



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

18. kaupunginosa korttelit 5803, 5806, 5807,
5817, 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori-
ja virkistysalue.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Kaavaselostusluonnos

Kaavoitus

6.10.2025

Päivitetty 20.5.2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

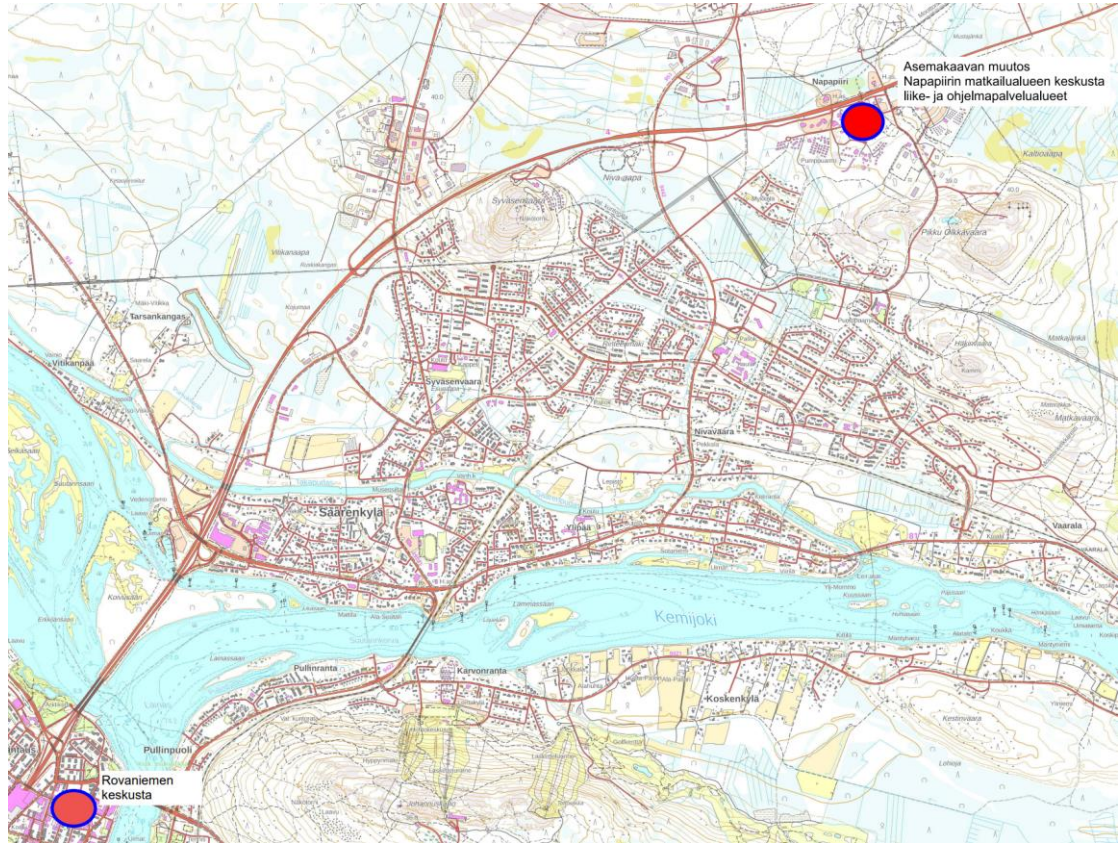
Asemakaavan muutos 18. kaupunginosa korttelit 5803, 5806, 5807, 5817, 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori- ja virkistysalue.

| | |
|---------------------------------|---|
| Laatijan nimi | Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut / kaavoitus kaavasuunnittelija Oona-Sofia Koivuranta |
| Yhteystiedot | Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 0163226143 |
| Viranhaltijapäätös | 11.12.2023, § 23 |
| Vireilletulosta ilm. päivämäärä | 18.6.2024 |
| Vireilletulo nähtävillä | 19.6.-18.7.2024 |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen | 9.10.2025 - 22.10.2025 |
| Tekninen lautakunta | xx.xx.2025, § x |
| Kaupunginhallitus | xx.xx.2025, § x |
| Julkisesti nähtävillä | x.x.-x.x.202x |
| Kaupunginhallitus | xx.xx.202x, § x |
| Kaupunginvaltuusto | xx.xx.202x, § x |

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 18. kaupunginosassa Napapiirin Pajakylässä noin 8 km päässä Rovaniemen keskustasta. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla (kuva 2).

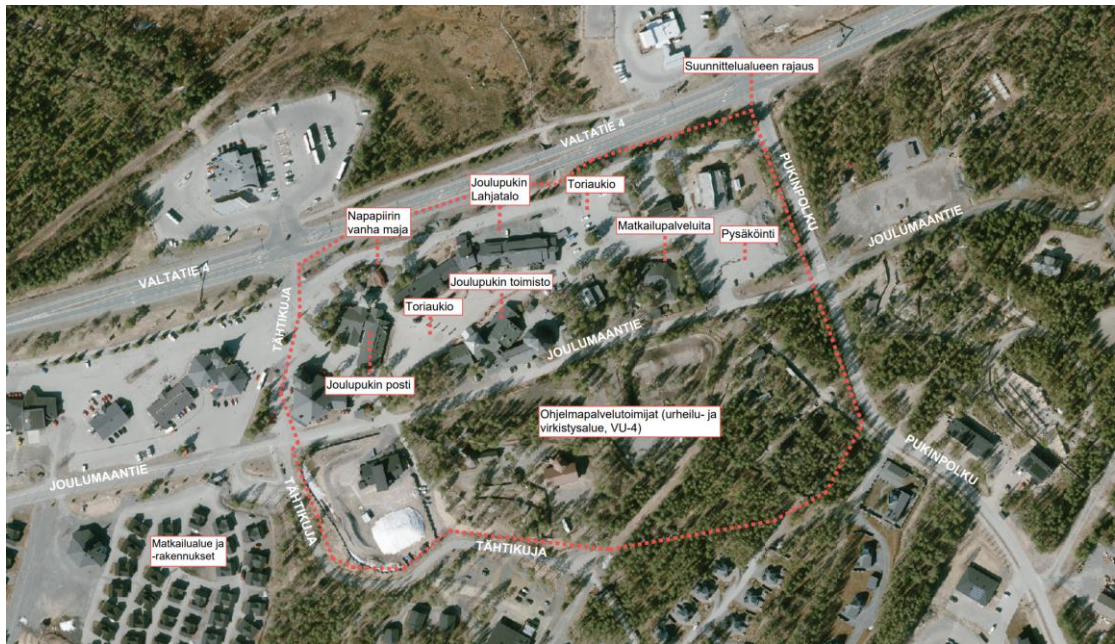


Kuva 2. Sijaintikartta.

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos koskee 18.kaupunginosan kortteileita 5803, 5806, 5807, 5817, 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori- ja virkistysaluetta (kuva 3). Asemakaavan muutoksella tutkitaan Joulumaantien ja Tähtikujan välisen ohjelmapalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) muuttamista matkailutoimintaa palveleviksi korttelialueiksi. Samalla tutkitaan Valtatie 4:n ja Joulumaantien välisten korttelien, tori- ja katualueiden asemakaavaa. Suunnittelualueelle halutaan mahdollistaa uusi tapahtumatori ja samalla kehittää alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä. Lisäksi alueelle tutkitaan lisärakentamista ja ratkaistaan korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Lahjatalon rakennussuojelukysymys (sr-4).



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 1.1 | Tunnistetiedot..... | 2 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti..... | 3 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 4 |
| 1.4 | Selostuksen sisällysluettelo..... | 5 |
| 1.5 | Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset..... | 6 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 7 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet..... | 7 |
| 2.2 | Asemakaava..... | 7 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen..... | 8 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT | 9 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 9 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus..... | 12 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö..... | 12 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö..... | 14 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne..... | 21 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset..... | 21 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 24 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 24 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 24 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö..... | 24 |
| 4.3.1 | Osalliset..... | 24 |
| 4.3.2 | Vireilletulo..... | 24 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 24 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)..... | 25 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet..... | 25 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 26 |
| 4.4.2 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 29 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus sekä vaikutukset..... | 29 |
| 4.5.1 | Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen..... | 33 |
| | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön..... | 33 |
| | Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen..... | 34 |
| 4.5.2 | Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta..... | 36 |
| 4.5.3 | Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen..... | 37 |
| 4.5.4 | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet..... | 37 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 39 |
| 5.1 | Kaavan rakenne..... | 39 |
| 5.1.1 | Mitoitus..... | 39 |
| 5.1.2 | Palvelut..... | 39 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 39 |
| 5.3 | Aluevaraukset..... | 39 |
| 5.3.1 | Korttelialueet..... | 39 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset..... | 39 |
| 5.5 | Ympäristön häiriötekijät..... | 39 |
| 5.6 | Kaavamerkinnot ja -määräykset..... | 39 |
| 5.7 | Nimistö..... | 39 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 39 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 39 |

| | | |
|-----|--------------------------------|----|
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | 39 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta..... | 39 |

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat ja selvitykset

- Liite 2: Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 2023
- Liite 3: Joulupukin Lahjatalon kuntoarvion ja toiminnallisen arvion tiivistelmä, Sarotek Oy, 2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös ja nähtävilläpito:

Asemakaavan muutos on käynnistetty 11.12.2023 § 23 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti. Asemakaavan muutos ilmoitettiin vireille kuulutuksella Lapin Kansassa 18.6.2024 sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä 19.6.–18.7.2024 välisen ajan palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla.

Valmisteluvaiheen nähtävilläpito:

Valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin **8.10.2025** Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidetään yleisesti nähtävillä **9.10.2025 – 22.10.2025** välisen ajan palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle xx.xx.xxxx asemakaavan muutosehdotuksen ja kaupunginhallitus hyväksyy xx.xx.xxxx asemakaavan muutosehdotuksen ja päättää sen asettamisesta julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx väliselle ajalle. Ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutetaan xx.xx.xxxx Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Kaavaehdotus ja muu aineisto pidetään julkisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa (Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi) ja kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana on mahdollisuus jättää asiasta muistutus.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen:

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen kaupunginhallitus käsittelee xx.xx.xxxx kaavaehdotuksen ja esittää sen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto hyväksyy xx.xx.xxxx asemakaavan muutoksen.

Muutoksenhaku

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamutoksen tarkoituksena on tutkia Joulumaantien ja Tähtikujan välisen ohjelmalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) muuttamista matkailutoimintaa palveleviksi korttelialueiksi. Samalla tutkitaan Valtatie 4:n ja Joulumaantien välisten kortteleiden, tori- ja katualueiden asemakaavaa. Suunnittelualueelle halutaan mahdollistaa uusi tapahtumatori ja samalla kehittää alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä. Lisäksi alueelle

tutkitaan lisärakentamista ja ratkaistaan korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Lahjatalon rakennussuojelukysymys (sr-4).

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun alueen hallintaan liittyvät sopimukset ja rakennuslupa on saatu. Toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan määräyksien huomioon ottamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue muodostuu useista liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K), joissa sijaitsee matkailutoimintaan liittyviä liikerakennuksia kuten myymälöitä, ravintoloita ja muita matkailupalveluita. Suunnittelualueella on myös laaja urheilu- ja virkistysalue (VU-4), jossa sijaitsee matkailuun liittyviä ohjelmapalveluita kuten poroajeluita, ravintoloita ja muita matkailupalveluita. Kaavamuu-
tosalue on pinta-alaltaan noin 11,32 ha.

Pajakylän torialueen ympäristö rakentunut suhteellisen tiiviiksi, jossa kerroskorkeus vaihtelee yhdestä kahteen kerrokseen. Alueella rakennukset muodostavat keskelle suojaisan torialueen, johon muodostuu vaihtelevaa ja mielenkiintoista kävely-ympäristöä rakennusten vapaiden muotojen sekä ryhmittelyjen ansiosta (kuva 4). Ohjelmapalvelujen alueella ympäristö on metsäistä ja rakentaminen on huomattavasti väljempää kuin Pajakylän torialueen ympäristössä.



Kuva 4. Pajakylän torialue.



Kuva 5. Joulupukin kammari ja torialue.

Napapiirin alue on kehittynyt viime vuosina merkittävästi matkailurakentamisen osalta. Kaava-alueita ympäröivät matkailurakentamisen alueet, joissa sijaitsee erilaisia majoituspalveluita kuten mökkejä ja igluja. Suurin osa näistä matkailurakentamisen alueista on tehokkuudeltaan väljiä, joissa rakentamisen korkeus vaihtelee yhdestä kahteen kerrokseen. Osa rakennetuista alueista on toteutunut ympäröivää luontoa säästäen.

Kaava-alueella rakennukset ovat pääosin hirsirakenteisia, muodoltaan pyörö-hirsisiä tai kulmikkaita. Julkisivussa ja tukimuureissa on käytetty myös luonnonkiveä. Alueen rakennukset ovat sävyiltään tummia. Korostavana värinä esimerkiksi sisäänkäynneissä on käytetty punaista (kuva 5).

Kaava-alueen rakennuskanta on rakentunut 1950-luvulta lähtien. Korttelin 5807 tontilla 2 sijaitsee alueen ensimmäinen rakennus, Napapiirin maja (Rooseveltin maja), joka on rakennettu vuonna 1952. Napapiirin maja on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä. Korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevat Joulupukin Lahjatalo ja Napapiirin uusi maja -rakennus. Napapiirin uusi maja on vuodelta 1965 ja myöhemmät osat ovat vuosilta 1977 ja 1985. Vuonna 1985 rakennettu Lahjatalo (Napapiirin uusi maja -rakennuksen laajennus) on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-4 -merkinnällä.

Vuonna 1965 rakennettu Napapiirin uusi maja -rakennus suunniteltiin vastaanottamaan alueella kasvavia matkailijamääriä. Lisäksi rakennuksen rooli myös valtiavieraiden vastaanottamisessa sekä lapin matkailuimagon kehittämisessä on ollut merkittävä. Horisontaalisen hirsirakennuksen on suunnitellut arkkitehti Lempi Purdy. (Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, s. 14-20)

Joulupukin Lahjatalo on rakentunut Pajakylän alueelle vuonna 1982 järjestetyn arkkitehtuurikutsukilpailun voittajaehdotuksen pohjalta. Arkkitehtuurikutsukilpailun voitti nuori Arkkitehtiryhmä ARRAK ehdotuksellaan ”Seita ja Kylä”. Rakennuksen suunnittelusta vastasivat arkkitehdit Hannu Kiiskilä, Matti Rautiola, Harri Hagan ja Esko Rautiola. Kaava-alueella sijaitsee Tuotantorakennus 2. ja Arktinen galleria -rakennus, jotka ovat myös rakentuneet alueelle vuonna 1985 kilpailuehdotuksen pohjalta. Tuotantorakennus 2. sijaitsee korttelin 5822 tontilla 6 ja Arktinen galleria -rakennus sijaitsee korttelin 5817 tontilla 1. Kilpailun pohjalta rakentuneesta kokonaisuudesta ainoastaan Lahjatalo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kaava-alueella sijaitsevat muut rakennukset ovat rakentuneet 1990-luvun jälkeen (Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, s. 120-122).

Pajakylän liikerakennusten välissä mutkittelee laaja torialue, joka toimii kävely- ja tapahtuma-alueena. Lahjatalon ja Joulupukin kammarin välissä sijaitsee ns. ”päätapatumatori”. Tällä hetkellä kävely- ja torialueen jatkumo sekä tunnelma katkeavat siirryttäessä Joulupukin kammarista itään päin (kuva 6). Torialueen läheisyydessä sijaitsee myös lasten leikkipaikka (kuva 7).



Kuva 6. Torialueen jatkumo katkeaa siirryttäessä Joulupukin kammarista itään.



Kuva 7. Lasten leikkipaikka torialueen läheisyydessä.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa pysäköinti- (LP-3) ja lähivirkistysalue (VL), jotka ovat molemmat tällä hetkellä pysäköimiskäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 5807 tontille 4 on osoitettu rakennus ja sen taakse toriaukio, joista molemmat alueet ovat myös pysäköimiskäytössä. Alueen asiakaspysäköinti on pitkälti keskittynyt sesonkiaikoina kaava-alueen länsipuolelle, Valtatie 4:n ja Joulumaantien väliselle pysäköintialueelle. Lisäksi asiakaspysäköintiä on keskitetty Pajakylän torialueen läheisyyteen.

Kaava-alueella on tällä hetkellä käynnissä liikenteeseen kohdistuvia muutoksia, joilla parannetaan kevyen liikenteen turvallisuutta. Esimerkiksi Valtatie 4:n alikulku parannetaan niin, että tulevana talvena alikulku johdattaa jalankulkijat suoraan Pajakylän keskusalueelle vastapäiseltä linja-autopysäkiltä. Suunnittelualan lähistölle toteutetaan asiakkaille ja linja-autoille pysäköintialue voimassa olevan kaavan mukaisesti. Tulevaisuudessa Pajakylän alueelle

saapuva ajoneuvoliikenne tullaan ohjaamaan Valtatie 4:n ja Pukinpolun liittymään sekä Joulumaantien ja Pukinpolun kiertoliittymän kautta pysäköintialueelle.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee 18.kaupunginosassa Napapiirin alueella Pajakylässä. Alueelta on noin 8 kilometriä Rovaniemen keskustan palveluihin. Kaava-alueella on liike- ja toimintorakennuksia, virkistysalueita, pysäköintialue sekä torialue. Kaava-aluetta ympäröivät matkailua palvelevat alueet, joissa on majoitusrakennuksia. Lisäksi ympärillä on laajoja virkistysalueita ja reittejä, liike- ja toimistorakennuksia sekä huoltoasemarakennuksia ja ohjelmopalveluita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

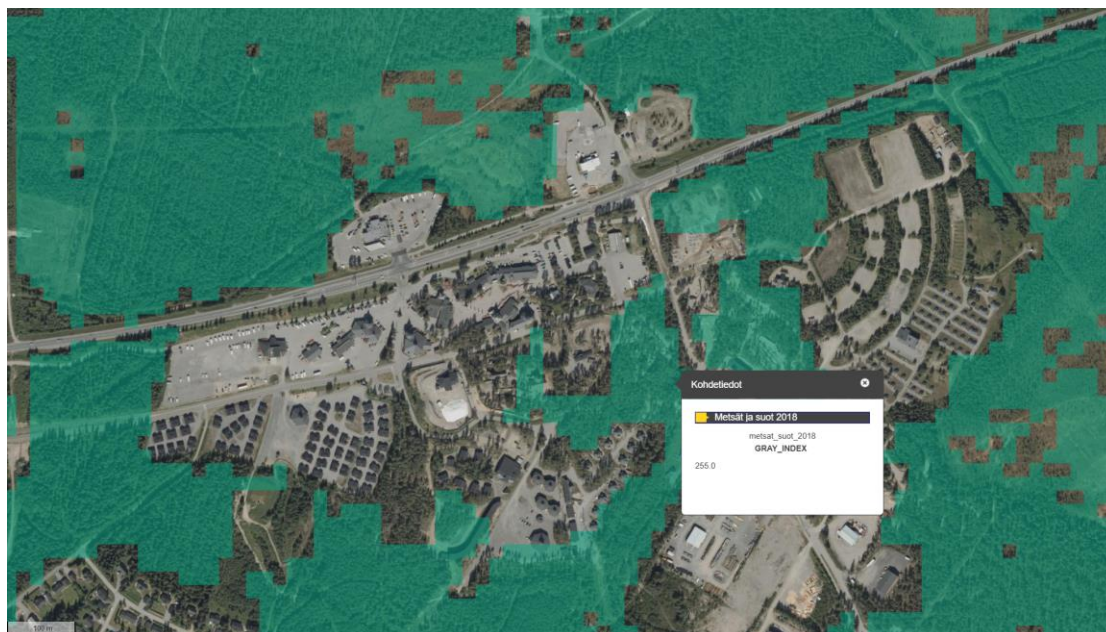
Kaava-alue sijoittuu Napapiirille Joulupukin Pajakylään. Maisemakuvassa yhdistyvät rakennetun ympäristön ja luonnon vaihtelut. Ohjelmopalvelualueen maisemakuva on metsäistä, kun taas Pajakylän torialueen maisema on tiiviimin rakentunutta. Torilta muodostuu mielenkiintoisia näkymiä rakennusten sijoittelun sekä muotojen ansiosta. Torilta aukeavat näkymät suojeltuihin rakennuksiin: Lahjataloon ja Napapiirin majaan. Kaava-alueen lounaispuolelta aukeaa näkymä Syväsenvaaralle ja pohjoispuolelta näkymä Valtatie 4:lle sekä sen takana sijaitsevalle suoalueelle.

Luonnonolot

Alueella on jonkin verran maaston vaihteluita ja maasto nousee etelän suuntaan (kuva 8). Kaava-alueen lähistöllä sijaitsee laajoja yhtenäisiä luontoalueita, joihin ei kohdistu kaavamuutoksessa vaikutuksia. Kaava-alueella ja sen lähistöllä on metsää sekä virkistykseen soveltuvia alueita (kuva 9). Suunnittelualueella kasvaa puulajeina mäntyä, kuusta ja koivua.



Kuva 8. Varjostettu korkeusmalli, GTK:n karttapalvelu maankamara.



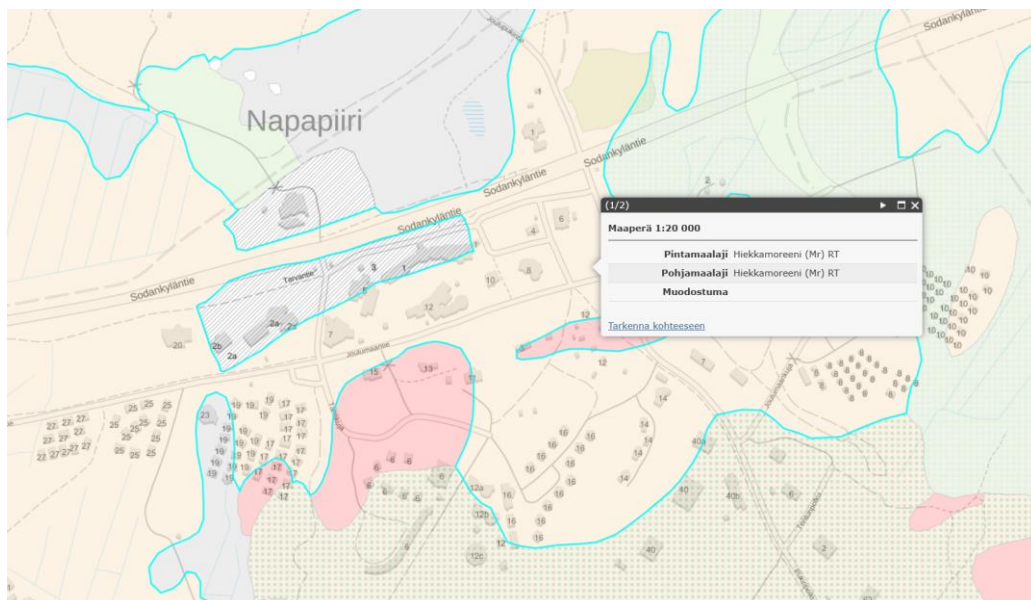
Kuva 9. Metsät ja suot 2018, Suomen ympäristökeskuksen aineisto, karttapalvelu paikkatietokkuna.

Luonnosuojelu

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei luonnosuojelullisesti merkittäviä alueita.

Maaperä

Suunnittelualueella on pinta- ja pohjamaalajina hiekkamoreenia (Mr, oranssi väri). Alueella on myös kalliomaata (Ka, punainen väri) sekä täytemaata (Ta, harmaa väri) (kuva 10).



Kuva 10. Alueen maaperä (GTK:n karttapalvelu maankamara).

Vesistöt, vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialuetta, eikä alue liity vesistöihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelun kohteena olevalla alueella ei ole asukkaita. Lähimmät asuinalueet sijaitsevat kaava-alueesta noin 1,5 – 2 km lounaaseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen yhdyskuntarakenne on toteutunut lähes voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lähialueella on jonkin verran rakentumattomia alueita. Lähistöllä on myös vireillä muutamia asemakaavan muutoksia sekä uudisrakentamista. Kaava-alueeseen tulee vaikuttamaan merkittävästi uusi Valtatie 4:n linjaus, joka rakennetaan kaava-alueesta pohjoisemmaksi. Linjauksella on tulevaisuudessa vaikutusta kaava-alueen liikennejärjestelyihin. Kaava-alueella on tällä hetkellä menossa liikenteeseen kohdistuvia muutoksia.

Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on kaupunkikuvallisesti matalaa, kerrosluultaan yhdestä kahteen kerrokseen rakentunutta. Kaava-alueen väljyys vaihtelee, torialueella on hieman tiiviimpää rakentamista, kun taas ohjelmapalvelualueella väljempää. Torialue muodostaa kaupunkikuvallisesti keskusmaisen ympäristön, kun taas ohjelmapalvelualue on metsäisempää. Alueen kaupunkikuva koostuu eri aikakausien rakennuksista.

Palvelut

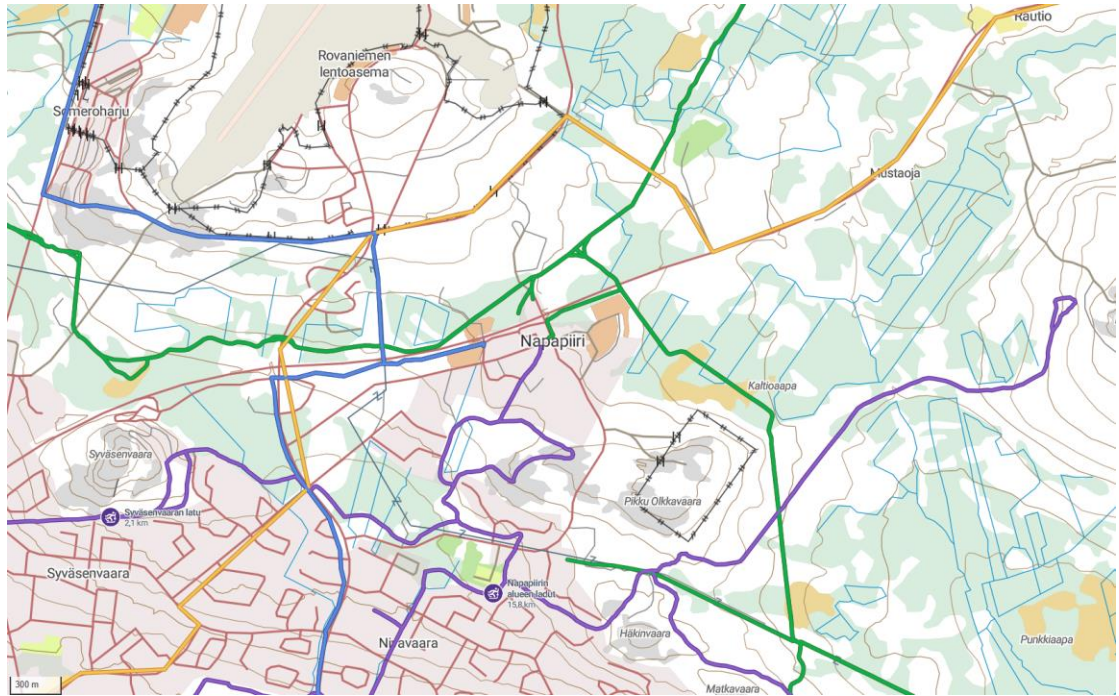
Pajakylän alueella on matkailuun liittyviä palveluita. Esimerkiksi matkailuun liittyviä liikkeitä, toimintorakennuksia, ohjelmapalveluita sekä majoitusta ja ravintoloita. Lähin päivittäistavarakauppa on K-Market Nivavaara, joka sijaitsee kaava-alueelta noin 3 km päässä. Lähin huoltoasema sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella muutaman sadan metrin päässä. Alueelta on noin 8 km Rovaniemen keskustan palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on matkailuun liittyvää elinkeinotoimintaa. Kaava-alue ja sen lähistö toimii alueen työpaikkakeskittymänä, jossa on erilaisia matkailuun liittyviä liikkeitä, toimistoja, ohjelmapalveluita sekä majoitus- ja ravintolapalveluita. Alueen palvelut tuottavat matkailualan työpaikkoja. Alueen lähistöllä on myös teollisuusalan rakennuksia ja työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualueen virkistys liittyy laajempaan virkistysalueiden ja -reittien verkostoon. Alueen lähistöllä on hiihtolatuja sekä kävely- ja moottorikelkkareittejä (kuva 11). Kaava-alueelta on noin 16 km matka Napapiirin retkeilyalueelle.



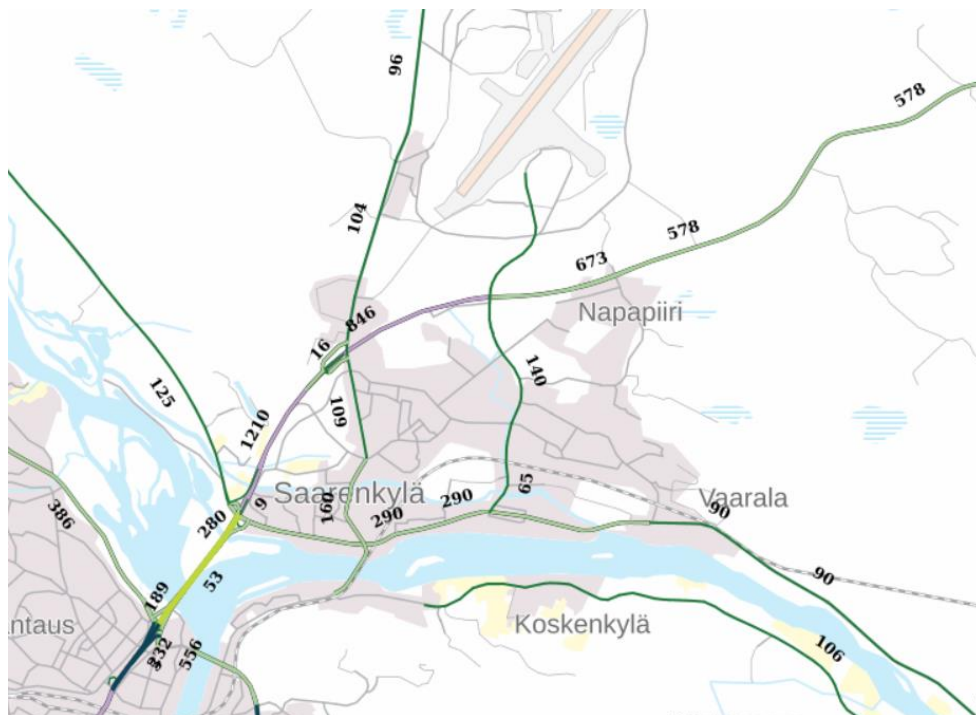
Kuva 11. Suunnittelualan lähistöllä sijaitsevat virkistysalueet ja -reitit (Aineisto: Metsähallitus).

Liikenne

Suunnittelualan läheisyydessä merkittävin liikenneväylä on Valtatie 4, joka sijaitsee alueen pohjoispuolella. Liikenne kulkeutuu suunnittelualueelle pääosin Valtatie 4:n kautta Pukinpolun liittymästä. Liikennettä tulee alueelle myös jonkin verran Joulumaantien kautta. Napapiirin alueella keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 6250 ajoneuvoa ja raskaan liikenteen osuus noin 670 ajoneuvoa. Valtatie 4:n osalta on suunnitteilla uusi linjaus välillä Napapiiri – Apukka, joka tulee vaikuttamaan merkittävästi myös kaava-alueeseen. Uusi linjaus siirtyy nykyisestä Valtatie 4:stä pohjoisemmaksi. Uusi linjaus tuo mahdollisuuden kehittää Napapiirin Pajakylän liikennejärjestelyitä.



Kuva 12. Ote keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä 25.3.2026 (Aineisto: Väylävirasto, taustakartta: Maanmittauslaitos).



Kuva 13. Ote keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä raskaan liikenteen osalta. Aineisto päivitetty 25.3.2026 (Aineisto: Väylävirasto, taustakartta: Maanmittauslaitos).

Suunnittelualan liikennejärjestelyihin tehtävät parannukset

Suunnittelualueen sisällä tehdään liikenteen osalta parannuksia, joilla lisätään kevyen liikenteen turvallisuutta. Tulevaisuudessa Pajakylään saapuva ajoneuvoliikenne ohjataan nykyiseltä Valtatieltä Pukinpolulle ja Pukinpolun kiertoliittymän kautta uudelle pysäköintialueelle (LP). Uuden valtatielinjauksen myötä liikenne Pajakylään tullaan ohjaamaan eritasoliittymän kautta Myllymäentielle ja Myllymäentien kiertoliittymän kautta Joulumaantielle.

Pysäköinti tullaan jatkossa keskittämään suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle ja jalankulkijat ohjataan pysäköintialueelta Pajakylän torialueelle kevyen liikenteen reittejä pitkin. Torialueella pyritään vähentämään ajoneuvoliikennettä ja lisäämään jalankulkijoiden turvallisuutta seuraavilla toimenpiteillä:

- Suunnittelualueella Joulumaantie muuttuu kokonaan kävelyalueeksi.
- Pajakylän torialueella korttelin 5807 tontti 4 on tällä hetkellä pysäköimiskäytössä, mutta kaavamuutoksen myötä alue muuttuu toriksi.
- Alueella sijaitsevalle linja-autojen pysäköintialueelle (LP-3) ja virkistysalueelle (VL) on suunniteltu kaavaluonnoksiin torialue ja uusi tontti.
- Linja-autot siirtyvät uudelle pysäköintialueelle, joka sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.
- Nykyisessä asemakaavassa Pukinpolulla sijaitseva alikulkuvaraus poistuu ja jalankulkijat ohjataan uudelta pysäköintialueelta torialueelle kevyen liikenteen reittejä pitkin.

- Valtatie 4:n alikulkua parannetaan.
- Ohjelmapalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) käyttötarkoitus muuttuu matkailua palvelevien rakennusten alueeksi ja samalla alueen läpimeneviä kevyen liikenteen reittejä muutetaan. Kaavamuutoksen myötä reitit tulisivat olemaan kävelyn, pyöräilyn ja huoltoajon käytössä.
- Tähtikujaa levennetään Pukinpolun päästä ja samalla varataan ajoneuvoliikenteelle kääntöpaikka ja kevyelle liikenteelle oma kulkuväylä.

Näillä järjestelyillä vähennetään Pajakylän keskus-/torialueen sisällä tapahtuvaa ajoliikennettä ja edistetään kävelyn turvallisuutta. Kaavamuutoksessa huolehditaan tarvittavista huoltoyhteyksistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta. Napapiirin maja on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr -merkinnällä ja Joulupukin Lahjatalo (Napapiirin uusi maja -rakennuksen laajennus) on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-4 -merkinnällä. Napapiirin maja sijaitsee korttelin 5807 tontilla 2 ja Joulupukin Lahjatalo sijaitsee korttelin 5807 tontilla 3.

Rakennuksia koskevat suojelumerkinnot ja -määräykset:

- **sr:** Suojeltava rakennus
- **sr-4:** Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritytsratkaisuihin.

Kaava-alueella sijaitsevasta Joulupukin Lahjatalosta on laadittu 24.4.2023 (tarkistettu 26.5.2023) rakennushistoriaselvitys, joka on liitteenä 2. Selvityksen on laatinut Arctic Circle Santa Claus Finland Oy:n toimeksiannosta Arkkitehti-toimisto Jorma Teppo Oy.

Alla on muutamia lainauksia Joulupukin Lahjataloa koskevasta rakennushistoriaselvityksestä:

”Pajakylän rakennuskanta muodostuu 1950-luvulla rakennetusta Rooseveltin majasta, 1960-luvulla rakennetusta Napapiirin uusi maja -rakennuksesta, 1985 rakennetuista Lahjatalosta, Arktisesta kabinetista ja Tuotantorakennus 2:sta sekä 1990 jälkeen rakennetuista jouluteemaisista rakennuksista.”

”Rakennus on osa vuonna 1982 järjestetyn kutsukilpailun tuloksen pohjalta toteutettua kokonaisuutta. Alun perin kutsukilpailun tavoitteena oli rakentaa taide- ja käsityöteollisuuteen keskittyvä ”Pajakylä”. Rakennusvaiheessa tätä konseptia muutettiin, kun Pajakylä otettiin joulupukin käyttöön. Kilpailuehdotuksesta toteutettiin lopulta vain osa.” (Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, 122)

”Rakennusta voidaan pitää monesta eri näkökulmasta hyvin säilyneenä 1980-luvun rakentamista edustavana merkkikohteena. Rakennus on osa laajempaa aluesuunnitelmaa, josta toteutui viisi rakennusta. Rakennuksista on myöhemmin purettu kaksi, eli Lämpökeskus ja sen torni.”

”Nykyisin kutsukilpailun tuloksena syntyneestä kokonaisuudesta on jäljellä Lahjatalon lisäksi Tuotantorakennus 2 ja Arktinen galleria -rakennukset. Yhdessä ne muodostavat alueen rakennuskannassa 1980-luvun rakentamista ja alueen historiallista kehitystä edustavan kokonaisuuden.” (Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, 124)

Tekninen huolto

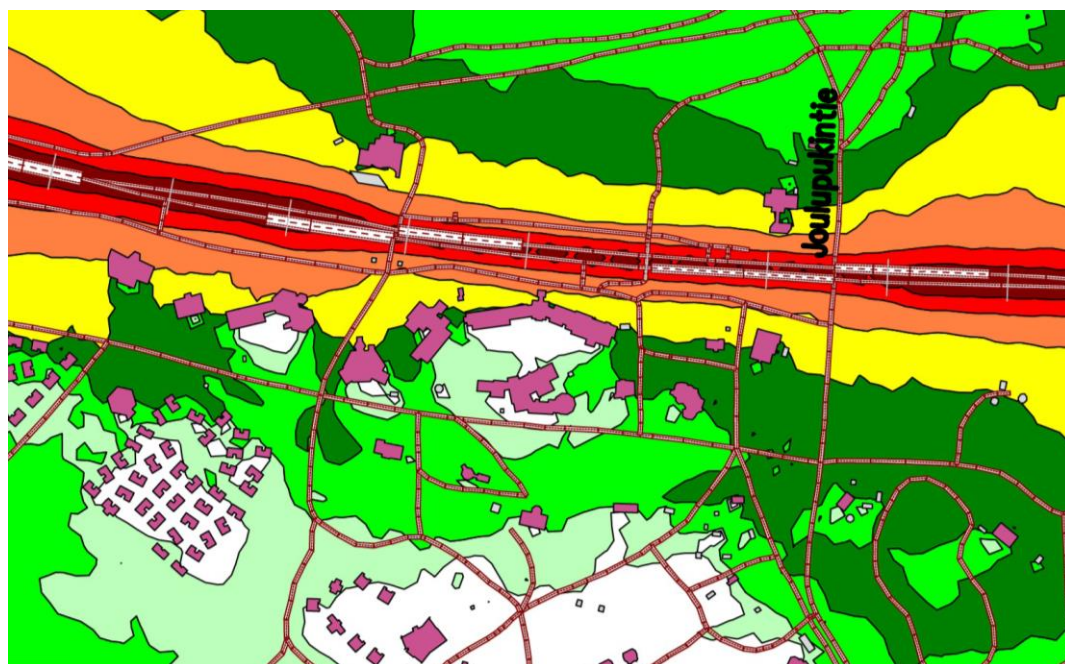
Suunnittelualueella on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Valtatie 4:n aiheuttama liikennemelu

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Valtatie 4, joka aiheuttaa kaavamuutosalueelle jonkin verran meluhäiriötä. Alueen pohjoispuolella sijaitsevat liikerakennukset sijoittuvat osittain meluvyöhykkeelle 60-65 dB (oranssi), jossa yleiset malutasojen ohjearvot (VnP 993/1992) ylittyvät. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon ohjearvojen mukaiset melutasot ja osoitetaan kaavassa rakennuksille sekä niiden osille riittävät ääneneristävyysvaatimukset.

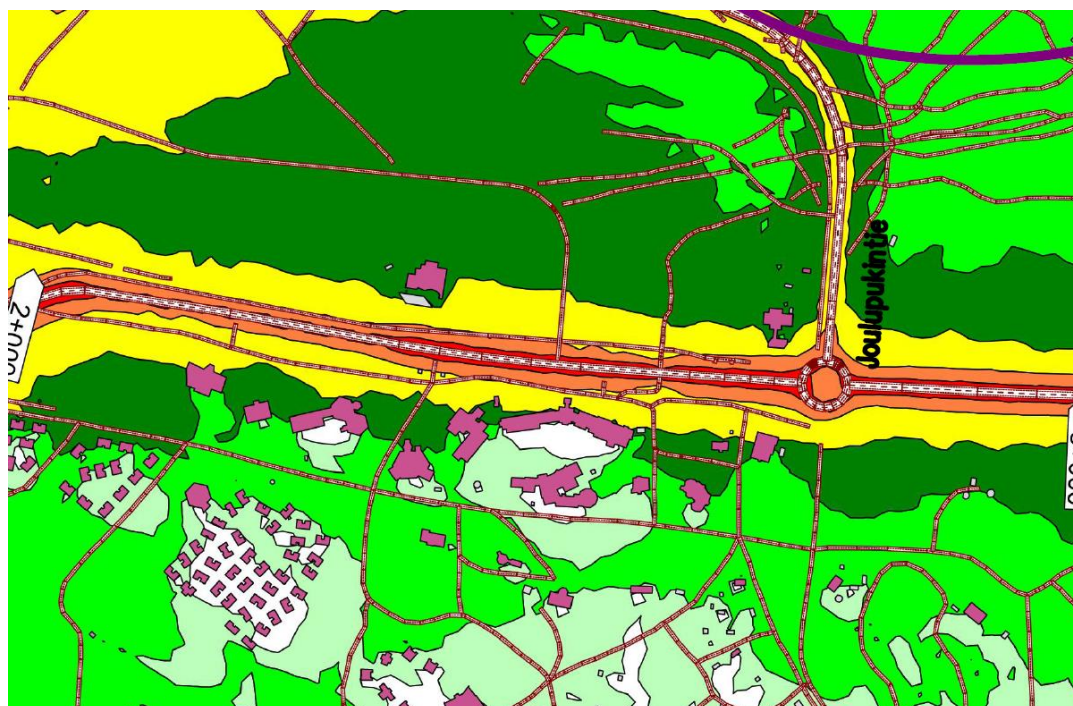
Meluvyöhykkeellä 55-60 dB (keltainen) sijaitsevien rakennusten riittävä ääneneristävyystaso saavutetaan Ympäristöministeriön asetuksen mukaisilla ääneneristävyys vaatimuksilla (796/2017). Uuden Valtatie 4:n linjauksen myötä meluhäiriö tulee jonkin verran vähentymään kaava-alueella (kuva 15).



| Meluvyöhyke | Väri | Asuinrakennusten lkm* |
|-------------|-----------|--------------------------|
| Alle 40 dB | Valkoinen | 126 kpl |
| 40–45 dB | Valkoinen | 81 kpl |
| 45–50 dB | Valkoinen | 50 kpl |
| 50–55 dB | Valkoinen | 41 kpl |
| 55–60 dB | Keltainen | 8 kpl |
| 60–65 dB | Oranssi | 9 kpl |
| 65–70 dB | Reddi | 6 kpl |
| Yli 70 dB | Reddi | 0 kpl |

*koko laskenta-alueella (AKU-3746 901.1-4)

Kuva 14. Ote Valtatie 4:n liikennemelumallinnuksesta. Nykytilanne päiväajan keskiäänitasosta LAeq, klo 7-22 (Ins.tsto W. Zenner Oy).



| Meluvyöhyke | Väri | Asuinrakennusten lkm* |
|-------------|-----------|--------------------------|
| Alle 40 dB | Valkoinen | 0 kpl |
| 40-45 dB | Valkoinen | 1 kpl |
| 45-50 dB | Valkoinen | 19 kpl |
| 50-55 dB | Valkoinen | 22 kpl |
| 55-60 dB | Keltainen | 13 kpl |
| 60-65 dB | Oranssi | 13 kpl |
| 65-70 dB | Reddi | 5 kpl |
| Yli 70 dB | Reddi | 0 kpl |

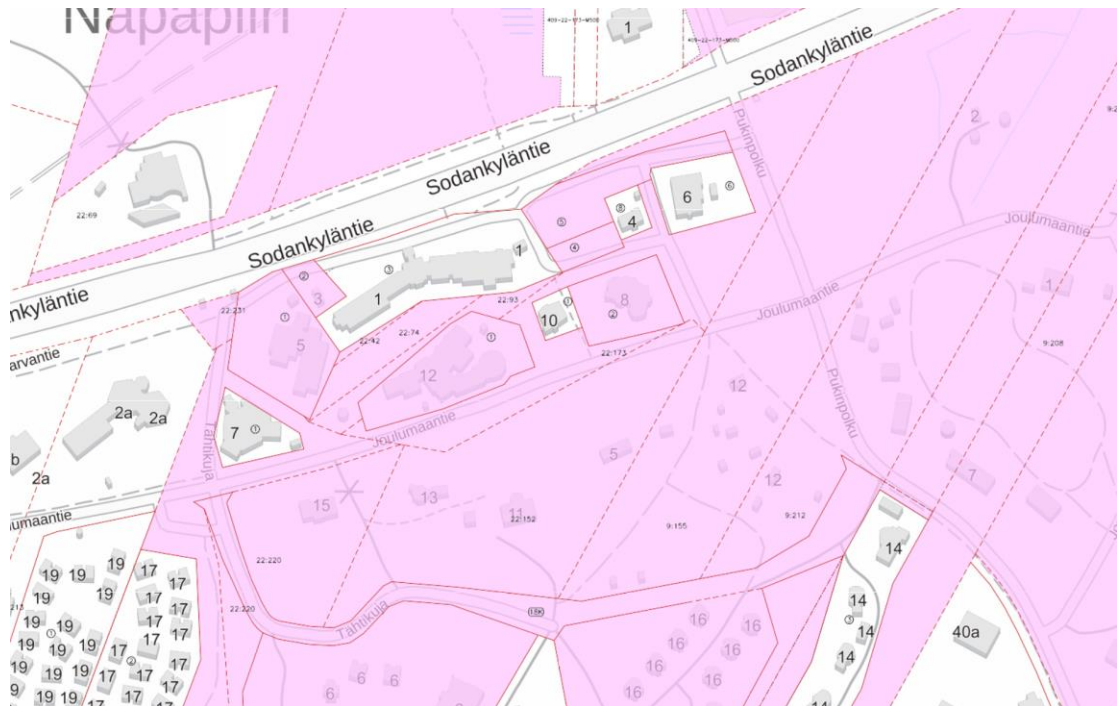
*koko laskenta-alueella (AKU-3746 909.1-4)

Kuva 15. Ote Valtatie 4:n liikennemelumallinnuksesta. Uuden Vt-4-tiesuunnitelman mukainen tilanne päiväajan keskiäänitasosta LAeq, klo 7-22 (Ins.tsto W. Zenner Oy).

3.1.4

Maanomistus

Kaava-alueella sijaitsee yksityisten maanomistajien omistamia alueita sekä kaupungin omistamia alueita (kuva 16).



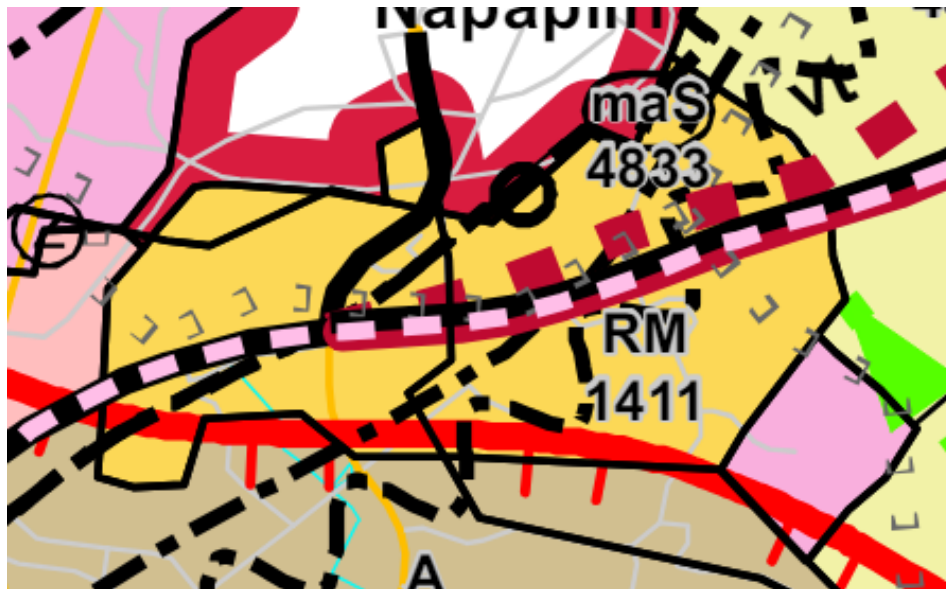
Kuva 16. Maanomistus kaava-alueella. Kaupungin omistamat alueet korostuvat punaisella värillä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 21.9.2022 voimaan tullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Asemakaavan muutosta ohjaa merkintä (RM 1411), joka tarkoittaa matkailupalvelujen aluetta/kohdetta. Merkinällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.



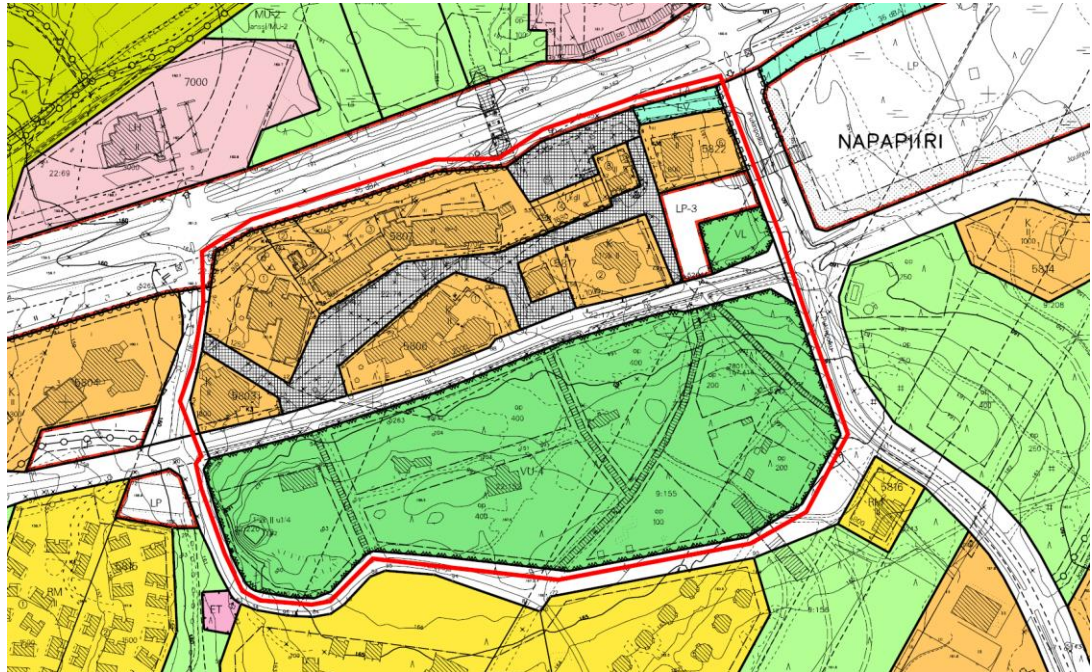
Kuva 17. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta ja suunnittelua ohjaavasta määräyksestä.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, mutta AKL:n 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.5.2018 §48 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alueelle on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-4), katuaukio-/torialue, lähivirkistysalue (VL), linja-autojen saattoliikenteelle tarkoitettu korttelialue (LP-3) ja suojaviheralue (EV).



Kuva 18. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.4.2007 35 § hyväksymä Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestys.

Kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot ja suunniteilla olevat suojelupäätökset

Kaava-alueella on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta. Napapiirin maja on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr -merkinnällä ja Joulupukin Lahjatalo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-4 -merkinnällä. Napapiirin maja sijaitsee korttelin 5807 tontilla 2 ja Joulupukin Lahjatalo sijaitsee korttelin 5807 tontilla 3.

Rakennuksia koskevat suojelumerkinnät ja -määräykset:

- **sr:** Suojeltava rakennus
- **sr-4:** Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väriysoikeuksiin.

Rakennushistoriaselvitykset

Kaava-alueella sijaitsevasta Joulupukin Lahjatalosta on laadittu 24.4.2023 (tarkistettu 26.5.2023) rakennushistoriaselvitys, joka on liitteenä 2. Selvityksen on laatinut Arctic Circle Santa Claus Finland Oy:n toimeksiannosta Arkkitehti-toimisto Jorma Teppo Oy.

Joulupukin Lahjatalon kuntoarvion ja toiminnallisen arvion tiivistelmä

Kaava-alueella sijaitsevasta Joulupukin Lahjatalosta on laadittu kunnossapito-tarveselvitykset. Selvityksistä on laadittu 17.12.2024 tiivistelmä, josta ilmenee kuntoarvioinnin keskeiset havainnot sekä välttämättömät korjaustoimenpiteet. Selvityksien tiivistelmä on liitteenä 3.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rovaniemen kaupunki on tehnyt aloitteen Napapiirin Pajakylän keskusalueen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia ohjelmapalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) käyttötarkoituksen muuttamista matkailutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi. Lisäksi tavoitteena on tutkia kaava-alueelle lisärakentamista, korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Joulupukin Lahjatalon rakennussuojelua (sr-4) ja Valtatie 4:n ja Joulumaantien välisten kortteleiden, tori- ja katualueiden asemakaavaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

11.12.2023 § 23 kaavoituspäällikön viranhaltijapäätöksen mukaisesti asemakaavan muutos on saatettu vireille ilmoittamalla siitä kuulutuksella 18.6.2024 Lapin Kansassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen kaupunki

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Lapin maakuntamuseo

Muut:

Rovakaira Oy

Napapiirin Energia ja Vesi

Joulupukin Pajakylän osuuskunta

alueen teleoperaattorit

muut asukkaat ja kuntalaiset

Osallisten määrää tarvittaessa täydennetään kaavoitusprosessin aikana

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 18.6.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 18.6.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja

-haltijoille. Viranomaisille ja muille osallisille lähetettiin tieto sähköisesti asemakaavamuutoksen vireilletulosta.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin yleisesti nähtävillä **19.6. – 18.7.2024** palvelupiste Osviitassa. Kaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Asemakaavan muutoksesta on voinut jättää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä **19.6. – 18.7.2024** välisen aikana.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin **8.10.2025** Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille.

Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosluonnokset ja muu kaava-aineisto pidettiin yleisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisen **9.10.–22.10.2025** ajan.

Aineistoon on ollut mahdollista tutustua palvelupiste Osviitassa, Koskikatu 19, 1. krs, 96200 Rovaniemi sekä kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla. Nähtävilläpidon aikana **9.10.–22.10.2025** on mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallitus päättää saattaa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen.

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä.

Muutoksenhakuaika

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (AKL 66 §)

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Lapin ELY-keskukselle sekä Lapin maakuntamuseolle. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Asemakaavan muutoksessa ei ole todettu olevan valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia, joiden osalta viranomaisneuvottelua tulisi järjestää (AKL 18 §). Valmisteluvaiheen aineistoista pyydettiin lausunnot Lapin maakuntamuseolta ja Lapin ELY-keskukselta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Joulumaantien ja Tähtikujan välisen ohjelmapalvelutoimijoille varatun urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) muuttamista matkailutoimintaa palveleviksi korttelialueiksi. Samalla tutkitaan Valtatie 4:n ja Joulumaantien välisten kortteleiden, tori- ja katualueiden asemakaavaa. Suunnittelualueelle halutaan mahdollistaa uusi tapahtumatori ja samalla kehittää alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä. Lisäksi alueelle tutkitaan lisärakentamista ja

ratkaistaan korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Lahjatalon rakennussuojelukysymys (sr-4).

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottaminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen

- Tehokas liikennejärjestelmä
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutoksessa edistetään erityisesti seuraavia kokonaisuuksia: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, tehokas ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

Kaavamutoksessa on tunnistettu valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tärkeimmiksi seuraavat tavoitteet:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Parannetaan palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuutta eri väestöryhmille.
- Edistetään kestävästä liikkumisesta, kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä olemassa olevia liikenneyhteyksiä sekä verkostoja.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus sekä kehittämismahdollisuudet.
- Ehkäistään terveys- ja ympäristöhaittoja, kuten melua.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Turvataan luonto- ja kulttuuriympäristöjen monimuotoisuutta.
- Turvataan virkistysalueiden riittävyys ja viherverkoston jatkuvuus.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan uudet liikennejärjestelyt sekä edistetään turvallista ja kestävästä liikkumisesta erilaisilla toimenpiteillä. Kävelyä ja pyöräilyä edistetään laajentamalla torialuetta ja toteuttamalla lisää kevyen liikenteen väyliä. Jalankulun ja ajoneuvojen risteämistä ehkäistään ohjaamalla ajoneuvoliikenne keskitetylle pysäköintialueelle. Valtatie 4:n ympäristöä kehitetään turvallisemmaksi osoittamalla kaavaan jo toteutettu kevyen liikenteen reitti alikulkutunneliin.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle lisää liiketontteja, mikä luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehitykselle. Lisäksi tonttien käyttötarkeitua monipuolistetaan, mikä tukee yritystoiminnan kehittämistä. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan myös uusia tori-/oleskelualueita, jotka tukevat alueen muuta virkistystoimintaa. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää laadukasta matkailurakentamista ja huomioida kasvavat matkailijamäärät.

Tarkemmilla määräyksillä ja rakentamistapaohjeilla edistetään maisema-, luonto- ja kulttuuriarvojen säilymistä. Erityisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla määräyksin ja rakentamisen ohjauksella ehkäistään luonnonympäristön ja kasvillisuuden vähenemistä. Rakentamisen ohjauksella turvataan myös kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Maakuntakaava huomioonottaminen

Alueella on voimassa 21.9.2022 voimaan tullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Asemakaavan muutosta ja suunnittelua ohjaa merkintä (RM 1411), joka tarkoittaa matkailupalvelujen aluetta/kohdetta. Maakuntakaavassa RM -merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. RM-merkintää koskee suunnittelumääräys:

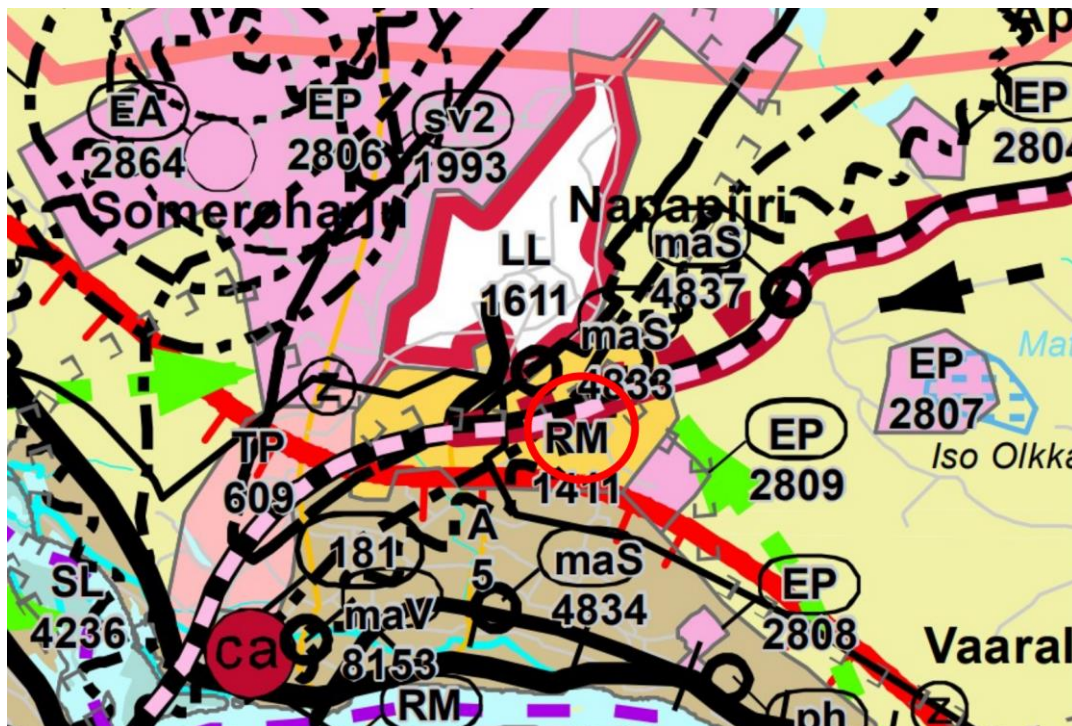
”Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.

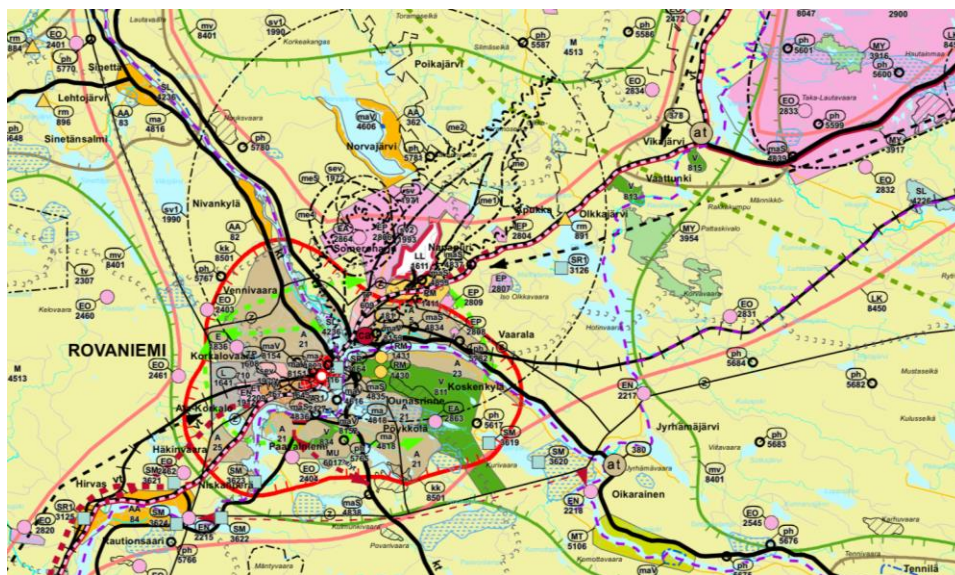
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistykseen ja ulkoilun tarpeet turvataan.” (Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan selostus, 2022)

Kaavamuutosta ohjaa myös merkintä LK, joka tarkoittaa valtakunnallisesti/maakunnallisesti tärkeää kansainvälistä kehittämiskäytävää. LK-merkintää koskee määräys:

”Käytävää kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneyhteyksien sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.” (Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan selostus, 2022)



Kuva 19. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta, kaavamerkintä ympyröity punaisella.



Kuva 20. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta ja kehittämiskäytävästä. Kehittämiskäytävä merkitty karttaan punaisella viivalla ja merkinnällä LK.

Asemakaavan muutoksella tulee edistää maakuntakaavan tavoitteita ja määräksiä. Asemakaavan muutoksella tuetaan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

Yleiskaavan huomioonottaminen

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta AKL:n 39 § mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset otetaan huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueelle on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-4), katuaukio-/torialue, lähivirkistysalue (VL), linja-autojen saattoliikenteelle tarkoitettu korttelialue (LP-3) ja suojaviheralue (EV).

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos tukee Rovaniemen kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen elinvoiman vahvistaminen, liikenteen kehittäminen ja matkailun kasvuun vastaaminen. Suunnittelussa kasvuun pyritään vastaamaan muun muassa kehittämällä alueen liikennejärjestelyitä turvallisiksi ja monipuolistamalla kortteleiden ja tonttien käyttötarkoituksia. Pajakylän torialueesta halutaan luoda vetovoimaisempi jatkamalla toria myös Joulumaantielle ja kehittämällä sen yhteyteen uutta rakentamista. Liikenneturvallisuutta halutaan parantaa erityisesti jalankulkijoiden näkökulmasta ja tähän vastataan torialueen laajennuksella sekä pysäköintipaikkojen keskittämällä. Ohjelmanpalvelutoimijoille varatulle alueelle muodostetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita. Tällä tavoitteella voidaan lisätä monipuolista matkailupalvelujen tarjontaa. Keskeisenä lähtökohtana alueen kehittämisessä tulee olla kestävä ja korkeatasoinen matkailurakentaminen sekä viherympäristön turvaaminen.

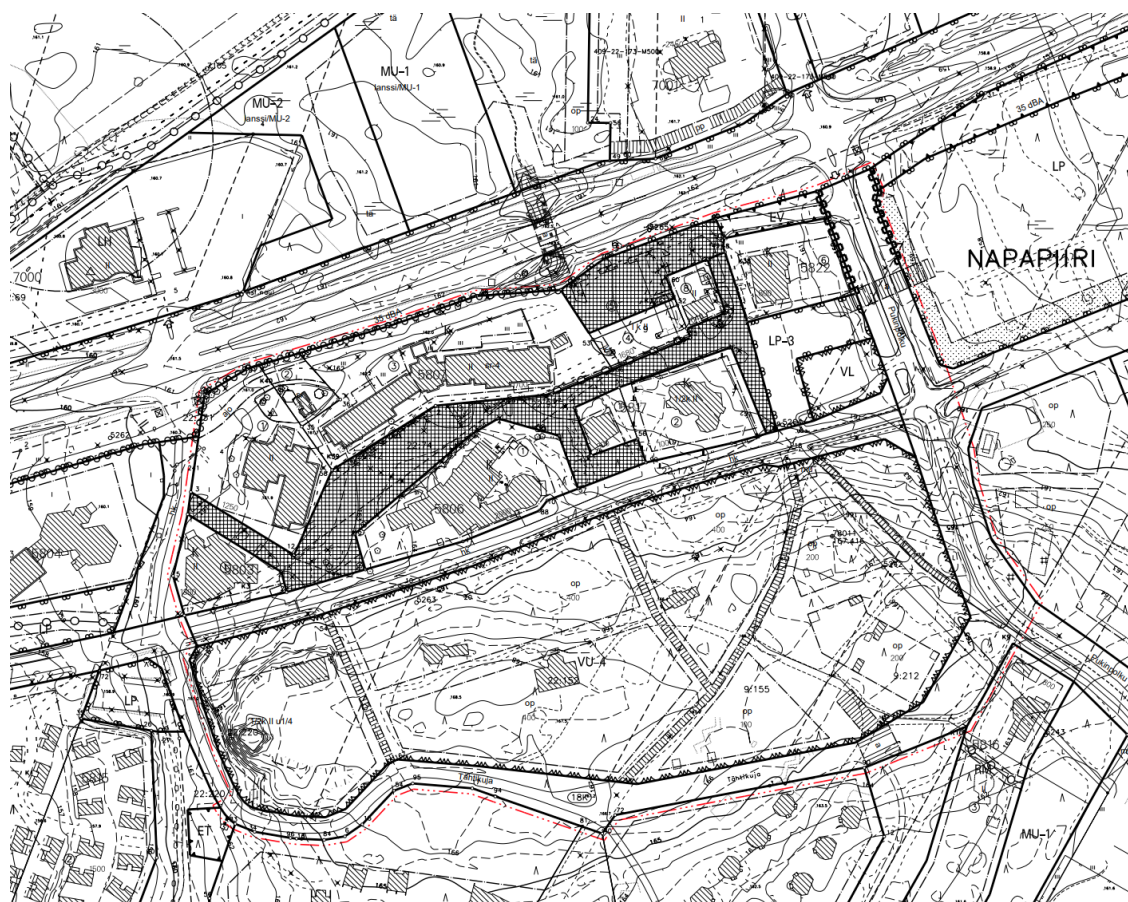
Osallisten esittämiä tavoitteita alueen kehittämisessä ovat:

- tasapuolisuus alueen kehittämisessä,
- matkailupalveluiden monipuolisuus,
- alueen ympäristöarvojen huomioiminen,
- alueen historian ja alkuperäisyyden huomioiminen,
- esteettömyyden huomioiminen,
- liikenteen ohjaamisen ja pysäköinnin sujuvoittaminen,
- asiakasvirtojen tasainen jakaantuminen alueella,
- nykyisen rakennuskapasiteetin huomioiminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus sekä vaikutukset

Vaihtoehto 0:

Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu ja alue säilyy ennallaan.

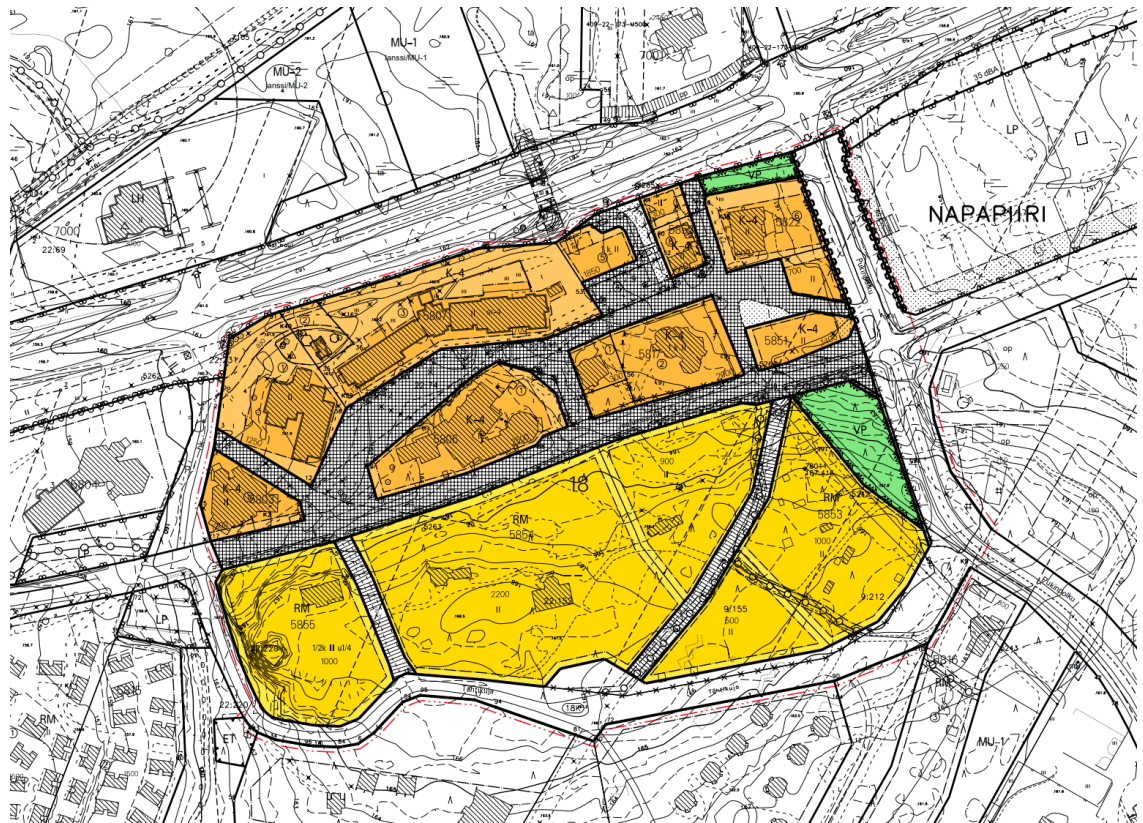


Kuva 21. Vaihtoehto 0, voimassa oleva asemakaavan mukainen tilanne

VE0:

- Rakennusoikeus kaava-alueella on yhteensä **14 490 k-m²** ($e_a = n. 0,15$)
- Rakennusoikeus urheilu- ja virkistysalueella (VU-4) **2470 k-m²**
- Rakennusoikeus liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla (K) **12 020 k-m²**
- Kerrosluku kaksi (II)

Vaihtoehto 1:



Kuva 22. Luonnosvaihtoehto 1.

Rakentamisen määrän lisäykset kaava-alueella VE1:

- Rakennusoikeus kaava-alueella on yhteensä **21 690 k-m²** ($e_a = 0,19$, $e_k = 0,3$)
- Rakennusoikeus kasvaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla (RM) **3130 k-m²**
- Rakennusoikeus kasvaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla (K-4) **4070 k-m²**
- Rakennusoikeus kasvaa yhteensä **7200 k-m²**
- Kerrosluku kaksi (II) säilyy ennallaan

Käyttötarkoituksen muutokset kaava-alueella VE1:

- Urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) käyttötarkoitus muuttuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM)
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden (K) käyttötarkoitus muuttuu siten, että maan tasolla olevaan kerrokseen tulee rakentaa liike- ja toimistotiloja, mutta ylemmissä kerroksissa sallitaan myös majoitustilat (K-4)
- Joulumaantien hidaskatu (hk) muuttuu torialueeksi
- EV-alue muuttuu puistoalueeksi (VP)
- Luonnosvaihtoehdossa on osoitettu uudet tontit kaava-alueen itä- ja pohjoispuolelle

Liikennemuutokset kaava-alueella VE1:

- Kaavaluonnoksessa Pukinpolun ja Tähtikuja alikulkuvaraukset poistuvat
- Kevyen liikenteen kulkureitti LP-alueelta Pajakylään siirtyy hieman etelämmäksi
- Tähtikujalle toteutetaan ajoneuvoliikennettä varten käänköpaikka ja kevyelle liikenteelle oma kulkuväylänsä
- Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Valtatie 4:n alikululle varataan Pajakylästä uusi kevyen liikenteen reitti
- Pukinpolun laitaan toteutetaan uusi väylä kevyelle liikenteelle

Suojelumääräykset kaava-alueella VE1:

- Kaavaluonnosvaihtoehdossa korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Joulupukin Lahjatalon rakennussuojelumerkintä (sr-4) säilytetään.

Vaihtoehto 2:



Kuva 23. Luonnosvaihtoehto 2.

Rakentamisen määrän lisäykset kaava-alueella VE2:

- Rakennusoikeus kaava-alueella on yhteensä **23 190 k-m²** ($e_a = n. 0,20$, $e_k = 0,32$)
- Rakennusoikeus kasvaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla (RM) **3130 k-m²**
- Rakennusoikeus kasvaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla (K-4) **5570 k-m²**
- Rakennusoikeus kasvaa yhteensä **8700 k-m²**
- Kerrosluku kaksi (II) säilyy ennallaan

Käyttötarkoituksen muutokset kaava-alueella VE2:

- Urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) käyttötarkoitus muuttuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM)
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden (K) käyttötarkoitus muuttuu siten, että maan tasolla olevaan kerrokseen tulee rakentaa liike- ja toimistotiloja, mutta ylemmissä kerroksissa sallitaan myös majoitustilat (K-4)
- Joulumaantien hidaskatu (hk) muuttuu torialueeksi
- EV-alue muuttuu puistoalueeksi (VP)
- Luonnosvaihtoehdossa on osoitettu lisärakentamista kaava-alueen itä- ja pohjoispuolelle

Liikennemuutokset kaava-alueella VE2:

- Kaavaluonnoksessa Pukinpolun ja Tähtikuja alikulkuvaraukset poistuvat
- Kevyen liikenteen kulkureitti LP-alueelta Pajakylään siirtyy hieman etelämmäksi
- Tähtikujalle toteutetaan ajoneuvoliikennettä varten kääntöpaikka ja kevyelle liikenteelle oma kulkuväylänsä
- Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Valtatie 4:n alikululle varataan Pajakylästä uusi kevyen liikenteen reitti
- Pukinpolun laitaa toteutetaan uusi väylä kevyelle liikenteelle

Suojelumääräykset kaava-alueella VE2:

- Kaavaluonnosvaihtoehdossa korttelin 5807 tontilla 3 sijaitsevan Joulupukin Lahjatalon rakennussuojelumerkintä (sr-4) poistetaan ja tontille lisätään rakennusoikeutta.

4.5.1

Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

Asemakaavaluonnosten suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavan muutoksella vastataan yleiskaavan sisältövaatimukseen. Kaavaluonnoksilla lisätään esimerkiksi edellytyksiä monipuolisille matkailupalveluille, virkistytymiselle ja elinkeinojen kasvuille.

Molemmissa kaavaluonnoksissa huomioidaan tulevat liikenteelliset kehitystarpeet, kuten Valtatie 4:n uusi linjaus ja liikenneturvallisuus. Luonnoksissa on laajennettu kävely-ympäristöä ja keskitetty alueelle saapuvaa liikennettä. Tori-/keskusalueelle on osoitettu uusia rakennettavia tontteja hyödyntämällä nykyistä rakennetta.

Molemmissa kaavaluonnoksissa on huolehdittu maiseman ja luonnonarvojen säilymisestä kaavamääräyksin, mitkä koskevat maaston huomioimista, kasvilisäyksen säilyttämistä ja hulevesien luonnonmukaista imeyttämistä ja viivyttämistä. Ympäristöhaittojen ehkäiseminen on huomioitu molemmissa luonnoksissa päivitettyillä melumääräyksillä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus alueella on yhteensä 14 490 k-m² ($e_a=0,15$). Kaavaluonnoksissa maankäytön tehokkuutta kasvatetaan nykytilanteeseen verrattuna. Alueen rakennusoikeus kasvaisi **vaihtoehdolla 1** 7200 k-m² ($e_a=0,22$) ja **vaihtoehdolla 2** 8700 k-m² ($e_a=0,23$). Rakennusoikeuden määrä kasvaa eniten liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla. Asemakaavan muutos tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tiivistäen aluetta.

Molemmissa luonnoksissa esitetyt alueiden käyttötarkoitusten muutokset mahdollistavat matkailupalveluiden kehittämisen ja monipuolistamisen. Alueiden käyttötarkoitusten muutokset sekä rakennusoikeuden lisääminen mahdollistavat rakennusten korjaamisen, laajentamisen sekä uudistamisen.

Vaikutukset kaupunki-/taajamakuvaan

Kaavaluonnoksilla vaikutetaan Pajakylän kaupunkikuvaan. Kaavaluonnos 2 muuttaisi toteutuessaan enemmän kaupunkikuvaa kuin kaavaluonnos 1. Luonnoksessa 2 esitetty Lahjatalon suojelumerkinnän poistaminen muuttaisi merkittävästi alueen kaupunkikuvaa mahdollisen uudisrakentamisen myötä. Alueen kaupunkikuva koostuu eri aikakausien rakennuksista. Joulupukin Lahjatalolla on Pajakylän kaupunkikuvassa ja historiassa merkittävä asema. Lahjatalo, Napapiirin uusi maja -rakennus ja Rooseveltin maja muodostavat yhdessä alueelle 1950-, 1960- ja 1980-luvun arkkitehtuuria edustavan ajallisen kerrostuman (ks. Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, s. 124).

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa uusien tonttien rakentamisella voidaan tukea alueen kaupunkikuvalle tyypillisiä ominaisuuksia jatkamalla Pajakylälle ominaista rakennusten ja torialueen yhdessä muodostamaa yllätyksellistä ja viihtyisää kävely-ympäristöä. Lisäksi samalla voidaan toteuttaa alueelle korkeatasoista matkailurakentamista. Molemmissa vaihtoehdoissa kerrosluku säilyy ennallaan.

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Molemmilla kaavaluonnoksilla voidaan lisätä ja monipuolistaa alueen matkailupalveluiden tarjontaa sekä vastata tulevaisuuden palvelutarpeisiin. Esimerkiksi vaihtoehdoissa osoitetut RM-korttelit mahdollistavat ohjelmapalveluiden lisäksi myös majoitusrakentamisen. Lisäksi asemakaavan muutoksella voidaan vaikuttaa myönteisesti alueen työpaikkojen kasvuun.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavan luonnosvaihtoehdoilla turvataan alueen virkistysmahdollisuudet. Mahdollisuuksia kävelyyn ja pyöräilyyn parannetaan uusilla liikennejärjestelyillä.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaluonnokset 1 ja 2 eivät poikkea toisistaan liikenteellisten muutosten osalta. Luonnoksilla kehitetään alueen liikennejärjestelyitä ja parannetaan Pajakylän alueen liikenneturvallisuutta. Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin:

Kaavaluonnoksilla 1 ja 2 vaikutetaan eri tavoin rakennettuun kulttuuriympäristöön. Voimassa olevassa asemakaavassa Joulupukin Lahjatalolle on osoitettu sr-4 -merkintä, joka tarkoittaa: *”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta, jota ei saa purkaa eikä tehdä rakennuksen arvoa alentavia muutoksia. Korjauksia tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin”*.

Vaihtoehdolla 1 Lahjatalon suojelumerkintä säilyy, jolloin voidaan suojella rakennukseen liittyviä arvoja ja turvata rakennuksen säilyminen osana rakennettua kulttuuriympäristöä. Vaihtoehdolla 2 Lahjatalon suojelumerkintä poistuu, jolloin siihen liittyvät arvot ja sen tuoma 80-luvun aikakautta edustava kerrostuma voivat hävitä.

Kiinteistön omistajan näkökulmasta suojelun säilyttäminen asettaa kohtuuttomia ylläpito- ja korjauskustannuksia. Lisäksi ennen nykyistä suojelua rakennukseen tehtiin muutoksia, joissa alkuperäisiä materiaaleja vaihdettiin, esimerkiksi vesikaton osalta. Kiinteistön omistaja katsoo, että rakennus ei ollut aikaisempaa suojelupäätöstä tehtäessä enää alkuperäisessä kunnossa.

Lapin maakuntamuseo toteaa lausunnossaan (22.10.2025) muun muassa seuraavaa:

”Asemakaavan valmisteluaineiston kummassakin luonnoksessa on osoitettu alueen ensimmäinen rakennus (ns. Rooseveltin maja I. vanha maja) asemakaavalla suojelluksi, kuten voimassa olevassakin asemakaavassa (sr, suojeltava rakennus). Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan suojelumerkintää voidaan pitää alueen vanhimmalle rakennukselle oikeana ratkaisuna, mutta merkintään tulisi lisätä määräyksiä rakennuksen mahdollisille muutos- ja korjaustoille sekä purkamisen kieltävä määräys.”

”Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdon yksi voidaan Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan pitää vuonna 1985 rakennetun lahjatalon suojelumerkinnän osalta johdonmukaisena, rakennuksen aiemmassa asemakaavassa tunnistettujen sekä rakennushistoriaselvityksessä esiin nousseiden seikkojen perusteella.

”Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan erityisesti 50-luvulla rakennettu vanha maja, 60-luvulla rakennettu uusi maja sekä 80-luvulla rakennettu ns. lahjatalo muodostavat kulttuurihistoriallisesti merkittävän kerroksellisen kokonaisuuden, johon kuuluvat rakennukset tulisi pyrkiä säilyttämään ja osoittaa asemakaavassa niiden suojelemista koskevia merkintöjä ja määräyksiä.”

Lausunnon ja käytyjen neuvotteluiden perusteella voidaan katsoa, että vaihtoehto 1 tukee rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä toisin kuin vaihtoehto 2. Lahjatalon suojelumerkinnän ja -määräyksen (sr-4) säilyttäminen myös tulevassa asemakaavassa suojelee Lahjatalon rakennuskokonaisuuden sekä alueen kerroksellisen kaupunkikuvan. Lahjatalon suojelu (sr-4) edistää myös maakuntakaavan tavoitteita sekä yleiskaavan sisältövaatimuksia erityisesti kulttuuriympäristön vaalimisen osalta.

Suojelua koskeva kaavamääräys ei estä kiinteistön omistajaa tekemästä rakennukseen tarvittavia korjaustoimenpiteitä tai mahdollisia muutoksia. Lisäksi suojelumääräys ei estä rakennuksen kehittämistä tai sen yhteyteen toteutettavaa lisärakentamista. Korjaus- ja muutostoimenpiteet on kuitenkin tehtävä kaavassa osoitetun suojelumääräyksen edellyttämällä tavalla.

Lausuntoon perustuen kaavoitus on laatinut alustavan kaavaehdotuksen, johon on päivitetty Lahjatalon ja Napapiirin vanhan majan (Rooseveltin majan) suojelumerkintöjä ja -määräyksiä. Alustavaan kaavaehdotukseen Lahjatalon suojelumääräystä (sr-4) tarkennettiin siten, että korjaustoimenpiteiden lisäksi sallitaan myös mahdolliset muutostyöt, joita tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin. Määräyksen tarkennus korostaa, että rakennukseen voidaan tehdä mahdollisia muutoksia, kuten lisärakentamista.

Lisäksi alustavaan kaavaehdotukseen tarkennettiin myös Napapiirin vanhan majan (Rooseveltin majan) suojelumerkintää ja -määräystä. Suojelumääräys edellyttää, että rakennusta ei saa purkaa, eikä sille saa tehdä arvoa alentavia muutoksia. Korjaus- ja muutostöitä tehtäessä tulee pyrkiä alkuperäisiin rakenne- ja väritysratkaisuihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön:

Kaavaluonnoksilla ei kohdisteta vaikutuksia lähistöllä sijaitseviin laajoihin luontoalueisiin. Kaava-alueelle ei ole osoitettu luonnonsuojelullisesti merkittäviä alueita, joten luonnoksilla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun. Luonnoksissa esitetty urheilu- ja virkistysalueen muuttaminen RM-kortteleiksi vaikuttaa rakentamisoikeuden lisäämisen kautta alueen luonnonympäristöön. Rakentamisessa on huolehdittava, että alue säilyy luonnonmukaisena.

4.5.2 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdolla 0:

- Asemakaavan muutosta ei laadita ja alue säilyy ennallaan.

Vaihtoehdolla 1:

- Urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) käyttötarkoitus muuttuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM), liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden käyttötarkoitus säilyy ennallaan siten, että maan tasolla olevaan kerrokseen tulee rakentaa liike- ja toimistotiloja, mutta ylemmissä kerroksissa sallitaan myös majoitustilat (K-4).
- Rakennusoikeus kasvaa yhteensä **7200 k-m²**
- Kerrosluku kaksi (II) säilyy ennallaan
- Joulupukin Lahjatalon suojelumerkintä sr-4 säilytetään

Vaihtoehdolla 2:

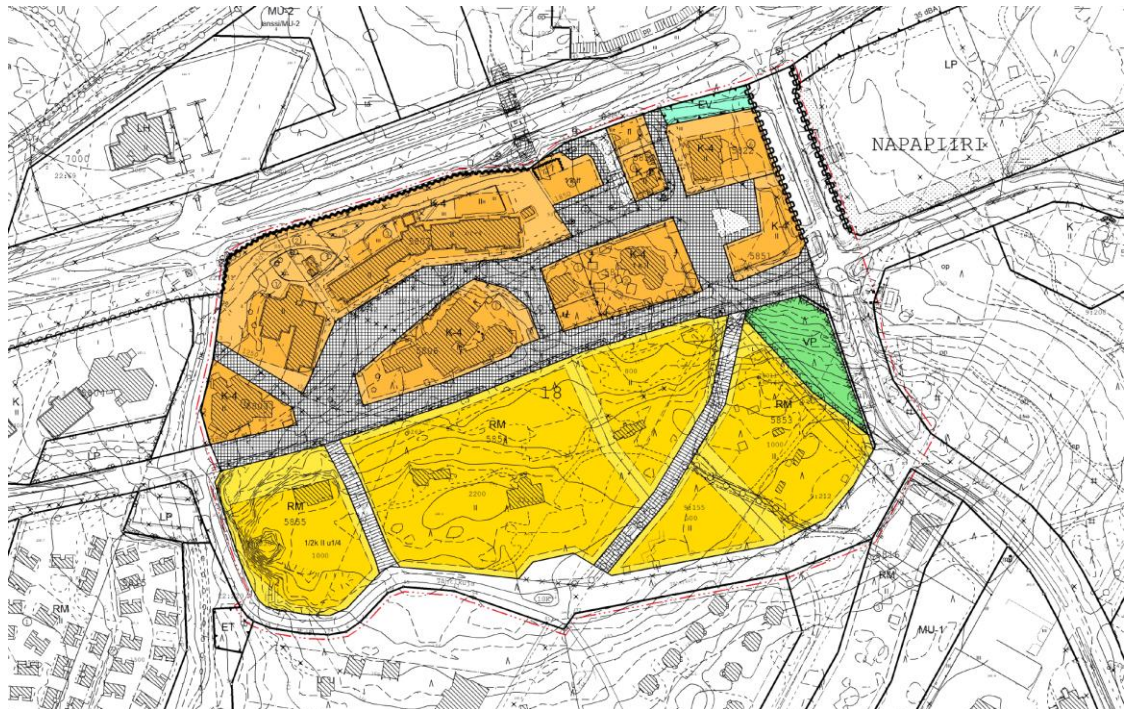
- Urheilu- ja virkistysalueen (VU-4) käyttötarkoitus muuttuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi (RM), liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden käyttötarkoitus säilyy ennallaan siten, että maan tasolla olevaan kerrokseen tulee rakentaa liike- ja toimistotiloja, mutta ylemmissä kerroksissa sallitaan myös majoitustilat (K-4).

- Rakennusoikeus kasvaa yhteensä **8700 k-m²**
- Kerrosluku kaksi (II) säilyy ennallaan
- Joulupukin Lahjatalon suojelumerkintä sr-4 poistetaan.

4.5.3 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletulon yhteydessä asemakaavan muutoksesta annettiin 10 mielipidettä ja 1 lausunto. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaikki saadut mielipiteet ja lausunnot käydään läpi ja koostetaan vuorovaikutuslomakkeelle. Tekninen lautakunta käsittelee saadun palautteen valmisteluvaiheen nähtävilläpidon jälkeen ja esittelee ne edelleen kaupunginhallitukselle.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kuva 24. Asemakaavaratkaisun valinta, alustava asemakaavaehdotus.

Kaavoitus ehdottaa asemakaavaratkaisuksi vaihtoehtoa, joka on muodostunut molempien kaavaluonnosvaihtoehtojen 1 ja 2 pohjalta. Ratkaisussa on huomioitu molempien vaihtoehtojen vaikutukset muun muassa liikenteeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön, ympäristön turvallisuuteen ja laatuun. Lisäksi ehdotukseen on tehty muutoksia saatujen asiantuntijalausuntojen pohjalta. Vaikutusten perusteella on päädytty yllä esitettyyn alustavaan asemakaavaehdotukseen (kuva 24).

Alustavan asemakaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus koko kaava-alueella on yhteensä 23 190 k-m², jolloin aluetehokkuus (e_a) on **0,2** ja korttelitehokkuus (e_k) on **0,3**. Rakennusoikeus kasvaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla (RM) 3030 k-m² sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla (K-4) 5670 k-m². Eli rakennusoikeus kasvaisi nykyisestä asemakaavan mukaisesta tilanteesta yhteensä 8700 k-m².

Kaavaluonnosten 1 ja 2 pohjalta on tehty seuraavia muutoksia alustavaan kaavaehdotukseen:

Liikennejärjestelyt

- Suunnittelualueen huoltoajoreitit on tarkastettu sekä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan uuden tontin viereistä huoltoajoreittiä levennetty (vrt. ve1 ja ve2).
- Uudelta pysäköintialueelta kulkevaa kevyen liikenteen reittiä Pajakylän torialueelle on siirretty Pukinpolun ja Joulumaantien risteyksen eteläpuolelle.
- Kaava-alueelle on lisätty määräyksiä liikennemelun torjunnasta.

Suojelumerkinnät ja -määräykset

- Lahjatalon nykyinen suojelumerkintä ja -määräys (sr-4) on säilytetty. Ratkaisun perusteluna ovat rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot, jotka käyvät ilmi laaditusta rakennushistoriaselvityksestä ja asiantuntijalausunnosta.
- Lahjatalon osalta alustavaan asemakaavaehdotukseen on esitetty suojelumääräyksen (sr-4) tarkentamista siten, että se sallii myös mahdolliset muutostyöt.
- Lahjatalon ja Napapiirin uusi maja -rakennuksen rakennusoikeutta on hieman kasvatettu lisärakentamista varten.
- Napapiirin majan (Rooseveltin majan) suojelumerkintää ja -määräystä on tarkennettu.

Uudet tontit

- Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu yksi iso tontti kahden erillisen tontin sijasta (vrt. ve1 ja ve2). Ratkaisu rajaa Pukinpolun ajoneuvoliikenteen ja torialueen kevyen liikenteen erilleen toisistaan. Lisäksi se ohjaa jalankulkijat turvallisemmin kevyen liikenteen reitille ja uudelle pysäköintialueelle.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM)

- RM-kortteleiden rakennusaloja ja -oikeutta on päivitetty. Keskimääräinen korttelitehokkuus on 0,13.

- 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**
- 5.1 Kaavan rakenne**
- 5.1.1 Mitoitus**
- 5.1.2 Palvelut**
- 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
- 5.3 Aluevaraukset**
- 5.3.1 Korttelialueet**
- 5.4 Kaavan vaikutukset**
- 5.5 Ympäristön häiriötekijät**
- 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
- 5.7 Nimistö**

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**
- 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**
- 6.3 Toteutuksen seuranta**

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA JA KAAVAN TAUSTA SELVITYKSISTÄ

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (alustava kaavaehdotus)

Liite 2. Joulupukin Lahjatalon rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 2023 (erillinen liite)

Liite 3. Joulupukin Lahjatalon kuntoarvion ja toiminnallisen arvion tiivistelmä, Sarotek Oy, 2024

LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta | Rovaniemi | Täyttämispvm | 20.5.2026 |
| Kaavan nimi | Asemakaavan muutos 18. kaupunginosa korttelit 5803, 5806, 5807, 5817, 5822 sekä katu-, pysäköinti-, erityis-, tori- ja virkistysalue. | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | V - kunnanvaltuusto | Vireilletulosta ilm. pvm | 18.6.2024 |
| Pysyvä kaavatunnus | | Kunnan kaavatunnus | 698 2024-7 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 11,3300 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 11,3300 |

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m ² ±] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä | 11,3284 | 99,99 | 23190 | 0,20 | 0,0002 | 8700 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 3,0606 | 27,0 | 17690 | 0,58 | 0,2506 | 5670 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,2618 | 2,3 | 0 | 0,00 | -4,8002 | -2470 |
| R yhteensä | 4,2222 | 37,3 | 5500 | 0,13 | 4,2222 | 5500 |
| L yhteensä | 3,7098 | 32,7 | 0 | 0,00 | 0,3276 | 0 |
| E yhteensä | 0,0740 | 0,7 | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0 |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m ² ±] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä | 0,0000 | 0,00 | 0 | 0,0000 | 0 |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm ±] | [k-m ² ±] |
| Yhteensä | 2 | 2050 | 0 | 300 |

Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m ² ±] |
|------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|--|
| Yhteensä | 11,3284 | 99,99 | 23190 | 0,20 | 0,0002 | 8700 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 3,0606 | 27,0 | 17690 | 0,58 | 0,2506 | 5670 |
| K-4 | 3,0606 | 100,0 | 17690 | 0,58 | 3,0606 | 17690 |
| K | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -2,8100 | -12020 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,2618 | 2,3 | 0 | 0,00 | -4,8002 | -2470 |
| VP | 0,2618 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,2618 | 0 |
| VL | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,1339 | 0 |
| VU-4 | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -4,9281 | -2470 |
| R yhteensä | 4,2222 | 37,3 | 5500 | 0,13 | 4,2222 | 5500 |
| RM | 4,2222 | 100,0 | 5500 | 0,13 | 4,2222 | 5500 |
| L yhteensä | 3,7098 | 32,7 | 0 | 0,00 | 0,3276 | 0 |
| Katuauk./torit | 1,8207 | 49,1 | 0 | 0,00 | 0,7855 | 0 |
| Kadut | 1,6148 | 43,5 | 0 | 0,00 | 0,1704 | 0 |
| Hidaskadut (hk) | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,6803 | 0 |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,2743 | 7,4 | 0 | 0,00 | 0,2743 | 0 |
| LP-3 | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,2223 | 0 |
| E yhteensä | 0,0740 | 0,7 | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0 |
| EV | 0,0740 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0 |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm ±] | [k-m ² ±] |
| Yhteensä | 2 | 2050 | 0 | 300 |
| Asemakaava | 2 | 2050 | 0 | 300 |

LIITE 3

Arctic Circle Santa Claus Finland Oy
Kuntoarvion tiivistelmä ja toiminnallinen arviointi 17.12.2024

Johdanto ja taustatiedot:

Kohde ja tilaaja: Arctic Circle Santa Claus Finland Oy, Tähtikuja 1, 96910 Rovaniemi.
Tämä lausunto on laadittu tilaajan toimeksiannosta työkaluksi kiinteistön kehittämistä silmällä pitäen ja kunnossapitoa varten. Lausunnossa referoidaan vuonna 2024 laadittuja LVIAS ja rakennusteknistä kuntoarvioraporttia sekä pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS).

Napapiirin Lahjatalon rakennustekninen, LVIA- ja sähkötekniinen kuntoarvio osoittavat, että kiinteistön tekninen tila on heikko, ylläpitokustannukset korkeat ja merkittävät peruskorjaukset ovat välttämättömiä seuraavan 10 vuoden aikana. Rakennus on kaavassa sr-4 suojeltu (kulttuurihistoriallisesti arvokas), mutta raporttien havainnot ja tekniset puutteet, sekä jo ennen suojelupäätöstä tehdyt muutostyöt niin julkisivun kuin sisätilojen osalta antavat vahvoja perusteita suojelumääräyksen uudelleenarvioimiselle.

Suojelupäätöstä tehdessä on jätetty suojelematta saman arkkitehtikilpailutuksen tuloksena rakennetut tuotantorakennus 2. ja Arktinen Galleria rakennus. Suojelua arvioidessa on huomioitava, että nämä kaksi muuta rakennusta, jotka on toteutettu saman arkkitehtikilpailutuksen pohjalta ja edustavat siten samaa arkkitehtuurillista ja ajallista kokonaisuutta, on päätetty jättää suojelun ulkopuolelle. Tämä herättää perustellun kysymyksen nykyisen suojelupäätöksen johdonmukaisuudesta ja tarpeellisuudesta erityisesti, kun arvioidaan kyseisten rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa suhteessa toisiinsa.

Kuntoarvioiden keskeiset havainnot:

| Rakennustekniikka | LVIA | Sähkö |
|--|--|--|
| <p>Julkisivut ja vesikatto: -Julkisivut heikossa kunnossa. Kattovesien puutteellinen ohjaus rasittaa rakenteita.</p> <p>-Ikkunat alkuperäiset, kattoikkunoiden aiheuttamat vuotoriskit ja jatkuva huollon tarve aiheuttavat kohtuuttomia kustannuksia.</p> <p>-Vesikate muutettu alkuperäisestä, ollut lomalaudoitettu. Julkisivu muuttunut alkuperäisestä oleellisesti.</p> <p>-Yläpohjan heikko lämmöneristävyyys ja</p> | <p>-Rakennuksen ilmanvaihto ja lämmöntalteenotto ei vastaa tämän päivän vaatimuksia. Ilmanvaihdon saneeraus ja nykyaikaistaminen haastavaa ilman rakenteellisia tilamuutoksia.</p> <p>-Kiinteistöllä ei ole keskitettyä kiinteistöautomaatiojärjestelmää.</p> <p>-Lämmitysjärjestelmästä linjasäätö ja sulkuventtiilien sekä patteriventtiilien ja termostaattien uusiminen ajankohtaista. Lisäksi lämmönjakokeskuksen uusiminen varusteineen lähitulevaisuudessa.</p> | <p>-Kiinteistön täysimittaisen remontoinnin yhteydessä sähkö-, antenni-, palovaroitin-, merkkivalo- ja tieto verkkojen järjestelmiin kohdistuvat merkittävät lain edellyttämät uudistukset -> sähköjärjestelmien kokonaisvaltainen uusiminen.</p> |

Arctic Circle Santa Claus Finland Oy
Kuntoarvion tiivistelmä ja toiminnallinen arviointi 17.12.2024

| | | |
|---|---|--|
| huollettavuus yläpohjarakenteesta johtuen. | -Käyttövesipuolella ollut useita vesijohtokorjauksia, käyttövesijohtojen uusiminen suositellaan tehtäväksi lähitulevaisuudessa. | |
|---|---|--|

Korjauskustannukset:

Arvioidut korjauskustannukset rakennuksen peruskorjauksille ovat noin 2,5–3 miljoonaa euroa (noin 1850 €/m²) seuraavan 10 vuoden aikana. Tämä summa lähentelee jo rakennuksen taloudellista käyttöarvoa.

Kattavat korjaukset edellyttävät täysimittaista peruskorjausta, mikä tulisi todennäköisesti vaikuttamaan olennaisesti rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Esimerkiksi ilmanvaihdon peruskorjaukselle ei ole reitityksiä ja riittäviä asennustiloja olemassa.

Sisäilma ja terveydelliset riskit:

Heikko ilmanvaihto, alkuperäisen IV kanavien mahdolliset villakuidut ja yläpohjarakenteiden heikko lämmöneristävyys ja ilmapuodot sekä kattovesien hallitsemattomuus voivat aiheuttaa rakenteisiin kosteusvaurioita ja sitä myöten sisäilmaongelmia. Suunniteltu ilmanvaihdon vaihtuvuus alimitoitettu nykyiselle käyttäjämäärälle.

Nykykäyttö ja toiminnallinen arvo:

Rakennuksen toiminnallinen arvo ei vastaa nykyistä tarvetta. Sr4 suojeltu osa on aikanaan suunniteltu ja rakennettu verastiloiksi, joka ei palvele nykyisiä tilatarpeita ja niiden vaatimuksia. Tilat eivät ole helposti muunneltavissa ja peruskorjattavissa arkkitehtuurisista ja rakenteellisista syistä sekä suojelusta johtuen.

Energiätehokkuus ja ylläpitokustannukset:

Nykyinen rakenteiden lämmöneristävyys, LVIA- sekä sähköjärjestelmät eivät vastaa EU:n energiatehokkuusdirektiivejä. Rakenteiden ja järjestelmien saattaminen direktiivin vaatimalle tasolle aiheuttaa suuria kustannuksia eikä välttämättä ole edes toteutettavissa suojelumääräysten rajoissa. Suojeluarvo ja tulevat energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset ovat ristiriidassa keskenään.

Kiinteistön nykyinen yhteishoivastike on erittäin korkea 14,1 €/m²/kk, joka on jopa 4–5 kertainen verrokkikiinteistöihin verrattuna. Ylläpidon aiheuttamat kustannukset eivät ole taloudellisesti kestäväällä pohjalla ja tämä heikentää kiinteistön houkuttelevuutta sekä voi johtaa tilanteeseen, että korjaus- ja kehittämisinvestointeihin ei ryhdytä, jolloin rakennus pääsee rapistumaan.



Rovaniemellä 17.12.2024
Matti Arola, Ins. (Amk)
Sarotek Oy