

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys 9.3.2022 ja 2.4.2024

9.3.2022:

Selvitykset

OAS:stä ei käy ilmi, mitä selvityksiä muutosalueelta on tehty ja mitä aiotaan tehdä. Asukasyhdistys esittää, että selvitetään vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella, sen lähiympäristössä ja koko kaupunkirakenteessa: Liikenne, kevyen liikenteen mahdollisuudet vs. autoistuminen, ilman laatu, melu, lähiluonnon mahdollisuus alueella sekä rakennusten varjostusolosuhteet lähiympäristössä.

Kaupunkikuva

Tutkitaan, miten kaavaehdotukset liittyvät kaupunkirakenteeseen (ympäröivään sekä laajemmin keskustan kaupunkirakenteeseen) ja vaikutukset kaupunkikuvaan. Uudisrakentamisen tulee soveltua jo rakennettuun ympäristöön korkeuden ja mittasuhteiden osalta. Kaupungin keskustaa ei ole syytä rakentaa entistä ahtaammaksi, päinvastoin tulee lisätä viheralueita. Koko keskustan alue kaipaa kestäväää kaupunkisuunnittelua.

Kiertotalous

Rovaniemen kaupunki haluaa profiloitua kiertotalousosaajaksi, mitä jatkuva rakennusten purkaminen ei vahvista. On tutkittava olemassa olevan rakennuksen käyttökelpoiset rakenteet ja käytettävä niitä osana uudisrakennusta. Näin säästyy materiaa ja energiaa, vasta sitten voisimme olla kierrätyksen edelläkävijöitä.

2.4.2022:

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry vastustaa korttelin 16 tontin 6 kaava-muutosta. Muutos mahdollistaisiin tontin täyteen rakentamisen ja kerrosluvun korot-tamista. Tiivis- ja korkearakentaminen tekevät keskikaupungin alueesta varjoisen keskustan eikä se sovi arktisena kaupungin identiteettiin. Keskikaupungilla toimivat yritykset ovat tehneet erilaisia hankkeita ja visioita alueen elinvoimaisuuden ja viih-tyvyyden puolesta. Näin massiiviset rakennusmassat, joita kortteli 16 tontti 6:n ase-makaavan muutos mahdollistaa, eivät Rovaniemen houkuttelevuutta ja viihtyisyyttä lisää.

Keskikaupungin huoneistoista 2200 eli 1/3 on majoituskäytössä ja kaikki viime vuosina rakennetut ja rakennettaviksi suunnitellut talot rakennetaan kasvavaa matkailumajoitus-käyttöä silmällä pitäen. Se merkitsee keskikaupungin tyhjenemistä asukkaista ja etenkin perheistä. Siksi kaupungin tulisi jo kaavavaiheessa edellyttää, että keskikaupungille rakennetaan myös perheiden käyttöön sopivia asuntoja, ei vain matkailumajoitukseen tarkoitettuja pieniä kaksioita.

Kaavatorilla on samaan aikaan esillä viereisen korttelin 17 kaavamuutosehdotus, mutta näitä kahta viedään eteenpäin täysin erillisinä. Tämä ongelma havainnollistuu kaa-vaselostuksessa olevissa havainnekuissa. Havainnekuvat eivät ole ajantasaisia, sillä niissä ei ole esitetty nyt yhtäikaa kaavatorilla olevan viereisen korttelin 17 kaavaeh-dotusta, vaan Rovapekka näkyy aiempi matalampi vaihtoehto. Kaavaehdotus ei huo-mioi viereistä suojeltua Ferdinand Salokankaan suunnittelemaa entistä kauppalantaloa (nyk. Arctic light -hotellia). Havainnekuva ei tuo esille eri kerroskorkeuksien vaikutusta katunäkymään.

Kaavamuutosehdotus on ristiriidassa myös vastikään maaliskuussa 2024 julkaistun Rovaniemen keskustavisio 2050:n kanssa, joka ohjaa korkean rakentamisen nelostien var-teen ja keskusta-alueelle ohjataan rakentamaan olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittaen ja nykyinen kerroskorkeus huomioiden.

Demokratian toteutumisen ja asukkaiden osallisuuden toteutumisen huomioon ottaminen on tärkeää. Niinpä kannanotoille pitää varata vähintään kuukauden kommenttiaika, etenkin kun keskikaupunkia koskevat kaavoitusasiat tuodaan kommentteille ennen joulupyhiä tai lomien alkua juhannuksen alla tai kuten nyt ennen pääsiäispyhiä.

Vastine:

Kaavaselostuksessa osioissa 3.1 ja 3.2 on tuotu esille mm. kaava-alueen olosuhteita, alueeseen liittyviä päätöksiä ja suunnittelutilannetta sekä selvityksiä.

Kaavamuutos toteutuessaan muuttaa ja uudistaa kaupunkikuvaa, mutta ei tavalla joka olisi yleiskaavan tavoitteiden vastainen tai ei sopisi kaupunkikeskusympäristöön. Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V, joka mm. vähentää korkeuden suhteen kontrastia vastapäiseen suojeltuun rakennukseen. Selostuksessa esille tuoduista havainne- ja leikkauskuvista voi arvioida vaikutuksia kaupunkikuvaan riittävällä tavalla.

Korttelin 16 kaavamuutoksessa ei perustella korttelin 17 kaavamuutosta vaan todetaan sen olemassa olo. Korttelin 17 kaavamuutos on edennyt eri käsittelyvaiheissa, joista viimeisimpänä hyväksyminen.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty riittävällä tavalla ja asianmukaisesti. Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos- ja aineisto pidetään nähtävillä vähintään 14 vrk. Kun kaavamuutos asetetaan ehdotusvaiheen kuulemiseen, nähtävillä oloaika on vähintään 30 vrk. Kaupunki ei toteuta kaavojen nähtävillä pidossa tarkoitushakuisuutta vuodenajankohtien suhteen.

Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen, käyttötarkoitus mukaan lukien. Alueelle voidaan sijoittaa asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia (C-3).

Lapin maakuntamuseo 12.4.2024

Asemakaavaselostuksen mukaan kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille, tehokkuudella $e=3.48$ ja maksimi-kerrosluvulla VIII. Asemakaava-asiakirjojen mukaan alueen n. 4.570 k-m²:n suuruudessa rakennuskompleksissa toimii nykyään mm. Pub Pisto, sesonkihotelli Scandic Polar ja ruokaravintola. Rakennuksen ikä on n. 60 vuotta ja se lähestyy niin toiminnallisesti ja taloudellisesti käyttöikänsä päätepistettä.

Rakennuskannan arvot

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että ”keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan selvitysten mukaan alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita. Alueen Itäpuolella, Valtakadun toisella puolella on entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennus on nykyään hotellikäytössä”.

Asemakaavaselostuksessa mainittu entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo sijaitsee asemakaavan muutoksen alueen välittömässä läheisyydessä, kadun toisella puolella. Kohde kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja on osa Ferdinand Salokankaan jälleenrakennus-ajan arkkitehtuuri Rovaniemellä. ”Rovaniemellä toiminut Ferdinand Salokangas on toisen maailmansodan jälkeen ensin Lapin ja sitten Rovaniemen jälleenrakentamisen johtamisessa merkittävän suunnitteluvastuun saanut arkkitehti. Salokankaan vaikutus Rovaniemen kaupunkikuvaan on huomattava. Hän on suunnitellut kaupunkiin useita julkisia rakennuksia kuten kauppalantalon, paloaseman sekä oppilaitoksia ja kouluja. Salokankaan julkiseen suunnitteluun kuuluvaa Rovaniemen kauppalan funktionalistista, lukuisin yksityiskohdin koristeltua toimitaloa sisäpihaa rajaavine talonmiehen asuntoineen vuodelta 1949 pidetään eräänä arkkitehdin päätyönä.” (RKY). Kohde on osoitettu myös alueella voimassa olevassa yleiskaavassa suojelluksi rakennukseksi.

Asemakaavan alueen länsipuolella on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee myös niin sanottua Lapinmaan rakennusta. Asemakaavaehdotuksessa kohteen rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot on tunnistettu ja se on osoitettu asemakaavalla suojeltavaksi rakennukseksi. Samainen kohde on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

Lisäksi asemakaava-asiakirjojen mukaan asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskompleksin on todettu olevan noin 60 vuotta vanha. Näin ollen kohde lienee rakennettu 60-luvulla, jota voidaan pitää modernin rakennusperinnön näkökulmasta merkittävänä ajanjaksona. Asemakaava-aluetta ympäröivien rakennusten rakennusvuosia ei ole kerrottu, eikä niitä ole kaava selostuksessa kuvattu. Asemakaavan alueen länsipuolella on vireillä asemakaavan muutos, joka koskee myös niin sanottua Lapinmaan rakennusta.

Asemakaavaehdotuksessa kohteen rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot on tunnistettu ja se on osoitettu asemakaavalla suojeltavaksi rakennukseksi. Samainen kohde on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

Lisäksi asemakaava-asiakirjojen mukaan asemakaava-alueella sijaitseva rakennuskompleksin on todettu olevan noin 60 vuotta vanha. Näin ollen kohde lienee rakennettu 60-luvulla, jota voidaan pitää modernin rakennusperinnön näkökulmasta merkittävänä ajanjaksona. Asemakaava-aluetta ympäröivien rakennusten rakennusvuosia ei ole kerrottu, eikä niitä ole kaavaselostuksessa kuvattu.

Asemakaava

Asemakaavaluonnoksessa kaavakartassa tontti on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi jonne saa sijoittaa palveluasumista (AL-12). Kerros-luku on V-VIII ja rakennusoikeuden määrä 11000 k-m². Valtakudun puolella kerroskorkeudeksi on osoitettu 6-7 kerrosta, josta kadun varren kerroskorkeudeksi 6 kerrosta ja ylimmäksi korkeusasemaksi +111. Korkalonkadun puolelle asemakaavassa on osoitettu kerroskorkeudeksi 8 kerrosta ja ylimmäksi korkeusasemaksi +115.

Karttatarkastelun perusteella asemakaavassa osoitetut rakennusten korkeusasemat ylittävät kaavaselostuksessa todetun yleiskaavassa määrätyn rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeuden (viereisen kadun pinnasta 19-21 metriä) ilman, että korkeampaa rakentamista on erityisesti perusteltu tai sen vaikutuksia arvioitu. Lisäksi yleiskaavan likimääräisen aluetehokkuuden toteutumisesta puheena olevassa asemakaavan muutoksessa ei ole kerrottu.

Vaikutusten arviointi

Osallistus- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välit-tömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §: mukaisilla tavoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 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. 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.

Asemakaava-asiakirjoissa on esitetty havainnekuvia (viitesuunnitelmia) asemakaavan muutoksen mahdollistamasta rakentamisesta, mutta asemakaava-selostuksessa ei ole lainkaan arvioitu asemakaavalla mahdollistettavan korkean rakentamisen vaikutuksia suojelluksi tai suojeltavaksi osoitetuille rakennuksille, muulle rakennetulle ympäristölle tai laajemmalle kaupunkikuvalle. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön, ilman että asiakirjoissa on esitetty edellä

kuvattu-ja selvityksiä tai asianmukaista vaikutusten arviointia asemakaavan muutoksen kohteena olevista rakennuksista tai sitä ympäröivistä kohteista. Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaava-asiakirjoja tulee merkittävästi täydentää, jotta asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida.

Lapin maakuntamuseon kanta

Korkean, kaupunki- ja katukuvaa merkittävästi muuttavan rakentamisen osoittamista rakennetun kulttuuriympäristön, erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömään läheisyyteen ilman asian-mukaisia vaikutusten arviointeja ja vaihtoehtotarkasteluja ei voida katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamia vaatimuksia. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hankkeen vaikutusten arviointi suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön on riittämätöntä ja puutteellista ja sitä tulee merkittävästi täydentää sekä lisäksi vaihtoehtotarkastelun kautta tutkia vaikutuksiltaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön parhaiten soveltuvaa ratkaisua.

Vastine:

Kaupunki on osayleiskaavatyön yhteydessä teettämänsä rakennetun kulttuuriympäristön-selvityksen pohjalta ja asiantuntijaryhmää kuultuaan kaavoittajana päättänyt suojelukohteiden ja alueiden merkitsemisestä osayleiskaavaan. Korttelin 16 tontin 6 rakennusta ei ole keskustan aluetta koskevassa osayleiskaavassa merkitty suojeltavaksi. Kaupungin mukaan em. selvitys on riittävä eikä tämän pohjalta näe tarpeelliseksi esittää tai tontilla 1-16-6 olevaa rakennusta tai sen osaa suojeltavaksi tai perustella sen suojelematta jättäminen.

Mitä tulee viittauksiin yleiskaavaan niin kaavaselostusluonnokseen on kopioitunut erehdyksessä määräykset yleiskaavan likimääräisistä korkeuksista. Todellisuudessa korttelin 16 osalta ei ole em. määräystä. Virhe on korjattu kaavaselostukseen.

Kaavamuutoksessa Valtakadun puolella oleva rakennusala ja tälle määritetyt kerrosluvut ja julkisivujen korkeudet ovat kadun puolella pienemmät, kasvaen sisäpihan suuntaan. Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella. Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojelurakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa.

Kaavoituksen mukaan kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät ole merkittäviä. Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia.

Lapin ELY-keskus 12.4.2024

Kaavamuutosalue sijaitsee 1. kaupunginosassa, Valtakadun ja Korkalonkadun välisellä alueella. Alueella on rakennuskokonaisuus, jossa toimii nykyään ravintoloita ja hotelli. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille. Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavaluonnoksen (11.3.2024) ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (13.3.2024), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (13.3.2024). ELY-keskus lausuu asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54.2 §:ssä, jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. MRL 9.1 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. MRL 9.2 §:n mukaisesti selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat kaikkia kaavatasoja. Kaavaselostusluonnoksessa on lueteltu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otsikkotasolla ja todettu, ettei asemakaavamuutoksella ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia, mutta kaavaluonnoksen suhdetta tavoitteisiin on kuitenkin jossain määrin arvioitu. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kyseessä olevaa kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvittää, miten kaavamuutos edistää niiden toteutumista. ELY-keskus katsoo, että tavoite valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta liittyy olennaisesti tähän kaavoitukseen tästä lausunnosta jäljempänä ilmenevällä tavalla.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja MRL 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Alueella on voimassa Rovaniemen keskustan osayleiskaava (kv. 12.11.2012). Suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3), jota koskevan määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Määräyksen mukaan asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus viereisen kadun pinnasta olisi 19–21 metriä ja likimääräinen aluetehokkuusluku $e=2.0$ yleiskaavan mukaan. ELY-keskus huomauttaa, että kyseessä olevalle kaavamuutosalueelle korttelissa 16 ei yleiskaavassa ole määrätty rakennuksen likimääräistä enimmäiskorkeutta eikä aluetehokkuuslukua (e), mitä ELY-keskus pitää valitettavana puutteena. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan laadintaan tulee kuulua selvitys aluetehokkuuden ja kerroskorkeuksien kokonaisuudesta yleiskaavan keskustatoimintojen alueella (C-3).

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla sekä tiiviiden keskustakorttelien alueella että kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Yleiskaavan mukaan tiiviiden keskustakorttelien alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella on puolestaan kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Yleiskaavan mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Lisäksi osayleiskaavan asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavissa erityismääräyksissä todetaan mm. että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla on rakennusoikeutta 6360 k-m² ja kerrosluku on I – IV½. Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta 11000 k-m² kerrosluvuilla V – VIII. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen toteutuessa alueen nykyiset rakennukset purettaisiin ja alue rakennettaisiin asemakaavan muutoksen mukaisesti uudelleen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3165 m², joten kaavaluonnoksen mukaiseksi korttelitehokkuudeksi muodostuu em. rakennusoikeudella $e=3.48$. Rovaniemen keskustan alueella yleiskaavassa osoitetulla tiiviiden keskustakorttelien alueella ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella, jossa aluetehokkuusluku on osoitettu, likimääräinen aluetehokkuusluku (e) vaihtelee välillä 1-2.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksen mahdollistama muutos tulee olemaan kaupunkikuvallisesti merkittävä ja on kyseenalaista, miten yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa mm. kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen, kaupunkikuvan eheyttämisen ja rakentamistehokkuuden osalta. Kaavaselostuksessa tulee esittää asemakaavamuutoksen suhde alueella voimassa olevaan yleiskaavaan ja myös mahdolliset poikkeamiset yleiskaavasta tulee perustella.

Koko kaavamuutosalue on osoitettu kaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi palveluasuntoja. Kaavaselostusluonnoksesta ei käy ilmi, miten yleiskaavan tarkoittaman C-alueelle sijoittuvan majoitus- ja liiketilan riittävyys varmistetaan.

Vaihtoehtotarkastelun puutteellisuus

ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta, kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arviointia (MRL 9.2 §). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

Kaavaselostusluonnoksessa asemakaavamuutoksen vaihtoehtoina on esitetty vaihtoehto 0, eli alueen asemakaava säilyy entisellään, vaihtoehto 1, joka on kaavaluonnoksessa esitetty

vaihtoehto sekä vaihtoehto 2, jokin muu suunnittelumenettelyn aikana ilmenevä vaihtoehto. Kaavaselostusluonnoksessa ei ole esitetty, miten kyseisiin vaihtoehtoihin on päädytty, eikä kaavaluonnokselle ole esitetty todellisia vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat ottaa tosiasiallisesti ja vaikuttavasti kantaa huomioon ottaen myös se, mitä jäljempänä tässä lausunnossa todetaan asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuudesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

MRL 9.2 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien kulttuuriset vaikutukset, ja selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selostusluonnoksen mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Lisäksi selostusluonnoksessa todetaan, että asemakaavamuutoksella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.

ELY-keskus toteaa, että kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristökohteita (RKY). ELY-keskus huomauttaa, että kaavoituksen vaikutuksia tulee arvioida laajemmin kuin vain kaavoitettavaan alueen osalta, kuten MRL 9.2 §:ssä edellytetään. Lähimpänä suunnittelualueetta sijaitseva RKY-kohde on entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo, osana kohdetta Ferdinand Salokankaan jälleenrakennusajan arkkitehtuuri Rovaniemellä.

Vireillä olevassa asemakaavoituksessa ollaan tutkimassa mahdollisuutta toteuttaa ympäröivästä rakennuskannasta poikkeavaa, 5-8-kerroksista rakentamista RKY-alueen välittömään läheisyyteen. Vaikutuksia RKY-alueeseen ja kaupunkikuvaan ei ole esitetty kaavan valmisteluaineistossa. ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa tulee ensisijaisesti etsiä ratkaisuja, jotka sopeutuvat RKY-alueen rakennuksiin. Asemakaavoituksessa tulee tutkia myös vaihtoehto, jossa tontin 6 Valtakadun puoleinen rakennus ei ole niin hallitseva katutilassa. **Vaihtoehtotarkastelu on olennaista myös kaupunkikuvan muutosten arvioinnissa. Havainnollistamisen lisäksi myös asiantuntijan analyysi tulee esittää kaavaselostuksessa.**

ELY-keskus katsoo, että kaavan valmisteluaineisto sisältää huomattavia puutteita rakennetun kulttuuriympäristön nykytilan kuvauksen ja selvitystarpeiden osalta, kun otetaan huomioon myös edellä kuvattu yleiskaavan ohjausvaikutus. ELY-keskus katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia tulee täydentää myös olemassa olevan, ilmeisesti purettavaksi aiotun rakennuskokonaisuuden osalta. Rakennuksen arvot tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä ja myös mahdollinen suojelematta jättäminen tulee perustella.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kaupunkikuvaan. Vaikutusarviointi tulee tehdä asianmukaisesti ja riittävän laajalla alueella. Kaavaratkaisun havainnollistaminen on etenkin tässä nimenomaisessa kaavoituksessa erittäin tärkeää ja tulevan kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu tulee havainnollistaa monipuolisesti eri kuvakulmista.

Kaavaluonnos ei sisällä määräyksiä rakennusten ulkonäöstä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen ulkonäköä on tarpeen ohjata kaavamääräyksillä ottaen huomioon erityisesti kaavamuutosalueen keskeinen sijainti Rovaniemen kävelykeskustassa ja läheiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY).

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuus

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että Rovaniemen keskustan alueella on vireillä useita pienialaisia, mutta toteutuessaan Rovaniemen keskustan kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttavia kaavamuutoksia. Viereisessä korttelissa 17, Korkalonkadun länsipuolella, on vireillä asemakaavan muutos (1. kaupunginosa, kortteli 17, tontit 1, 7 ja 8 sekä viereinen katu-alue, Koskikatu 11, Pekankatu 8, Maakuntakatu), jota koskeva kaavaehdotus on parasta aikaa nähtävillä ja joka on jopa huomioitu kaavaselostusluonnoksen kappaleen 4.5.2 viitesuunnitelman katuleikkauksissa ja havainnekuville. Lisäksi kaava-alueen koillispuolella on vireillä ns. Kauppayhtiön korttelia koskeva asemakaavan muutos (1. kaupunginosa, kortteli 9, tontti 4, Valtakatu 24).

ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävän laaja kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Maankäyttöä tulisi tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai tonttia laajemmin ja etenkin siinä tapauksessa, kun asemakaavamuutosta ei voida myöskään kyseessä olevassa tapauksessa perustella asemakaavamuutosta ohjaavalla yleiskaavalla ja toteutuessaan asemakaava muuttaisi merkittävästi kaupunkikuvaa. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, kaupunkikuvan, rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön huomioon ottamisesta, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä.

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet ja samassa korttelissa sijaitsevat tontit. Tämä tulisi ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

ELY-keskus katsoo, että pienialaisen, yhtä korttelia ja yhtä sen tonttia koskevan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa tulee täydentää siten, että on mahdollista arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman aikaisempaa selkeästi tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin ja kaupunkikuvaan, sekä täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet ja samassa korttelissa sijaitsevat tontit. Tämä tulisi ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

ELY-keskus katsoo, että pienialaisen, yhtä korttelia ja yhtä sen tonttia koskevan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa tulee täydentää siten, että on mahdollista arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman aikaisempaa selkeästi tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia naapurikiinteistöihin ja kaupunkikuvaan, sekä täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Vastine :

Kaupunki on osayleiskaavatyön yhteydessä teettämänsä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen pohjalta ja asiantuntijaryhmää kuultuaan kaavoittajana päättänyt suojelukohteiden ja alueiden merkitsemisestä osayleiskaavaan. Korttelin 16 tontin 6 rakennusta ei ole keskustan aluetta koskevassa osayleiskaavassa merkittysuojeltavaksi. Kaupungin mukaan em. selvitys on riittävä eikä tämän pohjalta näe tarpeelliseksi esittää tontilla 1-16-6 olevaa rakennusta tai sen osaa suojeltavaksi tai perustella sen suojelematta jättämistä.

Kaavoitus toteaa, että keskustan oikeusvaikutteinen yleiskaava on lainvoimainen ja yleiskaavan sisältövaatimukset MRL (39 §) on yleiskaavaa laadittaessa otettu huomioon myös korttelin 16 osalta (mm. rakennetun ympäristön ja maiseman vaaliminen). Kortteli 16 on osoitettu rakennuspaikaksi merkinnällä C-3 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Yleiskaavan on ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella. Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojelurakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa.

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta voidaan todeta, että lähistössä/kaupunkikeskustan alueelle on kylläkin valmistunut esim. viimeisten 10 vuoden kuluessa yksityisten tahojen aloitteesta asemakaavoja kuten :

- tontti 1-11-16 (K, Hotel Santa Claus)*
- tontti 1-10-16 (KL-8, rakentamaton hotellitontti Osuuspankin vieressä)*
- tontti 1-10-17 ja 18 (AL-9, vanha Neste)*
- tontti 1-11-13 (AL-12, vanha Oppipoika)*
- tontit 1-23-17 ja 20 (KL-9, City-Hotel), lisäksi alueelle myönnetty poikkeamislupaan perustuva rakennuslupa 9 –kerroksiselle hotellirakennukselle*

Kaavoituksen mukaan kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät ole merkittäviä. Kaavamuutos sopii keskustan rakennettuun ja suunniteltuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan. Kaavaselostukseen on täydennetty mm. vaikutusten arviointia.