

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1. KAUPUNGINOSA KORTTELI 9
TONTTI 4, VALTAKATU 24



KAAVASELOSTUS 05.05.2025(luonnos)

KAAVOITUS
2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 9 tontti 4
Valtakatu 24

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

kaavoituspäällikkö
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

21.12.2021, § 25
24.2.2022
29.5.-30.6.2025

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa Valtakadun ja Harrikadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää korttelin 9 tontin 4. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24". Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA.....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	7
	MAANOMISTUS	11
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	11
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET ...	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	13
4.3.1	OSALLISET.....	13
4.3.2	VIREILLE TULO.....	13
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT.....	13
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	14
4.3.5	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	14
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	15
4.4.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	17
4.4.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1	MITOITUS	18
5.2	ALUEVARAUKSET	18
5.2.1	KORTTELIALUEET	18

5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	18
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	18
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN.....	18
5.3.4	KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	18
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	19
5.5	NIMISTÖ	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	20

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITTEET: 1. _____ ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
 2. _____ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
 3. _____ VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
 4. _____ ASEMAKAAVANMUUTOS
 5. _____ ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ

- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo 2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 21.12.2021 (§ 25) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 9 tontilla 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidetään 29.5.–30.6.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 28.5.2025.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta sekä muutetaan suunnittelualueen rakennusten suojelua, uuden rakennusmasan sijoittelua ja kerrosjakoa / -korkeutta. Toteutuessaan asemakaavamuutos uudistaa kaupunkikuvaa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta. Kaavan toteutumisen ajoitusta voidaan ohjata maankäyttösopimuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

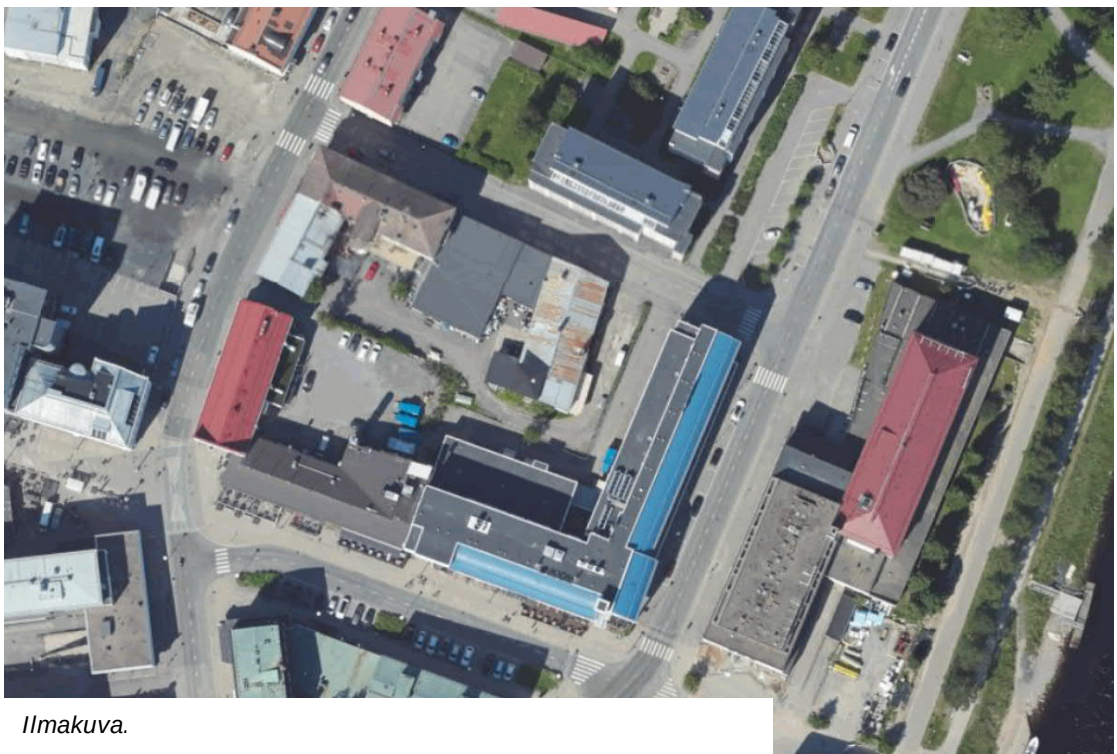
Suunnittelualan tontilla 4 sijaitsee Kauppayhtiön rakennus viereisine liikerakennuksineen. Suunnittelualan Valtakadun puolella sijaitsee vanha myymälärakennus (1945), jossa toimivat Arctic Design Shop ja Kauppayhtiön Pure Pizza. Valtakadun kulmaukseen ja Harrikadun puolelle sijoittuu Kauppayhtiön ravintola / -myymälärakennus (1946–47), alempana Harrikadun varrella sijaitsee Tuhat-torin kirpputori-rakennus (1966) sekä Kauppayhtiön varistorakennus (1922). Rakennusoi-keutta on 3196 m²:n tontilla käytetty 2 250 k-m²:ä. Kauppayhtiöllä on sisäpihalla osittain katettu terassialue. Tontilla 6 sijaitsee Sokos Hotel Vaakuna ja tontilla 7 Haawe Boutique Apart Hotel. Suunnittelun kohde kuuluu 1. kaupunginosaan, Keskusta. Keskustatoimintojen tilastoalueella oli asukkaita vuoden 2018 lopussa noin 4641. Tonttien rajoilla on jonkin verran puustoa, mutta muuten piha-alueet ovat asfalttipintaisia



3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

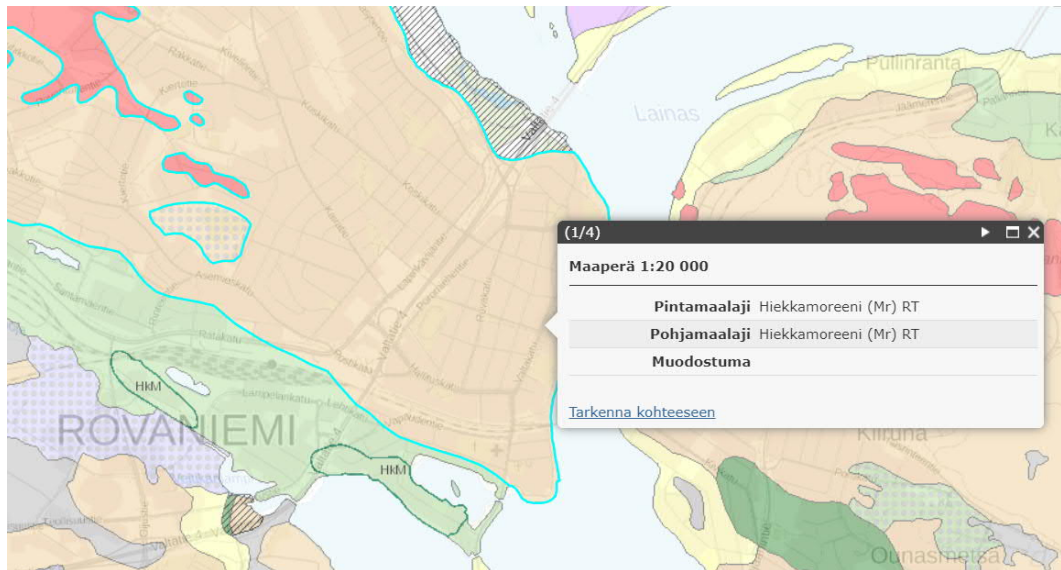
Maisemakuvaltaan suunnittelualan ympäristö on rakennettua, keskustalle tyypillistä liike- ja toimistorakennusaluetta. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat pääosin rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukasti.



Ilmakuva.

MAAPERÄ

Suunnittelualue on vanhaa rakennusmaata. GTK:n karttatietojen mukaan pohjamaalajina on hiekkamoreeni.



GTK maankamara.

3.1.3

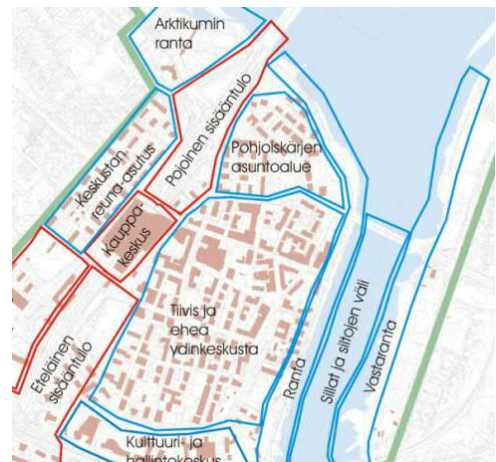
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita, kerrosluvut vaihtelevat välillä kaksi ja kuusi. Lähiympäristön rakennukset ovat valmistuneet eri vuosikymmenillä: -30, -40, -50, -60, -80, -90 ja 2000. Valtakadun vastapuolella sijaitsee korttelin 10 pysäköintialueena väliaikaisesti toimiva "hiekkaparkki"-alue. Pysäköintialueelle on kaa-voitettu hotelli- ja liikerakentamista, rakennuskokonaisuuden korkein osa on toteutuessaan seitsemän kerroksinen. Korttelin kymmenen uudisrakentaminen on vuosilta 2020 (Osuuspankki) ja 2019 / 2023 (pohjoispääty).

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Sinistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

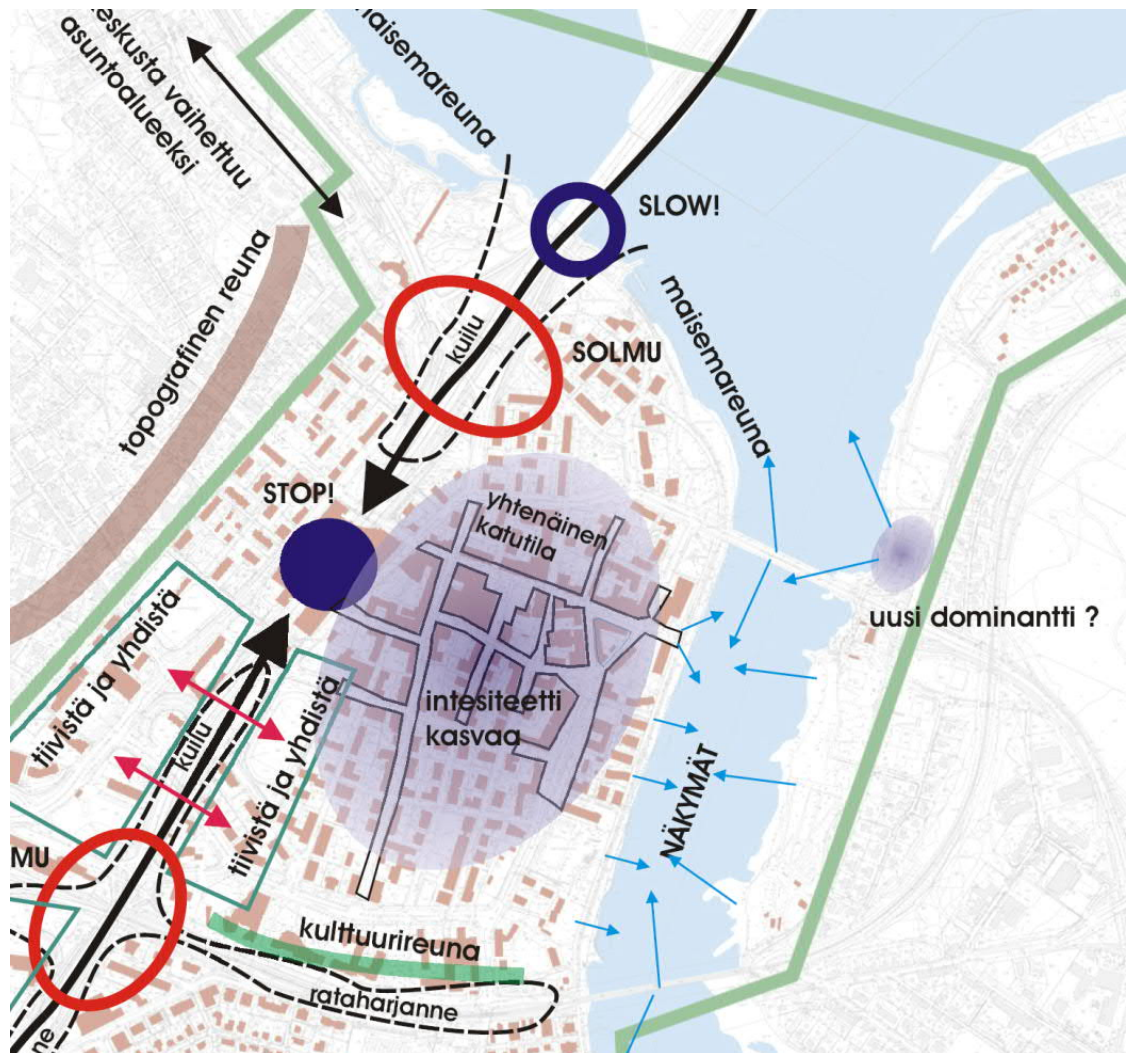
"Sininen raja-osa osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin."



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

"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 salmiakkimai-

sia 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 portaalan taloja, valkeita tai punatiilisiä.”



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. Kävelykadun itäinen puoli yhdessä risteävän Valtakadun kanssa painottuu ravintolakatuna/-alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

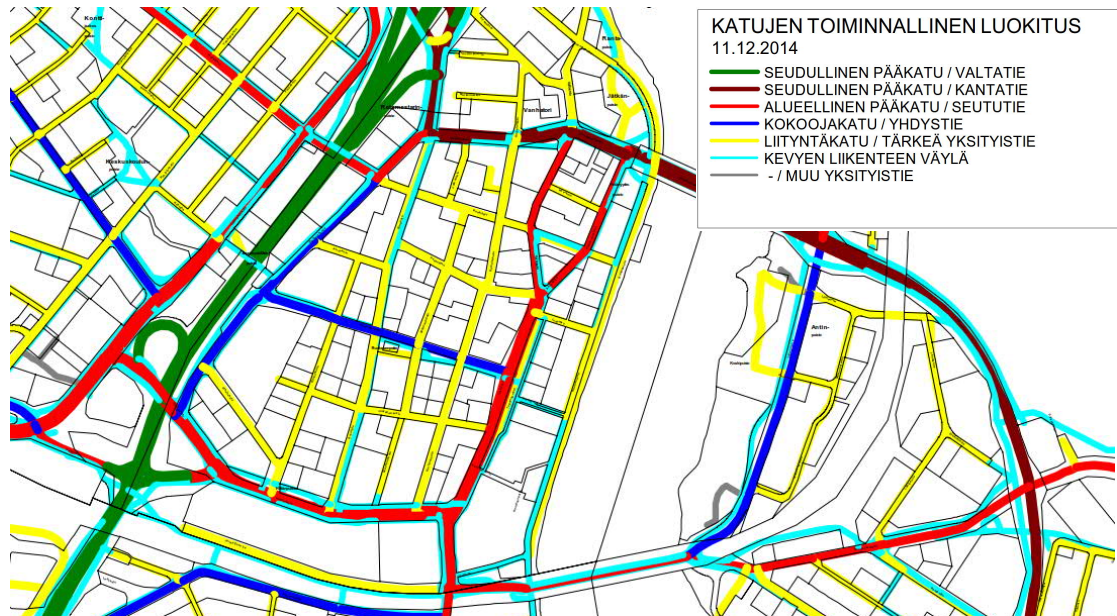
VIRKISTYS

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin. Kaavamuutosalueelta pohjoiseen päin kuljettaessa on Vanhantorin

leikkikenttä ja puistoalue, eteläpuolella puolestaan Angry Birds -puisto (Konttisenpuisto). Kemijoki ja sen ympäristö reitteineen tarjoaa hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistäytymiseen.

LIIKENNE

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



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan selvitysten mukaan suunnittelualueen rakennuksista kaksi on varustettu yleiskaavassa kohdemerkinnöillä.

Kauppayhtiön rakennuksen kohdemerkinnän perusteena on kulttuurihistoriallinen arvo sekä kaupunkikuvallinen arvo. Rovaniemen Kauppaosakeyhtiö rakennutti ”Kauppayhtiönä” tunnetun rakennuksen myymäläksi ja varastoksi. Rakennus vaurioitui pahoin 1944 hävityksessä ja jouduttiin osin rakentamaan uudestaan, nyt hieman yksinkertaisempaan ja klassisempaan asuun. Kolmikerroksiseen rapattuun rakennukseen liittyy Valta-kadun puolella 2 –kerroksinen 1940-luvulla tehty liikerakennus.



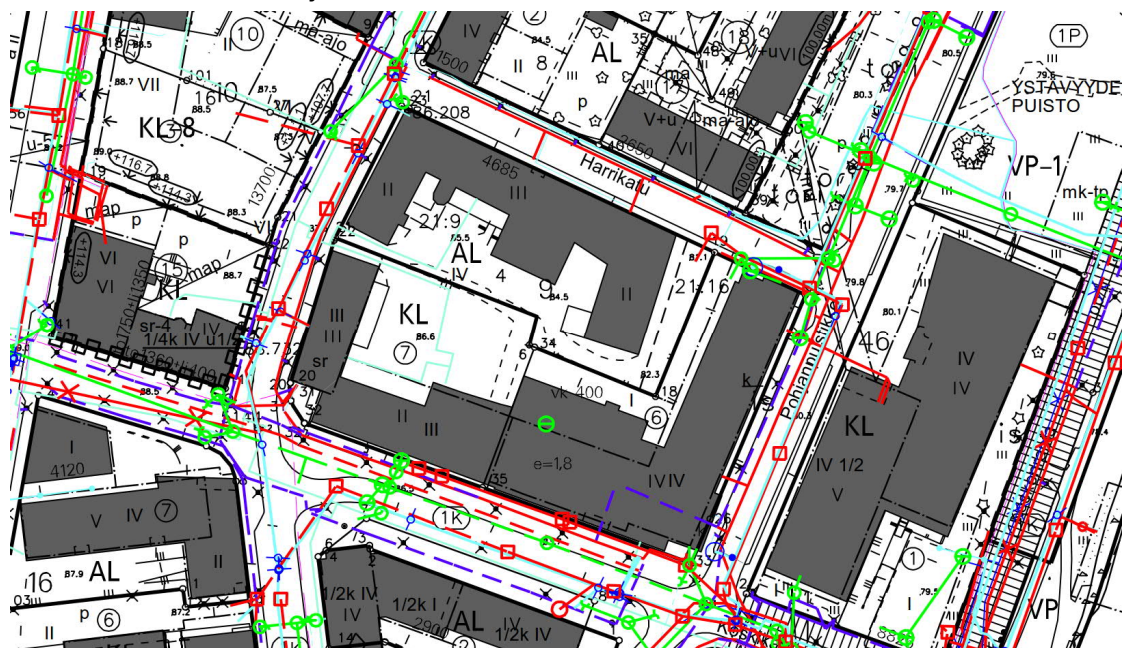
Kauppayhtiön varastorakennuksen merkinnän perusteena ovat niin ikään kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen arvo. Talo rakennettiin viereisellä tontilla olevan kauppayhtiön varastoksi. 1944 hävityksessä rakennus vaurioitui pahoin, mutta kantavat rakenteet säilyivät. Länsipuolen siipirakennus on vuodelta 1938. Varaston lisäksi rakennuksessa on toiminut mm. Autoliike Rauman korjaamo ja Pakarin leipomo.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös muita suojeltavaksi merkittyjä rakennuksia, mm. samassa korttelissa oleva arkkitehti Valde Aulangon suunnittelema 1933 rakentunut funktionaalista tyyliinsuuntaa edustava Rovaniemen osuuskaupan liiketalo (Haawe), liiketalo on suojeltu myös asemakaavassa. Yleiskaavan kohdemarkintä on korttelissa 8 sijaitseva arkkitehtien Iiris ja Mauri Karkulahti suunnittelema ja vuonna 1956 rakentunut neljäkerroksinen ullakollinen asuin- ja liikerakennus. Korttelissa 10 sijaitsee arkkitehti Gustaf Strandbergin suunnittelema "Teräksen talona" tunnettu rakennus. Teräksen talo on Rautakauppa Oy:n vuonna 1937 rakennuttama ullakollinen kolmekerroksinen rapattu asuin- ja liikerakennus, jonka erityisinä julkisivupiirteinä erottuvat voimakas räystäslinja ja päätyseinän muotoilu. Teräksen talo on suojeltu myös asemakaavassa. Korttelissa 10 sijaitsee myös Osuuspankin rakennuksena tunnettu valkeaksi rapattu, vuonna 1936 rakennettu liike- ja toimistorakennus. Rakennus on yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista.

Kaava-alueen rakennukset eivät ole Museoviraston ylläpitämässä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksessa mukana.

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



MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

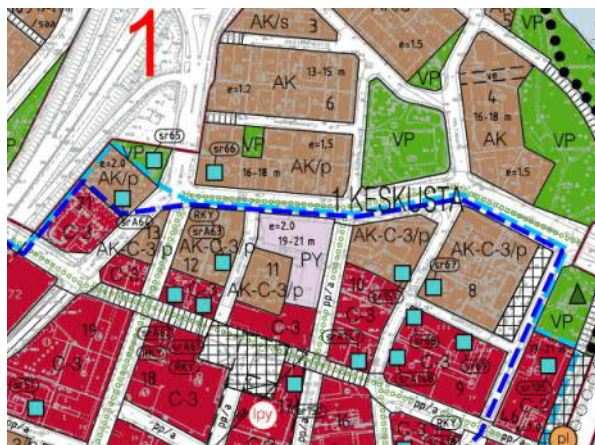
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

KESKUSTAN OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA



Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 12.11.2012, kaava on lainvoimainen. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle

saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviiden keskustakortteleiden alueella, alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen tarve ja alueen tiivistämisen tarve. Alue on myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella on suojelukohdemerkinnät sr68 ja sr69.

ASEMAKAAVA

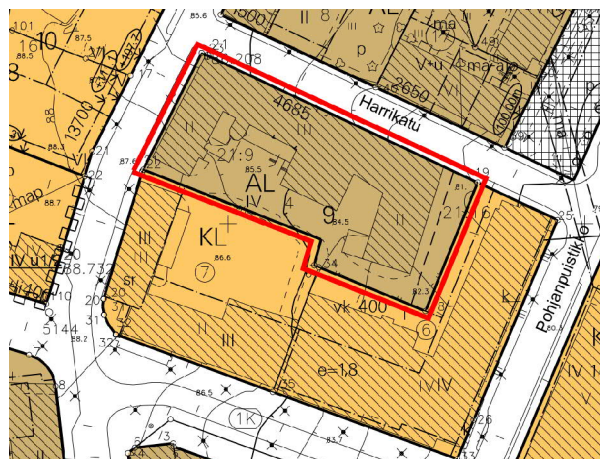
Tontilla neljä on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolla rakennusoikeutta on 4 685 k-m² ja kerrosluku on neljä (IV).

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

POHJAKARTTA

Alueelta on olemassa numeerii-



nen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja. Rakennukset on merkitty suojeltaviksi ainoastaan yleiskaavassa, varsinaisia suojelupäätöksiä ei ole.

RAKENNUSHISTORIASELVITYS, ARKKITEHTITOIMISTO JORMA TEPPPO OY 2019

Kauppayhtiön rakennuksien ja alueen historiasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, selvitys on selostuksen erillisenä liitteenä. Alla lainauksia selvityksestä:

Kiinteistöosakeyhtiö Valtakatu 24:n toimeksiannosta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä tarkastellaan Rovaniemen kaupungin korttelin 9 tontin 4 rakennusten historiaa ja nykytilaa. Kohde sijaitsee perinteikkäällä kaupapaikalla ja sen rakennukset kytkeytyvät Lapin tukku- ja vähittäiskaupan historiaan.

Selvityksessä perehdytään Rovaniemen Kauppaosakeyhtiön rakennusten kaksivaiheiseen tarinaan, jonka taitekohtana toimii korttelin rakennuskannan tuhoutuminen vuoden 1944 sotatapahtumien yhteydessä. Ominaispiirteiden säilyneisyyttä tarkastellaan rakennuskohtaisesti ja tilojen lukuisista muutosvaiheista pyritään muodostamaan kokonaiskuva. Selvityksen havainnollistamisessa on hyödynnetty eri aikakausien valokuva- ja piirustusmateriaalia.

Rakennushistoriaselvitys on perusselvitys, jonka avulla kohteesta saadaan riittävät lähtötiedot kohteen korjaus- ja kunnossapitotöiden suunnitteluun, asemakaavamuutoksen laadintaan ja suojelustatuksen määrittelyyn.¹ Selvitystyöstä ovat vastanneet arkkitehdit Veli-Pekka Huhmo ja Jorma Teppo arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:stä. Rovaniemellä työryhmää on avustanut kiinteistöyhtiön osakas Jari Vallas.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asuminen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on 21.12.2021 (§ 25) päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 9 tontilla 4, osoitteessa Valtakatu 24.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat / vuokralaiset, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään 29.5.–30.6.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 28.5.2025. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen. Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty Lapin ELY-keskukseen. Valmisteluvaiheessa pyydetään Lapin Maakuntamuseolta lausunto.

4.3.5 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Muutokset asemakaavassa sijoittuvat verrattain pienelle alueelle, jossa voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentumista. Kaavamuutos osaltaan edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Näistä tavoitteista tunnistetaan seuraavat kokonaisuudet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviiden keskustakorttelien alueella, alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen tarve ja alueen tiivistämisen tarve. Alue on myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella on suojelukohde-merkinnät sr68 ja sr69.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Uudisrakennusten tulee sopeutua hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa on noudatettava hyvää rakennustapaa. Suunnittelussa ja uudisrakentamisessa tulee huomioida sekä korttelissa oleva että ympäröivä rakennuskanta. Toteutuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukas sekä muodostaa kaupunkikuvallisesti ehjä kokonaisuus.

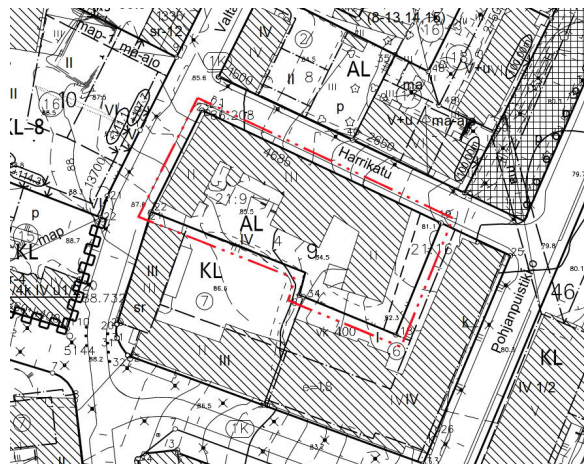
HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

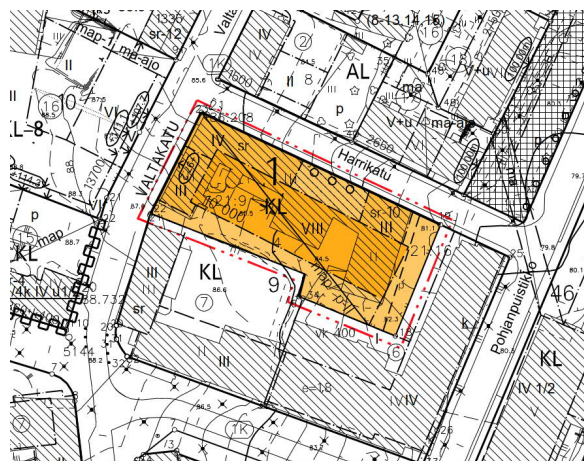
Vaihtoehto 0:

- käyttötarkoitus AL
- rakennusoikeus 4 685 k-m² (~e=1.47)
- ylin sallittu kerrosluku neljä (IV)
- ei suojelumerkintää
- pysäköinti pihalla



Vaihtoehto 1:

- käyttötarkoitus KL
- rakennusoikeus 10 000 k-m²
- ylimmät sallitut kerrosluvut kolme (III), neljä (IV) ja seitsemän
- sr- ja sr-10 suojelumerkinnot oleville rakennuksille
- pysäköinti kannen alla / kellarikerroksessa



Vaihtoehto 2:

- Käyttötarkoitus AL ja AK o kaksi tonttia
- Rakennusoikeus yhteensä 5315 k-m² (~e=1.66)
- Kerrosluku III, IV ja VI
- sr-10 suojelumerkintä
- yhteinen pysäköinti kannen alla / kellarikerroksessa



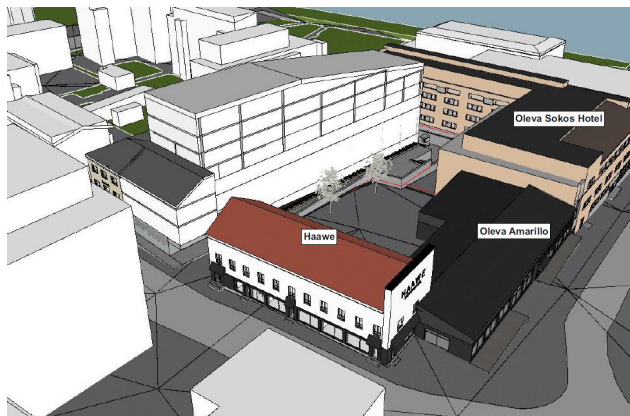
Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu, ja alueen kerrosluku sekä rakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus on 4 685 k-m².ä (e=1.46)

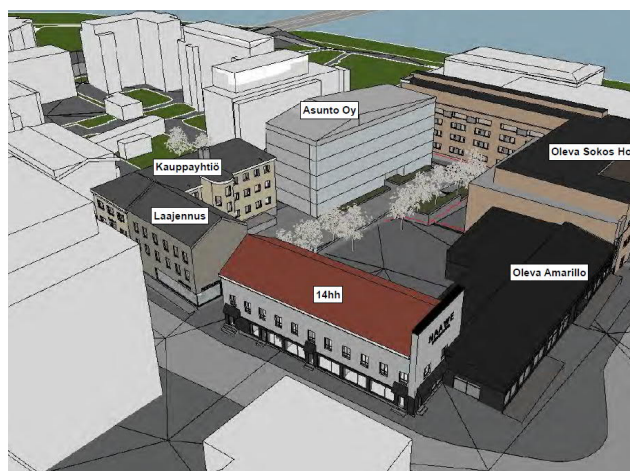
ja kerrosluku neljä (IV). Rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Vaihtoehdossa 1 alueen kerrosala ja kerrosluku nousevat merkittävästi voimassa olevaan tilanteeseen verrattaessa. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi rakennusmassa on kahdeksan kerrosta (VIII) ja katujen läheisyyteen sijoittuvat matalammat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut rakennukset ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 10 000 k-m² (~e=3.13). Ajo-neuvoliikenne liittyy alueelle Harrikadun puolelta ja pysäköinti sijaitsee kannen alla / kellarikerroksessa.



Harrikatu Pohjanpuistikon risteyksestä

Vaihtoehdossa 2 alueen tehoisuus kasvaa hieman. Alue muodostuu kahdesta tontista. Kauppayhtiön puoleinen osa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kauppayhtiön rakennus säilyy/mukailee olemassa olevaa rakennusta. Kaavamuuotos mahdollistaa Valtakadun kolmekerroksisen osan rakentamisen uudelleen. Uudisrakennuksen räystäslinja on sidottu olemassa olevan Kauppayhtiön rakennuksen räystäslinjan korkeustasoon. Kerrosluku Kauppayhtiön AL-tontilla on kolme (III) ja neljä (IV), rakennusoikeutta on yhteensä 2 315 k-m². Harrikadun puolelle vaihtoehdossa kaksi muodos-



Harrikatu Pohjanpuistikon risteyksestä

tuu asuinkerrostalotontti (AK), jonka kerrosluku on kuusi (VI) rakennusoi-
keudella 3 000 k-m². Harrikadun puolella on tarkoitus säilyttää nykykau-
punkikuvaa mukailevana kolmekerroksinen Pakarin leipomorakennuksen
pääty, joka voidaan säilyttää tai toteututtaa alkuperäisen näköisenä.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalou-
teen, maakäyttösopimus laaditaan maanomistajan ja kaupungin välille vaih-
toehdosta riippuen. Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina.

4.4.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-
alueella ei muutu. Vaihtoehto yksi on tehokkain, jossa tontille toteutetaan
korkeampaa hotellirakentamista, huomioiden kadunpuolella historiallinen
ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta. Vaihtoehto kaksi sisältää
kaksi tonttia, kerrostalotontin ja Kauppayhtiön tontin, tehokkuus on lä-
hempänä olevaa tilannetta. Vaihtoehdossa kaksi on niin ikään huomioitu
historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta.

4.4.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valittiin..

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

..

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 9 tontista 4. Liikenne kaava-alueelle liittyy Harrikadulta ja Valtakadulta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 0,3196 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä xxx k-m² (tonttitehokkuus e=xxx).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

..

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuuotoksen 1 ja 2 vaihtoehtojen myötä alueen rakennuskanta uudistuu osittain ja kaupunkikuva alueella muuttuu uudisakentamisen myötä. Vaihtoehtoisissa yksi ja kaksi on säilytetty kaupunkikuvan ja historiallisen kerrostuman kannalta olevat tärkeät rakennukset tai niiden osat.

5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuuotoksella ei ole vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Kaavamuuotoksessa esitetyt vaihtoehdot noudattavat voimassa olevan keskuksen osayleiskaavan periaatteita.

5.3.4 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueen rakentumisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy. Vaihtoehtosta riippuen alueen, asemakaavan muutos lisää alueen elinvoimaa sekä vastaa osaltaan väestö- ja työpaikkakehitykseen sekä elinkeinojen uusiutumiseen ja kehittymiseen. Kaavamuuotos hyödyntää olemassa olevaa rakennetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualue on tulvauhkatasen yläpuolella (HW 1/100), hulevedet on huomioitu asemakaavan muuotoksessa asia koskevalla määräyksellä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavamuutosalueella ei ole RKY-kohteita, mutta kaavamuutoksessa on huomioitu yleiskaavassakin merkityt rakennushistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta tärkeät kohteet.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIIITTEET: 1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
2. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
3. ASEMAKAAVANMUUTOS
4. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Rovaniemellä 5.5.2025

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavas suunnittelija