

VUOROVAIKUTUSLOMAKE**Vastineet lausuntoihin ja valmisteluvaiheen mielipiteisiin (yhteensä 55 kpl)**

70 sivua

SISÄLLYSLUETTELO:

Kuulutus Lapin Kansa 5.9.2023 (ote):	3
Yhteenveto palautteesta	4
A-luokka (3 kpl): yksiselitteisen puoltava mielipide	5
A12, mielipide, asukas	5
A39, mielipide, asukas	5
A40, mielipide, asukas	5
B-luokka (2+1 lausunto): varauksellinen mielipide	5
B23, lausunto, Lapin Hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos	5
B25, mielipide, asukas	6
B28, mielipide, asukas	6
C-luokka (32): vastustava, argumentit tunnepohjaisia ja/tai MRL:n hengen mukaisia	7
C1, mielipide, asukas	7
C2, mielipide, asukas	7
C3, mielipide, asukkaat (5 hlö)	8
C4, mielipide, asukas	11
C5, mielipide, Kotiseutuyhdistys Rovaniemen Totto Ry.....	12
C6, mielipide, Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry	14
C8, mielipide, asukas	15
C10, mielipide, asukas	15
C11, mielipide, asukas	16
C13, mielipide, asukas	17
C14, mielipide, asukas	17
C16, mielipide, asukas	18
C17, mielipide, asukas	19
C18, mielipide, asukas	19
C19, mielipide, asukas	19
C21, mielipide, asukas	21
C22, mielipide, Rovaniemen elävä kaupunkikeskusta ry	21
C24, mielipide, asukas	23
C27, mielipide, asukas	24
C31, mielipide, asukas	25
C33, mielipide, asukas	25
C35, mielipide, asukas	25
C38, mielipide, asukas	26

C41, mielipide, asukas	26
C43, mielipide, asukas	26
C45, mielipide, asukas	27
C46, mielipide, asukas	27
C47, mielipide, asukas	27
C48, mielipide, Saarenkylä-Rovaniemen omakotiyhdistys ry.....	27
C49, mielipide, asukas	28
C51, mielipide, asukas	28

D-luokka (15+2 lausuntoa): vastustava, argumentit pääosin MRL:n kirjaimen mukaisia 29

D7, mielipide, kiinteistönomistaja/yrittäjä	29
D9, mielipide, asukas	31
D15, mielipide, asukas	35
D20, mielipide, asukas	38
D29, mielipide, asukkaat (2 hlö)	38
D30, mielipide, asukas	40
D32, mielipide, asukas	42
D34, mielipide, asukas	44
D36, mielipide, asukas	45
D37, mielipide, asukas	45
D42, mielipide, asukas/kiinteistönomistaja/yrittäjä	46
D50, mielipide, asukas	55
D52, mielipide, asukas	53
D53, lausunto, Lapin Elykeskus, LAPELY/3818/2018.....	58
D54, mielipide, asukas	66
D55, lausunto, Lapin Maakuntamuseo	68

Kuulutus Lapin Kansa 5.9.2023 (ote):

KAAVOITUS TIEDOTTA

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Seuraava asemakaavan muutosluonnos pidetään **yleisesti nähtävillä**

06.09. - 05.10.2023

1. kaupunginosa kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä viereiset katualueet, Arina yhteyshenkilö Sipi Hintsanen puh. 016 322 8303

Kuulemisen aikana on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä vireille- ja valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia ehdotusvaiheessa. **Allekirjoitetut mielipiteet ja muistutukset yhteystietoineen on jätettävä viimeistään viimeisenä nähtävilläolo päivänä** kaupunginhallitukselle osoitteella: Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@rovaniemi.fi.

Kaavoihin voi tutustua Rovaniemen kaupungin palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19 96200 Rovaniemi, 1.krs. sekä Rovaniemen kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa www.rovaniemi.fi/kaavatori.

Yleisötilaisuus Arinan hotellikaavasta:

Korttelin 17 tonttien 1, 7 ja 8 (Arina / Lapinmaa ja RovaPekka) kaavaluonnos esitellään avoimessa tilaisuudessa 18.9.2023 klo 16–18. Paikkana on Arktikummin Aurora-tila osoitteessa Pohjoisranta 4. Tilaan mahtuu 88 ihmistä. Lisäksi voit osallistua etäyhteydellä. Tilaisuus myös tallennetaan ja on nähtävissä jälkikäteen.

Lisätietoa ja ilmoittautumisohjeet saat kaupungin verkkosivuilta osoitteesta rovaniemi.fi/osallistu.

Voit ilmoittautua myös puhelimitse numeroon 016 322 6801 keskiviikkona 6.9. tai 13.9. klo 12–13.

Rovaniemi 5.9.2023

Kaupunginhallitus

Yhteenveto palautteesta

Palautteita saatiin (55 kpl). Palautteet on jaettu neljään luokkaan.

A-luokan (3 kpl) muodostavat kaavamuutosta varauksettomasti kannattavat mielipiteet.

B-luokan (2+1 kpl) muodostavat kaavaluonnokseen varauksellisesti suhtautuvat mielipiteet. Lapin Pelastuslaitoksen teknisluonteinen lausunto käsittelee tornirakennuksen sammutusjärjelmälle asetettavia vaatimuksia.

C-luokan (32 kpl) hanketta vastustavien mielipiteiden argumentit pohjautuvat maankäyttö- ja rakennuslain henkeen.

D-luokassa (15+2 kpl) vastustavat mielipiteet ja lausunnot on perusteltu pääosin lain kirjaimella.

A-luokka (3 kpl): yksiselitteisen puoltava mielipide

A12, mielipide, asukas

Hei!

Piän, että uusi tuleva tornihotelli keskustaan on hyvä juttu. Muutkin korkeat rakennukset ovat tervetulleita.

A39, mielipide, asukas

Hienoa, että tornitalojen esittely on aloitettu. Ko.rakennukset toisivat jo kauan kaivattua kaupunki-ilmettä keskustaan. Ylöspäin on järkeväpää rakentaa kuin nyt viheralueet on täytetty matalilla kerrostaloilla. Uusia kerrostaloalueita tulisi rakentaa huomattavasti väljemmin, minkä tornitalo rakentaminen mahdollistaa. Tällöin mm.puistoja ja yleisiä oleskelualueita olisi huomattavasti enemmän kuin nyt.

A40, mielipide, asukas

Kannatan tornihotellin rakentamista sekä asuinkerrostalon rakentamista.

B-luokka (2+1 lausunto): varauksellinen mielipide

B23, lausunto, Lapin Hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos

Rovaniemen kaupunginhallitus / Lausuntopyyntö 5.9.2023

Korttelin 17 asemakaavan muutosehdotus

Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Lapin pelastuslaitokselta lausuntoa 1 kaupunginosan korttelin 17 asemakaavan muutosehdotuksesta. Pelastusviranomaisen on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa siihen liittyen seuraavaa:

Kaavassa tulee kiinnittää erityistä huomiota hankkeen suunnittelun ja toteutuksen osalta ylikorkeiden rakennusten sammutusveden paineen riittävyteen varautumalla rakentamaan rakennuskohtaiset sammutusvesilinjastot ylimpiin kerroksiin. Pelastuslaitoksen kalustolla ei ole mahdollista saada riittävää painetta kaavassa esitettyihin rakennuskorkeuksiin. Vesiverkoston tuoton riittävyys sammutustoimintaan on varmistettava ennen rakennushankkeen käynnistymistä. Myös lähimmän palovesiaseman on oltava riittävän lähellä tulevia rakennuskohteita (alle 500m).

Pelastuskalustolle tulee varata riittävät kulkuväylät kohteiden välittömään läheisyyteen huomioiden ajoväylien leveys ja kantavuus niin, että rakennusten viereen päästään raskaalla kalustolla. Mahdolliset kansirakenteet sekä mahdolliset muut rakenteet tulee mitoittaa pelastuslaitoksen raskaan kaluston kestäviksi.

Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavamuutoksessa.

B25, mielipide, asukas

- onko mietitty miten lumet tulee korkealta katolta alas turvallisesti (tämän toteutuksesta pitäisi olla ylpeä, koska "pilvenpiirtäjä" tehdään lumiselle alueelle ja olla esimerkki
- hotellin arkkitehtuurin pitää olla yhtä laadukasta, kestävä ja esteettistä kuin Jätkänkynttilän sillassa joka kestää aikaa (toista Revontulen harmaata möykkyä ei tarvita..) ja sisältää yksityiskohtia joita ihastellaan pitkään
- toivottavasti korkeus vapauttaa maan pintaa puistolle/kasveille keskustaan ja rakennuksen materiaalivalinnoilla luodaan avaruutta ja valoa sekä kadulle että sisälle rakennukseen
- katolle ravintola/terassi ja sauna

Vastine: Palaute otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

B28, mielipide, asukas

Oma mielipiteeni on periaatteessa hyvin positiivinen tornihotellien rakentamista kohtaan. Kuitenkin näin korkeiden rakennusten tulee täyttää sellaiset arkkitektoniset vaatimukset, että ne tyydyttävät myös useimpia kaupunkilaisia eikä vain matkailijoita. Vaikka kyse on vain omasta, subjektiivisesta näkemyksestäni, Arinan ehdottama hotellirakennus ei mielestäni täytä näitä vaatimuksia. Sen sijaan Rova-Pekka on selkeästi ilmavampi ratkaisu, joten esimerkiksi kahden sellaisen muodostama 'kaksoistorni' saattaisi olla Rovaniemen maamerkinä ja keskustaa hallitsevana sopivampi yhdistelmä.

Vastine: Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Kaupunkikuvatyöryhmä ohjaa rakennuslupavaiheessa rakennusten kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

C-luokka (32): vastustava, argumentit tunnepohjaisia ja/tai MRL:n hengen mukaisia

C1, mielipide, asukas

Olen eläkeläinen ja ei missään nimessä tornihotelleja Rovaniemelle. Laittakaa vihreää kasvistoa ja puita. Puistoja meille kaikille - lapsille ja aikuisille. Rovaniemi on kaunis, valoisa ja matala kaupunki. Hyvä näin.

Vastine: Asemakaavaehdotukseksi esitetään tornihotellia. Kaupunki laatii strategisen yleiskaavatyön osana Keskustavisio 2050 -selvitystä, jonka yksi osa-alue on kaupunkivihreä ja sen lisääminen nk. siniviherkertointa nostamalla. Tavoitteena on lisätä keskustan viihtyvyyttä luomalla lisää istutuspaikkoja suurille puille ja parantaa alueen resilienssiä luomalla hulevesipuistikkoja lisääntyvän sademäärän tarpeisiin.

C2, mielipide, asukas

Hei!

Oma mielipiteeni on, että noin korkea torni ei sovi Rovaniemen ydinkeskustan ilmeeseen. Hotellin rakentamista sinänsä en vastusta, vaan hotellin korkeutta. Sitä että torni toisi vetovoimaa matkailuun, en niele. Kyllä matkailijat ovat aina tulleet, tulevat tänäkin joulusesonkina, ja tulevat aina tulemaan meille Rovaniemelle, ihan muut asiat edellä kuin korkea tornihotelli.

Eikö suunnittelijoilta löytyisi mielikuvitusta luomaan Rovaniemelle jotain aivan omannäköistä persoonallista ulkomuotoa uudelle, sopivan korkuiselle, hotellirakennukselle.

C3, mielipide, asukkaat (5 hlö)

LAUSUNTO TORNIHOTELLIIN JA SEN KORTTELIN KAAVALUONNOKSEEN

Me allekirjoittaneet vastustamme Arinan suunnitelmaa 18-kerroksisesta tornihotellista ja asunto-osakeyhtiö Rova-Pekan 14-kerroksista asuin- liike- ja huoneistohotellirakennusta Rovaniemen ydinkeskustaan seuraavin perusteluin:

Rovaniemi – sinisten vaarojen kaupunki

Rovaniemellä Ounasvaara sekä Ounaskosken ylittävä Jätkänkynttilän silta ovat kaupunkimme vakiintuneita kiintopisteitä ja maamerkkejä. Niillä on myös symbolinen merkitys: Ounasvaara ja Jätkänkynttilä ovat kaupungin identiteettiä ja omaleimaisuutta vahvistavia elementtejä.

Kaupunkimme omaleimaisuus on aina viehättänyt sekä meitä kaupunkilaisia että matkailijoita. Korkea Pumpasenharju Koskikadulla on kautta kaupungin historian ollut vilkas kaupantekopaikka.

Rovaniemi on pinta-alaltaan Euroopan laajimpia kaupunkeja. Kansainvälisesti merkittävän arkkitehti Alvar Aallon kulttuurihistoriallinen kädenjälki on Rovaniemellä edelleen nähtävissä, joskin puistosuunnitelmien toteuttamatta jättämisen vuoksi vajaan. Aalto on painottanut asemakaavassaan keskustan matalaa rakennuskantaa mm. pohjoisen valon takia. Hänen suunnittelutyönsä ja arkkitehtuurinen perintönsä vetävät arkkitehtuuriin vihkiytyneitä matkailijoita vuosi vuoden jälkeen. Myös kaupunki painottaa Aallon merkitystä Rovaniemen jälleenrakentamisessa.

Rakennukset suunnitellaan ihmisille; ihminen on arkkitehtuurin mittakaava, suunnittelun keskiössä ihmisen hyvinvointi ja tarpeet. Ihminen kokee ympäristönsä kokonaisvaltaisesti. Turvallisella ja kauniilla ympäristöllä on merkitystä. Inhimillinen mittakaava energisoi, mahdollistaa hallintaa ja toimijuutta, ravitsee mieltä, tunteita ja kehollisuutta. Arkkitehtuurinen rumuus ja epäaitous voivat vieraannuttaa ja heikentää ihmisen minuuden kokemusta.

Vastine: Asemakaavaratkaisun vaikutusta kaukomaisemassa ja kaupunkikuvassa on esitetty kaavaselostuksessa esitetyissä kuvissa. Kortteliin osoitetut korkearakentamisen rakennukset näkyvät kaukomaisemassa tietyistä ilmansuunnista. Rakennukset toteutuessaan muodostavat keskustan maamerkin.

Minne ja miksi Rovaniemen henki ja historia ovat katoamassa? Miksi kaupungin keskusta ei vedä meitä asukkaita? Kävelykadulla tervehtivät kesäisin muovipalmut ja talvisin juuriltaan irtirevityt, kaadetut havupuut. Kaupunkilaisten ja turistien viihtyisää olohuonetta ei kävelykadusta ole kyetty luomaan. Viheralueet, kesäkeitaat, viihtyisät oleskelupaikat, katukahvilat, lasten leikkipaikat odottavat tulemistaan. Kävelykadulle on onneksi lähitulevaisuudessa kaupungin toimesta tulossa viihtyisiä oleskelusaarekkeita ja viherelementtejä, mutta muutoin keskustan elävöittämiseksi vuosien varrella tehdyt erilaiset suunnitelmat ovat vain harvoin edenneet toteutukseen asti. (LK 28.6.23)

Vastine: Korttelin 17 asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta keskustan yleisten alueiden suunnitelmiin ja toteutus aikatauluihin. Rakennushistoriallisesti arvokas Lapinmaan kiinteistö suojellaan asemakaavassa.

Lordin aukiota on ehdotusvaiheeseen laajennettu siten, että kävelyalueen lisäpinta-ala on noin 400 m².

Keskustan alue on siis huolestuttavasti kehittymässä ei-toivottuun suuntaan: väestörakenne on yksipuolistumassa eikä keskikaupunki ole tällä hetkellä esim. lapsiperheasumisen kärkipaikkoja. Keskustasta on lukuisine hotelleineen muodostumassa persoonaton turistilähiö, jonka seurauksena paikallisten asukkaiden kato ja keskustan syvenevä autioituminen lisääntyvät.

Vastine: Kaupungin keskustaan on viimeisen 10 vuoden aikana rakentunut 25 asuinkerrostaloa, ainoastaan 1 hotelli.

Keskustan elävänä pitäminen edellyttää, että keskustaan saadaan luotua asuinkortteleita, joiden piha-alueet ovat viihtyisiä eli niissä suuret puut menestyvät ja leikille soveltuvaa pihaa on runsaasti. Tämä on mahdollista mm. keskitettyjen pysäköintilaitosten myötä. Asumista palvelevia laitoksia ei ole, sillä esimerkiksi Kielan pysäköintiratkaisussakin pihakansipaikkojen alla on vain yksi kellarin pysäköintitaso. Valmisteilla olevan strategisen yleiskaavassa tutkitaan keskitetyn pysäköinnin mahdollisia sijoituspaikkoja.

Tornirakennukset näivettävät keskustan

Rovaniemellä ei ole puutetta tonttimaasta – eikä siis yhtään syytä rakentaa torneja keskustaan. Näin valtavaa kaupungin yleisilmeeseen vaikuttavaa rakentamista ei myöskään voi suunnitella postimerkkikaavalla ilman kokonaisnäkemystä, yleiskaavaa. Viittaamme tässä arkkitehti, tekniikan tohtori Harri Hautajärven näkemykseen, jonka mukaan kaupunkisuunnittelu tarkoittaa

(sivu 2)

nimenomaan kokonaisuuksien suunnittelua. Hänen mielestään jo Rovaniemen keskustan osayleiskaava rikkoo tätä periaatetta, koska siinä ei rajoiteta rakentamistehokkuutta eikä rakennusten korkeutta. Tästä syystä maanomistajat voivat halutessaan esittää korkeita tornitaloja minne tahansa keskustaan. Toinen kaupunkisuunnittelun periaate Hautajärven mukaan on se, että suunnittelun tulisi ajaa yleistä etua. Tornitalojen kaavaluonnos on kuitenkin yleisen edun vastainen, sillä tornitalot tulevat rikkomaan kaupunkikuvaa ja heikentämään kaupunkilaisten ja matkailijoiden viihtyvyyttä. (LK 9.9.23)

Mikäli keskustaa yritetään näiden tornihankkeiden avulla vilkastuttaa, kaupungin asukkaat tulevat pysymään kävelykadulta poissa. Turistit ihmettelevät jo nyt paikallisten asukkaiden puuttumista katukuvasta; tiedämme matkailijan toivovan paikallisten kanssa luontevia arkipäivän kohtaamisia. Näin me maailmalla reissailleet ainakin olemme kokeneet: aitoja kohtaamisia sen sijaan, että turistia vastaan kulkisi vain poroa taluttava matkailuyrittäjä.

Kirjallisuutta: Soile Veijola toim., Matkailunkestävä Suomi? Vastuullinen suunnittelu kulttuuri- ja luontoympäristöissä. Tietolipas 283, Suomalaisen Kirjallisuuden Seura. Helsinki 2023. / sivut 122-127; Kestävämatkailu keksittiin Sveitsissä

Tornihotellin kaavasunnitelmaanhan kuuluu myös puuttuminen keskustan oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa Lapinmaan korttelin aukion osuus on 1300 neliometriä, nyt – Arinan vaatimuksesta – vain 115 neliometriä. Kaupunkikaavoituksen mukaan 600 neliometriä mahdollistaisi aukion käytön tapahtumiin. (UR 28.9.23) Korkeiden tornien vaikutuksesta alueelle muodostuu pitkiä varjoja, jotka hämärtävät pohjoisen valon ja latistavat keskiyön auringon maagisen loiston ja sen ihmeellisen vaikutuksen talven pimeyden jälkeen. Tornirakennusten vaikutuksesta, kuten me kaikki maailmalla matkailleet kokemuksesta tiedämme, katutason tuntumaan syntyy myös epämiellyttäviä tuulipusseja ja tuulisia pyörteitä, jotka tulevat viilentämään arktista kaupunki-ilmastoa entisestään. Epäsuotuisat, hallitsemattomat tuulet katukuilussa, valon ja lämmön määrän väheneminen sekä alueella lisääntyvä autoliikenne tulevat

varmasti vaikuttamaan epäterveellä tavalla myös keskustan viherrakentamiseen: istutuksiin, puustoon, kasvillisuuteen ja mikroilmastoon.

Vastine: Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu tuulisuusselvitys. Varjostavuuden vähentämiseksi on ehdotuksessa torniosaa siirretty 5 metriä etelää kohti.

Ekologisesti ajatellen uudet rakennushankkeet on aina myös arvioitava kestävän kehityksen pohjalta. Ilmastonmuutoksella on suuret vaikutukset: saamme lukea, kuinka Lapin ilmasto tulee mullistumaan vain sukupolven mitassa. Lappi lämpenee jo sovitut päästöjen rajoitukset huomioon ottaen seuraavan 50 vuoden aikana jopa 2–3 astetta nykytilasta. (LK 27.9.2023) Kaupungin päättäjien tulisi olla kaukokatseisia ja tunnistaa uhkakuvat suhteessa matkailuun. Hotellikapasiteettiakaan ei voi määrättömästi kasvattaa.

Vastine: Hotelli on rakennustyyppi, joka voidaan tarvittaessa muuttaa asuinkäyttöön.

Kaamoksen aikaan haluamme Jätkäkynttilän loistavan pimeydessä, emme halua tornitaloja mainosvaloineen. Me haluamme pysyä pikkukaupunkilaisina. Me tarvitsemme mittakaavaltaan rauhallisia, pullistelemattomia ja kaupunkiympäristöön kauniisti sopivia rakennuksia. Kaupunki, joka pyrkii itseään suuremmaksi, ilmentää vain pinnallista huomioarkkitehtuuria ja nousukasmaisuutta. Rovaniemi ei myöskään tule parantamaan vetovoimaisuuttaan tornihotellin avulla: majoitusliikkeen on vain keino tarjota turistille yösija, ei se kykene pelkällä olemassa olollaan houkuttelemaan turisteja. Torneista tarjoutuva näköalakin koskee tarkasti ottaen vain rakennusten ylimpiä kerroksia. Vaadimme myös, että Rovaniemeä ympäröivät vaaramaisemat on ehdottomasti otettava huomioon kaavasunnitelmassa. Samoin vaadimme Alvar Aallon ja hänen perintönsä kunnioitusta: tornitalot tulisivat olemaan suoranaisten pyllistys hänen arvokkaalle työlleen.

(sivu 3)

Mikäli tornirakentaminen kuitenkin päätetään tavoitteeksi, oikea paikka on sijoittaa tornihotelli kaava-alueen reunalle, esimerkiksi lentokentän läheisyyteen tai Napapiirille, alueelle, joka on jo valmiiksi perustettu matkailuelinkeinon tarpeisiin.

Vastine: Voimassa oleva keskustan osayleiskaava sallii korkean rakentamisen tutkimisen asemakaavalla C-3 alueelle keskustassa.

C4, mielipide, asukas

18-kerroksinen Tornihotelli on liian suuri Rovaniemen pieneen keskustaan. Hotellin rakentamista on verrattu Tampereen Sokos hotel Torniin ja Pasilan Sokos Hotel Triplaan. Nämä molemmat sijaitsevat keskustasta hieman syrjemmässä, rautatieasemien läheisyydessä. Puhumattakaan siitä että puhutaan isommista kaupungeista kuin Rovaniemi. Mitä 18-kerroksinen rakennus tekee Rovaniemen keskustalle? Lordin aukio on tälläkin hetkellä melko varjainen, kesälläkin. Tornihotellin myötä auringonsäteitä ei aukiolle yltäisi sitäkään vähää.

18-kerroksinen rakennus on sen verran korkea, että sitä on todellisuudessa hyvin vaikea edes hahmottaa miten korkea se on. Jokainen voi kävellä Rovaniemen keskustassa ja laskea eri rakennusten kerroksia ja yrittää hahmottaa kuinka monta kerrosta siihen tulisi vielä päälle. Vertauksena Turun kauppatorin reunalla sijaitseva Sokos Hotel Wiklund on 9. kerroksinen ja sen katolla sijaitsee Rooftop bar, hyvin sieltäkin näkee maisemia katsella vaikka kerroksia on puolet vähemmän.

Tornihotellin rakentamisen markkinoinnissa käytetään perusteluina mm. turismin kasvamista. Turistit tulevat Rovaniemelle yleensä kauniin luonnon, lumen, ja aktiviteettien, eivätkä pilvenpiirtäjien vuoksi. Korkeita hotelleja on maailma täynnä, Rovaniemen luontoa harvemmassa. Lisäksi jos haluttaisiin todellisuudessa kehittää matkailua kestävämmiin, olisiko parempi tavoitella tasaisempaa turismia vuoden ympäri, eikä lisää maksimikapasiteettia niille 2-3 kuukaudelle vuodessa.

Rovaniemeä tulisi kehittää ja rakentaa ensisijaisesti kaupunkilaisia ajatellen, ei turisteja varten. Kaupunkilaiset asuvat kuitenkin Rovaniemellä vuoden ympäri, eivätkä vain jouluna.

Vastine: Kortteli 17 on Rovaniemen kaupunkirakenteen ydintä, se rajaa Lordin aukiota. Kaavaehdotuksessa aukion laajennus on noin 400 m². Varjostavuushaitan vähentämiseksi on torniosaa kaavaehdotuksessa siirretty 5 metriä etelän suuntaan.

C5, mielipide, Kotiseutuyhdistys Rovaniemen Totto Ry

KOTISEUTUYHDISTYS ROVANIEMEN TOTTO RY:N MIELIPIDE KORTTELIN 17 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN

Totto ry:n säännöissä (pykälä 2) yhtenä tarkoituksena mainitaan rakennusperinnön vaaliminen ja tämän tarkoituksensa toteuttamiseen yhdistys tekee aloitteita ja esityksiä sekä antaa lausuntoja yhdistyksen tarkoitusta koskeissa asioissa.

Totto ry:n antaa seuraavan mielipiteen kaavamuutoksen ehdotukseen rakennusperinteen vaalimisen näkökulmasta:

Kaupungin keskusta-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kortteli kuuluu keskustatoimintojen alueeseen, joka on tarkoitettu asuin-, majoitus-, toimisto-, ja liikerakennuksia varten. Yleiskaavamääräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Osa korttelista on osoitettu Lordin aukion laajennukseen. Yleiskaavassa ei ole osoitettu rakentamiskorkeuksia eikä -tehokkuuksia, joten siltä osin asia jää asemakaavassa ratkaistavaksi huomioon ottaen asemakaavan sisältövaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan seuraavasti: Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tulee tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä

viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on

(sivu 2)

mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 1132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Yhtenä mainittuna kohteena on kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.

Totto ry viittaa ja yhtyy Museoviraston mielipiteeseen, että suojelua koskevien ratkaisujen pohjaksi on tarpeen riittävällä tavalla selvittää Lapinmaan entisen liike- ja toimistorakennuksen rakennushistoria ja koota tieto esimerkiksi rakennushistoriaselvityksen muotoon. Osayleiskaavan selostuksessa mainitaan aluetta koskevana yleisenä tavoitteena se, että uusien rakennusten korkeudet sopeutetaan nykyisiin rakennuksiin. Tasapainoisen kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön vaalimiseksi on asemakaavaa laadittaessa aiheellista tutkia huolella vaihtoehtoja, jotka eivät korkeudeltaan olennaisesti poikkea ympäröivästä rakennuskannasta. Museovirasto on aiemmin todennut, että korkean rakentamisen vaikutukset ja mahdolliset ristiriidat suhteessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ympäristöihin jäivät ratkaisematta osayleiskaavassa.

Asemakaavoituksessa esitettävien ratkaisujen vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee selvittää riittävän yksityiskohtaisesti ja laajalta alueelta, kaupunkikuvaa koskevan arvioinnin mahdollistamiseksi. Rakennusten korkeutta ja rakentamisen tapaa arvioidessa tulee ottaa huomioon esimerkiksi kaava-alueella oleva suojeltava rakennus sekä lähiympäristössä sijaitsevat suojeltavat ja vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tältä osin kaavatyössä on vielä parannettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty kaavan aluerajaus ulottuu luoteisnurkassa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY) "Alvar Aallon Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot" kohdealueelle asti. Lähikortteleissa on rakennusperinteen kannalta arvokkaita kohteita: Kauppayhtiön rakennus, Osuuspankin vanhempi rakennus, Rovaniemen Osuuskaupan sekä Teräksen sodasta säästyneet kiinteistöt. Nämä kaikki tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Totto ry:n mielestä kaupunkikuvallisia arvoja ei ole käsitelty riittävästi. Lapinmaan Kiinteistö on esitetty suojeltavaksi kaavaluonnoksessa. Se on hyvä asia. Yleiskaavan mukaista kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä ei ole muutoin käsitelty.

Asemakaavaluonnos sisältää kahden korkean talon rakentamisen tontille. Huomattavan korkean rakennuksen sijoittuminen Lapinmaan suojeltavaksi esitetyn rakennuksen välittömään

läheisyyteen alentaa sen kulttuurihistoriallista arvoa. Sinänsä kaupunkiarkkitehtuurin tulee sisältää

(sivu 3)

kerroksellisuutta eri vuosikymmenten välillä. Kerroksellisuus tarkoittaa kuitenkin pääasiallisesti muuta kuin korkeutta. Huoltoliikenteellä, pysäköintialueilla ja ajoramppien sijoittelulla on myös kaupunkikuvallisia vaikutuksia, joten ne tulee suunnitella hyvin.

Julkisuudessa ollut tietoja myös muiden mahdollisten, nykyistä tasoa reilusti korkeampien rakennusten suunnittelusta keskusta-alueelle. Huoleksi nousee liian pienten, sirpaleisten alueiden yksittäiset ratkaisut kokonaisarviointin ja suunnittelun sijaan. Tehdäänkö tässä tapauksessa huono esimerkiksi tähän suuntaan? Periaatteellinen ja keskeinen kysymys on seuraava: Millainen arvo Alvar Aallon aikoinaan suunnittelema matalamman rakennustyylin luomalle kaupunkimaisemalle annetaan vastaisuudessa?

Kotiseutuyhdistys Rovaniemen Totto ry toteaa tiivistetysti, että asemakaavaluonnoksen jatkovalmisteluissa tulisi selvittää ja arvioida tähänastista paremmin rakennusperinteeseen ja kaupunkimaisemaan liittyvät vaikutukset.

Vastine: Kiinteistö Oy Lapinmaan RHS on päivitetty valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen vastaamaan rakennushistoriallisille selvityksille asettamat vaatimukset. Ehdotusvaiheeseen kaavasta on laadittu uusia kaupunkikuvallista muutosta havainnollistavia havainnekuvia kaukomaisemasta ja lähietäisyydeltä.

C6, mielipide, Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

Korkeiden tornirakennusten kaavoittaminen ns. postimerkkikaavana osoittaa suunnitteleamattomuutta ja piittaamattomuutta maankäyttö- ja rakennuslaista. Lain mukaan "kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen." Tornirakennuksilla olisi merkittäviä vaikutuksia elinympäristölle sekä kaupungin ekologiselle, taloudelliselle, sosiaaliselle ja kulttuuriselle kestävyydelle.

Kaupunkikuvaa muuttava ja merkittävydeltään poikkeuksellisen tärkeä tornirakentamisen mahdollistava kaavamuuotos tulisi käsitellä laajempaa aluetta koskevassa suunnitteluprosessissa. Tarvitaan pitkäjänteistä ja tulevaisuuden haasteet huomioon ottavaa kaupunkisuunnittelua. Suunnittelussa on vihdoinkin huomioitava asukkaiden ja keskikaupungin yrittäjien jo vuosikausia tekemät esitykset keskustan kehittämiseksi viihtyisäksi viherrakentamisella ja aukion laajentamisella tapahtumapaikaksi. Nyt asemakaavamuutoksen varjostuskuvien perusteella alueesta on tulossa pimeä ja tuulinen.

Jopa Rovaniemen kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymässä Keskustan osayleiskaavassa on todettu, että asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Esitetystä asemakaavan valmistelusta ei ilmene, että valtuuston edellyttämiä pohdintoja olisi missään vaiheessa käyty. Maanomistajien tahtotila kerrosluvuista on sellaisenaan esitetty kaavaluonnoksessa ilman vaihtoehtoja.

Kaupunki on jälleen toteuttamassa koko kaupunkia ja kaikkia kaupunkilaisia koskevaa asemakaavaa ns. kumppanuuskaavana tavalla, jossa vain maanomistajan intressi on otettu

huomioon viimeistä piirtoa myöten sivuuttaen samalla mm. keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa vahvistetun Lordin aukion laajennuksen.

Kaupungissa tarvitaan hotellikapasiteettia korvaamaan asukkaiden asemaa ja viihtyvyyttä heikentävää laitonta asuntomajoitusta. Rovaniemen keskikaupunki ei saa muuttua paikallisista asukkaista tyhjäksi hotellikeskittymäksi. Hotellirakentamisen tulisi hyödyntää kestävän tulevaisuuden turvaamiseksi jo olemassa olevaa rakennuskantaa sekä tutkia luovasti laajan kaupunkialueen tarjoamia mahdollisuuksia.

Asukasyhdistys muistuttaa kaupunkia siitä, että maankäytön suunnittelun tehtävänä on luoda edellytyksiä hyvälle asuinympäristölle. Rovaniemen keskikaupunki on asukkaidensa kotiseutu.

Vastine: Asemakaavamuutoksen pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Korttelin massoittelua ja kaupunkikuvaa on tutkittu monilla eri vaihtoehdoilla. Asemakaavaehdotuksen massoittelua ja kaupunkikuvaa esitellään havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

C8, mielipide, asukas

Mielestäni noin korkea hotellia ei tulisi rakentaa keskustaan. Myöskään en oikein pidä siitä, että kaikki kaupungin kehittäminen suunnitellaan matkailijoita ajatellen. Onko matkailun aina vaan pakko kasvaa? Milloin riittää? Matkailuhan ei ole mikään luonnonvoima joka vain tapahtuu, vaan kaupungeilla on valta sitä kontrolloida. On paljon paikallisia, jotka eivät halua että omasta kotikaupungista tulee enempää matkailijoiden leikkikenttä.

Vastine: Asemakaavaehdotuksessa esitetään 18.kerroksista tornihotellia. Kaupungin keskustaan on viimeisen 10 vuoden aikana rakentunut 25 asuinkerrostaloa, ainoastaan 1 hotelli.

C10, mielipide, asukas

Rakennukset:

Asemakaavan muutoksessa on keskitytty kahden tornitalon suunnitteluun. Lopputuloksena korkeimman 18-kerroksisen tornitalon ehdotuksen mukainen sijainti on Lordin aukion vieressä, mikä aiheuttaa Lordin aukiolle ahtaan ja tukkoisen vaikutelman yhdessä samaan kortteliin sijoitetun 14-kerroksisen tornitalon kanssa. Kaupungin silhuetissa tornitalot ponnahtavat näkyviin muusta rakennuskannasta eivätkä tukeudu mitenkään Rovaniemen keskustan huomattavasti matalampaan rakennuskorkeuteen.

Rovaniemen keskusta on liian pieni, jotta sinne luontevasti mahtuisi 18-kerroksinen ja 14-kerroksinen tornitalo samaan kortteliin. Molempia rakennuksia tulisi madaltaa, jotta ne sopisivat yhteen olemassa olevien rakennusten kanssa. Kalotinlinnan korkeustaso Lordin aukion laidalla sekä korttelin 17 suojeltu rakennus muodostavat alueen korkeustason, johon korttelin 17 uusien rakennusten korkeus tulisi suhteuttaa. Korkeat tornitalot tulevat varjostamaan kävelykatua sekä ympäröiviä rakennuksia, mikä osaltaan vaikuttaa negatiivisesti viihtyisyyteen.

Kaavaluonnokseen merkitty LPA-alue on kuin takapiha, jolle ei ole keksitty muuta käyttöä kuin pysäköinti. Tällainen pysäköintialue on keskustassa tarpeeton, ja tonttien tarvitsemat autopaikat tulee toteuttaa maan alle. Sitä vastoin alueelle voitaisiin sijoittaa normaali asuinkerrostalo, mikä oli jossain luonnosvaihtoehdossa.

Liikenne:

Liikenne lisääntyy merkittävästi eikä kaavassa ole esitetty ratkaisua, miten sitä hallitaan, pikemminkin päinvastoin. Ongelmaksi muodostuu hotellin pääsisäänkäynnin sijainti, joka todennäköisesti on kävelykadun puolella. Turistibussien tuskin sallitaan ajavan kävelykadulla, joten turistit jätetään Korkalonkadun tai Maakuntakadun varteen, joihin tulee muodostumaan liikenteellinen kaaos. Maakuntakadun kaaosta pahentavat 14-kerroksisen tornitalon asiakkaat ja asukkaat, koska Maakuntakadun päästä puuttuu kääntöpaikka.

Vastine: Asemakaavaehdotukseen on 18.kerroksisen tornirakennuksen rakennusala siirretty etelään noin 5 metriä, kauemmas Lordin aukiosta. Ehdotusvaiheen kuulemista varten tehdään saattoliikenneselvitys, joka koskee ympäröiviä katualueita.

Yhteenvetona:

Suunnitellut tornitalot eivät istu ydinkeskustan maisemaan, koska keskusta on alueeltaan pieni ja tornit tekevät alueesta ahtaanoloisen ja varjoisan. Tornitalojen esitetyt sijainnit muodostavat liikenteellisen kaaoksen, koska kävelykadulle ei voida sallia linja-autojen tai henkilöautojen kulkua. Lordin aukion puoleisen Maakuntakadun puuttuva kääntöpaikka aiheuttaa sen, että liikenne tukkeutuu kadun päässä.

Rovaniemen uudeksi maamerkiksi muodostuisi Jätkänkynttilän sillan tilalle 18-kerroksinen Solo Sokos Hotel Rovaniemi näköalabaareineen. Korkeat tornitalot eivät tuo mitään lisäarvoa kaupungille, pikemminkin päinvastoin. Rovaniemi voisi poiketa valtavirrasta ja profiloitua oman visionsa mukaisesti matalampaa rakentamista suosivaksi Alvar Aalto -kaupungiksi. Rovaniemen ei ole mitään syytä muuttaa omaa visiotaan "Ihmisen kokoinen arktinen pääkaupunki".

Vaikka Rovaniemi on matkailukaupunki, kaavoituksessa pitää ottaa huomioon matkailijoiden lisäksi myös paikkakuntalaiset. Kaavoituksen tulee luoda edellytykset alueen viihtyisyydelle ja turvallisuudelle, mitkä tästä kaavaluonnoksesta puuttuvat.

Vastine: Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

C11, mielipide, asukas

Hyvä Rovaniemen kaupunki

Torni pilaa maisemoinnin, viimeisetkin rippeet Alvar Aallon perinteisestä kaavasuunnitelmasta ja aiheuttaa ennalta arvioimattomia kustannuksia pelastus-, korjaus- että huoltotöihin tornia ja sen välitöntä läheisyyttä koskien. Kuka vastaa sitten, kun jääpalikka katon reunalta liittää kovan tuulen mukana useita kymmeniä metrejä arvaamattomaan suuntaan korkeammalta katolta, kenellä on lapissa tarpeeksi pitkä pelastustikkaat, entä sitten kun rakennus koetaan tulleen tiensä päähän, kuka purkamisen maksaa? Kun Aurinko pohjoisessa menee matalalle, miettiikö kukaan monen

kilometrin päähän varjo vie ja montako katua se peittää alleen?
Monia näitä asioita ei olla mietitty kaupunginhallituksessa loppuun.

Se ei tarkoita, sitä että mitään ei saa uudistaa tai muuttaa. Rovaniemellä määrättyä korkeutta korkeammat talot sopisivat hyvin matalampiin alueisiin. Korkea torni pilaa maisemoinnin samalla tavalla kuin Viru hotelli yksinäisenä töröttäjänä pilaa edelleen Tallinnan keskiaikaisia vetotähtiä. Nykyistä korkeampien rakennusten luvittamista rinteeseen ja keskustaan pitää edetä harkitusti asukkaiden viihtyvyys ja mielipide edellä sekä maltillisimmilla nostoilla. Ruma neliöpalkkihotelli on neuvostoliittolainen idea ja estetiikkaa eikä lappilaisten.

Vuosia taaksepäin rakentajille ja kaupunginpäättäjille avautui loistava mahdollisuus uudistaa Rovaniemen haastavasta asemakaavaa ja vaikuttaa mm sijainti rautatieaseman yhteyksiin rakennuttamalla vanhan sittemmin puretun Vähälän rakennusten yhteyteen Lampelankadulle korkeampia rakennuksia ja uudistaa aluetta myös radan ylittävällä tai alittavalla yhteydellä mutta mitä saatiin? Matalia McDonald'seja ja pitkiä ja leveitä Minimani halleja kuoppiin, ja nyt näkyvimälle paikalle yritetään nostaa isointa ja rivointa rakennusroskaa mitä maasta löytyy. Jollakin teistä on aivan väärä ymmärrys siitä mitä kannattaa rakentaa mihinkin tai mistä lähteä laajentamaan. Jokainen kaupunginvaltuutetun ja kaupunginhallituksen jäsen tulisi raahata bussiaseman rakennusta kiertämään ja ymmärtämään mistä sen katon muotoilu tulee ja miksi se on yksi kauneimmista asioista Aallon rakennuksissa, ympäristöään kunnioittaen. Sitä vaalimalla myös Rovaniemen vetovoima turistikohteena pysyy. Ei kukaan menisi Venetsiaan, jos sen rakennukset muistuttaisivat Neuvosto-Kouvola.

Vastine: Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

Ps. Bussiaseman historiallisen rakennuksen poikkeuksellinen laajentaminen muotoilua vastaavalla uudisrakennuksella konsertti ravintola ja musiikkiharrastustoimintaa varten nyt varsinkin kun läheiseen entiseen postinrakennukseen yritetään hotelleja perustaa olisi oikeanlainen uudistus- ja kulttuuriteko. Rovaniemi tarvitsee oikean konserttiyrittäjän vanhan Tivolin tapaan ja parempaa sijaintia ette tule saaman tuhoamatta jotain uutta.

C13, mielipide, asukas

Korkeita tornitaloja ei pidä rakentaa Rovaniemen keskustaan. Ne tekisivät keskustasta ahtaan sumpun, johon ei aurinko paljon paista, mutta tuulee kovaa. Miten liikenne saadaan sujumaan ahtailla kaduilla?

Vastine: Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

C14, mielipide, asukas

ROVANIEMEN ERITYISPIIRTEET OTETTAVA HUOMIOON KAUPUNKISUUNNITTELUSSA
Kaupunkilaisille on annettu mahdollisuus vaikuttaa mielipiteillään kaupunkisuunnitteluun. Se on hyvä. Toivottavasti mielipiteet myös otetaan huomioon, ja niissä ilmaistut huolet vaikuttavat päättäjien ratkaisuihin.

Rovaniemen erityispiirteet sijainnin vuoksi

Rovaniemi on pieni kaupunki vaarojen ympäröimänä, suurten jokien yhtymäkohdassa. Se on omaleimainen tällaisena. Matala rakentaminen on osa kaupungin viehättävää yleiskuvaa.

Rovaniemen ei tarvitse matkia suuria kaupunkeja ja hakea metropolin mielikuvaa tornitaloilla, vaan sen tulee vahvistaa omaa erityislaatuisuuttaan. Pieni pohjoinen kaupunki, jossa ihmisen on hyvä olla. Tilaa lisärakentamiselle on ydinkeskustan reunoilla, ei ole tarvetta rakentaa ylöspäin kuten monissa muissa kaupungeissa.

Rovaniemi on arktinen kaupunki Napapiirin tuntumassa

-Rovaniemen sijainti pohjoisessa tuo mukanaan seikkoja, jotka on otettava huomioon kaupunkisuunnittelussa. Pimeä vuodenaika on pitkä, valon vähyys on ongelma yli puoli vuotta. Siksi ei tule rakentaa korkeita tornitaloja, jotka pimentävät varjoillaan keskustan katuja ja olemassa olevia rakennuksia. Auringon lämmön tulee päästä vaikuttamaan heti keväällä, ja pitkälle syksyyn. Kesä on lyhyt, terassipäiviä on vain rajoitetusti ilman tornitalojakin. Auringon lämpö ja valo tulee päästää katutasolle, jotta keskustassa on ihmisen mukava olla. Korkeat talot aiheuttavat lisäksi tuulitunneli-ilmiön, joka lisää kylmyyden tunnetta viileinä päivinä.

(sivu 2)

Suunnitelmallisuus

Kaupungin erityispiirteet on otettava huomioon kaupunkisuunnittelussa. Kaavat pitää miettiä ja vahvistaa ensin, ja vasta sitten tehdä päätöksiä tornitalojen mahdollisesta rakentamisesta.

Alvar Aallon suunnitteleman poronsarvikaavan ja siihen liittyvien julkisten rakennusten kerrosmäärät ovat olleet maltillisia. Erityisen hyvin tämä näkyy kirjaston, teatterin ja kaupungintalon muodostamassa kokonaisuudessa. Ei ole perusteltua syytä luopua valitusta menestyksellisestä linjasta, joka nauttii maailmanlaajuisesta arvostusta.

Valitusta linjasta poikkeavat ennakkotapaukset, jotka tehdään puutteellisin perustein, luovat ongelmia tuleviin vuosiin. Jos annetaan lupa yhdelle hotellihankkeelle, pitääkö tasapuolisuuden vuoksi suoda se myös kaikille muille hotelliketjuille? Mitä siitä seuraa?

Jos yksi keskustan asuintaloyhtiö saa rakentaa tornitalon, saavatko kaikki halukkaat taloyhtiöt rakentaa tornitalon? Tasapuolisuuden vuoksi tätä on mietittävä etukäteen. Johtaako tämä keskustan muuttumiseen korkeiden talojen slummiksi?

Nyt on aika harkita tarkoin

Kaupungin päättäjien tulee nyt harkita asiaa kokonaisuuden kannalta. Mitä seurauksia kaupunkikuvalle on sillä, että tehdään yksittäispäätöksiä ilman että otetaan huomioon kokonaisuutta pitkällä tähtäimellä? Tehtyjä päätöksiä ei voi perua.

On otettava aikalisäl Nyt on aika ratkaista kaavakysymys, ennen muita pitkälle vaikuttavia päätöksiä. Tornitalojen rakentamisen salliminen nyt ei ole järkevää.

Vastine: Korttelin 17 asemakaavaehdotus tuodaan nyt päättäjien arvioitavaksi ja päätettäväksi. Nyt tehdään ratkaisua korkeanrakentamisen osalta yli 20 vuotta kestäneen keskustelun ja suunnittelun pohjalta.

C16, mielipide, asukas

hei,

haluan tuoda oman näkemykseni ko. tornihotellihankkeesta.

On ymmärrettävää, että Arina haluaa hankkeen, kuten he jo vuonna 2011 sanoivat:

"ymmärrämme, miten torni vaikuttaa kaupunkikuvaan, mutta me teemme bisnestä ja ajattelemme asiakkaitamme", mutta päättäjien vastuulla on miettiä myös muuta, kuin yhden toimijan taloudellisia intressejä. Rovaniemen päättäjät joutuvat ottamaan kantaa siihen, kenen näkökulma kehittämiseen on tärkein: täällä asuvien kuntalaisten, kerran elämässään kaupunkiin tulevien matkailijoiden vai liikemiehien.

Kuntalaiset saavat/joutuvat elämään sen ratkaisun kanssa, mikä tehdään. Matkailijat hyvin epätodennäköisesti kaipaavat torneja, ja jos kaipaavat, päättäjät voivat myös arvioida minkälaisia ovat ne matkailijat, joita tänne haluamme. Päättäjät halunnevat "vetovoimatekijöitä", voisiko olla, että niitä meillä jo nyt on: arktinen kaupunki, jonka suunnitelmasta vastaa Alvar Aalto. Siinä suunnitelmassa keskustaan ajateltiin keskuspuistoa, matalaa rakentamista, jossa valon vaihtuminen vuorokauden ja vuodenajan mukaan luo elävyyttä. Mielestäni on suoranaista typeryyttä kuvitella, että nyt suunniteltu torni voisi olla vetovoimatekijä. sekin olisi arvioitava voisiko asia olla juuri päin vastoin ja mainehaitta arktiselle kaupungillemme.

Haluan vielä sanoa demokratian näkökulmasta sen, että kuntalaiset pitäisi osallistaa paremmin tähän päätökseen. Ihmettelen, että toisin kuin esimerkiksi Helsingissä, jossa merkittävät suunnitelmat alistetaan kuntalaisten kannanottoon, Rovaniemellä ei. Kun kävin Osviitassa kysymässä asiasta, minulle sanottiin, että voin kirjoittaa kirjeen!!! Osviitaan oli tuotu malli hankkeesta: tulitikkuaskin kokoisesta rakennelmasta kuntalainen ei voi hahmottaa minkälaisesta kokoluokasta on kysymys. en myöskään usko, että monikaan on käynyt Tampereen tornia katsomassa. Jos olisi, tietäisi myös miten huonosti se istuu paikalleen, vaikka on korkea ja suuri kaupunki ympärillä.

Todella toivon suurta viisautta päättäjille tässä asiassa ja myös rohkeutta aloittaa yleinen pohdinta kuntalaisten kanssa siitä minkälaisen kaupungin me haluamme,

Vastine: Kuntalaisten ja osallisten osallistaminen vireilletulo ja valmisteluvaiheessa on järjestetty normaali kaavaprosessia laajemmin järjestämällä mm. kaavatilaisuus Arktikumissa ja pitämällä normaalia pitemmän ajan valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä.

C17, mielipide, asukas

Hei,

haluaisin kommentoida tornihotellin ja sen korttelin kaavaluonnosta.

Mielestäni tornihotellin ja sen korttelin kaavaluonnos tulisi ehdottomasti perua. Tornirakennukset poikkeavat korkeudeltaan liian paljon muista rakennuksista, eivätkä siksi sovi Rovaniemen keskustaan. Näköalat korkeista rakennuksista voisivat olla hienot, mutta kaupunkimaisema muuten olisi pilalla. Miltä maisema näyttäisi esimerkiksi Ounasvaaran näköalatornista? Mielestäni tässä kaavassa ei ole huomioitu kokonaisuutta tarpeeksi hyvin.

Monet matkailijat tulevat Rovaniemelle suuremmista kaupungeista ja odottavat rauhaa sekä luonto- ja talvikokemuksia. Tornihotelli ei mielestäni tue mielikuvaa rauhallisesta pohjoisen kaupungista, eikä lisää keskustan viihtyisyyttä tai kodikkuuden tunnetta. Päinvastoin korkeat rakennukset varjostavat paljon ja tekevät keskustasta tunnelmasta ahtaan.

Toivottavaa olisi, että kaavoituksessa huomioitaisiin kuntalaisten mielipiteet. Tämä kaava on saanut paljon vastustusta esimerkiksi Lapin Kansan tekstariportalstalla, ja Uuden Rovaniemen kyselyssä yli 52 % vastusti kaavaluonnosta.

Vastine: Palaute on huomioitu.

C18, mielipide, asukas

Rakennusta ei missään nimessä tähän:

-lentokoneiden reitillä (nousu- ja laskutiet)

-tornitalon suuret meluhaitat lentokoneista

-vaatii suuret pelastuskalustot erikseen

Jos välttämättä pitää olla näin korkeat rakennukset, oikea paikka on Ounasvaaran laita Ounasrinteentien yläpuolella, ei varjosta mitään, ja valmis joukkoliikenne.

Mieluimmin ei tornitaloja.

Vastine: Lentopinnat eivät 6,5 km:n etäisyydellä kiitoradan päästä vielä rajoita rakennuskorkeuksia ja sen suhteen 18 kerroksinen rakennus voitaisiin hyväksyä. Tornitalot eivät vaadi nykyisestä poikkeavaa pelastuskalustoa. Palon sattuessa poistuminen tapahtuu kahden sisäportaan kautta. Rakennuksen rungon palonkestävyys on 180 minuuttia ja pintamateriaalien tulee pääosin olla syttymättömiä ja/tai paloa levittämättömiä määräysten mukaisesti.

C19, mielipide, asukas

Hei.

En varsinaisesti vastusta keskustan tornihotellihankkeita, mutta toivon, että hankkeita suunniteltaessa kaupungin kaavaa (erityisesti keskustaa) käsiteltäisiin kokonaisuutena ja eri näkökulmat huomioitaisiin harkiten. Sota hoiti sen, että Rovaniemellä ei ole nähtävissä historiaa. Sen vähäisenkin mitä jäljelle jäi ovat kaupungin päättäjät lyhytnäköisesti tuhonneet.

Matkailu:

Rovaniemen tulisi/tavoitteena on profiloitua erityiseksi joulu- ja talvikaupungiksi. Siihen imagoon eivät sovi mitäänsanomattomat modernit, tornimaiset betonirakennukset. Samankaltaisia kaupunkikeskustoja voi nähdä missä tahansa maailmalla. Päin vastoin, nykyistäkin rakennuskantaa voitaisiin julkisivuremontein kohentaa yksilöllisemmiksi. Panostettaisiin siihen, että Rovaniemestä syntyisi kestävästi ainutlaatuinen ympäristö niin matkailulle kuin asukkaillekin. Muistellaanpa mikä esim. Keski-Euroopan kaupungeissa eniten viehättää: niin, eivät keskustan lasi- ja betonikolossit vaan vanhat kaupungit toreineen ja rakennuksineen joilla on tarina.

Luonto ja maisema:

Täällä Lapissa luonto on lähellä ja maisema avara. Näin tulee myös lappilaisen kaupungin olla niin asukkaita kuin vierailijoitakin ajatellen. Keskustan tornit rikkoisivat häiritsevästi maiseman. Jotta kokemus luonnosta syntyy, täytyisi mennä kauemmas keskustasta mikäli liian korkeat rakennukset häiritsevät.

Keskustan viihtyisyys:

Keskusta ei ole viihtyisä nytkään, saati sitten kun siitä tehdään pimeä ja kuilumainen. Keskustan aukiota ei tarvitse laajentaakaan, kunhan toimenpiteitä sen käytön parantamiseksi tehdään. Tornien myötä keskusta-aukio kutistuisi ja pimenisi entisestään.

Palvelut:

Tornit keskustassa eivät paranna kaupungin palveluitten saatavuutta tai laatua millään tapaa. Tornit voivat jopa haitata keskustan muiden liikkeiden toimintaa. Vääjäämättä keskustan vuokrataso nousee kun jo nyt se on niin korkea, että tyhjiä tiloja on harmillisen paljon.

Asukkaat:

Rovaniemi ei ole miljoonakaupunki, vaan muutaman kymmenen tuhannen asukkaan kuntakeskus. Onko mietitty mitä lisäarvoa asukkailla tornit toisivat? Ja väittäisin, etteivät matkailijat ole tulleet tänne hakemaan samaa maisemaa kuin kotinurkilla...

Arina on rakentanut jo useisiin etelä Suomen kaupunkeihin tornihotelleja, joiden sijoittelu aivan ydinkeskustaan ei ole useinkaan kovin onnistunut. Rovaniemelle voidaan toki rakentaa lisää majoituskapasiteettia muutoinkin, kuin pilaamalla pohjoisen kaupungin imago. Pidetään keskustan kerrosluku nykyisten rakennusten tasolla ja Arina rakentakoon hotellin nykyisen Vaakunan paikalle. Alvar Aalto on maailmalla tunnetumpi kuin Arina...

Nyt Rovaniemen tornihotellihankkeita viedään ainoastaan rahan voimalla. Tunnetusti tämä motiivi ei tuo kestäväää lopputulosta kenenkään, eikä etenään kaupungin kannalta. Myös kuntapäätäjät, joilla on omat edut ajettavana eikä ammattitaitoa tai näkemystä kokonaisuuksista, eivät ole oikeita henkilöitä tekemään pitkälle tulevaisuuteen vaikuttavia päätöksiä.

Vastine: Kyseissä asemakaavamuutoksessa käsitellään ydinkeskustan korttelia 17 kokonaisuudessaan. Laajemmin koko keskustaa ja sen rakentamista on käsitelty keskustan osayleiskaavassa.

Yksittäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei voida vaatia koko alaa koskevien selvitysten laatimista.

C21, mielipide, asukas

hei!

Ajattelin osallistua tornihotellien keskusteluun. Korttelissa syntyneenä ja nykyisin asuneena tunnen nämä korttelit. Ulkonäöllisesti kaksi tornitaloa meidän turistikaupungin edustustorin sisälle ei kyllä sovi. Ne tornit pimittää koko torin auringolta sekä Jaakonkadun suunnan n. koko iltapäivän. Kannatan kyllä Arinan kiinteistön uudistamista kun se pysyy vanhan osan korkeuksissa. Entä miten järjestyy linja-autoliikenne hotelleille, näihin ei tulla omilla autoilla vaan lentämällä joka vaatii bussikydyt.

Olen seurannut näköalapaikalta esim. viime talven/kevään toripuistikon/Korkalonkadun linja-atorallia, päivittäin ja illoin jopa kuusi linjuria peräkkäin purkavat ja hakevat asiakkaita taksien tilasta kisailen. Jatkuuko sallittu pysäköinti kun talo valmistuu, miten se Pekankadun pysäköinti riittää. Keskustan parkit loppuu. Ensitalvi näyttää jopa haastavalta kun luvatut massat lentävät lappiin. Meidän naapurin nyt rakenteilla oleva kerrostalo poistaa aamuauringon ja tornitalot päiväauringon. Maisemallisesti ja kaksi toisistaan poikkeavaa "hotellikompleksia" ei vaan käy.

Vastine: Asemakaavaehdotusta varten tehdään hotellin saattoliikenne- ja varjostavuus selvitykset.

C22, mielipide, Rovaniemen elävä kaupunkikeskusta ry

Asemakaavamuutos koskee koko korttelia, jossa toimivat Arinan lisäksi As oy Rova-Pekka sekä Kiinteistö oy Lapinmaa, josta Arina omistaa 73 prosenttia. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa Rova-Pekalle esitetään 14 kerrosta.

Perustelu:

Rovaniemen kaupunki on luontokaupunki, jonne tullaan hakemaan rauhaa ja luontoläheisyyttä ja tämmöinen korkearakentaminen ei tue niitä vierailijoiden toiveita. Lisäksi tällaisessa prosessissa ei ole huomioitu meidän asukkaiden toiveita ja ajatuksia siitä, millaisessa kaupungissa me haluamme asua.

Tornirakentaminen puhuttaa kaupunkilaisia ihan syystä.

Ennen yksittäisen korttelin ja rakennusten päätöksiä olisi tärkeää linjata Rovaniemen kaupunkivisio 2050 ensin, sillä yksittäiset suuret muutokset sinetöivät koko meidän kaupunkikeskustamme tulevaisuuden.

Kokonaisuus vs. yksittäiset rakennukset

Tämän hetken kuuma peruna keskusteluissa on kerroskorkeudet ja tornit. Tällä hetkellä keskustelussa erityisesti Kiinteistö oy Lapinmaan tontti ja sen 18 kerroksinen torni, samoin viereen suunniteltu Asunto oy Rova-Pekan 14 kerroksinen asuinliikehuoneisto. Aiemmin on haettu kaavamuutosta viereiseen kortteliin City hotellin viereen ja saatu lupa yhdeksälle kerrokselle, vaikka haettuja kerroksia oli 12. Lapinmaan korttelin naapurissa on vielä vireillä kaavamuutos uudesta asuinliiketalosta Scandic Polar hotellin tilalle 12 kerroksen kokonaisuudelle.

Mutta ennen kuin lähdetään pohtimaan yksittäisiä torneja, asuintaloja tai tontteja, on syytä miettiä tarkkaan, miltä me haluamme Rovaniemen kaupunkikeskustan näyttävän 50 tai 100 vuoden päästä. Tämän hetken yksittäisillä päätöksillä sinetöidään kaupunkikeskustan tulevaisuus. Mutta nyt siihen on nyt vielä mahdollista vaikuttaa! Keskustavisio 2050 työ on jo aloitettu, joten odottaa ei tarvitse enää kauaa.

Miltä tulevaisuuden Rovaniemi näyttää?

Ihan ensiksi olisi hyvä selvittää se, mitä me asukkaat ja yrittäjät haluamme omalta kotikaupungiltamme. Mikä on se kaupunkikuva, jossa haluamme asua ja olla, tai mihin haluamme kutsua ystäviä ja vierailijoita. Kaupungin rakentamisen täytyy lähteä meidän asukkaiden näkökulmasta, sillä me näitä kaupungin katuja kävelemme ja kaupunkikeskustan palveluja käytämme päivittäin.

Mitä kaippaa keskustan asukas asuinympäristöönsä? Paljon on ollut toivetta vehreydestä ja monipuolisista palveluista. Keskustan ulkopuoliset asukkaat taas kaipaavat syytä tulla keskustaan ja hyvää saavutettavuutta.

Rovaniemen tapauksessa kannattaa ottaa huomioon myös matkailijoiden tarpeet. Heidän avulla pystymme pitämään yllä parempaa palvelutarjontaa ympärivuotisesti. Mutta voiko matkailu olla kaiken suunnittelun lähtökohta?

Yksittäinen päätös sinetöi tai vesittää monta muuta suunnitelmaa

Tämän hetken yksittäinen päätös esimerkiksi Lapinmaan tontin tornista ja sen paikasta vaikuttaa mm. siihen, miltä meidän Lordin aukio näyttää tulevaisuudessa. Asukkaat ja yrittäjät ovat kaivanneet keskustaan tilaa, jossa kokoontua ja järjestää tapahtumia. On peräänkuulutettu myös tapahtumalavan paikkaa kävelykadulle.

Lordin aukio on tällä hetkellä noin 3 000m² ja kuten tiedämme, se on jo nyt ahdas paikka tapahtumien järjestämiseen. Vuonna 2012 hyväksytyssä Osayleiskaavassa on jo esitetty, että Lordin aukio laajenisi 4 500 neliön kokoiseksi, joka ei nykyisen ehdotuksen mukaan kuitenkaan toteutuisi.

Mikä on tahtotila tapahtumien järjestämisen suhteen jatkossa?
Entä auringon valo ja tornien tuomat varjot muiden talojen ylle?

Miten tämä vaikuttaa jo olemassa olevien hotelli- ja ravintolayrittäjien toimintaan. Miten nämä vaikuttaa asukkaiden ja matkailijoiden viihtyvyyteen Lordin aukiolla tuulisena ja auringottomana kokoontumispaikkana?

Vastine: Kortteli 17 on Rovaniemen kaupunkirakenteen ydintä, se rajaa Lordin aukiota. Kaavaehdotuksessa aukion laajennus on noin 400 m². Varjostavuushaitan vähentämiseksi on torniosaa kaavaehdotuksessa siirretty 5 metriä etelän suuntaan. Varjostavuus- ja tuulisuusselvitykset on tehty valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen esitetyn ehdotuksen vaikutuksista.

C24, mielipide, asukas

Joko Rovaniemellä olisi herätty tähän päivään ja matkailurakentaminen olisi kääntymässä oikeaan suuntaan.

Matkailurakentamista ollaan ohjaamassa ja kehittämässä jo olemassaolevan matkailutoiminnan, Ounasvaaran ja Napapiiriin, väliselle alueelle. Matkailu on tärkeä elinkeino ja työllistäjä kaupungissa ja sille pitää kaupungin puolelta luoda kasvumahdollisuuksia maankäytön suunnittelulla ja kaavoituksella yhdessä matkailuyritysten kanssa.

Rovaniemellä matkailurakentaminen on tähän asti levinnyt hallitsemattomasti ja varsinkin keskustaa on rakennettu kortteli kerrallaan ilman pidemmän ajan suunnitelmia. Keskustaan on rakennettu ja rakennetaan edelleen tontin tehokkuus maksimoiden asuinkerrostaloja joissa on suurimmaksi osaksi vain pieniä asuntoja. Olemassaolevien hotellien kehittäminen esimerkiksi kerroslukua nostamalla on tyssännyt kaupungin käsittelyissä ja uudet hotellihankket, kuten Valionranta, ovat polkeneet paikoillaan.

Tuoreesta asuinalueiden eriytymistä koskevasta selvityksestä käy ilmi että Rovaniemellä huono-osaisuus kasautuu myös keskustan ympäristöön. Monista muista kaupungeista poiketen Rovaniemen kaupungin keskusta erottuu heikon sosioekonomisen aseman alueena. Keskustan asema on 2000-luvulla pudonnut selkeästi ja sen vetovoima on hiipunut. Yksi syy kehitykseen voi olla, että keskustassa on pulaa perheasunnoista, sanoo tutkija.

Tutkijan mukaan eriytyminen on vaikuttanut muun muassa kaupungin maankäyttö- ja kaavoituspolitiikka. Eriytymisen ehkäisyssä on tärkeää ymmärtää kokonaiskuva ja nähdä, mitä voidaan tehdä kaupungin tasolla. Sen lisäksi voidaan parantaa olosuhteita jollakin tietyillä alueilla, joiden tilanne on huono.

Keskustaan kaavailtu 18-kerroksinen tornihotelli ja 14-kerroksinen asuinkerrostalo tulevat muuttamaan keskustan ilmettä suuresti ja täyttämään jo valmiiksi ahdasta keskusta-aukiota ja kävelykatua. Onko ahtaaksi rakennettu ydinkeskusta tornihotelleineen sellainen elämys jota turistit

tulevat hakemaan Rovaniemeltä ja Lapista? Kaupungin rakentaminen turismin ehdoilla vaikuttaa myös kaupungin asukkaiden elämään ja viihtyvyyteen, kuten asuinalueiden eriytymisestä kartoittava selvitys jo osoittaa.

Kovasti rummutettiin kaupungin puolelta Valionrantaan suunniteltua kylpylä-hotellia, siitä toivottiin vetovoimatekijää kotimaisten matkailijoiden parissa ja kaupunkilaisten virkitysmahdollisuuksia lisäävänä tekijänä. Kylpylä-hotelli houkuttelisi matkailijoita viipymään Rovaniemellä pidemmän aikaa ja lyhyet kaupunkilomaset täyttäisivät matkailun hiljaisia väliaikoja. Ei tullut kylpylä-hotellia vaan hotelli pienellä spa-osastolla ja kylkeen kolme asuinkerrostaloa.

Santaparkin matkailuyrittäjän suunnitelmissa pitkällä tähtäimellä on lisätä Santaparkin alueelle majoitusta jonka päärakennukseen tulisi kylpylä. Matkailun trendit ovat menossa siihen suuntaan, että ihmiset hakevat mahdollisuuksia liikuntaan, rentoutumiseen ja hyvinvoinnin ylläpitoon, toteaa matkailuyrityksen toimitusjohtaja.

Kuulostaa hyvältä kehitykseltä laajentaa jo olemassa olevaa matkailurakennuskantaa ja panostaa matkailijoiden kokonaisvaltaiseen elämukseen rauhallisessa ympäristössä keskustan hälinän ulottumattomissa.

Samaan suuntaan pitäisi kehittää Ounasvaaran laella olevaa hotellia ja mökkimajoitusta. Hallitulla hotellin yhden kerroksen korotuksella ja rakennuksen remontoinnilla/uudelleen rakentamisella saataisiin ravintolatoiminnot siirrettyä ylimpään kerrokseen upeaksi maisemaravintola kokonaisuudeksi. Matkailuyritys ja Santasport voisivat yhdessä rakentaa Santasportin viereen kylpylä-uimahallin josta molemmat osapuolet hyötyisivät.

Santasportin on lopettamassa kylpylän seitsemän vuoden tähtäimellä sen tullessa elinkaarensa päähän. Kaupungin toimesta ehdittiin rakentaa jo parin miljoonan edestä infraa mahdollista uimahallia varten vaikka mitään päätöstä sen sijainnista ei oltu tehty. Kaupungin uimahalli päätettiin sittemmin pitkän väännön jälkeen rakentaa keskustaan palvelemaan kaupunkilaisia.

Kaupungin päättäjien pitää nyt viimeistään avata silmänsä, levittää kaupungin kartta pöydälle ja alkaa tarkastella kaupungin kehittämistä asukkaiden tarpeiden ja viihtyvyyden sekä matkailun hallitun kasvun yhteensovittamiseksi ja edistämiseksi.

Vastine: Kyseissä asemakaavamuutoksessa käsitellään ydinkeskustan korttelia 17 kokonaisuudessaan. Laajemmin koko keskustaa ja sen rakentamista on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Laajemmin koko kaupunki ja sen kehittymistä sekä maankäytön ohjaamista käsitellään seuraavaksi vireilletulevassa strategisessa yleiskaavassa 2050.

C26, mielipide, asukas

Mielipiteeni tornitaloista:

- ei missään nimessä saa rakentaa
- pilaa koko keskustan kuten lk:ssa oli juttu -> yhdyntä asiantuntijan mielipiteisiin kaikessa
- varjostaa muita hotelleja tulee varjoisa tuulinen kuilu kävelykadulle
- turistit ei tule tänne tornitaloja ihaillemaan -> siis Lapista haetaan muuta
- raha haisee, mikään ei riitä

Vastine: Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuus selvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

C27, mielipide, asukas

Hei!

Olen nyt katsellut tuota kaavaluonnosta, rakennusta, joka olisi tarkoitus pystyttää Rovaniemen paraatipaikalle.

Näkisin, että tuollainen rakennus ei on aika tavalla historiaa ja menneen ajan muotia; tulevaisuus on luonnonmukaisia materiaaleja sekä luonnonläheisiä muotoja arkkitehtuurissa.

Jos siis haluamme houkuttaa turisteja Lappiin ja Rovaniemelle, eikö meidän kannattaisi rakennuttaa jotain erikoisempaa ja omaperäisempää - tai jotain tulevaisuuteen viittaavaa (eli luonnonläheistä), kuin tehdä samanlaisia kammottavia suoria suorakulmiomaisia rakennuksia, joita on kohonnut kaikkialle vuodesta 1980. Tällainen suunta on aivan täysin historiaa ja menneisyyttä.

Rovaniemellä olisi hyvät mahdollisuudet olla edelläkävijä tulevaisuudessa, sillä sijainti on mitä mahtavin: kaupunki Lapissa, keskellä luontoa.

Vastine: Korttelin 17 asemakaavaehdotus tuodaan nyt päättäjien arvioitavaksi ja päätettäväksi. Nyt tehdään ratkaisua korkean rakentamisen osalta yli 20 vuotta kestäneen keskustelun ja suunnittelun pohjalta.

C31, mielipide, asukas

Hei,

jaan näkökulman siitä, että tornitalo on liian korkea ympäröiviin rakennuksiin nähden. Keskusta ei kaippaa pilvenpiirtäjiä, maltillisempi kerroskorkeus ei pistäisi silmään Ounasvaaraltakaan katsottuna. Näköalabaari palvelee vain hyvätuloisia asukkaita, Ounasvaara on ilmainen näköalatasanne kaikille kuntalaisille. Rovaniemi on omintakeinen kompleksi asemakaavoineen ja karuine vanhoine rakennuksineen, tätä pitäisi korostaa, ei lähteä isompien kaupunkien bulkkituotantoon.

Vastine: Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty havainnekuvilla kaavaselostuksessa. Asemakaavaehdotus tuodaan nyt päättäjien arvioitavaksi ja päätettäväksi. Nyt tehdään ratkaisua korkean rakentamisen osalta yli 20 vuotta kestäneen keskustelun ja suunnittelun pohjalta.

C33, mielipide, asukas

Suunnitelmat tornitalojen rakentamiseen Rovaniemen keskustaan on hämmentänyt minua suuresti koska suunnitelma on pöyristyttävän huono.

Kahden erillisen "hampaan" rakentaminen rikkoo täydellisesti kokonaisharmonian kaupunkikuvasta. Balanssi katoaa. Rovaniemen kaupunki on vaarojen ympäröimä joka puolelta, meidän tulee säilyttää yhtenäinen kaupunkikuva tässä maisemassa. Totta kai keskustaan saa rakentaa kuten nytkin oppipojan tontilla ovat työt alkaneet, mutta täytyy ottaa kokonaisuus ja ympäristö huomioon. Toivottavasti päättäjät ja luottamusmiehet kuuntelevat herkällä korvalla muitakin kuin Arinan "arkkitehtiä"

Vastine: Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty havainnekuvilla kaavaselostuksessa. Kaavamääräyksiin liitetään rakentamistapaohjeet, jotka velvoittavat toteuttamaan rakennuksen niissä määritellyin

materiaalein, värein ja valaistuksellisin sekä periaattein.

C35, mielipide, asukas

Vastustan, missään nimessä ei pidä alkaa pilaamaan kaupungin keskustaa tällaisilla torni taloilla, sillä Aalto suunnitteli valoisan ja avaran kaupungin Rovaniemestä, eli sillä tyylillä jatketaan.

Vastine: Korttelin 17 asemakaavaehdotus tuodaan nyt päättäjien arvioitavaksi ja päätettäväksi. Nyt tehdään ratkaisua korkean rakentamisen osalta yli 20 vuotta kestäneen keskustelun ja suunnittelun pohjalta.

C38, mielipide, asukas

Katselin Pöykkölästä kotiseutumuseolta kaupunkiin päin. Jos ja kun uudesta hotellista tulee korkeampi kuin kirkko niin apua. Näkymä on pilalla, tunnelma tipotiessään.

Mitä ilmeisemmin Rovaniemelle rakennetaan turismin tehtaan piippu!

On parempi olla hullu kuin puolihullu; pistäkää vielä paremmaksi, tehkää Suomen korkein hotelli, korkeampi kuin Hotelli Torne Tampere.

Vastine: Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

C41, mielipide, asukas

Hei,

En kannata tornihotellin rakentamista Rovaniemen keskustaan. Keskustan asukkaana arvostan matalaa rakennuskantaa ja Rovaniemelle sopivaa rakentamista. Tornihotelli ei tuo mitään lisäarvoa kaupungille.

Minusta Rovaniemi on lähinnä meitä asukkaita varten ja turistikit tulevat sen jälkeen. Rumuutta on jo tarpeeksi rakennettu. Rovaniemen vahvin vetovoima on kaunis luonto jokineen ja vaaroineen.

Älkää rakentako kaupunkia piloille!

Vastine: Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

C43, mielipide, asukas

Koko suunnitelma tornihotellin rakentamisesta on kaupunkikuvaa rumentava, ja erittelen tässä mielipiteelleni myös perustelut.

Suuryhtiö Arina omistaa muutenkin jo ison osan Rovaniemen liikkeistä joko suoraan, tai välillisesti. Samaan aikaan kivijalkakaupat tekevät hidasta, mutta tasaista ja varmaa kuolemaa. Tämän jälkeen koko kaupungin siluetti suorastaan huutaa yhtiön hallitsevan tätä pitäjää kokonaisuudessaan. Jos ei pitäjää, niin vähintäänkin päättäjiä.

Hotelleja on perusteilla ja toiminnassa Rovaniemellä useita. Rovaniemi vetää turisteja nimenomaan luonnon ja autenttisuutensa takia. Mitä tekee jättimäinen suuryhtiötorni tälle kuvalle? Parantaako se sitä millään maalaisjärjellä? No ei paranna.

Lopuksi haluaisin huomauttaa, että kaupungin päättävät elimet ovat torpanneet tähän asti jokaisen tornihankkeen jo ennen tätä. Mikä tekee Arinan tornista niin mahtavan, että yhtäkkiä tätä mietiskelläänkin vakavasti? Missä kääntyi takki kysyn ma?

Tiivistettynä: paska idea, joka ei hyödytä kuin joidenkin toimijoiden omaa hillitolppaa, ei kaupunkia tai sen asukkaita.

Vastine: Korttelin 17 asemakaavaehdotus tuodaan nyt päättäjien arvioitavaksi ja päätettäväksi. Nyt tehdään ratkaisua korkean rakentamisen osalta yli 20 vuotta kestäneen keskustelun ja suunnittelun pohjalta.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään 18.kerroksista tornihotellia. Kaupungin keskustaan on viimeisen 10 vuoden aikana rakentunut ainoastaan 1 hotelli.

C45, mielipide, asukas

Ei rakenneta tornihotellia Rovaniemen keskustaan!!! Aivan älytön idea!

C46, mielipide, asukas

Hei,

Kun Rovaniemeläinen asukas en halua nähdä torni hotellia keskustassa. Rovaniemen keskus on mukava ja pieni. Keskustassa on jo niin paljon hotellia eli paras voi olla että sijoittavat tämän hotellin ehkä jokin toiselle puolelle tai miksi ei kehitä Napapiirin ja sijoittaa ne torni hotellit sinne? Samalla Napapiirillä kehity muut palvelut (ruokakaupat, parturit, bussikuljetukset). Nyt siellä vain lahja kaupat ja ravintolat. Eli siellä voi tehdä matkailu keskus samalla tavalla kuin Levillä.

Ei missä muissa kaupungissa hotellit vaan keskustassa. Keskukset on yleensä vanhat ja uudet rakennukset on ympäri. Rovaniemellä on iso alue ja hotellit voi rakentaa Syväsenvaarassa, Viirinkankalla ja muilla aluella.

Vastine: Kiinteistön omistajalla on oikeus hakea kaavamuutosta, eikä rakentamistarvetta voida pakottaa toisaalle. Kaavamuutoksella tutkitaan paikkaan sopiva ratkaisu. Matkailupalvelurakentamista on sijoittunut ympäri Rovaniemeä, suurimpina keskittyminä kaupungin keskusta, Napapiiri ja Ounasvaara.

C47, mielipide, asukas

Olen seurannut tätä prosessia pidempään ja tutustuin nyt myös tarkoin kaavatorin tiedostoihin. Suunnitelmat havainnekuvineen ovat hyvät maallikonkin silmin.

Mutta kahden ylikorkean tornin rakentaminen keskustaan ei ole lainkaan suotavaa, eikä sitä tule toteuttaa missään nimessä. Sotkee jo entuudestaan sekavaa kaupunkikuvaa yhä lisää.

Mikä on Rovaniemi, mistä elämme. Turismi(teollisuudesta) puolisen vuotta kalenterivuodesta ja loppuajan kuka mitenkään, lähinnä palveluista. Olkaamme rehellisiä itsellemme ja ajatukselle; asiat ovat niin, kuin ne näyttävät olevan - lausahdus kuvaa mielestäni tilannetta hyvin. Ainoat hyötyjät

olisivat Arina ja Henttunen, kaupunkilaiset häviäjiä. Turistit katoavat muihin maisemiin hakemaan sitä kaipaamaansa hiljaisuutta ja revontulia.

Ei tornitaloille.

Vastine: Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty uusilla havainnekuvilla kaavaselostuksessa. Kaupungin keskeisen korttelin kehittyminen ja rakentaminen hyödyntää kaikkia kaupunkilaisia mm. merkittävinä rakennusinvestointeina sekä palveluiden parantumisena ja kehittymisenä.

C48, mielipide, Saarenkylä-Rovaniemen omakotiyhdistys ry

Rovaniemen kaupungille, Mielipide keskustan kerrostalohankkeista

Kaavamuutosta ei tulisi viedä eteenpäin

Asemakaavamuutoksella Kiinteistö Oy Lapinmaa ja Asunto Oy Rovapekka hakevat mahdollisuutta rakentaa ydinkeskustaan 14ja 18 kerroksiset hotellin ja asuinkerrostalon. Asemakaavan muutosalue käsittää Rovaniemen 1. kaupunginosan korttelin 17 tontit 1 ja 8 sekä lisäksi Lordin aukio (Sampoaukio) ja ympäröivät katualueet: Korkalon-, Pekan-, Maakunta- ja Koskikatu.

Saarenkylä-Rovaniemen omakotiyhdistys ry:n mielestä keskusta-alueen rakentaminen tulee suunnitella laajempaa kokonaisuutena eikä tontti- tai korttelikohtaisina erillisratkaisuin. Nyt esitetty kaavamuutos merkitsisi Rovaniemen kaupunkikuvan radikaalia muuttumista ilman perusteellista vaikutustenarviointia. Kerrostaloista tulisi kaupunkikuvan ja kaukomaiseman silmiinpistävin elementti. Samalla syntyisi merkittäviä varjostusvaikutuksia ympäröiville kaduille ja kiinteistöille sekä merkittävää tuulisuushaittaa lähikatujen ja Lordin aukion terassielämälle. Keskusta ei enää olisi viihtyisä yleisenä oleskelualueena, puhumattakaan kaupunkilaisten asuinalueena. Tehdäänkö tässä kaupungin keskustaa turisteille vai kaupunkilaisille, jotka ajetaan laitamille keskustasta?

Uusien kerrostalojen rakentaminen merkitsee samalla myös liikenteellisiä ja palvelutarpeita koskevia muutoksia. Tonttikohtaisilla erillisratkaisuihin on ohjaava vaikutus tuleviin kaavaratkaisuihin. Niillä sidotaan kädet ratkaisuihin, jotka laajemmissa tarkasteluissa vaikeuttavat ja rajoittavat kasvavan kaupungin yhdyskuntasuunnittelua.

Kaupungin ydinkeskustan kehittäminen tulee perustua nyt esitettyä laajempaan ja asukkaiden tahtoa kunnioittavaan yhdyskuntasuunnitteluun. Kaavamuutosta ei tulisi viedä eteenpäin.

Vastine: Asemakaavamuutoksen pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

C49, mielipide, asukas

Tornihotellilla ja samaan kortteliin rakennettavaksi suunnitellulla toisella rakennuksella poiketaan radikaalisti alueen ja koko kaupungin muiden rakennusten korkeudesta.

Poikkeaminen johtaisi siihen, että muutkin alueen tontinomistajat vaativat vastaavaa omille tonteilleen. Ei ole perusteltua olla myöntämättä vastaavaa rakennuskorkeutta muillekin, jos nyt esillä oleva esitys hyväksytään.

Rovaniemen keskustan yleiskaava ja liikennejärjestelyt on suunniteltu enintään olemassa olevan suuruiseen rakentamiseen. Hyväksymällä kaavaehdotus joudutaan kurjistumisen kierteeseen. Tontti kerrallaan aletaan rakentamaan valtavia lisää rakennusoikeutta saavia tornirakennuksia ilman sitä tukevaa liikenne- ja muuta yhdyskuntarakennetta.

Tontille suunnitellut tornit eivät korkeutensa vuoksi sovellu maisemakuvaan ja siksikin kaavaluonnos on hylättävä.

Vastine: Asemakaavamuutoksen pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Asemakaavaehdotusta varten tehdään hotellin saattoliikenne- ja varjostavuusselvitykset.

C51, mielipide, asukas

Rovaniemen kaupungin keskustan kokonaisilmeeseen olennaisesti vaikuttavien muutosten tulisi odottaa, kunnes aluekaavasta on päätetty ja kaupunkialueen kokonaisvisio on muodostettu.

Vaihtoehtoisia tapoja lisätä viihtyisyyttä ja elinvoimaa pitäisi tuoda tarkasteltavaksi useampia kuin yksi. Tarvitaan lisää avointa ja huolellista arviointia eri näkökulman kautta erilaisten vaihtoehtojen vaikutuksista alueen viihtyisyyteen ja toiminnallisuuteen. Mielipiteet rumuudesta tai kauneudesta eivät ole kestäviä perusteita.

Oikeudenmukaisuus ja tasavertaisuus ovat arvoja, joita ei sovi ohittaa.

Vastine: Asemakaavamuutoksen pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Korttelin massoittelua ja kaupunkikuvaa on tutkittu monilla eri vaihtoehdoilla. Asemakaavaehdotuksen massoittelua ja kaupunkikuvaa esitellään havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

D-luokka (15+2 lausuntoa): vastustava, argumentit pääosin MRL:n kirjaimen mukaisia

D7, mielipide, kiinteistönomistaja/yrittäjä

Vastustamme korttelin 17 ja katualueen asemakaavan muutoksessa esitettyä korkeaa rakentamista.

Kuten kaavamuutosta varten laaditut havainnekuvat ja viitesuunnitelmat selkeästi osoittavat, korkea rakennus Koskikadun ja Pekankadun kulmauksessa paitsi varjostaa myös lisää merkittävästi muita haittoja omistamamme hotellikiinteistön (Santa Claus Hotel) käytölle ja toiminnolle. Korkean rakennuksen haitat asettavat kiinteistöllemme sellaisia kohtuuttomia rajoituksia ja aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, jotka olisivat vältettävissä mikäli sitä ei toteutettaisi ko. paikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5§ 2.momentin mukaisesti ja MRL 54§ 2.momentin mukaisesti asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kaavamuutoksessa esitetty korkea rakentaminen on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslaissa mainituille terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön vaateille sen aiheuttamien varjoisuuden ja tuulisuuden lisääntymisen myötä katutasolla.

Vastine: Rakennuksen korkeus ei itsessään ole syyllinen kaikkiin siihen liitettyihin epätoivottaviin vaikutuksiin vaan vaikutuksia voidaan lieventää tornin sijoittelulla. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Varjostavuuden vähentämiseksi on ehdotuksessa torniosaa siirretty 5 metriä etelää kohti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§ 3. momentin mukaisesti asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Korttelin 17 ja katualueen kaavamuutos toteutuessaan aiheuttaisi kohtuutonta haittaa kiinteistön 698-1-11-16 matkailupalveluiden toimintaedellytyksille ja kannattavuudelle etenkin katutasossa sijaitsevien hotellin ravintolatoimintojen osalta. Kaavamuutos toteutuessaan heikentäisi korttelin 11 tontilla 16 sijaitsevan hotelli- ja liikerakennuksen kiinteistön arvoa merkittävästi, mikä on myös MRL 54§ 3.momentin mukainen kohtuuton haitta.

Sen vuoksi korkeaa rakentamista ei kaavamuutoksessa tule sallia. Sijaintiin, kaupunki-, kuvaan ja kaupungin siluettiin nähden nähden ylikorkea rakennus aiheuttaa MRL 54§ 3. momentin mukaisesti elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä mm. korttelia 17 ympäröivien naapurikiinteistöjen arvon laskuna, katutason tuulisuuden lisääntymisenä (mm. laskuvirtaus ja nurkkailmiö) ja varjoisuuden lisääntymisenä etenkin Koskikadun katutason ravintola- ja terassipalveluille, kuten kaavamuutosta varten laaditut varjoisuustarkastelut osoittavat. Kaaluonnoksessa esitetyn korkean hotellin rakennusmassan jalusta ei todennäköisesti ole riittävän kokoinen katkaisemaan em. kielteisiä tuulisuusilmiöitä eikä jalustaa ole edes esitetty matalammassa, 14-kerroksisessa asuin-, majoitus- ja liikerakennuksessa.

Vastine: Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan. Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi. Keskustan osayleiskaavan C-3 vyöhykkeellä ei ole rajoitettu rakennusten kerroslukumäärää eikä rakennusoikeutta. Kaavan tuulisuusvaikutukset on selvitetty ehdotusvaiheeseen vietävän asemakaavaehdotuksen osalta.

Lisäksi tulee kiinnittää huomiota kiinteistönomistajien tasapuoliseen kohteluun kerroskorkeuden osalta. Paikallinen pitkän linjan matkailuyrittäjä viereisessä korttelissa on yrityksistä huolimatta saanut kaupungilta oikeuden rakentaa maksimissaan vain 9-kerrosta. Miksi viereiseen kortteliin sallittaisi merkittävästi korkeammat 14- ja 18-kerroksiset rakennukset?

Vastine: Korttelin 17 asemakaavaehdotus tuodaan nyt päättäjien arvioitavaksi ja päätettäväksi. Nyt tehdään ratkaisua korkean rakentamisen osalta yli 20 vuotta kestäneen keskustelun ja suunnittelun pohjalta.

Laajemmin koko keskustaa ja sen rakentamista ohjaa keskustan osayleiskaavassa, osayleiskaavan C-3 alueella rakentamismäärä ja korkeus ratkaistaan asemakaavalla.

Korkea rakentamisen määrä, sijainti/sijainnit, korkeus ja korkeiden rakennusten mittasuhteet, rakentamistapa ja siluettivaikutus tulee ratkaista yleiskaavatasolla koko keskusta-alueen osalta eikä yksittäisinä postimerkkikaavoina tontti- tai korttelikohtaiseisti.

Vastine: Tavoite on kannatettava. Rovaniemen strategisen yleiskaavan 2050 valmistelutyö on käynnistynyt vuoden 2022 aikana. Yleiskaava saadaan vireille vuonna 2024. Kaavan on tavoitteena olla hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2026 aikana. Kaupungin muutoksen, investointien ja jatkuvuuden kannalta em. asioiden ratkaiseminen vasta strategisessa yleiskaavassa olisi ajan kulumisen takia ongelmallista. Valittu etenemistapa kuitenkin edellyttää, että asemakaavamuutoksessa tutkitaan rakentamisvaikutukset kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Kyseisellä keskustan osayleiskaavan C-3 vyöhykkeellä rakennusten kerroslukumäärää tai rakennusoikeuden määrää ei ole määritetty.

D9, mielipide, asukas

Rovaniemen kaupunginhallitukselle

MIELIPIDE LUONNOKSESTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI KORTTELIN 17 TONTEILLE 1, 2 JA 8

En pidä luonnosta asianmukaisena enkä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana asemakaavana seuraavista syistä.

1. Koska luonnos on laadittu vanhentuneen yleiskaavan pohjalta kiinteistönomistajan toimesta taloutensa maksimoimiseksi, kokonaisnäkemys ja yleinen etu on sivuutettu.
2. Luonnos ei ota huomioon kestävän rakentamisen vaatimuksia.

Yleiskaava mahdollistaa mielivallan

Kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymää keskustan osayleiskaavaa laadittaessa poliittisen päätöksentekijät poistivat viimeisessä käsittelyvaiheessa kortteleista 9 – 11 (osittain) – 13, 15 – 19, 23 (osittain), 71 ja 72 kaavaehdotukseen sisältyneet enimmäiskorttelitehokkuudet ja ylintä rakennuskorkeutta osoittavat merkinnät. Yleiskaavaehdotuksessa enimmäistehokkuus oli Koskikadun kortteleissa ollut yleensä 3,5 mutta kortteleissa 17 ja 11 (vain kadun varressa) 4,5; osassa korttelia 10 taas 4,0. Enimmäiskorkeudet olivat kaikissa 27 metriä. Näillä rajoituksilla kaavoittaja oli pyrkinyt turvaamaan ydinkeskustan toimivuuden, asuttavuuden ja sopusuhtaisuuden. Määräysten poistamiseen ei ollut mitään MRL:n perusteita, vaan se oli puhtaasti poliittinen.

Poliitikkojen päätös oli erittäin vahingollinen, koska se tarjoaa yrityksille ja kiinteistönomistajille mahdollisuuden tavoitella rakennusoikeuden ja kaupallisen näkyvyyden merkittävää lisäämistä asemakaavoja laadittaessa. Se altistaa sekä päättäjät että valmistelijat asiattomalle tai jopa lainvastaiselle vaikuttamiselle. Ongelmaa kärjistää se, että asemakaavat on viime vuosina laadittu Rovaniemen keskustassa kortteleittain tai jopa korttelinosittain. Seurauksena voi olla suoranaista mielivaltaa, josta on näyttöä viime vuosilta. Hotellyrittäjä Mikael Grönin kortteliin 23 hakemaa

kerrosmäärää kaupunki ei hyväksynyt vaan rajasi sen seitsemään, toisella kerralla yhdeksään. Arinan hotellille kaupunki tarjoaa kaavaluonnoksessa 18 kerrosta eli noin 60 metriä korkeaa rakennusta.

Vastine: Keskustassa on voimassa kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymä keskustan osayleiskaava. Kaava on kuulutettu voimaan 08.07.2015. Kyseinen osayleiskaavaa ei ole vanhentunut vaan ohjaa kaupungin asemakaavoitus koko keskustan alueella.

Arinan toimitusjohtaja Reima Loukkola väitti 29.9.2023 Lapin Kansassa: ”Kaupungin tehtävä on mahdollistaa ja edesauttaa yrittäjien ideoita kaavoituksella”. Tämä on vasta toissijainen tehtävä kaavoituksessa; ensisijainen tehtävä on luoda edellytyksiä kaupungin asukkaille hyvään asuin- ja elinympäristöön. Kaavaluonnos viittaa siihen, että kaupungin edustajat ovat ko. kaavoituksessa leimautuneet liiaksi yrityksen arvoihin ja käsityksiin.

Vastine: Kaavoituksen tehtävä on vaalia yleistä etua, eri toimijoiden tasapuolista kohtelua ja yhteensovittaa risteävät tavoitteet. Tämä on mahdollista kun kaupunki asettaa tavoitteet ja ehdot, huolehtii niiden toteutumisesta ja johtaa prosessia.

Päätösvalta ja vastuu kaavallisista ratkaisuista on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupungilla, samoin vastuu kaavan valmistelusta. Asianmukainen yleiskaava on asemakaavoja valmistelevalle virkamiehille välttämätön apuväline, selkänöja ja oikeusturva erityisesti ”kumppanuuskaavoituksessa”, jolloin mukana on myös maanomistaja tai hänen palkkaamansa konsultti.

Kaavaluonnoksen laatiminen ei noudattanut maankäyttö- ja rakennuslakia

Korttelin 17 kaavaluonnoksen on alusta lähtien laatinut maanomistaja. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan yhtään tutkittavaa vaihtoehtoa ei ole laadittu niin, että mukana olisi ollut torniton vaihtoehto esimerkiksi 7 - 8 -kerroksisena. Sen tutkiminen olisi ollut välttämätöntä yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi.

Vastine: Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen on laatinut kaupunki. Hankkeeseen liittyviä viitesuunnitelmia ovat laatineet kaupunki ja hakijoiden arkkitehdit. Hakijoiden viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa maanomistaja on tutkinut matalampi vaihtoehtoja. Asemakaavahakemuksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin.

Kaavaluonnoksen on laatinut tilaajan konsultti tilaajan tavoitteiden mukaiseksi. Se kävi erittäin selvästi ilmi esittelytilaisuudessa 18.9.2023. Omistajayrityksen toimitusjohtaja selosti yksityiskohtaisesti perusteet, joilla tilaaja oli päätenyt sekä massoittelemäärään että sen sijoittamiseen ottamatta huomioon vaikutusta ympäröiviin kortteleihin. Tilaisuudessa tuli käsitys, että kaupungin virkamiehet eivät olleet pyrkineet edes yleiskaavaan merkityn, hyvin perustellun aukion säilyttämiseen yleiskaavan mukaisena puhumattakaan siitä, että ratkaisussa olisi pyritty ottamaan huomioon esimerkiksi kaavan vaikutuksia Alvar Aallon suojeltuihin rakennuksiin tai poikkeuksellisen hyvää arkkitehtuuria edustavaan (ja rakennussuojelun ansaitsevaan) Sampo-kortteliin aukion toisella laidalla.

Kaupungin asiaa käsittelevien virkamiesten suhtautumista asiaan osoitti tiedotustilaisuudessa kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärven ilmoitus, jonka mukaan esille asetettiin vaihtoehto, joka on ”hankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta toteuttamiskelpoisin”. Kaupunkirakenne, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja muut kaavoituksen yleiset periaatteet alistettiin kiinteistönomistajan eduille.

Kaavaluonnos ei toteuta kestäväää rakentamista

Maapallon tila vaatii muutoksia rakentamiseen, kuten Aalto-yliopiston kestävään rakentamisen professori Matti Kuittinen vaatii (liitteenä ote Aalto-yliopiston tiedotuslehdestä [kts. seuraava sivu]).

Korttelin 17 asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuudessa Arinan edustajat ilmoittivat nykyisen 30-vuotiaan Vaakuna-hotellin tulleen käyttöikänsä päähän, ja Arina tulee siitä joka tapauksessa luopumaan lähivuosina. Ilmoituksen tekee yllättäväksi Arinan oma tiedote 10.3.2022: "Rovaniemen Original Sokos Hotel Vaakuna Suomen paras Sokos Hotel 2021". Nykyisestä hotellista luopuminen tilojen käyttöään päättymisen vuoksi ei ole uskottava: miten "Suomen paras" voisi näin nopeasti tulla loppuun kulutetuksi?

Ympäristöministeriön julkaisussa 2021:9 "Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjaukskeinot todetaan: "Tutkittujen tapausten perusteella peruskorjaaminen on purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä lähivuosisikymmeninä, jotka ovat ratkaisevia ilmastonmuutoksen torjunnan ja siihen sopeutumisen näkökulmasta."

Kun Rovaniemelle on tulossa runsaasti uutta hotellikapasiteettia muidenkin toimesta ja kun maailman ympäristön tila rajoittaa matkailun kasvua, kaupunkirakenteeseen kyseenalaisesti asettuvaa rakentamista tulee harkita erityisen tarkkaan. Yhden yrityksen etu ei ole välttämättä kaupungin ja sen asukkaiden etu.

Vastine: Vuokratiloissa toimivalla (hotellioperaattorilla) ei ole, eikä voikaan olla vastuuta rakennuksen käyttöään jatkamisesta eikä voi tehdä sitä koskevia purkamis- tai peruskorjauspäätöksiä. Oma hotellirakennus on laillinen tavoite.

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen on laatinut kaupunki. Kaupunki vastaa kaavoituksesta ja asianvalmistelusta sekä päätöksenteosta. Kaupunki on vienyt prosessia eteenpäin yhdessä maanomistajien kanssa suunnitteluprosessissa neuvoteltua ratkaisua.

Hei, pitäkääs tauko siellä työmaalla!

"Mitä hyötyä on talosta, jos ei ole siedettävää planeettaa, jolle sen sijoittaisi?" Amerikkalaisen filosofi Henri Thoreau'n kysymys on tänään ajankohtaisempi kuin koskaan. Rakentamisen aiheuttamat ympäristöhaitat kun uhkaavat sekä Pariisin ilmastositomusta että kuudennen sukupuuttoaalton pysäyttämistä.

Rakennettuun ympäristöön käytetään puolet koko maailmassa vuosittain kulutetuista raaka-aineista ja noin 40 prosenttia energiasta. Samalla aiheutetaan yli kolmannes kaikista kasvihuonekaasupäästöistä, ja luontokadostakin 90 prosenttia aiheutuu raaka-ainesten keruusta. Kun kotiplaneettamme väkiluku edelleen kasvaa ja yhä useammalla on varaa asua vähän väljemmin, rakentamiseen kuluu enemmän energiaa ja materiaaleja. Pelkästään sementin, teräksen, alumiinin ja muovien valmistuksen kasvu uhkaa tuottaa 2050-luvulle tultaessa lähes tuplasi sen määrän päästöjä, joka on ilmaston 1,5 asteen lämpenemisen rajana.

Planeettamme rajallinen kantokyky ei kestä nykyistä rakentamista. Suunnanmuutos tarvitaan viipymättä. Onneksi luonnonlait eivät estä päästöjen rajoittamista. Kyse on pitkälti vain totutuista tavoista rakentaa ja ansaita rakentamisella.

Tilannetta korjaavat lait ja sopimukset ovat välttämättömiä. Ne vain vaikuttavat liian hitailla päästöjen rajoittamiseksi. Siksi tarvittaisiin myös arvojen muutos. Se voisi ohjata toimintaamme nopeammin kuin vuosien siirtymäajalla voimaan astuvat säännökset.

Kehittyneissä ja väestönkasvultaan vakiintuneissa

maissa muuta kuin välttämätöntä uutta rakentamista tulisi lykätä niin pitkään, että löydämme planeetan kantokyvyn kestäviä rakentamisen ratkaisuja. Sillä välin voisimme keskittyä olemassa olevien tilojen vuorokäyttöön ja vanhojen rakennusten korjaamiseen.

Kehittyneissä maissa sekä sodista tai luonnonkatastrofeista toipuvilla alueilla tulisi puolestaan olla ensisijainen oikeus rakentaa itsensä ulos köyhyydestä ja kurjuudesta. Sen pitäisi kuitenkin mahtua yhä pienenevän globaaliin päästöbudjettiin.

Edellä ehdotetut periaatteet ovat tietysti vaikeita sulattaa. Miksemme saisi nauttia elintasosta ja rakentaa uutta kivaa kauppakeskusta? Entä mitä kävisi työllisyydelle, teollisuudelle ja verotuloille, jos alkaisimme ihan oikeasti downshiftata rakentamista? Ja ei kai nyt sentään Suomessa tarvitse pohtia ratkaisuja rakentamisen maailmanlaajuisiin ongelmiin?

Hankalain kysymyksiin ei ole helppoja vastauksia. Niitä on kuitenkin keksittävä nopeasti. Ja sillä välin kaikilla mahdollisilla työmailla olisi nyt tauon paikka.

* Kirjaimellisesti Thoreau'n alkutekstin mukaan (*Familiar Letters*): "What is the use of a house if you haven't got a tolerable planet to put it on?"

Rakentamisen vähentämistä käsitellään myös *Designs for a Cooler Planet* -näyttelyn *Time out!* -osiossa, joka on esillä *Väre*-rakennuksessa (Otaniementie 14, Espoo) 6.10.2023 saakka.

Matti Kuittinen
Kirjoittaja on arkkitehti, joka aloitti kestävästä rakentamisen professorina Aalto-yliopistossa kesällä 2023. Hän siirtyi tehtävään ympäristöministeriöstä, jossa vastasi rakentamislain uudistuksen ilmastasioista ja kehitti Suomeen rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmän. Kuittinen tekee aktiivisesti rakentamisen ilmastotyötä Euroopassa ja Pohjoismaisissa.



Esitän mielipiteenäni:

1. Kaavoitusta ei tule jatkaa esillä olleen vaihtoehdon pohjalta.
2. Kortteleihin 9 – 19, 23, 71 ja 72 on laadittava uusi yleiskaava, joka määrittelee niihin enimmäisrakennusoikeudet ja enimmäisrakennuskorkeudet sekä tekee muutkin ajan myötä tarpeellisiksi osoittautuneet tarkistukset.
3. Asemakaavan muutoksia ko. kortteleissa ryhdytään käsittelemään vasta uuden yleiskaavan tultua vahvistetuksi.

Vastine: Rovaniemen strategisen yleiskaavan 2050 valmistelutyö on käynnistynyt vuoden 2022 aikana. Yleiskaava saadaan vireille vuonna 2024. Kaavan on tavoitteena olla hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2026 aikana. Kaupungin muutoksen, investointien ja jatkuvuuden kannalta em. asioiden ratkaiseminen vasta strategisessa yleiskaavassa olisi ajan kulumisen takia ongelmallista. Valittu etenemistapa kuitenkin edellyttää, että asemakaavamutoksessa tutkitaan rakentamisvaikutukset kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Kyseisellä keskustan osayleiskaavan C-3 vyöhykkeellä rakennusten kerroslukumäärää tai rakennusoikeuden määrää ei ole määritely.

D15, mielipide, asukas

ROVANIEMEN KAUPUNGINHALLITUS

MUISTUTUS muutosluonnokseen, joka koskee Rovaniemen kaupungissa

1. kaupunginosan korttelia 17, jossa tontit 1, 7, 8 sekä viereisiä katualueita, Arina

Esitettyä asemakaavan luonnosehdotusta ja tonttijakoa ei tule toteuttaa seuraavista syistä:

1) Ehdotuksen mukainen, huomattavan korkea rakennus keskellä Rovaniemeä rikkoo kaupungin siluetin, jolle on ominaista ennen kaikkea luonto eli joet ja vaarat. Asutus on sovitettu Lapin sodan jälkeen laaditussa asemakaavassa luonnonmukaisesti, mikä luo harmonisen kokonaisilmeen. Kaupungille on ominaista pikkukaupungeille ominainen rauhallisuus. Tähän on yhteydessä kaupunkiimme jopa maailmanlaajuisesti yhdistyvä mielikuva: täällä asuu Joulupukki.

Vastine: Kaupunkisiluetti on kokonaisuus. Etenkin yksittäinen tornitalo nousisi katseiden keskiöön. Jos korkeita rakennuksia tulisi useita lisää, voitaisiin jälleen päästä tasapainoisempaan, ei vain yhden hallitsemaan, kaupunkisiluettikokonaisuuteen. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, etteikö jostain olisi voitava aloittaa, sillä investointihalua niitä kohtaan jo pidempään ollut suurta. Mutta se, mikä kaupungin uusi normaali kerroslukumäärä on, tulee ratkaista vireille tulevassa strategisessa yleiskaavassa 2050.

2) Hyvän kaupunkisuunnittelun kriteeri on, että se ajaa yleistä etua. Paikallislehden (Uusi Rovaniemi) tuoreen selvityksen mukaan suuri osa kaupunkilaisista ei halua tänne rakennettavan tornitaloja. Ei liioin ole minkäänlaista tutkimustietoa siitä, että edes turistit haluaisivat tänne korkeita tornihotelleja tai muita tornitaloja. On jopa mahdollista, että niiden rakentaminen aiheuttaa suurta vahinkoa kaupunkimme imagolle. Imagoamme Joulupukin luonnonläheisenä kotikaupunkina on syytä vaalia. Miksi muuttaa sellaista, mikä toimii?

3) Ydinkeskustan eri kaavahankkeiden uutisointien myötä on syntynyt vaikutelma tempoilevuudesta kaupungin kaavapolitiikassa. Arina ilmoittaa käynnistäneensä hankkeensa jo vuonna 2016 ja kertoo tuottaneensa jopa 50 erilaista versiota rakennuskompleksistaan. Se luonnehtii kyseessä olevan kaupungin kaavatoimen kanssa tehdyn "pitkäjänteisen yhteistyön esimerkki". Kuitenkin lehtitietojen mukaan toisen kaupungissamme toimivan hotelliyrittäjän tornikaavatoive olisi ilmeisesti liki samoihin aikoihin tullut torjutuksi? Kantani on toki kielteinen tällekin tornihotellille, mutta erityisesti tulevaisuuden kannalta huolettaa myös periaatteellinen kysymys, onko kaupunki tasapuolinen vai onko esimerkiksi juuri Arinalla jokin erityiskohtelu. Sen sijaan, että kaupunki päättää yksi kerrallaan, miten kutakin tonttia kohdellaan, sen tulisi laatia yleiskaava.

Vastine: Tämä kaavamuutos ei odota valmisteilla olevan yleiskaavan valmistumista. Valittu etenemistapa kuitenkin edellyttää, että tämän asemakaavamuutoksen tulee sisältää riittävät selvitykset korkean rakentamisen suhteen.

4) Kaupungin järjestämässä Arinan hankkeen esittelytilaisuudessa tuli esille, että kaupungilla on ollut suunnitelma kyseisen kaava-alueen sivuavan Lordin aukion laajentamisesta. Aukiohan palvelee keskeisen sijaintinsa vuoksi monien yleisötapahtumien pitopaikkana. Nyt uhkana on, että se käy jo ahtaaksi, Rovaniemellä on ollut runsasta asuntorakentamista nimenomaan keskustan alueella ja asukaslukumme on kasvanut. Saimme tuossa tilaisuudessa kuulla, että aukiota ei vastoin näitä suunnitelmia voitaisi laajentaa, koska Arinan suunnitelmat sen estävät. Toisin sanoen, syntyy vaikutelma, että Arina kävelee jopa kaupungin yli. Kyseisten tornien rakentaminen, siis Arinan torni yhdessä Rova-Pekan kanssa, lisää huomattavasti liikennettä ydinkeskustassa. Pelkästään Arinan ilmoittama hotellivierasmäärä voisi maksimissaan olla lähes 900 henkeä päivässä. Jos se vuosien mittaan kertautuu muiden vastaavanlaisten, maksimoitujen rakennushankkeiden myötä, tuloksena on pahasti ruuhkautunut keskusta.

Vastine: Kaupungin ajantasaisen ja sellaisena jatkuvasti pidettävän liikennejärjestelmämallin mukaan keskusta-alueelle mahtuu merkittävästi nykyistä enemmän käyttäjiä ilman, että liikenne puuroutuu tai muuttuu toimimattomaksi. Kaupungin varovaisen arvion mukaan keskusta-alueelle saattaa seuraavan 20 vuoden kuluessa rakentua 100.000 kerrosneliometriä uutta asuin-, liike- ja majoitustilaa. Suoraviivaisesti laskettuna tuo määrä yksinomaan asuintoina tarkoittaisi noin 2000 uutta asukasta, joiden käytössä olisi 500-1000 henkilöautoa. Tällä hetkellä Rovaniemen tiheintä neliökilometriä asuttaa noin 5000 asukasta eli hehtaaria kohden 50 asukasta. Luku on vielä matala verrattaessa sitä asumisen ja kestävästä kaupunkikehityksen suosituksiin, joiden mukaan kestävä ja tavoiteltava kaupungin asukastiheys on 150 asukasta hehtaarilla. Tämän näkökulman mukaan Rovaniemellä on siis varaa tiivistää keskustaansa. Alueen toimivuus tulee varmistaa. Tässä osaltaan auttaa siirtyminen yksityisautoilua ekologisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti kestävämpiin ja terveydelle suotuisampiin liikku- mistapoihin kuten joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn. Valtakunnallisesti tavoite on asetettu Liikenne- ja viestintäministeriön jo vuonna 2018 julkaisemassa valtakunnallisen kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmassa. Ohjelman tavoitteena on, että kävelyn ja pyöräilyn matkamäärät nousevat 30 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuodesta 2016.

5) Kaupungin tulee päätöksiä tehdessään ajatella kokonaisuutta. Arina tuntuu esiintyvän melkein päinvastoina suunnitelmineen, mutta kaupungin tulee tutkia niitä kriittisesti.

Tuoreessa yleisönosastokirjoituksessaan (Lapin Kansa) Arinan toimitusjohtaja esittää käsityksensä, että Rovaniemen parhaat palat paljastuvat kattoravintolan ja hotellihuoneiden ikkunoista. Mielestäni näkemys on kapea: Hänen luettelemiaan jokisuistoa, vaaramaisemia, yötöntä yötä ja revontulia ihailimme aivan maan tasaltakin. Niistä nauttiminen ei edellytä, että kaupunkimme alistetaan aivan konkreettisesti hänen edustamansa liikkeen valomainoksen alustaksi. Liike-elämä on parhaimmillaan arvokasta ja se vie meitä eteenpäin, mutta se, mitä sanotaan "kehittämiseksi", ei välttämättä aina ole myönteistä kehitystä etenkin, jos ajatellaan asioita pitemmälle tulevaisuuteen. Historia kertoo, että Rovaniemi oli olemukseltaan kaupunkimainen jo 1800-luvun puolella, mm. I. K. Inha matkatessaan pohjoisessa luonnehti tätä pieneksi kaupungiksi. Rovaniemi on toki vanha markkinapaikka, mutta nykyinen kaupunkimme ei ole kuitenkaan pelkästään kauppapaikka tai matkailukaupunki. Se, että Arinan hotellitorni mielii jopa maamerkiksi Rovaniemelle, tyypistää aivan liiaksi kotikaupunkimme kuvaa.

Vastine: Kaupungissa on useita maamerkkejä, ja on selvää että korttelin 17 korkean rakentamisen kohteet nousevat toteutuessaan ydinkeskustan maamerkeiksi. Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

D20, mielipide, asukas

Rovaniemi ei kaipaa tornitaloja.

Torni runtelee kaupungin siluetin, varsinkin Ounasvaaran suunnalta, eikä tornihotellin suhteellisen pieni 220 huoneen kapasiteetti ole millään tavalla suhteessa tornihotellin negatiiviseen vaikutukseen Rovaniemen kaupunkikuvaan, ja tätä kautta negatiiviseen vaikutukseen kaupungin matkailun vetovoimaan.

Tornirakentaminen on suhteettoman suuren, jopa dominoivan esteettisen vaikutuksensa vuoksi tippunut maailmalla jo kauan sitten epäsuosioon, ja ympäristöä kunnioittava rakentamistapa on nyt globaali trendi.

Varsinkaan kansainväliset matkailijat eivät saavu Rovaniemelle ihastelemaan karmaisevan rumaa tornia kaupungin paraatipaikalla ja vaan päinvastoin haluavat sopusuhtaista ja kaunista rakentamista, joka tukee Rovaniemen (osin täysin ansaitsematonta) mainetta sympaattisena joulumatkailukohteena.

Arina saa mahdutettua, suunnittelusta vastaavan arkkitehdin oman arvionkin mukaan, kaipaamansa 220 huoneen kapasiteetin helposti myös 8-kerroksiseen rakennukseen, mikä ei tornin tavoin pilaa kaupunkikuvaa. Tornin rakentaminen ei ole itsetarkoituksellista, joten saman huonemäärän saavuttaminen paremmin kaupunkiin sopivalla rakennustavalla on itsestään selväsi olevan parempi vaihtoehto.

Valmistelussa on jätetty täysin huomiotta ahdistavan rakentamisen vaikutus keskustan turvallisuuteen. Esimerkiksi Jyväskylän keskustassa on runsaasti väkivaltarikoksia ahdistavaksi koettujen ahtaiden katujen ja näitä ympäröivien suurten rakennusten takia. On varmaa, että mikäli tornihotelli rakennetaan varjostamaan ja ahdistamaan Lordin aukiota, samalla kun alueella vieläpä liikkuu enemmän ihmisiä, näiden yhteisvaikutuksena Rovaniemellä tulee olemaan entistä enemmän katuväkivaltaa.

Tornihotellin valmistelussa ei ole huomioita kaupunkilaisten tai edes matkailijoiden mielipiteitä. Valmistelun kokonaiskuva antaa karmaisevan todistuksen Rovaniemen kaupungin päätöksentekokulttuurilta ja kaupungin johtoon pesiytyvästä korruptiosta. Kittilän tauti näyttää levinneen Rovaniemelle, ja tämä ei taatusti ole se kuva minkä kaupunki haluaa itsestään antaa. Kuunnelkaa nyt kerrankin asukkaita. Eii! Torneja! Rovaniemelle!

Vastine: Asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

D29, mielipide, asukkaat (2 hlö)

Hei,

Lausumme kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Korkeat yli 6 kerrosta sisältävät rakennukset eivät sovi Rovaniemen kaupunkikuvaan, eivät kaupungin henkeen, visioon eivätkä arvoihin.

Rovaniemen kaupungin visio on olla "Ihmisen kokoinen arktinen pääkaupunki". - Kyseinen tornihotelli ja korkeat rakennukset sotivat räikeästi tätä visiota vastaan. Jos visio on olla "ihmisen kokoinen", ei se voi tarkoittaa käytännössä sitä, että rakennetaan tornihotelleja tai pilvenpiirtäjiä.

Rovaniemen arvo on olla "inhimillinen ja lämmin". -Tornihotellit eivät vahvista tätä tunnetta, -päin vastoin. Korkeat rakennukset ovat luotaantyöntäviä, pelottavia ja pimittäisivät varjollaan koko keskustan alueen.

Myöskään matkailun lähtökohdista arvioiden kaavamuutos ei palvelisi ja sitä sitä mitä matkailijat tulevat Lapista ja Rovaniemeltä etsimään. - Rauhaa, erilaisuutta, kotoisuutta, lappilaisuutta.

Monissa kaupungeissa maailmalla ja myös Suomessa on korkeita rakennuksia ja pilvenpiirtäjiä. Rovaniemen vahvuus on komeat vaarat ja joet, joiden kauneus tulee saada esiin ja korostumaan. Pilvenpiirtäjät kaupungin siluettissa mitätöisivät ja latistaisivat vaara-maiseman. Joet näyttävät pieniltä uomilta. Jos kaavamuutos tehdään, tulisi ajan kuluessa myös lisää korkeita rakennuksia.

Toivottavasti Rovaniemi uskaltaa olla arvojensa mukaisesti "rohkea" ja torpata kyseisen kaavamuutoksen, vaikka tornihotellit ovat nyt kovasti muodissa. Tulemme kiittämään tätä päätöstä myöhemmin.

Vastine: Rovaniemen keskustan nykyinen keskimääräinen kerroslukumäärä on kaupungin vision ja brändin mukainen ja kaupunkikuva on "ihmisen kokoinen".

Kaavoituksen on kuitenkin mahdollistettava ns. purkava uusrakentaminen, sillä rakennusten elinkaaren pituudet vaihtelevat suuresti.

Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

D30, mielipide, asukas

(1. sähköposti)

Hei!

Pyydettiin kuntalaisten mielipidettä Lapin pääkaupungin profiiliin leikkaavasta tornihotellista. Tuo ensimmäinen luonnos näyttää tosi rumalta lähiöelementtitalolta? Ymmärrän että Rovaniemen keskustasta on viime vuosina määrätietoisesti rakennettu nukkumalähiötä, mutta tarviiko sen ihan noin silkkaa Kannelmäkeä olla? Onko tämä Arctic Design Capitalin keskustan korkeimman rakennuksen arvoinen suunnitelma?

Arina on myös toimijana tunnettu siitä että se ei juurikaan suosi paikallista, Arinan kaupoista ei saa paikallisia tuotteita ja ravintolan kuha on ostetaan mieluummin Virossa kuin paikallisilta kalastajilta. Voitaisiinko Arina velvoittaa antamaan kaupunkikuvan muokkaamisen vastalahjaksi jotain myös Rovaniemelle?

Rovaniemen keskustan nykyinen uimahalli Vesihiisi on käyttöikänsä päässä, samaten Tivolille ei ole löytynyt korvaajaa keskisuurena keikkapaikkana ja treenikämppien puute on ollut ongelmana jo pitkään. Arina voisi ei-paikallisia tuotteiden myynnillä takomillaan voitoilla pyöräyttää tornihotellina alakertaan uimahallin sekä konserttisalin, jälkimmäisen vaikkapa yhteistyössä muusikkojen liiton kanssa, niin että paikasta tulisi G Livelab Rovaniemi. Uimahallin saunasta voisi siirtyä skybariin drinkeille, ja tästä voisi siirtyä seuraamaan konserttiosastolle laadukasta jazzia.

Ja! Monestihan Rovaniemellä valitetaan että keskustassa ei ole puistoa, niin tuo kahden tornin väliin jäävä tasanne näyttää autiolta, niin siihenhän voisi laittaa puiston Pasilan Triplan malliin.

<https://loci.fi/fi/works/details/mall-of-triplan-ulkotilat/>

Tampereelta mallia vaikka Tavara-aseman tapauksesta. Rakennuttaja veloitettiin rakennusoikeuksia vastaan siirtämään historiallisen kohteen ja mahdollistamaan konserttitoiminnan. Tämän A. Ahlström teki ylpeydellä.

<https://yle.fi/a/74-20002301>

Uimahalli, puisto ja konserttipaikka olisi upea kädenojennus arinalta rovaniemeläisille ja mahdollistaisi liki ympärivuorokautisen paikallisten hyörinän alueella, niin että tornista ei muotoutuisi paikkaa missä ulkomaalaisille turisteille myytäisiin ulkomaalaisia tuotteita ja turistit katselisi ikkunoista eksoottisia paikallisia.

Vastine: Rakennusten julkisivut ja kaupunkikuvalliset seikat kehittyvät kaavaprosessin kuluessa valmistevaiheen jälkeen. Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Kaupunkikuvatyöryhmä ohjaa rakennuslupavaiheessa rakennusten kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

Uimahalli ja puistot ovat kaupungin investointeja ja toteuttamisvastuulla, eivätkö kuulu korttelin 17 asemakaavamuutokseen.

D30, (2. sähköposti)

Hei! Tässä Tapahtumateollisuuden järkiperusteita, miksi tapahtumatila kannattaisi sijoittaa Keskustaan:"

Kauppan alan murros, jossa perinteistä kivijalkaa haastaa verkko-ostaminen ja kauppakeskukset, on herättänyt keskustelun keskustojen elinvoimasta. Tapahtumateollisuus näkee tapahtumissa vähintään osittaisen vastauksen kaupunkikeskustojen elinvoimaan. Onkin monta syytä, että jos ja kun tapahtumatilaa kaavaillaan paikkakunnalle, on perusteltua sijoittaa se lähtökohtaisesti keskustaan. Keskustasijainti kun hyödyttää luultavasti niin tapahtumatilaa kuin kyseistä keskustajamaakin.

Seuraavassa joitain perusteluja väitteelle.

- Kun tapahtumatila sijaitsee kaupunkikeskustassa, tapahtumakävijät tulevat helpommin hyödyntäneeksi tapahtumatilan läheisyydessä tai yhteydessä olevia muita palveluita kuten ravintoloita ja kauppoja. Tämä vaikuttaa merkittävästi keskustan elinvoimaisuuteen ja lisää huomattavasti tapahtumien aluetaloudellisia vaikutuksia.
- Kun tapahtumatila sijaitsee kaupunkikeskustassa, se on lähtökohtaisesti parhaiten saavutettavissa julkisilla. Kun tapahtumatilaan on helppo saapua myös ilman autoa, madaltaa se myös esimerkiksi pienituloisten, nuorten ja ikäihmisten tapahtumissa käymistä.
- Tapahtumien järjestämisen ja ulkopaikkakuntalaisten tapahtumakävijöiden kannalta on tärkeää myös, että hotelleja ja muuta majoitusta on saatavilla kävelyetäisyydellä tapahtumatilasta.
- Kun juna-asema ja/tai matkakeskus on kävelyetäisyydellä tapahtumatilasta, se madaltaa myös ulkopaikkakuntalaisten kynnystä tulla tapahtumaan. Ulkopaikkakuntalaiset tuovat majoittumisen ja muun palveluiden käyttämisen kautta huomattavasti suuremman aluetaloudellisen vaikutuksen tapahtumapaikkakunnalle (per tapahtumakävijä) kuin paikalliset.
- Keskustoissa tapahtumatilan lähellä asuu enemmän ihmisiä, joten myös spontaani osallistuminen tapahtumiin on helpompaa useammalle ihmiselle.
- Kun ihmisiä asuu lähellä tapahtumaa, sinne on helpompi saapua myös kävellen ja pyörällä. Tämä on paitsi liikenteen päästöjen kannalta tarkoituksenmukaista, myös vähentää ruuhkia, kun pienempi osa jopa tuhansista yhtäaikaista tapahtumakävijöistä saapuu autolla. Tällöin myös pysäköintitilan tarve ei ole niin suuri kuin etäämmällä kaupunkikeskustasta.
- Kun tapahtumatila on saavutettavissa muutenkin kuin autolla, se mahdollistaa tapahtumakävijöille myös anniskelupalveluiden käyttämisen. Se puolestaan lisää ravintoloiden tapahtumista saamia euroja ja joissain tapahtumissa lasi viiniä tai olut saattaa lisätä tapahtuman arjesta irrottavaa vaikutusta.
- Kun tapahtumatila on keskustaajamassa, on poliisin, pelastuslaitoksen ja muiden viranomaisten helpompi huolehtia tapahtumanaikaisesti turvallisuudesta osana normaalia toimintaansa sen sijaan, että tapahtumatila sijaitisi irrallaan ja etäällä viranomaisten toimipisteistä. Samoin mahdollisissa sairastapauksissa kiireellinen ensihoito ja jatkohoitoon siirtäminen on helpompi järjestää, kun terveydenhuollon palvelut sijaitsevat suhteellisen lähellä tapahtumatilaa.
- Riittävän kunnallistekniikan (sähkö, vesi, tietoliikenne jne.) järjestäminen myös suur tapahtumien tarpeisiin on lähtökohtaisesti helpompaa kaupungin keskustassa. Tapahtumakävijät eivät myöskään ylikuormita niin helposti erilaista infraa keskustassa.
- Kun tapahtumatila ja sen sijoittelu on suunniteltu huolellisesti suhteessa ympäröivään asutukseen, ei tapahtumat ja tapahtumakävijät aiheuta kohtuutonta häiriötä asukkaille. Keskustassa asumiseen myös ajatellaan kuuluvan elämisen ääniä siinä, missä kauempana keskustasta odotetaan omalta asuinympäristöltä enemmän hiljaisuutta ja rauhallisuutta.

Lisäksi on huomionarvoista, että tapahtumakävijät voivat muodostaa julkiseen liikenteeseen merkittäviä matkustajamääriä. Jopa niin, että VR tekee suurimpien tapahtumien kanssa yhteistyötä niin, että junavuoroja suunnitellaan palvelemaan isoimpia tapahtumia. Jos kaupunki onnistuu keskustaan sijoittuvalla tapahtuma-areenallaan tekemään junasta kätevimmän ja nopeimman tavan tulla tapahtumaan, se lisää yhteyksien matkustajamääriä. Ja kun matkustajamäärät saadaan nousemaan, vuoroja ennemminkin lisätään kuin vähennetään. Sillä taasen on isompiakin elinkeinopoliittisia ulottuvuuksia kuin vain tapahtuma-, matkailu- ja ravintola-alat.

Vastine: Tapahtumatila kaupungin keskustan alueelle olisi kannatettava ajatus. Korttelin 17 suunnitelmissa ei ole ko. käyttötarkoitukseen esitetty tiloja.

D32, mielipide, asukas

Arvoisat Rovaniemen kaupungin päättäjät,

Alla esitän mielipiteeni Arinan tornihotellin ja sen korttelin kaavaluonnoksesta.

Vastustan kyseistä kaavaluonnosta alla olevin perustein. Vastustukseni syy johtuu pääosin suunniteltujen rakennusten korkeudesta, joka on aivan liian korkea Rovaniemelle, Lappiin.

Rovaniemi on kaunis kaupunki, joka tunnetaan erityisesti sen ainutlaatuisesta ja luonnollisesta kauneudesta. Kaupungin maisema on tällä hetkellä matala ja avoin, mikä antaa sille sen omaperäisen viehätyksen. Siksi olen vahvasti sitä mieltä, että Arinan suunnittelema tornihotelli Rovaniemelle on huono idea, joka saattaisi pilata kaupungin nykyisen kauneuden ja tunnelman. Syyt:

1. Rovaniemen kaupunkimaisema- ja siluetti muuttuu täysin. Yksittäinen korkea tötterö keskellä muuten matalaa kaupunkia vain rumentaisi kaupunkikuvaa, eikä toisi sille lisäarvoa. Ei tornihotelli ole kansainvälisille turisteille ”vau”-elämys, he tulevat Lappiin ihastelemaan sen kaunista luontoa. Tornihotelli pikemminkin voisi olla pettymys saapuessa Rovaniemelle, sillä korkeita rakennuksia heillä on kotimaissaan pilvin pimein. Arinan ehdottama rakennuskorkeus on aivan liian korkea, Rovaniemelle sopii rakennuskorkeudeksi max. 12-13. kerroksinen rakennus. Mallia voi ottaa Hotel Santa Claussista, sen rakennuskorkeuteen lisäten niin uusiin rakennuksiin saataisiin vähän lisää korkeutta (ja paikallisten kaipaama näköalavintola), mutta rikkomatta kuitenkaan Rovaniemen kaunista siluettia ja tuomatta muita sivuhaittoja (varjot, tuulet yms.).
2. Tornihotelli luo varjoja Rovaniemen ”sydämeen”, eli Lordin aukiolle ja kävelykadulle (lähde: Lapin Kansa 9.9.2023). Hyvästi kesän aurinkoiset terassipäivät Koskikadulla tai Lordin aukiolla. Tästä kärsii niin kaupunkilaiset, Koskikadun yrittäjät, kuin matkailijatkin.

Vastine: Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Varjostavuuden vähentämiseksi on ehdotuksessa torniosaa siirretty 5 metriä etelää kohti.

3. Postimerkkikaavoitus (lähde: Lapin Kansa 9.9.2023) yritysten mielen mukaan luo Rovaniemestä sekavan ja epäviihtyisän kaupungin, jossa yritykset toteuttavat hankkeitaan oman makunsa mukaan ja euron kuvat silmissä, mahdollisimman tehokkaalla rakentamisella. Rovaniemellä on aivan liikaa ”harmaita betonilaatikoita”, tästä hyvänä esimerkkinä Kiela-kortteli. Rovaniemen kaupungin pitäisi ensin luoda kaupunkirakentamiselle arkkitehtuuriset raamit ja visio, miltä Rovaniemi näyttäisi tulevaisuudessa. Tämä tulisi tehdä nyt, ennen yhdenkään uuden rakennuksen rakentamista keskustaan. Suosittelen seuraamaan Facebookin ”Arkkitehtuuri”-ryhmää, alla kuvakaappaus ryhmästä. Uutta voi rakentaa, tai vanhaa saneerata, kunnioittaen vanhaa arkkitehtuuria ja luoden mielenkiintoisia ja kaupunki-ilmettä parantavia rakennuksia.

Kaiken kaikkiaan, vaikka tornihotellit voivat olla vaikuttavia rakennuksia monin tavoin, ne eivät sovi Rovaniemen ainutlaatuiseen kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Se on hyvä, että Rovaniemi kasvaa ja kehittyä, mutta ehdotettu korkeusmäärä on aivan liian suuri. Yllä mainitsemistani haitoista päästäisiin eroon, kun

- a) Rovaniemen kaupunki loisi ensin kaupunkikeskustan arkkitehtuurisen suunnitelman, jota uusien hankkeiden (sis. Arinan) olisi noudatettava

b) Tehdään säädös Rovaniemen korkeimmasta rakennusoikeudesta, joka ei tulisi ylittää 12. kerrosta. Näin Rovaniemelle omaleimainen kaupunkikuva säilyisi, Koskikadulla päästäisiin tulevaisuudessakin viettämään aurinkoisia kesäpäiviä, ja 12.kerroksisesta näköalabaarista on kuitenkin jo kauniit näköalat kaupunkilaisille ja matkailijoille.

Rovaniemi on kaupunki, joka ansaitsee säilyttää sen nykyisen kauneuden ja tunnelman, ja korkeat rakennukset saattaisivat uhata tätä ainutlaatuista piirrettä.

D34, mielipide, asukas

Mielestäni Rovaniemelle suunniteltuja korkeita torneja EI tulisi missään nimessä rakentaa eikä nykyistä rakennusten maksimikorkeutta tulisi muuttaa koska

1. Nykyinen rakennuskorkeus on maisemallisesti merkityksellinen ja tarkoituksellinen eikä sitä tule rikkoa. Maisemakuvia eri ilmansuunnista ei juurikaan ole esitetty; miltä kaupunki näyttää esim. kun tullaan pohjoisesta, etelästä jne. Maisemalla ON merkitystä.

Vastine: Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

2. Jos nyt hyväksytään nämä suunnitellut tornit niin jatkossa tulee vastaavia vaatimuksia eri puolille kaupunkia

Vastine: Vaatimuksia varmasti tulee. Suurimmalta osin kaupungin keskustan osayleiskaavassa rakentamisen korkeus ja tehokkuus on ratkaistu korttelialueilla. Mutta jatkossakin asiat ratkaistaan C-3 alueella asemakaavamuutoksella, kunnes kaupungilla on korkeaa rakentamista ohjaava yleiskaava hyväksyttyinä ja lainvoimaisena.

3. Vaihtoehtoja ei ole esitetty jolloin päätöksenteko ei voi perustua järkeviin perusteluihin vaan poliittisten päättäjien mutu-mielipiteisiin

4. Ei ole huomioitu yleisesti tiedossa olevia puutteita ja ongelmia korkeisiin torneihin ja rakennuksen sijoitteluun liittyen (esim. tuuliolosuhteet), joita asiantuntijat ovat esittäneet mm. Lapin Kansa 9.9.2023 Harri Hautajärvi. En niitä tähän listaa erikseen mutta nämä asiat tulisi aidosti ja vakavasti ottaa huomioon.

Vastine: Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu tuulisuusselvitys. Selvitys on osa kaavaselostusta ja kokonaisuudessaan se löytyy kaavan liitteenä.

5. Suunniteltu hotellihanke ei edistä keskusta viheralueiden laajentamista ja keskustan viihtyisyyttä. Me kaikki tunnustamme, että nykyisellään keskusta on epäviihtyisä eikä siinä ole mitään omintakeista rovaniemeläistä.

6. Miksi keskeisestä Rovaniemen keskustan uudistamisesta ei ole järjestetty kansallista/kansainvälistä suunnittelukilpailua jolloin saataisiin asiantuntijoiden näkemyksiä tilan hyödyntämisestä. Jopa Arina nostaisi profiiliaan kun tukisi suunnittelukilpailua & maisemasuunnittelijoita / arkkitehtejä.

Vastine: Kyseessä on rakennetun korttelialueen asemakaavan muuttaminen, keskustan ja sen lähiympäristön viheralueiden laajentaminen ja keskustan viihtyisyyden parantaminen suunnitellaan ja toteutetaan yleisille alueille. Suunnittelu-/arkkitehtikilpailuja kaupunki voi toteuttaa ainoastaan omille omistamilleen alueille.

7. Rovaniemen tulisi itse johtaa kaupunkikuvaa asukkaiden ja vierailijoiden hyväksi eikä antaa yksittäisten yritysten johtaa kaupunkimme kehittämistä. Yritysten tehtävänä on tuottaa voittoa eikä kehittää kaupunkiamme. Rovaniemen pitäisi ensin päättää mitä me haluamme, onkohan jollakin viranhaltijalla jäänyt jotain virkavelvollisuuksia hoitamatta kun meillä ei ole kaupunkikuvastrategiaa?

Vastine: Rovaniemen kaupunki johtaa ja päättää oman alueensa kehittämisestä.

8. Tiedämme varmasti, että ennen pitkää tulee aika jolloin massaturismi vähenee. Kaupunkia ei tule kehittää lyhytnäköisesti massaturismin tarpeisiin. Jääkö tuleville sukupolville riesaksi rapistuva torni.

Vastine: Hotelli on rakennustyyppi, joka soveltuu sellaisenaan asuinkäyttöön, joten jos matkailu vähenee, olisi rakennuksella edelleen täysi käyttöarvo.

9. Valionrannan hotellia ei ole vielä rakennettu, miksi? Jos majoituskapasiteettia uupuu niin luulisi hotellia kiirehdittävän.

10. Kukaan vierailija ei tule Rovaniemelle tornihotellia varten, päin vastoin, me haluamme keskustaan jotain omintakeista rovaniemeläistä, emme halua leikkiä suurkaupunkia koska emme sitä ole.

D36, mielipide, asukas

Hei,

En kannata kaavan rakennusten kerrosmitoitusta, sen tulisi olla nykyistä rakennuskantaa vastaava sopiakseen kaupunkikuvaan. Kaavan rakennukset varjostaisivat keskeistä ympäristöä ja pilaisivat pikkukaupunkimaisen hillityn kaupunkimaiseman jokien ja Ounasvaaran keskellä, mikä vetoaa myös turisteihin. Kaupunkisuunnittelijaksi tulisi valita pätevä kokonaisuuksia katsova henkilö, yksityisen rakennuttajan kyseistä alustavaa kaavaa olisi edes todennäköisesti otettu vakavissaan. Tämä oli ensimmäinen kannanottoni mihinkään kaavaan ja toivottavasti suunnittelu pysyy sellaisena, että jää myös viimeiseksi.

Vastine: Asemakaavaratkaisun vaikutusta kaukomaisemassa ja kaupunkikuvassa on esitetty kaavaselostuksessa esitetyissä kuvissa. Kortteliin osoitetut korkearakentamisen rakennukset näkyvät kaukomaisemassa tietyistä ilmansuunnista. Rakennukset toteutuessaan muodostavat keskustan maamerkin.

D37, mielipide, asukas

Hei, tässä mielipiteeni tornihotellin kaavaluonnokseen;

Rakennuksia ei tulisi toteuttaa tuolla kerrosmäärällä. Rakennusten korkeus ei tulisi olla merkittävästi korkeampi kuin viereiset rakennukset. Rakennusten olisi myös arkkitehtuurisesti sopia yhteen korttelissa jo olevan suojellun rakennuksen kanssa. Kun Rovaniemen aivan ydin

keskustaan ollaan rakentamassa massiivista rakennusta, sen tulisi sulautua jo olemassa olevaan rakennuskantaan.

Suunnitelmissa on huomioitava Rovaniemen historia, se miksi aikanaan Alvar Aalto suunnitteli ettei Rovaniemelle rakennettaisi korkeita rakennuksia. Tämä on tärkeä osa Rovaniemen historiaa josta olisi hyvin tärkeää pitää kiinni. Meillä ei Rovaniemellä ole sotaa edeltävää kaupunkia jäljellä kuin muutama rakennus, siksi Rovaniemen jälleenrakennus ja siihen liittyvä arkkitehtuuri sekä asemakaava on paikallisille äärimmäisen tärkeä, se on iso osa kaupunkilaisten identiteettiä.

Tornille ei myöskään ole mitään järkevää perustetta, rakennuksen korkeudesta hyötyy vain kyseinen hotelli, kaikille muille, niin kaupunkilaisille kuin muille kuin hotellissa yöpyville turisteille, hotellista on vain haittaa. Huonemäärällä ei tornin korkeutta voi perustella koska tontille on kyllä tilaa rakentaa pituussuunnassa riittävä rakennus jotta huonemäärä täyttyy ja kattoterassilta on hienot maisemat 8 kerroksessakin, juuri siksi koska muut rakennukset on niin matalia, kiitos Aallon asemakaavan.

Emme voi antaa yhdelle hotellille yksinoikeutta Rovaniemen maisemiin ja vielä niin että kyseinen hotelli pilaa maisemat kaikilta muilta. Jos luonnos menee tuolla kerrosmäärällä läpi, se on selkeä viesti kaupungilta ettei paikallisilla asukkailla eikä pienemmillä yrittäjillä ole väliä, vain suuren rahan isojen yritysten tyytyväisyys ja pienen piirin voitoilla on merkitystä. Kaupunki on jo vuosikautia kehittynyt turismin ehdoilla ja pienen "hyväveliverkoston" kädenpuristusten sanelemana ja paikallisten tarpeet on olleet täysin sivuseikka, nyt olisi aika ajatella meitä jotka emme ole täällä vain käymässä.

Vastine: Asemakaavaehdotukseksi esitetään tornihotellia. Asemakaavaratkaisun vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty kaavaselostuksessa esitetyissä kuvissa. Kortteliin osoitetut korkearakentamisen rakennukset näkyvät kaukomaisemassa tietyistä ilmansuunnista. Rakennukset toteutuessaan muodostavat keskustan maamerkin.

D42, mielipide, asukas/kiinteistönomistaja/yrittäjä

MUISTUTUS

1. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen [10.9.1999/895] 1 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä, on otettava huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvityksessä on annettava riittävät tiedot, joiden perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

(MRL) 1. kohta: vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaupunkisuunnittelu tarkoittaa kokonaisuuksien suunnittelua. Kohteena olevassa asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa ei ole riittävässä määrin selvitetty sitä, kuinka merkittävästi suunnitteilla olevat tornitalot muuttaisivat kaupunkikuvaa.

Suunnitteilla olevan tornihotellin vieressä on Lordin aukio (ent. Sampoaukio), joka on Rovaniemen keskusaukio ja Rovaniemen keskeisin tapahtumapaikka ja

ihmisten kohtaamispaikka. Alueella sijaitsee paljon kesäterasseja ja Lordin aukiolla järjestetään paljon erilaisia tapahtumia (esim. konsertteja, kampanjoita, markkinoita ym. yleisötapahtumia) kaikille Rovaniemen asukkailla. Keskusaukion itsessään tulisi palvella Rovaniemen kaupungin asukkaita, yrityksiä ja yhteisöjä. Keskusaukion tulisi olla olemukseltaan viihtyisä ja vetovoimainen sekä kooltaan sellainen, että sitä voidaan edelleen käyttää erilaisten tapahtumien järjestämiseen.

Osayleiskaavan mukaan Lordin aukiota olisi pitänyt asemakaavamuutoksessa laajentaa 1.300 neliön verran, mutta laajennus on jäämässä runsaaseen 100 neliöön.

Kaavasuunnittelussa ei ole otettu huomioon, että suunnitteilla olevat tornitalot tekisivät Lordin aukiosta pimeän ja ahtaan, jota varjostaisivat melkein koko päivänvalon ajan korkeat tornitalot. Tornitalot lisäisivät väistämättä Lordin aukioon yhteydessä olevien katujen ja sitä kautta itse aukion tuulisuutta. Tätä seikkaa ei ole kaavaselosteessa selvitetty lainkaan. Rovaniemen ainoasta kävelykadusta tulisi "tuulitunneli"

Esillä olevissa suunnitelmissa ei ole yhtään havainnekuvaa kadulta päin suunniteltujen tornitalojen vierestä, vaan ainoastaan etäältä "otettuja" kuvia. Tornitalojen vierusta on se maa-alue, jossa ihmiset kävelevät ja ylipäätänsä kulkevat. Havainnekuvat tulisi olla Lordin aukiolta, Koskikadulta, Maakuntakadulta, Korkalonkadulta ja Pekankadulta välittömästi suunniteltujen tornitalojen vierestä, jotta olisi edes jonkinlainen mahdollisuus arvioida lopputulosta maantasosta - ihmiset eivät ole taivalla, eli siellä mistä havainne kuvat ovat laaditut.

Lordin aukio on kooltaan n. 40 m X 40 m. Asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa olevat kuvat muiden kaupunkien aukioista eivät anna oikeaa kuvaa suunnitteilla olevien tornitalojen vaikutuksesta Lordin aukioon. Lordin aukio on Rovaniemen ainoa aukio. Esimerkkeissä on aukioiden kuvia mm. Helsingistä, Barcelonasta ja New Yorkista, joissa aukioita on satoja, ehkäpä jopa tuhansia. Kaavaselosteen ainoa Suomessa oleva aukio on Kuopion torin aukio, joka on kooltaan 130 m X 174 m ja sen reunalla on Kuopion kauppahalli (2 krs), sekä joitakin kioski- ja huoltorakennuksia.

Vastine: Kuvat muiden kaupunkien aukioista antavat esimerkkejä aukioiden monimuotoisuudesta, eikä niillä yritetä havainnollistaa Lordin aukion mahdollista muutosta. Kaupunki- ja maisemakuva-analyysin uudet havainnekuvat löytyvät ehdotusvaiheen kaavaselostuksesta.

Kortteli 17 on Rovaniemen kaupunkirakenteen ydintä, se rajaa Lordin aukiota. Kaavaehdotuksessa aukion laajennus on noin 400 m. Varjostavuushaitan vähentämiseksi on torniosaa kaavaehdotuksessa siirretty 5 metriä etelän suuntaan. Varjostavuus- ja tuulisuusselvitykset on tehty valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen esitetyn ehdotuksen vaikutuksista.

Helsingissä on asukkaita 664.000, Barcelonassa 1.600.000 ja New Yorkissa 8.600.000. Todettakoon, että Helsingin kantakaupungin ainoa korkeudeltaan muista erottuva rakennus on Helsingin tuomiokirkko. Barcelonassa on

muutama korkea rakennus, ja vanhin niistä on Edifici Colon, joka on rakennettu vuonna 1970 ja joka on eittämättä tänä päivänä kyseisen kaupungin rumistus. New Yorkin pilvenpiirtäjän sijoittuvat suurelta osin Manhattanin saarella. Vanhin pilvenpiirtäjä on The Temple Court Building and Annex, joka on rakennettu vuonna 1881. Todettakoon, että Lordin aukion, ja ylipäätänsä Rovaniemen keskustan rakenteen ja rakennuskannan vertaaminen Helsinkiin, Barcelonaan ja New Yorkiin on suunnittelun ja selvitystyön kannalta täysin irrelevanttia. Arinan ja Rova-pekan "torneilla" tästä Rovaniemestä ei saa rakennettua uutta Helsinkiä, Barcelonaa tai New Yorkia.

Kaupunkia tulee kehittää, mutta kehityksessä on otettava huomioon sen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Suunnittelussa on jäänyt se perusasia huomioimatta, että vaikutukset kohdistuvat Rovaniemen kaupungin asukkaiden elinoloihin ja ympäristöön, eivät matkailijoiden elinoloihin ja ympäristöön. Rovaniemen kaupungin asukkaat asuvat täällä, matkailija pelkästään käyvät täällä. Vaikutus Rovaniemen kaupungin asukkaisiin on ympärivuotinen, ei satunnainen.

(MRL) 4. kohta; vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kohteena olevassa asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa ei ole tosiasiallisesti selvitetty sitä, mitkä ovat kaavamuutoksen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen. Yksityiskohtainen selvitys näistä puuttuu lähes kokonaan.

Rovaniemen kaupungin keskustan alue- ja yhdyskuntarakenne muuttuvat kaavan toteutuessa merkittävällä ja lopullisella tavalla. Rovaniemen kaupungin keskustaan rakennettavat massiiviset rakennukset vaativat oletettavasti huomattavan määrän alueellisia muutoksia katualueiden, liikennejärjestelyiden ja kunnallistekniikan osalta. Näitä koskeva selvitys on erityisen puutteellinen, ei niiden osalta ole esitetty varsinaisesti mitään sisällöllisiä selvityksiä.

Rovaniemen kaupungin keskustan alueen yhdyskuntatalouden arviointi on jäänyt puolittiehen. Arvioinnissa tulisi ottaa huomioon vähimmilläänkin tie- ja katuverkko (kadut, kevyen liikenteen väylät, sillat ym.), vesihuoltoverkko (alueen sisäinen verkko ja kytkennät), energihuoltoverkko (alueen sisäinen verkko ja kytkennät), puistotja lähivirkistysalueet sekä muut rakennukset.

Todettakoon, että kaavan muutokseen liittyvien logististen tarpeiden ja ajoneuvojen pysäköintiä koskevien tarpeiden selvitys tulisi suorittaa erittäin seikkaperäisesti. Huomattava osa hankkeesta tulisi palvelemaan ihmisiä, jotka tulevat ja lähtevät oletettavasti kerran viikossa tai jopa lyhyemmällä aikajaksolla. Tähän liittyy väistämättä huomattavia kuljetustoimintoja ja ajoneuvojen paikoitustarpeita. Vaikka hotellitoimintaan sinänsä ei liittyisi varsinaisia paikoitustarpeita, niitä liittyy huomattavissa määrin muihin toimintoihin kuten kauppaliikkeisiin ja ravintolatoimintaan.

Tornitalot lisääisivät alueen liikennettä merkittävästi. Tornihotellin asiakkaat

kulkisivat todennäköisesti enimmäkseen linja-autoilla ja takseilla, joille ei ole kaavaselostuksessa osoitettu mitään pysähtymispaikkaa tornihotellin läheisyyteen. Linja-autojen ja taksien pysähtyminen kadunvarsille vaarantaa liikennettä ja vaikeuttaa paikallisten kulkemista alueella. Täyden linja-auton tyhjentäminen matkustajista ja heidän matkatavaroiden siirto katualueella vaarantaa ja pahimmassa tapauksessa pysäyttää alueen muun liikenteen.

(MRL) 5. kohta; vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaselostuksessa ei ole otettu huomioon sitä, että maankäyttöä koskevat ratkaisut on toteutettava siten, että alueelle tuleva rakennuskanta soveltuu luontevasti ympäristöönsä. Nyt kaavaa ehdotetaan muutettavaksi vain yhden korttelin osalta, kokonaisuutta ajatellen hyvin pieneltä alueelta. Tornitalojen mittakaava on musertava verrattuna muihin alueella oleviin rakennuksiin.

Korttelissa sijaitsee myös suojeltu Lapinmaa Kiinteistö Oy. Rakennus on suojeltu kaupunkikuvallisen ja rakennushistoriallisen arvon vuoksi. Kiinteistö on valmistunut 1948. Lapinmaan ns. vanhaan osaan rakennettu kiinni yksikerroksinen uudisosa, jonka päälle on taas rakennettu lähes koko korttelialueen kattava paikoitustila. Kaavamuutoksessa ei ole otettu tarpeellisiin määrin huomioon sitä, miten Lapinmaata on tarkoitus "suojella" Havainnekuivissa suojeltu Lapinmaa jää täysin tornihotellin taakse piiloon.

Rovaniemen kaupunki on rakennettu sodan jälkeen, joka näkyy Rovaniemen arkkitehtuurissa. Rovaniemen alkuperäinen asemakaava on Alvar Aallon suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1945. Rovaniemen keskustan olemassa olevat kaikki talot ovat hyvin yhtenäisiä ns. noppamaisia, korkeudeltaan pääosin 4-kerroksisia yhden portaan taloja. Rovaniemen keskustan alue on tasaista, vailla suuria korkeuseroja.

Rovaniemen kaupungin keskusta sijoittuu kahden suuren joen risteykseen Ounasvaaran näkyessä taustalla. Rovaniemen ydinkeskustan merkittävimpiä maamerkkejä ovat Alvar Aallon suunnittelemat rakennukset, Jätkänkynttilä, Ounasjoki, Kemijoki sekä Ounasvaara. Rovaniemelle saapuvat matkailijat tulevat luonnon ja rauhallisuuden äärelle, eivät hakemaan suurkaupunkimaista tunnelmaa. Suunnitteilla olevat tornitalot erottuisivat huomattavasti kaupunkikuvasta, eivätkä ne sopisi massiivisuutensa perusteella Rovaniemen kaupunkikuvaan lainkaan.

Tornitalojen rakentaminen on tällä hetkellä muodikasta Suomen eri kaupungeissa. Tuloksena on kuitenkin vain kaupunkirakenteen rikkoutuminen vuosikymmeniksi. Vaarana on myös kaavoituksen muutoksen perusteella rakennettavien rakennusten ajattomuuden puute. Tästä on hyvänä esimerkkinä Tampereella oleva Original Sokos Hotel Ilves (19 kerrosta), joka on rakennettu vuonna 1986. Rakennus oli aikansa sen ajan rakennustyyli huomioiden hieno. Nyt kun sitä vertaa vallitsevaan rakennuskantaan hienoudesta ei valitettavasti ole jäljellä kuin rippeet, tyyli ei ole kestänyt aikaa.

Erityisesti silloin, kun kysymyksessä on yhden merkittävästi muusta

rakennuskannasta poikkeavan rakennuksen rakentamisesta ja joka on massiivisin (=joka puolelta kaupunkia näkyvä rakennus) rakennus koko alueella, kaavoittaja ja rakentaja ovat paljon vartijoina; rakennuksen tulisi edustaa ulkomuodoltaan ja -asultaan laatu ja tyyliä, jota on pystyttävä katsotaan "silmit rikkoutumatta" myös 50 - 100 vuoden kuluttua.

6. kohta; vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yhdenvertaisuus

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa.

Kaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kaavamuutoksessa on kyse ns. postimerkkiasemakaavasta. Kaavamuutos koskee ainoastaan yhtä korttelia, käytännössä kolmea tonttia, tontit 1, 7 ja 8. Kolmesta tontista kaksi (tontit 1 ja 8) omistaa Kiinteistö Oy Lapinmaa ja yhden tontin Asunto Oy Rova-pekka (tontti 7). Korttelin kaavaluonnos on räätälöity kyseisen korttelin maanomistajien toiveiden mukaiseksi. Kaavamuutoksella mahdollistettaisiin muita ydinkeskustan alueella olevia kortteleita tehokkaampi ja jopa 11 kerrosta korkeampi rakentaminen.

Oikeuskansleri Tuomas Pöysti on ottanut kantaa postimerkkikaavoihin ja todennut, että niitä tulee karttaa, sillä kaavoituksen tulee olla ennustettavaa ja johdonmukaista myös yksittäisten kiinteistöjen kohdalla. Pöystin mukaan postimerkkikaavoihin liittyy pahimmillaan korruptioriski (Lapin Kansa 23.3.2023).

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttamistapa edellyttää muun ohella, ettei alueiden maanomistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Arvioitaessa kysymystä siitä, onko kaavaa laadittaessa noudatettu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, on lisäksi otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla. Kaavan lainmukaisuutta ratkaistaessa on niin ikään kiinnitettävä huomiota siihen, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävä suunnittelullinen kokonaisuus. Tämän vuoksi maankäyttöä tulisi lähtökohtaisesti tarkastella yhtä pienialaista korttelia laajemmin.

Vastine: Kiinteistö Oy Lapinmaan RHS on päivitetty valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen vastaamaan rakennushistoriallisille selvityksille asettamat vaatimukset. Ehdotusvaiheeseen kaavasta on laadittu uusia kaupunkikuvallista muutosta havainnollistavia havainnekuvia kaukomaisemasta ja lähietäisyydeltä.

Kyseissä asemakaavamuutoksessa käsitellään ydinkeskustan korttelia 17 kokonaisuudessaan. Laajemmin koko keskustaa ja sen rakentamista on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Yksittäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei voida vaatia koko alaa koskevien selvitysten laatimista.

Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnit on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 7.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n 1 momentin mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valittua kaavaratkaisua on perusteltu kaupungin tavoitteilla rakennettujen alueiden yhdyskuntarakenteen maltillisiksi tiivistämiseksi. Asemakaavan muutosta varten laadituissa selvityksissä on arvioitu ainoastaan kaavamuutosalueella (kortteli 17) tapahtuvan rakentamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Nyt kysymyksessä olevan asemakaavamuutoksen kanssa samanlaista käyttötarkoitusta, rakennuskorkeutta ja rakentamistehokkuutta vastaavia kohteita sijaitsee myös korttelin 17 ulkopuolella. Selvityksestä ei käy ilmi, että tontit poikkeaisivat rakennettavuudeltaan tai muilta ominaisuuksiltaan ydinkeskustan muista kortteleista, joille ns. tornitalojen rakentaminen on tähän saakka kategorisesti kielletty.

Kaavaselostuksessa ei ole selvitetty ydinkeskustan muiden kortteleiden osalta vastaavaa rakentamistehokkuuden lisäämistä ja sen vaikutuksia. Asiassa ei ole mahdollista varmistua siitä, että muille ydinkeskustan kiinteistöille voidaan myöhemmin sallia vastaava rakentamistehokkuus. Kaavaa varten laadittujen selvitysten perusteella eivät ole myöskään arvioitavissa asemakaavan muutoksen mahdollistaman aikaisempaa tehokkaamman rakentamisen

vaikutukset naapurikiinteistöihin. Näin ollen asiassa ei voida varmistua siitä, että kaavaselostus täyttää asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty sisältövaatimukset ja vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta poikkeaminen ei ole asemakaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevia perusteita eikä maankäytöllisiä syitä. Kiinteistön taloudellinen jalostaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytöllinen syy ja peruste nostaa rakennusoikeutta pelkästään yhdellä tontilla.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole annettu suoraan määräyksiä asemakaava-alueen koosta. Oikeuskäytännössä suunnittelualuetta arvioitaessa paino on ollut alueen suunnitelmallisella kokonaisuudella, jolla asemakaavan tarkoitusja tavoite sekä asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat ja jolla kaavasta aiheutuvat vaikutukset voidaan arvioida. Postimerkkikaavojen kohdalla tulee myös arvioida, voidaanko kokonaisuudella myöhemmin muutettaessa sallia vastaava maankäytöllinen ratkaisu muilla korttelialueilla rakentamistehokkuuden ja kaupunkikuvan sekä elinympäristön laatua koskevien vaatimusten osalta. Tilanteessa, jossa asemakaavaa muutetaan hyvin suppealta alueelta ja siinä osoitetaan ympäristöä huomattavasti suurempi rakennusoikeus, voimaan tuleva kokonaisuudella ei täytä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Asemakaavan muutoksessa tontille 7 tulisi 5.000 kerrosneliometriä lisää rakennusoikeutta, mikä merkitsee noin 250 prosentin lisäystä (nykyinen 2.000 kem², suunnitelma 7.000 kem²).

Asemakaavan muutoksessa tonteille 1 ja 8 tulisi yhteensä lisää rakennusoikeutta 8.726 kerrosneliometriä. Voimassa olevan kaavan tehokkuusluku on 1,58. Tontin 1 pinta-ala on 1.152 m², joten sen rakennusoikeus on tällä hetkellä 1.820 m² (1152 x 1,58) ja tontin 8 pinta-ala on 4.892 m², joten sen rakennusoikeus on tällä hetkellä 7.729 kem² (4892 x 1,58). Tonttien 1 ja 8 tämänhetkinen rakennusoikeus on yhteensä 9.549 m².

Suunnitelman kuvan B1 mukaan tontille 8 tulisi rakennusoikeutta 18.275 kem², mikä merkitsee noin 91,38 prosentin lisäystä (nykyinen 9.549 kem², suunnitelma 18.275 kem²).

Lisäyksiä ei voida pitää perusteltuna yleiskaavassa osoitetulla AL/ ALK-alueella, jolla rakennusoikeudet ja niiden lisäykset ovat tähän mennessä olleet erittäin maltillisia.

Vastine: Korttelin rakennusoikeutta sisältävien tonttien yhteinen tehokkuusluku (e_t) on 4.66, kun rakennusoikeus ehdotusvaiheessa on noin 25600 (sis. maanlaisen rakennusoikeuden) ja yhteenlaskettu tonttien pinta-ala noin 5290 m².

*Koko korttelin, kun huomioidaan myös LPA alueen pinta-ala (yht. 6872 m²), tehokkuusluku **$e_k=3.72$** . Se on keskusta-alueelle hyväksyttävä luku.*

*Uuden Lapinmaan tonttitehokkuusluku (14000 kem² per 3319 m²) **$e_t=4.22$***

Rova Pekan tonttitehokkuusluku (7300 kem² per 983 m²) $e_t=7.42$, joka olisi toteutuessaan Rovaniemen rakennusoikeudellisesti tehokkain tontti.

City hotellin alkuperäinen asemakaavamuutoksen tonttitehokkuusluku oli $e_t=4.10$, (8700 kem² per 2121 m²). Poikkeamisella saatu 1500 kerrosneliömetrin lisärakennusoikeus, jonka samassa yhteydessä myönnetyt kahden lisäkerroksen (VII -> IX) rakentaminen mahdollistaa, nostaa tonttitehokkuusluvun $e_t=4.81$, (10200 kem² per 2121 m²).

Rakentamisen määrän huomattava lisäys yhden korttelin alueella olevien kolmen tontin osalta poikkeaa merkittävästi kokonaisuasemakaavasta, ja siksi vastaavan rakentamisen määrän osoittamisen mahdollisuudet ja vaikutukset tulee selvittää kaavamuutosta laadittaessa laajemmin.

Asiassa on myös otettava huomioon se, että rakennusoikeuden lisäyksen taloudellinen arvo on aina, kun kysymys on ydinkeskustan alueen rakennusoikeuden lisäämisestä, huomattava. Rakennusoikeuden (= kerrosneliömetrin) arvo on tällä hetkellä Rovaniemen kaupungin ydinkeskustan alueella 450-500 euroa / kerrosneliömetri, josta Rovaniemen kaupunki on perinyt säännönmukaisesti maankäyttösopimuskorvauksena puolet. Tällä perusteella maanomistajat saavat Arinan tapauksessa noin 1.963.350-2.181.500 euroa ja Rova-pekan tapauksessa 1.125.000-1.250.000 euroa puhdasta arvonnousua omistamilleen kiinteistöille.

Tornitalohankkeet Rovaniemellä ja yhdenvertaisuus

Rovaniemen ydinkeskustan alueella on ollut vireillä aikaisemminkin tornihotellihankkeita. Esimerkiksi Pekankadun ja Maakuntakadun risteyksessä toimivan City-Hotelin tornihotellihankkeelle myönnettiin kerroksia enintään seitsemän ja vuonna 2019 hankkeelle myönnettiin poikkeamislupa vielä kahdelle lisäkerrokselle. Tonteille on myös kielletty ullakon rakentaminen. City-Hotel sijaitsee nyt kaavailtujen tornitaloihin nähden risteyksen toisella puolella.

Rovaniemen kaupunki on perustellut City-Hotelin asemakaavaratkaisua mm. seuraavasti: "Pekankadun elävöittämiseksi jo kaupunkimaiseman katufilan muodostamiseksi on tärkeää sitoa uuden rakennuksen räystääskorkeus City-Hotellin räystääskorkeuteen. Korkeammat massat vedetään sisään ja rakennuksen korkeus määrätään vastaamaan toteutunutta hotellirakentamista. Tontille 20 osoitettava VII-kerroksinen rakennusmassan räystääskorkeus saa olla enintään + 116.0 (N 2000-järjestelmässä), mikä vastaa 27,3 m korkuista rakennusmassaa. Tämä korkeus on täsmälleen sama kuin Santa Claus-hotellissa". Rakennusoikeus tontilla 20 on yhteensä 5150 k-m².

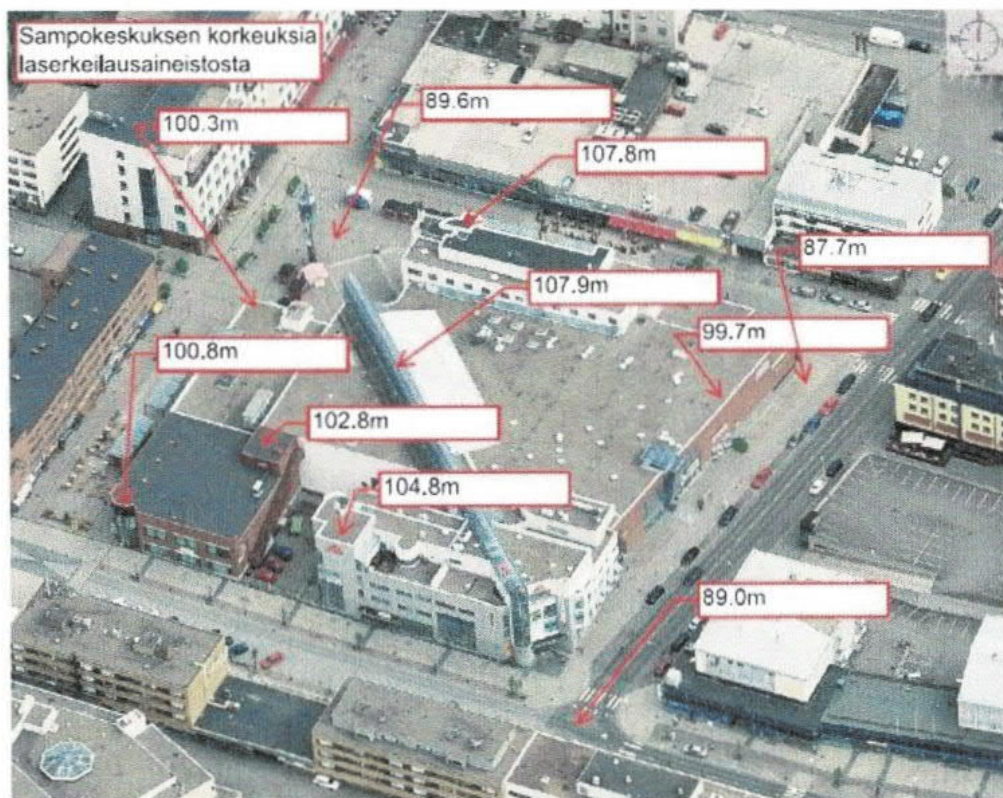
Rovaniemen kaupunki on perustellut City-Hotelin asemakaavaratkaisua korkeuden osalta seuraavasti: "Tontin 15 osalta ei tehdä kaavan muutoksia. Kerros- ja rakennusala muutetaan vastaamaan toteutunutta rakentamista. Kaovamääräys ja rakennusoikeus vastaavat nykyisen kaavan mahdollistamaa ja toteutunutta rakennusoikeutta." Asemakaavaratkaisun perusteluista käy ilmi, että tontin 15 "Rakennusoikeus on edelleen 1462 kem'.

Tontin 17 osalta rakennusoikeutta on alun perin ollut 2.106 kem² ja kerrosluku IV. Asemakaavaratkaisun perusteluiden mukaan "Kaavaehdotuksessa osoitetaan laajennusmahdollisuus tontin 20 rajalle siten, että rakennusalalle voidaan rakentaa I ja /V-kerroksiset rakennukset. IV kerroksinen rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni Pekankadun puoleiseen rakennusalueen rajaan. Lisärakennusoikeus on yhteensä 850 k-m². Tontille 17 osoitetaan yhteensä 3550 k-m², josta olemassa olevan hotellin rakennusoikeus on 2700 k-m²."

Rovaniemen kaupungin asemakaavaratkaisussa on mm. todettu, että "Rakennusten korkeusasemat määrätään kaavassa. Rakennukset sovitetaan ympäröiviin rakennuksiin ja tehokkuudet vastaavat aiemmin hyväksytyjen vastaavien käyttötarkoitusten mukaisia kaavoja"

City-hotelin autopaikkamitoitus määrättiin olevan "Tontille 15 paikoitus on pihon alueella nykyisen kaavan mukaisesti. Tontin 17 tarvitsema paikoitusmäärä on seuraava: Kokonaisrakennusoikeus 3550 k-m² hotellikäyttöön edellyttää 24 ap (1 ap/150 k-m²). Tontin 20 tarvitsema paikoitusmäärä on seuraava: Kokonaisrakennusoikeus 5150 k-m² hotellikäyttöön edellyttää 35 ap (1 ap/150 k-m²). Kokonaisrakennusoikeus 5150 k-m², josta 2/3 hotellikäyttöön (1 ap/150 k-m²) ja 1/3 asuinkäyttöön edellyttää (1 ap/100 k-m²) 40 ap. Hotelli- ja asutokäytössä maanalaiseen autopaikkaan tulee osoittaa 64 ap. Kaavaehdotuksessa sallitaan kaksi kellarikerrosta paikoitusta varten."

City-Hotelin alueen kaavaselostuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota ydinkeskustan alueen muiden rakennusten korkeuteen. Hyväksytyssä kaavaselostuksessa on alla oleva kuva, josta ilmenee alueen muiden rakennusten korkeus.



Kuva 46. Sampokeskuksen korkeudet.

Nyt tornitalohanketta on hakemassa korttelin 17 tonttien 1,7 ja 8 omistajat eli suurimpana omistajana tonteilla 1 ja 8 Arina ja tontilla 7 Asunto Oy Rova-pekka.

Asemakaavamuutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan osalta 11.6.2018. Rovaniemen kaupunki on suhtautunut muutokseen myönteisesti alusta asti. Susanna Junttila on Rovaniemen kaupunginvaltuuston jäsen, Rovaniemen kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja Arinan hallintoneuvoston jäsen. Mikkel Näkkäläjärvi on Rovaniemen kaupunginvaltuuston jäsen, Rovaniemen kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja, Rovaniemen kaupunginhallituksen edustaja teknisessä lautakunnassa ja Arinan edustajiston jäsen. Sittemmin Mikkel Näkkäläjärvi on ilmoittanut pwtävänsä eroa kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtajan tehtävästä ja myös kaupunginhallituksen jäsenyydestä sekä tilajaoston varajäsenyydestä ja teknisessä lautakunnassa toimivan kaupunginhallituksen edustajan tehtävistä. Susanna Junttila ja Mikkel Näkkäläjärvi ovat jääväneet itsensä 14.8.2023 pidetyssä asiaa käsitelleessä Rovaniemen kaupunginhallituksen kokouksessa.

Asunto Oy Rova-pekan hallituksen puheenjohtaja Matti Henttunen on kaupunginvaltuutettu ja Rovaniemen kaupungin elinkeinovoimalautakunnan puheenjohtaja.

D44, mielipide, asukas

Hei,

Katsoin luonnokset läpi ja kyllä niihin rakennuksiin vois vähän enempi vielä arkitehtoorista pääomaa sijoittaa.

Miksei julkisivua puusta, tai jotain muuta oivaltavaa? On tossa päärakennuksessa nyt jo makosia muotoja, mutta air bnb kerrostaloassosiaatioita pukkaa, eteenkin siitä naapuritornista. Jos hanke etenee niin sitten rakentaa maamerkki, joka kelpaa postikortteihinkin ja jonka äärellä ilonottaa kuvia myös katutasosta. Mallia somistukseen Arctic Light hotelliilta.

Vieressä oleva toinen rakennus on todella pliisu. Sen pitää täyttää myös esteettiset laatukriteerit, jotta voi tupsahtaa ytimeen nuin korkeana. Vaatikaa päättäjät suunnitteluun lisää resursseja ja lisää luonnoksia. Tämä tulee olemaan tässä vähintään sata vuotta joten rakentaja voi julkisivuun jokusen miljoonan lisää panostaa.

Valosuunnittelu myös erittäin tärkeää. Valo muraaleita kylkeen jos valkoisella julkisivulla mennään. Hämäräluonnoksia voisi esittää valosuunnittelun kera.

Erittäin tärkeää on myös se että skyline baariin taataan pääsy tasaveroisesti kaikille. Ei mitään luksus private hommia! Keep it cool

Vastine: Valaistussuunnitteluun panostaminen on kannatettava ajatus. Valaistuksen suunnittelu ja ratkaisut käsitellään rakennusluvassa.

D50, mielipide, asukas

Lapinmaan tontin tornirakentamista ei tule edistää.

Rovaniemen kehitystä pitkään seuranneena huolestuneisuus vaan entisestään kasvaa. Kaupunkisuunnittelulle ei ole annettu sille kuuluvaa asemaa, vaan kortteli- ja talokohtainen päätöksenteko on johtanut yhä pahenevaan tilanteeseen, jossa yleistä ja asukkaiden etua ei huomioida. Pitkäjänteiden suunnittelu ja asukkaiden kuuleminen kaupunkikuvan muokkaamisessa on ollut hukassa, eikä parempaa ole näköpiirissä, valitettavasti.

Tornitalot muuttavat kaupunkikuvaa peruuttamattomasti ja pelkästään huonoon suuntaan. Tornit tulevat hallitsemaan aivan liiaksi kaupunkikuvaa ja rikkovat nyt kaupungin ja Ounasvaaran välisen luonnollisen sopusuhtaisuuden, jota joet ja Jätkänkynttilä korostavat. Torneja ei tule myöskään puoltaa perusteella, että ympäröiviltä vaaroilta katsottaessa osataan paikantaa kaupungin keskusta.

Rakentamisen toteutuessa keskustan kehittäminen vaikeutuu ja Lordi-aukion kehittäminen kaivatuksi tapahtuma – ja torialueeksi näivetty. Voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteenahan on laajentaa aluetta ja kehittää erilaisia toimintoja sekä näin lisätä keskusta viihtyisyyttä. Tornirakentamisen seurauksena laajennus surkastuu murto-osaan jo aiemmin kaavassa sovitusta. Jälleen kerran otetaan askel taaksepäin. Ei huomioida sitä, että Rovaniemellä aurinko paistaa suurimman osan vuodesta matalalta. Tornitalot heikentävät keskustan valoisuutta, varjoisuus lisääntyy, tornitalojen varjot ja silhuetit heikentävät viihtyisyyttä.

Kaupungin hanketta kannattavien luottamushenkilöiden ja johdon puheet siitä, että investorit menevät muualle, ovat vaila minkäänlaista pohjaa. Eivät mene. Samoin puheet siitä, että Rovaniemelle saadaan lisää edullista hotellimajoitusta ovat jopa naiiveja. Rovaniemen hotellien käyttöaseet ovat Helsingin keskustahotellien tasolla, hinnat jopa yli. Lisäksi Rovaniemen matkailijamäärät ovat edelleen kovassa nousussa nähtävissä olevan tulevaisuuden osalta. Joten myös Arina haluaa osansa tästä kasvavasta kakusta.

Rovaniemen kaupunkikuva on ruma ja rikkonainen. Paljon matkustaneena voin ikäväkseni todeta, että Rovaniemi kilpailee rumimman kaupungin tittelistä. Tähän ovat johtaneet kaupungin tahdoton kaavoitus ja rakennuslupakäytännöt. Valta on jätetty tehokasta laatikkorakentamista tekevien rakennuttajien käsiin, puistot on määrätietoisesti raivattu alta, puut ja muu kasvillisuus ovat saaneet väistyä. Samalla on jätetty kauniiden jokivarsien kehittäminen lapsenkenkiin. Surkuhupaisin esimerkki kaupungin tahdottomasta rakennuslupakäytännöstä on keskustan kauppakeskuksen parkkihallina toimiva betonirötiskö. Eikö Rovaniemellä pystytä parempaan?

Kun kaupungit ympäri maailmaa muut kaupungit lisäävät puistoja ja puiden istuttamista kaupunkien asukkaiden parhaaksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi, mitä tekee Rovaniemi? Aivan päinvastaista! Jopa uskotaan vakuutteluja, että Rovaniemen vetovoimaisuus kasvaa tornihotelleja rakentamalla.

Rovaniemi on jo nyt onnistunut tuhoamaan sodan jälkeisen ajan viisaiden päättäjien kädenjälki kaupunkikuvassa. Olisiko jo aika kehittää kaupunkia täällä nykyään ja tulevaisuudessa asuvien ja vierailevien parhaaksi?

Vaadin, että Lapinmaan tontin tornirakentamista ei edistetä, vaan pitäydytään voimassa olevan osayleiskaavan mukaisissa ehdoissa.

Vastine: Asemakaavaehdotukseksi esitetään tornihotellia. Asemakaavamuutos pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Korttelin massoittelua ja kaupunkikuvaa on tutkittu monilla eri vaihtoehtoilla. Asemakaavaehdotuksen massoittelua ja kaupunkikuvaa esitellään havainnekuvilla kaavaselostuksessa.

D52, mielipide, asukas

Lapinmaa / Osuuskauppa Arinan tornihotellihanke

Rovaniemellä on Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 yhteensä 23 hotellia, joissa 1822 huonetta ja 4367 vuodepaikkaa. Hotellien lisäksi Rovaniemellä toimii seitsemän muuta majoitusliikettä, jolloin huonemäärä on lähes 2 000 ja vuodepaikkojen määrä 4770. Edellisten lisäksi Rovaniemellä on runsaasti Airbnb yms. majoitustoimintaa harjoittavia yrityksiä ja yksityisiä henkilöitä.

Hotellien kuukausittainen huoneiden käyttöaste on kuluvana vuonna vaihdellut 35,2 % (huhtikuu) - 90,7 % (helmikuu) välillä. Vuodepaikkojen käyttöaste hotelleissa on vaihdellut 23,2 % (toukokuu) - 79,6 % (helmikuu) välillä vuonna 2023.

Hotellien vuosittainen käyttöaste Rovaniemellä oli 50,1 % vuonna 2010. Kuluvana vuonna hotellien käyttöaste on ollut 57,1 %, joka on alhaisempi kuin 62,2 % vuonna 2017. Hotellimajoituksen kysyntä ei siten ole kasvanut kymmenessä vuodessa paljoakaan, se on jopa laskenut huippuvuodesta viisi vuotta sitten.

Matkailijoiden yöpymisvuorokausien kesto on alhainen: kotimaisten matkailijoiden yöpyminen rekisteröidyissä majoitusliikkeissä oli keskimäärin 1,8 yötä marraskuussa 2022. Ulkomaalaiset yöpyivät keskimäärin 2,3 yötä vastaavana aikana.

Matkailijoiden saapuminen Rovaniemelle on edelleen hyvin sesonkiluonteista. keskittyen joulukuusta maaliskuuhun.

Lapin Kansan (16.9.2023:4-5) artikkelin mukaan Rovaniemellä on kymmenkunta hotellihanketta. Jos kaupunkiin halutaan lisätä hotellikapasiteettia, antaa matkailijoille lisää valinnanvapautta hotellien palveluiden valinnoissa, sekä luoda uusia työpaikkoja, on tilaa annettava muillekin hotellihankkeille. Tällöin Lapinmaa / Osuuskauppa Arinan suunnittelema 18-kerroksinen hotellihanke on ylimitoitettu ja muodostaa esteen muiden hotellihankkeiden markkinoille pääsyyn.

Arinan hotelliehdotus on vain standardihotellitoimintaa, ei 7-tähden hotelli. Tornihotelliehdotus ei sinällään ole mikään houkutteleva matkailukohde, joka toisi lisää matkailijavirtaa. Maisemallista kauneutta tai houkuttelevuutta ei liioin lisää tornihotellin viereen rakennettava toinen torahammas Asunto Oy Rova-Pekan tornitalo.

Lapinmaa / Osuuskauppa Arinan kannattava hotellitoiminta ei tarvitse noin 50 lisää hotellihuonetta nykyisestä hotellitoiminnan laajuudesta.

Hotellitoiminnan ollessa hyvin sesonkiluonteista ja hotellien käyttäessä paljon määräaikaista työsopimuksia, vaikutukset paikallisten työllistymiseenkin ovat olemattomat yhden Arina-hotellin kohdalla. Useamman hotellihankkeen toteutuminen taas loisi lisää työpaikkoja, sillä hotellien auki pitämiseen tarvitaan jatkuvasti työvoimaa.

Huomioiden tilastot hotellihuoneiden vähäisestä käyttöasteesta huhti-joulukuun välissä, olisi kammottavaa katseltavaa Arinan tornihotellin pimeinä ammottavat huoneiden ikkunat syys- marraskuussa. Esim. lokakuussa hotellihuoneiden käyttöaste oli vain 27 % vuonna 2022 (hotellihuoneiden vuodepaikkojen käyttöaste ainoastaan 18,3 %).

18-kerroksinen tornihotelli tekisi Rovaniemen keskustasta entistäkin epämiellyttävämmän ja tylsemmän alueen massiivisuudellaan, Asunto Oy Rova-Pekan toisen tornin ohella.

Turisteille suunnatut ohjelmapalvelut sijaitsevat pääosin kaupungin ydinkeskustan ulkopuolella. Tällöin lentokentältä ja rautatieasemalta tuleva ja lähtevä liikenne sekä parin kolmen vuorokauden välissä tapahtuva turistien ohjelmapalveluihin liikkuminen toisi kohtuuttoman suurta liikennemäärää keskitalven aikaan ahtaille keskustan lumisille kaduille jouluihelmikuussa. Se olisi ärsyttävää ja vihastuttavaa sekä matkailijoille, että asukkaille.

As.Oy. Rova-Pekka

Onko suunniteltu, että Asunto Oy Rova-Pekkaan rakennetaan huoneistoja lyhyttä vuorausta varten? Rovaniemen asukasluvun kasvu on ollut maltillista. Miksi keskustaan pitäisi rakentaa 14-kerroksinen asuintalo? Viime vuosina Rovaniemelle on rakennettu useita asuintaloja, jotka ovat muuttuneet lyhytvuokraukseen tarkoitetuiksi ”majoitusliikkeiksi”.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen kaupunkitila, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, viihtyisiä ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia.

Edellä olevaan perustuen en näe, että asemakaavan tavoitteet toteutuisivat nykyisillä Lapinmaan / Arinan ja As.Oy Rova-Pekan ehdotuksilla. Korkeat tornit eivät luo viihtyisyyttä, tornien massiivisuus ja lisääntyvät liikennemäärät luovat turvattomuutta. En ole havainnut esitetyissä suunnitelmissa mitään ehdotuksia kivijalkakauppojen kehittämiseksi.

Rovaniemen kaupunkisuunnittelun ongelmana on pidetty ”postimerkki” -toimintaa, mitä esillä oleva asemakaavaehdotuskin edustaa. Suosittelemme pidättäytymään nykyisten ympärillä olevien rakennusten kerroskorkeuksissa.

Olisiko mahdollista tehdä maakauppoja tai -aluevaihtoja siten, että Lapinmaa / Arina rakentaisi halutessaan tornihotellinsa esim. joulumaan läheisyyteen, missä turisteille on lähellä saatavilla ohjelma- ym. matkailupalveluita? Tällöin myös tornihotellin liikenne ohjautuisi pois pieneltä ydinkeskustan alueelta.

Vastine: Kyseissä asemakaavamuutoksessa käsitellään ydinkeskustan kortteliä 17 kokonaisuudessaan. Laajemmin koko keskustaa ja sen rakentamista on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Asemakaavaehdotuksessa esitetään 18.kerroksista tornihotellia. Kaupungin keskustaan on viimeisen 10 vuoden aikana rakentunut 25 asuinkerrostaloa, ainoastaan 1 hotelli. Arinan nykyinen hotelli on vuokrakiinteistössä, ja nyt suunnitellaan hotellihanketta omana kiinteistönä omalle tontille.

D53, lausunto, Lapin Elykeskus, LAPELY/3818/2018

Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosa, kortteli 17, tontit 1, 7 ja 8 sekä viereiset katualueet, Rovaniemi, valmisteluaineisto

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Kaavamuutosalue on Rovaniemen 1. kaupunginosan kortteli 17 kokonaisuudessaan. Korttelin lisäksi suunnittelualue sisältää ympäröivät katualueet, jotka ovat idässä Korkalonkatu, etelässä Pekankatu, lännessä Maakunta- ja pohjoisessa Koskikatu.

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

Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavaluonnoksen (5.7.2023 ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (8.8.2023), As Oy Rova-Pekka viitesuunnitelmat (2.8.2023), Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu -pohjapiirrokset ja havainnekuvat (17.7.2023) sekä varjostavuusanalyysit (28.6.2023). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällynyt ELY-keskukselle toimitettuihin asiakirjoihin.

Lapin ELY-keskus toteaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54.2 §:ssä, jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MRL 9.1 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. MRL 9.2 §:n mukaisesti selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten,

että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat kaikkia kaavatasoja. Kaavaselostusluonnoksessa ei ole tunnistettu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lainkaan. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kyseessä olevaa suunnittelualueetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvittää, miten kaavamuutos edistää niiden toteutumista.

Vaihtoehtotarkastelun puutteellisuus

ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot. MRL 9.2 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Kaavaselostusluonnoksessa on todettu, että asemakaavan muutoksen pohjaksi on tutkittu lukuisia ratkaisuvaihtoehtoja, joista merkittävimmät (A. – J.) on esitetty kaavaselostusluonnoksessa. Esillä olleiden ratkaisuvaihtoehtojen puntarointi on kannatettavaa, mutta ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnokselle ei ole kuitenkaan esitetty vaihtoehtoja. Vaihtoehtona 0 on esitetty, että asemakaavaa ei muuteta ja vaihtoehto 1 on, että asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset. Kaavaselostusluonnoksen perusteella yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta tehdään vasta kaavaehdotukseen. ELY-keskus katsoo, että vaihtoehtovertilau tulisi tehdä nimenomaan kaavaa valmisteltaessa, jotta osalliset voisivat ottaa kaavaluonnoksen eri vaihtoehtoihin tosiasiallisesti ja vaikuttavasti kantaa. Vaihtoehtoja tulisi olla mm. matalammasta ja laveammasta rakentamisesta, rakennusten sijoittelusta, suuremman tilan jättämisestä torialueelle yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti, sekä selvästi pienemmästä rakentamistehokkuudesta kaupunkikuvallisten syistä ottaen huomioon myös sen, mitä tässä lausunnossa jäljempänä todetaan kaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuudesta.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja MRL 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Kaavaselostusluonnoksessa yleiskaavatilanne on esitetty epäselvästi, eikä kaikkia yleiskaavamerkintöjä ole avattu.

Alueella on voimassa Rovaniemen keskustan osayleiskaava (kv. 12.11.2012). Suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3), jota koskevan määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Määräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön. Osayleiskaavassa

kaavamuutosalueelle on osoitettu myös rakennussuojelukohde (sr150), alueen alittava tai ylittävä kevytliikennepainotteinen katu (pp/a), yleiseen tai yksityiseen pysäköintiin varattu alue (lpy), maanalainen tila (ma) ja torialuetta.

Osayleiskaavan asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavissa erityismääräyksissä todetaan mm. että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Kyseessä olevalle kaavamuutosalueelle ei ole määrätty rakennuksen likimääräistä enimmäiskorkeutta eikä likimääräistä aluetehokkuuslukua (e), mitä ELY-keskus pitää valitettavana puutteena. Kaavamuutosaluetta lähimpänä olevassa, Koskikadun puolelta vastapäisessä korttelissa 11 (AK-C-3/p / C-3 / PY), jossa aluetehokkuus ja likimääräinen enimmäiskorkeus on määritelty, on yleiskaavassa käytetty enimmäiskorkeutta 19-21 metriä ja aluetehokkuuslukua $e=2.0$. Kemijoen rannalla sijaitsevilla keskustatoimintojen alueilla (C-2) on niin ikään käytetty enimmäiskorkeutta 19-21 metriä ja aluetehokkuuslukua $e=2.0$, kuten myös yleiskaavan mukaisilla keskustan asuin- ja liikealueilla (AK-C) Ruokasenkadun eteläpuolella. Toripuistikon pohjoispuolella osayleiskaavassa osoitettu aluetehokkuusluku vaihtelee välillä $e = 1.2 - 1.6$ ja enimmäiskorkeus välillä 13-18 metriä.

Asemakaavaluonnos mahdollistaisi liikerakennusten korttelialueelle (KL-10) enimmillään 18-kerroksisen ja liikerakennusten korttelialueelle (KL-13) enimmillään 14-kerroksisen rakentamisen. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määritetty KL-10-korttelissa +149.50 - +155.00 ja KL-13-korttelissa +139.00. Kaavaluonnoksen mahdollistama rakennusoikeus korttelissa 17 on yhteensä 25 400 k-m², josta maanalaisille tiloille on osoitettu 1200 k-m². Kaavaluonnoksen mukaiseksi korttelitehokkuudeksi muodostuu em. rakennusoikeuksilla $e=3.62$. Asemakaavaluonnoksen mukaan myös osayleiskaavassa torialueeksi varattu (4500 m²) alue pienentyisi huomattavasti.

ELY-keskus toteaa, että kortteliin 17 ollaan osoittamassa merkittävää rakennusoikeutta, joka poikkeaa huomattavasti alueen rakennetusta ympäristöstä ja lähialueen käytännössä vastaavista korttelialueista sekä korttelitehokkuudeltaan että korkeudeltaan. Kaavaluonnoksen mahdollistama muutos tulee olemaan kaupunkikuvallisesti merkittävä. Osayleiskaavassa kaupungin keskustan alueelle on osoitettu huomattavasti maltillisempia aluetehokkuuksia ja enimmäiskorkeuksia. Asemakaavamuutoksen suhdetta yleiskaavaan ei ole esitetty kaavaselostusluonnoksessa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan on kyseenalaista, miten yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa mm. kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen ja kaupunkikuvan eheyttämisen osalta. Kaavaratkaisun mahdollistamat rakennusten korkeudet tulisi kaavaselostuksessa esittää niin, että rakentamisen korkeutta voidaan tosiasiallisesti vertailla keskustan alueella osayleiskaavassa määriteltyihin enimmäiskorkeuksiin ja muutoinkin koko sillä alueella, missä rakentamisen korkeutta ei ole yleiskaavassa selvitetty eikä ratkaistu.

Kun otetaan huomioon edellä todettu, ELY-keskus katsoo, että yleiskaava ei ole ollut ohjeena kaavaluonnosta laadittaessa, kuten MRL 42.1 ja 54.1 §:t edellyttävät. Kaavaselostuksessa tulee esittää asemakaavamuutoksen suhde alueella voimassa olevaan yleiskaavaan ja myös mahdolliset poikkeamiset yleiskaavasta tulee perustella.

ELY-keskus vielä huomauttaa, että MRL 42.4 §:n mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 42.1 §:ssä säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuus

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla. Tämä tulisi ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa.

Asemakaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen kaupunkitila, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, viihtyisiä ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia. Kaupunkiaukiota pyritään laajentamaan siten, että alueen monikäyttöisyys paranee mm. yleisötapahtumia silmällä pitäen.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 17 rakentamistehokkuudet tai kerrosluvut eivät merkittävästi poikkea lähialueen kortteleista. Kuten edellä on jo todettu, kyseessä on yhtä korttelia koskeva asemakaavamuutos, jossa nostetaan huomattavasti rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta ympäröiviin kortteleihin nähden. Kaavaselostusluonnoksen mukaan korttelin 17 rakennettu kerrosala on tällä hetkellä noin 11000 k-m², korttelitehokkuus $e=1.58$ ja kerrosluku IV. Kaavaluonnoksen

mahdollistama rakennusoikeus korttelissa 17 on yhteensä 25 400 k-m² ja kaavaluonnoksen mukaiseksi korttelitehokkuudeksi muodostuu $e=3.62$. Lisäksi kaavaluonnos mahdollistaisi jopa 18-kerroksisen rakentamisen.

ELY-keskus toteaa, että Rovaniemen kaupunkikuvassa erottuvat erityisesti kirkon torni, Jätkänkynttilän silta ja Ounasvaara. Asemakaavaluonnoksen mahdollistamat 14- ja 18-kerroksiset kerrostalot tulisivat muuttamaan rakennettua ympäristöä, lähi- ja kaukomaisemaa ja koko kaupunkikuvaa hyvin laajalla alueella. Kortteliin osoitettu kerrostalorakentaminen etenkin korkeutensa puolesta poikkeaisi merkittävästi lähikortteleiden rakennuksista ja samalla myös Rovaniemen kaupungin keskusta-alueelle tyypillisestä matalasta yleisilmeestä.

ELY-keskus pitää kaavaselostusluonnoksen sisältämiä havainnekuvia ja tehtyjä varjostavuusanalyyskejä erittäin tarpeellisina ja korkean rakentamisen vaikutuksia havainnollistavina. Tosin korttelin ratkaisuvaihtoehtoja kuvaavassa kaavaselostusluonnoksen kappaleessa 5.2 on havainnollistettu lähinnä vain toinen korkea, 18-kerroksinen rakennus, mikä ei vastaa kaavaluonnoksen mukaista ratkaisua. Liitteenä olevassa As Oy Rova-Pekka viitesuunnitelmassa (2.8.2023) esitetyt kaavaratkaisua vastaavat havainnekuvat tulee esittää myös kaavaselostuksessa. Kaavaratkaisujen havainnollistaminen on etenkin tässä nimenomaisessa kaavoituksessa erittäin tärkeää ja tulevan kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu tulee havainnollistaa monipuolisesti eri kuvakulmista, myös kävelijän perspektiivistä.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kaupunkikuvan lisäksi kaupunkia ympäröivään maisemaan. Vaikutusarviointi tulee tehdä asianmukaisesti ja riittävän laajalla alueella. Kaukomaiseman osalta tulee havainnollistamisessa huomioida erityisesti Rovaniemen kirkko, Jätkänkynttilä ja Ounasvaara. Ounasvaara on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnissa vuosina 2011-2013. Arvotuksen mukaan Ounasvaara on vanha, perinteinen matkailukohde ja Rovaniemen kaupunkikuvassa merkittävä symbolitekijä. Ounasvaaralla yhdistyy luonnon, matkailun ja virkistyskäytön maisema kaupunkiympäristöön poikkeuksellisen hienolla tavalla.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen ulkonäköä olisi tarpeen ohjata tarkemmilla kaavamääräyksillä ottaen huomioon erityisesti kaavamuutosalueen keskeinen sijainti Rovaniemen kävelykeskustassa, kortteliin sijoittuva kaavaluonnoksessa suojeltavaksi osoitettu rakennus, läheiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY) ja rakentamisen sopeutuminen maisemaan.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen lisäisi varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla Koskikadun katualueella noin klo 9.00-20.30, Lordin aukion varjoisuus kasvaa noin klo

6.00-12.30, Maakuntakadun katualueella varjostava vaikutus lisääntyy noin klo 7.00-9.30, Korkalonkadun katualueella noin klo 15.30-20.30 ja Pekankadun katualueella noin klo 7.00-9.30. Varjostusvaikutukset ympäröivälle alueelle ovat siten huomattavia ja varsin pitkäkestoisia. Pohjoisten kaupunkien ominaispiirteisiin kuuluu rakentamisen mataluus. Pohjoisessa suuressa osaa vuotta päivän pituus (valoisa aika) on varsin lyhyt ja myös keskusta-alueella tulisi säilyttää mahdollisuus valoisuuteen. Tuulisuustarkastelut on tarkoitus laatia kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulisi muodostaa riittävä kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Tämän vuoksi maankäyttöä tulisi lähtökohtaisesti tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia laajemmin ja etenkin, kun asemakaavamuuuosta ei voida kyseessä olevassa tapauksessa perustella asemakaavamuuuosta ohjaavalla yleiskaavalla. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, kaupunkikuvan, rakennetun ympäristön, kulttuuriympäristön ja maiseman huomioimisesta, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä.

ELY-keskus katsoo, että pienialaisen, yhtä korttelia koskevan asemakaavamuuuoksen valmisteluaineiston perusteella ei ole mahdollista arvioida asemakaavamuuuoksen mahdollistaman aikaisempaa selkeästi tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin ja kaupunkikuvaan, eikä ole mahdollista arvioida, täyttääkö asemakaavan muutosluonnos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu suojelumerkintä sr-1 jälleenrakennusajan Osuusliike Lapinmaan vanhalle rakennukselle. ELY-keskus toteaa, että lausuttava aineisto ei sisällä rakennushistoriallista selvitystä (RHS) tai muuta asiakirjaa, jolla suojelumerkintää olisi perusteltu tai jonka pohjalta luonnoksessa suojeltavaksi osoitetun rakennuksen arvoja voitaisiin arvioida. Kaavaselostusluonnoksessa tosin on mainittu, että selostuksen liiteasiakirjoihin sisältyisi RHS Lapinmaa 2021 (liite 9), mutta sitä ei ollut ELY-keskukselle toimitetussa materiaalissa. ELY-keskus toteaa, että rakennuksen suojeluarvot sekä suunnitellun uudisrakentamisen vaikutukset kyseisiin suojeluarvoihin tulee selvittää kaavoituksessa. Olemassa oleviin tietoihin perustuen kaavaluonnoksessa rakennukselle osoitettu suojelumerkintä on kuitenkin perusteltu. Kaavamääräyksen tulee sisältää myös purkamiskiello.

Kaavaselostusluonnoksessa rakennetun kulttuuriympäristön nykytilasta on tyydytty toteamaan, että osayleiskaavan selvitysten mukaan alueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. ELY-keskus huomauttaa, että edellä mainitusta poiketen edellä jo mainittu Osuusliike Lapinmaan vanha rakennus on osayleiskaavassa osoitettu

suojelumerkinnällä (sr150).

MRL 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien kulttuuriset vaikutukset ja selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. ELY-keskus katsoo, että erityisesti kaavaluonnoksen mahdollistaman rakennusoikeuden laajuus ja kaupunkikuvallinen vaikutus huomioon ottaen tulee rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia arvioida laajemmin kuin vain nyt kaavoitettavan alueen osalta, mukaan lukien kaavoitettavan alueen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) sekä yleis- ja asemakaavoissa osoitetut rakennussuojelukohteet. Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin lähialueella kuuluvat Ahon asuinliiketalon sekä Rovaniemen kauppatalo.

Luontoarvot

Asemakaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain 9/2023 mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten lajien tai erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (15.09.2023 Lajitietokeskus ja LajiGIS-järjestelmä/Metsähallitus), eikä luonnonsuojelulain mukaisia aluemaisia kohteita, mitkä tulisi huomioida asemakaavamuutoksessa.

Pilaantuneet maa-alueet

Asemakaavamuutosalueelle ei sijoitu Maaperän tilan tietojärjestelmään merkittyjä kohteita (MATTI-järjestelmä).

Yhteenveto

Lapin ELY-keskus edellyttää Rovaniemen kaupunkia kaavaehdotusta laatiessaan huomioimaan, mitä edellä on todettu. ELY-keskus kehottaa kaupunkia ottamaan myös huomioon Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 29.3.1999 (taltionumero 639), jolla KHO ei ole muuttanut ympäristöministeriön päätöstä hyväksyä valitukset Rovaniemen kaupunginvaltuuston asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä 24.2.1997 koskien 1. kaupunginosan korttelin 9 tontteja 6 ja 7.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ylitarkastaja Jussa Liikkanen (rakennettu kulttuuriympäristö), ympäristötarkastaja Anna-Kaisa Puhakka (pilaantuneet maa-alueet), ylitarkastaja Piippa Wäli (luontoympäristö) ja ylitarkastaja Marjut Kokko (maisema) ympäristö ja luonnonvarat - vastuualueelta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Raasakka ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

Vastine: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on päivitetty kaavaselostuksen kohtaan 7.5. Asemakaavaprosessin valmisteluvaiheessa on tutkittu ja etsitty lukuisia eri vaihtoehtoja mm. matalammasta rakentamisesta, rakennusten sijoittelusta, rakennustehokkuudesta, katuaukiosta ja sen laajuudesta. Kaavaselostukseen on selvennetty yleiskaavatilannetta sekä asemakaavamuutoksen suhdetta yleiskaavaan.

Asemakaavaratkaisun vaikutusta kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on esitetty kaavaselostuksessa esitetyissä kuvissa. Kortteliin osoitetut korkearakentamisen rakennukset näkyvät kaukomaisemassa tietyistä ilmansuunnista. Rakennukset toteutuessaan muodostavat keskustan maamerkin.

Kaavan ehdotusvaiheessa viitesuunnitelmien pohjalta on laadittu tuulisuus- ja varjostus selvitykset. Varjostavuuden vähentämiseksi on ehdotuksessa torniosaa siirretty 5 metriä etelää kohti.

Kyseissä asemakaavamuutoksessa käsitellään ydinkeskustan kortteliä 17 kokonaisuudessaan. Laajemmin koko keskustaa ja sen rakentamista on käsitelty keskustan osayleiskaavassa.

lapinmaan kiinteistön suojelumerkintään sr-14, on lisätty purkamiskielto. Kaavaselostusta on päivitetty rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

D54, mielipide, asukas

Rovaniemen kaupungin kaavoittajalle

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan kortteli 17; tontit 1, 7 ja 8 sekä viereistä katualuetta Asemakaavamuutoksen hakijat ovat Kiinteistö Oy Lapinmaa ja Asunto Oy Rovapekka. Asemakaavan muutosalue käsittää Rovaniemen 1. kaupunginosan korttelin 17 tontit 1 ja 8 sekä lisäksi Lordin aukio (Sampoaukio) ja ympäröivät katualueet: Korkalon-, Pekan-, Maakunta- ja Koskikatu. Kaavamuutosalue on määritelty Keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa keskusta-toimintojen alueeksi (C-3), ja johon lukeutuva Lordin aukio on osoitettu laajennettavaksi siten, että (kauppa-)toritoiminnot ovat sijoitettavissa alueelle. Tavoitteena on asemakaava, joka vahvistaa kaupunki- ja korttelirakennetta sekä liike-elämän toimintaedellytyksiä. Kaavalla pyritään ratkaisemaan uudisrakentamisen määrä, muoto ja sijoittuminen. Lisäksi ratkaistaan rakennussuojelukysymykset sekä resurssitehokas pysäköinti.

Seuraavassa yllämainitun asemakaavan muutosten aiheuttamiin suoriin ja välittömiin muutoksiin liittyviä kysymyksiä, joihin kaavoittajan on syytä vastata.

1. Edistääkö kaavamuutos rovaniemeläisten lasten ja nuorten fyysistä, henkistä ja sosiaalista hyvinvointia turvallisten ja kaikille avoimien vapaa-ajan ja liikunnan ympäristöjen luomisessa?

Vastine: Kaupunkiaukio säilyy kaavamuutoksessa kaikille avoimena. Kaavaehdotuksessa aukion laajennus on noin 400 m.

2. Edistääkö kaavamuutos Rovaniemelläkin kasvavan vanhusväestön fyysistä, henkistä ja sosiaalista hyvinvointia mm. mahdollistamalla sosiaalisia kontakteja julkisessa tilassa?

3. Edistääkö kaavamuutos Rovaniemen keskustan asukkaiden demografista monipuolisuutta sekä eri ikä- ja tuloluokkiin kuuluvien ihmisten ja erikokoisten kotitalouksien asumistoiveita?

Vastine: Yksittäisen kaavamuutosta tavoittelevan maanomistajan vastuulla ei ole edistää demografista monipuolisuutta - vastuu tästä on kaupungilla ja osin myös yleishyödyllistä asumista tarjoavilla tahoilla kuten esimerkiksi KAS-asunnoilla, joiden on huolehdittava siitä,

että kaupunkirakenne ei tarjoa vain yhtä vaan useita asuinalue mahdollisuuksia eri ikä- ja tuloluokkiin kuuluville asukkaille.

4. Lisääkö kaavamuutos asukkaiden ja matkailijoiden kohtaamisia mahdollistavaa, kaikille avointa ja maksutonta, viihtyisää ja turvallista julkista tilaa?

Vastine: Lordin aukiota on ehdotusvaiheeseen laajennettu siten, että kävelyalueen lisäpinta-ala on noin 400 m².

5. Korostavatko ja vaalivatko kaavamuutoksessa suunnitellut korkeat rakennukset aiemman rakennusperinnön arvoa ja sopeutuvatko ne historian saatossa rakennettuun kaupunkikuvaan?

6. Vaalivatko kaavamuutoksen mahdollistamat tornitalot Rovaniemen katukuvalla ominaisia avaria taivas-, joki- ja vaaranäkymiä?

7. Kunnioittavatko kaavamuutoksen mahdollistamat tornitalot naapurirakennuksiaan ja -tonttejaan ja tukevatko ne niissä työskentelevien yritysten toimintamahdollisuuksia sekä mahdollisuuksia osallistua Loordinaukion elävöittämiseen ja vetovoimaistamiseen?

8. Tukevatko kaavamuutoksen mahdollistamat hotelli- ja lyhyt vuokrausrakennukset kaupungin muiden hotellien mahdollisuuksia liiketoimintaan, joka mahdollistaa myös hotellirakennusten ajantasaisen remontoimisen?

Vastine: Tämä selviää kaavahankkeen jatkovaiheessa tehtävän yritysvaikutusten arvioinnin yhteydessä.

9. Onko Rovaniemen asukkaita ja Lapin yliopiston matkailututkijoita ja muita tutkijoita kutsuttu seitsemän suunnitteluvuoden aikana kuultavaksi tai osallistumaan suunnitteluprosessiin?

Vastine: Kaavasta on pyydetty asukkailta ja muilta toimijoilta mielipiteitä ennen (nyt käsillä olevaa) valmisteluvaiheen kuulemista kerran, kun kaava tuli vireille ja Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä vuonna 2018. Tuolloin mielipiteitä saatiin yhteensä kolme. Kuntalaisten ja osallisten osallistaminen vireilletulo ja valmisteluvaiheessa on järjestetty normaali kaavaprosessia laajemmin järjestämällä mm. kaavatilaisuus Arktikumissa ja pitämällä normaalia pitemmän ajan valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä.

10. Edesauttaako kaavamuutos kaupunkiluontoon ja lähiluontoon kuuluvien muiden eliölajien selviytymistä kasvavan valo-, melu- ja ilmansaasteen sekä viheralueiden vähäisyyden leimaamassa elinympäristössä?

Vastine: Suunnittelualueella esiintyvistä lajeista ei ole tietoa. Niiden kartoittamiselle ei ole olemassa perusteitakaan. Tällä hetkellä alue on kauttaaltaan kovapintainen.

11. Nukkuvatko rovaniemeläiset ja matkailijat paremmin kaupungissaan kaavamuutoksen jälkeen öisen keinovalon, liikenteen ja matkailijamäärien kasvun lisääntymisestä huolimatta?

Vastine: Liikenteen määrän kasvuun on varauduttu kaupungin liikennejärjestelmässä. Uusien asuntojen ääneneristävyysvaatimukset, jotka etenkin lentomelualueilla ovat ankarat, takaavat yhdessä pimennysverhojen kanssa riittävän nukkumarauhan. Matkailijamäärien

kasvun rajoittaminen ei ole yksittäisen toimijan harteilla ja sillä on oikeus tavoitella kaavamuutosta joka lainvoimaiseksi tultuaan mahdollistaisi aiotun majoitus- ja matkailurakentamisen. Matkailua rajoittavaa lainsäädäntöä ei ole.

Jos kaikkiin kysymyksiin ei vastata ”kyllä”, miten kaavoittaja ja kaupunki aikovat perustella kaavamuutoksen Rovaniemen asukkaille ja kestävästä kehitystä kannattaville matkailijoille?

Vastine: Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi. Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnit on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 7.

D55, lausunto, Lapin Maakuntamuseo

Viite: Lausuntopyyntö 5.9.2023

Asia: ROVANIEMI, 1. kaupunginosa kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä viereiset katualueet, valmisteluvaihe

Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 7 ja 8 sekä viereisiä katualueita koskevasta asemakaavan valmisteluaineistosta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain §7 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavatyön tarkoituksena on tutkia soveltuvan uudisrakentamisen määrää, muotoa ja sijoittumista ja lisäksi tarkastella kaava-alueen pysäköintimitoitusta sekä ratkaista suojelutarpeet suojeltavien rakennusten osalta. Asemakaavakartalle on osoitettu niin sanotun vanhan Lapinmaan rakennuksen osalle suojeltava rakennus (sr-1) merkintä. Vanha Lapinmaa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Muu korttelin osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-10 ja KL-13) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Sr-1 merkinnässä todetaan, että kohde on ”suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.” Korttelin kerrosluku vaihtelee 2-18 kerroksen välillä.

Rakennuskannan arvot

Ns. Lapinmaan rakennuksesta on laadittu rakennuksen historiaa ja nykytilannetta koskeva selvitys. Rakennushistoriaselvityksestä ei käy ilmi selvityksen tilaaja eikä laatija tai tämän ammatillinen osaaminen. Selvitys on kohteen historiatietojen sekä rakennusten arvojen tunnistamisen osalta varsin suppea, eikä sitä voida pitää Talojen tarinat – rakennushistorian selvitysoppaan mukaisena rakennushistoriallisena selvityksenä. Selvityksen voidaan kuitenkin katsoa antavan riittävän, joskin suppean kuvan rakennuksen historiasta. Kohteeseen

myöhemmin suunniteltavien ja arvioitavien korjaus- ja muutostöiden hahmotamisen kannalta olisi kohteelle hyvä laatia rakennushistorian selvitysoppaan mukainen tarkempi ja syvällisempi rakennushistoriallinen selvitys. Suojeltavaksi osoitetun rakennuksen lisäksi kaavasuunnittelualueen muun rakennuskannan rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot olisi hyvä selvittää ja tunnistaa. Kaavaselostusta tulisi näiltä osin täydentää.

Asemakaava

Asemakaavakartalle on ns. vanhan Lapinmaan rakennukselle osoitettu suoje-lumerkintä sr-1. Merkinnän mukaan kohde on suojeltu. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan merkintään tulisi lisätä määräys, jonka mukaan kohdetta ei MRL 57 § 2 mom. mukaisesti saa purkaa. Lisäksi kaavamerkintään tulisi lisätä määräys, jonka mukaan suojeltua rakennusta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Lapin maakuntamuseon lausunto.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavaselostuksessa ei ole lainkaan arvioitu asemakaavalla mahdollistet-tavan korkean rakentamisen vaikutuksia suojelluksi osoitetulle rakennukselle, muulle rakennetulle kulttuuriympäristölle (valtakunnallisesti [RKY], maakun-nallisesti ja paikallisesti arvokkaille kohteille) tai laajemmalle kaupunkikuvalle. Lapin maakuntamuseo ei voi arvioida hankkeen vaikutuksia tai vaikutusten arvioinnin laatua sen puuttumisen vuoksi. Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaava-asiakirjoja tulee merkittävästi täydentää.

Museoviraston lausunto

Museovirasto on lausunut hankkeesta 29.10.2018 ja todennut muun ohella et-tä ”Museovirasto on todennut yleiskaavaehdotuksesta, että korkean rakenta-misen vaikutukset sekä mahdolliset ristiriidat suhteessa kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin jäivät ratkaisematta yleiskaavassa. Asemakaavoituksessa esitet-tävien ratkaisujen vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan sekä rakennet-tuun kulttuuriympäristöön tulee selvittää riittävän yksityiskohtaisesti ja laajal-ta alueelta, kaupunkikuvaa koskevan arvioinnin mahdollistamiseksi. Raken-nuksen korkeutta ja rakentamisen tapaa arvioitaessa tulee ottaa huomioon esimerkiksi kaava-alueella olevan suojeltava rakennus sekä lähiympäristössä sijaitsevat suojeltavat ja vaalittavat rakennetut ympäristöt.”

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hankkeen vaikutusten arviointi suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön on riittämätöntä ja puutteellista ja sitä tulee jatkossa merkittävästi täydentää. Asemakaavan muutoksen alueella sijaitsevaa ns. Vanhan Lapinmaata koskevia kaavamerkintöjä tulee täydentää ja päivittää. Lisäksi rakennushistoriallista sel-vitystä tulisi täydentää ja suunnittelualueen muun rakennuskannan erityisiä arvoja tulisi selvittää.

Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet myös Arkeologi Jari-Matti Kuusela ja korjausrakentamisen asiantuntija Miina Tolonen.

Hanna Kyläniemi
Museonjohtaja

Jani Hiltunen
Amanuenssi, Rakennusperintö

Vastine: RHS on täydennetty vastaamaan paremmin sille asetettuja vaatimuksia.

Kaavan suojelumääräykseen on tehty LMM esittämät muutokset.

Kaupunki- ja maisemakuva-analyysi ja uudet havainnekuvat löytyvät kaavaselostuksesta.