

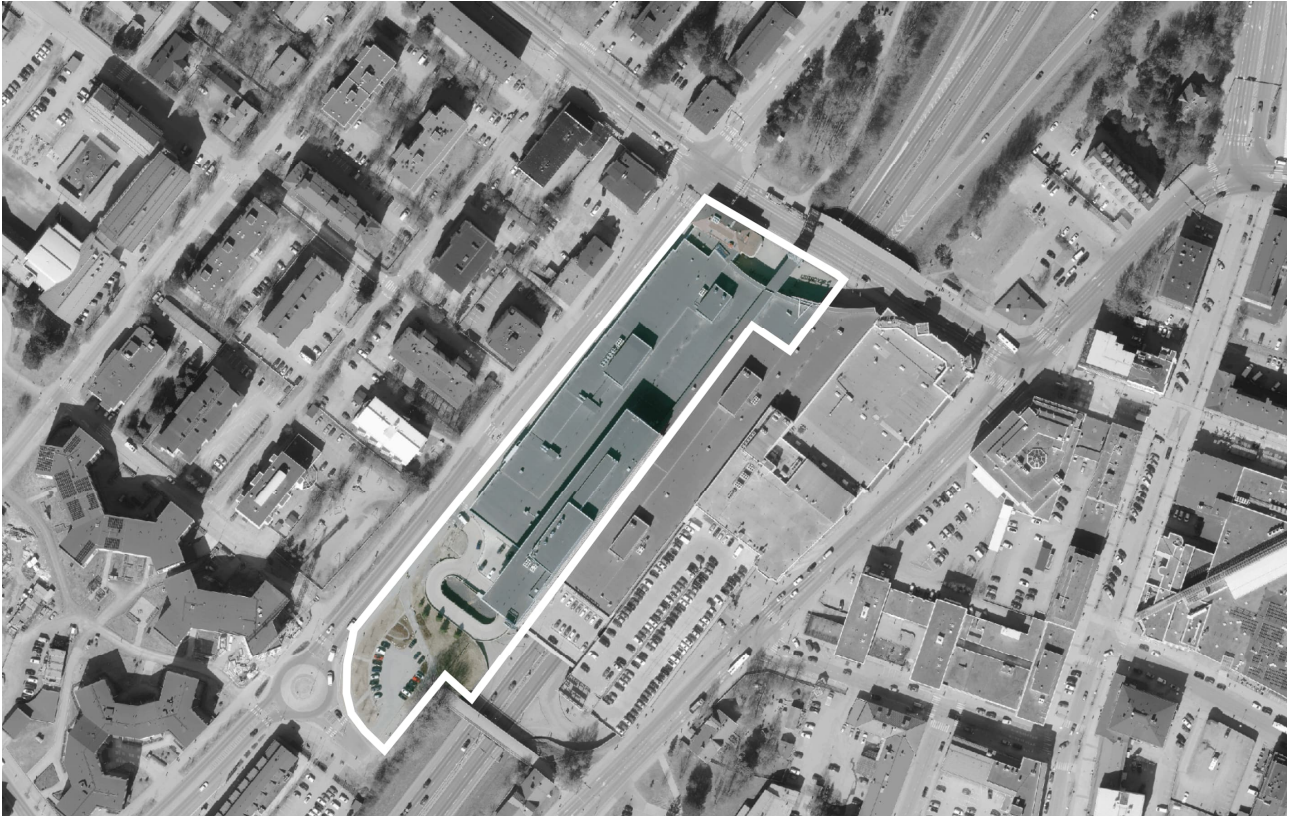
ROVANIEM EN KAUPUNKI

ASEM AKAAVAN MUUTOS

1. JA 3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 254

SEKÄ PYSÄKÖINTI- JA VIRKISTYSALU-

EET, LAPINKÄVIJÄNTIE 16



KAAVASELOSTUS 1.6.2026 (15.9.2026)

KAAVOITUS

2026

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosa
Kortteli 254 sekä
pysäköinti- ja virkistysalueet
Lapinkävijäntie 16

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

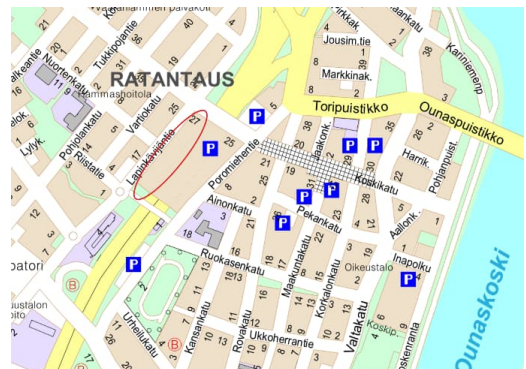
Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

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

17.2.2026, § 31
29.4.2026
11.-26.6.2026

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee pääosin keskustassa, 1. kaupunginosassa, osoitteessa Lapinkävijäntie 16. Suunnittelualue käsittää korttelin 254 sekä pysäköinti- ja virkistysalueet. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 254 sekä pysäköinti- ja virkistysalueet". Tavoitteena on tutkia asemakaavan muutoksella kerrosalan ja kerrosluvun lisäys osalle Revontulen kauppakeskuksen kiinteistöä. Lisäkerroksia on suunniteltu rakennettavaksi nykyiseen sallittuun kerroslukuun verrattuna noin 4–10 kerrosta, suunnitelmavaihtoehdosta riippuen.

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
1.4	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
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	8
3.1.4	MAANOMISTUS	11
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1	KAAVA- ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET ...	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1	OSALLISET	16
4.3.2	VIREILLE TULO	16
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT	16
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ	17
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	17
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	21
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	22
	MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	KAAVAN RAKENNE	23
5.1.1	MITOITUS	23
5.2	ALUEVARAUKSET	23
5.2.1	KORTTELIALUEET	23

5.2.2	MUUT ALUEET	23
5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	24
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	25
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	25
5.3.4	KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	26
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	26
5.5	NIMISTÖ.....	26
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	27

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:	1.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
	3.	VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
	4.	ASEMAKAAVAN MUUTOS
	5.	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
	6.	VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE
	7.	RAKENTAMISTAPA-OHJEET (ERILLINEN LIITE)

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYK- SISTÄ

- Rakennushistoriaselvitys, Avarrus arkkitehdit Oy 2026
- Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit 2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Tekninen lautakunta on **17.02.2026 (§ 31)** saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelissa 254 sekä pysäköinti- ja virkistys-alueilla. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **29.4.2024**.

Voimassa oleva asemakaava ja valmisteluvaiheen aineisto pidetään **11.–26.6.2026** nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **10.6.2026**.

Kaupunginhallitus käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä naapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Revontulen kauppakeskuksen kiinteistön laajentamista rakentamalla lisäkerroksia nykyisen kauppakeskuksen päälle. Kaavamuutoksessa tarkastellaan uuden rakennusmassan sijoittelua ja kerroslukua/ -korkeutta. Toteutuessaan asemakaavamuutos uudistaa kaupunkikuvaa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelun kohde kuuluu 1. kaupunginosaan, Keskusta. Osa virkistysalueesta sekä pysäköintialue sijaitsevat 3. kaupunginosassa. Suunnittelualuetta rajaavat luoteessa Lapinkävijäntie, koillisessa Koskikatu ja kaakossa Poromiehentiehen rajautuva kortteli 72, jossa sijaitsee Rinteenkulman kauppakeskus pysäköintilaitoksineen. Valtatie 4 kulkee Revontulen kauppakeskuksen ali.

Suunnittelualan tontilla 9 sijaitsee historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas, 1940 valmistunut Kukkolan talo, joka on suojeltu asemakaavalla. Suunnittelualan tontilla 10 sijaitsee 2007 rakennettu Revontulen kauppakeskus, joka ulottuu Valtatie 4:n yli. Suunnittelualan lounaispäässä sijaitsee autopaikkojen korttelialue ja pysäköintilaitos. Nykyään kauppakeskus on suurelta osin yksikerroksinen. Asemakaava mahdollistaa kaksi kerrosta liike- ja toimistotilaa. Keskuksen päällä on myös pitkänomainen toimisto-osa, jonka kohdalla rakennus on asemakaavan mukaisesti viisikerroksinen. Kukkolan talossa on kaksi kerrosta, ullakko ja kellari. Tonteilla on käytetty rakennusoikeutta 23 489 m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on 3751 m².

Kaava-alueen eteläpäässä tonttien reunoilla on vähäisessä määrin puustoa ja läpäisevää maanpintaa, mutta muuten tontit ovat pääosin asfalttipintaisia.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

Maisemakuvaltaan suunnittelualan ympäristö on rakennettua keskustalle tyypillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusaluetta. Aluetta halkova Valtatie 4 ja kauppakeskusten kortteli hallitsevat maisemaa ja muodostavat keskusta-alueelle maisemallisen reunan, jonka luoteispuolella korttelirakenne on keskusta-alueen kortteleita avoimempi ja vehreämpi ja rakennusten mittakaava ja kerrosluku pääosin pienempi.

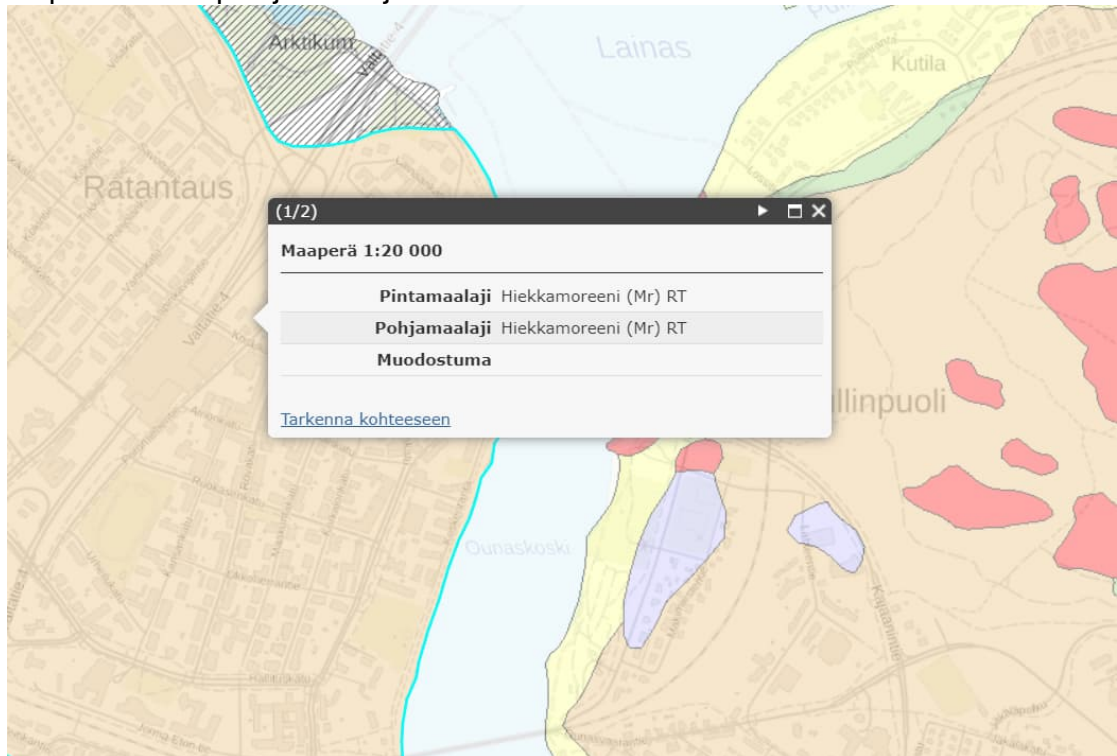
Suunnittelualan pohjoinen reuna muodostaa näkymälinjojen päätteenä olevan saranakohdan, jossa Valtatie 4:n ylittävä Koskikatu tekee taitteen noustessaan Kemijoen rannasta luoteeseen kohti Korkalovaaran rinteitä. Valtatie 4 kulkee suunnittelualueesta koilliseen ja pohjoiseen omassa painaumassaan, ja suunnittelualueelta aukeavat valtatie suuntaiset näkymälinjat. Kauppakeskus mainospyloneineen hallitsee keskustan kohdalla maisemaa, kun korttelia lähestytään valtatieä pitkin pohjoisesta ja etelästä. Myös valtatie suuntaista, suunnittelualuetta luoteessa rajaavaa Lapinkävijäntietä pitkin muodostuu pitkä näkymälinja.

Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat kaakkois- ja lounaispuolella rakennettuja siten, että kaakkoispuolen tonteilla puustoa on niukasti ja luoteispuolella enemmän. Valtatietä reunustaa puustoinen vyöhyke, jonka osana suunnittelualueen koillis- ja lounaispuolella on puistoalue. Valtatien linjaus reunustavine puistoalueineen noudattelee vuoden 1945 nk. poronsarvi- asemakaavan periaatteita.



MAAPERÄ

Suunnittelualueen tontti on rakennettua. GTK:n karttatietojen mukaan sekä pinta- että pohjamaalajina alueella on hiekkamoreeni.



3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua. Korttelin pohjoisreunassa Kukkolan talon, kauppakeskuksen pohjoisseinän ja Koskikadun rajaamalle alueelle muodostuu aukio, jonka kaupunkikuvaa hallitsee Koskikadun reunassa sijaitseva kauppakeskuksen mainospyloni. Luoteeseen Lapinkävijäntien suuntaan kauppakeskuksen seinä muodostaa sulkeutuneen, muurimaisen julkisivun. Lounaan suuntaan kaupunkikuvallisesti hallitsevin osa korttelia on viisikerroksinen toimistotalo-osa, jonka eteläpäädyssä on kauppakeskuksen mainospyloni sekä kauppakeskuksen pysäköintilaitos sisäänajoineen. Keskustan suunnasta koillisesta, lännestä, kaakosta tai etelästä lähestyessä katukuvaa hallitsee naapurikorttelin 1987 rakennettu kauppakeskus Rinteenkulma pysäköintilaitoksineen, joiden taakse suunnittelualueen rakennukset jäävät.

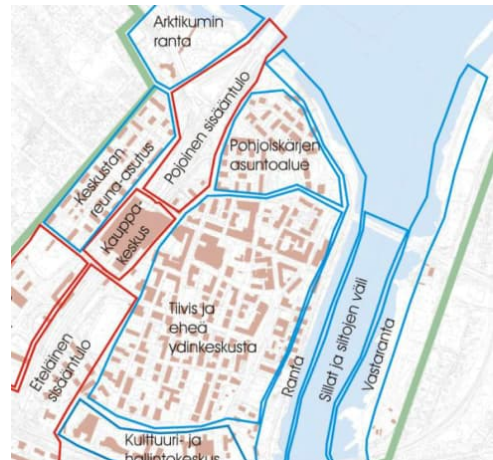
Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat pääosin kiviaineisia, pääväri-tykseltään vaaleita tai tiilenpunaisia. Enemmistö lähiympäristön rakennuksista on rakennettu 1960-2020 -lukujen välillä. Lähialueen rakennuksista Poromiehentien varressa sijaitsevat puurakenteiset vanha rautatieasema ja Päiväkoti Asemapäällikkö on rakennettu 1920-luvulla ja Lapinkävijäntien varressa sijaitseva Kulttuuritalo Korundi, entinen postiautovarikko, 1930-luvulla. Yhdessä Kukkolan talon kanssa nämä muodostavat arvokkaan keskittymän kaupungissa säilynyttä sotaa edeltävää rakennuskantaa.

Rovaniemen keskustavisiassa (Muuan Oy, 2020) Valtatie 4:n akseli on hahmoteltu saapumisen vyöhykkeeksi, jonne on luonteva sijoittaa merkittäviä hybridihankkeita ja korkeaa rakentamista.

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee punaisella kaupunkikuvavyöhykkeellä. Punaista vyöhykettä kuvailaan selvityksessä mm. seuraavasti:

Eteläinen ja pohjoinen sisääntulo antavat tulijalle ensivaikutelman kaupungista. Tulo tapahtuu pitkin moottoritiemäistä maisemaa ja sen mukaisella vauhdilla. Laajat eritasorampit leimaavat sisääntulokohdat, ja ne määrittävät koko maiseman ilmeen ja luonteen. Niiden välillä ydinkeskustassa – ajetaan tiekuilussa.

Ratkaisu on niin liikenteellisesti kuin kaupunkikuvallisesti kyseenalainen, valtaosa liikenteestä, kun on kaupunkiin tulevaa eikä läpiajavaa. Pohjoisesta lähestytään jokimaiseman kautta ja siinä on vahvaa paikallisuutta. Etelässä maisema on rujompaa, pienteollisuus- ja market-alueen sävyttämää anonyymiä tämän ajan reuna-alueiden uudisrakentamista.



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

Kauppakeskus. Pohjoinen ja eteläinen sisääntulomaisema leikkaavat yhteen maantien yli rakennetussa kauppakeskuksessa. Se on ollut rakentajilleen niin toiminnallinen, liikenteellinen kuin kaupunkikuvallinenkin haaste. Kompleksi liittyy komeasti tiemaisemaan pohjoisreunaltaan, missä kaareva yhtenäinen julkisivu aukeaa maantien katukuilun suuntaan. Tämä ei kuitenkaan ole valitettavasti keskuksen varsinainen sisäänkäyntisuunta. Eteläinen julkisivu katukuiluun on enemmän pysäköinnin ja liikennelähtöjen sävyttämä. Keskustan suuntaan – varsinkin Aionkadulle – keskus esittäytyy pysäköintilaitoksena, jonka katujulkisivuun ei juuri ole kiinnitetty huomiota, vaikutelma on keskeneräinen betonikansineen, ramppeineen ja sisäänajoaukkoineen. Keskuksen länsisivu ei sekään luo elämää kaupunkikuvaan. Kauppakeskuksen yksitoikkoiset, mittakaavattomat ja pääosin ikkunattomat seinä rajaavat katutilaa ja kääntävät katuelämälle selkänsä. Keskuksen vilkkainpaan sisääntulosuuntaan, Koskikadun päätteeksi on jätetty kauppakeskuksen vanha, ensimmäisen vaiheen julkisivu ilman merkittävää kasvojen kohennusta. Vaikutelmaa on yritetty paikata ylenmääräisillä mainoksilla.

PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Rovaniemen kaupallinen ydinkeskusta sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön ja kauppakeskukset Revontuli ja Rinteenkulma toimivat kaupallisen keskustan luoteisena päätepisteenä. Kauppakeskuksissa on lukuisia erikoisliikkeitä ja ravintoloita, kauppakeskus Rinteenkulman puolella myös ruokakauppa. Suunnittelualueelle Revontuleen sijoittuu myös toimistotiloja. Laajamittaisempaa hotellitoimintaa ei suunnittelualueella ole, vaan se on keskittynyt suunnittelualueelta kaakkoon. Suunnittelualueen luoteispuolella Radantaustan puolella on myös palveluita, mutta harvemmassa ja keskustaa pienemmässä mittakaavassa.

VIRKISTYS

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin. Lapinkävijäntien leikkipaikka sijaitsee kauppakeskuksen eteläistä sisäänkäyntiä vastapäätä.

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. Valtatie 4 kulkee suunnittelualueen ali.

Suunnittelualueen pohjoispään saattoliikenne tapahtuu Koskikadun varrella olevan aukion kautta. Kiinteistön eteläpäässä on pysäköintilaitos, jonne on sisään- ja ulosajo Lapinkävijäntieltä ja Valtatie 4:ltä. Pysäköintilaitos on myös ajoyhteydessä Rinteenkulman pysäköintilaitokseen, josta on sisään- ja ulosajoyhteyks Valtatie 4:lle ja Poromiehentielle.

Suunnittelualueen eteläpuolelle rakennetaan Ruokasenkadun siltaa, jonka myötä suunnittelualueen eteläpuolitse syntyy poikittainen yhteys Valtatie 4:n yli. Lapinkävijäntien liikennemäärien ennakoidaan kasvavan tulevaisuudessa sillan valmistumisen myötä.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

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

1940 valmistuneen Kukkolan talon (Liike- ja toimistorakennus, Lapinkävijäntie 16 – Koskikatu 27a) suojeluperusteena on rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo. Rakennusta kuvataan osayleiskaavan selvityksessä seuraavasti: *“Entinen Ahon autoliike edustaa tyyllisuunnaltaan functionalismia. Pohjoispäässä sijainnut kaareva betonirakenteinen lippa on myöhemmin poistettu. Keskustan uusi ostoskeskus on rakennettu rakennukseen kiinni, kuitenkin siten että rakennuksen näkyvä kaupunkikuvallinen asema katujen risteyksessä on jokseenkin säilynyt.”*

Rakennus on yksi harvoista sodasta selvinneistä keskustan lähiympäristön rakennuksista. Siinä on historiansa aikana toiminut mm. autoliike, matkustajakoti, toimistoja ja kauppakeskuksen liikkeitä. Rakennuksesta on laadittu kaavaprosessin yhteydessä rakennushistoriaselvitys.

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.

3.1.4 M AANOMISTUS

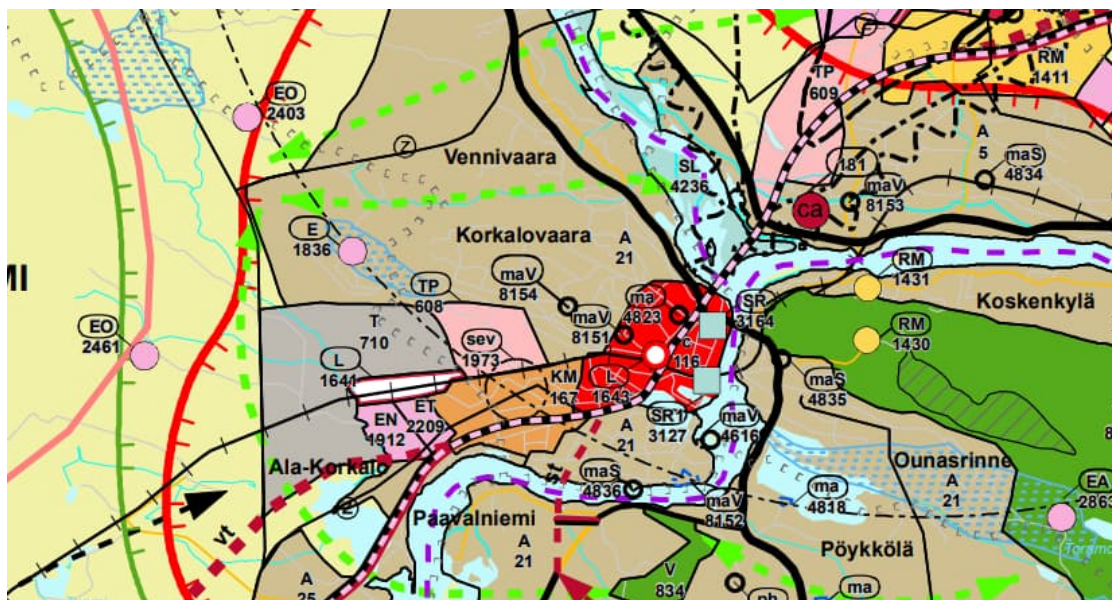
Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta LPA-1 -aluetta, puisto- sekä yleistä pysäköintialuetta, jotka ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTA

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



Ote Rovaniemen alueen maakuntakaavasta.

YLEISKAAVA

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 suojelukohdemerkintä srA123.

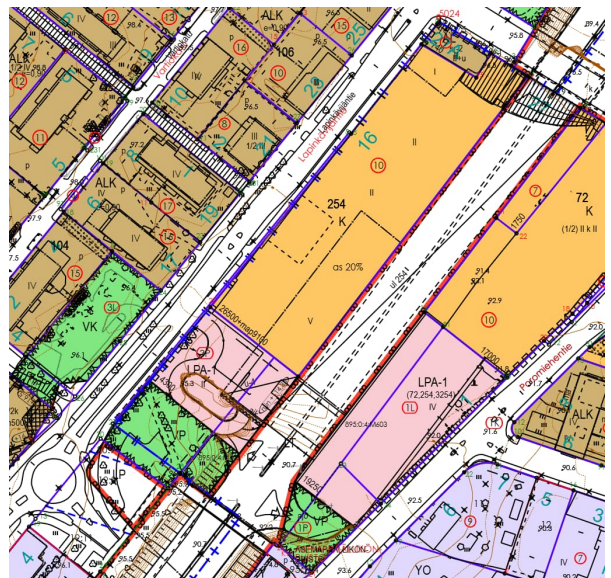


Ote keskustan osayleiskaavasta

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 698 2004-12 Nelostien kattaminen (lainvoimaisuus 2006) sekä 698 25.986 Korttelit 72 ja 254 (lainvoimaisuus 1999, voimassa Kukkolan talon osalta). Suunnittelualueelle sijoittuu liike- ja korttelirakennusten korttelialue (K), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), autopaikkojen korttelialue (LPA-1) ja yleisen tien alue (LT), jonka päälle AL- ja LPA-1-alueet ulottuvat ulokkeina.

K-alueella kerrosluku on yksi (I), kaksi (II) tai viisi (V) ja rakennusoikeus 26500 k-m², sekä maanalaista pysäköintitilaa 9100 k-m². AL-alueella, joka käsittää Kukkolan talon, sallittu kerrosluku on kaksi (II), sekä ullakkokerros, johon saa rakentaa asuintiloja 2/3 rakennuksen pohjapinta-alasta ja rakennusoikeus 740 k-m². Kukkolan talo on suojeltu asemakaavassa sr-2 -merkinnällä: *"Rakennuslain 135 pykälän 1 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkonäköä saa muuttaa ilman pakottavaa syytä."* LPA-1 -alueella kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 4300 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007. Uuden rakennusjärjestyksen valmistelu ja päätöksenteko on käynnissä 2026.

POHJAKARTTA

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

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja. Kukkolan talo on suojeltu asemakaavassa sr-2 -merkinillä. Muita suojelupäätöksiä ei ole suunnitteilla. Kukkolan talosta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Avarrus Arkkitehdit Oy).

RAKENNUSHISTORIASELVITYS, AVARRUS ARKKITEHDIT OY 2026

Kukkolan talon historiasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, selvityksen on laatinut Avarrus arkkitehdit. Koskikatu 27 sijaitsee Rovaniemen keskustassa Koskikadun ja Lapinkävijäntien kulmassa. Rakennus valmistui vuonna 1940 Aarne Ahon autoliikkeen arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä & Martaksen suunnittelemana. Rakennus edustaa myöhäsfunktionalistista liike- ja autotaloarkkitehtuuria, ja siihen liittyi alun perin myös korjaamo- ja huoltohallikonaisuus sekä näyttävä betoninen huoltamolippa.

Rakennus kuuluu harvalukaiseen Lapin sodasta säilyneeseen sotaa edeltävään rakennuskantaan Rovaniemen keskustassa. Sillä on merkittävä kulttuurihistoriallinen, rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo. Rakennuksen näkyvä sijainti katujen risteyksessä on säilynyt keskeisenä osana kaupunkikuvaa ympäristön myöhemmästä rakentumisesta huolimatta.

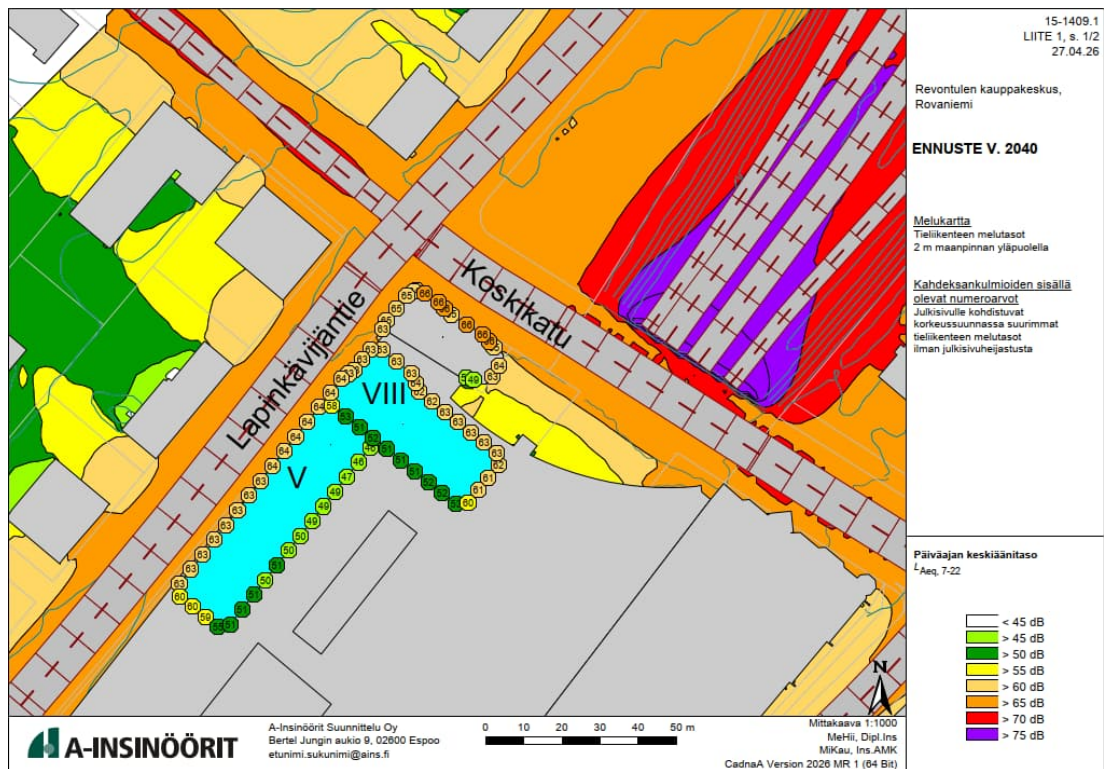
Rakennuksen käyttöhistoria kuvastaa Rovaniemen keskustan elinkeino- ja kaupunkirakenteen muutosta. Autoliiketoiminnan jälkeen tiloissa on toiminut mm. matkustajakoti, supermarketti, asuntoja ja toimistotiloja. 1990-luvulla rakennusta muutettiin Kukkola-yhtiöiden käyttöön, jolloin mm. alkuperäinen betonilippa purettiin ja ikkunoita uusittiin. 2000-luvulla alkuperäiset korjaamohallit purettiin kauppakeskus Revontulen rakentamisen yhteydessä, mutta kadunkulman liiketalo säilytettiin ja suojeltiin asemakaavassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on suojeltu sr-2-merkinillä. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen säilyneet ominaispiirteet liittyvät erityisesti sen massoiteluun, kattomuotoon, kaupunkikuvalliseen asemaan sekä funktionalistiseen julkisivuarkkitehtuuriin. Rakennus muodostaa yhdessä vanhan rautatieaseman, Korundin ja muiden säilyneiden sotaa edeltävien kohteiden kanssa merkittävän historiallisen kerrostuman Rovaniemen keskustassa.

LIIKENNELU, A-INSINÖÖRIT 2026

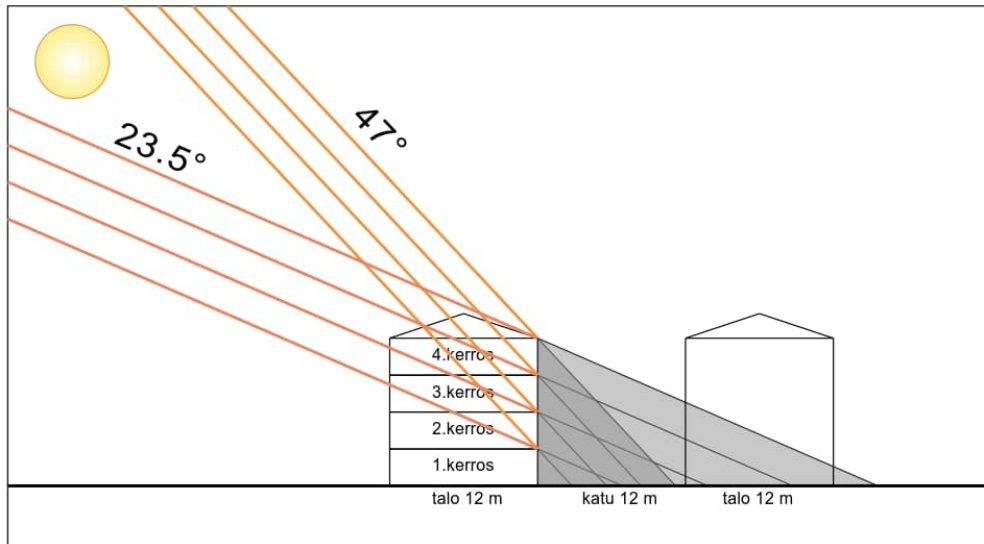
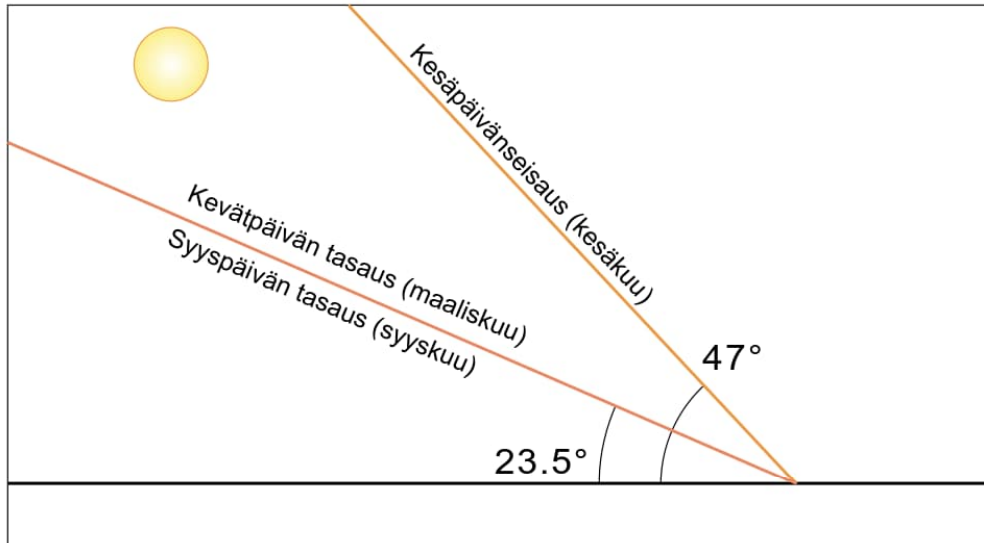
Kiinteistöistä on laadittu alustava meluselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy), joka perustuu vuoden 2040 liikennemääräennusteisiin. Selvityksen perusteella uuden korotusosan julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 56 dB. Säilytettävän rakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 66 dB ja yöllä 59 dB.

Alueilla, joille on osoitettu meluntorjuntatarve, tulee uusille rakennuksille asemakaavavaiheessa määrittää julkisivujen äänitasoerovaatimukset, joilla päästään asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alle 35 dB päivä ja 30 dB yöohjearvon. Liike- ja toimistohuoneiden osalta vaatimus on päiväaikaan alle 45 dB, yöohjearvoa ei ole määritetty.



AURINGONKULKUREITTI NAPAPIIRILLÄ

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



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

Suunnitelmasta on laadittu varjostustarkastelut kesäpäivänseisauksen sekä kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan. Tuloksista on kerrottu kappaleessa 4.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Alueelle tutkitaan maankäytön ja asumisen toteuttamishjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tekninen lautakunta on **17.02.2026 (§ 31)** saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelissa 254 sekä pysäköinti- ja virkistys-alueilla.

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 **29.4.2026**.

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 valmisteluvaiheen aineisto pidetään **11.–26.6.2026** valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **10.6.2026**. Nähtävillä pitokana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Kaupunginhallitus käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä naapureille.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOM AISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (AKL 18 §), joten viranomaisyhteistyö Lupa- ja valvontaviraston kanssa ei ole tarpeen. Valmisteluvaiheen aineistosta on pyydetty lausunnot Lapin maakuntamuseolta sekä suunnittelualueelle vt:4:n osittain sijaituvan osalta Elinvoimakeskuksesta.

4.4 ASEM AKAAVAN 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 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 suojelukohdemerkintä srA123.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan periaatteiden mukainen.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAM AT TAVOITTEET

Asemakaavan muutos toteuttaa Rovaniemen kaupunkistrategia 2040:n kestävän kasvun tavoitetta tiivistämällä kaupunkirakennetta keskustassa sekä vahvistamalla alueen viihtyisyyttä, saavutettavuutta sekä elinvoimaa. Kaavaratkaisu edistää strategian mukaista yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, palvelujen hyvää saavutettavuutta ja kestävien liikenneyhteyksien hyödyntämistä osana sujuvaa arkea. Lisäksi ratkaisu tukee osaltaan kärkihanketta kaupunkikeskustan viihtyisyyden lisäämiseksi sekä strategista tavoitetta tehdä arktisesta kaupungista houkutteleva, toimiva ja ilmastoviisas elinympäristö.

HAKIJAN KAAVALLE ASETTAM AT TAVOITTEET

Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 254 tonteille 9 ja 10 osoitteessa Koskikatu 27 A ja B. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia korottava lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen. Käyttötarkoitus sisältäisi olemassa olevan asemakaavan käyttötarkoitusten mukaisesti liike- ja toimistotoiminnan, sekä Kukkolan talon osalta asuin-, liike- ja toimistotoiminnan.

4.5 ASEM AKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

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

Kaikissa suunnitelmavaihtoehtoissa suunnittelualueen käyttötarkoitus säilyy entisellään. Vaihtoehtojen 1–4 maantasokerroksen ratkaisuja, jalan- kulkuympäristöä, huoltoa ja liikennettä koskevat ratkaisut ovat keskenään yhteneväiset.

- **VE 0:** Ei muutosta nykytilanteeseen
- **VE 1:** Ylin sallittu kerrosluku **VII**, rakennusoikeus yhteensä **33 990 k-m²**
- **VE 2:** Ylin sallittu kerrosluku **V** ja **VIII**, korkeampi rakennusosa Koskikadun suuntainen, rakennusoikeus yhteensä **33 290 k-m²**
- **VE 3:** Ylin sallittu kerrosluku **V** ja **VIII**, korkeampi rakennusosa Lapinkävijäntien suuntainen, rakennusoikeus yhteensä **35 990 k-m²**
- **VE 4:** Ylin sallittu kerrosluku **V** ja **XI**, rakennusoikeus yhteensä **33 990 k-m²**

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN

Kaavamutoksen myötä alueen rakennuskanta uudistuu osittain ja kaupunkikuva alueella muuttuu. Nykyisinkin asemakaavassa suojeltu Kukkolan talo, joka on merkittävä osa alueen kaupunkikuvaa, säilytetään ulkoasultaan, ja kaikki uusi rakentaminen tapahtuu Revontulen kauppakeskuksen päälle. Merkittävimmät muutokset kaupunkikuvaan tapahtuvat kaava-alueen luoteiskulmassa ja vaikuttavat viereisten tonttien näkymiin, sekä Lapinkävijäntien, Koskikadun ja Valtatie 4:n näkymälinjoihin. Kaikissa vaihtoehtoissa rakennuksen julkisivumateriaalit ja -värit kytkeytyvät ympäröivään keskustan rakennuskantaan ja keventää rakennuksen korkeampien osien visuaalista vaikutelmaa.

VE1:

Laajennusosan pohjamuodoltaan L-mallinen tasakorkuinen rakennusmassa jakautuu kahteen pääväriltään ja ikkuna-aukotukseltaan keskenään erilaiseen osaan. Ylemmät kerrokset ovat pääväritykseltään valkoiset ja alemmat kerrokset lämpimän ruskeat puun ja punatiilen sävyiset.

VE2:

L-mallisen laajennusosan rakennusmassat ovat pääväriltään ja ikkuna-aukotukseltaan keskenään erilaiset. Korkeammassa Koskikadun suuntaisessa rakennusosassa päävärityksenä on valkoinen, matalamassa lämpimän ruskeat puun ja punatiilen sävyt.

VE3:

Laajennusosan L-malliset rakennusmassat jakautuvat kahteen pääväriltään ja ikkuna-aukotukseltaan keskenään erilaiseen osaan. Ylemmät kerrokset ovat pääväritykseltään valkoiset ja alemmat kerrokset lämpimän ruskeat puun ja punatiilen sävyiset.

VE4:

Laajennusosan T-mallinen rakennusmassa jakautuu kahteen pääväriltään ja ikkuna-aukotukseltaan keskenään erilaiseen osaan. Ylemmät kerrokset ovat pääväritykseltään on valkoiset ja alemmat kerrokset lämpimän ruskeat puun ja punatiilen sävyiset.

Rakennusmassojen kaupunkikuvallisten vaikutusten vertailua:

Lapinkävijäntieltä etelästä tarkasteltuna: Vaikutus vaihtoehtoissa 1-3 on samankaltainen. Näistä vaihtoehdon 2 vaikutus kaupunkikuvaan on kuitenkin vähäisin ja vaihtoehdon 3 suurin. Vaihtoehto 4 näyttäytyy etelästä tarkasteltuna tornimaisena rakennusmassana.

Koskikadulta idästä tarkasteltuna: Kaikki vaihtoehdot vaikuttavat merkittävästi Koskikadun varren aukion kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Vaihtoehdot 1 ja 2 muodostavat seinämäisen taustan Kukkolan talolle. Vaihtoehtoissa 1,3 ja 4 rusehtavan sävyiset alemmat kerrokset jatkavat kadun varren rakennusten sarjaa ja ylemmät vaalean sävyiset kerrokset ovat visuaalisesti keveämpiä. Vaihtoehto 2 häivyttää julkisivultaan vaaleana ja korostaa Kukkolan talon roolia aukiolla. Vaihtoehto 4 näyttäytyy massiivisimpana ja vaikutus kaupunkikuvaan on suurin.

Koskikadulta lännestä tarkasteltuna: Vaihtoehtojen kaupunkikuvalliset erot näyttäytyvät parhaiten Koskikadun ja Lapinkävijäntien risteyksen suunnasta kohdetta tarkasteltaessa. Vaihtoehdot 1, 2 ja 3 jatkavat olevan rakennuksen ulkoreunoja ja rajaavat näin Lapinkävijäntien katualuetta. Vaihtoehtojen 1 ja 3 vaikutus on visuaalisesti horisontaalinen ja vaihtoehtojen 2 ja 4 pystysuuntaisempi. Vaihtoehdot 3 ja 4 näyttäytyvät massiivisimpana. Vaihtoehdon 2 kaksi keskenään eri sävyistä rakennusmassaa jakavat rakennuksen osiin keventäen sen ilmettä ja matalampi osa jää vaikutukseltaan vähäeleiseksi.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Vaihtoehtojen vaikutukset talouteen ovat keskenään yhtenäiset. Rakennusoikeuden kasvu tekee mittavan investoinnin mahdolliseksi, millä on työllistävä vaikutus rakentamisen aikana. Rakennuksella on työllistävä vaikutus myös käytön aikana. Käyttötarkoituksen ollessa hotelli, rakennus on merkittävä majoitus- ja matkailuelinkeinon työpaikkamäärän kasvulle. Lisäkerrosalan tiivistäessä kaupunkirakennetta kaavamuutos elävöittää aluetta pääosin nykyisen infrastruktuurin puitteissa, millä on talouteen positiivinen vaikutus.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia liikennejärjestelyihin tontille saapumisen osalta.

Lapinkävijäntien kasvavat liikennemäärät huomioidaan kaavamuutoksessa. Revontulen kauppakeskuksen eteläpäässä pysäköinnin ajoyhteys Lapinkävijäntieltä siirtyy nykyistä etelämmäksi, millä saavutetaan turvallisempi ja helpommin hahmotettava jalankulkuyhteys Lapinkävijäntieltä kauppakeskuksen eteläiselle sisäänkäynnille ja ajoliittymän turvallisuus ja näkyvyys paranee.

Laajennusosan ja kauppakeskuksen pohjoisen sisäänkäynnin saattoliikenne järjestetään Koskikadun varteen toteutettavan pysäköintitaskun kautta. Jalkakäytävän ja pyörätien linjausta muutetaan siten, että ne kiertävät pysäköintitaskun. Jalkakäytävän kanssa risteävä saattoliikenne poistuu Koskikadun aukiolta, millä saavutetaan turvallisempi kevyen liikenteen ympäristö.

Laajennusosan huoltoliikenne järjestetään kauppakeskuksen nykyisen, Lapinkävijäntien varressa sijaitsevan lastauslaiturin sekä K1-kerroksen pysäköintihallin kautta. Lastauslaiturilta huoltoyhteys laajennusosaan toteutetaan kauppakeskuksen sisäisen huoltokäytävän ja mahdollisesti laajennusosan eteläpäähän toteutettavan huoltohissiyhteyden kautta. Pysäköintihallin pohjoisnurkkaan toteutetaan pakettiautoille purku- ja lastauspaikka, josta on välitön yhteys kauppakeskuksen ja Kukkolan talon nivelosan alaiseen tilaan.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Vaihtoehtojen sosiaaliset vaikutukset ovat keskenään yhtenäiset. Asemakaavamuutoksen myötä uudisosan sisäänkäynnit ja aulat aktivoivat sekä aukiota Koskikadun puolella että Lapinkävijäntien katutilaa. Lisäksi Kukkolan taloon sijoitetaan uudisosaan liittyviä ravintola- ja yhteistiloja tai toimintoja. Ravintolatilat voivat avautua aukiota kohti ja aukiolle voidaan rakentaa niille terassitilaa.

KULTTUURISET VAIKUTUKSET

Vaihtoehtojen kulttuuriset vaikutukset ovat keskenään yhtenäiset.

Asemakaavamuutos sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle. Suunnittelualueella sijaitsevan Kukkolan talon suojeluperusteena on ollut rakennushistoriallinen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo. Nykyisellään rakennus on osana Revontulen kauppakeskusta ja toimii myymälätilojen aputilana varasto- ja sosiaalitiloina. Rakennuksen ikkunaukot on teipattu mainoksilla umpeen maantasokerroksessa.

Uudisrakentaminen muuttaa alueen kulttuuriympäristöä, sillä kaava mahdollistaa nykyistä korkeampaa ja tehokkaampaa rakentamista. Uudisosa ottaa huomioon Kukkolan talon historialliset arvot ja uudet toiminnot Kukkolan talossa palauttavat Kukkolan talon merkitystä aukiolla sekä kävelykadun jatkeena ja julkisena liiketilana. Ehdotettu muutos Kukkolan ta-

lon toimintoihin osana korotuksen toimintoja aktivoi Revontulen pohjoispuoleista aukiota ja Kukkolan taloa ympäröivää katutilaa.

Korotusosan myötä alueen rakennuskanta tiivistyy, mikä vaikuttaa alueen vilkastumiseen. Korotusosan kattokerros ja kattoterassit mahdollistavat rakennuksen maisemiltaan vaikuttavimman osan puolijulkisen käytön.

EKOLOGISET VAIKUTUKSET

Kaava-alue on jo rakennettua aluetta ja uudisosa sijoittuu olevan rakennuksen päälle. Asemakaavassa ei esitetä rakennuksia purettaviksi. Kaavamuutoksesta aiheutuvat rakentamiseen liittyvät hiilipäästöt muodostuvat uudisosan rakentamisvaiheen päästöistä, sekä liikenneyhteyksien parantamiseen liittyvistä päästöistä. Korotusosan L-muoto mahdollistaa olevien rakenteiden ja kulkuyhteyksien käytön vähentäen näiden osalta rakennusvaiheen päästöjä. Rakentamisvaiheen maatyöt ja niiden päästövaikutukset jäävät rakennuspaikan ansiosta vähäisiksi. Kukkolan talon toimenpiteet eivät aiheuta merkittäviä päästöjä.

4.5.1

YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Kaikkissa suunnitelmavaihtoehtoissa alueen käyttötarkoitus säilyy entisellään. Muutoksella on merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kaupunkikuvallisesti rakennusmassan jakaminen kahteen kerrosluvultaan ja väretykseltään keskenään eroavaan osaan keventää rakennuksen visuaalista vaikutelmaa. Vaihtoehtojen 1-3 pohjamuoto rajaa katutilaa ja aukiota, kun taas vaihtoehdon 4 pohjamuoto ja korkeus luo tornimaisen ilmeen.

Vaihtoehto 2 on visuaalisesti vähäeleisin ja vaihtoehto 4 massiivisin. Korotusosan massoittelu vaikuttaa vaihtoehtoissa eri tavoin kaupunkikuvaan, minkä lisäksi korotuksen värytys vaikuttaa Koskikadulta tarkasteltaessa eri tavoin kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kukkolan talon taustana.

Vaihtoehtojen 1–4 maantasokerroksen ratkaisuja, jalankulkuympäristöä, huoltoa ja liikennettä koskevat ratkaisut ovat keskenään yhtenäiset. Vaihtoehtojen 1-4 kulttuuriset, sosiaaliset, taloudelliset ja ekologiset vaikutukset ovat myös keskenään yhtenevät. Erot vaihtoehtojen vaikutuksissa yhdyskuntarakenteeseen eivät ole merkittäviä.

RAKENNUSTEN VARJOSTUS

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoista on laadittu erillinen varjoanalyysiselvitys. Rakennusten varjostavuutta on tutkittu kevät- ja syyspäiväntasauksien aikaan sekä kesäpäivänseisauksena.

Kevät- ja syyspäiväntasauksena laajennusosan varjostava vaikutus kohdistuu pääasiallisesti luoteessa Lapinkävijäntien vastakkaisella puolella sijait-

sevaan Koskikadun, Lapinkävijäntien, Nuortenkadun ja Vartiokadun rajaamaan kortteliin, jonka varjostus lisääntyy kevätpäiväntasauksen aikaan aamupäivän tunteina. Osa vaihtoehtoista varjostaa aamupäivällä myös hetkellisesti Vartiokadun toisella puolella olevaa korttelia. Laajennusosalla on puolilta päivin myös lyhytaikainen varjostava vaikutus Lapinkävijäntien ja Koskikadun risteyksen pohjoispuoliseen kortteliin. Klo 14 jälkeen varjostava vaikutus kohdistuu ainoastaan puisto- ja katualueille.

Vaihtoehtoista VE4:n varjostusvaikutus ulottuu muita vaihtoehtoja kauemmas, mutta varjo on kapeampi ja siten vaikutus on muita lyhytkestoisempi. VE2:n varjo on muita leveämpi, mutta Lapinkävijäntien suuntaisen rakennusosan ollessa muita vaihtoehtoja matalampi, vaikutus naapurikorttelin sisäosissa jää vähäisemmäksi. VE1 ja VE3 ovat vaikutuksiltaan välimuotoja näistä kahdesta; VE3:n varjo ulottuu VE1:tä kauemmas.

Kesäpäivänseisauksena laajennusosalla on aamupäivällä lyhytaikainen varjostava vaikutus Lapinkävijäntien vastakkaisella puolella olevan korttelin katujulkisivuihin. Vaihtoehtoista VE2 jää vaikutuksiltaan vähäisimmäksi.

4.5.2 ASEM AKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan VE2, joka parhaiten toteuttaa asemakaavalle asetettuja tavoitteita.

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Valmisteluvaiheen aikana on saapunut yksi mielipidettä, jota myöhemmin täydennettiin sekä Lapin maakuntamuseon lausunto. Annettu palaute sekä vastineet on esitetty selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

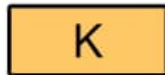
Kaava-alue muodostuu korttelista 254 sekä pysäköinti-, liikenne- ja virkistysalueista. Liikenne kaava-alueelle liittyy pääosin Lapinkävijäntieltä, kortteleiden 254 ja 72 välillä on yhteys sekä jalankulku että ajoneuvoliikenteelle.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,5838 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 38 300 k-m².

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET



LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

- pinta-ala 0,9143 ha
- rakennusoikeus 320950 k-m²



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

- pinta-ala 0,0431 ha
- rakennusoikeus 1050 k-m²

5.2.2 MUUT ALUEET



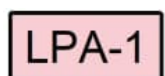
PUISTO.

- pinta-ala 0,1161 ha



YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

- pinta-ala 0,1486 ha



AUTOPAikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajo-yhteys siihen rajoittuville tonteille.

- pinta-ala 0,2644 ha
- rakennusoikeus 4300 k-m²

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksen myötä tapahtuvan korottavan täydennysrakentamisen myötä alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy ja kaupunkikuva alueella eheytyy uudisrakentamisen myötä. Kaavaratkaisussa suojellaan kaupunkikuvan ja historiallisen kerrostuman kannalta oleva tärkeä Kukkolan rakennus. Rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa 6020 k-m²:iä. Kaavaehdotuksessa korttelin 254 tontti 10 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle lisärakentaminen sijoittuu. Hotellia varten osoitettu uudisosan muodostaa L:n mallinen rakennusala, jonka Koskikadun puoleinen osa on yhdeksän kerrosta, jossa ylimmän kerroksen koko on puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Ylin kerros tulee sisentää vähintään 2.5 metriä kadun puoleisilta julkisivuilta. Matalampi viisikerroksinen osa sijoittuu Lapinkävijäntien suuntaisesti.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Lisärakentamisen suhdetta Kukkolan taloon on valmisteluaineistossa tarkasteltu muun muassa rakennushistoriaselvityksen, vaihtoehtoisten massoitteluratkaisujen sekä kaupunkikuvallisten havainnekuvien avulla. Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että uusi rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan olemassa olevan kauppakeskuksen päälle eikä suojeltuun rakennukseen kohdistu ulkoasua muuttavia toimenpiteitä. Lisäksi suunnitelmissa on tutkittu Kukkolan talon aktivoimista julkisena liike-, ravintola- ja yhteistilana, mikä vahvistaisi rakennuksen asemaa osana kaupunkikuvaa.

Kukkolan talo säilyy asemakaavassa suojeltuna rakennuksena. Uudisrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan olemassa olevan kauppakeskuksen päälle. Kaupunkikuvallisesti merkittävin vaikutus kohdistuu Kukkolan talon taustaan ja mittakaavalliseen asemaan Lapinkävijäntien ja Koskikadun risteyksessä. Uudisrakentaminen muodostaa nykyistä voimakkaamman taustan rakennukselle, mikä muuttaa kohteen ympäristöä erityisesti Koskikadulta sekä viereiseltä aukiolta tarkasteltaessa. Toisaalta Kukkolan talon asema kaupunkitilan kulmarakennuksena säilyy. Rakennus jää edelleen näkyväksi osaksi katutilaa ja aukiota, eikä uusi rakennusmassa sijoitu sen eteen katkaisemaan näkymiä rakennukseen.

Kukkolan talon keskeiset arvot liittyvät massoitteeluun, kattomuotoon, funktionalistiseen julkisivuarkkitehtuuriin sekä näkyvään sijaintiin katujen risteyksessä. Kaavamuutos ei suoraan kohdistu näihin ominaisuuksiin. Rakennuksen ominaispiirteet voidaan säilyttää, koska uudisrakentaminen sijoittuu erilliselle rakennusmassalle kauppakeskuksen päälle. Kaavamuutos muuttaa keskustan länsiosan kaupunkikuvaa ja lisää rakennuskannan korkeutta alueella. Muutos tiivistää keskustarakennetta ja korostaa valtatie 4:n sekä Koskikadun solmukohtaa kaupunkikuvallisena sisääntuloalueena. Kulttuuriympäristön kannalta vaikutus on kohtalainen, koska rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kauppakeskuksen yhteyteen jo rakennetussa

ympäristössä. Rakennushistoriallisesti merkittävä Kukkolan talo säilyy alueen vanhimpana rakennuskerrrostumana.

Kaavaratkaisun uudisrakennuksen korkeampi ja vaaleampi rakennusosa sijoittuu Koskikadun suuntaan. Rakennusmassan jakaminen kahteen erikokkuiseen ja eri sävyiseen osaan keventää kokonaisvaikutelmaa. Vaalea rakennusosa toimii Kukkolan talon taustana siten, että historiallisen rakennuksen hahmo erottuu ympäristöstään paremmin kuin muissa tarkastelluissa vaihtoehtoisissa.

5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

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. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Suunnittelualueella sijaitsevalla Kukkolan talolla on suojelukohdemerkintä srA123. Alueella on todettu kaupunkikuvaneheyttämisen ja tiivistämisen tarve.

- Ohjeen mukaan asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantaso- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettynä pysäköintinä tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.

Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan.

- Ohjeen mukaan asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla. Asemakaavamuutosalueen Kukkolan rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan periaatteiden mukainen.

5.3.4 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueelle totoutuvan täydennysrakentamisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy. Asemakaavan muutos lisää alueen elinvoimaa sekä vastaa osaltaan ja työpaikkakehitykseen sekä elinkeinojen uusiutumiseen ja kehittymiseen. Kaavamuuotos hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualue on tulvauhkatason yläpuolella (HW 1/ 100), hulevedet on huomioitu asemakaavan muutoksessa asiaa koskevalla määräyksellä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavamuutosalueella ei ole RKY-kohteita, mutta kaavamuutoksessa on huomioitu yleiskaavassa merkityn Kukkolan talon rakennus-, ja kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallisesti tärkeä asema. Kaavamerkintää on tarkennettu kaavakartalla.

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 haettava lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIITTEET:	1.	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
	3.	VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
	4.	ASEMAKAAVANMUUTOS
	5.	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET
	6.	VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE
	7.	RAKENTAMISTAPOHJEET (ERILLINEN LIITE)

Rovaniemellä 1.6.2026 (15.09.2026)

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	21.9.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 254 sekä virkistys-, liikenne- ja pysäköintialueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.4.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2026-9
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5838	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5838

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,5838	100,00	38300	2,42	0,0000	6020
A yhteensä					-0,0431	-740
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9574	60,4	34000	3,55	0,0351	6760
T yhteensä						
V yhteensä	0,1161	7,3			-0,0719	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5103	32,2	4300	0,84	0,0799	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9573	60,44	9100	0,0000	0

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

Alamääräykset tai -merkinnät

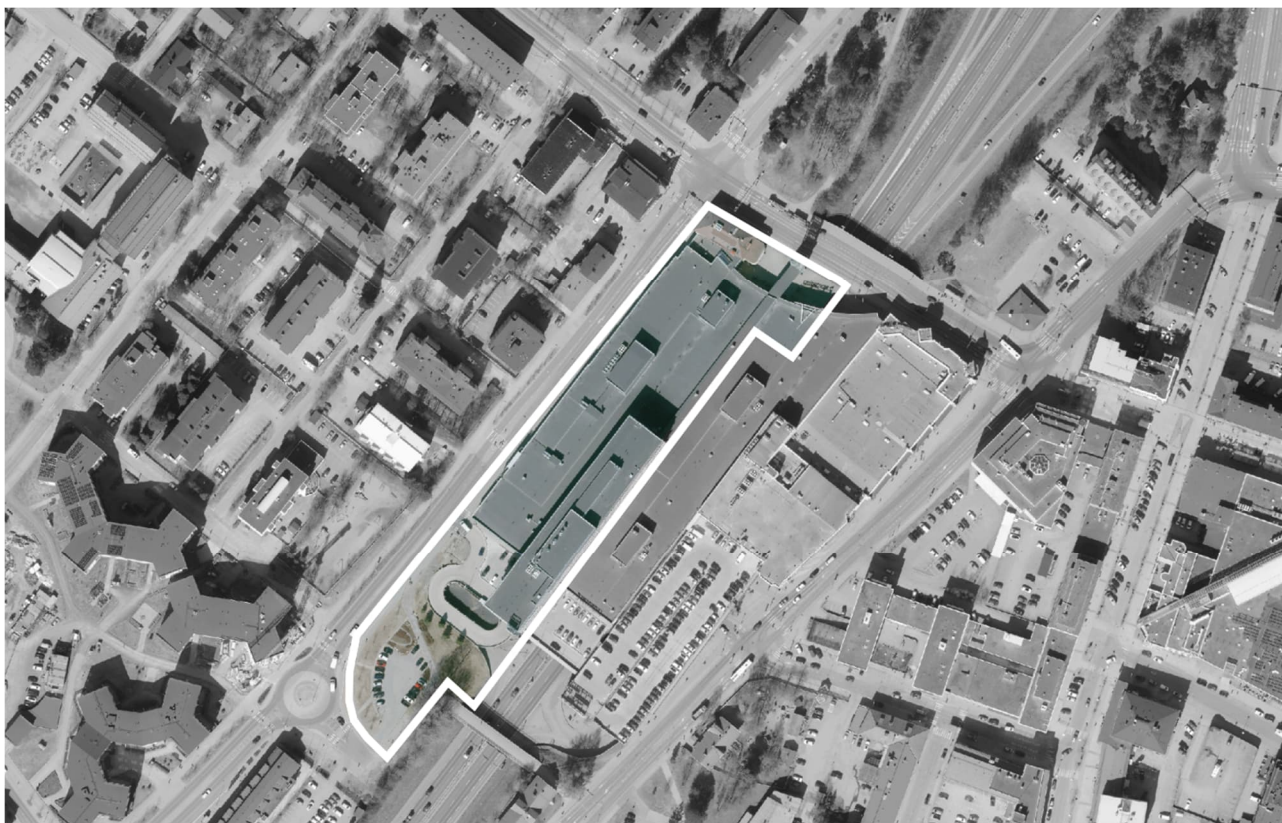
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,5838	100,00	38300	2,42	0,0000	6020
A yhteensä					-0,0431	-740
AL					-0,0431	-740
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9574	60,4	34000	3,55	0,0351	6760
K	0,9143	95,5	32950	3,60	-0,0080	6450
KL	0,0431	4,5	1050	2,44	0,0431	310
T yhteensä						
V yhteensä	0,1161	7,3			-0,0719	
VP	0,1161	100,0			-0,0719	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5103	32,2	4300	0,84	0,0799	
Kadut	0,0170	3,3			0,0170	
LT	0,0803	15,7				
LP	0,1486	29,1			0,0629	
LPA-1	0,2644	51,8	4300	1,63		
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9573	60,44	9100	0,0000	0
map	0,9573	100,0	9100		

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

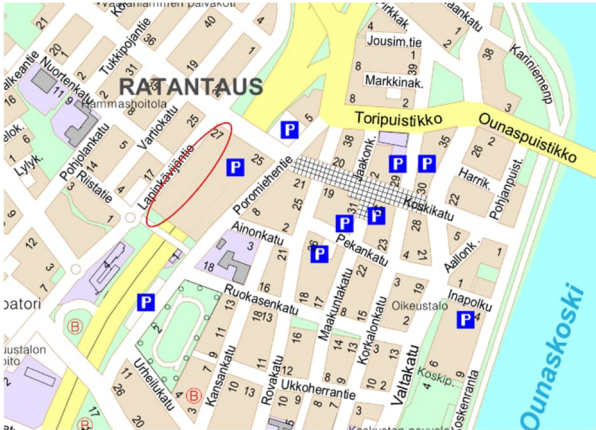
Asemakaavan muutos 1. ja 3. kaupunginosa

kortteli 254 tontit sekä pysäköinti- ja virkistysalue, Lapinkävijäntie 16



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu valkoisella viivalla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee pääosin keskustassa, 1. kaupunginosassa, osoitteessa Lapinkävijäntie 16. Suunnittelualue käsittää korttelin 254 sekä pysäköinti- ja virkistysalueet. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Tavoitteena on tutkia asemakaavan muutoksella kerrosalan ja sallitun kerrosluvun lisäys osalle Revontulen kauppakeskuksen kiinteistöä.

Osittaisella korotuksella on tavoitteena saada laajennusosalle noin 10 000 k-m² uutta kerrosalaa, mikä sisältää noin 3750 k-m² nykyisin käyttämättömiä rakennusoikeutta. Lisäkerroksia on suunniteltu rakennettavaksi nykyiseen sallittuun kerrosluvuun verrattuna noin 4–10 kerrosta suunnitelma- vaihtoehtodesta riippuen.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2007 valmistunut kauppakeskus Revontuli. Kauppakeskus on suurimmilta osin yksikerroksinen. Asemakaava mahdollistaa kaksi kerrosta liike- ja toimistotilaa. Keskukseen päällä on myös pitkänomainen toimisto-osa, jonka kohdalla rakennus on asemakaavan mukaisesti viisikerroksinen. Kauppakeskuksen pohjoispäädyssä sijaitsee asemakaavassa julkisivultaan suojeltu historiallinen Kukkolan talo, jossa on kaksi kerrosta, ullakko ja kellari.

Kauppakeskuksen pääsisäänkäynnit ovat pohjoispäässä Koskikadulta ja eteläpäässä Lapinkävijäntieltä parkkipaikan kautta.

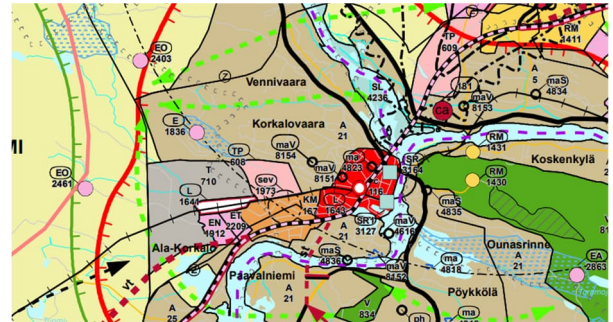
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

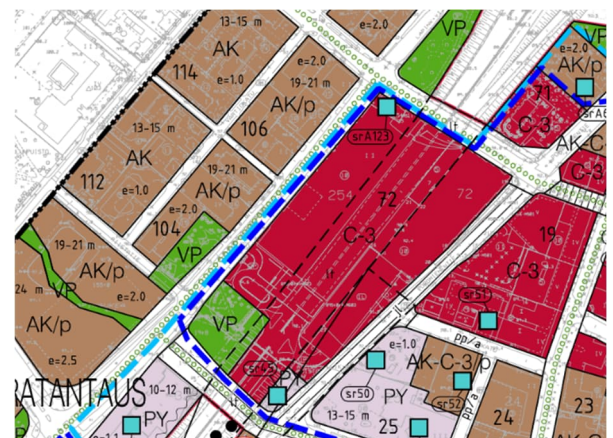
Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 3. Ote Rovaniemen alueen maakuntakaavasta.

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojen alueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alueelle (C-3). 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 suuryksikkö. Suunnittelualueella puistoaluetta. Kukkolan talo on merkitty osayleiskaavaan suojeltavaksi rakennukseksi.

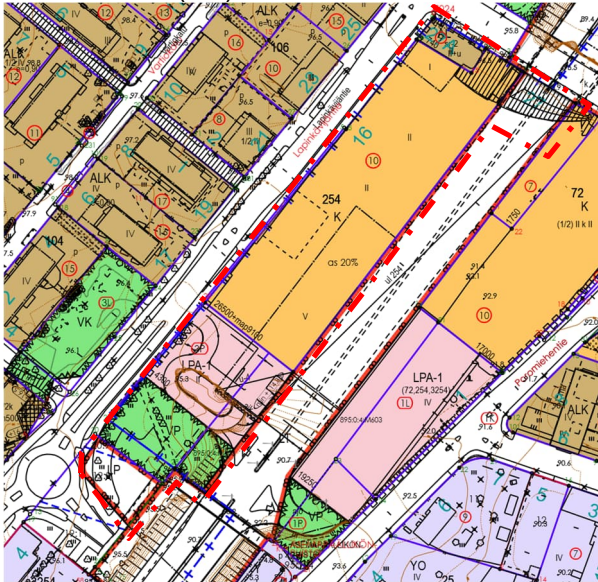


Kuva 4. Rovaniemen keskustan osayleiskaava

Asemakaava

Alueella on voimassa tontin 3-254-9 osalta kaupunginvaltuuston 17.5.1999 hyväksymä asemakaava ja tontin 3-254-10 osalla kaupunginvaltuuston 20.02.2006 hyväksymä asemakaava. Tontti 3-254-

9 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), jonka kerrosluku on II+u ja rakennusoikeus 740 k-m². Olemassa oleva rakennus on rakennuslain nojalla suojeltu (sr-2). Tontti 3-254-10 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), rakennusoikeus 26500+map9100 ja kerrosluku I, II ja V. Korttelin ulokkeina on valtatie 4 päällä kansirakentaminen (ul 254) ja LPA-1 alueen päällä uloke 2-5 kerroksille (u-4).



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Vaihtoehtojen avulla tutkitaan erilaisten suunnitteluratkaisuiden, muun muassa massoitteluvaihtoehtojen ja huoltajärjestelyiden, vaikutuksia.

VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne

VE 1: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 7 kerrosta

VE 2: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 5-8 kerrosta

VE 3: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 5-8 kerrosta

VE 4: Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa yhteensä 5-11 kerrosta

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN

Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus. Maanomistajan konsultti laatii viitesuunnitelman.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Alueidenkäyttölain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Selvitykset

Perusselvitysten sekä keskustan osayleiskaavan selvitysten lisäksi laaditaan ainakin seuraavat selvitykset:

- Rakennushistoriallinen selvitys ("Kukkolan talo")
- Liikenteellinen selvitys
- Massoittelu ja varjostus

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

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

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §).

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Tunnistettut osalliset:

Viranomaiset

- Kaupunginhallitus, lautakunnat (tekninen lautakunta)
- Lapin maakuntamuseo
- Elinvoimakeskus

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi, teleoperaattorit

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (AKL 62 § ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan teknisen lautakunnan **17.02.2026 (§ 31)** päätöksellä nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe (MRA 30 §)

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe (AKL 65 § ja MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa että virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Ennen hyväksymistä maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus tulee hyväksyä ennen kuin asemakaavamuutos viedään hyväksyttäväksi.

TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos on valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä kesällä 2026 ja asemakaavan muutosehdotus vuoden 2026 loppupuolella. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin kaupunginvaltuustoon keväthalvella 2027.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen: **Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.**

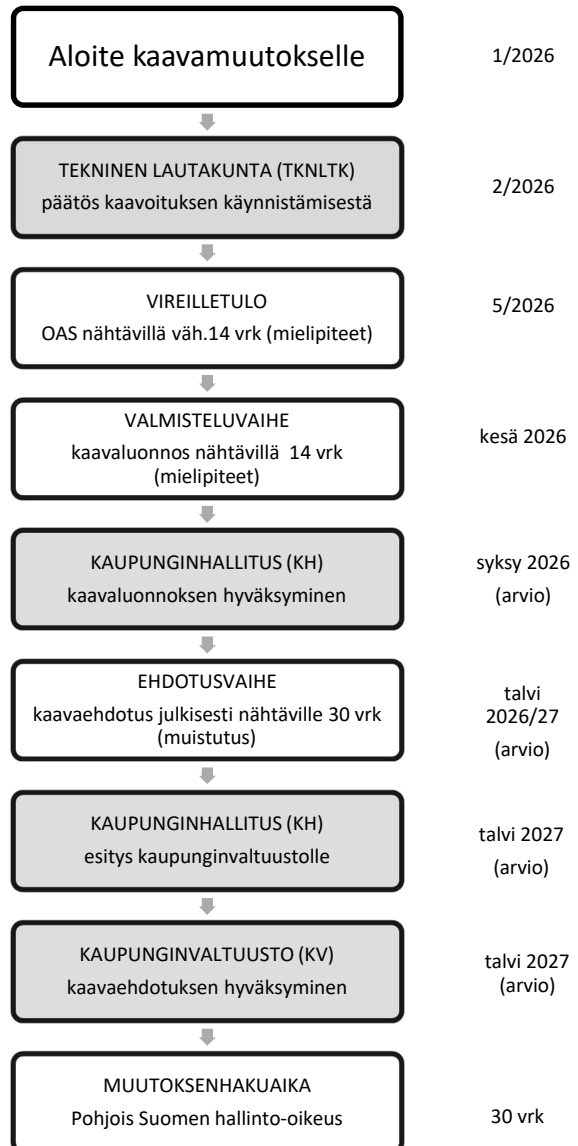
**TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS**

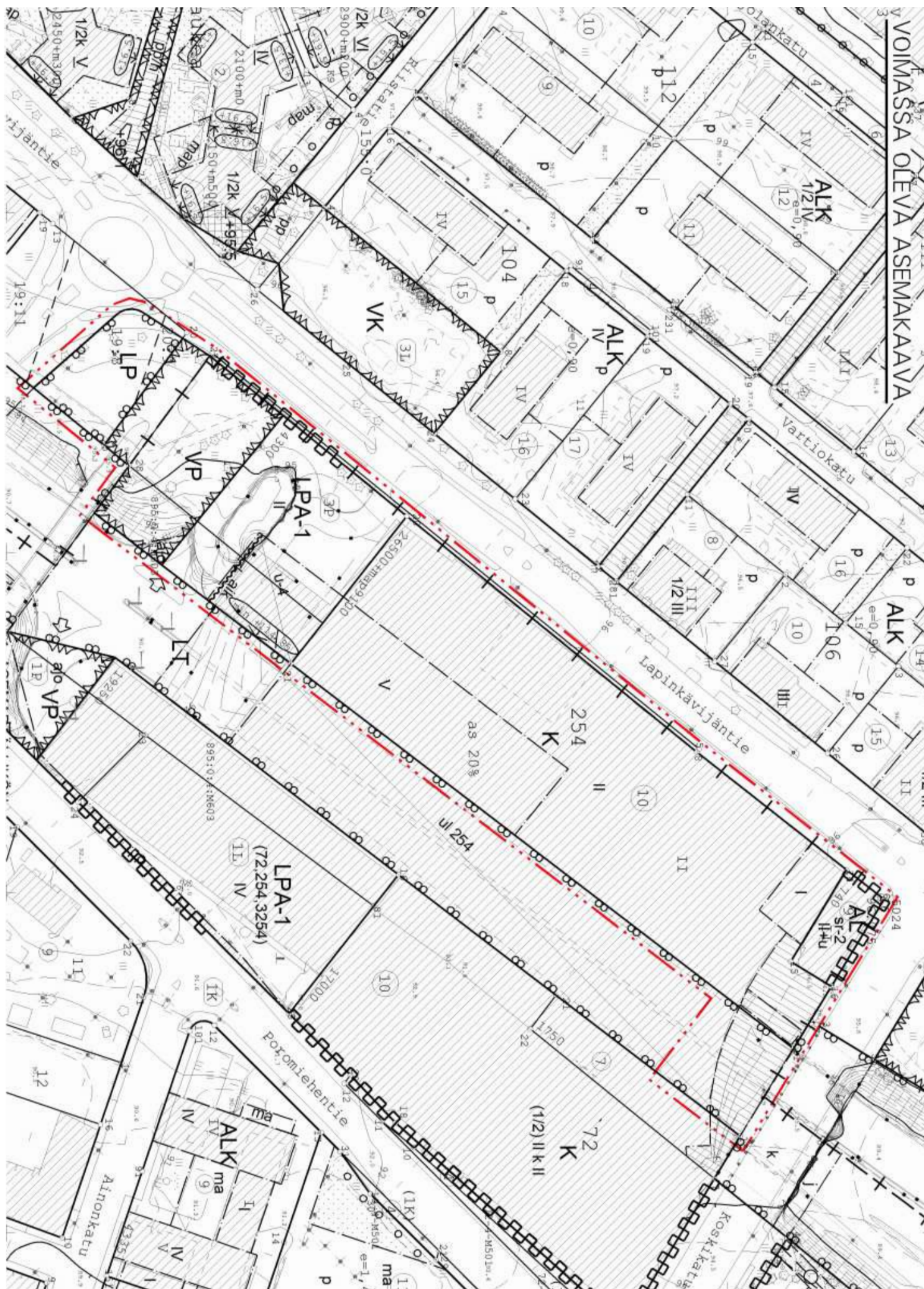
Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

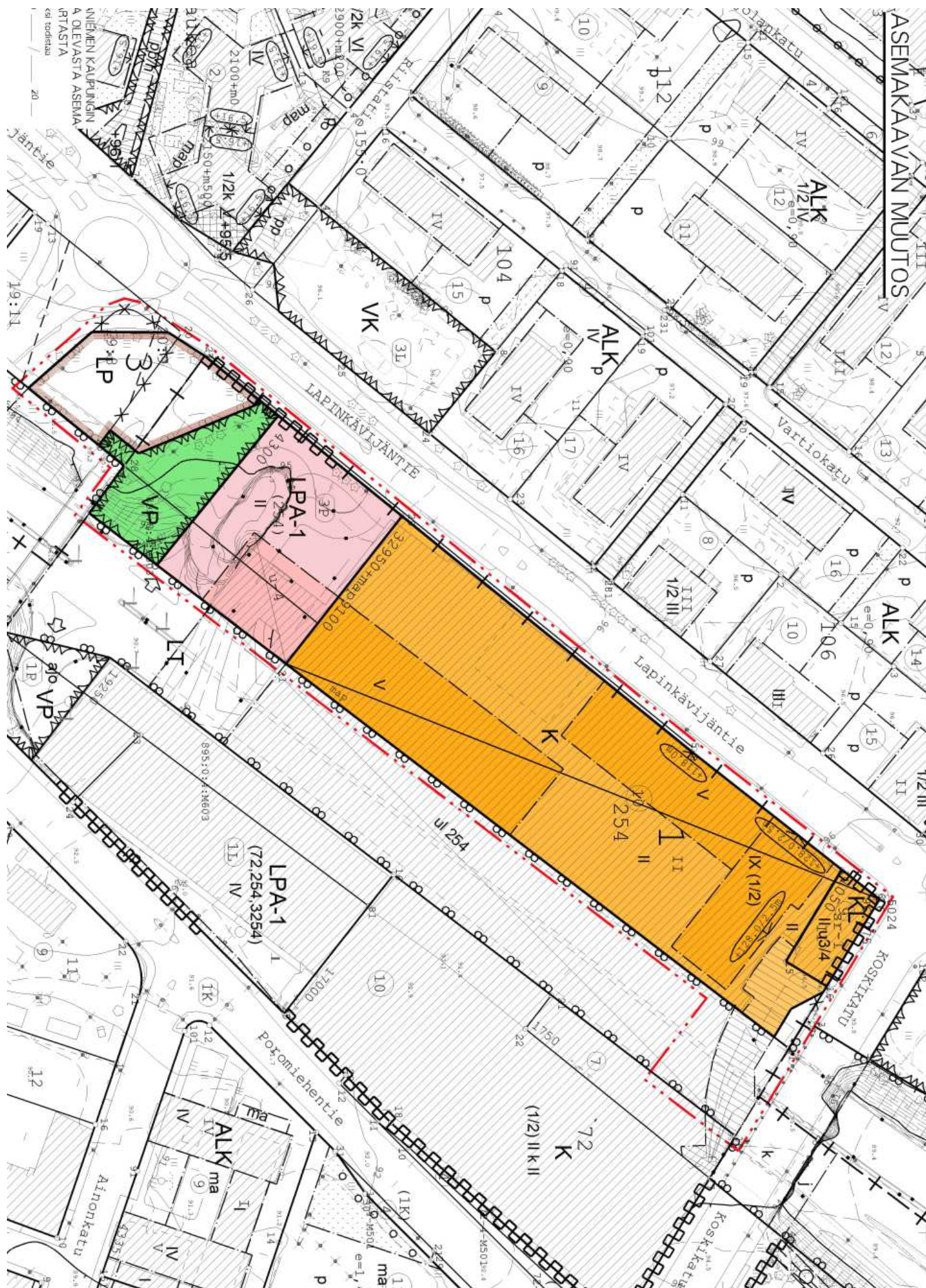
YHTEYSHENKILÖT

kaavoitusinsinööri Nicholas Coull
p. 040 7665679, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
p. 040 5789283, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi







ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



PUISTO.



YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.



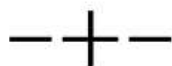
AUTOPAikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajo yhteys siihen rajoittuville tonteille.

(254)

Suluissa olevat numerot ja tekstit osoittavat korttelit ja alueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



kaupungin- tai kunnanosan raja.



korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



osa-alueen raja.



ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

1

kaupungin- tai kunnanosan numero.

254

korttelin numero.

LAPINKÄVIJÄNTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

26500

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

26500+map9100

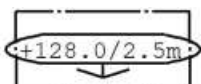
LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTAA MAANPÄÄLLISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU MAANALAISTEN PYSÄKÖINTITILOJEN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN.

IX (1/2)

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

II u1/2

MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.



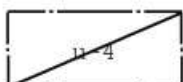
RAKENNUKSEN JULKISIVUN YLIN KORKEUSASEMA METREINÄ MERENPINNASTA. TÄMÄN YLITTÄVÄT RAKENNUSOSAT ON SISENNETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 2.5 METRIÄ RAKENNUKSEN JULKISIVULINJOISTA.



RAKENNUSALA.



MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA.



ULOKE, JONKA SAA TEHDÄ TOISESTA VIIDENTEEN KERROKSEEN. ULOKKEEN KERROSALA SISÄLTYY KORTTELIN 254 KERROSALAAN.



KATU.



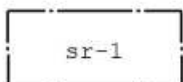
JALANKULULLE VARATTU KATU/TIE.



AJOYHTEYS.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.



SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIAALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUKSESSA SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN HISTORIAALLISESTI ARVOKAS JA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. MILLOIN RAKENNUKSESSA ON AIKAISEMMIN SUORITETTU RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ TÄMÄN TAVOITTEEN VASTAISESTI ON RAKENNUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ KORJATTAVA ENTISTÄEN.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAIKKA 1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKKAA SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.

AUTOPAIKOISTA LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI, JA LISÄKSI YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI.

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

MUUT LIIKERAKENNUKSET 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

TOIMISTORAKENNUKSET 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARALIIKKEISSÄ, TOIMITILA- JA LIIKERAKENTAMISESSA KATETTUUN PYSÄKÖINTITILAAN OSOITETAAN VÄHINTÄÄN 50% PAIKOISTA.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN OSALTA KÄYTETÄÄN LEIKKURIA: 150 PYÖRÄPAIKAN YLITTÄVÄLTÄ OSALTA LAADITAAN TARVELASKENTA, MINKÄ, PERUSTEELLA PÄÄTETÄÄN TARVITTAVISTA LISÄPAIKOISTA.

TONTILLA OLEVISTA POLKUPYÖRÄPAIKOISTA VÄHINTÄÄN 50 % TULEE OLLA RUNKOLUKITTAVIA.

KORTTELIALUEELLA SAADAAN RAKENTAA KAKSI KELLARIKERROSTA.

RAKENNUSTEN KADUNPUOLEISTEN ULKOSEINIEN, IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA ASUIN- JA MAJOITUSHUONEIDEN KOHDALLA VÄHINTÄÄN 35 dB (A).

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 18.09.2026 PÄIVÄTTYJÄ RAKENTAMISTAPAOHJEITA.

TONTILLA TULEVAT HULEVEDET TULEE VIIVYTTÄÄ TONTILLA VIIVYTYSRAKENTEIN JA JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN. TONTILLA TULEVISTA HULEVESISTÄ, PUHTAITA KATTOVESIÄ LUKUUN OTTAMATTA, ON EROTETTAVA ÖLJY JA HIEKKA. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ.

RAKENNETTAESSA KORTTELEIHIN 72 JA 254 SIOJITTUVAA YHTÄ RAKENNUSKOKONAISUUTTA, EI KORTTELI- JA KIINTEISTÖRAJOJEN KOHDILLE TARVITSE RAKENTAA PALOMUURIA.

RAKENNUSKOKONAISUUDESSA TULEE OLLA SISÄINEN TILALLISESTI JATKUVA JALANKULKUYHTEYS. TÄSTÄ TILASTA LASKETAAN KERROSALAAN VAIN LEVEYDELTÄÄN 5 METRIÄ YLITTÄVÄ OSA.

KORTTELEIDEN 72 JA 254 POIKKI ON JÄRJESTETTÄVÄ LAPINKÄVIJÄNTIEN JA POROMIEHENTIEN VÄLINEN JALANKULKUYHTEYS.

KORTTELEIDEN SISÄISET LIIKENNEYHTEYDET ON JÄRJESTETTÄVÄ SITEN, ETTÄ ESTETÄÄN SUORAN LIIKENNEYHTEYDEN MUODOSTUMINEN POROMIEHENTIELTÄ JA LAPINKÄVIJÄNTIELTÄ VALTATIE 4:LLE.

VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Valmisteluvaiheen kuuleminen

#	PALAUTE	VASTINE/ TOIMENPITEET
1	Mielipide, Kauppakeskus Rinteenkulma 17.6.2026: Olemme viereisen kauppakeskus Rinteenkulman yrittäjiä ja toimijoita. Osallistumme kaavan valmisteluun asianosaisina, sillä Rinteenkulman ja Revontulen pysäköintiä palvelee sama Lapinkävijäntien suunnan ajoyhteys, ja kaavam muutoksen liikenne- ja kulkujärjestelyt vaikuttavat suoraan asiakkaidemme pääsyyn. Emme vastusta Revontulen kehittämistä vaan edellytämme, että kaavan liikenteelliset ja pysäköintiin liittyvät vaikutukset arvioidaan yhdessä samanaikaisesti vireillä olevan Poromiehentie katusuunnitelman kanssa. 1. Kaava muuttaa juuri sitä ajoyhteyttä, jolle toinen hanke ohjaa lisää liikennettä Kaavam muutoksen tavoitteena on muun muassa parantaa kulkuyhteyksiä kauppakeskuksen eteläisellä sisäänkäynnillä sekä parantaa sen liikennejärjestelyjä. Samaan aikaan kaupungilla on vireillä Poromiehentie katusuunnitelma, jossa Poromiehentie rajataan yleiseltä liikenteeltä huolto-, taksi- ja paikallisbussiliikenteeseen. Tämä siirtää kauppakeskusten asiakasliikennettä nimenomaan Lapinkävijäntien ja Revontulen puoleiselle yhteydelle — eli juuri sille sisäänkäynnille ja niihin liikennejärjestelyihin, joita tällä kaavalla muutetaan. Kaksi prosessia kohdistuu samaan solmukohtaan: toinen kasvattaa sen kuormaa ja toinen muuttaa sen järjestelyjä. 2. Hankkeiden yhteisvaikutukset on arvioitava yhdessä Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Kun samaan ajoyhteyteen kohdistuu samanaikaisesti kaksi hanketta, niiden yhteisvaikutusta ei voida arvioida erikseen niin, että kumpikin olettaa toisen pois. Revontulen kaava lisää alueelle merkittävästi liike- ja pysäköintikysyntää: tontille haetaan noin 10 000 kerrosneliömetriä lisää rakennusoikeutta nykyisen noin 26 500 kerrosneliömetrin päälle. Tämä kasvattaa yhteydelle suuntautuvaa liikennettä jo itsessään. Sen lisäksi Poromiehentie rajaaminen ohjaa samalle yhteydelle siirtävää asiakasliikennettä. Edellytämme, että kaavan liikenneselvitys ottaa molemmat huomioon samassa tarkastelussa. Samaan Poromiehentie–Koskikatu–Lapinkävijäntie-solmuun kohdistuu lisäksi kolmas samanaikainen suunnitelma: korttelin 71 tonttien 4 ja 5 asemakaavan muutos (Porokulma, kaavatunnus 698 2019-21, AU398), joka mahdollistaa korttelille maanalaisen pysäköintitalon ajoluiskoihin. Kolmen samanaikaisen suunnitelman liikenteelliset yhteisvaikutukset on arvioitava yhtenä kokonaisuutena, eikä tätä kaavaa tule ratkaista muista erillään. 3. Liikenneselvitykselle asetettavat vaatimukset Kaupungin suunnittelijoiden mukaan Rinteenkulman pysäköintitaloon suuntautuu noin 1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mikäli tämä asiakasliikenne ohjataan Poromiehentie rajaamisen myötä Lapinkävijäntielle, sen kuorma kasvaa olennaisesti. Liikennemallin ennuste Lapinkävijäntien eteläosalle on jo nykyisellään kasvamassa noin 5 600:sta 7 800 ajoneuvoon vuorokaudessa, ja tälle yhteydelle pääsy on jo nykytilanteessa ajoittain hankalaa. Edellytämme, että kaavan liikenneselvitys sisältää Poromiehentietä siirtyvän liikenteen, perustuu dokumentoituun ja nykyiseen havaittuun ruuhkaan kalibroituun liikennemalliin sekä sisältää huipputunnin ja huippukauden (talvi- ja matkailusesonki) liittymätason kapasiteetti- ja viivertarkastelun Lapinkävijäntien ja Revontulen sisäänajolle. 4. Pysäköinnin ja kulkuyhteyksien yhteensovittaminen Rinteenkulman ja Revontulen pysäköinti muodostaa toisiinsa kytkeytyvän kokonaisuuden. Eteläisen sisäänkäynnin ja liikennejärjestelyjen muutosta ei saa toteuttaa tavalla, joka heikentää asiakkaiden pääsyä Rinteenkulman pysäköintitaloon tai kauppakeskusten yhteiseen pysäköintiin. Edellytämme, että kaavan ja Poromiehentie katusuunnitelman pysäköinti- ja kulkujärjestelyt sovitetaan yhteen niin, että molempien kauppakeskusten saavutettavuus autolla turvataan. Esitämme lisäksi, että alueen pysäköinti ratkaistaan keskitetysti sijoittamalla Lapinkävijäntien puolelle, uuden silian ja Revontulen väliin (LP-, VP- ja LPA-1-alueet), pysäköintitalo, joka palvelee alueen asuntoja, Korundin kulttuuritaloa, hotelleja ja kauppakeskuksia sekä keskustan asiointia. Nämä alueet sijaitsevat kaavakartan rajauksen sisällä, joten ratkaisu voidaan tutkia ja mahdollistaa suoraan tämän kaavam muutoksen yhteydessä. Maasto laskee Valtatie 4:n suuntaan, joten pohjakerros voidaan rakentaa valtatie tasolle ja rakennus terassoida rinteeseen keskussairaalan pysäköintitalon tapaan; noin 150 autopaikalla kerrosta kohti kuusikerroksinen ratkaisu tarjoaisi noin 900 autopaikkaa. Tällainen ratkaisu tukisi sekä Revontulen kehittämistä että keskustan saavutettavuutta, ja se kytkeytyy suoraan kaavalla muutettaviin eteläisen sisäänkäynnin liikennejärjestelyihin. Esitämme, että vaihtoehto otetaan kaavan valmistelussa tarkasteluun.	Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen olemassa olevan Revontulen kauppakeskuksen yhteydessä. Kaavam muutoksessa on tarkasteltu myös kauppakeskusten pohjoisen aukion sekä eteläisen sisäänkäynnin liikennejärjestelyjä. Tässä asemakaavassa ei ratkaista Poromiehentie liikennejärjestelyjä eikä katualueen käyttöä. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kuitenkin asemakaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat liikenteelliset vaikutukset siinä laajuudessa kuin kaavaratkaisun arvioimiseksi ovat tarpeen. Poromiehentie muutokset perustuvat liikennejärjestelmäsuunnitelmaan. Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelman keskeisenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkumuotoisuuden kasvattaminen. Uutta asutusta, työpaikkoja ja palveluja pyritään sijoittamaan siten, että päivittäinen liikkuminen voidaan tehdä mahdollisimman paljon ilman henkilöautoa. Samalla keskustan ja muiden palvelualueiden saavutettavuus halutaan turvata kaikilla liikennemuodoilla. Keskustan liikennejärjestelmää kehitetään siten, että kävelyn ja

5. Keskustan elinvoima ja kaupungin oma strategia

Rovaniemen kaupunki on perustanut keskustan elinvoiman seurannan keskustan ja kolmen kaupan keskittymän varaan. Kahta näistä keskittymistä palveleva ajoyhteys on keskustan kaupan toimintaedellytysten kannalta keskeinen. Ratkaisut, jotka heikentävät tämän yhteyden toimivuutta tai kauppakeskusten saavutettavuutta, ovat ristiriidassa kaupungin oman elinvoimatavoitteen kanssa. Tämä tulee ottaa kaavan vaikutusten arvioinnissa huomioon.

Esitämme

- 1) Kaavan liikenne- ja pysäköintiselvityksessä on otettava huomioon samanaikaisesti vireillä olevan Poromiehentien katusuunnitelman aiheuttama liikenteen siirtymä samaan ajoyhteyteen, mukaan lukien pysäköintitaloon suuntautuva noin 1 800 ajoneuvon vuorokausiliikenne.
- 2) Liikenneselvitys on tehtävä dokumentoidun ja nykyiseen havaittuun ruuhkaan kalibroidun liikennemallin pohjalta sekä huipputunnin ja huippukauden liittymätason kapasiteetti- ja viivetarkasteluna Lapinkävijäntien ja Revontulen sisäänajolle.
- 3) Eteläisen sisäänkäynnin ja liikennejärjestelyjen muutos ei saa heikentää asiakkaiden pääsyä Rinteenkulman pysäköintitaloon eikä kauppakeskusten yhteiseen pysäköintiin; kulkua- ja pysäköintijärjestelyt on sovitettava yhteen Poromiehentien katusuunnitelman kanssa.
- 4) Revontulen kaavamuuksien ja Poromiehentien katusuunnitelma on käsiteltävä yhteensovitetuna kokonaisuutena, ei toisistaan erillisinä.
- 5) Esitämme, että alueen pysäköinti ratkaistaan keskitetysti Lapinkävijäntien puolelle, uuden sillan ja Revontulen väliin (kaava-alueen LP-, VP- ja LPA-1-alueet) sijoitettavalla pysäköintitalolla — esimerkiksi kuusikerroksisena, noin 900 autopaikan ratkaisuna, jonka pohjakerros on Valtatie 4:n tasolla — palvelemaan asuntoja, Korundia, hotelleja, kauppakeskuksia ja keskustan asiointia, ja että tämä vaihtoehto otetaan kaavan valmistelussa tarkasteluun.
- 6) Viereisen Rinteenkulman kauppakeskuksen yrittäjiä ja toimijoita on kuultava kaavan valmistelun yhteydessä.

pyöräilyn asema vahvistuu. Keskusta-alueella painotetaan turvallisia ja sujuvia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä, joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien parantamista sekä keskustan kehän (mm. Koskikatu, Lapinkävijäntie, Poromiehentie ja Valta-
katu) toimivuuden turvaamista.

Pysäköinnin osalta suunnitelma toteaa keskustan pysäköintitarjonnan olevan pääosin riittävä. Uusia pysäköintipaikkoja suositellaan sijoitettavaksi ensisijaisesti pysäköintilaitoksiin ja kiinteistöihin, jotta keskustan kaupunkirakenne voi tiivistyä ja jalankulkuympäristö säilyä laadukkaana.

Uusien pysäköintipaikkojen ja mahdollisen pysäköintilaitoksen sijoittelua tarkastellaan Rovaniemen kaupungin keskustan liikenneselvityksessä, joka on parhaillaan käynnissä ja valmistuu keväällä 2026. Kyseisessä liikenneselvityksessä tarkastellaan myös kokonaisuudessaan keskusta-alueen liikennettä ja keskustan saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Toukokuussa 2026 on tehty viimeksi liikenne-laskennat alueella ja seuraavat liikennelaskennat tehdään joulukuussa, joita hyödynnetään keskustan liikennesuunnittelussa.

Liikenneverkon kehittämisessä painopisteinä ovat valtatie 4:n toimivuus, keskustan kehän liikennöitävyys, liikenneturvallisuuden parantaminen sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden kehittäminen. Suunnitelman visiona on Rovaniemi, jossa liikkumistarve vähe-

	nee eheän yhdyskuntarakenteen ansiosta ja kestävät liikkumis- muodot ovat ensisijainen vaihtoehto erityisesti keskusta- alueella. Kaavaselostuksessa on todettu Lapinkävijäntien liikennemäärien kasvavan tulevaisuudessa Ruokasenkadun sillan toteutuksessa, ja kaavamuutoksen liikennejärjestelyjä on suunniteltu siten, että jalankulun turvallisuus sekä alueen saavutettavuus paranevat. Kauppakeskuksen eteläisen sisäänkäynnin ajoyhteyden siirtämisen tavoitteena on turvallisempi ja selkeämpi liikenneympäristö sekä paremmat jalankulkuyhteydet. Asemakaavamuutos ei estä nykyisten pysäköintijärjestelyjen käyttöä eikä heikennä kauppakeskusalueen saavutettavuutta. Alueen pysäköinti tukeutuu nykyisiin pysäköintilaitoksiin ja niiden välisiin yhteyksiin. Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen pysäköintiratkaisut sekä autopaikkojen riittävyys varmistetaan kaavaprosessin yhteydessä. Mielipiteessä esitettyä erillistä pysäköintitaloa Lapinkävijäntien ja uuden sillan väliselle alueelle ei ole mainittu asemakaavan tavoitteena. Esitetty ratkaisu olisi mittakaavaltaan laaja, koskisi useita aluevarauksia ja edellyttäisi omaa suunnitteluprosessiaan sekä erillisiä vaikutustenarviointeja. Keskustan saavutettavuuden ja elinvoiman kehittäminen on tärkeää, kaavamuutoksen tavoitteena on osaltaan vahvistaa keskustan palveluita, työpaikko-
--	--

		ja ja elinvoimaa tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta keskustan alueella.
2	Täydennetty mielipide, Kauppakeskus Rinteenkulma 28.6.2026: Olemme jättäneet kaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa (11.6.–26.6.2026) mielipiteemme. Täydennämme sitä tällä kirjelmällä, koska asiakirjapyyynnöllä ROI-dno-2026-3816 pyytämämme asiakirjat saatiin käyttöömme vasta kuulemisajan jälkeen ja ne sisältävät kaavan kannalta olennaista, aiemmin saatavillamme olematonta tietoa. Pyydämme, että tämä täydennys liitetään asiaan ja otetaan huomioon kaavan valmistelussa ja päätöksenteossa. Kiinteistö Oy Rinteenkulma omistaa viereisen Rinteenkulman kauppakeskuksen tontin. Osallistumme kaavan valmisteluun asianosaisena, sillä Rinteenkulman ja Revontulen pysäköintiä palvelee sama Lapinkävijäntien suunnan ajoyhteys, ja kaavamuutoksen liikenne- ja kulkujärjestelyt vaikuttavat suoraan kauppakeskukseemme ja sen asiakkaiden pääsyyn. Kannatamme Revontulen kaavamuutosta ja edellytämme, että kaavan liikenteelliset ja pysäköintiin liittyvät vaikutukset arvioidaan yhdessä samanaikaisesti viereillä olevan Poromiehentie katusuunnitelman kanssa. Kannatamme kaavamuutosta. Ongelma ei ole Revontulen kehittäminen, vaan Poromiehentie sulku. Esitämme kaavaan kaksi lisäystä. Ensinnäkin alueen pysäköinti on hyvä ratkaista uuden sillan ja Revontulen väliin rakennettavalla pysäköintitalolla (ks. kohta 4). Toiseksi Poromiehentie ei tule sulkea yleiseltä liikenteeltä. Sulku vaikeuttaa myös Revontulen omaa asiointia: kauppakeskusten yhteinen pääyhteys (Koskikatu–Lapinkävijäntie) ruuhkautuu, asiakkaiden pääsy heikkenee ja osa asiainnista siirtyy Rovaniemen keskustan ulkopuolelle muihin kaupan keskittymiin. Tämä on sekä Revontulen, Rinteenkulman että koko keskustan elinvoiman vastaista. Poromiehentie säilyttäminen liikennöitynä ja Ruokasenkadun sillan rakentaminen täydentävät toisiaan: silta tuo verkkoon uutta kapasiteettia silloin, kun Poromiehentie ei suljeta. Tämä mielipide ei saa viivästyttää Revontulen kaavaa; sen sijaan Poromiehentie rajaamista koskeva ratkaisu tulee siirtää, kunnes liikenneselvitykset on tehty, ja alueen liikennejärjestelyt määritetään sen mukaan, miten Revontulen kaava etenee. 1. Kaava muuttaa juuri sitä ajoyhteyttä, jolle toinen hanke ohjaa lisää liikennettä Kaavamuutoksen tavoitteena on muun muassa parantaa kulkuyhteyksiä kauppakeskuksen eteläisellä sisäänkäynnillä sekä parantaa sen liikennejärjestelyjä. Samaan aikaan kaupungilla on viereillä Poromiehentie katusuunnitelma, jossa Poromiehentie rajataan yleiseltä liikenteeltä huolto-, taksi- ja paikallisbussiliikenteeseen. Tämä siirtää kauppakeskusten asiakasliikennettä nimenomaan Lapinkävijäntien ja Revontulen puoleiselle	Vastine yllä.

yhteydelle — eli juuri sille sisäänkäynnille ja niihin liikennejärjestelyihin, joita tällä kaavalla muutetaan. Kaksi prosessia kohdistuu samaan solmukohtaan: toinen kasvattaa sen kuormaa ja toinen muuttaa sen järjestelyjä.

2. Hankkeiden yhteisvaikutukset on arvioitava yhdessä

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Kun samaan ajoyhteyteen kohdistuu samanaikaisesti kaksi hanketta, niiden yhteisvaikutusta ei voida arvioida erikseen niin, että kumpikin olettaa toisen pois. Revontulen kaava lisää alueelle merkittävästi liike- ja pysäköintikysyntää: tontille haetaan noin 10 000 kerrosneliometriä lisää rakennusoikeutta nykyisen noin 26 500 kerrosneliometrin päälle. Tämä kasvattaa yhteydelle suuntautuvaa liikennettä jo itsessään. Sen lisäksi Poromiehentien rajaaminen ohjaa samalle yhteydelle siirtyvää asiakasliikennettä. Edellytämme, että kaavan liikenneselvitys ottaa molemmat huomioon samassa tarkastelussa.

Samaan Poromiehentie–Koskikatu–Lapinkävijäntie-solmuun kohdistuu lisäksi kolmas samanaikainen suunnitelma: korttelin 71 tonttien 4 ja 5 asemakaavan muutos (Porokulma, kaavatunnus 698 2019-21, AU398), joka mahdollistaa korttelille maanalaisen pysäköintitalon ajoluiskoineen. Kolmen samanaikaisen suunnitelman liikenteelliset yhteisvaikutukset on arvioitava yhtenä kokonaisuutena, eikä tätä kaavaa tule ratkaista muista erillään.

Kaupunki on asiakirjapyyntönsä ROIDno-2026-3816 vastauksessa (kohta 8) vahvistanut, ettei Poromiehentien katusuunnitelman ja tämän kaavamuutoksen liikenteellisistä yhteisvaikutuksista ole tehty selvitystä, ja että näihin vastaava keskustan liikenneselvitys valmistunee vasta keväällä 2027. Koska kaavan lisärakennusoikeus (suuruusluokkaa 10 000 k-m²) tuottaa kysyntää samalle Lapinkävijäntie–Ruokasenkadun silta-yhteydelle, jolle Poromiehentien liikenne ohjataan, ennusteliikenne tällä yhteydellä on aliarvioitu. Tämä ei kuitenkaan saa viivästyttää Revontulen kaavaa, vaan Poromiehentien rajaamista koskeva ratkaisu tulee siirtää, kunnes nämä yhteisvaikutukset ja keskustan liikenneselvitys ovat valmiit.

Ruokasenkadun liikenneselvityksen (Ramboll Finland Oy, 11/2025) ennusteverkon simulointi toteaa keskeisestä solmusta, että liittymien kapasiteetti on äärirajoilla ja jonoutuu joka suunnalla, ja että Koskikadun ja Lapinkävijäntien liittymä on autoliikenteen solmupiste. Tämä on juuri se yhteys, jolle Revontulen ja Rinteenkulman pysäköinti jää tukeutumaan. Selvityksen laskennat on lisäksi tehty elokuussa 2025, joka on kauppakeskusten hiljaisinta aikaa; huippukauden (marras–helmikuu) asiakasmäärä on moninkertainen. Jos verkko on äärirajoilla jo elokuun kysynnällä ja ilman Revontulen kasvua, kaavan tuoman lisäkysynnän kestävyyttä ei ole osoitettu, vaan se on arvioitava huippukauden mitoituksella.

3. Liikenneselvitykselle asetettavat vaatimukset

Kaupungin suunnittelijoiden mukaan Rinteenkulman pysäköintitaloon suuntautuu noin 1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mikäli tämä asiakasliikenne ohjataan Poromiehentien rajaamisen myötä Lapinkävijäntielle, sen kuorma kasvaa olennaisesti. Liikennemallin ennuste Lapinkävijäntien eteläosalle on jo nykyisellään kasvamassa noin 5 600:sta 7 800 ajoneuvoon vuorokaudessa, ja tälle yhteydelle pääsy on jo nykytilanteessa ajoittain hankalaa. Edellytämme, että kaavan liikenneselvitys sisältää Poromiehentieltä siirtyvän liikenteen, perustuu dokumentoituun ja nykyiseen havaittuun ruuhkaan kalibroituun liikennemalliin sekä sisältää huipputunnin ja huippukauden (talvi- ja matkailusesonki) liittymätason kapasiteetti- ja viivetarkastelun Lapinkävijäntien ja Revontulen sisäänajolle.

4. Pysäköinnin ja kulkuyhteyksien yhteensovittaminen

Rinteenkulman ja Revontulen pysäköinti muodostaa toisiinsa kytkeytyvän kokonaisuuden. Eteläisen sisäänkäynnin ja liikennejärjestelyjen muutosta ei saa toteuttaa tavalla, joka heikentää asiakkaiden pääsyä Rinteenkulman pysäköintitaloon tai kauppakeskusten yhteiseen pysäköintiin. Edellytämme, että kaavan ja Poromiehentien katusuunnitelman pysäköinti- ja kulkujärjestelyt sovitetaan yhteen niin, että molempien kauppakeskusten saavutettavuus autolla turvataan.

Pysäköinnin ja saavutettavuuden mitoituksessa on otettava huomioon myös Rinteenkulman omat lähivuosien laajentumistarpeet, jotka lisäävät alueen pysäköinti- ja asiointikysyntää. Näihin kuuluu muun muassa pysäköintitalon laajentaminen suuruusluokkaa 300–400 autopaikalla sekä mahdollisesti hotelli ja/tai terveysasema. Suunnitelmat ovat vielä alustavia, mutta ne osoittavat Rinteenkulman sitoutumista keskustan kehittämiseen ja investointeihin — sekä sen, että alueen liikenne- ja pysäköintikysyntä on kasvamassa. Kaupungin oman elinvoimataavoitteen kannalta tämä puoltaa sitä, että Poromiehentie säilytetään liikenneitienä ja pysäköinti mitoitetaan riittävän suurena kokonaisuutena, joka vastaa myös tulevaan kysyntään.

Esitämme lisäksi, että alueen pysäköinti ratkaistaan keskitetysti sijoittamalla Lapinkävijäntien puolelle, uuden sillan ja Revontulen väliin (LP-, VP- ja LPA-1-alueet), pysäköintitalo, joka palvelee alueen asuntoja, Korundin kulttuuritaloa, hotelleja ja kauppakeskuksia sekä keskustan asiointia. Nämä alueet sijaitsevat kaavakartan rajauksen sisällä, joten ratkaisu voidaan tutkia ja mahdollistaa suoraan tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Maasto laskee Valtatie 4:n suuntaan, joten pohjakerros voidaan rakentaa valtatie tasolle ja rakennus

terassoida rinteeseen keskussairaalan pysäköintitalon tapaan; noin 150 autopaikalla kerrosta kohti kuusikerroksinen ratkaisu tarjoaisi noin 900 autopaikkaa. Tällainen ratkaisu tukisi sekä Revontulen kehittämistä että keskustan saavutettavuutta, ja se kytkeytyy suoraan kaavalla muutettaviin eteläisen sisäänkäynnin liikennejärjestelyihin. Esitämme, että vaihtoehto otetaan kaavan valmistelussa tarkasteluun.

5. Keskustan elinvoima ja kaupungin oma strategia

Rovaniemen kaupunki on perustanut keskustan elinvoiman seurannan keskustan ja kolmen kaupan keskittymän varaan. Kahta näistä keskittymistä palveleva ajoyhteys on keskustan kaupan toimintaedellytysten kannalta keskeinen. Ratkaisut, jotka heikentävät tämän yhteyden toimivuutta tai kauppakeskusten saavutettavuutta, ovat ristiriidassa kaupungin oman elinvoimataavoitteen kanssa. Tämä tulee ottaa kaavan vaikutusten arvioinnissa huomioon.

Esitämme

- 1) Kaavan liikenne- ja pysäköintiselvityksessä on otettava huomioon samanaikaisesti vireillä olevan Poromiehentien katusuunnitelman aiheuttama liikenteen siirtymä samaan ajoyhteyteen, mukaan lukien pysäköintitaloon suuntautuva noin 1 800 ajoneuvon vuorokausiliikenne.
- 2) Liikenneselvitys on tehtävä dokumentoidun ja nykyiseen havaittuun ruuhkaan kalibroidun liikennemallin pohjalta sekä huipputunnin ja huippukauden liittymätason kapasiteetti- ja viivetarkasteluna Lapinkävijäntien ja Revontulen sisäänajolle.
- 3) Eteläisen sisäänkäynnin ja liikennejärjestelyjen muutos ei saa heikentää asiakkaiden pääsyä Rinteenkulman pysäköintitaloon eikä kauppakeskusten yhteiseen pysäköintiin; kulkua- ja pysäköintijärjestelyt on sovittava yhteen Poromiehentien katusuunnitelman kanssa.
- 4) Tämä mielipide ei saa viivästyttää Revontulen kaavan käsittelyä. Sen sijaan Poromiehentien katusuunnitelman rajaamista koskeva ratkaisu tulee siirtää, kunnes hankkeiden liikenteelliset yhteisvaikutukset ja keväällä 2027 valmistuva keskustan liikenneselvitys ovat käytettävissä.
- 5) Alueen liikennejärjestelyt on määritettävä sen mukaan, miten Revontulen kaava etenee ja millaiseksi sen tuoma kysyntä muodostuu. Lisäkysyntä on arvioitava huippukauden mitoituksella ja liittymätason kapasiteettitarkasteluna.
- 6) Esitämme, että alueen pysäköinti ratkaistaan keskitetysti Lapinkävijäntien puolelle, uuden sillan ja Revontulen väliin (kaava-alueen LP-, VP- ja LPA-1-alueet) sijoitettavalla pysäköintitalolla — esimerkiksi kuusikerroksisena, noin 900 autopaikan ratkaisuna, jonka pohjakerros on Valtatie 4:n tasolla — palvelemaan asuntoja, Korundia, hotelleja, kauppakeskuksia ja keskustan asiointia, ja että tämä vaihtoehto otetaan kaavan valmistelussa tarkasteluun.
- 7) Kiinteistö Oy Rinteenkulmaa ja Rinteenkulman kauppakeskuksen toimijoita on kuultava kaavan valmistelun yhteydessä.

Lausunto, Lapin maakuntamuseo:

Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa 1. ja 3. kaupunginosan korttelin 254 tontteja sekä pysäköinti- ja virkistysaluetta koskevasta asemakaavaluonnoksesta. Valmisteluvaiheen aineisto on toimitettu Lapin maakuntamuseolle lausuntopyynnön yhteydessä. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kerrosalan ja kerrosluvun lisäystä osalle nykyistä Revontulen kauppakeskukseen kiinteistöä. Lisäkerroksia on suunniteltu rakennettavaksi nykyiseen sallittuun kerroslukuun verrattuna noin 4–10 suunnitelmavaihtoehdosta riippuen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia uuden rakennusmassan sijoittelua sekä kerroslukua ja –korkeutta huomioiden tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot. Kaavamuutoksessa korotusosan osalta käyttötarkoitus sisältäisi olemassa olevan asemakaavan käyttötarkoitusten mukaisesti liike- ja toimistotoiminnan, sekä Kukkolan talon osalta asuin-, liike- ja toimistotoiminnan.

Asemakaavamuutos sijoittuu kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle. Nykytilanteessa Kukkolan talo on osa Revontulen kauppakeskusta ja toimii myymälätilojen aputilana varasto- ja sosiaalityötiloina. Kaavaselostuksessa uudisrakentamisen kerrotaan muuttavan alueen kulttuuriympäristöä, koska kaava mahdollistaa nykyistä korkeampaa ja tehokkaampaa rakentamista. Kaavaselostuksessa kerrotaan uudisosan ottavan huomioon Kukkolan talon historialliset arvot ja Kukkolan taloon sijoitettavien uusien toimintojen kuvataan palauttavan talon merkitystä aukiolla sekä kävelykadun jatkeena ja julkisena liiketilana.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaselostuksen mukaan valmisteluvaiheessa on tutkittu viittä eri suunnitelmavaihtoehtoa, sisältäen olemassa olevan tilanteen säilymisen. Vaihtoehdoissa esitetty sallittu kerrosluku vaihtelee viiden (V) ja yhdentoista (XI) välillä ja rakennusoikeus 33 290 k-m² ja 35 990 k-m² välillä. Vaihtoehdoissa rakennusmassan sijoittuminen suhteessa olemassa olevaan kauppakeskuskiinteistöön vaihtelee.

Maakuntamuseo katsoo, että Kukkolan talon suojele tulee varmistaa asemakaavassa. Luonnoksissa on esitetty sr-2 -merkintä, mutta kaavamääräys puuttuu. Lisäksi kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia ja lisärakentamisen suhdetta Kukkolan taloon tulee täydentää.

Kukkolan talon asemakaavallinen suojele on tarkoitus säilyttää asemakaavan muutoksessa ja on asetettu myös asemakaavan yhdeksi tavoitteeksi. Kaavaehdotusvaiheessa suojelumääräys esitetään asemakaavakartalla voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tai tarvittaessa tarkistettuna rakennushistoriaselvityksen johtopäätökset huomioon ottaen. Kukkolan talo on tunnistettu rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi kohteeksi, jonka säilyminen turvataan asemakaavalla.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa. Valmisteluaineistossa on esitetty vaihtoehtojen massoitteita, näkymävertailuja, varjostustarkasteluja sekä arvioitu vaikutuksia kaupunkikuvaan eri tarkastelusuunnista. Lisäksi suunnitelmien yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys sekä näkymä- ja varjostustarkasteluja.

Lisärakentamisen suhdetta Kukkolan taloon on valmisteluaineistossa tarkasteltu muun muassa rakennushistoriaselvityksen, vaihtoehtojen massoitte-

Kaikissa suunnitelmavaihtoehtoisissa alueen käyttötarkoitus säilyy entisellään. Vaihtoehtoisissa 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehtoisissa 1 korotusosa on pohjamuodoltaan L-mallinen sisältäen 6 lisäkerrosta. Ylä- ja alaosaan rakennusmassa jakautuu muun muassa väritykseltään kahteen erilliseen osaan. Vaihtoehtoisissa 2 korotusosa on pohjamuodoltaan L-mallinen jakautuen 4 ja 7 lisäkerrokseen, korkeamman osan sijoittuen Koskikadun päätyyn. Rakennusosat eroavat toisistaan muun muassa väritykseltään. Vaihtoehtoisissa 3 korotusosa on pohjamuodoltaan L-mallinen jakautuen 4 ja 7 lisäkerrokseen, matalamman osan sijoittuen Koskikadun päätyyn. Rakennusosat eroavat ylä- ja alaosaan muun muassa väritykseltään. Vaihtoehtoisissa 4 korotusosa on pohjamuodoltaan T-mallinen jakautuen 10 ja 4 lisäkerrokseen. Rakennusosat eroavat ylä- ja alaosaan muun muassa väritykseltään. Rakennuksen julkisivumateriaalit ja -värit kytkeytyvät kaikissa vaihtoehtoisissa ympäröivään keskustan rakennuskantaan. Kaavaselostuksessa vaihtoehtojen 1–4 korotusosan rakennusmassan jakoa kerrosluvultaan sekä väritykseltään toisistaan eroaviin rakennusosiin perustellaan rakennuksen visuaalista vaikutelmaa keventävänä kaupunkikuvallisena tekijänä. Vaihtoehtojen 1–3 pohjamuodon kuvataan rajaavan katutilaa ja aukiota, kun taas vaihtoehdon 4 pohjamuodon ja korkeuden kuvataan luovan tornimaisen ilmeen. <i>“Vaihtoehto 2 on visuaalisesti vähäeleisin ja vaihtoehto 4 massiivisin.”</i> Korotusosan massoittelun kuvataan vaihtoehtoisissa vaikuttavan eri tavoin kaupunkikuvaan, minkä lisäksi korotuksen värityksen kerrotaan vaikuttavan Koskikadulta tarkasteltaessa eri tavoin kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kukkolan talon taustana. <i>Vaikutusten arviointi</i> Osallistus- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla. Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.	luratkaisujen sekä kaupunkikuvallisten havainnekuvien avulla. Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että uusi rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan olemassa olevan kauppakeskukseen päälle eikä suojeltuun rakennukseen kohdistu ulkoasua muuttavia toimenpiteitä. Lisäksi suunnitelmissa on tutkittu Kukkolan talon aktivoimista julkisena liike-, ravintola- ja yhteistilana, mikä vahvistaisi rakennuksen asemaa osana kaupunkikuvaa. Kaavaehdotusvaiheessa suhdetta suojeltuun rakennukseen tarkennetaan edelleen. Kukkolan talo säilyy asemakaavassa suojeltuna rakennuksena. Uudisrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan olemassa olevan kauppakeskukseen päälle. Kaupunkikuvallisesti merkittävin vaikutus kohdistuu Kukkolan talon taustaan ja mittakaavalliseen asemaan Lapinkävijäntien ja Koskikadun risteyksessä. Uudisrakentaminen muodostaa nykyistä voimakkaamman taustan rakennukselle, mikä muuttaa kohteen ympäristöä erityisesti Koskikadun aukiolta tarkasteltaessa. Toisaalta Kukkolan talon asema kaupunkitalan kulmarakennuksena säilyy. Rakennus jää edelleen näkyväksi osaksi katutilaa ja aukiota, eikä uusi rakennusmassa sijoitu sen eteen katkaistun näkymän rakennukseen. Kukkolan talon keskeiset arvot liittyvät massoitteeluun, katto-muotoon, funktionalistiseen julkisivuarkkitehtuuriin sekä näkyvään sijaintiin katujen risteyksessä. Kaavamuutos ei suo-
---	---

tuksia. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavaselostuksessa on esitetty havainnekuvia asemakaavaratkaisujen mahdollistamasta rakentamisesta. Vaikutuksista rakennettuun ympäristöön kerrotaan, että <i>”Kaavamuutoksen myötä alueen rakennuskanta uudistuu osittain ja kaupunkikuva alueella muuttuu. Nykyisinkin asemakaavassa suojeltu Kukkolan talo, joka on merkittävä osa alueen kaupunkikuvaa, säilytetään ulkoasultaan, ja kaikki uusi rakentaminen tapahtuu Revontulen kauppakeskuksen päälle.”</i> Merkittävimpien kaupunkikuvallisten muutosten kuvataan tapahtuvan kaava-alueen luoteiskulmassa ja vaikuttavan viereisten tonttien näkymiin, sekä Lapinkävijäntien, Koskikadun ja Valtatie 4:n näkymälinjoihin. Kaikissa esityksissä asemakaavaratkaisun vaihtoehtoissa rakennuksen julkisivumateriaalit ja -värit kytkeytyvät ympäröivään keskustan rakennuskantaan ja näiden tekijöiden kuvataan keventävän rakennuksen korkeampien osien visuaalista vaikutelmaa. Kaavaselostuksessa suunnitelmavaihtoehtojen kaupunkikuvallisia vaikutuksia vertaillaan seuraavasti: Lapinkävijäntieltä etelästä tarkasteltuna todetaan vaihtoehdon 2 vaikutuksen kaupunkikuvaan olevan vähäisin ja vaihtoehdon 3 vaikutuksen kaupunkikuvaan olevan suurin. Vaihtoehdon 4 kuvataan näyttävän etelästä tarkasteltuna tornimaisena rakennusmassana. Koskikadulta idästä tarkasteltuna kaikkien vaihtoehtojen kerrotaan vaikuttavan merkittävästi Koskikadun varren aukion kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Vaihtoehtojen 1 ja 2 kuvataan muodostavan seinämäisen taustan Kukkolan talolle. Väriytyksen vaikutuksista kaupunkikuvaan kerrotaan, että <i>”vaihtoehtoissa 1,3 ja 4 rusehtavan sävyiset alemmat kerrokset jatkavat kadun varren rakennusten sarjaa ja ylemmät vaalean sävyiset kerrokset ovat visuaalisesti keveämpiä”</i>. Vaihtoehdossa 2 julkisivultaan vaalean rakennusosan kuvataan häivyttävän ja korostavan Kukkolan talon roolia aukiolla. Vaihtoehto 4 näyttää massiivisimpana ja vaikutus kaupunkikuvaan on suurin. Vaihtoehtojen kaupunkikuvallisten erojen kerrotaan näyttävän parhaiten Koskikadun ja Lapinkävijäntien risteyksen suunnasta kohdetta tarkasteltaessa. Kaavaselostuksen mukaan risteyksen suunnasta tarkasteltuna vaihtoehtojen 1, 2 ja 3 kuvataan jatkavan olevan rakennuksen ulkoreunoja ja rajaavan näin Lapinkävijäntien katualuetta. Vaihtoehtojen 1 ja 3 vaikutuksen kuvataan olevan	raan kohdistu näihin ominaisuuksiin. Rakennuksen ominaispiirteet voidaan säilyttää, koska uudisrakentaminen sijoittuu erilliselle rakennusmassalle kauppakeskuksen päälle. Kaavamuutos muuttaa keskustan länsiosan kaupunkikuvaa ja lisää rakennuskannan korkeutta alueella. Muutos tiivistää keskustarakennetta ja korostaa valtatie 4:n sekä Koskikadun solmukohtaa kaupunkikuvallisena sisääntuloalueena. Kulttuuriympäristön kannalta vaikutus on kohtalainen, koska rakentaminen sijoittuu olemassa olevan kauppakeskuksen yhteyteen jo rakennetussa ympäristössä. Rakennushistoriallisesti merkittävä Kukkolan talo säilyy alueen vanhimpana rakennuskerrostumana.
--	---

visuaalisesti horisontaalinen ja vaihtoehtojen 2 ja 4 pystysuuntaisempi, vaihtoehtojen 3 ja 4 näyttäytyen massiivisimpina. Vaihtoehtojen 2 eri sävyisten rakennusmassojen kuvataan jakavan rakennuksen osiin keventäen sen ilmettä ja matalamman osan jäädessä vaikutukseltaan vähäeleiseksi.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Alueidenkäyttölain (MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Alueidenkäyttölain (MRL) 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Suunnittelualueella voimassa olevan Rovaniemen keskustan osayleiskaavan mukaan alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella ja alueen asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Osayleiskaavassa suunnittelualue on 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.

Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa Lapinkävijäntien ja Koskikadun kulmaukseen sijoittuva vuonna 1940 valmistunut Kukkolan talo on merkitty rakennussuojelukohteeksi merkinnällä srA123 ja se on listattu kaavan yhteydessä tehdyssä Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä suojelukohteiksi esitettyjen kohteiden joukkoon. Suunnittelualueella sijaitseva Kukkolan talo kuuluu harvalukaiseen Lapin sodasta säilyneeseen sotaa edeltävään rakennuskantaan Rovaniemen keskustassa. Sillä on merkittävä kulttuurihistoriallinen, rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo, jotka ovat myös sen suojeluperusteita. Kaavaselostuk-

sessä kerrotaan, että Kukkolan talon näkyvä sijainti katujen risteyksessä on säilynyt keskeisenä osana kaupunkikuvaa ympäristön myöhemmästä rakentumisesta huolimatta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä, eikä rakennusta saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Kaavaselostuksessa rakennuksen säilyneiden ominaispiirteiden kuvataan liittyvän erityisesti sen massoitteeluun, kattomuotoon, kaupunkikuvalliseen asemaan sekä funktionalistiseen julkisivuarkkitehtuuriin. Rakennus myös muodostaa yhdessä vanhan rautatieaseman, Korundin ja muiden säilyneiden sotaa edeltävien kohteiden kanssa merkittävän historiallisen kerrostuman Rovaniemen keskustassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä Kukkolan talosta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Avarrus Arkkitehdit Oy, 2026). Selvitystä voidaan pitää kaupunkikuvallisilta osin riittävänä. Kaavaselostuksessa todetaan, että <i>"Asemakaavan muutos on yleiskaavan periaatteiden mukainen"</i>. <i>Lapin maakuntamuseon kanta</i> Vireillä oleva asemakaavan muutos sijoittuu rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän suojellun rakennuksen yhteyteen. Asemapiirrosluonnoksissa 1–4 on Kukkolan talolle esitetty suojelumerkintä sr-2, mutta merkintää koskevaa kaavamääräys puuttuu luonnoksista kokonaan. Viitesuunnitelmaluonnoksissa asemakaavakarttaluonnoksia ei ole esitetty ollenkaan. Lapin maakuntamuseo katsoo, että asemakaavaa laadittaessa tulee nyt alueella voimassa olevassa asemakaavassa suojellun Kukkolan talon suojelu varmistaa. Asiakirjoissa, jotka asemakaavan muutoksen yhteydessä on toimitettu, on esitetty havainnekuvia kaavan mahdollistamasta rakentamisesta. Kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan on selostuksessa lueteltu, mutta varsinainen vaikutusten arviointi jää suppeaksi. Kaavaselostuksessa kaavamuutoksen tarkoituksena kerrotaan olevan korottava lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan esitettyjä lu-	
--	--

	onnoksia ja niiden suhtautumista kaupunkikuvallisesti merkittävään rakennukseen ei kuitenkaan ole perusteltu riittävästi. Lapin maakuntamuseo katsoo, että korotetun lisärakentamisen liittymisen tarkastelua Kukkolan taloon tulee täydentää. Lausunnon valmisteluun on osallistunut korjausrakentamisen asiantuntija Heikki Puukka.	
--	---	--