

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry  
c/o puheenjohtaja Kristiina Tikkala  
Kansankatu 11 c 6, 96100 Rovaniemi, roin.asukasyhdistys (at) gmail.com

18.7.2024

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus  
PL 189  
90101 Oulu  
pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi

## **KUNNALLISVALITUS**

### **Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös 17.6.2024/ 32 § Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1,7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu**

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on 17.6.2024 päättänyt hyväksyä 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 12.03.2024 päivätyn ja 20.05.2024 korjatun kaavakartan mukaisesti.

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry vaatii Pohjois-Suomen hallinto-oikeutta kumoamaan Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksen jäljempänä esitetyillä perusteilla.

### **Suunnittelualan rajauksen ja vaikutusarvioinnin puutteet**

Kaavamuutoksella on hyväksytty 18- ja 14-kerroksisten rakennusten rakentaminen kortteliin. Kaavassa hyväksytyillä rakennuksilla tulisi olemaan merkittäviä vaikutuksia huomattavasti yhtä korttelia laajemmalle alueelle. Kaavamuutos olisi tullut käsitellä korttelia laajempaa aluetta koskevassa kaavoitusprosessissa. Kyse on paitsi visuaalisen maiseman muutoksesta, myös kaupungin identiteettiin, rakennus- ja kulttuurihistoriaan liittyvästä merkittävästä muutoksesta ja uudelleen määrittelystä.

Rovaniemen kaupunki on tunnettu arkkitehti Alvar Aallon suunnittelemasta poronsarviasemakaavasta. Vaikka Aallon kaavan tavoitteita ei sellaisenaan ole noudatettu, monet sen keskeiset periaatteet ovat tähän asti ohjanneet yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Rakennukset ovat pääosin pysyneet maltillisessa 4–6 kerroksen korkeudessa päästäten luonnonvaloa myös katutasolle.

Kaavaselostuksessa on siteerattu Sito Oy:n keskustan osayleiskaavan yhteydessä laatimaa kaupunkikuva-analyysiä, jonka mukaan Rovaniemen keskikaupungin kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin. *"Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimaisia kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on*

*historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen. Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaan taloja, valkeita tai punatiilisiä.” (Sito Oy/Kaavaselostus, s. 10, 2010)*

Siitä huolimatta, että kaavamuutoksen valmistelussa on tunnistettu keskikaupungille ominaisia piirteitä, kaavamuutoksen vaikutukset alueen ominaispiirteisiin on jätetty arvioimatta. Rajatustikin toteutetussa tarkastelussa ihmisiin kohdistuvina haittoina on todettu, että kaupungin keskeisimmällä oleskelu- ja kohtaamispaikalla kävelykadulla varjostavuus- ja tuulisuushaitat lisääntyvät ja Lordinaukion avaruus ja valoisuus vähenee. Päätetyn asemakaavan mukainen toteutus heikentäisi merkittävästi keskikaupungilla asuvien ja asioivien ihmisten elinympäristön laatua.

Kaupungin keskeisinä tunnusmerkkeinä ovat olleet Ounasvaara ja jokimaisema. Ihmisen rakentamina maamerkkeinä ovat olleet kirkko ja Jätkänkynttilän siita. Kaavaprosessissa on todettu, että rakennukset toteutuessaan muodostavat keskustan maamerkin (Vuorovaikutuslomake 7.3.2024, s.7). Korkeiden rakennusten vaikutukset kaukomaisemaan ja muihin keskeisiin asioihin on valmistelussa kuitattu toteamuksilla ilman asianmukaisia selvityksiä.

Mielestämme kaavan valmistelussa ei ole huomioitu kaavan vaikutuksia lähi- ja kaukomaisemaan, elinympäristöön, asukkaiden viihtyisyyteen, rakennus- ja kulttuuriympäristöön sekä liikennejärjestelyihin. Kaavamuutoksen vaikutukset olisi tullut arvioida riittävän laajasti kaavan vaikuttavuus ja merkittävyys huomioon ottaen.

### **Asemakaava ei ole keskustan osayleiskaavan mukainen**

Asemakaavan valmistelussa on rakennusten korkeuden osalta vedottu vuonna 2012 valmistuneeseen osayleiskaavaan, jossa sallittu rakennuskorkeus oli jätetty määrittelemättä. Asemakaavaselostuksessa on viitattu keskustan osayleiskaavassa todettuun, jonka mukaan ”rakennusten korkeutta tarkastellaan kussakin suunnittelukohteessa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta. Rakennuksen korkeuden on sopeuduttava kaupunki- ja kyläkuvaan.” Osayleiskaavan mukaan ”tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä voidaan asemakaavassa tutkia myös kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista.” Osayleiskaavassa hyväksytyllä periaatteella on kaavaprosessin aikana perusteltu asemakaavamuutoksen yleiskaavanmukaisuutta. Perustelu on kestävä ja keinotekoinen. Alueella, jossa rakennusten korkeus on 4–6 kerrosta kohtuullisena voitaneen pitää esimerkiksi 6–8 kerroksisten rakennusten tarkastelua. Osayleiskaavan ei voi mielivaltaisesti tulkita sallivan olemassa olevia rakennuksia neljä kertaa korkeampia rakennuksia.

Keskustan osayleiskaavassa kaupunkitilan kehittämisen lähtökohtia on kuvattu seuraavasti: ”Rovaniemen keskustan korostettavia vahvuuksia ovat erityisen kaunis sijainti vesistöjen äärellä, vaarojen katveessa sekä omaleimainen, topografiaa noudattava katuverkko. Keskustan korostettavia kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä

ovat kaupunkimaisuus, elävyys ja pienipiirteisyys eli "pikkukaupunkihenki" sekä luonnonläheisyys." Valtuuston hyväksymä asemakaavan luonnos on omiaan murtamaan pienipiirteisyyden ja "pikkukaupunginhengen".

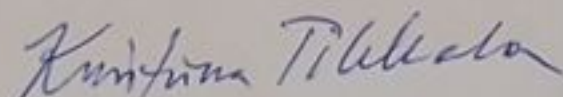
Asukasyhdistyksen näkemyksen mukaan päätetty asemakaava ei ole voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Se ei ehytä yhdyskuntarakennetta, ei korosta kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä eikä rakennusten korkeus sopeudu kaupunkikuvaan eikä kaava-asiakirjoissa niin edes väitetä.

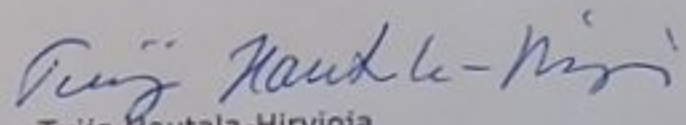
### **Kaavan valmistelun vaihtoehdottomuus ja osallisten kohtelun puutteet**

Kaavan valmisteluprosessissa ei ole esitelty toteutusvaihtoehtoja, joista osalliset olisivat voineet muodostaa mielipidettä. Asemakaavaselostuksen mukaan vaihtoehtoina on tarkasteltu 0-ratkaisua ja vaihtoehtoa, jonka mukaan asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset. Käytännössä ainoana vaihtoehtona on tarkasteltu kaavan hakijoiden esittämää muutosta, joka lähes sellaisenaan on toteutettu. Asukkaiden ja muiden osallisten näkökulmasta kaavaprosessi on toteutettu siten, että tosiasiallinen osallisuus ei ole toteutunut. Kaava-asiakirjoissa (esimerkiksi vuorovaikutuslomake 24.5.2024) toistuu väite, jonka mukaan aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Osallisten aito osallisuus ei ole toteutunut, kun kaavoitusprosessin olennaista alkuvaihetta ei ole käsitelty julkisena asiana.

Kaavaprosessissa osallisten mielipiteitä ei ole käsitelty yhdenvertaisesti. Tästä esimerkkinä on 7.3.2024 päivätty vuorovaikutuslomake "Vastineet lausuntoihin ja valmisteluvaiheen mielipiteisiin", jossa valtaosa hanketta vastustavista mielipiteistä oli luokiteltu ryhmään "C-luokka (32): vastustava, argumentit tunnepohjaisia ja/tai MRL:n hengen mukaisia". Mielipiteen luokittelua tunnepohjaiseksi on tässä yhteydessä perusteltua pitää mielipidettä vähättelevänä ilmaisuna. Valtuuston päätöksen liitteenä olleessa 24.5.2024 päivätyssä vuorovaikutuslomakkeessa "Vastineet ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoihin" muistutuksia ja lausuntoja ei ole lainkaan sellaisenaan julkaistu, vaan referoitu niistä tehty tulkinta ranskalaisin viivoin.

Asukasyhdistys vaatii, että korttelin 17 kaavamuutoksesta tulee esittää vaihtoehtoja. Vaihtoehtojen tulee olla osana julkista kaavan valmisteluprosessia. Osallisten esittämiä mielipiteitä tulee käsitellä yhdenvertaisella tavalla hyvän hallinnon periaatteita noudattaen.

  
Kristiina Tikkala  
Puheenjohtaja

  
Tuija Hautala-Hirvioja  
Sihteeri

Liitteenä Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös ja sen liitteet 1-4



**Tekninen lautakunta, § 53, 19.03.2024**

**Kaupunginhallitus, § 74, 25.03.2024**

**Kaupunginhallitus, § 171, 10.06.2024**

**Kaupunginvaltuusto, § 32, 17.06.2024**

**§ 32**

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

ROIDno-2018-2254

**Tekninen lautakunta, 19.03.2024, § 53**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi

markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 Vuorovaikutuslomake, valmisteluvaihe, 7.3.2024

2 Asemakaavaselostus, 12.3.2024

3 Rakennustapaohjeet, 12.3.2024

4 Asemakaavakartta, ehdotus, 12.3.2024

5 Asemakaavan seurantalomake, 12.3.2024

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Lisätietoja:

*Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi*

*puh. 040 5789283*

*etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

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

### **Päätös**

Tämä asia otettiin yksimielisesti käsittelyyn pykälän 50 jälkeen.



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

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

Jäsen Ville Vuorjoki kannatti Tarja Suopajarven esitystä.

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

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

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Tekninen lautakunta päätti esittelijän esityksen mukaisesti.

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

Tekninen lautakunta tarkasti tämän pykälän heti tässä kokouksessa.

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

---

## Kaupunginhallitus, 25.03.2024, § 74

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi  
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi  
kaavoituspäällikkö

### Liitteet

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

Lisätietoja:

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

### **Ehdotus**

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

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

### **Äänestykset**

JAA = asian käsittelyn jatkaminen  
EI = Ikosen palautusesitys

#### **Jaa**

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

#### **Ei**

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

JAA = pohjaesitys  
EI = Ikosen esitys

#### **Jaa**

Riku Tapio  
Päivi Alanne-Kunnari  
Päivi Alaoja  
Timo Tolonen





Raija Kerätär  
Harri Rapo  
Reijo Jylhä  
Tuomas Koskiniemi

#### **Ei**

Miikka Keränen  
Mari Ikonen  
Maria-Riitta Mällinen

#### **Päätös**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Miikka Keränen ja Mari Ikonen pyysivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Ulla-Kirsikka Vainio poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn jälkeen.

### **Eriävä mielipide**

Miikka Keräsen eriävä mielipide:

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

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

### **Esteellisyys**

Susanna Junttila

---

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi

markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö

### Liitteet

1 Asemakaavakartta, 20.05.2024

2 Asemakaavan seurantalomake, 22.05.2024

3 Asemakaavaselostus, 22.05.2024

4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe, 24.05.2024

### Ehdotusvaiheen kuuleminen

1. kaupunginosan kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus on pidetty ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtävillä 03.04.-02.05.2024. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin 02.04.2024 Lapin Kansassa sekä ilmoitettiin kirjeellä osallisille. Asemakaavan muutokseen ja ehdotusaineistoon on ollut mahdollista tutustua nähtävilläpidon aikana palvelupiste Osviitassa, kaupungin kaavoituksessa sekä kaupungin internet -sivuilla Kaavatorilla. Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saatiin 9 muistutusta ja 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Ympäristölautakunnalta. Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on vastattu liitteenä olevalla



vuorovaikutuslomakkeella.

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

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

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

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

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

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

Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-15. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m<sup>2</sup>.

Ajoneuvoliikenteen liittymät korttelialueille KL-13 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja pihapaikoille on Korkalonkadun kautta ja korttelialueelle KL-10 Pekankadun kautta.

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

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

*Lisätietoja:*

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

**Ehdotus**

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja



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

### **Äänestykset**

JAA asian käsittelyä jatketaan  
Ei Ikosen esitys

### **Jaa**

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

### **Ei**

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

JAA pohjaehdotus  
Ei Ikosen esitys

### **Jaa**

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

### **Ei**

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

### **Päätös**

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

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

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

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

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

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

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

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

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginhallitus päättää:

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

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

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

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

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

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

### **Eriävä mielipide**

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



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

Mari Ikonen  
Miikka Keränen  
Maria-Riitta Mällinen

**Esteellisyys**  
Susanna Viitala

---

### Kaupunginvaltuusto, 17.06.2024, § 32

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

#### Liitteet

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

#### Ehdotus

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

#### Äänestykset

JAA käsittelyä jatketaan  
EI palautetaan valmisteluun

#### Jaa

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



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

**Ei**

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

JAA pohjaesitys  
EI Rambergin esitys / kaava hylätään

**Jaa**

Marko Ruohomäki  
Kalervo Björkbacka  
Eemeli Kajula



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

**Ei**

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



## Päätös

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

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

Ryhmäpuheenvuoron käyttivät

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Miikka Keränen ja Laura Tarvainen pyysivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

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

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

### **Eriävä mielipide**

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

Miikka Keränen

Laura Tarvainen"

### **Esteellisyys**

Susanna Viitala

### **Tiedoksi**

Kaavoitus

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

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemellä  
01.07.2024

*Johanna Huhta*

Johanna Huhta  
asiahallinnan suunnittelija





## Kunnallisvalitus

§32

### Kunnallisvalitusohje

#### MUUTOKSENHAKUOHJEET YLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISTÄ KOSKEVAAN PÄÄTÖKSEEN

#### VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

#### Valitusoikeus

Valituksen saa tehdä

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

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

#### Valitusosoituksen sisältö, liitteet ja toimittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava



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

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

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

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

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

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

### Oikeudenkäyntimaksu

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

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

### Valitusviranomainen

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

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, Oulu

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

Faksinumero: 029 5642 841

Puhelinnumero: 029 5642 800 (vaihde)

Asiakaspalvelu avoinna: ma - pe kello 8.00 – 16.15



Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

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

### **Pöytäkirja**

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

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

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

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15.

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

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

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

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

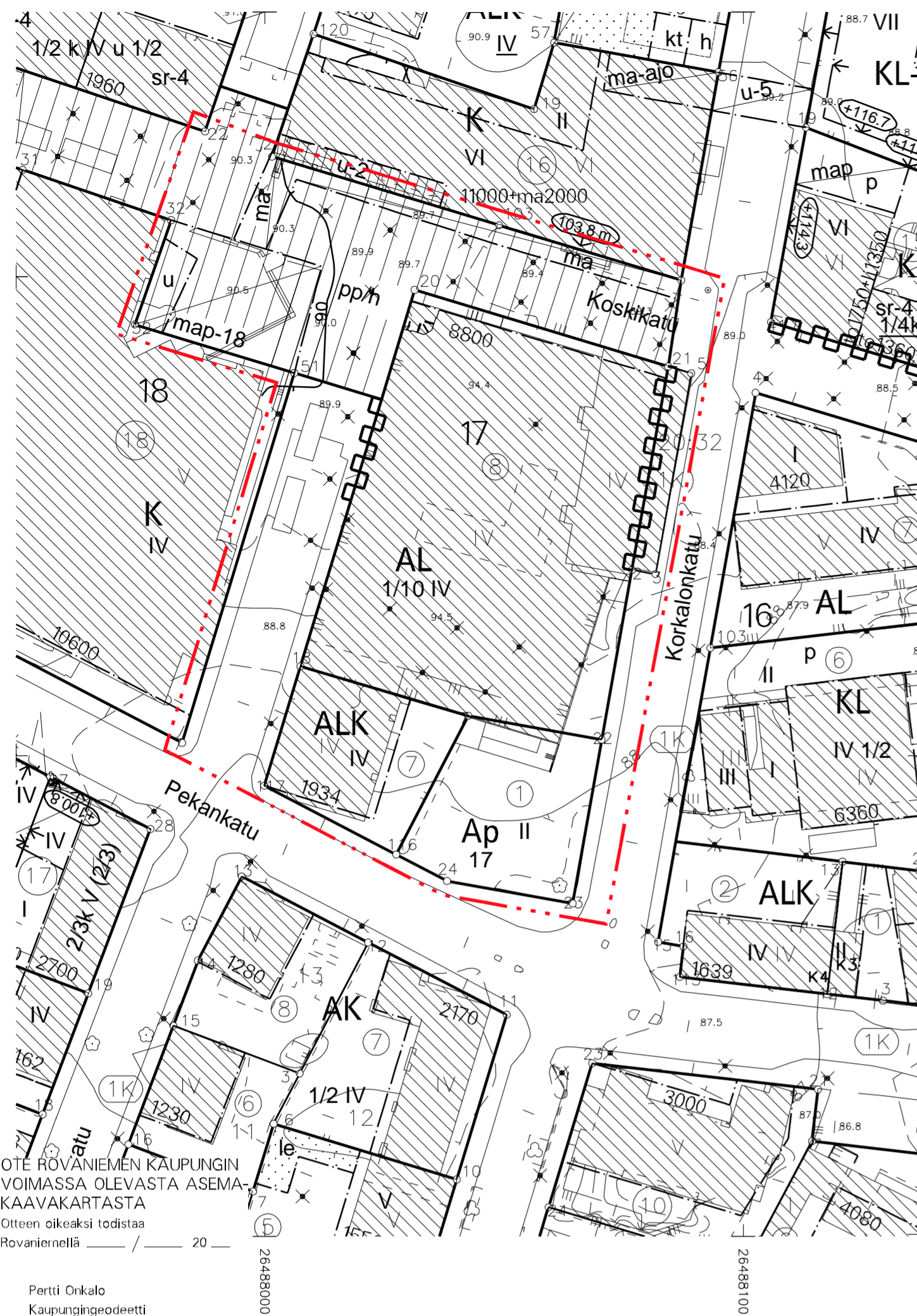
# Alamerkinnt

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

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



## VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVAKARTASTA  
Otteen oikeaksi todistaa  
Rovaniemellä

Pertti Onkalo  
Kaupungeedeetti

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



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



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



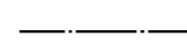
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.



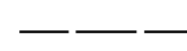
3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



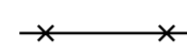
KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.



RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA MERKINNÄN POISTAMISTA.

1

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

17

KORTTELIN NUMERO.

KOSKIKATU

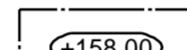
KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

13700+ma300

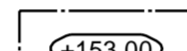
LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA MAANPÄÄLLISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIOMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU MAANALAISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIOMETRIMÄÄRÄN.

IV

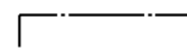
ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



RAKENNUKSEN VESIKATON YLIMMÄN KOHDAN KORKEUSASEMA.



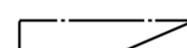
RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOH DAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA.



RAKENNUSALA.



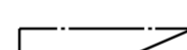
RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOJTTAA MUUNTAMON, OHJEELLINEN SIAINTI



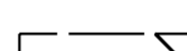
MAANALAINEN TILA.



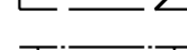
MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LAITOKSESSA SAA OLLA KAKSI MAANALAI STA KERROSTA.



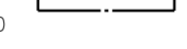
MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LUKU ILMOITTA KORTTELIN, JONKA KÄYTTÖÖN PYSÄKÖINTITILA ON TARKOITETTU.



MAANALAI SIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUI SKA, OHJEELLINEN SIAINTI.



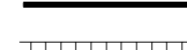
ULOKE.



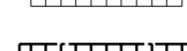
SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.



KATU.



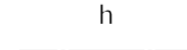
KATUAUKIO/TORI.



AUKIOKSI RAKENNETTAVA TONTIN OSA.



ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.



SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIA LLISESTI, RAKENNUSHISTORIA LLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMI SEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTA ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTUAJON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIK KAA SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN

PÄIVITTÄISTAVARA KAUPPA 1 AP/50 M2 KERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA

LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARA KAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

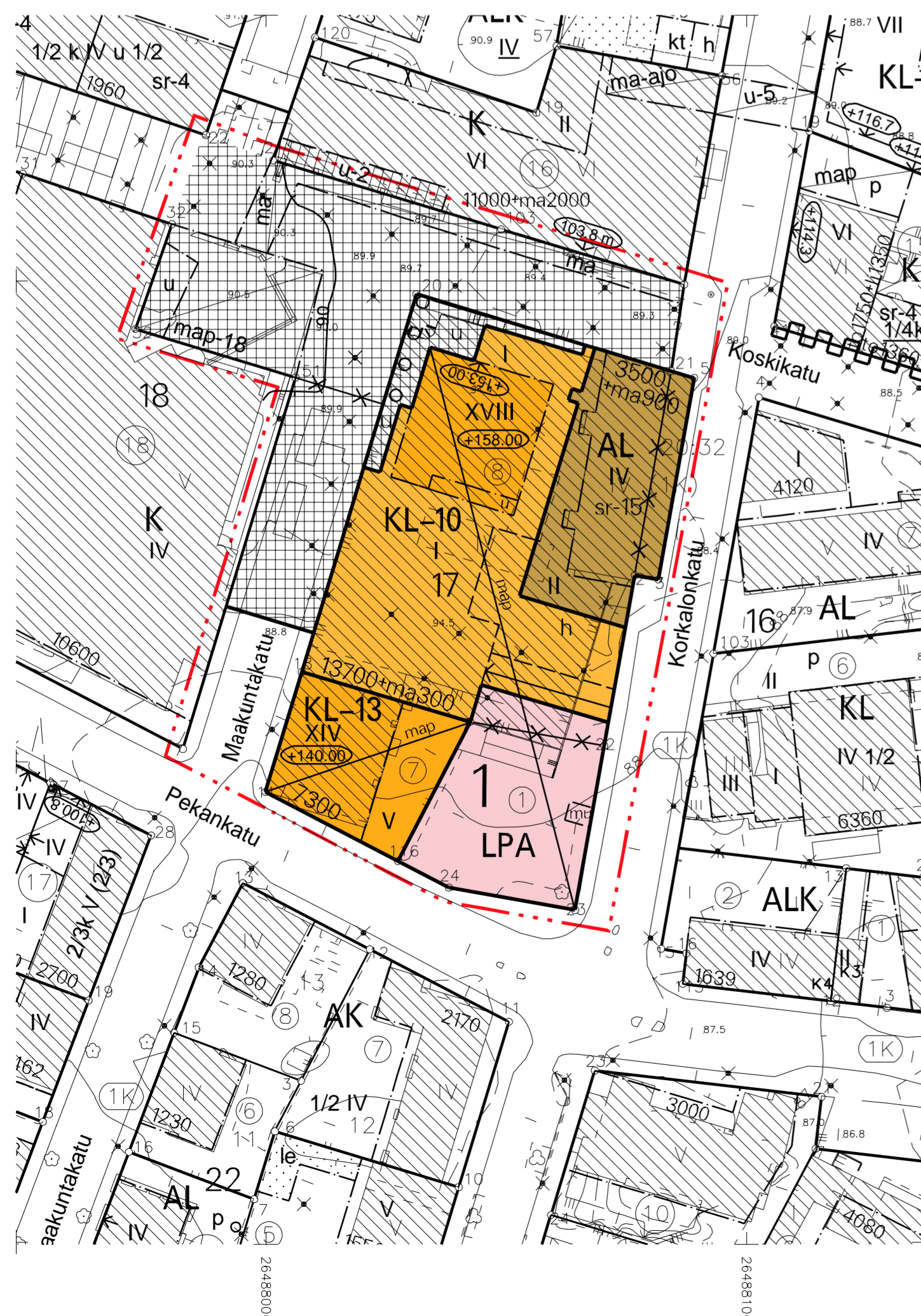
PYÖRÄPAIKKOJEN RAKENTAMISEN MITOITUKSESSA TULEE KÄYTTÄÄ RT-KORTTIEN POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINNIN JA SÄILYTYKSEN MITOITUSOHJEITA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA OHJEITA.

TONTTIEN KATTOVEDE T ON ENSISIJAI SESTI IMEYTTETTÄVÄ. MIKÄ LI IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, KATTOVESIÄ ON VIIVYTETTÄVÄ. KORTTELEISSA JA KADUILLA LIIKENNÖITYJEN ALUEIDEN PINTAVEDE T ON SUOSITELTAVAA OHJATA BIOSUODATUSRAKENTEISIIN HULEVESIEN LAADULLISTA KÄSITTELYÄ VARTEN. UUDISRAKENNUSTEN RAKENNUSLUPAAN TULE SISÄLTÄÄ HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIAINTI SELVITETTÄVÄ.

## ASEMAKAAVAN MUUTOS



OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVAKARTASTA  
Otteen oikeaksi todistaa  
Rovaniemellä

Pertti Onkalo  
Kaupungeedeetti

## ROVANIEMEN KAUPUNKI



### ASEMAKAAVAN MUUTOS

1.KAUPUNGINOSA

KORTTELI 17 TONTIT 1,7 JA 8

SEKÄ KATUALUE

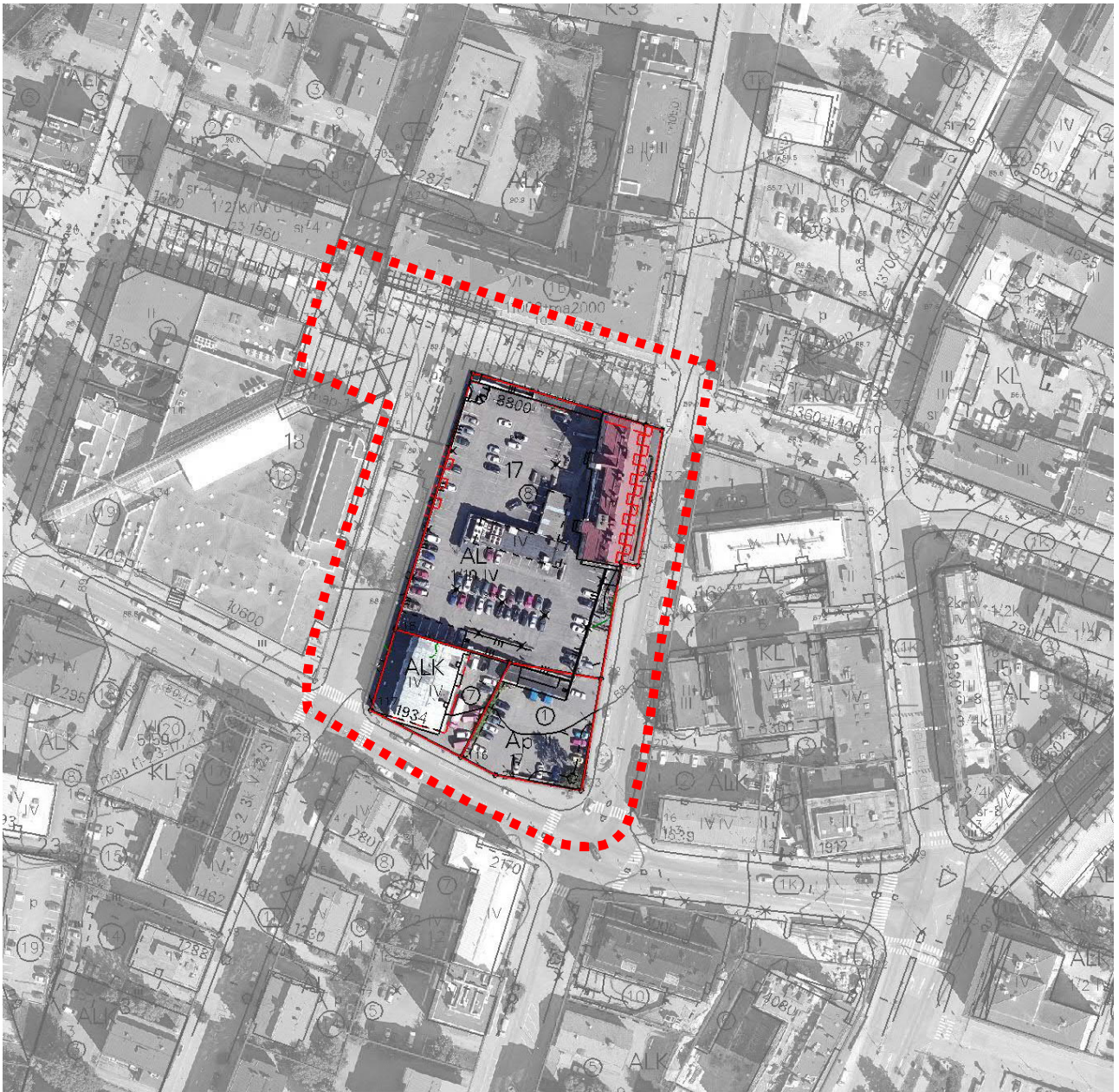
KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT ASEMAKAAVAN / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN  
20

MARKKU PYHÄJÄRVI  
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ

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

# KAAVASELOSTUS

## kortteli 17 ja katualuetta



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



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

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

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus

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

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

## **1.4 Selostuksen sisällysluettelo**

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

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

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

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 14.8.2023, 243.

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

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



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

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

## **2.2 Asemakaava**

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

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

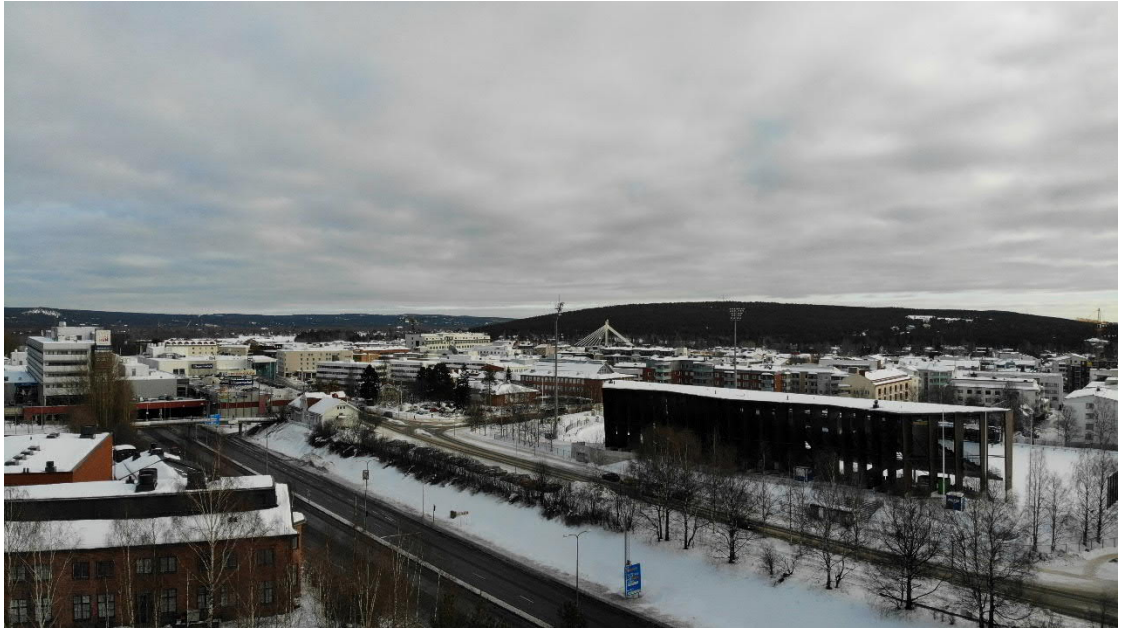
### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

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

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

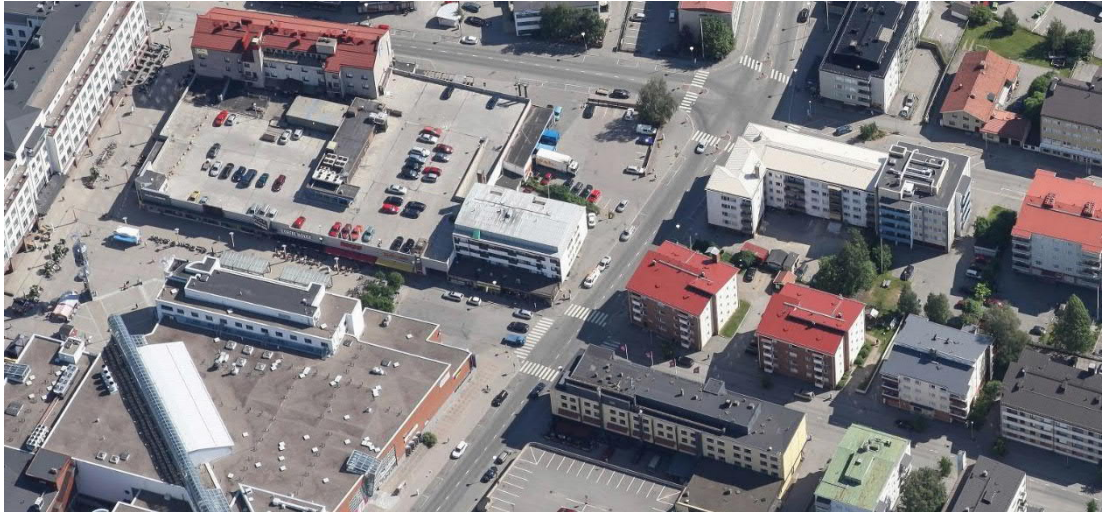
Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Katualueet ovat kävelykadun puolella kivettyjä kun taas ajoväylät ovat asfalttipintaisia. Alueen korkeusero Koralonkatu-Pekankadun risteysalueen ja Lordiaukion välillä on kaksi metriä.



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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

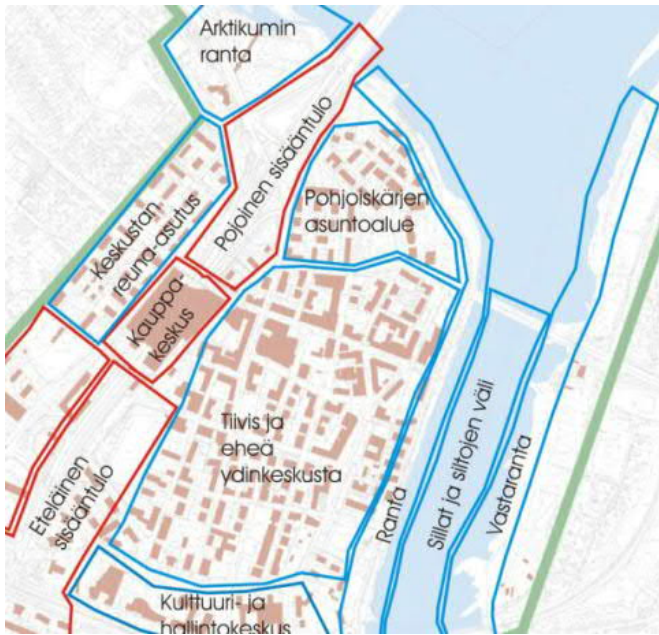
#### Kaupunkikuva



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

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

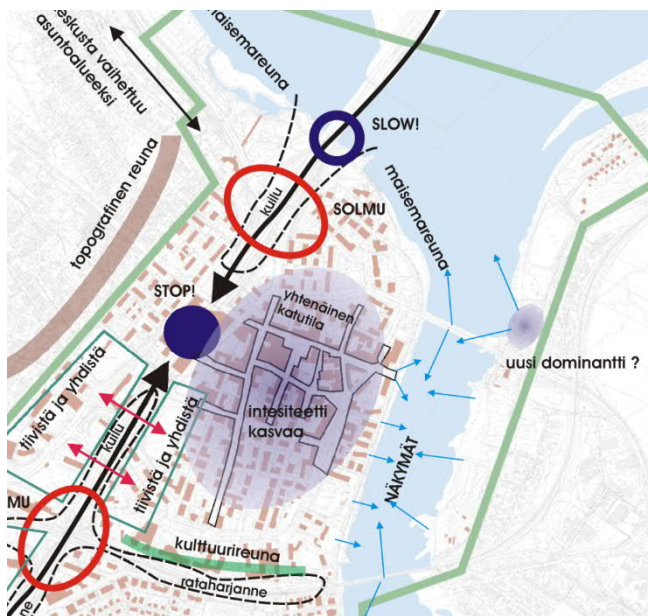
Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita/punaisia ja materiaaleiltaan rapattuja, kaakelipintaisia tai punatiilisiä. Kerrosluvultaan ne ovat neljästä ja kuuteen kerroksisia. Vastapuolelle Korkalonkatua on käynnistymässä asemakaavamuutos kahdeksan tai jopa kymmenkerroksista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



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

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

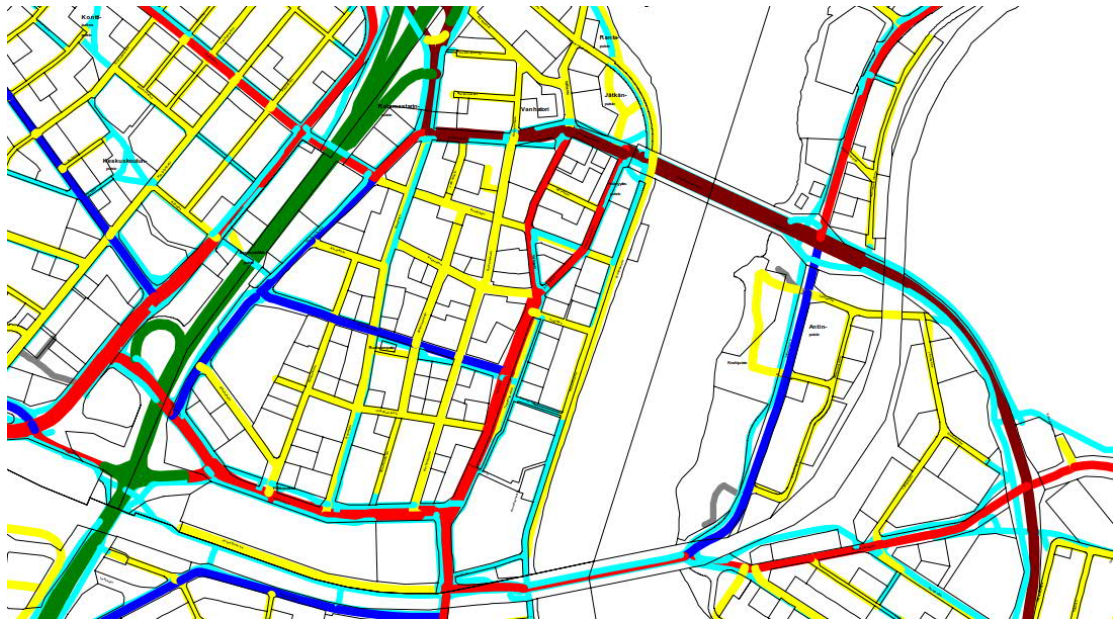
*"Sininen rajausta osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin."*



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

## Liikenne

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



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

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

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

### **Virkistys**

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

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

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

osoite  
**Koskikatu 11 Korkalonkatu 27**

rakennustyyppi  
 asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi  
 1948, muutos 1970

suunnittelijatiedot  
 arkkitehti Niilo Pulkka

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

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

suojeluperusteet  
 kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen arvo

lähteet  
 (14, 1)

kortteli  
**17**

tontti nro  
**8**

kohde nro  
**150**



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

RKY listauksessa kohteita kuvataan seuraavasti:

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

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

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

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

### *Historia*

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

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

## Tekninen huolto

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

## Suunnittelualan lähiympäristö

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

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

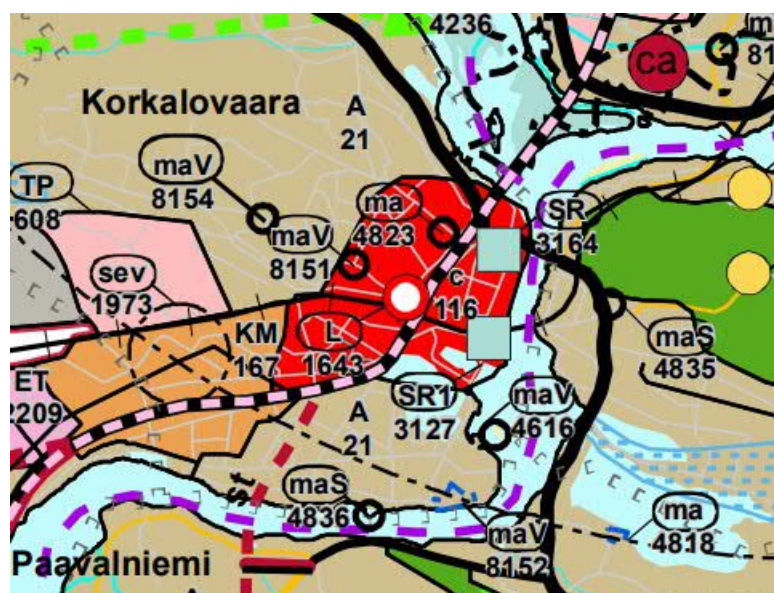
### 3.1.4 Maanomistus

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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava



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

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

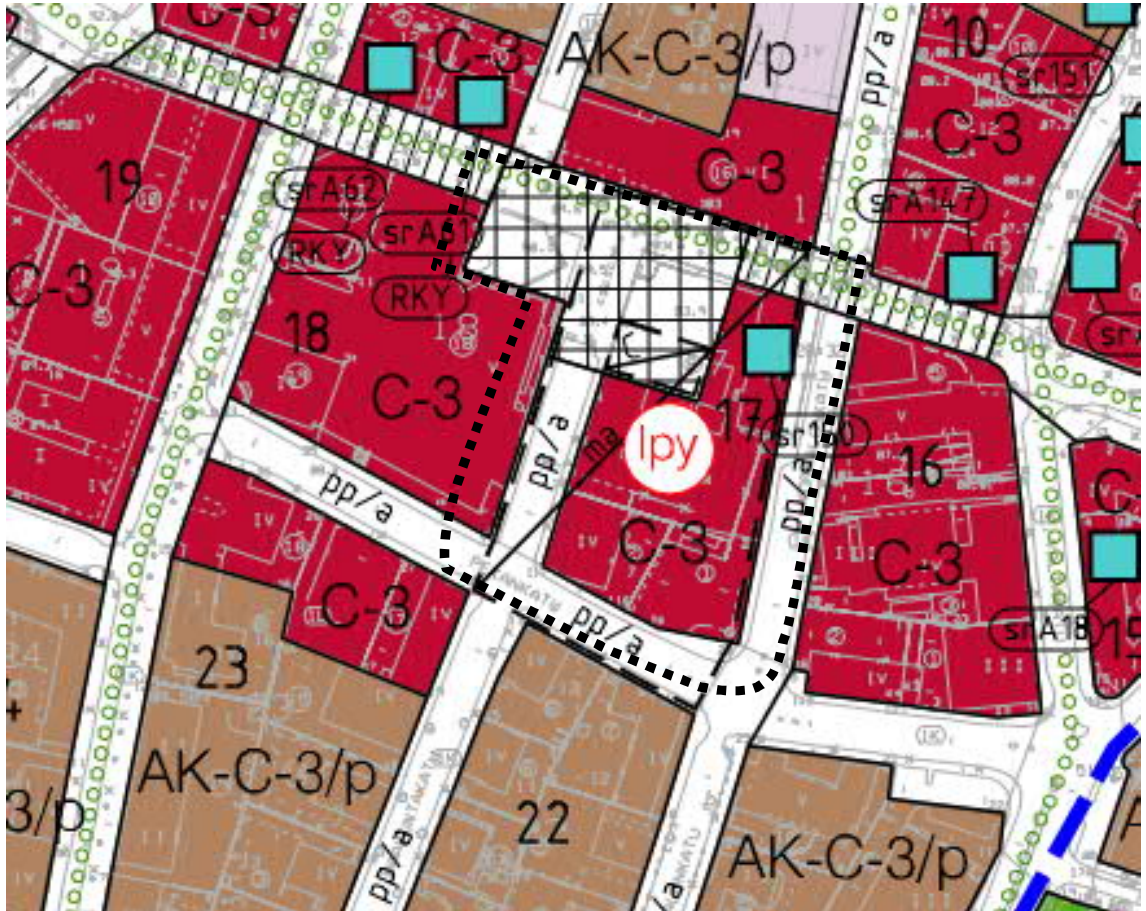
*Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.*



### 3.2.2

## Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

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



Karttaote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

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

Osayleiskaavan määräys 1.



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

## Osayleiskaavan määräys 2.



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

## Osayleiskaavan määräys 3.



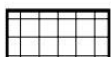
Keskustatoimintojen alue.  
Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

## Osayleiskaavan määräys 4.



Yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos.

## Osayleiskaavan määräys 5.



Tori.

## Osayleiskaavan määräys 6.



Jalankululle ja pyöräilylle varattava katualue.

## Osayleiskaavan määräys 7.



Kevytliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue.

## Osayleiskaavan määräys 8.



Maanalainen tila.

## Osayleiskaavan määräys 9.



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

## Osayleiskaavan määräys 10.



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

## Osayleiskaavan määräys 11.



Viherverkoston osana toimiva katualue.

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

e=1.2

Likimääräinen aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan.

Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennusosalakohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitettyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.

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

19-21 m

Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta.

Ohje: Määräys koskee myös rakenteita ja laitteita.

## Osayleiskaavan määräys 14.

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

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

## Osayleiskaavan määräys 15.

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

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

Kaavakarttaan liittyy selostus.

## **Otteita kaavaselostuksen osasta 1/2**

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

*sivu 10*

*Tiivistämis- ja rakentamisperiaatteita linjataan*

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

tilaa yleiskaavan tavoitevuoden 2030 väestönkehityksestä sekä asuntokuntakoon muutoksesta aiheutuvalle rakentamistarpeelle.

[...]

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

sivu 11

Rakentamistapaohjeet mukana

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

sivu 43

#### 4.3.7 Viheralueverkosto ja luonto

SWOT-analyysi maisemarakenteesta ja -kuvasta

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



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

sivu 62

## 5 TAVOITTEET

### 5.1 Yleistavoitteet

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

Osayleiskaavalla määritellään puitteet myöhemmin laadittaville yksityiskohtaisille asemakaavoille.

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

sivu 63

Rakennetun ympäristön laatu (tasapainoinen kaupunkikuva)

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

sivu 83

## 7.8 Tavoitteiden toteutuminen

### 7.8.1 Keskustan osayleiskaavan tavoitteet

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

sivu 86

## 7.10.1 Toiminnalliset vyöhykkeet

### 1 Keskusta

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

sivu 87

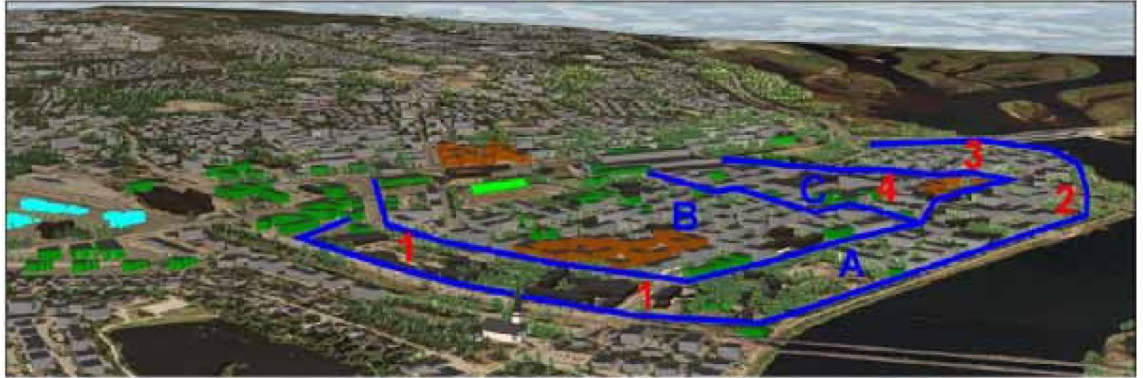
## 7.10.4 Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)

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

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

sivu 88

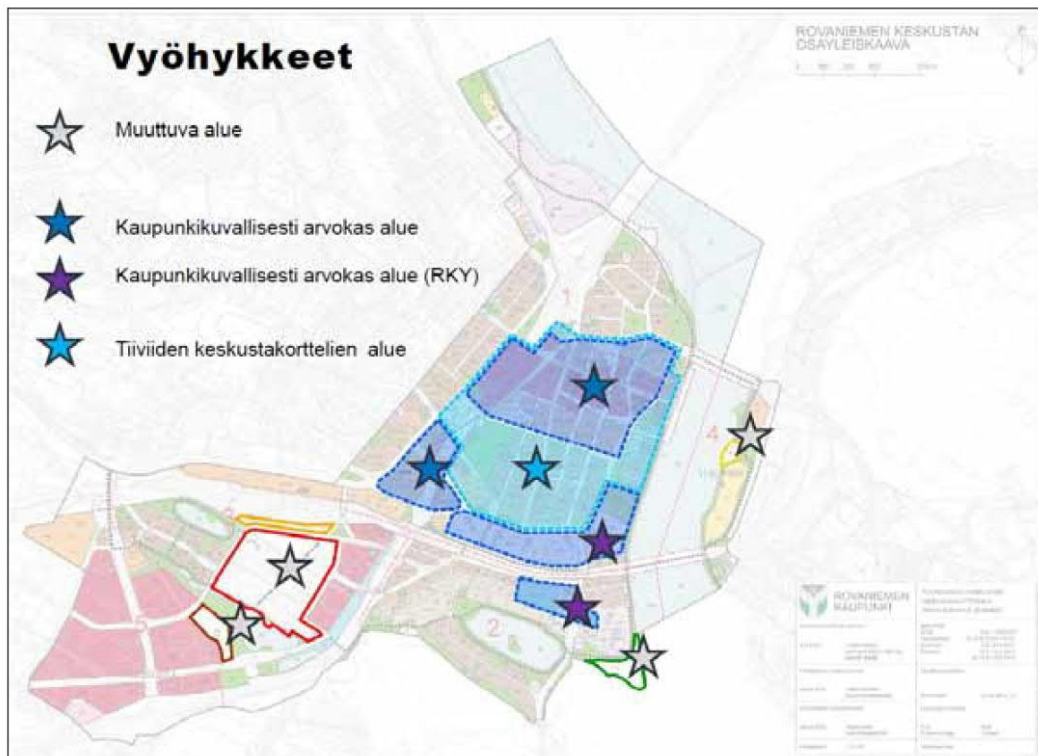
Tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä (C) voidaan asemakaavassa tutkia myös  
kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista.



Kuva 7.3. Keskustan rakennusten korkeusvyöhykkeet.

sivu 88

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



Kuva 7.4. Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet.

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

### 7.10.5 Rakennusten korkeudet ja aluetehokkuudet

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



Mahdollisia korkeita rakennuksia kaupunkirakenteellisella akselilla.

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

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

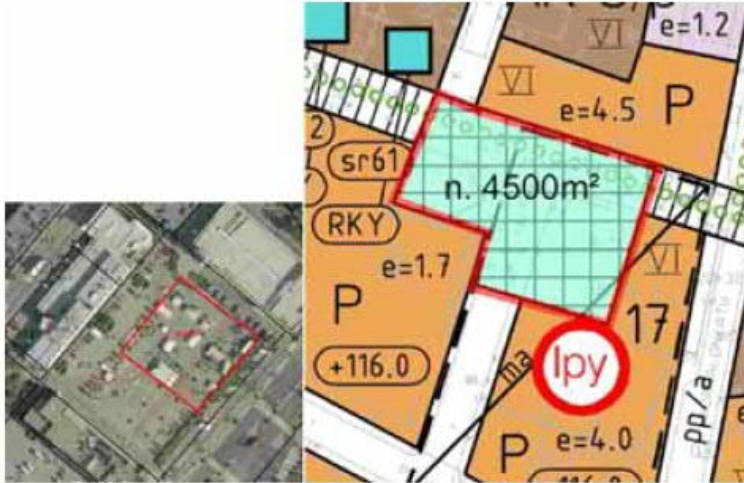
Osayleiskaavaehdotukseen merkityt rakennusten korkeudet vastaavat asuinrakennusten kerroslukuja ja aluetehokkuuksia seuraavan taulukon mukaan.

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

## 7.11 Osayleiskaavaehdotus

### 7.11.1 Keskusta (sivu 93)

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



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



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





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

### 3.2.3

## Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet

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

### *Johdanto*

*Kaupunkitilan tärkeitä kehittämiskohteita ovat:*

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

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

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

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

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

#### *Nykytila*

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

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

*[...]*

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

[...]

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

## 2 KATUTILA JA LIIKENNE

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

## 3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

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

sivu 11

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

## 4 VIHERALUEET

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

Tavoitteet

### 1 KAUPUNKIRAKENNE JA KORTTELIALUEET

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

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

## 2 KATUTILA JA LIIKENNE

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

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

## 3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

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

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

### KORKEAT RAKENNUKSET

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



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

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



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

### 3.2.4

## Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys

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

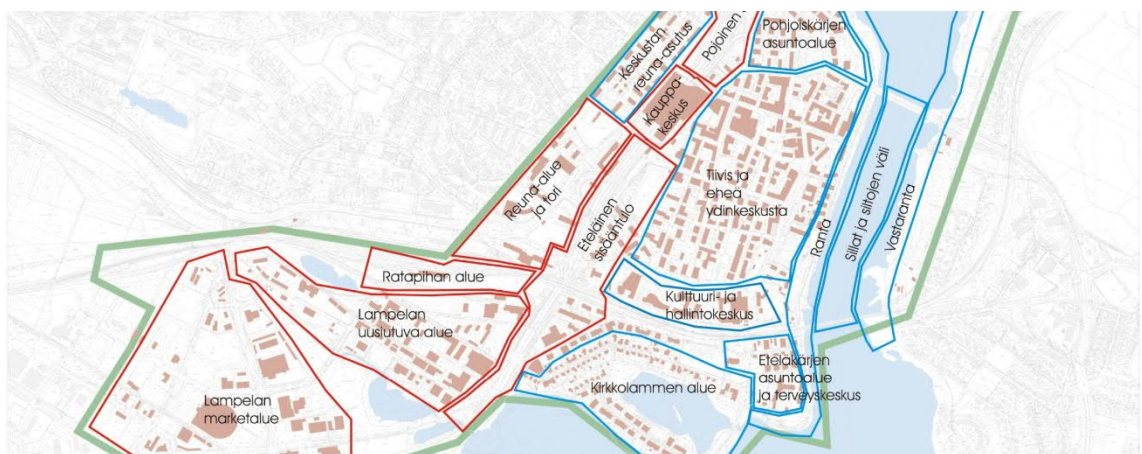
*Kaupunkikuvan analysointi ei ole eksaktia tiedettä, eikä sen laatua voida objektiivisesti selvittää. Kaupunkikuva on kunkin yksilön oma visuaalinen havainto tai kokemus kaupunkiympäristöstä. Koska se on yksilön havainto, se on jokaisella erilainen ja vaihtelee myös havaintokerroittain. Se on riippuvainen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

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

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

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

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



Rovaniemen keskustan kaupunkikuvavyöhykkeet, kuvaote sivulta 2

### **Siniset alueet**

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

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

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

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

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

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



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

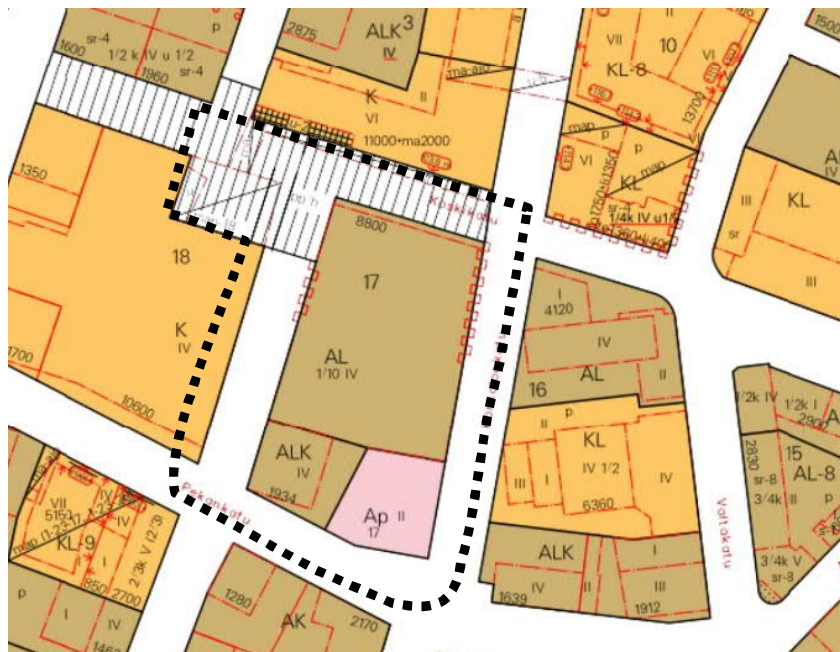


*”Intensiivistä ja kaupallisesti vilkasta kaupunkikuvaa”  
kuvaote osayleiskaavan selvityksen ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, liitteen sivulta 2*



## Asemakaava

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



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

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

## Rakennuskiellot

Ei ole.

### **3.2.5 Kaava-alueita koskevat selvitykset**

#### **Tekniset linjat**

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

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

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

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

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

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.4 Osalliset**

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

#### **4.5 Tunnistetut osalliset**

##### Viranomaiset

Lapin Pelastuslaitos

Lautakunnat (elinvoima-, ympäristö- ja tekninen lautakunta)

##### Kaava-alue ja sen ympäristö

Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Kaupunginosayhdistys

Rovaniemen elävä Kaupunkikeskusta ry

##### Muut

Napapiirin Energia ja Vesi Oy

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Visit Rovaniemi

Alueen teleoperaattorit

muut asukkaat ja kaupunkilaiset

## 4.6 Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen

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

## 4.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

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

### Vireilletulon kuulemismenettely

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

### Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

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

### Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

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

### Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### Muutoksenhaku aika

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

## 5 Asemakaavan tavoitteet

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

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

## 5.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

## 5.2 Korttelin ratkaisuvaihtoehdot

Kaavamuutoksella ratkaistavat oleelliset asiat ovat:

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

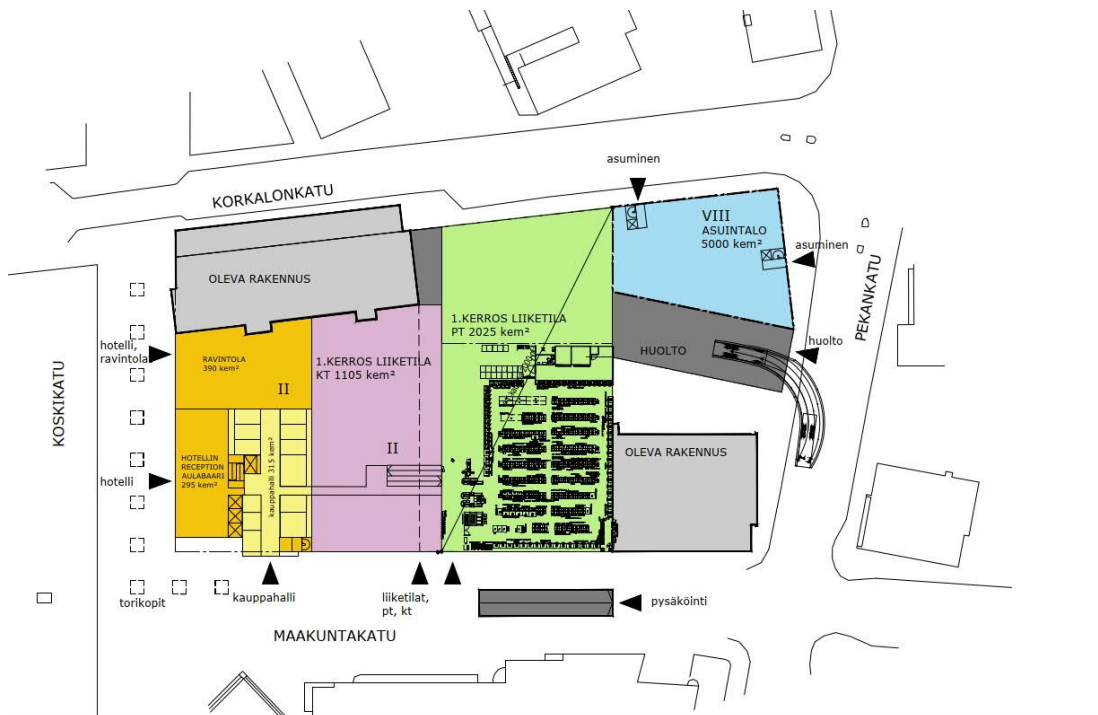
Lapinmaan tilaohjelma on kaavan valmistelutyön edetessä muuttunut ja on kaavan ehdotusvaiheessa löytänyt yhdistelmän vähittäiskaupan ja hotellipuolen toimintoja. Pysäköintiratkaisu on kehittynyt resurssitehokkaampaan suuntaan. Asunto Oy Rova-Pekan kaavamuutoshakemuksessa (2015) tavoitteena oli mahdollistaa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

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

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

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

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

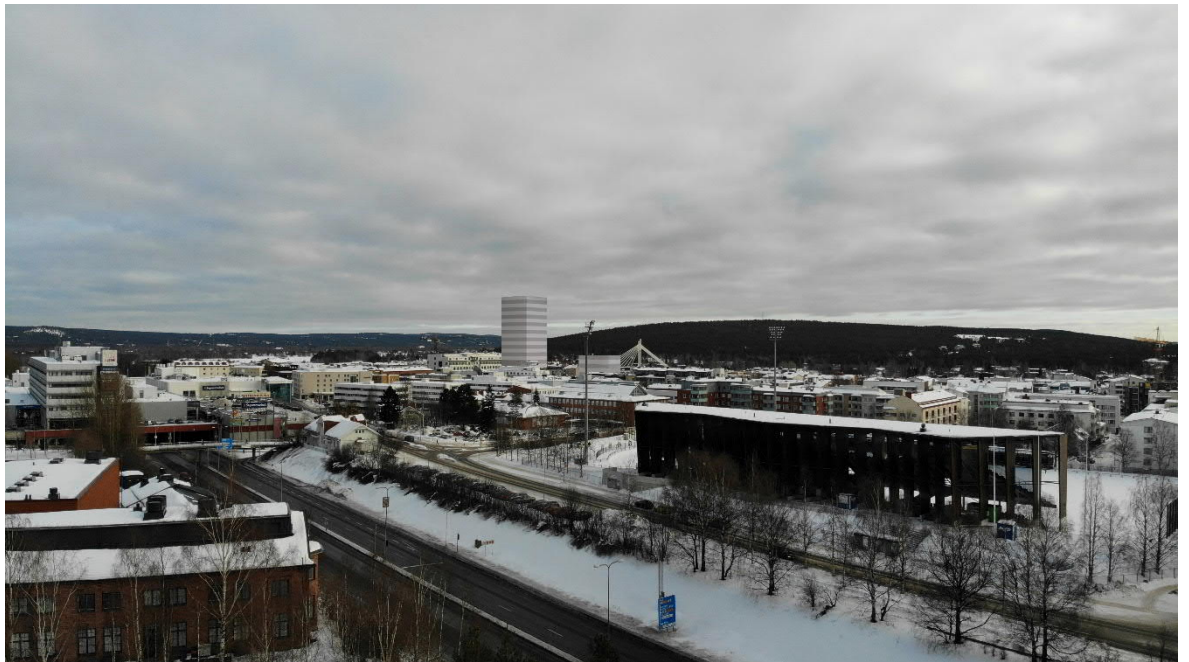


Lapinmaa  
 pohjakaavio maantasokerros | 1:500 A3 | 21 - 1 - 2019 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajjus Oy | p +358-(0)207-414450

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



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



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

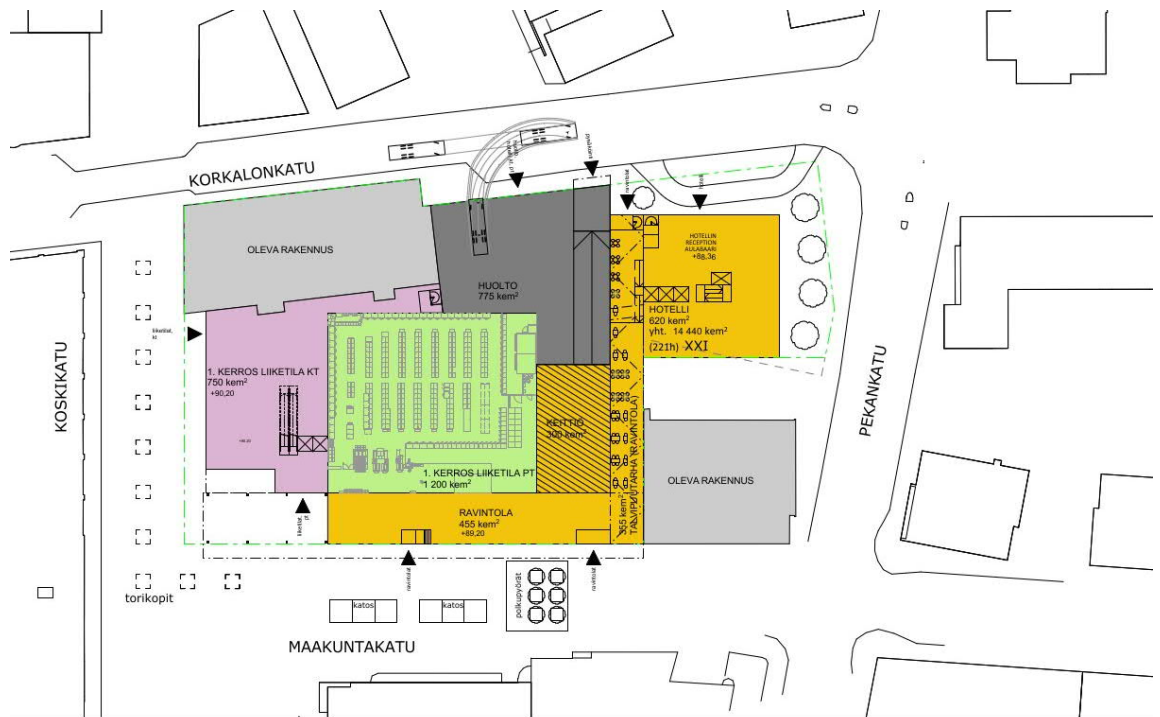


**A, kuva A4.** kaavoituksen laatima silhuettikuva etelästä (Lapinmaa luonnos 21.1.2019, XXI)



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





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

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



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



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

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

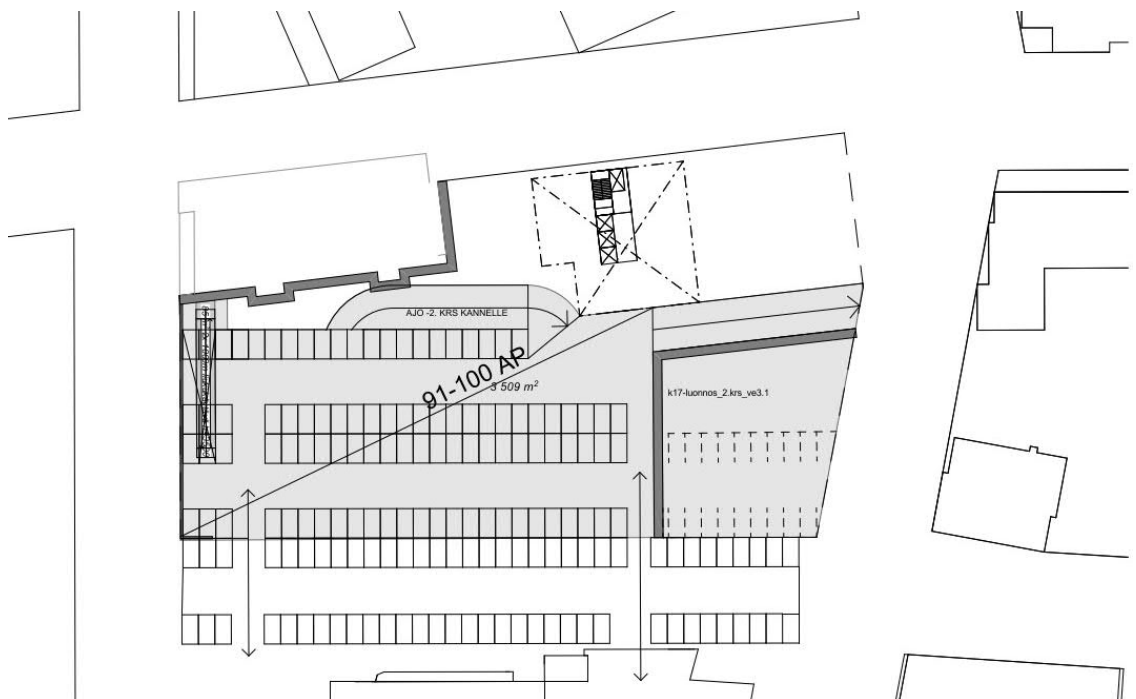


Lapinmaa  
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Beta | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri toimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

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



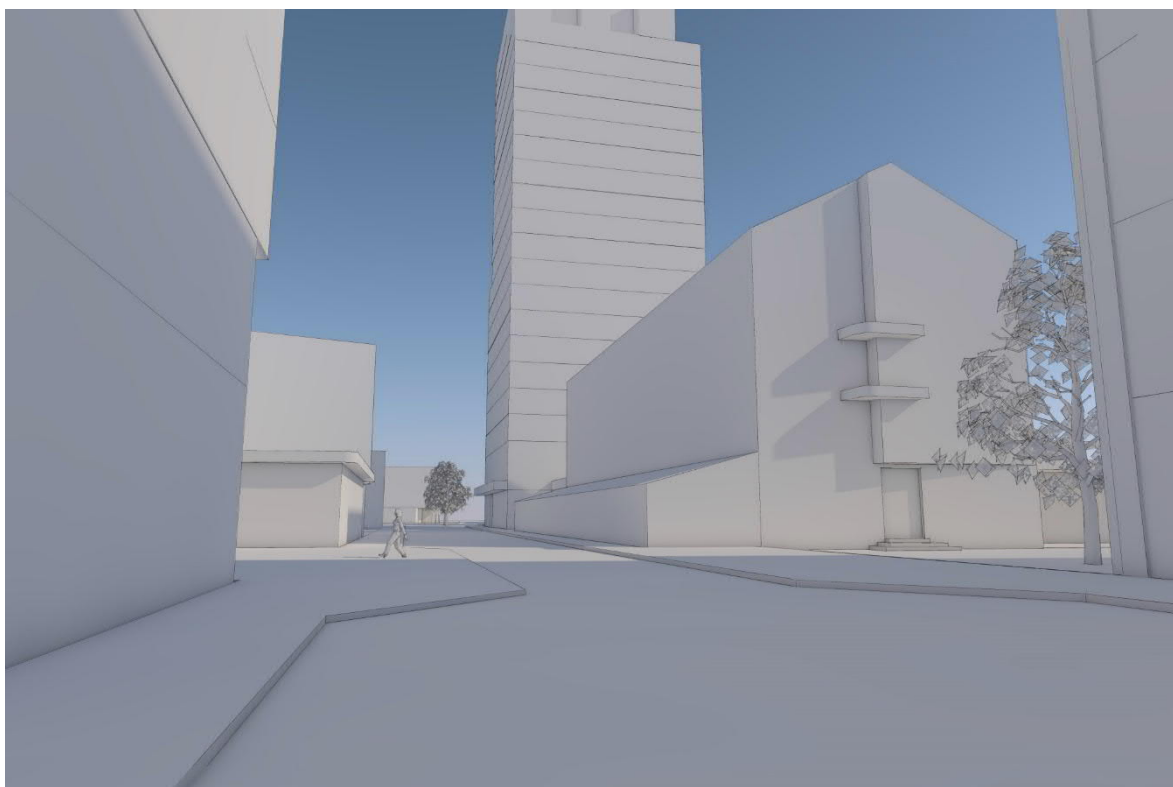
**E, kuva E1.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa hotellin (oranssi väri) torniosa on sijoitettu Korkalonkadun varrelle ja Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (756 m<sup>2</sup>) hotellin patioalueeksi. Päivittäistavarakauppa (pt/vihreä) sijaitsee Lordiaukion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



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



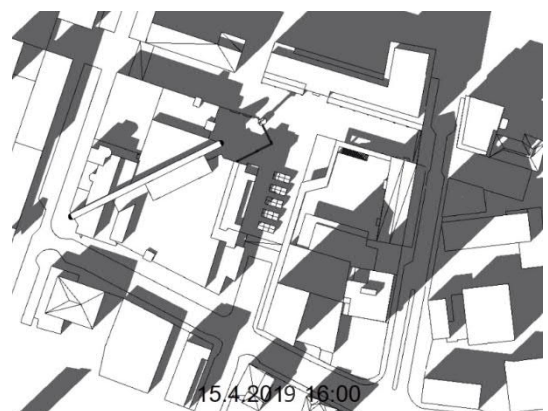
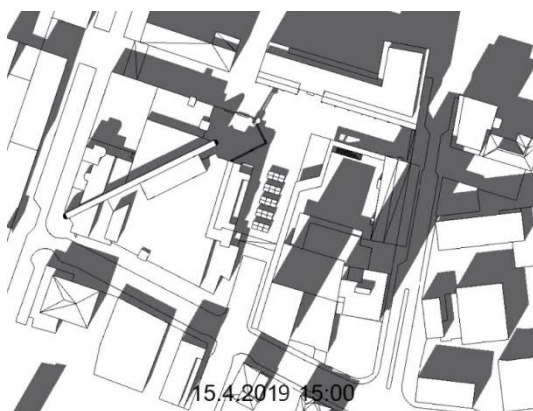
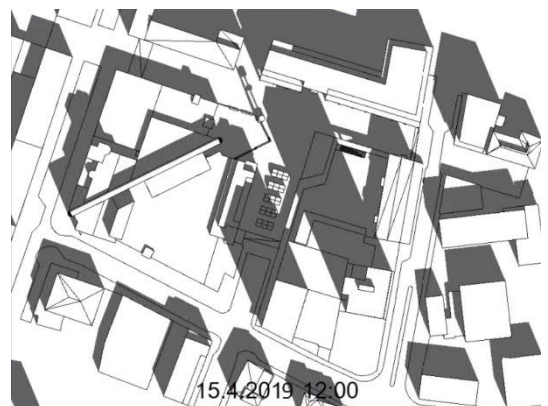
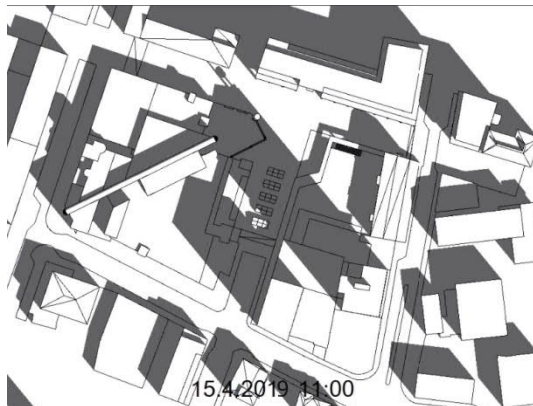
**E, kuva E3.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)  
havainnekuva luoteesta Lordinaukiolle. Maakuntakadulla Sampokeskuksen itäreunalla tori-  
myyntipaikkoja (kuvassa valkeat harjakattoiset kojut)



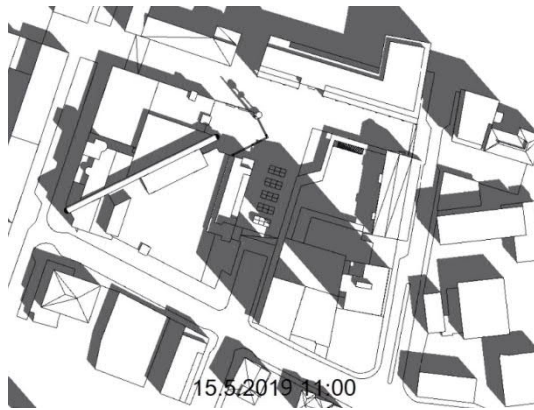
**E, kuva E4.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)  
havainnekuva Korkalonkatua etelään, etualalla KOy Lapinmaa



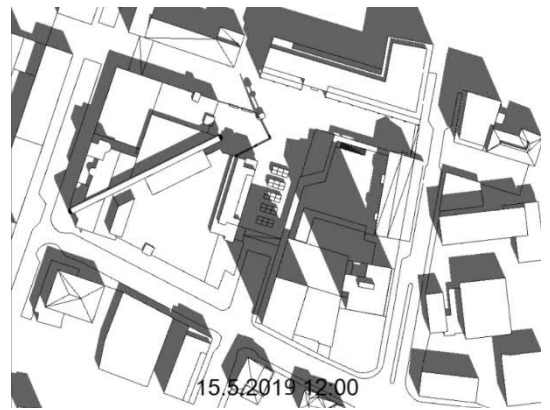
**E, kuva E5.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)  
havainnekuva Lordin aukio kohti itää ja Kemijokea



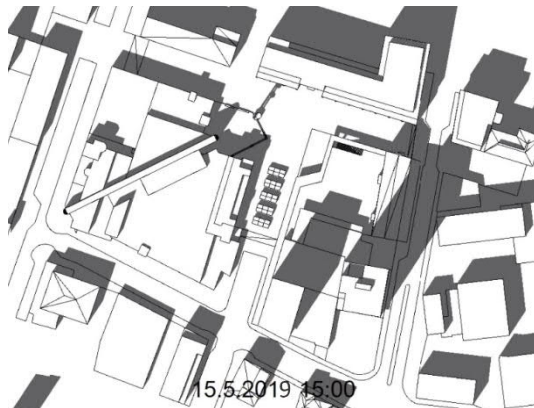
**E, kuvakooste i.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka)  
ote huhtikuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alarivi 15/16 (UTC +2h)



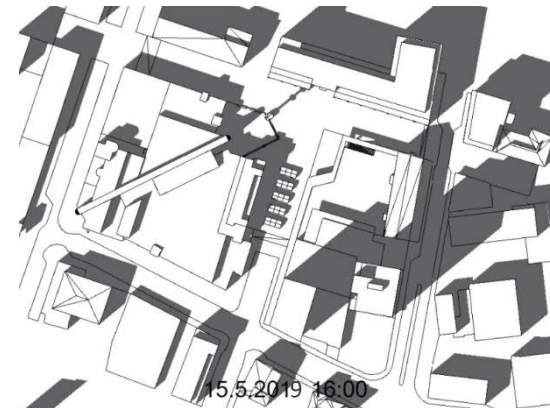
15.5.2019 11:00



15.5.2019 12:00

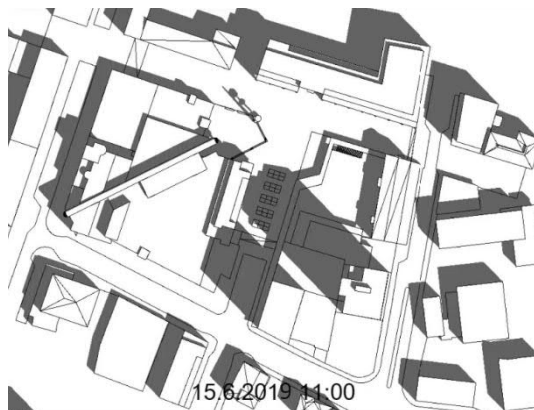


15.5.2019 15:00

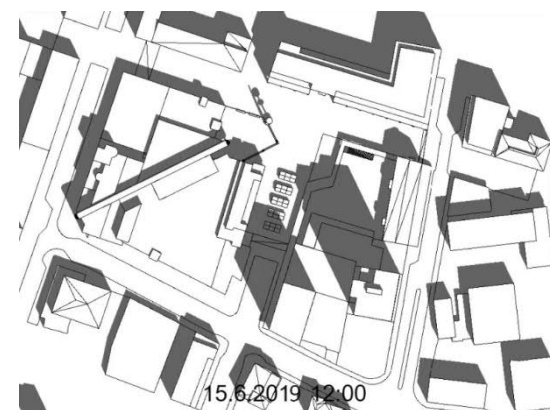


15.5.2019 16:00

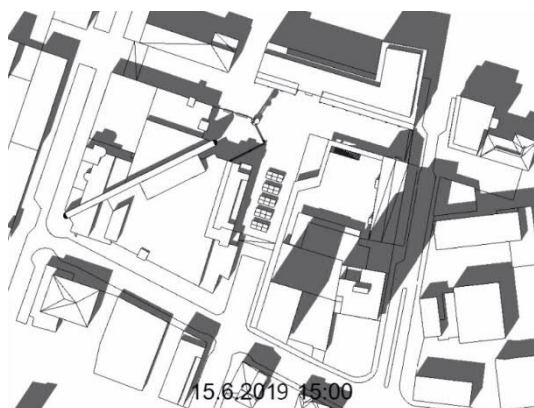
**E, kuvakooste ii.** Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote toukokuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)



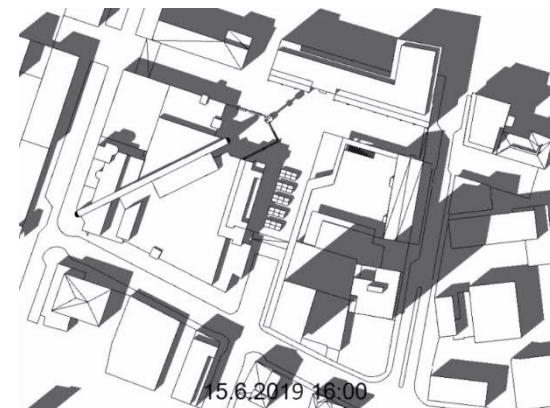
15.6.2019 11:00



15.6.2019 12:00

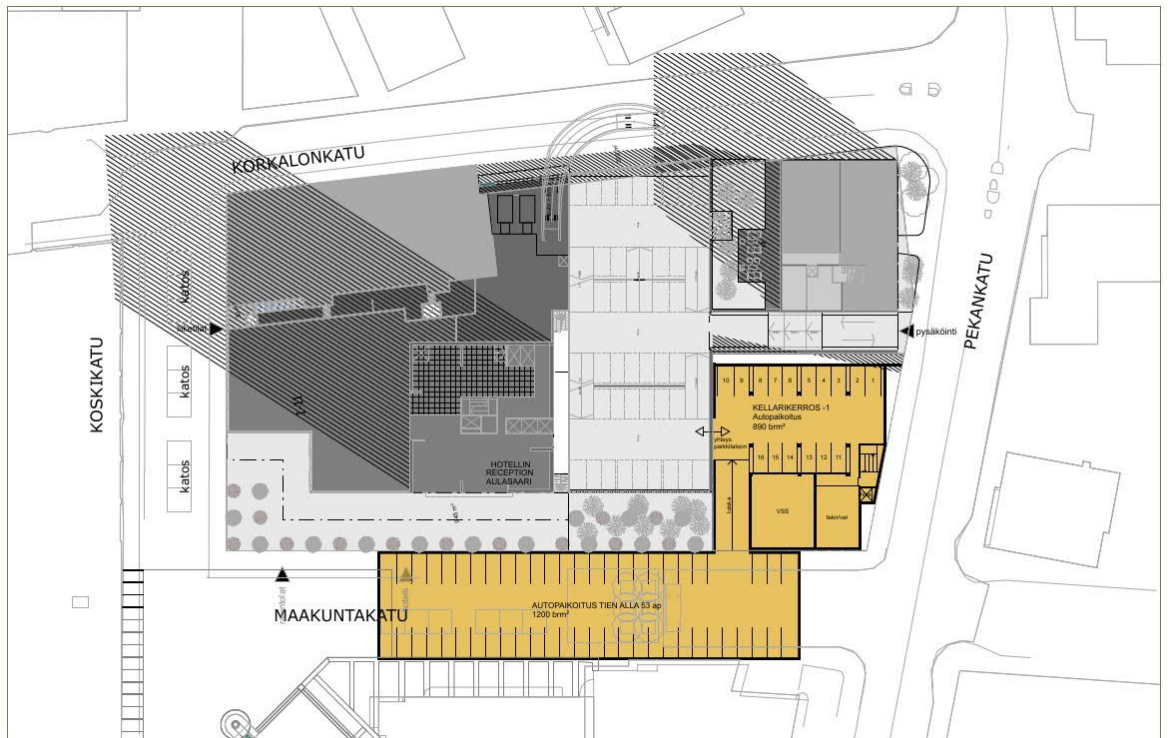


15.6.2019 15:00



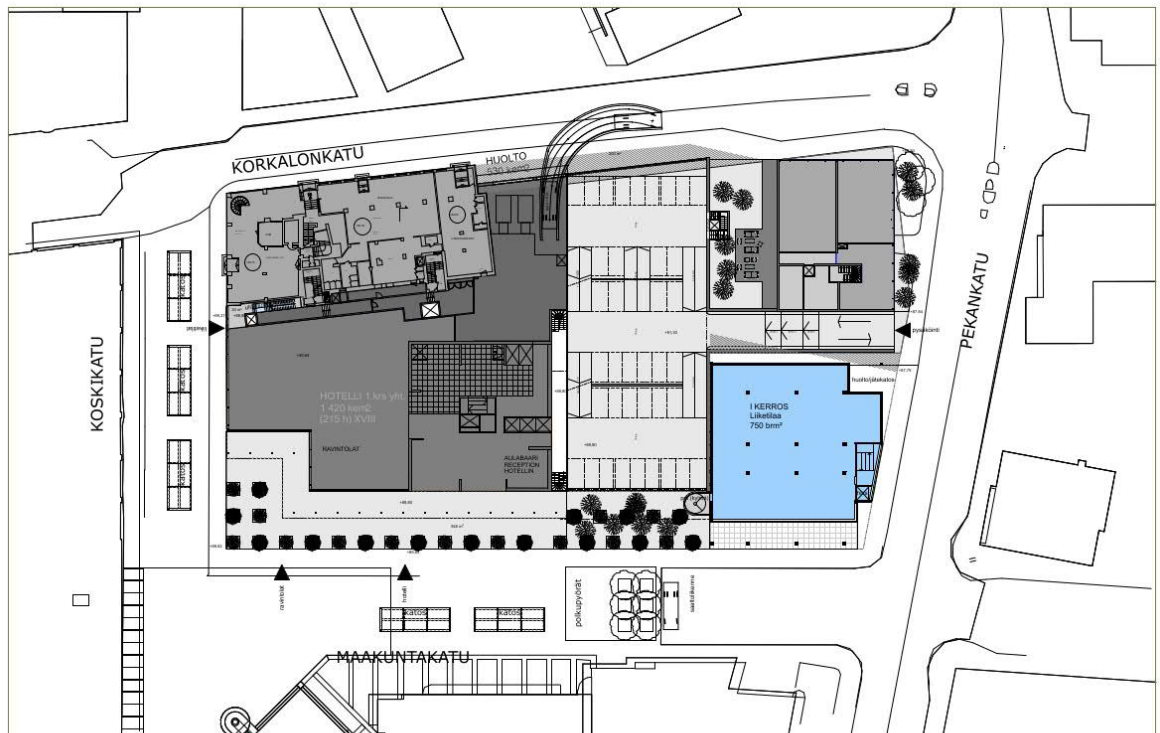
15.6.2019 16:00

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



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

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



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

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

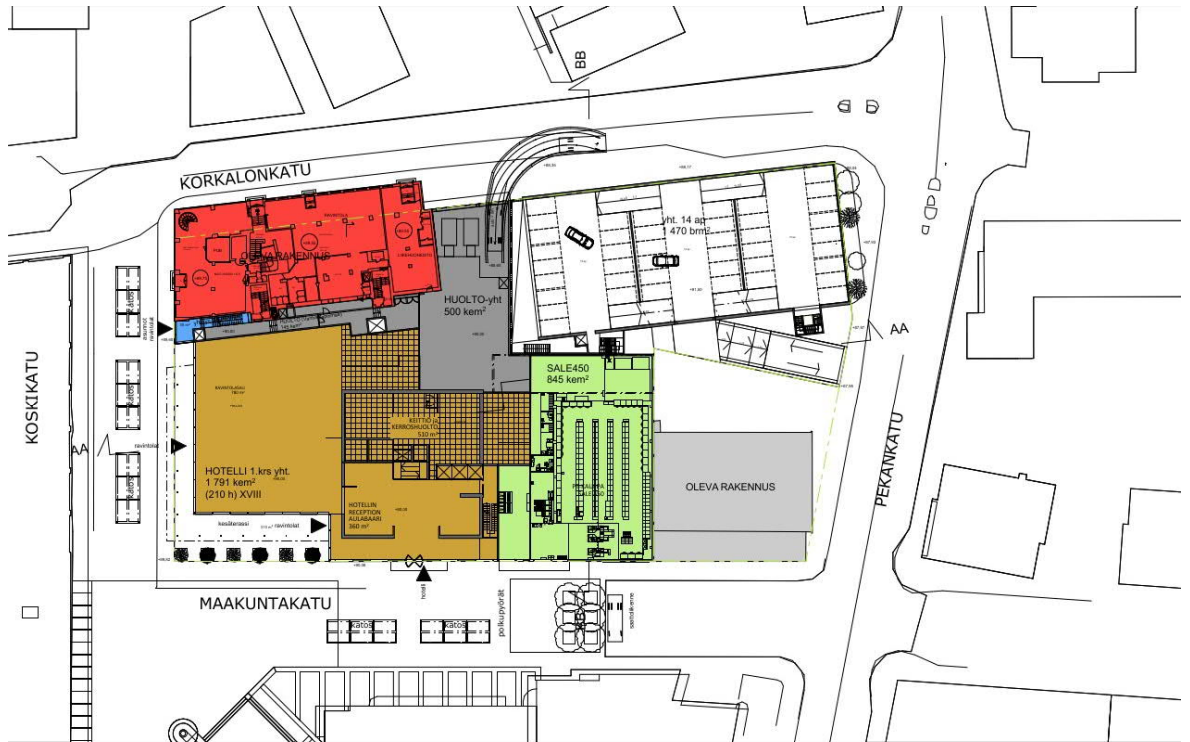


**F, kuva F3.** havainnekuva etelästä, kortteli sovitettuna kaupunkimalliin viitesuunnitelma 31.3.2022 Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus  
 Kuvan kolme kuvahorisonttiin yltävää rakennusta vasemmalta lukien: Asunto Oy Rova-Pekan viitesuunnitelman 31.3.2022 mukainen torni (XIV), keskellä Lapinmaan XVIII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



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



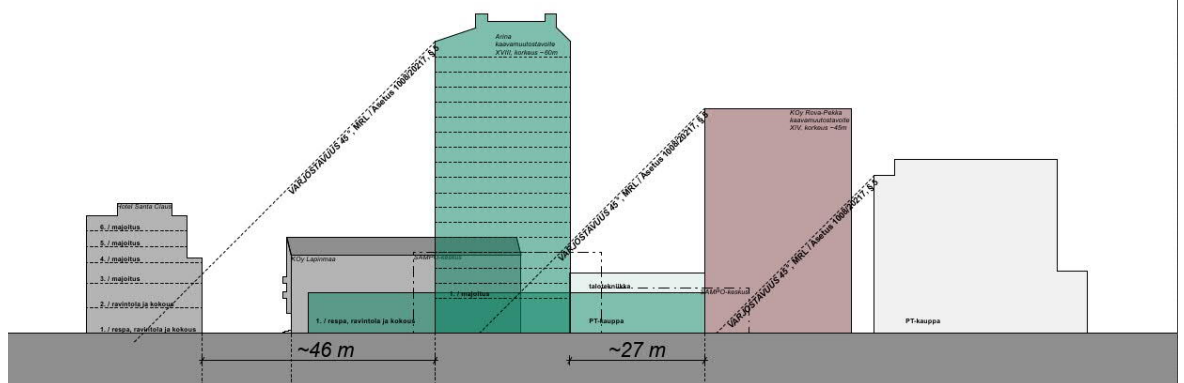


Lapinmaa  
pohjakavaio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | 1:500 A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

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

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

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



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



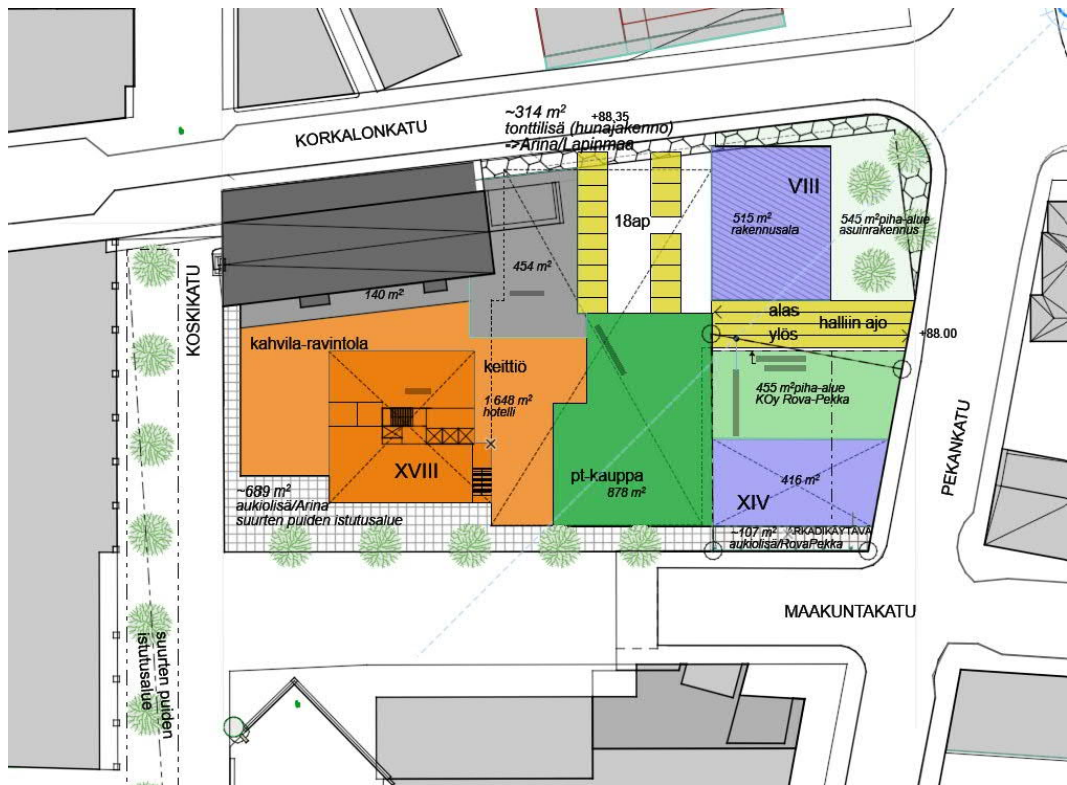
Lapinmaa  
Ilmakuva koillisesta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

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

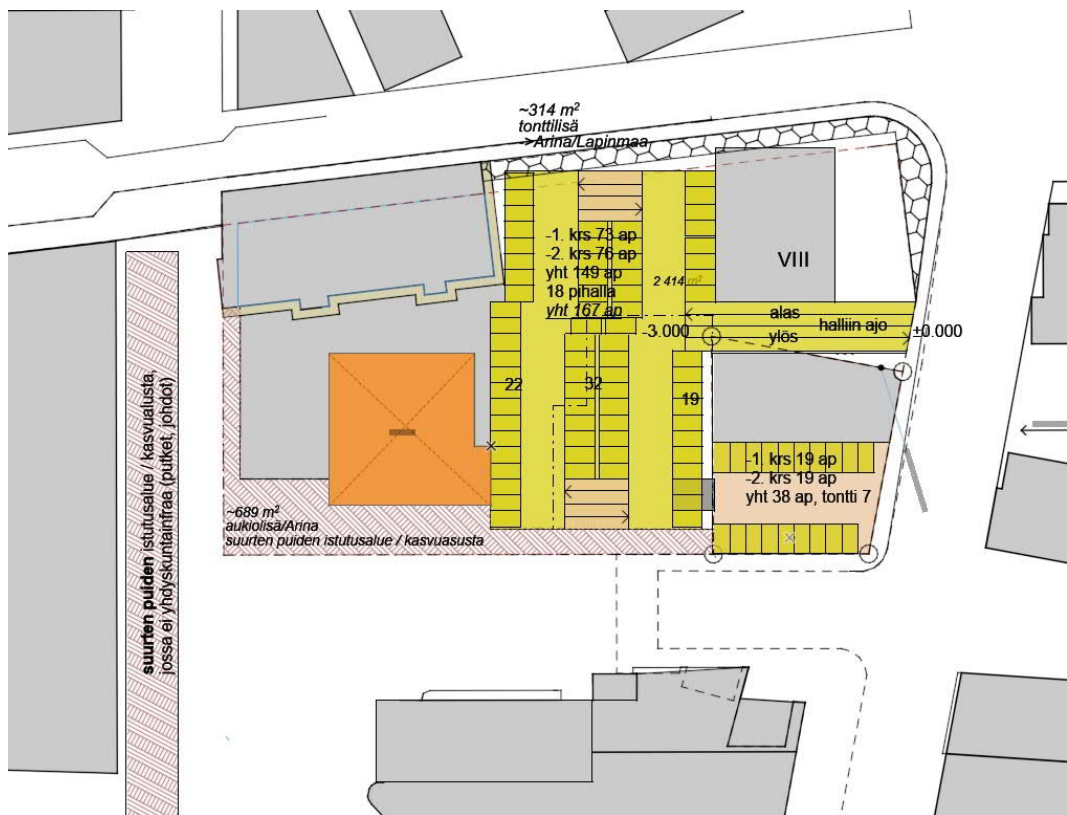


Lapinmaa  
Näkymä kaakosta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

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

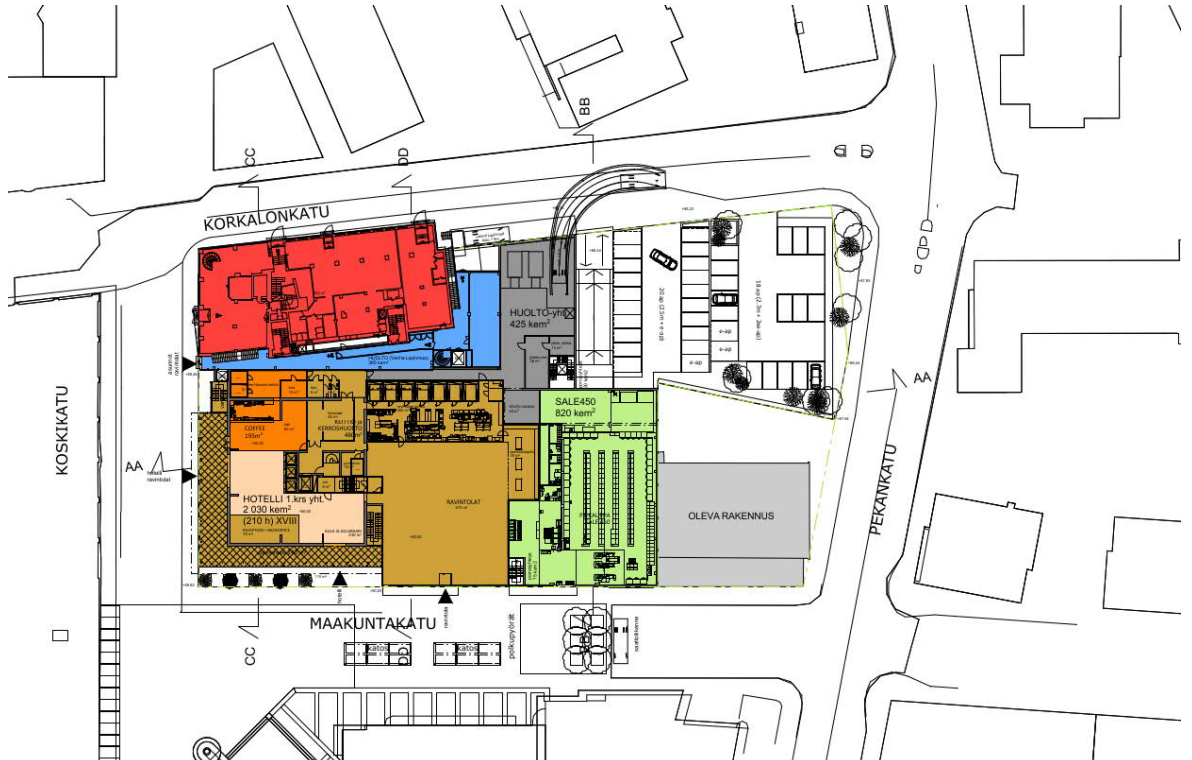


**H, kuva H1.** Maantasokerros Kaavoituksen laatima tutkielma kevät 2023 (XVIII kerrosta). Hotellin (oranssi väri) torniosan etäisyys Hotelli Santa Clausista 35 metriä. Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (~500 m<sup>2</sup>) asuinrakennuksen (VIII) piha-alueeksi. Aukion lisäpinta-ala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



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

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

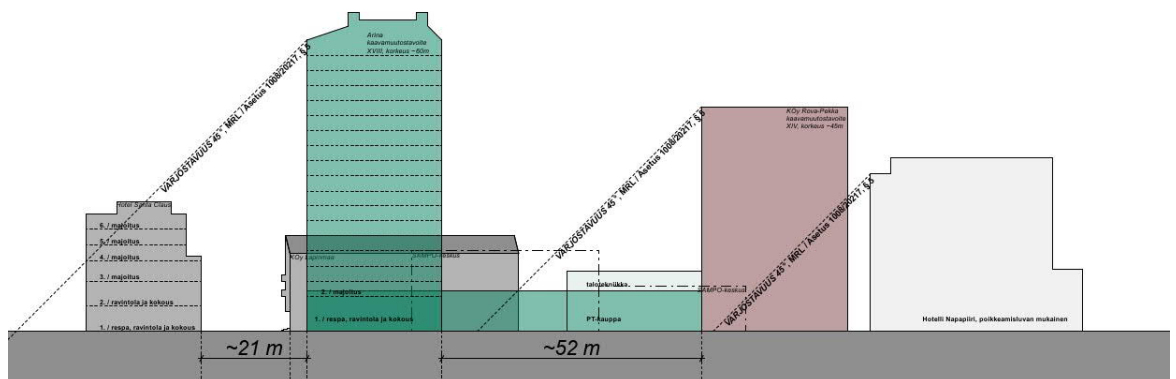


Lapinmaa  
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - lyhyt 2023 | 1:500 A3 | 20.6.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

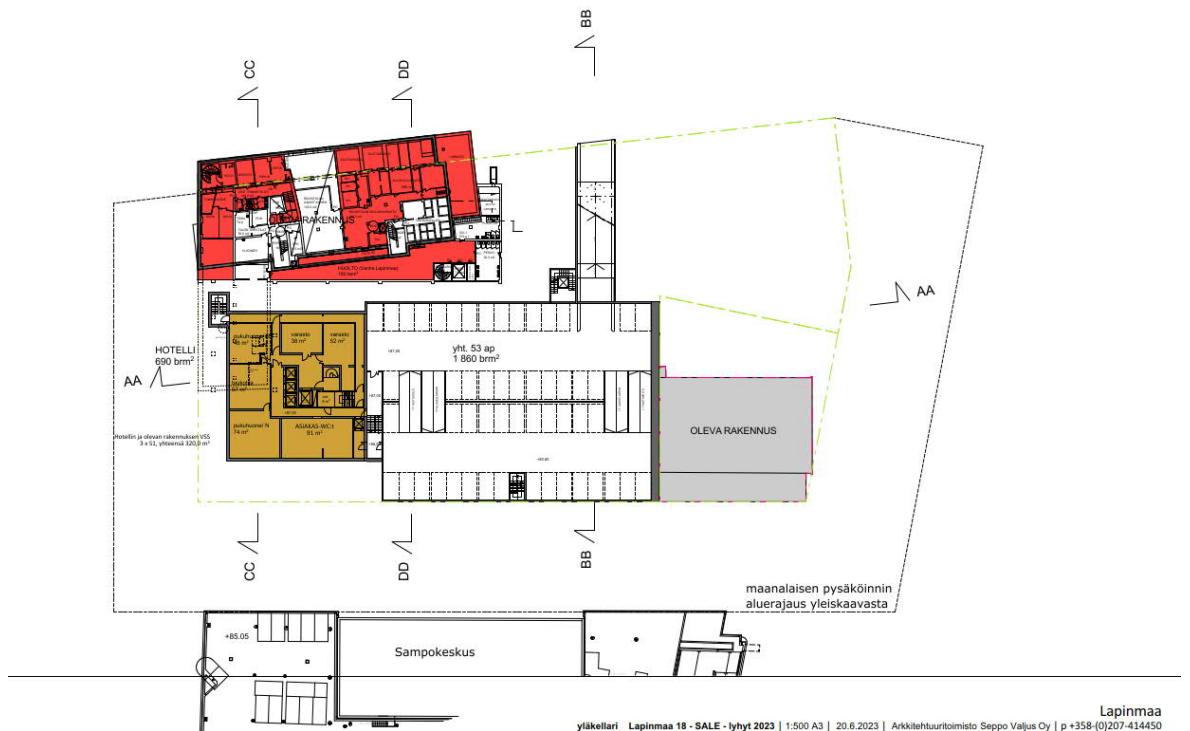
I. kuva I1. Lapinmaa, viitesuunnitelman 20.6.2023 maantasokerros, kaavakartta 5.7.2023

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

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



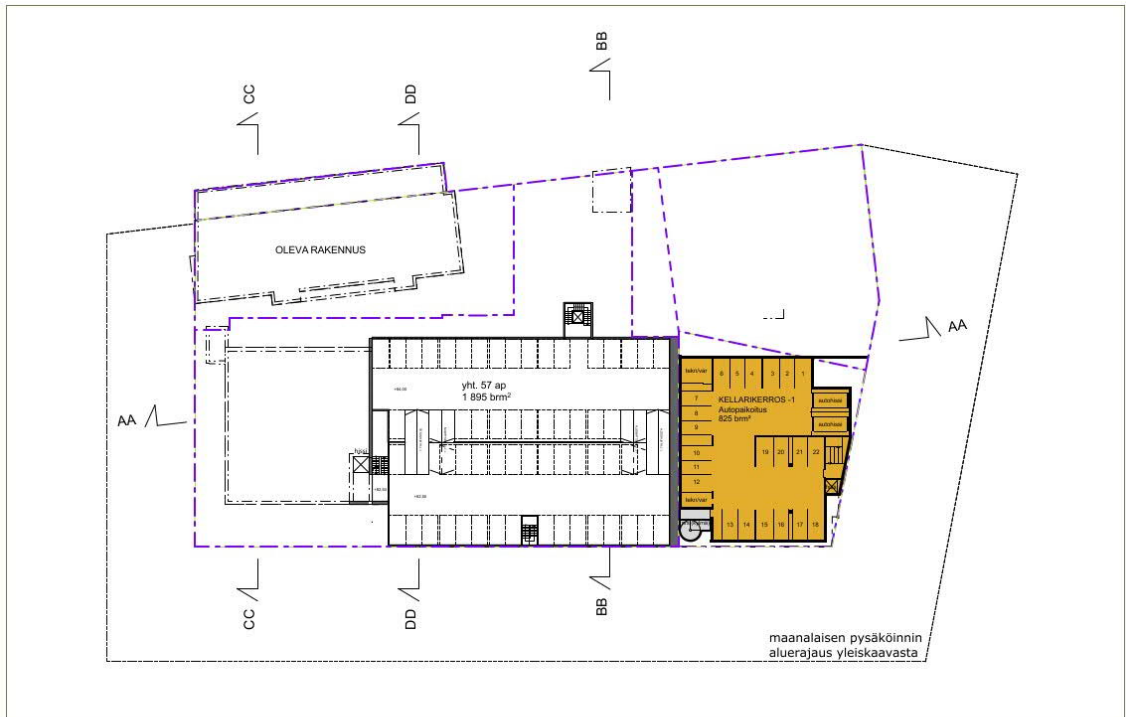
I. kuva I2. Varjostavuus Lapinmaan viitesuunnitelman 20.6.2023 ja kaavaluonnoksen 5.7.2023 mukaisesti. etäisyydet: hotelli Santa Claus-Arinan tornihotelli ~21 m ja Arinan tornihotelli-Rova-Pekka ~52 m



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

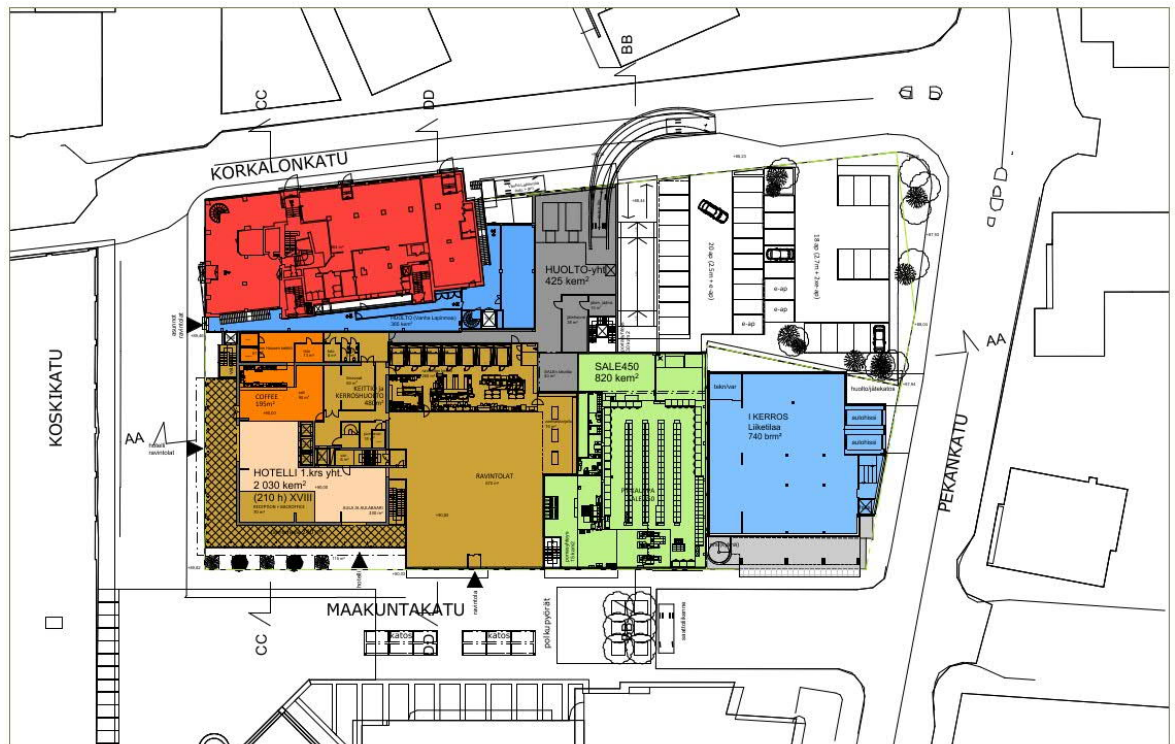


I. kuva I4. Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu-20230717), näkymä Lordin aukiolle kohti Kemijokea. Julkisivujen pinnanjakoa (ikkuna-aukot, umpipinnat), materiaalivalinnat, väritys ja valaistusratkaisut muokkaavat kaupunkikuvaa. Kaupunkitila on rakennusten välistä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



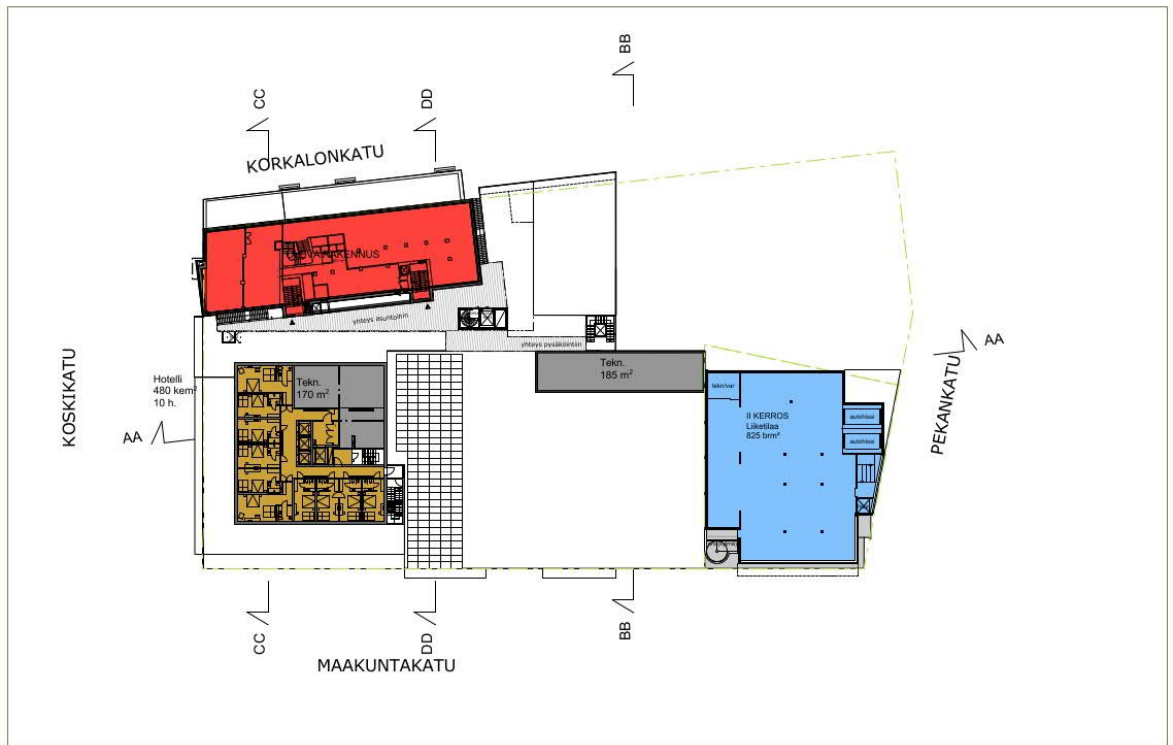
As. Oy Rova-Pekka  
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500  
02.08.2023, Arkkitehtuuri- ja suunnittelu ARKTES Oy

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



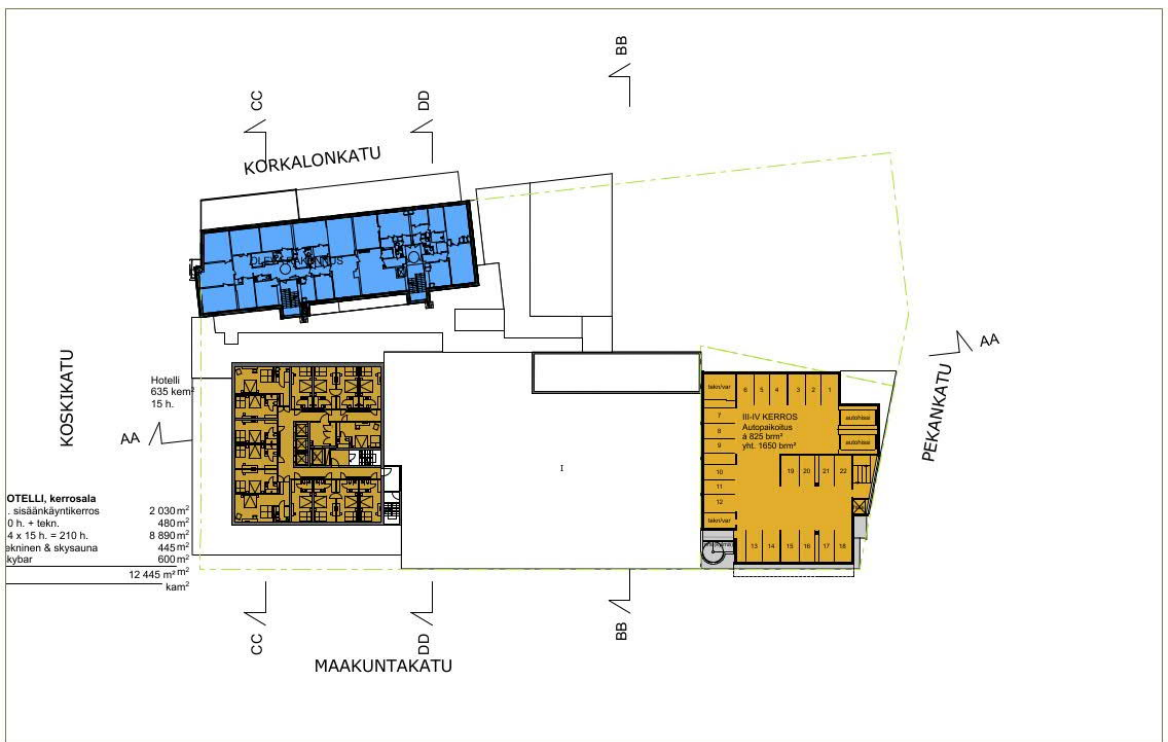
As. Oy Rova-Pekka  
I KERROS LUONNOS, 1:500  
02.08.2023, Arkkitehtuuri- ja suunnittelu ARKTES Oy

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



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

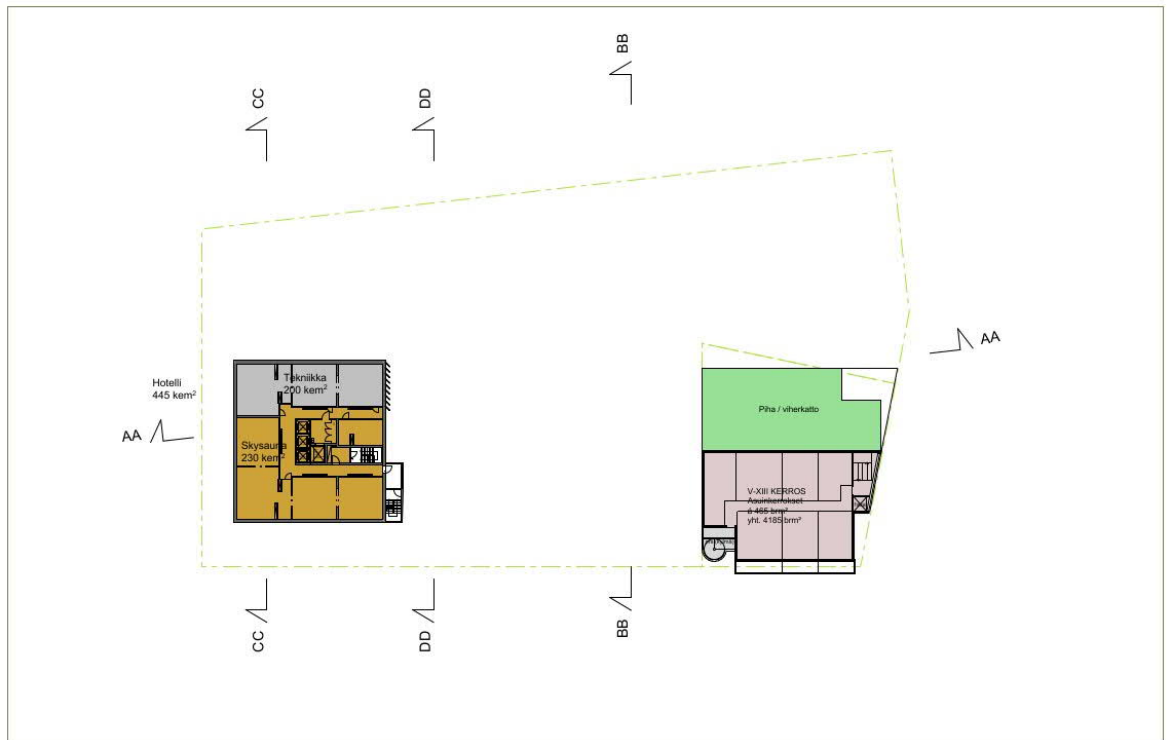
**J. kuva J3.** Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen) Arkkitehtuuri-toimisto Arktes Oy, II-kerros, kaavakartta 5.7.2023.



OTEELLI, kerrosala  
 sisääkäyntikerros 2 030 m<sup>2</sup>  
 0 h. + tekn. 480 m<sup>2</sup>  
 4 x 15 h. = 210 h. 8 890 m<sup>2</sup>  
 sisäinen & skysauna 445 m<sup>2</sup>  
 kybar 600 m<sup>2</sup>  
 12 445 m<sup>2</sup> kam<sup>2</sup>

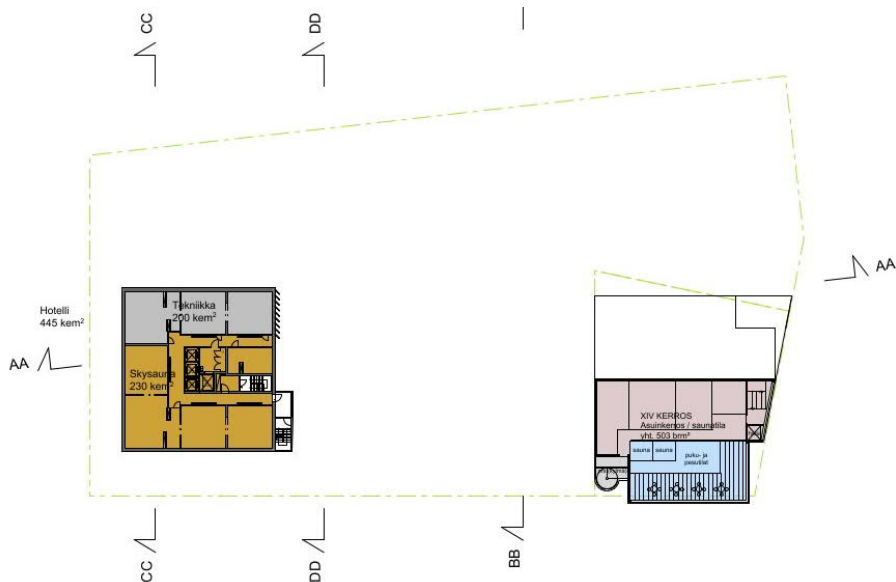
As. Oy Rova-Pekka  
 III-IV KERROS LUONNOS, 1:500  
 02.08.2023, Arkkitehtuuri-toimisto ARKTES Oy

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



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

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



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

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





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



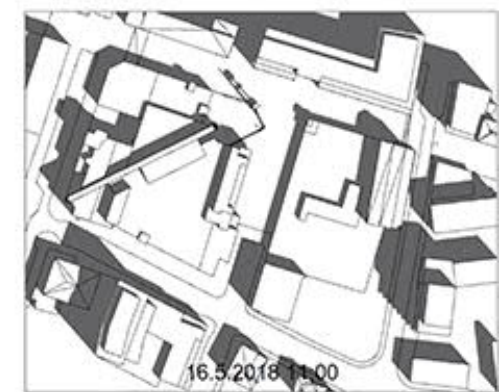
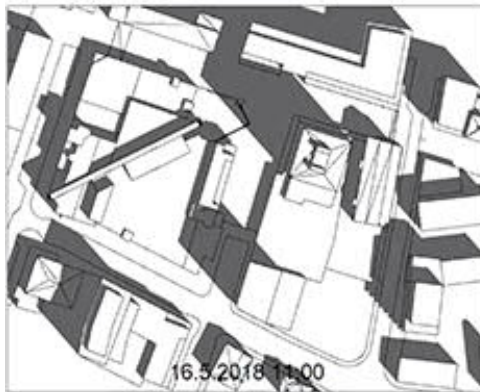
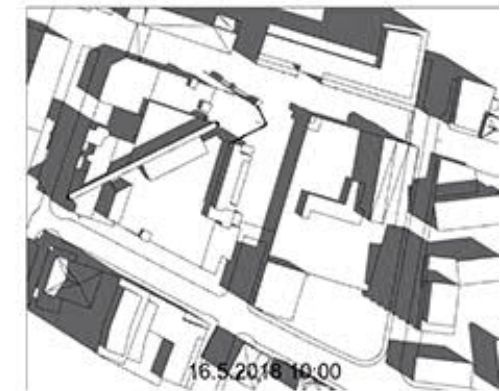
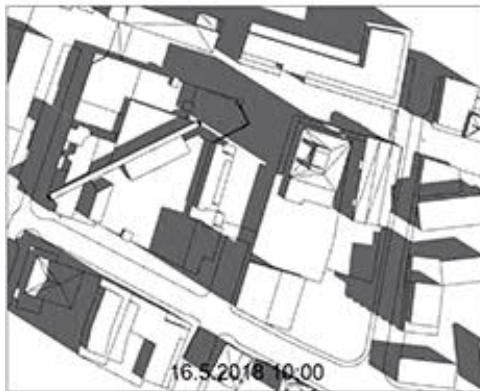
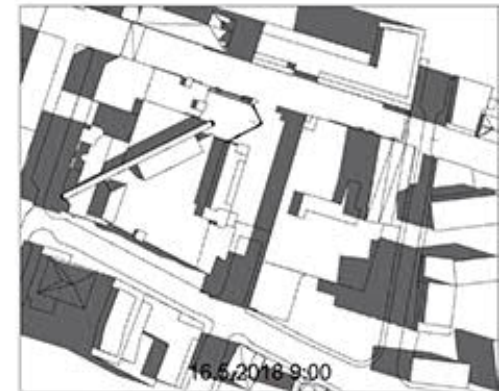
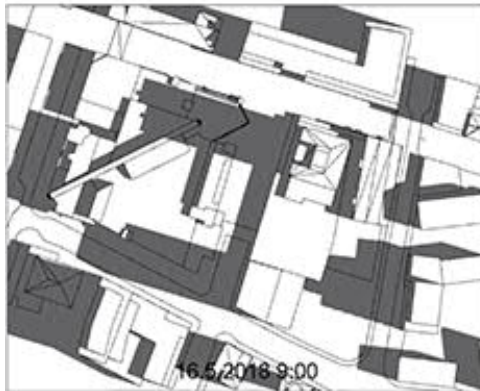
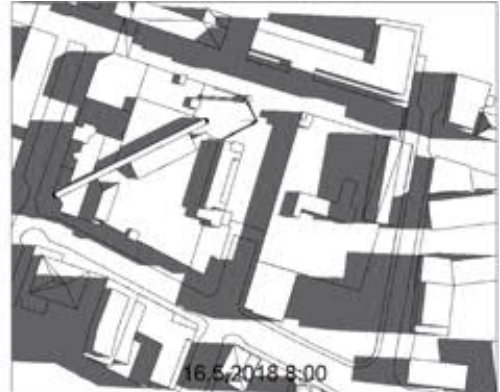
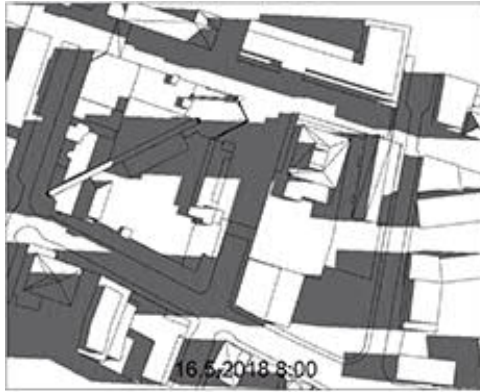
**J. kuva J8. Pekankatua kohti itää**  
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.



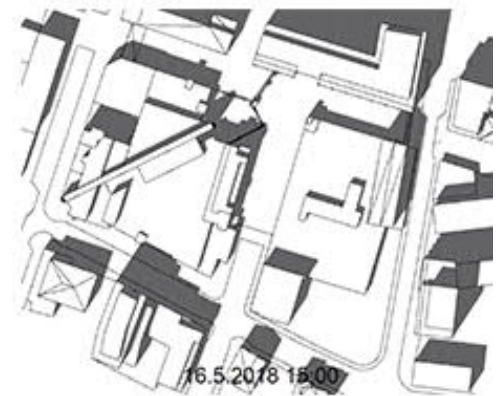
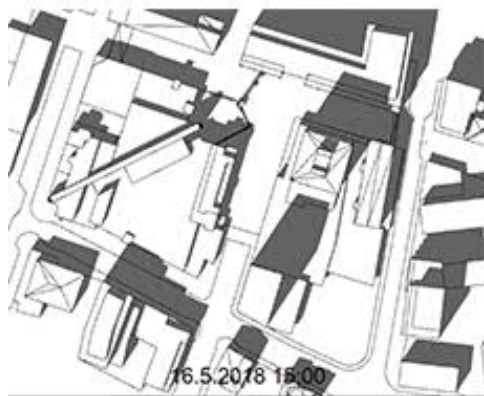
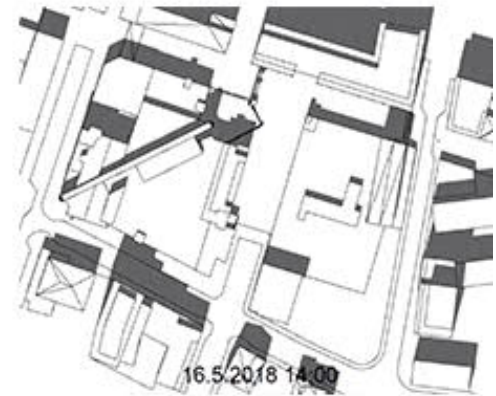
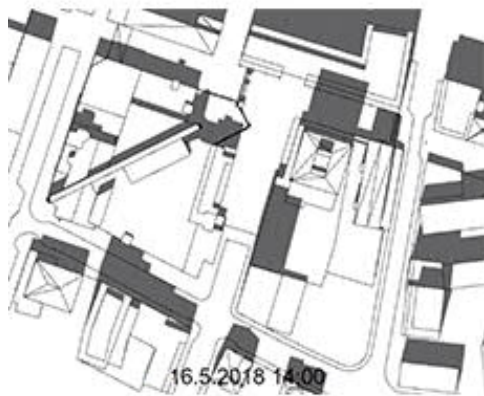
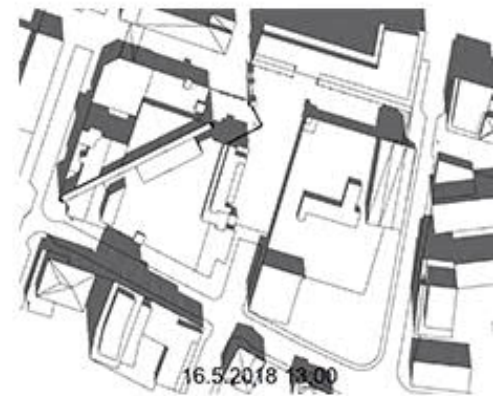
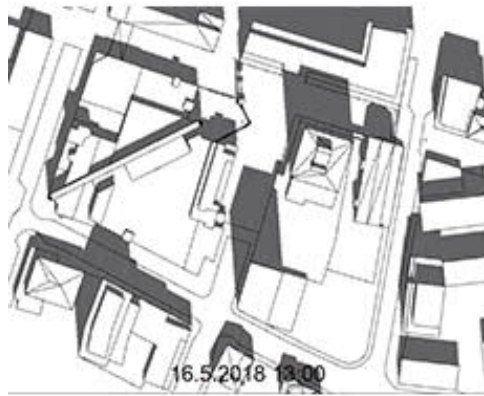
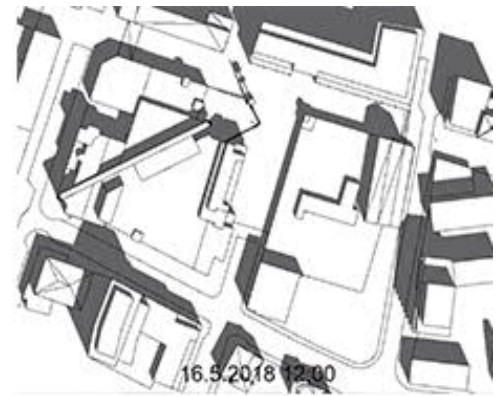
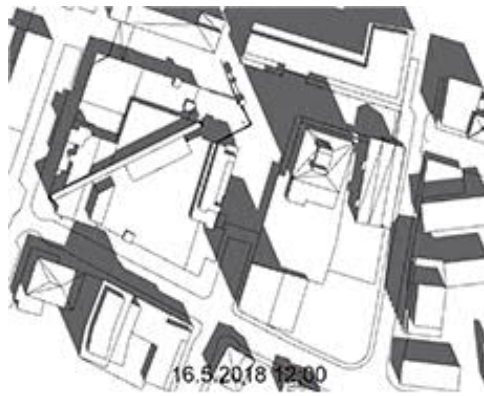
**J. kuva J9. Maakuntakatu kohti Lordin aukiota**  
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.

### 5.3

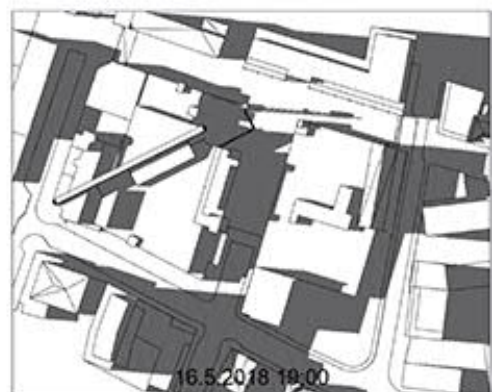
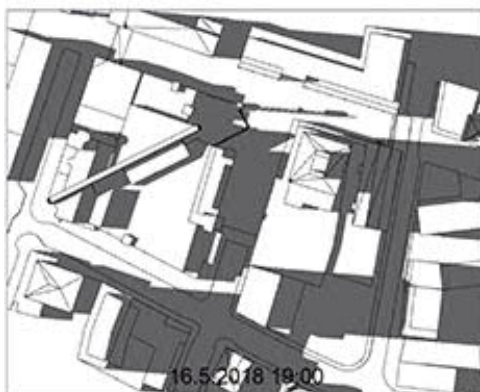
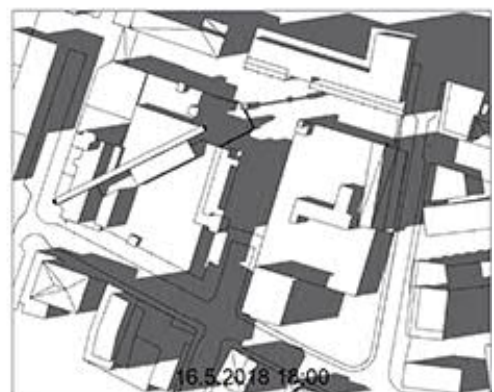
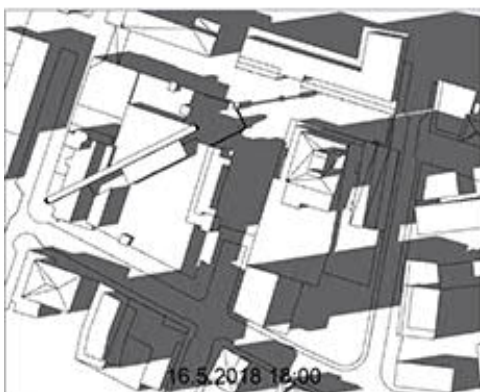
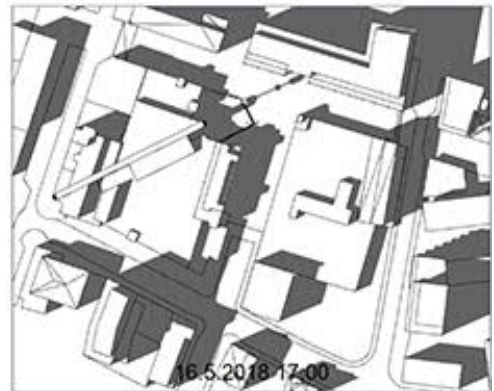
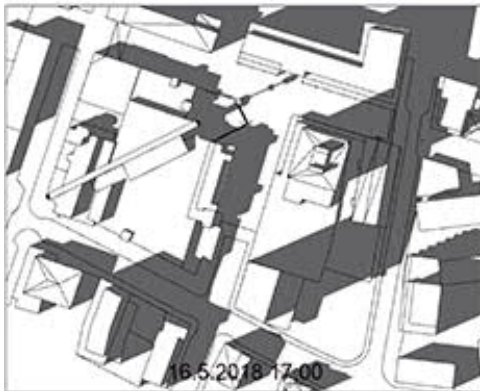
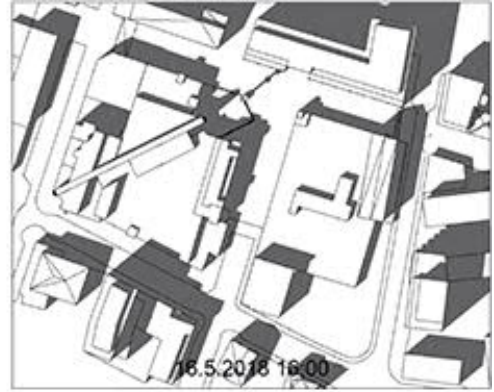
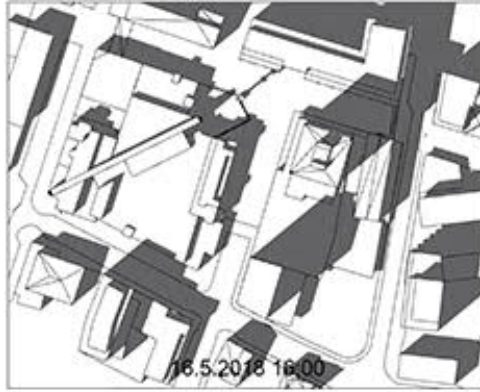
### Luonnosvaiheen varjostusanalyysi



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



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



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

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

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

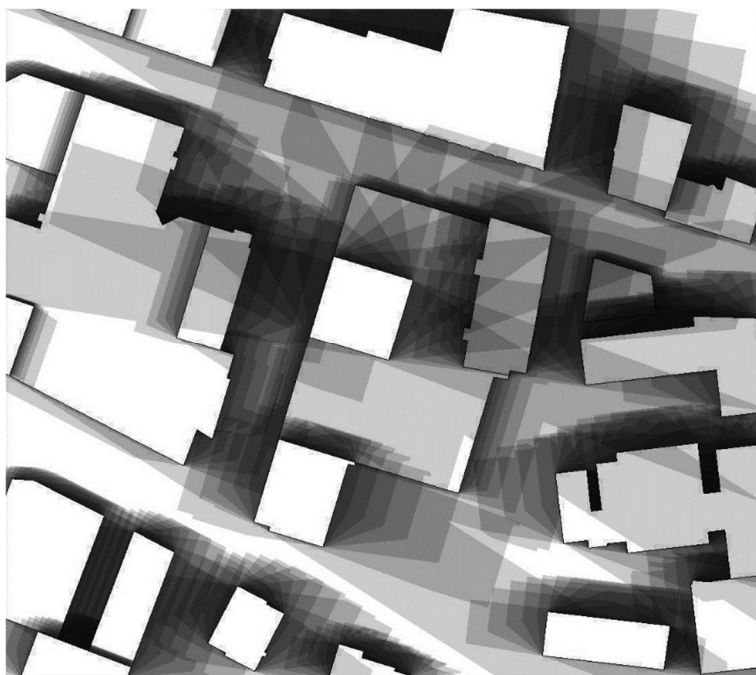
Suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla itä-länsisuuntaisen Koskikadun katualueella aamusta klo 9.00 iltaan klo 20.30 saakka.

Lordin aukion varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 6.00-12.30.

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

Korkalonkadun katualueella varjoisuus kasvaa iltapäivisin klo 15.30-20.30 välillä.

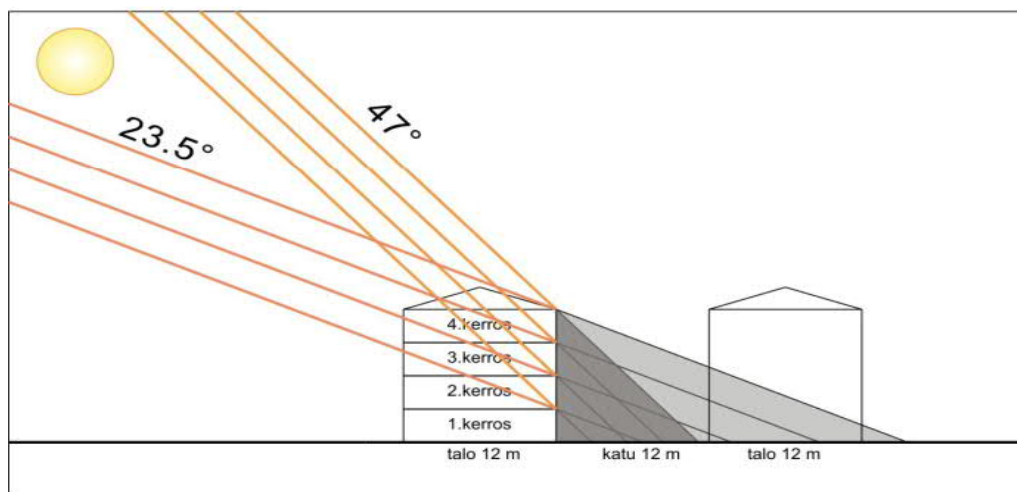
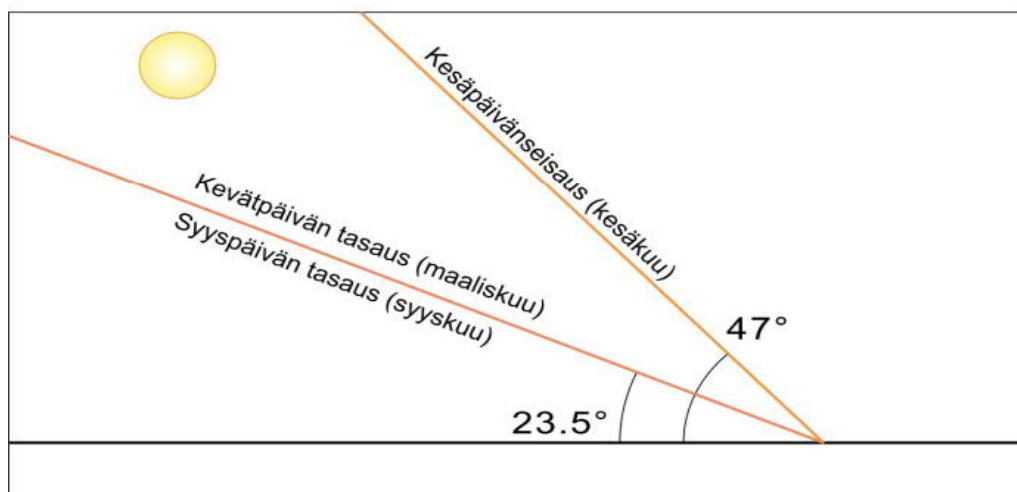
Pekankadun katualueella varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 7.00-9.30 välillä.



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

## Auringon kulkureitti napapiirillä

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



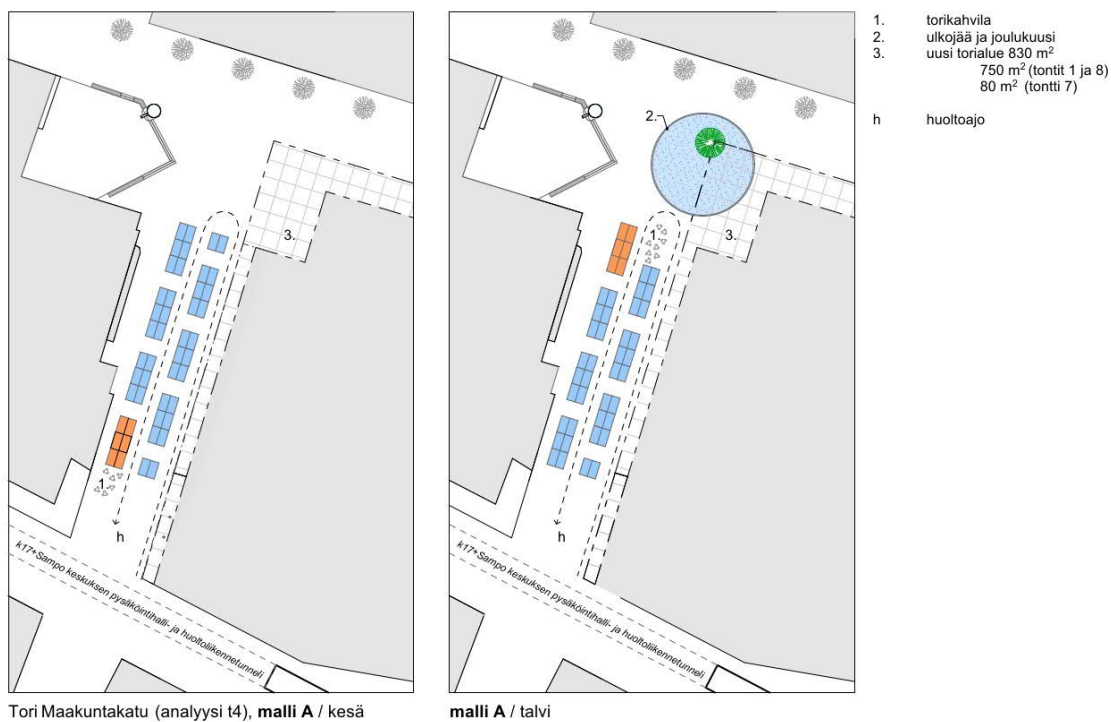
Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

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

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

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

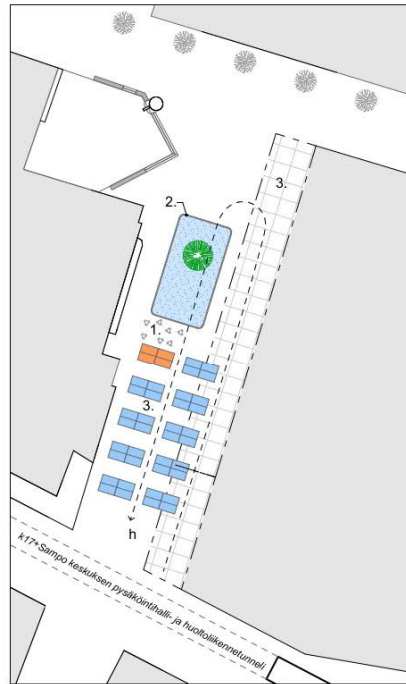
Lordiaukion käytettävyyttä parantaisi merkittävästi sen laajentaminen noin 600 m<sup>2</sup>:llä.





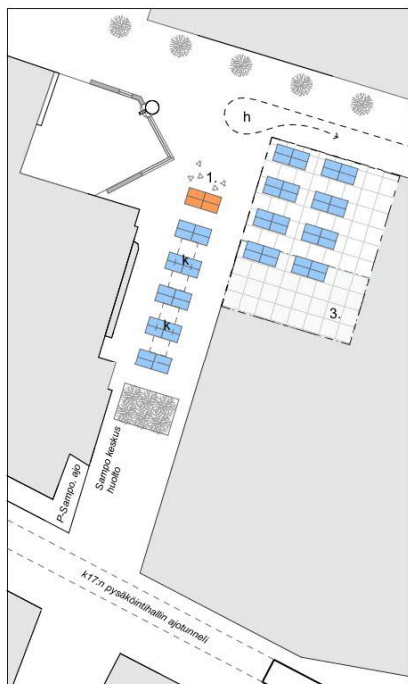


Tori Maakuntakatu (analyysi t3), malli B / kesä

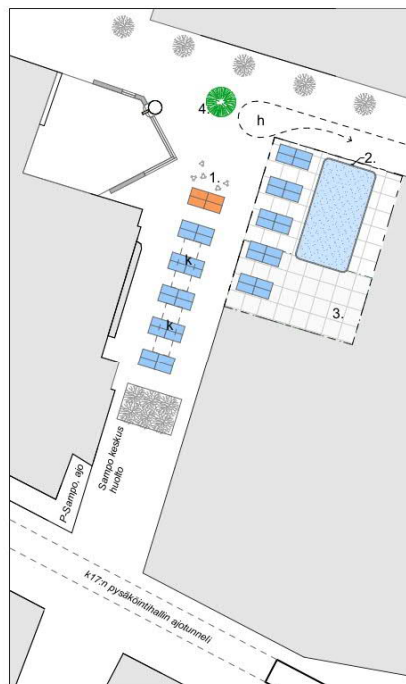


malli B / talvi

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

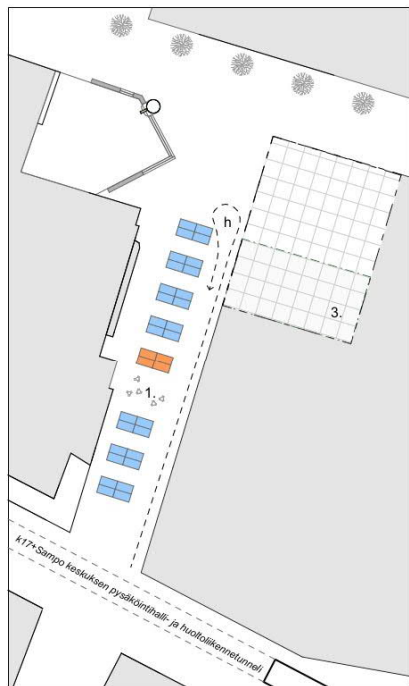


Tori Sampoakio (osayleiskaava, analyysi t1), malli C / kesä

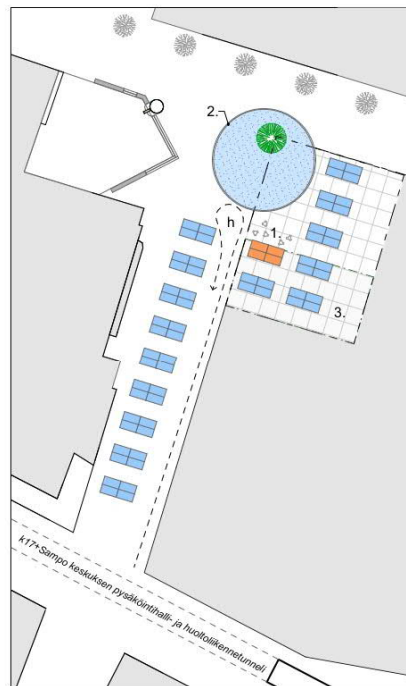


malli C / talvi

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



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



**malli D / talvi**

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

h huoltoajo

## 5.5 Aukioesimerkkejä



Kamppi, Helsinki, Suomi



Kuopion tori, Suomi



Paley Park, New York, Yhdysvallat



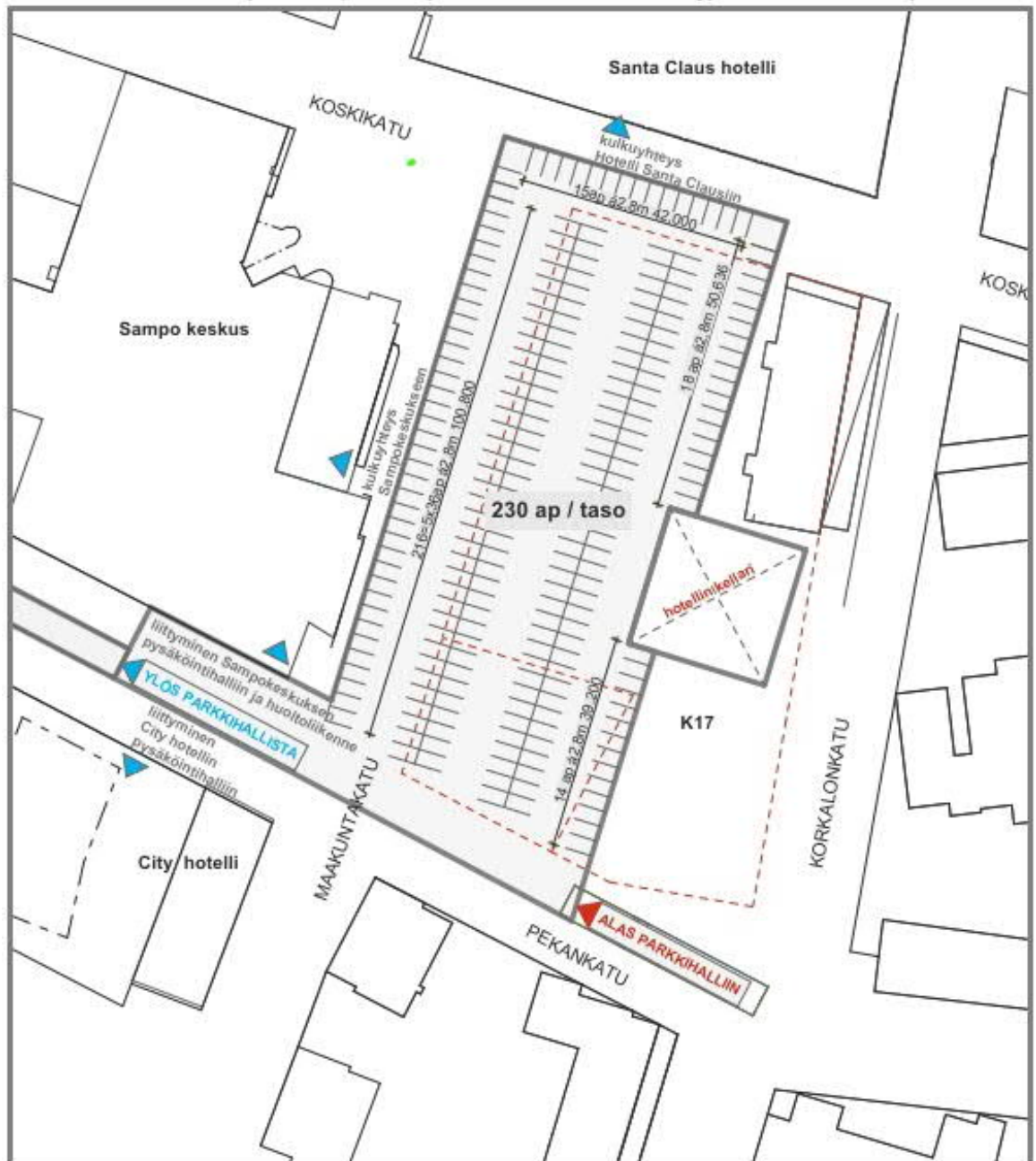
Rambla, Barcelona, Espanja



Ströget, Kööpenhamina, Tanska

## 5.6

## Tutkittuja pysäköintiratkaisuja



### KORTTELI 17: PYSÄKÖINTIHALLI

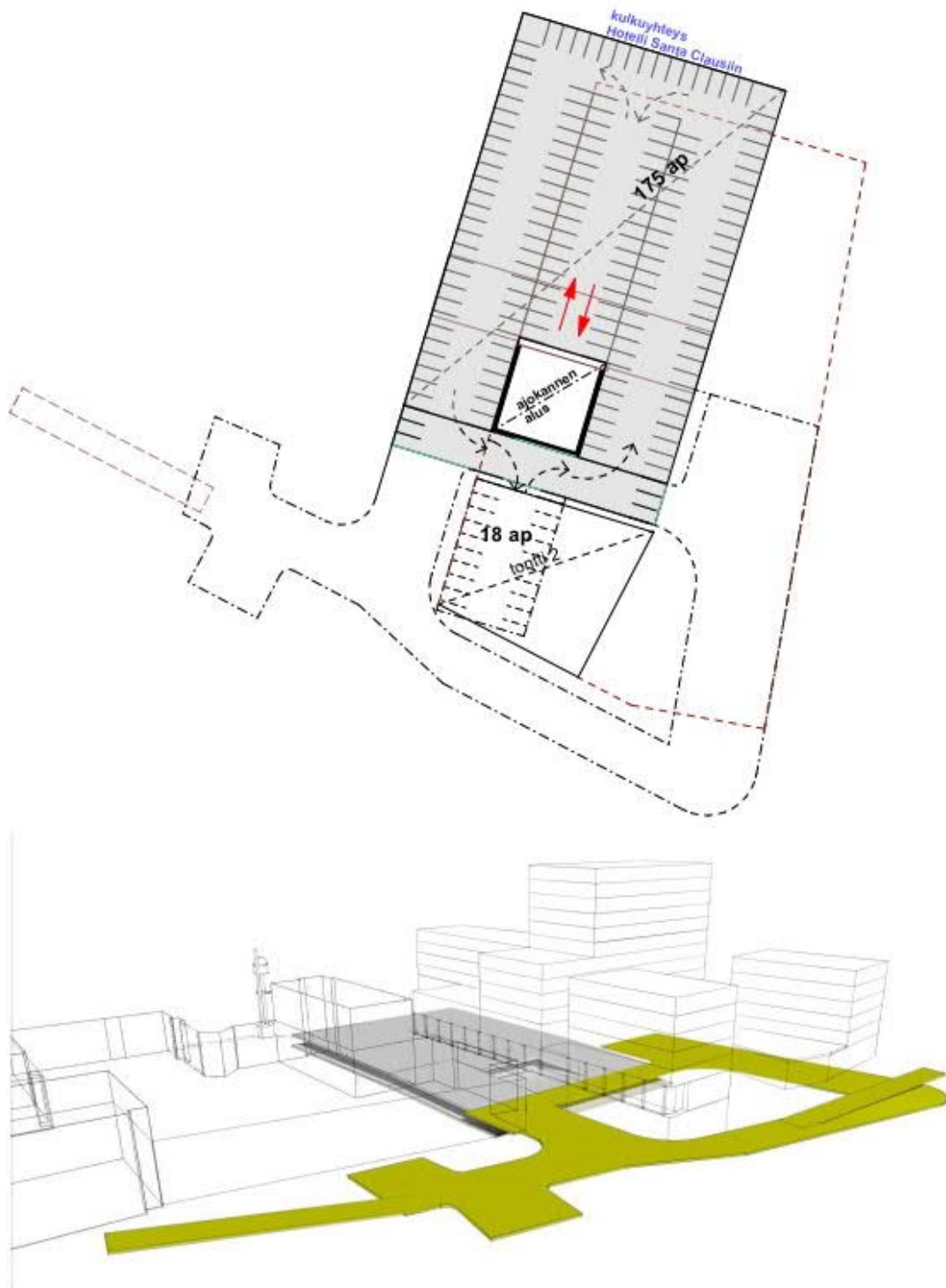
Pysäköintihallin periaatteellinen ratkaisumalli, kun ajoyhteys halliin järjestetään Pekankadulle sijoittuvien ajoramppien kautta.

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

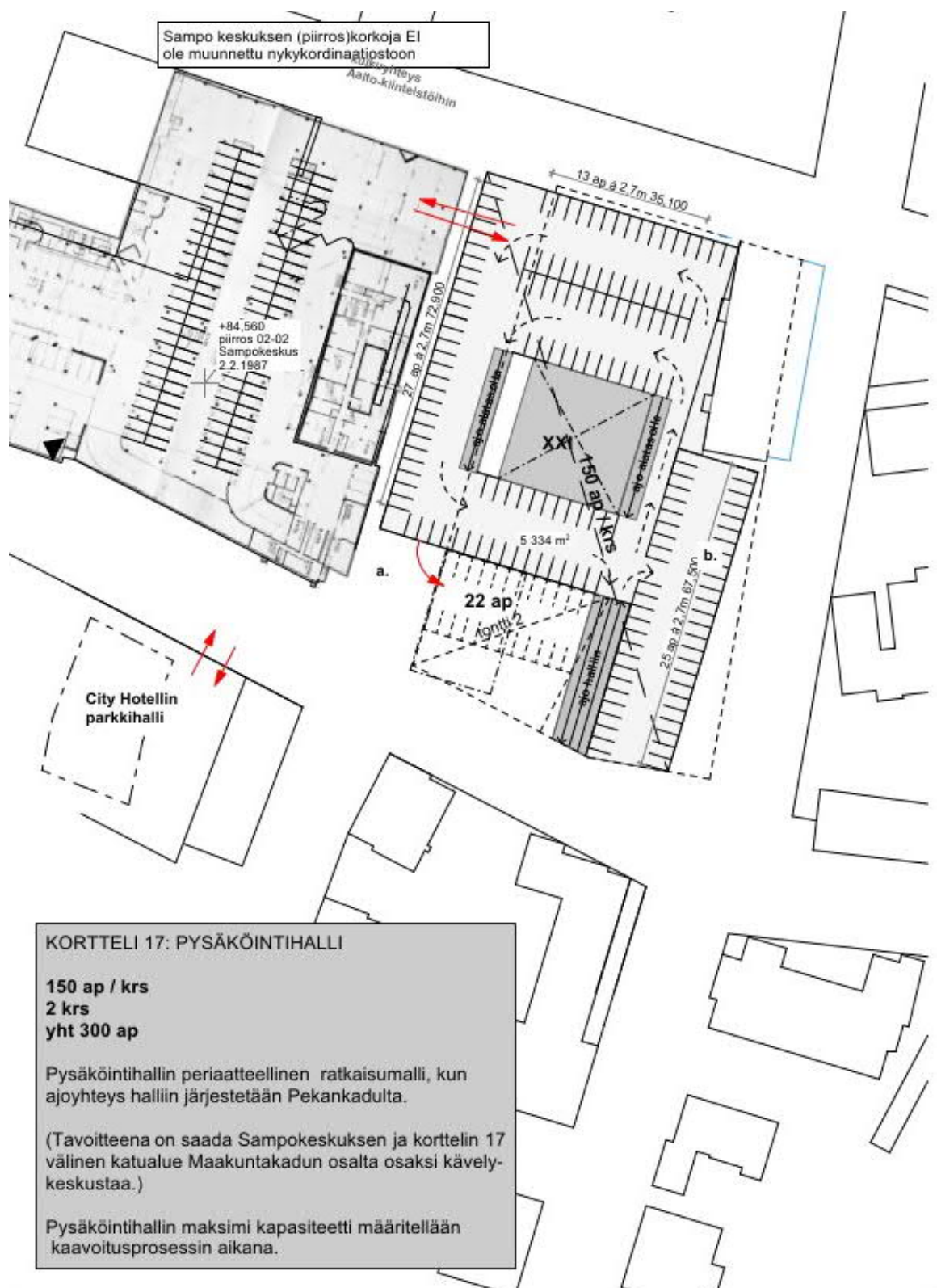
Pysäköintihallin maksimi kapasiteetti määritellään kaavoitusprosessin aikana.

Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 9.1.2019



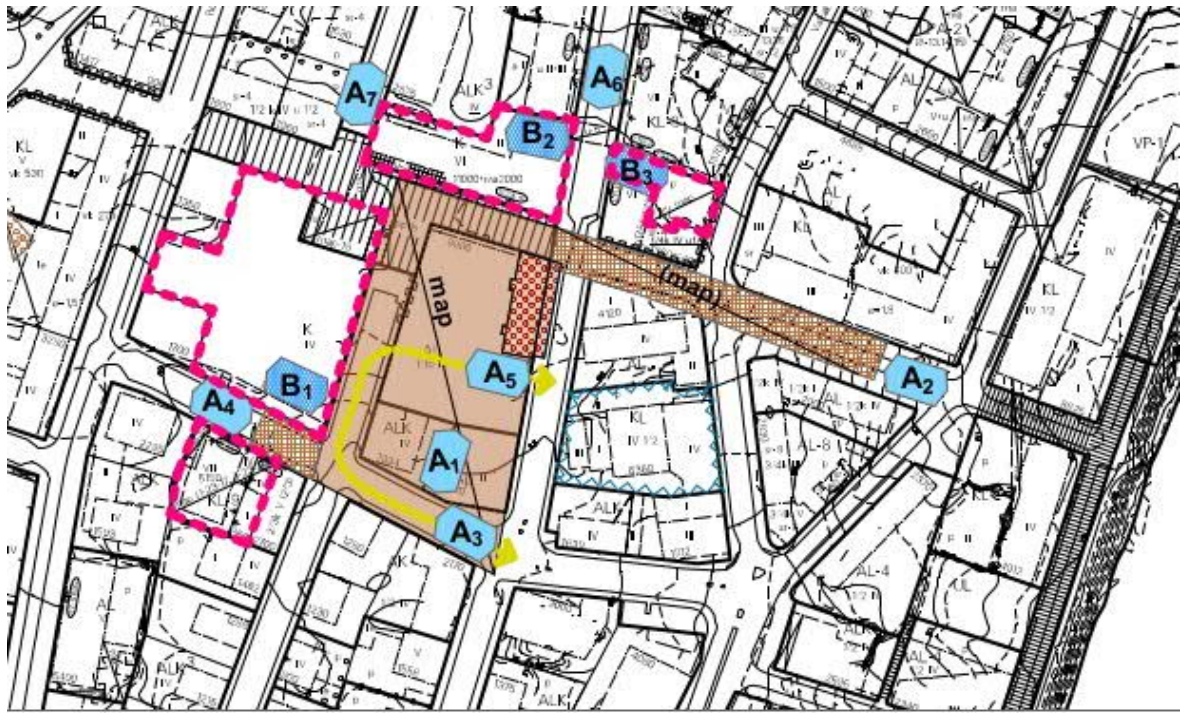


Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019  
periaateleikkaus Pekankadun ajorampeista











Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 24.4.2019





## K17 PYSÄKÖINTISKENAARIOT

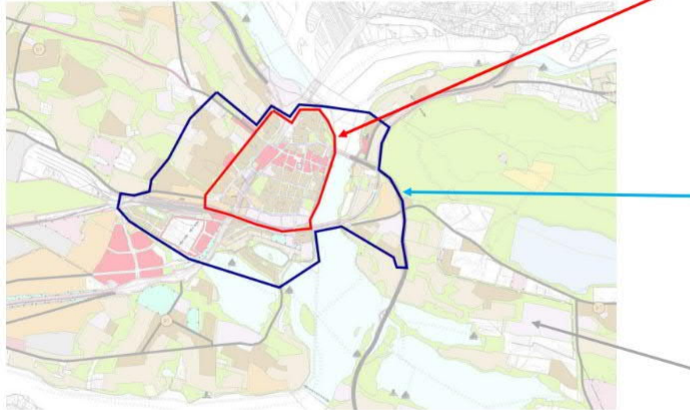
7.5.2019

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

Korttelin 17 pysäköintihallin vaihtoehtoja, kaavoituksen laatima periaateluonnos  
7.5.2019

## UUSI NORMI HENKILÖAUTOJEN PYSÄKÖINTIIN JA VYÖHYKEJAKO

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



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

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

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, henkilöautot

## UUSI NORMI POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIIN

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan, vyöhykejako sama kuin autonormissa

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

\* kpl / asunto

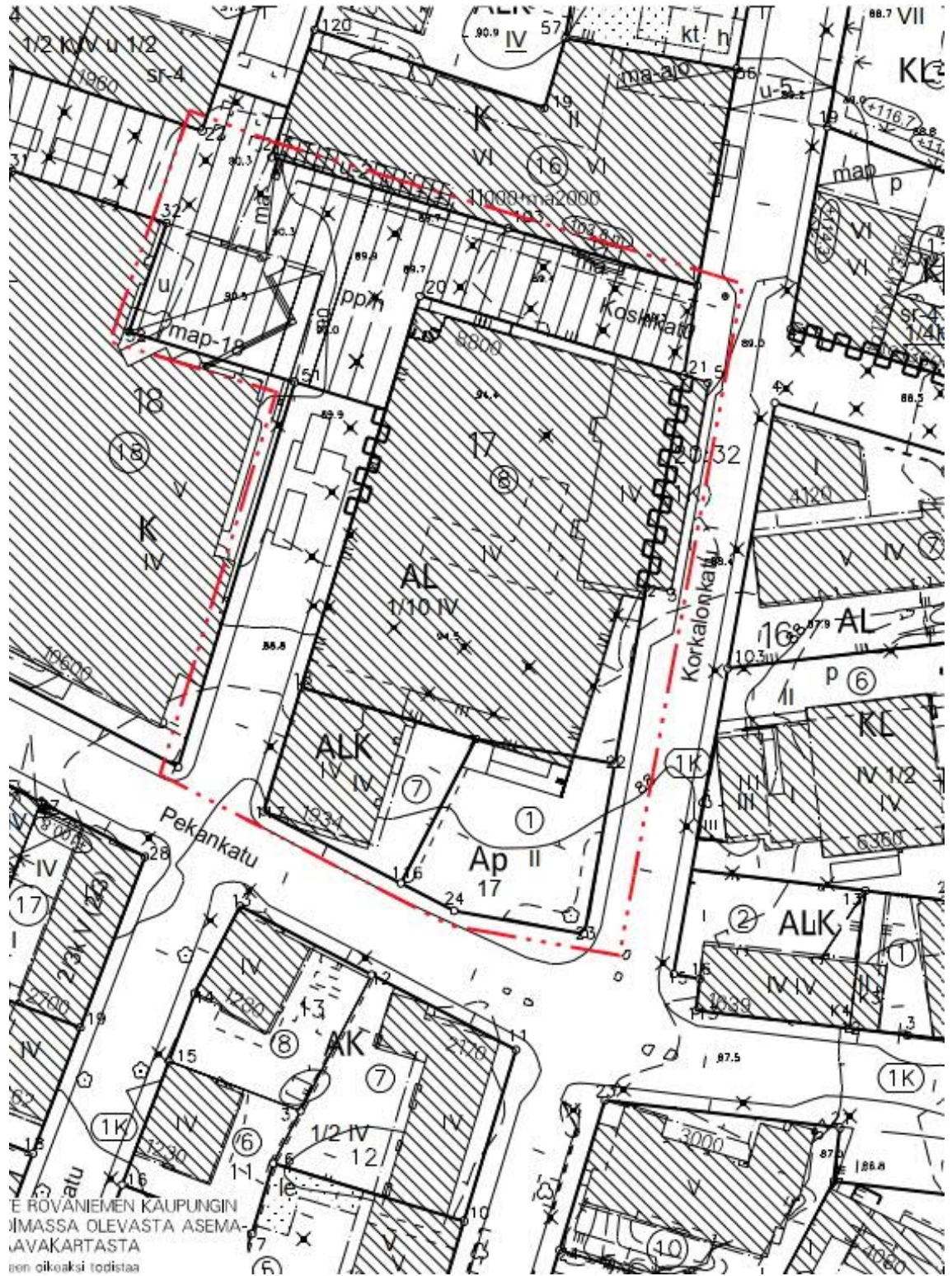
\* kpl / asunto

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

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, polkupyörät

5.7

Voimassa oleva asemakaava (nykytilanne)



## 5.8 Asemakaavaluonnos ve1

Kaavaluonnoksen on laatinut Rovaniemen kaupunki kaavamuutoksen hakijoiden laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.



## 5.9 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset

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

## 5.10 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valinta tehdään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutosalueen kaavakartta esitetään ehdotusvaiheessa.

## 5.11 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

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

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

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

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

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

## 5.12 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu vastineet vuorovaikutuslomakkeella.

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

## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavaehdotus



### 6.2 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katualueista.

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Mitoitus

Rakennusoikeus jakautuu kolmelle (3) rakennusalalle seuraavasti:

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

### 6.4 Palvelut

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

### 6.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ja niihin liitetyt rakentamistapaohjeet antavat yleisiä

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

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

## 6.6 Aluevaraukset



AUTOPAikkojen korttelialue.

## 6.7 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



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



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

## 6.8 Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset

Vanha Lapinmaa rakennukselle annetaan seuraava suojelumääräys:



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

Hulevesiä koskeva määräys:

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

Sekä teknisiä asennuksia koskeva määräys:

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIIJAINTI SELVITETTÄVÄ.



## 7 Kaavan vaikutukset

### 7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

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

### 7.2 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

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



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



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



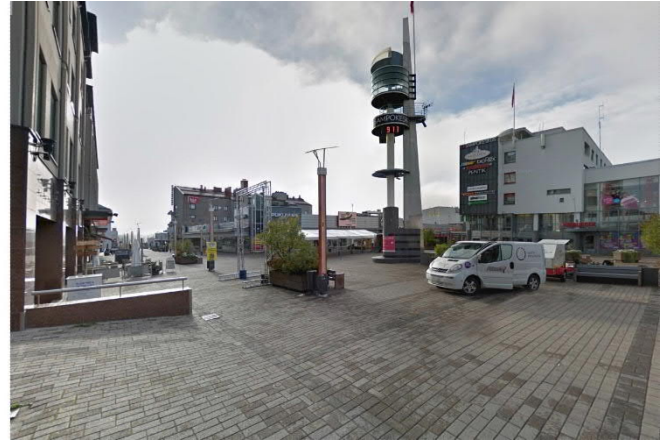
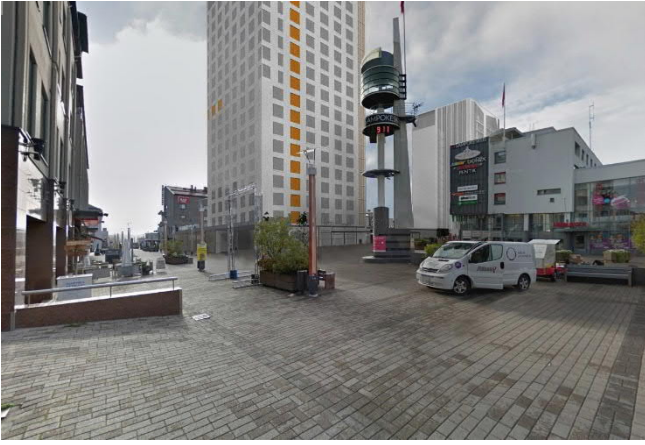
Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 3. Maakuntakatu City Hotel / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

*kuvaotteet selostuksen Liite 12 Viitesuunnitelma Kaukomaisemat, 26.2.2024:*



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



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



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



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

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



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



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





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

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



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



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



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



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

### 7.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

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

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

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

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

### 7.4 Vaikutukset luontoon

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

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

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

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus on tullut voimaan 14.12.2017.

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

### TAVOITTEET:

#### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen

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

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

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

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

Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskustan kävelyvyöhykkeelle ja tukeutuu alueen palveluihin.

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

Hanke tiivistää keskustaa ja lisää alueella jo olevia toimintoja.

Alue sijoittuu Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kevytliikennepainotteiselle alueelle.

Kortteli on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

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

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

Kaavamuutos lisää palvelutarjontaa keskustan alueella. Muutosalueelle sijoittuu myös liiketiloja.

#### 2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta

Kohdealue sijaitsee keskustassa ja siellä on toimivat joukkoliikenneyhteydet kaikkialta ase-

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

## 7.6 Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

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

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

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

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

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

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



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

## 7.7 Kaavan taloudelliset vaikutukset

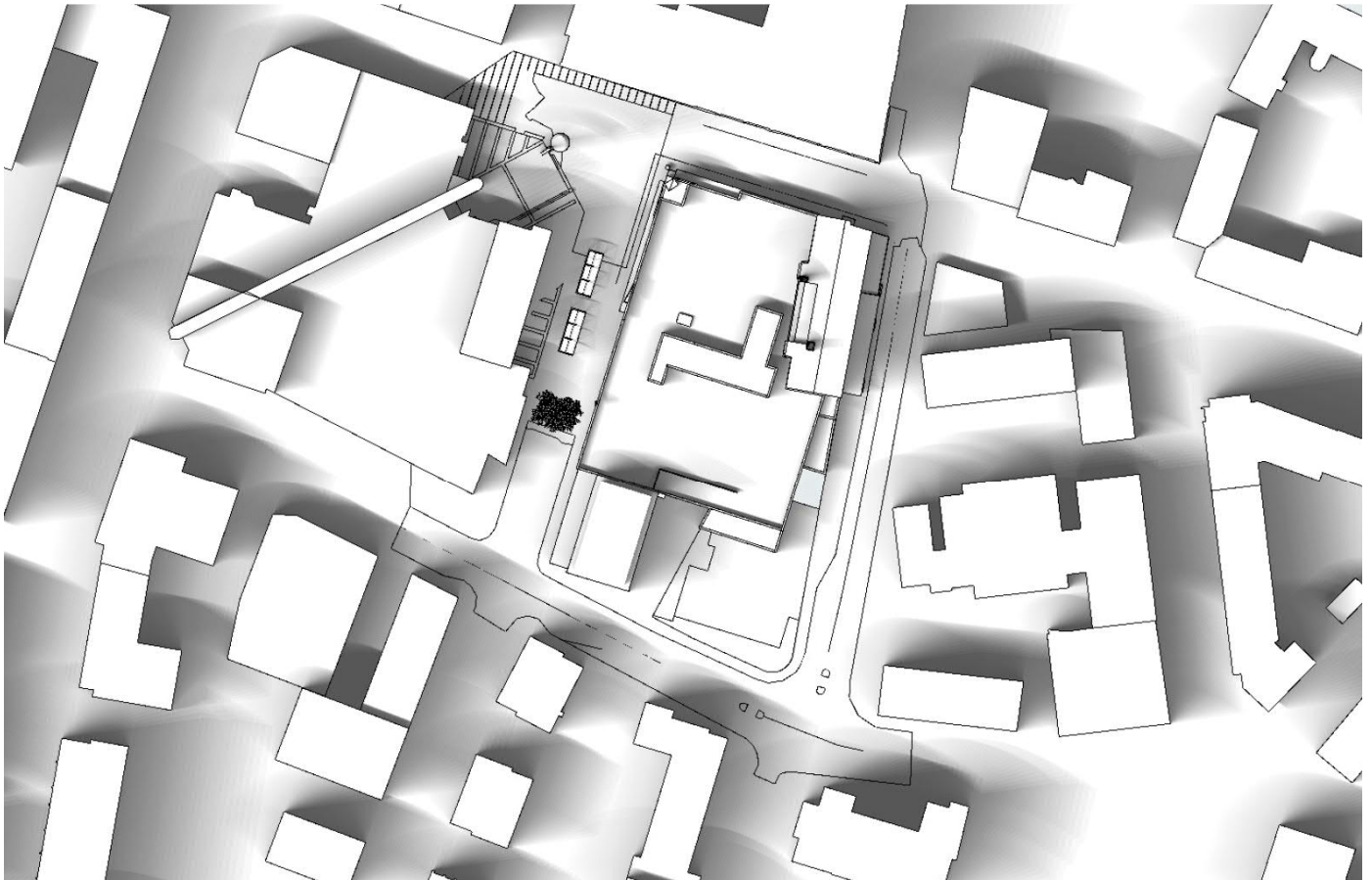
Asemakaavaehdotuksen perusteella tehdään yritysvaikutusten arviointi hyväksymiskäsittelyn tueksi.

### 7.7.1 Varjostavuuden vaikutukset

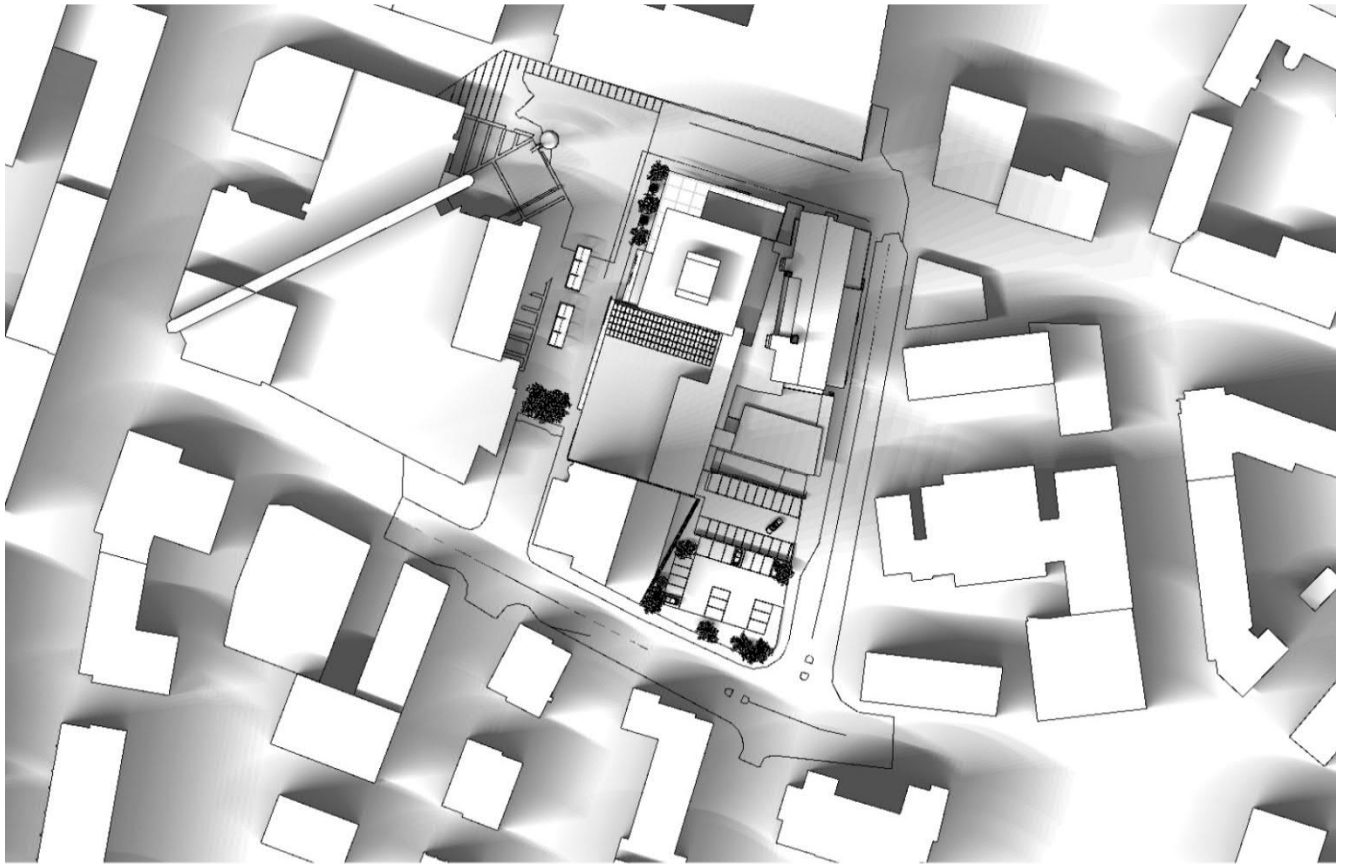
Korttelin 17 kaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella on merkittävät varjostusvaikutukset nykyiseen tilanteeseen. Vastaavasti myös nykyisen matalien rakennusten tilalle rakennettavilla 6-8 kerroksisilla rakennuksilla olisi myös merkittävät varjostusvaikutukset.

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

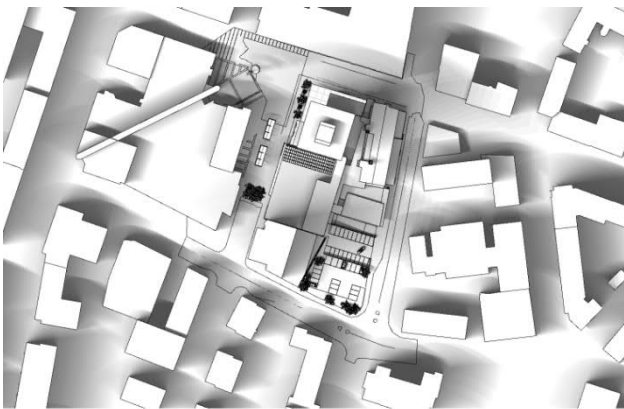
*kuvaotteet selostuksen Liite 10 Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024*



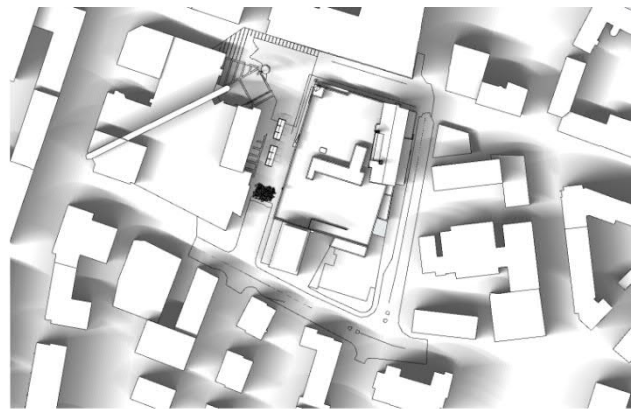
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Varjostuskaavio oleva tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



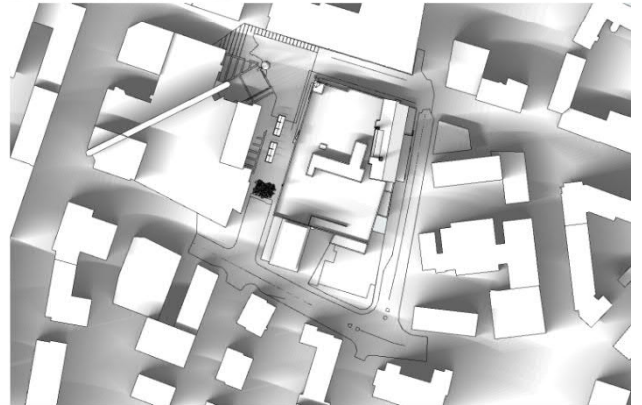
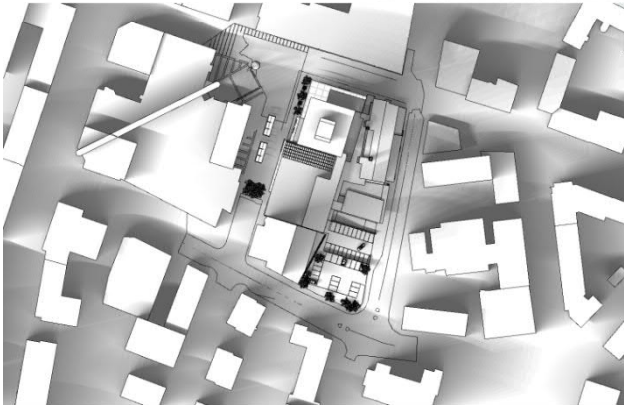
**ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA**  
 Varjostuskaavio suunniteltu tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024  
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450  
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



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



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



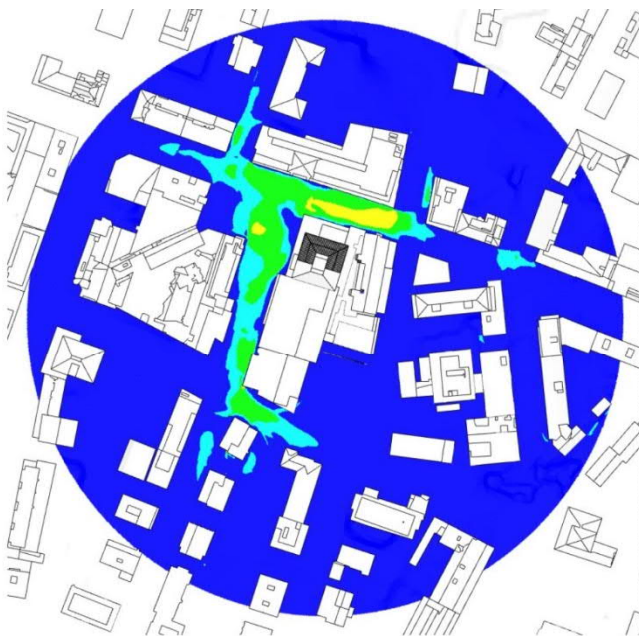
**ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA**  
 Varjostuskaavio vertailusivu | A3 | 6.2.2024  
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450  
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

## 7.7.2 Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset

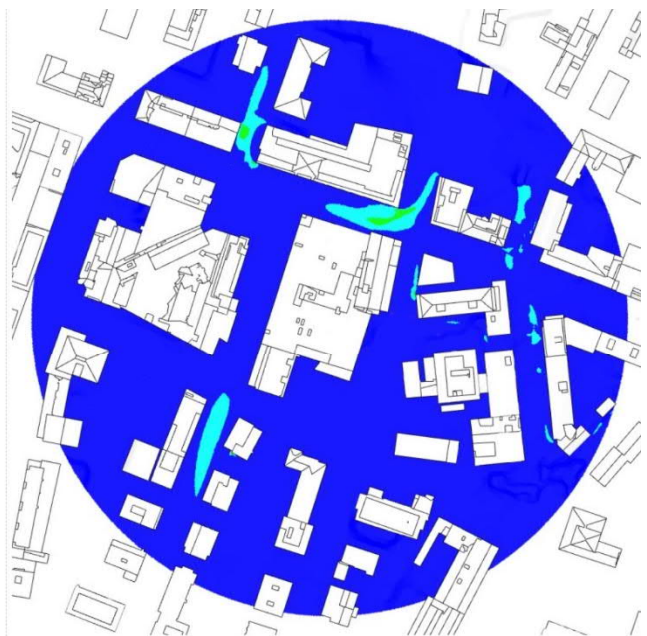
Kaavaehdotuksen tuulisuusselvityksen laati Sitowise Oy. (kts. liite 9 Lapinmaa&Rova-Pekka\_tuulisuus\_5.2.2024. Seuraavassa ote selvityksen sivulta 2:

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

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



Kuva 1 – Tuuliviihtyvyyys, Suunnitelma



Kuva 2 – Tuuliviihtyvyyys, Nykytilanne

Kuvaote A, selvityksen sivu 8

Taulukko 1

Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

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

Taulukko 2

Tuulisuuden turvallisuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

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

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

Taulukot 1 ja 2, selvityksen sivu 3

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

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

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

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

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

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

## 7.8 Kaavan ekologiset vaikutukset

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

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

## 7.9 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavan suhde Keskustan osayleiskaavaa:

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

## 7.10 Kaavamerkinnot - ja määräykset

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

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 12.03.2024, 22.05.2024

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen  
kaupunginarkkitehti

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

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

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

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

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

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

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

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

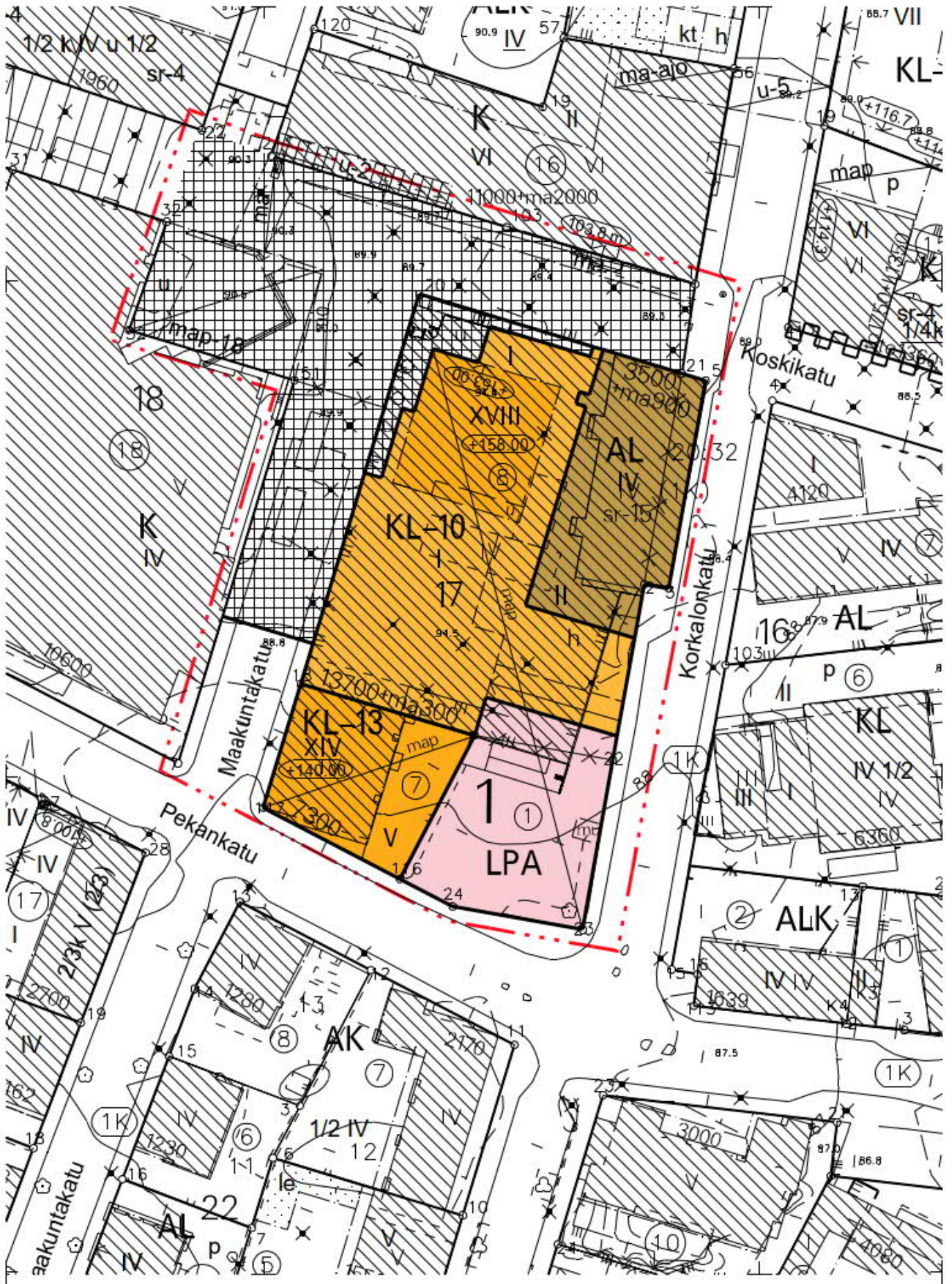


## Alamerkinntät










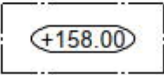
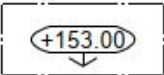

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2455</b>	<b>100,0</b>	<b>24500</b>	<b>1,97</b>	<b>0,0000</b>	<b>13466</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534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

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

# ASEMAKAAVAN MUUTOS



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

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

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

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

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA-OHJEITA.

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

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

ROIno-2018-2254

24.5.2024

Asemakaavamuutos korttelin 17 tontit 1, 7 ja 8, Koskikatu

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

Palautteita saatiin (12 kpl)

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

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

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

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

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

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

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

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

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

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

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

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

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm.

varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti

28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko -

Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan

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

Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa

korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden

sopeutuvan kaupunkikuvaan.

Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei

asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17

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

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

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

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

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

## **Muistutus Rovaniemen Vihreät ry**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

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

*Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.*

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

*varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan*

*perusteeksi. Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus*

*päättyi 28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko -*

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

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

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

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

*sopeutuvan kaupunkikuvaan.*

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

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

*katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon*

*jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet.*



## **Muistutus Rovaniemen Elävä kaupunkikeskusta ry**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

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

## **Muistutus Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

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

## **Muistutus Osallinen 1**

Keskeiset asiat:

- yleiskaavan vastaisuus
- liikenneongelmat
- maisemallinen rakenne

Vastine:

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

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

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

## **Muistutus Osallinen 2**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

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

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

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

## **Muistutus Osallinen 3**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

#### **Muistutus Osallinen 4**

Keskeiset asiat:

- korkea rakentaminen
- vaalirahoitus

Vastine:

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

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

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

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

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

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

## **Lausunto Lapin maakuntamuseo**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

## **Lausunto Ympäristölautakunta**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

**Lähtettäjä:** Roin Asukasyhdistys <roin.asukasyhdistys@gmail.com>  
**Lähetetty:** perjantai 19. heinäkuuta 2024 9.23  
**Vastaanottaja:** pohjois-suomi.hao  
**Aihe:** Kunnallisvalitus Rovaniemen kaupungin valtuuston 1. kaupungin osan asemakaavan muutosta  
**Liitteet:** Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ryn kunnallisvalitus.pdf; KV pöytäkirjanote 17.6.2024 § 32.pdf; KV 17.6.2024 § 32 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake, 22.05.2024.pdf; KV 17.6.2024 § 32 Liite 2 Asemakaavakartta, 20.5.2024.pdf; KV 17.6.2024 § 32 Liite 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe, 24.05.2024.pdf  
**Luokat:** valitus

Kunnallisvalitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

**Aihe:**

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

**Liitteet:**

Valitus, Kv pöytäkirjan ote, liitteet 1,2 ja 4

Liite 3 lähetetään erikseen sen suuren koon vuoksi

**Valituksen tekijä:**

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

c/o puheenjohtaja Kristiina Tikkala

Kansankatu 11 c 6, 96100 Rovaniemi, roin.asukasyhdistys (at) [gmail.com](mailto:roin.asukasyhdistys@gmail.com)

Rovaniemi 19.7.2024

Tuija Hautala-Hirvioja

sihteeri

**Lähettäjä:** Roin Asukasyhdistys <roin.asukasyhdistys@gmail.com>  
**Lähetetty:** perjantai 19. heinäkuuta 2024 9.25  
**Vastaanottaja:** pohjois-suomi.hao  
**Aihe:** Liite 4 Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdisty ry:n kunnallisvalitukseen  
**Liitteet:** KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus, 22.05.2024.pdf

**Luokat:** valitus

Kunnallisvalitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

**Aihe:**

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

Liite 3 edelliseen sähköpostiin liittyen

**Valituksen tekijä:**

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry  
c/o puheenjohtaja Kristiina Tikkala  
Kansankatu 11 c 6, 96100 Rovaniemi, roin.asukasyhdistys (at) [gmail.com](mailto:roin.asukasyhdistys@gmail.com)

Rovaniemi 19.7.2024

Tuija Hautala-Hirvioja  
sihteeri