ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSA KORTTELI 71

TONTIT 4 JA 5, POROKULMA



KAAVASELOSTUS 16.2.2021 (17.6.-26, 8.10.-26)

KAAVOITUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 71 tontti 11
Porokulma

laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki Elinvoimapalvelut Tekniset palvelut Kaavoitus Nicholas Coull
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki kirjaamo, PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016-322 6282
tekninen lautakunta	20.8.2019, § 96
vireilletulosta ilm. päivämäärä	16.10.2019
valmisteluvaiheen kuuleminen	10.-23.3.2021
Tekninen lautakunta	17.2.2026, 32
kaupunginhallitus	30.3.2026, 84
julkisesti nähtävillä	19.5.-17.6.2026
kaupunginhallitus	
kaupunginvaltuusto	

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa 1. kaupunginosassa, osoitteessa Poromiehentie 3. Suunnittelualue käsittää korttelin 71 tontit 4 ja 5 sekä katualuetta. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on “Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 71 tontit 4 ja 5, Porokulma”. Alueelle tutkitaan maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista.

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
2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVA 5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 5
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS 6
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ 6
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ 7
3.1.4 MAANOMISTUS 10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 10
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET 10
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 18
VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU 18
4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA 27
RAKENNUSTEN VARJOSTUS 28
4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET 31
MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN 32
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 33
5.1 KAAVAN RAKENNE 33
5.1.1 MITOITUS 33
5.2 ALUEVARAUKSET 33
5.2.1 KORTTELIALUEET 33

5.2.2 MUUT ALUEET 33
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET 33
5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN 33
VARJOSTUS 35
5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN 37
5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN 37
5.3.3 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN 37
5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 38
5.5 NIMISTÖ 38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 39
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 39
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 39

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:

1. **ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE**
2. **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**
3. **VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA**
4. **ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS**
5. **ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET**
6. **VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE**
7. **TONTTIJAKOKARTTA (ERILLINEN LIITE)**
8. **RAKENTAMISTAPAOHJEET (ERILLINEN LIITE)**

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Tekninen lautakunta on **20.08.2019 (§ 96)** saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 71 tontilla 11, Koskikadun ja Poromiehentien kulmauksessa. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **16.10.2019**.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidettiin **10.–23.3.2021** valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **9.3.2021.**

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen **17.2.2026, § 32**. Kaupunginhallituksen päätöksellä **30.3.2026 (84 §)** asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville **19.5.–17.6.2026** palvelupiste Osviittaan, kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **18.5.2026** sekä kirjeellä rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksella tutkitaan autopaikkojen korttelialueen (LPA-3) muuttamista maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennustenalueeksi.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

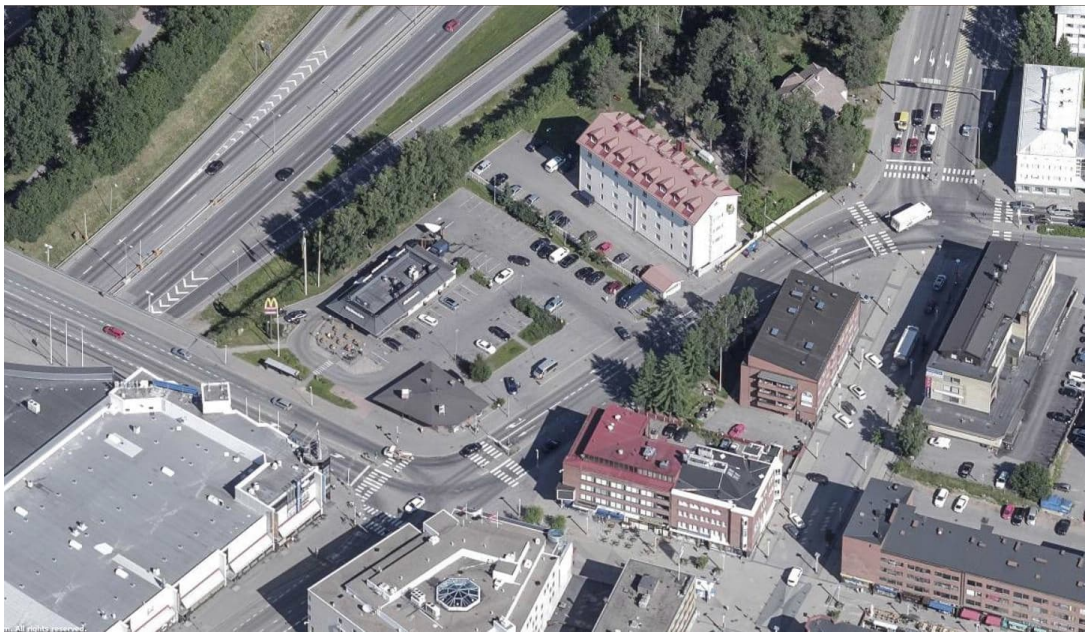
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelun kohde kuuluu 1. kaupunginosaan, Keskusta. Keskustatoimintojen tilastoalueella oli asukkaita vuoden 2018 lopussa noin 4641.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

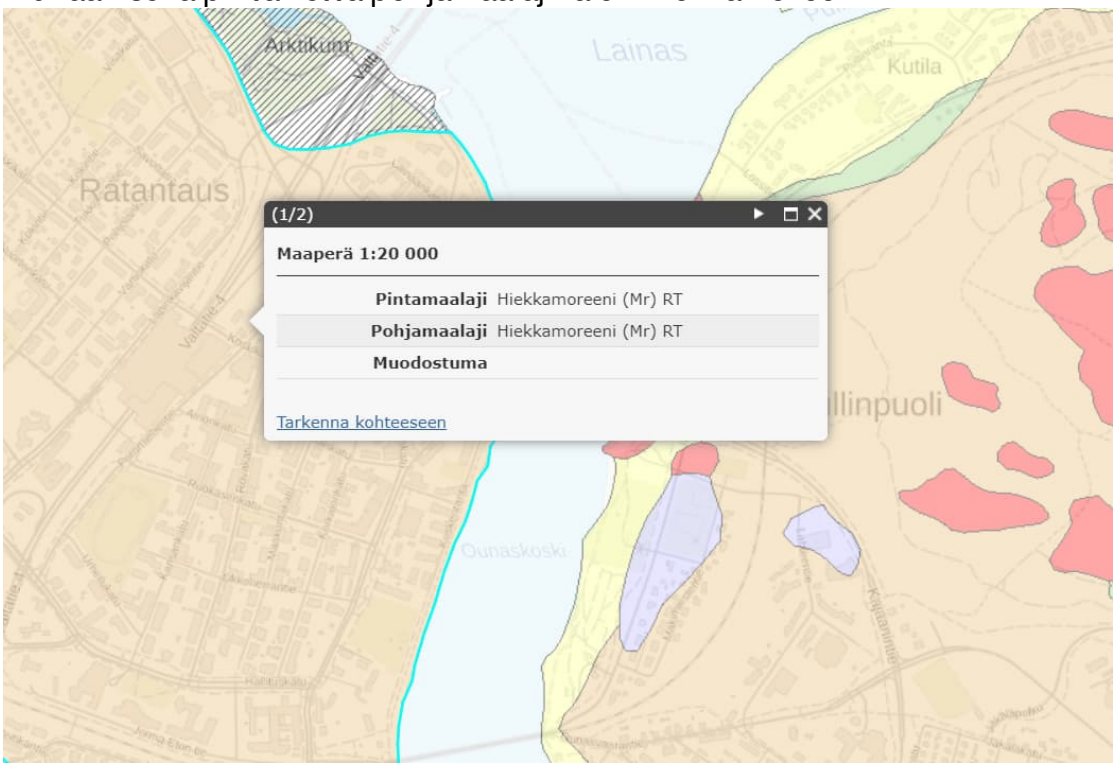
Maisemakuvaltaan suunnittelualueen ympäristö on rakennettua keskustalle tyypillistä asuin-, liike- ja toimistorakennusaluetta. Lähiympäristön maisemaa dominoivat Revontulen ja Rinteenkulman kauppakeskus sekä aluetta halkova Vt 4. Muutosaluetta ympäröivät tontit ovat rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukasti, lukuun ottamatta läheistä Ratamestarin puistoa sekä Vt 4:n vastapuolella olevaa puistoaluetta.



Ilmakuva, BlomWeb 2017

MAAPERÄ

Suunnittelualueen tontti on vanhaa rakennusmaata. GTK:n karttatietojen mukaan sekä pinta- että pohjamaalajina on hiekkamoreeni.

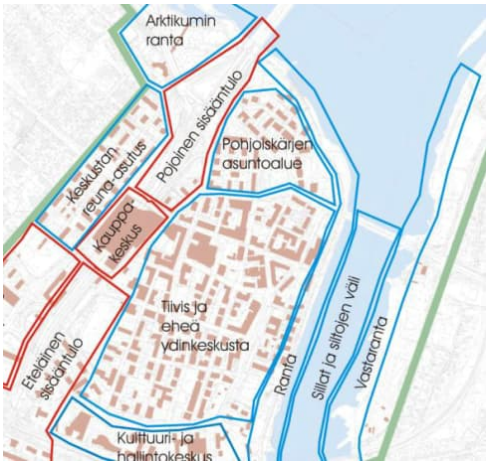


3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Suunnittelualueen tontit ovat, muutamaa pientä nurmialuetta lukuun ottamatta, pääosin asfalttipintaista pysäköintialuetta. Tontin luoteisosan rajaa reunustaa koivupuurivistö. McDonald'sin ravintola on valmistunut vuonna -97, rakennus mansardikattoineen omaa McDonald's ravintoloille tutut tunnuksenomaiset piirteet. Rovaniemen McDonald's piti ketjun pohjoisimman ravintolan titteliä vuoteen 2013 asti. Aluetaksin/ Scanburgerin rakennus on valmistunut vuonna -68. Suunnittelualueen vastapäätä, Poromiehentien toisella puolen, sijaitsee vuonna -63 valmistunut ns. Bingotalo. Bingotalon kulmalta alkaa Koskikadun kävelykatu. Muutosalueen läheisyyteen sijoittuvat myös Rinteenkulman (1987) ja Revontulen (2007) kauppakeskukset, Scandic hotelli (1990), As Oy Porokolmio (1961) sekä asemakaavalla suojeltu 1947 valmistunut rautatieläisten työsuhdeasunnoksi rakennettu kerrostalo.

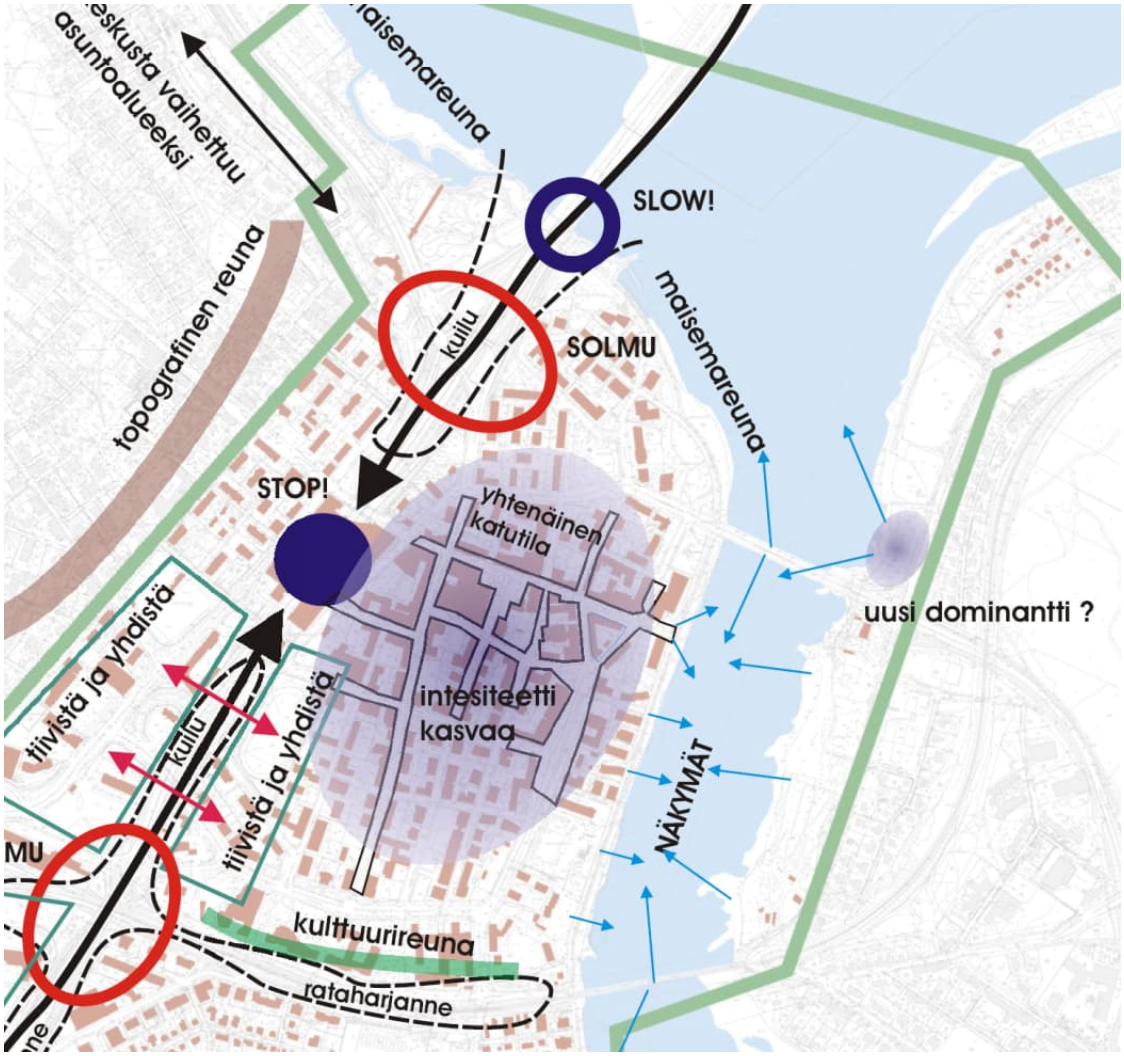
Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Sinistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:



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

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

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



PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi erillistä pikaruokaravintolarakennusta sekä taksiasema, McDonald's, Scanburger ja Aluetaksi Oy.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla monipuolisten palveluiden läheisyydessä. Kaupungin kaupalliseen ydinkeskustaan on noin 200 metrin matka. Kaupallinen ydinkeskusta Rovaniemellä sijoittuu Koskikadun käve-

lykadun ympäristöön. Kävelykadun varrelle sijoittuu mm. Sampokeskus. Alueella on paljon muotikauppaa ja muita erikoiskaupan ketjuliikkeitä sekä ravintoloita. Kävelykadun itäpää yhdessä risteävän Valtakadun kanssa painottuu ravintolakatuna/ -alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

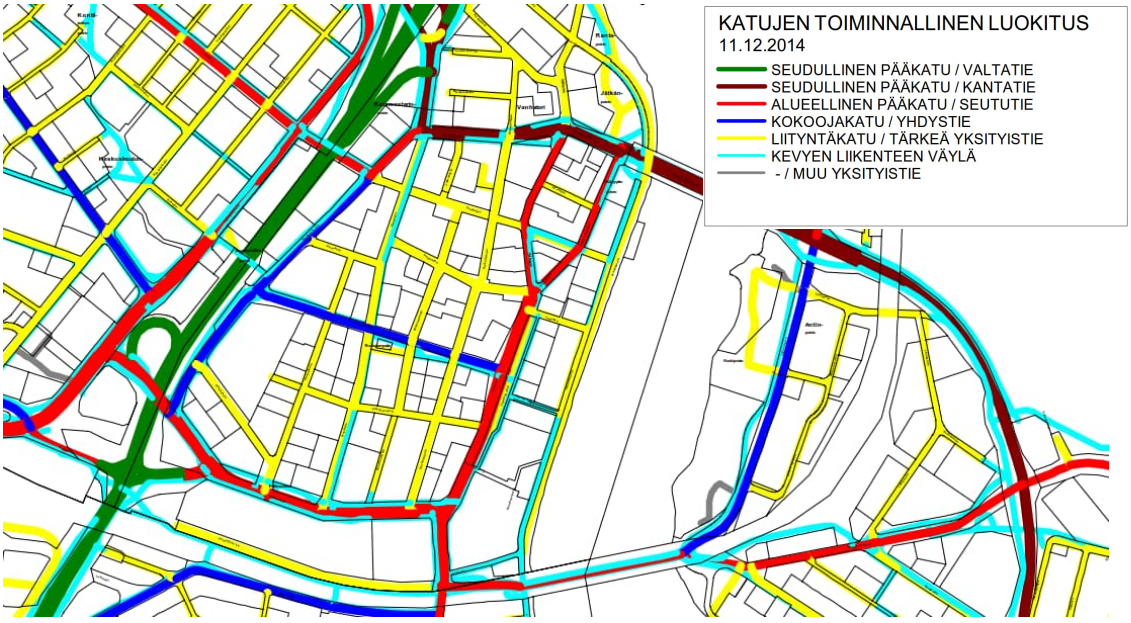
VIRKISTYS

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin.

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. Valtakadun ja Poromiehentien välinen Koskikadun osuus palvelee kävelykatuna.

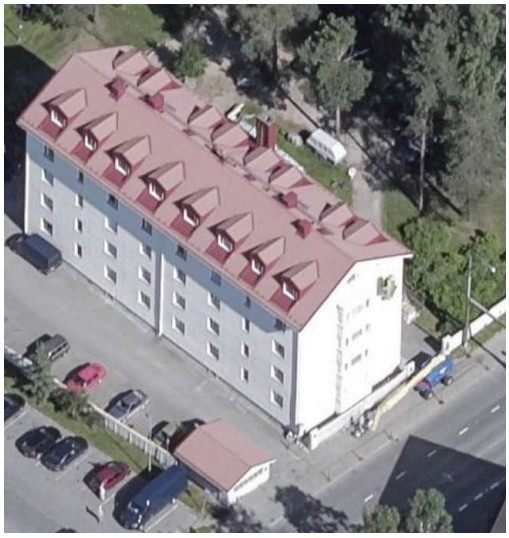
Kaupungin joukkoliikennelinjoista suunnittelualueen vierestä kulkee bussilinjat 1, 2 ja 5.



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Suunnittelualueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita. Viereisellä tontilla sijaitseva vuonna 1947 rakennettu kerrostalo on asemakaavalla suojeltu. Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laadituissa selvityksissä kohdetta kuvataan seuraavasti:

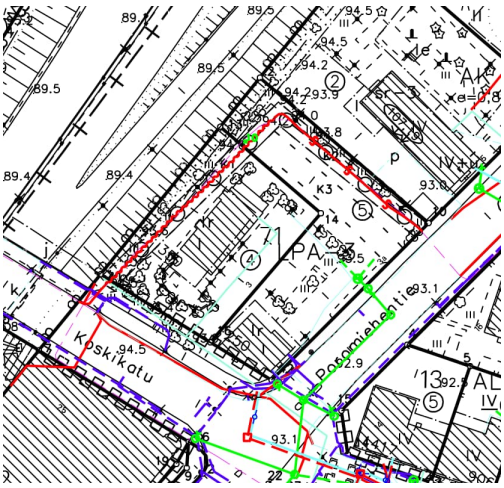
"Rautatieläisten työsuhdeasunnoiksi rakennettu 4-kerroksinen kerrostalo sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Rakennuksen ulkoilme on muuttunut viime lähiaikoina tehdyissä korjauksissa, mm ullakkokerrokseen tehdyt asunnot lapeikkunoineen poikkeavat alkuperäisestä muotokielestä ja tekevät rakennuksesta aiempaa korkeamman oloisen. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-3-merkinnällä. Myöhemmät muutokset ovat vähentäneet rakennuksen arkkitehtonista arvoa."



Rautatieläisten talo ©Blomweb

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Vieressä on kuvattuna suunnittelualueen johtokartta. Punaiset ja tummansiniset kuvaavat vesi- ja viemärilinjoja, vihreät hulevesiverkostoa ja turkoosit energiahuoltoa. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.



Johtokartta

3.1.4 MAANOMISTUS

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on kaupungin omistuksessa. Alueen vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2020 lopussa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

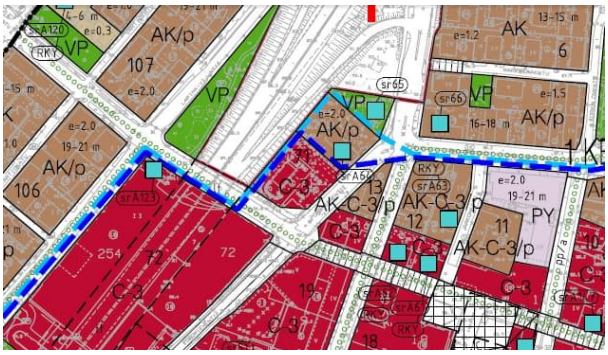
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

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

YLEISKAAVA

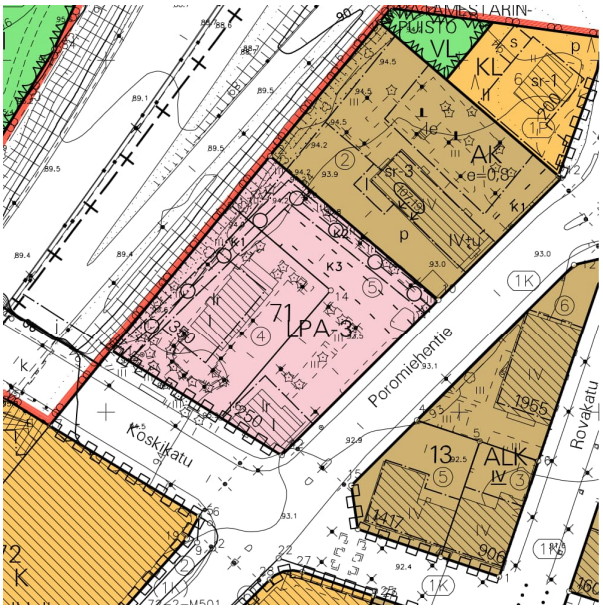
Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikkö. Suunnittelualueella on myös yleiskaavan mukaista katualuetta.



Ote *keskustan osayleiskaavasta*

ASEMAKAAVA

Alueen asemakaava on vahvistettu 29.6.1997. Alue on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA-3). Alueelle saadaan sijoittaa korttelialueiden autopaikkoja ja rakentaa liikerakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Yleisiä pysäköintipaikkoja on autopaikkamäärästä oltava vähintään puolet. Kaavaan on osoitettu molemmille liikerakennuksille rakennusalat. McDonald's:n rakennusalan rakennusoikeus on 350 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Scanburgerin rakennusalan rakennusoikeus on 250 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Kaavaan on merkitty johtorasite alueen läpi kulkeville johdoille.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

POHJAKARTTA

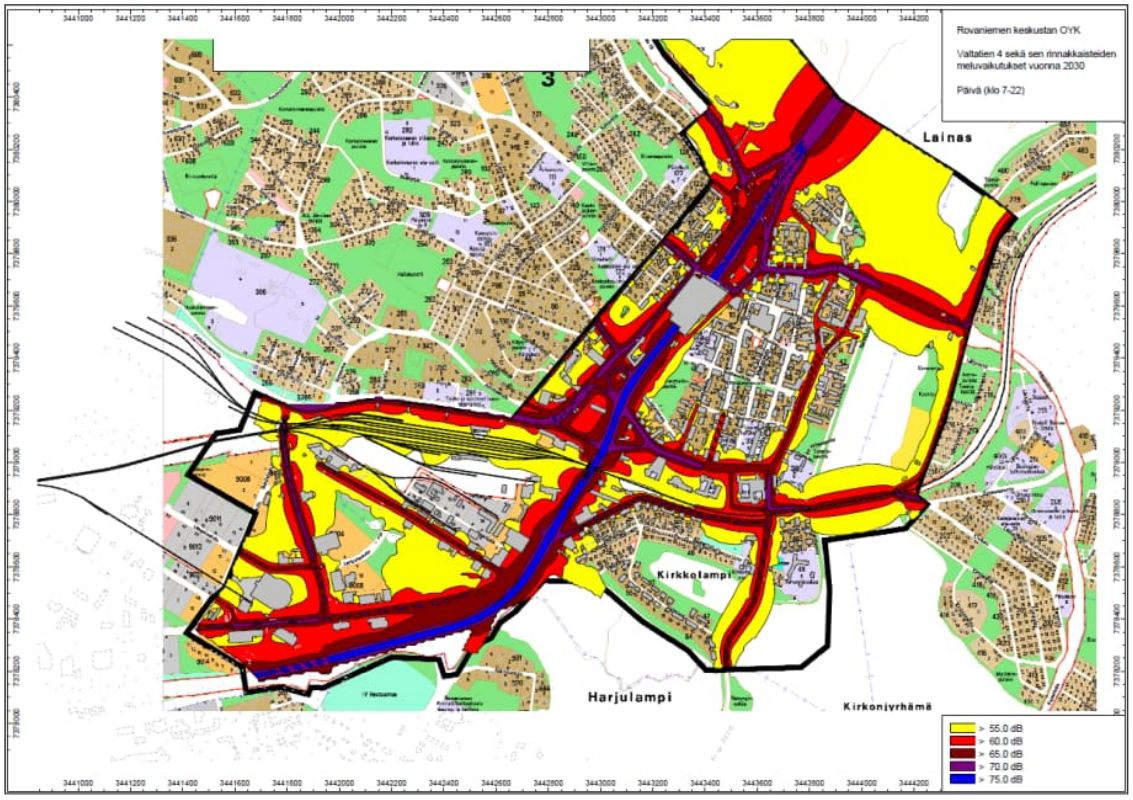
Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

LIIKENNEMELU

Rovaniemen keskustan läpi kulkee vilkasliikenteinen valtatie 4. Autoliikenteen melu on keskustan osayleiskaavan yhteydessä arvioitu ennustettujen liikennemäärien (2030) ja liikenteen nopeuden perusteella melutason ohjearvojen mukaisen melualueen leveydeltä pääkatuverkon eri osissa. Arvio on tehty pohjoismaisella melunlaskentaohjelmalla ennusteliikennemäärien (Rovaniemen liikennemalli 2004, Rovaniemen tieverkkotarkastelu 2008) ja nopeusrajoituksien avulla. Melun leviämisen arvioinnissa on huomioitu maanpinnan muodot sekä rakennuksien varjostusvaikutus. Maanpinta on oletettu akustisesti kovaksi.



VT 4:n ja pääkatujen meluvaikutukset osayleiskaava-alueella vuonna 2030

Meluntorjunta tulee huomioida suunniteltaessa uutta maankäyttöä ja rakentamista alueille, joilla ennusteen mukaan suunnittelussa mitoittava päiväohjearvo 55 dB ylittyy. Nykyisillä rakennetuilla alueilla voidaan soveltaa päiväohjearvoa 60 dB ja yöohjearvoa 55 dB, mikäli kustannusten tai paikallisten olosuhteiden takia ei ole mahdollista saavuttaa alhaisempia melutasoja. (Valtioneuvoston periaatepäätös -VnP 993/ 1992- meluntorjunnasta. Ympäristöministeriön raportti 7/ 2007).

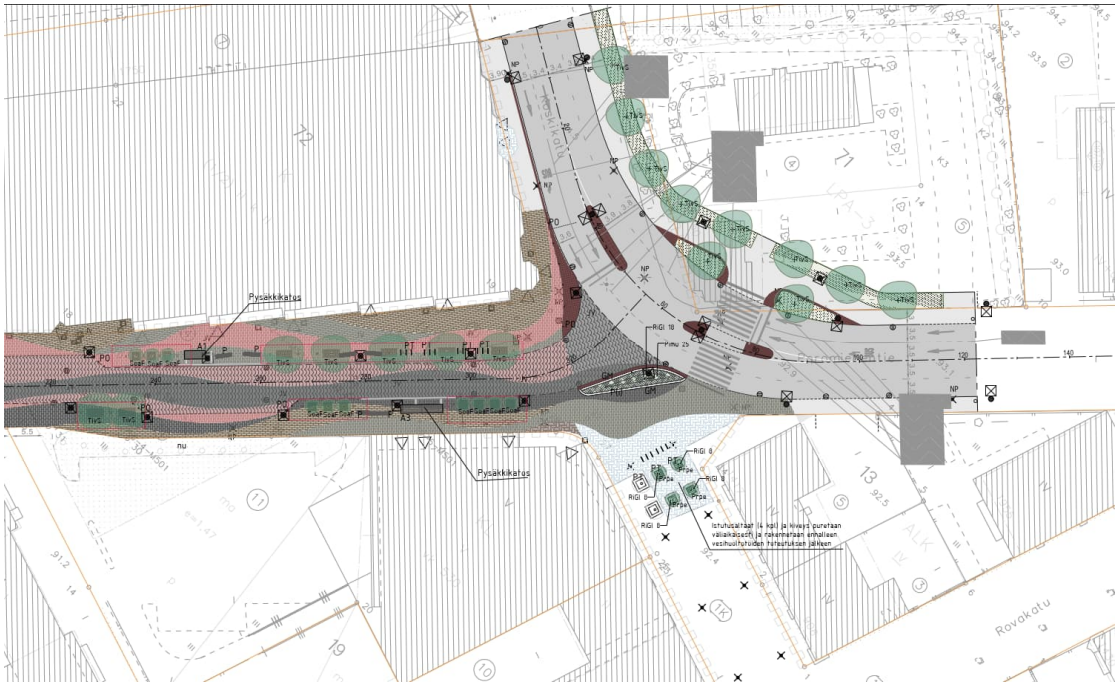
Alueilla, joille on osoitettu meluntorjuntatarve, tulee uusille rakennuksille asemakaavavaiheessa määrittää julkisivujen äänitasoerovaatimukset, joilla päästään asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa alle 35 dB päivä ja 30 dB yöohjearvon.

ROVANIEMEN KESKUSTAN LIIKENNEJÄRJESTELMÄ (LIIKENNEJÄRJESTELMÄ SUUNNITELMA 2030)



"Keskustan liikennejärjestelmää on suunniteltu osana keskustan osayleiskaavaprosessia. Suunnittelutyön pohjana on ollut kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman visio, jonka mukaan Rovaniemen keskustassa kävelyn ja pyöräilyn asemaa pääasiallisena liikkumismuotona vahvistetaan niille tarkoitettuja alueita ja väyliä kehittämällä. Joukkoliikenteen asemaa kohennetaan profiloimalla Ruokasenkatu entistä enemmän joukkoliikenteen ehdoilla toimivaksi sekä kehittämällä joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia keskustan ja sen lähialueiden välisessä liikkumisessa. Autoliikenteen sujuvuus turvataan kehittämällä väyliä keskustan kehällä sujuviksi ja turvallisiksi sekä varmistamalla pysäköintipaikkojen riittävyys keskustan kehittyessä."

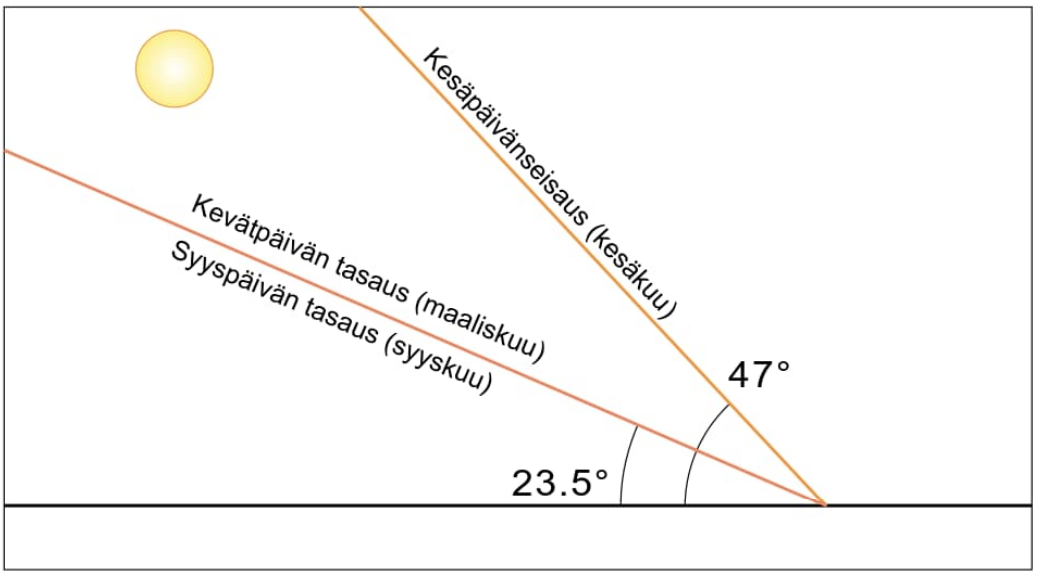
Porokulman uusi katulinjaus liittyy keskustan liikennejärjestelmään ja sen kehittämiseen.

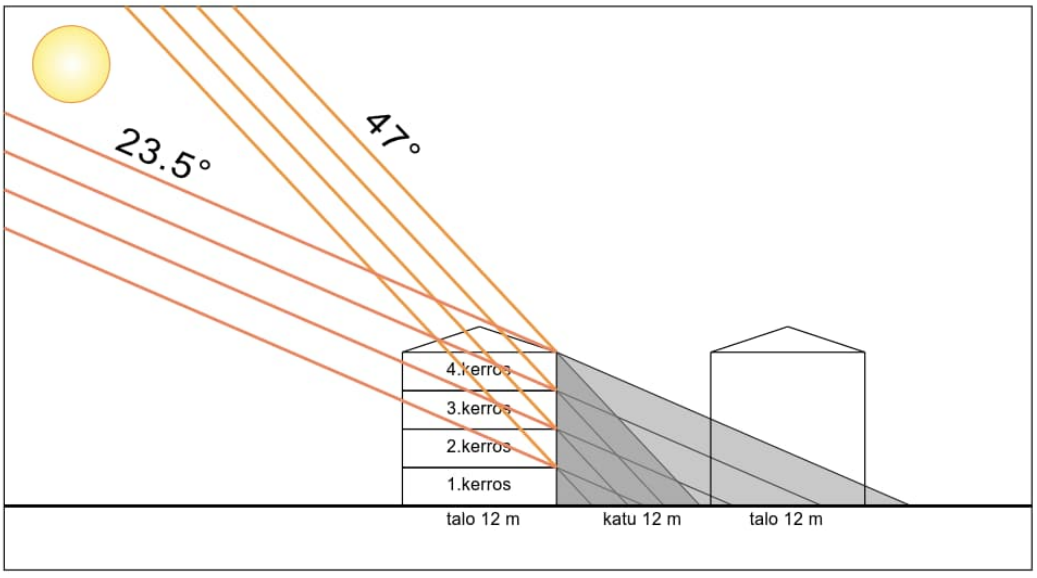


Ote katuympäristösuunnitelmasta (Sitowise/ Rovaniemen kpki yhdyskuntatekniikka)

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

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

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tekninen lautakunta on **20.8.2019 (§ 96)** päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 71 tonteilla 4 ja 5, osoitteessa Poromiehentie 3.

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 **16.10.2019.**

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

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

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin **10.–23.3.2021** valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa sekä Kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **9.3.2021**. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen **17.2.2026, § 32**. Kaupunginhallituksen päätöksellä **30.3.2026 (84 §)** asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville **19.5.–17.6.2026** palvelupiste Osviittaan, kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitettiin lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **18.5.2026** sekä kirjeellä rajanaapureille.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (AKL 18 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

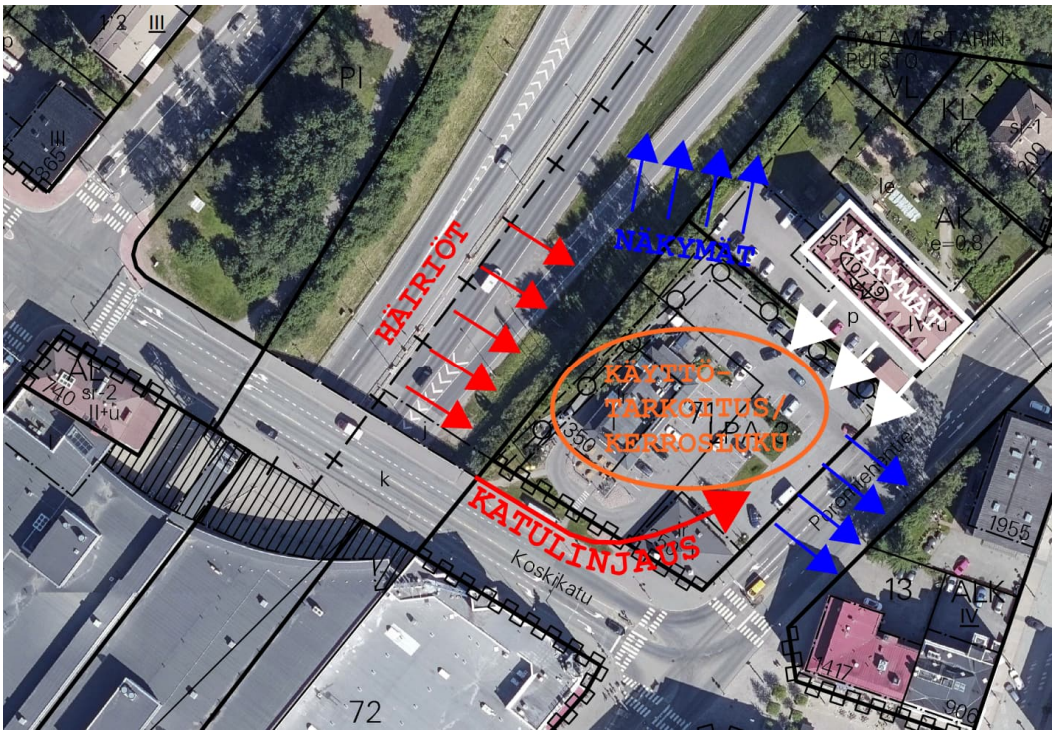
Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa AKL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelualueella on myös yleiskaavan mukaista katualuetta.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Alueelle tutkitaan lähtökohtaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista.

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.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET



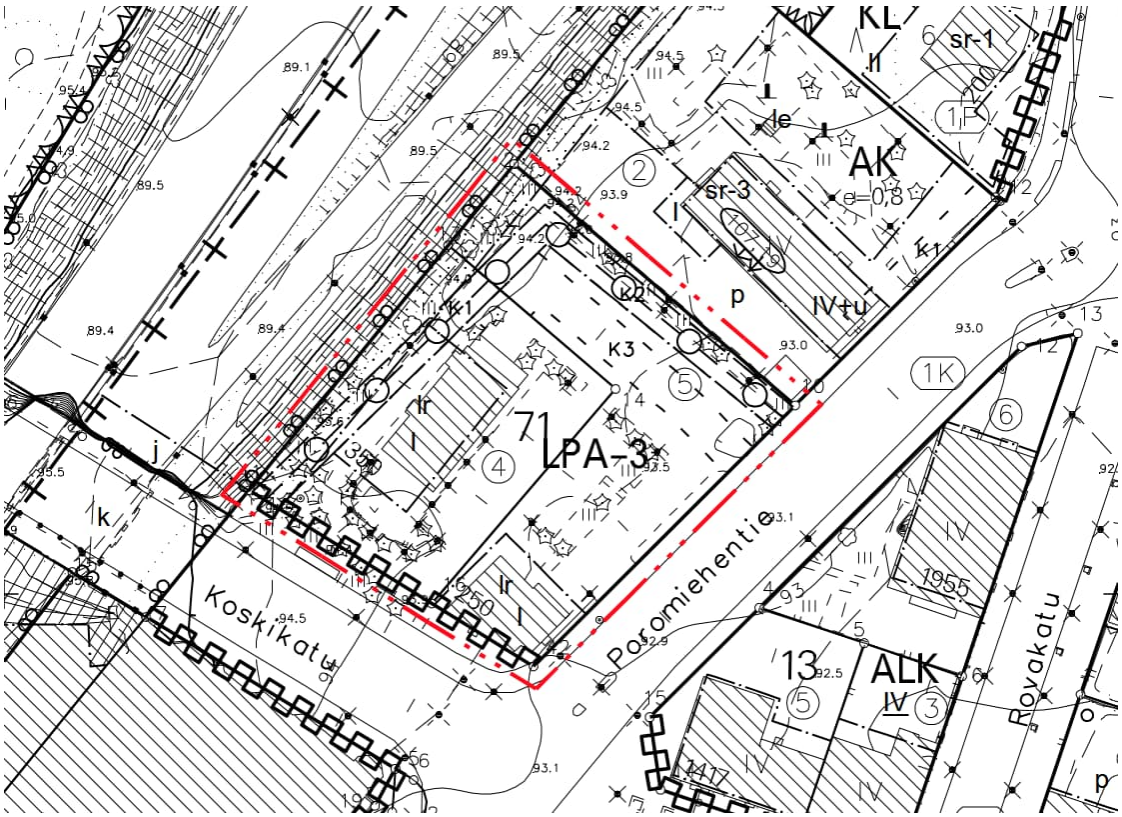
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

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

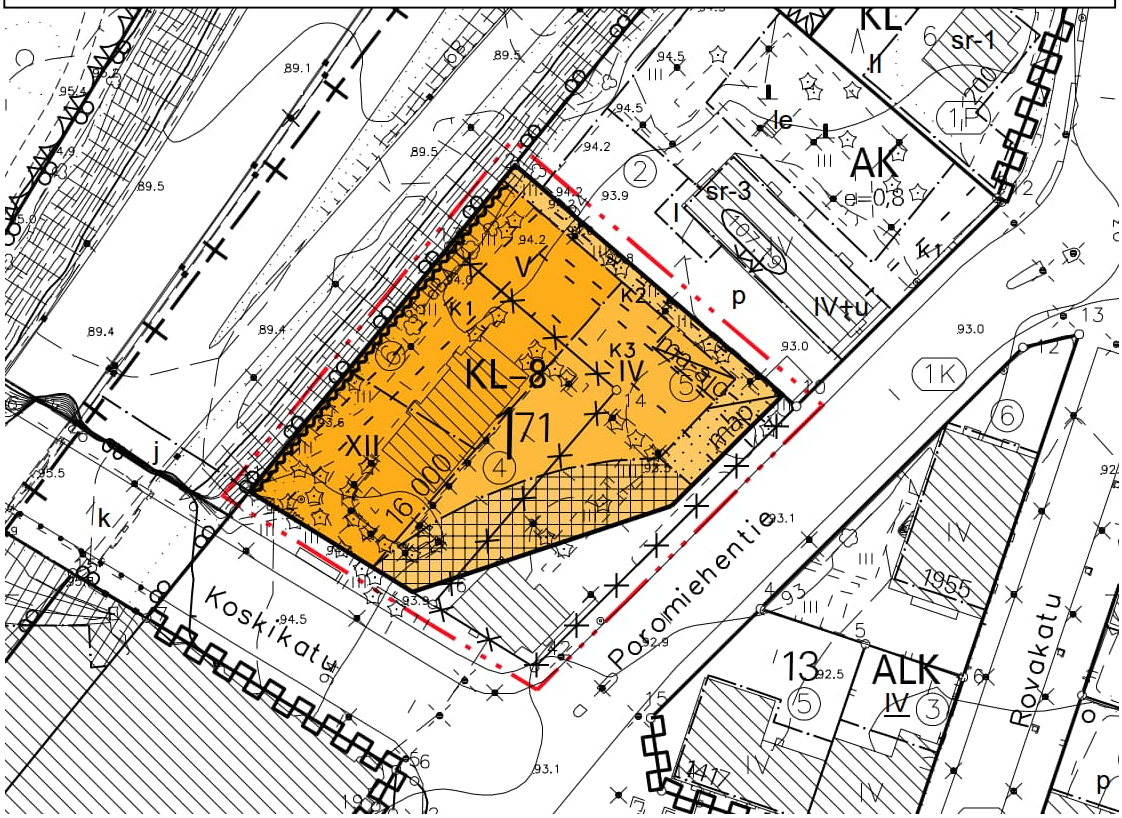
VE 0

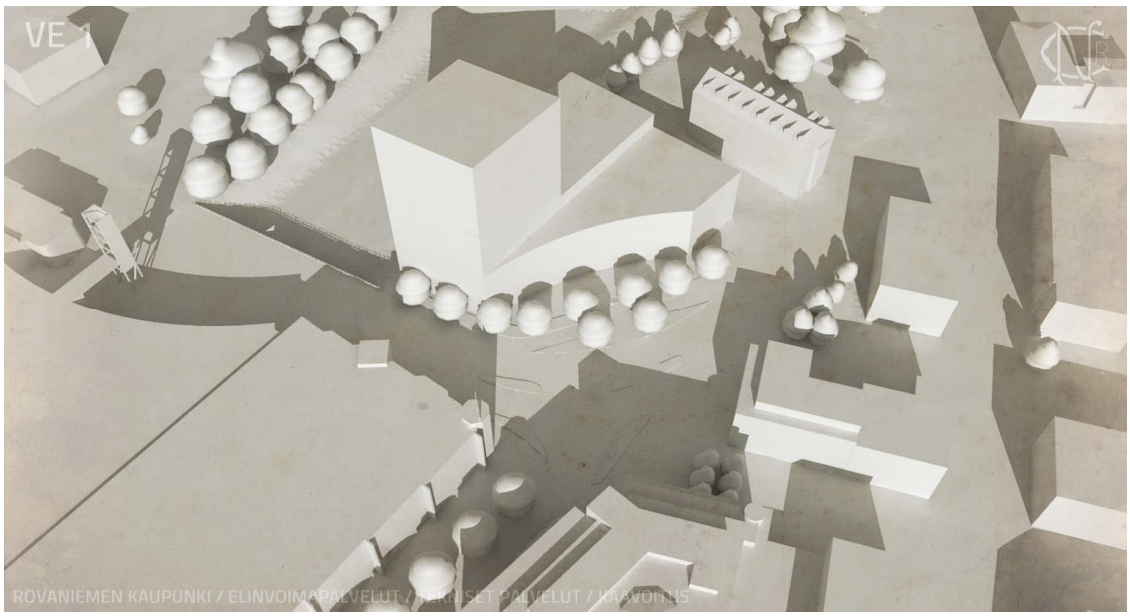
- Asemakaavaa ei muuteta
- Käyttötarkoitus LPA-3
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 600 k-m²
- Kerrosluku yksi
- Pysäköinti maanpäällä


KL
II
sr-1
AK
e=0,8
sr-3
I
k1
k2
k3
p
IV+u
1K
71
PA-3
Ir
I
j
k
Koskikatu
Poromiehentie
Royakatu
13
ALK
IV
1955
IV
III
1417

VE 1

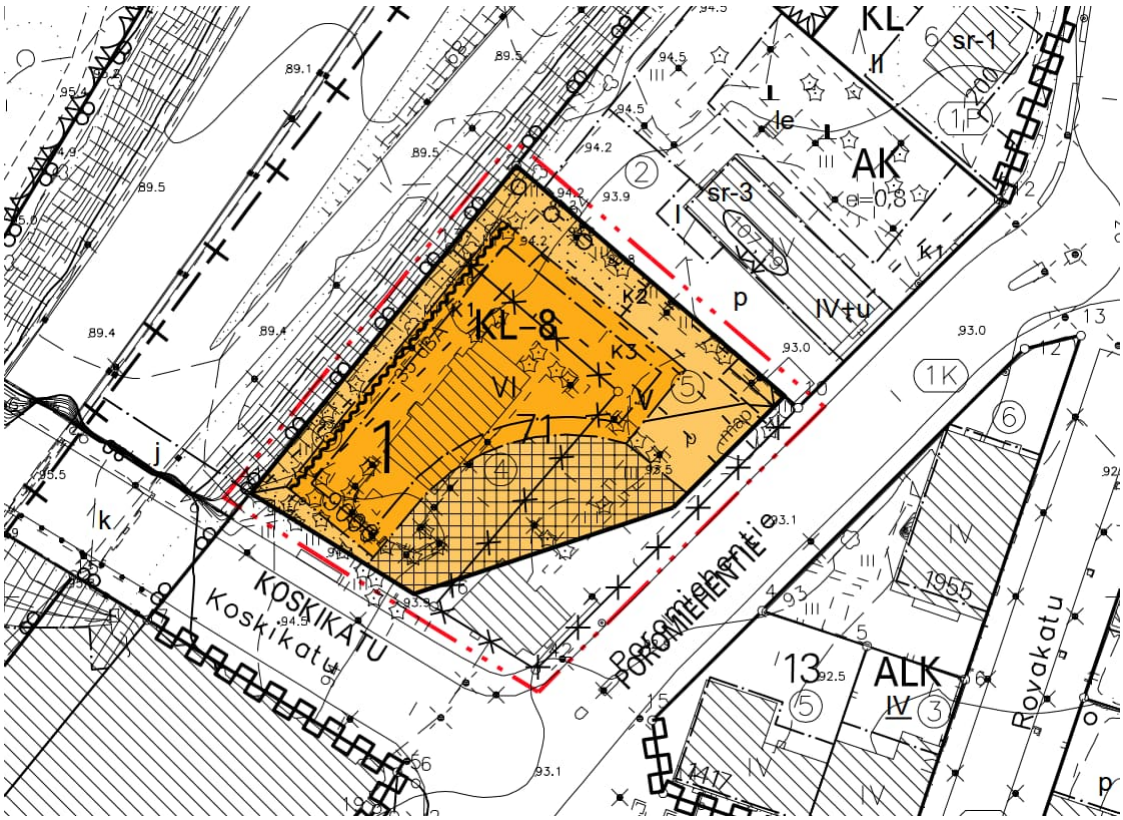
- Käyttötarkoitus KL-8
- Rakennusoikeus alueella 16 000 k-m²
- Kerrosluku 12 (XII)
- Maanalainen pysäköinti
- Katualue levenee

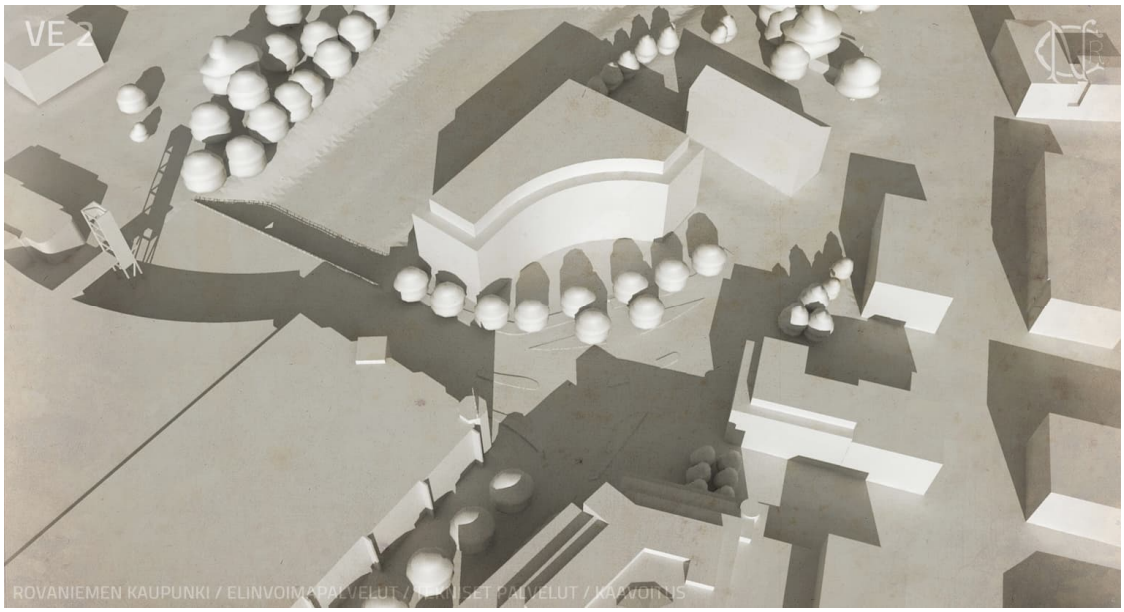




VE 2

- Käyttötarkoitus KL-8
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 9 000 k-m²
- Kerrosluku kuusi (VI)
- Maanalainen pysäköinti
- Katualue levenee

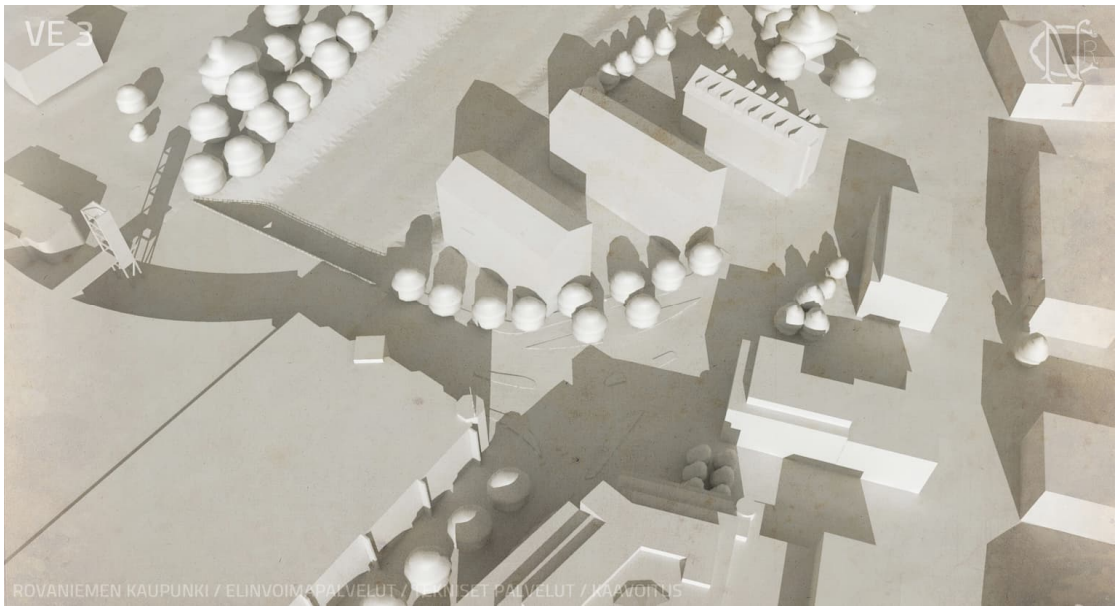




VE 3

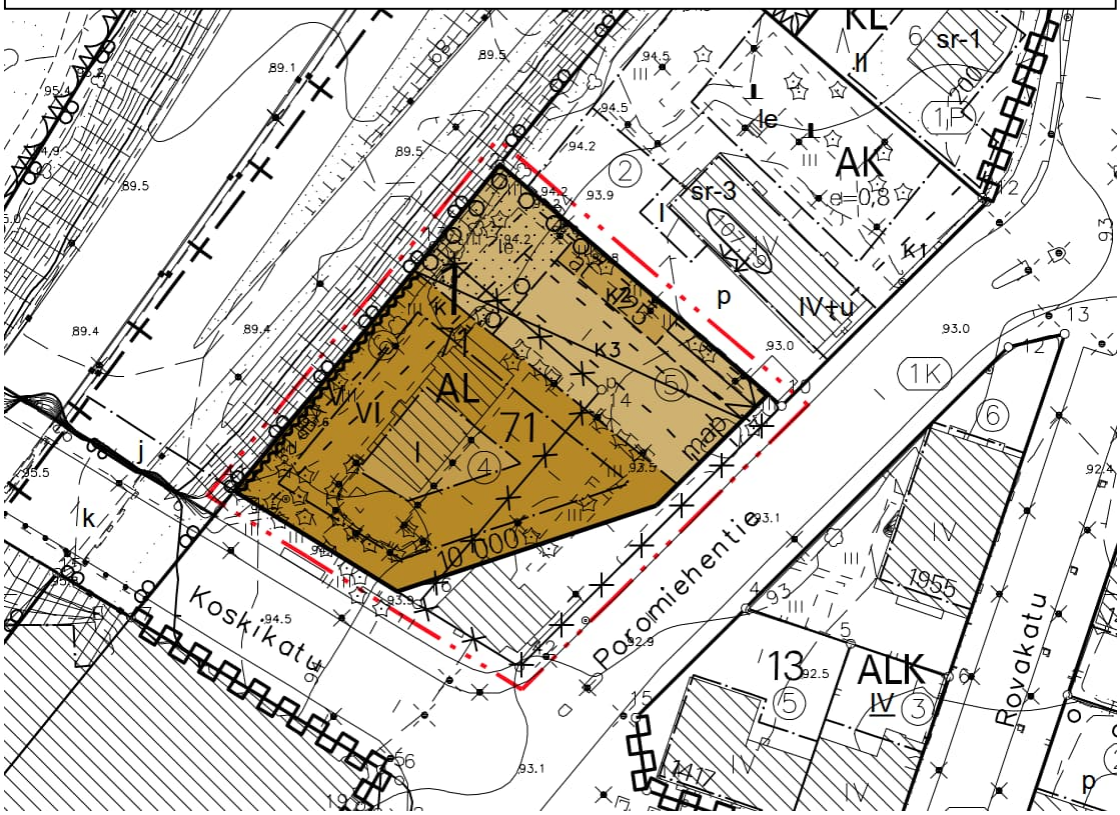
- Käyttötarkoitus AL
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 5 755 k-m²
- Kerrosluku viisi (V)
- Pysäköinti sekä maanalla että maanpäällä
- Katualue levenee

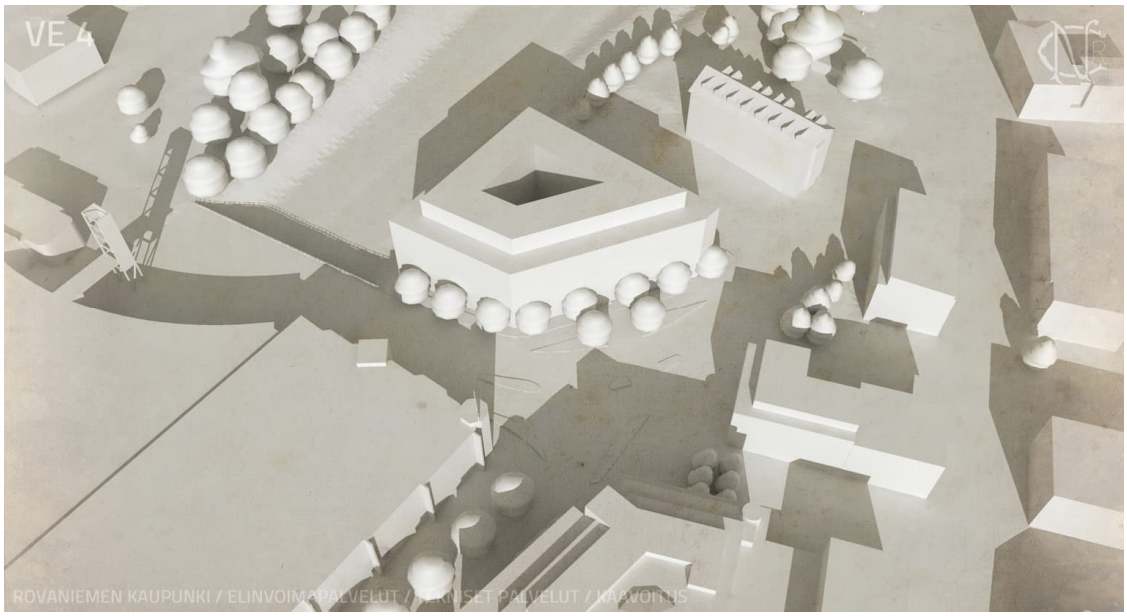




VE 4

- Käyttötarkoitus AL
- Rakennusoikeus alueella yhteensä 10 125 k-m²
- Kerrosluku kuusi (VI)
- Pysäköinti sekä maanalla että maanpäällä
- Katualue levenee





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

Vaihtoehto 1, KL-8 liikerakennusten korttelialue:

Sosiaaliset vaikutukset

Pikaruokaravintolan käyttäjät siirtyvät käyttämään muita keskustan alueen vastaavia palveluita. Alueelle toteutettava hotellirakennus tukitoimintoineen tarjoaa alueen käyttäjäkunnalle ja matkailulle uusia mahdollisuuksia. Taksipalveluiden järjestäminen voi olla hankalaa pysäköinnin sijoittuessa kokonaan maanalaiseen tilaan. Poromiehentien ylityssuunnan muuttuessa alueelle rakennettava rakennus yhdessä katualueelle toteutettavilla istutuksilla muodostavat päätteen kävelykadulle ja suunnittelualueelle varattu torialue voi toimia kohtaamispaikkana alueen ihmisille.

Kulttuuriset vaikutukset

Vaikka alueelta poistuu perinteiselle suomalaiselle pikaruokakulttuurille tunnusomainen grillikioskitoiminta, on suunnittelualueen rakennuksesta häipynyt kuntalaisille tuttu ”Pingviini-grillikioski” pikaruokaravintoloiden ketjuuntumisen ja kilpailun myötä. Suuret pikaruokaketjut sekä kebabravintolat ovat tulleet tilalle ruokatrendien muuttuessa. Torialue osaltaan lisää alueen houkuttavuutta ja mahdollistaa erilaisten kulttuuritapahtumienkin järjestämisen.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on palvellut autopaikkojen korttelialueena, johon on saanut sijoittaa kaksi pienehköä liikerakennusta. Rakennusoikeuden moninkertainen kasvu tekee mittavan hotelli- ja liikerakennuksen rakentamisen mahdolliseksi. Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan jopa n. 200 henkilötyövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5 kertainen. Valmistuessaan rakennus työllistäisi useita kymmeniä ihmisiä. Kaupungille liiketontin kaavoittaminen toisi merkittävää tuloa myynti- tai vuokratuloina.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue on muutostilassa ja kaupunkikuvaltaan hyvin keskeneräinen. Kaavamuutoksen myötä alueen huomattavasti tehokkaampi rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa merkittävästi. Katusuunnitelmissa suunnitellut istutetavat puurivit Poromiehentien ja Koskikadun kulmauksen alueelle rajaavat yhdessä uudisrakennuksen kanssa katutilaa ja luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Kaavassa osittain esitetty kerrosluku XII on merkittävä ja luo toteutuessaan keskustan alueelle uuden dominantin. Suunnitelmissa matalammat neljä- ja viisikerroksiset osat huomioivat viereistä asemakaavassa suojeltua rautatieläisten taloa ja sen mittakaavaa. Rakennuksen korkeampi osa heittää pitkän varjon suunnittelualueelta, ero nykytilanteeseen verrattuna on huomattava. Mutta keskipäivän aikaan varjo lankeaisi vt. 4:n päälle ja merkitys tuona ajankohtana olisi pieni, iltapäivän aikana sekä myöhemmin varjo suuntautuu itään ja varjostaa toripuistikon suuntaa sijoittuvaa kaupunkia.

Toimivuus ja turvallisuus
Ajoyhteys tontille sekä tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu Poromiehentielle samaan kohtaan missä se on nykyisellään. Liikenne liittymäkohdassa on vilkasta sekä jalkakäytävällä että ajoradalla. Liikenteellisten uudistusten myötä Poromiehentien ja Koskikadun solmukohta selkeytyy ja muuttuu turvallisemmaksi, kun Poromiehentien katuosuus Rinteenkulman kohdalla muuttuu joukkoliikennepainotteiseksi. Rakennettavat saarekkeet tekevät ylityksestä turvallisemman jalankulkijoille. Maanalaisessa pysäköintihallissa pystytään turvallisesti hoitamaan henkilöautojen liikenne, bussiliikenne/ jättöpaikka järjestyy Poromiehentien joukkoliikenneosuudella.

Vaihtoehto 2, KL-8 liikerakennusten korttelialue:
Sosiaaliset vaikutukset
Sosiaaliset vaikutukset ovat kuten vaihtoehdossa 1.

Kulttuuriset vaikutukset
Kulttuuriset vaikutukset ovat kuin vaihtoehdossa 1, torialue on vaihtoehdossa 2 pinta-alaltaan suurempi ja lisää kulttuurin osalta mahdollisuuksia enemmän.

Taloudelliset vaikutukset
Alue on palvellut autopaikkojen korttelialueena, johon on saanut sijoittaa kaksi pienehköä liikerakennusta. Rakennusoikeuden moninkertainen kasvu tekee mittavan hotelli- ja liikerakennuksen rakentamisen mahdolliseksi. Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan n. 100 henkilötyövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5 kertainen. Valmistuessaan rakennus työllistäisi kymmeniä ihmisiä. Kaupungille liiketontin kaavoittaminen toisi merkittävää tuloa myynti- tai vuokratuloina.

Vaikutukset kaupunkikuvaan
Suunnittelualue on muutostilassa ja kaupunkikuvaltaan hyvin keskeneräinen. Kaavamuutoksen myötä alueen tehokas rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa merkittävästi. Katusuunnitelmissa suunnitellut istutetavat puurivit Poromiehentien ja Koskikadun kulmauksen alueelle rajaavat yhdessä uudisrakennuksen kanssa katutilaa ja luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Kaavassa osittain esitetty kerrosluku kuusi on maltillinen eikä nouse hallitsevaksi elementiksi. Rakennus heittää vaihtoehtoon yksi verrattaessa huomattavasti pienemmän varjon, eikä se juuri poikkea keskustan muun rakennuskannan aiheuttamasta varjostuksesta.

Toimivuus ja turvallisuus
Vaikutukset toimivuuteen ja turvallisuuteen ovat samankaltaiset kuin vaihtoehdossa yksi.

Vaihtoehto 3, AL asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue:

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen pääkäyttötarkoituksen ollessa asumista, alueelle on mahdollisuus muodostua pysyvämpää sosiaalista verkostoa. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen. Alue rajautuu huonosti ja rajat julkisen tilan ja yksityisen piha-alueen alueella voidaan kokea ongelmalliseksi yksityisten tarpeiden ja kaupunkielämän välillä. Pihoille voi olla haastavaa järjestää toimintoja asukkaiden käyttöön. Ydinkeskustan pihoilla ilkivalta, roskaaminen ja luvaton käyttö voivat nostaa asunto-osakeyhtiön huoltokustannuksia. Taksipalveluita ei ole mahdollista järjestää.

Kulttuuriset vaikutukset

Ensimmäisen kerroksen mahdollisiin liiketiloihin voi muodostua pienempiä kahviloita tai gallerioita.

Taloudelliset vaikutukset

Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan n. 50 henkilötyövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5-2 kertainen. Kivijalkaliiketila muodostaa jonkin verran työpaikkoja alueelle. Asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen tuo kaupungille myynti- tai vuokratuloja.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaihtoehdon 3 matalat viisikeroksiset rakennukset edustavat hillitympää uudisrakentamista, eivätkä nouse hallitseviksi elementeiksi vaan sopeutuvat olevaan mittakaavaan. Rakennusten kadulle suuntautuvat päädyt rajaavat heikosti katutilaa. Katualueelle suunnitellut puurivit täydentävät tilarajausta, luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Rakennusten varjostusvaikutus on vaihtoehdoista pienin, eikä se juuri poikkea keskustan muun rakennuskannan aiheuttamasta varjostuksesta. On kuitenkin huomioitava, että talvella kaamoksen aikaan, ja myös kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan, jolloin auringonkulma on 23.5 astetta, matalatkin rakennukset varjostavat voimakkaasti, ja puolestaan kesällä auringon kulman ollessa suurimmillaan varjostusvaikutus on korkeammallakin rakennuksella talveen verrattaessa huomattavasti pienempi.

Toimivuus ja turvallisuus

Ajoyhteys tontille sekä tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu Poromiehentielle samaan kohtaan missä se on nykyisellään. Liikenne liittymäkohdassa on vilkasta sekä jalkakäytävällä että ajoradalla. Liikenteellisten uudistusten myötä Poromiehentien ja Koskikadun solmukohta selkeytyy ja muuttuu turvallisemmaksi, kun Poromiehentien katuosuus Rinteenkulman kohdalla muuttuu joukkoliikennepainotteiseksi. Rakennettavat saarekkeet tekevät ylityksestä turvallisemman jalankulkijoille. Pysäköinti on hankalasti järjestää kustannustehokkaasti, koska maanpäällisiä paikkoja ei ole mahdollista rakentaa. Asukaspysäköinnin, logistiikan, vieraspaikkojen ja liiketilojen asiakaspysäköinnin vieminen kokonaan maan al-

le, muutama paikkaa lukuun ottamatta, voi muodostua liian kalliiksi toteuttaa.

Vaihtoehto 4, AL asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue:

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen pääkäyttötarkoituksen ollessa asumista, alueelle on mahdollisuus muodostua pysyvämpää sosiaalista verkostoa. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen. Verrattaessa vaihtoehtoon kolme, rakennusoikeutta vaihtoehdossa neljä on huomattavasti enemmän ja tarjoaisi enemmän vaihtoehtoja kohtaamispaikkojen muodostumiselle.

Kulttuuriset vaikutukset

Ensimmäisen kerroksen mahdollisiin liiketiloihin voi muodostua kahviloita tai pieniä gallerioita.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on palvellut autopaikkojen korttelialueena, johon on saanut sijoittaa kaksi pienehköä liikerakennusta.
Rakennusaikana työllisyysvaikutus voidaan arvioida olevan yli 100 henkilötyövuotta, välillisten vaikutusten kautta luku voi olla jopa 1,5-2 kertainen. Asuin- ja liikerakennuksen kaavoittaminen ja rakentaminen tuo kaupungille myynti- tai vuokratuloja.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Vaihtoehdon neljä rakennusmassa rajaa voimakkaasti katua ja osaltaan luo selkeän katutilan vaikutelman, puurivit täydentävät tilarajausta ja luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Rakennusten varjostusvaikutus ei juuri poikkea keskustan muun rakennuskannan aiheuttamasta varjostuksesta. Rakennusten korkeus ei eroa merkittävästi ympäröivästä mittakaavasta.

Toimivuus ja turvallisuus

Ajoyhteys tontille sekä tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu Poromiehentielle samaan kohtaan missä se on nykyisellään. Liikenne liittymäkohdassa on vilkasta sekä jalkakäytävällä että ajoradalla. Liikenteellisten uudistusten myötä Poromiehentien ja Koskikadun solmukohta selkeytyy ja muuttuu turvallisemmaksi, kun Poromiehentien katuosuus Rinteenkulman kohdalla muuttuu joukkoliikennepainotteiseksi. Rakennettavat saarekkeet tekevät ylityksestä turvallisemman jalankulkijoille. Pysäköinti on mahdollista toteuttaa sekä maan päälle että maanalaisessa pysäköintikerroksessa.

4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu ja tontti säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA-3). Alueelle saadaan sijoittaa korttelialueiden autopaikkoja ja rakentaa

liikerakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Yleisiä pysäköintipaikkoja on autopaikkamäärästä oltava vähintään puolet. Rakennusoikeutta alueella yhteensä 600 k-m².

Vaihtoehdolla 1 alueesta tulisi liikerakennusten korttelialue (KL-8). Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja, hotelli sekä asuntoja. liiketilat ja ravintolat on sijoitettava ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. kerrosalasta saadaan käyttää enintään 2400 k-m² asuntoihin. Muutos voimassa olevaan tilanteeseen on huomattava. Rakennuksen korkeimman osan kerrosluku on 12 (XII) ja rakennusoikeus 16 000 k-m² (tehokkuusluku e=4,70)

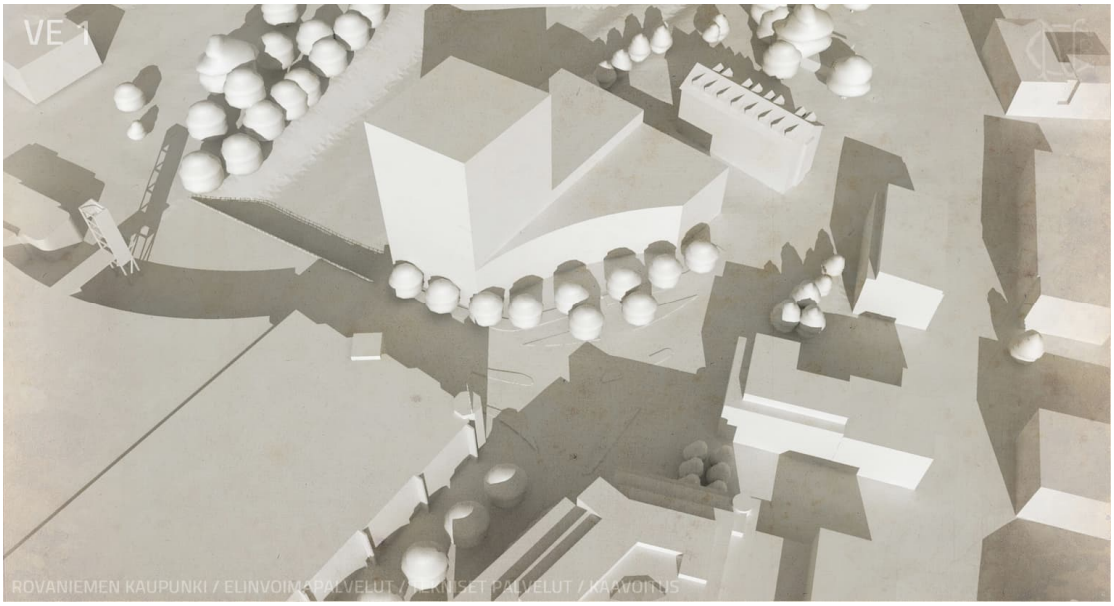
Vaihtoehdolla 2 alueesta tulisi liikerakennusten korttelialue (KL-8). Alueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja, hotelli sekä asuntoja. liiketilat ja ravintolat on sijoitettava ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. kerrosalasta saadaan käyttää enintään 2250 k-m² asuntoihin. Muutos voimassa olevaan tilanteeseen ei ole niin huomattava kuin vaihtoehdossa kaksi, mutta alueen tehokkuus nousee silti merkittävästi nylyiseen verrattuna. Rakennuksen korkeimman osan kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeus 9 000 k-m² (tehokkuusluku e=2,69).

Vaihtoehdolla 3 alueesta tulisi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin suurin sallittu kerrosluku olisi viisi (V) ja rakennusoikeus jakaantuu kahdelle kerrostalorakennuksella, 2500k-m² ja 3200 k-m², sekä pihavarastolle 55 k-m² (tehokkuusluku e=1,69).

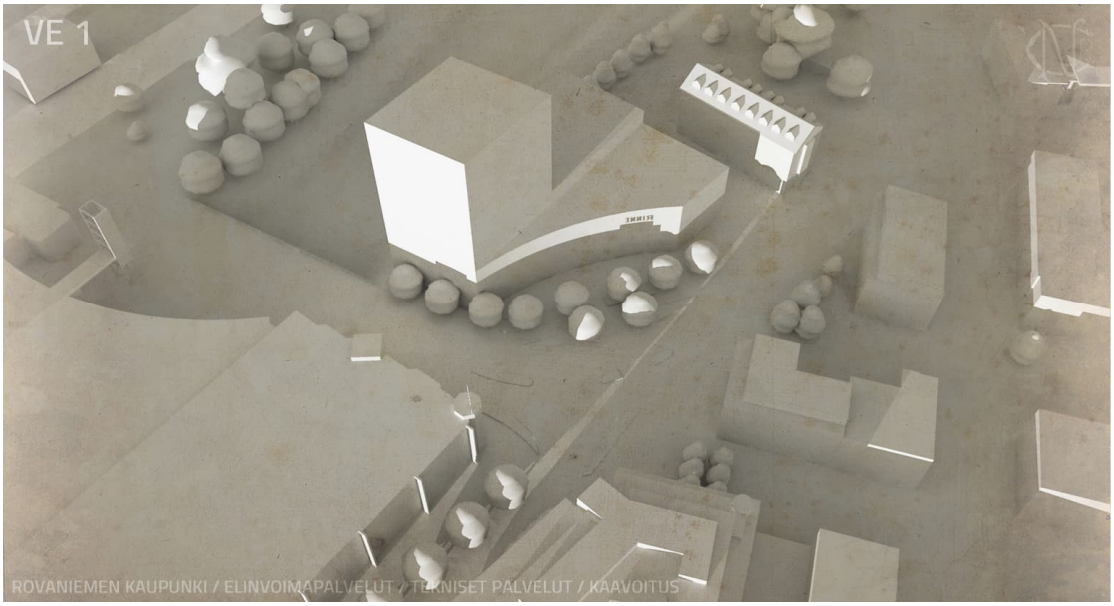
Vaihtoehdolla 4 alueesta tulisi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi (VI) ja rakennusoikeutta on 10 125 k-m² (tehokkuusluku e=2,98).

RAKENNUSTEN VARJOSTUS

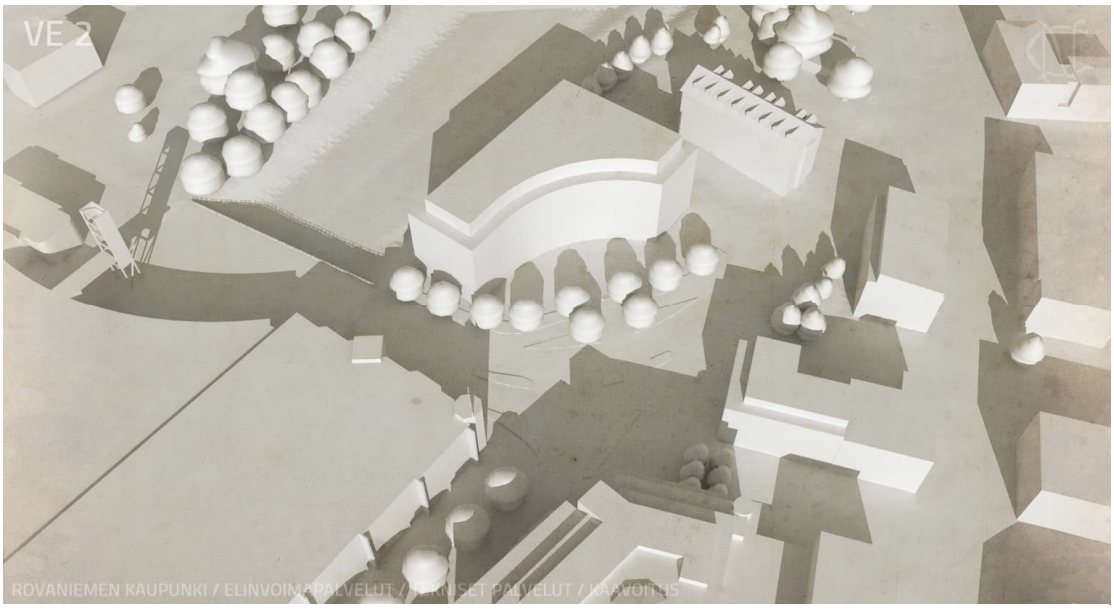
Suunnittelualueen eri vaihtoehdoista on laadittu havainnekuvat, havainnekuvissa kuvataan rakennusmassojen lisäksi varjojen käyttäytymistä sunnittelualueella. Varjostuskuvien ajankohtana on käytetty kevä-/ syyspäiväntasausta, jolloin auringonkulma napapiirillä on 23,5°, kellonaika kuvissa on klo 12 sekä klo 15.



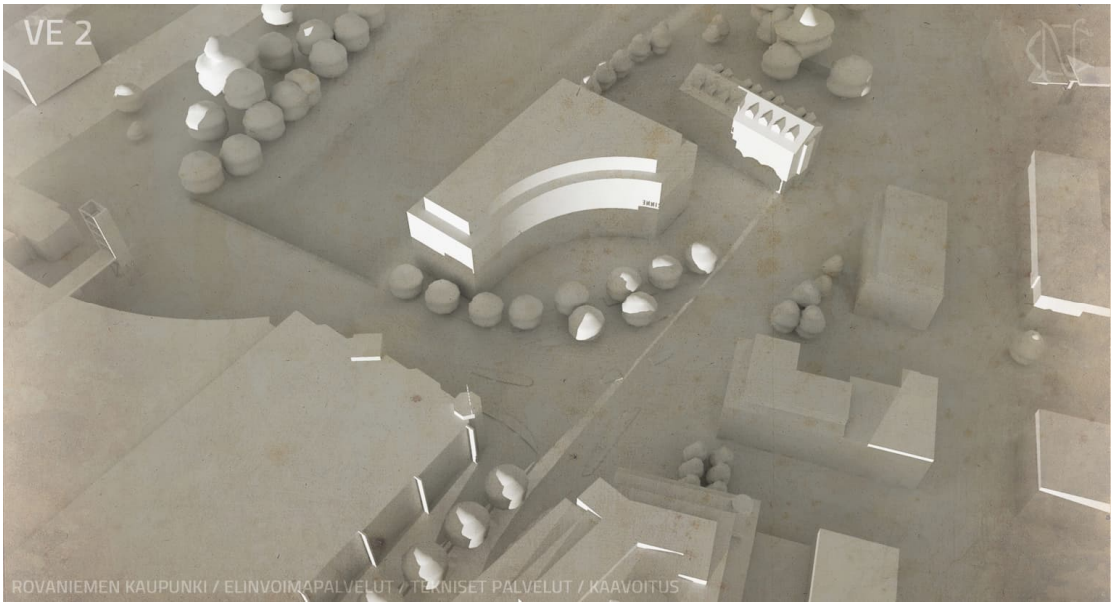
Vaihtoehto 1, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 12.



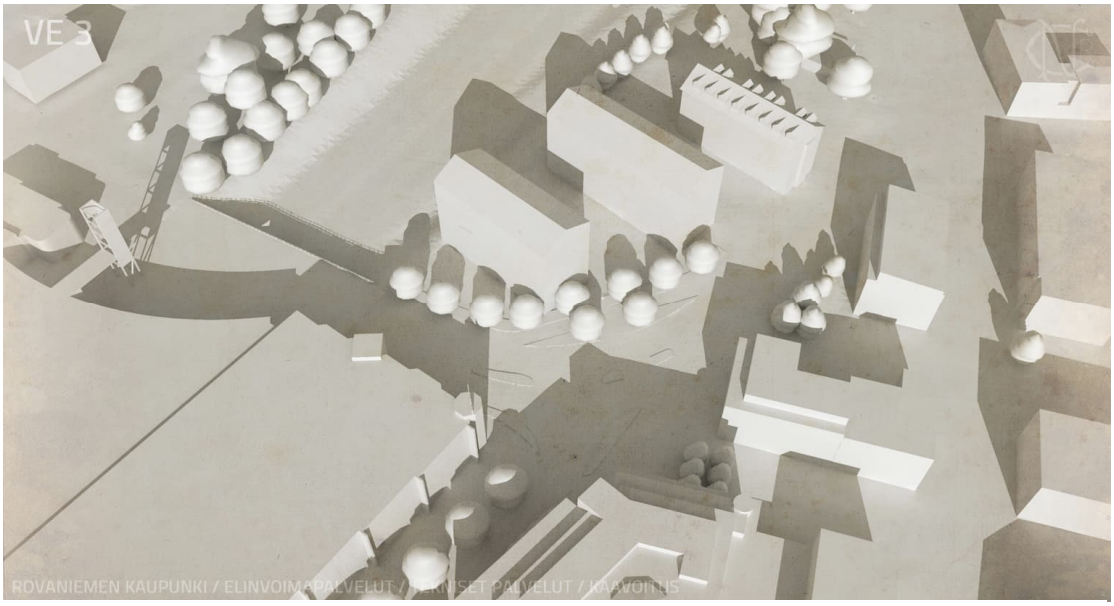
Vaihtoehto 1, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 15.



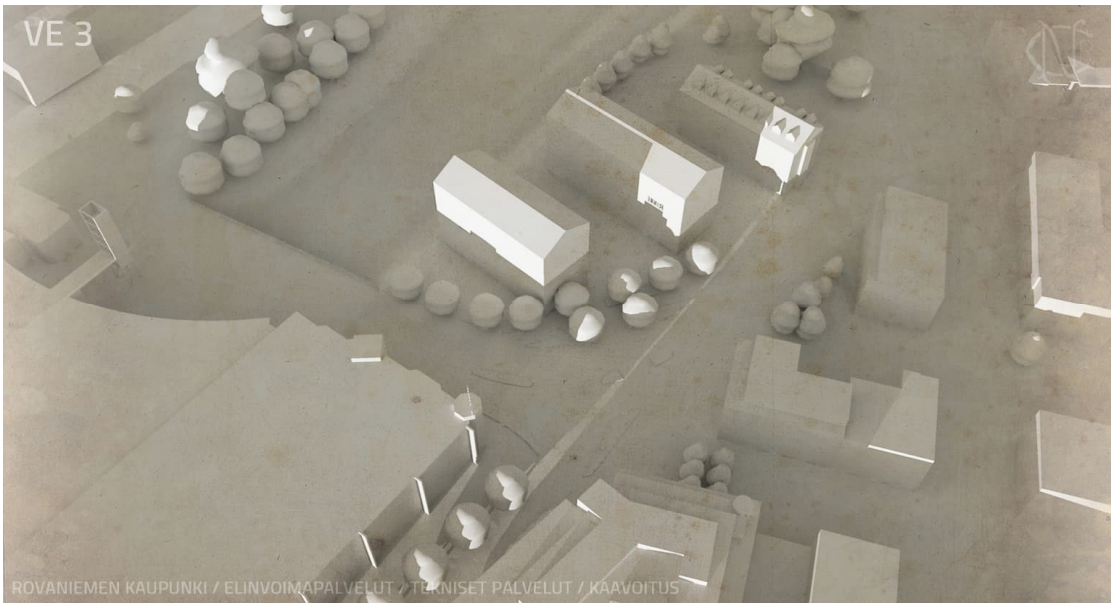
Vaihtoehto 2, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 12.



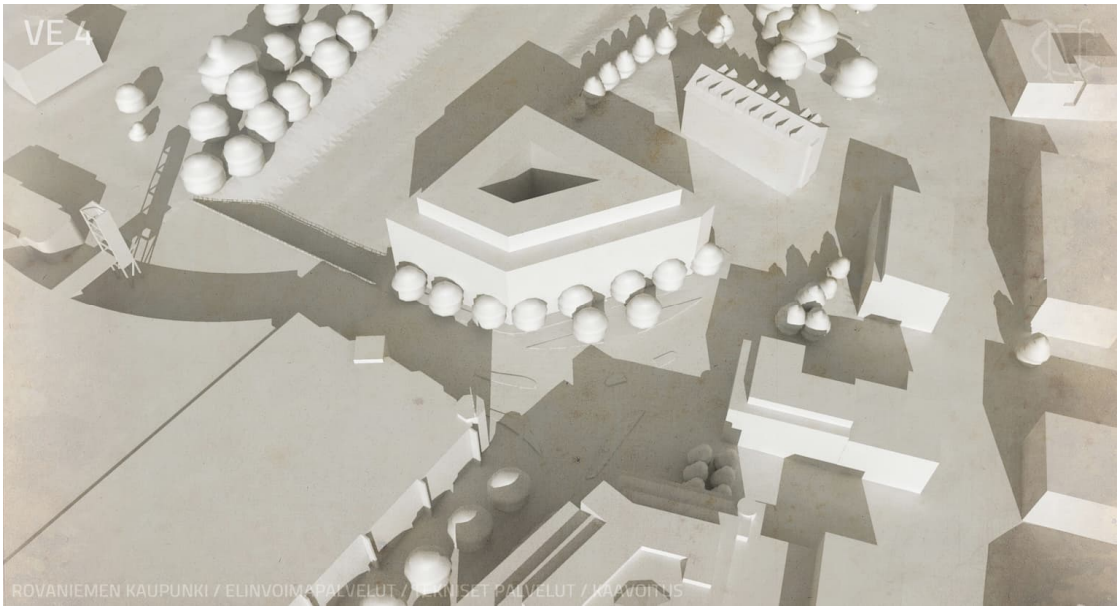
Vaihtoehto 2, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 15.



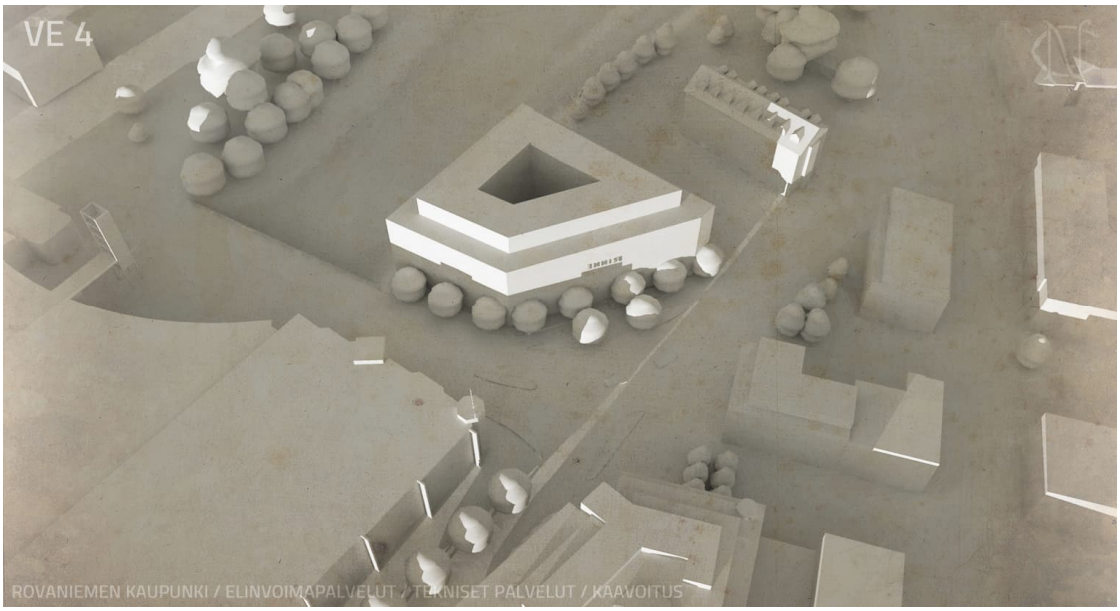
Vaihtoehto 3, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 12.



Vaihtoehto 3, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 15.



Vaihtoehto 4, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 12.



Vaihtoehto 4, syys-/ kevätpäiväntasaus klo 15.

4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan kaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 2, joka parhaiten täyttää asemakaavalle asetetut tavoitteet sekä tarkoituksenmukaisuuden. Ennen nähtäville asettamista kaavaluonnosta täydennetään, jotta alue olisi kustannustehokkaasti toteutettavissa: piha-alueen mitoituksessa huomioidaan paremmin henkilöautojen saattoliikenne sekä vartaan pysäköimispaikkoja mahdollisille taksipalveluille. Suunnittelualueen suurin sallittu kerrosluku muutetaan kerrosluvuksi kahdeksan (VIII), lisäksi rakennukseen liittyy enimmillään viisikerroksinen matalampi rakennuksen osa. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus on 9000 k-m²:ä käyttötarkoituksella KL, liikerakennusten korttelialue. Kaavaehdotukseen liitetään nähtäville asettamista varten rakentamistapaohjeet.

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Valmisteluvaiheen aikana on saapunut neljä mielipidettä. Annettu palaute sekä vastineet on esitetty selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 71 uuden tonttijaon mukaisesta tontista 6. Liikenne kaava-alueelle liittyy Poromiehentieltä.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,3964 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 9 000 k-m² (tonttitehokkuus e=2.27).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET

KL — LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.2.2 MUUT ALUEET

KATU.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Rakennuskannan uudistuessa kaavamuutos muuttaa suunnittelualueen keskeneräistä kaupunkikuvaa merkittävästi, rakennusoikeus nousee 8400 k-m²:iä. Katusuunnitelmissa suunnitellut istutetavat puurivit Poromiehentien ja Koskikadun kulmauksen alueelle rajaavat yhdessä uudisrakennuksen kanssa katutilaa ja luovat viihtyisyyttä sekä pehmentävät katutilavaikutelmaa. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan, lisäksi rakennukseen liittyy enimmillään viisikerroksinen matalampi rakennuksen osa. Ajoyhteys tontille sekä tontilla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu Poromiehentielle samaan kohtaan missä se on nykyisellään. Liikenne liittymäkohdassa on vilkasta sekä jalkakäytävällä että ajoradalla. Liikenteellisten uudistusten myötä Poromiehentien ja Koskikadun solmukohta selkeytyy ja muuttuu turvallisemmaksi, mikäli Poromiehentien katuosuus Rinteenkulman kohdalla muuttuu joukkoliikennepainotteiseksi. Rakennettavat saarekkeet tekevät ylityksestä turvallisemman jalankulkijoille. Maanalaisessa pysäköintihallissa pystytään turvallisesti hoitamaan henkilöautojen liikenne, bussiliikenne/ jättöpaikka järjestyy Poromiehentien joukkoliikenneosuudella.

Alueesta laadittujen havainnekuvien perusteella uudisrakennus muodostaa nykyistä pysäköintialuetta selvästi kaupunkimaisemman ja kaupunkirakennetta eheyttävän kokonaisuuden. Rakennuksen kahdeksankerroksinen osa erottuu ympäristöstään ja muodostaa uuden kaupunkikuvallisen maamer-

kin keskustan pohjoiselle sisääntuloalueelle. Vaikka rakentamisen korkeus poikkeaa osasta lähialueen rakennuskannasta, sijoittuu korkeampi rakennusmassa korttelin takaosaan valtatien puolelle, jolloin sen vaikutukset katutilassa ja erityisesti suojellun rautatieläisten talon välittömässä ympäristössä jäävät vähäisemmiksi. Viisikerroksinen rakennusosa puolestaan porrastaa rakennusmassaa ympäröivän rakennuskannan suuntaan.

Rautatieläisten talon asema osana kaupunkikuvaa muuttuu nykyisestä avoimen pysäköintialueen reunalla sijaitsevasta rakennuksesta osaksi tiiviimpää keskustarakennetta. Rakennuksen näkyvyys erityisesti etelän ja lännen suunnista osittain vähenee, mutta sijoittamalla korkeampi uudisrakennuksen osa tontin vt4:n puoleiselle reunalle, suojelukohde säilyy edelleen omana tunnistettavana rakennuksenaan katutilassa. Rakentamistapaohjeissa uudisrakennuksen julkisivujen jäsentelyä, kattomuotoa ja materiaaliratkaisuja ohjataan siten, että rakentaminen muodostaa hallitumman kokonaisuuden suhteessa rautatieläisten taloon ja ympäröivään rakennuskantaan.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

Kaava mahdollistaa nykyistä ympäristöä huomattavasti tehokkaamman rakentamisen, mikä muuttaa viereisen suojellun rautatieläisten kerrostalon kaupunkikuvallista asemaa. Nykytilanteessa rautatieläisten talo erottuu ympäristöstään avoimen pysäköintialueen reunalla sijaitsevana rakennuksena, kun taas kaavan toteutuessa se liittyy osaksi aiempaa tiiviimpää keskustarakennetta. Uudisrakennuksen kahdeksankerroksinen osa muodostaa uuden kaupunkikuvallisen dominantin suunnittelualueelle, mutta rakennuksen viisikerroksinen osa porrastaa mittakaavaa ja muodostaa siirtymän vanhan sekä uuden rakennuskannan välille. Vaikka näkymät suojellulta rakennukselta lännen ja luoteen suuntaan muuttuvat, säilyy rakennus edelleen omana, ympäristöstään tunnistettavana kokonaisuutenaan Rakentamistapaohjeessa julkisivuissa ja katon värityksessä edellytetään, toteutustavasta riippuen, otettavan viitteitä viereisestä suojellusta rautatieläisten kerrostalosta, millä uudisrakentamista sovitetaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavaratkaisussa kahdeksankerroksinen päämassa sijoittuu suunnittelualueen takaosaan valtatien puolelle. Päämassaan liittyvä viisikerroksinen rakennusosa muodostaa siirtymän korkeamman uudisrakentamisen ja ympäröivän matalamman rakennuskannan välille.

Vaikka alueelta poistuu perinteiselle suomalaiselle pikaruokakulttuurille tunnusomainen grillikioski, on suunnittelualueen rakennuksesta häipynyt kuntalaisille tuttu ”Pingviini-grillikioski” pikaruokaravintoloiden ketjuuntumisen ja kilpailun myötä. Suuret pikaruokaketjut sekä kebab-ravintolat ovat tulleet tilalle ruokatrendien muuttuessa. Vuonna 1968 valmistunut rakennus muodostaa kuitenkin yhden kerrostuman alueen kaupallisten palveluiden historiassa, ja siihen liittyy paikallista käyttöhistoriallista sekä

kaupunkikuvallista merkitystä erityisesti pitkäaikaisen grilli- ja taksiasematoiminnan kautta. Rakennuksen merkitys liittyy ensisijaisesti sen paikallishistoriaan ja kuntalaisten paikkamuistoihin. Rakennuksen ei kuitenkaan arvioida olevan rakennushistoriallisilta tai arkkitehtonisilta ominaisuuksiltaan sellainen kohde, jonka säilyttäminen olisi asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen perusteltua. Rakennuksen purkamisen myötä alueen historiallinen kerroksellisuus vähenee tältä osin. Torialue osaltaan lisää alueen houkuttelevuutta ja mahdollistaa esimerkiksi erilaisten kulttuuritapahtumienkin järjestämisen sekä uusien kohtaamispaikkojen muodostumisen.

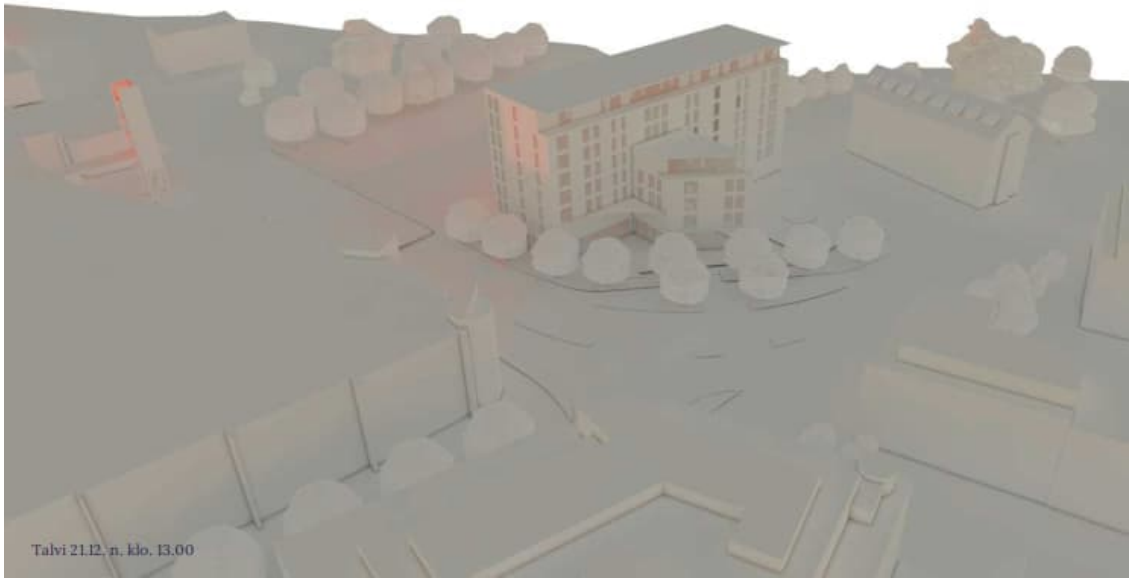
VARJOSTUS

Havainnekuvilla on tutkittu uudisrakennuksen varjostusvaikutusta suunnittelualueen ympäristössä. Havainnekuvissa on käytetty viitteellisiä kaavaratkaisuun pohjautuvia eri massoitteluvaihtoehtoja.

Keväällä ja syksyllä osittaista varjostusvaikutusta esiintyy iltapäiväauringon aikaan. Kesällä auringon paistaessa korkealta varjostusvaikutus jää hyvin vähäiseksi ja talvella varjostusvaikutus on huomattavampaa, kun aurinko paistaa matalalta ja matalatkin rakennukset langettavat pitkän varjon.




Kesä 21.06. n. klo. 13.00


Talvi 21.12. n. klo. 13.00



5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön. Istutukset lisäävät latvuspeittävyyttä keskustan alueella.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (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 suuryksikön. Suunnittelualueella on myös yleiskaavan mukaista katualuetta. Kaavamuutos on yleiskaavan periaatteiden mukainen.

5.3.3 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueen rakentumisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaavaratkaisun toteutumisen myötä asemakaavan muutos lisää alueen elinvoimaa sekä vastaa osaltaan työpaikkakehitykseen sekä elinkeinojen uusiutumiseen ja kehittymiseen. Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa rakennetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:

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

Rovaniemellä 16.2.2020 (15.5.2026, 17.6.2026, 8.10.2026)

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	**Täyttämispvm**	18.5.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 71 tontit 4 ja 5, Porokulma		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	2019-21
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3964	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3964

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,3964**	**100,00**	**9000**	**2,27**	**0,0000**	**8400**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3400	85,8	9000	2,65	0,3400	9000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0564	14,2			-0,3400	-600
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,3400**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

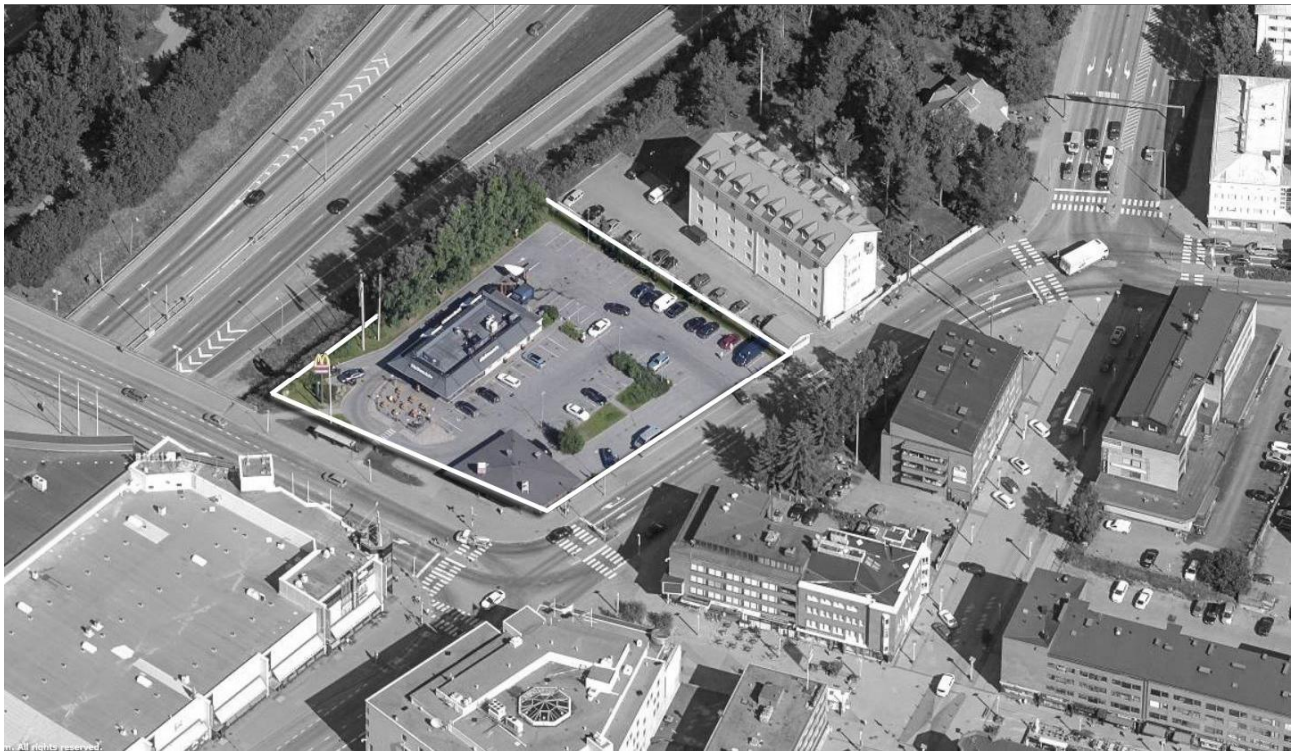
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,3964**	**100,00**	**9000**	**2,27**	**0,0000**	**8400**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3400	85,8	9000	2,65	0,3400	9000
KL	0,3400	100,0	9000	2,65	0,3400	9000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0564	14,2			-0,3400	-600
Kadut	0,0564	100,0			0,0564	
LPA-3					-0,3964	-600
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,3400**	**0**
map				0,3400	

Rovaniemi

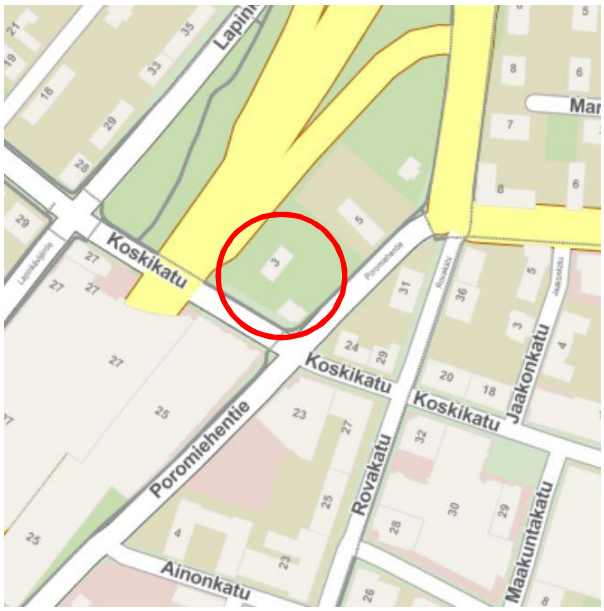
8.10.2019
asemakaavan muutos
1. kaupunginosa
kortteli 71 tontit
4 ja 5

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 71 tontit 4 ja 5, Porokulma



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla © Pictometry, Blom Oy, 2017

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 keskustassa 1. kaupunginosassa, osoitteessa Poromiehentie 3. Suunnittelualue käsittää korttelin 71 tontit 4 ja 5. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

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

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi erillistä pikaravintolarakennusta, McDonald's ja Scanburger. Suunnittelualueen tontit ovat, muutamaa pientä nurmialuetta lukuun ottamatta, pääosin asfalttipintaista pysäköintialuetta. Tontin luoteisosan rajaa reunustaa koivupuurivistö. McDonald'sin ravintola on valmistunut vuonna -97 ja Scanburgerin rakennus vuonna -68.

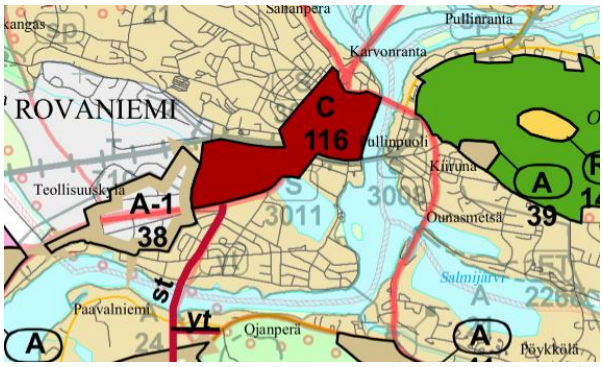
MAANOMISTUS

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueen vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2020 lopussa.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen maakuntakaava

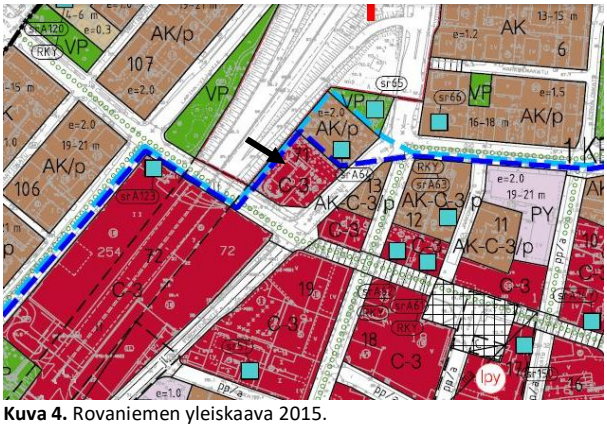
Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihemaakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 3. Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta.

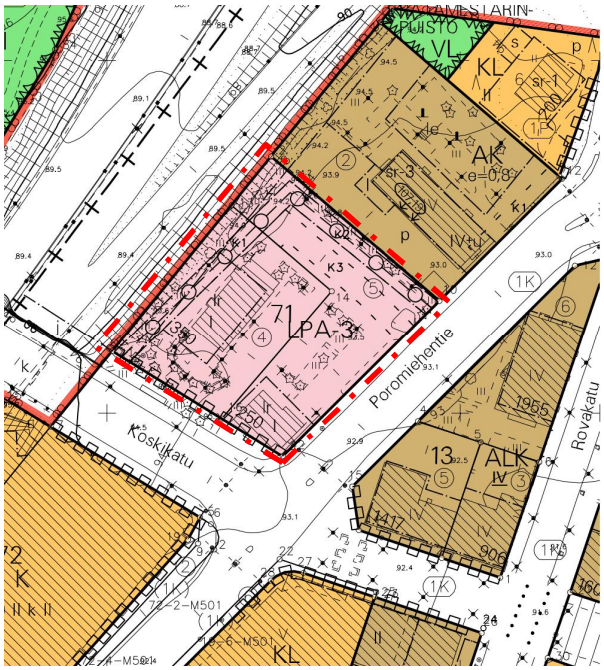
Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (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 on myös yleiskaavan mukaista katualuetta.



Kuva 4. Rovaniemen yleiskaava 2015.

Asemakaava
Alueen asemakaava on vahvistettu 29.6.1997. Alue on asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA-3). Alueelle saadaan sijoittaa korttelialueiden autopaikkoja ja rakentaa liikerakennuksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Yleisiä pysäköintipaikkoja on autopaikkamäärästä oltava vähintään puolet. Kaavaan on osoitettu molemmille liikerakennuksille rakennusalat. McDonald's:n rakennusalan rakennusoikeus on 350 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Scanburgerin rakennusalan rakennusoikeus on 250 k-m² ja kerrosluku yksi (I). Kaavaan on merkitty johtorasite alueen läpi kulkeville johdoille.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT
VE 0: Voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne
VE1: Asemakaavamuutoksella tutkitaan tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan kaupungin suunnittelualueelle asettamia tavoitteita.
VE 2: Vaihtoehtoinen suunnitelma
VE 3: Vaihtoehtoinen suunnitelma
VE 4: Vaihtoehtoinen suunnitelma

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN
Asemakaavamuutoksen laatii Rovaniemen kaupungin kaavoitus.

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

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 (MRL 62 §).

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

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

Tunnistetut osalliset:
Viranomaiset
- Kaupunginhallitus, lautakunnat (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö
- Kaava-alueen maanomistajat ja – haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset (Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistys)

Muut
- Napapiirin Energia ja Vesi, Rovaniemen Verkko, teleoperaattorit

SUUNNITTELUN VAIHEET
Käynnistysvaihe (MRL 62 § ja 63 §)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan teknisen lautakunnan **20.08.2019 (§ 96)** 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 asetetaan nähtäville palvelupiste Osviittaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe (MRL 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.

TAVOITEAIKATAULU
Tavoitteena on, että asemakaavan luonnos on nähtävillä keväällä 2021 ja asemakaavan muutosehdotus talvella 2021-22. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin kaupunginvaltuustoon 2022 loppuun mennessä.

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

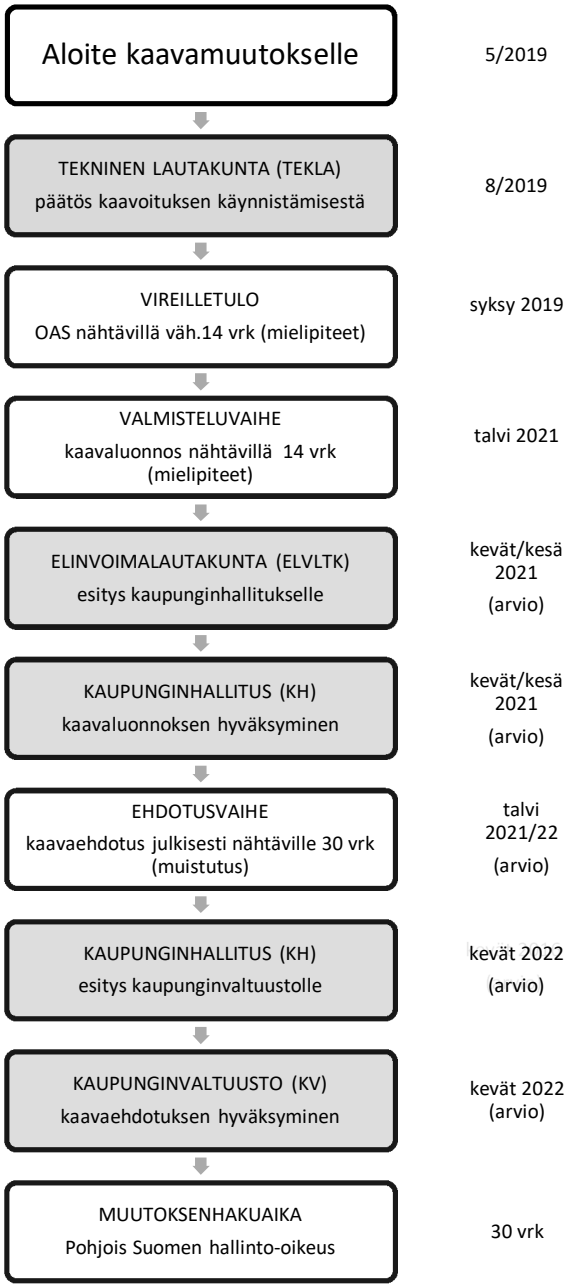
Rovaniemi

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS
Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemen kaupunki
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT
kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
p. 050 5626314, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

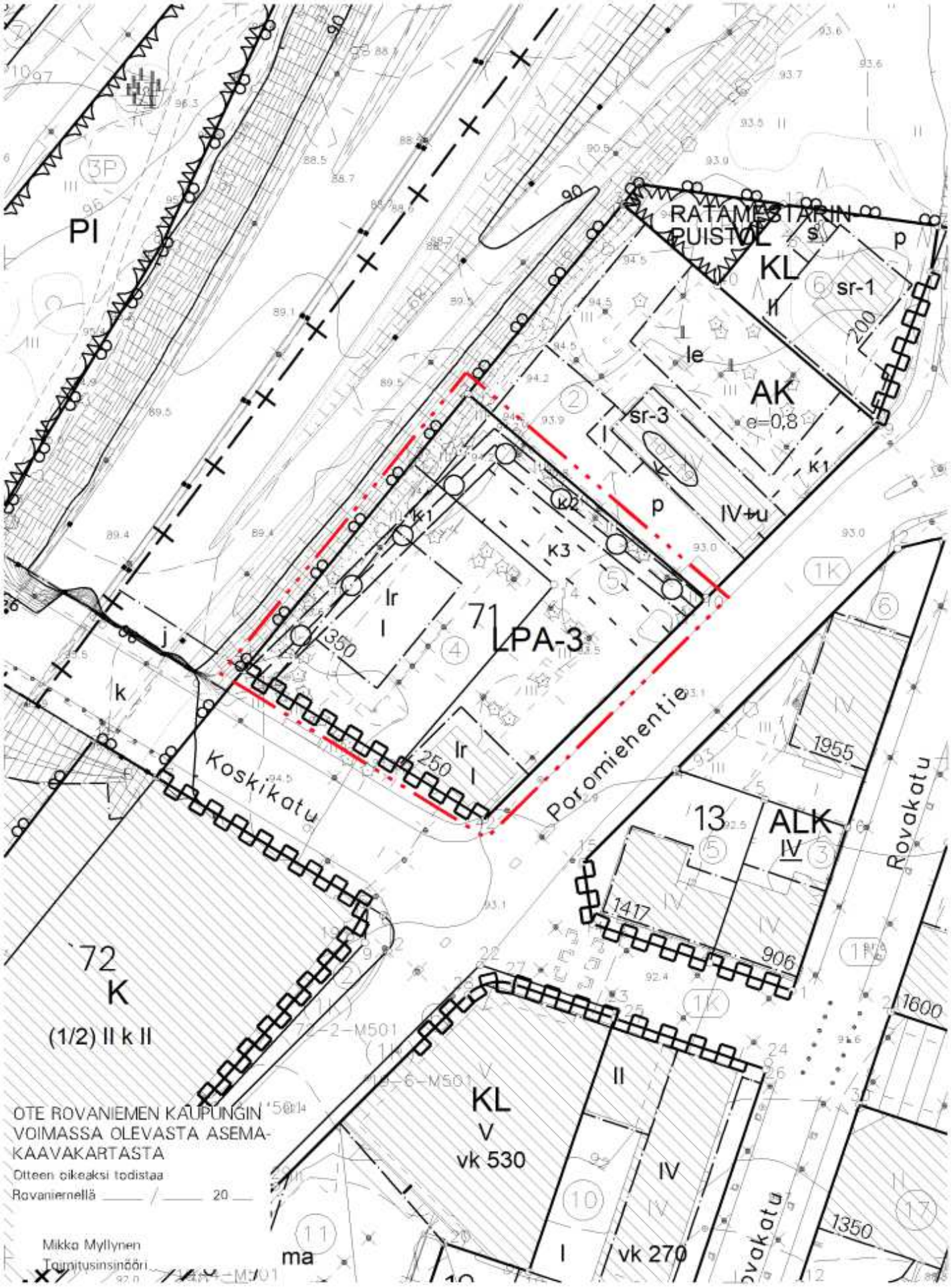
kaavasuunnittelija Nicholas Coull
p. 040 7665679, etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

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



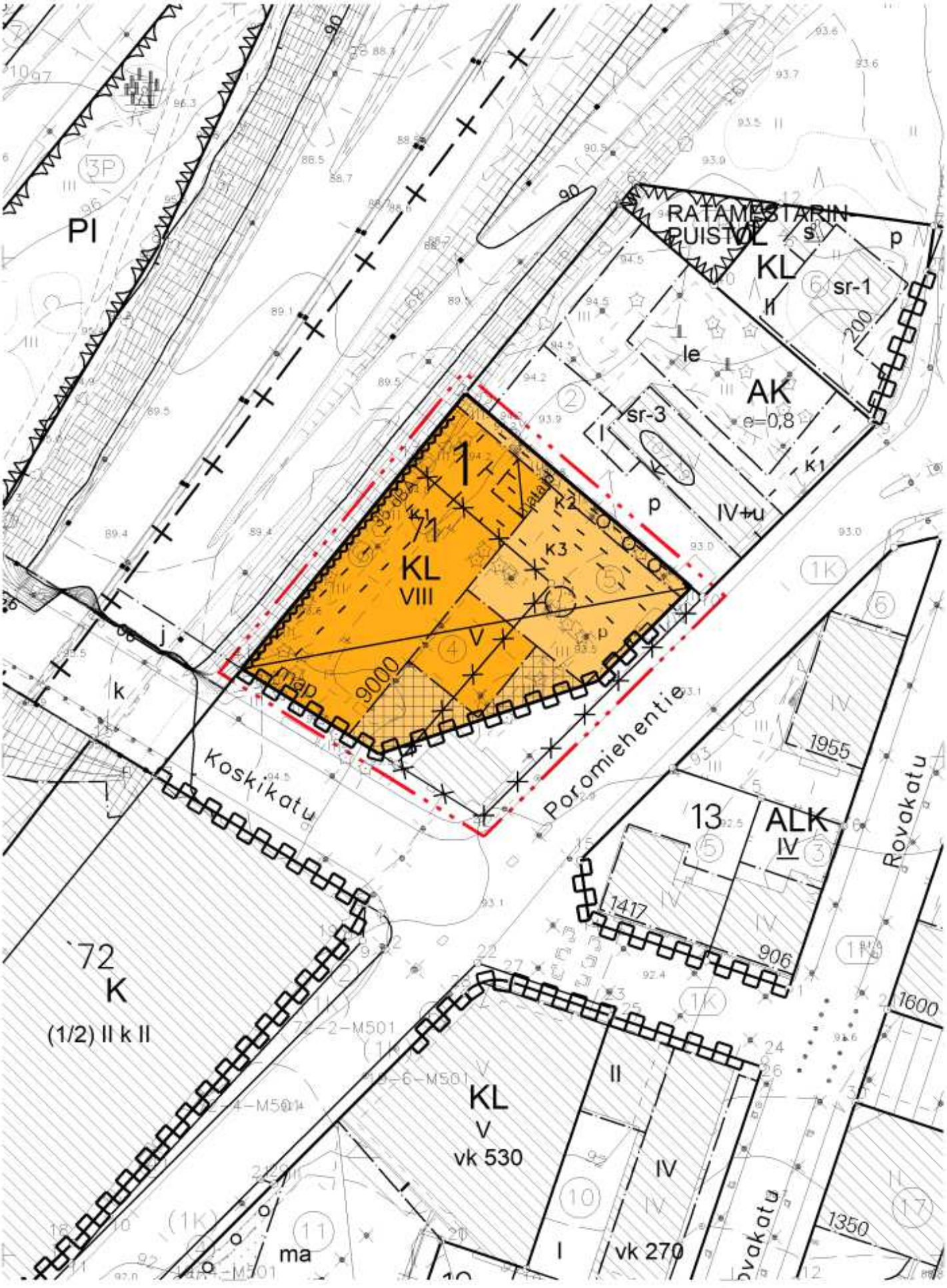
VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

LIITE 3



ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 4



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

LIITE 5

KL	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
③	SITOVAN TONTTIJAON MUKAISEN TONTIN RAJA JA NUMERO.
	RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA.
1	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
71	KORTTELIN NUMERO.
POROMIEHENTIE	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
9000	KOKONAISRAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
VIII	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
map	MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA.
ma-ajo	ALUEEN OSA, JOHON SAA SIJOITTAA MAANALAISIIN TILOIHIN JOHTAVAN AJOLUISKAN.
35 dBA	MERKINTÄ OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dBA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.

KATU.



KATUAUKIO/TORI.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAKO ON SITOVA.

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 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

PÄIVTTÄISTAVARALIIKKEISSÄ, 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 ENINTÄÄN KAKSI KELLARIKERROSTA, JOIDEN TULEE OLLA KOKONAAN MAANPINNAN ALAPUOLELLA.

RAKENTEELLISIN TOIMENPITEIN ON HUOLEHDITTAVA, ETTÄ MELU EI YLITÄ ASUIN-, POTILAS- JA MAJOITUSHUONEIDEN ARVOA 35 DB (L AEQ).

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA **.**.20** PÄIVÄTTYJÄ RAKENTAMISTAPAOHJEITA.

VETTÄ LÄPÄISEMÄTTÖMILTÄ PINNOILTA TULEVIA HULEVESIÄ TULEE VIIVYTTÄÄ ALUEELLA ISTUTETTAVILLA ALUEEN OSILLA, VIIVYTYSPAINANTEILLA, ALTAILLA, KAIVOILLA TAI SÄILIÖILLÄ. ALUEITA SUUNNITELTAESSA TULEE KOVIEN PINTOJEN MÄÄRÄ PITÄÄ MAHDOLLISIMMAN PIENENÄ. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

RAKENNUSTEN YLIN KERROS ON SISENNETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 2 METRIÄ POROMIEHENTIEN PUOLEISILTA JULKISIVUILTA. SISENNYS VOIDAAN TOTEUTTAA MYÖS VIISTEENÄ.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Vireilletulo 17.10.-30.10.2019 / Valmisteluvaiheen kuuleminen 10.-23.3.2021

#	PALAUTE	VASTINE/ TOIMENPITEET
1	**Food Folk Suomi Oy 29.10.2019:** Olemme vastaanottaneet Rovaniemen kaupungin lähettämän asemakaavan muutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. McDonald's on toiminut Poromiehentiellä vuodesta 1997 palvellen Rovaniemen asukkaita ja kaupungin kasvavaa turismia. Ravintola on merkittävä työllistäjä erityisesti Rovaniemen nuorten keskuudessa, välittömästi työllistäen jopa yli 50 henkilöä samanaikaisesti ja välillisesti paljon enemmän. Ravintolan asiakkaista yli puolet on lomakaudella turisteja. McDonald's-brändi on maailmalla tunnettu ja turistit löytävät ravintolasta heille ennestään tuttuja turvallisia tuotteita. McDonald's on ainoa 24/7 auki oleva lämmintä ruokaa ja suojaa tarjoava ravintola kävelyetäisyydellä keskustassa. Tarjoamme asiakkaillemme mahdollisuuden ruokailla silloin kun heillä on siihen tarvetta. Asiakkaita käy esimerkiksi viikonloppuisin noin 6000 per viikonloppu. Ravintolassa on myös turistien ja muidenkin asiakkaiden arvostama ilmainen internet-yhteys. Kaupungin esittämissä suunnitelmissa McDonald'sin ei anneta enää jatkaa liiketoimintaa nykyisellä paikallaan. Koska keskustan alueelta ei vaihtoehtoista paikkaa autokaistalliselle ravintolalle löydy, on huolena, ettei McDonald's pysty jatkossa enää palvelemaan kaupungissa. Näin ollen kaupunki menettää tärkeän nuorten työllistäjän sekä asukkaiden ja turistien arvostaman ravintolan. Toivomme, että ravintolan annetaan jatkaa nykyisellä sijainnillaan ja voimme yhdessä jatkossakin olla osa Rovaniemen kaupungin matkailua ylläpitävää ja kehittävää palvelutarjontaa. Yhteistyöterveisin, Food Folk Suomi Oy Olli Johansson, toimitusjohtaja	Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (C-3). Alueelle tutkitaan lähtökohtaisesti maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista. Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä. Suunnittelukohteen keskeinen sijainti ja kaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen alue on kaupungin talouden ja kehityksen kannalta tärkeä kohde.
2	**Aluetaksi Oy 30.10.2019:** Hei, Kirjoitan rovaniemelästen taksiautoilijoiden Taksi -aseman säilyttämisen puolesta. Olemme kaikki, kuljettajat ja autoilijat n. 300 hlöä, kaava-asiaan osallisia, koska kaavamuutos vaikuttaa oleellisesti kaikkien meidän työhön ja työolosuhteisiin. Taksiasema on kaikille työtään tekeville ympärivuorokautisesti käytössä oleva sosiaalitila ruokailu- lepo- ja wc mahdollisuuksineen. Paikka on myös tiedoitus- ja muun materiaalimme keskeinen jakopaikka. Myös taksiliikenteeseemme ja liikevaihtoome tämä alue vaikuttaa oleellisesti. Se on liikepaikka. Myös vuokralaisemme ScanBurger on tässä mukana. Lisäksi tila palvelee asiakkaitamme löytötavaroiden ja muiden toimitusten paikkana. Taksiasema keskellä kaupunkia tarkoittaa myös paikalla olevaa helposti saavutettavaa ja näkyvää taksipalvelua sekä kansainvälisille matkailijoille, että paikallisille rovaniemen asukkaille heidän aisioidessaan lähistön kaupoissa ja ravintoloissa. Luulisin alueen kauppaliikeiden, majoitus- ja ravintolayritysten hyötyvän taksiaseman palveluista. Toivottavasti kauppiaat lausuvat mielipiteensä.	Katulinjauksen muutos perustuu aiempiin suunnitelmiin. Keskustan liikennejärjestelmää on suunniteltu osana keskustan osayleis-kaavaprosessia. Suunnittelutyön pohjana on ollut kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman visio, jonka mukaan Rovaniemen keskustassa kävelyn ja pyöräilyn asemaa pääasiallisena liikkumismuotona vahvistetaan niille tarkoitettuja alueita ja väyliä kehittämällä. Joukkoliikenteen asemaa kohennetaan profiloimalla Ruokasenkatu entistä enemmän joukkoliikenteen ehdoilla toimivaksi sekä kehittämällä joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia keskusta ja sen lähialueiden välisessä liikkumisessa. Autoliikenteen sujuvuus turvataan kehittämällä väyliä keskustan kehällä sujuviksi ja turvallisiksi sekä varmistamalla pysäköintipaikkojen riittävyys keskustan kehittyessä. Toimiva julkinen liikenne, johon taksiautoilukin kuuluu, on tärkeä osa matkailukaupungin

	Taksien 24/ 7 päivystys paikalla voi vaikuttaa myös alueen turvallisuuteen, ainakin on näkijöitä paikalla. Asiaa voi poliisilta tiedustella. Ainakin hoidamme paikalle kertyvien kotiinkuljetuksia... Rovaniemen Aluetaksi Oy on ko. tontin vuokralainen ja vastaa rakennuksen kuluista. Rovaniemen kaupunki on tietojemme mukaan irtisanomassa kaikkien meidän 3 aseman vuokrasopimukset yhtäaikaisesti. Tällä toimella on rajut vaikutukset Rovaniemen Aluetaksi Oy:n jo ennestään tiukkaan talouteen. On esitetty, että Poromiehentieltä käännyttäessä Koskikadun korkalovaaran suuntaan tulisi katu oikaista ja tämä aiheuttaisi Taksiaseman purun. Onko tarkoitus nostaa liikenteen nopeuksia? Tuosta kulmasta kyllä mahtuvat kaikki nykyiset ajoneuvot kääntymään nytkin ja vauhti pysyy luonnolisesti hitaana. Lapin Kansan esittämän mukaan liikennemäärät eivät ole suurimpia tuossa lainkaan. Ja mikäli uusi silta Ruokasenkadulle tulee, niin varmaankin tuo edelleen vähentää liikennetä ko.paikassa. Tässä alueessa jo Mc Donalds- tontti on niin iso, että siihen voi suurtakin taloa suunnitella. Kaiken lisäksi paikalla on merkittävää, lähes kaikkia rovaniemeläisiä koskevaa, paikallista historia-arvoa, jota voisi vielä helposti antaa kertyä Kaikella ystävyydellä kotikaupunkiani kohtaan Rovaniemen Aluetaksi Oy	imagoa. Taksiaseman säilyminen nykyisessä rakennuksessa ei ole kuitenkaan mahdollista kaavan tavoitteet huomioon ottaen. Taksiaseman liittäminen osaksi uutta rakennusta on mahdollinen.
3	**Lumo Kodit, Oy 22.3.2021:** Lumo Kodit Oy omistaa AK-tontin 2 (Poromiehentie 5) nyt vireillä olevan asemakaavan muutosalueen naapurissa. Lumo Kodit Oy/ Poromiehentie 5 puoltaa periaatteessa korttelin 71 tonttien 4 ja 5 kehittämistä ja lisärakentamista. Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa on sekä hyviä että huonoja puolia. VE 1 on ehdotuksena massoittelultaan ylimitoitettu, mutta sinänsä korkean rakentamisen paikka jopa 16-kerroksiselle rakennukselle voisi olla mahdollinen Koskikadun puoleisessa päässä. Esitetty rakentaminen ulottuu kuitenkin liian lähelle tontin 2 rakennusta estäen sen näkymiä ja auringonvaloa. VE 2 on rakennuskappaleena massiivinen ja ulottuu liian lähelle tonttia 2 ja peittää näkymiä ja auringonvaloa. VE 3 on kaupunkirakenteellisesti looginen, mutta hieman tylsä, ja ehdotettu rakentaminen ulottuu liian lähelle tonttia 2 estäen näkymiä ja auringonvaloa. VE 4 on myös liian massiivisen oloinen, mutta se ottaa parhaiten huomioon AK-tontin 2 valaistusolosuhteet ja	Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (C-3). Alue sijaitsee alueella jossa tiivistäminen ja tehokas rakentaminen on perusteltua. Asemakaavan tavoitteet ja suunnittelualueen keskeinen sijainti huomioon ottaen, on tehokkaampi rakentaminen perusteltua ja voidaan Vaihtoehtoa 2 pitää tarkoituksenmukaisena. Kaavaehdotusta työstetään vaihtoehdon 2 pohjalta, rakennusmassan sijoittelua tarkastellaan ehdotusvaiheessa uudelleen.

	näkymät. Lumo Kodit Oy / Poromiehentie 5 esittää mielipiteenään, että korttelin 71 tonttien 4 ja 5 asemakaavan jatkokehittämisen pohjana tulisi olla VE 1 modifioituna siten, että Koskikadun varrella olisi 12-16 -kerroksinen asuinrakennus sekä nelostien suuntaisena matalampi, kolmikerroksinen liikerakennus, tai sitten VE 4:ssä esitetty massoitteluratkaisu. Tonttien 4 ja 5 jatkosuunnittelussa on joka tapauksessa otettava paremmin huomioon tontin 2 nykyiset näkymä ja valaistusolosuhteet.	
4	**Asukas 1, 23.3.2020:** MUISTUTUS KAAVALUONNOKSEEN JA KAAVAEHDOTUKSEEN Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 71 tontit 4 ja 5, Porokulma Rovaniemen 1. ja 3. kaupunginosien asukasyhdistykset ovat katsoneet asemakaavan muutosehdotuksen ja todenneet seuraavaa: 1. Kaavaluonnoksen havainnekuvat: Luonnos 3 todettiin parhaiten jo olemassa olevaan ympäristöön sopivammaksi. Rakennusten korkeus ja ulkoasun tyyli ovat yhtäläiset viereisiin rakennuksiin. 2. Kaavaehdotus 3 on katu osuuksistaan väljempi. Poromiehentie Koskikatu kulma on vilkas liikenne kulma ja sen vuoksi ahtaus ei ole hyväksi. 3. Väljempi ja matalampi rakentaminen on myös ekologisesti ajatellen parempi ratkaisu.	Suunnittelualue on yleiskaavassa tiiviiden keskustatoimintojenalueella sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Suunnittelualue sijoittuu käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojenalueelle (C-3). Alueelle tutkitaan lähtökohtaisesti maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman 2017–2021 mukaisesti asuin-, majoitus-, toimisto- tai liikerakennusten sijoittamista. Kaavamuutoksen myötä rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy kun kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ja infra ovat hyödynnettävissä. Suunnittelukohteen keskeinen sijainti Rovaniemen keskustassa ja kaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen alue on kaupungin talouden ja kehityksen kannalta tärkeä kohde. Asemakaavan tavoitteet ja suunnittelualueen keskeinen sijainti huomioon ottaen, on tehokkaampi rakentaminen perusteltua ja voidaan Vaihtoehtoa 2 pitää tarkoituksenmukaisena. Kaavaehdotusta työstetään vaihtoehdon 2 pohjalta.