

ROVANIEMEN ASUINALUEIDEN TIIVISTÄMISEN SUUNTAVIIVAT

20.12.2023

Sisällys

1. TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET.....	s. 5	Väestö: asumismuodon ja sosioekonomisen aseman yhteys....	s. 28
Johdanto.....	s. 6	Asuntokanta: ARA-asuntojen sijoittuminen.....	s. 29
Tiivistelmä.....	s. 7	Asumisen hintataso: vuokra-asunnot.....	s. 30
2. 2. NYKYTILA ANALYYSI & TIIVISTÄMISEN REUNAEDDOT.....	s. 8	Asumisen hintataso: omistusasuminen.....	s. 31
Aiemmat selvitykset.....	s. 9	LIVCY-analyysit.....	s. 32
Kaupunkirakenne.....	s. 10	3. TIIVISTÄMISEN EKOSOSIAALISET VAIKUTUKSET.....	s. 39
Kulttuurihistorialliset arvot.....	s. 15	Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021) ekososiaalinen vaikutusten arviointi.....	s. 40
Sini-viherrakenne.....	s. 16	Sosiaaliset vaikutukset.....	s. 41
Maanomistus.....	s. 17	Ympäristövaikutukset.....	s. 44
Maaperä.....	s. 18	Ilmastovaikutukset.....	s. 46
Happamat sulfaattimaat.....	s. 19	Koostekartta.....	s. 48
Pilaantuneet maa-ainekset.....	s. 20	4. OSALLISUUS JA VUOROVAIKUTUS.....	s. 49
Pohjavesi ja tulva-alueet.....	s. 21	Karttakysely asukkaille.....	s. 50
Infrastruktuuri.....	s. 22	Karttakysely päättäjille.....	s. 54
Liikenne.....	s. 23	Vuorovaikutustilaisuuden "etkot" 23.10.....	s. 55
Väestö: ikäjakauma ja väestön muutos.....	s. 25	Yleisötilaisuus 30.10.....	s. 56
Väestö: tulotaso ja työttömyys.....	s. 26	Valtuustotilaisuus 8.11.....	s. 57
Väestö: koulutustaso ja asuinalueiden eriytymiskehitys.....	s. 27		

Sisällys

Luonnosraportista valtuusto- ja sidosryhmiltä saatu kirjallinen palaute.....	s. 59
5. TIIVISTÄMISEN REUNA-EHDOT.....	s. 61
Sosiaalinen hyväksyttävyyys ja kestävyys.....	s. 62
Ilmasto.....	s. 64
Luonto ja viheralueet.....	s. 66
Palvelu ja infraverkko.....	s. 66
Maanomistus ja rakennettavuus.....	s. 69
Kaava- ja kuntatalous.....	s. 69
Kulttuurihistoria ja kaupunkikuva.....	s. 69
6. TIIVISTÄMISEN TAVOITTEET JA TIEKARTTA SEKÄ ASUMISEN KEHITYSTARPEET.....	s. 73
Tiivistämisen tavoitteet.....	s. 74
Asumisen kehitystarpeet yleisesti.....	s. 75
Karkea arvio tiivistämisen määrällisestä potentiaalista hanketyypeittäin.....	s. 76
Tiivistämisen määrällisen potentiaalın jakauma hanketyyppien sisäisesti.....	s. 77
Tiivistämisen tiekartta.....	s. 78
Tiivistämisen ja täydennysrakentamisen arvioitu maksimi asukaspotentiaali alueittain.....	s. 79
Alueellinen priorisointi Korkalovaaraan ja Karinrakkaan.....	s. 80
Alueellinen priorisointi 3. kaupunginosaan.....	s. 81
Alueellinen priorisointi Rantavitikkaan ja Veitikanharjulle.....	s. 82
Alueellinen priorisointi Katakjarantaan ja Ounasmetsään.....	s. 83
7. TIIVISTÄMISEN TYÖKALUPAKKI.....	s. 84
Tiivistämisen työkalupakki.....	s. 85
Kerrostalojen korotukset.....	s. 86
Kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla tai laajennuksella.....	s. 91
Yhtiömuotoisten asuintonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen pientaloilla s. 91	
Omakotitalotontin jakaminen uutta pientaloa varten.....	s. 100
Pientalotonttien lisärakennukset ja laajennukset.....	s. 104
Muuttuvien käyttötarkoitusten alueiden tiivistäminen.....	s. 108
Tapauskohtaiset tiivistämisen muodot.....	s. 110
Asumisen monimuotoisuus.....	s. 111

Sisällys

Asumisen laatutekijöitä tutkimuskirjallisuuden valossa.....	s. 113
8. ESIMERKKEJÄ TIIVISTÄMISEN TAVOISTA – KUINKA TUTKIA TIIVISTÄMISTÄ ERI ALUEILLE?.....	s. 114
Kerrostalokortteli 3. kaupunginosassa.....	s. 115
Korkalovaaran lähiökerrostalokortteli	s. 116
Rantavitikan pientalokortteli.....	s. 117
Jälleenrakentamiskauden pientalokortteli 3. kaupunginosassa.....	s. 118
9. YHTEENVETO.....	s. 119
Yhteenveto.....	s. 120
LÄHTEET.....	s. 121
LIITE1, OSIO 1: Karttakysely asukkaille.....	s. 123
LIITE1, OSIO 2: Karttakysely valtuutetuille.....	s. 140
LIITE 2: Yleisötilaisuus 30.11. Otteita Rovaniemen kaupungin koosteesta.....	s. 150
LIITE 3: Yleisötilaisuus 8.11. Otteita Rovaniemen kaupungin koosteesta.....	s. 167
LIITE 4: Valtuustoryhmien ja sidosryhmien kommentit raporttiluonnoksesta.....	s. 174

1. TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET

Johdanto

Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat- esiselvitys toimii aineistona Rovaniemellä käynnissä olevalle strategisen yleiskaavan 2050 valmistelutyölle. Työn tavoitteena on laatia tiivistämisen linjaukset Rovaniemen keskustan lähialueiden osalta. Lopulliset linjaukset tehdään siis yleiskaavassa ja lopulliset tiivistämisen suuntaviivat jäävät yleiskaavan ratkaistavaksi. Selvityksen taustana toimii vuonna 2021 valmistunut Swecon laatima *Rovaniemen alueidenkäytön strategia*-työ, jossa määriteltiin keskustaa ympäröivälle alueelle tiivistämisalue, jota nyt tarkistetaan ja määritellään yksityiskohtaisemmin. Samalla tutkitaan suunnitelman mukaisen tiivistämisen vaikutuksia erityisesti ekososiaalisen kestävyyden kannalta sekä määritellään periaatteelliset kehittämistavoitteet ja –toimenpiteet alueelle vuoteen 2050. Työtä on laatinut Ramboll Finland Oy ja sitä on työstyetty tiiviissä yhteistyössä kaupungin edustajien ja sidosryhmien kanssa. Työn toteutusaika on ollut lokakuu – joulukuu 2023. Selvityksen rinnalla on laadittu myös *Rovaniemen keskustavisiota*, josta on vastannut Muuan Oy.

Työn yhteyshenkilönä on Rovaniemen kaupungin puolelta ollut arkkitehti Katriina Rosengren. Muita työtä ohjanneita Rovaniemen kaupungin puolelta ovat olleet:

Sipi Hintsanen (Kaupunginarkkitehti)

Markku Pyhäjärvi (Kaavoituspäällikkö)

Riitu Pirkkalainen (Osallisuuden ja vaikuttamisen erityisasiantuntija)

Oona-Sofia Koivuranta (Kaavasunnittelija)

Pertti Onkalo (Toimialajohtaja)

Janne Alkki (Kaupungininsinööri)

Samppa Määttä (Vs. elinvoimapalveluiden toimialajohtaja)

Katja Mäntylä (Vs. hallintopäällikkö, erityissuunnittelija)

Marko Ranttila (Paikkatietoinsinööri)

Ramboll Finland Oy:n puolella työn laatisesta on vastannut projektipäällikkönä Else Luotinen (arkkitehti SAFA). Rambollin työryhmässä selvitystä ovat olleet laatimassa tai kommentoimassa lisäksi seuraavat henkilöt:

TaK Juho Renvall (vuorovaikutusasiantuntija)

FM Karri Hakala (liikenne ja paikkatieto)

FM Jarkko Kukkola (Livcy)

TkK (arkkitehtuuri) Sofia Savikuja (avustavat tehtävät)

Arkkitehti SAFA Sasu Alasentie (asuminen, arkkitehtuuri ja kaupunkirakenne: laadunvarmistus)

Maisema-arkkitehti Katariina Peltola (maisema ja viheralueet: laadunvarmistus)

DI Aino Nissinen (liikenne: laadunvarmistus)

FM Kimmo Järvinen (Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat: laadunvarmistus)

FM Anne Jokiniemi (Pilaantuneet maa-alueet ja happamat sulfaattimaat: laadunvarmistus)

DI Mikko Sivonen (Maaperä ja rakennettavuus: laadunvarmistus)

Tiivistelmä: 10 tärkeintä nostoa

1. Asuinalueita tiivistäessä Rovaniemellä tulee huomioida useita lähtökohtia, joita ovat mm. kaupunkirakenne, kulttuurihistorialliset arvot, sini-viherrakenne, maanomistus, maaperä, happamat sulfaattimaat, pilaantuneet maa-ainekset, pohjavesi, tulva-alueet, infrastruktuuri, liikenne, väestö, asuntokanta, asumisen hintataso ja palveluverkosto.

2. Asuinalueiden tiivistämisellä voi olla ekososiaalisia vaikutuksia mm. sosiaalisen hyväksyttävyyden, haavoittuvassa asemassa olevien väestöryhmien, eriarvoisuuden torjumisen, energia- ja liikenneköyhyden, asuinalueiden tasapuolisen ja oikeudenmukaisen kehityksen, maiseman, hulevesien hallinnan, lajiston, vesistöjen ja viheralueiden, luonnonsuojelullisten arvojen, ekologisten yhteyksien, rakentamisen aikaisten päästöjen, asumisen suorien ja välillisten päästöjen, sään ääri-ilmiöihin sopeutumisen, hiilinielujen sekä ilmastopakolaisuuden osalta.

3. Swecon v. 2021 laatimaa *Rovaniemen alueidenkäytön strategiaa* arvioitiin ekososiaalisten vaikutusten osalta. Niiden arvioitiin muodostuvan merkittäviksi strategiassa esitettyjen rakentamisen ja tiivistämisen määrien vuoksi.

4. Kyselyllä, sidosryhmätilaisuuksilla ja luonnosraportista saadun palautteen pohjalta asuinalueiden tiivistämisessä huolestuttaa erityisesti

viheralueiden, lähiluontokohteiden ja muiden asukkaille tärkeiden alueiden menettämiseen, keskustan tiivistäminen sekä alueiden tunnelman muuttuminen. Asukkaiden näkemykset tiivistämiseen vaihtelevat suotuisasta täysin kriittiseen. Potentiaalisina alueina tiivistämiselle nähtiin mm. asemanseutu ja linja-autoaseman ympäristö, Sahanperä, puuvarikko, Korkalonvaara, Yliopiston ympäristö ja Ounasmetsä.

5. Kyselyllä kartoitettiin myös asumisen kehitystarpeita ja tiivistämiselle soveltuvia paikkoja, joiden osalta nousi esiin mm. asuinympäristöjen väljyys ja vehreys, viherreitit, asunnon koko, edullisuus, näkymät viheralueille, satunnaiset arjen kohtaamiset naapureiden kanssa, asuminen lähellä ystäviä ja sukulaisia sekä kaupallisten palveluiden ja työ- tai opiskelupaikan saavutettavuus. Mahdollisuus liikkua kestäväillä kulkumuodoilla, omistusasuminen ja pientaloasuminen koettiin myös yleisesti tärkeäksi.

6. Tiivistämisen reunaehdoja määriteltiin sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyys, ilmaston, luonto- ja viheralueiden, palvelu- ja infraverkon, maanomistuksen ja rakennettavuuden, kaava- ja kuntatalouden sekä kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan osalta.

7. Erityisen suositeltavaa on virkistys- ja viheralueiksi kaavoitettujen alueiden rajaaminen tiivistettävien.

alueiden ulkopuolelle, alueiden kokonaisvaltainen tarkastelu uniikit ominaispiirteet ja kehitystarpeet huomioiden sekä vaikuttava asukas- ja sidosryhmäyhteistyö jatkuvana vuoropuheluna.

8. Tiivistämisen tiekartassa tunnistettiin tiivistämiselle tutkittavia aluekokonaisuuksia, niiden karkeaa tiivistämispotentiaalia hanketyypeittäin sekä tiivistämisen alustavaa ajankohtaa. Suurin potentiaali tunnistettiin käyttötarkoitukseltaan muuttuvilla alueilla ja vähäisin pientalokortteleissa.

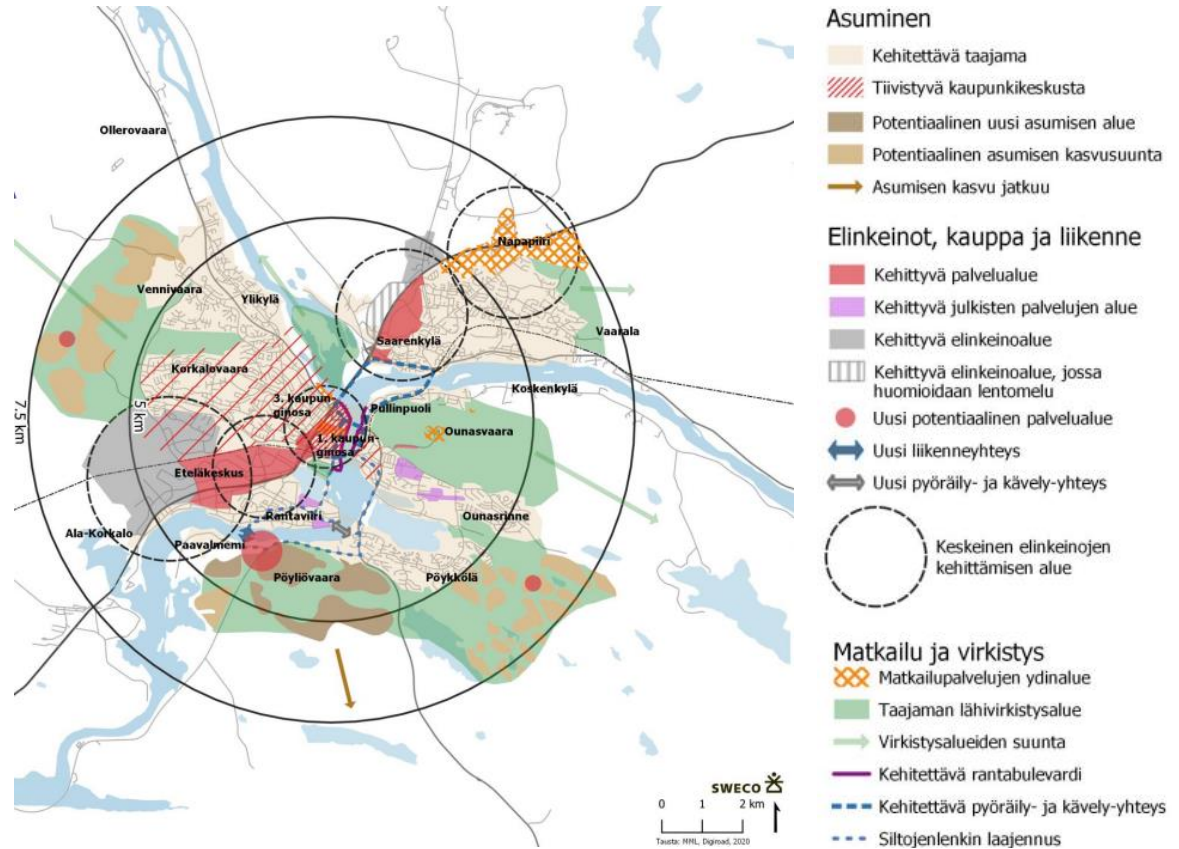
9. Tiivistämisen työkalupakissa kuvataan tiivistämiselle soveltuviksi tavoiksi kerrostalojen korotukset, kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla tai laajennuksella, yhtiömuotoisten asuintonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen pientaloilla, omakotitalotonttien jakaminen uutta pientaloa varten, pientalotonttien lisärakennukset ja laajennukset sekä muuttuvien käyttötarkoitusten alueiden tiivistäminen.

10. Tapauskohtaisina tiivistämisen muotoina tunnistettiin ranta-alueiden tiivistäminen, purkava täydennysrakentaminen ja tiivistäminen rakennusten käyttötarkoitusta muuttaen, jotka kaikki edellyttävät kuitenkin erityisen tarkkaa harkintaa ja suunnittelua.

2. NYKYTILA-ANALYYSI & TIIVISTÄMISEN REUNA-EHDOT

Aiemmat selvitykset

Tiivistämisen suuntaviivat työn taustalla on useita selvityksiä ja suunnitelmia. Merkittävimpänä taustoittavana selvityksenä toimii vuonna 2021 Swecon laatima *Rovaniemen alueidenkäytön strategia*. Työn kannalta tärkeitä lähtökohtia ovat myös *Rovaniemen kaupunkistrategia 2030* ja *Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma* (Sitowise, 2023). Rovaniemellä on tehty myös useita asukaskyselyjä ja asuinalueiden eriarvoistumiskehitystä kartoittava selvitys (Ubigu, 2023), jotka ovat taustoittaneet myös Tiivistämisen suuntaviivat esiselvitystä.

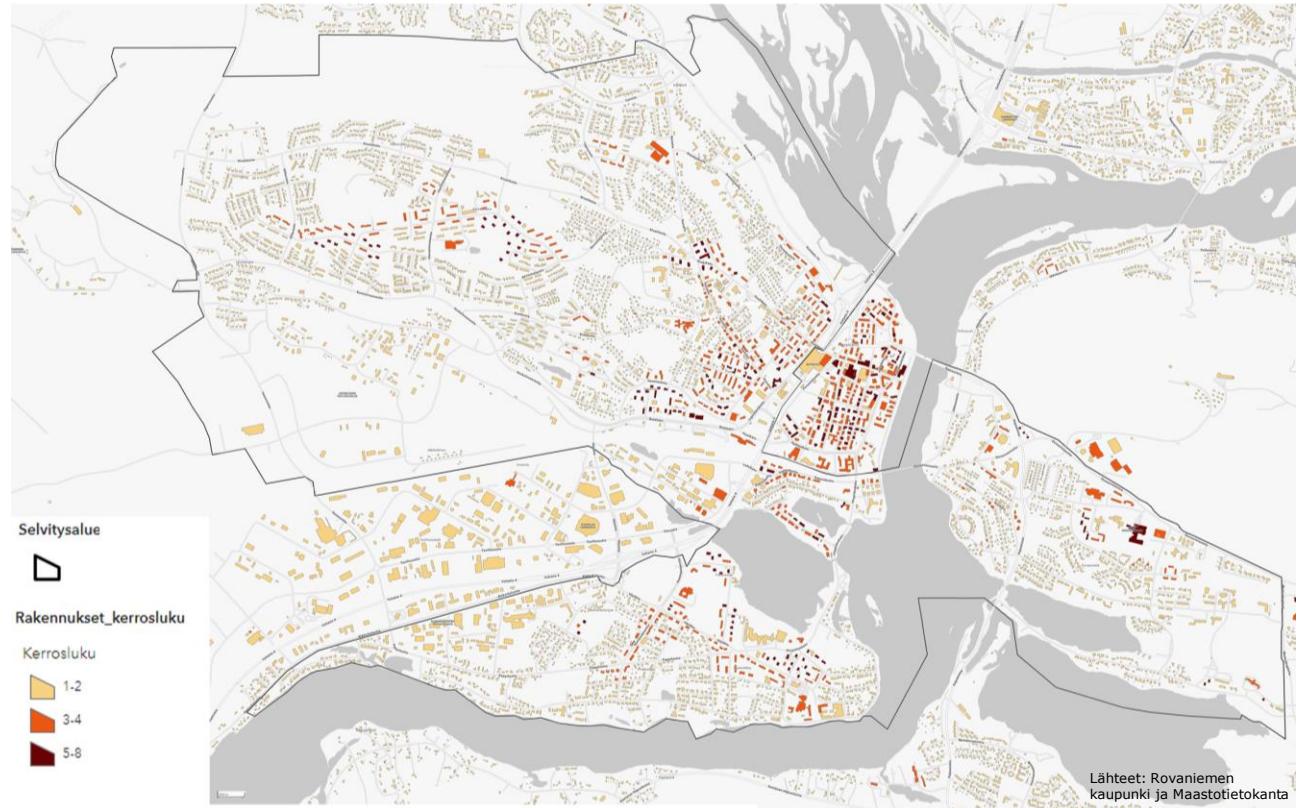


Kuva 1: Swecon *Alueidenkäytön strategia* (2021) mukainen Rovaniemen strategiakartta.

Kuvalähde: Sweco, 2021:5.

Kaupunkirakenne

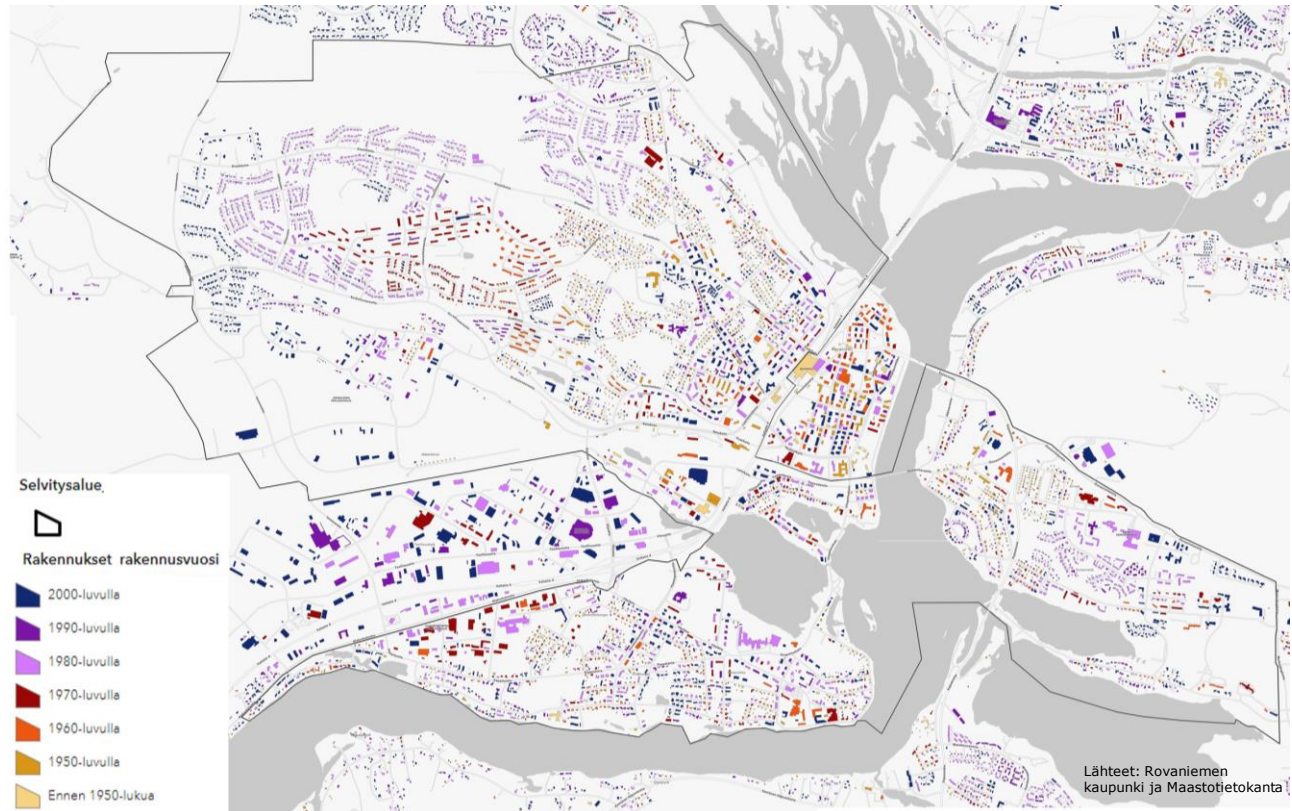
Rovaniemen kaupunkirakenne on pääosin pienimittakaavaisten yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten pientaloalueiden dominoima. Tätä korkeammat rakennukset sijoittuvat pääosin keskustan, 3. kaupunginosan, Korkalovaaran, Rantavitikan ja Ounasmetsän alueille. Suurimittakaavaisempien ja matalien hallityyppisien rakennuksien muodostama Teollisuuskylän alue keskustasta lounaaseen muodostaa selkeästi oman tytopologiansa kaupunkirakenteeseen, joka erottaa keskustan länsipuolisia asuinalueita keskustan etelä- ja lounaispuolen asuinalueista. Erityisesti myös joki ja viheralueet jaottelevat rakennettuja kaupunkialueita. Esimerkiksi Kemijoen itäpuolen Katajaranta, Ounasmetsä, Ounasrinne, Pullinranta ja Karvoranta ovat selkeästi muiden kaupunginosien verkostosta erottuneita asuinalueita. Keskustasta koilliseen sijaitsevat Saarenkylä, Nivavaara ja Syväsenvaara ovat myös jokien erottamina muista asuinalueista. Lähtöaineiston tarkkuuden vuoksi koostekartassa yksittäisten rakennusten kohdalla voi olla poikkeamia todellisista kerrosluvuista.



Kuva 2: Rovaniemen rakennusten kerroslukujen analyysikartasta on nähtävissä, että pääosa Rovaniemen rakennuskannasta on yksi- ja kaksikerroksisia rakennuksia. Pääosa tätä korkeammasta rakennuskannasta sijaitsee keskustassa, 3. kaupunginosassa, Korkalovaarassa, Rantavitikassa ja Ounasmetsässä.

Kaupunkirakenne

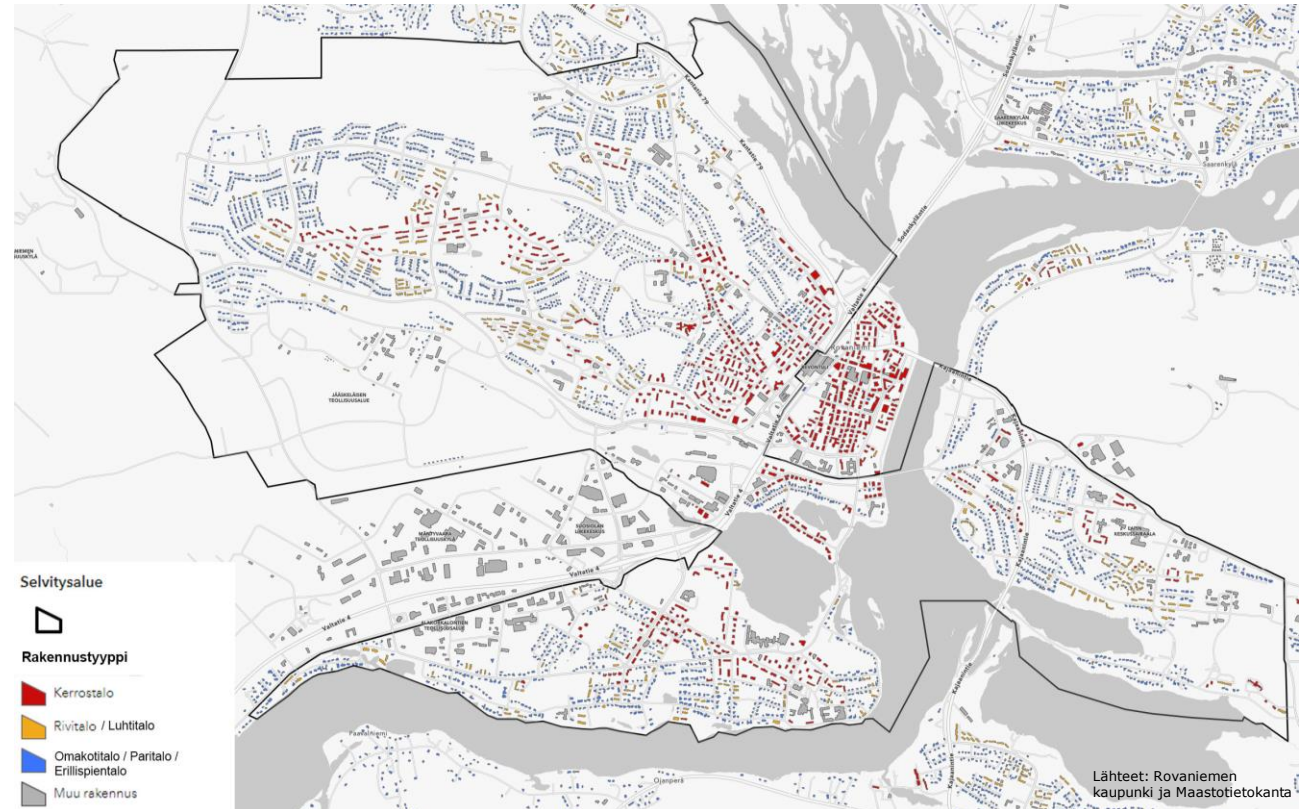
Rovaniemen kaupunkirakenne on rakennuskannan iän suhteen melko sekoittunutta, mutta Lapin sodan vaikutukset näkyvät sotaa ennen rakennettujen rakennusten vähäisenä määränä. Laajoja yhtenäisiä yhden vuosikymmenen aikana rakentuneita alueita on lähinnä Korkalovaarassa, Sahanperässä ja Ounasmetsässä, jotka ovat rakentuneet 1970- ja 1980-luvuilla. Kaikissa näissä näkyy lähiöaikakaudelle tyypillinen korttelirakenne. Pääosin ennen 1960-lukua rakennetuista rakennuksista muodostuvia pientaloalueita sijaitsee 3. kaupunginosan eli Radantaustan alueella, eritoten länsiosassa. Laajuudeltaan suppeampia ennen 1960-lukua rakennettuja pientaloalueita sijaitsee myös Viirinkankaan ja Pullinpuolen kaupunginosissa. Rovaniemen keskusta on rakennuskannan iän suhteen varsin sekoittunutta. Keskustassa on myös säilynyt hieman ennen sotaa rakennettua rakennuskantaa. Lähtöaineiston tarkkuuden vuoksi koostekartassa yksittäisten rakennusten kohdalla voi olla poikkeamia todellisista rakennusvuosista.



Kuva 3: Rovaniemen rakennusten rakennusvuosien analyysikartasta näkee alueiden rakennuskannan iän sekoittuneisuuden. Lähiörakentamisen trendi erottuu mm. Korkalovaarassa ja Sahanperässä laajoina alueina, jotka ovat rakentuneet kauttaaltaan 1970- ja 80-luvuilla.

Kaupunkirakenne

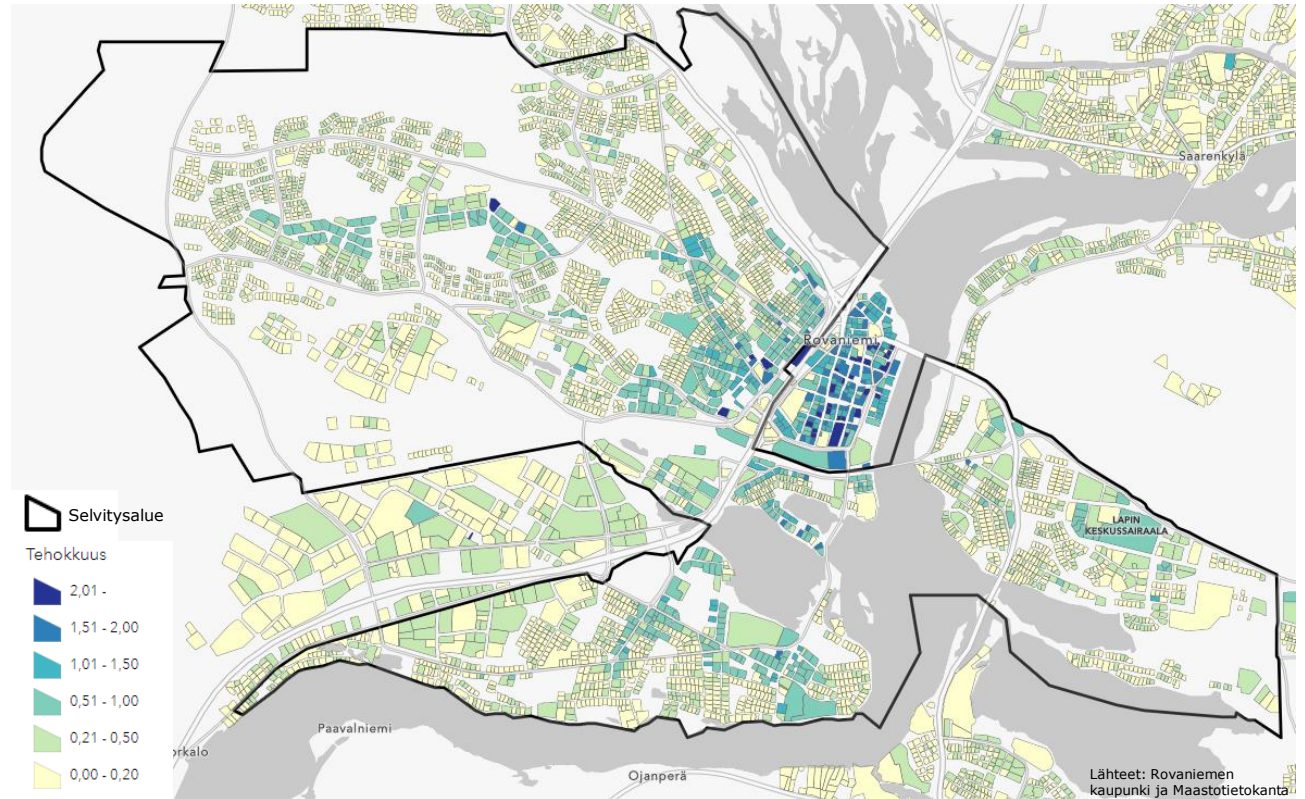
Rakennustyyppien osalta Rovaniemen kaupunkirakenteessa suuri osa rakennuskannasta on omakotitaloja, paritaloja tai muita erillispientaloja. Kerrostaloja sijaitsee pääosin vain keskustan, 3. kaupunginosan, Korkalovaaran, Viirikankaan ja Rantavitikan alueilla. Rivitalojen ja luhtitalojen määrä on melko vähäinen, mutta niitä sijaitsee kuitenkin useiden eri kaupunginosien alueella. Rovaniemen keskustan lähialueilta ainoastaan Suosiolan liikekeskuksen alue, Teollisuuskylän ja Jääskeläisen teollisuusalue erottuvat sellaisina alueina, joissa ei sijaitse asuinrakennuksia.



Kuva 4: Rovaniemen rakennustyyppien analyysikartalta näkee selkeästi jakautuneita alueita. Kerrostalot keskittyvät omille alueilleen kuten myös omakotitalot ja muut erillispientalot. Rivi- ja luhtitalojen määrä on muihin asuinrakennustyypeihin nähden melko vähäinen.

Kaupunkirakenne

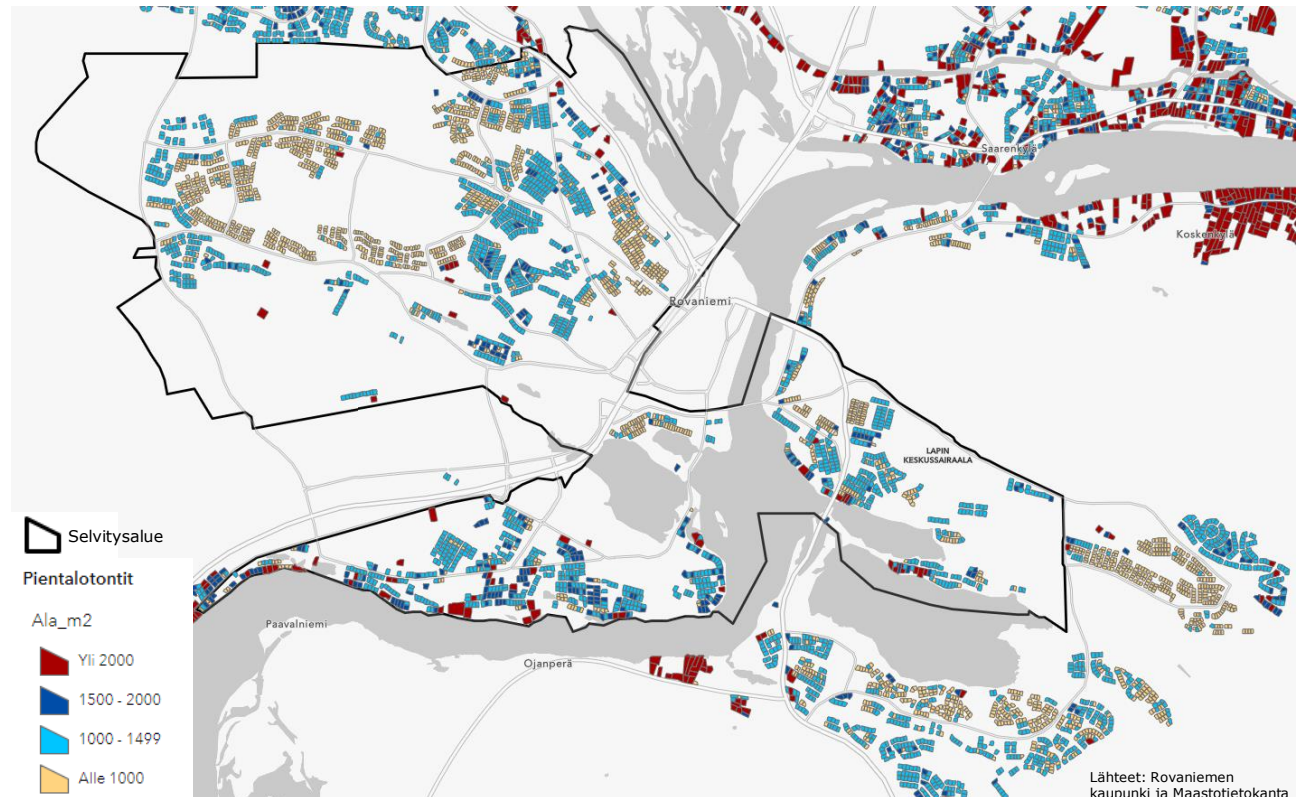
Rakentamisen tehokkuuden osalta Rovaniemen keskustassa on nähtävissä korkeimman tehokkuuden alue. Varsinaisen selvitysalueen osalta tehokkaimmat alueet sijaitsevat 3. kaupunginosassa, Korkalovaaran kerrostaloalueella ja Viirinkangas-Rantavitikka alueella. Näillä alueilla kiinteistöjen tonttitehokkuus rakennusten bruttoalan mukaan laskettuna on yli 0,5. Muuten selvitysalue on väljästi rakennettua pientaloaluetta, jossa pääosin kiinteistöjen tonttitehokkuus rakennusten bruttoalan mukaan laskettuna on enintään 0,2. Paikoin esiintyy myös kiinteistöjä, joiden tonttitehokkuus rakennusten bruttoalan mukaan laskettuna on välillä 0,2-0,5. Lähtöaineiston tarkkuuden vuoksi koostekartassa yksittäisten tonttien kohdalla voi olla poikkeamia todellisista tonttitehokkuuksista.



Kuva 5: Rovaniemen kiinteistöjen tonttitehokkuuksien vaihtelu bruttoalan mukaan laskettuna on suurta kaupungin eri osissa. Keskustassa tonttien tehokkuus on keskimäärin korkein ja omakotitaloalueilla pienin.

Kaupunkirakenne

Rovaniemellä pientalotonttien tehokkuus on vaihtelevaa. Korkalovaarassa on runsaasti alle 1000 m² kokoisia tontteja. Kolmannen kaupunginosan pientalotonteista reilu puolet on kooltaan 1000-1499 m² ja loput pääosin alle 1000 m² kokoisia yksittäisiä suurempia tontteja lukuun ottamatta. Rantaviitikan alueella pientalotontit ovat keskimäärin suurimpia – harva tonteista on alle 1000 m² kokoinen ja alueella on myös runsas osuus yli 1500 m² kokoisia tontteja. Joen itäpuolelle rajautuvilla Katajarannan ja Ounasmetsän alueella pientalotonttien koon vaihtelu on suurinta. Selvitysalueen itäosista löytyy yhtenäisiä pientalokortteleita, joissa tontin koko on alle 1000 m², mutta esimerkiksi rannan läheisyydestä löytyy useita yli 2000 m² kokoisiakin tontteja.



Kuva 6: Rovaniemen pientalotonttien koko vaihtelee kaupungin eri osissa. Eniten pieniä tontteja selvitysalueella on Korkalovaaran alueella ja suuria puolestaan Viirinkankaan alueella.

Kulttuurihistorialliset arvot

Rovaniemen keskustassa ja keskustan lähialueilla on runsaasti tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. RKY- eli valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksia on yhteensä 15 kpl, joista osa ovat toisiinsa liittyviä. Esimerkiksi Alvar Aallon Maisa Ahon ja Ahon asuinliiketalot luokitukseen kuuluu Ahon asuinliiketalot ja yksittäinen omakotitalo. Lisäksi Ferdinand Salokankaan jälleenrakennusajan arkkitehtuuriin kuuluu useita erillisiä aluerajauskohteita. Kiinteitä muinaisjäännöksiä ja kulttuuriperintökohteita on parikymmentä keskustassa ja sen lähialueilla. Lapin läänivirastotalo ja Valtakadun asuintalot kuuluvat valtion omistamien rakennusten suojelusta koskevalla asetuksella suojeltuun aluekokonaisuuteen. Alueella sijaitseva Kemijoen uittoyhdistyksen talo kuuluu Rakennusperintörekisterin suojeltuihin rakennuksiin kuten myös radan toisella puolella sijaitseva Rovaniemen kirkko.

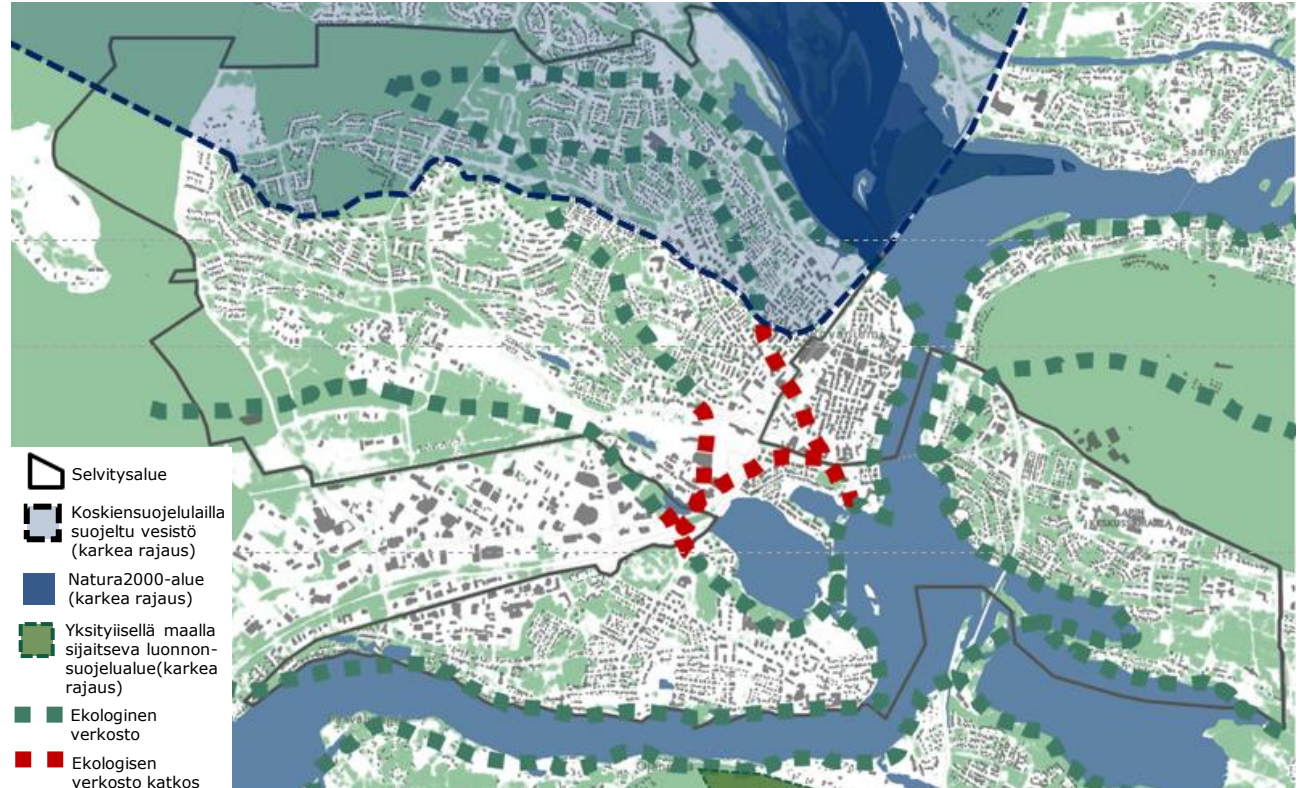


Kuva 7: Rovaniemellä on paljon kulttuurihistoriallisia arvoja keskustassa ja keskustan lähialueilla (kuvalähde: Paikkatietoikkuna)

Sini-viherrakenne

Rovaniemen kaupunkirakenteessa keskustankin läpi virtaava Kemijoki ja siihen luoteesta liittyvä Ounasjoki jakavat kaupunkia eri osiin. Keskustan eteläpuolella sijaitsevat Kirkkolampi ja Harjulampi. Keskustasta lounaaseen sijaitsevat Veitikanlampi, Pirttilampi ja Ruokolampi. Ounasmetsän eteläpuolella sijaitsevat Keinuvuopaja ja Salmijärvi. Vesistöt ovat merkittävästi läsnä Rovaniemen kaupunkirakenteessa ja moni asuinalue rajautuukin ranta-alueisiin.

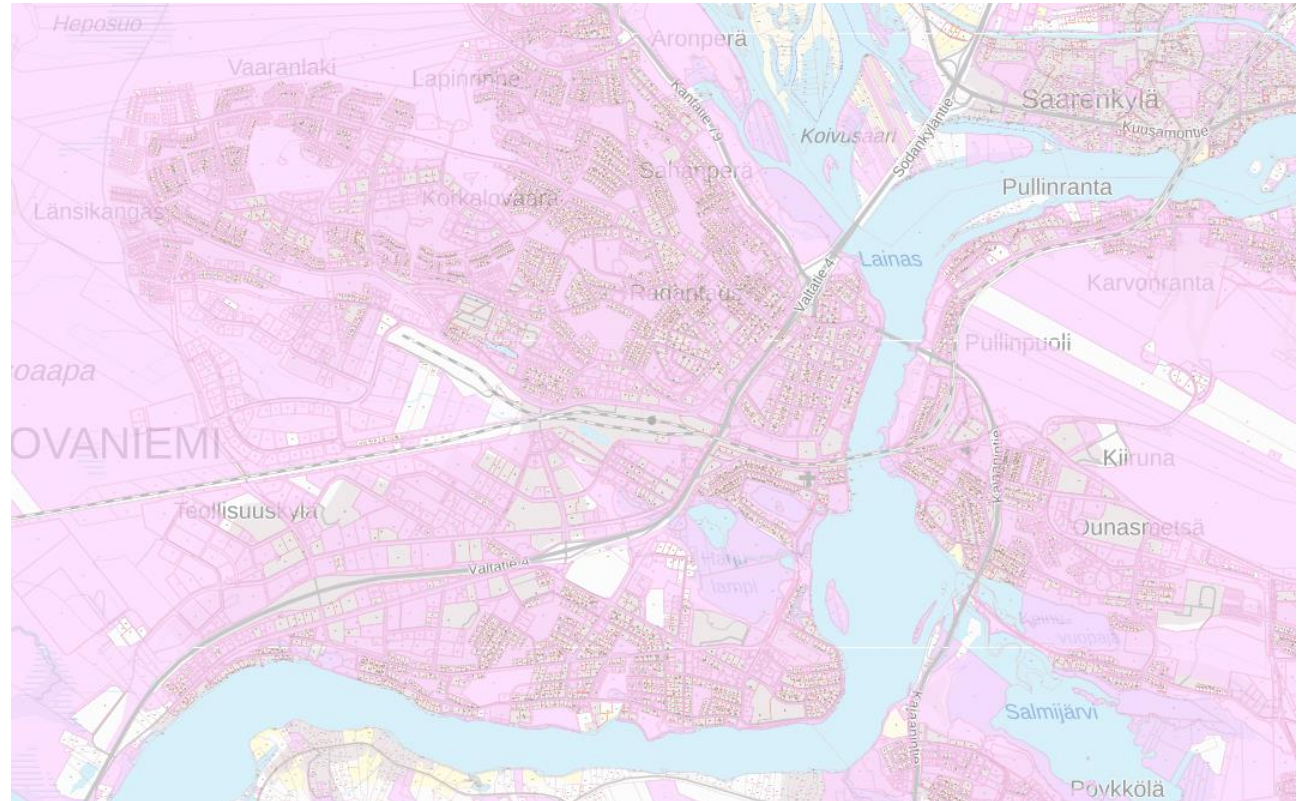
Rovaniemellä laajoja yhtenäisiä viheralueita on Kemijoen molemmin puolin. Lisäksi Rovaniemen korttelialueiden osana on eri kokoisten puistojen ja lähiviheralueiden verkosto. Verkosto on melko yhtenäinen, mutta mm. keskustan ja rautatieaseman kohdalla on mahdollisia kehitystarpeita jatkuvuuden osalta. Tarkastelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (Ympäristöministeriö, 2021:2). Luonnonsuojelualueita tarkastelualueella on Paikkatietoikkunan perusteella Koskiensuojelullailla suojeltu Ounasjoki sivujokineen ja Ounasjärveen laskevat joet. Ounasjoki on myös Natura2000-alue. Varsinaisen selvitysalueen ulkopuolella sijaitsee yksityisellä maalla Pöyliövaaran luonnonsuojelualue.



Kuva 8: Rovaniemen siniviherrakenteen kartasta voidaan huomata ekologisen verkoston katkeavan keskusta-alueella. Ekologiset verkostot kulkevat pääosin rantaviivoja ja viheralueita pitkin.

Maanomistus

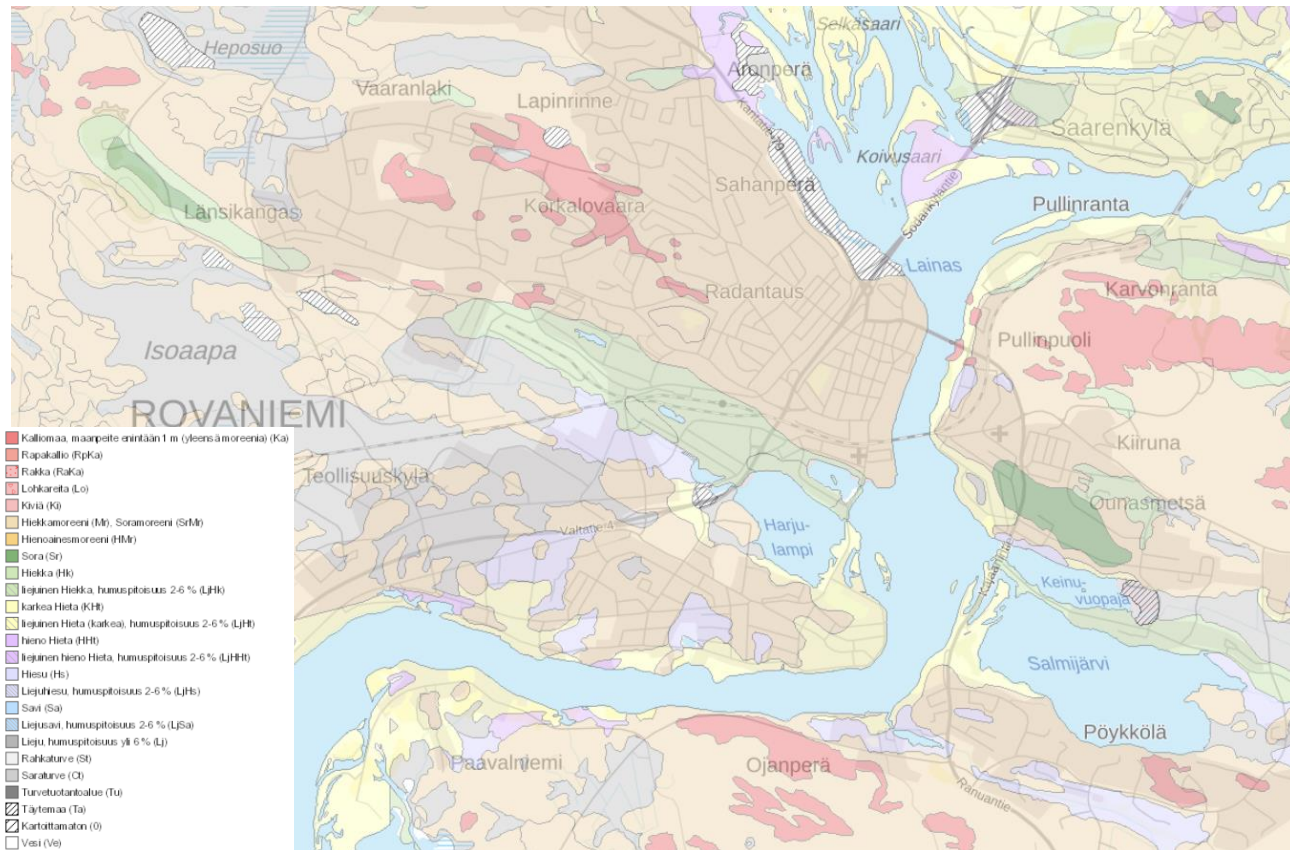
Rovaniemen keskustan lähialueilla maa on pääosin kaupungin omistamaa. Huomionarvoista kuitenkin on, että asuintonteista iso osa on yksityisessä maanomistuksessa. Viirinkankaan ja 2. kaupunginosan alueella suuri osa asuintonteista on yksityisten maanomistajien hallussa. Korkalovaarassa ja Ounasmetsässä on asuintontteja sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa. Karinrakkassa on muihin tarkastelualueen kaupunginomaan nähden poikkeuksellisesti suuri osa asuintonteista kaupungin omistuksessa. Katajarannassa ja 3. kaupunginosan alueella asuintontit ovat lähes yksinomaan yksityisessä maanomistuksessa.



Kuva 9: Rovaniemen keskustan ja lähialueiden maanomistus: vaikka suurin osa maa-alueesta on kaupungin maanomistuksessa (purppura väritys), asuintonteista pääosa on yksityisessä omistuksessa. (Kuvälähde: Rovaniemen karttapalvelu)

Maaperä

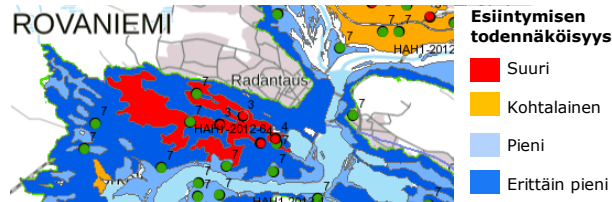
Rovaniemen maaperä on vaihtelevaa. Vallitsevin maaperälaji on hiekkamoreeni. Kalliomaata, hiekkaa, karkeaa ja hienoa hietaa, hiesua, soraa, saraturvetta sekä täytemaata esiintyy myös selvitysalueella. Maaperäkartan rajaukset ovat suuntaa-antavia, jotka tulee huomioida maaperän tarkemmassa arvioinnissa. Rakennettavuuden kannalta savi ja turve eivät ole parhaita maaperälajeja. Turvealueilla voi olla tarpeen tehdä massanvaihtoja tai muita pohjanvahvistustoimenpiteitä ennen rakentamista. Savialueilla on varauduttava paalutuksiin. Myös massan vaihto voi olla vaihtoehto, jos pinnan savikerros ei ole syvä. Korkalovaaran alueella voi olla kallio paikoin pinnassa, jonka vuoksi kallionvarainen perustus voi olla mahdollinen, mutta edellyttää kuitenkin todennäköisesti louhintaa. Rannoilla ja hiekkalueilla voi olla perustamisen kannalta löyhää, vaikka alueella ei olisi koheesiomaita. Tällaisilla alueilla paalutus tai esikuormitus voisivat olla vaihtoehtoisia perustamisen ratkaisuja. Ranta-alueilla, joissa maaperä on löyhää, tulvasuojaus voi nousta perustettavuuden lisäksi merkittäväksi haasteeksi, mikäli löyhä maaperä mahdollistaa tulvaveden siirtymisen tulvavallien alta rakennetuille alueille. Kallion louhinta, syvät paalutukset, massojen vaihdot, tulvasuojaus ja muut pohjanvahvistukset lisäävät rakentamisen kustannuksia.



Kuva 10: Rovaniemen keskustan ja lähialueiden maaperä on vaihtelevaa. (Kuvälähde: Paikkatietoikkuna)

Happamat sulfaattimaat

Rovaniemellä on Geologian tutkimuskeskuksen aineiston perusteella tunnistettu alueita, joilla esiintyy happamia sulfaattimaat. Happamilla sulfaattimailla tarkoitetaan maaperässä luontaisesti esiintyviä rikkipitoisia sedimenttejä, joista vapautuu hapettumisen seurauksena haitallisia määriä happamuutta maaperään ja vesistöihin. Kaivettaessa ne voivat aiheuttaa merkittäviä käsittely- ja loppusijoituskustannuksia. GTK:n aineisto viittaa, että haitallisten sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys Rantavitikassa ja Veitikanharjulla olisi paikoin suuri. Niiden esiintyminen Ounasvaaran rinteillä taas on epätodennäköistä, mutta aineiston tarkkuuden vuoksi niitä ei voi sulkea pois. Mahdollisia esiintymisalueita ovat sellaiset alueet, jotka ovat matalammalla kuin muinaisen merenpinnan taso.



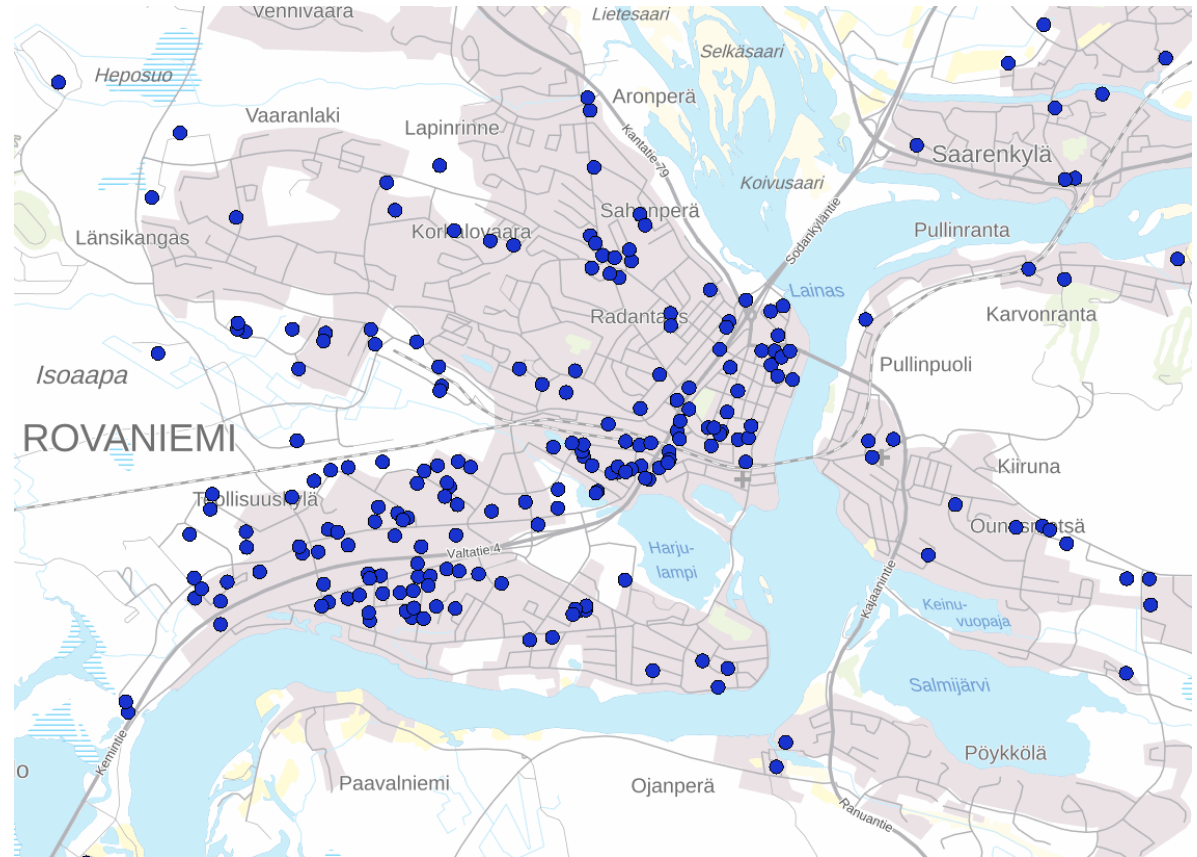
Kuva 11: Rovaniemen keskustan ja lähialueiden happamat sulfaattimaahavainnot ja esiintymistodennäköisyydet (Kuvälähde: GTK)



Kuva 12: Rovaniemen keskustan ja lähialueiden happamien sulfaattimaiden mahdollisia esiintymisalueita ovat muinaisen merenpinnan tasoa matalammat alueet, joiden rajausta näkyy kuvassa vihreällä. Happamien sulfaattimaiden havaintopisteitä on kuvassa punaisella. (Kuvälähde: GTK)

Pilaantuneet maa-alueet

Rovaniemellä on keskustan ja keskustan lähialueilla on tehty runsaasti havaintoja pilaantuneista maa-alueista. Tiivistämistä suunniteltaessa tulee kartoittaa mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten riski ja varmistaa tarvittaessa riittäviin toimenpiteisiin ryhtyminen ennen rakentamista. Pilaantuneita maa-aineksia voi löytyä erityisen suurella todennäköisyydellä mm. entisiltä varasto-alueilta, teollisuusalueilta, huoltoasemilta ja täyttömailta. Pohjavesialueilla tulee noudattaa erityisen tarkkoja kriteereitä mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten osalta, mikä on omiaan nostamaan kyseisillä alueilla myös niiden käsittelyn kustannuksia.

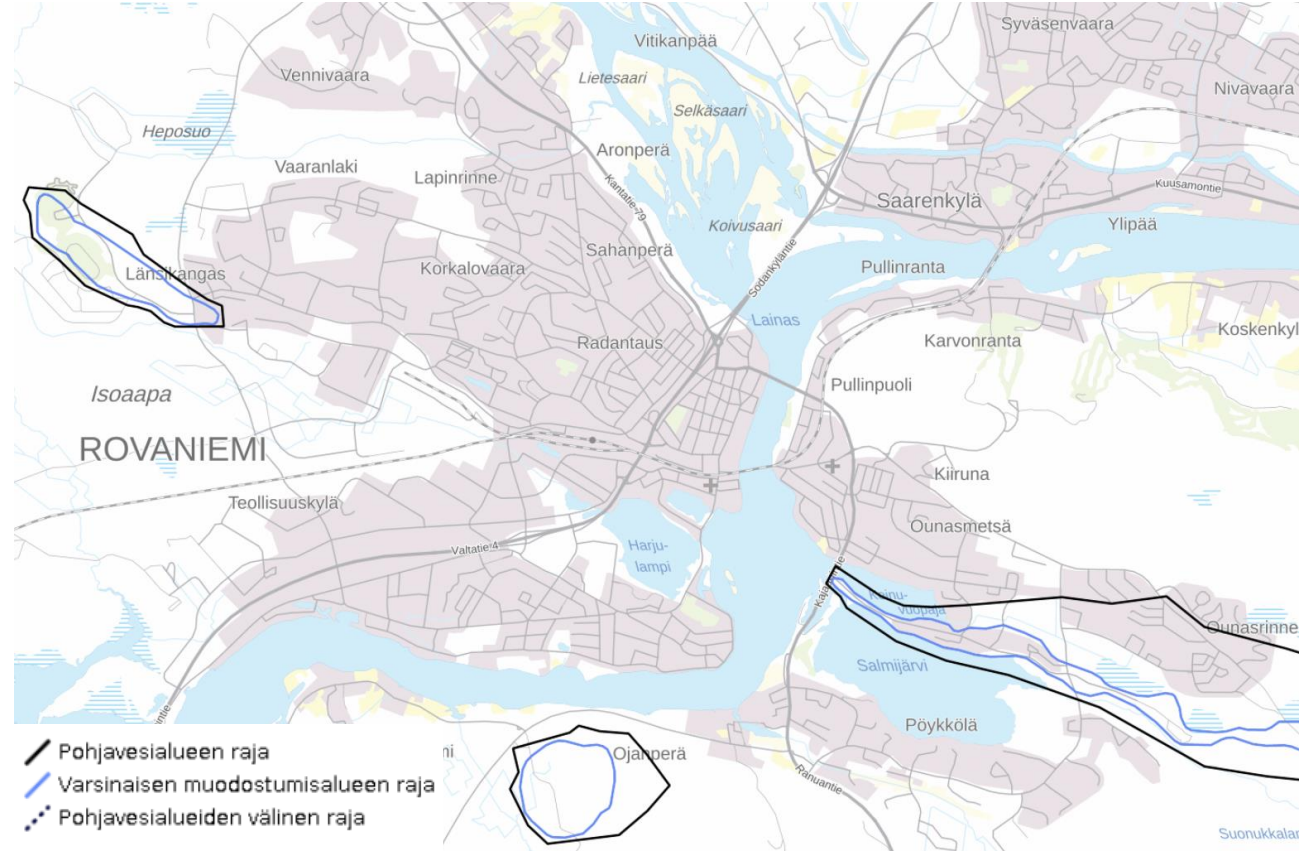


Kuva 13: Rovaniemen keskustan ja lähialueiden tunnistetut pilaantuneiden maa-ainesten havainnot. (Kuvälähde: Karpalo-karttapalvelu)

Pohjavesi ja tulva-alueet

Rovaniemen keskustan lähialueelle sijoittuu kolme pohjavesialuetta, joista kaksi sijaitsee osittain selvitysalueella. Pohjavesialueet tulee huomioida tiivistämistä suunniteltaessa. Pohjaveden suojelusta on määrätty useassa eri laissa. Näistä keskeisimmät ovat ympäristönsuojelulain 2 luvun 17 § mukainen pohjaveden pilaamiskiello sekä vesilain 3 luvun 2 § pykälässä tarkoitettu vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Pohjaveden pilaamiskiello on ehdoton eikä siihen ole mahdollista hakea poikkeamista.

Rovaniemen vesistöjen rannoilla on monin paikoin tulva-alueita. Tulva-alueiden tarkat sijainnit ja laajuudet on tärkeä tarkastaa aina vesistöjen läheisyyteen rakentamista suunniteltaessa. Rovaniemellä on tehty tulvarakenteiden suunnittelua ja ne on myös hyvä ottaa tiivistämisen tarkemmassa suunnittelussa.



Kuva 15: Rovaniemen keskustan ja lähialueiden pohjavesialueet. (Kuvälähde: Paikkatietoikkuna)



Kuva 14: Rovaniemen keskustan ja lähialueiden tulva-alueet näkyvät kuvassa violettina. (Kuvälähde: Tulvakeskus, Tulvakarttapalvelu)

Infrastruktuuri

Rovaniemen läpi kulkee valtakunnallinen reitti valtatie 4, joka kuuluu myös Eurooppatiehen E75. Kantatie 78 kulkee mm. Katajarannan ja Pullinpuolen kautta Rovaniemen keskustaan, joka jatkuu luoteeseen kantatienä 79 valtatie 4:n liittymäkohdan jälkeen. Kemijoen pohjoispuolella kulkeva kantatie 81 yhdistyy myös valtatie 4:n kanssa Saarenkylän länsiosassa. Paikalliskatuverkoston pääkokoojakatuja ovat keskustan ja kaupungin länsiosassa mm. Koskikatu, Kiveliöntie, Hillerintie, Korkalovaarantie ja Ratakatu. Keskustan eteläpuolella pääkokoojakatuja ovat mm. Pappilantie ja Yliopistonkatu. Keskustan itäpuolella pääkokoojakatuja ovat Ounasvaarantie, Ounasrinteentie ja Jäämerentie. Keskustan pohjoispuoleisia pääkokoojakatuja ovat mm. Napapiirintie, Vaaratie, Ritarinne, Villenväylä, Keskustaväylä ja Yhdysväylä.

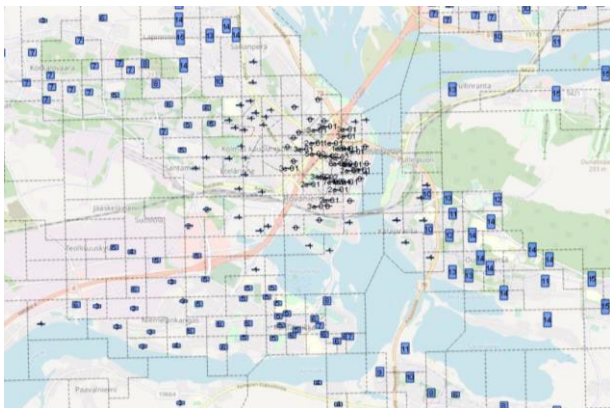
Kaupungin eri osia yhdistäviä joen ylittäviä siltayhteyksiä on mm. Koivusaaren kautta kulkeva E75-yhteys, keskustasta Katajarantaan kulkeva Jorma Eton tie sekä Pullinpuolelta keskustaan kulkeva kantatien 78 ylitys. Rautatie kulkee kaupungin läpi lännessä Teollisuuskylän ja Jääskeläisen teollisuusalueen kautta keskustaan päärautatieasemalle ja jatkaa sieltä Katajarannan ja Pullinrannan kautta Kemijoen pohjoispuolelle.



Kuva 16: Rovaniemen katuverkoston analyysikartasta näkee millaiset ajoyhteyden kaupungin sisällä on ja missä kohdissa muodostuu jokien ylityskohtia kaupunginosien välille.

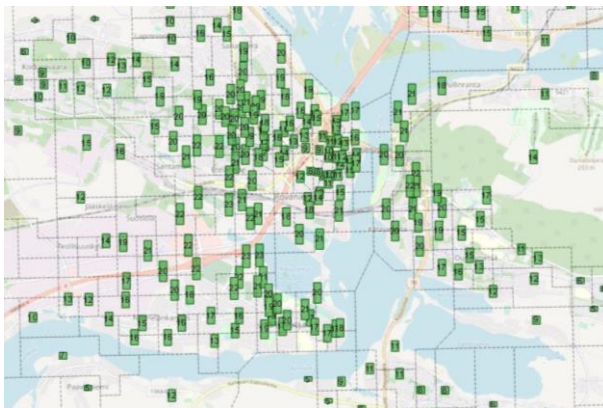
Liikenne

Rambollin *Maankäyttöratkaisujen vaikutus joukkoliikenteen kehittämiseen – Rovaniemen yleiskaava selvityksen* (2022;28) mukaan joukkoliikenteen kulkutapaosuus korostuu erityisesti niillä alueilla, joilla on paljon koululaisliikennettä. Tällaisia alueita on runsaasti kaupungin pohjoisosissa sekä Ounasmetsän ja Ounarinteen alueilla. Korkeimmillaan joukkoliikenteen kulkutapaosuus on kotoa lähtevillä matkoilla 15 %. (Ramboll, 2022;28)



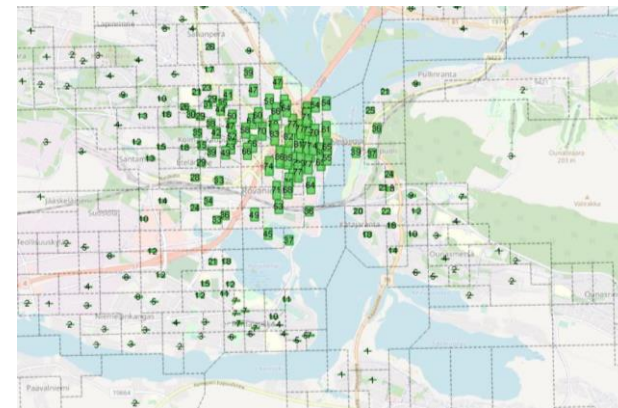
Kuva 17: Kartalla on esitetty joukkoliikenteen kulkutapaosuus kotoa lähtevillä matkoilla eri alueilla: mitä isompi sininen ruutu, sitä isompi kulkutapaosuus. Kuvalähde: Ramboll (2022;28)

Rambollin aiemman selvityksen (2022;29) mukaan pyöräilyn kulkutapaosuus on korkein kaupungin keskustassa ja sen lähiympäristössä matkojen lyhyen pituuden vuoksi. Kauempana keskustasta pyöräilyn osuus on huomattavasti pienempi. Korkeimmillaan pyöräilyn kulkutapaosuus on kotoa lähtevillä matkoilla 23%. (Ramboll, 2022;29)



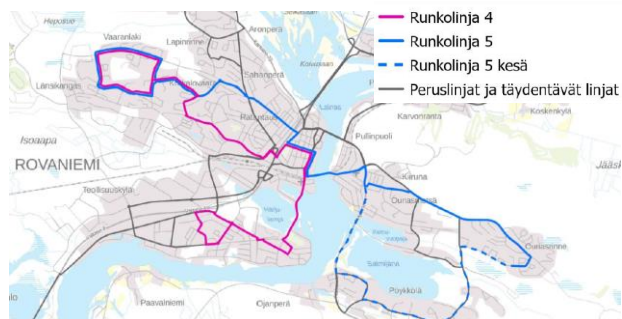
Kuva 18: Kartalla on esitetty pyöräilyn kulkutapaosuus kotoa lähtevillä matkoilla: mitä isompi sininen ruutu, sitä isompi kulkutapaosuus. Kuvalähde: Ramboll (2022;29)

Kävelyn osalta Rambollin selvitys (2022;30) paljastaa hyvin kävelypainotteisen keskusta-alueen; korkeimmillaan jopa 86 % kotoa lähtevistä matkoista tehdään kävellen. Syyksi keskustan kävelypainotteisuudelle annetaan lyhyet matkat ja kävellen liikkumista tukeva kaupunkiympäristö. Keskustan lähialueilla kävelyn osuus pienenee ja esimerkiksi Korkalovaarassa se on vain 1-3 % kotoa lähtevillä matkoilla. (Ramboll, 2022;30)

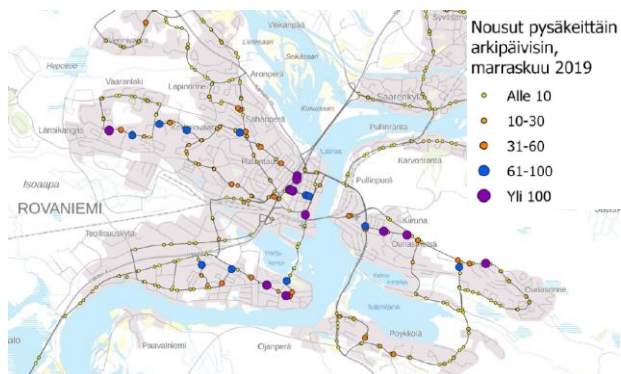


Kuva 19: Kartalla on esitetty jalankulun kulkutapaosuus kotoa lähtevillä matkoilla: mitä isompi sininen ruutu, sitä isompi kulkutapaosuus. Kuvalähde: Ramboll (2022;30)

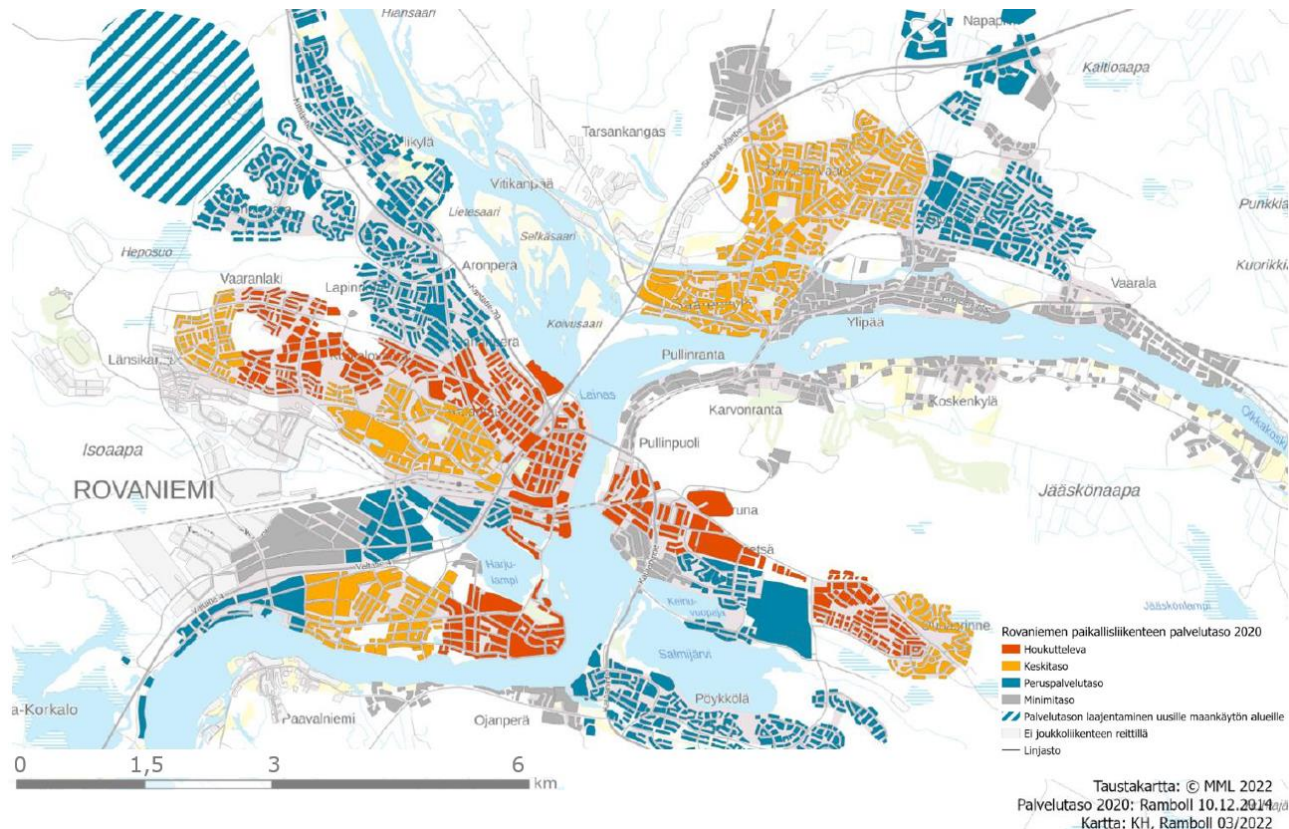
Liikenne



Kuva 20: Rovaniemen paikallisliikenteen verkosto muodostuu kahdesta runkolinjasta sekä täydentävistä ja peruslinjoista. Kuvalähde: Ramboll (2022;7)



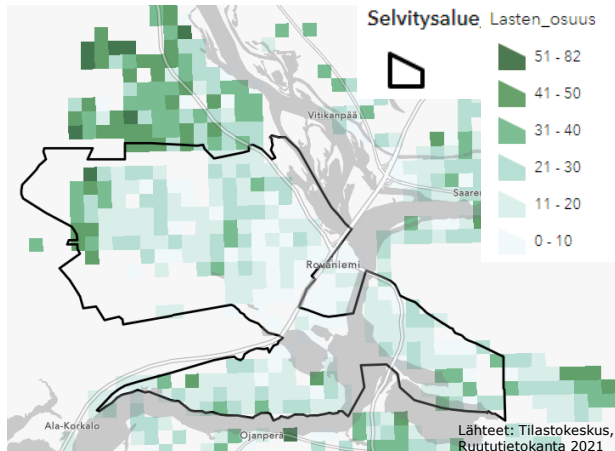
Kuva 21: Rovaniemen vilkkaimmat joukkoliikennepysäkit sijaitsevat keskustassa ja keskustan lähialueilla. Kuvalähde: Ramboll (2022;8)



Kuva 22: Rovaniemen paikallisliikenteen palvelutason analyysikartasta on nähtävillä, että vuonna 2020 palvelutaso on ollut suuressa osassa selvitysalueetta houkuttelevalla tai keskitasolla.

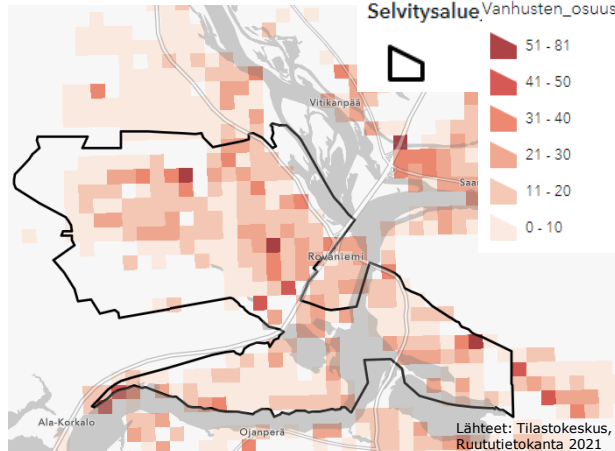
Väestö: ikäjakauma ja väestön muutos

Rovaniemen kaupungin verkkosivujen (16.10.2023) mukaan kaupungin asukasluku on ollut vuoden 2020 lopussa reilu 63 500 asukasta ja vuosittainen väestönlisäys on noin 300 henkilöä, johon ei sisälly ulkopaikkakuntalaiset tai ulkomaalaiset opiskelijat. Ulkomaalaista väestöä on vajaa 4 % koko väestöstä ja työttömyysaste on ollut vuonna 2019 10,3 %. (Rovaniemen kaupungin verkkosivut, 16.10.2023)



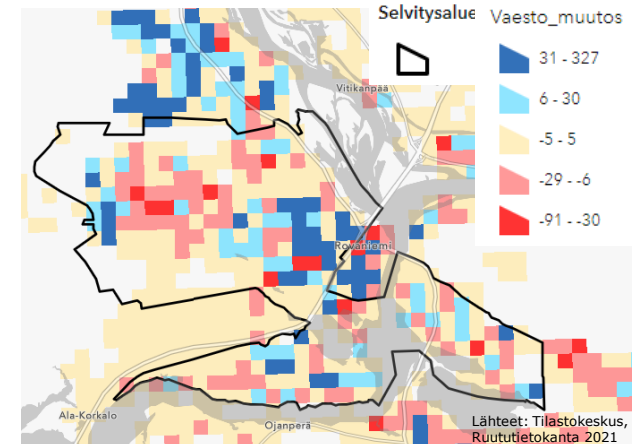
Kuva 23: Lasten osuus on Länsikangasta lukuun ottamatta pienempi keskustan lähialueilla kuin kauempana keskustasta sijaitsevilla alueilla.

Rovaniemellä lasten osuus on keskimäärin vähäisempi keskustassa ja sen lähialueilla kuin keskustaan nähden kauemmissa alueilla. Suurin lapsien osuus on tarkastelualueella Länsikankaalla. Vanhempi väestön osalta jakauma ei ole kaupungin sisällä yhtä selkeää. Keskimäärin yli 70-vuotiaiden osuus kaikista asukkaista on suurempi keskustan lähialueilla kuin esimerkiksi lapsiperheiden suosimilla Vennivaaran ja Ylikylän alueilla.



Kuva 24: Yli 70-vuotiaiden osuus ei ole tasainen kaikkialla Rovaniemellä, vaan vanhemman väestön asuinkekkittymiä on nähtävissä eri puolilla kaupunkia.

Väestön muutos on ollut vuosina 2011-2021 Rovaniemellä epätasaista. Esimerkiksi keskustassa on sekä alueita, joissa asukkaiden määrä on vähentynyt että kasvanut. Selkeää väestön vähenemistä on ollut mm. Korkalovaarassa ja Ounasrinteellä. Kolmannessa kaupunginosassa väestö on pääosin kasvanut.



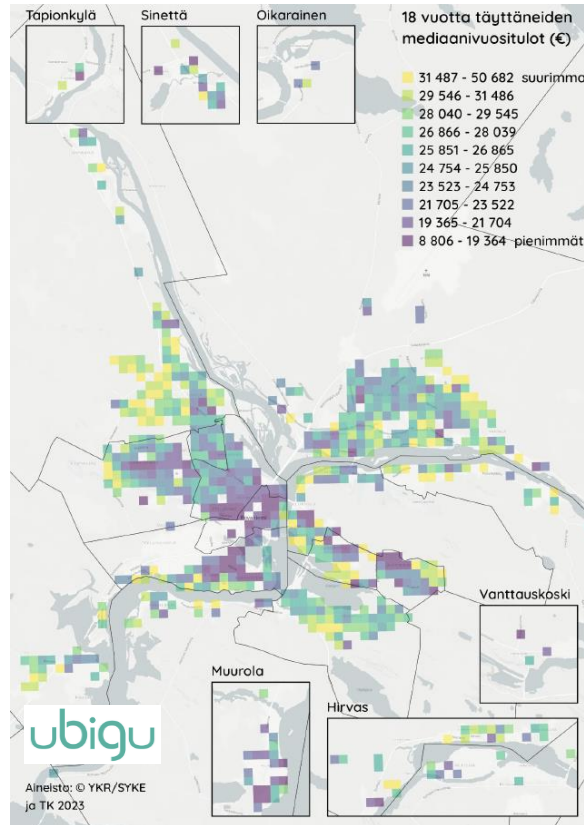
Kuva 25: Väestön muutos ei ole ollut tasaista Rovaniemen eri osissa vuosina 2011-2021, vaan osassa väestö on vähentynyt ja osassa kasvanut.

Väestö: tulotaso ja työttömyys

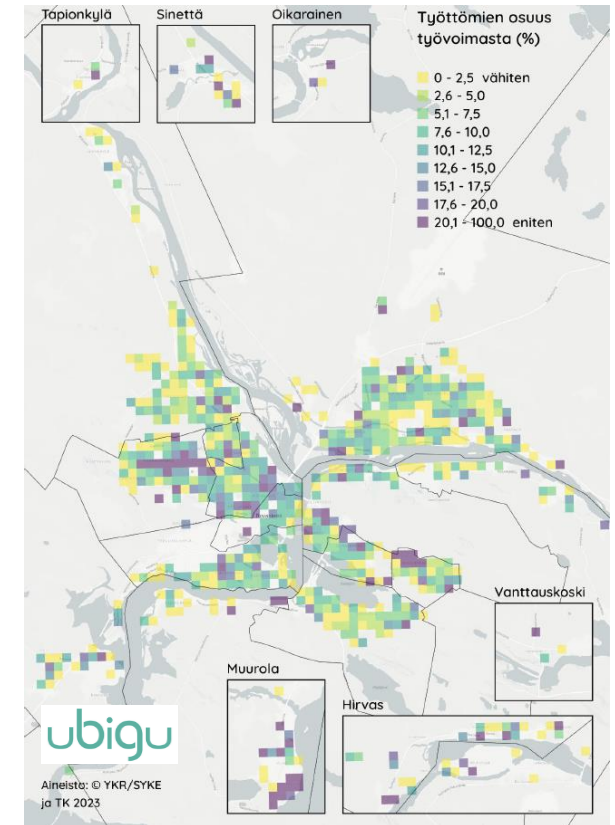
Rovaneimen eriarvoistumiskehitystä on tutkittu Ubigin (2023) laatimassa *Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen tarkastelu*-selvityksessä. Työssä on selvitetty mm. Rovaniemen asukkaiden koulutustasoa, tulotasoa ja työttömyysastetta alueittain. Näiden teemojen kautta selvityksessä on kartoitettu huono-osaisuuden sekä sosioekonomisen aseman tasoa ja muutosta Rovaniemen eri alueilla.

Mediaanitulojen osalta Rovaniemellä on selvityksen mukaan nähtävissä hyvätuloisten korkeamman osuuden painottuminen kaupungin laita-alueiden uusille omakotitaloalueille ja ranta-alueille. Pienituloisuus on keskittynyt voimakkaasti keskustaan ja sen läheisyyteen sekä mm. Korkalovaaraan, Ounasrinteelle ja Muurolaan. (Ubigu, 2023:16)

Työttömyyden osalta selvityksessä todetaan Rovaniemellä olevan paljon hyvin matalan työttömyyden alueita. Korkean työttömyyden alueina erottuvat kuitenkin Korkalovaaran, Etelärinteen, Ratantauksen, Viirinkankaan Ounasmetsän ja Ounasrinteen keskeiset alueet. (Ubigu, 2023:15)



Kuva 26: 18 vuotta täyttäneiden mediaanivuositulot (kuvalähde: Ubigu, 2023:16).

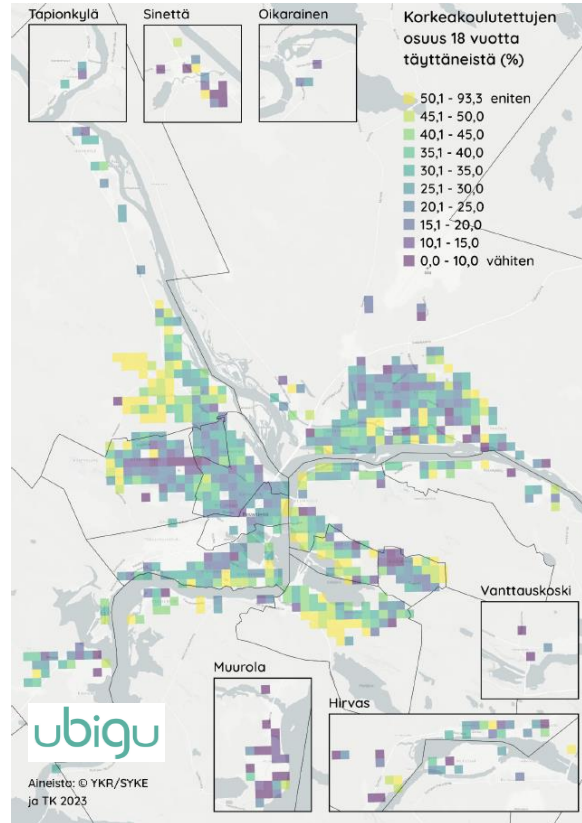


Kuva 27: Työttömien osuus työvoimasta (kuvalähde: Ubigu, 2023:15).

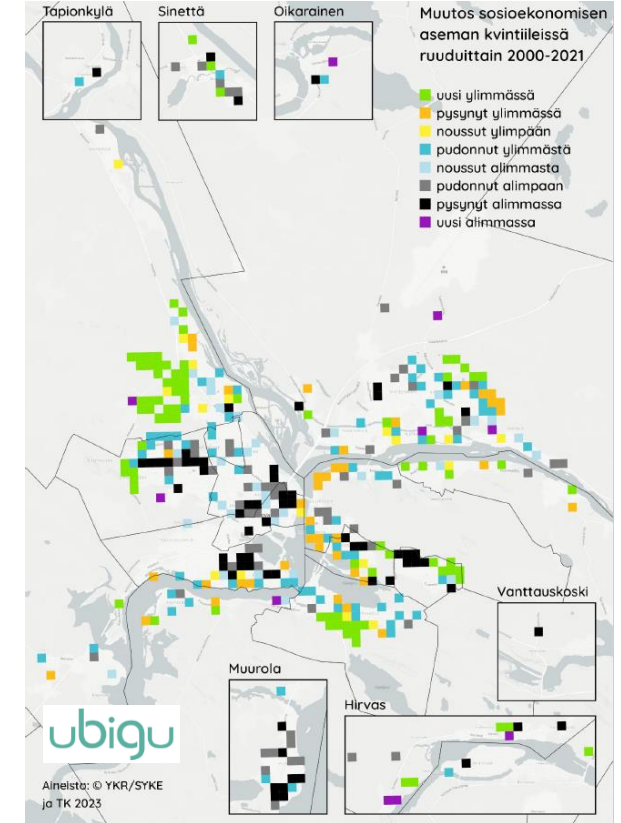
Väestö: koulutustaso ja asuinalueiden eriytymiskehitys

Koulutusasteen osalta Ubigun (2023) selvityksessä Rovaniemellä havaittiin selkeitä korkean ja matalan koulutustason keskittymiä. Korkea koulutustason aste havaittiin tyypilliseksi kaupungin laitamiin omakotitaloalueilla ja Kemijoen ranta-alueilla. Matala koulutustason havaittiin olevan yleistä erityisesti Korkalovaaran, Viirinkankaan ja Ounasrinteen kerrostaloalueilla sekä mm. keskustassa ja Rinteenmäen omakotitaloalueella. (Ubigu, 2023:14)

Selvityksessä (Ubigu, 2023) kartoitettiin eriytymiskehityksen muutosta Rovaniemen eri alueilla vuosien 2000-2021 välillä. Tulokseksi saatiin, että tarkasteluajanjaksolla uudisrakentaminen on pääasiassa tuottanut vahvan sosioekonomisen aseman alueita. Heikko sosioekonominen asema havaittiin taas keskittyneen ennestään heikossa asemassa olevien alueiden läheisyyteen, kuten keskustaan, Korkalovaaraan, Viirinkankaalle ja Ounasrintelle. (Ubigu, 2023:24)



Kuva 28: Korkeakoulutettujen osuus 18 vuotta täyttäneistä (kuvalähde: Ubigu, 2023:14).

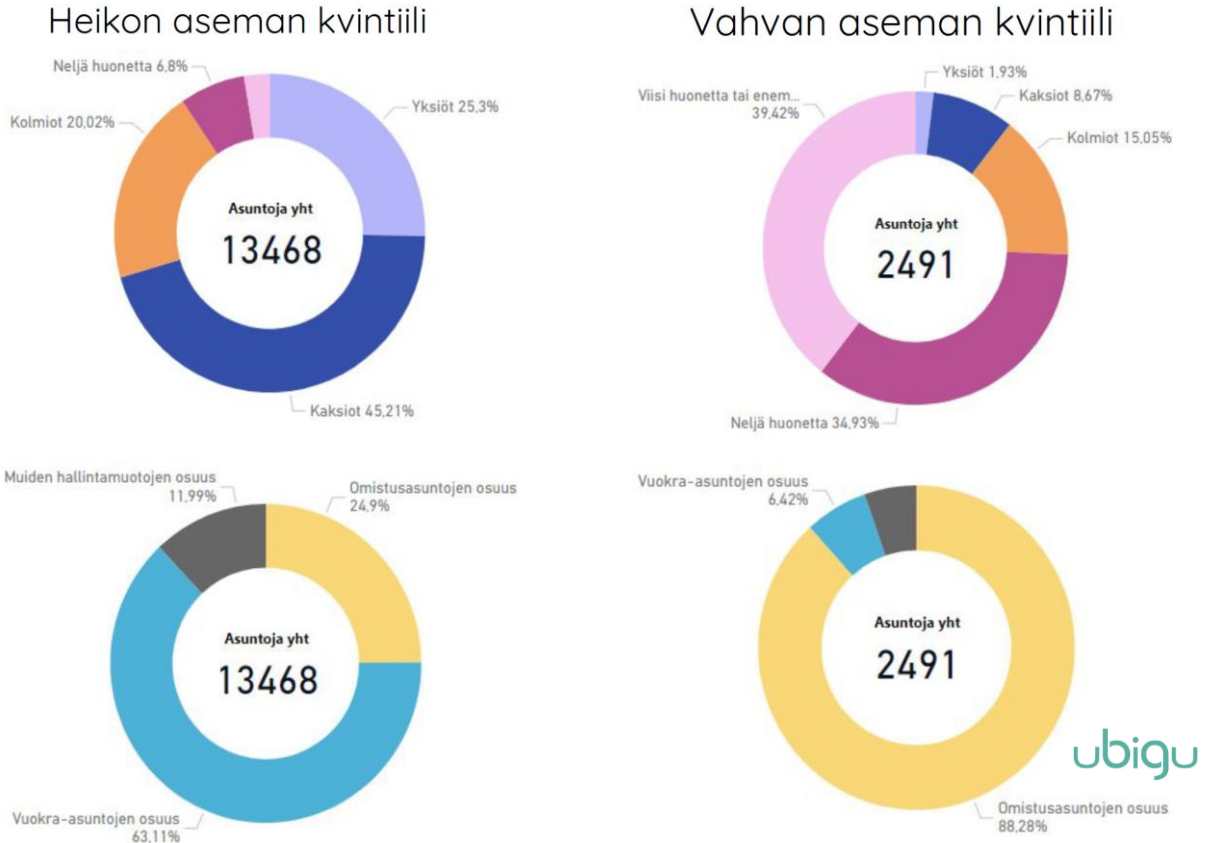


Kuva 29: Muutos sosioekonomisen aseman kvintiileissa (kuvalähde: Ubigu, 2023:32).

Väestö: asumismuodon ja sosioekonomisen aseman yhteys

Ubigin (2023) selvityksessä tutkittiin myös asumisen ja sosioekonomisen aseman välistä yhteyttä Rovaniemellä. Selvityksessä kävi ilmi, että vahvan sosioekonomisen aseman alueilla rakennuskanta on lähes kauttaaltaan omakotitaloja ja vähäisessä määrin rivitaloja. Valtaosa näistä on lähivuosikymmeninä rakennettuja. Heikon sosioekonomisen aseman alueilla rakennuskannan todettiin pääosin olevan 1960-1990-luvuilla rakennettua. (Ubigo, 2023:26)

Selvityksessä (Ubigo, 2023) alueen sosioekonomisen aseman todettiin olevan voimakkaasti yhteydessä asuntojen huoneistotyyppeihin ja hallintamuotoihin. Erojen todettiin olevan rajuja: heikoimman sosioekonomisen desiilin alueella 66 % asunnoista on vuokra-asuntoja, kun vahvimman sosioekonomisen desiilin alueella vuokra-asuntoja on vain 6 %. Yksiöt ja kaksiot muodostavat 70 % heikomman aseman kvintiilin asuntokannasta, kun taas vahvan aseman kvintiilien asuntokannasta 90 % on vähintään kolmioita. Selvityksessä nostettiin myös huomionarvoiseksi seikaksi, että heikomman aseman kvintiilin ruuduissa oli yli viisi kertaa enemmän asuntoja kuin korkean. (Ubigo, 2023:27-28)

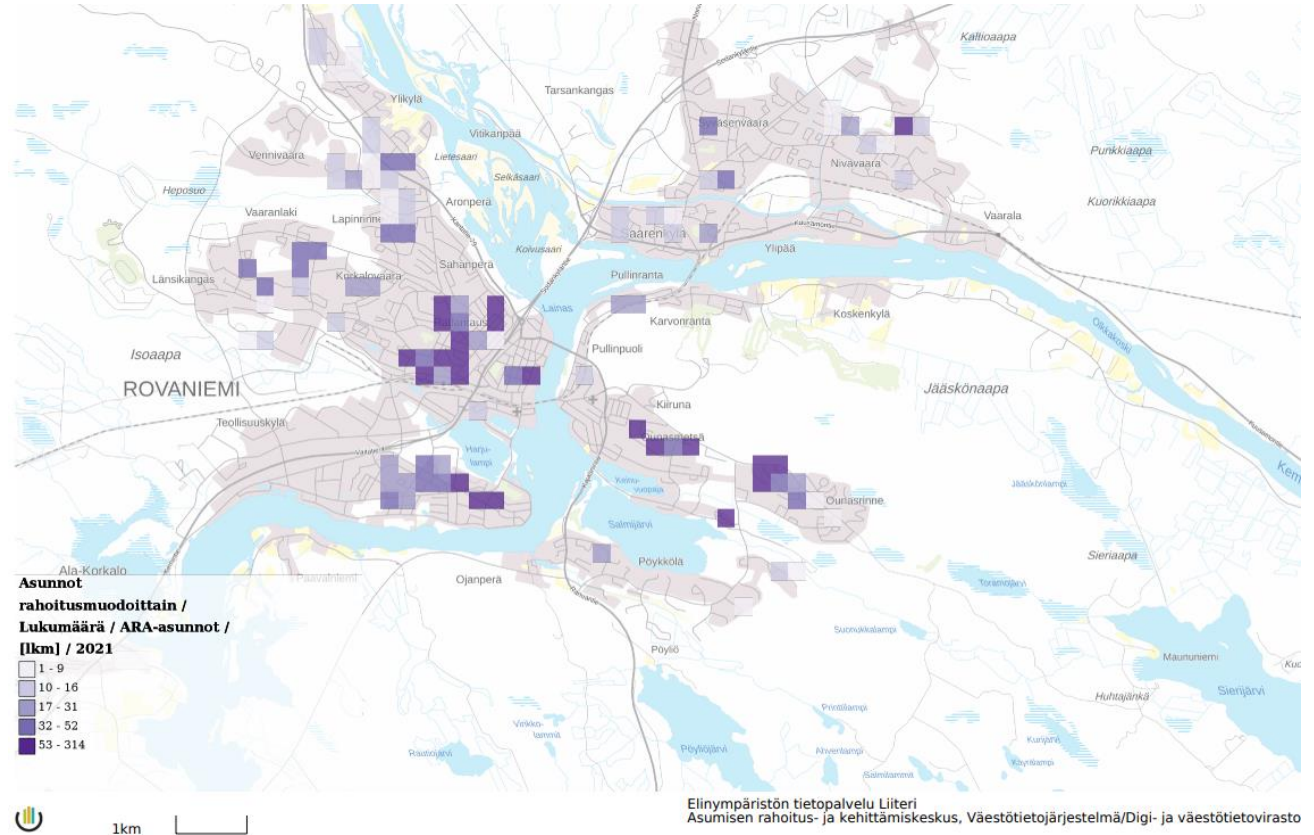


Kuva 30: Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja hallintamuotojakauma heikon ja vahvan sosioekonomisen kvintiilin luokissa (kuvakoosteen lähde: Ubigo, 2023:28).

Asuntokanta: ARA-asuntojen sijoittuminen

Sitowisen laatimassa *Rovaniemen asumisen ja maankäytön toteuttamishjelman koottu taustaineisto*- dokumentissa (2023) on kartoitettu ARA-asuntojen sijoittumista Rovaniemellä. ARA-asuntokannan todettiin keskittyvän erityisesti kolmelle alueelle, jotka ovat 3. kaupunginosa, Ounasrinne sekä Viirinkangas-Rantaviitikka. Näiden lisäksi ARA-asumista on jonkin verran mm. keskustassa, Korkalovaarassa, Länsikankaassa, Lapinrinteessä, Arvonperässä, Pullinrannassa, Saarenkylässä ja Nivavaarassa.

Huomion arvoista on, ettei osassa alueista ole lainkaan ARA-asumista. Esimerkiksi Niemelänkankaassa, Santamäessä, Sahanperässä, Vaaranlaessa, Vennivaarassa, Ylipäässä ja Vaaralassa ARA-asuntoja ei sijaitse. Pöykkölässä ja Syväsenvaarassa on myös suuri osa alueista vailla ARA-asuntoja. Yleisesti myös koko Rovaniemen alueella ranta-alueilla ARA-asumista on erityisen vähän.



Kuva 31: ARA-asuntojen sijoittuminen Rovaniemellä vuonna 2021 (kuvalähde: Sitowise, 2023:26).

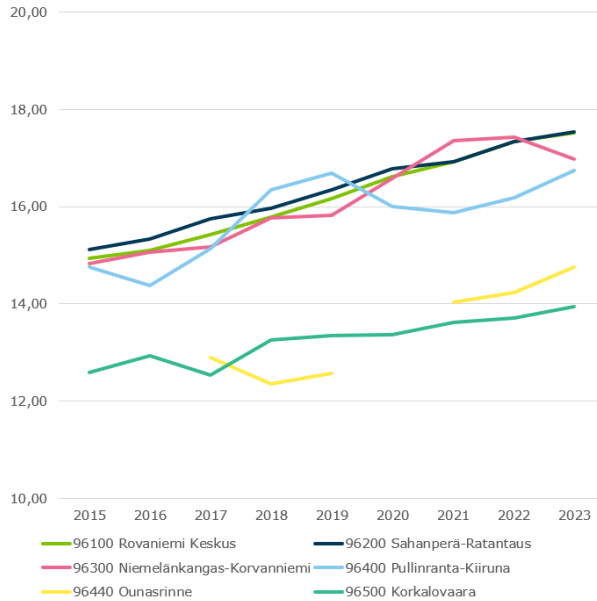
Asumisen hintataso: vuokra-asunnot

Sitowisen laatimassa *Rovaniemen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelman koottu taustaineisto*- dokumentissa (2023) on koottu myös tietoa Rovaniemen asumisen hintatasosta.

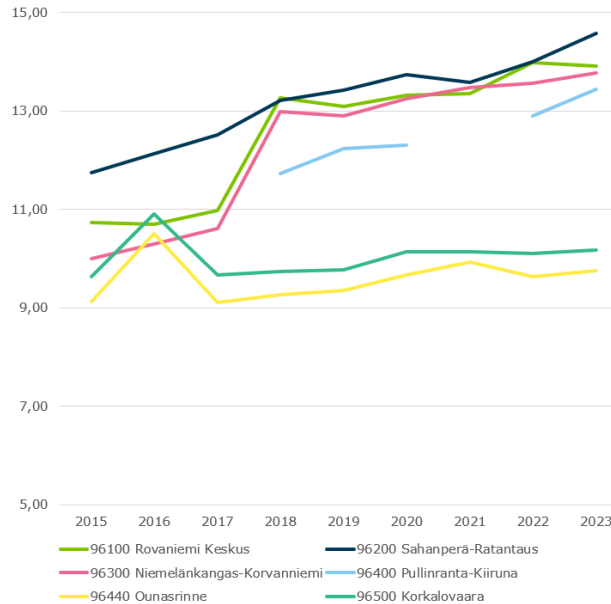
Vapaarahoitteisen vuokra-asumisen osalta hintataso vaihtelee kartoitetuilla alueilla yksiöissä n. 14-18 €/neliö tasolla. Kaksioiden osalta vaihteluväli on n. 10-15 €/neliö. Kolmioissa ja

suurempi huonelukuisissa asunnoissa hintavaihtelu on n. 9-13 €/neliö. Kalliimmat vertailut alueet olivat Sahanperä-Ratantaus, Rovaniemen keskus ja Niemelänkangas-Korvaniemi. (Sitowise, 2023:33-35).

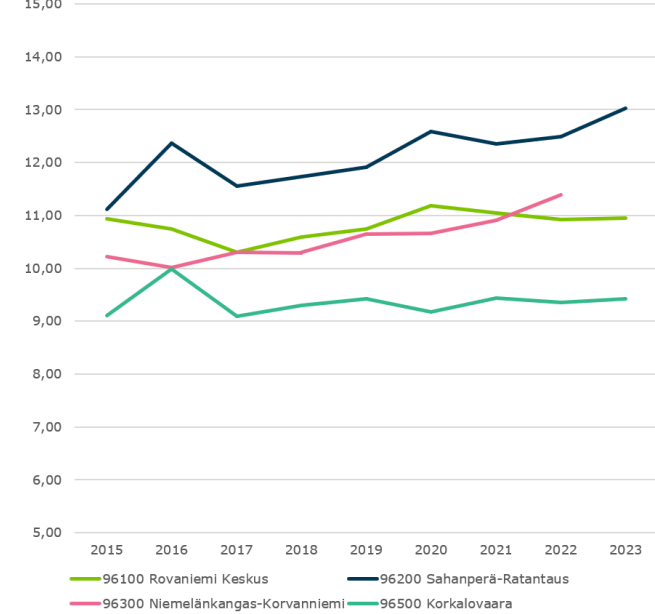
Yksiöiden keskim. neliövuokrahinnat (€/m²)
postinumeroalueilla vuosina 2015-2023 (Q1)



Kaksioiden keskim. neliövuokrahinnat (€/m²)
postinumeroalueilla vuosina 2015-2023 (Q1)



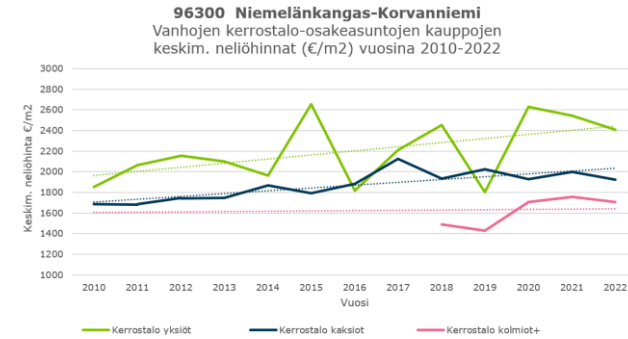
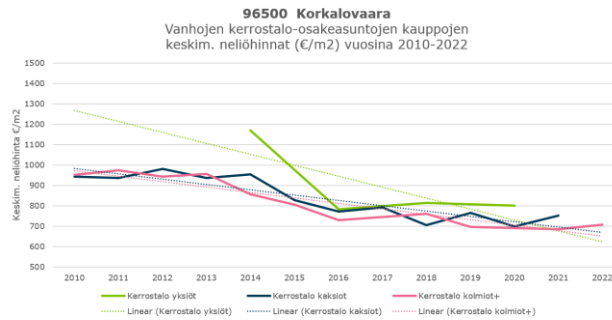
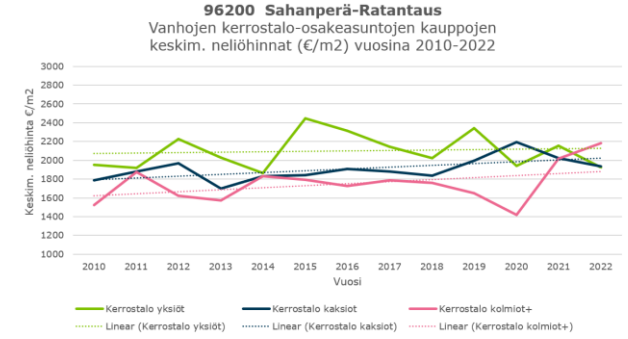
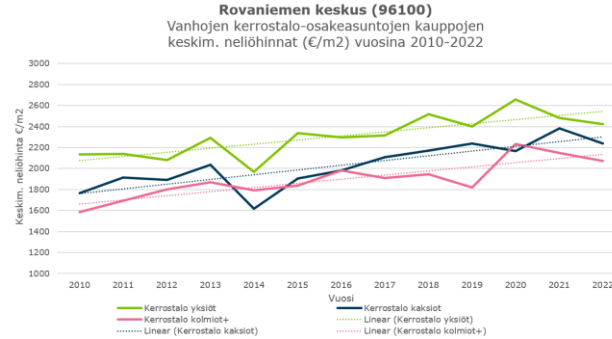
Kolmioiden+ keskim. neliövuokrahinnat (€/m²)
postinumeroalueilla vuosina 2015-2023 (Q1)



Kuva 32: Vapaarahoitteisen vuokra-asumisen hintakehitys alueittain Rovaniemellä vuosina 2015-2023 yksiöissä, kaksioissa sekä kolmioissa ja suurempi huonelukuisissa asunnoissa (kuvakoosteen lähde: Sitowise, 2023:33-35).

Asumisen hintataso: omistusasuminen

Sitowisen laatimassa *Rovaniemen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelman koottu taustaineisto*- dokumentissa (2023) vanhojen omistusasumisen hintakehityksen kartoitus paljastaa Rovaniemen keskuksessa (96100) vuosien 2010-2022 välillä trendin olleen nouseva vuosia 2021-2022 lukuun ottamatta. Tuoreimmat keskihinnat ovat olleet karkeasti noin 2000-2400 euroa neliöltä. Korkalovaarassa (96500) Sitowisen aineiston mukaan trendi on samalla ajanjaksolla ollut erittäin voimakkaasti laskeva ja tuoreimmat keskimääräiset neliöhinnat ovatkin vain 700-800 euron tasolla. Sahanperä-Ratantaus (96200) alueella trendi on ollut lievästi nousevaa ja erityisesti koronapandemian aikana vuosina 2020-2021 kolmioista ja sitä suurempi huonelukuisissa asunnoissa hinnan nousu oli voimakasta. Asuntojen neliöhintojen tuorein vaihteluväli oli karkeasti noin 2000-2200 euroa neliöltä. Niemelänkangas-Korvaniemi alueella hintakehityksen trendi on ollut keskimäärin nouseva. Tuoreimpien hintatietojen perusteella keskimääräinen neliöhinta vaihtelee 1700- 2400 euron välillä. (Sitowise, 2023:37-40)

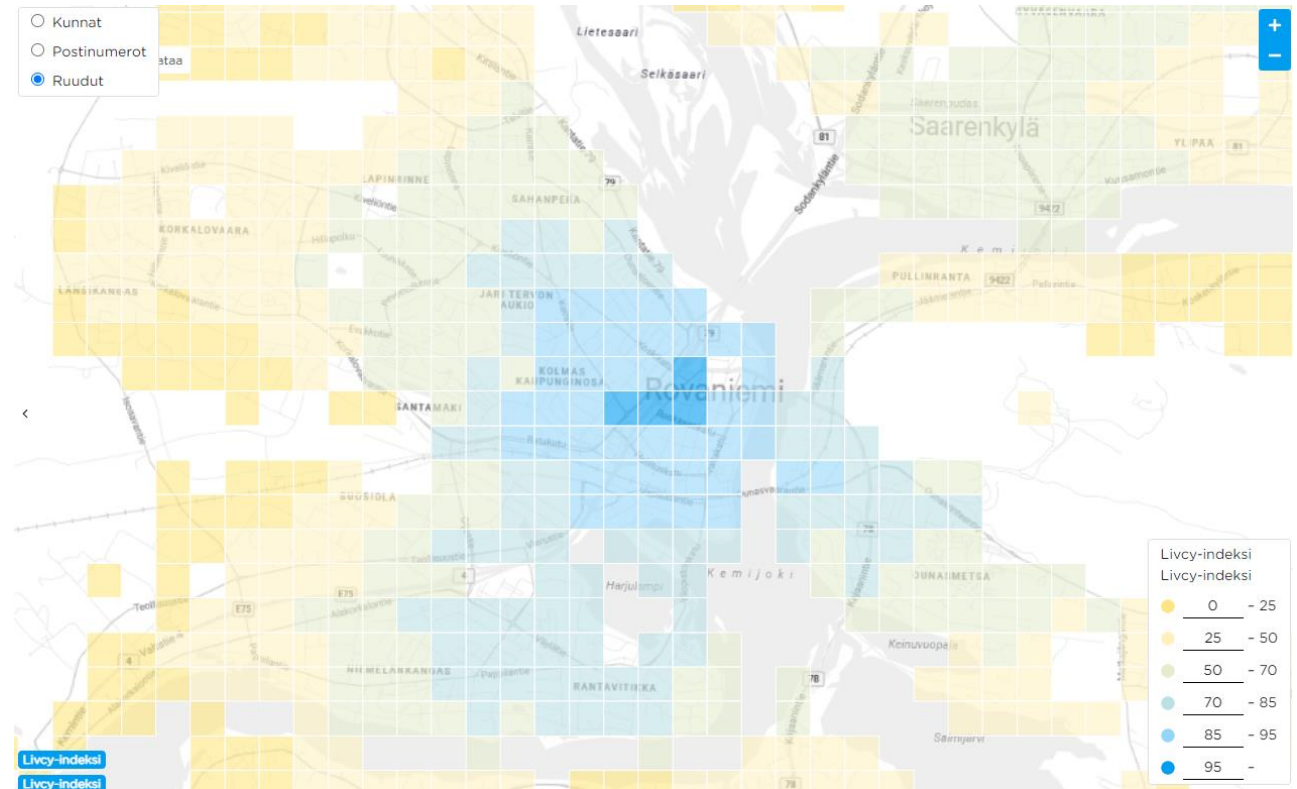


Kuva 33: Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen kehitys Rovaniemen keskuksessa, Korkalovaarassa, Sahanperä-Ratantauksessa sekä Niemelänkangas-Korvaniemessä vuosina 2010-2022 (kuvakoosteen lähde: Sitowise, 2023:37-40).

Livcy-analyysit

Rambollin kehittämällä Livcy-analyyseilla voidaan tutkia arjen sujuvuutta kestäväällä tavalla Rovaniemen keskustan ja keskustan lähialueella. Livcy-analyyseissa mitataan, ovatko elämän perustarpeiden mukaiset keskeisimmät palvelut ja toiminnot helposti saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla ja onko niitä monipuolisesti. Livcy pohjautuu 15 minuutin kaupunkiajatteluun. Livcy-kokonaisindeksi koostuu kuudesta arjen palvelukokonaisuudesta, jotka sisältävät monipuolisesti erilaisia palveluja. Pisteitä on painotettu suhteessa palveluiden merkitykseen ja ruudun väestömäärään.

Työssä palveluiden saavutettavuutta kävelen arvioidaan kokonaisuutena sekä kuuden arjen palvelukokonaisuuden kautta. Tuloksena saadaan kokonaisnäkemys eri tyyppisten palveluiden ja toimintojen saavutettavuudesta sekä mahdollisista kehittämistarpeista palveluverkon ja asumisen näkökulmasta. Tällä sivulla on esitetty vuoden 2021 aineistoon pohjautuva kokonaisindeksi, jossa on huomioituna kaikki palvelukokonaisuudet. Aineistossa saattaa olla puutteita vuoden 2023 tilanteeseen nähden esimerkiksi mahdollisten kouluverkoston muutosten vuoksi. Parhaat indeksipisteet

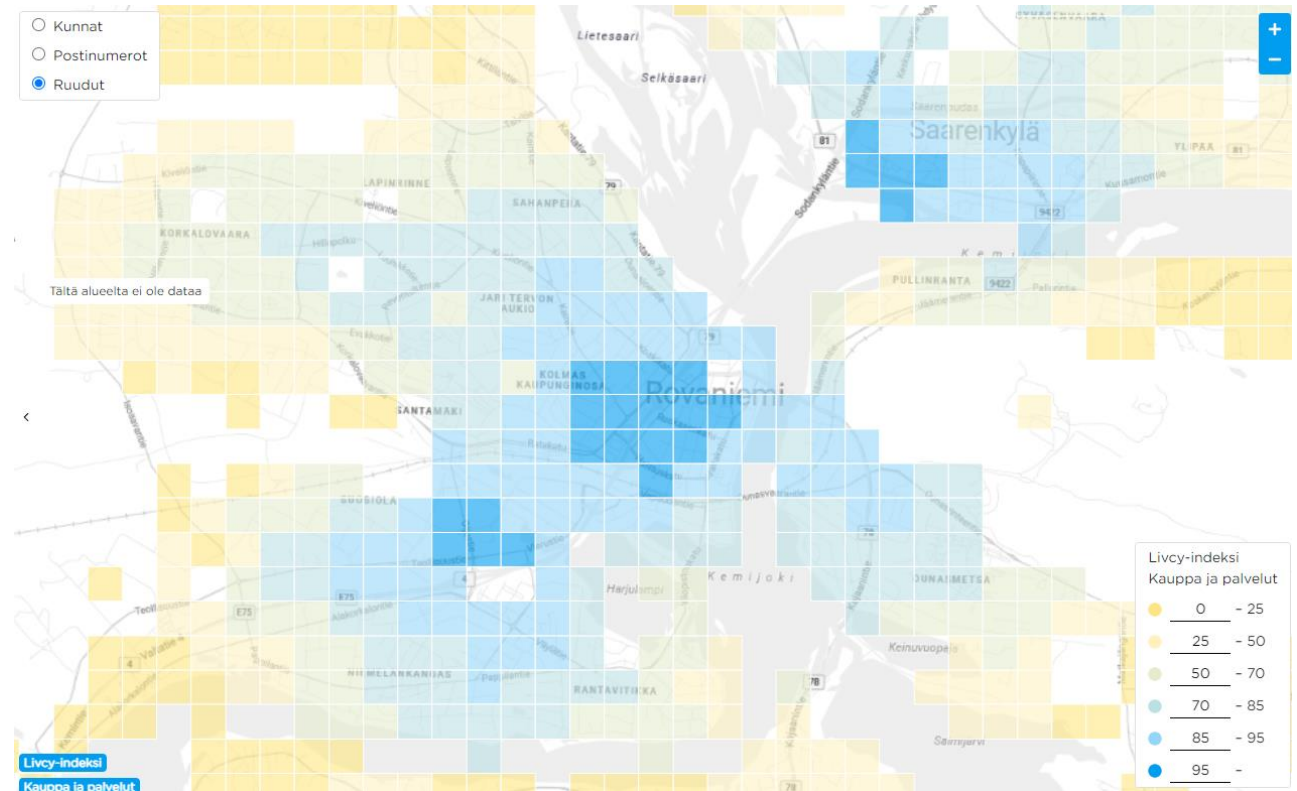


Kuva 34: Rambollin Livcyn kokonaisindeksi (2021) kuvaa kuuden eri palvelukokonaisuuden kautta arjen peruspalveluiden saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla. Korkea indeksi kuvaa hyvää palveluiden saavutettavuutta. Parhaat indeksit sijoittuvat Rovaniemellä sijoittuvat keskustaan.

Livcy-analyysit

saaneet ruudut sijaitsevat Rovaniemen keskustan alueella. Kokonaisindeksi laskee melko suoraviivaisesti suhteessa alueen etäisyyteen keskustasta nähden; esimerkiksi 3. kaupunginosan kohdalla kokonaisindeksi on varsin hyvä, mutta Korkalovaaran kohdalla indeksi on jo alhainen.

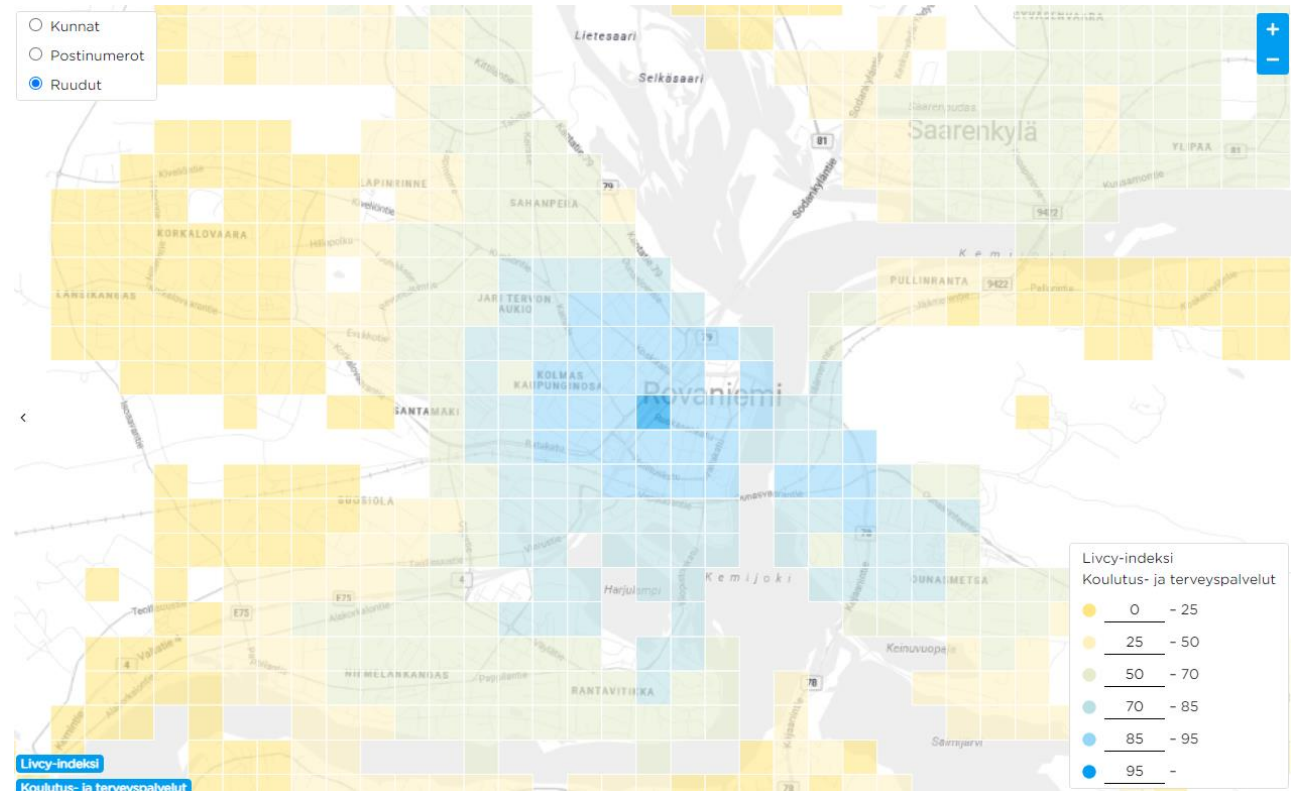
Kauppa ja palvelut teeman Livcy-indeksi sisältää apteekkien, päivittäistavara-kauppojen, laajan valikoiman päivittäistavara-kauppojen (hyper- tai supermarkettien), ravintoloiden, kahviloiden ja erikoiskaupan palveluiden saavutettavuuden. Kaupan ja palveluiden osakokonaisuuden parhaat Livcy-indeksit saaneet alueet sijaitsevat vuoden 2021 aineiston perusteella Rovaniemen keskustassa, Saarenkylässä ja Suosiolassa. Aineiston perusteella myös esimerkiksi Sahanperän, Ounasmetsän, Rantaviitikan, Niemelänkankaan ja Korkalovaaran alueilla kaupallisten palveluiden saavutettavuus on hyvällä tasolla.



Kuva 35: Rambollin Livcy-indeksin (2021) kaupan ja palveluiden teemakokonaisuus kuvaa kaupallisten palveluiden saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla. Korkea indeksi kuvaa hyvää palveluiden saavutettavuutta. Parhaat indeksit sijoittuvat Rovaniemellä keskustaan, Saarenkylään ja Suosiolaan.

Livcy-analyysit

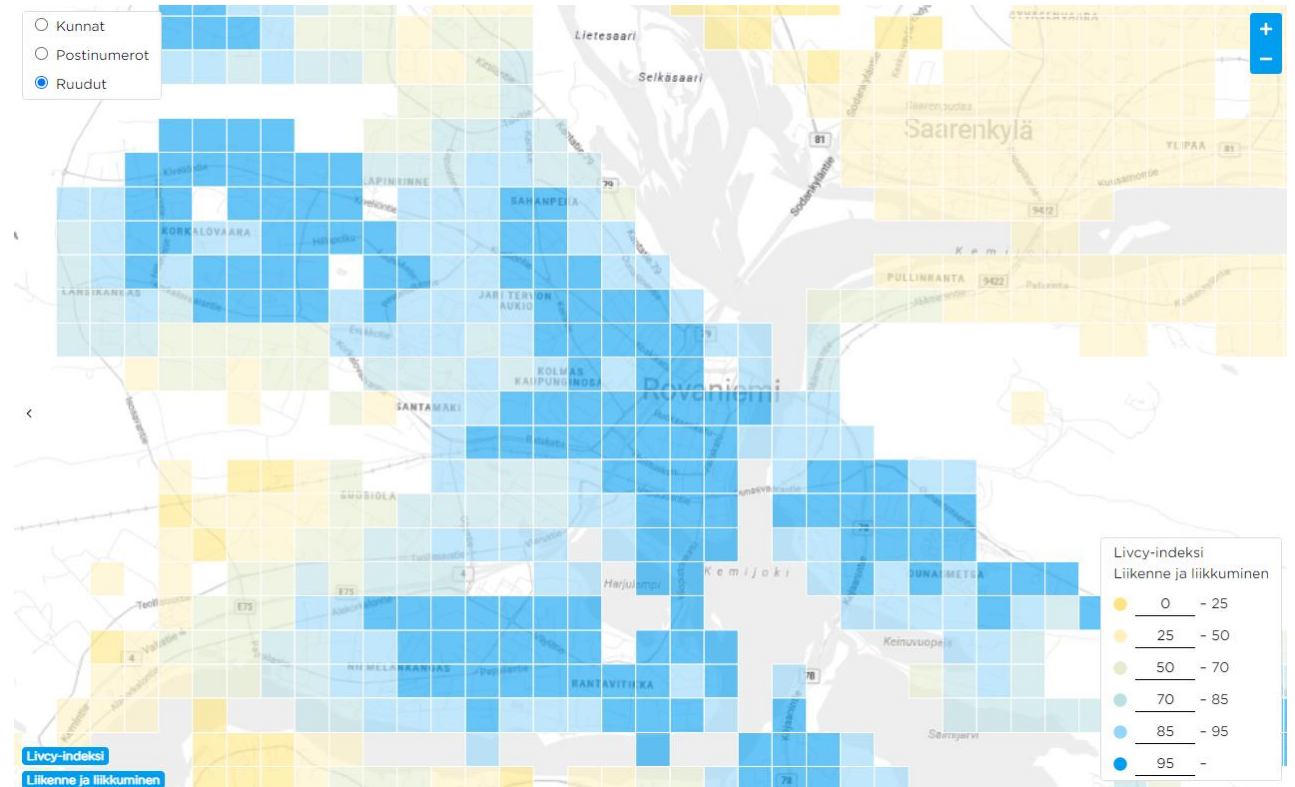
Livcy-indeksin koulutus- ja terveysterveysteema kuvaa peruskoulujen, lukioiden, päiväkotien sekä terveyskeskus ja –asemien saavutettavuutta kestävillä kulkumuodoilla. Paras indeksi sijoittuu Rovaniemen keskusta. Muuten keskustan lähialueilla indeksi vaihtelee. Kolmannessa kaupunginosassa indeksi on erittäin hyvällä tasolla. Indeksillä on hyvällä tasolla myös Saarenkylässä, Katajarannassa, Ounasmetsässä, Rantaviitikassa, Niemelänkankaassa ja Sahanperässä. Vuoden 2021 aineiston perusteella koulutus- ja terveysterveysteemien saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla on heikolla tasolla Korkalovaarassa, Lapinrinteellä, Suosiolassa ja Pullinrannassa. Huomioitavaa on kuitenkin, että kouluverkoston ja terveysterveysteemien sijainteihin on voinut tulla muutoksia vuoden 2021 jälkeen, jonka vuoksi Livcy-analyysin tulos ei välttämättä pidä enää paikkaansa.



Kuva 36: Rambollin Livcy-indeksin (2021) koulutus- ja terveysterveysteemakokonaisuus kuvaa koulujen ja oppilaitosten sekä terveysterveysteemien saavutettavuutta kestävillä kulkumuodoilla. Korkea indeksi kuvaa hyvää palveluiden saavutettavuutta. Parhaat indeksit sijoittuvat Rovaniemellä keskustaan.

Livcy-analyysit

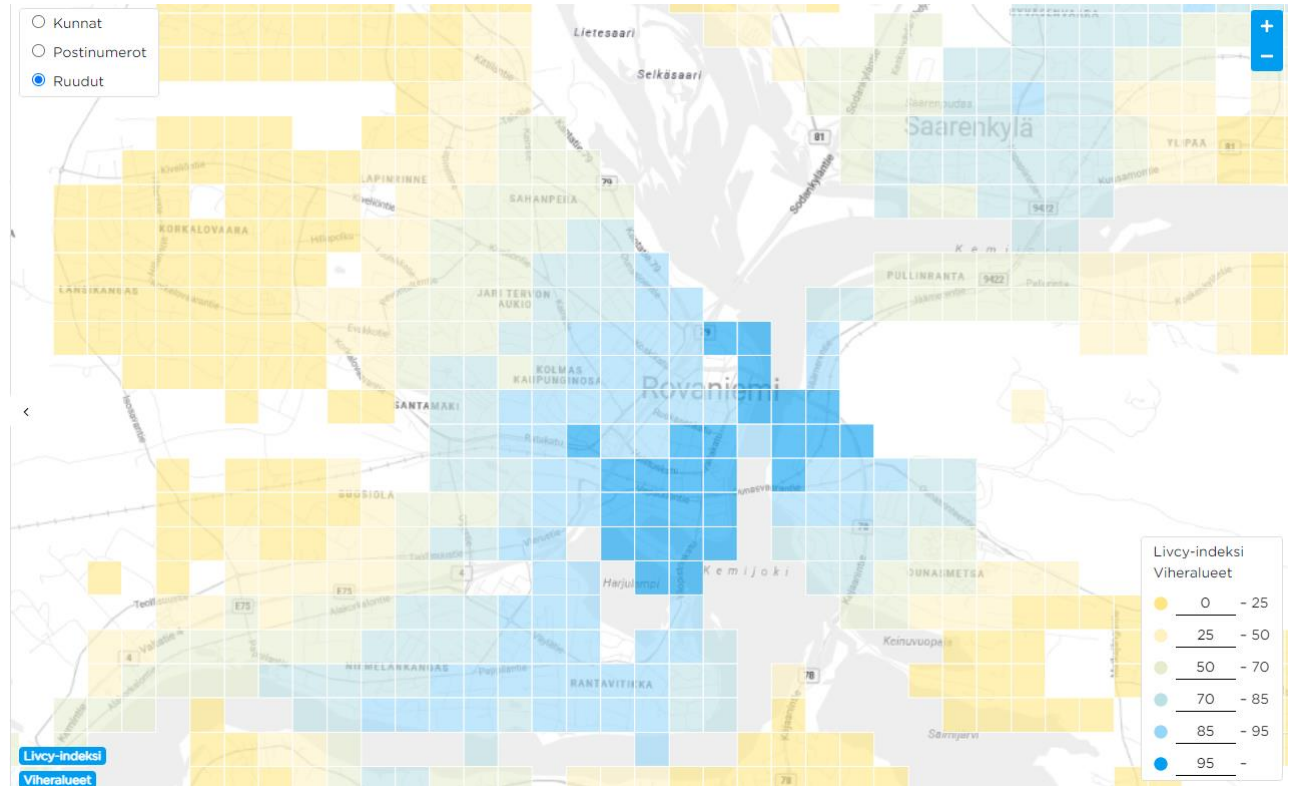
Livcy-indeksin liikenteen ja liikkumisen teemakokonaisuus kuvaa julkisten liikenteen pysäkkien ja hyvän palvelutason pysäkkien saavutettavuutta. Hyvän palvelutason pysäkin määritelmä pitää sisällään pysäkit, joista on vähintään kolme lähtöä tunnissa. Yleisesti vuoden 2021 aineiston perusteella Rovaniemellä keskustassa ja keskustan lähialueilla julkisen liikenteen pysäkit ovat hyvin saavutettavissa ja indeksi on korkea lähes kaikissa kaupunginosissa. Liikkumisen ja liikenteen indeksi on erittäin korkea keskustassa, 3. kaupunginosassa, Sahanperässä, Korkalovaarassa, Niemelänkankaassa, Rantaviitikassa, Katajarannassa, Kiirunassa ja Ounasmetsässä. Indeksien taso on hyvä myös Länsikankaassa, Suosiolassa ja Lapinrinteessä. Heikompi joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuus on taas Saarenkylässä ja Pullinrannassa.



Kuva 37: Rambollin Livcy-indeksin (2021) liikenne ja liikkuminen teemakokonaisuus Rovaniemellä kuvaa joukkoliikenteen pysäkkien saavutettavuutta. Korkea indeksi kuvaa hyvää palveluiden saavutettavuutta. Pääosa keskustasta ja keskustan lähialueista on saanut erittäin hyvän indeksin.

Livcy-analyysit

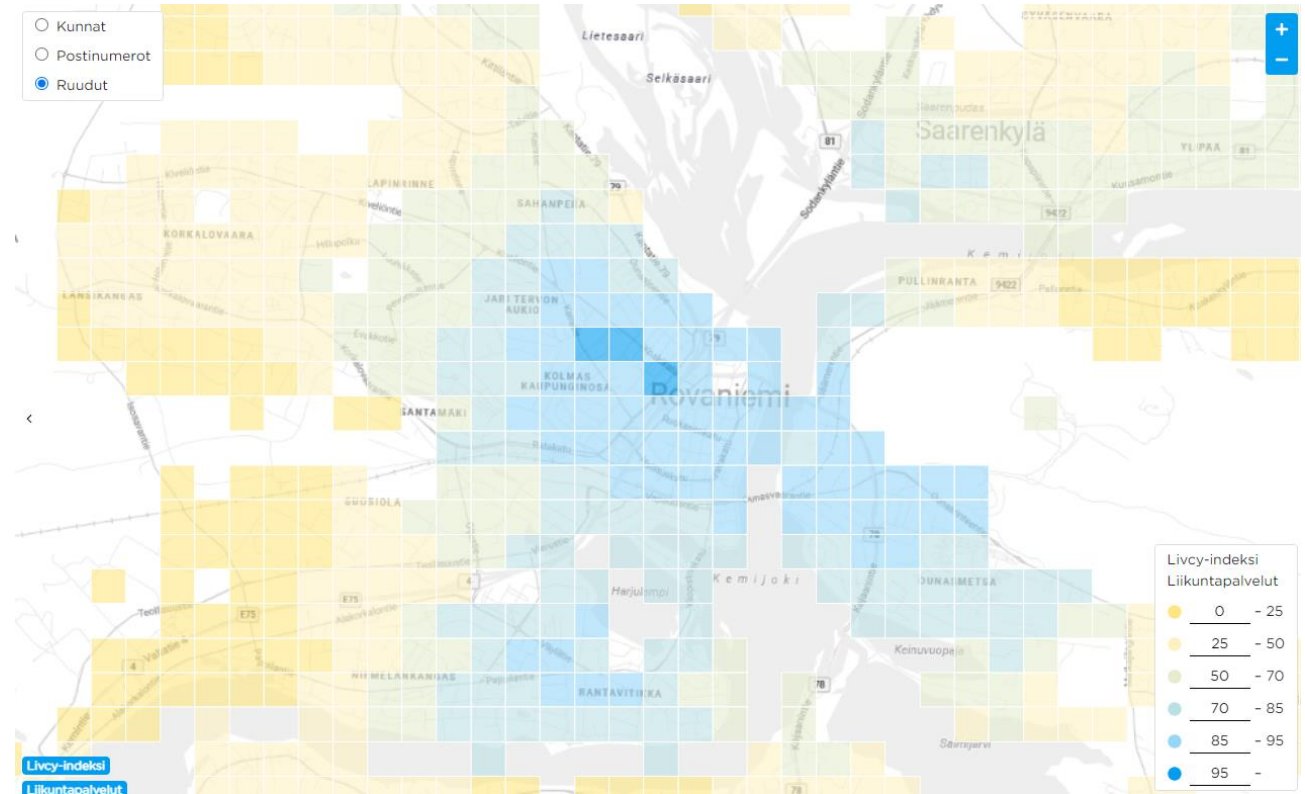
Livcy-indeksin viheralueiden teemakokonaisuus kuvaa rakennettujen viher- ja virkistysalueiden, virkistys- ja kuntoreittien ja leikkipaikkojen saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla. Rovaniemellä parhaat indeksit sijoittuvat viheralueiden teeman osalta vuoden 2021 aineiston mukaan keskustan ja Katajarannan alueille. Indeksien taso on erittäin hyvällä tasolla Rantaviitikan ja 3. kaupunginosan alueilla. Hyvän indeksitaso on myös Sahanperässä, Niemenkankaassa, Ounasmetsässä, Pullinrannassa ja Saarenkylässä. Heikkoja indeksejä viheralueiden teeman osalta sijoittuu puolestaan Korkalovaaraan, Lapinrinteelle ja Suosiolaan. Syytä on huomata, ettei indeksin huomio rakentamattomia viheralueita, joka osaltaan selittää esimerkiksi Korkalovaaran heikkoa indeksia – viher- ja virkistysalueet eivät siis heikkojen indeksien alueilta välttämättä ole huonosti saavutettavissa, vaan ne voivat olla vain luonteeltaan toisenlaisia kuin mitä Livcy-indeksiin sisältyy.



Kuva 38: Rambollin Livcy-indeksin (2021) viheralueiden teemakokonaisuus Rovaniemellä kuvaa viher- ja virkistysalueiden ja reittien saavutettavuutta. Korkea indeksi kuvaa hyvää palveluiden saavutettavuutta.

Livcy-analyysit

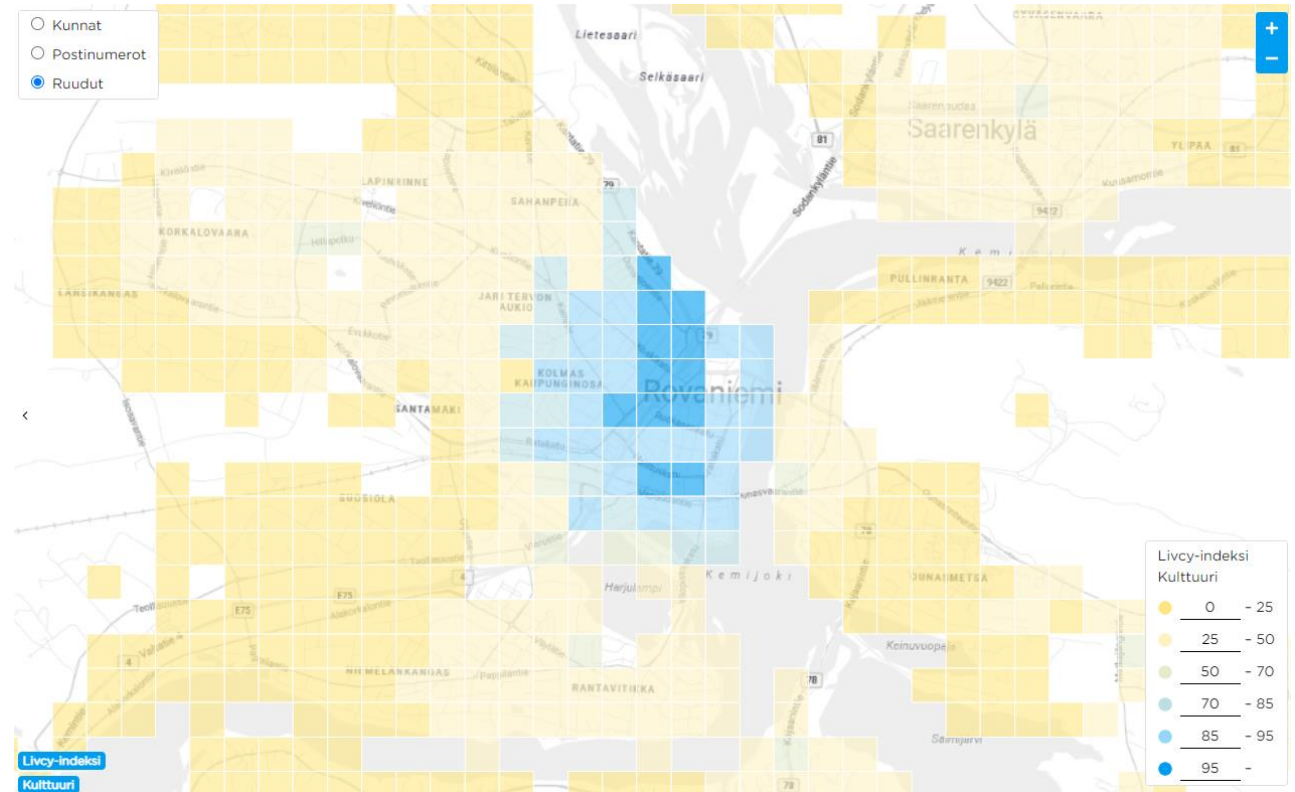
Livcy-indeksin liikuntapalveluiden teemakokonaisuus kuvaa kuntokeskusten, pallokenttien, lähiliikuntapaikkojen sekä uimapaikkojen ja –hallien saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla. Vuoden 2021 aineiston mukaan parhaat indeksit sijaitsevat Rovaniemellä keskustassa ja 3. kaupunginosassa. Indeksi on erittäin hyvällä tasolla liikuntapalveluiden osalta myös Katajanrannassa ja Rantaviitikassa. Hyvällä tasolla indeksi on Sahanperässä, Ounasmetsässä, Niemelänkankaassa, Saarenkylässä ja osin Pullinrannassa. Liikuntapalveluiden indeksi on heikolla tasolla taas Länsikankaassa, Korkalovaarassa, Lapinrinteellä, Suosiolassa ja osassa Pullinrantaa.



Kuva 39: Rambollin Livcy-indeksin (2021) liikuntapalveluiden teemakokonaisuus Rovaniemellä kuvaa liikuntapaikkojen saavutettavuutta. Korkea indeksi kuvaa hyvää palveluiden saavutettavuutta. Parhaat indeksit sijaitsevat Rovaniemellä keskustan ja kolmannen kaupunginosan alueella.

Livcy-analyysit

Livcy-indeksin kulttuurin teemakokonaisuus kuvaa kirjastojen sekä muiden kulttuuripalveluiden saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla. Muihin kulttuuripalveluihin lukeutuvat teatterit, elokuvat, museot ja konsertit. Kulttuuripalveluiden teemakokonaisuuden osalta Livcy-indeksin jakauma on selkeä Rovaniemen keskustan ja keskustan lähialueiden osalta. Parhaat indeksit sijoittuvat keskustan alueelle. Erittäin hyvälle ja hyvälle tasolle yltävät 3. kaupunginosa ja yksittäiset sijainnit Rantaviitikassa, Katajarannassa, Korkalovaarassa ja Saarenkylässä. Muutoin alueet sijoittuvat kulttuuriteeman Livcy-indeksillä heikolle tasolle vuoden 2021 aineistolla mitattuna.



Kuva 40: Rambollin Livcy-indeksin (2021) kulttuuripalveluiden teemakokonaisuus Rovaniemellä kuvaa eri kulttuuripalveluiden saavutettavuutta. Korkea indeksi kuvaa hyvää palveluiden saavutettavuutta. Parhaat indeksit sijaitsevat Rovaniemellä keskustan ja kolmannen kaupunginosan alueella.

3. TIIVISTÄMISEN EKOSOSIAALISET VAIKUTUKSET

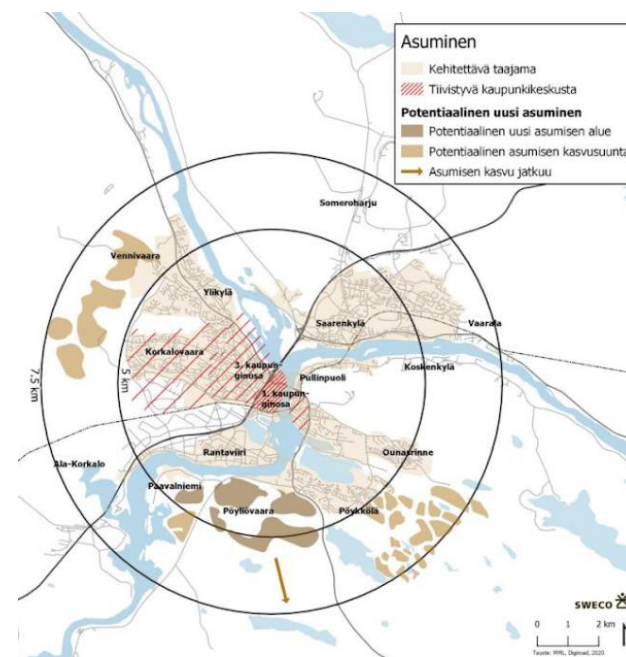
Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021) ekososiaalinen vaikutusten arviointi

Tämän työn tavoitteena on ollut arvioida *Rovaniemen alueidenkäytön strategia*-työn vaikutuksia suhteessa tulevaisuuden toimintaympäristön muutoksiin ja täsmentää erityisesti linjausten ekososiaalisia vaikutuksia. *Rovaniemen alueidenkäytön strategia* (Sweco Oy, 2021) määrittää Rovaniemen väestötavoitteeksi 70 000–80 000 asukasta vuonna 2035. Raportissa todetaan suunnitelman mahdollistavan kuitenkin jopa 100 000 asukkaan sijoittumisen keskeisille alueille. Alueidenkäytön strategiassa tavoitellaan keskustan tiivistymistä kannattavuus-näkökulmaan perustuen. Kasvupotentiaaliksi määritellään noin 13 500 asukasta tiivistyville alueilla (kuva 41), joita ovat ydinkeskustan lisäksi 3. kaupunginosa, Korkalovaara ja Katajaranta. Lisäksi raportissa esitetään runsaasti asuinalueiden laajentamista. Osana alueidenkäytön strategiaa on laadittu raportin liitteenä oleva *Rovaniemen kasvusuuntien tarkastelu* (2021), johon on osallistunut myös Ramboll Finland Oy.

Kaupunkien toimintaympäristöt ovat suurten muutosten alaisina. Ilmastokriisi sekä kansalliset ja globaalit megatrendit tuovat muutospaineita

nopealla aikataululla kaiken kokosiin kaupunkeihin ja kyliin. Ilmastokriisiin liittyvät muun muassa niin sään ääri-ilmiöiden yleistyminen, ilmaston keskilämpötilan kohoaminen, muutokset biotoopeihin ja ekosysteemeihin kuin myös mahdollinen ilmastopakolaisuuden yleistyminen. Vallitsevista megatrendeistä mm. väestön vanheneminen, kaupungistuminen, segregatio- ja eriarvoistumiskehitys sekä viime vuosien koronapandemia, yleistynyt etätyöskentely, energiakriisi ja voimistunut inflaatio ovat vaikuttaneet siihen, millaisen asumisen näemme toivottuna nyt ja tulevaisuudessa. Ne nostavat esiin kysymyksiä, kuinka muutoksen alla sopeudumme oikeudenmukaisesti huomioiden niin nykyiset kuin tulevat sukupolvet, eri väestöryhmät sekä muut lajit, joiden kanssa elinympäristömme jaamme.

Tässä työssä täsmennämme *Rovaniemen alueidenkäytön strategia*-työn ekososiaalista vaikutustenarviointia tulevaisuuden muutosajureihin kolmen kategorian kautta peilaten. Kategoriat ovat ympäristövaikutukset, ilmastovaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.



Kuva 41: Rovaniemen alueidenkäytön strategia -työssä (Sweco Oy, 2021) on määritelty tiivistyville alueille 13 500 asukkaan kasvupotentiaali sekä runsaasti laajenevia ja uusia asuinalueita.

Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021): vaikutusten arviointi: sosiaaliset vaikutukset

Rovaniemen alueidenkäytön strategian (Sweco Oy, 2021) sosiaalisten vaikutusten osa-alueita käsitellään seuraavia teemoja: tiivistämisen sosiaalinen hyväksyttävyyys, eriarvoistumiskehityksen torjuminen, haavoittuvissa asemissa olevat väestöryhmät, energia- ja liikenneköyhyys sekä alueiden tasapuolinen ja oikeudenmukainen kehitys.



TIIVISTÄMISEN SOSIAALINEN HYVÄKSYTTÄVYYS

Swecon (2021) laatima *Rovaniemen alueidenkäytön strategia*-työssä ehdotetaan runsaasti täydennysrakentamista keskustaan ja keskustan lähialueille. Selvityksen liitteessä *Rovaniemen kasvusuuntien vertailu* (Sweco & Ramboll, 2021:7) esimerkiksi Katajarannassa asukasmäärää ehdotetaan kasvatettavaksi nykyisestä vajaasta 900 asukkaasta yli 4300 asukkaaseen, joka kasvattaisi alueen asukasmäärän lähes viisinkertaiseksi nykyiseen

nähdessä. Alueella sijaitsee nykyisin pääosin pientaloja, puistoja ja lähiviheralueita sekä jonkin verran palveluita. Alueen tiivistäminen ehdotetussa laajuudessa ei ole mahdollista ilman alueen luonteen radikaalia muutosta. Ilman viheralueiden merkittävää supistamista ja rakennuskannan muutosta kerrostalovaltaisemmaksi kyseinen tavoite ei ole toteutettavissa. Ihmiset kiintyvät usein asuinalueidensa piirteisiin. Rakennusten pienimittakaavaisuus ja runsas viheralueiden määrä voi olla erittäin merkityksellisiä asukkaiden viihtymisen, hyvinvoinnin ja terveyden kannalta. Yksittäisissäkin tiivistämishankkeissa suuret muutokset voivat tuntua vaikeilta hyväksyä. Koko kaupunginosan laajuudessa ehdotetun kaltaista tiivistämistä ei voi olettaa toteutettavan ilman merkittävää asukkaiden vastustusta.

Katajaranta ei ole ainoa kaupunginosa, johon *Rovaniemen kasvusuuntien vertailussa* (Sweco & Ramboll, 2021) esitetään merkittävää tiivistämistä. Keskustan asukasmäärän kasvattaminen vajaasta 4800 asukkaasta lähes 7300 asukkaaseen edellyttäisi rakennuskannan mittakaavassa laajamittaista siirtymistä kohti korkeampaa rakentamista sekä mahdollisesti viher- ja virkistysalueiden supistamista.

Suurivolyymista tiivistämistä noin 4000 uudella asukkaalla on ehdotettu myös 3. kaupunginosaan, jossa nykyinen asukasmäärä on vajaa 8900 asukasta. Alueena 3. kaupunginosa on huomattavasti laajempi kuin Rovaniemen keskusta ja Katajaranta, jonka vuoksi aluetehokkuus kasvaisi kaupunginosan alueella selvitysliitteen mukaan (Sweco, & Ramboll, 2021:4-7) huomattavasti vähemmän kuin kahdessa edellä mainitussa eli tehokkuudesta 0,14 tehokkuuteen 0,20. Korkalovaarassa uusia asukkaita ehdotetaan lisäävän nykyisestä n. 7200 asukkaasta reiluun 10 900 asukkaaseen eli yli 3700 uudella asukkaalla. Korkalovaarassa ehdotettu aluetehokkuuden nousu olisi myös vähäisempi kuin keskustassa ja Katajarannassa. Tästä huolimatta ehdotetun laajuiset tiivistämismäärät voivat tuntua asukkaista hyvin suurilta riippuen siitä, kuinka paljon asukkaille annetaan mahdollisuuksia vaikuttaa tiivistämisen tarkempaan toteutussuunnitteluun. Sosiaalisen hyväksyttävyyden kannalta ongelmattomia eivät todennäköisesti olisi myöskään laajeneville ja uusille alueille osoitetut asukasmäärien lisäykset, sillä ne edellyttäisivät kaupungin laita-alueiden viheralueiden supistamista ja kasvattavat liikennemääriä. Toisaalta uudet lähipalvelut ja esimerkiksi joukkoliikenteen palvelutason nousu

Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021): vaikutusten arviointi: sosiaaliset vaikutukset

voivat lisätä alueiden laajentamisen sosiaalista hyväksyttävyyttä.



HAAVOITTUVASSA ASEMASSA OLEVIEN VÄESTÖRYHMIEN HUOMIOIMINEN TIIVISTÄESSÄ

Asuinalueiden tiivistämissä suunnitelmissa on tärkeä tunnistaa haavoittuvassa asemassa olevat väestöryhmät ja heidän erityistarpeensa. Asuinalueiden tiivistämisellä voi olla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia mm. sairaiden, vanhusten, lasten, maahanmuuttajataustaisten ja vähävaraisten asukkaiden arjen edellytyksiin. Tiivistämisen tieltä raivattu lähimetsä voi olla naapuruston lapsille merkittävä leikkipaikka. Lähipuistossa kävely voi olla liikuntarajoitteiselle vanhukselle ainoa mahdollisuus ulkoilla itsenäisesti. Muistisairaudesta kärsivälle muutokset asuinympäristössä voivat tuntua pelottavilta ja vaikeuttaa entisestään arjessa navigoimista. Tiivistämisen tieltä purettava vanha asuinrakennus voi olla rakas koti monelle vähävaraiselle. Uuden kerrostalon

rakennuspaikkana toimiva ulkopelikenttä voi taas olla tärkeä vapaa-ajan ja sosiaalisen kohtaamisen paikka esimerkiksi maahanmuuttajanuorelle. *Rovaniemen kasvusuuntien vertailussa* (Sweco & Ramboll, 2021) ehdotetuilla tiivistämisen määrillä tilanteilta, jossa haavoittuvassa asemassa olevien väestöryhmien arjen edellytyksiä heikennetään, voisi olla hyvin vaikea välttää.



ERiarvoisuuden torjuminen tiivistäessä

Asuinalueita tiivistäessä on mahdollisuus joko ehkäistä tai tahattomasti voimistaa Rovaniemellä havaittua (Ubigu, 2023) eriarvoistumiskehitystä. Segregaatiokehityksestä puhuessa usein esiin nostetaan vahvan sosieconomisen aseman omaavien asukkaiden houkuttelevuus keskimäärin heikommalla sosioekonomisella asukasprofiililla omaaville alueille, esimerkiksi hyvätuloisten korkeakoulutettujen asuintarpeisiin kohdennettuja asuinkortteleita kaavoittamalla lähioihin. Kohtaukset eri sosioekonomisten taustojen välillä ovatkin tärkeitä ja niitä on hyvä

pyrkä edistämään asuinalueita kehittäessä. Tärkeää on kuitenkin tunnistaa, että esimerkiksi näennäisesti huonokuntoisten vuokratuokrostalojen korvaaminen uusilla vapaarahoitteisilla asumuksilla voi ajaa jo ennestään vaikeassa asemassa olevia tilanteeseen, joissa heidän on muutettava pois halvemmille alueille. Katseen voi myös vastaavasti kääntää vahvan sosioekonomisen asukasprofiilin omaaville alueille – kuinka näille alueille saataisiin tiivistämisen keinoin enemmän heikommalla sosioekonomisella aseman asukkaita palvelevia asumisen muotoja, esimerkiksi tuettua vuokra-asumista ja palveluasumista. Ubigin (2023) selvityksessä todettiin esimerkiksi keskustan olevan yksi Rovaniemen heikon sosioekonomisen desiiliin kuuluvista alueista. Selvityksessä havaittiin heikon sosioekonomisen desiiliin alueiden yleisesti sijoittuvan kerrostalovaltaisille alueille (Ubigu, 2023:26). Jo nykyisin kerrostalovaltaisen keskustan tiivistäminen entistä korkeammilla kerrostaloilla ei näiden tulosten valossa todennäköisesti edistä keskustan sosioekonomisen profiilin muutosta vahvemmaksi. Yksilötasolla taas esimerkiksi uudet varjostavat kerrostalot ja mahdollinen viheralueiden supistaminen tiivistämisen tieltä voivat lisätä ennestään hankalassa sosioekonomisessa asemassa olevan henkilön huonovointisuutta. Eriarvoisuuden

Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021): vaikutusten arviointi: sosiaaliset vaikutukset

torjumisen osalta on kriittistä tarkastella millaista asumista ja asuinympäristöjä tiivistäminen tuottaa eri alueille. Tiivistäminen voi avata myös paljon positiivisia kehityssuuntia eriarvoistumisen osalta. Asuinalueita tiivistäessä on mahdollista monipuolistaa esimerkiksi asumismuotojen ja asuntotyyppitarjontaa tuetun vuokra-asumisen osalta.



ENERGIA- JA LIIKENNEKÖYHYYS

Asuinalueiden tiivistämisen voi sisältää myös energia- ja liikenneköyhyyteen liittyviä vaikutuksia. Tiivistämisen kautta voi olla mahdollisuus parantaa tehokkaan joukkoliikenteen edellytyksiä, joka voi edistää myös niiden väestöryhmien liikkumismahdollisuuksia, joille esimerkiksi henkilöauto on taloudellisesti ulottumattomissa. Uudet asuinmahdollisuudet erityisesti tuetun vuokra-asumisen ja muiden hintasäädelyjen asumismuotojen osalta keskeisillä sijainneilla voivat myös osaltaan vähentää liikenneköyhyyttä mahdollistamalla useampien arjen matkojen käveltävyyden. Toisaalta *Rovaniemen alueidenkäytön strategias*sa (Sweco Oy 2021:4) ehdotettu n. 32 500 uuden asukkaan sijoittuminen

uusille ja laajeneville alueille voi vastaavasti lisätä liikenneköyhyyden vaikutuksia.

Energiaköyhyyden osalta asuinalueiden tiivistäminen voi yleisesti vähentää uusien energiatehokkaiden rakennusten avulla kylmyydestä kärsivien määrää. Vastaavasti myös hyvin tuulettuvilla uusilla asumuksilla, esimerkiksi pientaloilla ja läpitalon asunnoilla, voidaan vähentää puutteellisen viilennyksen vuoksi asumusten ylikuumentumisesta kärsivien määrää hellejaksojen aikana. Toisaalta mikäli tiivistämistä toteutetaan merkittävästi paksurunkoisilla kerrostaloilla, voi energiaköyhyydestä kärsivien määrä vähentää viilennyksen perustuessa entistä useammalla koneellisista ratkaisuista passiivisten tuuletuskeinojen sijaan. Myös puistojen ja kaupunkirakenteen sisäisten viheralueiden vähentämisellä voi olla paikallisilmaston lämpötilaa kohottava vaikutus urbaaneilla alueille ja sitä kautta lisätä koneellisen viilennyksen tarvetta ja kasvattaa energiaköyhyyden vaikutuksia kesäisin. Tiivistämisen vaikutukset energiaköyhyyteen ovat siis riippuvaisia tiivistämisen toteutustavasta, mutta karkeasti voidaan arvioida tehokkaiden kerrostaloalueiden ja kaupungin sisäisten viheralueiden vähentämisen lisäävän energiaköyhyyden haittavaikutusten riskiä.



ASUINALUEIDEN TASAPUOLINEN JA OIKEUDENMUKAINEN KEHITYS

Kuinka tasapuolisesti eri alueille Rovaniemen sisällä ohjataan esimerkiksi kaupungin resurseja palveluiden, infran, joukkoliikenteen sekä viher- ja virkistysalueiden kehittämiseen vaikuttaa siihen, kuinka tasapuoliset kehitysmahdollisuudet kullakin alueella on tarjota asukkaalleen mahdollisuuksia kestävään ja kukoistavaan arkeen. Koska Rovaniemellä on havaittu eriarvoistumiskehitystä eri asuinalueiden välillä (Ubigo, 2023), resurssien tasapäästäminen ei välttämättä myöskään takaa oikeudenmukaista lopputulosta. Tiivistämisen sosiaalisiin vaikutuksiin vaikuttaakin myös kuinka paljon kaupungin verovaroja ohjataan esimerkiksi lähinnä korkeita sosioekonomisia taustan asukkaita palvelevien uusien omakotitaloalueiden infran rakentamiseen ja kuinka paljon esimerkiksi heikoimpien sosioekonomisten desiiilien alueiden palveluiden ja asuinympäristön parantamiseen.

Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021): vaikutusten arviointi: ympäristövaikutukset

Asuinalueiden tiivistämisen ympäristövaikutuksiin kuuluu laaja kirjo eri osa-alueita, joihin kuuluvat mm. vaikutukset ekologisiin yhteyksiin, maisemaan, lajistoon, hulevesien hallintaan, vesistöihin ja viheralueisiin sekä luonnonsuojelullisiin arvoihin. Näiden kaikkien osalta tiivistämisen jatkosuunnittelussa on tärkeä laatia yksityiskohtaisia vaikutusten arvioita. Tässä vaikutustenarviossa teemat käsitellään strategisella tasolla.



MAISEMA

Maisemallisten arvojen paikoittainen heikkeneminen arvioidaan todennäköiseksi, mikäli tiivistämistä ja asuinalueiden laajentamista toteutetaan *Rovaniemen alueidenkäytön strategian* (Sweco Oy 2021) ja sen liitteen (Sweco & Ramboll, 2021) esittämässä laajuudessa. Maisemallisesti arvokkaisiin alueisiin ja tärkeisiin näkyymiin tiivistämisen vaikutukset tulisi minimoida.



HULEVESIEN HALLINTA

Viheralueille sijoittuva asuinalueiden tiivistäminen ja kasvava läpäisemättömien pintamateriaalien määrä vaikuttaa alueiden hydrologiaan. Suunnittelussa on tärkeä huomioida riittävä hulevesien eli sade- ja sulamisvesien hallinnan kapasiteetti sekä tärkeiden virtausväylien suojaaminen heikentäviltä muutoksilta. Hulevesien hallintaa on tiivistämistä suunniteltaessa tarkasteltava alueittain kokonaisvaltaisesti, huomioiden myös jokien tulvariskit ja tulevaisuudessa mahdollisesti kasvavat sademäärät. *Rovaniemen alueidenkäytön strategiasta* (Sweco Oy 2021) liitteineen ei käy ilmi, onko esimerkiksi Kemijoen mahdollisia tulvariskejä huomioitu esittäessä suuria asukasmäärien lisäyksiä joen lähialueille.



LAJISTO

Asuinalueiden tiivistäminen viheralueille sijoittuessaan aiheuttaa negatiivisia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeille. Luontokartoituksen laatiminen hyvissä ajoin ennen tiivistämisen tarkempaa suunnittelua mahdollistaa merkittävien luontoarvojen negatiivisten vaikutusten minimoimisen tiivistäessä.

Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021): vaikutusten arviointi: ympäristövaikutukset



VESISTÖT JA VIHERALUEET

Asuinalueiden tiivistämisessä vesistöihin ja viheralueisiin kohdistuvia mahdollisia haittavaikutuksia on syytä arvioida tarkkaan kunkin tiivistämishankkeen yhteydessä. *Rovaniemen alueidenkäytön strategiasta* (Sweco Oy 2021) liitteineen esitettyjen tiivistämisellä ja asuinalueita laajentamalla esitettyjä rakentamisen määriä ei ole mahdollista toteuttaa ilman merkittäviä vaikutuksia erityisesti viheralueisiin.



LUONNONSUOJELULLISET ARVOT

Rovaniemen alueidenkäytön strategiasta (Sweco Oy 2021) liitteineen ei ilmene, onko rakentamisen ja asukkaiden lisäämisen määrien ehdotuksissa huomioitu Rovaniemellä sijaitsevia luonnonsuojelualueita tai kaupungin sisäisten tai laita-alueilla sijaitsevien viheralueiden lajistollisia suojeluarvoja. On hyvin epätodennäköistä, että esitettyssä laajuudessa tiivistäminen ja asuinalueiden laajentaminen olisi mahdollista ilman merkittäviä yhteentörmäyksiä esimerkiksi EU-direktiivisuojoitusten lajien elinympäristöihin.



EKOLOGISET YHTEYDET

Asuinalueiden tiivistäminen on tärkeä suunnitella niin, ettei nykyisiä ekologisia yhteyksiä katkaista. Eri lajeilla voi olla ekologisten yhteyksien osalta erilaisia tarpeita, esimerkiksi liito-oravat tarvitsevat kulkuyhteyksilleen oikeanlaista puustoa riittävän tiheästi voidakseen siirtyä alueelta toiselle. Asukkaiden virkistyskäyttöön tarkoitetuilla yhteyksillä huomioitaviksi nousevat myös yhteyksien meluolosuhteet, näkymät sekä muut viihtyvyystekijät.

Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021): vaikutusten arviointi: ilmastovaikutukset

Asuinalueiden tiivistämisen ilmastovaikutuksiin kuuluu laaja joukko huomioitavia teemoja, joita ovat mm. rakentamisen aikaiset päästöt, asumisen suorat ja välilliset päästöt, sään ääri-ilmiöihin sopeutuminen, hiilinielut ja ilmastopakolaisuus.



RAKENTAMISEN AIKAiset PÄÄSTÖT

Rovaniemen alueidenkäytön strategiassa (Sweco Oy 2021) liitteineen on esitetty jonkin tasoisia päästöarvioita, mutta ei tiivistämiseen liittyvän rakennusten, piha-alueiden ja laajenevan infran rakentamisen sekä mahdollisen purkamisen osalta. Rakentaminen olemassa olevan kunnallistekniikan ja katujen varrelle on omiaan keino vähentämään infrarakentamisesta syntyviä rakentamisen aikaisia päästöjä. *Rovaniemen alueidenkäytön strategiassa* (Sweco Oy 2021) esitetään kuitenkin pääosa asukasmääränkasvusta eli n. 32 500 asukasta saavutettavan laajentamalla nykyisiä asuinalueita

tai kokonaan uusilla asuinalueilla, jolla olisi merkittävät päästövaikutukset pelkästään infran rakentamisen päästöihin. Selvityksessä ei ole eritelty tiivistämisen osalta tarkemmin toteutusmuotoja. Huomioitavaa on, että esimerkiksi purkavalla täydennysrakentamisella syntyy rakennusten ja piharakentamisen päästöjen lisäksi myös purkamisesta oma päästövaikutuksensa. Rakennusmateriaaleilla on myös erityisesti rakennusrungon osalta iso merkitys rakennusten rakentamisen päästöihin, joita voidaan ohjata vähäpäästöisempään suuntaan esimerkiksi kaupungin linjauksilla, kannustimilla, kaavamääräyksillä ja tontinluovutusehdoilla. Asuinrakennusten pitkäikäisyyttä ja laadukkuutta tukemalla voidaan myös edesauttaa minimoimaan tulevaa rakentamisen tarvetta ja tätä kautta päästöjä pitkällä aikavälillä.



ASUMISEN SUORAT JA VÄLILLISET PÄÄSTÖT

Asumisen tiivistämisestä muodostuvia lämmityksen päästöjä oli arvioitu *Rovaniemen kasvusuuntien vertailussa* (Sweco & Ramboll, 2021) avaamatta kuitenkaan tarkemmin laskennan parametrien lähteitä tai laskentatapaa. Muilta osin päästöjä ei oltu arvioitu. Asuminen aiheuttaa suoria päästöjä lämmityksen ohella mm. rakennusten sähkönkulutuksen, huollon ja ylläpidon kautta.

Näitä voidaan minimoida mm. kannustamalla energiatehokkaaseen rakentamiseen. Asumiseen vahvasti liittyviä päästöjä ovat esimerkiksi arjen liikkumisen päästöt, joihin asumisen sijoittuminen suhteessa muihin arjen toimintoihin vaikuttaa. Tiivistämällä kaupunkirakennetta voidaan vähentää liikenteen päästöjä mahdollistamalla arjen palveluiden ja toimintojen saavutettavuus kävelen ja pyörällä. Toisaalta asumisen laatuun panostamalla voidaan ehkäistä tarvetta tilojen rinnakkaiskulutukselle ja sitä kautta syntyville päästöille. Esimerkiksi ahdas ja hämärä kerrostaloasunto voi ajaa asukkaan hakemaan vapaa-ajan virikkeitä kodin ulkopuolisista tiloista herkemmin kuin valoisassa ja tilavammassa asumuksessa asuva.

Rovaniemen alueidenkäytön strategia-työn (Sweco, 2021): vaikutusten arviointi: ilmastovaikutukset



SÄÄN ÄÄRI-ILMIÖIHIN SOPEUTUMINEN

Ilmastonmuutoksen aiheuttaa sopeutumistarpeita monilla elämän osa-alueilla, joista asuinalueiden tiivistämisen osalta erityisen tärkeä on sään ääri-ilmiöihin sopeutuminen. Sään ääri-ilmiöihin kuuluvat mm. rankkasateet sekä helle- ja kuivuusjaksot (IPCC, 2023:5). Asumisen osalta se edellyttää, ettei hulevesien hallinnan edellytyksiä heikennetä laajoilla alueilla kaupunkien sisäisesti. Lisäksi kasvavien sademäärien imeytyksen huomioiminen kortteli- ja tonttitasolla sekä rakennusvaippojen säänkestävyys nousevat entistä tärkeämmiksi. Hellejaksojen osalta asuntojen tuuletettavuus sekä kaupungin sisäiset viilennykselle tarjoamat vilvoittelupaikat, kuten lähiuimarannat, ovat tärkeitä. Myös kaupunkivihreän rooli lämpötilansäätelyssä on tärkeää tunnistaa eikä sitä tule uhrata tiivistäessä.



HIILINIELUT

Hiilinielujen osalta puustolla ja viheralueilla on iso merkitys. Asuinalueita tiivistäessä on hyvä minimoida viheralueiden hiilensidontaan ja – varastointiin liittyviä heikennyksiä. *Rovaniemen alueidenkäytön strategiassa* (Sweco Oy 2021) esitetyillä asuinalueiden tiivistämisen ja eritoten laajentamisen määrillä ei ole mahdollista välttää hiilinieluihin aiheutuvilta negatiivisilta ilmastovaikutuksilta.



ILMASTOPAKOLAISUUS

Suomi voi olla ilmastokriisin seurauksena tulevaisuudessa yksi turvallisimmista, inhimillisimmistä ja vakaimmista elinoloja

mahdollistavista maista. Laajamittaisten ilmastopakolaisten aalto ei ole välttämättä jatkossa vain dystooppinen tulevaisuudenkuva, sillä IPCC:n (2023:5) mukaan 3,3-3,6 miljardia ihmistä elää ilmastomuutokselle hyvin alttiissa olosuhteissa ja elinkelpoista turvapaikkaa etsivät pakolaiset voivat tulla myös osaksi Rovaniemen asukkaita. Tähän voi varautua mm. asumisen määrän ja laadun osalta. *Rovaniemen alueidenkäytön strategiasta* (Sweco Oy 2021) ei käy ilmi onko kunnianhimoisiin kasvulukujen pohjalla vain aiempaa kehitystä peilaavat väestöennusteet vai onko tavoitteissa huomioitu myös mahdollinen ilmastopakolaisuus.

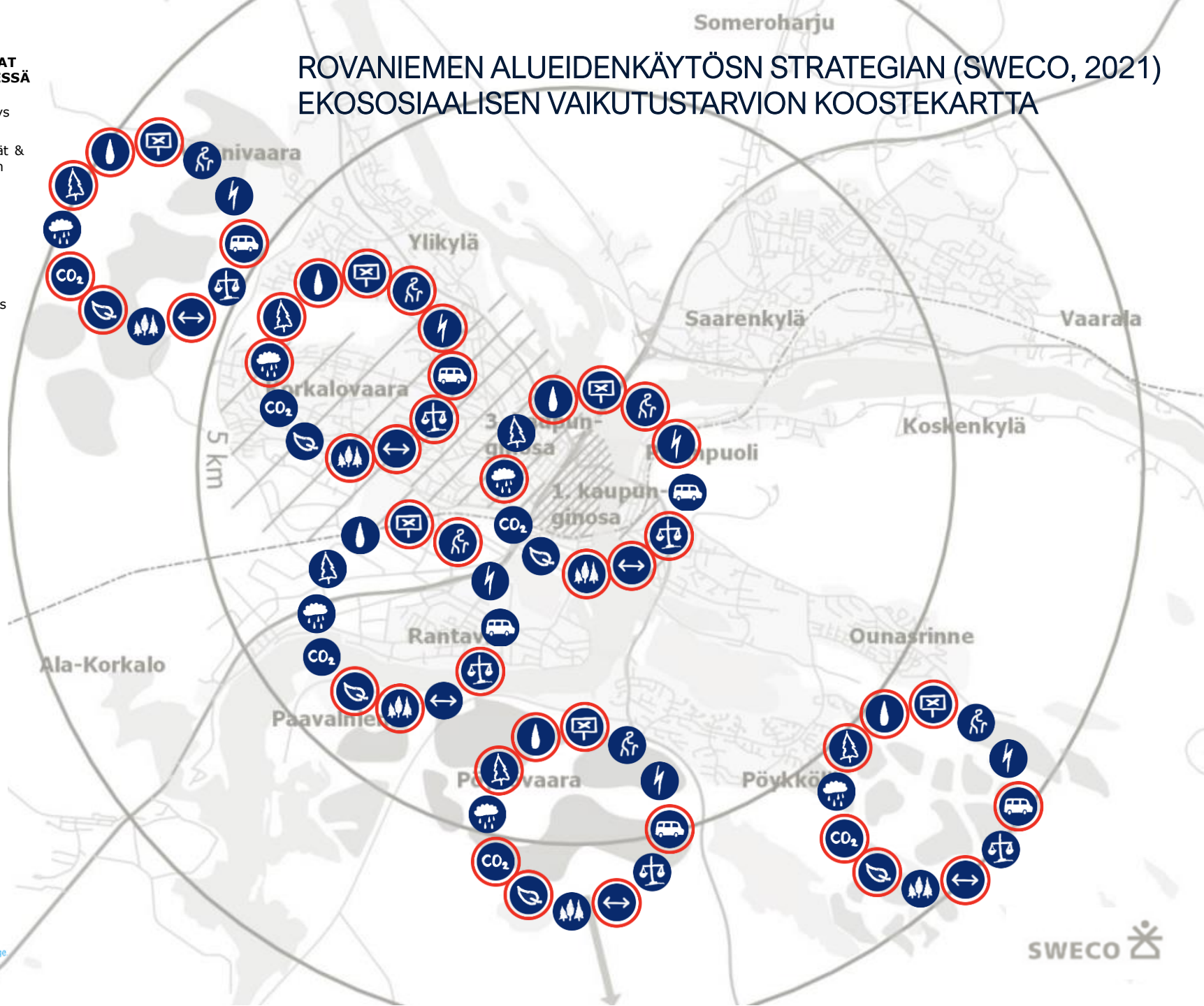
Seuraavalle sivulle on koostettu alueittain tärkeäksi tai erittäin tärkeäksi arvioidut ekososiaaliset teemat tiivistämisen osalta muistuttamaan niiden tarkemman selvittämisen ja arvioinnin merkittävydestä jatkosuunnittelussa.

ROVANIEMEN ALUEIDENKÄYTÖSN STRATEGIAN (SWECO, 2021) EKOSOSIAALISEN VAIKUTUSTARVION KOOSTEKARTTA

TÄRKEÄT HUOMIOITAVAT OSA-ALUEET TIIVISTÄESSÄ

-  Sosiaalinen hyväksyttävyyys
-  Haavoittuvat väestöryhmät & eriarvoisuuden torjuminen
-  Energiaköyhyys
-  Liikenneköyhyys
-  Asuinalueiden oikeudenmukainen kehitys
-  Ekologiset yhteydet
-  Maisema, viheralueet & vesistöt
-  Lajisto & luonnonsuojelulliset arvot
-  Rakentamisen aikaiset sekä asumisen aikaiset & välilliset päästöt
-  Sään ääri-ilmiöihin sopeutuminen
-  Hiilinielut
-  Hulevesien hallinta
-  **ALUEELLISESTI ERITTÄIN TÄRKEÄ OSA-ALUE**

KOOSTEKARTTAAN ON SELVITYKSEN ALUEIDEN OHELLA HUOMIOITU MYÖS RANTAVIIRIN ALUE.



4. OSAALLISUUS JA VUOROVAIKUTUS

Karttakysely asukkaille

Karttakysely asukkaille:

Karttakysely Rovaniemen asukkaille toteutettiin 17.-31.11.2023 ja se keräsi yhteensä 224 vastausta. Vastaajat merkitsivät yhteensä 350 paikkamerkintää täydennysrakentamiselle soveltuvista ja soveltumattomista paikoista. Tarkemmat tulokset asukaskyselystä löytyy liitteen 1 osiosta 1.

Taustatietoja vastaajista:

Vastaajista noin 40 % edusti 35-49-vuotiaita ja noin 25 % 18-34-vuotiaita sekä 50-64 vuotiaita sekä noin 10% yli 65-vuotiaita. Lapsiperheitä vastanneista oli noin kolmannes. Yli 70 % vastaajista asuu Rovaniemen keskustan ulkopuolella.

Vastaajista noin 70% asuu omistusasunnossa nykyisin ja noin 80 % vastaajista toivoo sitä ensisijaisena hallintamuotona. Hieman yli 40 % vastaajista asuu nykyisin kerrostalossa ja noin 35 % vastaajista omakotitalossa. Loput vastaajista asuvat joko pari-, rivi-, luhti- tai erillistalossa. Vastaajista kokivat mieluisiksi asumismuodoikseen noin 70% omakotitaloasumisen, noin 50 % rivi-, pari- tai erillistaloasumisen sekä noin 40% kerrostaloasumisen.

55 % vastaajista koki Rovaniemen hintatason kalliina, sopivana tai liian kalliina hintatason koki noin 20 %.

Asumisen laatutekijät:

Vastaajat käsittelivät asumisen laatutekijöitä neljän teeman kautta: Sosiaaliset verkostot, Asunto, Asuinympäristö ja Palvelut. Vastauksissa korostuivat erityisesti seuraavat tekijät asuinalueiden tiivistämisen suunnittelussa ja kehittämisessä:

- Viihtyisä ja rauhallinen asuinympäristö keskustan läheisyydessä
- Luonto ja luonnon läheisyys, ympäristön vehreys ja hoidetut viheralueet
- Palveluiden saavutettavuus, erityisesti koulut ja päivittäispalvelut
- Asuinympäristön sopiva mittakaava, arkkitehtuuri ja esteettisyys
- Autottomuuden mahdollistaminen: julkisen liikenteen toimivuus sekä sujuvat miellyttävät jalankulun ja pyöräilyn ympäristöt
- Asuinympäristön rauhallisuus ja turvallisuus
- Naapuruston yhteisöllisyys sekä mahdollisuus omaan rauhaan ja yksityisyyteen
- Kaupunkiympäristön ekologisuus ja kestävyys

Karttakysely asukkaille

Näkemyksiä tiivistämiseen Rovaniemellä

Vastauksista käy ilmi, että vastaajilla on erilaisia näkemyksiä siitä, mihin Rovaniemellä tulisi kohdistaa täydennysrakentamista ja millaista rakentamista tulisi suosia.

Toistuvia ehdotuksia alueista täydennysrakentamiselle ovat Lampela, Vennivaara, Koskenkylä, Mäntyvaara, Paavalniemi, Nivankylä, Sinettä, Alakorkalo, ja Saarenkylä. Tämä kattaa monia eri osia Rovaniemeä, joka osoittaa, että täydennysrakentamisen potentiaalia nähdään eri puolilla kaupunkia.

Yleinen huoli vastaajille on, että täydennysrakentaminen saattaisi johtaa viheralueiden, lähiluontokohteiden ja historiallisten alueiden menettämiseen, sekä lisätä asumisen tiiviyyttä keskustassa. Monet korostavat tarvetta säilyttää luonnonläheisyys ja viheralueet kaupunkiympäristössä.

Ympäristöystävällinen ja ympäristöön sopiva rakentaminen nähdään tärkeänä täydennysrakentamisessa. Monet vastaajat ehdottavat, että tiiviimpää rakentamista tulisi suunnata Rovaniemen keskustan ulkopuolelle, jotta keskustan viihtyisyyttä ja avoimia alueita voisi parantaa nykyisestä.

Vastaajat mainitsivat tärkeinä näkökohtina osoittaa täydennysrakentamista toimivien palveluiden lähelle, kuten hyvät liikenneyhteydet, lähikoulut ja päiväkodit. Toiveissa on myös parempi julkisen liikenteen ja pyöräilyn infrastruktuuri, sekä huomiota ympäristövaikutuksiin ja ilmastomuutokseen rakentamisessa.

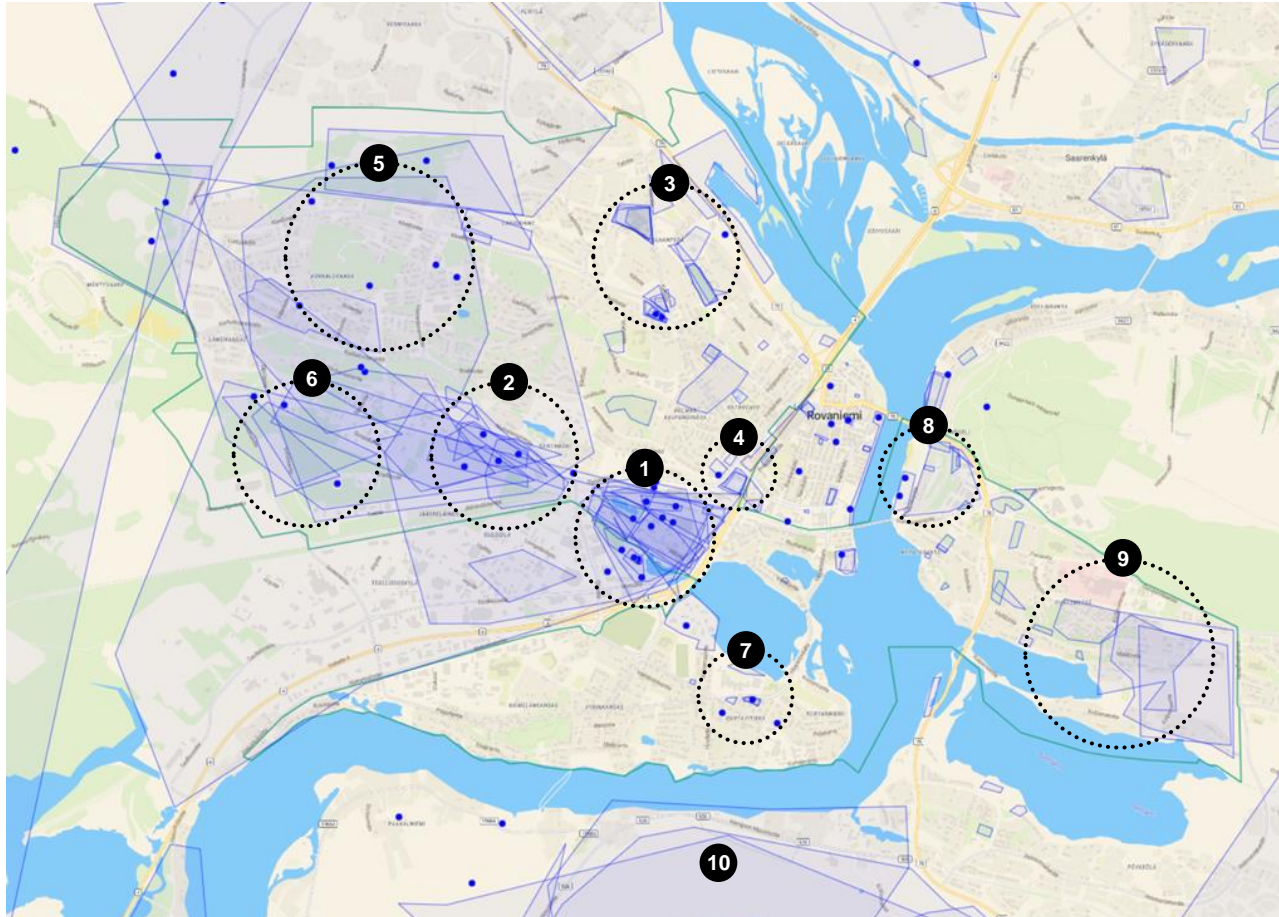
Yleisesti ottaen täydennysrakentamisen suunnittelu vaatii vastaajien vastausten mukaan tarkkaa harkintaa kaupungin tavoitteiden ja kuntalaisten näkemysten tasapainottamiseksi. Rakennettavien alueiden ja niiden ominaisuuksien tarkka harkinta on tärkeää kaupungin kestävä kehityksen ja asukkaiden viihtyvyyden varmistamiseksi.

Tiivistämisessä vastaajia huolettaa:

- Liiallinen tiivistäminen keskustassa: Keskustaa pidetään jo liian tiiviisti rakennettuna ja ankeana ilman riittävästi viheralueita ja oleskelutiloja.
- Ounasvaara: Halutaan säilyttää luonnon keskellä olevana virkistysalueena.
- Metsäkaistaleiden säilyttäminen: Toivotaan, että metsäiset kaistaleet asuinalueiden välissä säilytetään.
- Ranta-alueiden yhteiskäyttö: Toivotaan, että ranta-alueet säilytetään kaikkien käytössä olevina luonnonnäköaloina ja ulkoilualueina.
- Korkea rakentaminen keskustassa: Monet vastustavat korkeiden tornitalojen rakentamista keskustaan.
- Omakotitaloalueiden tiivistäminen: Monet vastustavat matalien omakotitaloalueiden keskelle rakentamista.

Osa vastaajista vastusti kokonaan tiivistämistä kaupungissa.

Karttakysely asukkaille



Kuva 42: Karttatehtävä:
Täydennysrakentamiselle soveltuvat paikat
N=236 (piste- ja aluemerkinnyt)

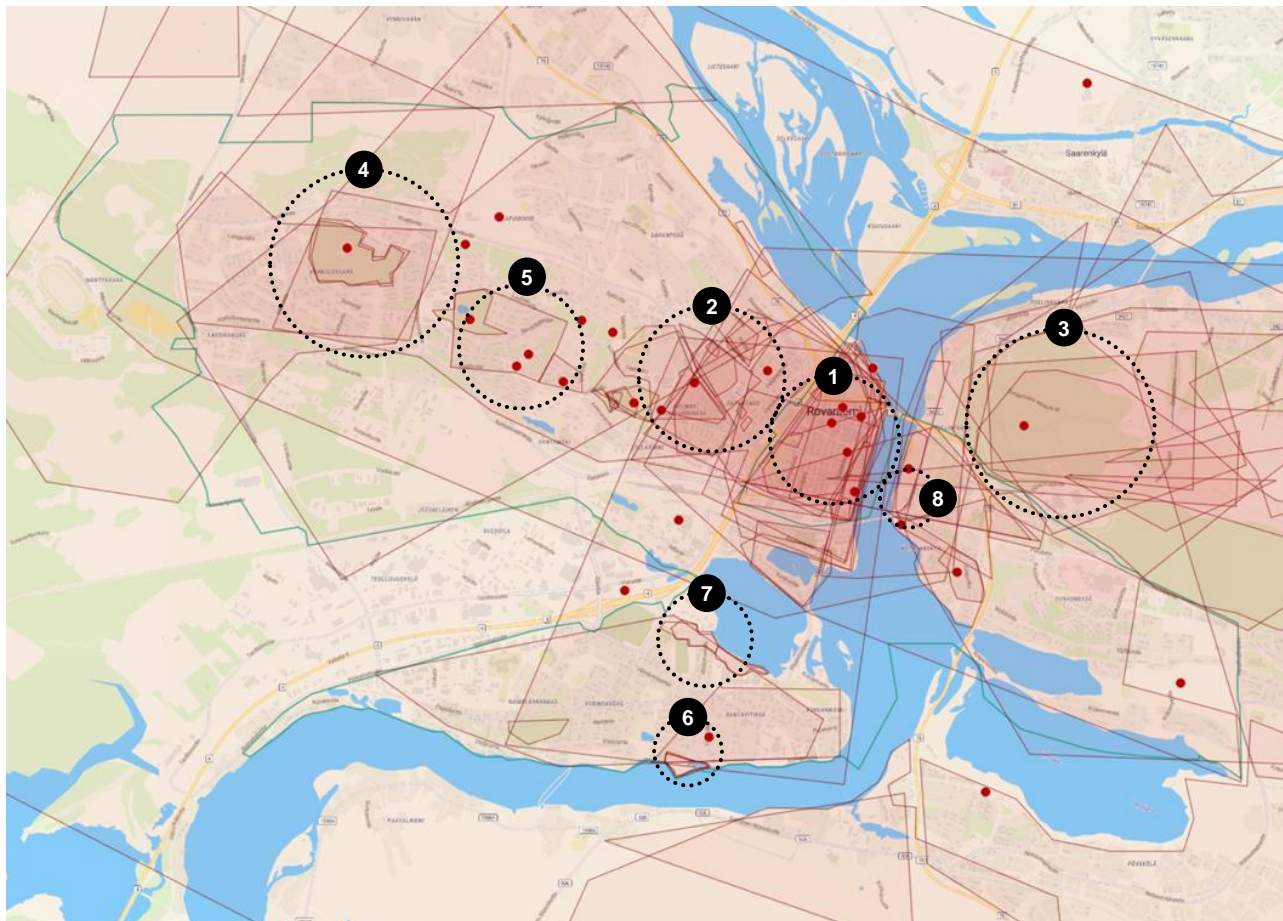
Suosituimmat kohteet:

1. **Asemanseutu / Lampela:** Mahdollisuus uudelle tehokkaamman kerrostaloasumisen alueena houkuttelevalla sijainnilla
2. **Puuvarikko:** Uusi monipuolinen asuinalue korvaamaan vajaakäyttöisen puun varastoinnin alueen
3. **Sahanperä:** Huonokuntoisten rakennusten korvaaminen, vajaakäyttöisten alueiden hyötykäyttö

Muut useita merkintöjä saaneet kohteet:

4. Linja-autoasema ja ympäristö
5. Korkalovaaran alueellinen kehittäminen
6. Korkalovaarantien ja Varikkotien välinen pientalo- ja teollisuusalue
7. Yliopiston ympäristön tiivistäminen
8. Leirintäalueen ja Lähteentien kehittäminen asuinkäytössä
9. Ounasmetsän alueen tiivistäminen ja alueellinen kehittäminen
10. Kemjoen itäpuolentien ympäristö uutena asuinalueena

Karttakysely asukkaille



Kuva 43: Karttatehtävä:
Täydennysrakentamiselle soveltumattomat
paikat

N=114 (piste- ja aluemerkinnyt)

Suosituimmat kohteet:

1. **Keskusta:** Nykyisen tiiviyn ja kaupunkikuvan pehmentäminen vehreydellä, ympäristöä arvostava uudistava rakentaminen
2. **Ratantaus:** Omaleimaisen pientaloalueen säästäminen
3. **Ounasvaara:** Virkistysarvojen säilyttäminen

Muut useita merkintöjä saaneet kohteet:

4. Korkalovaara (viheralueet, luontoympäristö)
5. Korkalorinne (väljyys, lähiluonto)
6. Hirttiönniemi-Rantavitikka (asuinalueen säilyminen, virkistysalue)
7. Ahkiomaan (virkistysalue)
8. Leirintäalue (puistoalue)

Karttakysely päättäjille

Karttakysely päättäjille:

Karttakysely Rovaniemen päättäjille toteutettiin 17.11.-31.11.2023 ja se keräsi yhteensä 6 vastausta. Kysely oli saman sisältöinen asukkailla osoitetun kyselyn kanssa. Tarkemmat tulokset päättäjien kyselystä löytyy liitteen 1 osiosta 2.

Vastaajien pienen otannan vuoksi taustatietokysymykset on otettu pois tulosten esittämisestä, ettei yksittäisiä vastaajia voida tunnistaa. Vastausprosentti jäi myös niin alhaiseksi, ettei tuloksen voi katsoa edustavan koko valtuuston näkemystä.

Taustatietoja vastaajista:

Vastanneista päättäjistä yksi asui keskustan alueella ja loput muualla Rovaniemellä. Vastaajista kaksi kertoi asuvansa omakotitalossa ja kaksi kerrostalossa. Päättäjät kokivat asukkaiden mukaisesti Rovaniemen hintatason kalliina (66 %).

Asumisen laatutekijät:

Päättäjät käsittelivät asumisen laatutekijöitä samojen teemojen kautta kuin asukkaatkin:

- Sosiaaliset verkoston tulokset mukailivat asukaskyselyn priorisoinnin tuloksia. Päättäjissä vaihtoehto ”Oma rauha ja yksityisyys” sai hieman asukaskyselyä pienemmän osuuden vastauksista
- Asuntoteeman tuloksissa päättäjien vastauksissa merkittävin muutos asukaskyselyyn oli Asunnon koko –valinnan pienempi merkitys laatutekijänä
- Asuinympäristöä koskevissa vaihtoehtoissa niin ikään suosituimmat valinnat mukailivat hyvin asukaskyselyn vastauksia, pl. Vaihtoehto ”Asuinympäristön maine ja mielikuvat”, jonka valitsi kolmannes vastanneista (asukkaista alle 15 %)
- Niin palveluihin kuin liikkumiseen liittyneet vaihtoehdot olivat kummassakin teemassa samansuuntaiset asukaskyselyn tulosten kanssa.

Näkemyksiä tiivistämiseen Rovaniemellä

Karttatehtävässä päättäjät nostivat esiin tiivistämiseen soveltuvia ja soveltumattomia paikkoja samansuuntaisesti asukkaiden kanssa muun muassa:

- Korkolovaara ja Ounasrinne lähiön kehittäminen
- Asemanympäristön ja puutermiinalin alue mahdollisuus uudelle kerrostaloalueelle
- Ounasvaaran luonnonympäristön säästäminen
- Yliopiston ympäristön vajaakäyttöisten alueiden käyttöönotto
- Keskustan viihtyisyyden lisääminen viheralueita lisäämällä, mutta mahdollisesti kerrosalukuja maltillisesti kasvattamalla

Vuorovaikutustilaisuuden ”etkot” 23.10.

Kyselyn lisäksi työn aikana asukkaita ja sidosryhmiä kuultiin useissa vuorovaikutustilaisuuksissa rinnakkain Keskustavision 2050-työn kanssa. Ensimmäiset kaksi tilaisuutta järjestettiin kaupungin fasilitoimana 23.10. ja tilaisuudet toimivat 30.10 järjestetyn yleisötilaisuuden virtuaalietkoina. Aamupäivällä järjestetty tilaisuus oli suunnattu elinkeinoelämän edustajille ja illan tilaisuus asukasyhdistyksille sekä oppilaitosten, korkeakoulujen ja opiskelijoiden edustajille. Molemmissa tilaisuuksissa oli läsnä konsultteja Ramboll Finland Oy:ltä ja Muuan Oy:ltä. Tilaisuuksien jälkeen osallistujille tarjottiin myös mahdollisuus toimittaa tiiviit kommentit tilaisuudessa kirjoitettujen muistioiden tueksi.

Elinkeinoelämän edustajille suunnatussa 45 min pituisessa tilaisuudessa olivat läsnä kaupungin henkilöstön ja konsulttien lisäksi Rovaniemen yrittäjien ja Rovaniemen elävä kaupunkikeskusta ry:n edustajia. Tilaisuudessa esiteltiin selvitysten toimeksiannot. Keskustelu painottui keskusta-alueita koskevien teemojen ympärille eikä asuinalueiden tiivistäminen puhututtanut juurikaan tilaisuudessa. Rovaniemen kaupungin puolesta

kuitenkin tuotiin esiin, että asuinalueiden tiivistäminen voi luoda myös uusia palvelutarpeita ja -mahdollisuuksia ympäröiviin alueille.

Asukasyhdistysten tunnin mittaiselle etkoille osallistui edustajia Korkalovaaran, Rantaviirin ja Keskikaupungin asukasyhdistyksistä sekä yliopiston ja ylioppilaskunnan edustajia. Tilaisuudessa esiteltiin laadittavien selvitysten kilpailutusvaiheen palvelukuvaukset, tavoitteet ja aluerajaukset. Tilaisuuden tavoitteeksi kerrottiin asukkaiden kommenttien kerääminen palvelukuvauksiin liittyen: mitä puuttuu, mitä tulisi vielä ottaa huomioon, mitä ei saisi unohtaa. Tilaisuudessa ilmaistiin useita huolia mm. tiivistämisen viheralueisiin kohdistamista vaikutuksista. Keskustan viheralueiden ilmaistiin olevan jo nykyisin riittämättömiä. Myös Korkalovaaran lähimetsien sekä Viirinkankaan Mortinmetsän ja Rantaviitikan Hirttiönien tärkeyttä korostettiin. Tilaisuudessa vallitsi yksimielinen yhteisymmärrys kaupunkiluonnon määrän ja saavutettavuuden tärkeydestä. Monet kertoivat luonnon läheisyydellä olleen merkittävä vaikutus päätökseensä muuttaa aikanaan Rovaniemelle. Rovaniemen kaupungin edustajat toivat esiin, että viheralueiden huomioiminen on tärkeää ja

keskustan sini-viherkerrointa on tavoite nostaa pitkällä aikavälillä. Tilaisuudessa keskustelua herätti myös selvitysten rajaukset. Esimerkiksi Sairaalanien, Saarenkylän ja Muurolan poisjättäminen aiheutti ihmetystä. Rajauksia perusteltiin mm. asemakaavatilanteiden ja aiempien selvitysten rajausten nojalla.

Tilaisuudessa keskusteltiin myös pysäköintiratkaisujen vaikutuksista pihojen vehreyteen, väestöennusteista ja tiivistämisen mahdollisista toteutustavoista. Nykyisten kerrostalojen korotukset ja huonokuntoisten rakennusten korvaaminen tehokkaammalla rakentamisella arveltiin sosiaalisesti hyväksyttävimmiksi tiivistämisen tavoiksi. Opiskelijoiden tarpeiden osalta nostettiin esiin edullisempien yksioiden ja kaksioiden tarve sekä palveluiden ja liikkumisen kokonaisuuden tärkeys. Tiiviit keskittymät nähtiin tärkeinä autottomille opiskelijoille. Luontoa opiskelijat pitivät myös tärkeänä Rovaniemellä. Lisäksi tilaisuudessa tuotiin esiin moniarvoisuuden tärkeys. Nähtiin tärkeänä, että eri kaupunginosissa on tärkeä olla monenlaista asumismuotoa monenlaisille asukkaille.

Yleisötilaisuus 30.10.

Selvitystyön aikana järjestettiin Keskustavision kanssa yhteinen yleisötilaisuus 30.10. Rovaniemellä. Tilaisuuden fasilitoinnista ja ohjelmasta vastasi Rovaniemen kaupunki. Tilaisuus avattiin kaupungin puheenvuoroilla, joissa mm. esiteltiin aiempia tilaisuuden teemoihin liittyviä selvityksiä, selvitysten suhde käynnissä olevaan yleiskaavatyöhön ja syyt selvitysten tilaamiseen. Puheenvuoroissa esiteltiin myös tiivistämisen mahdollisia hyötyjä mm. palveluverkon ylläpitoon, alueiden arvostukseen ja hintatasoon sekä infraverkoston tehokkaampaan hyödyntämiseen liittyen. Tilaisuudessa Tiivistämisen suuntaviivat-selvitystä ja Keskustavisiota laativien konsulttien edustajat pitivät myös puheenvuorot, joissa kuvattiin prosessin vaiheita ja alustavia ensimmäisten vaiheiden tuloksia.

Tilaisuuden tavoitteena oli visioida Rovaniemen tulevaisuutta keskustan ja keskustaa ympäröivien asuinalueiden osalta vuoteen 2050. Fokus oli periaatetasolla eikä yksittäisten rakennusten tasolla. Kaupunki käytti tilaisuudessa Mentimeter- kyselyitä keskustelun pohjana tilaisuuteen osallistujille. Näin hiljaisiakin ääniä pyrittiin kuulemaan paremmin. Otteita Rovaniemen kaupungin koostamasta aineistosta Tiivistämisen suuntaviivat-selvitystä koskevilta osuuksilta löytyy liitteestä 2.

Tiivistetyksi Keskustavision osalta keskusteluosuudessa tuotiin esiin mm. huoli matkustajien suuresta määrästä ja sen vaikutuksesta pienten asuntojen rakentamiseen. Tilaisuudessa ilmaistiin turhaantumista siltä osin, ettei aiempien kyselyiden tuloksia oltu huomioitu esimerkiksi keskustan vehreyden osalta. Lisäksi mm. Lordin aukio, Sairaalanieniemi, hotellihankkeet, rantojen virkistyskäyttö, rakennusperinnön säilyttämisen tärkeys, ranta-alueiden virkistyskäyttö nousivat keskusteluun.

Tiivistämisen suuntaviivat-selvityksen osalta tuotiin esiin puutteena, ettei kyselyyn koettu voivan tuoda esiin tiivistämistä vastustavia mielipiteitä. Asukkaille korostettiin, että kaikenlaisia vastauksia ja myös vastustavia näkemyksiä voi tuoda esiin kyselyvastauksissa esimerkiksi sanallisin vastauksin tai merkitsemällä laajoja alueita tiivistämiselle soveltumattomaksi. Tilaisuudessa keskusteltiin nimby-ilmiöstä ja tiivistämisen sosiaalisen kestävyuden määrittelystä.

Asuinalueiden osalta Mentimeter kyselyssä kartoitettiin ensin mitä asioita täydennysrakentamisella tulisi edistää tulevaisuudessa. Suosituimmiksi vastauksiksi nousivat mm. asuinalueiden talotyyppien ja asukasrakenteen monipuolistaminen, infran

korjaaminen ja esteettisen ilmeen kohentaminen. Kysyttäessä mitä tulisi ainakin huomioida omakotitaloalueita tiivistäessä, vastausvaihtoehdoista eniten ääniä keräsivät vehreys ja virkistysalueet, asuinalueiden luonne ja paikan henki sekä asukasrakenne ja sosiaalinen ympäristö. Kerrostaloalueiden osalta vastaavasti tärkeimmiksi huomioitaviksi teemoiksi nousivat samat kolme vastausvaihtoehtoa. Tarkemmin asukkaiden vastauksia on liitteessä 2.



Kuva 44: Yleisötilaisuudessa osallistuja pyydettiin kuvailemaan yhdellä sanalla, mikä on tärkeintä tulevaisuuden tiivistyville asuinalueilla. Kuvan sanakooste on Rovaniemen kaupungin laatiman Mentimeter-kyselyn tulos.

Valtuustotilaisuus 8.11.

Selvitystyön aikana järjestettiin Keskustavision kanssa yhteinen valtuustotilaisuus 8.11. etäyhteyksin osana Rovaniemen kaupunginvaltuuston selostustilaisuutta. Selostustilaisuus ajoittui klo 16.00-18.30 välille, josta Keskustavisiota ja Tiivistämisen suuntaviivoja käsittelevä osuus oli klo 16.50-18.30 välisenä aikana. Tilaisuuden fasilitoinnista ja ohjelmasta vastasi Rovaniemen kaupunki. Tilaisuus avattiin kaupungin puheenvuoroilla, joissa mm. esiteltiin aiempia tilaisuuden teemoihin liittyviä selvityksiä, selvitysten suhde yleiskaavatyöhön ja selvitysten tavoitteita. Kaupungin puheenvuorossa esiteltiin myös yhteisiä osallisuuden vaiheita prosessin aikana, yleisötilaisuuden tuloksia sekä Tiivistämisen suuntaviivojen karttavastausten tuloksia tiivistämisen soveltuvien ja soveltumattomien alueiden osalta. Tilaisuudessa Tiivistämisen suuntaviivat -selvitystä ja Keskustavisiota laativien konsulttien edustajat pitivät myös lyhyet puheenvuorot, joissa kuvattiin prosessin vaiheita, alustavia ensimmäisten vaiheiden tuloksia ja kyselyiden antia.

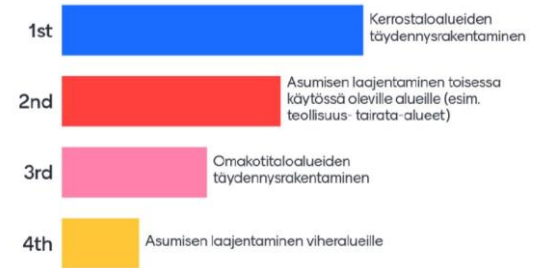
Kaupunki käytti keskustelun pohjana tilaisuudessa Mentimeter-kyselyitä tilaisuuden osallistujille. Liitteestä 3 löytyy otteet Rovaniemen kaupungin koostamasta aineistosta valtuustotilaisuuden Tiivistämisen suuntaviivat -selvitystä koskevista Mentimeter-kyselyn tuloksista.

Keskustavision osalta keskusteluosuudessa tuotiin esiin prioriteetteina keskustan viihtyvyyden kannalta mm. luontoon ja viheralueisiin panostaminen, kaupallisen palvelutarjonnan monipuolisuus ja turvallisuus. Keskustan elinvoimaisuuden kannalta tärkeimmäksi koettiin saapuminen ja liikkumisen helpous eri kulkumuodoilla, palvelujen monimuotoisuus, ympäristön houkuttelevuus ja eläväisyys. Keskustan osalta tilaisuudessa keskustelua herättivät mm. elävyys sesonkiaikojen ulkopuolella, esteettömyys, valaistus, saavutettavuus autolla, keskustan omaleimaisuus ja imago, pysäköinti, talvipuisto-konsepti sekä opiskelijat vähän autoilevana ja elinvoiman kannalta tärkeänä asukasryhmänä.

Tiivistämisen suuntaviivat -selvityksen osalta kartoitettiin ensin millaisia tavoitteita täydennysrakentamisella tulisi edistää. Eniten vastauksia saatiin kategorioihin ”Esteettisen ilmeen kohentaminen alueella”, ”Asuinalueiden talotyyppien monipuolistaminen”, ”Asukasrakenteen monipuolistaminen alueella”, ”Kaupallisen palvelutarjonnan monipuolistaminen alueella”, ”Alueen maineen parantaminen”, ”Infran korjaaminen alueella” sekä ”Virkistys- ja liikuntapalveluiden lisääminen alueella”.

Valtuutetuilta kysyttiin mihin heidän mielestään tulisi priorisoida täydennysrakentamista. Eniten kannatusta saivat kerrostaloalueet ja asumisen laajentaminen toisessa käytössä oleville alueille. Omakotitaloalueiden täydennysrakentaminen ja asumisen laajentaminen viheralueille saivat taas vähemmän kannatusta.

Valtuutettuja pyydettiin myös merkitsemään kartalle kohdat, joissa on heidän mielestään potentiaalia täydennysrakentamiselle. Vastaukset olivat samankaltaisia asukaskyselyn tulosten kanssa.

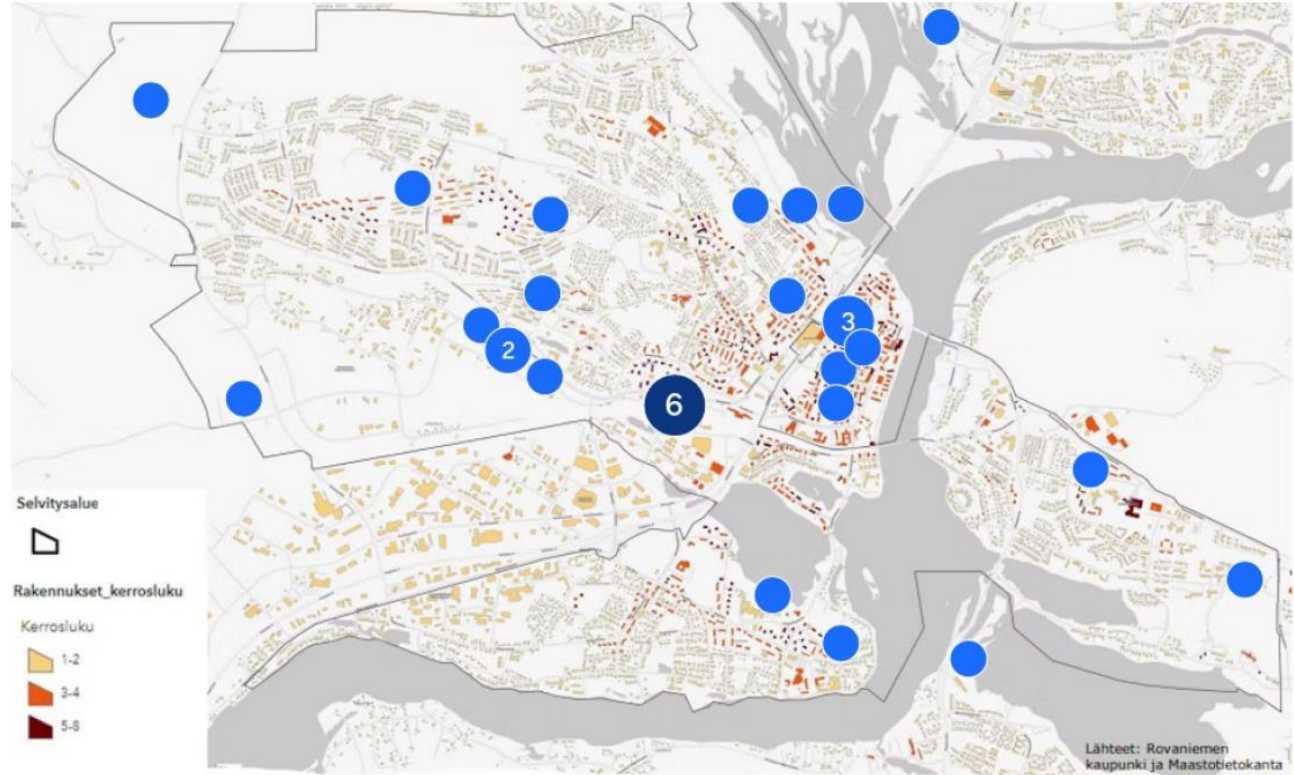


Kuva 45: Ote Rovaniemen kaupungin laatimasta valtuustoseminaarin Mentimeter-tuloskoosteesta. Valtuutettuja pyydettiin priorisoimaan mihin täydennysrakentamista tulisi ensisijaisesti suunnitella.

Valtuustotilaisuus 8.11.

Täydennysrakentamiselle potentiaalisiksi paikoiksi koettiin erityisesti Asemanseutu, puuvarikon alue ja keskusta. Vastauksia tuli myös mm. Korkalovaaraan, Rantavitikkaan, 3. kaupunginosaan ja Ounasmetsään.

Tilaisuudessa keskusteltiin tiivistämisen suuntaviivojen osalta mm. McDonaldsin tontin tilanteesta, arkkitehtikilpailuista, viheralueista ja niiden verkostomaisesta kehittämisestä, kaupunkipuisto-hankkeesta sekä puuvarastoalueen todennäköisestä tyhjenemisestä lähivuosina ja alueen tarjoamista vapaa-ajan virkistysmahdollisuuksista asumisen ohella. Osallistujien Mentimeteriin antamissa avoimissa vastauksissa tiivistämisalueisiin esiin nousivat taas mm. viher- ja virkistysalueiden sekä metsien turvaaminen, historian arvostaminen, Lampelan ja radan varren potentiaali, ydinkeskustan tiivistämisen kriittisyys kaupungin kehittymiselle, rakennuskorkeuksien nostaminen, olemassa olevat liikenneyhteydet ja infra, puurakentamisen lisääminen sekä tiivistämistoimenpiteiden mahdollisuus taloyhtiöille rahoitusinstrumenttina.



Kuva 46: Ote Rovaniemen kaupungin laatimasta valtuustoseminaarin Mentimeter-tuloskoosteesta. Valtuutettuja pyydettiin merkitsemään kartalle kohdat, joissa on heidän mielestään potentiaalia täydennysrakentamiselle. Tulokset olivat samansuuntaisia asukaskyselyn tuloksiin nähden.

Luonnosraportista valtuusto- ja sidosryhmiltä saatu kirjallinen palaute

Selvityksen laadinnan aikana pyydettiin palautetta raportin luonnosversioista Rovaniemen kaupunginvaltuuston valtuustoryhmiltä sekä sidosryhmiltä. Palaute kerättiin yhteisesti Muuan Oy:n laatiman Rovaniemen keskustavision luonnoksen kanssa kaupungin toimesta. Kommentoitavaksi toimitetuissa luonnosversioissa ei ollut Tiivistämisen suuntaviivat-selvityksen osalta kaikkia selvityksen osuuksia, sillä työn aikataulu oli varsin tiivis ja alkuperäiseen työohjelmaan ei ollut pyydetty sisällyttämään kommentointikierrosta. Sekä valtuustoryhmien ryhmäpuheenvuorot ja sidosryhmien palauheet Tiivistämisen suuntaviivat-selvityksen osalta on koottu liitteeseen 4.

Valtuustoryhmät saivat kommentoitavaksi 9.11. päivätyn version. Kommentteja saatiin yhteensä kolmen valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuorona, jotka olivat laatineet Kristillisdemokraatit, Vihreät ja Vasemmistoliitto. Kiristillisdemokraattien ryhmäpuheenvuorossa tuotiin mm. esille, ettei liika tiivistäminen ole hyväksi tai rakenna viihtyisää kaupunkia. He korostivat, ettei tiivistämien saa johtaa epäviihtyvyyteen. Myös selvitysalueen ulkopuolelle rajattu Ounasvaara toivottiin jätettävän tiivistämisen ulkopuolelle. Vasemmistoliiton ryhmäpuheenvuorossa korostettiin olemassa olevan infran hyödyntämistä ensisijaisena vaihtoehtona. Puheenvuorossa tuotiin

myös esiin maaperätutkimusten tärkeys ja mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten vaihtokustannusten kohdentamisen vahingon tekijälle. Palveluasumista toivottiin sijoitettavan muun asutokannan yhteyteen ja uusien asuinalueiden suunnittelemista monisukupolviseksi. Vihreiden laajassa ja kattavassa ryhmäpuheenvuorossa oli kommentoitu mm. viheralueiden säilyttämiseen, sosiaaliseen hyväksyttävyyteen, ilmasto- ja ympäristövaikutuksiin liittyen sekä tuotiin esille nostoja selvitykseen arvioidusta tiivistämispotentiaalista, olemassa olevan infran varrelle tiivistämisen päästöhyödyistä ja ekososiaalisesta vaikutustenarviosta. Puheenvuorossa peräänkuulutettiin myös mm. monipuolisia ja uusia kaupunkiasumisen muotoja sekä keskustelua siitä, milloin Rovaniemi on täynnä eikä ekososiaaliset vaikutukset huomioiden tiivistämistä mahdu enempää.

Sidosryhmien osalta 29.11. päivätty luonnos lähetettiin yhteensä 13 eri taholle. Kommentointiaika oli 29.11-12.12 ja kommentteja saatiin viideltä eri taholta, jotka olivat Lapin yliopisto, Lapin AMK, Rantaviirin asukasyhdistys, Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys sekä Rovaniemen elävä kaupunkikeskusta ry. Tahot, jotka eivät jättäneet palautetta, olivat Likiliike Rovaniemi, Rovaniemen yrittäjät, Rovaniemen naisyrittäjät, 3. kaupunginosan asukasyhdistys, Korkalovaaran asukasyhdistys,

ylioppilaskunta LYY, opiskelijakunta Rotko sekä Rovaniemen koulutuskuntayhtymä Redu.

Keskikaupungin asukasyhdistyksen kommentissa tuotiin mm. esiin, ettei tiivistämistä pidetä perusteltuna, mutta luonnoksessa esitettyjä reunaehdot nähtiin kannatettavina kaikkeen suunnitteluun. Sairaalaniemi korostettiin tärkeänä säilyttää rakentamattomana. Asuinalueiden tiivistämiselle kaivattiin laajempia perusteluja ja haittojen arvioimista. Tiivistämisen myötä nähtiin asumisen hyvinvoinnin kärsivän, oikeus kaupunkiluontoon menetettävän sekä historiallisen arkkitehtuurin ja yhtenäisien alueiden rikkoutuvan. Esiin nostettiin myös huoli sade- ja tulvavesien hallintaan ja keskikaupungin autoistumiseen liittyen. Lähiluonnon ja –palveluiden tärkeys tuotiin esiin sekä nostettiin keskusteluun mm. tiivistämis-mahdollisuudet pohjoiseen kohti napapiiriä. Kommentissa tuotiin myös esiin muutama huomio analyysikarttoihin liittyen.

Rantaviirin asukasyhdistyksen kommentteissa annettiin positiivista palautetta mm. luonnoksen kattavuudesta ja prosessin osallisuusmahdollisuuksista. Kommentissa annettiin pari täsmennystä yksittäisiin kohtiin ja ilmaistiin Rantavitikan ja asemansseudulle arvioidun tiivistämispotentiaalin olevan yllättävän korkea.

Luonnosraportista valtuusto- ja sidosryhmiltä saatu kirjallinen palaute

Komentissa nostettiin positiivisena esille, että Rantavitikan ja Viirinkankaan alueelle on nostettu tärkeänä huomioitavina asioina tiivistämisen osalta mm. maisema, viheralueet ja vesistöt ja luonnonsuojelulliset arvot. Kommenttiin sisältyi myös nosto alueella käynnissä olevaan asemakaavamuutokseen liittyen.

Rovaniemen elävä kaupunkikeskusta ry kommentoi ehdotusta maankäyttömaksujen alennuksista tai kokonaan poistamisesta hankalaksi. Rajanveto nähtiin niiden osalta vaikeaksi, mutta purkavan täydennysrakentamisen osalta keino nähtiin positiivisena. Kerrostalojen korotuksia arveltiin liian kalliiksi tiivistämisen ratkaisuksi Rovaniemen hintatasoon nähden. Uudisrakentamisen sijoittamista tonttien vajaakäyttöisille osille koettiin taas ongelmalliseksi pysäköinnin kannalta. Komentissa nähtiin merkittävimmän tiivistämispotentiaalin olevan uusien alueiden osoittamisessa asuntorakentamiselle. Laskelmissa käytettyä asumisväljyyden oletamaa pidettiin myös tarpeettoman väljänä keskusta-alueella.

Lapin AMK:n ja yliopiston kommentit olivat sisällöllisesti hyvin samankaltaiset. Valmisteluprosessin ja kommentoitavien asiakirjojen kerrottiin antavan kuvan perusteellisesta valmistelusta. Tiivistämisen suuntaviivat-selvityksen osalta kommentteissa tuotiin esiin, että

korkeakouluopiskelijoiden ja oppilaitosten näkökulmasta tehokkaat ja saavutettavat joukkoliikenneyhteydet muodostavat tärkeän osan keskusta-alueen palveluverkosta. Lisäksi kävely- ja pyöräilyverkoston parantamiseksi laadittava kehityssuunnitelma koettiin tukevan infraverkkoa ja palveluiden saavutettavuutta myös keskustan lähialueilla. Palveluverkoston osalta merkityksellistä pidettiin myös riittävien lähipalveluiden edellytysten turvaaminen. Kommenteissa nostettiin esiin, että reunaehtojesosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyuden ulottuvuus huomioi, että segregaatiokehityksen ehkäisemiseksi alueiden sisäisesti on edistettävä asuntotyyprien monimuotoista hallintamuotojakaumaa. Moniarvoisen kaupunginosarakenteen korostettiin tukevan yhteisöllisyyden ja suvaitsevaisuuden kehittymistä eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden keskuudessa.

Työssä on pyritty tuomaan esiin eri osallisuuden vaiheissa saatua palautetta mahdollisimman läpinäkyvästi. Osallisten näkemyksiä on huomioitu tiivistämisen reunaehdoissa, tiekartan aluepriorisoinneissa ja työkalupakissa korostamalla mm. viheralueiden ja lähiluonnon säilyttämisen sekä asuinalueiden ominaispiirteiden vaalimisen tärkeyttä.

5. TIIVISTÄMISEN REUNA-EHDOT

Tiivistämisen reunaehdot

Asuinalueiden tiivistämiseen on tunnistettu ja määritelty kyselyiden ja osallistamistilaisuuksissa esiin nousseiden havaintojen sekä aikaisempien selvitysten ja nykytila-analyysin pohjalta reunaehdot. Reunaehdot on jaoteltu seuraavien teemojen alle: sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyys, luonto ja viheralueet, ilmasto, palveluverkko, maanomistus, infraverkkojen kapasiteetti, rakennettavuus, kaava- ja kuntatalous sekä kulttuurihistoria ja kaupunkikuva.

SOSIAALINEN HYVÄKSYTTÄVYYS JA KESTÄVYYS

1. Kaupunki käy jatkuvaa vuoropuhelua asukkaiden ja asukasyhdistysten kanssa. Vuoropuhelun tavoitteena on saada tietoa asukkaiden näkemyksistä liittyen tiivistämiseen. Vastaavasti kaupunki voi vuoropuhelun keinoin tuoda ennakoivasti esiin tiivistämisen suunnitelmia, tavoitteita, taustoja ja päätöksenteon etenemistä.

2. Laaditaan osallisuussuunnitelma ja vaikutustenarvio haavoittuvien väestöryhmien huomioimiseksi merkittävien tiivistämistä koskevien asemakaavojen yhteydessä.

3. Jokaisen merkittävän tiivistämistä koskevan asemakaavahankkeen yhteydessä tiedotetaan hankkeen suunnittelun käynnistymisestä lähialueen asukkaita sekä järjestetään vähimmäiskuulemisten lisäksi kattavampia osallistumismahdollisuuksia kaavahankkeen käynnistyessä ja edetessä sosiaalisen vastustusta osaksi saavien ratkaisujen ennaltaehkäisemiseksi. Kattavampia osallistumismahdollisuudet voivat olla esimerkiksi maastokävelyitä, videoesittelyjä, yhteissuunnittelutyöpajoja ja mielipidekartoituksia.

4. Merkittävää vastustusta osakseen saavia hankkeita ei edistetä sellaisenaan, vaan niiden osalta etsitään yhdessä asukkaiden ja sidosryhmien kanssa sopivampia ratkaisuja.

5. Edistetään asuntotyyppien monimuotoista hallintamuotojakaumaa alueiden sisäisesti, jotta alueella voi asua eri elämäntilanteissa ja segregaatiokehitystä saadaan ehkäistyä.

6. Kaupungin resurssien salliessa tiivistämistä voidaan tarkastella yhden tai kahden kaupunginosan laajuisin suunnitelmin muodostaen asukkaiden kanssa tarkempi kuva kunkin alueen tiivistämismahdollisuuksista.

Tiivistämisen reunaehdot

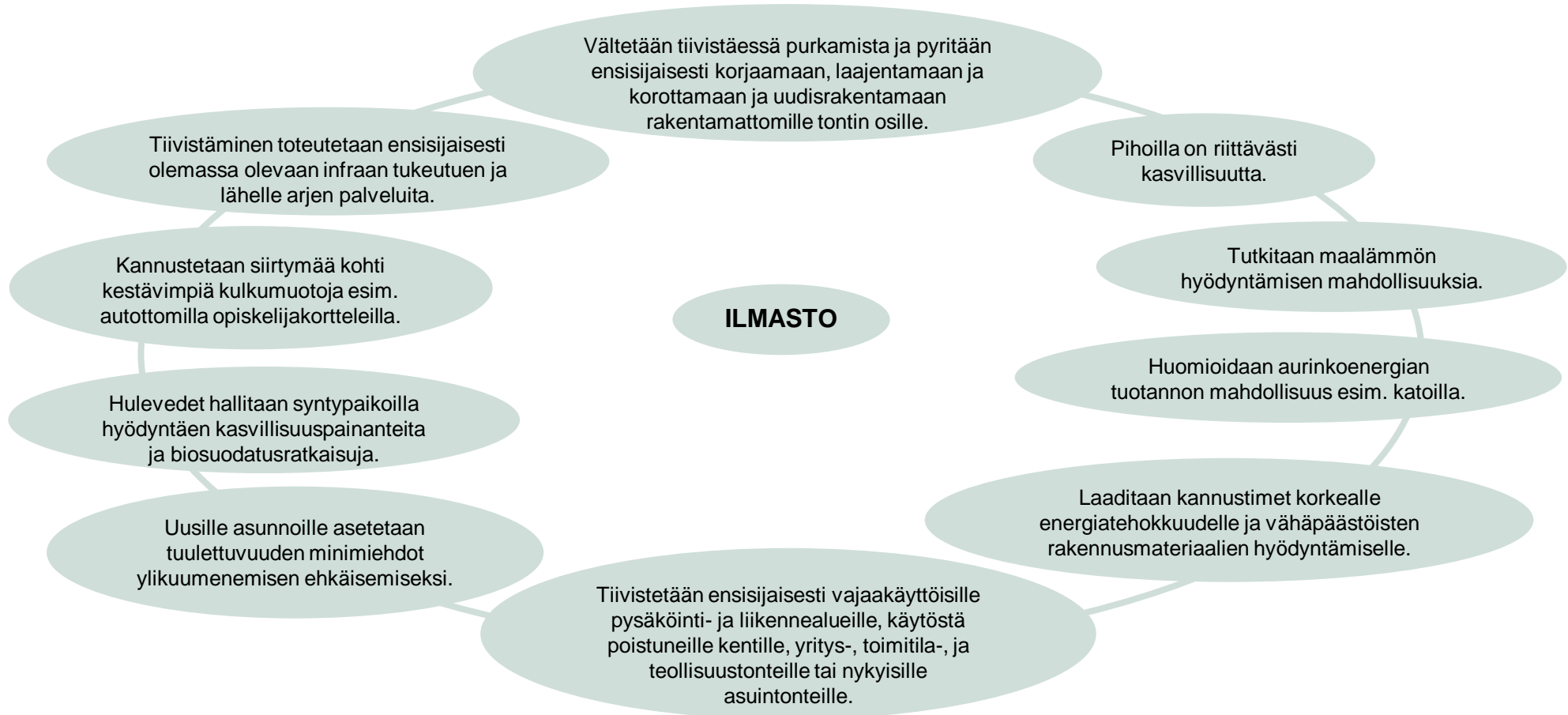


Tiivistämisen reunaehdot

ILMASTO

1. Tiivistäminen toteutetaan ensisijaisesti olemassa olevaan infraan tukeutuen.
2. Tontinluovutusehdoissa asetetaan kannustimia korkeamman energiatehokkuudelle ja vähäpäästöisten rakennusmateriaalien hyödyntämiselle.
3. Uusien asuntojen tuulettavuudelle asetetaan minimiehtoja ylikuumenemisen ehkäisemiseksi.
4. Piholla huomioidaan riittävä varjostavan ja lämpötiloja tasaavan kasvillisuuden määrä ja varataan sille tilaa asemakaavoja mitoittaessa.
5. Hulevedet pyritään imeyttämään ja hallitsemaan niiden syntypaikoilla. Niiden hallinnassa hyödynnetään kasvillisuuspainanteita ja biosuodatusratkaisuja. Varaudutaan kasvavien sademäärien mahdollisuuteen.
6. Uusien rakennusten massoittelussa huomioidaan aurinkoenergian tuotannon mahdollisuus esim. katoilla.
7. Tutkitaan maalämmön hyödyntämisen mahdollisuuksia.
8. Tiivistetään ensisijaisesti vajaakäyttöisille pysäköinti- ja liikennealueille, käytöstä poistuneille kentille, yritys-, toimitila-, ja teollisuustonteille tai nykyisille asuintonteille. Pyritään välttämään tiivistämisen yhteydessä olemassa olevan rakennuskannan purkamista ja ensisijaisesti aina korjaamaan, laajentamaan ja korottamaan ja uudisrakentamaan rakentamattomille tontin osille.
9. Pysäköinnin määrällä ja ratkaisuilla pyritään kannustamaan siirtymää kohti kestävimpiä kulkumuotoja esim. autottomilla opiskelijakortteilla palvelukeskittymien ja yliopiston läheisyydessä.
10. Tiivistämisrakentamisen kerrosalasta 80 % sijoittuu alueille, joista on
 - enintään 500 metrin etäisyys lähimmälle joukkoliikenteenpysäkille ja asemakaavan mukaiselle viheralueelle
 - enintään kilometrin etäisyys lähiliikunta-alueelle, leikkipuistoon, päiväkotiin sekä elintarvikkeita ja päivittäistavaroita myyvään kauppaan
 - enintään kahden kilometrin etäisyys peruskouluun, kirjastoon ja terveysasemaan.

Tiivistämisen reunaehdot



Tiivistämisen reunaehdot

LUONTO JA VIHERALUEET

1. Viheralueiksi asemakaavoitettujen alueiden kokonaismäärää ei vähennetä kaupunginosatasolla tiivistämisen mahdollistamiseksi v. 2024 alun tasoon nähden.
2. Puuston kokonaistilavuutta ei vähennetä kaupunginosatasolla tiivistämisen mahdollistamiseksi v. 2023 tasoon nähden.
3. Tunnistetaan arvokkaat luontotyytit sekä luonnonsuojelullisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat lajit luontoselvityksin eikä niiden osalta tehdä heikennyksiä.
4. Tunnistetaan eri lajeille tärkeät ekologiset yhteydet ja virkistysreitit. Reittien ja ekologisten yhteyksien katkeamattomuus varmistetaan ja tarvittaessa epäjatkuvuuskohtia parannetaan.
5. Tunnistetaan kaupunginosan ja lähialueiden asukkaille ja kaupunginosan identiteetin kannalta tärkeät viher- ja virkistysalueet sekä luontokohteet. Vaalitaan niitä korostetusti.

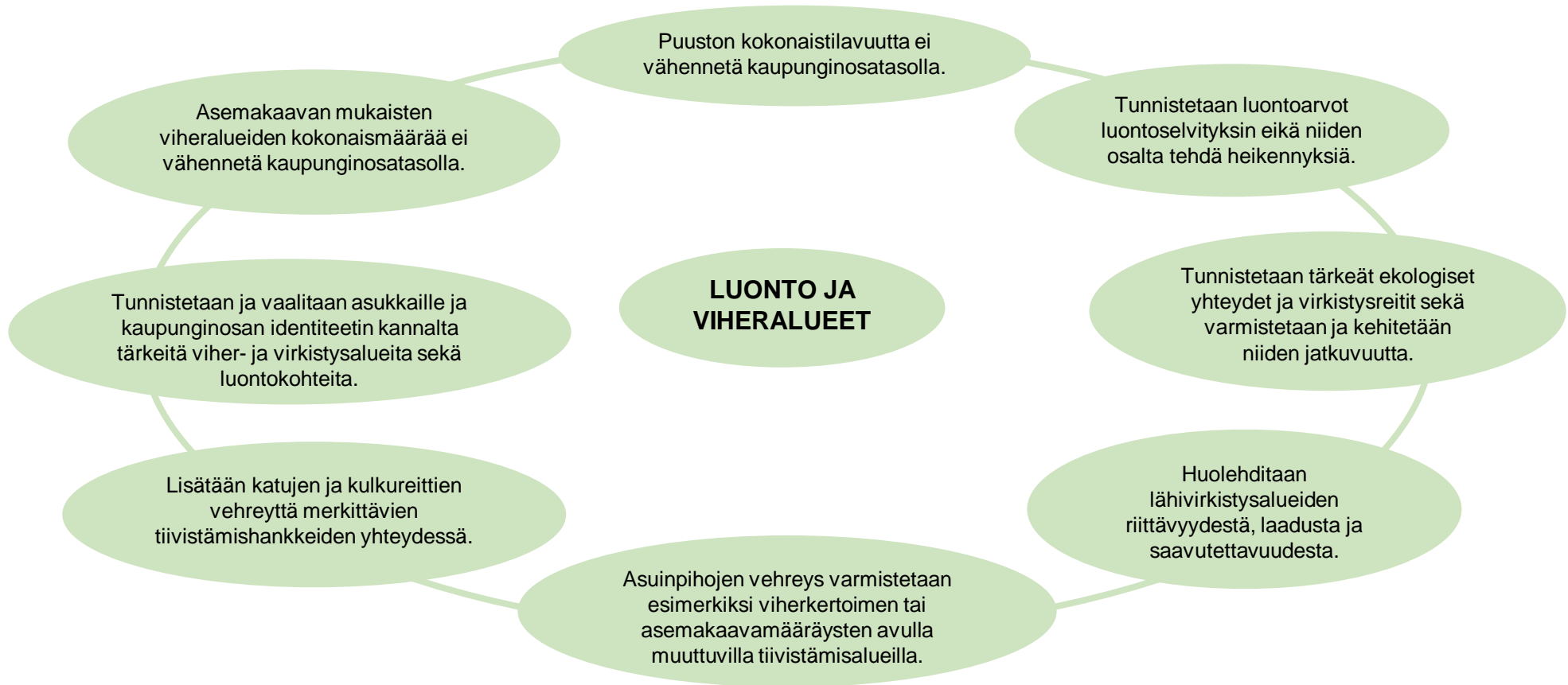
6. Katujen ja kulkureittien vehreyttä lisätään merkittävien tiivistämishankkeiden yhteydessä.
7. Huolehditaan lähivirkistysalueiden riittävydestä, laadusta ja saavutettavuudesta.
8. Asuinpihojen vehreys varmistetaan esimerkiksi viherkertoimen tai asemakaavamääräysten avulla muuttuvilla tiivistämisalueilla.

PALVELU- JA INFRAVERKKO

1. Merkittävästi tiivistyvillä alueilla tarkastetaan tehokkaan joukkoliikenteen palveluedellytykset.
2. Merkittävästi tiivistyvillä alueilla tarkastetaan infraverkoston kapasiteetti katujen, vesi- ja viemäriverkoston, lämmönjakeluverkoston ja hulevesien hallinnan kapasiteetin osalta.
3. Infraverkoston osalta tarkistetaan vesi- ja viemäriverkoston, lämmönjakeluverkoston, sähkö- ja tietoliikenneverkoston, muuntajien, mastojen, pumppaamojen ja lämpölaitosten sekä hulevesien hallintaa palvelevien ojien ja putkistojen sijainti suhteessa suunniteltuun tiivistämisrakenteeseen.

4. Varmistetaan merkittävien tiivistämishankkeiden yhteydessä riittävien lähipalveluiden edellytykset ainakin päivittäistavarakauppojen, terveys- ja tukipalveluiden, ikääntyvien palveluiden, koulujen, päiväkotien, kirjastojen, liikuntapalveluiden sekä virkistymispalveluiden osalta.
5. Laaditaan kehityssuunnitelma kävely- ja pyöräilyverkon parantamiseksi ja varmistetaan koululaisten turvalliset reitit kouluille viherreittejä suosien.
6. Esteettämiä viher- ja virkistysalueita huomioidaan kaupunginosittain. Esteettämiä piha-alueita edellytetään jokaiseen uuteen ja muuttuvaan kortteliin.

Tiivistämisen reunaehdot



Tiivistämisen reunaehdot



Tiivistämisen reunaehdot

MAANOMISTUS JA RAKENNETTAVUUS

1. Tiivistämisen piiriin pyritään saamaan niin kaupungin kuin yksityisten omistuksessa olevia maita.
2. Kaupungin vuokraamilla tonteilla tarjotaan tiivistämisen kannustimeksi alennusta tonttivuokraan eikä mahdollisen asemakaavanmuutoksen laatimisesta peritä maksua tontin vuokraajalta.
3. Tiivistäessä yksityisille maille maankäyttömaksut alennetaan tai poistetaan kokonaan.
4. Maaperän rakennettavuuden osalta priorisoidaan parhaan rakennettavuuden alueet.
5. Kohtalaisen ja huonon rakennettavuuden alueilla huomioidaan tiivistämisen toteutuksen taloudelliset edellytykset rakennustyyppien ja kerrosalan määrän osalta.
6. Erittäin huonon rakennettavuuden alueille ei tiivistetä asumista.
7. Kartoitetaan alueilla mahdollisesti esiintyvät happamat sulfaattimaat, pilaantuneet maa-ainekset, pohjaveden muodostumisalueet ja

paineellinen pohjavesi.

KAAVA- JA KUNTATALOUS

1. Merkittävien tiivistämishankkeiden asemakaavojen yhteydessä arvioidaan kortteleittain tiivistämisen aiheuttamat välittömät ja pitkän aikavälin kustannukset infran, viheralueiden, joukkoliikenteen ja palveluiden osalta.
2. Merkittävien tiivistämishankkeiden asemakaavojen yhteydessä arvioidaan kortteleittain tiivistämisen myötä saatavat tulot kaupungille mm. verotuksen sekä maan vuokrauksen ja myynnin osalta.
3. Suhteutetaan tiivistämisen kustannukset ja tulot poliittisen päätöksenteon tueksi.

KULTTUURIHISTORIA JA KAUPUNKIKUVA

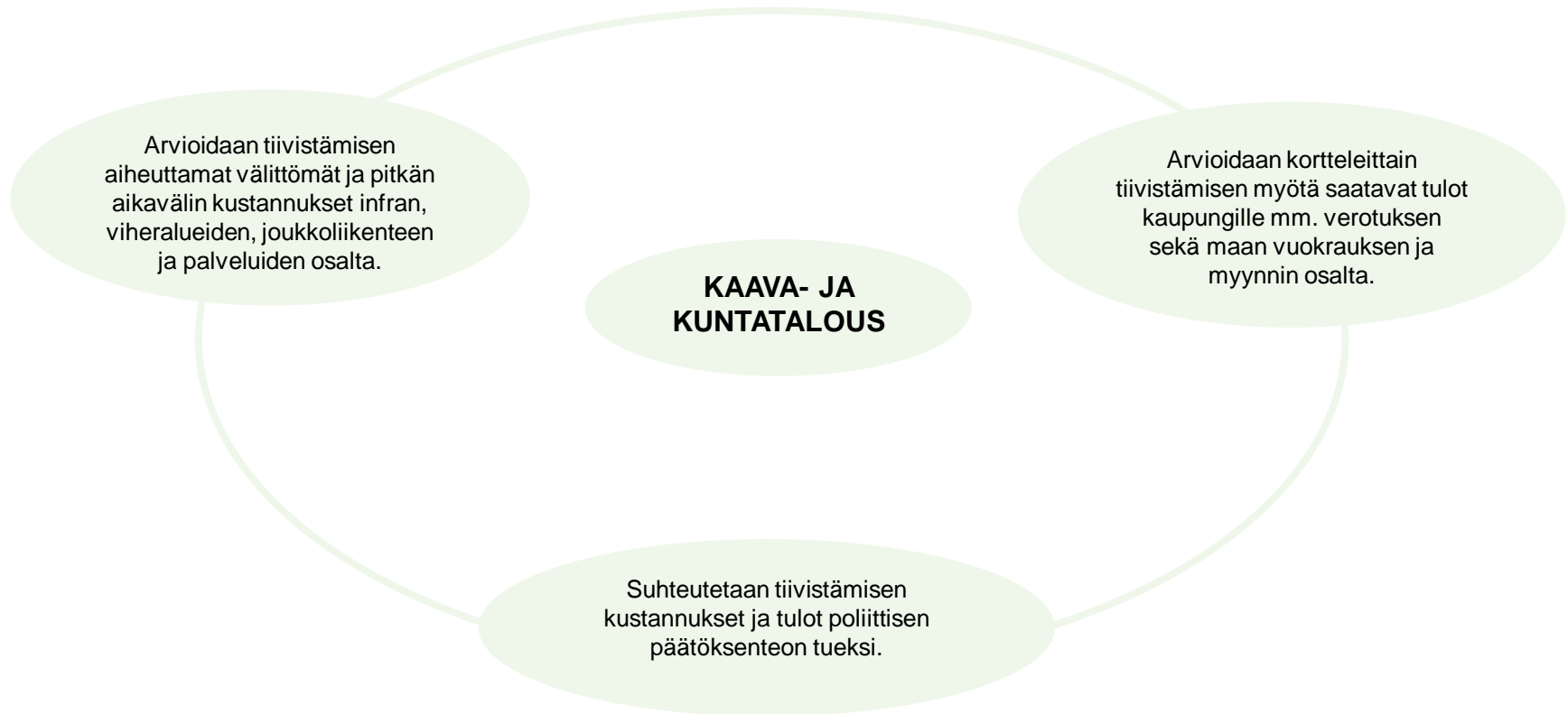
1. Tunnistetaan alueiden tärkeimmät kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet sekä varmistetaan kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten aseman säilyminen tiivistämiseen tähtäävien asemakaavojen yhteydessä.

2. Määritellään ja rajataan tiivistämisen ulkopuolelle sellaiset kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, joiden arvojen säilymiselle tiivistäminen olisi uhka.
3. Määritellään sellaiset alueet, joiden osalta tiivistämisessä on huomioitava erityisiä periaatteita kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymiseksi. Tiivistämisen mahdollisuudet tarkastellaan huolellisesti niin, että arvon säilyminen turvataan.
4. Tunnistetaan lähiöiden kaupunkirakenteelliset arvokkaat piirteet ja huomioidaan ne tiivistämiseen tähtäävien asemakaavojen yhteydessä.
5. Tunnistetaan pientaloalueiden kaupunkirakenteelliset arvokkaat piirteet ja huomioidaan ne tiivistämiseen tähtäävien asemakaavojen yhteydessä.

Tiivistämisen reunaehdot



Tiivistämisen reunaehdot



Tiivistämisen reunaehdot



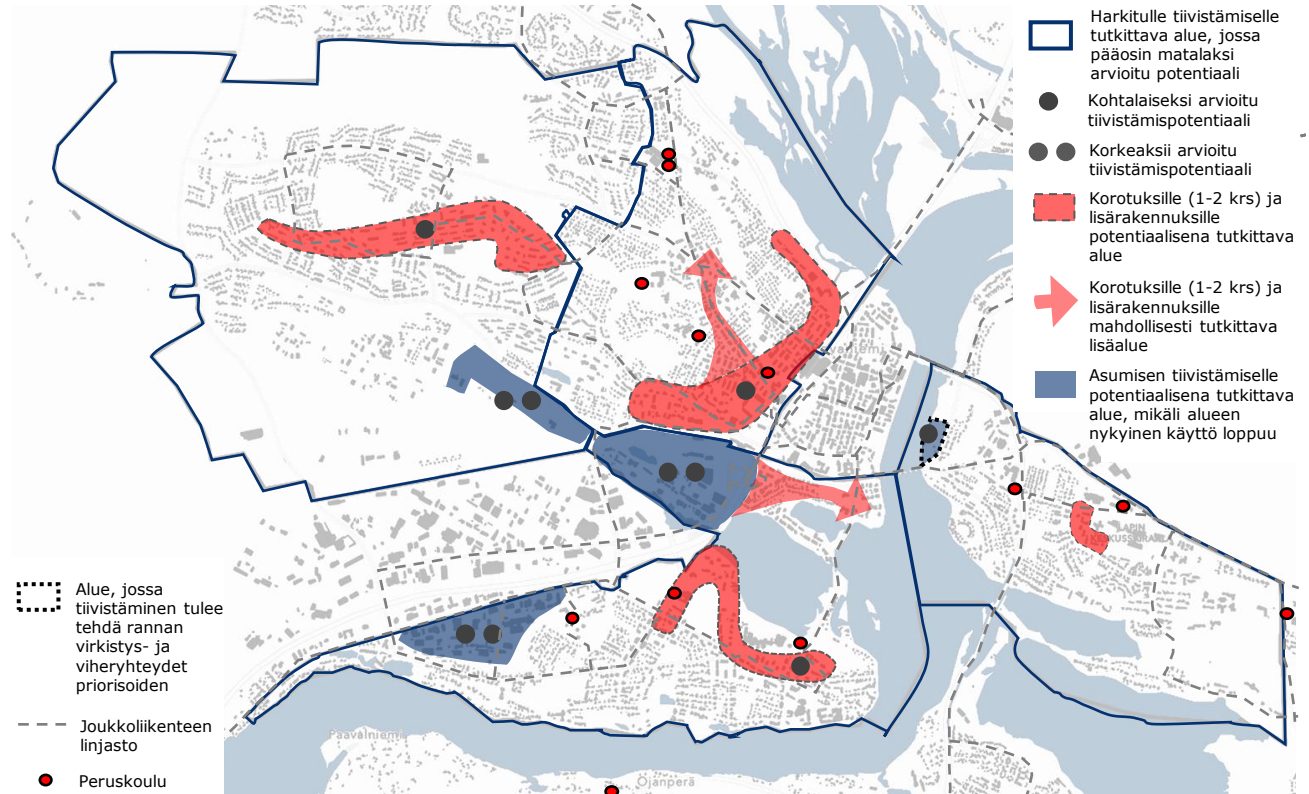
6. TIIVISTÄMISEN TAVOITTEET JA TIEKARTTA SEKÄ ASUMISEN KEHITYSTARPEET

Tiivistämisen tavoitteet

Tämän osuuden päämäärä on tiivistämistavoitteiden määrittely vuoteen 2050 ja Alueidenkäytön strategian tarkistaminen keskustaa ympäröivien tiivistämisalueiden osalta. Osiossa muodostetaan myös kuva asumisen kehitystarpeista keskustan ympäristössä. Tiivistämiseen liittyvät tavoitteet tyypitellään käyttötarkoituksen ja kerrosalan mukaan. Laadulliset kehitystarpeet tuodaan esiin yleisesti. Kehitystarpeiden muodostamisessa on hyödynnetty lähtökohta-analyysien, osallistamistilaisuuksien ja kyselyiden tuloksia sekä yleisiä asumista koskevia trendejä.

Asumisen tiivistämisen toteutustavan tavoitteeksi ehdotetaan seuraava keinovalikoima:

- Tiivistämisen tutkiminen nykyisille kerrostalovaltaisille alueille 1-2 kerroksen laajuisilla korotuksilla, laajennuksilla ja tontin vajaakäyttöisille osille sijoittuvilla uudisrakennuksilla.
- Pientalovaltaisten alueiden harkittu tiivistäminen uusilla pientaloilla, laajennuksilla ja piharakennuksilla.
- Uudet asuinkorttelit vajaakäyttöisille pysäköinti- ja liikennealueille sekä käytöstä poistuvilla kentillä, yritys-, toimitila-, ja teollisuustonteille.



Kuva 48: Tutkittavan tiivistämisen tavoitteellinen sijoittuminen alueittain keskustan lähialueilla. Harkittua tiivistämistä voidaan tutkia selvitysalueella tarkemmin esimerkiksi yhden tai kahden kaupunginosan laajuisina kokonaisuuksina.

Asumisen kehitystarpeet yleisesti

Monipuolisempi asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjonta

Monipuolisia hintatuettuja asumismuotoja eri alueille

Asuinalueiden ja laajojen viheralueiden välisten yhteyksien parantaminen

Asuinympäristöjen vehreyden vaaliminen ja laadukkaiden lähiviheralueiden roolin vahvistaminen

Viheralueiden ja -reittien jatkuvuuden turvaaminen

Uudet vehreästi rakennetut asuinalueet

Koirapuistoja ja –uimarantoja asuinalueiden äärelle

Autottomia opiskelijakortteleita palvelukeskittymien äärelle

Yliopisto-opiskelijoiden alueelle elämää tapahtumatilojen ja aktiviteetteja mahdollistamalla

Ikäystävällisten asumisympäristöjen kehitys: tarve kehittää välimallisia palveluasumisen ratkaisuja ja monisukupolvista asumista

Ikäihmisten kohtaamismahdollisuuksien huomiointi esim. torein ja tapaamispaikoin

Asuinalueiden kehityksen ennakoitavuuden parantaminen

Työn murroksen ja etätöiden yleistymisen vaikutusten tunnistamisen asumisen tarpeisiin

Lasten leikkipaikkojen riittävä määrä ja aikuisten harrastusmahdollisuuksien turvaaminen.

Pyöräilyn ja kävelyn yhteyksien parantamisen asuinalueilla

Ympäristön arvoalueiden säilyttäminen ja korostaminen

Segregaation torjuminen lisäämällä laadukkaita asuntoja ja uudenlaisia asuntotyyppisiä esim. loft-asuntoja kerrostalojen katoille

Rakennusperinnön turvaaminen asuinalueilla

Julkisen liikenteen kehittäminen robottibussien tai automaation avulla kaukaisemmatkin alueet paremmin saavutettaviksi

Lisää perheasuntoja keskustan lähelle

Varmistetaan riittävät ja laadukkaat koulu- ja päiväkotipalvelut → houkutellaan lapsiperheitä alueelle ja sitoutetaan heidät alueelle

Korttelipihojen parempi hyödyntäminen esim. yhteispihajärjestelyin

Karkea arvio tiivistämisen määrällisestä potentiaalista hanketyypeittäin

Tähän osioon on arvioitu selvitysalueen tiivistämispotentiaalia suhteessa kaupungin kaavoitusresursseihin, tunnistettuihin tiivistämiselle tutkittaviin alueisiin ja niihin liittyviin epävarmuustekijöihin sekä kerrostalo- ja pientalokorttelien tiivistyspotentiaaliin. Potentiaalin arvioinnissa korostuvat muuttuvien käyttötarkoitusten alueet, joita on tämän selvityksen puitteissa tunnistettu noin 90 ha verran. Näistä on tämän sivun arvion osalta oletettu muutettavan 20-30 ha verran asuinkortteleiksi v. 2050 mennessä. Arviot perustuvat korttelitehokkuuksiin 0,5 ja 1,5.

Kerrostalotonttien tiivistämispotentiaalia on arvioitu suhteessa korotuspotentiaaliin – arvioitu kerrostalojen tiivistämispotentiaali saavutettaisiin korottamalla neljännes selvitysalueen 1960-80 välillä rakennetuista kerrostaloista yhdellä tai kahdella kerroksella. Todellisuudessa tiivistämisen tavat kerrostalotonteilla voivat painottua myös laajennuksiin ja uudisrakennuksiin sekä muidenkin aikakausien kerrostalotonteille.

Pientalokorttelien osalta tiivistämisen määrällinen potentiaali on arvioitu kaavoitusresurssien kautta. Pientalotonttien tiivistämisen mahdollistavien kaavamutosten ollessa usein yksittäisiä tontteja koskevia ja aikaa vieviä, on niiden tahdiksi arvioitu 150-500k-m² vuodessa, jottei kaavoitusresursseihin muodostuisi pullonkaulailmiötä muiden tiivistämishankkeiden edistämisen haasteeksi.

Muuttuvan käyttötarkoituksen alueet: tyhjät tai käytöstä poistuvat yritys-, toimitila- ja teollisuustontit tai yleiset pysäköinti- ja liikennealueille



Karkea arvio potentiaalista:*
100 000 – 450 000 k-m²
eli n. 2 000 – 9 000 hlö

Kerrostalokorttelit: korotukset, laajennukset ja uudisrakennukset



Karkea arvio potentiaalista:**
28 000 – 56 000 k-m²
eli n. 560 – 1120 hlö

Pientalo-korttelit: harkittu AO- ja AP-rakentaminen



Karkea arvio potentiaalista:***
3 900 – 13 000 k-m²
eli n. 80 – 250 hlö

LISÄNÄ: Tapauskohtaiset käyttötarkoituksen muutokset asumiseen rakennusperinnön ylläpitämiseksi

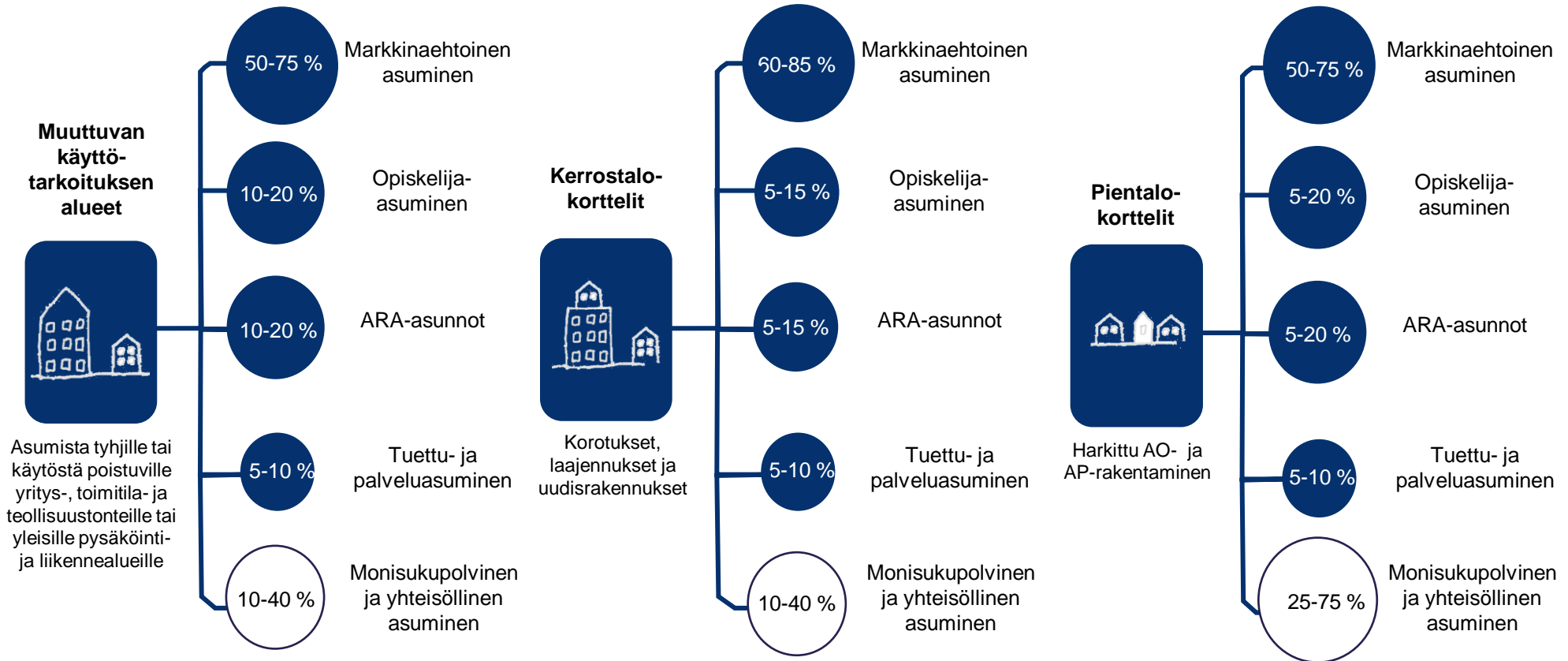
* Arvio perustuu asumiselle kaavoitettavien korttelien oletusmäärään 20-30 ha ja tehokkuuteen 0,5-1,5 vuosina 2024-2050.

** Arvio vastaisi määrää, joka voitaisiin saavuttaa esimerkiksi korottamalla noin neljännes selvitysalueelle v. 1960-80 rakennetuista kerrostaloista 1-2 kerroksella. Kerrostalokorttelien tiivistäminen voisi tapahtua myös mm. laajennuksilla ja uudisrakennuksilla.

*** Arvio perustuu kaavamutosten myötä mahdollistuvaan 150-500 k-m² vuosittaiseen rakennustahtiin vuosina 2024-2050.

Kuva 49: Karkea arvio tiivistämisen potentiaalista eri menetelmin huomioiden kaupungin kaavoitusresurssien rajallisuus ja ettei kaikkia tiivistämiselle tutkittavaksi ehdotettuja alueita todennäköisesti voida tiivistää.

Tiivistämisen määrällisen potentiaalin jakauma hanketyyppien sisäisesti



Kuva 50: Suositus on, että tiivistämis- ja täydennysrakentamista toteutetaan eri hanketyypeissä monipuolisesti eri omistus- ja hallintamuotoihin mahdollistaen esimerkiksi pientalomuotoista opiskelija- ja ARA-asumista. On tärkeä huomioida myös monisukupolvinen ja yhteisöllinen asuminen kaikissa hanketyypeissä

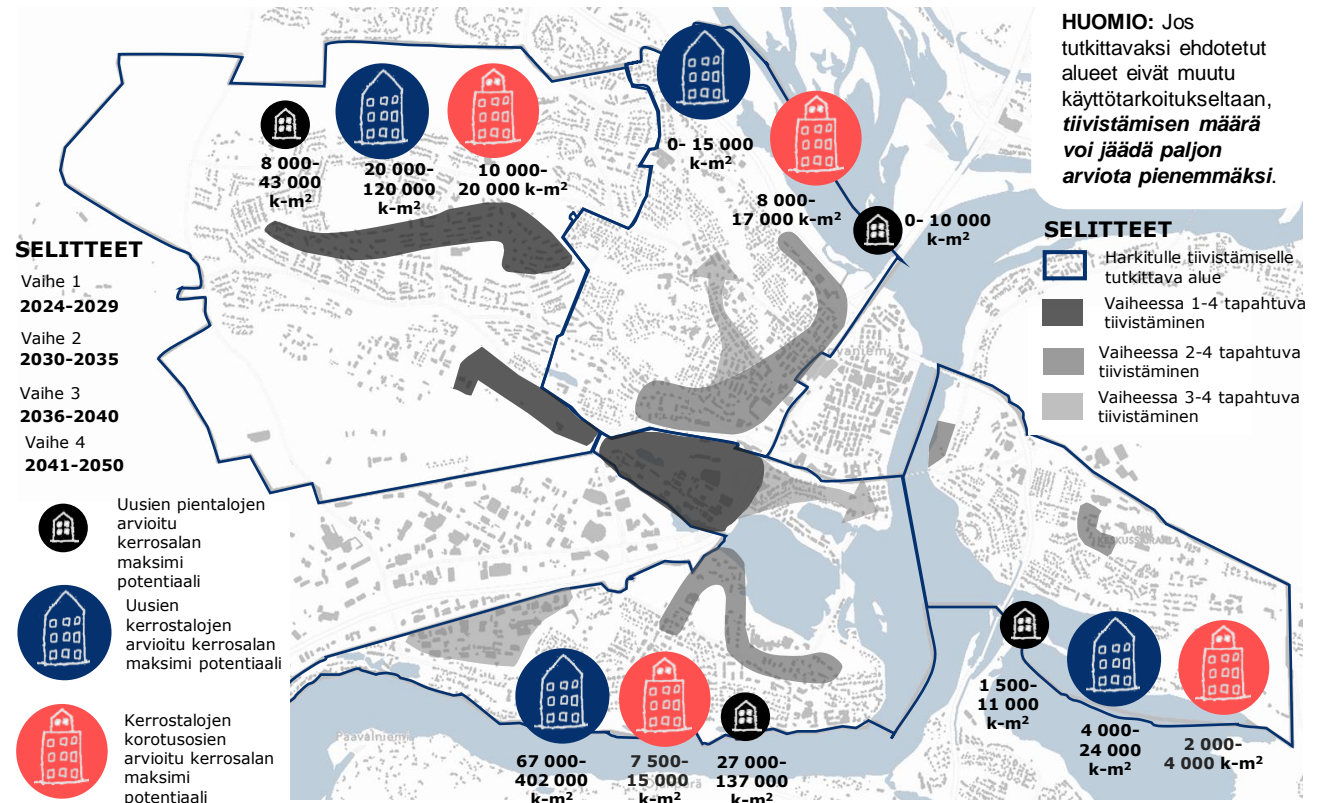
Tiivistämisen tiekartta

Tiivistämisen tiekartan tavoitteena on tunnistaa tiivistämisen mahdollisuudet alueittain ja hanketyypeittäin vuoteen 2050.

Korotusten potentiaali alueittain on arvioitu vuosina 1960-1989 rakennettujen kerrostalojen kerrosalojen pohjalta. Alin arvio perustuu oletukseen, että neljännes korotettaisiin yhdellä kerroksella. Korkeampi arvio taas pohjautuu olettamaan, että neljännes rakennuksista korotetaan kahdella kerroksella. Arviointitavasta huolimatta voi muidenkin aikakausien rakennusten korotuksia tutkia.

Uusien kerrostalojen potentiaalin alin arvio on laskettu olettamalla, että tunnistetuista mahdollisesti tiivistämiselle soveltuvista alueista 20 % rakentuisi aluetehokkuudella 0,8. Ylin arvio on taas laskettu olettamalla, että 50 % alueista tiivistyisi aluetehokkuudella 1,2. Uusia kerrostaloja voidaan tutkia myös nykyisten kerrostalotonttien vajaakäyttöisille osille.




Uusien pientalojen potentiaalin alin arvio on laskettu olettamalla, että tunnistetuista mahdollisesti tiivistämiselle soveltuvista alueista 20 % rakentuisi aluetehokkuudella 0,2. Ylin arvio on taas laskettu olettamalla, että 40 % alueista tiivistyisi aluetehokkuudella 0,5 sekä sisällyttämään arvioon vuosittain toteutuvaksi 120 k-m² täydentyville pientaloalueille, joka vastaa noin yhtä uutta omakotitaloa kullakin neljällä alueella vuodessa.






Kuva 51: Tutkittavan tiivistämisen suuntaa-antava ajallinen vaiheistus ja tiivistämispotentiaali hanketyypeittäin. 3. kaupunginosan osalta uusien kerros- ja pientalojen arvio on hyvin karkea, sillä selkeitä tiivistämisaluekokonaisuuksia ei tunnistettu. Vaiheistamattomille alueille pienimuotoista tiivistämistä voidaan tutkia tarkemmin tapauskohtaisesti kaikissa vaiheissa.

Tiivistämisen ja täydennysrakentamisen arvioitu maksimi asukaspotentiaali alueittain



3. KAUPUNGINOSA

	Uudet pientalot	0-200 asukasta
	Uudet kerrostalot	0-300 asukasta
	Kerrostalojen korotukset	150-350 asukasta
YHT. 150-850 asukasta		




RANTAVITIKAN JA VEITIKANHARJUN KAUPUNGINOSAT

	Uudet pientalot	550-2 750 asukasta
	Uudet kerrostalot	1 350-8 000 asukasta
	Kerrostalojen korotukset	150-300 asukasta
YHT. 2 050-11 050 asukasta		




YHTEENSÄ SELVITYSALUEELLA

	Uudet pientalot	750-4 000 asukasta
	Uudet kerrostalot	1 850-11 200 asukasta
	Kerrostalojen korotukset	550-1 150 asukasta
YHT. 3 150-16 350 asukasta		

KORKALOVAARAN JA KARINRAKKAN KAUPUNGINOSAT

	Uudet pientalot	150-850 asukasta
	Uudet kerrostalot	400-2 400 asukasta
	Kerrostalojen korotukset	200-400 asukasta
YHT. 750-3 650 asukasta		

KATAJARANTA JA OUNASMETSÄ

	Uudet pientalot	50-200 asukasta
	Uudet kerrostalot	100-500 asukasta
	Kerrostalojen korotukset	50-100 asukasta
YHT. 200-800 asukasta		

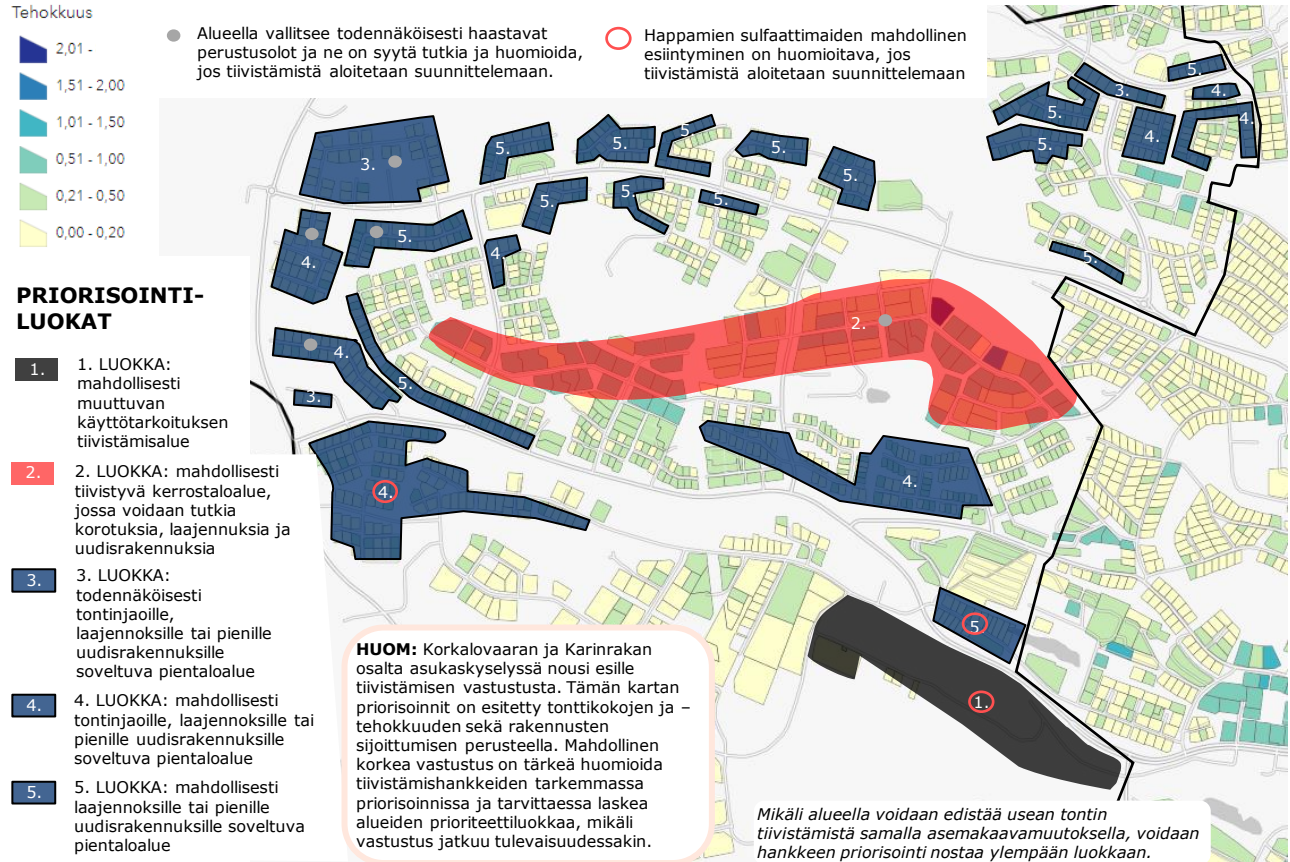
HUOMIOITAVAA

Asukasmääräarvioiden suurin tiivistämispotentiaali nojautuu oletukseen, että Tiivistämisen tiekartassa esitetyt mahdollisten käyttötarkoituksen muutoksen myötä tiivistämiselle tutkittavat laajat alueet täydennysrakennettaisiin. Jos tutkittavaksi ehdotetut alueet eivät muutu käyttötarkoitukseltaan, **asukasmäärän muutos voi jäädä paljon pienemmäksi erityisesti Rantavitikassa sekä puuterminaalien ja aseman seudulla.**

Kuva 52: Tiivistämisen arvioitu potentiaali asukasmäärinä eri alueilla, jos kaikki Tiivistämisen tiekartassa tutkittavaksi ehdotettujen alueiden rakentaminen toteutuisi. Arvio on laskettu suhteuttamalla Tiekartan kerrosala-arviot kertoimeen 1 asukas / 50 k-m² ja pyöristetty lähimpään 50 asukkaaseen. Jos tutkittavaksi ehdotetut alueet eivät muutu käyttötarkoitukseltaan, asukasmäärän muutos voi jäädä paljon pienemmäksi erityisesti Rantavitikassa sekä puuterminaalien ja aseman seudulla.

Alueellinen priorisointi Korkalovaaraan ja Karinrakkaan

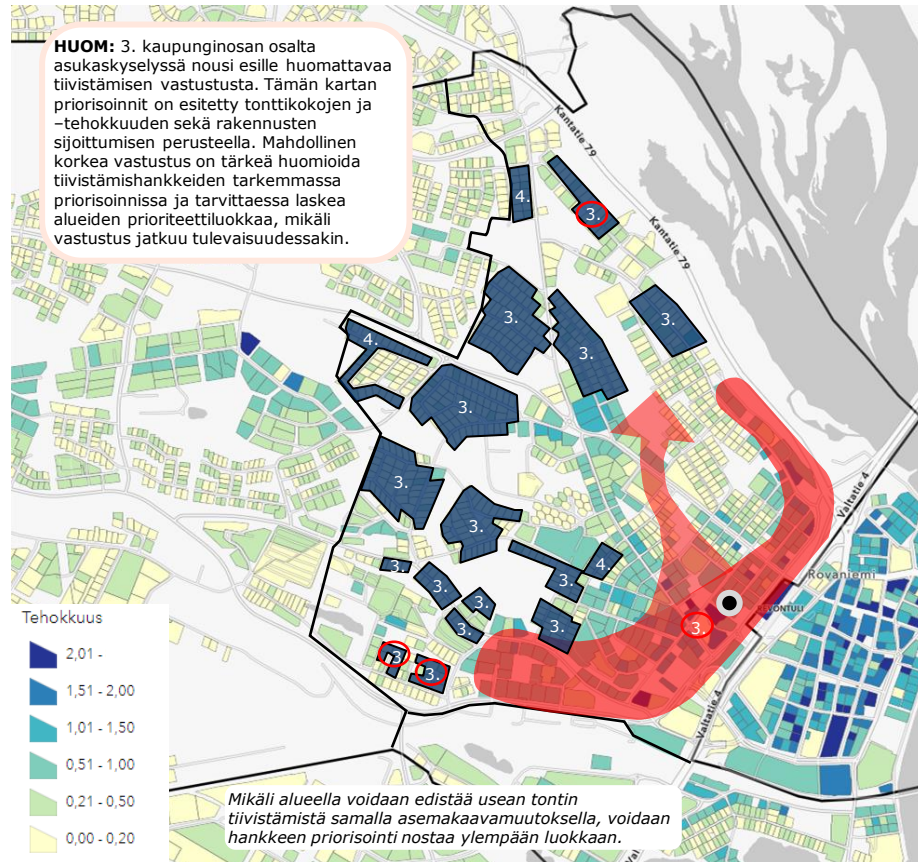
Korkalovaaran ja Karinrakan alueella sijaitsee laaja puuvarikko aivan rautatieaseman vieressä, joka on luokiteltu tutkittavien tiivistämisalueiden ensimmäisen prioriteettiluokan tasolle, mikäli nykyinen käyttötarkoitus loppuu. Toiseksi korkeimmalle prioriteettiluokalle on luokiteltu Korkalovaaran kerrostaloalueen tiivistämisen tutkiminen korotuksin, laajennuksin ja uudisrakennuksin. Kolmanteen priorisointiluokkaan tiivistämiselle tutkittavina on muutamia pientalo-alueita, joissa tonttien koko on keskimäärin yli 1000 m², tontitehokkuus alle 0,2 ja rakennusten sijoittelu tai koko ei vaikuta muodostuvan esteeksi pääosan tonttien tiivistämiselle tontinjaolla, laajennuksin tai pienillä uudisrakennuksilla. Neljanteen luokkaan on esitetty pientalokortteleita, joissa osa tonteista voisi olla mahdollista jakaa tontin koon (yli 1000 m²), tehokkuuden (alle 0,2) ja rakennusten sijoittumisen pohjalta. Joissain tapauksissa uuden tontin lohkominen voisi olla mahdollista kahdesta vierekkäisestä tontista, vaikka tonttien koko on alle 1000 m², jos rakennukset sijaitsevat tontin perällä. Osalle neljanteen priorisointiluokkaan luokitelluista tonteista sopii tiivistämistavaksi todennäköisemmin laajennusosa tai pieni lisärakennus. Viidennessä luokassa on pientaloalueita, joissa tontin koko on alle 1000 m² tai nykyinen päärakennus estää kokonsa tai sijaintinsa vuoksi tontinjaon, mutta tiivistäminen voisi muutoin olla mahdollista laajennuksella tai pienellä lisärakennuksella pääosalla tonteista.



Kuva 53: Korkalovaaran ja Karinrakan kaupunginosien tiivistämiselle tutkittavien alueiden priorisointi.

Alueellinen priorisointi 3. kaupunginosaan

3. kaupunginosan alueella ei sijaitse laajoja tunnistettuja mahdollisia käyttötarkoituksenmuutosalueita, joiden tiivistäminen nousisi ensimmäiseen prioriteettiluokkaan. Tiivistämiselle tutkittavia kerrostaloalueita on tunnistettu, mutta ne on luokiteltu kolmanteen priorisointiluokkaan selvityksen aikana ilmenneiden sosiaaliseen hyväksyttävyyteen liittyvän haastavuuden vuoksi. Kolmanteen priorisointiluokkaan tiivistämiselle tutkittavina on nostettu myös pientaloalueita, joissa tonttien koko on keskimäärin yli 1000 m², tonttitehokkuus alle 0,2 ja rakennusten sijoittelu tai koko ei vaikuta muodostuvan esteeksi pääosan tonttien tiivistämiselle tontinjaolla, laajennuksin tai pienillä uudisrakennuksilla. Neljäljanteen luokkaan on esitetty pientalokortteleita, joissa osa tonteista voisi olla mahdollista jakaa tontin koon (yli 1000 m²), tehokkuuden (alle 0,2) ja rakennusten sijoittumisen pohjalta. Osalle neljäljanteen priorisointiluokkaan luokitelluista tonteista sopii tiivistämistavaksi todennäköisemmin laajennusosa tai pieni lisärakennus. Viidennessä luokassa on pientaloalueita, joissa tontin koko on alle 1000 m² tai nykyinen päärakennus estää kokonsa tai sijaintinsa vuoksi tontinjaon, mutta tiivistäminen voisi olla mahdollista laajennuksella tai pienellä lisärakennuksella pääosalla tonteista. Pientalotonttien tiivistämisessä on erityisen tärkeä kuitenkin kiinnittää huomiota sosiaaliseen hyväksyttävyyteen.



Kuva 54: 3. kaupunginosan tiivistämiselle tutkittavien alueiden priorisointi.

Alueellinen priorisointi Rantavitikkaan ja Veitikanharjulle

Rantavitikan ja Veitikanharjun alueella asemanseutu ja Valtatie 4:n läheinen teollisuusalue nousivat ensimmäiseen prioriteettiiluokkaan tiivistämiselle tutkittavista alueista, mikäli alueiden nykyinen käyttö loppuu. Tiivistämiselle tutkittavia kerrostaloalueita on tunnistettu toiseen ja kolmanteen priorisointiluokkaan. Kolmanteen priorisointiluokkaan tiivistämiselle tutkittavina on nostettu myös pientaloalueita, joissa tonttien koko on keskimäärin yli 1000 m², tonttitehokkuus alle 0,2 ja rakennusten sijoittelu tai koko ei vaikuta muodostuvan esteeksi pääosan tonttien tiivistämiselle tontinjaolla, laajennuksin tai pienillä uudisrakennuksilla. Neljanteen luokkaan on esitetty pientalokortteleita, joissa osa tonteista voisi olla mahdollista jakaa tontin koon (yli 1000 m²), tehokkuuden (alle 0,2) ja rakennusten sijoittumisen pohjalta. Osalle neljanteen priorisointiluokkaan luokitelluista tonteista sopii tiivistämistavaksi todennäköisemmin laajennusosa tai pieni lisärakennus. Viidennessä luokassa on pientaloalueita, joissa tontin koko on alle 1000 m² tai nykyinen päärakennus estää kokonsa tai sijaintinsa vuoksi tontinjaon, mutta tiivistäminen voisi olla mahdollista laajennuksella tai pienellä lisärakennuksella pääosalla tonteista. Pientalotonttien tiivistämisessä on erityisen tärkeä kiinnittää huomiota sosiaaliseen hyväksyttävyyteen selvityksen aikana ilmenneen sosiaalisen vastustuksen vuoksi.

PRIORISOINTILUOKAT

1. 1. LUOKKA: mahdollisesti muuttuvan käyttötarkoituksen tiivistämisalue
2. 2. LUOKKA: mahdollisesti tiivistävä kerrostaloalue, jossa voidaan tutkia korotuksia, laajennuksia ja uudisrakennuksia
3. 3. LUOKKA: mahdollisesti toissijainen tiivistävä kerrostaloalue, jossa voidaan tutkia korotuksia, laajennuksia ja uudisrakennuksia
3. 3. LUOKKA: todennäköisesti tontinjaolle, laajennuksille tai pienille uudisrakennuksille soveltuva pientaloalue
4. 4. LUOKKA: mahdollisesti tontinjaolle, laajennuksille tai pienille uudisrakennuksille soveltuva pientaloalue
5. 5. LUOKKA: mahdollisesti laajennuksille tai pienille uudisrakennuksille soveltuva pientaloalue



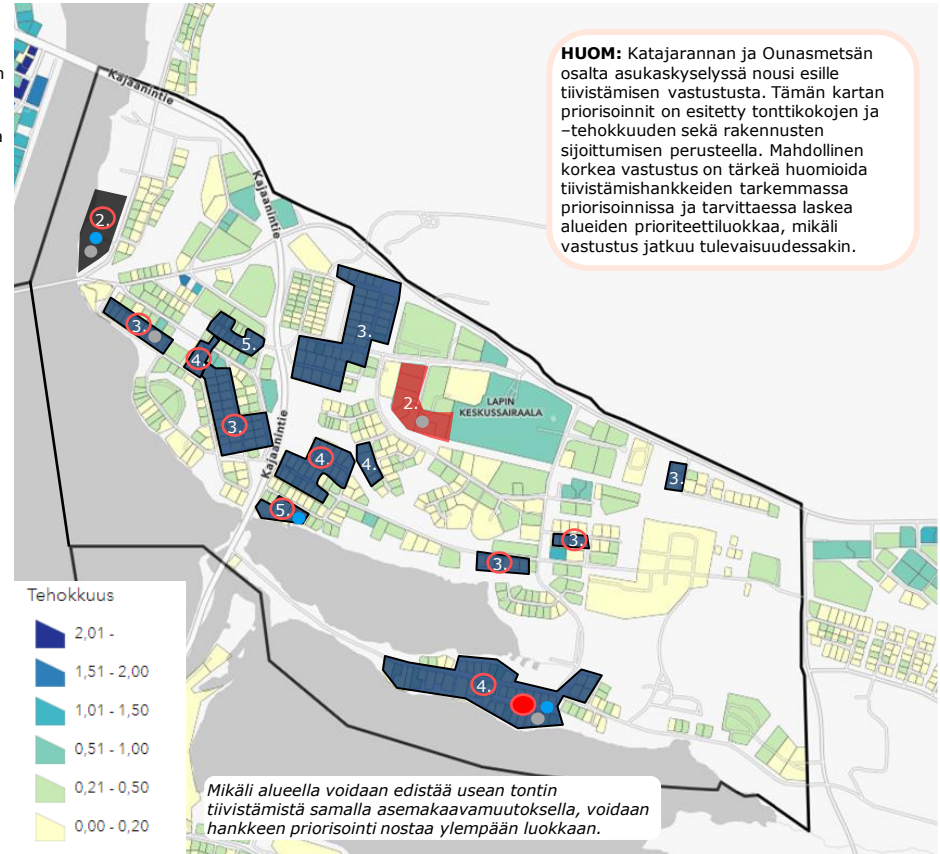
Kuva 55: Rantavitikan ja Veitikanharjun kaupunginosien tiivistämiselle tutkittavien alueiden priorisointi.

Alueellinen priorisointi Katajarantaan ja Ounasmetsään

Katajarannan ja Ounasmetsän alueella joen viereinen leirintäalue on nostettu toisen prioriteettiluokkaan tiivistämiseksi tutkittavista alueista, mikäli alueiden nykyinen käyttö loppuu. Alue olisi sijainniltaan erinomainen palveluiden sekä keskustan, viheralueiden ja vesistön läheisyyden kannalta, mutta alueen perustus- ja tulvaolosuhteet on arvioitu haastaviksi sekä alueen tiivistämistä on vastustettu asukaskyselyssä. Leirintäalueen mahdollisen tiivistämisen osalta on myös erittäin tärkeä varmistaa ranta-alueen virkistyskäytön riittävät mahdollisuudet. Tiivistämiseksi tutkittavia kerrostaloalueita on tunnistettu Ounasmetsästä toiseen priorisointiluokkaan. Kolmanteen priorisointiluokkaan tiivistämiseksi tutkittavina on nostettu pientaloalueita, joissa tonttien koko on keskimäärin yli 1000 m², tonttitehokkuus alle 0,2 ja rakennusten sijoittelu tai koko ei vaikuta muodostuvan esteeksi pääosan tonttien tiivistämiseksi tontinjoilla, laajennuksin tai pienillä uudisrakennuksilla. Neljänteen luokkaan on esitetty pientalokortteleita, joissa osa tonteista voisi olla mahdollista jakaa tontin koon (yli 1000 m²), tehokkuuden (alle 0,2) ja rakennusten sijoittumisen pohjalta. Osalle neljänteen priorisointiluokkaan luokitelluista tonteista sopii tiivistämistä todennäköisemmin laajennusosa tai pieni lisärakennus. Viidennessä luokassa on pientaloalueita joissa tontin koko on alle 1000 m² tai nykyinen päärakennus estää kokonsa tai sijaintinsa vuoksi tontinjoon, mutta tiivistäminen voisi olla mahdollista laajennuksella tai pienellä lisärakennuksella pääosalla tonteista.

PRIORISOINTILUOKAT

- 2. 2. LUOKKA: mahdollisesti muuttuvan käyttötarkoituksen tiivistämisalue
- 2. 2. LUOKKA: mahdollisesti tiivistävyä kerrostaloalue, jossa voidaan tutkia korotuksia, laajennuksia ja uudisrakennuksia
- 3. 3. LUOKKA: todennäköisesti tontinjoille, laajennoksille tai pienille uudisrakennuksille soveltuva pientaloalue
- 4. 4. LUOKKA: mahdollisesti tontinjoille, laajennoksille tai pienille uudisrakennuksille soveltuva pientaloalue
- 5. 5. LUOKKA: mahdollisesti laajennoksille tai pienille uudisrakennuksille soveltuva pientaloalue
- Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen on huomioitava, jos tiivistämistä aloitetaan suunnittelemaan
- Pohjavesialue on huomioitava, jos tiivistämistä aloitetaan suunnittelemaan
- Tulvariski on huomioitava, jos tiivistämistä aloitetaan suunnittelemaan
- Alueella vallitsee todennäköisesti haastavat perustusolot ja ne on syytä tutkia ja huomioida, jos tiivistämistä aloitetaan suunnittelemaan.



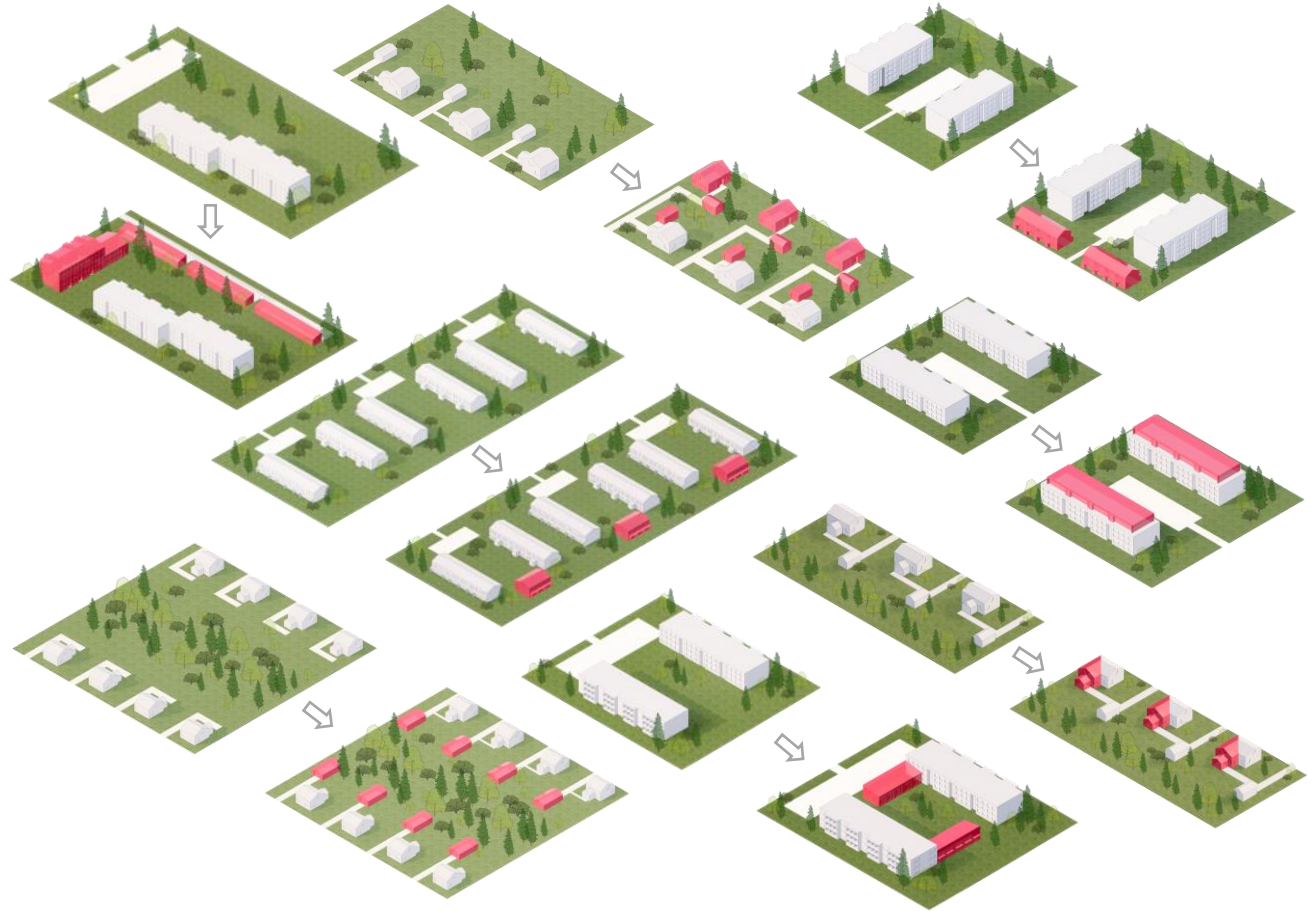
Kuva 56: Korkalovaaran ja Karinkkaan kaupunginosien tiivistämiseksi tutkittavien alueiden priorisointi.

7. TIIVISTÄMISEN TYÖKALUPAKKI

Tiivistämisen työkalupakki

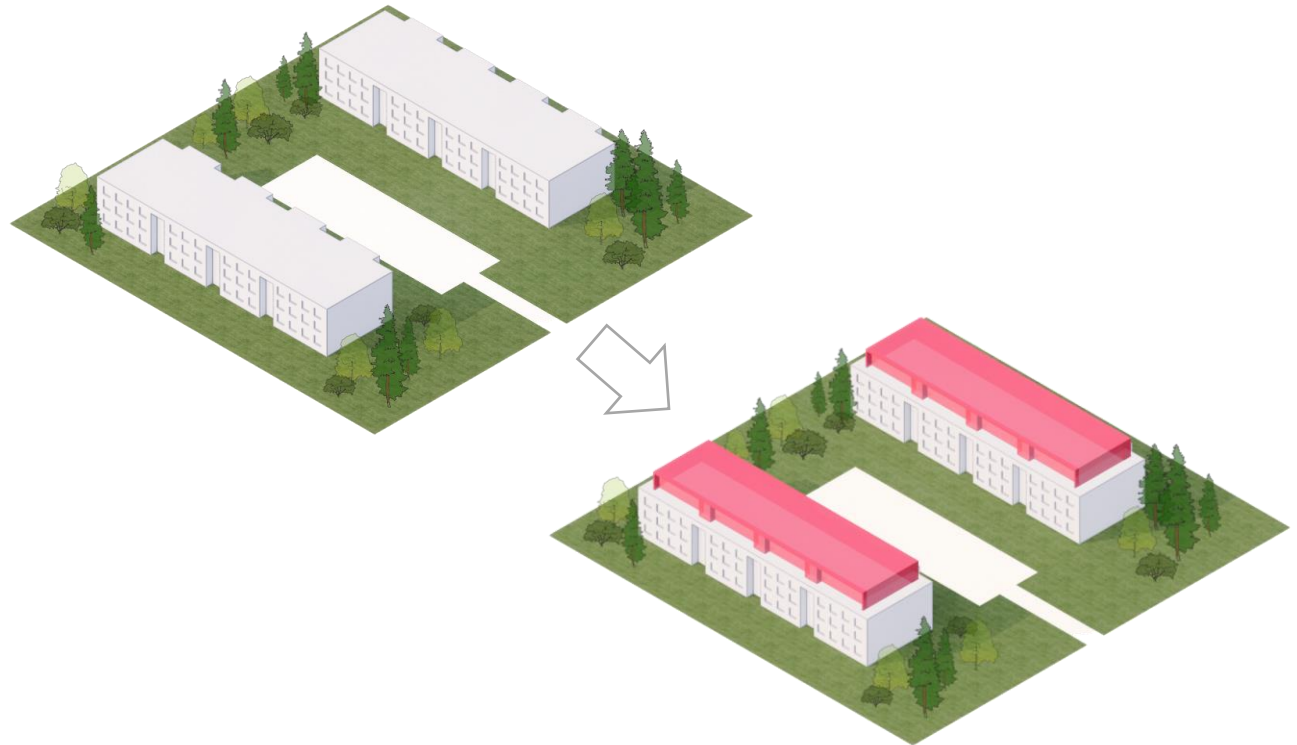
Tämän osuuden tavoite on tiivistämisen alustavien työkalujen tunnistaminen tavoitteiden saavuttamiseksi: Tiivistämisen tueksi laaditaan työkalupakki, jossa huomio kohdistuu erityisesti rakentamisalan muuttuneeseen toimintaympäristöön, asumisen sosiaalisen kestävyyden teemoihin ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Näitä kolmea teemaa käsitellään mm. asumisen laatutekijöiden ja monimuotoisuuden kautta.

Työkaluja tunnistetaan esimerkinomaisesti eri korttelityypeille. Tärkeää on tarkempaa tiivistämistä suunniteltaessa huomioida kuitenkin kunkin asuinkorttelin ominaispiirteet ja lähtökohdat, kuten rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot, taloudelliset lähtökohdat sekä tiivistämisen sosiaalinen hyväksyttävyyys. On myös hyvä huomioida, että esitetyjä periaatteita voidaan soveltaa myös osittain eikä kaikkia kortteleiden rakennuksia tai tontteja tarvitse tiivistää. Vaihteistamisen mahdollisuudet on myös tärkeä tiedostaa; vaikkei kaikkia taloja tai tontteja heti olisi tarve tiivistää, voi toive täydennysrakentamisesta nousta ajankohtaiseksi myöhemmin. Tällaisissa tapauksissa on etu, jos se on jo mahdollistettu samalla asemakaavanmuutoksella lähialueiden kanssa, mikäli voimassa oleva asemakaava ei tiivistämistä jo entuudestaan salli.



Kerrostalojen korotukset: periaate

Kerrostalojen korotukset voivat olla sopiva tapa lisärakentaa ilman tarvetta supistaa merkittävästi tonttien piha-alueita ja samalla rahoittaa saneerauksia. Korotukset ovat tyypillisesti yhden tai kahden kerroksen laajuisia. Etenkin 1960-80-luvuilla rakennetut elementtikerrostalojen rakenteiden on todettu kestävän pääsääntöisesti 1-2 puu- tai kevytrakenteista lisäkerrosta (Somelar & Karjalainen, 2021;16). Korotuksien sisäänvedoilla voidaan vähentää niiden varjostusvaikutuksia ja erottuvuutta kaupunkikuvassa. Korotukset tarjoavat lisäksi mahdollisuuden monipuolistaa kerrostalojen asuntotyyppejä esimerkiksi loft- ja perheasunnoilla. Korotuksilla voidaan myös lisätä taloyhtiön yhteisöllisyyttä palvelevia tiloja, kuten yhteiskuntosaleja, -saunoja ja monitoimitiloja. Korotuksien mahdollisuutta harkitessa on huomioitava mm. nykyisten rakenteiden kantavuus, taloudelliset edellytykset, mahdolliset muutokset parkkipaikkojen tarpeessa, ympäröivien rakennusten mahdollinen varjostuminen, kaupunkikuva ja näkymät. Matalan neliöhinnan alueilla korotusten taloudelliset realiteetit on tärkeä arvioida mahdollisimman varhaisessa vaiheessa hanketta suunnitellessa. Tarkemmassa rakennussuunnittelussa on syytä myös tutkia mm. valittavien verhoumateriaalien ja ikkunajaon ja koon suhdetta alkuperäiseen rakennusosaan.



Kuva 57: Periaatteellinen esimerkki yhdestä mahdollisesta kerrostalon korotustavasta.

Kerrostalojen korotukset: esimerkkejä



Kuva 58: Esimerkki kerrostalon yhden kerroksen laajuisesta korotuksesta (Helsinki, Kulosaari).



Kuva 60: Esimerkki kerrostalon kahden kerroksen laajuisesta korotuksesta (Tampere, Tammerkoski).



Kuva 62: Esimerkki kerrostalon kahden kerroksen laajuisesta korotuksesta (Tampere, Kyttälä).



Kuva 59: Esimerkki kerrostalon yhden kerroksen laajuisesta korotuksesta (Helsinki, Kulosaari).



Kuva 61: Esimerkki kerrostalon yhden kerroksen laajuisesta korotuksesta (Helsinki, Munkkiniemi).



Kuva 63: Esimerkki kerrostalon kahden kerroksen laajuisesta korotuksesta (Tampere, Amuri).

Kerrostalojen korotukset: tarkistuslista 1/3

Tähän on koostettuja joitain yleisiä ohjeita ja mittaristoja tarkistuslistamaisesti kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien laajennuksilla ja uusilla kerrostaloilla täydentämisen suunnittelun avuksi. Listaus ei ole kaiken kattava, vaan tarkoitettu apuvälineeksi kaupungin suunnittelijoiden, päättäjien, asukkaiden ja rakennuttajien keskustelun tueksi. Suunnittelussa on aina tärkeä huomioida ajantasainen lainsäädäntö, määräykset ja kaupungin linjaukset. Rakennustietokannan RT-korteissa on myös erinomaisia suunnitteluohjeita, joista voi saada apua tiivistämisen suunnitteluun.

Rakenteiden kestävyys ja taloudelliset edellytykset:

- Onko korotettavan kerrostalon rakenteiden korotusten kestävyys varmistettu asianmukaisin selvityksin?
- Onko korotuksen toteuttaminen mahdollista suhteessa asuntomarkkinoiden tilanteeseen ja rakentamisen rahoitukseen?

Tontin koko:

- Mikäli korotuksen myötä muodostuu tarve lisätä tontin autopaikkojen määrää, onko ajoväylien ja

pysäköinnin edellyttämä tila enintään 40 % tontin pinta-alasta?

Rakennusalojen mitoitus:

- Mikäli korotuksen myötä muodostuu tarve lisätä tontin autopaikkojen tai pyöräpysäköinnin määrää, onko autosuojalle ja pyörävarastoille varattu riittävän kokoinen rakennusala?

Rakennusalan suojaetäisyydet:

- Mikäli korotuksen myötä rakennetaan uusia rakennuksia pyörä- ja autopysäköintiä varten, onko tontin rajalle huomioitu min. 2 m etäisyys rakennusala kadun ja viheralueen puolelle, jotta rakennusten perustamiseen, huoltoon ja kunnostamiseen on tilaa tontin puolella?
- Mikäli korotuksen myötä rakennetaan uusia rakennuksia pyörä- ja autopysäköintiä varten, onko tontin muille laidoille huomioitu min. 4 m etäisyys rakennusala, jotta uuden rakennuksen sijoittelu ei rajoita naapuritonttien rakennustensijoittelua?
- Mikäli korotuksen myötä rakennetaan uusia rakennuksia pyörä- ja autopysäköintiä varten, onko 8 m etäisyys rakennusten välille huomioitu ikkunoiden väliseksi suojaetäisyydeksi?

- Mikäli korotuksen myötä rakennetaan uusia rakennuksia pyörä- ja autopysäköintiä varten, onko riittävät säädösten mukaiset paloturvallisuusehtaisyydet tai osastointivaatimukset huomioitu rakennusten välille?

Pysäköinti ja ajoväylät:

- Onko korotuksen yhteydessä tutkittu mahdollisuutta suhteuttaa tontin autojen pysäköintipaikkojen määrää niin, että useampi talous liikkuisi jatkossa julkisin kulkuneuvoin sekä jalan ja pyöräillen?
- Mikäli kasvanut pysäköintitarve aiheuttaa muutostarpeita pihajärjestelyihin, onko huoltoajolle ja liikuntaesteisille huomioitu pysäköinti-mahdollisuus ulko-ovien läheisyyteen?
- Mikäli kasvanut pysäköintitarve aiheuttaa muutostarpeita pihajärjestelyihin, tontin autopysäköinnin yhteydessä tarpeen saada auto käännettyä? Jos on, onko käänökselle varattu min. 6-8 m tilaa?
- Mikäli kasvanut pysäköintitarve aiheuttaa muutostarpeita pihajärjestelyihin, onko tontin pysäköintiratkaisuissa huomioitu sähköautojen lataustarve?

Kerrostalojen korotukset: tarkistuslista 2/3

- Onko tontille mahdollista sijoittaa pyöräpysäköintiä 1 pp / 50 k- m² tontin rakennusoikeuteen suhteutettuna?
- Onko tontin pyöräpysäköinti mahdollista toteuttaa säältä suojatusti ja hyvin valaistuna?
- Mikäli kasvanut pysäköintitarve aiheuttaa muutostarpeita pihajärjestelyihin, onko tontilla huomioitu riittävät pelastusreitit, nostopaikat ja mahdollisesti tarvittava pelastusajoneuvon kääntöpaikka?

Näkymät ja varjostus:

- Säilyykö naapurirakennuksien tärkeimmät näkymät korotuksen jälkeen?
- Säilyvätkö tärkeimmät näkymät kadulta ja muilta julkisilta alueilta korotuksesta huolimatta?
- Onko tutkittu, ettei korotus aiheuta merkittävää varjostusta läheisiin rakennuksiin 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?
- Onko tutkittu, ettei läheiset rakennukset aiheuta merkittävää varjostusta korotukseen 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?

Rakennusoikeus

- Onko korotuksen myötä muodostuvat tonttitehokkuudet linjassa alueen yleiseen tasoon nähden?
- Onko esimerkiksi muissa mahdollisissa lähialueen tiivistämiseen tähtäävissä asemakaavoissa myönnetty tasapuolisesti rakennusoikeutta tonttitehokkuuteen suhteutettuna?
- Jos ympäröivillä alueilla tonttitehokkuus on huomattavan matala, olisiko muille läheisille tonteille mahdollisuus myöntää rakennusoikeutta tasapuolisesti tonttitehokkuuteen suhteutettuna?

Uusien rakennuksien suhde ympäröivään rakennuskantaan:

- Vallitseeko alueella rakennusten sijoittelussa esimerkiksi suhteessa katuun, tonttirajoihin tai ympäröiviin rakennuksiin jokin toistuva rytmitys? Voiko kaupunkirakenteen täydentää korotuksilla vierekkäisiin tontteihin samalla periaatteella?
- Onko korotus mahdollista toteuttaa niin, että vierekkäisten rakennusten välille muodostuu korkeudeltaan enintään kahden kerroksen

korkeuksia eroja kerrosluvun suhteenvoimakkaiden kaupunkikuvallisten kontrastien välttämiseksi?

- Onko alueen rakennukset muodoltaan ja korkeudeltaan yhtenäisiä? Onko korotettavalla rakennuksella tai sitä ympäröivillä rakennuksilla kaupunkikuvallisia arvoja? Voidaanko korotukset toteuttaa pohjaltaan sisään vedettynä liiallisen kaupunkikuvallisen hallitsevuuden välttämiseksi?
- Onko alueen rakennuksissa yhtä jyrkkä kattokulma? Toteuttavaako korotus samaa kattokulmaa?
- Onko alueen ikkunoiden koko ja jaksotus toistuva korotettavassa rakennuksessa? Voidaanko korotukseen toteuttaa ikkunat saman kokoluokkaan ja jaksotukseen?
- Vallitseeko alueella yhtenäinen värimaailma? Onko alueen rakennusten julkisivujen ja/tai katon vuoraus toistuvasti samasta materiaalista? Hyödyntävätkö korotus samaa materiaali- ja väripalettia vai muodostaako se omanlaisensa kerrostuman kaupunkikuvaan?

Kerrostalojen korotukset: tarkistuslista 3/3

Istutus- ja oleskelualueet:

- Onko korotusosan asunnoille mahdollista toteuttaa asuntokohtaisia ulkotiloja, esimerkiksi parvekkeita tai terasseja, melulta suojatusti?
- Mahdollistaako korotus tontille lisää monipuolisia yhteiskäyttöisiä ulko-oleskelualueita esimerkiksi kattoterassin tai kattopuutarhan muodossa?
- Onko korotusosan asuntoihin mahdollista järjestää suojaisat ikkunanäkymät?
- Onko varmistettu, ettei korotusosan uusista asunnoista muodostu ei-toivottuja näköyhteyksiä ympäröivien rakennusten asuntoihin?

Hulevesien hallinta ja lumen varastointi:

- Jos korotus aiheuttaa muutostarvetta tontin pihajärjestelyihin esimerkiksi kasvavan pysäköintimäärien myötä, onko hulevedet mahdollista imeyttää tontilla hyödyntäen kasvillisuuspainanteita ja biosuodatusratkaisuja? Jos ei, onko tontille

mahdollista mitoittaa riittävä kapasiteetin omaava sadevesikaivo?

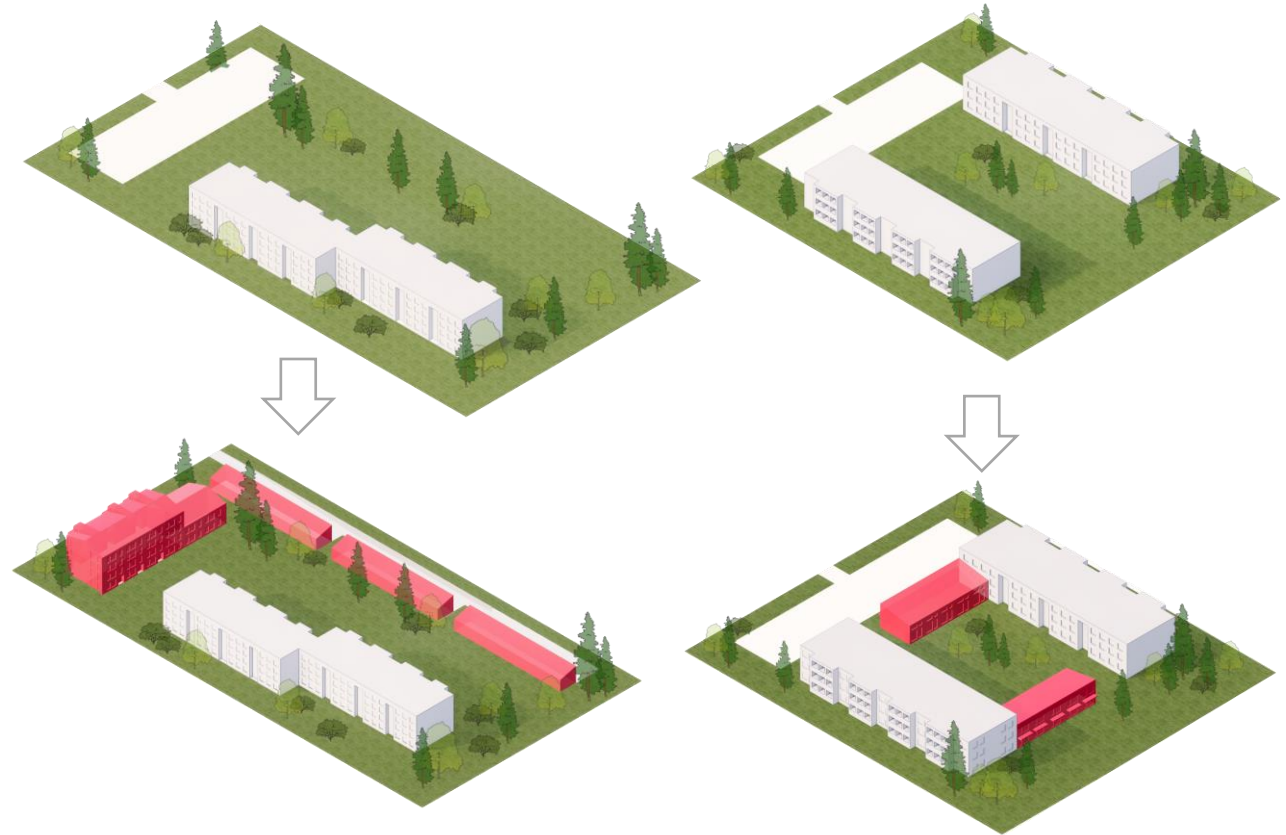
- Jos korotus aiheuttaa muutostarvetta tontin pihajärjestelyihin, onko piha-alueille ja ajoväylien viereen huomioitu riittävä lumien säilytysmahdollisuus?
- Sijaitseeko tontilla hulevesien hallinnan kannalta merkittävä oja? Jos korotus aiheuttaa muutostarvetta tontin pihajärjestelyihin, voidaan ne toteuttaa ilman negatiivisia vaikutuksia ojan hulevesien hallintakapasiteettiin?

Sosiaalinen hyväksyttävyyys ja naapuruston yhteistyö:

- Onko suunniteltu tiivistäminen herättänyt runsaasti huolta tai vastustusta naapurustossa? Voisiko suunnitelmaa muokata niin, että se olisi hyväksyttävämpi?
- Voidaanko samalla asemakaavamuutoksella mahdollistaa useamman lähekkäisen tontin tiivistäminen yhteistyössä naapureiden kesken?

Kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla tai laajennuksella: periaate

Uudet kerrostalot tai laajennukset tonttien vajaakäyttöisille osille voivat olla soveltuvia tiivistämisen muotoja, jos tontilla on runsaasti rakentamatonta aluetta tai esimerkiksi vajaakäyttöisiä pysäköintialueita. Ne voivat edistää mm. asuinpihojen suojaamista kadun melulta, alueen kaupunkikuvallisen ilmeen kehittämistä, asuntotarjonnan monipuolistamista, taloyhtiön yhteisöllisyyden lisäämistä uusilla yhteistiloilla ja saneerauksien rahoitusta. Uudet kerrostalot voidaan toteuttaa samalle tontille tai sille voidaan jakaa oma tonttinsa. Kerroslukumäärän, massoittelun, materiaalien ja kattomuodon suhdetta alkuperäisiin ja lähialueen rakennuksiin on hyvä tarkastella jo mahdollisen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Myös varjostavuuteen, näkymien säilymiseen, virkistyskäyttöä palvelevien piha-alueiden laajuuteen, hulevesien hallintaratkaisuihin, kunnallisteknisten verkostojen sijaintiin, pysäköinnin määrää ja sosiaaliseen hyväksyttävyyteen on erityisen tärkeä kiinnittää huomiota selvittäessä mahdollisuuksia uudelle kerrostalolle tai laajennukselle. Tarkemmassa rakennussuunnittelussa on tärkeä kiinnittää huomiota myös mm. asuntojen muuntojoustavuuteen, tuuletettavuuteen, luonnonvalon määrään ja säädeltävään aurinkosuojaukseen. Pihakasvillisuuden ja puuston säilyttämistä on syytä pyrkiä edistämään.



Kuva 64: Periaatteelliset esimerkit mahdollisista kerrostalotontin tiivistämisestä uudella kerrostalolla tai laajennuksilla. Laajennusten ja uudisrakennusten osalta on tärkeä tunnistaa mm. korttelityypin ominaispiirteet.

Kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla: esimerkkejä



Kuva 65: Esimerkki kolmen 70-luvun kerrostalon tontista jaetulle tontille toteutetusta uudisrakennuksesta (Tampere, Lentäväniemi).



Kuva 66: Esimerkki asuinkerrostalosta, joka pienimittakaavaisuudessaan sopeutuu vanhoihin kasarmirakennuksiin (Hämeenlinna, Myllymäki).



Kuva 67: Esimerkki kerrostalosta, joka tiivistämisen ohella on mahdollistanut mm. runsaasti parvekkeita, terasseja sekä kattopuutarhan (Saksa, Berlin).



Kuva 68: Esimerkki 70-luvun kerrostalon tontista jaetulle tontille toteutetusta uudisrakennuksesta (Tampere, Tampella).



Kuva 69: Esimerkki lähialueen rakennusperinnön piirteitä heijastelevasta kerrostalomuotoisesta täydennysrakentamisesta (Jyväskylä, Mattilanpelto).

Kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla tai laajennuksella: tarkistuslista 1/3

Tähän on koostettu joitain yleisiä ohjeita ja mittaristoja tarkistuslistamaisesti kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien laajennuksilla ja uusilla kerrostaloilla täydentämisen suunnittelun avuksi. Listaus ei ole kaiken kattava, vaan tarkoitettu apuvälineeksi kaupungin suunnittelijoiden, päättäjien, asukkaiden ja rakennuttajien keskustelun tueksi. Suunnittelussa on aina tärkeä huomioida ajantasainen lainsäädäntö, määräykset ja kaupungin linjaukset. Rakennustietokannan RT-korteissa on myös erinomaisia suunnitteluohjeita, joista voi saada apua tiivistämisen suunnitteluun.

Tontin koko:

- Onko ajoväylien ja pysäköinnin edellyttämä tila enintään 40 % tontin pinta-alasta?
- Onko istutetuille ja oleskelu-alueille varattavissa vähintään 20 % tontin pinta-alasta?

Rakennusalojen mitoitus:

- Onko rakennusalan syvyys vähintään 12 m, jotta asuntokohtaisten parvekkeiden sijoittaminen alalle on mahdollista?
- Onko autosuojalle, pihaväline- ja pyörä-varastoille varattu riittävän kokoinen rakennusala (esim. yhtä autoa kohden n. 5 m x 8 m)?

Rakennusalan suojaetäisyydet:

- Onko tontin rajalle huomioitu min. 2 m etäisyys rakennusalaasta kadun ja viheralueen puolelle, jotta rakennusten perustamiseen, huoltoon ja kunnostamiseen on tilaa tontin puolella?
- Onko tontin muille laidoille huomioitu min. 4 m etäisyys rakennusalaasta, jotta uuden rakennuksen sijoittelu ei rajoita naapuritonttien rakennustensijoittelua?
- Onko 8 m etäisyys rakennusten välille huomioitu ikkunoiden väliseksi suojaetäisyydeksi?
- Onko riittävät säädösten mukaiset paloturvallisuus-etäisyydet tai osastointivaatimukset huomioitu rakennusten välille?

Pysäköinti ja ajoväylät:

- Onko tontin pientaloilla tiivistämisen yhteydessä tutkittu mahdollisuutta suhteuttaa tontin autojen pysäköintipaikkojen määrää niin, että useampi talous liikkuisi jatkossa julkisin kulkuneuvoin sekä jalan ja pyöräillen?
- Onko huoltoajolle ja liikuntaesteisille huomioitu pysäköintimahdollisuus ulko-ovien läheisyyteen?
- Onko tontin autopysäköinnin yhteydessä tarpeen saada auto käännettyä? Jos on, onko käännökselle varattu min. 6-8 m tilaa?
- Onko tontin pysäköintiratkaisuissa huomioitu sähköautojen lataustarve?
- Onko tontille mahdollista sijoittaa pyöräpysäköintiä 1 pp / 50 k- m² tontin rakennusoikeuteen suhteutettuna?
- Onko tontin pyöräpysäköinti mahdollista toteuttaa säältä suojatusti ja hyvin valaistuna? Onko pyöräsuojat mahdollista toteuttaa asuntokohtaisesti?
- Onko tontilla huomioitu riittävät pelastusreitit, nostopaikat ja mahdollisesti tarvittava pelastusajoneuvon kääntöpaikka?

Kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla tai laajennuksella : tarkistuslista 2/3

Näkymät ja varjostus:

- Säilyykö naapurirakennuksien tärkeimmät näkymät laajennusosan ja/tai uudisrakennuksen sijoittelun jälkeen?
- Onko tutkittu, etteivät laajennusosa ja/tai uudisrakennus aiheuta merkittävää varjostusta läheisiin rakennuksiin 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?
- Onko tutkittu, ettei läheiset rakennukset aiheuta merkittävää varjostusta laajennusosaan ja/tai uudisrakennukseen 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?

Rakennusoikeus

- Onko tontin tiivistämisen myötä muodostuvat tonttitehokkuudet linjassa alueen yleiseen tasoon nähden?
- Onko muissa mahdollisissa lähialueen tiivistämiseen tähtäävissä asemakaavoissa myönnetty tasapuolisesti rakennusoikeutta tonttitehokkuuteen suhteutettuna?
- Jos ympäröivillä alueilla tonttitehokkuus on huomattavan matala, olisiko muille läheisille tonteille mahdollisuus myöntää rakennusoikeutta tasapuolisesti tonttitehokkuuteen suhteutettuna?

Uusien rakennuksien suhde ympäröivään rakennuskantaan:

- Vallitseeko alueella rakennusten sijoittelussa esimerkiksi suhteessa katuun, tonttirajoihin tai ympäröiviin rakennuksiin jokin toistuva rytmitys? Voiko kaupunkirakenteen rytmitystä vaalia uusien pientalojen sijoittelussa esimerkiksi sijoittamalla uudisrakentaminen kaikkiin vierekkäisiin tontteihin samalla periaatteella tai täydentämällä korttelirakennetta yhtenäisemmäksi läheisiin tontteihin nähden?
- Onko alueen rakennukset muodoltaan ja korkeudeltaan yhtenäisiä? Onko laajennusosa ja/tai uudisrakennus mahdollista toteuttaa korkeudeltaan, pohjapinta-alaltaan ja muodoltaan saman kokoisina tai pienempinä liiallisen kaupunkikuvallisen hallitsevuuden välttämiseksi?
- Onko alueen rakennuksissa yhtä jyrkkä kattokulma? Toteuttavatko laajennusosa ja/tai uudisrakennus samaa kattokulmaa?
- Onko alueen ikkunoiden koko ja jaksotus toistuva alueen rakennuksissa? Voidaanko laajennusosaan ja/tai uudisrakennukseen toteuttaa ikkunat saman kokoluokkaan ja jaksotukseen?

- Vallitseeko alueella yhtenäinen värimaailma? Onko alueen rakennusten julkisivujen ja/tai katon vuoraus toistuvasti samasta materiaalista? Hyödyntävätkö laajennusosa tai uudisrakennus samaa materiaali- ja väripalettia?

Istutus- ja oleskelualueet:

- Onko piha-alueelle mahdollista toteuttaa oleskelualue melulta suojatusti?
- Voidaanko maantason asunnoille osoittaa vähintään 20 m² asuntokohtainen oleskelupiha?
- Onko tontille mahdollista toteuttaa laajennusosa tai uudisrakennus niin, ettei pihapuita tarvitse merkittävästi kaataa?
- Jos alueelle muodostuu tiivis piha, onko suojaisten ikkunanäkymien järjestäminen mahdollista tonttiin rajautuvien viheralueiden avulla tai rakennusten, kasvillisuuden ja ikkunoiden sijoittelulla?
- Sijaitseeko pihalla vanhoja puita, yhtenäisiä avokallioalueita, suuria siirtolohkareita tai muita arvokkaita maisemaelementtejä? Voidaanko nämä säilyttää tontille suunnitelluista uusista pientaloista huolimatta?

Kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla tai laajennuksella : tarkistuslista 3/3

- Onko tontin istutusalueet niin suuret, että sinne on mahdollista sijoittaa ainakin yksi puu per 200 m2 tontin kokoon suhteutettuna?
- Mahdollistavatko tontin järjestelyt yhteisiä ulkotiloja, kuten grillikatoksen, ulkoruokailualueen viljelylaatikkojen sijoittamisen tontille?
- Onko tontille mahdollista sijoittaa lasten leikkialue auringon paahteelta ja mahdolliselta liikennemelulta suojattuun kohtaan?
- Voisiko pihalle olla mahdollista rajata yhteinen koiranulkoilutusaitaus?

Hulevesien hallinta ja lumen varastointi:

- Onko hulevedet mahdollista imeyttää tontilla hyödyntäen kasvillisuuspainanteita ja biosuodatusratkaisuja? Jos ei, onko tontille mahdollista mitoittaa riittävä kapasiteetin omaava sadevesikaivo?
- Onko tontin piha-alueille ja ajoväylien viereen huomioitu riittävä lumien säilytysmahdollisuus?

- Sijaitseeko tontilla hulevesien hallinnan kannalta merkittävä oja? Voidaanko tontille rakentaa laajennusosa tai uudisrakennus sekä mahdolliset pihajärjestyksen muutokset ilman negatiivisia vaikutuksia ojan hulevesien hallintakapasiteettiin?

Infraverkostot:

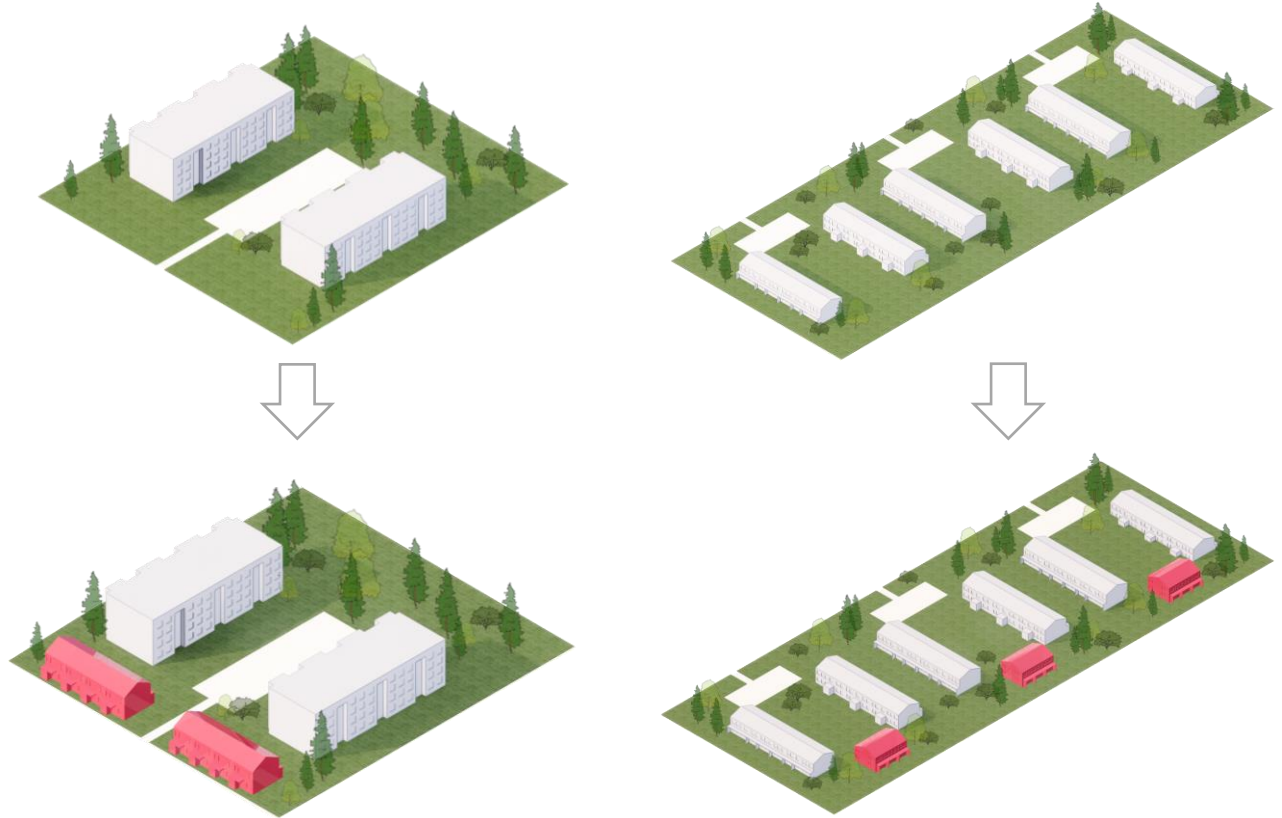
- Onko laajennusosa tai uudisrakennus mahdollista toteuttaa ilman merkittävää putkien siirtotarvetta?
- Onko laajennusosa tai uudisrakennus mahdollista toteuttaa ilman merkittävää tietoliikenne- ja sähköverkoston osien siirtotarvetta?
- Sijaitseeko tontilla talousvesi- tai maalämpökaivoja? Onko niiden sijainti huomioitu laajennusosan tai uudisrakennuksen sijoittumisen suunnittelussa?

Sosiaalinen hyväksyttävyys ja naapuruston yhteistyö:

- Onko suunniteltu tiivistämien herättänyt runsaasti huolta tai vastustusta naapurustossa? Voisiko suunnitelmaa muokata niin, että se olisi hyväksyttävämpi?
- Voidaanko samalla asemakaavamuutoksella mahdollistaa useamman lähekkäisen tontin tiivistäminen yhteistyössä naapureiden kesken?

Yhtiömuotoisten asuintonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen pientaloilla: periaate

Kerrostalo- ja rivitalotonttien vajaakäyttöisiä osia on mahdollista tiivistää myös rivi-, luhti-, erillispientaloilla tai townhouseilla. Uusia pientaloja voidaan asemakaavoittaa rakennettavaksi nykyisten rakennusten kanssa samalle tontille tai omalle tontilleen. Uudet pientalot voivat edistää mm. asuntotarjonnan monipuolistamista, kaupunkikuvallisen ilmeen kehittämistä, asuinpihojen suojaamista kadun melulta ja saneerauksien rahoitusta. Uusien pientalojen kerroslukumäärän, massoittelem, materiaalien ja kattomuodon suhdetta alkuperäisiin ja lähialueen rakennuksiin on hyvä tarkastella jo mahdollisen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Esimerkiksi yli kahden kerroksen suuruiset erot vierekkäisten rakennusten välillä voi muodostaa kaupunkikuvallisesti haastavan vaihtumakohdan. Lisäksi virkistyskäyttöä palvelevien piha-alueiden laajuuteen, pysäköinnin määrää, varjostavuuteen, näkymien säilymiseen, hulevesien hallintaratkaisuihin, kunnallisteknisten verkostojen sijaintiin, ja sosiaaliseen hyväksyttävyyteen on erityisen tärkeä kiinnittää huomiota. Pihakasvillisuuden ja puuston säilyttämistä on syytä pyrkiä edistämään.



Kuva 70: Periaatteelliset esimerkit mahdollisista kerrostalo- ja rivitalotontin täydentämistavoista pientaloilla. Townhouset sekä rivi-, luhti- ja erillispientalot voivat mahdollistaa kortteleihin monipuolisempia asuinmuotoja.

Yhtiömuotoisten asuintonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen pientaloilla: tarkistuslista 1/3

Tähän on koostettu joitain yleisiä ohjeita ja mittaristoja tarkistuslistamaisesti yhtiömuotoisten asuintonttien vajaakäyttöisten osien pientaloilla täydentämisen suunnittelun avuksi. Listaus ei ole kaiken kattava, vaan tarkoitettu apuvälineeksi kaupungin suunnittelijoiden, päättäjien, asukkaiden ja rakennuttajien keskustelun tueksi. Suunnittelussa on aina tärkeä huomioida ajantasainen lainsäädäntö, määräykset ja kaupungin linjaukset. Rakennustietokannan RT-korteissa on myös erinomaisia suunnitteluohjeita, joista voi saada apua tiivistämisen suunnitteluun.

Tontin koko:

- Mikäli tontista lohkotaan kadun varresta tontteja kytketyille townhouseille, onko tonttien koko vähintään 180 m² ja leveys min. 6-8 m?
- Onko ajoväylien ja pysäköinnin edellyttämä tila enintään 40 % tontin pinta-alasta?

Rakennusalojen mitoitus:

- Onko kutakin uutta erillispientaloa varten tontille huomioitu ainakin 8 x 10 m kokoinen rakennusala ellei tontille toivota nimenomaan minierillispientaloja?

- Jos tontille toivotaan rivitaloja tai luhtitaloja, onko rakennusalan syvyys vähintään 12 m, jotta asuntokohtaisten parvekkeiden ja katettujen terrassien sijoittaminen on mahdollista?
- Onko autosuojalle, pihaväline- ja pyörä-varastoille varattu riittävän kokoinen rakennusala (esim. yhden auton tallille n. 5 x 8 m)?

Rakennusalan suojaetäisyydet:

- Onko tontin rajalle huomioitu min. 2 m etäisyys rakennusala kadun ja viheralueen puolelle, jotta rakennusten perustamiseen, huoltoon ja kunnostamiseen on tilaa tontin puolella?
- Onko tontin muille laidoille huomioitu min. 4 m etäisyys rakennusala, jotta uuden rakennuksen sijoittelu ei rajoita naapuritonttien rakennustensijoittelua?
- Onko 8 m etäisyys rakennusten välille huomioituikkunoiden väliseksi suojaetäisyydeksi?
- Onko riittävät säädösten mukaiset paloturvallisuusetäisyydet tai osastointivaatimukset huomioitu rakennusten välille?

Pysäköinti ja ajoväylät:

- Onko tontin pientaloilla tiivistämisen yhteydessä tutkittu mahdollisuutta suhteuttaa tontin autojen pysäköintipaikkojen määrää niin, että useampi talous liikkuisi jatkossa julkisin kulkuneuvoin sekä jalan ja pyöräillen?
- Onko huoltoajolle ja liikuntaesteisille huomioitu pysäköintimahdollisuus ulko-ovien läheisyyteen?
- Onko tontin autopysäköinnin yhteydessä tarpeen saada auto käännettyä? Jos on, onko käännökselle varattu min. 6-8 m tilaa?
- Onko tontin pysäköintiratkaisuissa huomioitu sähköautojen lataustarve?
- Onko tontille mahdollista sijoittaa pyöräpysäköintiä 1 pp / 50 k- m² tontin rakennusoikeuteen suhteutettuna?
- Onko tontin pyöräpysäköinti mahdollista toteuttaa säältä suojatusti ja hyvin valaistuna? Onko uusien pientalojen pyöräsuojat mahdollista toteuttaa asuntokohtaisesti?
- Onko tontilla huomioitu riittävät pelastusreitit, nostopaikat ja mahdollisesti tarvittava pelastusajoneuvon kääntöpaikka?

Yhtiömuotoisten asuintonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen pientaloilla: tarkistuslista 2/3

Näkymät ja varjostus:

- Säilyykö naapurirakennuksien tärkeimmät näkymät uuden rakennuksen sijoittelun jälkeen?
- Onko tutkittu, etteivät uudet rakennukset aiheuta merkittävää varjostusta läheisiin rakennuksiin 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?
- Onko tutkittu, ettei läheiset rakennukset aiheuta merkittävää varjostusta uusiin rakennuksiin 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?

Rakennusoikeus

- Onko tontin tiivistämisen myötä muodostuvat tonttitehokkuudet linjassa alueen yleiseen tasoon nähden?
- Onko esimerkiksi muissa mahdollisissa lähialueen tiivistämiseen tähtäävissä asemakaavoissa myönnetty tasapuolisesti rakennusoikeutta tonttitehokkuuteen suhteutettuna?
- Jos ympäröivillä alueilla tonttitehokkuus on huomattavan matala, olisiko muille läheisille tonteille mahdollisuus myöntää rakennusoikeutta tasapuolisesti tonttitehokkuuteen suhteutettuna?

Uusien rakennuksien suhde ympäröivään rakennuskantaan:

- Vallitseeko alueella rakennusten sijoittelussa esimerkiksi suhteessa katuun, tonttirajoihin tai ympäröiviin rakennuksiin jokin toistuva rytmitys? Voiko kaupunkirakenteen rytmitystä vaalia uusien pientalojen sijoittelussa esimerkiksi sijoittamalla uudisrakentaminen kaikkiin vierekkäisiin tontteihin samalla periaatteella tai täydentämällä korttelirakennetta yhtenäisemmäksi läheisiin tontteihin nähden?
- Onko alueen rakennukset muodoltaan ja korkeudeltaan yhtenäisiä? Onko uusia pientaloja mahdollista toteuttaa korkeudeltaan, pohjapinta-alaltaan ja muodoltaan saman kokoisina tai pienempinä liiallisen kaupunkikuvallisen hallitsevuuden välttämiseksi?
- Onko alueen rakennuksissa yhtä jyrkkä kattokulma? Toteuttavatko uudet pientalot samaa kattokulmaa?
- Onko alueen ikkunoiden koko ja jaksotus toistuva alueen rakennuksissa? Voidaanko uusiin pientaloihin toteuttaa ikkunat saman kokoluokkaan ja jaksotukseen, vaikka muuten ikkunat edustaisivatkin eri aikakausia?

- Vallitseeko alueella yhtenäinen värimaailma? Onko alueen rakennusten julkisivujen ja/tai katon vuoraus toistuvasti samasta materiaalista? Hyödyntävätkö uudet pientalot samaa materiaali- ja väripalettia?

Istutus- ja oleskelualueet:

- Onko piha-alueelle mahdollista toteuttaa oleskelualue melulta suojatusti?
- Jos tontista lohkotaan townhouse-tontteja, muodostuuko niihin vähintään 50 m² kokoinen yhtenäinen piha-alue oleskeluun?
- Onko tontille mahdollista toteuttaa pientaloja niin, ettei pihapuita tarvitse merkittävästi kaataa?
- Jos alueelle muodostuu tiivis piha, onko suojaisten ikkunanäkymien järjestäminen mahdollista tonttiin rajautuvien viheralueiden avulla tai rakennusten, kasvillisuuden ja ikkunoiden sijoittelulla?
- Sijaitseeko pihalla vanhoja puita, yhtenäisiä avokallioalueita, suuria siirtolohkareita tai muita arvokkaita maisemaelementtejä? Voidaanko nämä säilyttää tontille suunnitelluista uusista pientaloista huolimatta?

Yhtiömuotoisten asuintonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen pientaloilla: tarkistuslista 3/3

- Onko tontin istutusalueet niin suuret, että sinne on mahdollista sijoittaa ainakin yksi puu per 200 m² tontin kokoon suhteutettuna?
- Mahdollistavatko tontin järjestelyt yhteisiä ulkotiloja, kuten grillikatoksen, ulkoruokailualueen viljelylaatikkojen sijoittamisen tontille?
- Onko tontille mahdollista sijoittaa lasten leikkialue auringon paahteelta ja mahdolliselta liikennemelulta suojattuun kohtaan?
- Voisiko pihalle olla mahdollista rajata yhteinen koiranulkoilutusaitaus?

Hulevesien hallinta ja lumen varastointi:

- Onko hulevedet mahdollista imeyttää tontilla hyödyntäen kasvillisuuspainanteita ja biosuodatusratkaisuja? Jos ei, onko tontille mahdollista mitoittaa riittävä kapasiteetin omaava sadevesikaivo?
- Onko tontin piha-alueille ja ajoväylien viereen huomioitu riittävä lumien säilytysmahdollisuus?

- Sijaitseeko tontilla hulevesien hallinnan kannalta merkittävä oja? Voidaanko tontille rakentaa uudet pientalot sekä mahdolliset pihajärjestyksen muutokset ilman negatiivisia vaikutuksia ojan hulevesien hallintakapasiteettiin?

Infraverkostot:

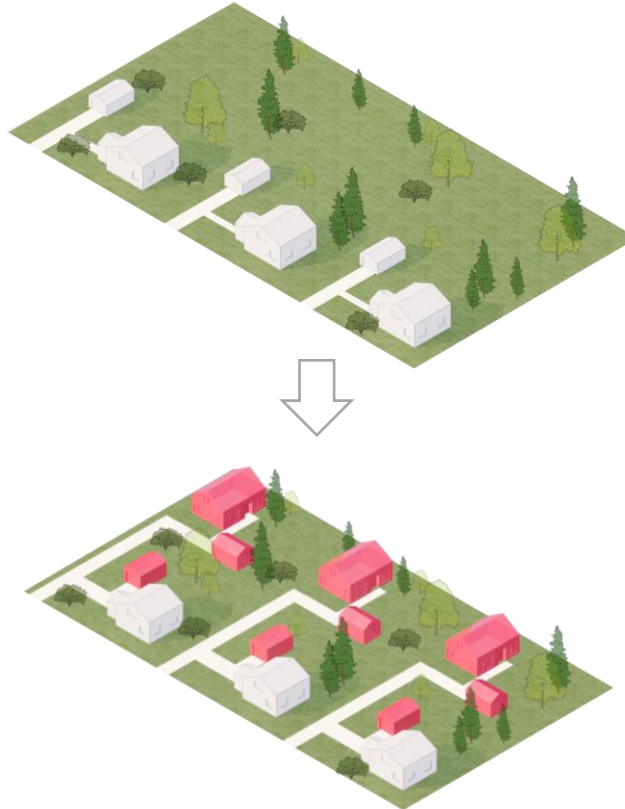
- Onko pientalot mahdollista toteuttaa ilman merkittävää putkien siirtotarvetta?
- Onko pientalot mahdollista toteuttaa ilman merkittävää tietoliikenne- ja sähköverkoston osien siirtotarvetta?
- Sijaitseeko tontilla talousvesi- tai maalämpökaivoja? Onko niiden sijainti huomioitu pientalojen sijoittumisen suunnittelussa?

Sosiaalinen hyväksyttävyyys ja naapuruston yhteistyö:

- Onko suunniteltu tiivistämien herättänyt runsaasti huolta tai vastustusta naapurustossa? Voisiko suunnitelmaa muokata niin, että se olisi hyväksyttävämpi?
- Voidaanko samalla asemakaavamuutoksella mahdollistaa useamman lähekkäisen tontin tiivistäminen yhteistyössä naapureiden kesken?

Omakotitalotontin jakaminen uutta pientaloa varten: periaate ja esimerkkejä

Omakotitaloalueilla yksi tiivistämisen muoto voi olla tontin jakaminen uutta pientaloa varten. Uusi tontti edellyttää kuitenkin mm. jaettavan tontin riittävän suurta kokoa ja alkuperäisten rakennusten sopivaa sijoittumista tontille. Yleisesti voidaan todeta, että alle 1000 m² tontteja on poikkeustapauksia lukuun ottamatta haastava jakaa niin, että riittävä pihajalan määrä, ajoyhteydet, hulevesien hallinta, uuden rakennuksen ja mahdollisen autosuojan sijoittuminen riittävin paloetäisyyksin on toteutettavissa. Yli 1000 m² kokoisillakin tontin jakaminen voi estyä esimerkiksi, jos tontilla sijaitseva alkuperäinen rakennus on rakennettu keskelle tonttia. Pientalotonttien jakamisessa tulisi noudattaa aina tapauskohtaista harkintaa huomioiden myös mm. näkymät, korttelirakenne, rakennushistorialliset arvot, varjostavuus, sosiaalinen hyväksyttävyys ja mahdolliset kunnallistekniset ja liikenteelliset rasitteet. Uuden pientalon kerroslukumäärän, massoittelun, materiaalien ja kattomuodon ja räystäslinjan suhdetta alkuperäisiin ja lähialueen rakennuksiin on hyvä tarkastella jo mahdollisen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Ajoyhteyksien osalta voidaan hyödyntää tonttien yhteisiä ajoyhteyksiä vehreän pihajalan maksimoimiseksi. Pihakasvillisuuden ja puuston säilyttämistä on syytä pyrkiä edistämään.



Kuva 71: Periaatteellinen esimerkki yhdestä mahdollisesta pientalotontin jakamistavasta.



Kuva 72: Esimerkki uudesta keltaisesta pientalosta, joka sopeutuu ympäristöön värin, materiaalin, räystäskorkeuden osalta (Tampere, Tammela).



Kuva 73: Esimerkki uudesta pientalosta, jossa mm. kattomuoto ja rakennusmassan koko sopeutuu ympäröiviin rakennuksiin (Tampere, Tammela).

Omakotitalotontin jakaminen uutta pientaloa varten: tarkistuslista 1/3

Tähän on koostettuja joitain yleisiä ohjeita ja mittaristoja tarkistuslistamaisesti omakotitalotontin jakamisen suunnittelun avuksi. Listaus ei ole kaiken kattava, vaan tarkoitettu apuvälineeksi kaupungin suunnittelijoiden, päättäjien, asukkaiden ja rakennuttajien keskustelun tueksi. Suunnittelussa on aina tärkeä huomioida ajantasainen lainsäädäntö, määräykset ja kaupungin linjaukset. Rakennustietokannan RT-korteissa on myös erinomaisia suunnitteluohjeita, joista voi saada apua tiivistämisen suunnitteluun.

Tontin koko:

- Ovatko jaossa muodostuvat tontit vähintään 400 m² kokoisia?
- Jos jaossa muodostuu alle 600 m² kokoinen tontti, onko min. 100 m² kokoinen yhtenäinen istutettu piha-alue oleskelulle mahdollista järjestää sijoittamalla rakennus lähelle tontin laitaa kadun tai viheralueen puolelle sekä järjestämällä pysäköinti tilatehokkaasti?
- Jos jaossa muodostuu alle 600 m² kokoinen tontti, onko riittävä suojaosan piha-alueen ja ikkunanäkymien järjestäminen mahdollista tonttiin rajautuvien viheralueiden tai rakennusten ja ikkunoiden sijoittelulla?

- Onko ajoväylien ja pysäköinnin edellyttämä tila enintään 30 % tontin pinta-alasta?

Rakennusalojen mitoitus:

- Jos tontille ei ole uuden rakennuksen osalta erityisiä mitoituksellisia toiveita, mahtuuko tontille ainakin 8 x 10 m kokoinen rakennusala uutta omakotitaloa varten?
- Jos tontille toivotaan esim. minitaloa, onko rakennusalan koko riittävä suhteessa valmistajan ilmoittamiin mittoihin tai suunniteltuihin tilaratkaisuihin ja rakennuksen kokoon?
- Onko rakennusalan koko riittävä mahdollistamaan kuistin, parvekkeen tai terrassin rakentamisen uuden tontin rakentuessa tai myöhempänä lisäyksenä?
- Onko autosuojalle riittävän kokoinen rakennusala (esim. autotalille n. 5 x 8 m)?

Rakennusalan suojaetäisyydet:

- Onko tontin rajalle huomioitu min 2 m etäisyys rakennusala kadun ja viheralueen puolelle, jotta rakennusten perustamiseen, huoltoon ja kunnostamiseen on tilaa tontin puolella?

- Onko tontin muille laidoille huomioitu min. 4 m etäisyys rakennusala, jotta uuden rakennuksen sijoittelu ei rajoita naapuritonttien rakennustensijoittelua?
- Onko 8 m etäisyys rakennusten välille huomioitu ikkunoiden väliseksi suojaetäisyydeksi?
- Onko riittävät säädösten mukaiset paloturvallisuusetäisyydet tai osastointivaatimukset huomioitu rakennusten välille?

Pysäköinti ja ajoväylät:

- Jos uusi tontti muodostetaan ns. kirveenvarsi-tontti-periaatteelta, onko tontin ajoväyläosuudelle varattu ainakin 4-5 m leveyttä, jotta hulevesipainanteiden ja aurauslumen säilytykseen tarvittava tila sekä mahdollinen pensasaita on mahdollista sijoittaa ajoväylän viereen?
- Onko tontilla tarpeen saada auto käännettyä? Jos on, onko käänökselle varattu min. 6-8 m tilaa?
- Tarvitaanko autopysäköintiä tarve järjestää yhdelle vai useammalle autolle? Tarvitaanko esimerkiksi kattamatonta vieraspysäköintiä, vai onko lähialueella kadunvarsipysäköintiä tai yleisiä pysäköintialueita mahdollista hyödyntää?

Omakotitalotontin jakaminen uutta pientaloa varten: tarkistuslista 2/3

- Jos molemmille tonteille ei mahdu omia erillisiä autosuojia, onko tonttien rajalle rakennettava yhteinen autosuoja ja kääntötila mahdollinen ratkaisu?
- Jos tonteille ei mahdu täysikokoista autotallia, voisiko esim. talon reunustalle sijoittaa autokatoksen (min. 3 x 5 m)?

Näkymät ja varjostus:

- Säilyykö naapurirakennuksien tärkeimmät näkymät uuden rakennuksen sijoittelun jälkeen?
- Onko tutkittu, ettei uusi rakennus aiheuta merkittävää varjostusta läheisiin rakennuksiin 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?
- Onko tutkittu, ettei läheiset rakennukset aiheuta merkittävää varjostusta uuteen rakennukseen 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?

Rakennusoikeus:

- Onko tontin jakamisen myötä muodostuvat tonttitehokkuudet linjassa alueen yleiseen tasoon nähden?

- Onko esimerkiksi muissa mahdollisissa lähialueen tontinjaoissa myönnetty tasapuolisesti rakennusoikeutta tonttitehokkuuteen suhteutettuna?
- Jos ympäröivillä alueilla tonttitehokkuus on huomattavan matala, olisiko muille läheisille tonteille mahdollisuus myöntää rakennusoikeutta tasapuolisesti tonttitehokkuuteen suhteutettuna?

Uusien rakennuksien suhde ympäröivään rakennuskantaan:

- Vallitseeko alueella rakennusten sijoittelussa esimerkiksi suhteessa katuun, tonttirajoihin tai ympäröiviin rakennuksiin jokin toistuva rytmitys? Voiko kaupunkirakenteen rytmitystä vaalia tontin jaossa esimerkiksi sijoittamalla mahdollisten tonttijakojen myötä toteutettava uudisrakentaminen kaikkiin vierekkäisiin tontteihin samalla periaatteella?
- Onko alueen rakennukset muodoltaan ja korkeudeltaan yhtenäisiä? Onko uudisrakennuksen mahdollista toteuttaa korkeudeltaan, pohjapinta-alaltaan ja muodoltaan saman kokoisina tai pienempinä liiallisen kaupunkikuvallisen hallitsevuuden välttämiseksi?

- Onko alueen rakennuksissa yhtä jyrkkä kattokulma? Toteuttaako uudisrakennus samaa kattokulmaa?
- Onko alueen ikkunoiden koko ja jaksotus toistuva eri rakennuksissa? Voidaanko uudisrakennuksia toteuttaa ikkunat saman kokoluokkaan ja jaksotukseen, vaikka muuten ikkunat edustaisivatkin eri aikakausia?
- Vallitseeko alueella yhtenäinen värimaailma? Onko alueen rakennusten julkisivujen ja/tai katon vuoraus toistuvasti samasta materiaalista? Hyödyntääkö uudisrakennus samaa materiaali- ja väripalettia?

Istutus- ja oleskelualueet:

- Onko piha-alueelle mahdollista toteuttaa oleskelualue melulta suojatusti?
- Onko jaetulle tontille mahdollista toteuttaa uudisrakennus niin, ettei pihapuita tarvitse merkittävästi kaataa?
- Sijaitseeko pihalla vanhoja puita, yhtenäisiä avokallioalueita, suuria siirtolohkareita tai muita arvokkaita maisemaelementtejä? Voidaanko nämä säilyttää laajennusosasta tai lisärakennuksesta huolimatta?

Omakotitalotontin jakaminen uutta pientaloa varten: tarkistuslista 3/3

- Onko tontin istutusalueet niin suuret, että siellä on tilaa ainakin kahdelle puulle ja muulle kasvillisuudelle, esimerkiksi marjapensaille tai kukkaistutuksille?
- Mahdollistavatko tontin järjestelyt terassin sijoittamisen talojen yhteyteen?
- Onko tontille mahdollista sijoittaa leikkivälineitä, pihakeinuja, auringolta suojaavia rakenteita?
- Onko pihalle mahdollista rajata koiranulkoilutusaitaus?

Hulevesien hallinta ja lumen varastointi:

- Onko hulevedet mahdollista imeyttää tontilla hyödyntäen kasvillisuuspainanteita ja biosuodatusratkaisuja? Jos ei, onko tontille mahdollista mitoittaa riittävä kapasiteetin omaava sadevesikaivo?
- Onko tontin piha-alueille ja ajoväylien viereen huomioitu riittävä lumien säilytysmahdollisuus?
- Sijaitseeko tontilla hulevesien hallinnan kannalta merkittävä oja? Voidaanko tontille rakentaa lisärakennus tai laajennusosa sekä mahdolliset pihajärjestyksen muutokset ilman

negatiivisia vaikutuksia ojan hulevesien hallintakapasiteettiin?

Infraverkostot:

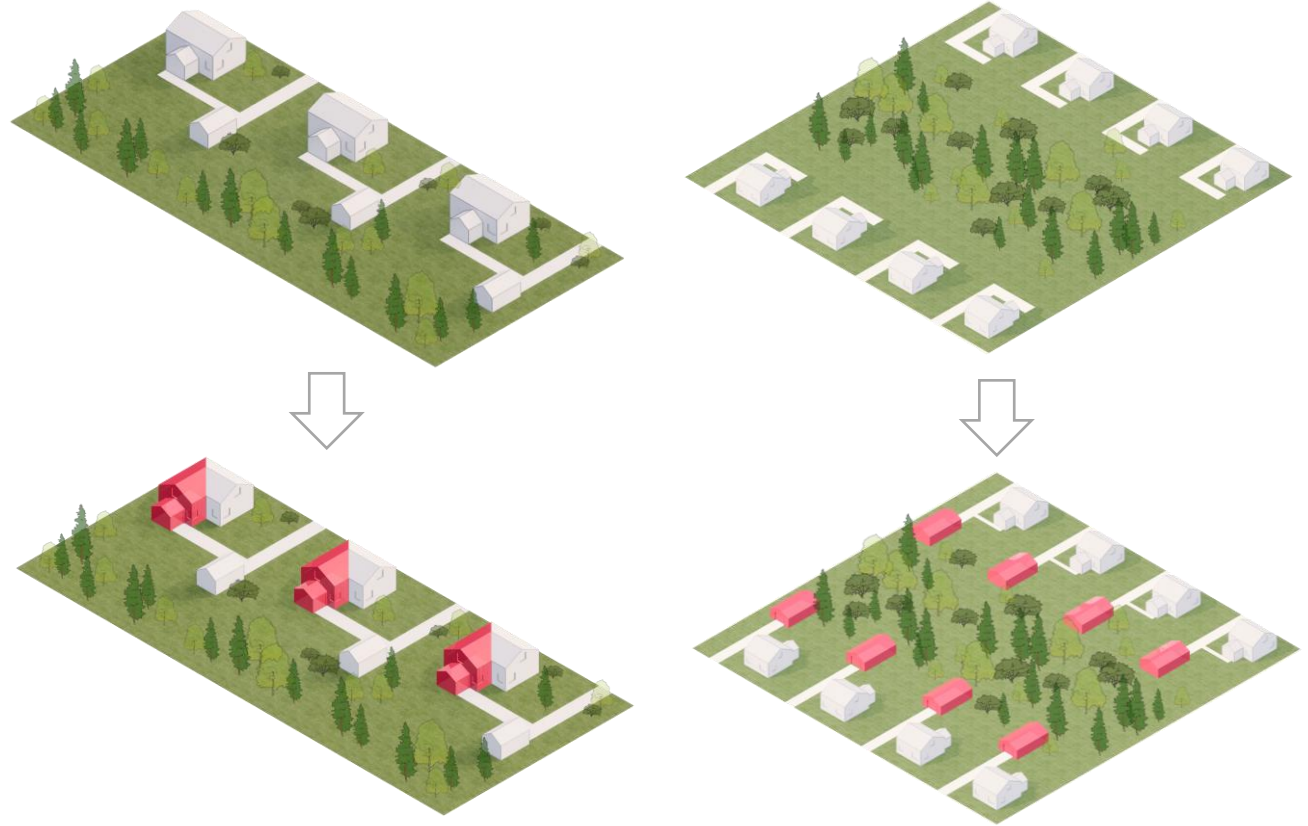
- Onko uudisrakennus mahdollista toteuttaa ilman merkittävää putkien siirtotarvetta?
- Onko uudisrakennus mahdollista toteuttaa ilman merkittävää tietoliikenne- ja sähköverkoston osien siirtotarvetta?
- Sijaitseeko tontilla talousvesi- tai maalämpökaivoja? Onko niiden sijainti huomioitu laajennusosan tai lisärakennuksen sijoittumisen suunnittelussa?

Sosiaalinen hyväksyttävyys ja naapuruston yhteistyö:

- Onko suunniteltu tiivistämien herättänyt runsaasti huolta tai vastustusta naapurustossa? Voisiko suunnitelmaa muokata niin, että se olisi hyväksyttävämpi?
- Voidaanko samalla asemakaavamuutoksella mahdollistaa useamman lähekkäisen tontin tiivistäminen yhteistyössä naapureiden kesken?

Pientalotonttien lisärakennukset ja laajennukset: periaate

Pientalotontteja voidaan täydentää tonttien jakamisen lisäksi mm. laajennuksilla ja samalle tontille rakennettavilla uusilla rakennuksilla. Tämä voi olla sopiva tiivistämisen keino, jos tontin pinta-ala on suppeahko tai tontilla on muita tontin jakamista haastavia ominaisuuksia, sillä ajo yhteydet ja pysäköintiratkaisut voi olla helpompi järjestää tilatehokkaasti. Näissä tapauksissakin tapauskohtainen harkinta on aina tarpeen huomioiden mm. näkymät, korttelirakenne, rakennushistorialliset arvot, varjostavuus, sosiaalinen hyväksyttävyyys ja mahdolliset kunnallistekniset ja liikenteelliset rasitteet. Uuden pientalon kerroslukumäärän, massoittelun, materiaalien ja kattomuodon ja räystäslinjan suhdetta alkuperäisiin ja lähialueen rakennuksiin on hyvä tarkastella jo mahdollisen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Laajennuksia voidaan tutkia palvelemaan yhden kotitalouden käyttöä tai rakennuksen muutosta paritaloksi. Tontille rakennettavat uudet rakennukset voivat puolestaan toimia asuntona esimerkiksi ikääntyvälle perheenjäsenelle ja itsenäistyvälle nuorelle tai harrastetilana, pihasaunana, varastona tai autosäilytyksenä. Pihakasvillisuuden ja puuston säilyttämistä on syytä pyrkiä edistämään.



Kuva 74: Periaatteelliset esimerkit mahdollisista pientalotontin tiivistämisestä tonttia jakamatta. Mahdollisia ovat mm. laajentaminen yhden talouden käyttöön, laajentaminen paritaloksi ja uudet rakennukset tontin sisällä.

Pientalotontin laajennukset ja lisärakennukset: mittaristo ja tarkistuslista 1/3

Tähän on koostettu joitain yleisiä ohjeita ja mittaristoja tarkistuslistamaisesti suunnittelun avuksi pientalotonttien tiivistämiseen laajennuksilla ja lisärakennuksilla. Listaus ei ole kaiken kattava, vaan tarkoitettu apuvälineeksi kaupungin suunnittelijoiden, päättäjien, asukkaiden ja rakennuttajien keskustelun tueksi. Suunnittelussa on aina tärkeä huomioida ajantasainen lainsäädäntö, määräykset ja kaupungin linjaukset. Rakennustietokannan RT-korteissa on myös erinomaisia suunnitteluohjeita, joista voi saada apua tiivistämisen suunnitteluun.

Tontin koko:

- Onko tontin perällä tai kadun puolella riittävästi tilaa uudelle lisärakennukselle? Tontin rajan ja rakennuksen välillä olisi hyvä olla vähintään 16-20 m riippuen uuden rakennuksen runkosyvyydestä ja naapuritontin rakennusten sijainnista.
- Jääkö tontille min. 100 m² kokoinen yhtenäinen istutettu piha-alue oleskelulle lisärakennuksesta tai laajennuksesta huolimatta?
- Muodostuuko tontille omaa yksityistä ulko-oleskelutilaa min. 50 m² kullekin asumukselle, jos tontilla mahdollistuu useamman talouden rinnakkaiselo laajennuksen tai lisärakennuksen myötä?

- Onko ajoväylien ja pysäköinnin edellyttämä tila enintään 40 % tontin pinta-alasta huomioiden laajennuksen tai lisärakennuksen myötä mahdollisesti kasvava pysäköinnin määrän tarve?

Rakennusalojen mitoitus:

- Jos tontille ei ole uuden rakennuksen osalta erityisiä mitoituksellisia toiveita, mahtuuko tontille ainakin 8 x 10 m kokoinen rakennusala uutta omakotitaloa varten?
- Jos tontille toivotaan lisärakennuksena esim. minitaloa, onko rakennusalan koko riittävä suhteessa valmistajan ilmoittamiin mittoihin tai suunniteltuihin tilaratkaisuihin ja rakennuksen kokoon?
- Onko rakennusalan koko riittävä mahdollistamaan kuistin, parvekkeen tai terassin lisärakennukseen?
- Onko laajennuksen tilaratkaisuja mietitty suhteessa tarvittavaan rakennusalan kokoon ja sijoittumiseen alkuperäiseen rakennukseen nähden?
- Onko mahdollisesti kasvava pysäköintitarve huomioitu ja uudelle autosuojalle varattu riittävän kokoinen rakennusala (esim. autotalille n. 5 x 8 m)?

Rakennusalan suojaetäisyydet:

- Onko tontin rajalle huomioitu min. 2 m etäisyys rakennusalaasta kadun ja viheralueen puolelle, jotta lisärakennuksen tai laajennuksen perustamiseen, huoltoon ja kunnostamiseen on tilaa tontin puolella?
- Onko tontin muille laidoille huomioitu min. 4 m etäisyys rakennusalaasta, jotta uuden lisärakennuksen tai laajennuksen sijoittelu ei rajoita naapuritonttien rakennustensijoittelua?
- Onko 8 m etäisyys rakennusten välille huomioitu ikkunoiden väliseksi suojaetäisyydeksi?
- Onko riittävät säädösten mukaiset paloturvallisuusetäisyydet tai osastointivaatimukset huomioitu rakennusten välille?

Pysäköinti ja ajoväylät:

- Jos lisärakennuksen tai laajennuksen myötä tontin ajo- ja pysäköintijärjestelyjä muutetaan, onko ajoväylän ja pysäköintialueen ympärille huomioitu ainakin 1-2 m reunavyöhyke hulevesipainanteiden ja aurauslumen sijoittamiseen sekä mahdolliselle reunustavalle pensasaidalle?

Pientalotontin laajennukset ja lisärakennukset: mittaristo ja tarkistuslista 2/3

- Onko tontilla tarpeen saada auto käännettyä? Jos on, onko käännökselle varattu min. 6-8 m tilaa?
- Tarvitaanko autopysäköintiä järjestää yhdelle vai useammalle autolle? Tarvitaanko asukkaiden pysäköinnin lisäksi esimerkiksi kattamatonta vieraspysäköintiä, vai onko lähialueella kadunvarsipysäköintiä tai yleisiä pysäköintialueita mahdollista hyödyntää?
- Jos tontilla mahdollistuu useamman kuin yhden talouden asumukset, onko yhteinen autosuoja ja kääntötila mahdollinen ratkaisu?
- Jos tonteille ei mahdu autotallia, voisiko esim. talojen reunustoille sijoittaa autokatos (min. 3 x 5 m)?

Näkymät ja varjostus:

- Säilyykö naapurirakennuksien tärkeimmät näkymät uuden lisärakennuksen tai laajennoksen sijoittelun jälkeen?
- Onko tutkittu, ettei uusi lisärakennus tai laajennusosa aiheuta merkittävää varjostusta läheisiin rakennuksiin 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?

- Onko tutkittu, ettei läheiset rakennukset aiheuta merkittävää varjostusta uuteen lisärakennukseen tai laajennusosaan 45 asteen valokulmalla tarkasteltuna?

Rakennusoikeus

- Onko tontin lisärakennuksen tai rakennuslaajennuksen myötä muodostuvat tonttitehokkuudet linjassa alueen yleiseen tasoon nähden?
- Onko esimerkiksi muissa mahdollisissa lähialueen tiivistämisasemakaavoissa myönnetty tasapuolisesti rakennusoikeutta tonttitehokkuuteen suhteutettuna?
- Jos ympäröivillä alueilla tonttitehokkuus on huomattavan matala, olisiko muille läheisille tonteille mahdollisuus myöntää rakennusoikeutta tasapuolisesti tonttitehokkuuteen suhteutettuna?

Uusien rakennuksien suhde ympäröivään rakennuskantaan:

- Vallitseeko alueella rakennusten sijoittelussa esimerkiksi suhteessa katuun, tonttirajoihin tai ympäröiviin rakennuksiin jokin toistuva

rytmitys? Voiko kaupunkirakenteen rytmitystä vaalia esimerkiksi sijoittamalla lisärakennus tai laajennus kaikkiin vierekkäisiin tontteihin samalla periaatteella? Voidaanko laajennus sijoittaa kadusta poispäin niin, ettei se riko yhtenäistä kadun varren rytmitystä?

- Onko alueen rakennukset muodoltaan ja korkeudeltaan yhtenäisiä? Onko lisärakennus tai laajennos mahdollista toteuttaa korkeudeltaan, pohjapinta-alaltaan ja muodoltaan pienempinä liiallisen kaupunkikuvallisen hallitsevuuden välttämiseksi?
- Onko alueen rakennuksissa yhtä jyrkkä kattokulma? Toteuttaako lisärakennus tai laajennos samaa kattokulmaa?
- Onko alueen ikkunoiden koko ja jaksotus toistuva eri rakennuksissa? Voidaanko lisärakennuksen tai laajennoksen ikkunat toteuttaa samaan kokoluokkaan tai jaksotukseen, vaikka muuten ikkunat edustaisivatkin eri aikakausia?
- Vallitseeko alueella yhtenäinen värimaailma? Onko alueen rakennusten julkisivujen ja/tai katon vuoraus toistuvasti samasta materiaalista? Hyödyntääkö uudisrakennus samaa materiaali- ja väripalettia?

Pientalotontin laajennukset ja lisärakennukset: mittaristo ja tarkistuslista 3/3

Istutus- ja oleskelualueet:

- Onko piha-alueelle mahdollista toteuttaa oleskelualueita melulta suojatusti?
- Onko laajennusosa tai lisärakennus mahdollista toteuttaa niin, ettei pihapuita tarvitse merkittävästi kaataa?
- Sijaitseeko pihalla vanhoja puita, yhtenäisiä avokallioalueita, suuria siirtolohkareita tai muita arvokkaita maisemaelementtejä? Voidaanko nämä säilyttää laajennusosasta tai lisärakennuksesta huolimatta?
- Onko tontin istutusalueet niin suuret, että siellä on tilaa ainakin kahdelle puulle ja muulle kasvillisuudelle, esimerkiksi marjapensaille tai kukkaistutuksille?
- Mahdollistavatko tontin järjestelyt terassin sijoittamisen talojen yhteyteen?
- Onko tontille mahdollista sijoittaa leikkivälineitä, pihakeinuja, auringolta suojaavia rakenteita?
- Onko pihalle mahdollista rajata koiranulkoilutusaitaus?

Hulevesien hallinta ja lumen varastointi:

- Onko hulevedet mahdollista imeyttää tontilla hyödyntäen kasvillisuuspainanteita ja biosuodatusratkaisuja? Jos ei, onko tontille mahdollista mitoittaa riittävä kapasiteetin omaava sadevesikaivo?
- Onko tontin piha-alueille ja ajoväylien viereen huomioitu riittävä lumien säilytysmahdollisuus?
- Sijaitseeko tontilla hulevesien hallinnan kannalta merkittävä oja? Voidaanko tontille rakentaa lisärakennus tai laajennusosa sekä mahdolliset pihajärjestyksen muutokset ilman negatiivisia vaikutuksia ojan hulevesien hallintakapasiteettiin?

Infraverkostot:

- Onko laajennusosa tai lisärakennus mahdollista toteuttaa ilman merkittävää putkien siirtotarvetta?
- Onko laajennusosa tai lisärakennus mahdollista toteuttaa ilman merkittävää tietoliikenne- ja sähköverkoston osien siirtotarvetta?
- Sijaitseeko tontilla talousvesi- tai maalämpökaivoja? Onko niiden sijainti huomioitu laajennusosan tai lisärakennuksen sijoittumisen suunnittelussa?

Sosiaalinen hyväksyttävyyys ja naapuruston yhteistyö:

- Onko suunniteltu tiivistämien herättänyt runsaasti huolta tai vastustusta naapurustossa? Voisiko suunnitelmaa muokata niin, että se olisi hyväksyttävämpi?
- Voidaanko samalla asemakaavamuutoksella mahdollistaa useamman lähekkäisen tontin tiivistäminen yhteistyössä naapureiden kesken?

Muuttuvien käyttötarkoituksen alueiden tiivistäminen

Laajojen käyttötarkoitukseltaan muuttuvien alueiden täydennysrakentaminen asumiselle voi pitää sisällään merkittävän asumisen tiivistämispotentiaalin niin alueittain kuin koko kaupungin mittakaavassa. Muuttuvat käyttötarkoitusalueet voivat olla myös suppeampia yhden korttelin tai tontin laajuisia, mutta tarjota silti oivallisia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Muuttuvia alueita voivat olla esimerkiksi teollisuusalueet, yleiset pysäköintialueet, varastoinnin alueet, matkailualueet sekä toimitila- ja työpaikka-alueet. Joissain tapauksissa esimerkiksi liikennealueille on voitu suunnitteluvaiheessa tehdä isompia tilavaroja kuin mitä toteutus on kuitenkaan edellyttänyt tai alueen liikennetarkoituksia on muutoin kehitetty niin, että aiemmat liikennealueet ovat käyneet tarpeettomaksi. Näissä tapauksissa liikennealueitakin voidaan tarkastella käyttötarkoitukseltaan asumiselle osoitettavaksi.

Käyttötarkoitukseltaan muuttuvien alueiden osalta esimerkiksi maaperän pilaantuneisuus ja happamien sulfaattimaiden esiintyminen on tärkeä kartoittaa. Lisäksi alueen yleinen rakennettavuuden ja melutason soveltuvuus asuinrakentamiselle on oleellista varmistaa. Mikäli alueen täydennysrakentaminen edellyttää laajamittaista katu- ja infrarakentamista, maaperän vahvistuksia ja/tai pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyä, on

kustannuksia hyvä kartoittaa mahdollisimman varhaisessa suunnittelun vaiheessa.

Laajojen alueiden osalta käyttötarkoituksen muutoksen vaiheistus on hyvä suunnitella, mikäli alue ei vapaudu kokonaan yhdellä kertaa. Liikenteen, melun ja mahdollisten ympäristöhaittojen osalta on erityisen tärkeää sovittaa toimintojen sijoittuminen ja vaiheistus niin, että ne uusi ja nykyinen käyttötarkoitukset eivät muodostu toisilleen haitaksi. Tarvittaessa uusia korvaavia alueita on hyvä etsiä siirtyville toimintoille, mikäli toimintaa voidaan ja on tarve siirtää toisaalle. Esimerkiksi tässä selvityksessä asumiselle tutkittavaksi esitettylle leirintäalueelle voitaisiin tutkia vaihtoehtoisia sijainteja mm. Napapiirin matkailualueen, Ounasvaaran tunturin tai muiden matkailupainotteisten alueiden läheisyydestä. Teollisuustoimintojen mahdollisuutta siirtyä vuosikymmenien mittaan Viirinkankaalta esimerkiksi radan toisen puolen Teollisuuskylän, Jääskeläisen tai Tarsankankaan alueille tai muille radan varren alueille. Lisäksi teollisuusalueillakin voi piillä tiivistämisen mahdollisuuksia jo nykyisen käyttötarkoituksen puitteissa; esimerkiksi päivittäisten työmatkalaisia voitaisiin tutkia palveltavan tonttikohteisien laajojen pysäköintialueiden sijaan yleisillä pysäköintialueilla, jolloin paikkojen korkeamman käyttöasteen myötä

pysäköinnin vaatima tilantarve voisi muodostua pienemmäksi. Mahdolliset liikenneväyliä koskevat muutokset, esim. Valtatie 4:n osalta, voivat avata uusia kiinnostavia mahdollisuuksia yritysten sijoittumiseen.

Käyttötarkoitukseltaan hybridialueiden mahdollisuutta voi olla myös hyvä tutkia – esimerkiksi työpaikkojen, opetuspalveluiden, kaupan, kulttuurin- ja vapaa-ajan toimintojen sekä ympäristöhaittaa aiheuttamattomien teollisuuden sijoittaminen lomittain asumisen kanssa voi tarjota erinomaiset edellytykset toteuttaa ”15 minuutin kaupunki” -suunnitteluperiaatetta, jossa arjen keskeiset palvelut ja toiminnot ovat helposti saavutettavissa kotoa kävellen tai pyörällä. Hybridialueiden suunnittelu vaatii kuitenkin erittäin huolellista suunnittelua mm. liikenteen, logistiikan ja mahdollisten meluhaittojen osalta eri toimintojen yhteensovittamiseksi. Riittävä viher- ja virkistysalueiden määrä ja laatu on tärkeä huomioida kaikilla asuinalueilla. Monisukupolvisen asumisen sekä monipuolisten asuintyyppien ja hallintamuotojen edistämiseen laajemmat käyttötarkoitukseltaan muuttuvat alueet tarjoavat paljon potentiaalia.

Muuttuvien käyttötarkoituksen alueiden tiivistäminen: tarkistuslista

Vuorovaikutus

- Onko muutos lähtöisin alueen toimijoilta esimerkiksi muuttuneesta toimintaympäristöstä johtuen? Jos ei, onko varmistettu, ettei muutos heikennä yritysten tai muiden alueen toimijoiden toiminnan edellytyksiä?
- Onko mahdollisesta käyttötarkoituksen muuttumisesta keskusteltu jo varhaisessa vaiheessa kaikkien osapuolien kanssa, joita muutos koskettaisi?
- Jos alueen nykyisen käyttötarkoituksen on tarkoitus on jatkoa toisaalla, onko houkuttelevista uusista sijainneista keskusteltu alueen nykyisten toimijoiden kanssa?
- Onko alueen käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelusta tiedotettu yleisesti hyvissä ajoin ennen tarkempien suunnitelmien laatimista?

Yllättävien kustannusriskien hallinta

- Onko maaperän ja perustettavuuden olosuhteet tarkistettu hyvissä ajoin ennen tarkempien suunnitelmien laatimista?
- Onko mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen tutkittu alueella hyvissä ajoin ennen tarkempien suunnitelmien laatimista?

- Onko alueen mahdollinen tulvariski kartoitettu ja selvitetty mahdollisesti tarvittavien tulvatorjuntatoimenpiteiden laajuus ja laatu?
- Onko pilaantuneiden maa-alueiden esiintyminen tutkittu alueella hyvissä ajoin ennen tarkempien suunnitelmien laatimista, mikäli on riski, että niitä voisi alueelta löytyä?
- Onko alueen mahdollisesti meluntorjuntatarpeita, jos alueelle sijoittuisi asumista? Onko suunnittelun aikana laadittu asianmukaiset melumallinnukset tarvittavien toimenpiteiden mitoittamiseksi?

Muutoksen hallittu vaiheistus

- Onko nykyisten toimintojen siirtymisen aikajänne sellainen, että toimintojen siirtymisen ja uusien toimintojen muotoutuminen alueelle olisi syytä vaiheistaa?
- Onko vaiheistuksen suunnittelussa huomioitu alueella nykyisin sijaitsevien toimintojen ja asumisen väliset mahdolliset muutosvaiheen haasteet esimerkiksi liikenteen, logistiikan, näkymien, melun ja muiden ympäristöhäiriöiden osalta?
- Voidaanko esimerkiksi puskurivyöhykkeillä vähentää muutosajanjaksona rinnakkaisten toimintojen välisiä ristiriitoja?

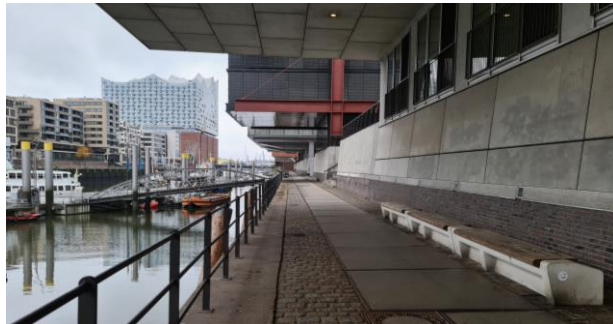
Hybridialueet ja rinnakkaisten toimintojen jatkuvuuden edellytykset

- Voidaanko asumisen rinnalle suunnitella jätettävän tai lisättävän muita toimintoja, joiden avulla alueesta voi muodostua kestävää liikkumista tukeva sekoittuneiden toimintojen hybridialue?
- Onko tutkittu millaisilla toiminnoilla voisi olla asumisen kanssa ja keskenään synergiaetuja?
- Jos alueesta suunnitellaan hybridialuetta, onko varmistettu, ettei toimintojen välille muodostu ristiriitoja esimerkiksi liikenteen, logistiikan, näkymien, melun ja muiden ympäristöhäiriöiden osalta?
- Onko puskurivyöhykkeitä tai muita kaupunkitilaa rajaavia keinoja tutkittu toimintojen välisille siirtymäalueille keinoksi lievittää toimintojen välisiä ristiriitaisuuksia?
- Mikäli alueelle on tarkoitus rakentaa uutta asutusta rinnakkain nykyisten toimintojen kanssa, onko nykyisille toiminnoille varmistettu riittävät toimintaedellytykset myös mahdollisesti tiukkenevat ympäristön vaatimukset huomioiden?

Tapauskohtaiset tiivistämisen muodot: ranta-alueet, purkava täydennysrakentaminen ja käyttötarkoitusten muutokset

Ranta-alueiden periaatteet:

Ranta-alueita tiivistäessä on tärkeä huomioida yleisten viher- ja virkistysalueiden laatu, riittävä määrä ja yhtenäisyys. Mikäli rakennuksia sijoittuisi paikoin lähelle rantaa, on rannassa tärkeä varmistaa yleisen kulkureitin mahdollisuus ja myös riittävästi yleisiä viheralueita rakennusten väliin. Ranta-alueiden mahdollisen tiivistämisen rakentamisessa on tärkeä priorisoida rantojen yleinen viihtyisyys ja käyttö. Rakennuksien mahdollisuutta luoda ranta-alueille säältä suojattuja yleisiä istuskelualueita ja vähätuulisia puistoja ja aukioita voidaan tutkia. Maaperä ja tulvaolosuhteet on erittäin tärkeä huomioida hyvissä ajoin.



Kuva 75: Esimerkki veden äärelle kurrottuvista rakennuksista, jotka mahdollistavat rantareitin ja säältä suojattuja istuskelualueita (Saksa, Hampuri).



Kuva 76: Esimerkit, jossa rakennusten kunnostaminen tulisi olla aina ensisijainen prioriteetti purkamisen sijaan. (Esimerkit: Helsinki ja Tampere).

Purkavan täydennysrakentamisen periaatteet:

Rakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen tulisi olla aina ensisijainen prioriteetti purkamisen sijaan. Purkamisen myötä menetettyä rakennushistoriaa ja kaupunkitilan ajallista ulottuvuutta ei saada uudisrakentamisella takaisin. Rakennusten kunnossapito ja säilyttäminen on ilmastovaikutusten kannalta myös edullisempi ratkaisu. Mikäli rakennus on kuitenkin pahasti ja laaja-alaisesti vaurioitunut, voidaan purkavan täydennysrakentamista tutkia viimeisenä mahdollisena keinona. Purkavankin täydennysrakentamisen yhteydessä uudisrakennuksen sopivuutta ympäristöönsä sekä kasvillisuuden säilyttämistä tulee edistää.

Periaatteet asuinalueiden tiivistämiseen käyttötarkoituksen muutoksilla:

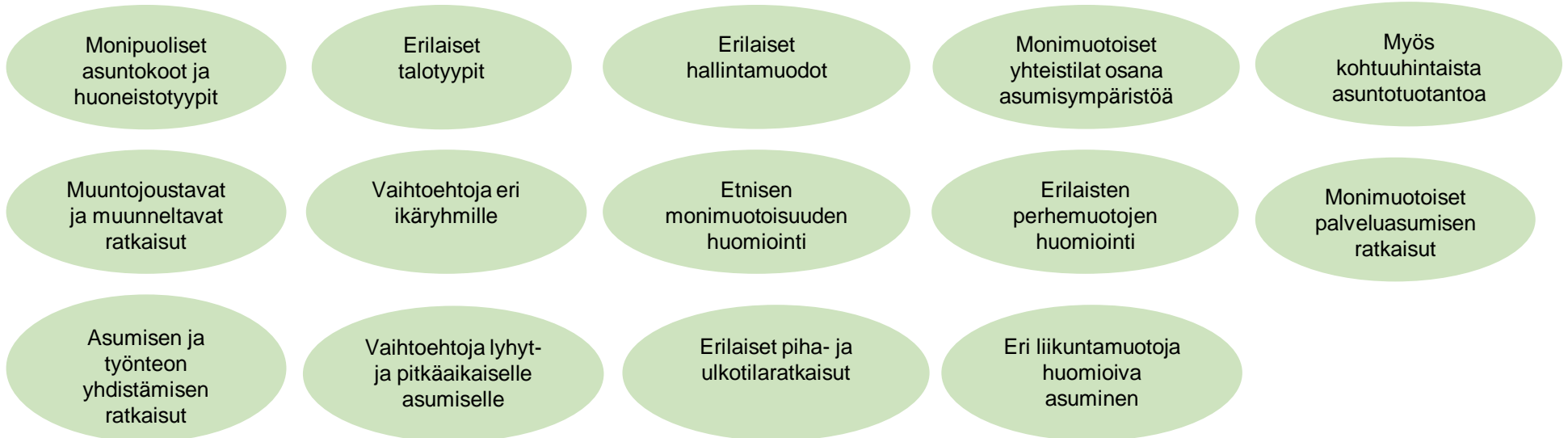
Rakennusten käyttötarkoitusten muutokset voivat olla oiva työkalu edistää sekä uuden asumisen tiivistämistä jo rakentuneille alueille että rakennusperinnön ylläpitoa. Se on tiivistämisen työkaluna siitä harvinainen, ettei se edellytä välttämättä lainkaan uusien rakennusten rakentamista. Muutoksen mahdollisuudet tulee kuitenkin tutkia joka kerta tapauskohtaisesti huomioiden mm. asuinturvallisuus ja -terveellisyys, tilalliset ja rakenteelliset muutosedellytykset sekä rakennushistoriallisten arvojen säilyminen.



Kuva 77: Esimerkki käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistamasta asumisen tiivistämisestä ilman rakentamisen määrän lisäämistä (Norja, Oslo).

Asumisen monimuotoisuus

Asumisen monimuotoisuus mahdollistaa sen, että asuntoja on tarjolla monipuolisesti erilaisiin tarpeisiin ja elämäntilanteisiin. Mm. seuraavat tekijät vahvistavat monimuotoisen asumisen edellytyksiä:



Asuinalueiden tiivistämishankkeissa huomioidaan alueen olemassa olevan asutokannan tarjoamat vaihtoehdot ja pyritään monipuolistamaan asuntotarjontaa eri näkökulmista.

Asumisen monimuotoisuus: esimerkkejä käytännön ratkaisuista

Sähköautojen
latausmahdollisuus

Oma terassi
tai parveke

Sivuasunnot
omakotitaloihin
tai erillisiin
piharakennuksiin

Yhtiömuotoiset
minipientalot

Korttelitalot
ja yhteistilat

Tuettu
asuminen

Kerrostaloasunto
omalla pihalla

Monisuku-
polvinen
asuminen

Ranta-
asuminen

Säilytystila laatikko-
ja konttipyörille,
lumikelkoille ja
talviliikuntavälineille

Yhteispihat &
kattopuutarhat

Oma sauna
asunnossa

Pihasauna tai
harrastetila
omakotitalojen
piharakennuksiin

Loft-
asunnot

Näköala-
asunnot

Muuntojoustava
asuminen

Pientalomuotoinen
opiskelija-
asuminen

Koiraystävälliset
asuntoyhtiöt
esm. omalla
ulkoaitauksella

Autottomat
korttelit

Tulisija
asunnossa

Asumisen laatutekijöitä tutkimuskirjallisuuden valossa

	Asunto	Rakennus	Ulkotilat	Ympäristö	Palvelut
Kestävyys -Tukee kestävän rakentamisen tavoitteita	Asunnoissa eri kokoisia huoneita ja mahdollisuuksia kalustaa ne eri tavoin.	Ei yli 30 % samaa asuntotyyppiä, mahdollisuus yhdistää asuntoja.	Jaettuja sisä- ja ulkotiloja erilaisille käyttäjille. Mahdollisuus omaan rauhaan.	Esteetön, vihreä, ja hulevedet huomioiva pihasuunnitelma. Viherkerroin huomioitu.	15-minuutin kaupunkimalli.
Olosuhteet -Pienilmasto, reitit, äänet esimerkiksi	Yhteen suuntaan avautuvan asunnon syvyys max. 5-6 metriä.	Liikennetilat on sijoitettu huoneiden pimeimpiin kohtiin. Asunnot saavat riittävästi valoa.	Asuinkerrostalot alle 12 metriä syviä, ja rakennusten väliin jää miellyttävää ulkotilaa.	Melu ja muut asumista haittaavat huomioitu selvityksissä ja asuinympäristössä.	Reitit tukevat ensisijaisesti kestäviä liikkumismuotoja.
Hyvinvointi -Asiat, jotka tukevat asukkaan terveyttä ja elämää	Ikkunat avautuvat moneen suuntaan ja näkymät ohjattu esim. luontoon tai taivaalle.	Valo- ja lämpöolosuhteet huomioitu rakennusmassan, ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaamisessa.	Passiiviset viilennyskeinot (esim. lehtipuut tai siirrettävät aurinkosuojat).	Max. 15 minuutin matka lähiluontoon tai viherympäristöön.	Maksuttomien palveluiden läheisyys
Elävyys -Alueen sosiaaliset ja luonnon verkostot	Asunnoilla yksityinen, valoisa ja suojainen ulkotila, johon kulku asunnosta.	Ei keskikäytävää rakennukseen, hyvät valo-olosuhteet ja visuaalinen yhteys ulos.	Asunnon ulkopuolinen yhteistila ja kohtaamisia tukeva tilarakenne.	Asukkaiden ja ei-ihmisten käyttämät reitit ja olot huomioitu.	Naapurustolle suunnatut palvelut lisäävät yhteisöllisyyttä.

Taulukko 1: Asumisen laatutekijöitä ovat tutkineet Suomessa mm. Tampereen yliopistolla Pelsmakers et al (2022). Tutkimuksessa esitetyn kestävän asuntosuunnittelun tarkistuslistan (Pelsmakers et al. 2022) pohjalta koostetusta taulukosta voi olla apua myös asuinalueiden tiivistämisen suunnitteluun.

8. ESIMERKKEJÄ TIIVISTÄMISEN TAVOISTA – KUINKA TUTKIA TIIVISTÄMISTÄ ERI ALUEILLE?

Esimerkki kuinka tiivistämistä voisi tutkia 3. kaupunginosan kerrostalokortteliin soveltaen työkalupakin periaatteita

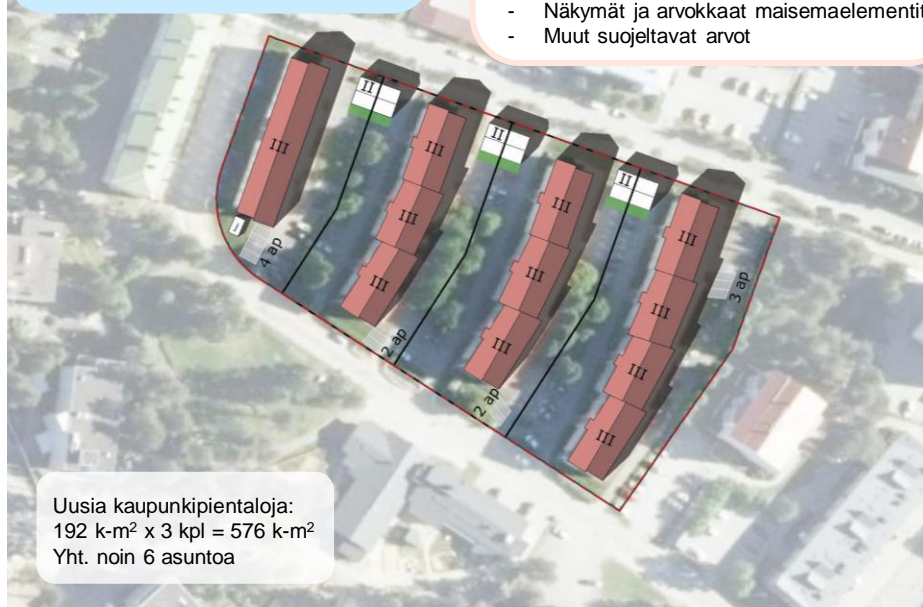
Tässä osuudessa esitetään neljä viitteellistä esimerkinomaista tarkastelua siitä, kuinka tiivistämistä voitaisiin tutkia sattumanvaraisesti valituille kortteille. Esimerkkitarkasteluihin valittiin neljä erityyppistä kortteliä: jälleenrakennuskauden pientalokortteli, uudempi pientalokortteli, lähiökerrostalokortteli ja 3. kaupunginosan kerrostalokortteli.

Tämän sivun tarkastelussa on tutkittu karkealla tasolla tiivistämistä 3. kaupunginosassa sijaitsevaan 1950- ja 60-luvuilla rakentuneeseen III-kerroksien korkuisien kerrostalojen muodostamaan kortteliin. Työkalupakin periaatteiden mukaisesti pihojen puusto olisi hyvä pyrkiä säilyttämään ja uudisrakennuksien tai laajennuksien olisi hyvä olla myös korkeintaan III-kerroksisia. Nykyiset rakennukset muodostavat toistuvan rytmin kadun varteen ja mahdollisen tiivistämisen olisi hyvä täydentää tätä rytmiä samankaltaisella toistuvuudella. Rakennusten väliin muodostuvia avoimia pihvoja ei ole hyvä myöskään täysin sulkea ja rakennusten harjakattoisuus olisi hyvä heijastua tiivistämISRakentamisessa. Asuntokohtaisia ulkoalueita uudisrakennuksiin voisi tutkia asuntokohtaisina pihoina, parvekkeina ja/tai kattoterasseina. Erityisesti pysäköintipaikkojen riittävyys, liikenteellisten muutosten realistisuus ja mahdolliset maakauppojen myötä tehtävät tonttirajojen muutosten mahdollisuus olisi laaditun esimerkitarkastelun kannalta oleellisia tarkastella.

Kuvassa on esitetty yksi **viitteellinen tapa, kuinka tiivistämistä voitaisiin tutkia** esimerkikorttelissa. Tämä ei ole viitesuunnitelma eikä tiivistämistä ei ole tarkoituksenmukaista aloittaa suunnittelemaan, jos kiinteistönhaltijat eivät sitä toivo tai lähialueen asukkaat sitä voimakkaasti vastustavat.

Suunnitellessa tulisi huomioida vielä ainakin:

- Sosiaalinen hyväksyttävyyys
- Infraverkostojen ja mahdollisten kaivojen sijainnit
- Pysäköinnin riittävyys
- Mahdollisten liikenteellisten muutosten realistisuus
- Hulevesiratkaisut
- Näkymät ja arvokkaat maisemaelementit
- Muut suojeltavat arvot



Kartan selitteet

- - - Tutkittavan alueen raja
- Nykyisten tonttien rajat
- Uusi rakennus
- Nykyinen rakennus
- Uusi piha-alue
- Esimerkki korvaavien autopaikkojen sijoittelusta
- 2 ap Korvaavien autopaikkojen määrä
- Uusi jätekatoksen paikka
- II Kerroskorkuus

RAMBOLL

Kuva 78: Esimerkki viitteellisestä tavasta, jolla sattumanvaraisesti valituille 3. kaupunginosan kerrostalokortteliin voitaisiin tutkia tiivistämistä. Uudet rakennukset sijaitsevat esimerkissä kadun varressa tonttien rajoilla.

Esimerkki kuinka tiivistämistä voisi tutkia Korkalovaaran lähiökerrostalokortteliin soveltaen työkalupakin periaatteita

Toisessa esimerkkitarkastelussa on tutkittu tiivistämistä Korkalovaaran 1970-luvun lähiökerrostalokortteliin, jossa on III- ja IV-kerroksisia tasakattoisia rakennuksia. Työkalupakin mukaisesti tonttien puusto olisi hyvä pyrkiä säilyttämään ja uudisrakennuksien tai laajennuksien olisi hyvä olla myös korkeintaan III tai IV-kerroksisia. Alueella vallitsee lähiöille tyypillinen korttelirakenne, eikä rakenteen avoimuutta tulisi rajusti vähentää tiivistäessä. Tarkastelussa on esitetty II-kerroksiset uudisrakennukset kadun puoleiselle rajalle elävöittämään kadunvarrtta laajojen parkkikenttien tilalle. Tiivistämistä voisi tutkia myös muutoin, esim. korotuksin tai neljäkerroksisin pistetaloin. Korotusten osalta erityisesti hissittömissä yhtiöissä rakentamisen rahoitus voisi muodostua hankkeen kynnyksisyyksiksi alueen matalahkon neliöhintatason vuoksi. Mikäli alueen hintataso kasvaa hiljalleen, toki ne voivat olla potentiaalisempi keino tulevaisuudessa sekä luoda mahdollisuuksia rahoittaa hissiremontteja ja mahdollistaa esteettömyyttä. Pistekerrostaloilla voisi saavuttaa tiivistämiselle enemmän laajuutta, mutta pysäköintipaikkojen riittävän määrän järjestämien voisi olla haaste. Asuntokohtaisia ulkoalueita uudisrakennuksiin voisi tutkia asuntokohtaisina pihoina, parvekkeina ja/tai kattoterasseina. Erityisesti pysäköintipaikkojen riittävyys, liikenteellisten muutosten realistisuus ja uudisrakentamisen taloudellinen kannattavuus olisi laaditun esimerkkitarkastelun kannalta oleellisia tarkastella.



Kuva 79: Esimerkki viitteellisestä tavasta, jolla sattumanvaraisesti valitulle Korkalovaaran lähiökerrostalokortteliin voitaisiin tutkia tiivistämistä. Uudet rakennukset sijaitsevat esimerkissä katujen varressa.

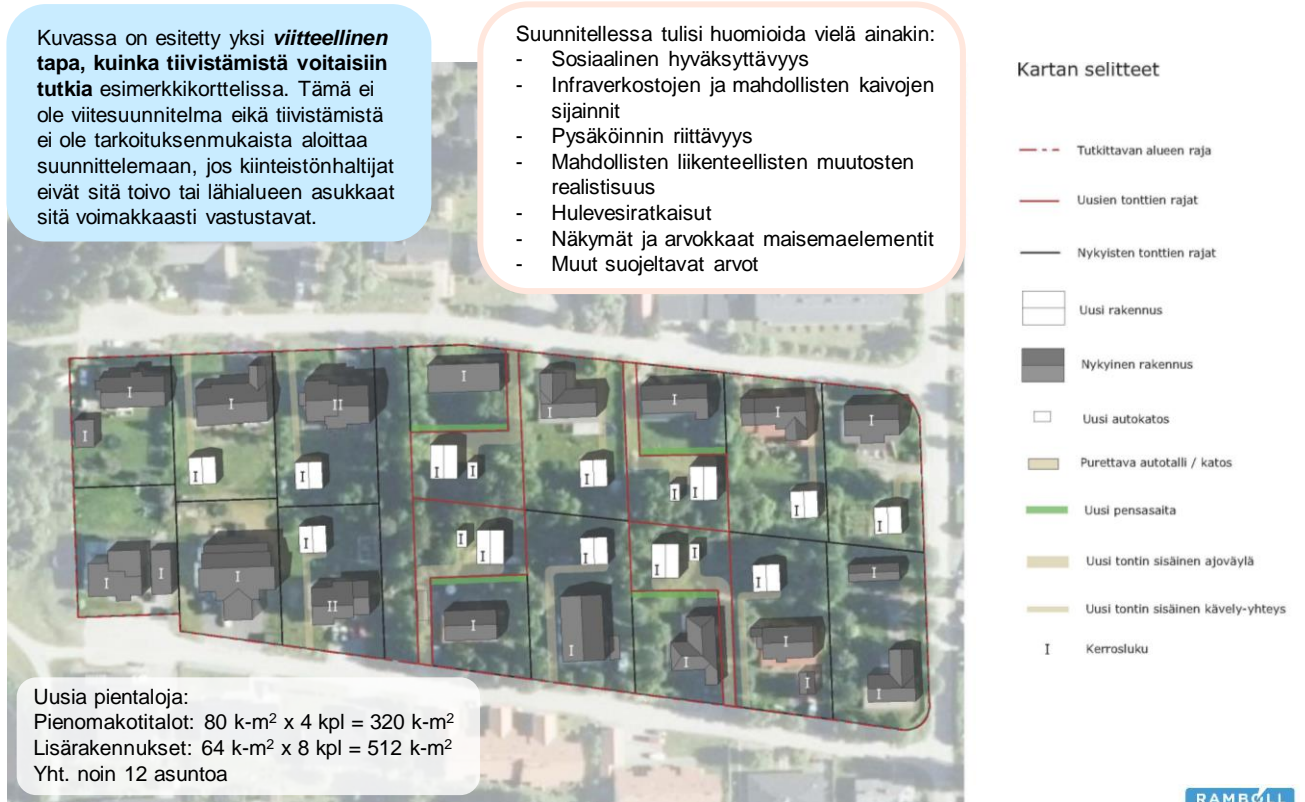
Esimerkki kuinka tiivistämistä voisi tutkia Rantavitikan pientalokortteliin soveltaen työkalupakin periaatteita

Tämän sivun kolmannessa esimerkkitarkastelussa on tutkittu karkealla tasolla tiivistämistä Rantavitikan pientalokortteliin, joka muodostuu pääosin I-kerroksisista ja parista II-kerroksisista rakennuksista, jotka ovat rakentuneet pääosin 1970- ja 80- luvuilla sekä 2000-luvulla. Työkalupakin periaatteiden mukaisesti pihojen puusto olisi hyvä pyrkiä säilyttämään ja uudisrakennuksien tai laajennuksien olisi hyvä olla myös alle II-kerroksisia. Tontit ovat kaikki yli 1000 m² kooltaan ja rakennukset sijaitsevat pääosin kadun varressa, joten tonttien jakamista on mahdollista tutkia. Tarkastelussa jaettavaksi tutkittiin neljää tonttia, joissa vaikuttaisi olevan mahdollisuus riittävän isolle oleskelupihoille. Osalle tonteissa voisi tutkia myös pienen uudisrakennuksen mahdollisuutta. Uudisrakennuksiin voisi mahdollistaa esimerkiksi pihasaunan ja harrastetiloja tai asumuksen vaikkapa ikääntyvälle sukulaiselle tai itsenäistyvälle nuorelle. Kaikille tonteille ei ole tarkasteluun esitetty tiivistämistä muuta korttelia korkeamman tonttitehokkuuden ja/tai nykyisten rakennusten sijoittelun aiheuttamien rajoitusten vuoksi. Erityisesti pysäköintipaikkojen riittävyys ja puustoisuuden vaaliminen olisi laaditun esimerkin kannalta oleellisia tarkastella.

Kuvassa on esitetty yksi **viitteellinen tapa, kuinka tiivistämistä voitaisiin tutkia** esimerkkikorttelissa. Tämä ei ole viitesuunnitelma eikä tiivistämistä ei ole tarkoituksenmukaista aloittaa suunnittelemaan, jos kiinteistönhaltijat eivät sitä toivo tai lähialueen asukkaat sitä voimakkaasti vastustavat.

Suunnittelussa tulisi huomioida vielä ainakin:

- Sosiaalinen hyväksyttävyys
- Infraverkostojen ja mahdollisten kaivojen sijainnit
- Pysäköinnin riittävyys
- Mahdollisten liikenteellisten muutosten realistisuus
- Hulevesiratkaisut
- Näkymät ja arvokkaat maisemaelementit
- Muut suojeltavat arvot



Kuva 80: Esimerkki viitteellisestä tavasta, jolla sattumanvaraisesti valitulle Rantavitikan pientalokortteliin voitaisiin tutkia tiivistämistä. Uudet rakennukset sijaitsivat olemassa olevien rakennusten ja puustoisien vyöhykkeen välillä. Kaikille tonteille ei ole esitetty esimerkissä tiivistämistä.

Esimerkki kuinka tiivistämistä voisi tutkia jälleenrakentamiskauden pientalokortteliin soveltaen työkalupakin periaatteita

Neljännessä esimerkkitarkastelussa on tutkittu karkealla tasolla tiivistämistä Rantavitikan pientalokortteliin, joka muodostuu 1950-luvun jälleenrakentamiskauden omakotitaloista. Rakennukset sijaitsevat kadun varressa tasaisesti rytmittyinä. Osaa rakennuksista on laajennettu ajan saatossa ja muutamalla tontilla on myös autotallit. Kaikki tontit ovat myös yli 1000 m², joten tonttien jakamista olisi periaatteessa mahdollista tutkia. Osaan rakennuksista toteutetuista laajennuksista johtuen kaikkia tontteja ei olisi kuitenkaan mahdollista jakaa samalla periaatteella niin, että autopaikoille, kääntötiloille ja oleskelupihoille jäisi riittävästi tilaa. Tästä johtuen kortteliin on ehdotettu tiivistämisen tavaksi laajennusosien ja piharakennuksen mahdollistaminen niille tonteille, joille niitä ei ole vielä toteutettu. Työkalupakin periaatteiden mukaisesti pihojen puusto olisi hyvä pyrkiä säilyttämään ja uudisrakennuksien tai laajennuksien olisi hyvä olla korkeintaan I-kerroksisia. Kaikille tonteille ei ole siis esitetty esimerkkitarkastelussa tiivistämistä lainkaan. Korttelin rakennusten harjakattoisuus olisi hyvä heijastua myös tiivistämisessä harjakattoina ja samankaltaisina katon kaltevuuksina.

Kuvassa on esitetty yksi **viitteellinen tapa, kuinka tiivistämistä voitaisiin tutkia** esimerkkitorttelissa. Tämä ei ole viitesuunnitelma eikä tiivistämistä ei ole tarkoituksenmukaista aloittaa suunnittelemaan, jos kiinteistönhaltijat eivät sitä toivo tai lähialueen asukkaat sitä voimakkaasti vastustavat.

Suunnitellessa tulisi huomioida vielä ainakin:

- Sosiaalinen hyväksyttävyyys
- Infraverkoston ja mahdollisten kaivojen sijainnit
- Pysäköinnin riittävyys
- Mahdollisten liikenteellisten muutosten realistisuus
- Hulevesiratkaisut
- Näkymät ja arvokkaat maisemaelementit
- Muut suojeltavat arvot

Uusia laajennusosia ja piharakennuksia:
Yht. noin 300 k-m²
Yht. 0-4 asuntoa

Kartan selitteet

- Tutkittavan alueen raja
- Nykyisten tonttien rajat
- Uusi rakennus
- Nykyinen rakennus
- I Kerrosluokan



RAMBOLL

Kuva 81: Esimerkki viitteellisestä tavasta, jolla sattumanvaraisesti valitulle 3. kaupunginosan jälleenrakentamiskauden pientalokortteliin voitaisiin tutkia tiivistämistä. Tiivistämistä on esitetty esimerkissä ainoastaan laajennusosina ja piharakennuksina. Kaikille tonteille ei ole esitetty esimerkissä tiivistämistä.

9. YHTEENVETO

Yhteenvedo

Tiivistämiseen liittyy Rovaniemellä useita huomioitavia seikkoja ja vaikutuksia, joihin tulee kiinnittää huomiota suunnitelmassa. Analysoitaviksi tekijöiksi nousivat tässä selvityksessä mm. kaupunkirakenne, kulttuurihistorialliset arvot, sini-viherrakenne, maanomistus, maaperä, happamat sulfaattimaat, pilaantuneet maa-ainekset, pohjavesi, tulva-alueet, infrastruktuuri, liikenne, väestö, asuntokanta, asumisen hintataso ja palveluverkosto. Analyyseissä on osin hyödynnetty aiempia selvityksiä. Tiivistämisen vaikutuksia arvioitiin Swecon v. 2021 laatiman *Rovaniemen alueidenkäytön strategian* osalta ympäristö- ja ilmastovaikutusten sekä sosiaalisten vaikutusten osalta.

Selvityksen aikana osallisuuden mahdollisuuksia tarjottiin sidosryhmille ja kunnanvaltuutetuille kyselyiden ja useiden tilaisuuksien sekä luonnosraportin kommentointimahdollisuuden kautta. Kyselyllä kartoitettiin mm. tiivistämiselle soveltuvia ja soveltumattomia paikkoja sekä asumisen kehitystarpeita. Kysely ja osallisuuden tilaisuudet ovat tuoneet esille runsaasti huolia, joita liittyy tiivistämisen sosiaaliseen hyväksyttävyyteen. Toisaalta selvityksen aikana asukkailta ja muilta sidosryhmiltä on saatu myös positiivista palautetta sekä oivallisia ehdotuksia tiivistämiselle soveltuvista paikoista. Suosittelemme tiiviin asukas- ja sidosryhmäyhteistyön jatkamista myös tiivistämisen suunnittelun tulevilla vaiheilla.

Selvityksen yhtenä osuutena laadittiin ehdotelmia tiivistämisen reunaehdoiksi. Lopulliset tiivistämisen reunaehdot linjataan Rovaniemen strategisessa yleiskaavassa 2050, jonka esiselvityksenä tämä selvitys toimii. Reunaehtoja on ehdotettu sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyuden, ilmaston, luonnon ja viheralueiden, palveluiden ja infraverkon, maanomistuksen ja rakennettavuuden, kaava- ja kuntatalouden sekä kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian osalta.

Selvityksessä on kartoitettu yleisellä tasolla tiivistämisen tavoitteita ja asumisen kehitystarpeita. Selvityksen myötä merkittävä potentiaali tunnistettiin muuttuvien käyttötarkoitusten alueilla. Lisäksi selvityksessä on arvioitu nykyisten kerrostaloalueiden tiivistämisessä olevan jonkin verran potentiaalia mm. korotusten, laajennusten ja uudisrakennusten kautta. Lisäksi matala potentiaali on pientaloalueiden harkitussa täydentämisessä. Tiivistämisen tiekartassa on esitetty alustavia arvioita tiivistämisen potentiaalista eri alueilla ja eri hanketyyppien osalta. Tiekartan yhteydessä on arvioitu myös alustavasti eri alueiden priorisointia.

Selvityksen osana on laadittu tiivistämisen työkalupakki, joka sisältää tiivistämiselle periaatteita ja tarkistuslistoja sekä asumisen laatua ja monimuotoisuutta käsitteleviä osuuksia.

Ehdotettuja periaatteellisia keinoja olivat mm. kerrostalojen korotukset sekä kerrostalotonttien vajaakäyttöisten osien täydentäminen uudella kerrostalolla, laajennuksella tai pientaloilla. Pientaloilla tiivistämistä ehdotettiin myös muille yhtiömuotoisille asuintonteille. Omakotitalotonttien tiivistämiseen ehdotettiin tonttien jakamista uusina pientaloja varten sekä laajennusosia ja pieniä lisärakennuksia. Tapauskohtaisina tiivistämisen muotoina tuotiin esiin myös ranta-alueiden täydennysrakentaminen, purkava täydennysrakentaminen ja rakennusten käyttötarkoitusten muutokset. Työkalupakin tueksi on laadittu esimerkkitarkasteluja kuvaamaan erilaisia tiivistämisen tapoja. Esimerkkitarkasteluissa on pyritty tuomaan esiin, että tiivistämistä voidaan tutkia toteutettavaksi myös pienimittakaavaisena ja suojellen viheralueita sekä tonttien puustoa.

Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -esiselvitys laadittiin aikavälillä lokakuu-joulukuu 2023. Selvitysalue käsitti keskustaa ympäröivät asuinalueet eli 3. kaupunginosan, Veitikanharjun, Rantavitikan, Korkalovaaran, Karinrakkan, Katajarannan ja Ounasmetsän alueet. Selvityksen laatijana toimi Ramboll Finland Oy ja selvityksen kanssa rinnakkain laadittiin Muuan Oy:n toimesta *Rovaniemen Keskustavisio*.

LÄHTEET

Lähteet

KUVALÄHTEET:

Valokuvat: Else Luotinen

Piirroksat: Else Luotinen ja Sofia Savikuja

Kartat: Ellei toisin kuvatekstissä mainittu,
Ramboll Finland Oy

TIETOLÄHTEET:

IPCC, 2023: *Summary for Policymakers. In: Climate Change 2023: Synthesis Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* [Core Writing Team, H. Lee and J. Romero (eds.)]. IPCC, Geneva, Switzerland, pp. 1-34, doi: 10.59327/IPCC/AR6-9789291691647.001

Pelsmakers, S.; Nisonen, E.; Maununaho, K.; Kaasalainen T.; Tarpio, J.: Lehtinen, T. & Castano-Rosa, R. 2022. *Mistä syntyy kestävä asuinympäristö? – Tutkijat kokosivat tarkistuslistan*, Ark 4/2022

Ramboll, 2022. *Maankäyttöratkaisujen vaikutus joukkoliikenteen kehittämiseen – Rovaniemen yleiskaava*

Rovaniemen kaupungin verkkosivut,
<https://www.rovaniemi.fi/Kaupunki-ja-paatöksenteko/Tietoa-Rovaniemesta>
[16.10.2023]

Sitowise, 2023. *Rovaniemen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelman koottu taustaineisto*

Somelar, D. & Karjalainen, M. 2021. *Lisäkerrosrakentamisen opas asunto- ja kiinteistöosaajille*, saatavilla:

<https://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/document/puukerrostalorakentaminen-kasvuun-pirkanmaalla-lisakerrosrakentamisen-opas.pdf>

Ubigu Oy, 2023. *Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen tarkastelu*.

Ympäristöministeriö, 2021. *Eteläinen Lappi Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021*, saatavilla:

https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_18%20Etel%C3%A4inen%20Lappi.pdf

LIITE 1, OSIO 1 KARTTAKYSELY ASUKKAILLE

Karttakysely

Tiivistelmä

224 + 6

Karttakysely Rovaniemen asukkaille toteutettiin 17.-31.11.2023 ja se keräsi yhteensä 224 vastausta. Päätäjille toteutettu samansisältöinen kysely keräsi 6 vastausta.

Vastaajien näkemyksiä tiivistämiseen Rovaniemellä, yhteenveto:

1. Rovaniemen asukkaiden näkemykset täydennysrakentamisesta vaihtelevat suotuisasta vastaanotosta ajatukselle täysin kriittiseen.
2. Yleinen huoli tiivistämisessä liittyy viheralueiden, lähiluontokohteiden ja muiden asukkaille tärkeiden alueiden mahdolliseen menettämiseen sekä alueen rauhallisuuden ja tunnelman menettämiseen.
3. Keskustan tiivistäminen huolettaa, sillä sitä pidetään jo liian tiiviisti rakennettuna sekä ilman riittävästi viheralueita ja oleskelutiloja.
4. Tiivistämiseltä toivotaan asuinympäristön luonteen huomioimista, jotta asuinympäristöjen ominaispiirteet säilyvät (esim. rakennusten mittakaava, metsäisyys).
5. Potentiaalisina uuden tehokkaan asumisen kohteina vastaajat mainitsivat erityisesti Asemanseudun (Lampela) ja Puuvarikon alueet.
6. Potentiaalisina tiivistämiselle soveltuvina kohteina mm. Sahanperän, Linja-autoaseman ympäristön, Korkalonvaaran, Yliopiston ympäristön sekä Ounasmetsän alueet, joissa koetaan olevan joko tarvetta alueelliseen kehittämiseen, vajaakäyttöisiä tai tyhjiä alueita.

Karttakysely

Karttakysely asukkaille:

Karttakysely Rovaniemen asukkaille toteutettiin 17.-31.11.2023 ja se keräsi yhteensä 224 vastausta. Vastaajat merkitsivät yhteensä 350 paikkamerkintää täydennysrakentamiselle soveltuvista ja soveltumattomista paikoista.

Taustatietoja vastaajista:

Vastaajista noin 40 % edusti 35-49-vuotiaita ja noin 25 % 18-34-vuotiaita sekä 50-64 vuotiaita sekä noin 10% yli 65-vuotiaita. Lapsiperheitä vastanneista oli noin kolmannes. Yli 70 % vastaajista asuu Rovaniemen keskustan ulkopuolella.

Vastaajista noin 70% asuu omistusasunnossa nykyisin ja noin 80 % vastaajista toivoo sitä ensisijaisena hallintamuotona. Hieman yli 40 % vastaajista asuu nykyisin kerrostalossa ja noin 35 % vastaajista omakotitalossa. Loput vastaajista asuvat joko pari-, rivi-, luhti- tai erillistalossa. Vastaajista kokivat mieluisiksi asumismuodoikseen noin 70% omakotitaloasumisen, noin 50 % rivi-, pari- tai erillistaloasumisen sekä noin 40% kerrostaloasumisen.

55 % vastaajista koki Rovaniemen hintatason kalliina, sopivana tai liian kalliina hintatason koki noin 20 %.

Asumisen laatutekijät:

Vastaajat käsittelivät asumisen laatutekijöitä neljän teeman kautta: Sosiaaliset verkostot, Asunto, Asuinympäristö ja Palvelut. Vastauksissa korostuivat erityisesti seuraavat tekijät asuinalueiden tiivistämisen suunnittelussa ja kehittämisessä:

- Viihtyisä ja rauhallinen asuinympäristö keskustan läheisyydessä
- Luonto ja luonnon läheisyys, ympäristön vehreys ja hoidetut viheralueet
- Palveluiden saavutettavuus, erityisesti koulut ja päivittäispalvelut
- Asuinympäristön sopiva mittakaava, arkkitehtuuri ja esteettisyys
- Autottomuuden mahdollistaminen: julkisen liikenteen toimivuus sekä sujuvat miellyttävät jalankulun ja pyöräilyn ympäristöt
- Asuinympäristön rauhallisuus ja turvallisuus
- Naapuruston yhteisöllisyys sekä mahdollisuus omaan rauhaan ja yksityisyyteen
- Kaupunkiympäristön ekologisuus ja kestävyys

Karttakysely

Näkemyksiä tiivistämiseen Rovaniemellä

Vastauksista käy ilmi, että vastaajilla on erilaisia näkemyksiä siitä, mihin Rovaniemellä tulisi kohdistaa täydennysrakentamista ja millaista rakentamista tulisi suosia.

Toistuvia ehdotuksia alueista täydennysrakentamiselle ovat Lampela, Vennivaara, Koskenkylä, Mäntyvaara, Paavalniemi, Nivankylä, Sinettä, Alakorkalo, ja Saarenkylä. Tämä kattaa monia eri osia Rovaniemeä, joka osoittaa, että täydennysrakentamisen potentiaalia nähdään eri puolilla kaupunkia.

Yleinen huoli vastaajille on, että täydennysrakentaminen saattaisi johtaa viheralueiden, lähiluontokohteiden ja historiallisten alueiden menettämiseen, sekä lisätä asumisen tiiviyyttä keskustassa. Monet korostavat tarvetta säilyttää luonnonläheisyys ja viheralueet kaupunkiympäristössä.

Ympäristöystävällinen ja ympäristöön sopiva rakentaminen nähdään tärkeänä täydennysrakentamisessa. Monet vastaajat ehdottavat, että tiiviimpää rakentamista tulisi suunnata Rovaniemen keskustan ulkopuolelle, jotta keskustan viihtyisyyttä ja avoimia alueita voisi parantaa nykyisestä.

Vastaajat mainitsivat tärkeinä näkökohtina osoittaa täydennysrakentamista toimivien palveluiden lähelle, kuten hyvät liikenneyhteydet, lähikoulut ja päiväkodit. Toiveissa on myös parempi julkisen liikenteen ja pyöräilyn infrastruktuuri, sekä huomiota ympäristövaikutuksiin ja ilmastomuutokseen rakentamisessa.

Yleisesti ottaen täydennysrakentamisen suunnittelu vaatii vastaajien vastausten mukaan tarkkaa harkintaa kaupungin tavoitteiden ja kuntalaisten näkemysten tasapainottamiseksi. Rakennettavien alueiden ja niiden ominaisuuksien tarkka harkinta on tärkeää kaupungin kestävä kehityksen ja asukkaiden viihtyvyyden varmistamiseksi.

Tiivistämisessä vastaajia huolettaa:

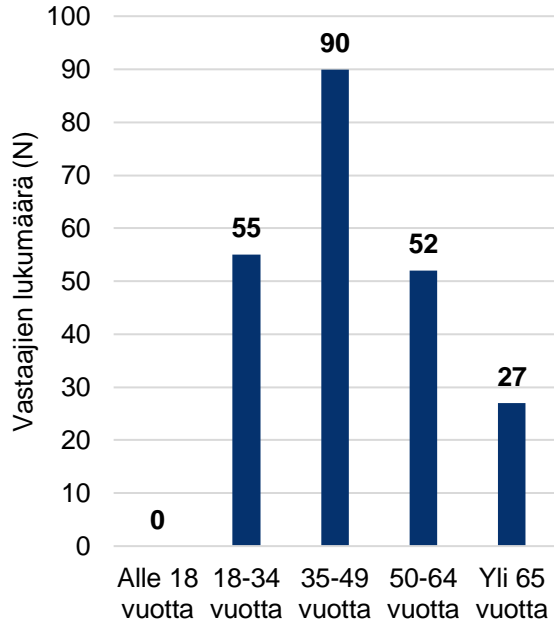
- Liiallinen tiivistäminen keskustassa: Keskustaa pidetään jo liian tiiviisti rakennettuna ja ankeana ilman riittävästi viheralueita ja oleskelutiloja.
- Ounasvaara: Halutaan säilyttää luonnon keskellä olevana virkistysalueena.
- Metsäkaistaleiden säilyttäminen: Toivotaan, että metsäiset kaistaleet asuinalueiden välissä säilytetään.
- Ranta-alueiden yhteiskäyttö: Toivotaan, että ranta-alueet säilytetään kaikkien käytössä olevina luonnonnäköaloina ja ulkoilualueina.
- Korkea rakentaminen keskustassa: Monet vastustavat korkeiden tornitalojen rakentamista keskustaan.
- Omakotitaloalueiden tiivistäminen: Monet vastustavat matalien omakotitaloalueiden keskelle rakentamista.

Osa vastaajista vastusti kokonaan tiivistämistä kaupungissa.

Karttakysely

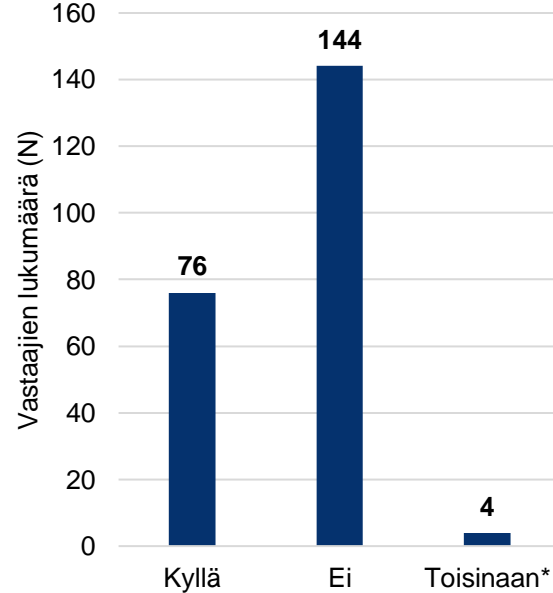
Ikäsi?

N=224



Asuuko kotitaloudessanne alle 18 vuotiaita?

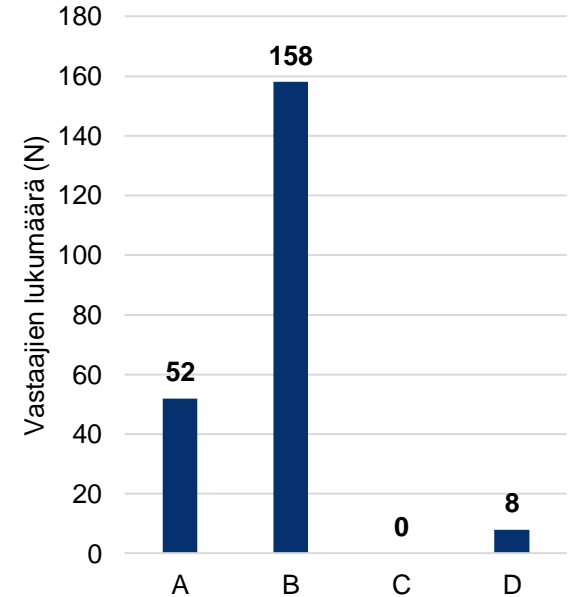
N=224



* esim. vuoroasuminen

Asuinpaikkasi?

N=218

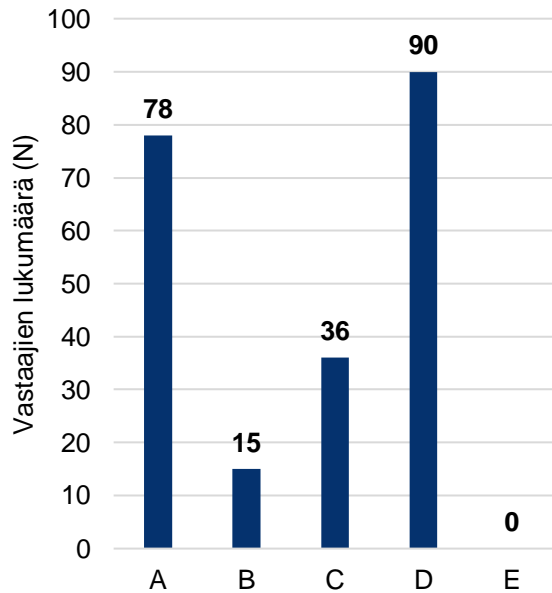


- A. Rovaniemen keskusta
- B. Rovaniemen muut kaupunginosat
- C. Rovaniemen naapurikunta
- D. En asu Rovaniemellä

Karttakysely

Asumismuotosi?

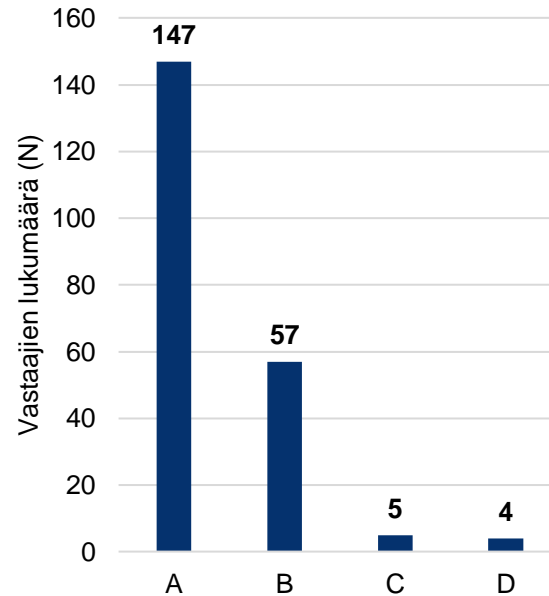
N=219



- A. Omakotitalo
- B. Paritalo
- C. Rivi-, luhti- tai erillistalo
- D. Kerrostalo
- E. Muu

Nykyinen asuntosi hallintamuoto?

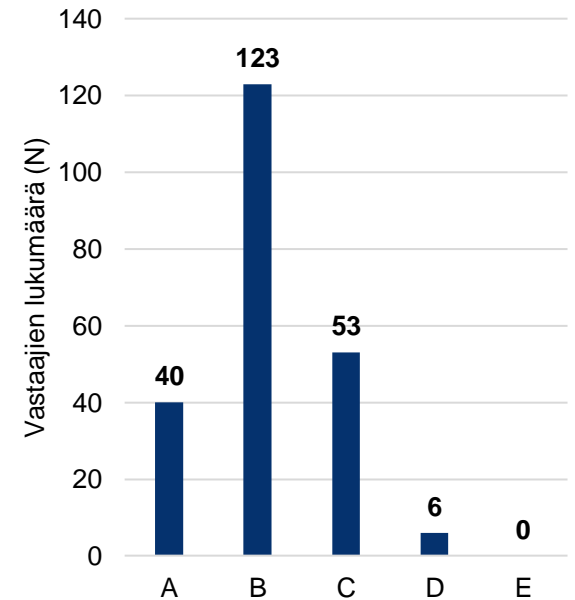
N=213



- A. Omistus
- B. Markkinahintainen vuokra
- C. Tuettu vuokra
- D. Aso- tai osaomistus

Millaiseksi koet Rovaniemen hintatason?

N=222

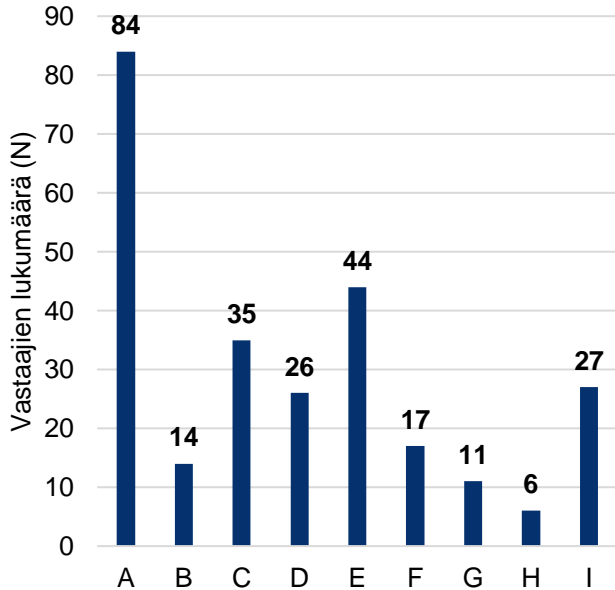


- A. Liian kallis
- B. Kallis
- C. Sopiva
- D. Edullinen
- E. Hyvin edullinen

Karttakysely

Jos olet muuttanut viimeisen viiden vuoden aikana tai olet suunnittelemassa muuttoa, miksi?

N=206



- A. En ole muuttanut viimeisen viiden vuoden aikana tai suunnittelemassa muuttoa
- B. Asuntotarjonnan yksipuolisuus (esim. ei riittävästi perheasuntoja)
- C. Hintataso (esim. ei kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuutta)
- D. Muutokset kotitalouden elinkaareissa (esim. ero)
- E. Talotyyppipreferenssi (esim. muutto omakotitaloon)
- F. Virkistys- tai harrastusmahdollisuudet
- G. Matkailun aiheuttamat häiriöt (esim. lyhytaikaisvuokraus)
- H. Ikääntymisen aiheuttamat tarpeet
- I. Muu, mikä?

Muu, mikä tai vapaamuotoiset perustelut muutolle:

N=45

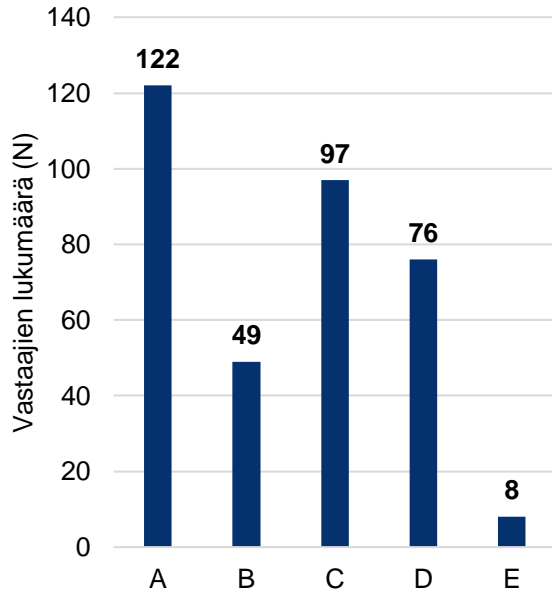
Yhteenveto vastauksista:

- Muutokset elintasossa, esim. uusi työ
- Palveluiden ja/tai toimintojen (esim. työ- tai opiskelupaikka) saavutettavuus
- Asunnon hallintamuodon muutos
- Asunnon kunto ja ominaisuudet
- Ympäristön viihtyisyys
- Asuinympäristön rauhattomuus, esim. liikenteen melu
- Liikkumisen haasteet, esim. julkisen liikenteen heikko palvelutaso
- Muutto rauhallisempaan ympäristöön ja lähemmäs luontoa
- Muutto lähemmäs palveluita

Karttakysely

Mitkä olisivat sinulle mieluisia asumismuotoja?

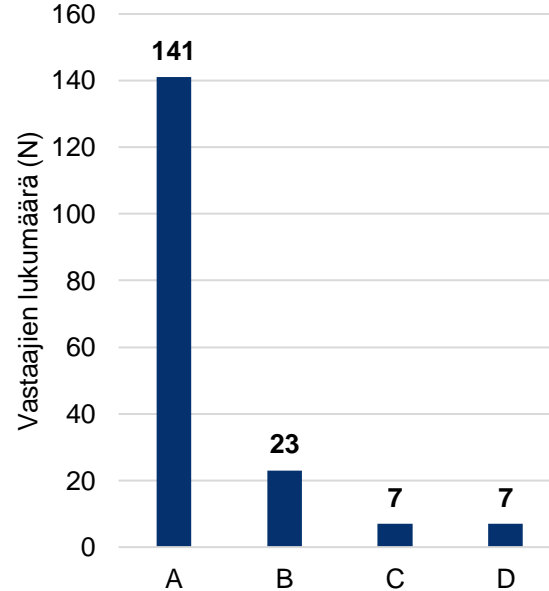
N=182



- A. Omakotitalo
- B. Paritalo
- C. Rivi-, luhti- tai erillistalo
- D. Kerrostalo
- E. Muu

Mitä hallintamuotoa toivoisit ensisijaisesti asumiseltasi?

N=178



- A. Omistus
- B. Markkinahintainen vuokra
- C. Tuettu vuokra
- D. Aso- tai osaomistus

Vapaamuotoiset huomiot liittyen asumiseen Rovaniemellä:

N=27

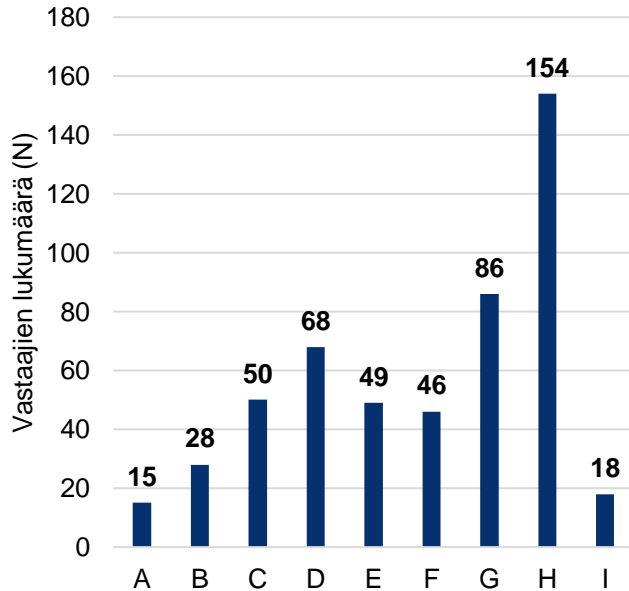
Yhteenvedo vastauksista:

- Luonnonläheisyys ja rauhallisuus
- Kaupungin sopiva mittakaava ja koko
- Palveluiden saavutettavuus ja riittävyys keskusta-alueella (sopivat välimatkat kävellessä)
- Toimiva talvikaupunki (esim. auraus)
- Yhteisöllisyys: turvallinen asuminen ja ystävälliset ihmiset
- Vuokra- ja aso-asuntojen vähyys (etenkin perhasunnot)
- Asumisen korkea hintataso
- Keskustan vähäinen vehreys ja ankea kaupunkikuva
- Turismin lieveilmiöt (lyhytaikaisen vuokrauksen häiriöt asumiseen, ruuhkat, melut ja terveysriskit)

Karttakysely

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Sosiaaliset verkostot -teemasta:

N=212



- A. Sujuva arki kahden talouden jaetussa vanhemmuudessa
- B. Asuminen lähellä ikääntyvää vanhempaa
- C. Asuminen lähellä sukulaisia
- D. Asuminen lähellä ystäviä
- E. Asuminen lähellä saman elämäntilanteen jakavia (esim. naapuruston lapsiperheet)
- F. Kohtaamiset ja ajan viettäminen oman asuin ympäristön asukkaiden kanssa (jaetut piha-alueet, yhteistilat, korttelitalot)
- G. Satunnaiset kohtaamiset ja kanssakäyminen arjessa esim. naapurien kanssa
- H. Oma rauha ja yksityisyys
- I. Muu, mikä?

Muu, mikä tai vapaavalintaiset perustelut:

N=31

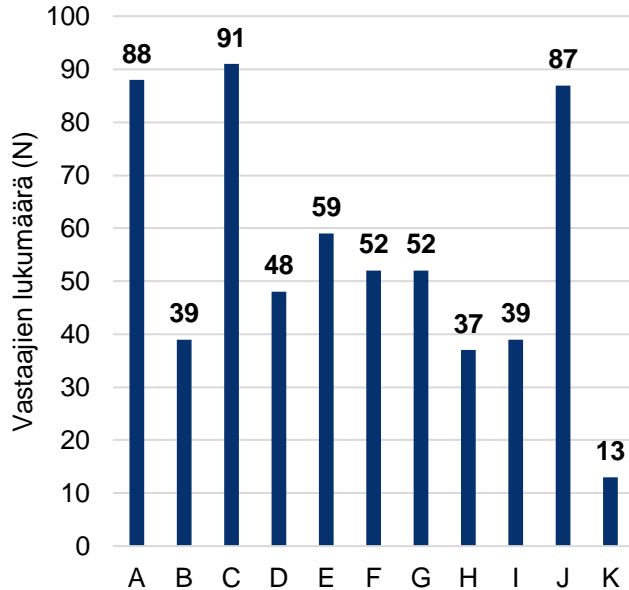
Yhteenvedo vastauksista:

- Turvallisuuden ja yhteisöön kuulumisen kokemus jaetussa kaupunkiympäristössä
- Naapureiden pysyvyys / vähäinen vaihtuvuus
- Kohtaamisia ympäristössä tukeva arkkitehtuuri, luonto, kulttuuri- ja harrastusmahdollisuudet

Karttakysely

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Asunto-temasta:

N=210



- A. Asumisen edullisuus
- B. Asunnon hallintamuoto
- C. Asunnon koko
- D. Asunnon valoisuus
- E. Asunnon tilaratkaisujen joustavuus eri elämäntilanteisiin tai tarpeisiin
- F. Oma pieni piha
- G. Oma suuri piha
- H. Oma parveke
- I. Asunnon näkymät vesistöön
- J. Asunnon näkymät viheralueille
- K. Muu, mikä?

Muu, mikä tai vapaavalintaiset perustelut:

N=31

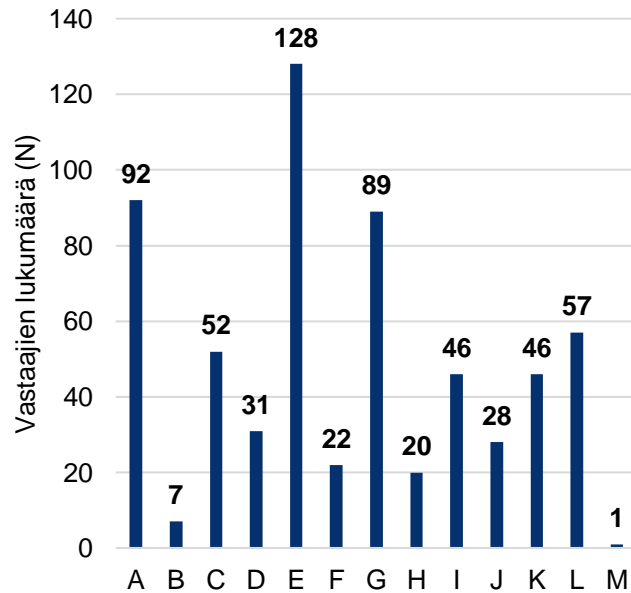
Yhteenveto vastauksista:

- Oma sauna
- Suunnittelun ja rakentamisen laatu
- Tontti (omistus ja koko)
- Asumisen palvelut
- Asunnon näkymät luontoon
- Asumisen ympäristöystävällisyys / ekologisuus
- Meluttomuus / rauhallisuus

Karttakysely

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Asunympäristö-temasta:

N=210



- A. Asunympäristön väljyys
- B. Asunympäristön tiiviys / urbaanisuus
- C. Varjostamattomat naapurirakennukset
- D. Asunympäristön maine ja mielikuvat
- E. Asunympäristön vehreys ja luonnonläheisyys
- F. Vesistön läheisyys
- G. Viheralueiden ja -reittien läheisyys
- H. Asunympäristön esteettömyys / helppokulkuisuus
- I. Asunympäristön rakennusten arkkitehtuuri (ja yleisilme)
- J. Asunympäristön viheralueiden siisteys ja yleisilme
- K. Sosiaalisten häiriöiden puute
- L. Turvallisuuden tunne
- M. Muu, mikä?

Muu, mikä tai vapaavalintaiset perustelut:

N=22

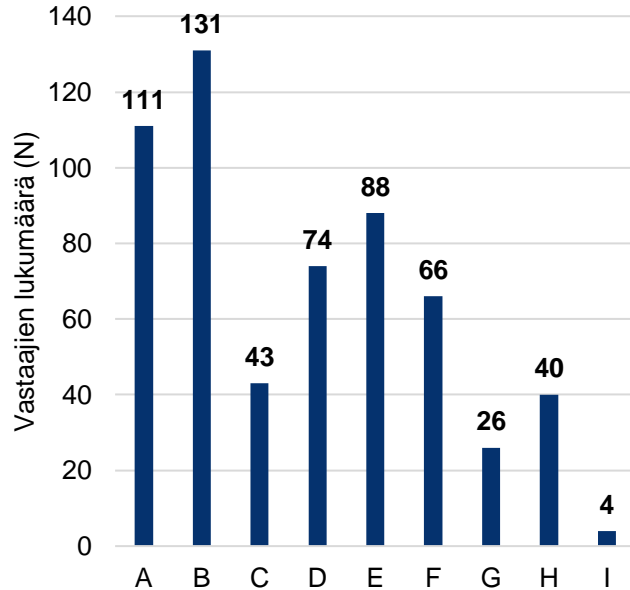
Yhteenveto vastauksista:

- Asunympäristön puustoisuus
- Asunympäristön toimivuus ja mielekkyys jalankulkijoille ja pyöräilijöille
- Luontoalueiden läheisyys
- Asunympäristön tunnelma
- Asunympäristön rauhallisuus ja levollisuus

Karttakysely

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Palvelut-teemasta:

N=209



- A. Työ- tai opiskelupaikan saavutettavuus
- B. Kaupallisten palveluiden saavutettavuus
- C. Terveyspalveluiden saavutettavuus
- D. Kulttuuripalveluiden saavutettavuus (esim. kirjastot, museot, galleriat, teatterit)
- E. Liikuntapalveluiden saavutettavuus (esim. pelikentät, kuntosalit, uimahalli, hiihtoladut, hevostallit)
- F. Asuinympäristön lapsiystävällisyys (koulujen, päiväkotien ja leikkipaikkojen läheisyys)
- G. Asuinympäristön ikäystävällisyys (esim. esteettömät virkistysalueet, tukipalvelut)
- H. Asuinympäristön koiraystävällisyys (esim. reitit, koirapuistot, koirarannat, runsaasti roskakoreja)
- I. Muu, mikä?

Muu, mikä tai vapaavalintaiset perustelut:

N=16

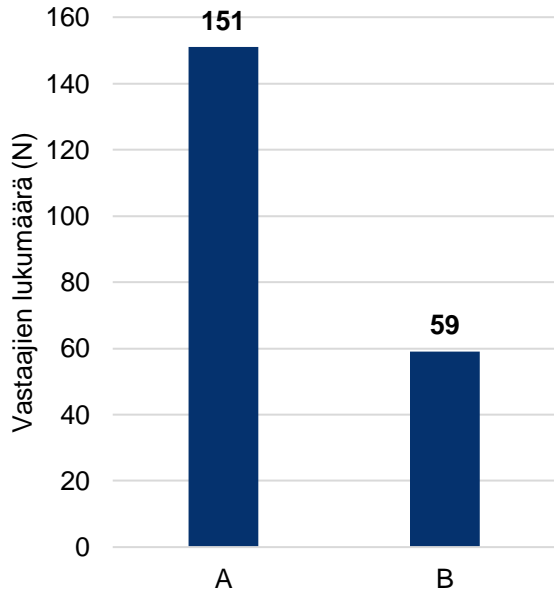
Yhteenvedo vastauksista:

- Virkistysreittien monipuolisuus
- Väylien ympärivuotinen hoito

Karttakysely

Kumpaa laatutekijää painotat enemmän tärkeänä Liikkuminen-teemassa?

N=210



- A. Liikenneyhteydet kestäväillä kulkumuodoilla (kävely, pyöräily, julkinen liikenne)
- B. Autoilun helppous (liikenneyhteydet, pysäköinti)

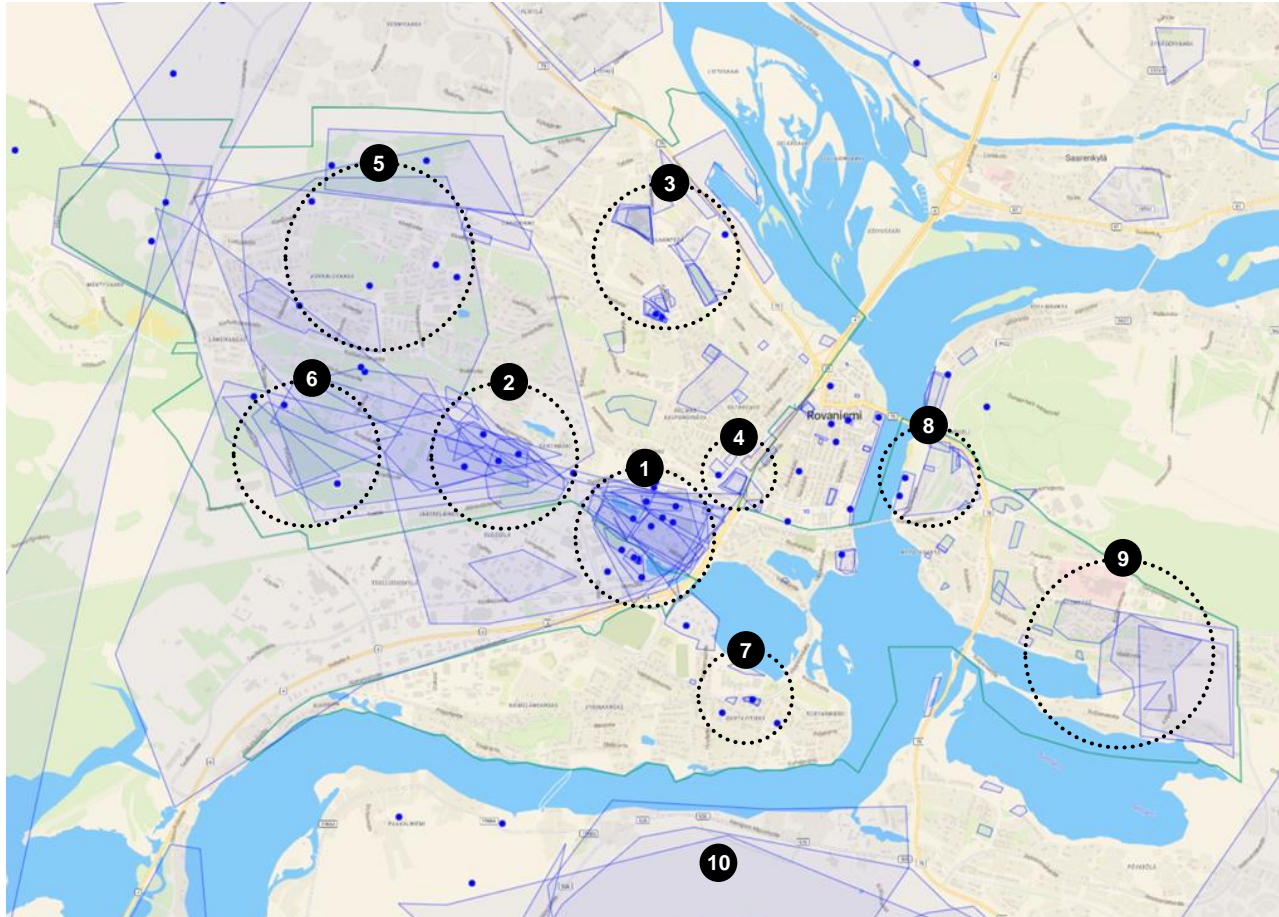
Vapaa kommentointi ja perustelut, mitkä asumisen laatutekijät ovat sinulle tärkeitä?

N=52

Yhteenveto vastauksista:

- Autottomuuden mahdollistaminen
- Liikenteen häiriöiden minimointi (esim. autoliikenne, pysäköinnin keskittäminen kadunvarsilta / maantasosta)
- Omakotitaloasuminen lähellä keskustan palveluita
- Rakentamisen väljyys / asumisen yksityisyys
- Kaupunkiluonnon määrä ja monimuotoisuus
- Esteettömyys
- Ympäristön kauneus ja estetiikka
- Rakennuskannan kerroksellisuus
- Naapuruston yhteisöllisyys ja osallisuus
- Mahdollisuus jakamistalouteen
- Palveluiden läheisyys (matka-ajan minimointi)
- Luotettava ja ennakoitava kaavoitus
- Vehreyden kokeminen (myös pieniä viheralueita)
- Rakennetun ympäristön inhimillinen mittakaava

Karttakysely



Karttatehtävä:

Täydennysrakentamiselle soveltuvat paikat

N=236 (piste- ja aluemerkinnyt)

Suosituimmat kohteet:

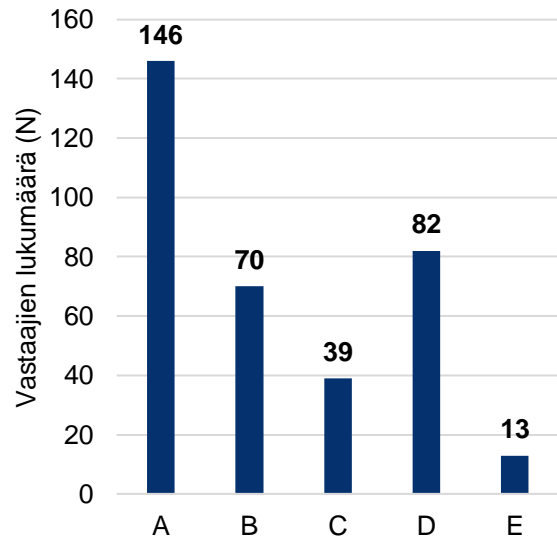
1. **Asemanseutu / Lampela:** Mahdollisuus uudelle tehokkaamman kerrostaloasumisen alueena houkuttelevalla sijainnilla
2. **Puuvarikko:** Uusi monipuolinen asuinalue korvaamaan vajaakäyttöisen puun varastoinnin alueen
3. **Sahanpera:** Huonokuntoisten rakennusten korvaaminen, vajaakäyttöisten alueiden hyötykäyttö

Muut useita merkintöjä saaneet kohteet:

4. Linja-autoasema ja ympäristö
5. Korkalovaaran alueellinen kehittäminen
6. Korkalovaarantien ja Varikkotien välinen pientalo- ja teollisuusalue
7. Yliopiston ympäristön tiivistäminen
8. Leirintäalueen ja Lähteentien kehittäminen asuinkäytössä
9. Ounasmetsän alueen tiivistäminen ja alueellinen kehittäminen
10. Kemjoen itäpuolentien ympäristö uutena asuinalueena

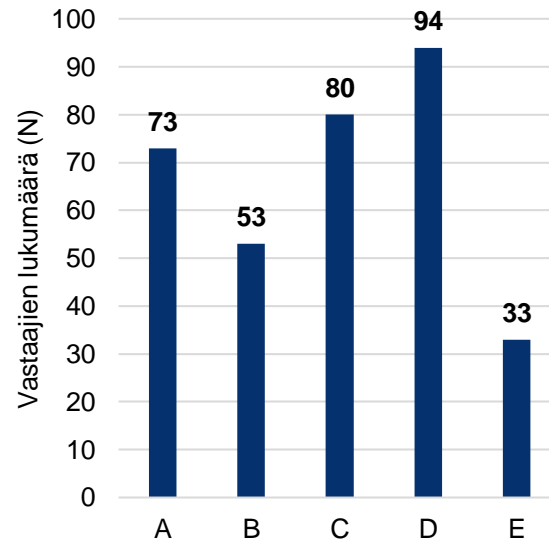
Karttakysely

Täydennysrakentamiselle soveltuvien paikkojen kategoria



- A. Vajaakäyttöinen alue
- B. Tyhjä alue
- C. Kaupunkikuvallinen epäjatkuvuus
- D. Alueellinen kehittäminen (esim. alueen imago)
- E. Muu syy

Täydentämiskäytöksi soveltuva rakentamisen tyyppi



- A. Omakotitalo
- B. Paritalo
- C. Rivi-, luhti- tai erillistalo
- D. Kerrostalo
- E. Muu

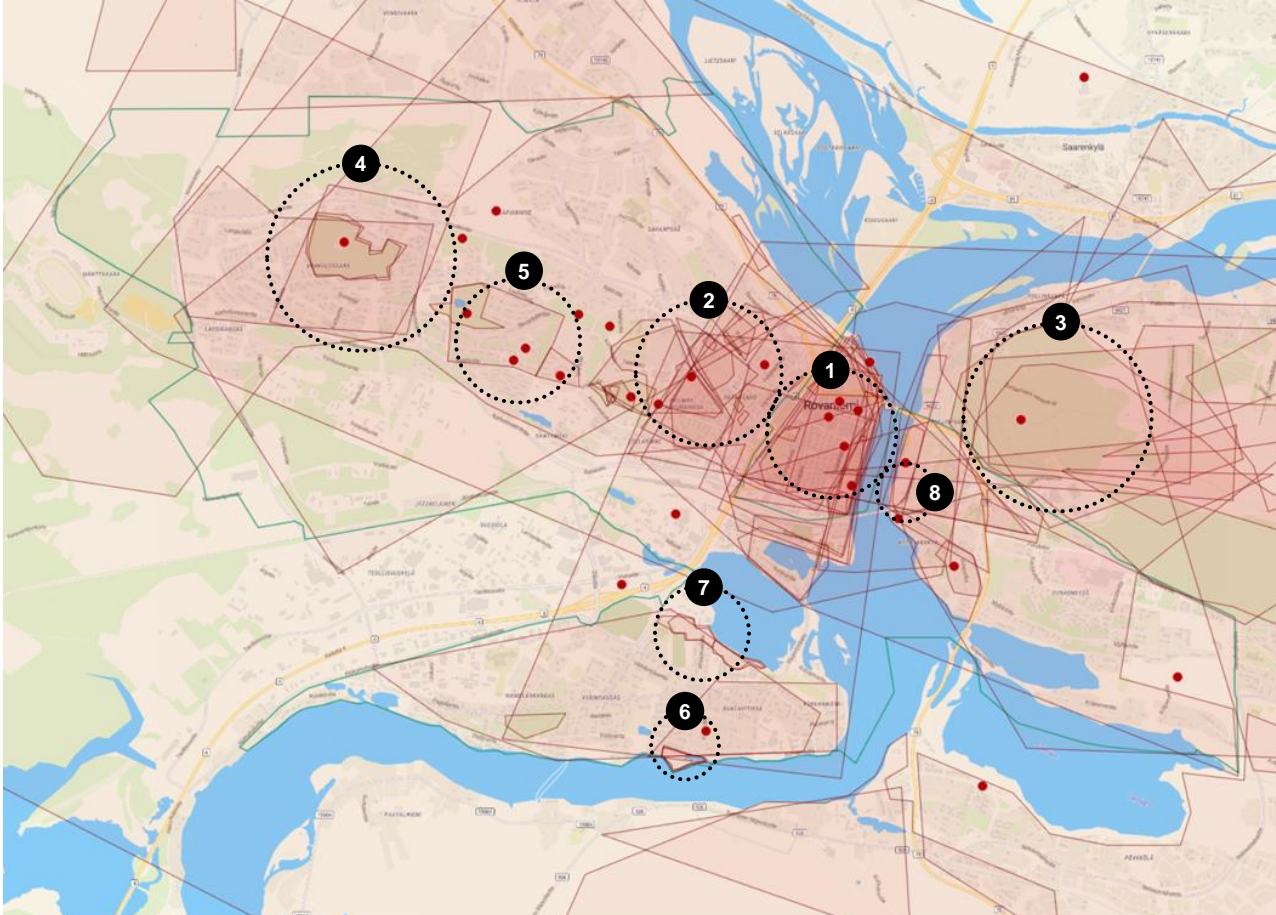
Vapamuotoiset huomiot täydennysrakentamiselle soveltuvista paikoista:

N=27

Yhteenveto vastauksista:

- Ei vanhojen rakennusten ja luontoalueiden tilalle, vaan vajaakäyttöisille alueille
- Rakentamisen laadukas arkkitehtuuri ja materiaalivalinta
- Ympäristön idyllin vahvistaminen
- Luonnon kunnioittaminen
- Nykyisten ympäristöjen tiivistäminen esim. korottamalla

Karttakysely



Karttatehtävä: Täydennysrakentamiselle soveltumattomat paikat

N=114 (piste- ja aluemerkinnyt)

Suosituimmat kohteet:

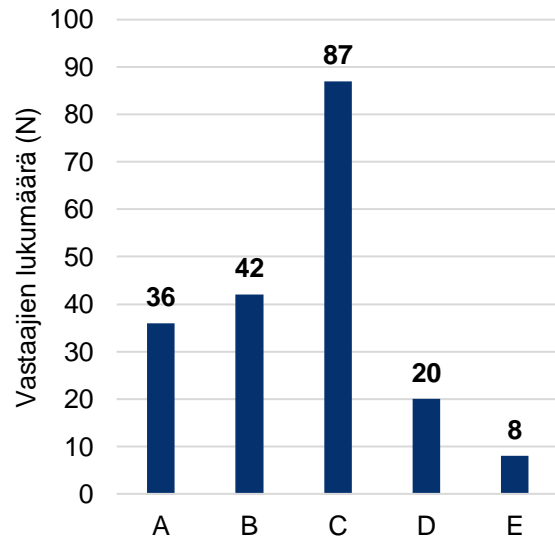
1. **Keskusta:** Nykyisen tiiviyn ja kaupunkikuvan pehmentäminen vehreydellä, ympäristöä arvostava uudistava rakentaminen
2. **Ratantaus:** Omaleimaisen pientaloalueen säästäminen
3. **Ounasvaara:** Virkistysarvojen säilyttäminen

Muut useita merkintöjä saaneet kohteet:

4. Korkalovaara (viheralueet, luontoympäristö)
5. Korkalorinne (väljiys, lähiluonto)
6. Hirttiönniemi-Rantavitikka (asuinalueen säilyminen, virkistysalue)
7. Ahkiomaan (virkistysalue)
8. Leirintäalue (puistoalue)

Karttakysely

Täydennysrakentamiselle soveltumattomien paikkojen kategoria



- A. Tärkeä paikka
- B. Suojeltavat arvot
- C. Ympäristön luonne
- D. Asun itse alueella
- E. Muu syy

Vapaamuotoiset huomiot täydennysrakentamiselle soveltumattomista paikoista:

N=41

Yhteenveto vastauksista:

- Lähivirkistysalueet ja ulkoilualueet (erti. Ounasvaara, Pöyliövaara, Korkalovaara, Sairaalanniemi)
- Metsäkaistaleet alueiden välillä sekä puustoiset alueet
- Vapaiden ranta-alueiden säästäminen ja yhteiskäyttö (maisema ja virkistys)
- Alueiden kokonaisuuden huomioiminen
- Eheät ja tiiviit asuinalueet (esim. homogeeninen omakotitaloalue)
- Aluekohtaiset ehdotukset tiivistämisen periaatteista ja dialogin käyminen alueen asukkaiden kanssa
- Rakennushistorialliset kohteet
- Keskusta (tiivis jo ja vähän viheralueita)

LIITE 1, OSIO 2 KARTTAKYSELY PÄÄTTÄJILLE

Karttakysely päättäjille

Karttakysely päättäjille:

Karttakysely Rovaniemen päättäjille toteutettiin 17.11.-31.11.2023 ja se keräsi yhteensä 6 vastausta. Kysely oli saman sisältöinen asukkailla osoitetun kyselyn kanssa.

Vastaajien pienen otannan vuoksi taustatietokysymykset on otettu pois tulosten esittämisestä, ettei yksittäisiä vastaajia voida tunnistaa. Kyselyn vastausprosentti jäi myös niin alhaiseksi, ettei tulosten voi katsoa edustavan koko valtuuston näkemyksiä.

Taustatietoja vastaajista:

Vastanneista päättäjistä yksi asui keskustan alueella ja loput muualla Rovaniemellä. Vastaajista kaksi kertoi asuvansa omakotitalossa ja kaksi kerrostalossa. Päättäjät kokivat asukkaiden mukaisesti Rovaniemen hintatason kalliina (66 %).

Asumisen laatutekijät:

Päättäjät käsittelivät asumisen laatutekijöitä samojen teemojen kautta kuin asukkaatkin:

- Sosiaaliset verkoston tulokset mukailivat asukaskyselyn priorisoinnin tuloksia. Päättäjissä vaihtoehto ”Oma rauha ja yksityisyys” sai hieman asukaskyselyä pienemmän osuuden vastauksista
- Asuntoteeman tuloksissa päättäjien vastauksissa merkittävin muutos asukaskyselyyn oli Asunnon koko –valinnan pienempi merkitys laatutekijänä
- Asuinympäristöä koskevissa vaihtoehtoissa niin ikään suosituimmat valinnat mukailivat hyvin asukaskyselyn vastauksia, pl. Vaihtoehto ”Asuinympäristön maine ja mielikuvat”, jonka valitsi kolmannes vastanneista (asukkaista alle 15 %)
- Niin palveluihin kuin liikkumiseen liittyneet vaihtoehdot olivat kummassakin teemassa samansuuntaiset asukaskyselyn tulosten kanssa.

Näkemyksiä tiivistämiseen Rovaniemellä

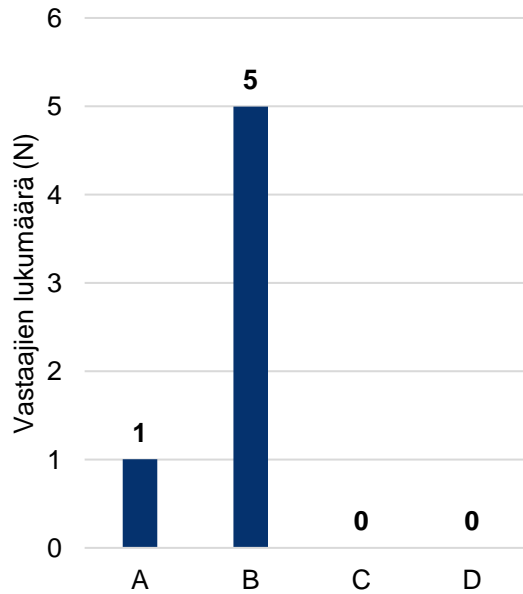
Karttatehtävässä päättäjät nostivat esiin tiivistämiseen soveltuvia ja soveltumattomia paikkoja samansuuntaisesti asukkaiden kanssa muun muassa:

- Korkolovaara ja Ounasrinne lähiön kehittäminen
- Asemanympäristön ja puuterminalin alue mahdollisuus uudelle kerrostaloalueelle
- Ounasvaaran luonnonympäristön säästäminen
- Yliopiston ympäristön vajaakäyttöisten alueiden käyttöönotto
- Keskustan viihtyisyyden lisääminen viheralueita lisäämällä, mutta mahdollisesti kerroslukuja maltillisesti kasvattamalla

Karttakysely päättäjille

Asuinpaikkasi?

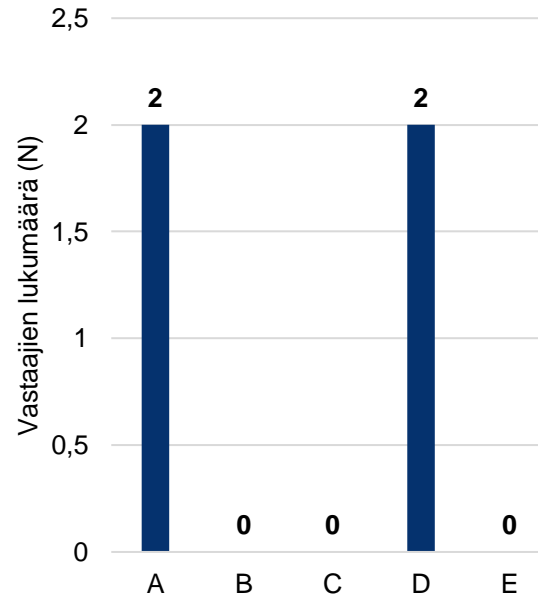
N=6



- A. Rovaniemen keskusta
- B. Rovaniemen muut kaupunginosat
- C. Rovaniemen naapurikunta
- D. En asu Rovaniemellä

Asumismuotosi?

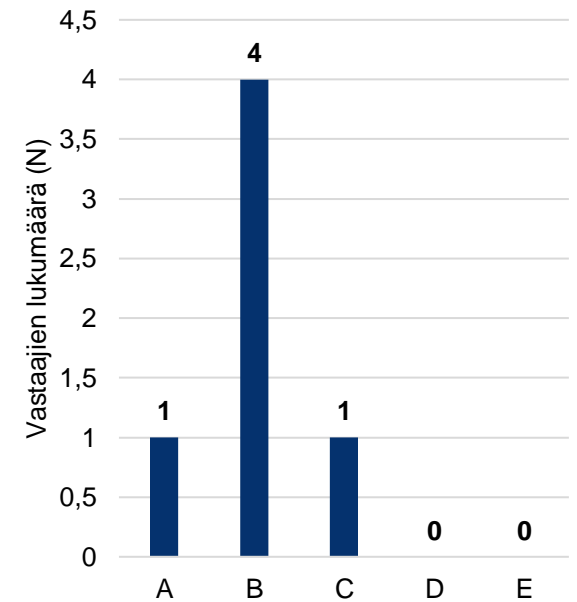
N=4



- A. Omakotitalo
- B. Paritalo
- C. Rivi-, luhti- tai erillistalo
- D. Kerrostalo
- E. Muu

Millaiseksi koet Rovaniemen hintatason?

N=6

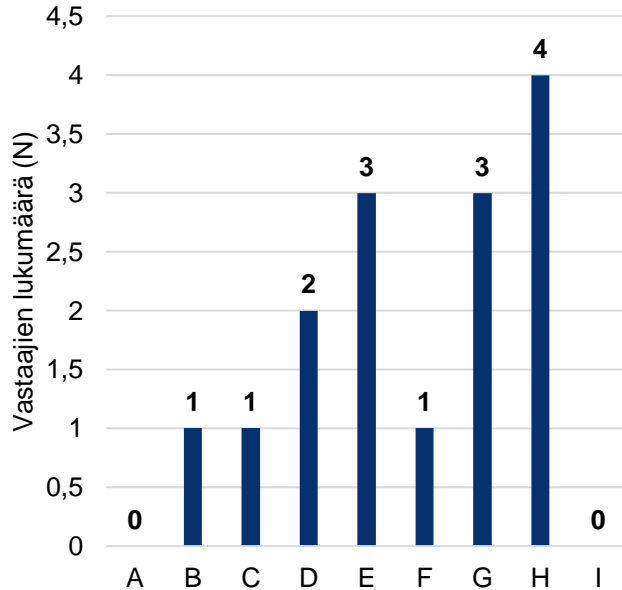


- A. Liian kallis
- B. Kallis
- C. Sopiva
- D. Edullinen
- E. Hyvin edullinen

Karttakysely päättäjille

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Sosiaaliset verkostot -teemasta:

N=6

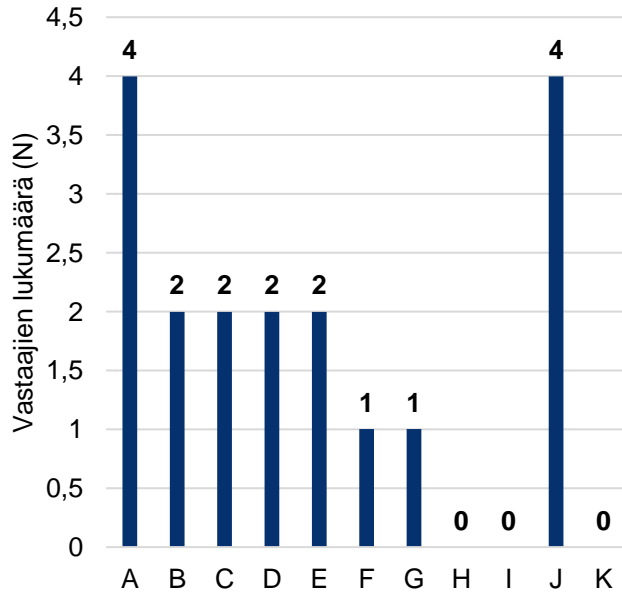


- A. Sujuva arki kahden talouden jaetussa vanhemmuudessa
- B. Asuminen lähellä ikääntyvää vanhempaa
- C. Asuminen lähellä sukulaisia
- D. Asuminen lähellä ystäviä
- E. Asuminen lähellä saman elämäntilanteen jakavia (esim. naapuruston lapsiperheet)
- F. Kohtaamiset ja ajan viettäminen oman asuin ympäristön asukkaiden kanssa (jaetut piha-alueet, yhteistilat, korttelitalot)
- G. Satunnaiset kohtaamiset ja kanssakäyminen arjessa esim. naapurien kanssa
- H. Oma rauha ja yksityisyys
- I. Muu, mikä?

Karttakysely päättäjille

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Asunto-temasta:

N=6

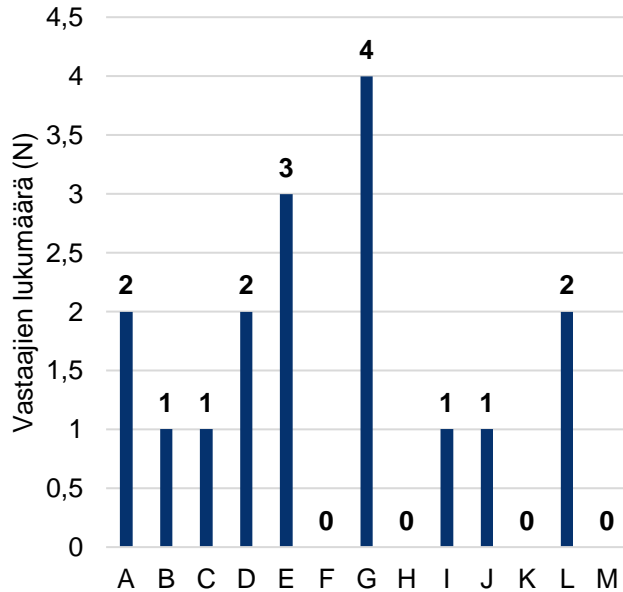


- A. Asumisen edullisuus
- B. Asunnon hallintamuoto
- C. Asunnon koko
- D. Asunnon valoisuus
- E. Asunnon tilaratkaisujen joustavuus eri elämäntilanteisiin tai tarpeisiin
- F. Oma pieni piha
- G. Oma suuri piha
- H. Oma parveke
- I. Asunnon näkymät vesistöön
- J. Asunnon näkymät viheralueille
- K. Muu, mikä?

Karttakysely päättäjille

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Asunympäristö-temasta:

N=6

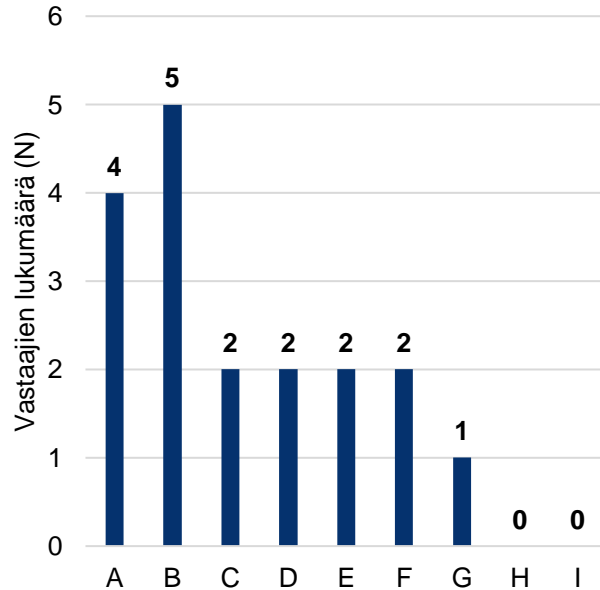


- A. Asunympäristön väljyys
- B. Asunympäristön tiiviys / urbaanisuus
- C. Varjostamattomat naapurirakennukset
- D. Asunympäristön maine ja mielikuvat
- E. Asunympäristön vehreys ja luonnonläheisyys
- F. Vesistön läheisyys
- G. Viheralueiden ja -reittien läheisyys
- H. Asunympäristön esteettömyys / helppokulkuisuus
- I. Asunympäristön rakennusten arkkitehtuuri (ja yleisilme)
- J. Asunympäristön viheralueiden siisteys ja yleisilme
- K. Sosiaalisten häiriöiden puut
- L. Turvallisuuden tunne
- M. Muu, mikä?

Karttakysely päättäjille

Valitse 1-3 tärkeintä asumisen laatutekijää Palvelut-teemasta:

N=6

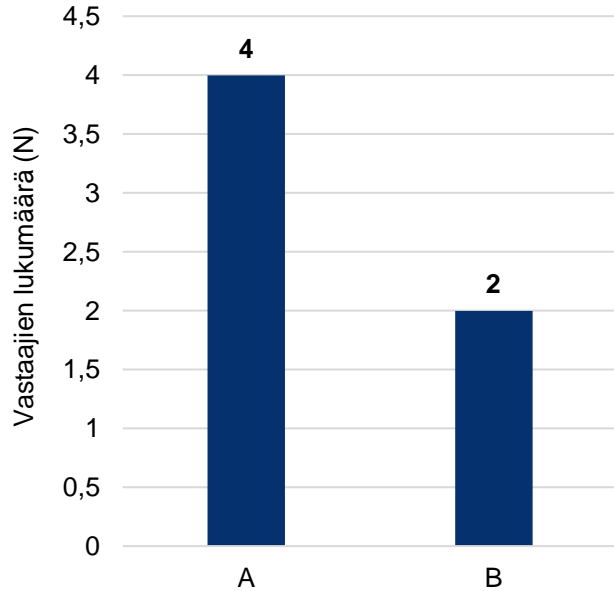


- A. Työ- tai opiskelupaikan saavutettavuus
- B. Kaupallisten palveluiden saavutettavuus
- C. Terveyspalveluiden saavutettavuus
- D. Kulttuuripalveluiden saavutettavuus (esim. kirjastot, museot, galleriat, teatterit)
- E. Liikuntapalveluiden saavutettavuus (esim. pelikentät, kuntosalit, uimahalli, hiihtoladut, hevostallit)
- F. Asuin ympäristön lapsiystävällisyys (koulujen, päiväkotien ja leikkipaikkojen läheisyys)
- G. Asuin ympäristön ikäystävällisyys (esim. esteettömät virkistysalueet, tukipalvelut)
- H. Asuin ympäristön koiraystävällisyys (esim. reitit, koirapuistot, koirarannat, runsaasti roskakoreja)
- I. Muu, mikä?

Karttakysely päättäjille

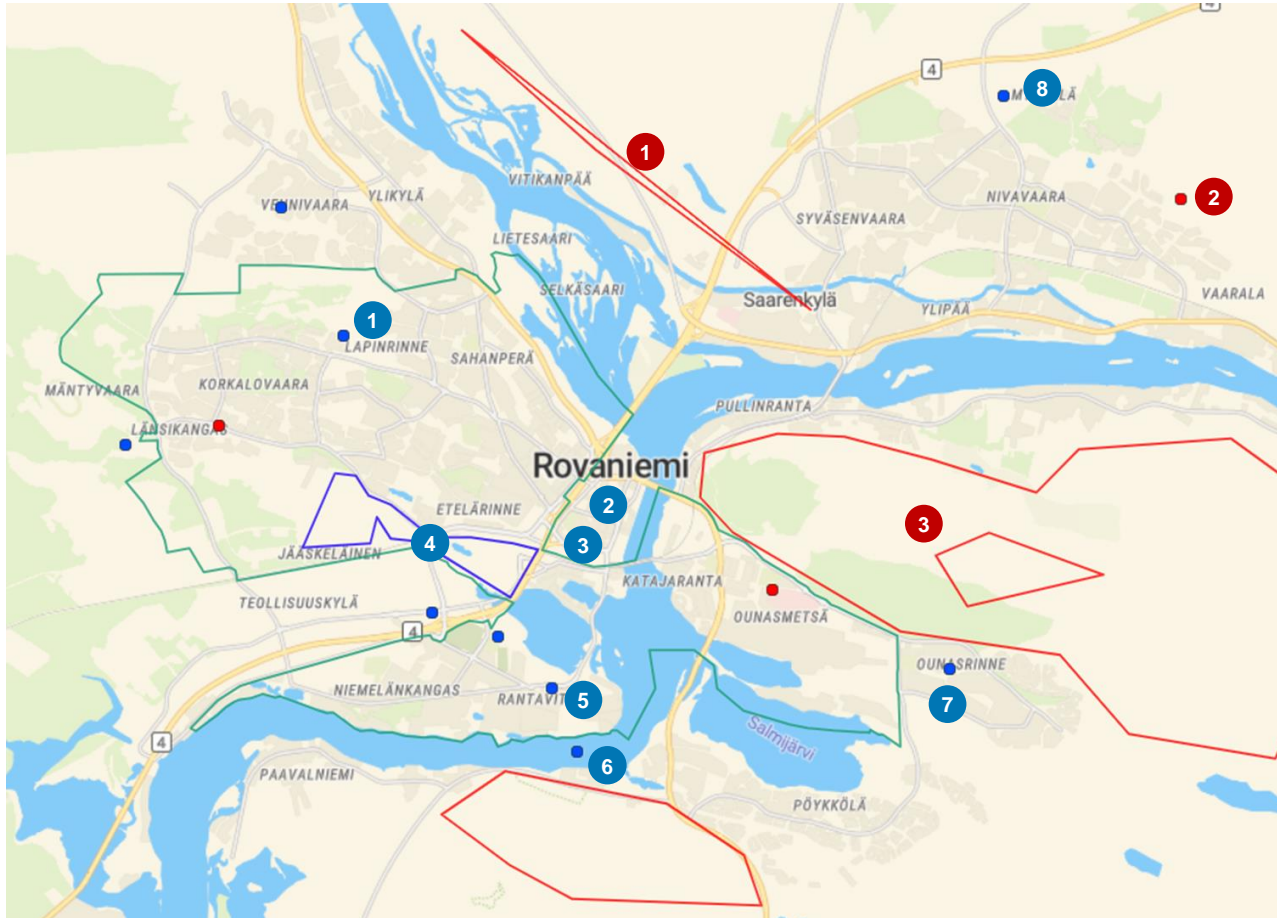
Kumpaa laatutekijää painotat enemmän tärkeänä Liikkuminen-teemassa?

N=6



- A. Liikenneyhteydet kestäväillä kulkumuodoilla (kävely, pyöräily, julkinen liikenne)
- B. Autoilun helppous (liikenneyhteydet, pysäköinti)

Karttakysely päättäjille



Karttatehtävä:

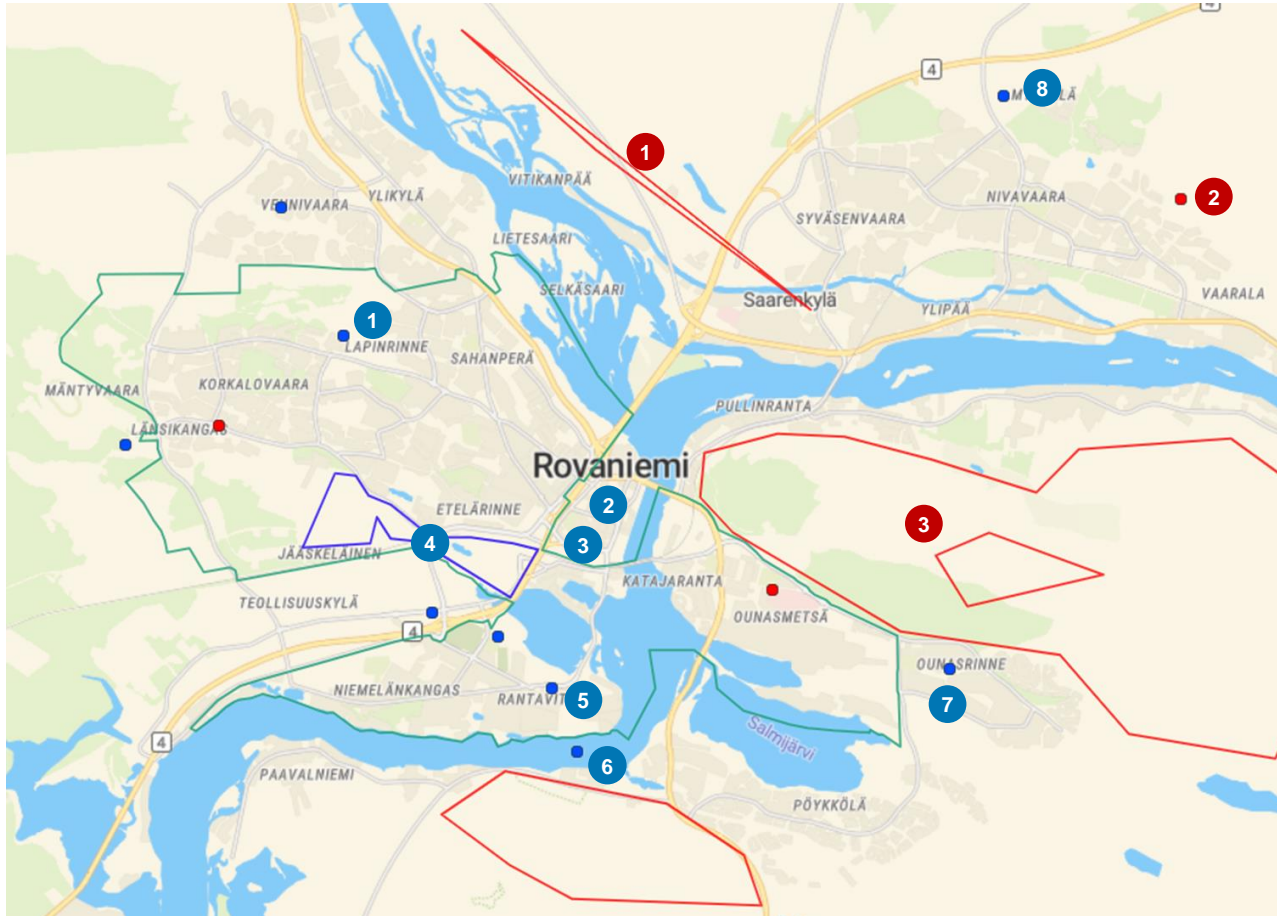
Täydennysrakentamiselle soveltuvat paikat (sinisellä) ja täydennysrakentamiseen soveltumattomat paikat (punaisella)

N=x (piste- ja aluemerkinnyt)

Täydennysrakentamiselle soveltuvia paikkoja:

1. Korkalovaarassa pitää hyödyntää tyhjenevä lähiö ennen uudisrakentamista.
2. Mallia Tallinnasta ja vanhat rakennukset hyötykäyttöön. Ei pelkkää betonia.
3. Korkeampia kerrostaloja keskustaan, ei välttämättä tornitaloja.
4. Matkakeskuksen läheisyys. Kerrostaloja ja viheralueita. Onnistuu kaikissa muissakin oikeissa kaupungeissa. Vieköön kemiläiset puutavaransa omaan kuntaansa.
5. Tyhjä / vajaakäyttöinen alue
6. Silta, myös pelkkä kevyenliikenteen silta olisi hyvä
7. Ounasrinteellä pitää hyödyntää tyhjenevä lähiö ennen uudisrakentamista.
8. Täällä voisi miettiä eri uusia alueita, koska koulu tulee myös uusi, samoin Korkalovaaran suunnalla

Karttakysely päättäjille



Karttatehtävä:

Täydennysrakentamiselle soveltuvat paikat (sinisellä) ja täydennysrakentamiseen soveltumattomat paikat (punaisella)

N=x (piste- ja aluemerkinnyt)

Täydennysrakentamiselle soveltumattomia paikkoja:

1. Tulvariskialue pitää huomioida, tulvasuojaukset kesken ei tainut tulla edes koko riskialue
2. Riittävästi jo rakennettu
3. Ounasvaaralle pitää jättää myös luontoa, mutta rakennetuilta osin rakentamista ja kehitystä voi jatkaa

LIITE 2: Yleisötilaisuus 30.10. Otteita Rovaniemen kaupungin koosteesta

Yleisötilaisuus 30.10.

Mentimeter

Lämpimästi tervetuloa!

Millä periaatteilla kehitämme keskustaa ja sen lähialueita?

Yleisötilaisuus 30.10.

Illan ohjelma

- Tilaisuuden avaus ja tavoite
- Tilaisuuden kehystys ja yleiskaavatyön esittely
- Selvitystöiden esittely: keskustavisiio ja asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat
- Kahvit ja verkkokyselyihin vastaminen
- Yhteinen työskentely ja keskustelu kehittämisen periaatteista
- Tilaisuuden lopetus

Yleisötilaisuus 30.10.

 Mentimeter

Miksi olemme täällä? Illan tavoite:

- Visioida tulevaisuuden keskustaa ja asuinalueita
- Synnyttää yhteistä ymmärrystä kehittämisen periaatteista

Yleisötilaisuus 30.10.

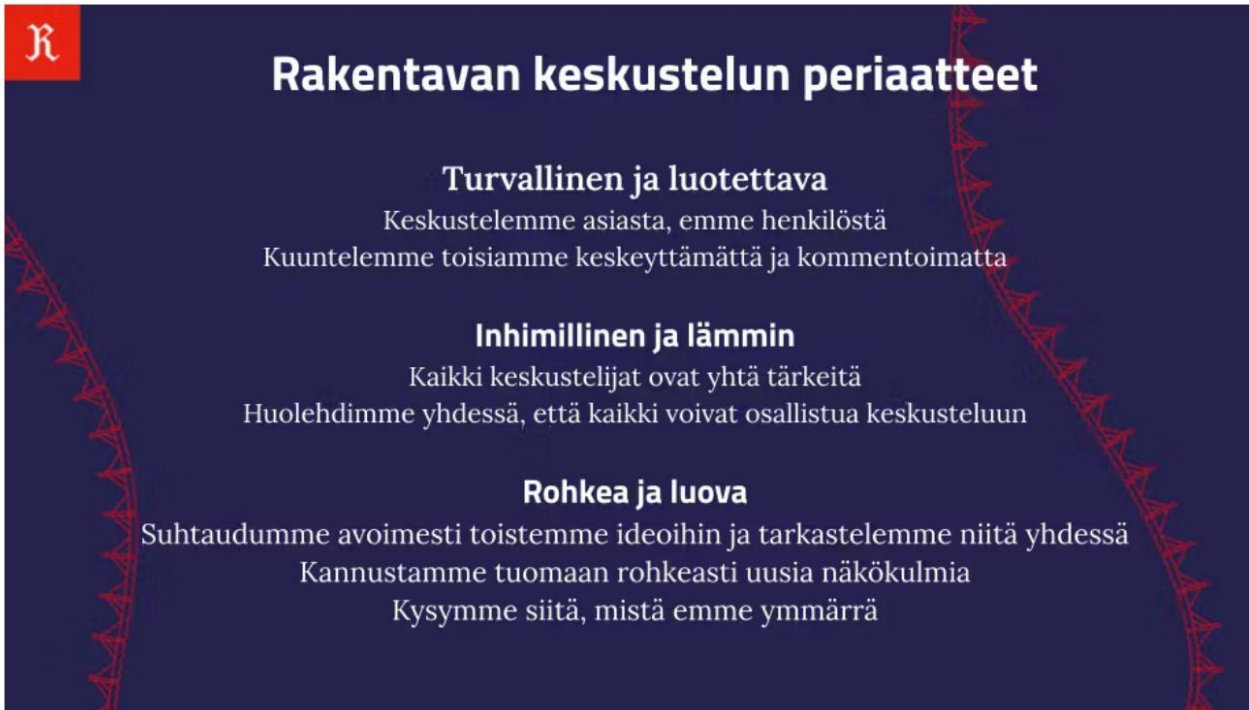
 Mentimeter

Työskentelytapamme tänään

- Kaikkien ääni ja näkemykset kuuluviin etänä ja läsnä
- Kokeileva - palautetta saa antaa tilaisuuden päätteeksi!

Yleisötilaisuus 30.10.

 Mentimeter



R

Rakentavan keskustelun periaatteet

Turvallinen ja luotettava
Keskustelemme asiasta, emme henkilöstä
Kuuntelemme toisiamme keskeyttämättä ja kommentoimatta

Inhimillinen ja lämmin
Kaikki keskustelijat ovat yhtä tärkeitä
Huolehdimme yhdessä, että kaikki voivat osallistua keskusteluun

Rohkea ja luova
Suhtaudumme avoimesti toistemme ideoihin ja tarkastelemme niitä yhdessä
Kannustamme tuomaan rohkeasti uusia näkökulmia
Kysymme siitä, mistä emme ymmärrä

Yleisötilaisuus 30.10.

Mentimeter

Minkälainen olisi unelmiesi asuinalue vuonna 2050?

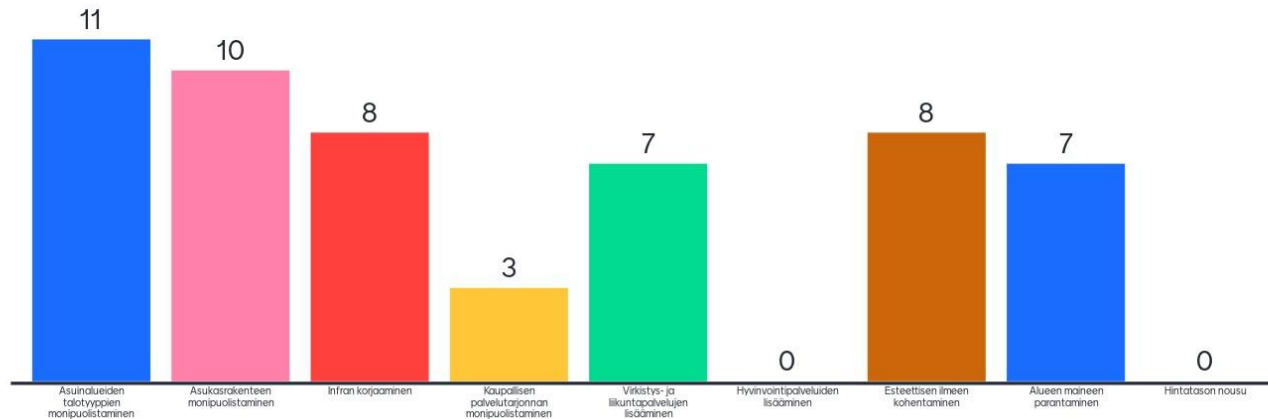
Pikakeskustelut pöytäryhmissä

2

Yleisötilaisuus 30.10.

Mentimeter

Mitä asioita täydennysrakentamisella tulisi edistää tulevaisuudessa?



Yleisötilaisuus 30.10.



Mitä toimenpiteitä toteutuminen vaatisi?

16 responses

Yksityisten asuntorahoittajien houkuttelu kaupunkiin.
Erilaiset asumisratkaisut niin yksityisen kuin kaupungin mahdollistamana.

Kohtuuhintaista ja monipuolisempaa rakentamista.

Teiden asfaltoinnissa paljon korjaus velkaa, johon kaupungin pitäisi lisätä lisärahoitusta.

Kohtuuhintaista monipuolista rakentamista

Luonnonmukaista rakentamista

Kaavoituksella velvollisuus huolelliseen harkintaan alueiden kehittämisessä. Talouden lainalaisuudet eivät saa olla aina tärkein kriteeri.

Kaavamääräyksiin monipuolista rakentamista

Ymmärretään, että ei tarvita keskustan ahtauttamista!

Alueille joilla on paljon vuokra-asuntoja pitäisi omistusasuntojen määrää lisätä. Vastaavasti toisinpäin.

Yleisötilaisuus 30.10.



Mitä toimenpiteitä toteutuminen vaatisi?

16 responses

Tiivistäminen vaatii laadukkaampaa ympäristöä ja laadukkaampaan ympäristöön saadaan resurseja tiivistämällä.

Purkutukia 60-70-luvun useasti tulvassa dipatuille hometaloille jonka tilalle rakentaa tuoreita talija

Myös lähipalveluille pitäisi kaavoittaa tontteja.

Tiedolla johtamista.Osallisuuden kautta saatavanpalautteen kunnioittamista vaikuttavuuden nostamista.Kiertotalouden periaatteiden käyttöönottamista.

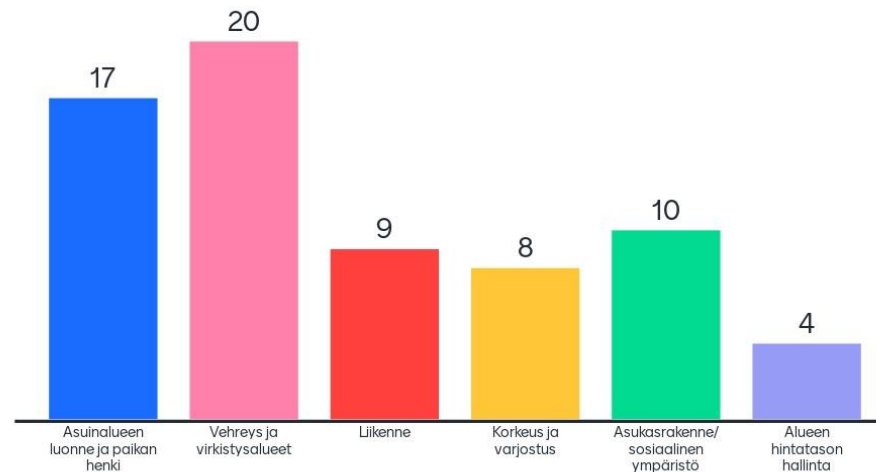
Utopistinen ajatus ehkä, mutta entä jos olisikin rajattu neliömäärä per asukas? Yleisesti ottaen me eletään todella leveästi. Asuintilaa on jo valtavasti verrattuna ehkä 90% maailman väestöstä.

Alue

Yleisötilaisuus 30.10.

Mentimeter

Mitä seuraavista tulisi ainakin huomioida, kun tiivistämme omakotitaloalueita?



Yleisötilaisuus 30.10.



Mitä toimenpiteitä se vaatisi?

18 responses

Luonnon ja alueen luonne on pidettävä yllä

Luonnon monimuotoisuus pientaloalueella

Uudisrakentamisessa pitää huomioida ja säilyttää vanhat puut. Nyt puut tahdotaan kaataa vaikka se ei olisi välttämätöntä.

Ei saa rakentaa liian isoja taloja!
Omakotitaloalueet ovat täynnä öky-lukaaleja

Säilytetään olemassa olevat vihreät luontoalueet asuinalueilla.

Riittävä infra ja palvelut (lapset, koirat, koulut, kaupat, jne)

Asukkaiden kuuleminen. Korkeat kerrostalot ei sovi matalan omakotitaloasutuksen keskelle.

Vältetään turhaa ahtautta ja tekemällä tehtyä autopaljoutta. Rakennetaan 4- tien varteen Muurolaan asti.....

Naapureiden kuuleminen...



Yleisötilaisuus 30.10.



Mitä toimenpiteitä se vaatisi?

18 responses

Viheralueita tarvitaan enemmän luonnon monimuotoisuuden ja vehreyden turvaamiseksi

Pientalokorttelit pysyköön pientalokortteleina. Kerrostalot eivät sovi kaikkialle.

Muutos on tehtävä hallitusti, tiedostaen ja tulevaisuuteen katsoen. Yleiskaavasta on hyvä aloittaa.

Tiivistettävän alueen asukkaiden mielipide tärkein.

ResurssitehokkuusKohtuullisuus kunniaan

Tiiviimmin asutut alueet mahdollistavat paremmat julkisenliikenteen palvelut.

Kuunnellaan alueella asuvia

Rautatieaseman ja markettien läheisyyteen kerrostaloja

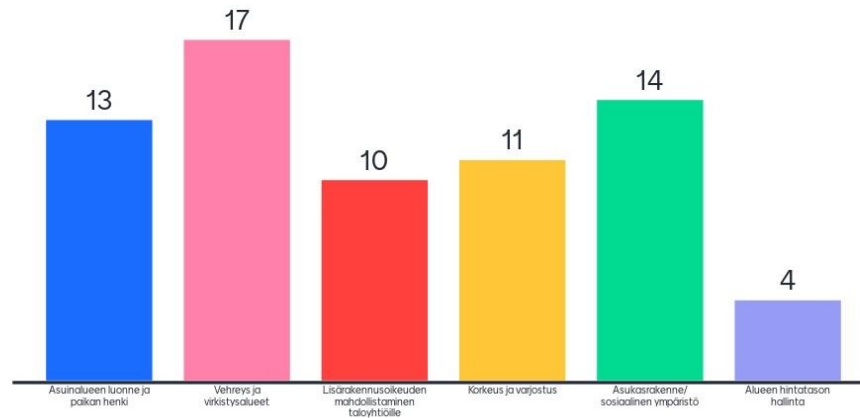
.



Yleisötilaisuus 30.10.

Mentimeter

Mitä seuraavista tulisi ainakin huomioida, kun tiivistämme kerrostaloalueita?



Yleisötilaisuus 30.10.



Mitä toimenpiteitä se vaatisi?

11 responses

Paikan hengen määrittämistä

Merkittäviä suunnittelupanoksia, kenties
arkkitehtuurikilpailuja

Asukkaiden mielipiteen huomioiminen.

Pitää muistaa ihmisen kokoinen mittakaava!

Isompien kokonaisuuksien katsominen ja arviointi. Ei talo
kerrallaan.

Hyvää ja kauaskantoista yhteistyötä asukkaiden kanssa 👍

Korkeampi rakentaminen voi mahdollistaa väljemmän
ympäristön ja sitä kaivattua vihreyttä.

Olemassa olevat laajat/ yhtenäiset viheralueet tulisi
säilyttää virkistys käytössä.

Nelosmontun ilmatilan kattamisen.

Yleisötilaisuus 30.10.

 Mentimeter

Mitä toimenpiteitä se vaatisi?

11 responses

Hyvää aluesuunnittelua ja uusien rakennusten sovittaminen vanhojen lisäksi niin että näkyvyys asunnoista säilyy mahdollisena ettei tuijoteta min etäisyydellä ikkunoista toiseen asuntoon

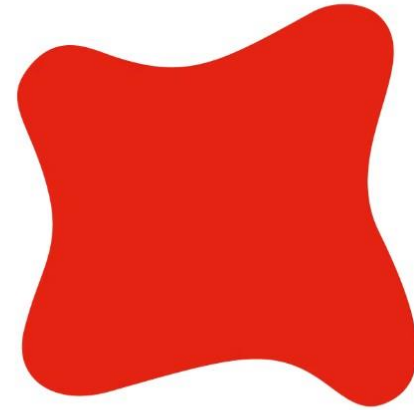
Kaupungin omistamilla alueella fenix kiela sairaalanniemi tiivistä rakentamista perusteltu lisääntyvillä tonttivuokrilla...



Yleisötilaisuus 30.10.

Mentimeter

Kuvaile yhdellä sanalla, mikä on tärkeintä tulevaisuuden tiivistyvillä
asuinalueilla
25 responses

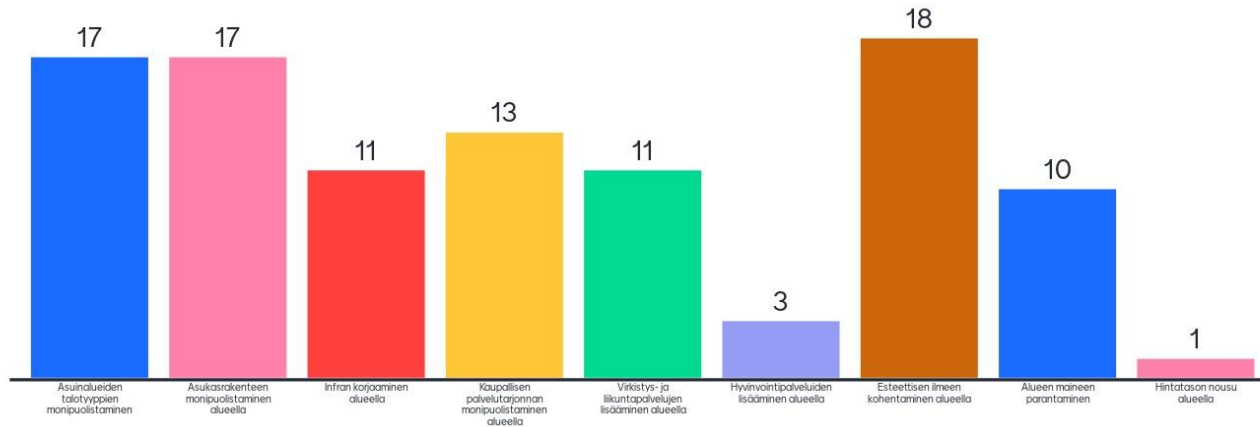


LIITE 3: Valtuustoseminaari 8.11. Otteita Rovaniemen kaupungin koosteesta

Valtuustoseminaari 8.11.

Mentimeter

Mitä seuraavista täydennysrakentamisella tulisi edistää?



4 32
👍 👤

Valtuustoseminaari 8.11.

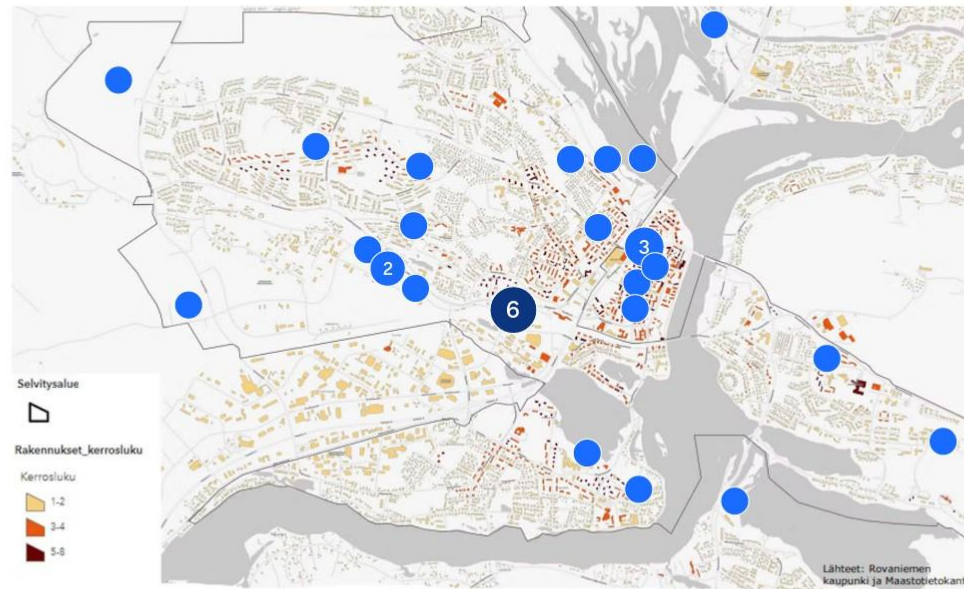
Mentimeter

Mihin täydennysrakentamista tulisi suunnitella ensisijaisesti? (Priorisoi vaihtoehdot)



Valtuustoseminaari 8.11.

Merkitse karttaan kohdat, joissa on mielestäsi potentiaalia täydennysrakentamiselle



Valtuustoseminaari 8.11.

Vapaa sana tiivistämisalueista

21 responses

viihtyisyys säilytettävä kaikissa tapauksissa

Nykyisten viher- ja virkistysalueiden turvaaminen elintärkeää.

Ounasvaara, Pöyliövaara ja Mortin männikkö suojeltava.

Kaupungin keskusta-alueiden tiivistäminen tarkoittaa kyllien näivettämistä. Se ei ole oikea suunta.

Tiivistetään niin, ettei lähiluontoa tarvitse tärvellä --> lähimetsien sijaan kaavoitetaan sinne missä on jo asutusta

viihtyisyys ja palvelut

Tiivistäminen pitäisi tehdä hallitusti ja säilyttää myös vanhaa rakennuskantaa. Rovaniemellä ei osata arvostaa omaa historiaa.

Kevyenliikenteenväylät huomioitava.

Rovaniemestä ei pidä tehdä liian tiivistä, vaikka se onkin taloudellisinta. Kyliä ei pidä unohtaa.



Lähteet: Rovaniemen kaupunki ja Maastietokanta



21

Valtuustoseminaari 8.11.

Mentimeter

Vapaa sana tiivistämisalueista

21 responses

Lampelan ja radan varren potentiaali tulisi hyödyntää, koska alueella on palveluita ja toimintoja valmiiksi. Kun liikenneyhteydet laitetaan kuntoon kevyelle liikenteelle, on se lähellä kaikkea.

Tiivistämisenaluita toivotaan (tuntus myös löytyvän) löytyvän sen verran, ettei tarvitse neitseellisille alueille lähteä rakentamaan esim. Pöyliövaara.

Kaupungin keskusta on käyntikortti niin Rovaniemiläisille, kuin vierailijoille.

Aseman ja puuvaraston alue tulee olemaan suuren kiinnostuksen kohde rakentamiselle jatkossa

On tärkeää säilyttää lähivirkistysalueet, joten ei tiivistämistä lähimetsiin tai -vaaroille.

Ydinkeskustan tiivistäminen on elintärkeä Rovaniemen kehittymiselle

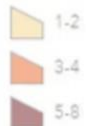
sipi nosti esiin lampelan alueen kaavoittamisen asuinalueeksi „erittäin kannatettavaa ter.köyhä

Nostetaan rakennuskorkeuksia, jolloin samalle alueelle mahtuu ihmisiä. Uusia alueita toimivien liikenneyhteyksien lähelle.

Ei rakentamista uusille alueille, ennen kuin vanhat alueet rakennettu. Eli ne, joihin on infra ja kulkuyhteydet olemassa

Rakennukset_kerrosluvu

Kerrosluku



Lähteet: Rovaniemen kaupunki ja Maastotietokanta



Valtuustoseminaari 8.11.

Vapaa sana tiivistämisalueista

21 responses

Taloyhtiöiden ja muiden rakennusten omistajien edellytykset tehdä tarvittavat korjaustoimet Rahoitus) tiivistämisellä ja sitä kautta rakennusoikeuden kasvattamisella.

Puurakentamista enemmän

Korkeampia kerroksia, Ruokasenkadun silta

Selvitysalue



Rakennukset_kerros-luku

Kerros-luku



Lähteet: Rovaniemen kaupunki ja Maastotietokanta

Mentimeter

LIITE 4: Valtuustoryhmien ja sidosryhmien kommentit raporttiluonnoksesta

Kristillisen valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuoro

Ryhmäpuheenvuoro

Kristillisdemokraattien ryhmä

Keskustavisio ja tiivistäminen

Viihtyvyyden kannalta on tärkeää, että panostetaan luontoon ja viheralueisiin myös keskustassa. Parkkialueet pitäisi sijoittaa maan alle, jotenka talojen korkeus tulee olla riittävä. Kaupallisen palvelutarjonnan monipuolisuus ja laajat aukioloajat palvelevat myös matkailijoita (esim. ruokapaikkojen aukiolot). Kun keskustaa kehitetään, ei pidä unohtaa historiallisia näkökulmia esim. entinen Lääninhallituksen alue.

Toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ovat elinvoiman ja turvallisuuden ehto sekä yrittäjille, rovaniemeläisille, että matkailijoille. Pysäköintimaksujen tulee olla kohtuuhintaisia eikä kiekkopaikkoja tule vähentää. Aluetta tulee kehittää kokonaisvaltaisesti. Yleiskaava on saatava valmiiksi. Postimerkkikaavoitusta ei tule sietää.

Keskustan alue on suunniteltava hyvin. Hyväksytyä yleiskaavaa tulee olla suunnitelman pohjana. Näemme keskustan kauniina, vireänä ja monipuolisena.

Täydennysrakentaminen tulee edetä suunnitelman mukaan hyväksytyä yleiskaavaa ja asemakaavaa noudattaen. Liika tiivistäminen ei ole hyväksi eikä rakenna viihtyisää kaupunkia. Täydennysrakentaminen ei saa johtaa epäviihtyisyyteen. Toivomme, että Ounasvaaralle ei lisätä asuntorakentamista. Alueen tulisi säilyä virkistysalueena.

Ruokasen kadun sillasta tulee tehdä ratkaisu mahdollisimman pian.

Vihreiden valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuoro 1/3

Vihreän valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuoro

Rovaniemen tulevan yleiskaavan, eli siihen liittyvien keskustavision ja alueiden tiivistämisen suuntaviivojen osalta tulee huomioida ennen kaikkea tulevaisuuden vaatimukset ja alueiden käytön ekososiaaliset vaikutukset. Yleiskaavalla tullaan osaltaan määrittämään sitä, miten Rovaniemi vastaa ilmastonmuutoksen torjumiseen, hillintää ja siihen sopeutumiseen, sekä miten Rovaniemi tekee osansa luontokadon pysäyttämiseksi. Keskustavision tavoitevuosi on 2050, jolloin Suomi on, ei vain hiilineutraali, vaan myös hiilinegatiivinen ja luontokadon pysäyttämisestä olemme edenneet jo luontoposiitiivisuuden tielle.

Rovaniemen vuoteen 2030 katsova strategia määrittelee kaupungin ”arktiseksi” ja ”ihmisen kokoiseksi”. Arktisena pysymme vain jos teemme osamme ilmastonmuutoksen torjumisesta ja muutomme edelläkävijäksi kestävien ratkaisujen ja elämäntapojen kaupunkina. Keskeistä on Rambollinkin esiin nostama kysymys siitä, kuinka muutoksen reagoidaan, *”oikeudenmukaisesti huomioiden niin nykyiset kuin tulevat sukupolvet, eri väestöryhmät sekä muut lajit, joiden kanssa elinympäristömme jaamme”*. Vaikka kaupunkilaisilla voi olla hankalaa ajatella aina vuoteen 2050 saakka kyselyihin vastatessaan, oikeudenmukaisuuden ja viheliäisten ongelmien teemat heijastuvat heidän vastauksissaan tulevaisuuden keskustaa ja Rovaniemeä mietittäessä.

Oikeudenmukaisuus vaatii kehittämistä kaupunkilaisia aidosti kuunnellen ja osallistaen. Rovaniemeä ei haluta rakentaa matkailijoiden ehdoilla. Luontoarvot ja ekologiset arvot, kulttuurihistorialliset arvot ja viihtyvyys toistuvat tärkeinä teemaina molemmissa selvityksissä. Viihtyvyys tarkoittaa kaikkea virkistys-, viher- ja sinialueista monipuolisempiin tekemis- ja harrastusmahdollisuuksiin, mutta myös kaupungin arkkitehtuuriin, ilmeeseen ja rakentamisen laatuun. Myös sitä strategiassakin mainittua ihmisen kokoista peräänkuulutetaan ihmisen kokoisena mittakaava. Keskustassa kerroskorkeuden on hyvä sopia kaupungin yleiseen ilmeeseen. Kaikkia keskustavision skenaarioita yhdistää vehreys ja luonto, sekä elämyksellisyys / aktiivisuus. Selkeitä eroja on siinä – ja varmasti myös kaupunkilaisten mielipiteissä – että suunnataanko kohti urbaania, älykästä ja korkeaa vai perinteisempää, historiansa muistavaa ja yhteisöllistä kaupunkia.

Vihreiden valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuoro 2/3

Tiivistämisenkin suuntaviivojen osalta ekososiaaliset kysymykset ovat keskiössä. Suunnitelmien ympäristö- ja ilmastovaikutukset, sekä sosiaaliset vaikutukset ratkaisevat tulevaisuuden Rovaniemeläisten hyvinvoinnin. Sosiaalinen hyväksyttävyyys, ilmastovaikutukset, luonto ja viheralueet ovat yhtä tärkeitä kuin palvelu- ja infraverkon toimivuus.

Asukkaille suunnatusta karttakyselystä nousi moniakin alueita mihin tiivistämistä oltaisiin valmiita suuntaamaan. Huomioiden kuitenkin Rambollin raportin tiivistämisen reunaehdoja, keskusta-alueella aitoja vaihtoehtoja uudis- ja tiivisrakentamiselle ovat Lampela, radanvarsi ja puuterminaalin alue, sekä olemassa olevat kerrostaloalueet. Ramboll ehdottaakin raportissaan tiivistämisen ensisijaisiksi toteutustavoiksi tiivistämisen nykyisille kerrostalovaltaisille alueille korotuksilla ja uusien asuinkorttelien rakentamisen vajaakäyttöisille pysäköinti -ja liikennealueille sekä käytöstä poistuville kentille, yritys-, toimitila-, ja teollisuustonteille. Näin olisi jo mahdollista lisätä 128 000 – 506 000 k-m², eli asumista 2560 – 10 120 henkilölle.

Viheralueiden tärkeys kaupunkilaisille toistuu kaikissa yhteyksissä, niin kyselyjen tuloksissa kuin järjestetyissä osallistamistilaisuuksissa. Olemassa olevat viheralueet, rakennetut puistot ja rakentamattomat lähimetsät halutaan säilyttää ja viheralueita kaupunkiin halutaan lisää. Ihmiselle tärkeitä viheralueita kuten Ounasvaaraa, Pöyliövaaraa, Mortin männikköä, jne. ei missään nimessä saa uhrata rakentamiselle. Tiivistämisen kautta voidaan myös parantaa tehokkaan joukkoliikenteen edellytyksiä, tämä on sekä ilmastoystävällistä, että sosioekonomisesti tärkeää. Keskitetyille pysäköintiratkaisuilla saamme keskustaan lisää tilaa sekä luonnolle, että ihmisille.

Luonnon ja talouden näkökulmasta fiksuinta on myöskin rakentaa ja tiivistää olemassa olevan infran alueelle. Tämä on kaupungin infran rakentamiselle selvää säästöä, mutta myöskin rakentamisen päästöjen näkökulmasta. Rambollin mukaan rakentaminen olemassa olevan kunnallistekniikan ja katujen varrelle on omiaan keino vähentämään infrarakentamisesta syntyviä rakentamisen aikaisia päästöjä. Kokonaan uusien asuinalueiden rakentamisella olisi merkittävät päästövaikutukset pelkästään infran rakentamisen päästöihin, puhumattakaan ympäristövaikutuksista.

Tasapainoilun paikka kaupungilla on siinä minkälaista asumista suunnitellaan ja kaavoitetaan. Kyselyiden tuloksena omakotitaloasuminen vaikuttaisi olevan se suosituin muoto, mutta tähän voi vaikuttaa monikin tekijä, kuten

Vihreiden valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuoro 3/3

viheralueiden saavutettavuus ja asumisen neliöt muissa asumismuodoissa. Kaupunkisuunnittelijoiden vaativa tehtävä on katsoa kauemmas ja yhteensovittaa tulevaisuuden ja tämän hetken kaupunkilaisten toiveet. Monipuolinen rakennuskanta ja uudenlaiset kaupunkiasumisen muodot puuttuvat Rovaniemeltä vielä kokonaan. Rovaniemi ei voi jatkaa vain korkeatuloisten omakotitaloasukkaiden palvelemista. Kuten Rambollkin huomauttaa pohtimaan, ”*kuinka paljon kaupungin verovarvoja ohjataan esimerkiksi lähinnä korkeita sosioekonomisia taustan asukkaita palvelevien uusien omakotitaloalueiden infran rakentamiseen ja kuinka paljon esimerkiksi heikoimpien sosioekonomisten desiilien alueiden palveluiden ja asuinympäristön parantamiseen.*”

Rovaniemen alueidenkäytön strategiassa kaavaillaan asumista jopa 100 000 Rovaniemeläiselle. Tiivistämisen reunaehdot mielessä pitäen olisi kuitenkin erittäin tärkeää kysyä milloin Rovaniemi on täynnä? Milloin ja millä asukasluvulla voisimme todeta, että ekososiaaliset vaikutukset huomioon ottaen tänne ei mahdu enää enempää? Milloin ”ihmisen kokoinen” muuttuu joksikin toiseksi ja haluammeko sen muuttuvan? Eikö määrän sijaa meillä tulisi tarkastella laatua? Millainen on paras mahdollinen arktinen, hiilinegatiivinen, luontopositiivinen, elinvoimainen ja hyvinvoiva, ihmisen kokoinen Rovaniemi vuonna 2050?

Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäpuheenvuoro

Keskustavisio ja tiivistämisen suuntaviivat Vasemmiston valtuustoryhmä

Keskustavisio

- Kehitetään Pirttilammen ja nykyisen puutavaraterminaalialueen potentiaalia asuinalueena.
- Lisätään keskusta-alueen sekä muiden kaupunginosien viherrakentamista ja -viheralueita.
- Kevyen liikenteen väylän rakentamista Lampelan ja Rautatieaseman yhdistämiseksi
- Säilytetään uimahalli keskustassa
- Selvitetään edelleen 4-tien kattamiseen mahdollisuutta

Tiivistämisen suuntaviivat

- Olemassa olevan infran hyödyntäminen, tiivistäminen ensisijainen vaihtoehto.
- Maaperän kunto tutkittava ja maaperän mahdollisesti ollessa saastunut vastuu pilaantuneen maaperän vaihdosta vahingon tekijällä.
- Sijoitetaan palveluasumista muun asuntokannan yhteyteen ja suunnitellaan uudet asuntoalueet monisukupolvisiksi.

Vasemmistoliiton valtuustoryhmän yhteenvedon kokosi

Keskikaupungin asukasyhdistyksen kommentit (Tiivistämisen suuntaviivat-selvitystä koskeva osuus 1/2)

Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisselvitys

s. 7 Kartassa kerroslukuja sekaisin: esim. Revontuli, Pohjanhovi, Inapolku

s. 8 Kartassa rakennusten rakennusvuosia sekaisin: esim. Revontuli, Rauman autoliike, virastotalo

Tiivistäminen sinänsä ei ole perusteltua, mutta s. 52 olevat reunaehdot ovat kannatettavia kaikkeen suunnitteluun.

Kaupunkiluonto, viheralueet, joissa jo nyt on puita ja rakentamatonta aluetta, kuten Sairaalanniemi, tulisi säilyttää niin asumisterveyden kuin hulevesien sitomisen takia. Tämä on sekä ekososiaalisesti viisasta että kustannustehokasta ja turvaa luonnon monimuotoisuutta.

Asuinalueiden tiivistämiselle kaivattaisiin laajempia perusteluja ja pohdintoja myös sen haitoista. Tiivistäminen keskikaupungilla ja vanhoilla omakotialueilla on monin tavoin ongelmallista. Asumisen hyvinvointi kärsii; oikeus kaupunkiluontoon menetetään, historiallista arkkitehtuuria ja yhtenäisiä asuinalueita rikkoontuu.

Keskikaupungin asukasyhdistyksen kommentit (Tiivistämisen suuntaviivat-selvitystä koskeva osuus 2/2)

Iso kysymys on myös valmistautuminen ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin ongelmiin, runsaiden sateiden ja tulvien hallitsemiseen. Tähän ratkaisu on riittävien kattamattomien viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Jos tämä ymmärretään ei tulva-alueella sijaitsevaa Sairaalanpuiston puistoa, eikä muitakaan ranta-alueita tietenkään tulisi peittää rakentamalla. Näiden vielä vihreiden alueiden lisäksi keskustassa on vain Keskuskentän ja 4-tiemontun viereiset puut sekä joitain Valtakadun Tapaninpuistossa.

Iso haitta keskikaupungin tiivistämissuunnitelmissa on turhan autoistumisen tuottaminen. Autojen sijoittaminen, oli se sitten maan päällä tai alla, vie taas hulevesiä sitovan vapaan maa-alan ja vie tietysti elintilaa ihmisiltä. Kustannuksia voi laskea monella tapaa: lähiluonnon terveysvaikutukset ja sosiaalinen viihtyvyys tuovat yhteiskuntarauhaa ja tuovat säästöjä. Oman asunnon lähiluonto vähentää autolla "pendelöinnin" tarvetta, jotta voi virkistyä ja ulkoilla.

Miten toteutuu Rovaniemen slogan "Kyllien kaupunki"? Tiivistämisen sijaan tulisi puhua laajentamisesta, tilaa on. Rakentamista voi suunnata Lampelan alueelta aina Muurolaan asti. Alueella on valmiina tiet ja rautatiet. Jostain syystä päivittäisruokakaupat sijaitsevat alueella, missä ei ole asuntoja ja monilla asuinalueilla ei näitä palveluja ole.

Samoin laajentamista voi olla pohjoiseen päin kohti napapiiriä, mihin matkailupalveluja ja hotelleja voi keskittää. Rovaniemen maalaiskunta aikoinaan panosti Saarenkylän ja Muurolan kehittämiseen, miksi se ei voisi jatkua? Jos tulevaisuus tuo väestönkasvua, voisivat nämä kyläkeskukset vähitellen kasvaa kiinni "vanhaan" kaupunkiin. Saadaan luonnonläheistä asumista ja palveluja valmiin infran äärellä, tarvitaan vain toimiva julkinen liikenne, eikä pysäköintiongelmia ole.

Rantaviirin asukasyhdistyksen kommentit

ROVANIEMEN ASUINALUEIDEN TIIVISTAMISSELVITYS LUONNOS 29.11.2023

Kommentit:

- kattava, jäsennelty ja hyvin lukijalle avautuva luonnos, jota kuvitus tukee
- s. 48 lause Myös Korkalovaaran lähimetsien sekä Rantaviitikassa sijaitsevien Mortinmetsän ja Hirttiöniemen tärkeyttä korostettiin.

Mortinmetsä sijaitsee Viirinkankaalla

Hirttiöniemi sijaitsee Rantavitikalla

(Molemmat sijaitsevat Asukasyhdistys Rantaviirin alueella)

- hyvää, että Rantavitikka/ Viirinkangas alueella tärkeinä huomioitavina osa-alueina tiivistäessä pidettiin mm. maisema, viheralueet ja vesistö sekä lajisto sekä luonnonsuojelulliset arvot
- s.69 kartan perusteella Rantavitikan ja aseman seudun lisäksi kyseessä on myös Viirinkankaan alue
- s.70 yllämainitulle alueelle tiivistämispaine yllättävän korkea (n. 65%selvitysalueen yhteensä lasketusta kerrosala-arviosta) ja paljon edellyttää olemassa olevien alueiden käyttötarkoituksen muutoksia tulevina vuosikymmeninä

MUTTA en malta olla sanomatta...

Mortinmännikön / 7,5ha Mortin tilan tulevaisuus puhuttaa alueemme asukkaita vireillä olevan Viirinkankaan alueen asemakaavamuutoksen takia, jossa uusi liikenneyhteys muodostuisi Väylätien kiertoliittymästä Niemelänpuiston kautta sekä halkaisten yhtenäisen 7,5ha virkistysalueen Mortin tilan, jonka toisessa päässä on vanhaa metsää, noin 200-vuotta vanhaa Mortin männikköä. Jos asuinalueen tiivistämISRakentamisessa huomioidaan luonto ja luonnon läheisyys, ilmasto vaikutukset, lajistot, luonnonsuojelulliset arvot, asuinalueen viihtyisyys, turvallisuus ja rauhallisuus niin ... ?

- hieno työ kaiken kaikkiaan ja hienoa myös se, että eri osapuolten osallisuus mahdollistettu tähän prosessiin

Ystävällisesti,



Rovaniemen elävä kaupunkikeskusta ry:n kommentit

Hei,

Kiitos luonnosaineistosta! Aineistossa on käyty hyvin läpi mahdollisia kehittämistoimia ja myös mahdottomiakin. Mutta loistavaa, että ideoita löytyy ja kaupunkia kehitetään!

Muutamia kommentteja:

- Uusien liittymien saaminen E75:een voi olla mahdotonta. Lisäksi E75 kulkee keskustan kohdalla niin syvässä kuilussa, että kääntymiskaistojen/-rampin rakentaminen vie huomattavasti tilaa. Samoin kääntymiskaistojen lisääminen entisestään leventäisi E75:n tiealuetta. Onko Rovaniemen keskustaan saapuminen autolla yleensäkin ongelma? Ongelmallisempaa on, että ei ole ilmaisia pysäköintipaikkoja. Mielestäni pyörällä/jalan keskustassa liikkuminen ei ole tällä hetkellä ongelmallista. Mikäli autoilua aletaan liikaa suitsimaan keskustassa, johtaa se väistämättä keskustan kuihtumiseen.
- Matkailu on Rovaniemen yksi suurimmista teollisuudenaloista ja se pitää huomioida myös keskustan kehittämisessä. Jos keskustan kehittämisessä ei huomioida matkailua, niin ei siellä 2050-luvulla ole juuri paikallisiakaan ihmisiä.
- Hyvä, että korkealle rakentamiselle esitetään selkeitä alueita. Korkeaa rakentamista ei kannata kuitenkaan liikaa korostaa. Suomen kaikista asuntoyhtiöistä reilusti yli 90 % on alle 50 asunnon taloyhtiöitä. Mielestäni riittävä kerrosluku keskusta-alueella on 6-10 kerrosta, suurempien hankkeiden saaminen rakenteille Rovaniemen asuntomarkkinassa on vaikeaa ja saattaa itse asiassa siten hidastaa keskustan uudistumista. Ongelmallista tälläkin rakennustehokkuudella on pysäköinnin järjestäminen ja siihen on hyvä esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja.
- Maankäyttömaksun alennukset tai kokonaan poistamiset tiivistämisen yhteydessä ovat hankalia. Keskusta-alueella kaikki asemakaavahankkeet ovat käytännössä tiivistämishankkeita, niin missä menee raja, milloin voidaan alentaa maankäyttömaksuja ja milloin ei. Toteutuuko maanomistajien tasapuolinen kohtelu? Toisaalta purkavaa uudisrakentamista maankäyttömaksun alentaminen voisi edesauttaa ja tässä tilanteessa maankäyttömaksun alennus olisi ehkä helpompi rajata.
- Kerrostalojen korotukset 1-2 kerroksella ovat niin kalliita ratkaisuja, että käytännössä ne ovat järveviä lähinnä Helsingissä ja Tampereella, jossa asuntojen hintataso on korkeampi. Korotuksille ei kannata laskea Rovaniemellä merkittävää asuntopotentiaalia. Käytännössä tiivistäminen tarkoittaa uudisrakentamista tonttien käyttötarkoituksen muutosten kautta, tontteja tiivistämällä sekä purkavaa uudisrakentamista. Uudisrakennusten sijoittaminen tonttien vajaakäyttöisille osille aiheuttaa taas ongelmia pysäköinnin suhteen. Merkittävin asuntopotentiaali on saatavilla täydennysrakentamisen kautta osoittamalla uusia alueita asuntorakentamiselle.
- Luonnosaineistossa on käytetty uutta asukaspotentiaalia laskettaessa arviota 1 asukas / 50 k-m², mielestäni kerrostaloissa 1 asukas / 40 k-m² olisi lähempänä oikeaa arviota asumisväljyydestä keskusta-alueella.

Terveisin

Rovaniemen elävä kaupunkikeskusta ry:n hallituksen jäsen

Lapin yliopiston kommentit 1/2

Lapin yliopiston kommentti: **Rovaniemen kaupungin keskustavisio ja asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat – asiakirjat. 11.12 2023**

Kiitämme mahdollisuudesta kommentoida asiakirjoja ”Keskustavisio ja asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat”. Valmisteluprosessi ja kommentoitavana olevat asiakirjat antavat kuvan perusteellisesta valmistelusta, joka antaa hyvän pohjan konkreettisten kehittämistoimien vaikuttavuudelle ja eri osapuolten sitoutumiseen keskustakaupungin kehittämiselle.

Keskustakaupunkivisiota voisi vahvemmin teemoittaa arktinen yliopistokaupunki -brändiviestillä, jota on valmisteltu hyvällä yhteistyöllä kaupungin ja yliopiston toimijoiden kanssa viime vuosina.

Konkreettisina toimia voisivat olla keskustakaupungin elävöittäminen kohtaamispaikoilla- tai tilaisuuksilla, jossa esim. yliopisto opiskelijoiden, tutkijoiden, opettajien ja kaupunkilaisten yhteisöllisyyden ja monikulttuurisuuden vahvistaminen olisi luontevaa. Näin kaupunkikeskusta saisi myös kansainvälistä näkyvyyttä, elävyyttä ja dynaamisuutta, kun tulevaisuudessa yhä enenevässä määrin yliopiston opiskelija- ja yhteisöön kansainvälistyy vahvemmin. Tulevaisuuden keskustakaupunkivisiossa arktisen yliopistokaupunkiteeman näkyminen lisäisi Rovaniemen kaupungin imagoa opiskelijaystävällisenä kaupunkina ja asuinpaikkana, em. teema loisi myös edellytyksiä kaupungin veto- ja pitovoimatavoitteiden toteuttamiselle.

Vaikka kyseessä on Rovaniemen kaupungin keskustavisiioon liittyvä valmisteluprosessi ja visiomäärittely, olisi tärkeää, että sitä tukevissa materiaaleissa ja varsinaisessa visiossa näkyisi kaupungissa jo tällä hetkellä vahvana ilmenevä korkeatasoinen ja kansainvälinen tiede- ja myös taiteellisen toiminnan osaaminen (Lapin yliopisto), joka voisi osaltaan vahvistaa ”arktisen ytimen” (luku 3.3.2) visiota merkittävästi.

Yliopiston Arktisen keskuksen, etenkin tiedekeskustoimintojen sijoittuminen kaupunkikeskustan välittömään läheisyyteen mahdollistaa kaupunkikeskustapalveluiden monipuolisen tarjonnan esille tuontia helpon saavutettavuuden johdosta ja monipuolistaisi myös kaupungin keskustakuvaa kansainvälisille ja kansallisille vieraille ja myös omille asukkaillemme.

Lapin yliopiston kommentit 2/2

Keskustakaupunkivision (arktisen ydin) voisi tuoda yhtenä elementtinä Lapin ammattikorkeakoulun ja Lapin yliopiston muodostaman korkeakoulukonsernin visioviestin vastuullisesta arktisesta korkeakoulusta. Myös arktisen osaamisen ekosysteemi (yliopisto, ammattikorkeakoulu ja relevantit tutkimusyksiköt kaupungissa) Rovaniemellä voisi olla perusteltua mainita korostuneemmin yhtenä tulevaisuuden kaupunkikuvan ja etenkin keskustan kehittämiskumppanina.

Myös toimenpideosaan 4.2.1 ja toimenpideohjelmaan (4.2.8, elinkeinot) voisi vahvemmin tuoda esille (esim. toimenpidekokonaisuutena) arktisen osaamisen (tutkimus ja TKI) esiintuominen ja sen näkyväksi tekeminen myös keskustavisiossa.

Asuinalueiden tiivistämisen reunaehdoissa palveluiden ja infraverkon osalta on luonnoksessa nostettu esiin tehokkaan joukkoliikenteen palveluedellytysten merkitys. Yliopisto-opiskelijoiden kuten myös muidenkin oppilaitosten opiskelijoiden näkökulmasta tehokkaat ja saavutettavat joukkoliikennedytykset muodostavat tärkeän osan keskusta-alueen palveluverkosta. Lisäksi kävely- ja pyöräilyverkoston parantamiseksi laadittava kehityssuunnitelma tukee osaltaan infraverkkoa ja palveluiden saavutettavuutta myös keskustan lähialueilla. Palveluverkoston osalta merkityksellistä on myös riittävien lähipalveluiden edellytysten turvaaminen.

Lisäksi reunaehtojen sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyuden ulottuvuus huomioi, että segregatiokemityksen ehkäisemiseksi alueiden sisäisesti on edistettävä asuntotyyppien monimuotoista hallintamuotojakaamaa. Moniarvoinen kaupunginosarakenne tukee yhteisöllisyyden ja suvaitsevaisuuden kehittymistä eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden keskuudessa.

Tulevaisuuden visioissa voisi myös rohkeasti pohtia, pitäisikö esim. Rantavitikan kampus (esim. jokiranta ns. rantabulevardina keskustasta kampukselle) nähdä kiinteämpänä osana kaupunkikeskustaa, jolloin em. esitetyt kommentit saisivat vielä vahvemman painoarvon.

Rovaniemellä, 12.12.2023

Lapin yliopiston rehtori _____ puolesta, suunnittelujohtaja _____

Lapin ammattikorkeakoulun kommentit 1/2

Lausunto, Keskustavisio ja asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat

Kiitämme mahdollisuudesta lausua asiakirjoista ”keskustavisio ja asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat”. Valmisteluprosessi ja kommentoitavana olevat asiakirjat antavat kuvan perusteellisesta valmistelusta.

Asuinalueiden tiivistämisen reunaehdoissa palveluiden ja infraverkon osalta on luonnoksessa nostettu esiin tehokkaan joukkoliikenteen palveluedellytysten merkitys. Korkeakouluopiskelijoiden ja oppilaitosten näkökulmasta tehokkaat ja saavutettavat joukkoliikenneyhteydet muodostavat tärkeän osan keskusta-alueen palveluverkosta. Lisäksi kävely- ja pyöräilyverkoston parantamiseksi laadittava kehityssuunnitelma tukee osaltaan infraverkkoa ja palveluiden saavutettavuutta myös keskustan lähialueilla. Palveluverkoston osalta merkityksellistä on myös riittävien lähipalveluiden edellytysten turvaaminen.

Lisäksi reunaehtojes sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyys ulottuvuus huomioi, että segregaatiokehityksen ehkäisemiseksi alueiden sisäisesti on edistettävä asuntotyyppien monimuotoista hallintamuotojakaumaa. Moniarvoinen kaupunginosarakenne tukee yhteisöllisyyden ja suvaitsevaisuuden kehittymistä eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden keskuudessa.

Lapin ammattikorkeakoulun kommentit 2/2

Vaikka kyseessä on Rovaniemen kaupungin keskustavisiioon liittyvä valmisteluprosessi ja visiomäärittely, olisi tärkeää, että sitä tukevissa materiaaleissa ja varsinaisessa visiossa näkyisi kaupungissa jo tällä hetkellä vahvana ilmenevä korkeatasoinen ja kansainvälinen osaaminen, joka voisi osaltaan vahvistaa ”arktisen ytimen” (luku 3.3.2) visiota merkittävästi. Rovaniemen kaupunki voisi tuoda vahvemmin esiin olevansa korkeakoulukaupunki, koska asia sitten markkinointia, keskustakehitystä tai muuta toimintaa.

Arktisen ytimeen voisi tuoda yhtenä elementtinä Lapin ammattikorkeakoulun ja Lapin yliopiston muodostaman korkeakoulukonsernin visioviestin vastuullisesta arktisesta korkeakoulusta. Myös arktisen osaamisen ekosysteemi (yliopisto, ammattikorkeakoulu) Rovaniemellä voisi olla perusteltua mainita yhtenä tulevaisuuden kaupunkikuvan ja etenkin keskustan kehittämiskumppanina. Rovaniemi voisi profiloitua enemmän korkeakoulukaupunkina sekä tuoda sitä myös kaupunkikuvassaan paremmin esiin. Myös toimenpideosaan 4.2.1 ja toimenpideohjelmaan (4.2.8, elinkeinot) voisi vahvemmin tuoda esille (esim. toimenpidekokonaisuutena) arktisen osaamisen (tutkimus ja TKI) esiintuominen ja sen näkyväksi tekeminen myös keskustavisiiossa.

Ystävällisin terveisin

Riitta Rissanen
rehtori