

Lähettäjä: Heikki Annanpalo <heikki@annanpalo.fi>
Lähetetty: tiistai 16. heinäkuuta 2024 11.24
Vastaanottaja: pohjois-suomi.hao
Aihe: Valitus Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksestä 17.6.2024 § 32: Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu
Liitteet: Liite 1. Pöytäkirjanote kaupunginvaltuusto 17.6.2024 § 32.pdf; Liite 2 KV 17.6.2024 § 32 Asemakaavakartta, 20.5.2024.pdf; Liite 4 KV 17.6.2024 § 32 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe, 24.05.2024.pdf; Liite 5. KV 17.6.2024 § 32 Asemakaavan seurantalomake, 22.05.2024.pdf; Liite 6.docx; Liite 7a.pdf; Liite 7b.pdf; Liite 8 Muistutus korttelin 17 luonnoksesta.docx; Liite 9. Kaavoittajan tiivistelmä muistutuksestani.pdf
Luokat: valitus

Vaadin asiakohdan päätöksen kumoamista.

Perustelut

Korttelin 17 asemakaavan perusongelma on se, että poliittiset päätöksentekijät poistivat aikanaan keskustan osayleiskaavan keskeisimmistä kortteleista kaavoittajan esittämät enimmäistehokkuudet ja enimmäiskerrosmäärät. Tästä syystä yleiskaava ei ohjaa asemakaavoitusta riittävästi silloin, kun asemakaavoja uudistetaan kortteleittain tai jopa korttelinosittain. Suuret taloudelliset intressit ohittavat asemakaavoituksen ja jopa rakennuslupien myöntämismääräykset, kuten liitteistä 6 ja 7 käy tarkemmin ilmi.

Asemakaava ei ota huomioon seudun maisemallista rakennetta. Rovaniemi kuuluu Perä-Pohjolan maisema-alueeseen, jota luonnehtivat metsien peittämät vaarajonot sekä niiden väleissä olevat suuret suot ja joet. Rovaniemen keskusta-alueen horisontin muodostavat ympäröivät vaarat: luoteessa Vennivaara (229 m), pohjoisessa Santavaara (213 m), koillisessa Syväsenvaara (186 m), idässä Ounasvaara (204 m), kaakossa Pöyliörakka (152 m) ja etelässä Pöyliövaara (145 m). Yksittäinen korkealla sijaitseva ja ympäröivästä rakennuskannasta poikkeava teknologinen kohde kiinnittää maisemassa huomion niin voimakkaasti, että se ”voittaa” vaarat.

Asemakaava on laadittu yksipuolisesti Osuuskauppa Arinan toivomuksia noudattaen ottamatta huomioon sen vaikutuksia naapurikortteleihin ja suhdetta muun muassa Alvar Aallon suunnittelemiin asuin- ja liikerakennuksiin. Kaavaluonnoksen esittelytilaisuudessa 18.9.2023 kävi selväksi, että asemakaavan oli kaupungin omien suunnittelijoiden sijaan laatinut Arinan henkilöstö ja Arinan palkkaamat suunnittelijat. Kaikkiin kaavaratkaisuja koskeviin kysymyksiin vastasivat Arinan johtajat tai palkkaamat suunnittelijat. Kaupungin kaavoituspäällikkö ilmoitti tilaisuudessa, että valittu vaihtoehto on ”hankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta toteuttamiskelpoisin”. Kaupunkilaisten mielipiteillä ei ollut kaavan laatimisessa mitään vaikutusta.

Vaadin kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista, koska asemakaava ei ota huomioon naapurikortteleiden maanomistajien oikeuksia, rakennusten sopeutumista ydinkeskustan kaupunkikuvaan eikä keskustan sopeutumista Rovaniemen seudun maisemalliseen rakenteeseen eikä siten täytä MRL:n 54 §:n sisältövaatimuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa useassa kohdassa (esim. §§ 1, 6, 62) vuorovaikutteisuutta niiden kanssa, joiden etua tai oikeutta kaavasunnittelu koskee. Tämän mukaisesti käytössä on vuorovaikutuslomake, jossa todetaan kaavaehdotusta koskevat lausunnot ja mielipiteet ja kaavoittajan niihin antamat vastaukset. Tällä kertaa kaavoittaja valitsi hänelle helpomman menettelyn. Sen enempiä hallituksen kuin valtuustonkaan jäsenille ei annettu tietoa lausuntojen ja mielipiteiden todellisesta sisällöstä vaan ainoastaan ”keskeiset asiat” kaavoittajan tulkitsemina. Näin kaavoittajan ei tarvinnut vastata hänelle hankaliin kysymyksiin, vaan hän saattoi kirjoittaa ”vastineensa” kaikkiin kannanottoihin lähes yhdenmukaisesti ja jättää hänelle hankalat kysymykset kokonaan käsittelemättä.

Esimerkkinä tietojen piilottamisesta liitän mukaan oman muistutukseni (liite 9) ja siitä tehdyn ”osallinen 1”:n tiivistelmän (liite 10). ELY-keskuksen lausunnon salaaminen rajoittaa myös valitusta harkitsevilta tietojen saantia.

Kysymyksessä oleva lausuntojen ja mielipiteiden sisällön piilottaminen päätöksentekijöiltä on mielestäni maankäyttö- ja rakennuslain vastaista. Siksi vaadin asemakaavan kumoamista.

Rovaniemi 16.7.2023

Heikki Annanpalo

Rovaniemen kaupungin asukas

Liitteet:

1. Pöytäkirjan ote kaupunginvaltuuston kokouksesta
2. Asemakaavakar a
3. Asemakaavaselostus (koon vuoksi eri lähetyksenä)
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Vuorovaikutuslomake
6. Päätöksenteosta Rovaniemellä
7. Pöytäkirja Rovaniemen ympäristölautakunnan kokouksesta 24.4.2024
8. Muistutus ehdotuksesta kor elin 17 asemakaavamuutosehdotuksesta
9. Kaavoi ajan tekemä Osallinen 1:tä koskeva ivistelmä muistutuksestani



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, valokuvasoituksista 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 m² 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 kem² + ma1200, korttelin pinta-ala on 6914 m². Lordin aukiota on laajennettu 325 m².

Liikerakennusten korttelialue (KL-10), tontin pinta-ala 3316 m², 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 m² ja tonttitehokkuus et=7.42. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m², tonttitehokkuus et=2.72. Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-14. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m². 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 Suopajärvi 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 Suopajärven 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 Suopajärvi ilmoitti asiasta eriävän mielipiteen asian palautusesityksessä mainituin perustein.

Tekninen lautakunta tarkasti tämän pykälän heti tässä kokouksessa.

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

Kaupunginhallitus, 25.03.2024, § 74

Valmistelijat / lisätiedot:
Markku Pyhjärvi
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 päivätyjen 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 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 korttelia 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 m² 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 kem² + ma1200, korttelin pinta-ala on 6914 m². Lordin aukiota on laajennettu 325 m².

Liikerakennusten korttelialue (KL-10), tontin pinta-ala 3316 m², 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 m² ja tonttitehokkuus et=7.42. Asuin- ,liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m², tonttitehokkuus et=2.72. Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-14. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m². 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 korttelin 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 asemakaavamerkinnät 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 kem² + ma1200, kaava-alueen pinta-ala on 12455 m², josta tori-/katuaukion osuus on 4475 m².

Liikerakennusten korttelialueen (KL-10) tontin pinta-ala on 3316 m², rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerrosluku XVIII (18), ja tonttitehokkuus e=4.13.

Liikerakennusten korttelialueen (KL-13), rakennusoikeus on 7300 k-m², korkein sallittu kerroslukumäärä XIV (14), tontin pinta-ala 984 m² ja tonttitehokkuus e=7.42. Asuin-,liike-ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus on 3500+ma900, korkein sallittu kerroslukumäärä IV (4), tontin pinta-ala 1286 m² ja tonttitehokkuus e=2.72.

Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-15. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m².

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.

Suoritettussa 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.

Suoritettussa 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
El 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 kokoustaun 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 asemakaavamuuotos 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 25.6.2024. Valitusaika päättyy 1.8.2024.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemellä 26.06.2024
Leena Nikka
asiahallinnan asiantuntija





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 viranomais 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 valitusaika 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

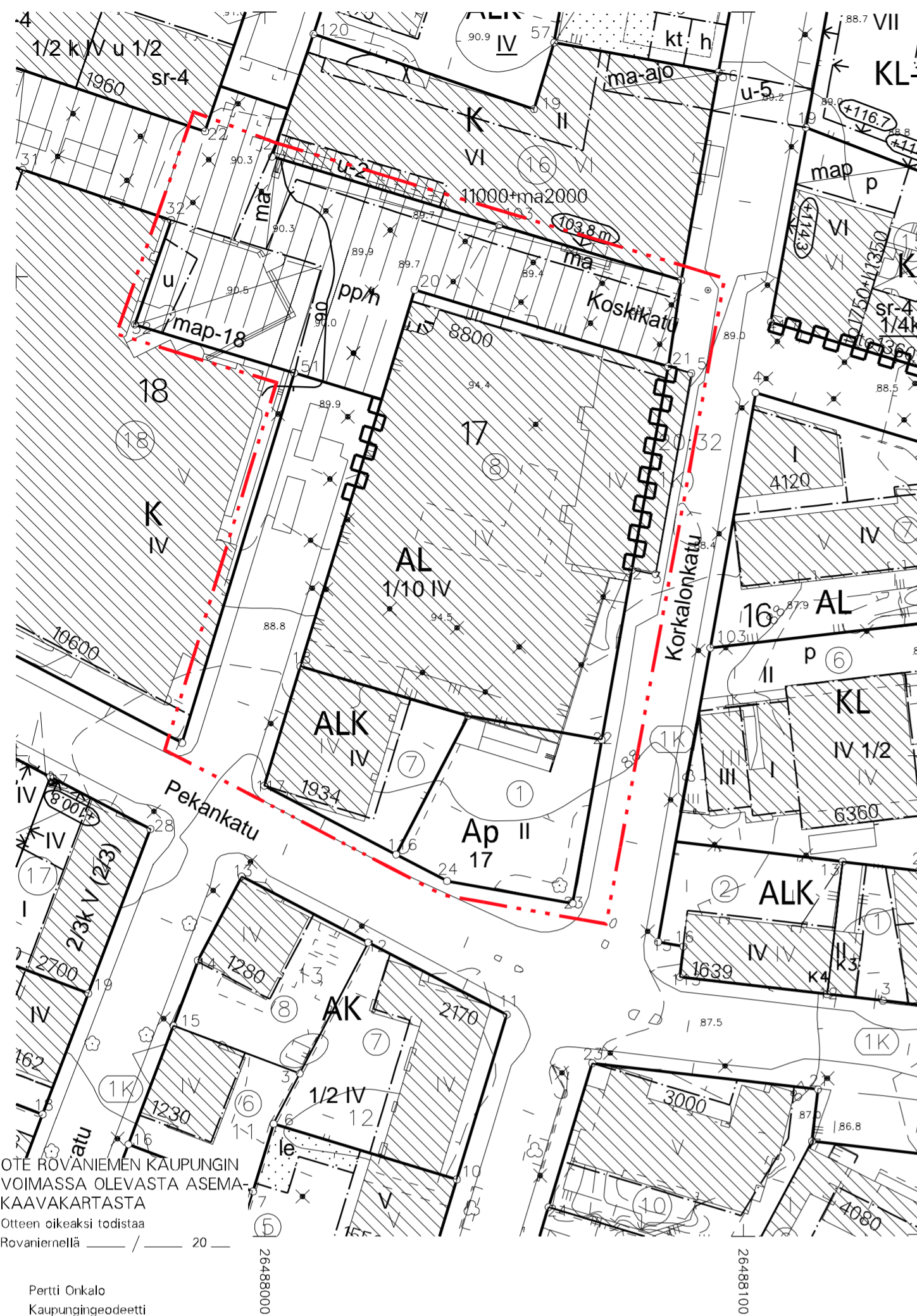
Puhelinnumero: 016 3221

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.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVAKARTASTA
Otteen oikeaksi todistaa
Rovaniemellä

Pertti Onkalo
Kaupungeedeetti

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- KL-10** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.
- KL-13** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA, HOTELLI-, JA HUONEISTOHOTELLI SEKÄ ASUNTOJA JA PALVELUASUMISTA. KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 50% ASUNTOIHIN.
- LPA** 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 MAANALAISET TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIOMETRIMÄÄRÄN.
- IV** ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- +158.00** RAKENNUKSEN VESIKATON YLIMMÄN KOHDAN KORKEUSASEMA.
- +153.00** RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOH DAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA.
- ma** RAKENNUSALA.
- ma** RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOJTTAA MUUNTAMON, OHJEELLINEN SIAJINTI
- map** MAANALAINEN TILA.
- map-10** MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LAITOKSESSA SAA OLLA KAKSI MAANALAISTA KERROSTA.
- map-13** MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LUKU ILMOITTA KORTTELIN, JONKA KÄYTTÖÖN PYSÄKÖINTITILA ON TARKOITETTU.
- map-18** MAANALAISET TILOIHIN JOHTAVA AJOLUISKA, OHJEELLINEN SIAJINTI.
- u** ULOKE.
- o o o o SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
- KATU.
- KATUAUKIO/TORI.
- AUKIOKSI RAKENNETTAVA TONTIN OSA.
- h ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.
- sr-15 SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUSHISTORIAALISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTA ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARA KAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

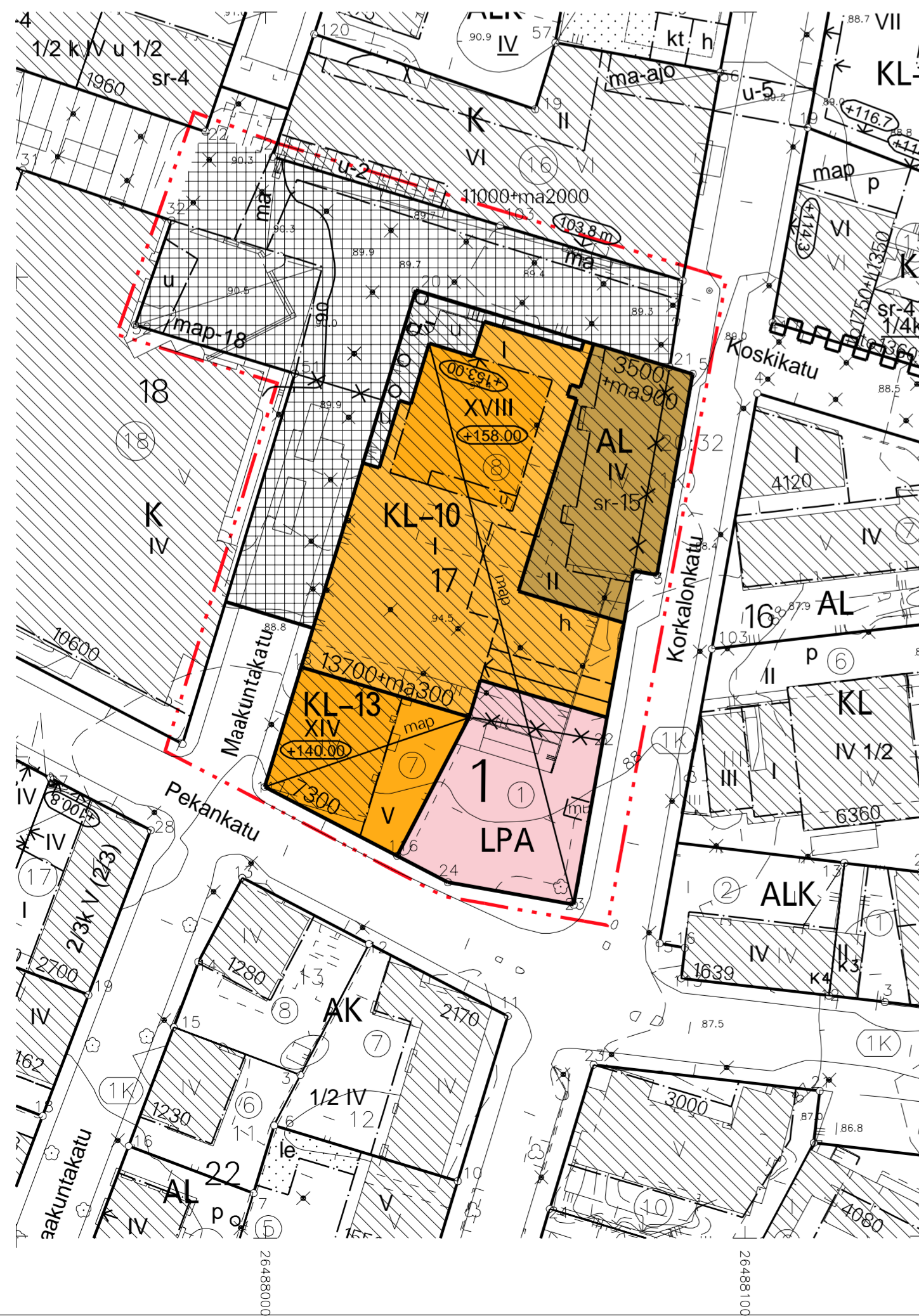
PYÖRÄPAIKKOJEN RAKENTAMISEN MITOITUKSESSA TULEE KÄYTTÄÄ RT-KORTTIEN POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINNIN JA SÄILYTYKSEN MITOITUSOHJEITA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA OHJEITA.

TONTTIEN 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.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIAJINTI SELVITETTÄVÄ.

ASEMAKAAVAN MUUTOS



ROVANIEMEN KAUPUNKI



ASEMAKAAVAN MUUTOS

1.KAUPUNGINOSA

KORTTELI 17 TONTIT 1,7 JA 8

SEKÄ KATUALUE

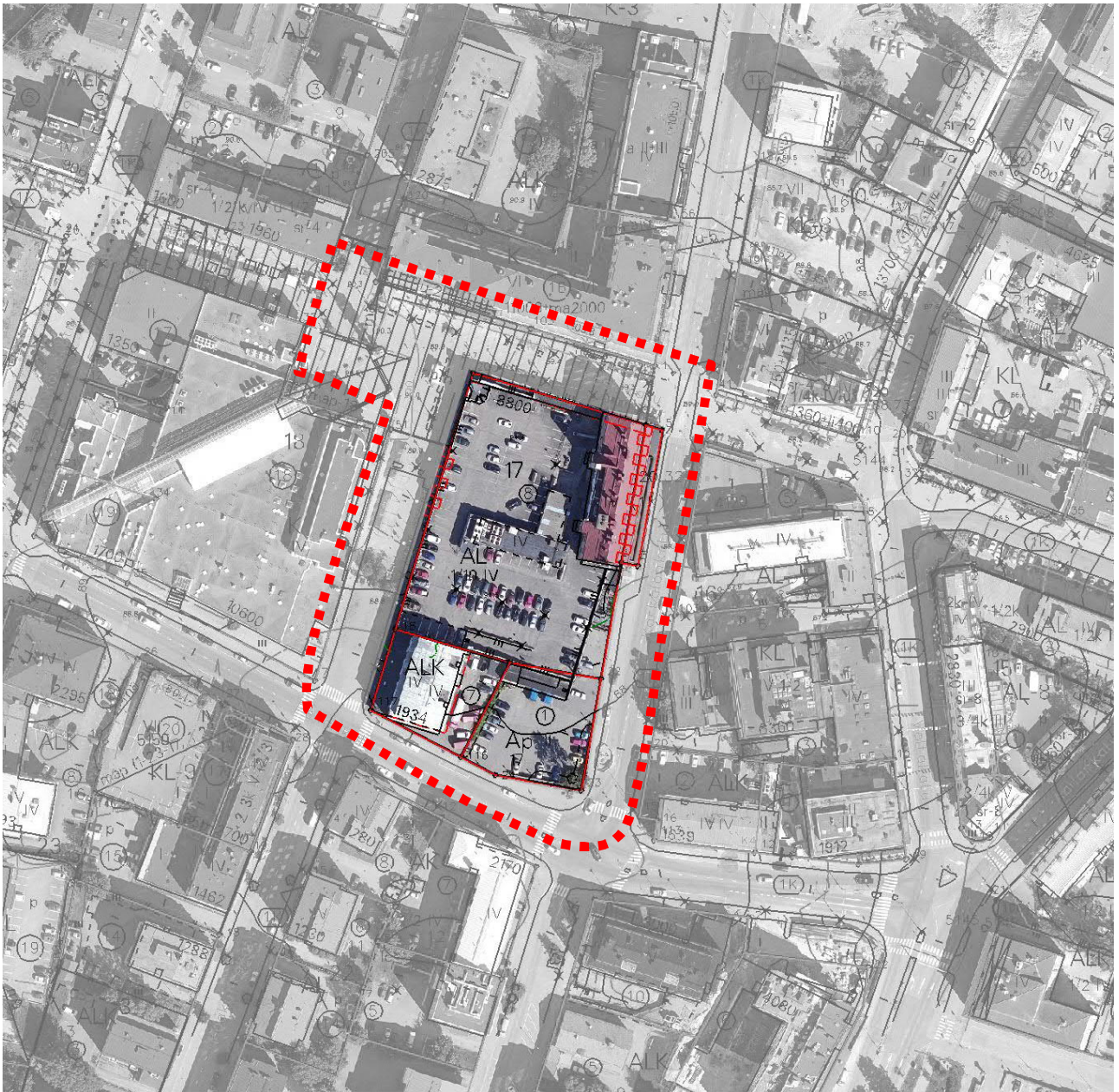
KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT ASEMAKAAVAN / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN
20

MARKKU PYHÄJÄRVI
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ

Kaavatunnus: 698 2018-9	1: 1000
ROVANIEMEN KAUPUNKI	
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 Valokuvaseitsemät, 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

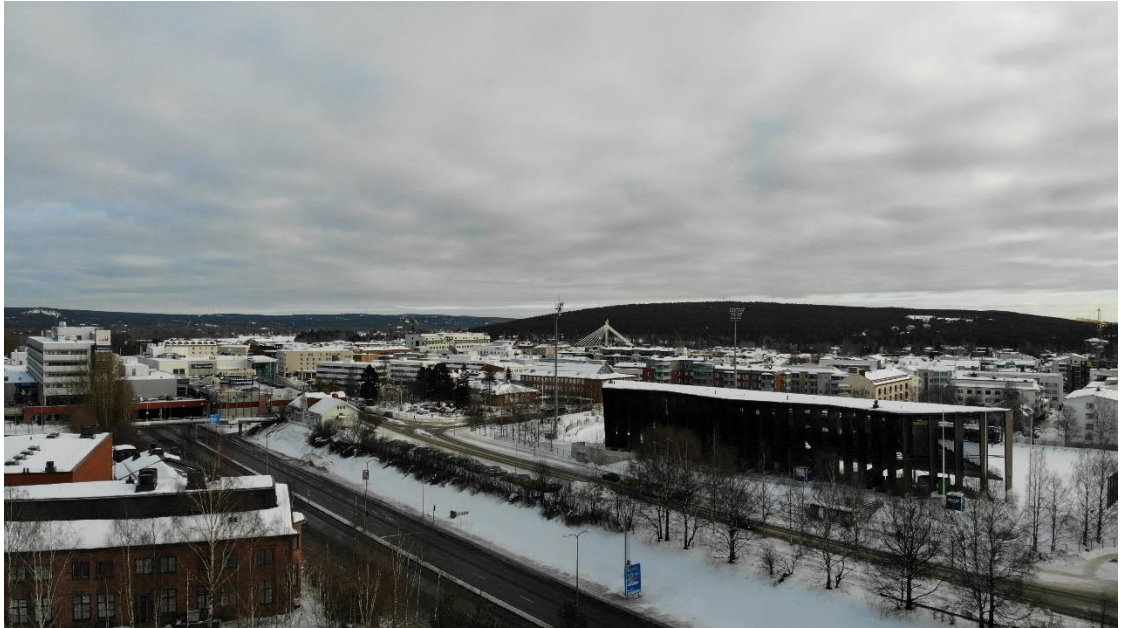
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

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-m² 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

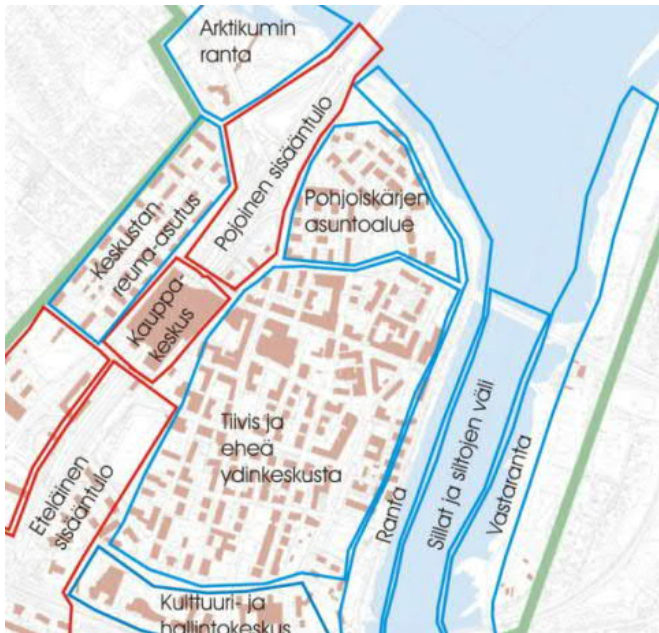
Kaupunkikuva



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta, © Pictometry, Blom Oy

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

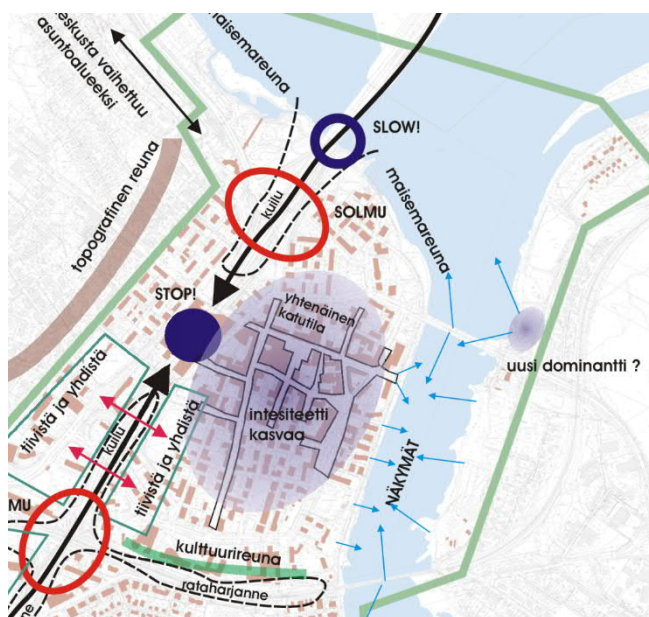
Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita/punaisia ja materiaaleiltaan rapattuja, kaakelipintaisia tai punatiilisiä. Kerrosluvultaan ne ovat neljästä ja kuuteen kerroksisia. Vastapuolelle Korkalonkatua on käynnistymässä asemakaavamuutos kahdeksan tai jopa kymmenkerroksista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

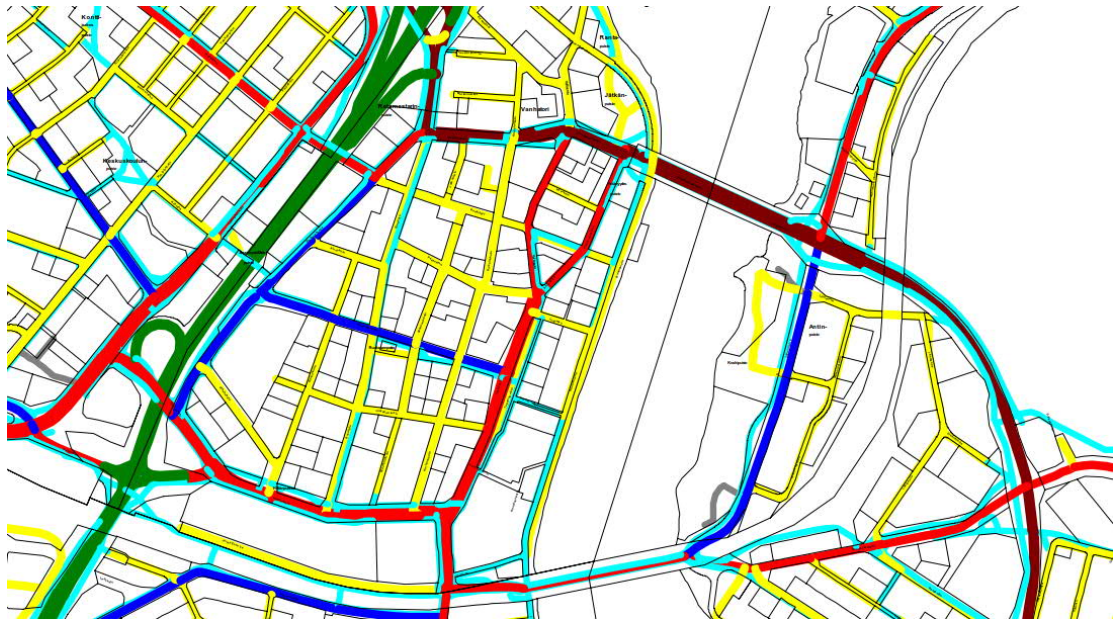
"Sininen rajausta osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin."



"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 ohjauvan 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.

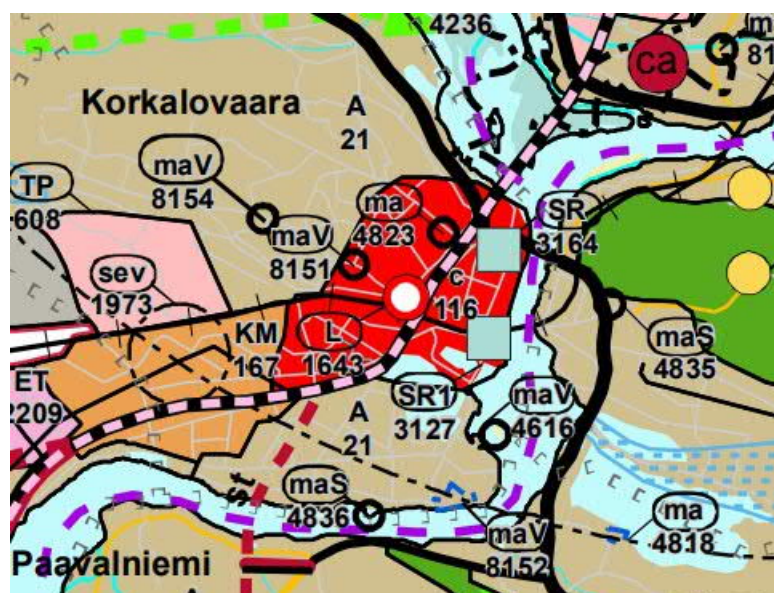
3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava



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

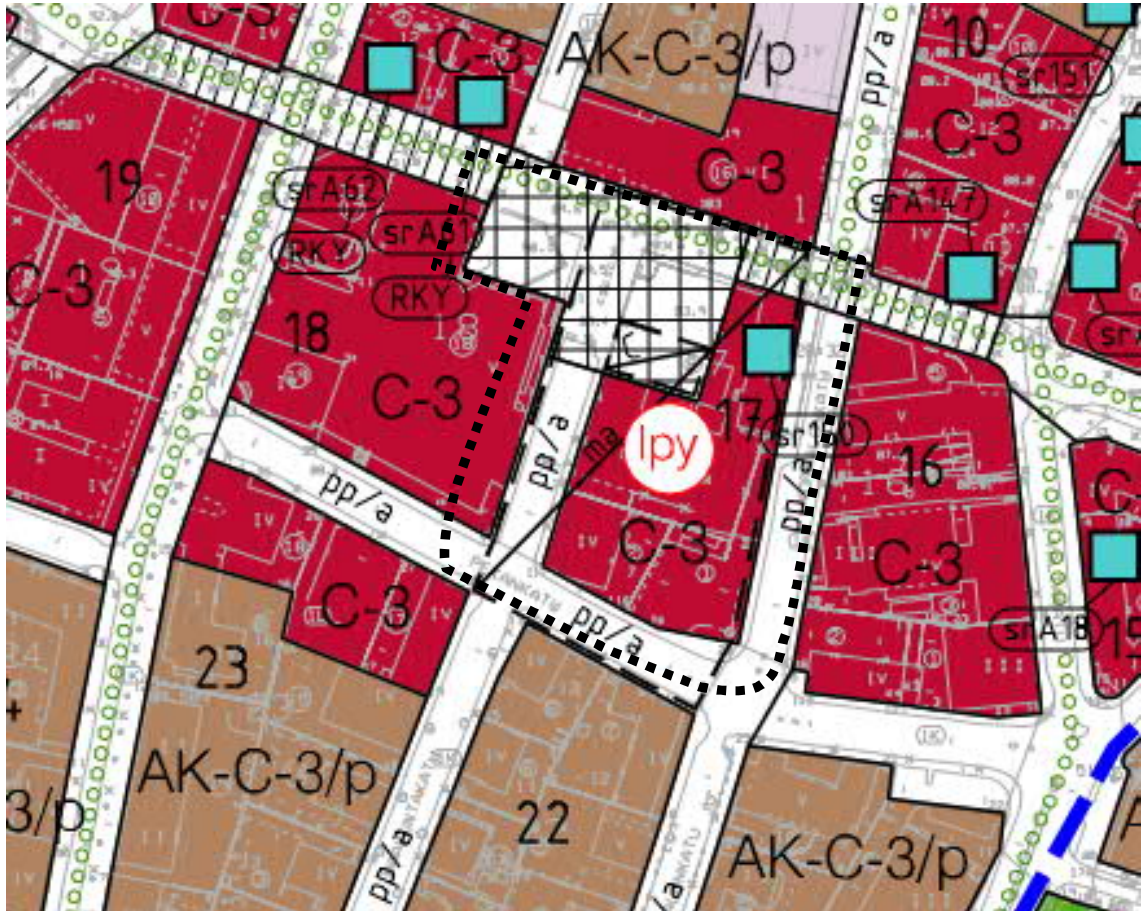
Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan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

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

3.2.2

Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

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



Karttaote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

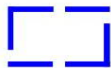
Kaavamääräykset (numeroitu tähän kaavaselostukseen 1.-15.):

Osayleiskaavan määräys 1.



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

Osayleiskaavan määräys 2.



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

Osayleiskaavan määräys 3.



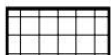
Keskustatoimintojen alue.
Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

Osayleiskaavan määräys 4.



Yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos.

Osayleiskaavan määräys 5.



Tori.

Osayleiskaavan määräys 6.



Jalankululle ja pyöräilylle varattava katualue.

Osayleiskaavan määräys 7.



Kevytliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue.

Osayleiskaavan määräys 8.



Maanalainen tila.

Osayleiskaavan määräys 9.



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

Osayleiskaavan määräys 10.



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

Osayleiskaavan määräys 11.



Viherverkoston osana toimiva katualue.

(Osayleiskaavan määräys 12. / ei koske korttelia 17)

e=1.2

Likimääräinen aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan.

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

(Osayleiskaavan määräys 13. / ei koske korttelia 17)

19-21 m

Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta.

Ohje: Määräys koskee myös rakenteita ja laitteita.

Osayleiskaavan määräys 14.

Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavat erityismääräykset

Rakentamistapaohjeet ja kaupunkikuvan kehittäminen.

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

Osayleiskaavan määräys 15.

Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskeva ohje

Havainnollistaminen.

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

Kaavakarttaan liittyy selostus.

Otteita kaavaselostuksen osasta 1/2

kursivoitu, [...] tarkoittaa välistä poistettua osaa

sivu 10

Tiivistämis- ja rakentamisperiaatteita linjataan

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

tilaa yleiskaavan tavoitevuoden 2030 väestönkehityksestä sekä asuntokuntakoon muutoksesta aiheutuvalle rakentamistarpeelle.

[...]

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

sivu 11

Rakentamistapaohjeet mukana

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

sivu 43

4.3.7 Viheralueverkosto ja luonto

SWOT-analyysi maisemarakenteesta ja -kuvasta

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



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

sivu 62

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

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

Osayleiskaavalla määritellään puitteet myöhemmin laadittaville yksityiskohtaisille asemakaavoille.

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

sivu 63

Rakennetun ympäristön laatu (tasapainoinen kaupunkikuva)

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

sivu 83

7.8 Tavoitteiden toteutuminen

7.8.1 Keskustan osayleiskaavan tavoitteet

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

sivu 86

7.10.1 Toiminnalliset vyöhykkeet

1 Keskusta

Nykyistä keskustaa kehitetään kaupallisten palvelujen vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua noin 40 000 m² uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa 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

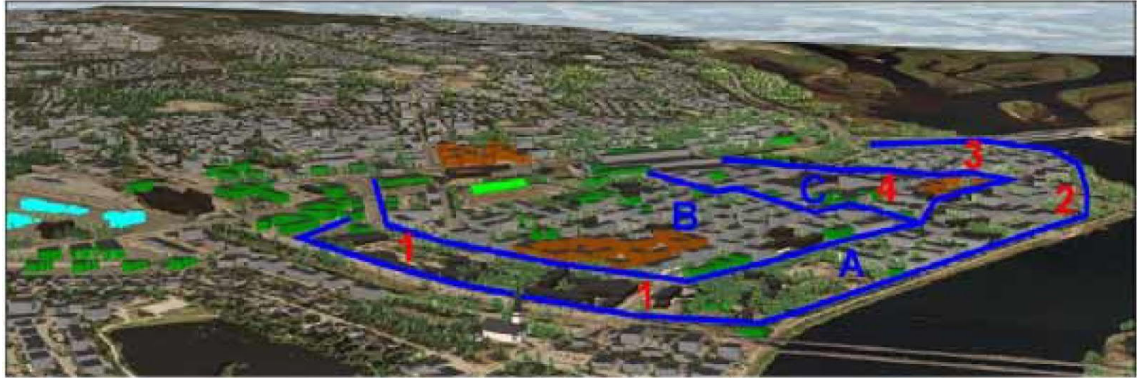
7.10.4 Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)

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

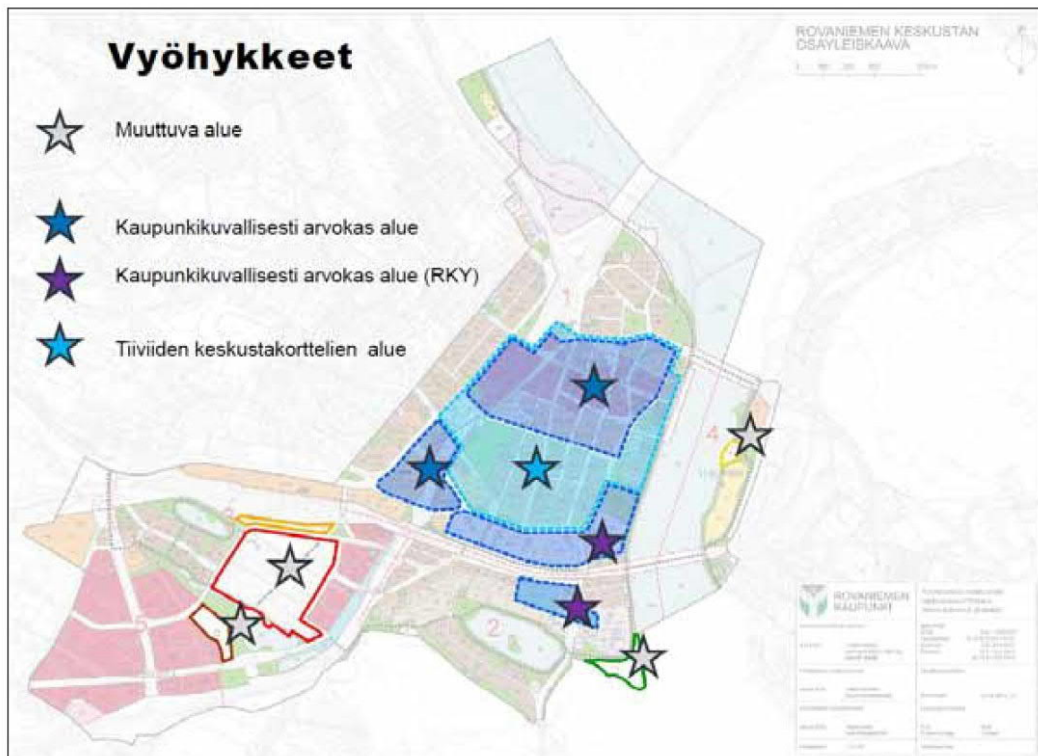
Tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä (C) voidaan asemakaavassa tutkia myös
kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista.



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



Mahdollisia korkeita rakennuksia kaupunkirakenteellisella akselilla.

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

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

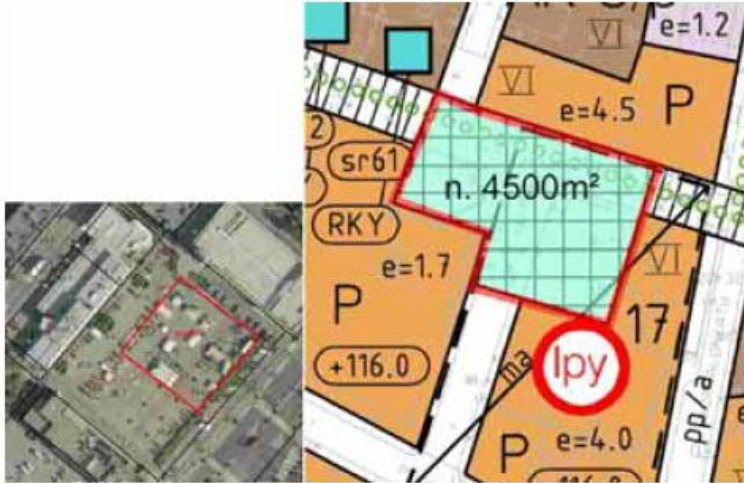
Osayleiskaavaehdotukseen merkityt rakennusten korkeudet vastaavat asuinrakennusten kerroslukuja ja aluetehokkuuksia seuraavan taulukon mukaan.

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

7.11 Osayleiskaavaehdotus

7.11.1 Keskusta (sivu 93)

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



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



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



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

3.2.3

Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet

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

Johdanto

Kaupunkitilan tärkeitä kehittämiskohteita ovat:

- *Yhtenäiset katujulkisivut ja säilytettävät kaupunkikuvan ominaisuudet, esim. 1960-luvun nauhaikkunat*
- *Yksi tärkeimpiä keskustan vetovoimatekijöitä ovat maantasokerroksen liiketilat ja palvelut, joiden säilymistä tulee jatkossakin tukea*
- *Julkisivujen säilyttäminen 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 keskivyyöhyke kadunkalusteineen ja shared space –ratkaisuineen muodostavat parasta nykyaikaista kevyen liikenteen ympäristöä. Kävelykatujen lisäksi julkista kaupunkitilaa edustavat alueella myös Sampokeskuksen mittakaavaltaan ja ilmeeltään onnistunut edusaukio sekä Pekankadun nykyään huomaamaton pääteaukio. [...]

3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

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

sivu 11

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

4 VIHERALUEET

Liikekeskustassa on varsinaisia viheralueita varsin vähän, vain kosken rannassa Jätkänkynntilän 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 katupuustutuksin ja yhtenäisin kadunkalustein. Koskikadun osalta tulisi tutkia nk. Pukumiehen talon kohdalle Koskikadun keskivaiheille, Sampokeskuksen yhteyteen uutta torin paikkaa. Tämä elävöittäisi liikekeskustaa entisestään ja voisi toimia matkailuelinkeinonkin vetonaulana. Torin osalta sen pintamateriaalien ja kalusteiden tulisi sopia ympäristössä jo käytössä oleviin materiaaleihin ja varusteisiin. Torin tarkemmassa suunnittelussa tulisi huomioida auringonvalon suunta ja pienilmasto, sekä torin tekninen varustelu, mm. sähkö-, vesi- ja jätehuollon järjestelyt mahdollisimman laadukkaasti. Myös Pekankadun päässä olevaa aukiotilaa voitaisiin kehittää osaksi keskustan aukioiden sarjaa. [...]

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

3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

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

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

KORKEAT RAKENNUKSET

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



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

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



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

3.2.4

Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys

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

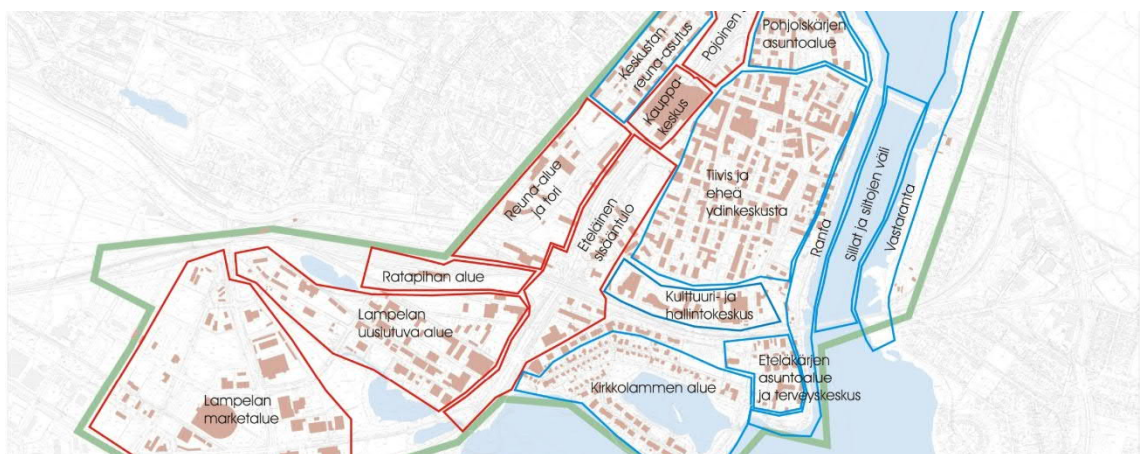
Kaupunkikuvan analysointi ei ole eksaktia tiedettä, eikä sen laatua voida objektiivisesti selvittää. Kaupunkikuva on kunkin yksilön oma visuaalinen havainto tai kokemus kaupunkiympäristöstä. Koska se on yksilön havainto, se on jokaisella erilainen ja vaihtelee myös havaintokerroittain. Se on riippuvainen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

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

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

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

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



Rovaniemen keskustan kaupunkikuvavyöhykkeet, kuvaote sivulta 2

Siniset alueet

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

rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimaisia kortteleita, kadut mutkittavat 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. Jätkäntytilä 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.



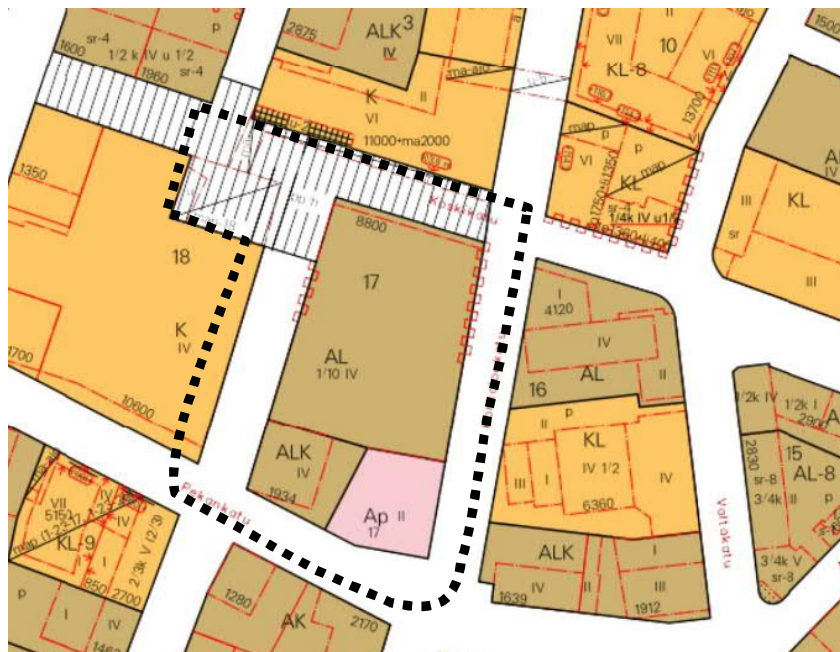
*” Kävelykeskusta on onnistunut ja kaupungin kiistaton keskipiste”
kuvaote osayleiskaavan selvityksen ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, liitteen sivulta 1*



*”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-aluetta 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

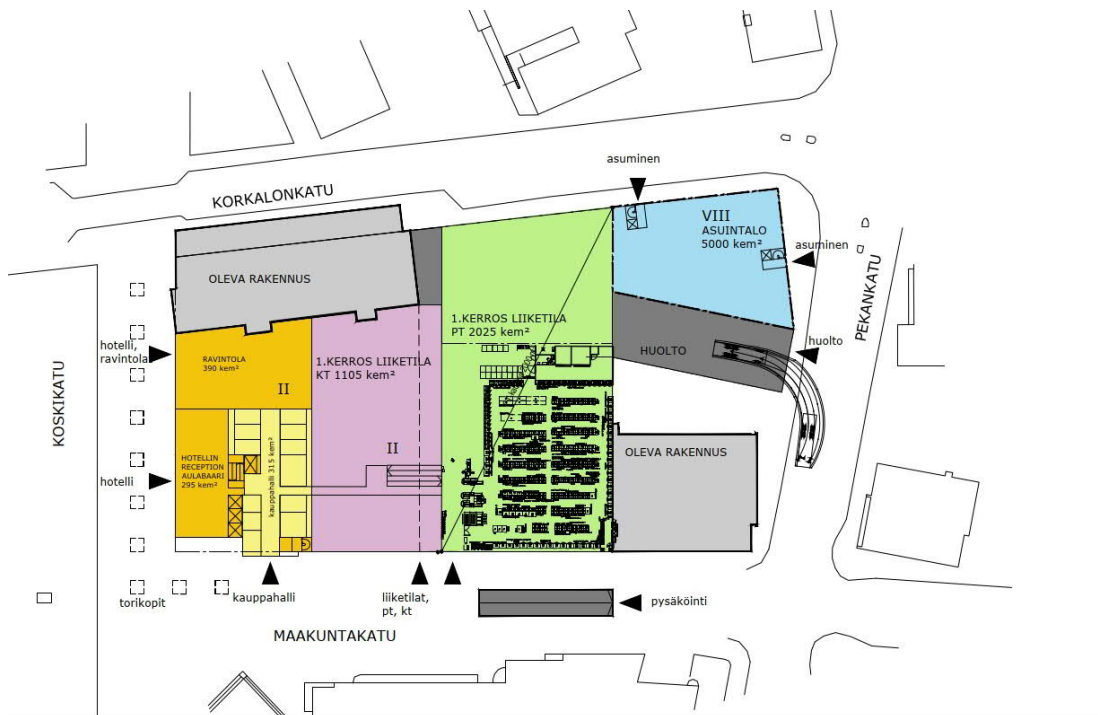
Lapinmaan tilaohjelma on kaavan valmistelutyön edetessä muuttunut ja on kaavan ehdotusvaiheessa löytänyt yhdistelmän vähittäiskaupan ja hotellipuolen toimintoja. Pysäköintiratkaisu on kehittynyt resurssitehokkaampaan suuntaan. Asunto Oy Rova-Pekan kaavamuutoshakemuksessa (2015) tavoitteena oli mahdollistaa 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-m²) ja toteuttamisen mahdollistavia pysäköintiratkaisuja.

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

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



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

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



A, kuva A2. Lapinmaa luonnos 21.1.2019, havainnekuva lännestä



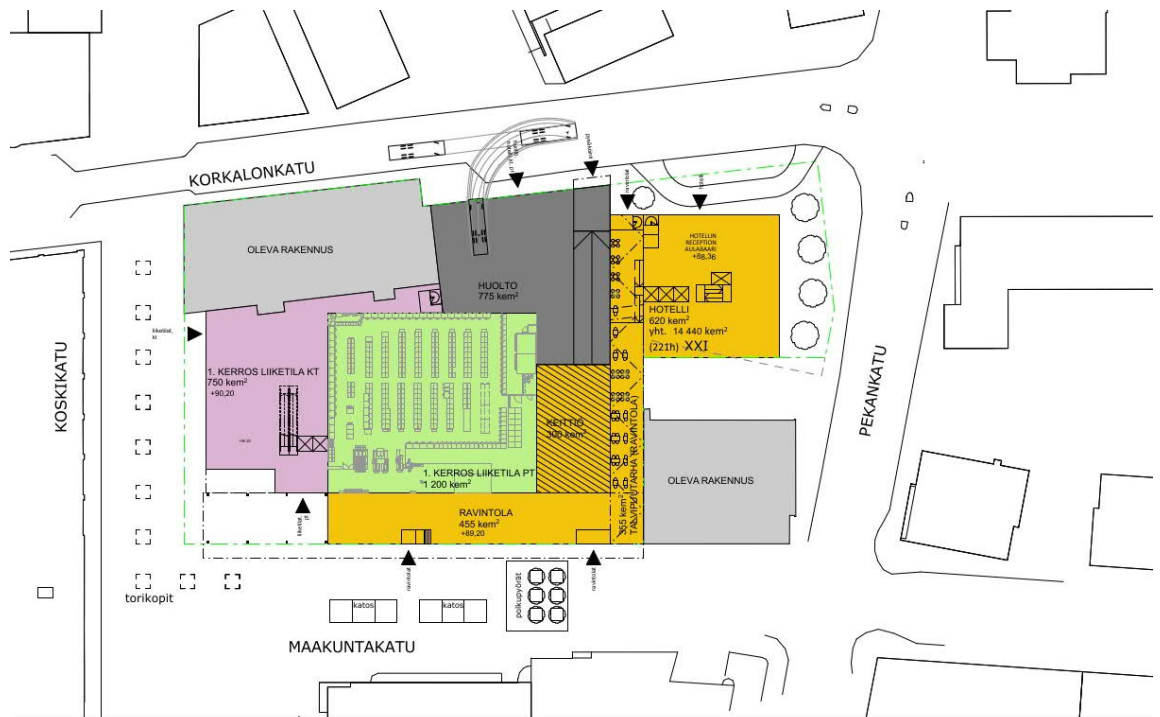
A, kuva A3. kaavoituksen laatima silhuettikuva lounaasta (Lapinmaa luonnos 21.1.2019, XXI)



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



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



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

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



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



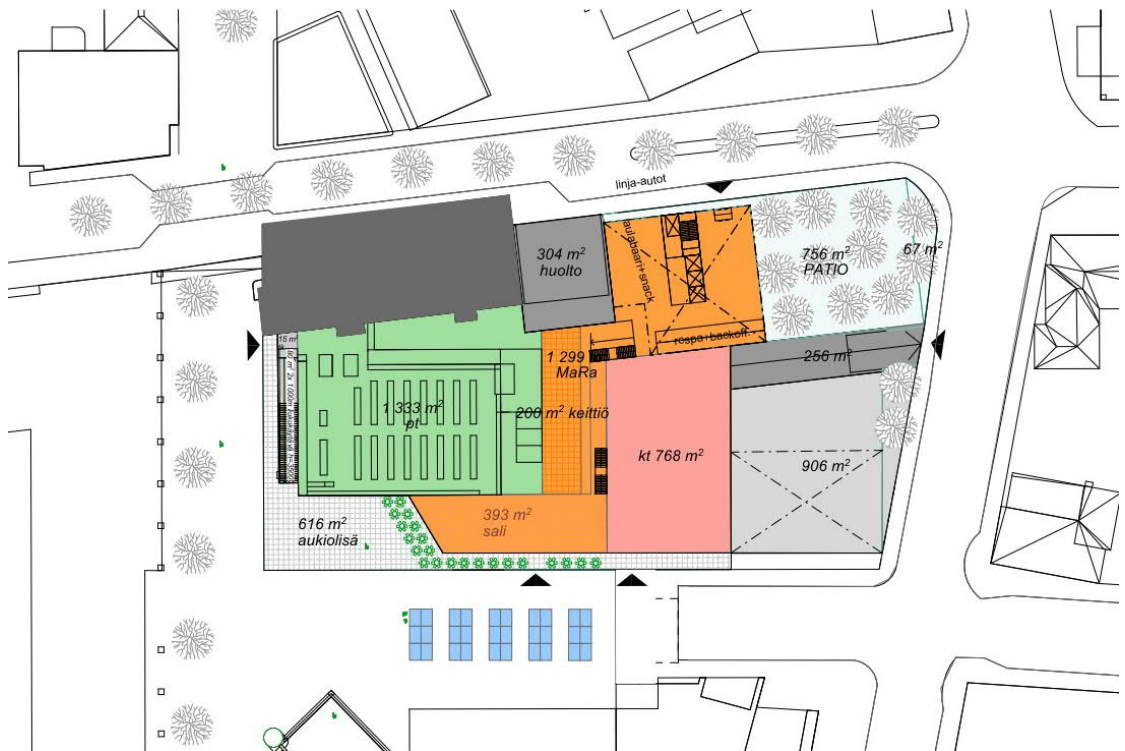
Lapinmaa
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Alfa | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

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

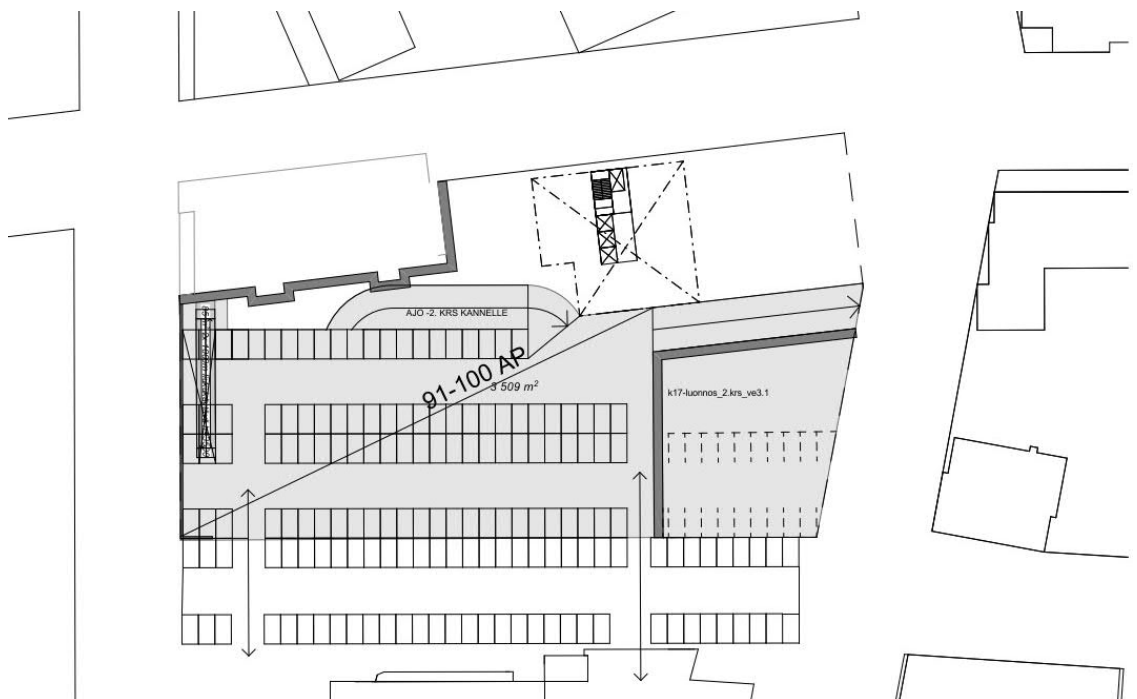


Lapinmaa
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Beta | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

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



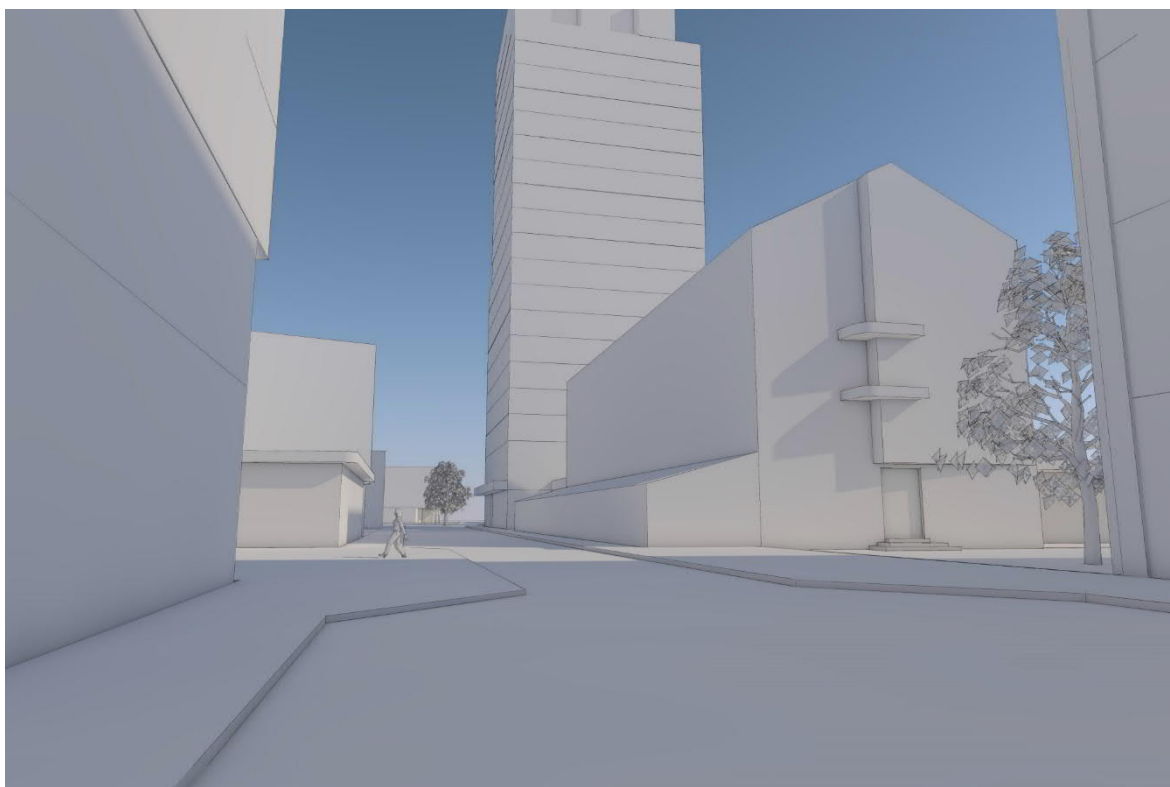
E, kuva E1. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa hotellin (oranssi väri) torniosa on sijoitettu Korkalonkadun varrelle ja Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (756 m²) hotellin patioalueeksi. Päivittäistavara-kauppa (pt/vihreä) sijaitsee Lordiaukion puolella. Aukion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



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



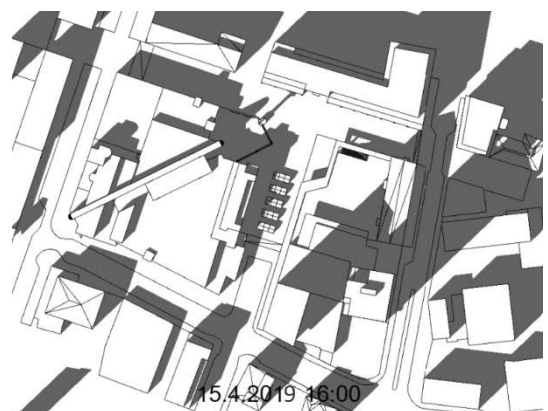
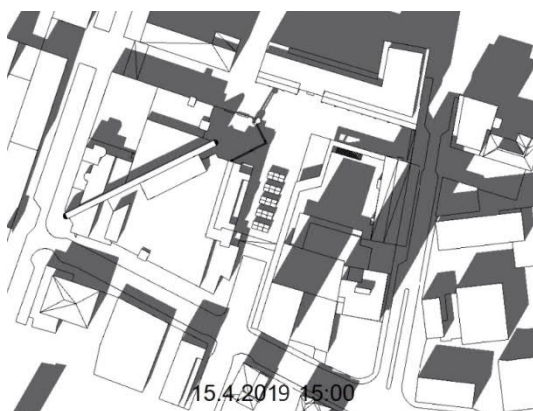
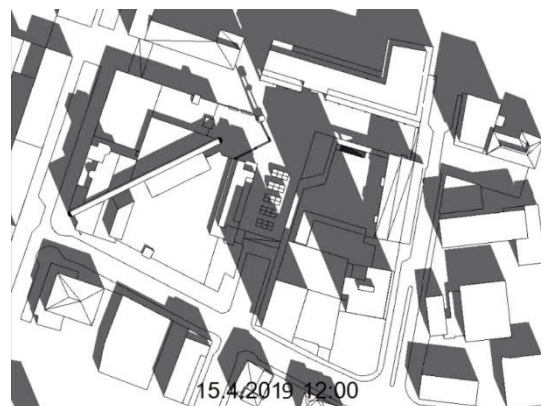
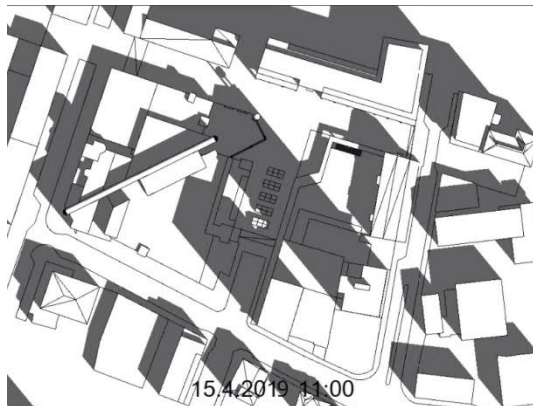
E, kuva E3. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva luoteesta Lordinaukiolle. Maakuntakadulla Sampokeskuksen itäreunalla tori-
myyntipaikkoja (kuvassa valkeat harjakattoiset kojut)



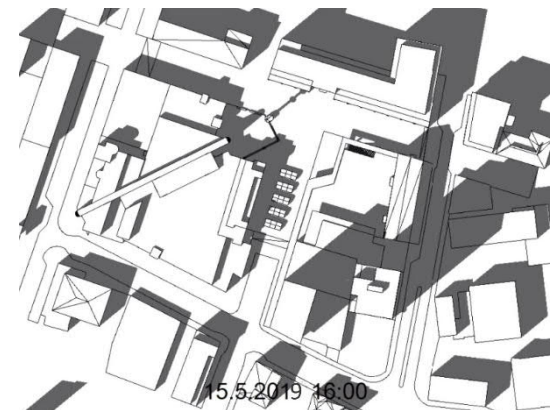
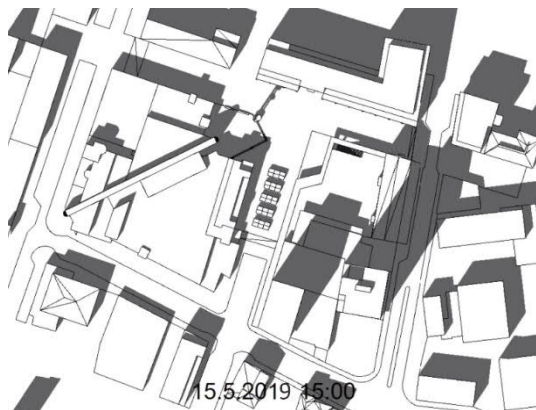
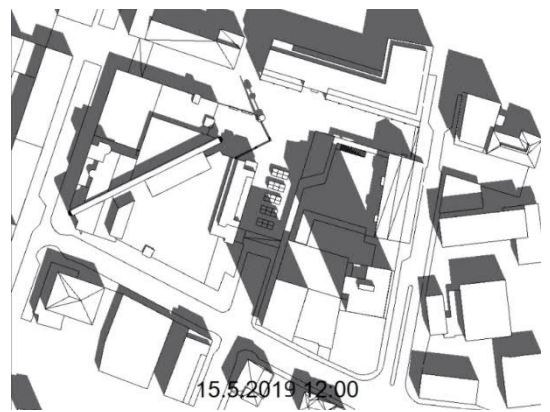
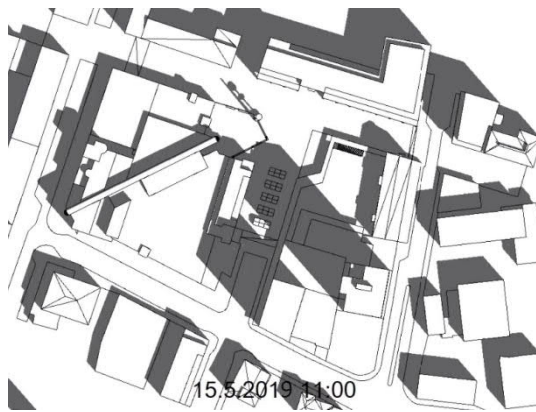
E, kuva E4. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Korkalonkatua etelään, etualalla KOy Lapinmaa



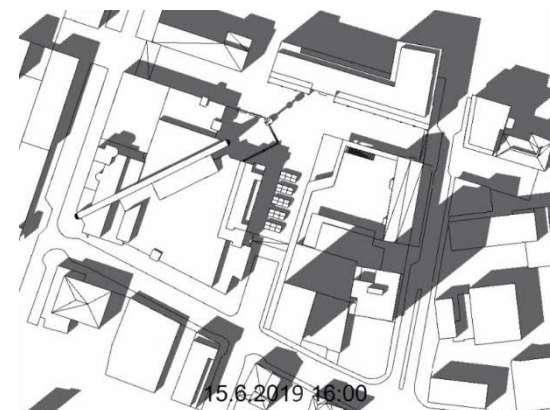
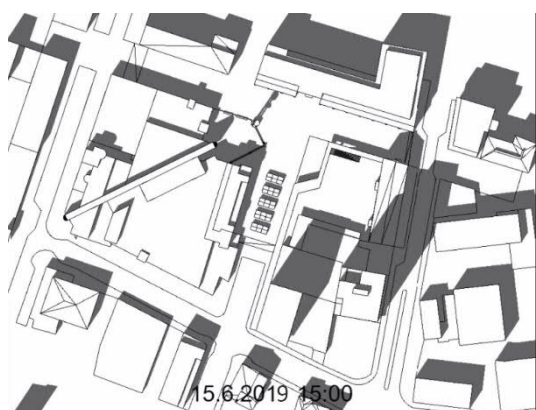
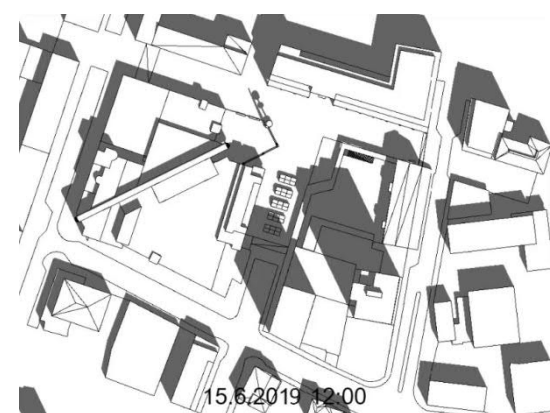
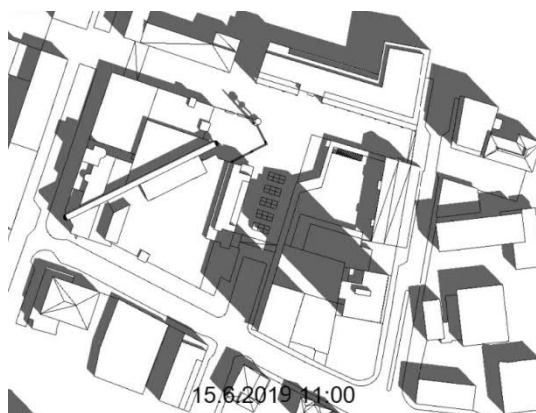
E, kuva E5. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Lordin aukio kohti itää ja Kemijokea



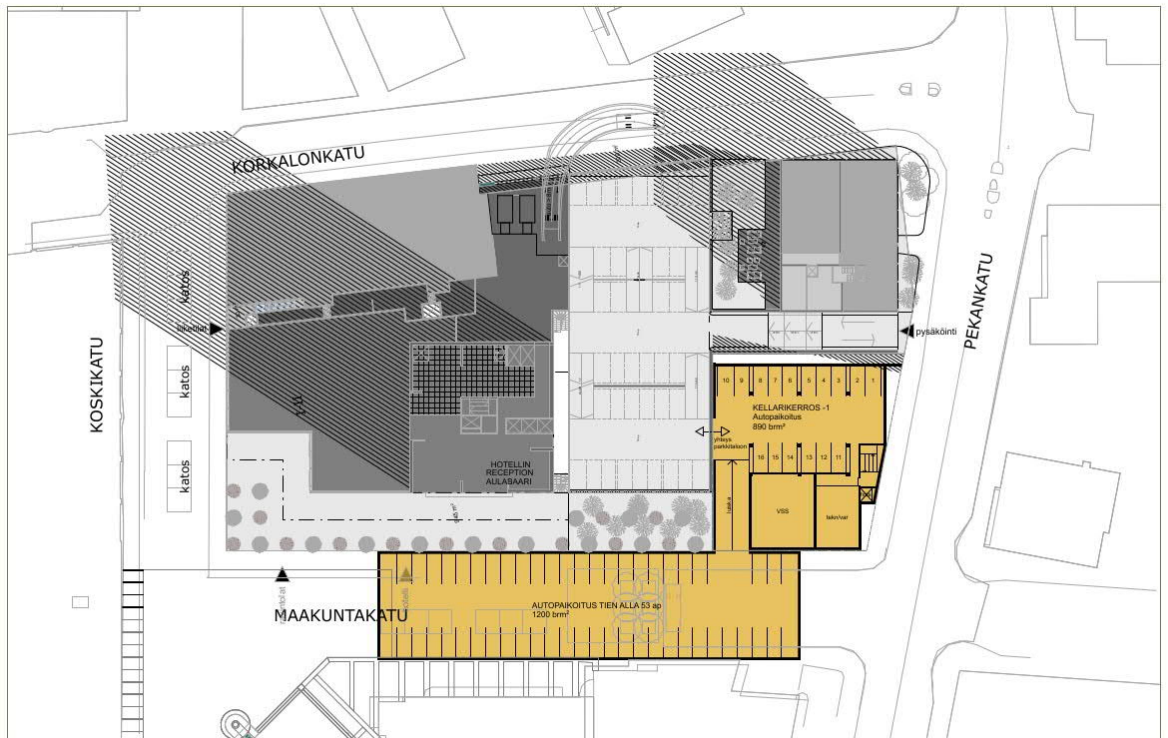
E, kuvakooste i. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka)
ote huhtikuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alarivi 15/16 (UTC +2h)



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)

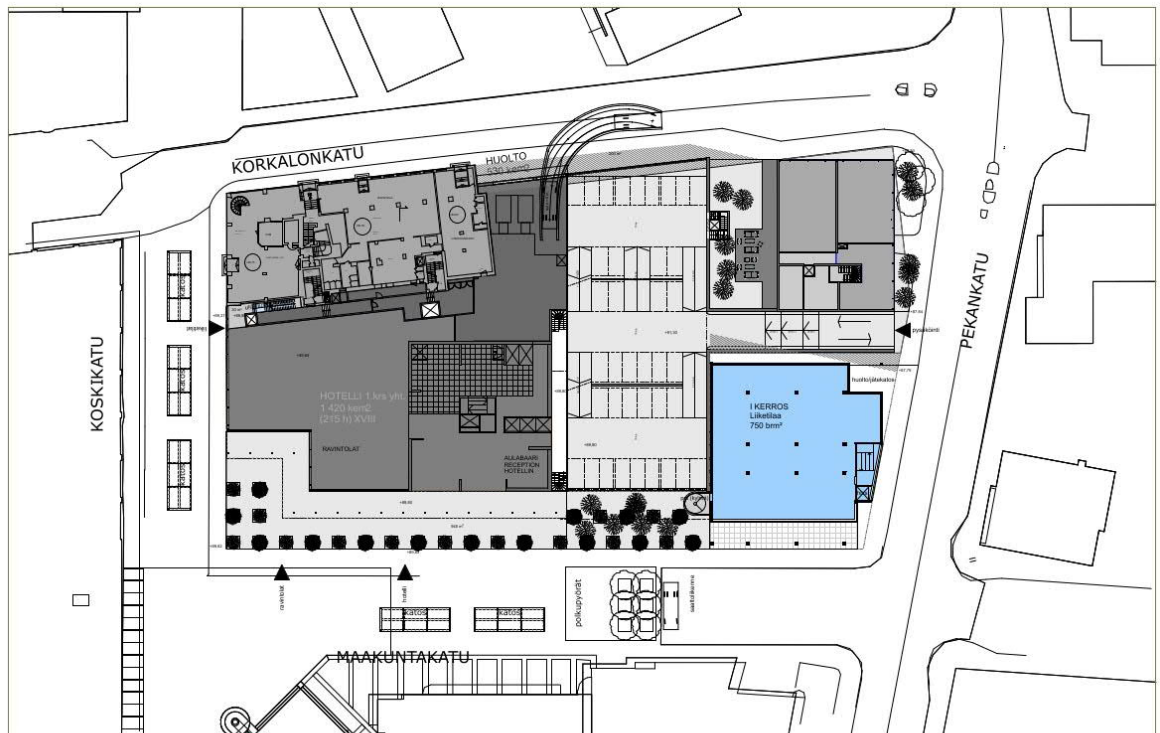


E, kuvakooste iii. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote kesäkuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)



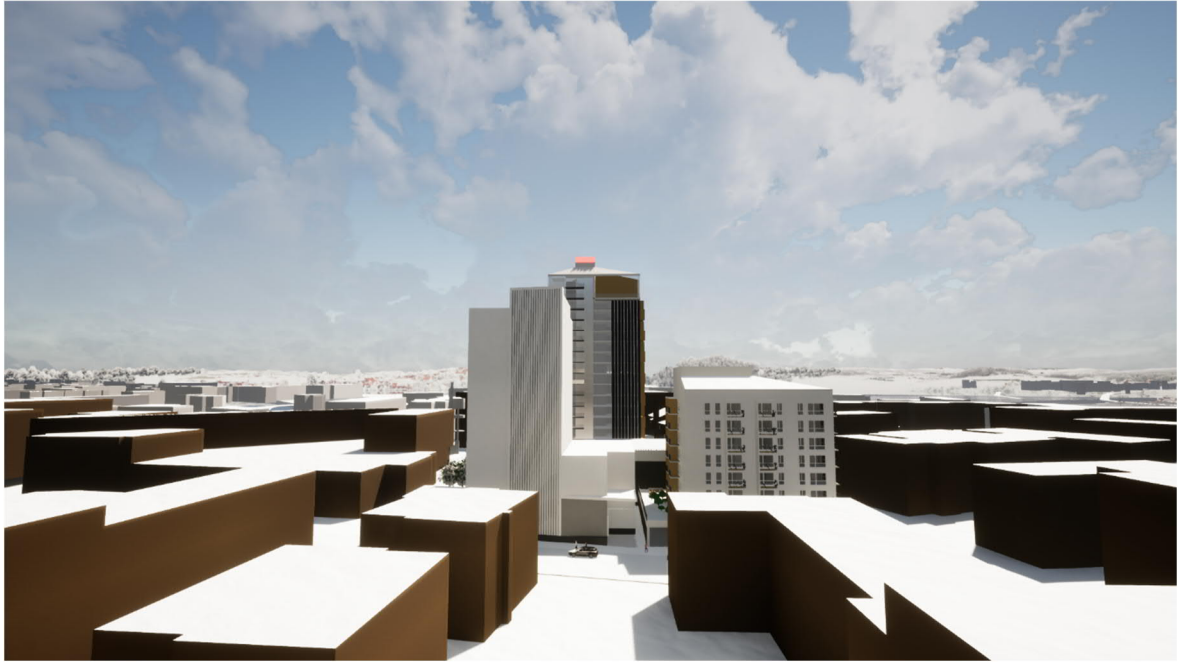
VE 1 As. Oy Rova-Pekka
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500
31.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

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



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

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



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



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