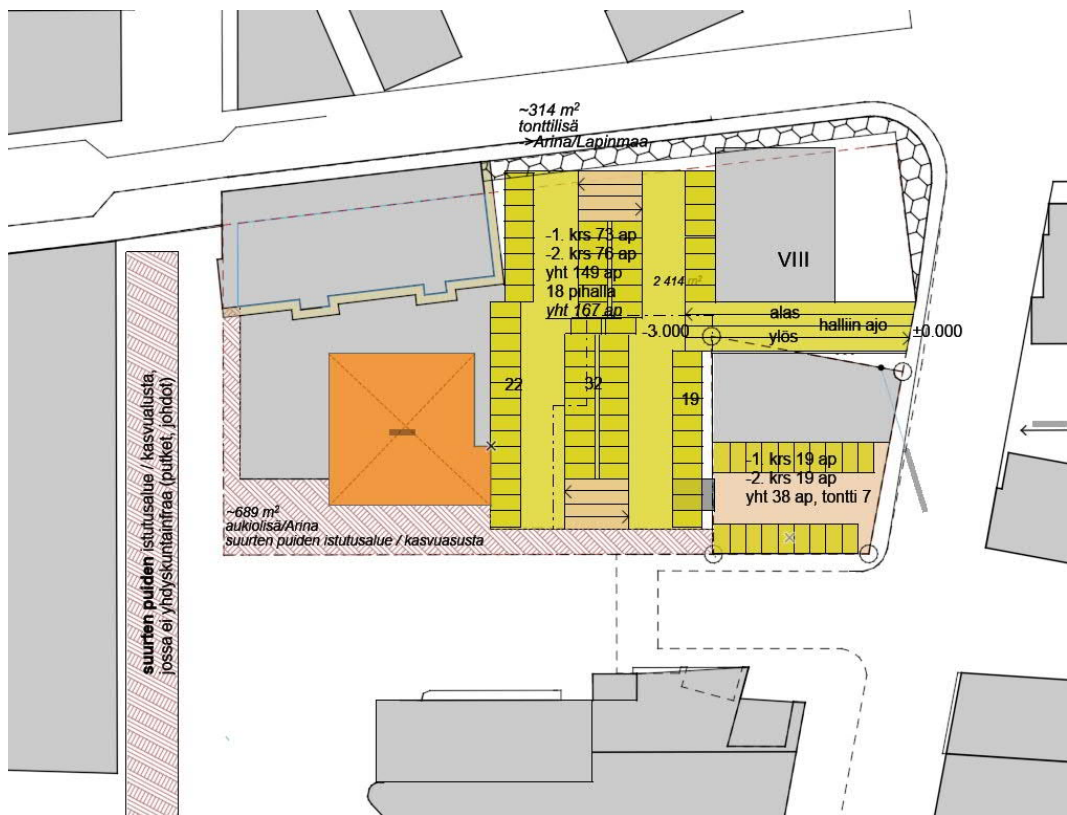


Lapinmaa
 Näkymä kaakosta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450

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

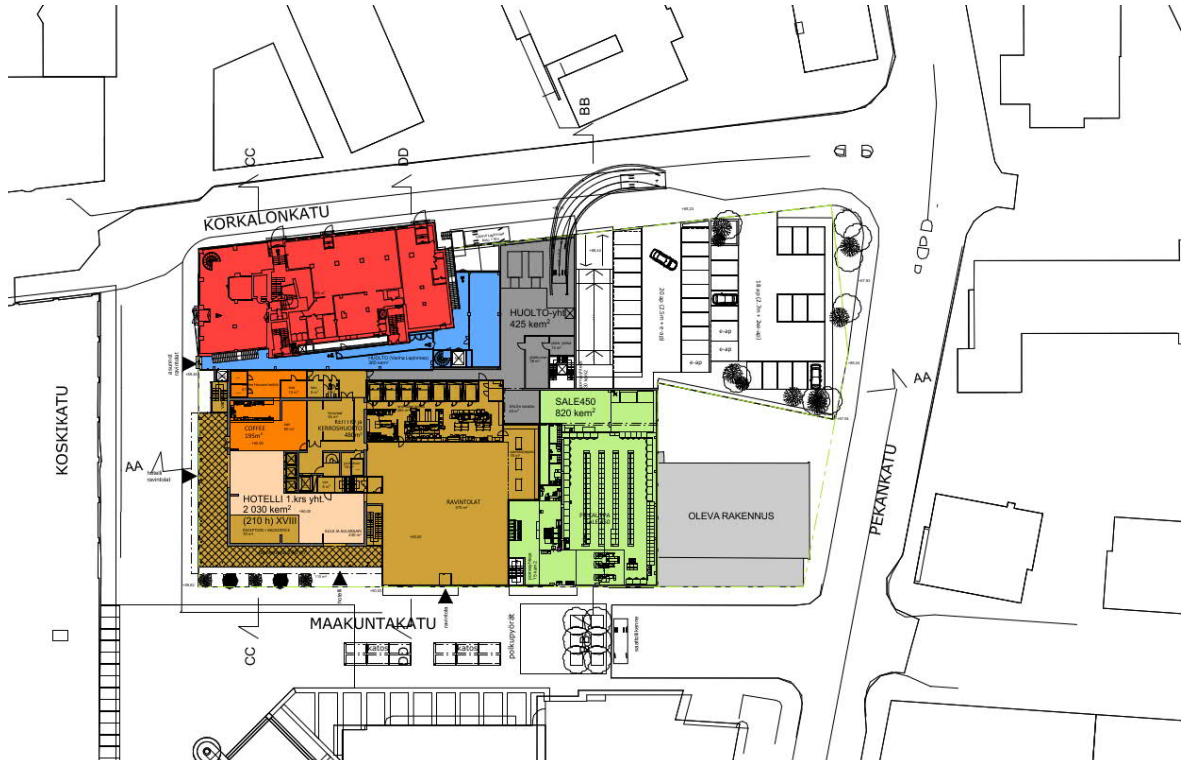


H, kuva H1. Maantasokerros Kaavoituksen laatima tutkielma kevät 2023 (XVIII kerrosta). Hotellin (oranssi väri) torniosan etäisyys Hotelli Santa Clausista 35 metriä. Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (~500 m²) asuinrakennuksen (VIII) piha-alueeksi. Aukion lisäpinta-ala noin 650 m². Maakunta-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



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

Kaavaluonnoskartan 5.7.2023 mukaiset viitesuunnitelmat (I. ja J.)

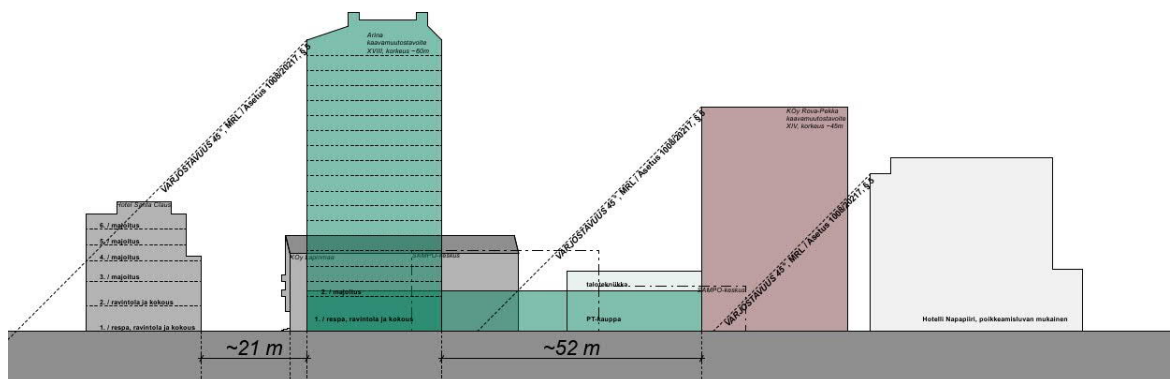


Lapinmaa
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - lyhyt 2023 | 1:500 A3 | 20.6.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

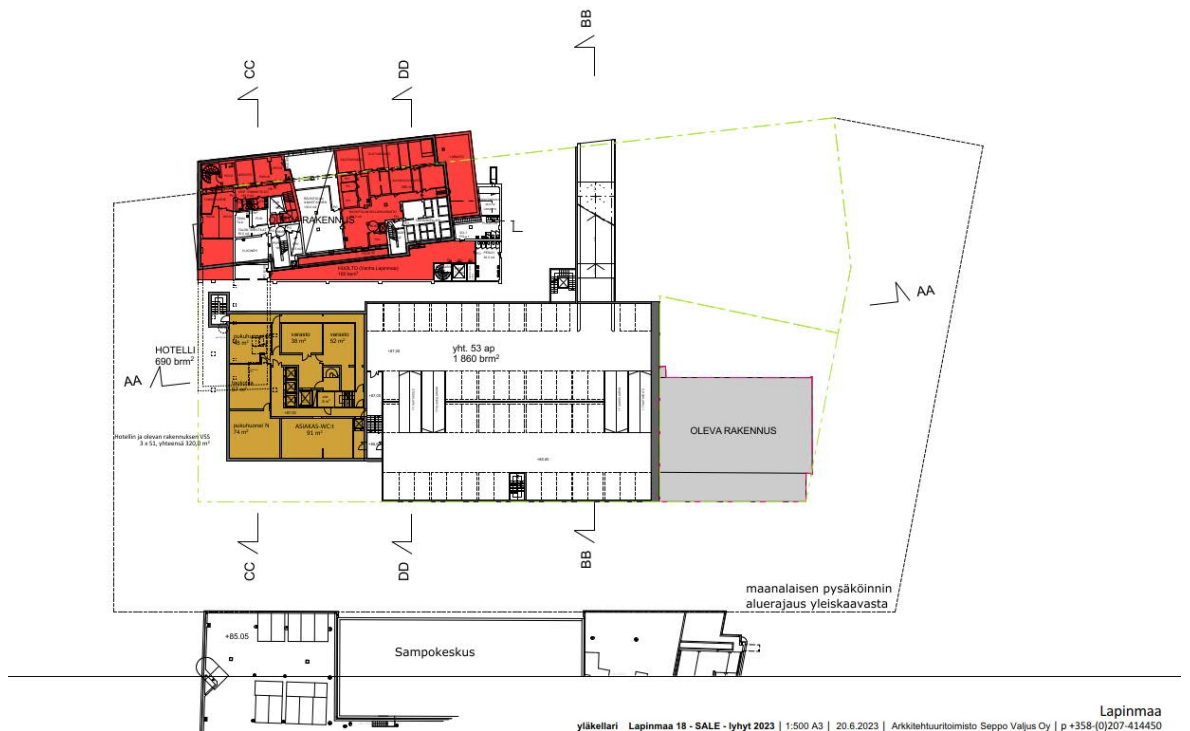
I. kuva I1. Lapinmaa, viitesuunnitelman 20.6.2023 maantasokerros, kaavakartta 5.7.2023

Varjostavuus, tutkielma A Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

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



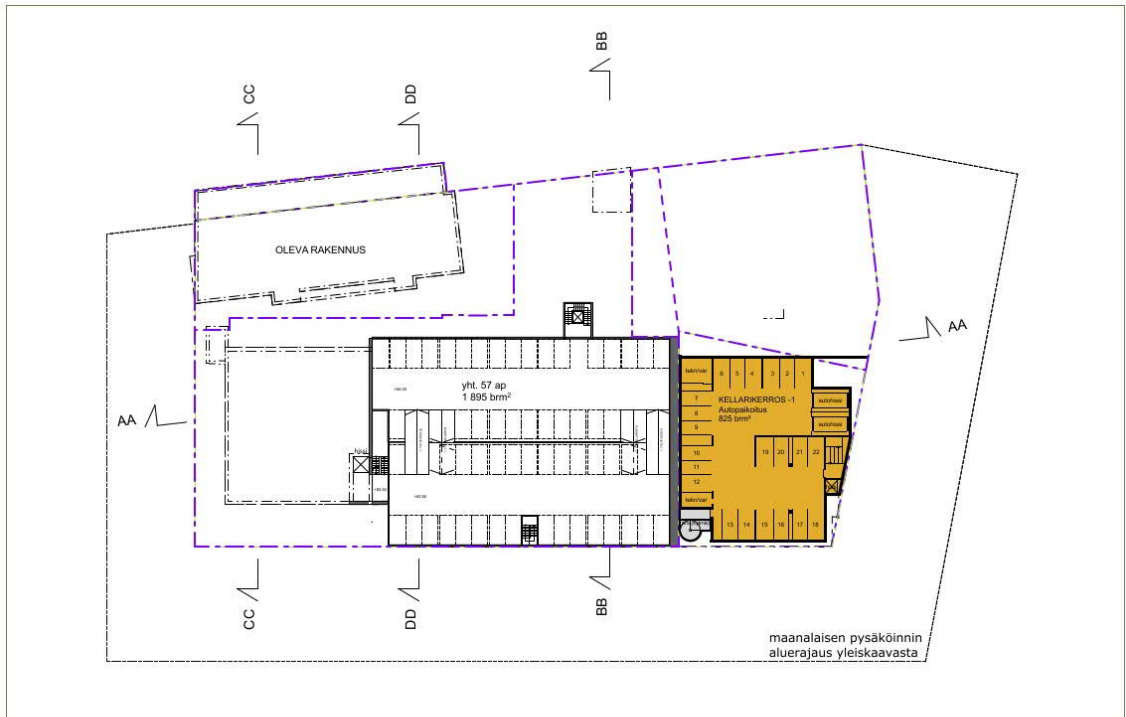
I. kuva I2. Varjostavuus Lapinmaan viitesuunnitelman 20.6.2023 ja kaavaluonnoksen 5.7.2023 mukaisesti. etäisyydet: hotelli Santa Claus-Arinen tornihotelli ~21 m ja Arinan tornihotelli-Rova-Pekka ~52 m



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

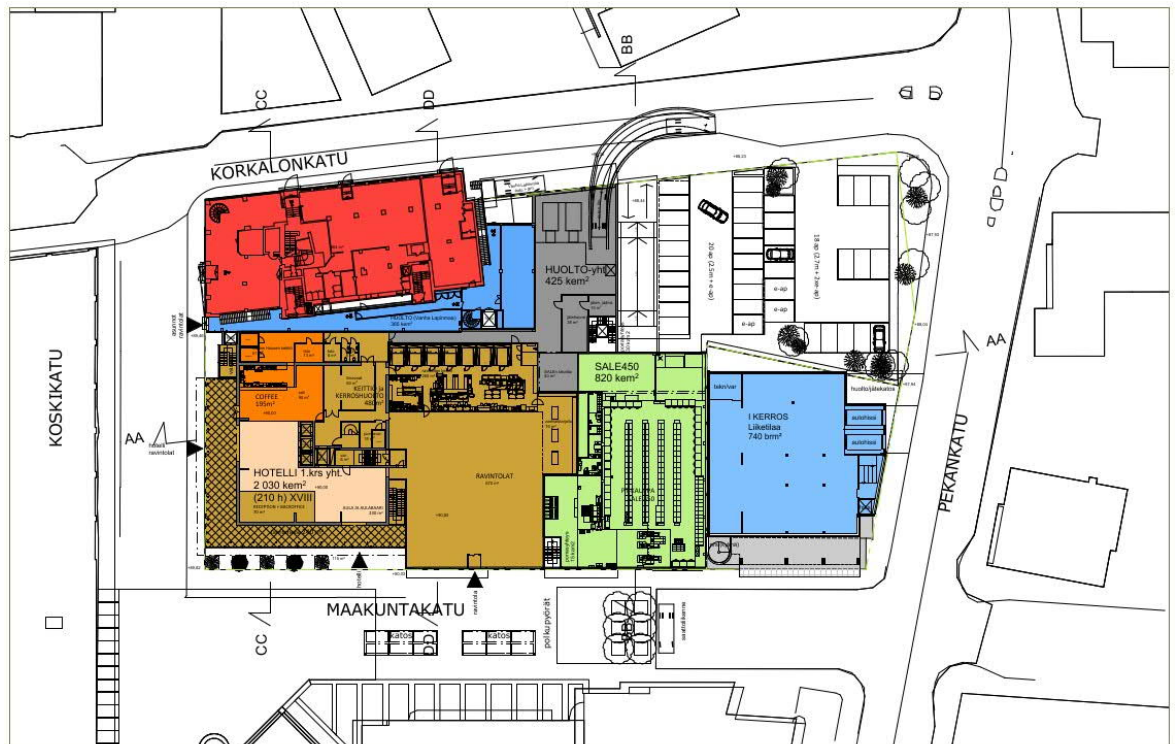


I. kuva I4. Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu-20230717), näkymä Lordin aukiolle kohti Kemijokea. Julkisivujen pinnanjako (ikkuna-aukut, umpipinnat), materiaalivalinnat, väritys ja valaistusratkaisut muokkaavat kaupunkikuvaa. Kaupunkitila on rakennusten välistä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



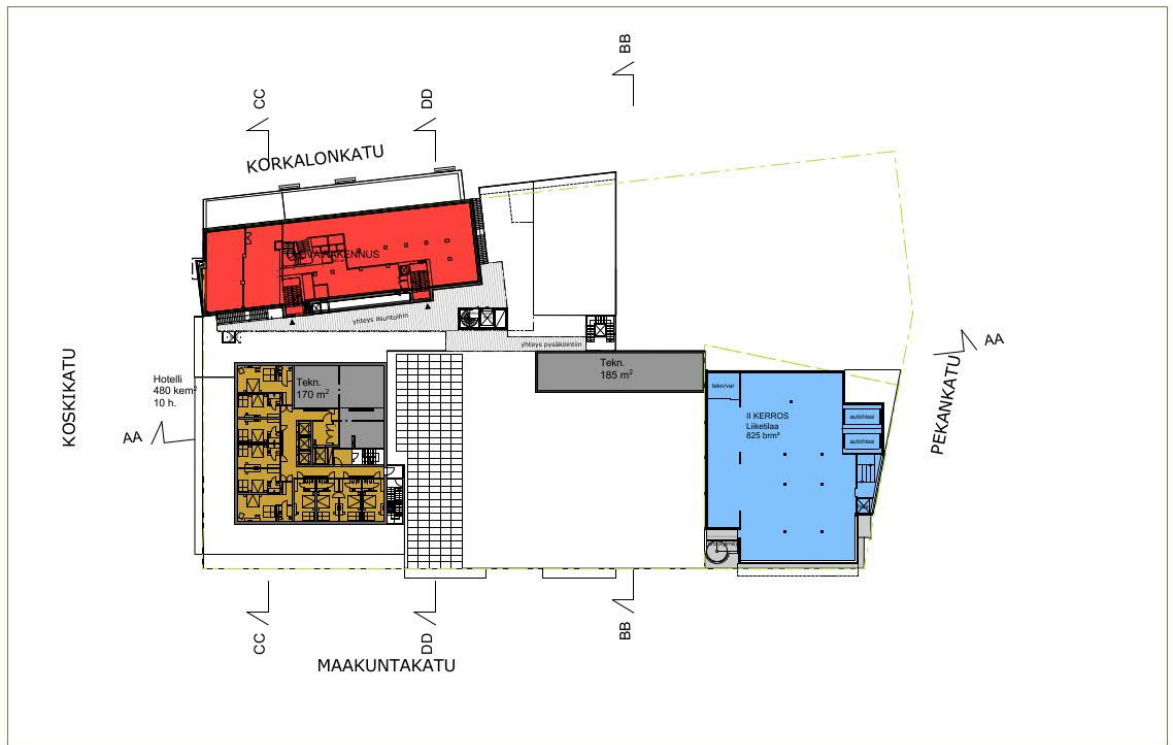
As. Oy Rova-Pekka
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuri- ja suunnittelu ARKTES Oy

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



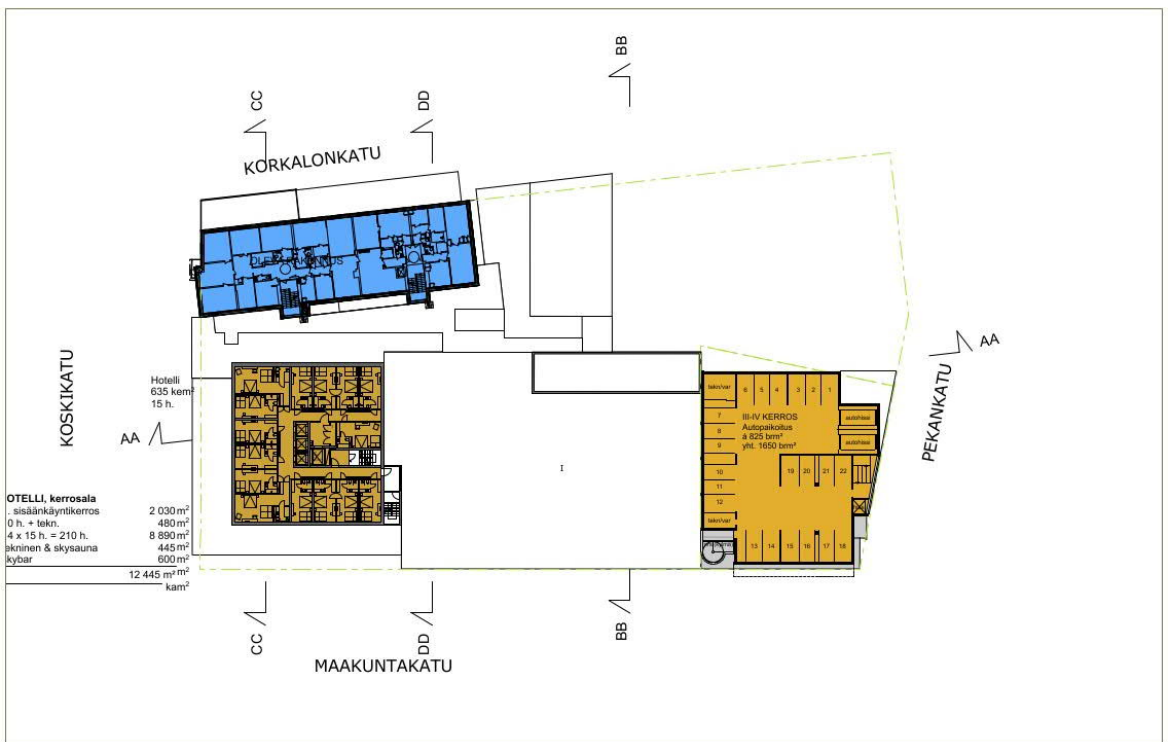
As. Oy Rova-Pekka
I KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuri- ja suunnittelu ARKTES Oy

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



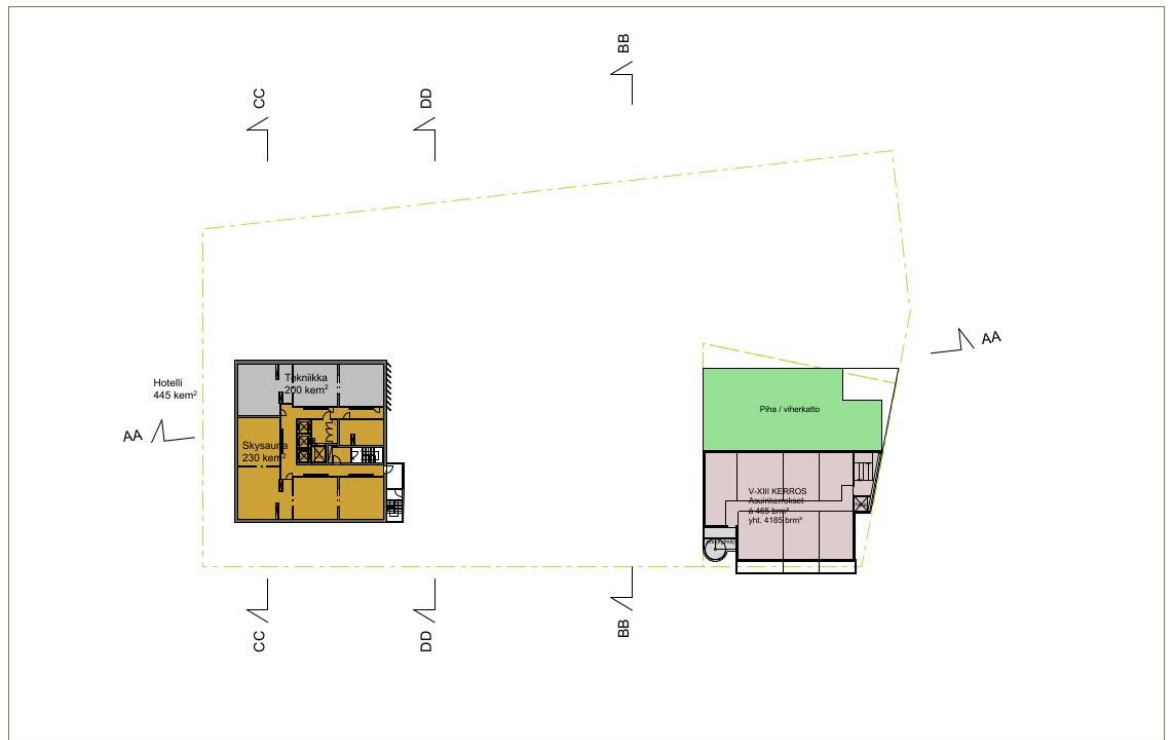
As. Oy Rova-Pekka
II KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuutoimisto ARKTES Oy

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



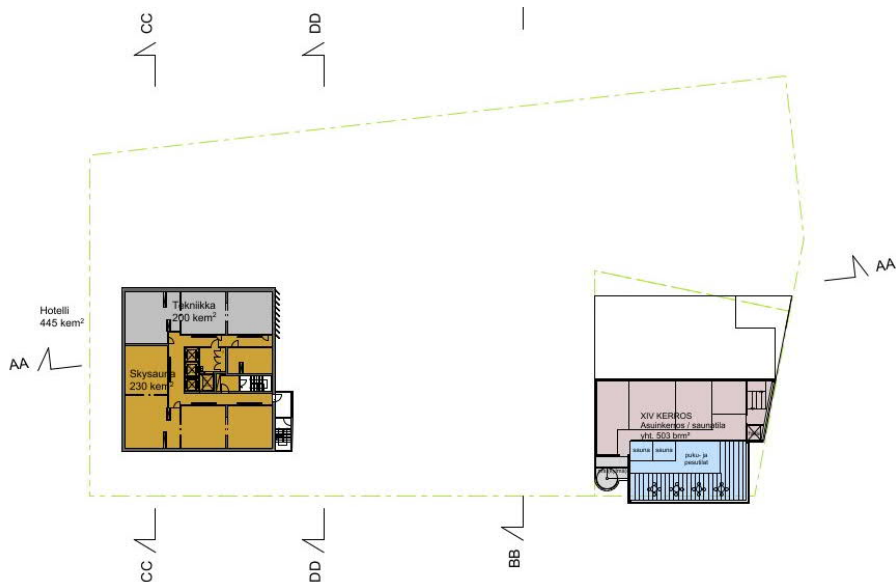
As. Oy Rova-Pekka
III-IV KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuutoimisto ARKTES Oy

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



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

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



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

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



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



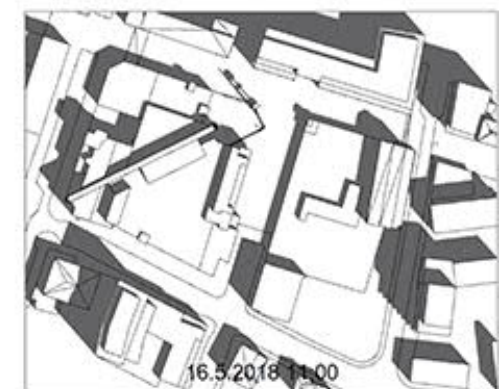
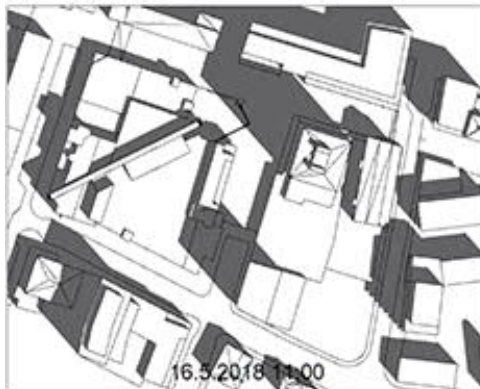
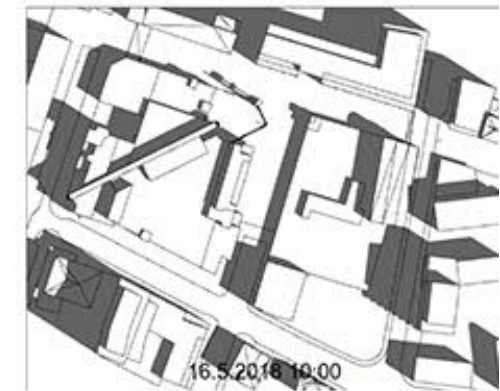
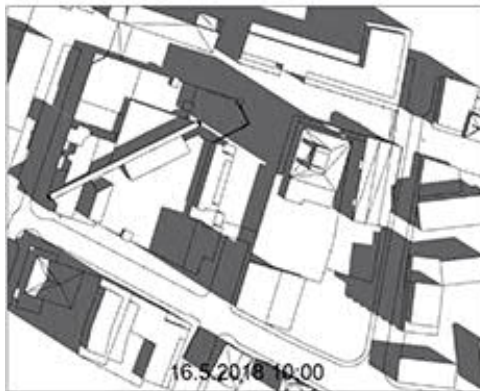
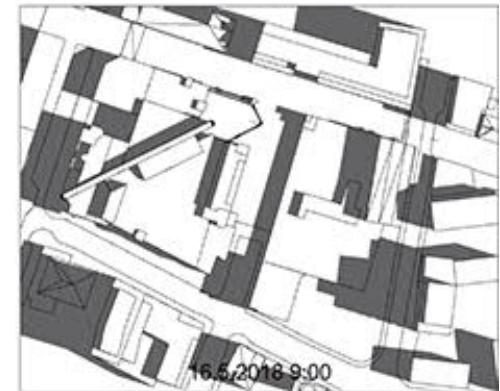
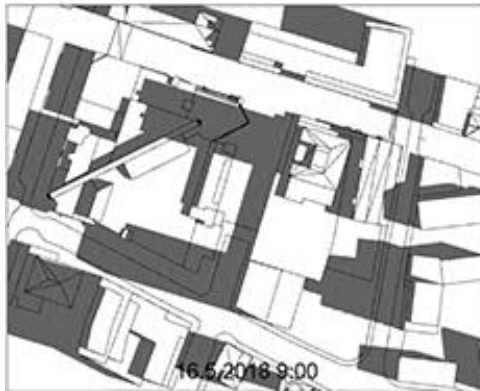
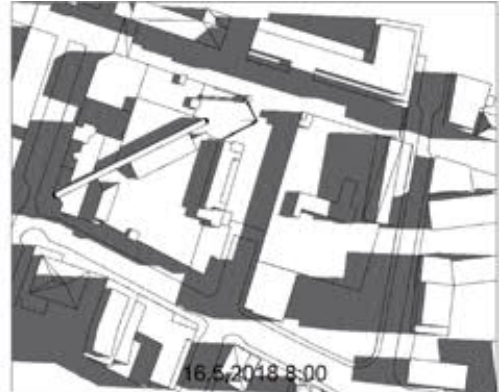
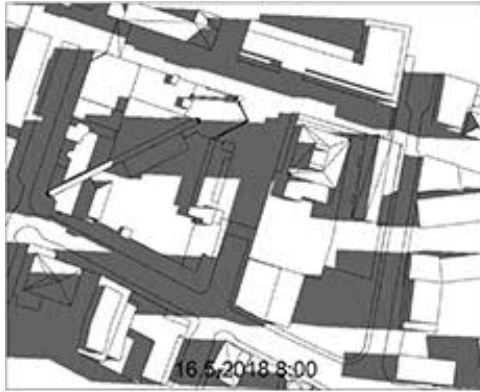
J. kuva J8. Pekankatua kohti itää
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.



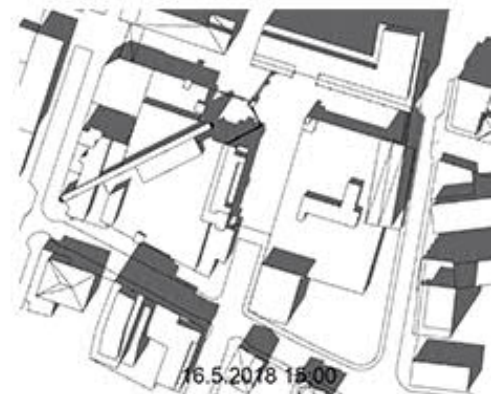
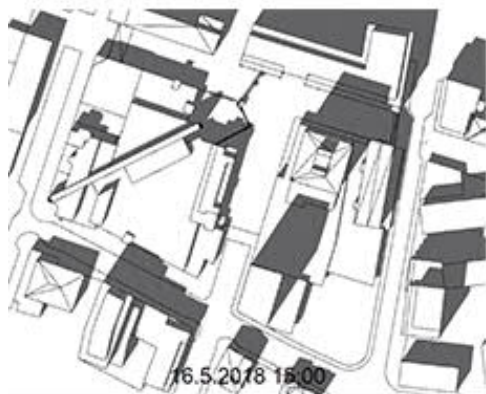
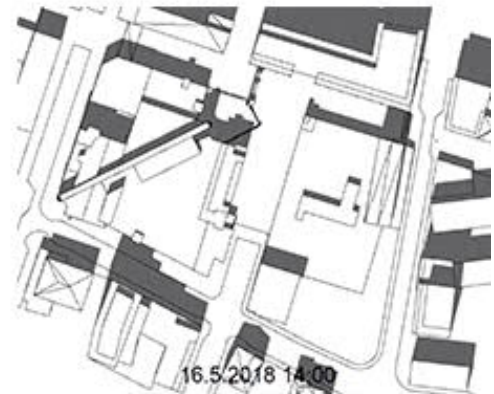
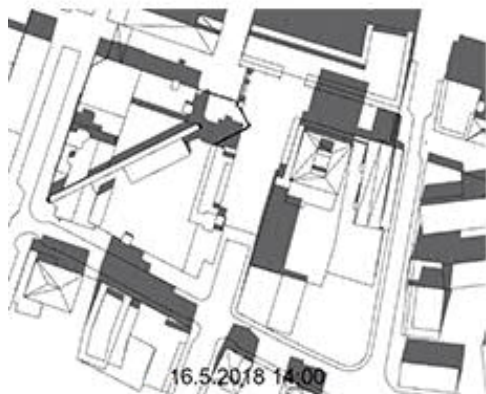
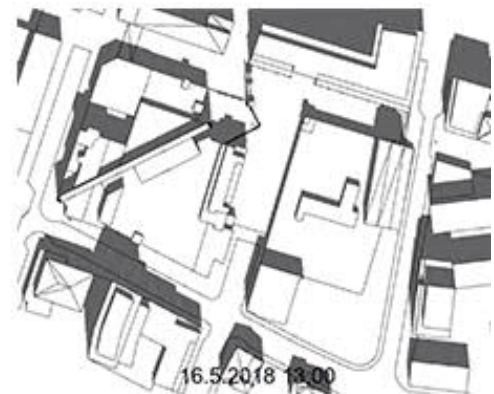
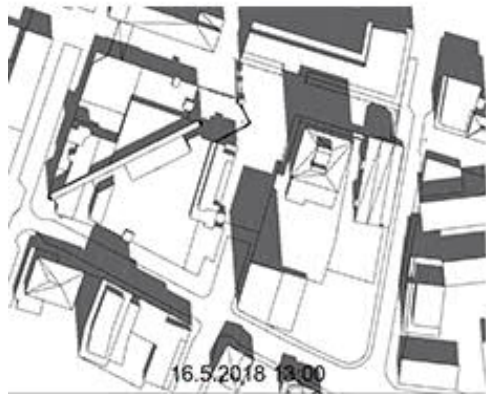
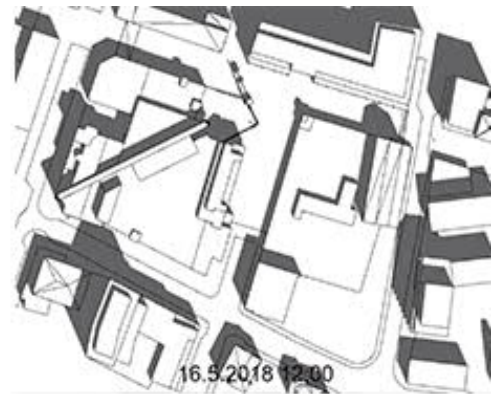
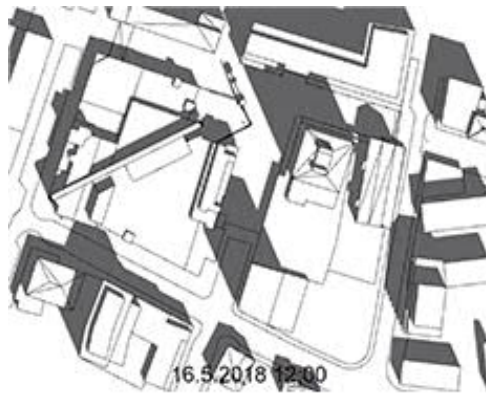
J. kuva J9. Maakuntakatu kohti Lordin aukiota
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.

5.3

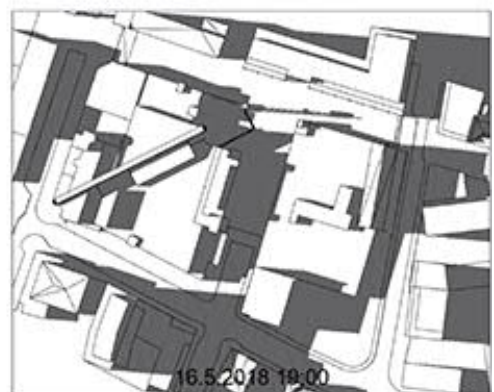
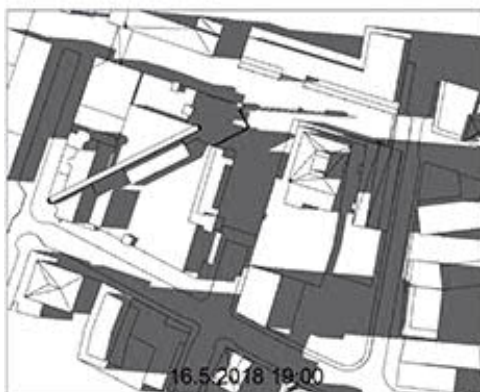
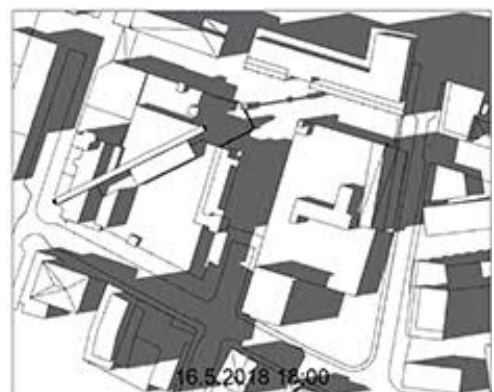
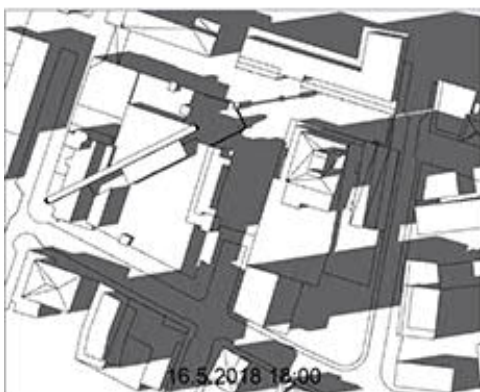
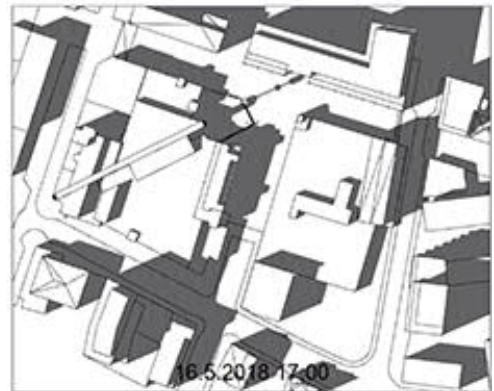
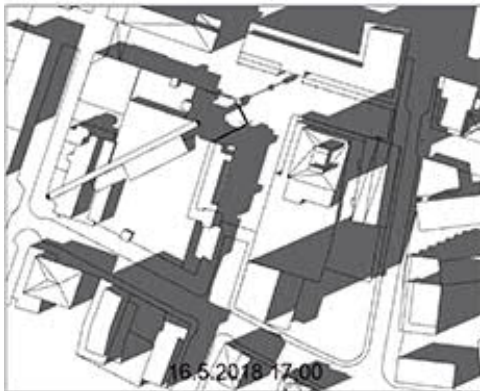
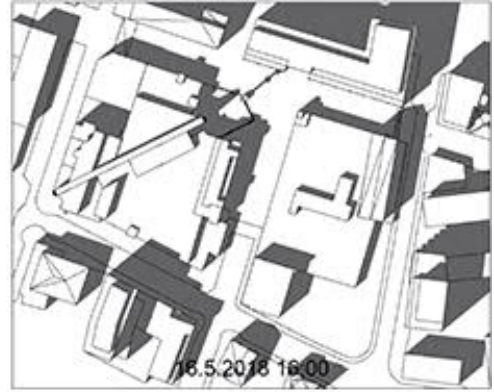
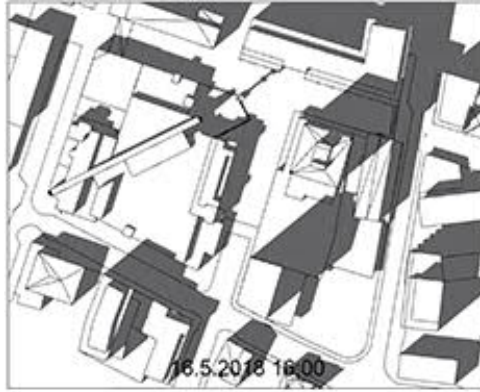
Luonnosvaiheen varjostusanalyysi



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



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



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

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

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

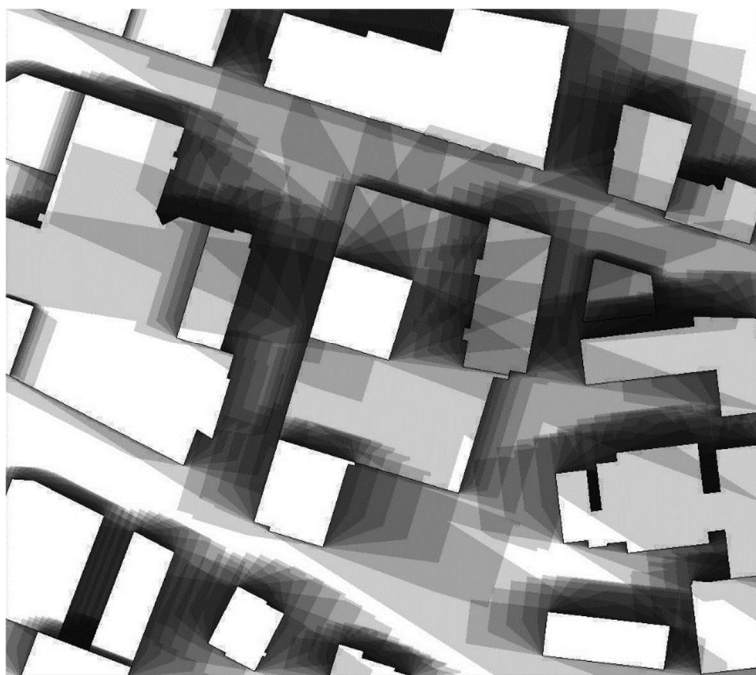
Suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla itä-länsisuuntaisen Koskikadun katualueella aamusta klo 9.00 iltaan klo 20.30 saakka.

Lordin aukion varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 6.00-12.30.

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

Korkalonkadun katualueella varjoisuus kasvaa iltapäivisin klo 15.30-20.30 välillä.

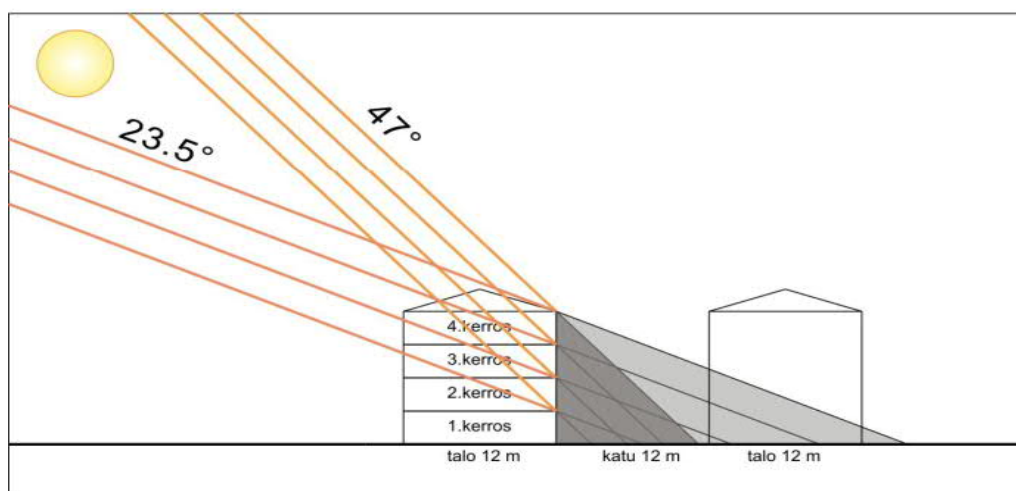
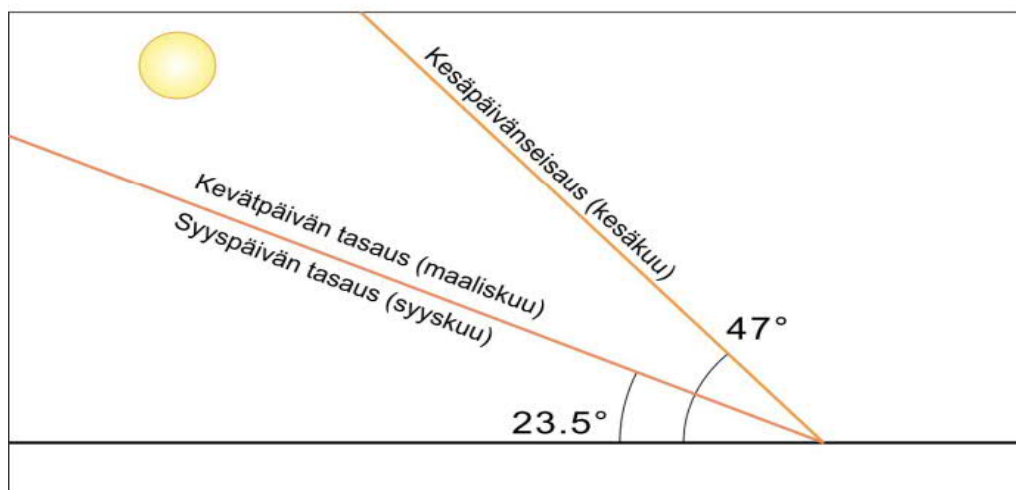
Pekankadun katualueella varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 7.00-9.30 välillä.



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

Auringon kulkureitti napapiirillä

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



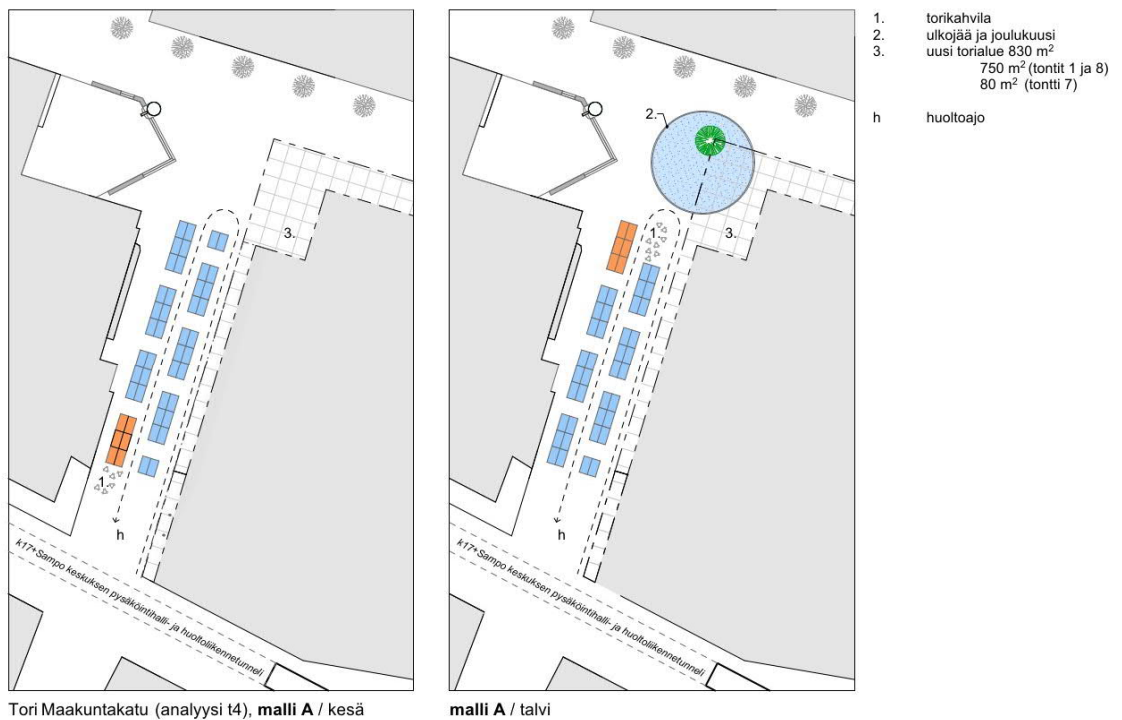
Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

5.4 Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi

Kaavoituksen kanta on, että keskustan yleiskaavassa 2015 Lordin aukion laajennukselle osoitettu 1300 m²:n tila saattaa olla ylimitoitettu vaade seuraavin perusteluin:

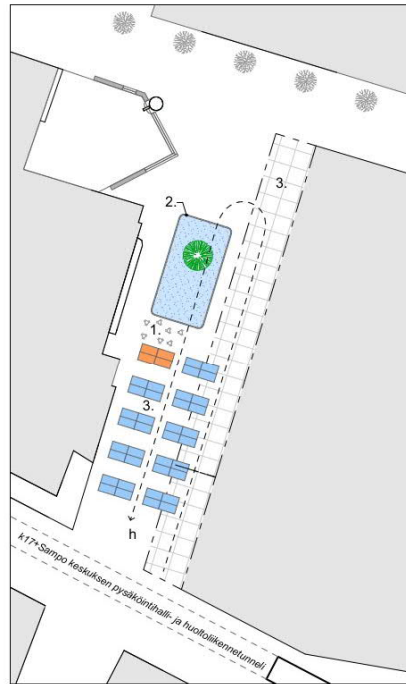
- i. toritoimintojen tuominen kävelykadulle ei ole mahdollista, sillä alueelle ei ole järjestettävissä turvallista huoltoliikennettä
- ii. alueen pinta-ala ei missään tapauksessa riittäisi sekä kahviloiden teras-
sitarpeille, talvitoiminnoille (lumenkasaus, liukumäet jne.) että toritoimin-
noille
- iii.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

Lordiaukion käytettävyyttä parantaisi merkittävästi sen laajentaminen noin 600 m²:llä.



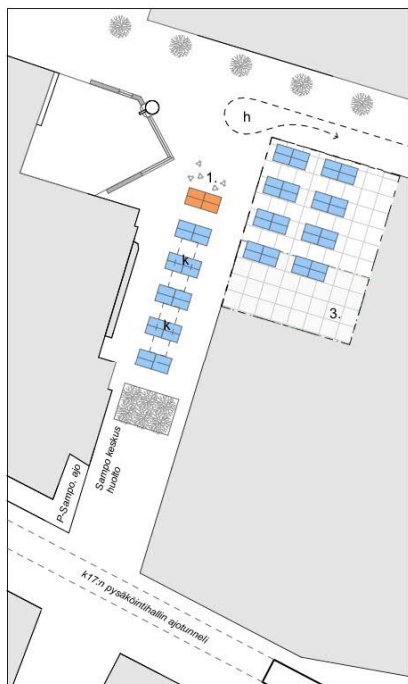


Tori Maakuntakatu (analyysi t3), malli B / kesä

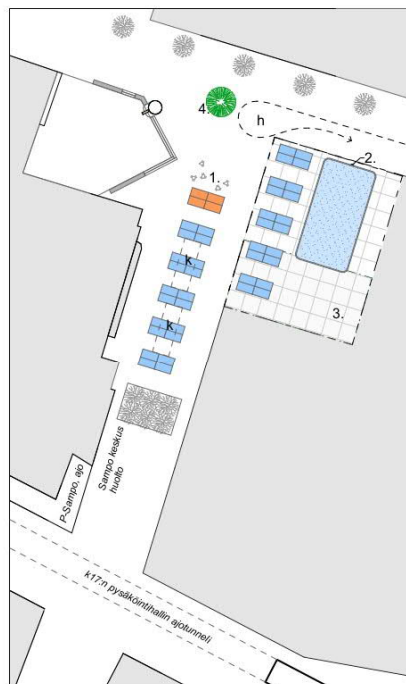


malli B / talvi

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

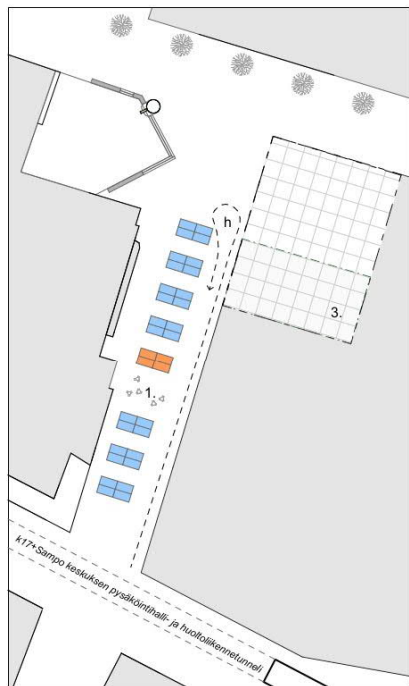


Tori Sampoakio (osayleiskaava, analyysi t1), malli C / kesä

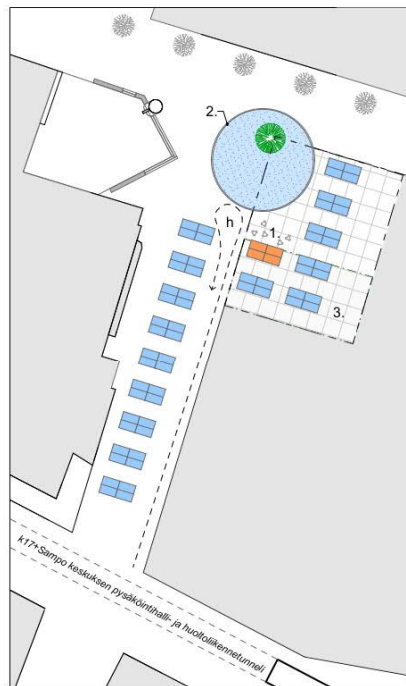


malli C / talvi

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



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



malli D / talvi

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

5.5 Aukioesimerkkejä



Kamppi, Helsinki, Suomi



Kuopion tori, Suomi



Paley Park, New York, Yhdysvallat



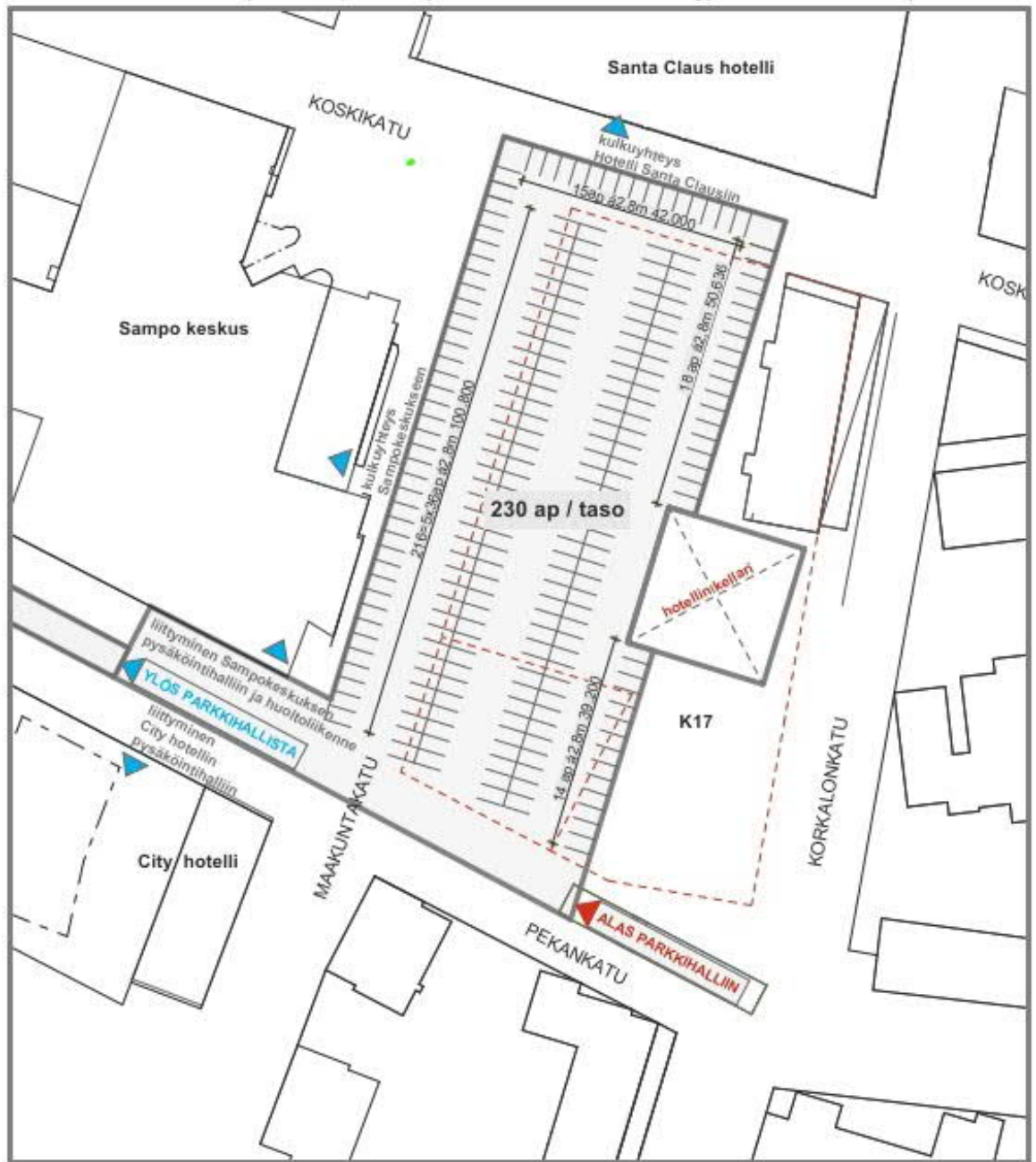
Rambla, Barcelona, Espanja



Ströget, Kööpenhamina, Tanska

5.6

Tutkittuja pysäköintiratkaisuja



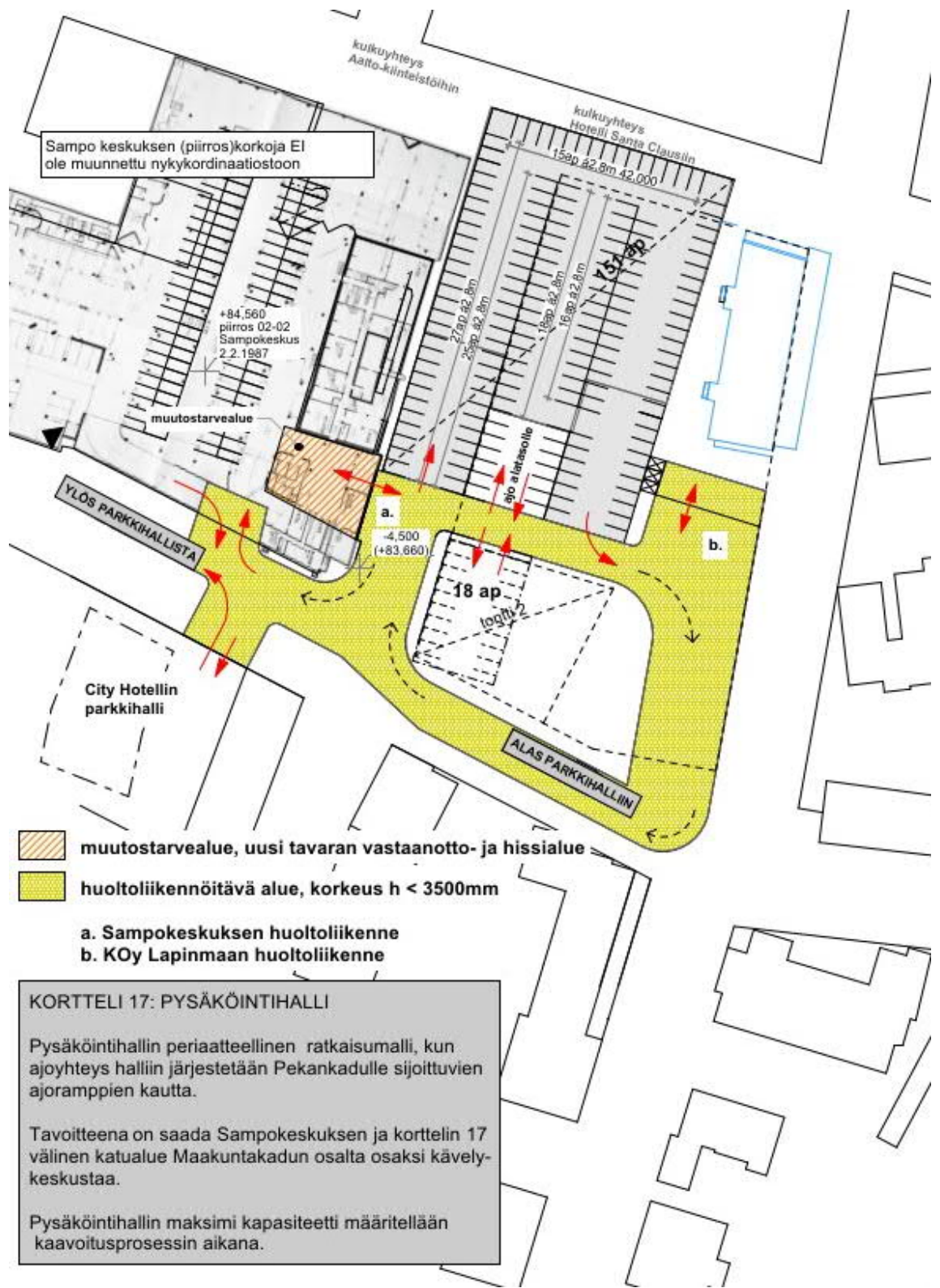
KORTTELI 17: PYSÄKÖINTIHALLI

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

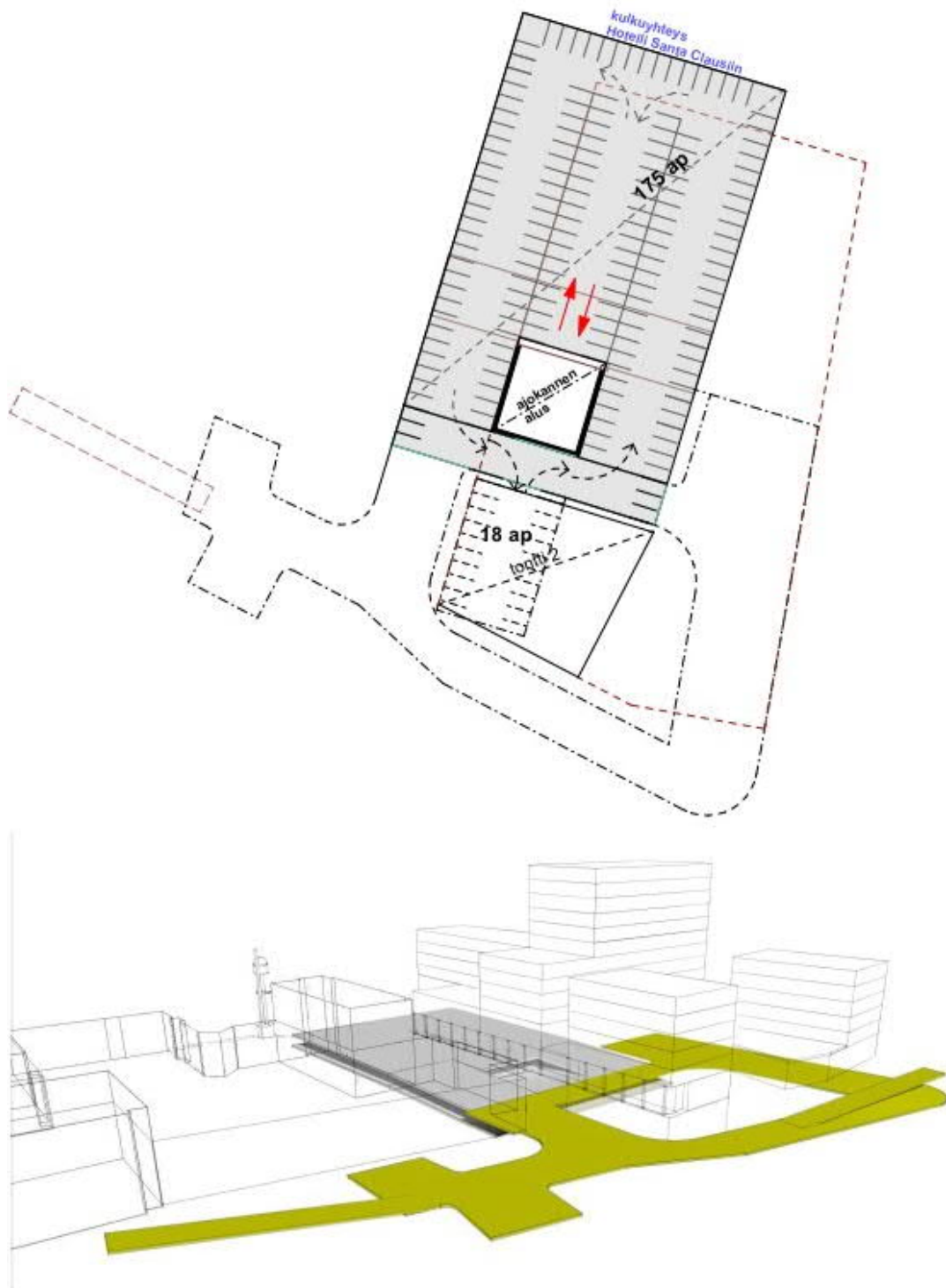
Tavoitteena on saada Sampo keskuksen ja korttelin 17 välinen katualue Maakuntakadun osalta osaksi kävelykeskustaa.

Pysäköintihallin maksimi kapasiteetti määritellään kaavoitusprosessin aikana.

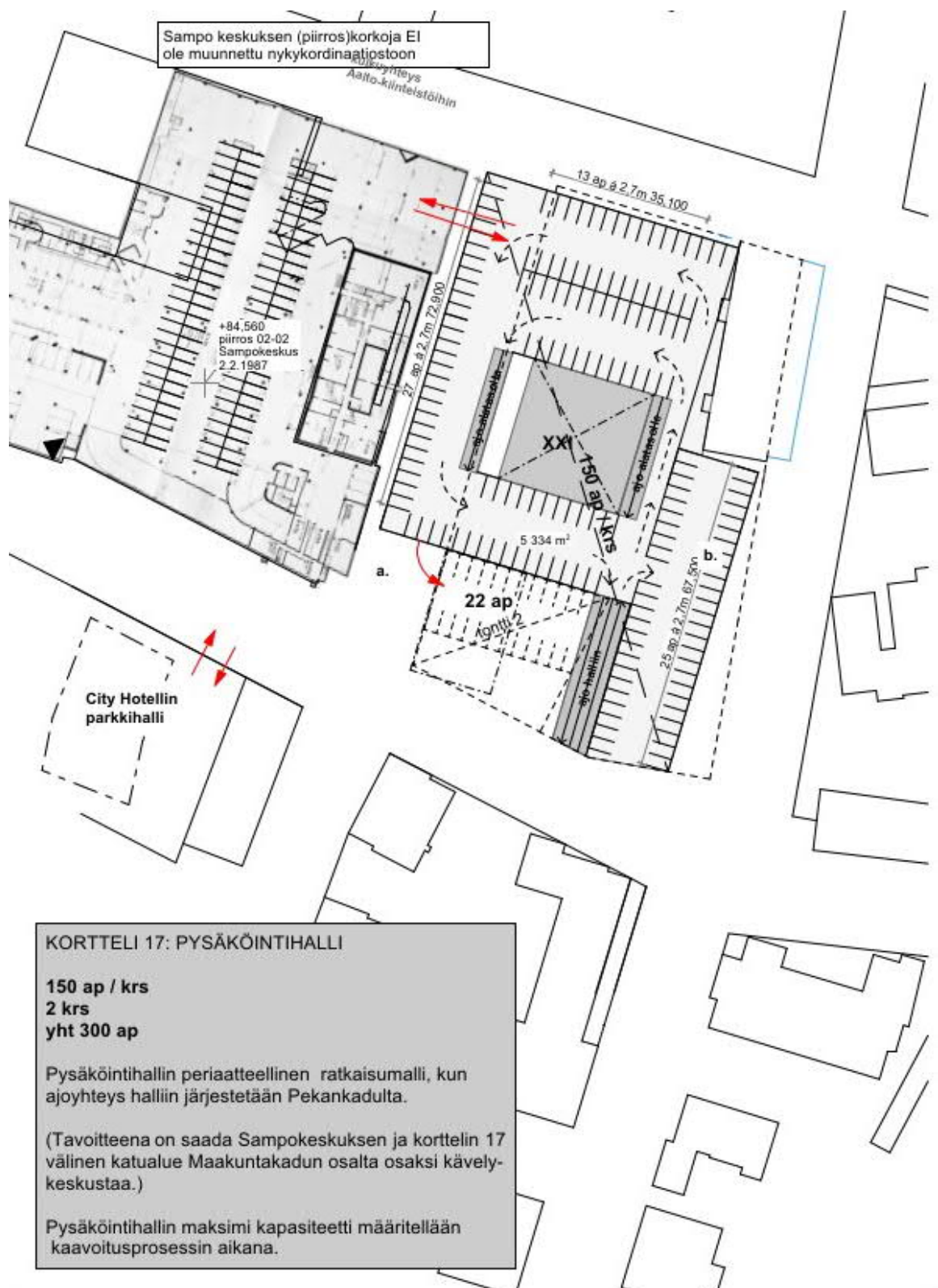
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 9.1.2019



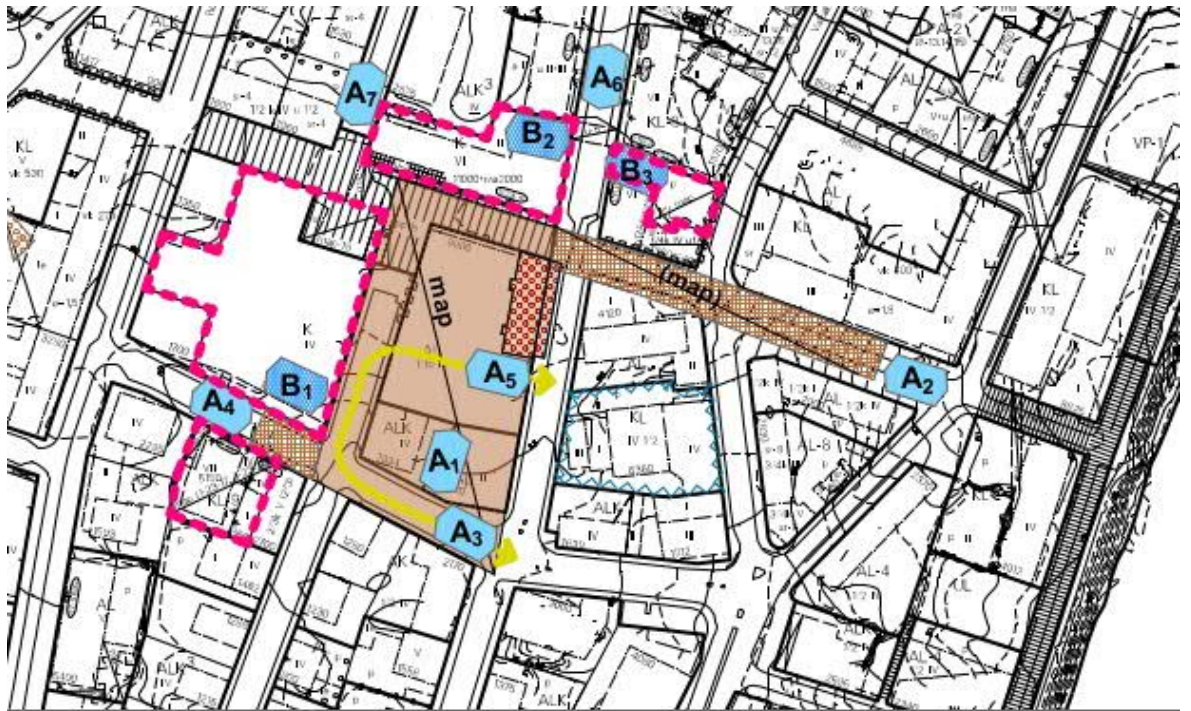
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019



Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019 periaateleikkaus Pekankadun ajorampeista











Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 24.4.2019



K17 PYSÄKÖINTISKENAARIOT

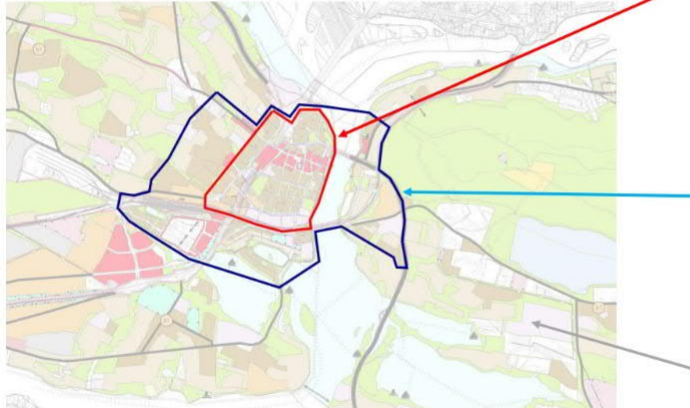
7.5.2019

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

Korttelin 17 pysäköintihallin vaihtoehtoja, kaavoituksen laatima periaateluonnos
7.5.2019

UUSI NORMI HENKILÖAUTOJEN PYSÄKÖINTIIN JA VYÖHYKEJAKO

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan ap/k-m²



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

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

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, henkilöautot

UUSI NORMI POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIIN

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan, vyöhykejako sama kuin autonormissa

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

* kpl / asunto

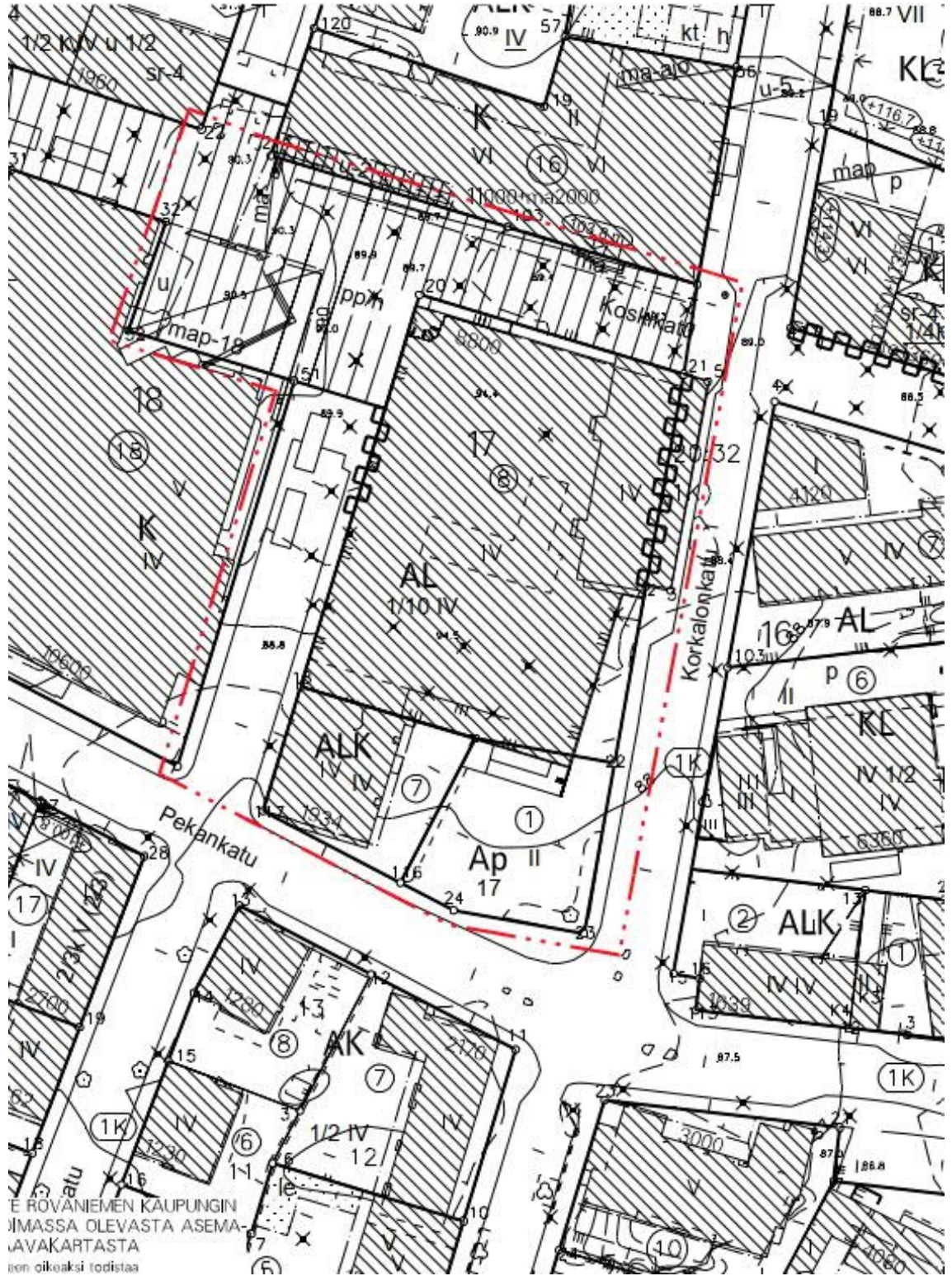
* kpl / asunto

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

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, polkupyörät

5.7

Voimassa oleva asemakaava (nykytilanne)



5.8 Asemakaava-alue ve1

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



5.9 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset

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

5.10 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valinta tehdään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutosalueen kaavakartta esitetään ehdotusvaiheessa.

5.11 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne, ve1 kaavaluonnoksen pohjalta laadittu ehdotus) merkittävimmät eroavaisuudet koskevat rakennusoikeuden määrää, suurimman sallitun kerroslukumäärää ja kaupunkikuvallista muutosta. Korttelin nykyinen korkein sallittu kerroslukumäärä on IV (neljä) kun taas luonnoksessa XVII (kahdeksantoista). Nykyinen rakennusoikeus on 10 734 kem² ja sitä vastoin luonnoksessa 25400 kem².

Toiminnalliset eroavaisuudet katualueen eli yleisen tilan kannalta ovat hyvin pienet. Kaavaluonnos välttää hieman Koskikadun ja Maakuntakadun risteysalueen mitoitusta mutta yleiskaavan tavoitetta toritoimintojen tai ylipäätään aukion laajentamista kaavaehdotus ei lunasta, sillä lisäpinta on vain 325 m², josta lisäksi sen kapeimmat – Koskikadun ja Lordinaukion puoleiset - osat sijoittuvat hotellin sisäänkäyntien kohdalle, jolloin näille kohdin ei voida sijoittaa mitään pysyvämpää toimintaa ilman, että siitä olisi ylitsepääsemätöntä haittaa hotellin toiminnoille.

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

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

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

5.12 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu vastineet vuorovaikutuslomakkeella.

Saadun palautteen perusteella aukiota on laajennettu 115 m²:stä 325 m²:iin. Uusi Lapinmaa -tornia on siirretty noin 5 m etelää eli Pekankatua kohti.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavaehdotus



6.2 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katualueista.

Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem² (+1200 kem² maanalaista), korttelin pinta-ala on 6914 m² (sis. LPA 1331 m²). Lordin aukiota on laajennettu 325 m². Kaava-alueen katualueen pinta-ala on 5213 m². Korttelitehokkuus ek=3.54.

KL-10 Liikerakennusten korttelialue, tontin pinta-ala 3316 m², rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerroslukumäärä XVIII (kahdeksantoista), tonttitehokkuus et=4.13 (4.22, kun ml. ma300).

KL-13 Liikerakennusten korttelialue, rakennusoikeus 7300, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV (neljätoista), tontin pinta-ala 984 m² ja tonttitehokkuus et=7.42.

AL Asuin-,liike-ja toimistorakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m², tonttitehokkuus et=2.72 (3.42, kun ml. ma900). Kiinteistö osakeyhtiö Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-14.

LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m² eikä sillä ole rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu jakelumuuntamolle ohjeellinen sijainti.

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

6.3 Mitoitus

Rakennusoikeus jakautuu kolmelle (3) rakennusosalalle seuraavasti:

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

6.4 Palvelut

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

6.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ja niihin liitetyt rakentamistapaohjeet antavat yleisiä

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

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

6.6 Aluevaraukset



AUTOPAikkojen korttelialue.

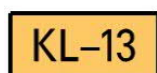
6.7 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



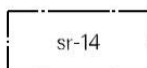
LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.



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

6.8 Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset

Vanha Lapinmaa rakennukselle annetaan seuraava suojelumääräys:



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

Hulevesiä koskeva määräys:

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

Sekä teknisiä asennuksia koskeva määräys:

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINI SELVITETTÄVÄ.

7 Kaavan vaikutukset

7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

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

7.2 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

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



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



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



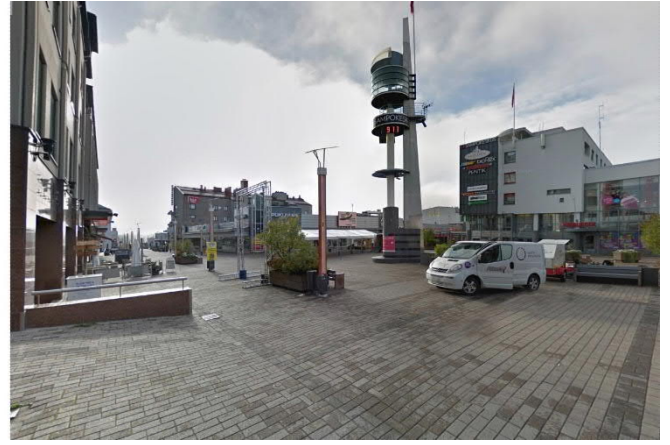
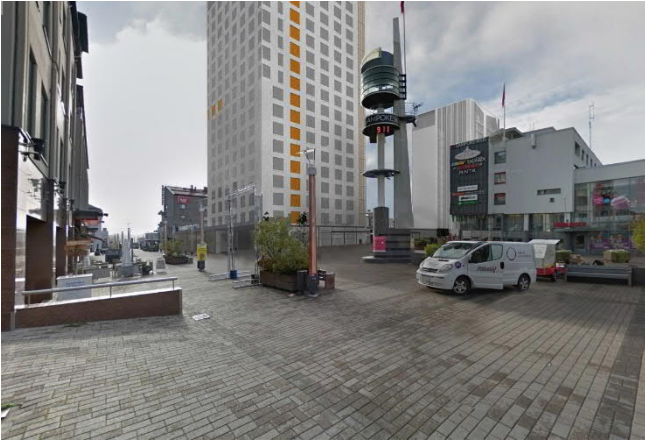
Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 3. Maakuntakatu City Hotel / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

kuvaotteet selostuksen Liite 12 Viitesuunnitelma Kaukomaisemat, 26.2.2024:



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



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



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



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

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



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



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



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

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



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



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



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



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

7.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

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

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

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

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

7.4 Vaikutukset luontoon

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

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

7.5 Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT)

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus on tullut voimaan 14.12.2017.

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN-KÄYTTÖTAVOITTEISIIN

TAVOITTEET:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskustan kävelyvyöhykkeelle ja tukeutuu alueen palveluihin.

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

Hanke tiivistää keskustaa ja lisää alueella jo olevia toimintoja.

Alue sijoittuu Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kevytliikennepainotteiselle alueelle.

Kortteli on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

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

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

Kaavamuutos lisää palvelutarjontaa keskustan alueella. Muutosalueelle sijoittuu myös liiketiloja.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta

Kohdealue sijaitsee keskustassa ja siellä on toimivat joukkoliikenneyhteydet kaikkialta ase-

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

7.6 Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

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

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

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

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

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

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

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

7.7 Kaavan taloudelliset vaikutukset

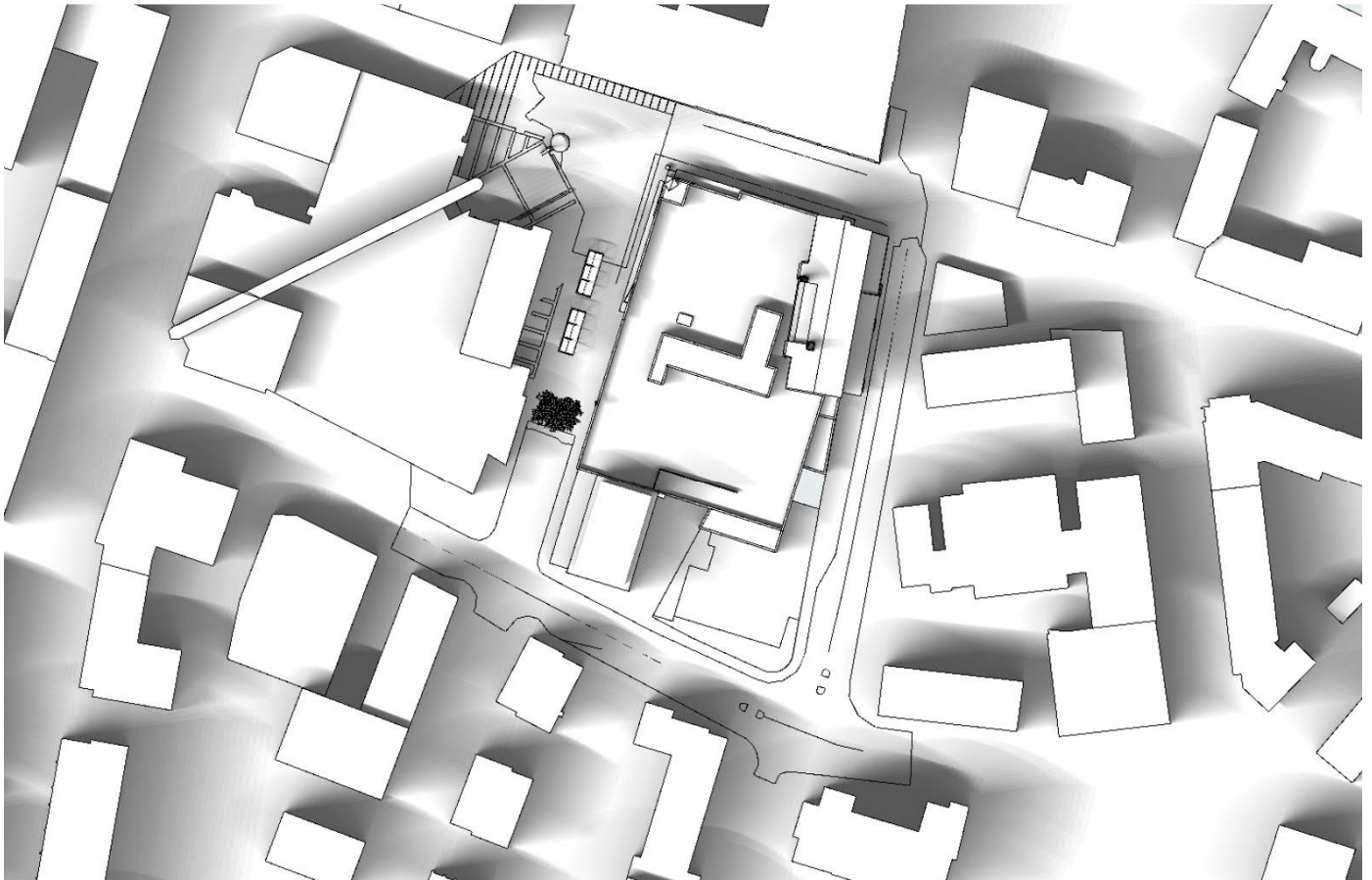
Asemakaavaehdotuksen perusteella tehdään yritysvaikutusten arviointi hyväksymiskäsittelyn tueksi.

7.7.1 Varjostavuuden vaikutukset

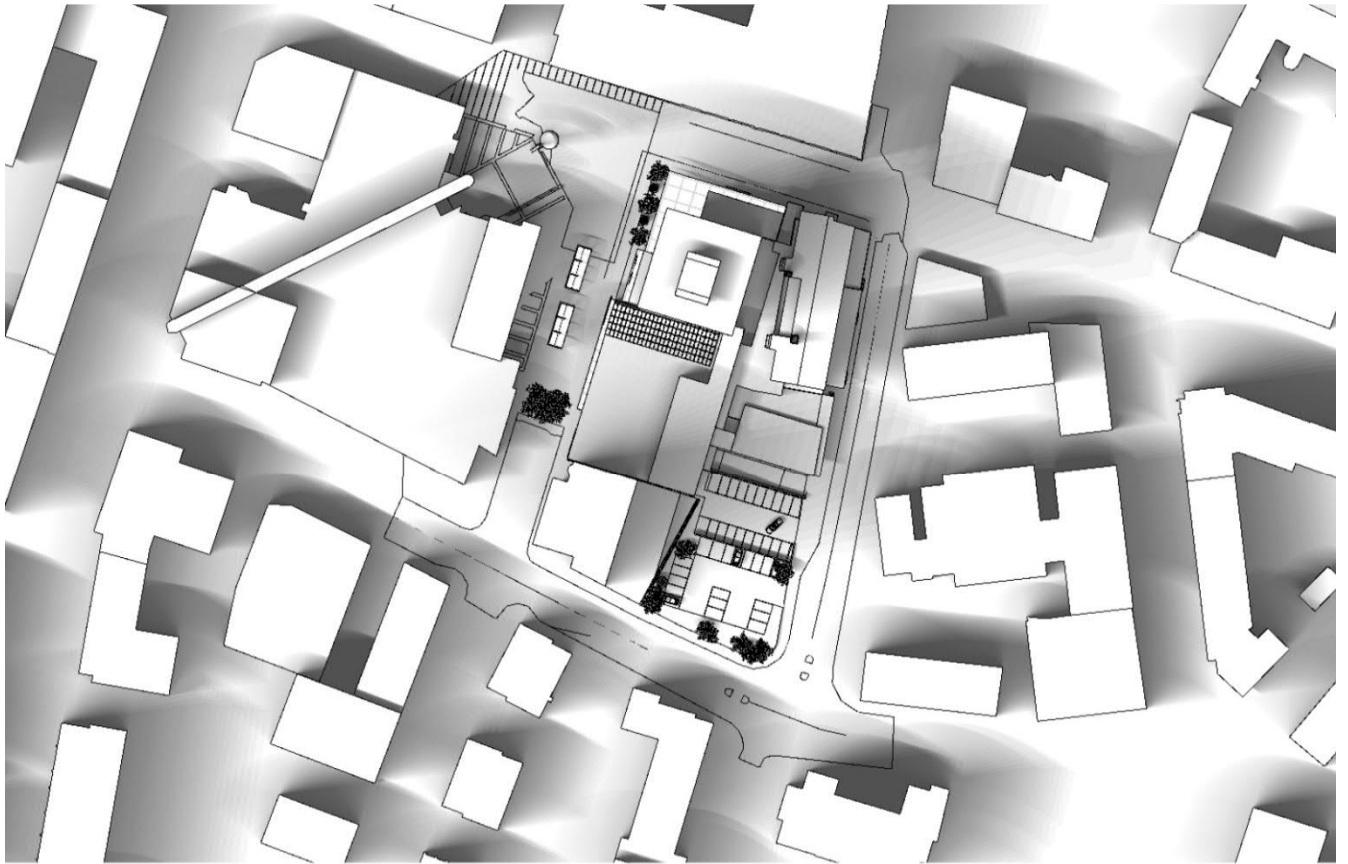
Korttelin 17 kaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella on merkittävät varjostusvaikutukset nykyiseen tilanteeseen. Vastaavasti myös nykyisen matalien rakennusten tilalle rakennettavilla 6-8 kerroksisilla rakennuksilla olisi myös merkittävät varjostusvaikutukset.

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

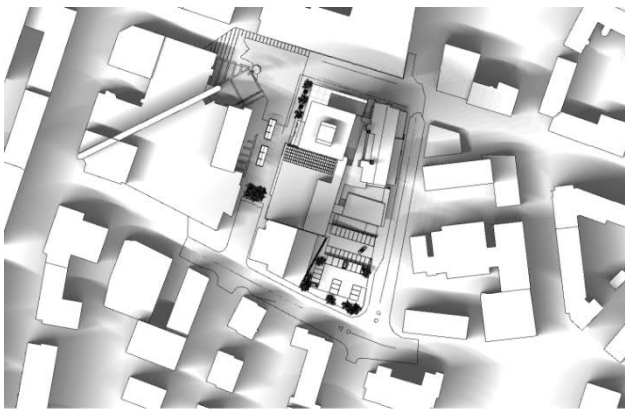
kuvaotteet selostuksen Liite 10 Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024



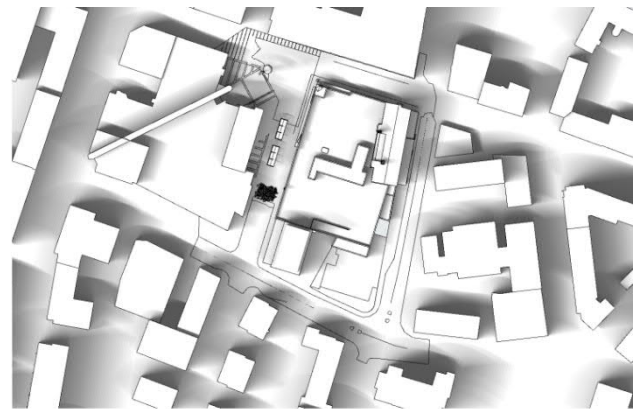
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Varjostuskaavio oleva tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



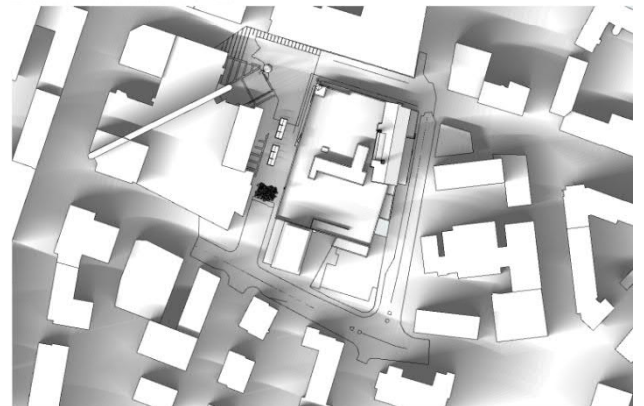
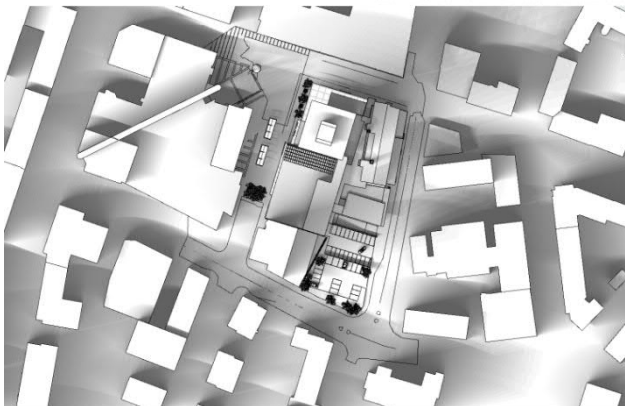
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Varjostuskaavio suunniteltu tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



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



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



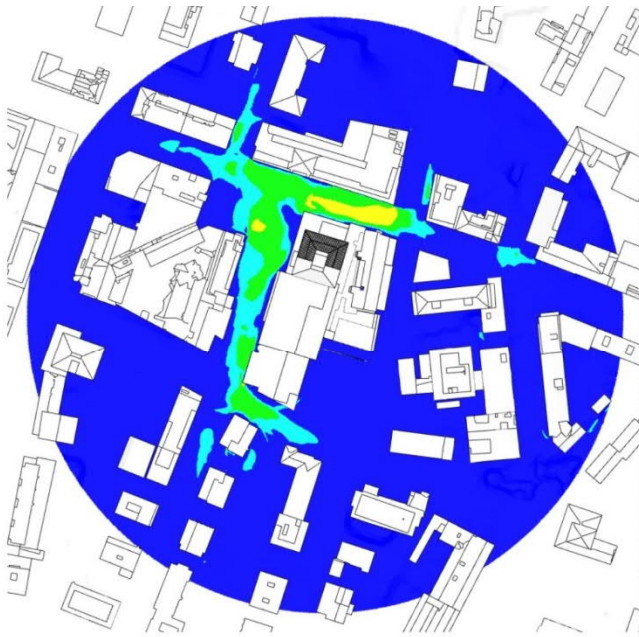
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Varjostuskaavio vertailusivu | A3 | 6.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

7.7.2 Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset

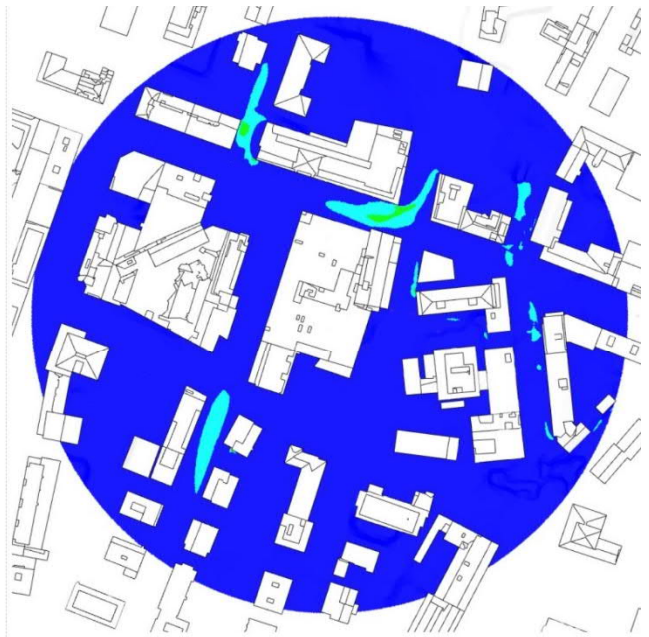
Kaavaehdotuksen tuulisuusselvityksen laati Sitowise Oy. (kts. liite 9 Lapinmaa&Rova-Pekka_tuulisuus_5.2.2024. Seuraavassa ote selvityksen sivulta 2:

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

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



Kuva 1 – Tuuliviihtyvyyys, Suunnitelma



Kuva 2 – Tuuliviihtyvyyys, Nykytilanne

Kuvaote A, selvityksen sivu 8

Taulukko 1

Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

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

Taulukko 2

Tuulisuuden turvallisuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

P (U>15 m/s)* [%]	Viihtyisyys- luokka	Vaarallisten olosuhteiden riski
10 - 20	B	Kohtalainen riski
> 20	C	Suuri riski

*todennäköisyys, että annettu tuulen nopeuden raja-arvo ylittyy

Taulukot 1 ja 2, selvityksen sivu 3

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

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

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

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

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

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

7.8 Kaavan ekologiset vaikutukset

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

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

7.9 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavan suhde Keskustan osayleiskaavaa:

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

7.10 Kaavamerkinnot - ja määräykset

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

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 12.03.2024

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen
kaupunginarkkitehti