



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6

Valtakatu 23



KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS

2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

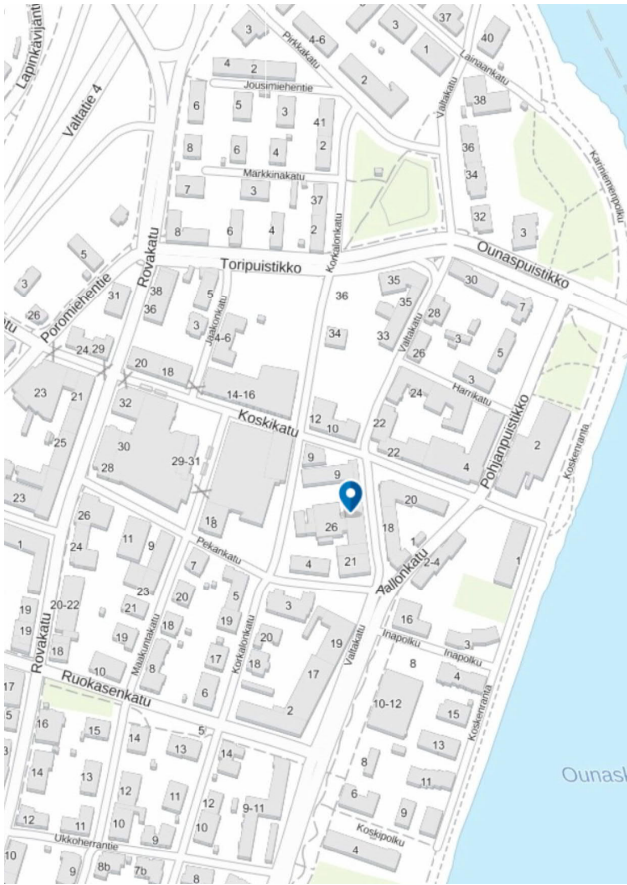
Asemakaavan muutos

1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6, Valtakatu 23

Laatijan nimi:	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut/kaavoitus Janne Anttila
Yhteystiedot:	Hallituskatu 7, PL 8216 96101 Rovaniemi puh. 016-322 8908 / 040-7665193, vaihde 016-3221
Kaavoituspäällikkö:	13.11.2020 § 16
Vireille tulosta ilmoittamisen: päivämäärä	24.2.2022
Vireille tulon kuuleminen:	25. 2. - 10.3.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen:	20.3. – 2.4.2024
Tekninen lautakunta:	19.11.2024 § 173
Kaupunginhallitus:	17.12.2024 § 339
Kaupunginhallitus:	20.1.2025 § 3
Ehdotusvaiheen kuuleminen:	27.2.-28.3.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 1. kaupunginosassa, Valtakadun ja Korkalonkadun välisellä alueella. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1. kaupunginosan korttelin 16 tontin 6 asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo kaavaa liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireille tulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.2	Vaikutus ympäristöön	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2	Aluevaraukset	12
5.3	Kaavan vaikutukset	21
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.3.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -maisemaan	21
5.3.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	22
5.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.3.5	Vaikutukset virkistysalueisiin	34
5.3.6	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	34
5.3.7	Taloudelliset vaikutukset	34
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	34
5.5	Nimistö	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

1.5 Luettelo kaavaan liittyvistä asiakirjoista ja lähdeaineistosta

- liite 1, asemakaavan seurantalomake
- liite 2, voimassa oleva asemakaava
- liite 3, asemakaavan muutos
- liite 4, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- liite 5, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 6, vuorovaikutuslomakkeet (virelle tulo, valmisteluvaihe sekä ehdotusvaihe)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Ta-
voitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen
muodossa.

Kaavoituspäällikkö päätti 13.11.2020 (§ 16) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 24.2.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä
maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti
nähtävillä 25. 2. - 10.3.2022 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua
myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavatorilla 25.2.2022 alkaen. Nähtävillä olon aikana jä-
tettiin yksi mielipide (*liite 6*).

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 19.3.2024 Lapin Kan-
sassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos sekä
muut kaava-asiakirjat pidettiin yleisesti nähtävillä 20.3. - 2.4.2024 palvelupiste Osviitassa.
Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide ja pyydetyt lausunnot Lapin ELY-keskukselta
ja Lapin maakuntamuseolta (*liite 6*).

Tekninen lautakunta (19.11.2024 § 173) ja edelleen kaupunginhallitus (17.12.2024 § 339)
käsittelevät kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen viemistä. Kaupunginhallitus päätti palaut-
taa kaavamuutoksen uudelleen valmisteluun. Kaupunginhallitus käsittelee kaavamutuosta uu-
delleen 20.1.2025 (§ 3) ja päätti saattaa kaavan ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 26.2.2025 Lapin Kan-
sassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosehdotus sekä
muut kaava-asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä 27.2. - 28.3.2025 palvelupiste Osviitassa.
Nähtävillä olon aikana jätettiin pyydetyt lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakunta-
museolta sekä Lapin pelastuslaitokselta (*liite 6*), jotka kaupunginhallitus ja edelleen kaupun-
ginvaltuusto käsittelevät. Muistutuksia ei jätetty.

2.2 Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL).
Alueella on voimassa 25.7.1987 hyväksytty asemakaava. Alueen pinta-ala on 3165 m², ra-
kennusoikeus 6360 k-m² ja kerrosluku vaihtelee osa-alueittain I – IV ¹/₂. Alueelle on toteu-
tunut rakennuskompleksi, jossa on tällä hetkellä hotelli- ja ravintolatoimintaa. Asemakaava-
muutoksessa alueen kerrosluku olisi V-VIII ja rakennusoikeuden määrä nousisi n. 4650 k-
m², ollen yhteensä 11000 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteutuessa alueen nykyiset rakennukset purettaisiin ja alue ra-
kennettaisiin asemakaavan muutoksen mukaisesti uudelleen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupunkikeskustassa, Korkalon- ja Valtakadun välissä. Alueella on rakennuskokonaisuus, jossa toimii nykyään ravintoloita ja hotelli.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole luonnontilaista aluetta. Alueella on muutamia, pääasiassa Korkalonkadun puolella, yksittäisiä lehtipuita.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Alue sijaitsee lähestulkoon Rovaniemen kaupungin ydinkeskustassa, lähiympäristössä on ravintola-, liike-, hotelli- ja asuinrakennuksia, joissa kerrosluvut ovat III – V. Alueella oleva rakennus on rakennettu yhteen tontin 1 alueella olevaan rakennukseen, Pekan- ja Valtakadun kulmauksessa. Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan kaava-alueen ja muun korttelin 16 rakennuskanta on valmistunut 60- luvun tienoilla.



Keskustan osayleiskaavaan liittyvän ”PIIRTEITÄ ROVANIEMEN KAUPUNKIKUVASTA” selvityksen mukaan Rovaniemen keskusta on jaettavissa useaan toisistaan selvästi erottuvaan kaupunkikuvavyöhykkeeseen. Vyöhykkeet on rajattu oheiseen karttaan. Sininen raja-osa osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.

Punainen raja-osa osoittaa alueet, jotka ovat muutostilassa ja kaupunkikuvaltaan keskeneräisiä tai muuten ongelmallisia. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä vyöhykkeellä.



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

Siniset alueet :

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

Liikenne ja pysäköinti

Alue rajoittuu itäosasta Valtakatuun, joka on Ounaspuistikosta alkaen yksisuuntainen Pekan- Valta- ja Aallonkadun yhtymäkodan kiertoliittymään asti. Länsiosaa rajautuu Korkalonkatuun. Valtakatu toimii alueellisena pääkatuna.



Ote osoitekartasta

Virkistys

Alueella ei ole eikä siihen rajoitu virkistysalueita. Lähimmät virkistysalueet ovat mm. Kontti-senpuisto ja Vanhan torinpuisto (n. 200 m – 300 m etäisyydellä) sekä Kemijoen ranta-alue (n. 150 m -200 m). Kemijoen länsiranta on kaupungin tärkein viherväylä *Rovaniemen keskustan osayleiskaavan selostus osa 1/2, s.42.*

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty asiantuntevasti keskustan osayleiskaavassa (*STADIONARK 3.11.2010 / Sito // Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson /// Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy*). Osayleiskaavan selvitysten mukaan kaava-alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

Alueen itäpuolella, Valtakadun toisella puolella on entinen Rovaniemen kauppalan toimitalo, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sekä merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi suojeltavaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi (RKY). Kohde on huomioitu myös Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa. Rakennus on nykyään hotellikäytössä.

Alueen luoteispuolella, Koskikadun ja Korkalonkadun kulmauksessa on nk. Vanha Lapinmaan rakennus, joka on merkitty suojeltavaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi Rovaniemen keskustan osayleiskaavassa.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

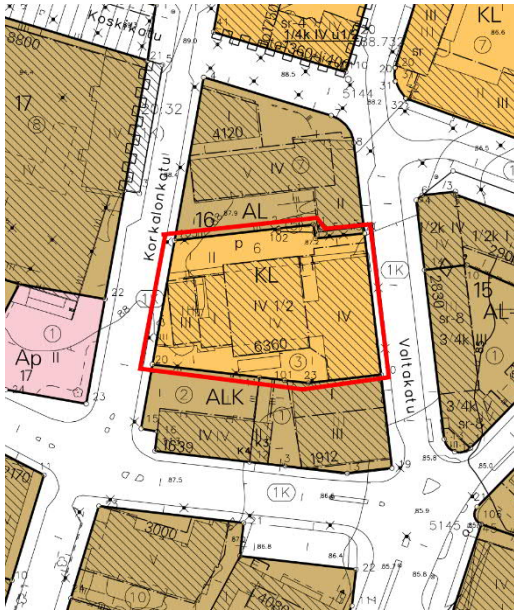
Maanomistus

Alue on Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Aasemakaava



Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan lii-
kerakennusten korttelialueeksi (KL). Alueella on voi-
massa 25.7.1987 hyväksytty asemakaava. Alueen
pinta-ala on 3165 k-m², rakennusoikeus 6560 k-m² ja
kerrosluku vaihtelee osa-alueittain I – 1V^{1/2}.

Yleiskaava



Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue
on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa
sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia.
Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupun-
kikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan
säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL (*alueidenkäyt-
tölaki alkaen 1.1.2025*) 71 a §:n tarkoittaman vähittäis-
kaupan suuryksikön (C-3).

Alue sijaitsee yleiskaavassa tiiviillä että kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella.

Ennustettu uuden asuntokerrosalan tarve suunnittelualueella vuoteen 2030 mennessä on noin 250 000 k-m² (*Rovaniemen keskustan osayleiskaavan selostus osa 1/2, s.65*).

Maakuntakaava

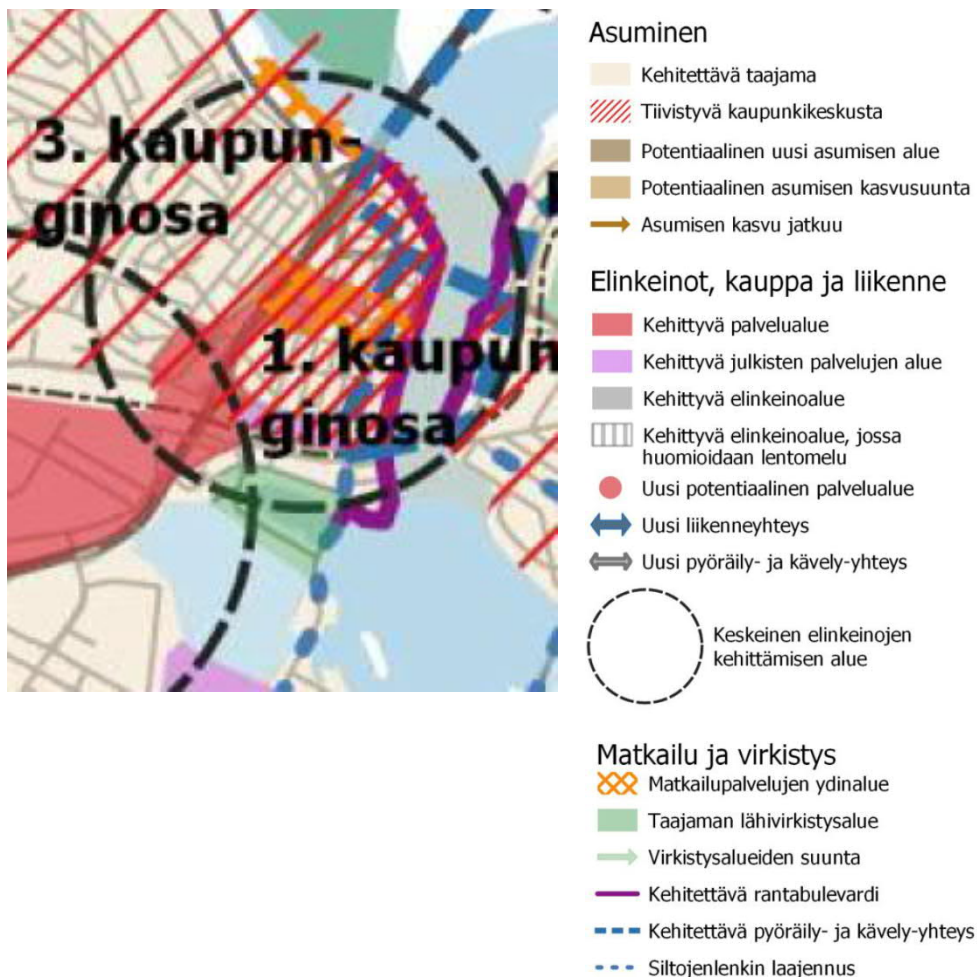
Alue sisältyy Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle (C-116).

Alueiden käytön strategia

Rovaniemen alueiden käytön 2021 päivitettyssä strategiassa alue sisältyy tiivistyvän kaupunkikeskustan alueeseen. Strategian tavoitevuosi on 2035.

Asumisen tavoitteiden osalta mm. varaudutaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin keskustassa.

Elinkeinojen, kaupan ja liikkeen tavoitteita ovat mm. elinkeinotoiminnan kehittymisen edistäminen luomalla yritystoiminnalle hyvät puitteet ja varaamalla riittävästi laadukkaita alueita logistisesti ja toiminnallisesti edullisille paikoille



Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Suunnitelmat ja hankkeet

Kaava-alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia tai hankkeita. Lähiympäristössä, Korkalonkadun toisella puolella on vireillä kaavahanke korttelissa 17, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2024. Koillispuolella, n. 50 m etäisyydellä, on korttelissa 9 käynnistetty kaavamuutos, joka tuli vireille 2022 ja kaava on valmistelutyössä.

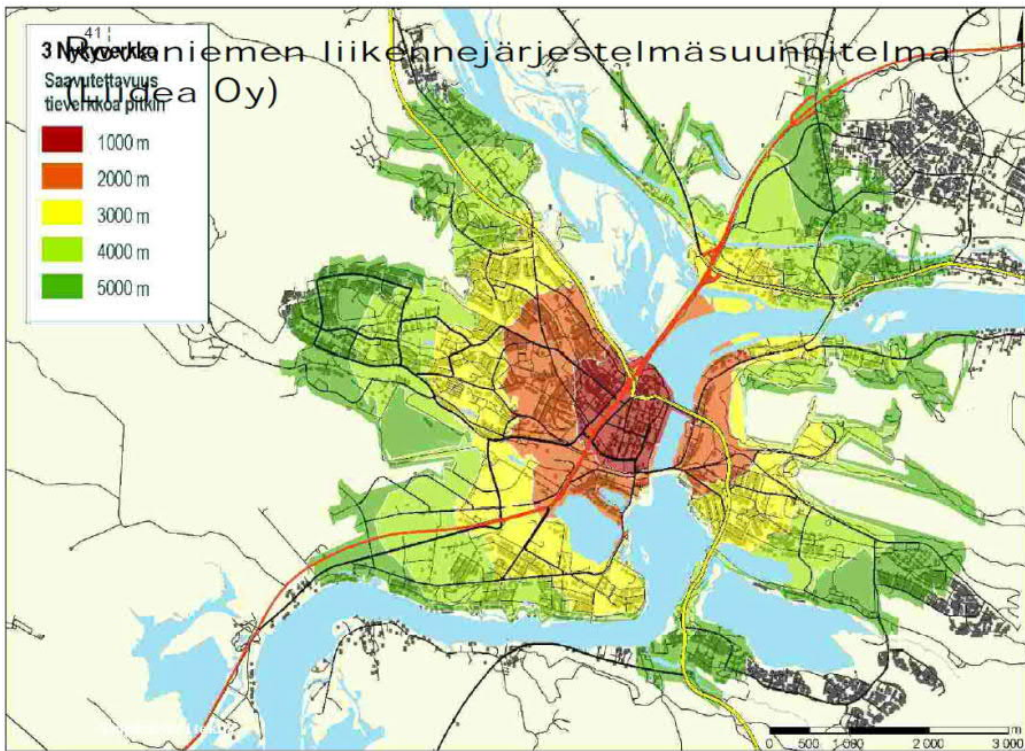
Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia eikä voimassa rakennuskielloja.

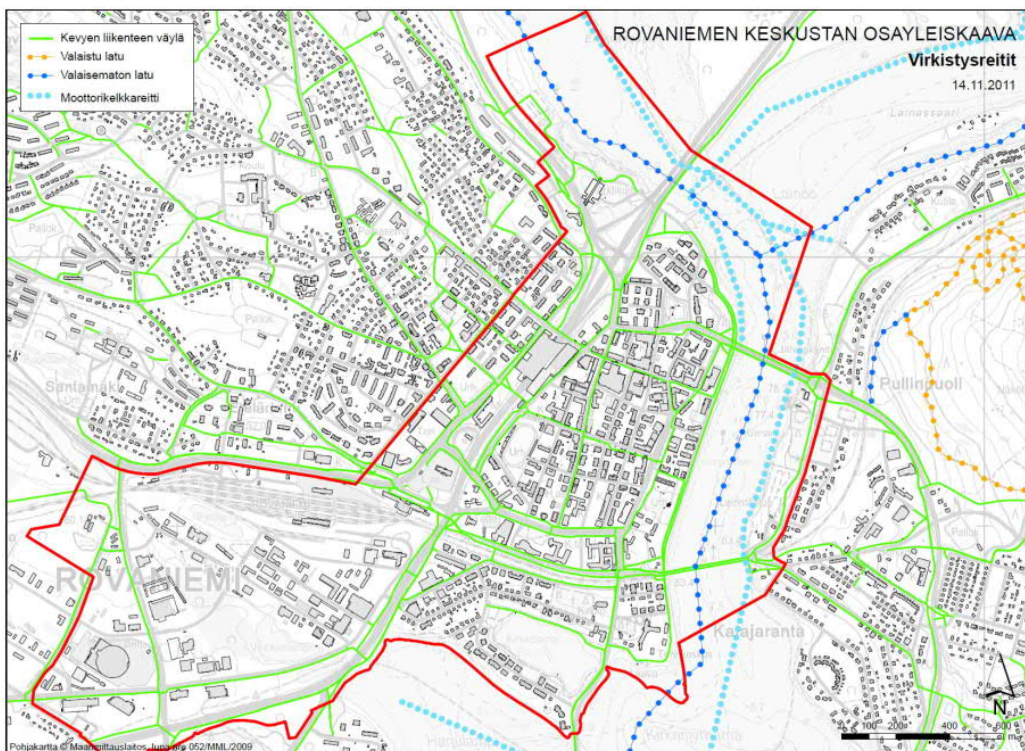
Liikenne



Kuva 4.24. Nykyverkon liikenne-ennuste vuodelle 2030. (Rovaniemen tieverkkotarkastelu 2008, Insinööritoimisto Liidea Oy).



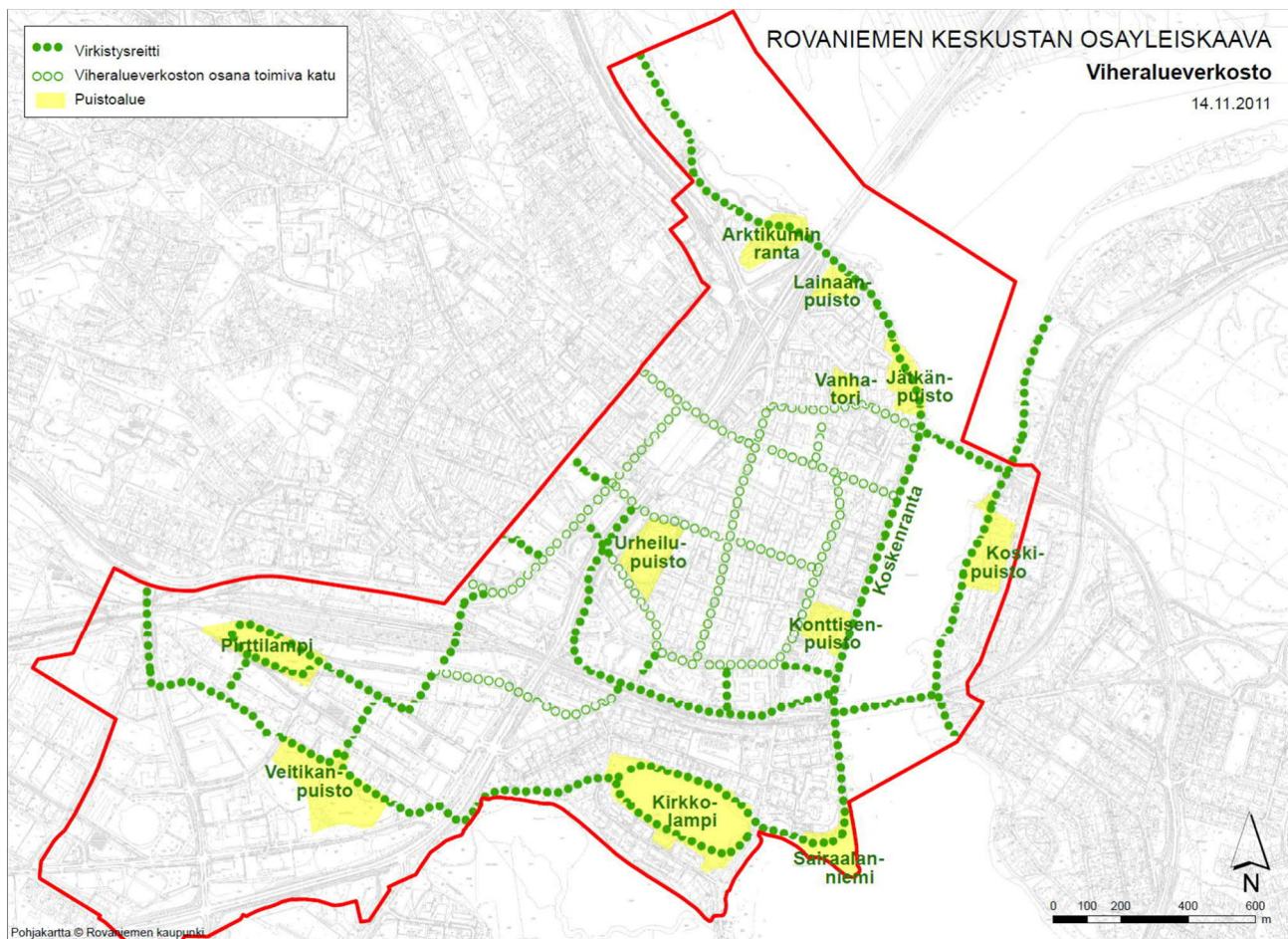
Kuva 4.25. Rovaniemen keskustan saavutettavuus tieverkolta 2010.



Kuva 4.196. Rovaniemen keskustan kevyen liikenteen ja virkistysreitit 2010.

Viheralueet

Viheralueverkostoa kehitetään olevien viheralueiden pohjalta sekä kaupunkilaisten että matkailun tarpeet huomioiden. Kemijoen rantaa reunustavat puistot ja Kirkkolammenpuisto muodostavat keskeiset viheralueet. Korttelialueiden keskellä on lisäksi yksittäisiä, kaupunkikuvaa vehreyttäviä viheralueita sekä monikäyttöinen urheilupuisto. Viheralueiden keskinäisiä yhteyksiä parannetaan kehittämällä keskeisiä katu yhteyksiä vihervestoston osana. Ko. katujen rakentamisen taso on tavanomaista korkeampi. Kunnostustöiden yhteydessä katu istutetaan kattavasti puilla ja pensailia, reunatuet ovat luonnonkivisiä ja kevyen liikenteen vyöhykkeet kivetään. Viherveston ytimen muodostaa Kemijoen rannan puistonauha. Kirkkolammenpuistoa käsitellään kaupunkikuvallisesti arvokkaana viheralueena. Lampelan viheralueet kehitetään Veitikanojan ympärille, josta avautuu ns. hulevesisormia pohjoispuoleiselle uudis- ja täydennysrakentamisalueelle (*Rovaniemen keskustan osayleiskaavan selostus osa 1/2, s.42-43*).



Kaupunkikuva ja maisema

Suunnitellun hankkeen viitesuunnitelmien pohjalta on laadittu vaikutusarvioinnin perusteeksi visuaalinen selvitys havainne- ja poikkileikkauspiirroksin sekä valokuvaupotuksin (ks. 5.3.2).

Yritysvaikutukset

Kaavamuutoksesta on laadittu yritysvaikutusten arviointilomake (*Rovaniemen Yrittäjät ry / Advisory Board*).

Asemakaavamuutoksella on monipuolisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan, ja sen vaikutukset voidaan jakaa sekä suoriin että epäsuoriin. Suorat vaikutukset ilmenevät erityisesti uusien liiketoimintamahdollisuuksien syntymisenä, kun tonttien saatavuus paranee ja yrityksille avautuu uusia sijoittumismahdollisuuksia. Tämä voi edistää paikallista talouskasvua ja työllisyyttä. Lisäksi infrastruktuuriparannukset, kuten paremmat kulkuyhteydet ja pysäköintitilat, tekevät alueesta houkuttelevamman sekä asiakkaille että työntekijöille, mikä lisää yritysten vetovoimaa.

Epäsuorasti kaavamuutos voi parantaa kaupungin yleisilmettä ja lisätä sen houkuttelevuutta. Tämä voi houkutella alueelle uusia asukkaita ja asiakkaita, mikä puolestaan luo suotuisan ympäristön yritystoiminnalle. Alueen kilpailukyky ja viihtyisyys paranevat, mikä tukee pitkän aikavälin talouskehitystä.

Vaikka positiiviset vaikutukset ilmenevät pääasiassa pidemmällä aikavälillä (1–5 vuoden kuluessa), päätöksellä on myös tilapäisiä negatiivisia vaikutuksia, kuten rakentamisen aiheuttamia häiriöitä ja mahdollisia lisäkustannuksia yrityksille. Näitä haittoja voidaan kuitenkin lieventää vaiheittaisella toteutuksella, avoimella yhteistyöllä ja tukitoimilla.

Kokonaisuudessaan asemakaavamuutos tukee yritystoiminnan kehittymistä ja kaupungin yleisen ilmeen parantumista, mikä lisää alueen elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta pitkällä aikavälillä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Ta-
voitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen
muodossa

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö päätti 13.11.2020 (§ 16) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, naapurit ja ne joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin
oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa
suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 24.2.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomis-
tajalle ja naapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 25. 2. - 10.3.2022 palvelu-
piste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla,
Kaavatorilla 25.2.2022 alkaen. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide (*liite 6*).

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 19.3.2024 Lapin Kan-
sassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos sekä
muut kaava-asiakirjat pidettiin yleisesti nähtävillä 20.3. - 2.4.2024 palvelupiste Osviitassa.
Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide ja pyydetyt lausunnot Lapin ELY-keskukselta
ja Lapin maakuntamuseolta (*liite 6*).

Tekninen lautakunta (19.11.2024 § 173) ja edelleen kaupunginhallitus (17.12.2024 § 339)
käsittelivät kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen viemistä. Kaupunginhallitus päätti palaut-
taa kaavamuutoksen uudelleen valmisteluun. Kaupunginhallitus käsitteli kaavamutuosta uu-
delleen 20.1.2025 (§ 3) ja päätti saattaa kaavan ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 26.2.2025 Lapin Kan-
sassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosehdotus sekä

muut kaava-asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä 27.2. - 28.3.2025 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olon aikana jätettiin pyydetty lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta sekä Lapin pelastuslaitokselta (*liite 6*), jotka kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto käsittelevät. Muistutuksia ei jätetty.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa.

Valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen yhteydessä on pyydetty lausunnot Lapin pelastuslaitokselta, Lapin ELY-keskukselta ja Lapin maakuntamuseolta (*liite 6*).

Asemakaavamuutoksessa ei ole vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §, *alueidenkäyttölaki alkaen 1.1.2025*).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Tehokas liikennejärjestelmä
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uudistumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutos mahdollistaa luomaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

Kaavamuutoksella on pyritty varautumaan sään ääri-ilmiöihin kaavamääräyksellä. Alue ei sijoitu tulva-alueelle. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei mahdollistu sijoittaa toimintaa, josta aiheutuu merkittävää ympäristöhäiriöitä (*lukuun ottamatta mahdollisen rakentamisen aiheuttamaa väliaikaista häiriötä*).

Huomioidaan kaava-alueen vastapäisen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohde mm. tämän puoleisen rakennusalan osan kerros-/korkeusporrastuksella.

Maakuntakaava

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Alue on merkitty keskustan osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL (*alueidenkäyttölaki alkaen 1.1.2025*) 71 a §:n tarkoittaman vähittäiskauppan suuryksikön (C-3). Ennustettu uuden asuntokerrosalan tarve suunnittelualueella vuoteen 2030 mennessä on noin 250 000 k-m² (*Rovaniemen keskustan osayleiskaavan selostus osa 1/2 s.65*).

Yleiskaava selvityksineen on ohjeena asemakaavamuutoksen laadinnassa ja kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava

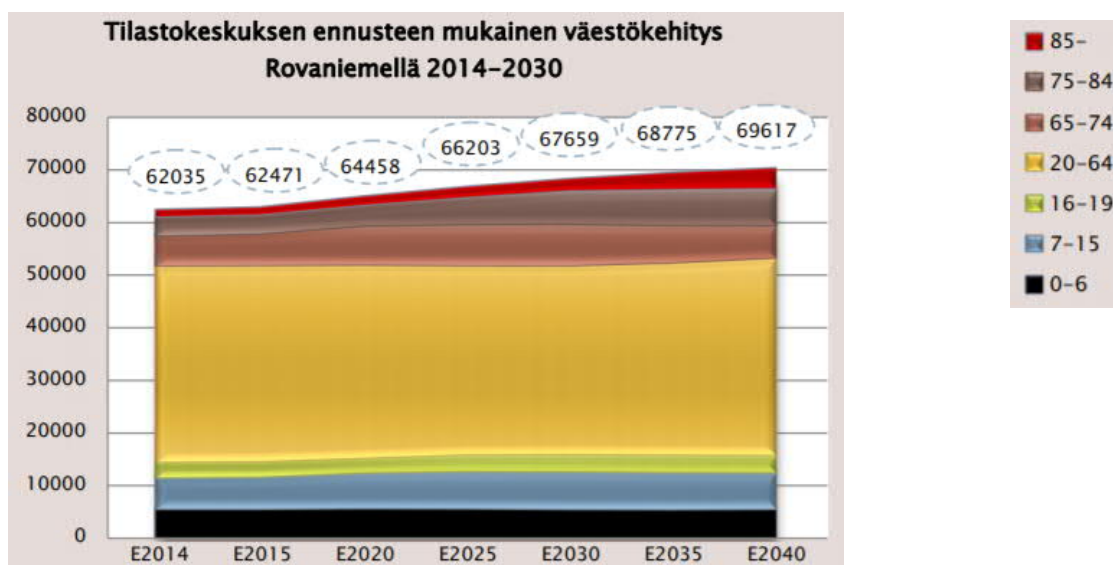
Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL), kaavamuutoksessa alue muutetaan asuin- liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutos mahdollistaa enimmäkseen asumista sekä palveluasumista ja myös vähäisesti (*n. 5 % rakennusoikeudesta*) liike- ja toimistorakentamista. Aluetta tehostetaan ja tiivistetään.

Kaavamuutos on Rovaniemen alueiden käytön strategian tavoitteiden mukainen (ks. 3.2.1). Kaupungin strategian mukaisesti kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy ja kaavoitusta kohdennetaan erityisesti alueille, joilla palvelut ovat hyödynnettävissä. Vastataan asuntojen kysyntään väestönkehityksen ja rakenteellisten muutosten mukaisesti.

Hakijan tavoitteena on uudistaa alueen rakennuskanta ja kasvattaa rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä muuttaa alueen käyttötarkoitus palvelemaan enemmän asumista.

Väestönkehitys

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestöä on noin 67 500 henkeä vuonna 2030. Ennuste perustuu vuoden 2013 havaintoihin. Rovaniemen väkiluku vuoden 2019 lopussa oli 63 042 henkilöä.



Maato 2015: Tilastokeskuksen ennusteen mukainen väestökehitys.

Vuoden 2023 aikana Rovaniemen asukasmäärä on jälleen noussut. Nousua on jatkunut jo 21 vuotta peräkkäin. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Rovaniemen väkiluku joulukuun 2023 lopussa oli 65 285. Kaupungin väkiluku oli joulukuun loppuun mennessä kasvanut 766 henkilöllä vuoden alusta (*Rovaniemen kaupunki 29.1.2024*).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

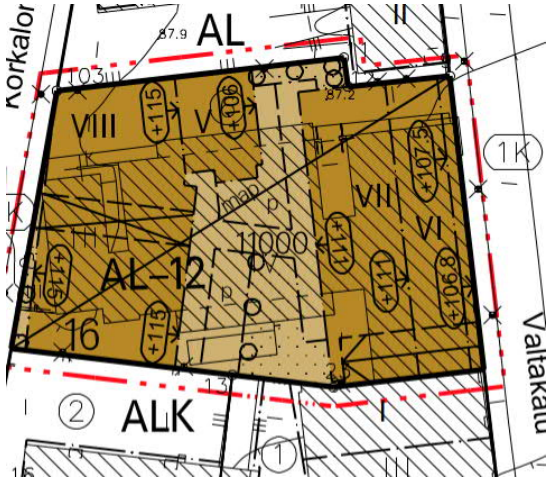
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehto 0 :

Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1 :

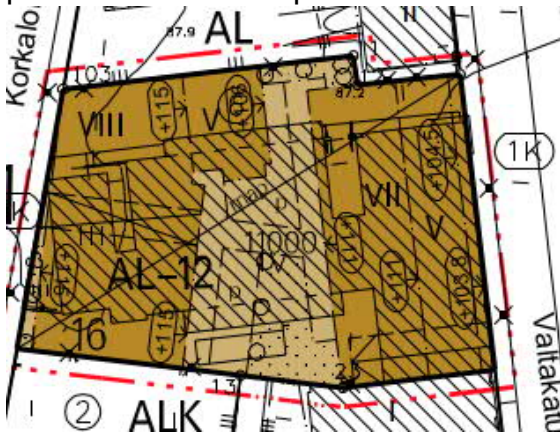
Asemakaavan muutos, jossa alue merkitään asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa palveluasumista (AL-12). Kerrosluku on V-VIII ja rakennusoikeuden määrä 11000 k-m².



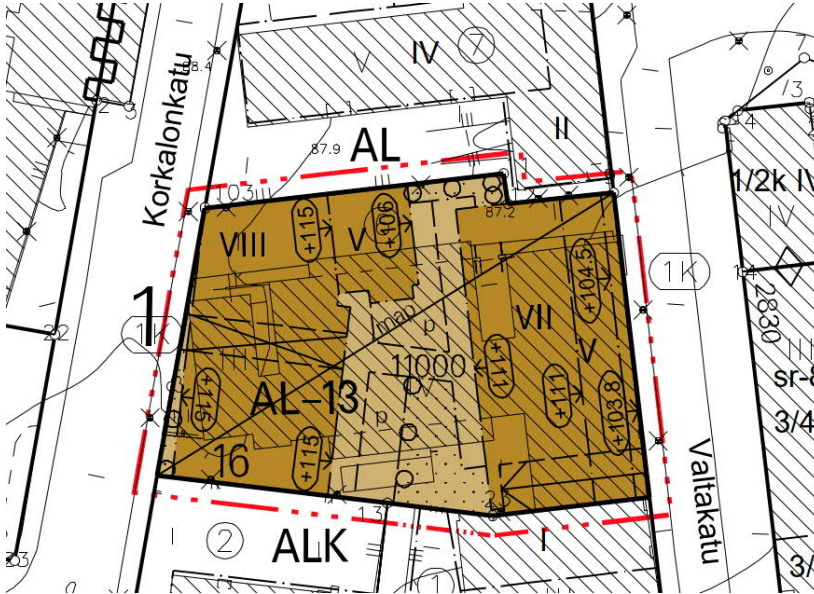
Vaihtoehto 2 :

Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto:

Valmisteluvaiheen jälkeen vaihtoehtoa 1, joka oli valmisteluvaiheessa valittu kaavaluonnokseksi, on muutettu Valtakatuun rajoittuvan osarakennusalan osalta laskemalla kerroslukua ja korkeuksia yhden kerrosluvun verran sekä määräyksellä parvekkeista Valtakadun puolella. Muutosten perusteena olivat ELY-keskuksen ja Maakuntamuseon lausunnot.



Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen käyttötarkoituusmerkkintää on päivitetty vastaamaan paremmin käytäntöjä ja myöskin yleiskaavan tavoitetta asumiseen tarkoitettujen tilojen sijoittumisen osalta. Asunnot eivät maantasakerroksessa saa suoraan avautua kadulle, mahdollistaen näin liike- ja toimistotilojen sijoittumisen ko. tavalla ja jota yleiskaava tiiviiden keskustakortteleiden alueella edellyttää. Valtakadun puoleisen osarakennusalan rajausta on siirretty 2 m, jotta tämä vastaisi suunniteltua räystääslinjaa.



4.5.2 Vaikutus ympäristöön

Kaava-alueen pinta-ala on 3165 k-m², joka muodostuu asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta (AL). Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 11000 k-m² ja kerrosluku V-VIII. Rakennusoikeuden määrä kasvaa n. 4600 k-m² ja kerrosluku nousee enimmillään kolmella ja puolella, tällä hetkellä alueen toteutuneen suurimman kerrosluvun ollessa IV 1/2.

Asemakaavamuutos toteutuessaan tarkoittaa alueen kaupunkikuvan uudistumista, nykyisten rakennusten purkamisella ja kahdella uudisrakennuksella. Korkalonkadun puolella kerroslukua tulisi enimmillään kolme ja puoli kerrosta nykyistä enemmän.

Valtakatu on yksisuuntainen (ks.3.1.3). Liikenteelliset toiminnot ja autopaikoitus voidaan katsoa toteutettaviksi ilman merkittäviä muutoksia ympäristön liikennejärjestelmään. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin/katuverkkoon.

Kaavamuutoksella ei ole yksistään toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Alueen maankäyttösopimus uudistetaan kaavamuutoksen yhteydessä. Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon, joka on alueen välittömässä läheisyydessä (ks.3.1.3).

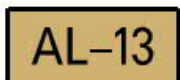
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3165 m², joka sisältää asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi palveluasumista (AL-13). Rakennusoikeutta alueella on 11000 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTAASUNTOJEN LISÄKSI PALVELUASUNTOJA. KORKALON -JA VALTAKADUN PUOLELLA MAANTASAKERROKSEEN EISAA SIOJITTAASUORAANKADULLE AVAUTUVIA ASUINTILOJA. ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTAALIIKE- JA TOIMISTOTILOJA ENINTÄÄN 600-KM2

Pinta-ala:	3165 m ²
Rakennusoikeus:	110000 k-m ²
	(tehokkuutena laskettuna e=3.48)
Kerrosluku:	IV - VIII

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rovaniemen keskusta on nykyiseltä tieverkolta hyvin saavutettavissa ja kevyeen liikenteen verkko on kattava. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Korkalon- ja Valtakadulta. Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa.

Alue on liitettävissä kunnallistekniikan verkostoihin.

5.3.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavamuutos toteutuessaan tarkoittaa alueen kaupunkikuvan uudistumista, nykyisten rakennusten purkamisella ja kahdella uudisrakennuksella. Kaavamuutos mm. mahdollistaa tasapainoisemman ja eheämmän kaupunkikuvan, varsinkin siinä tapauksessa mikäli korttelin 17 äskettäin hyväksytty kaavamuutos toteutuu, sopeuttaen rakennuskorkeuksien muutoksia varsinkin rannan suuntaan.

Valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella.

Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojellun rakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa. Näin huomioidaan paremmin vastapäinen RKY-/asemakaavalla suojeltu kohde Valtakadun varrella.

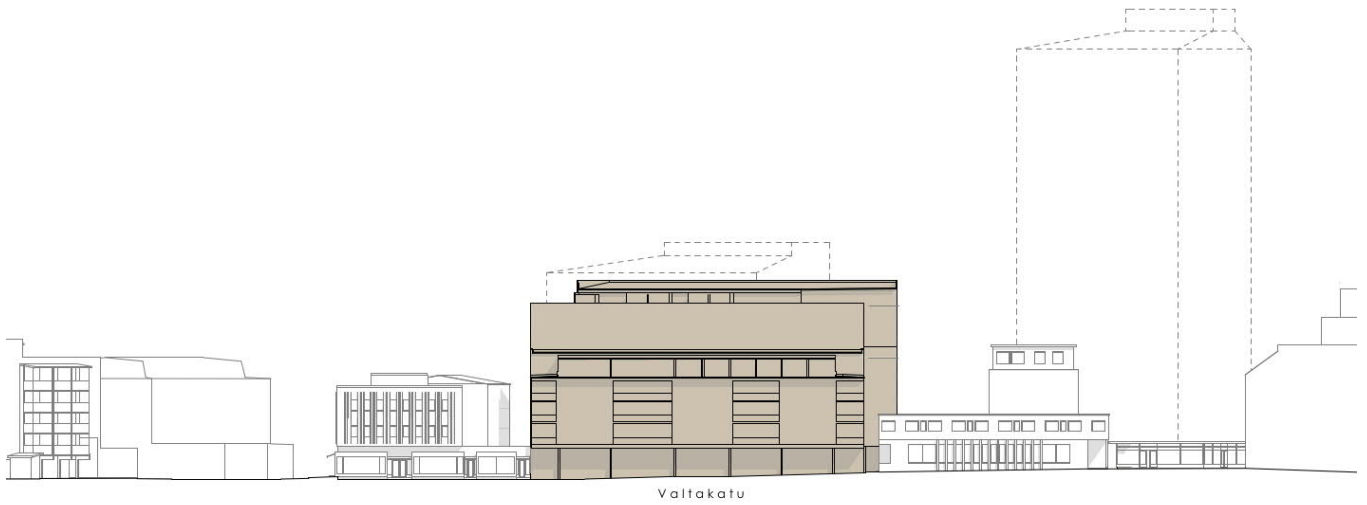
Kaavamuutoksessa on tavallaan kaksi toisistaan eroavaa kaupunkikuvallista vyöhykettä, Korkalonkatu ja Valtakatu. Korkalonkadun puolelle on osoitettu kerroslukumäärä VIII ja rakennuksen julkisivun ylin korkeusasema merenpinnasta +115.00 m (julkisivun korkeus maanpinnasta n. 27 m). Valtakadun puolella on rajoitettu rakennusalueella julkisivun ylimpiä korkeuksia (+103.8 ja +104.5) siten, että katupoikkileikkaus säilyy likipitään nykyisellään.

Kaavamuutoksessa esitetyt tehokkuus, kerrosluvut tai rakennuskorkeus eivät ole poikkeus kaava-alueen läheisen (keskustan) alueen asemakaavoissa tai suunnitelmissa, kuten esimerkiksi:

- tontti 1-11-16 (K,Hotel Santa Claus) tehokkuus on $e=4.56$, rakennuksen ylimpiä katokorkeuksia merenpinnasta n. 117.5 m
- tontti 1-10-16 (KL-8) $e=4.00$, kerrosluku VII
- tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9,City-Hotel) $e=4.81$, alueelle myönnetty poikkeasmislupa IX -kerroksiselle rakennukselle.
- kortteli 17 (hyväksytty asemakaava, ei vielä lainvoimainen) suurin tehokkuus $e=7.42$, suurin kerrosluku XVIII

Lisäksi vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan on selvitetty havainne- ja leikkauskuvien avulla alkaen sivulla 23 - 33.

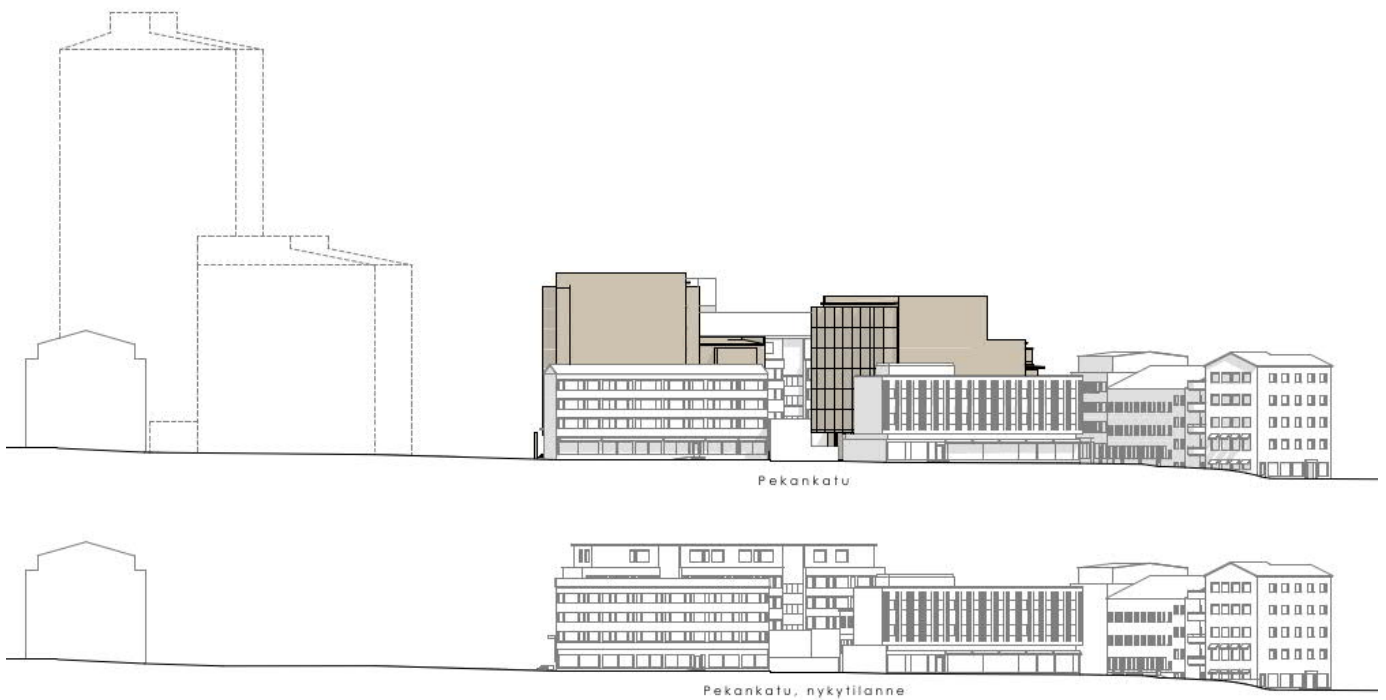
Viitesuunnitelman katuleikkaukset 1-3 (päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen) sekä leikkaukset A – C ja tontinkäyttösuunnitelma, arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy:



Katuleikkaus 1:

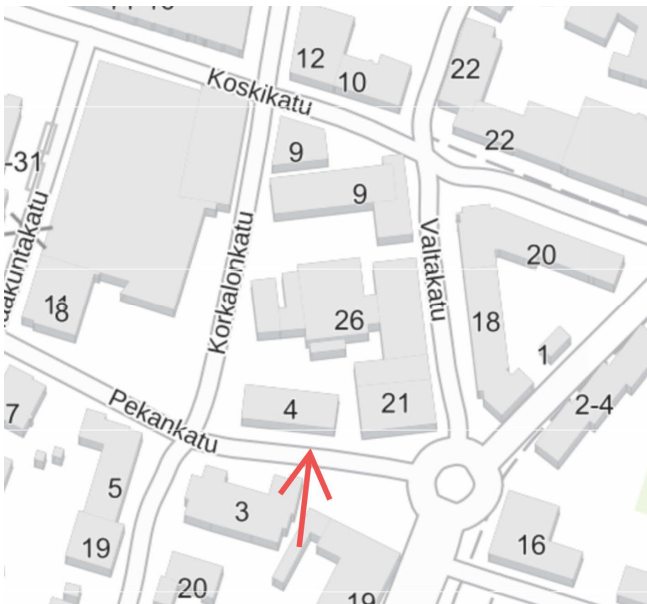
Valtakadun suunnasta tarkasteltuna. Taustalla pistekatkoviivalla sijoitettuna korttelin 17 suunnitelmat.

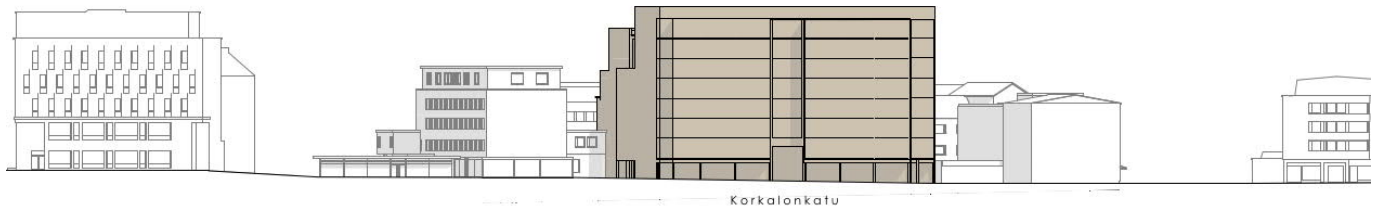




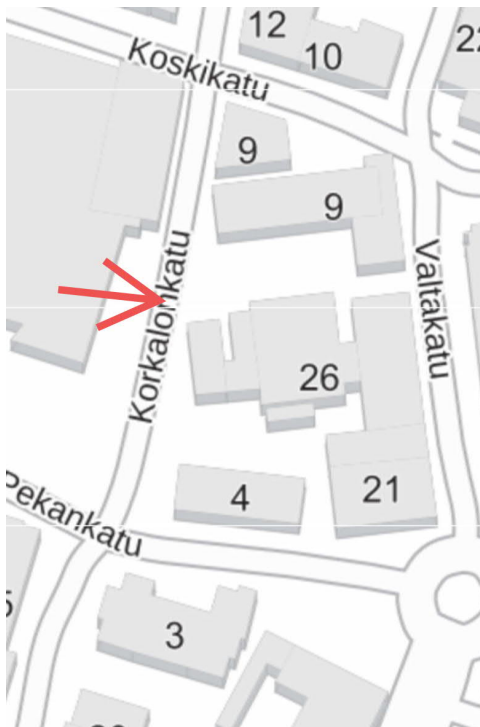
Katuleikkaus 2:

Pekankadun suunnasta tarkasteltuna, vasemmalla korttelin 17 suunnitelmat sijoitettuna

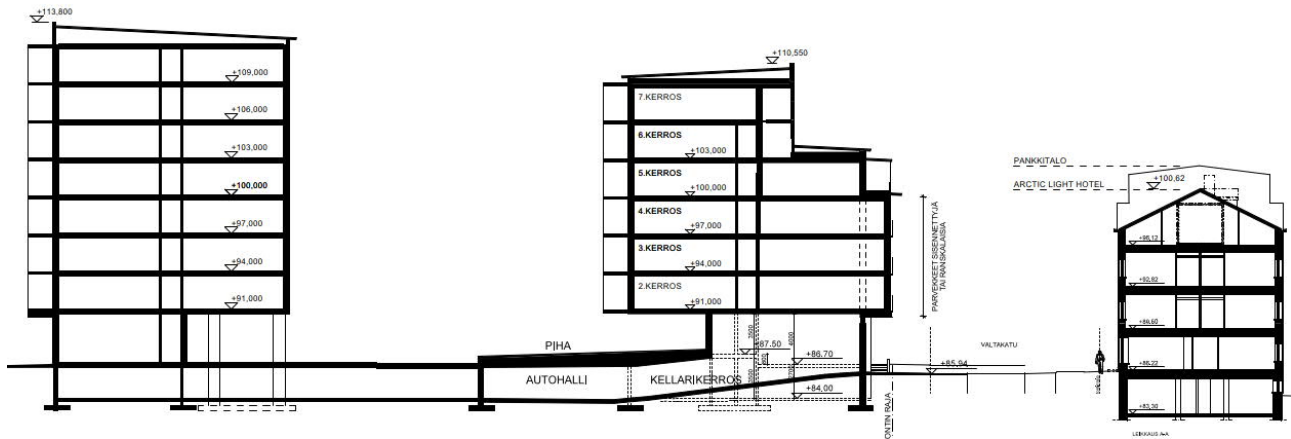




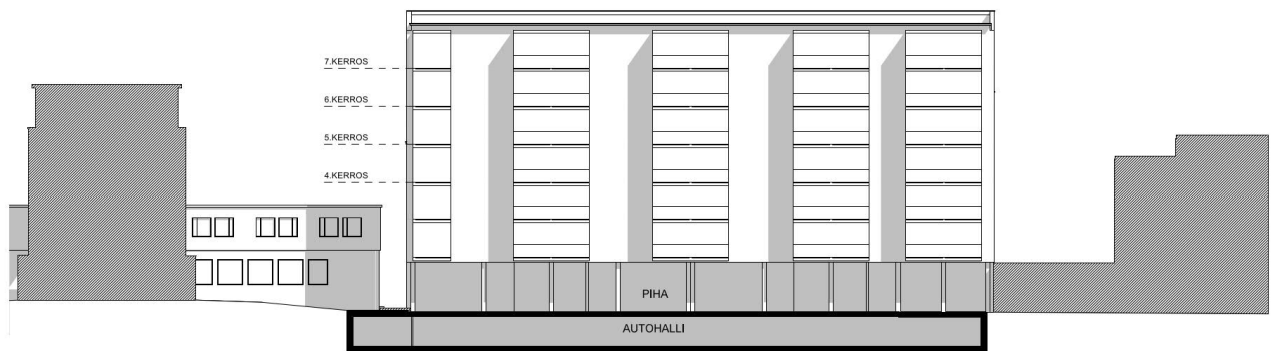
*Katuleikkaus 3:
Korkalonkadun suunnasta tarkasteltuna*



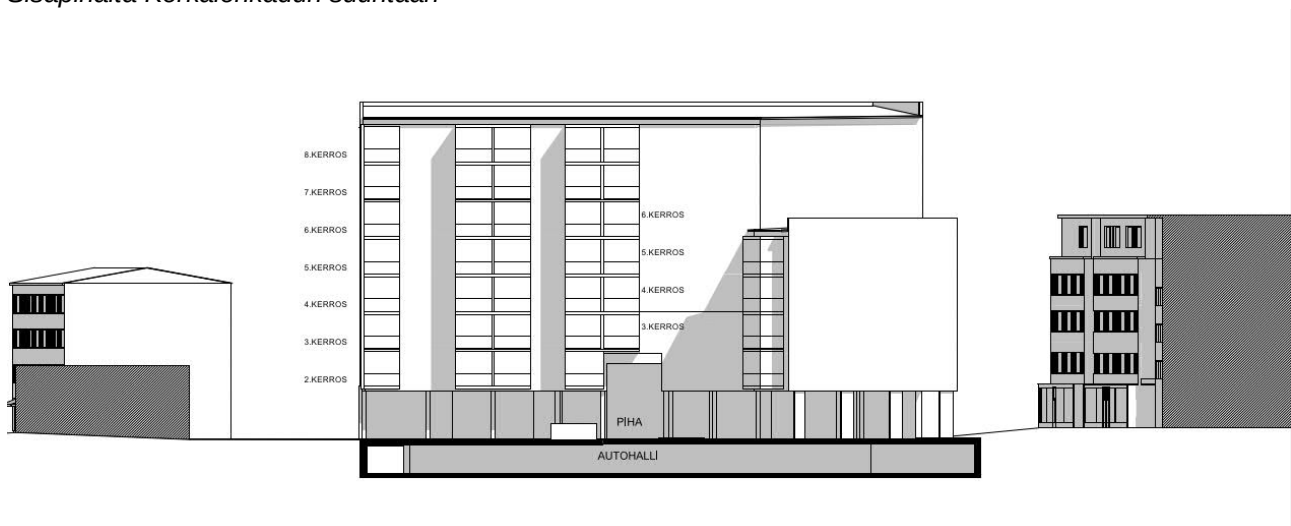
Leikkaus A-A:
Pekankadun .



Leikkaus B-B:
Sisäpihalta Valtakadun suuntaan



Leikkaus C-C:
Sisäpihalta Korkalonkadun suuntaan



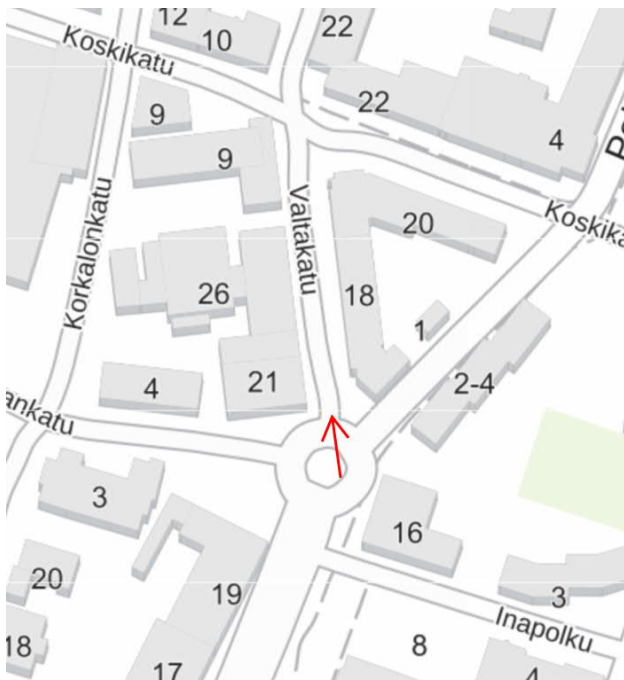
Tontinkäyttösuunnitelma, leikkausten A – C sijainnit



Viitesuunnitelman havainnekuvat 1-6 (päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen), arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy:

Havainnekuva 1:

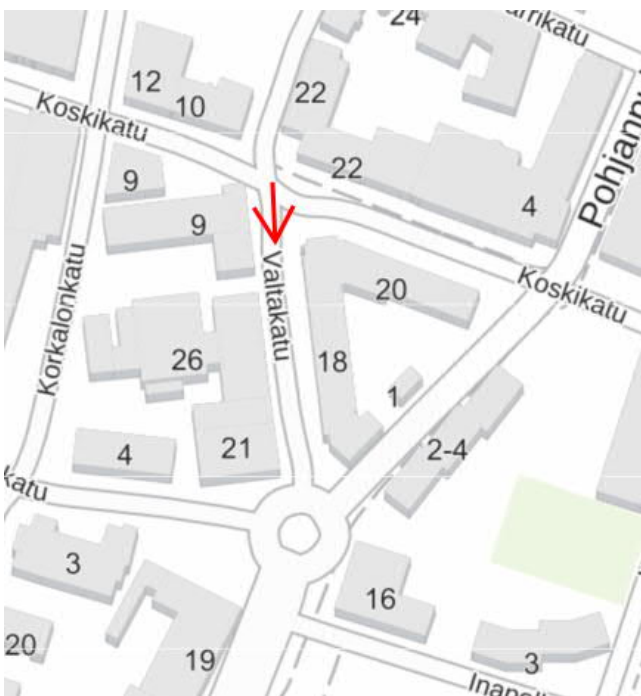
Tarkastelusuunta etelä, Valtakatu/liikenneympyrä.



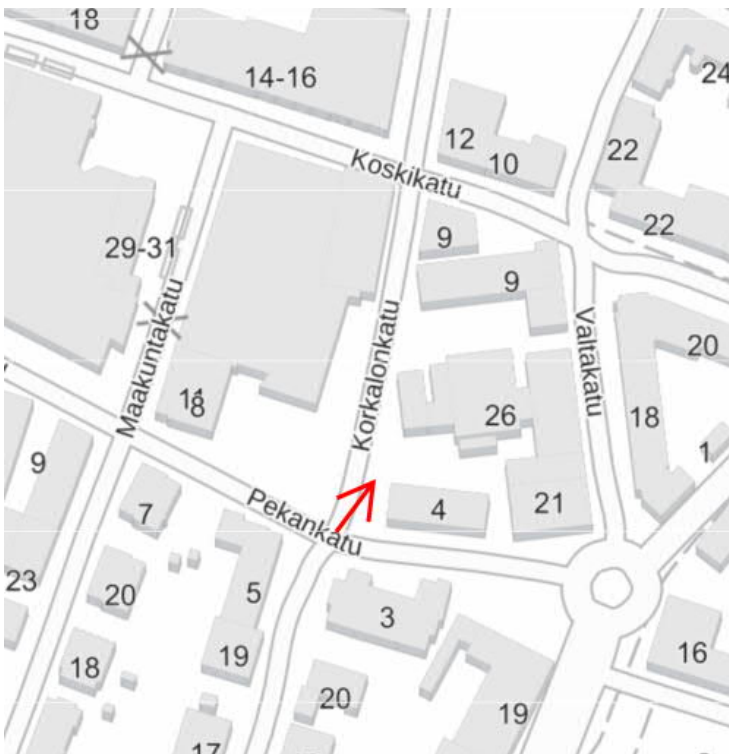
Havainnekuva 2:
Tarkastelusuunta etelä, Valtakadulta



Havainnekuva 3:
Tarkastelusuunta pohjoinen, Koskikatu



Havainnekuva 4:
Tarkastelusuunta etelä, Korkalonkatu-Pekankatu



Havainnekuva 5:
Tarkastelusuunta pohjoinen, Koskikatu





Havainnekuva 6.

Viistoilmakuvaan upotettu viitesuunnitelma etelän suunnasta. Yllä valmisteluvaiheessa ollut vaihtoehto, alla valmisteluvaiheen jälkeen muutettu viimeisin vaihtoehto.

5.3.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Alueelle ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia tai heikentäviä vaikutusta kulttuuriympäristöön. Vastapäinen, Valtakadun puoleinen, RKY-kohde/asemakaavassa suojeltu rakennus on huomioitu kaavamuutoksessa mm. tämän puoleisen rakennusalan kerrosluvuilla/-korkeuksilla sekä julkisivuun (*parveke*) liittyvällä määräyksellä (*kts. havainne- ja leikkauskuvat alkaen sivulta 24*). Kaavamuutoksen Valtakadun puoleisen rakennuspaikan kerrosluvun porrastus vähentää ja tasapainottaa ko. rakennusten korkeusvaihtelua/-kontrastia. Katutilan poikkileikkaus säilyy likipitään nykyisellään (*kerrosluku IV*).

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa linnustolle ja eläimistölle. Alueella ei ole luonnontilaista aluetta. Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyypejä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja eikä pohjavesialuetta.

5.3.5 Vaikutukset virkistysalueisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin. Kaava-alueella ei ole virkistysalueet. Alueelle on merkitty istutettavia alueen osia ja puurivejä sekä määräys istutettavien puiden vähimmäismäärästä, nykyisessä kaavassa em. merkintöjä tai määräyksiä ei ole.

Kaava-alueella ei ole viheralueita tai niiden verkosta/käytäviä. Kaava-alue tukeutuu lähimpiin virkistysalueisiin/-reitteihin (ks. 3.2.1, s.). Lähimmät virkistysalueet ovat mm. Konttisenpuisto ja Vanhan torinpuisto (n. 200 m – 300 m etäisyydellä) sekä Kemijoen ranta-alue (n. 150 m -200 m). Kemijoen länsiranta on kaupungin tärkein viherväylä.

5.3.6 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristön elinoloihin, hyvinvointiin, toimeentuloon, elinkeinoin tai asemaan.

Kaavamuutos mahdollistaa osaltaan toteutuessaan asuntojen saatavuuden ja palveluiden paranemisen.

5.3.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos voi edistää paikallista talouskasvua ja työllisyyttä (*ks. 3.2.1 yritysvaikutukset*).

Kaavamuutoksella ei ole yksistään toteutuessaan merkittäviä vaikutuksia kuntatalouteen. Alueen maankäytösopimus uudistetaan kaavamuutoksen yhteydessä. Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon, joka on alueen välittömässä läheisyydessä (*ks.3.1.3*).

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain (*nykyään alueidenkäyttölaki*) mukaisia. Merkintöjen ja määräysten selitykset esitellään kaavakartan sekä selostuksen liitteenä.

5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei tapahdu muutoksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen tullessa voimaan, mahdollistuu tarvittavien rakennuslupien hakeminen. Asemakaava merkintöineen, määräyksineen ja ohjeineen on perustana alueen käytössä.

Ennen rakentamistoimenpiteitä on alueella olevien putkien ja johtojen sijainti selvitettävä.

Alueen rakentamisen toteutumista seurataan kaupungin rakennusvalvonnan tietojärjestelmällä.

Rovaniemellä 11.11.2024

Päivitetty 10.9.2025

Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö

Janne Anttila
Kaavasunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Rovaniemi	Täyttämispvm	24.4.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.1.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.2.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	698-2022-3
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3165	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3165	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3165

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	11000		0,0000	4640
A yhteensä	0,3165		11000	3,48	0,3165	11000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	-0,3165		0	0,00	-0,3165	-6360
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3165	100,00	0	0,3165	0

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	11000		0,0000	4640
A yhteensä	0,3165		11000	3,48	0,3165	11000
AL-13	0,3165	100,0	11000	3,48	0,3165	11000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	-0,3165		0	0,00	-0,3165	-6360
KL	-0,3165	100,0	0	0,00	-0,3165	-6360
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,3165	100,00	0	0,3165	0
map	0,3165	100,0		0,3165	



ASEMAKAAVAN MUUTOS



Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon kaavakartta

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ehdotusvaiheen nähtävillä pidon kaavakartta



ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hyväksyttäväksi esi-
tetty kaavakartta,
päivitetty 22.4.2025



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

*Ehdotusvaiheen nähtävillä
pidon kaavamuutoksen
mukaiset*

AL-12

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE
VOIDAAN SIOJITTAA ASUNTOJEN LISÄSI PALVELUASUNTOJA.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

1

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

16

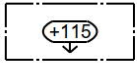
KORTTELIN NUMERO.

11000

TONTIN RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

VIII

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



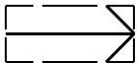
RAKENNUKSEN JULKISIVUN YLIN KORKEUSASEMA METREINÄ
MERENPINNASTA (N2000).



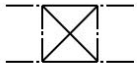
RAKENNUSALA.



MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA.



MAANALAISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUISKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.



RAKENNUKSEEN JÄTETTÄVÄ KULKUAUKKO, OHJEELLINEN SIJAINTI



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.



PYSÄKÖIMISPAIKKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA,
KOTIHOITOJA, LOGISTIIKKAA SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN.

LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/30 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 PPP/100 M2 KERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSET 1 PPP/50 M2 KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTILAAN, JOKA ON ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA JA JOSSA PUOLET PAIKOISTA ON RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

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

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

TONTILLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA VÄHINTÄÄN YKSI TONTIN PINTA-ALAN 200 M2 KOHTI.

MAANTASOKERROKSESSA ASUINHUONEEN LATTIAPINNAN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 0.7 M AJONEUVOLIIKENTEELLE VARATUN KADUN PINTAA YLEMPÄNÄ.

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

VALTAKATUUN RAJOITTUVALLA RAKENNUKSEN SIVULLA PARVEKKEET ON TOTEUTETTAVA SISÄÄNVEDETTYINÄ TAI RANSKALAISINA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIENT PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Hyväksyttäväksi esitetty,
päivitetty 22.4.2025

AL-13

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIIJOITTAA ASUNTOJEN LISÄKSI PALVELUASUNTOJA. KORKALON -JA VALTAKADUN PUOLELLA MAANTASAKERROKSEEN EISAA SIIJOITTAA SUORAAN KADULLE AVAUTUVIA ASUINTILOJA. ALUEELLE VOIDAAN SIIJOITTAA LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA ENINTÄÄN 600-KM2



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

1

KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.

16

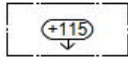
KORTTELIN NUMERO.

11000

TONTIN RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

VIII

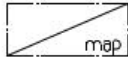
ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.



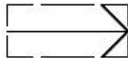
RAKENNUKSEN JULKISIVUN YLIN KORKEUSASEMA METREINÄ MERENPINNASTA (N2000).



RAKENNUSALA.



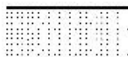
MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA.



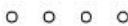
MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUISKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.



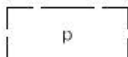
RAKENNUKSEEN JÄTETTÄVÄ KULKUAUKKO, OHJEELLINEN SIJAINTI



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.



SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.



PYSÄKÖIMISPAIKKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA

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

LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEEN YKSI PAIKKA KUTAKIN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/30 M² KERROSALAA

PALVELUASUNNOT 1 PPP/100 M² KERROSALAA

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSET 1 PPP/50 M² KERROSALAA

ASUINKERROSTALOISSA VÄHINTÄÄN PUOLET POLKUPYÖRÄPAIKOISTA ON OSOITETTAVA LUKITTAVAAN LÄMPIMÄÄN SISÄTILAAN, JOKA ON ESTEETTÖMÄSTI SAAVUTETTAVISSA JA JOSSA PUOLET PAIKOISTA ON RUNKOLUKITTAVIA.

MUUT PYÖRÄPAIKAT TULEE VARUSTAA VÄHINTÄÄN RUNKOLUKITTAVILLA TELINEILLÄ.

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

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

TONTILLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA VÄHINTÄÄN YKSI TONTIN PINTA-ALAN 200 M² KOHTI.

MAANTASOKERROKSESSA ASUINHUONEEN LATTIAPINNAN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 0.7 M AJONEUVOLIIKENTEELLE VARATUN KADUN PINTAA YLEMPÄNÄ.

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

VALTAKATUUN RAJOITTUVALLA RAKENNUKSEN SIVULLA PARVEKKEET ON TOTEUTETTAVA SISÄÄNVEDETTYINÄ TAI RANSKALAISINA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIENTEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

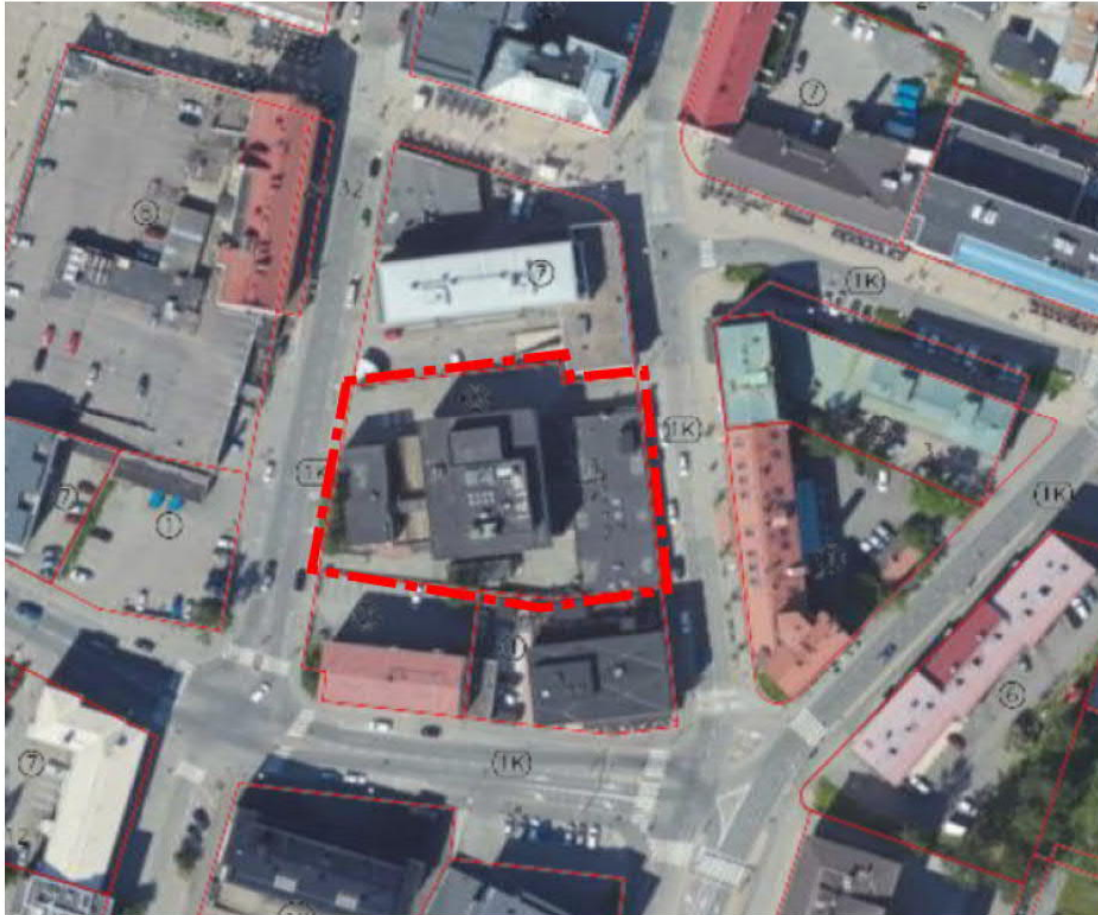


Rovaniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa kortteli 16 tontti 6, Valtakatu 23



Rovaniemen kaupunki

Tekniset palvelut/kaavoitus

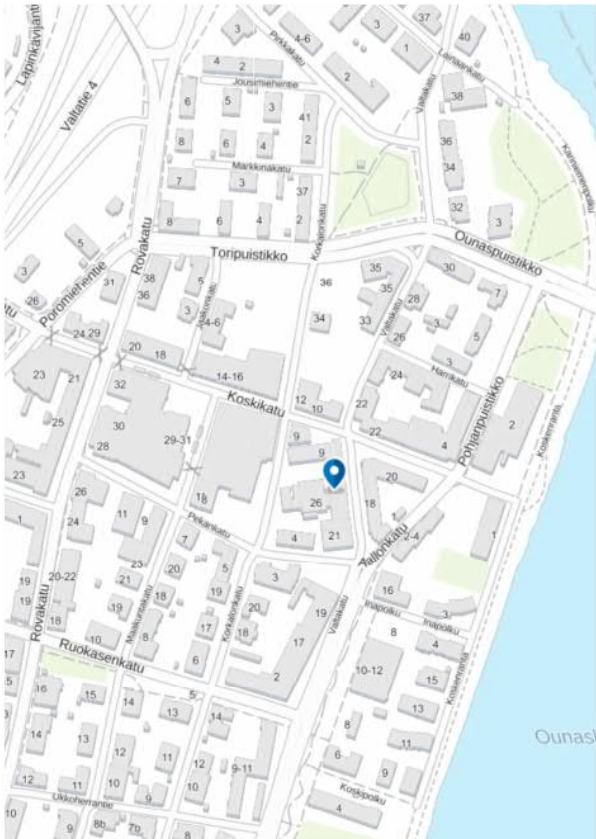
18.2.2022 Päivitetty: 13.3.2024

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



SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee 1. kaupunginosassa, Valtakadun ja Korkalonkadun välisellä alueella. Suunnittelualueen sijainti on esitetty alla olevalla opaskartalla.



Opaskartta

MAANOMISTUS

Alue on Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 omistuksessa

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin- ja liikerakentamisen muodossa, tiiviin kaupunkikeskustan alueella olevalle tontille, tehokkuudella $e=3.48$ ja maksimikerrosluvulla VIII.

Haettu asemakaavan muutos tarkoittaisi mm. tontin rakennusoikeuden nostoa n. 4600 kerrosneliömetrillä ja suurimman kerrosluvun nostoa IV $\frac{1}{2}$:sta V-VIII :aan.

Alustavana tavoitteena on ollut tutkia, voidaanko tavoitteen mukainen tai muu vaihtoehtoinen muutos tehdä. Vireille tulon jälkeen kaavoitusta jatketaan valmisteluvaiheen kuulemisella (ks. *tutkittavat vaihtoehdot*).

Kaavamuutoksen yhteydessä hakijan ja kaupungin kesken uudistetaan alueen maankäytösopimus

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

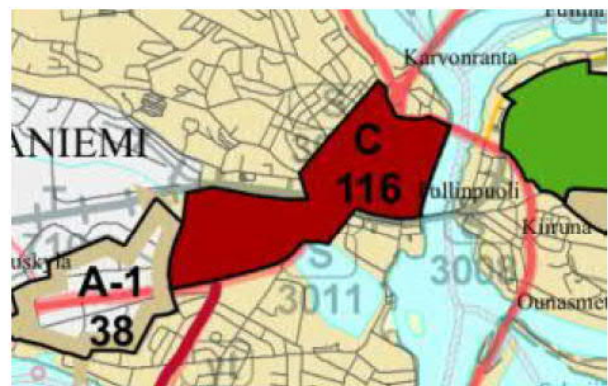
Alueen n. 4.570 k-m² :n suuruudessa rakennuskompleksissa toimii nykyään mm. Pub Pisto, sesonkihotelli Scandic Polar ja ruokaravintola. Rakennuksen ikä on n. 60 vuotta ja se lähestyy niin toiminnallisesti ja taloudellisesti käyttöikäänsä päätepistettä.

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristö(RKY)- tai rakennussuojelukohteita eikä kaavoissa suojeltavaksi merkittyjä kohteita.

ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava

Alue on merkitty Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan keskustatoimintojen alueeksi (C 116).



Rovaniemen maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartta

Yleiskaava

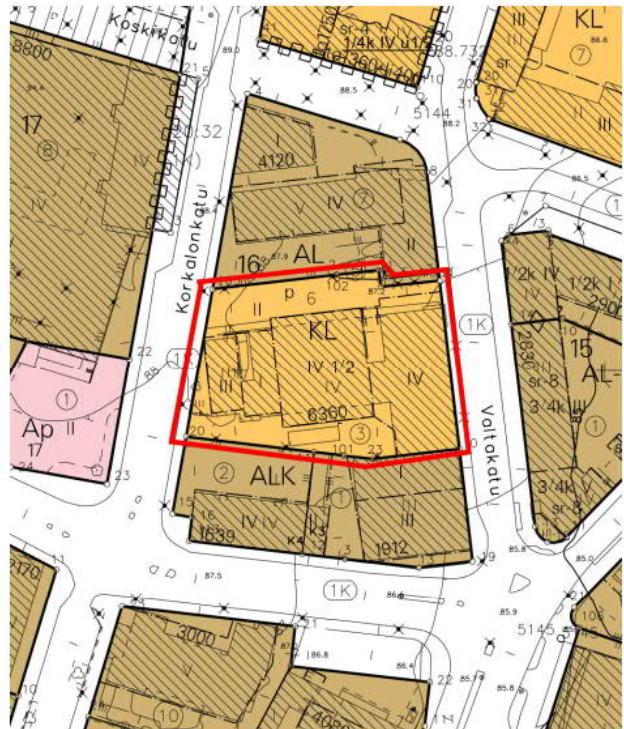
Voimassa olevassa keskustan osayleiskaavassa, alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a§:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön



Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaavakartta

Asemakaava ja suunnittelualueen raja

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alueella on voimassa 25.7.1987 hyväksytty asemakaava. Alueen pinta-ala on 3165 m², rakennusoikeus 6360 k-m² ja kerrosluku vaihtelee osa-alueittain I – IV 1/2.



Voimassa oleva asemakaava ja alueraja

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita eikä muuteta.

VE 1: Asemakaavan muutos, jossa alue merkitään asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa palveluasumista (AL-12). Kerrosluku on V-VIII ja rakennusoikeuden määrä 11000 k-m².

VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisilla tavoilla.

Lisäksi Suunnittelutyö laaditaan mahdollisia olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja -vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- lautakunnat (yhdyskuntasuunnittelun lautakunta)
- Lapin ELY-keskus
- Lapin maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueen maanomistajat
- kaava-alueen viereisten kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi
- alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Kaavoituspäällikkö käynnisti asemakaavamuutoksen 13.11.2020 (16§).

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään **25. 2. - 10.3.2022** nähtävillä palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan **24.2.2022** Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipiteitä siihen asti kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja muut kaava-asiakirjat asetetaan **20. 3. - 2.4.2024** nähtäville palvelupiste Osviitaan. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa **19.3.2024** ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, -haltijoille ja naapureille

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja haltioille sekä naapureille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (*myös myöhemmin erikseen järjestettävien valmisteluvaiheen kuulemisen mielipiteet sekä ehdotusvaiheen kuulemisen muistutukset*) Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
puh. 016 322 8303

Kaavasuunnittelija Janne Anttila
puh. 016 322 8908
etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI		
VAIHE	SELITE	AIKATAU- LUARVIO
KAAVOITUS- PÄÄLLIKKÖ	kaavoituspäätös	13.11.2020
VIREILLE- TULO	Osallistumis- ja arviointisuun- telma nähtävillä mahdollisuus jättää mielipide	25.2.- 10.3.22
VALMISTE- LUVAIHE	kaavaluonnos nähtävillä, mah- dollisuus jättää mielipide	20.3. – 2.4.24
YHDYSKUN- TASUUNNIT- TELUN LAU- TAKUNTA JA KAUPUNGIN- HALLITUS	kaavaehdotuspäätös	6-8/24
EHDOTUS- VAIHE	kaavaehdotus nähtävillä, mah- dollisuus jättää muistutus	8-10/24
KAUPUNGIN- HALLI- TUS/KAU- PUNGINVAL- TUUSTO	kaavaehdotuksen hyväksymi- nen	10-12/24
MUUTOK- SENHAKU- AIKA	mahdollisuus valittaa Pohjois- Suomen hallinto-oikeuteen	30 vrk

Liite 6

Vuorovaikutuslomakkeet**Vireille tulon ja valmisteluvaiheen kuulemiset:**Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys 9.3.2022 ja 2.4.2024**9.3.2022:****Selvitykset**

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

Kaupunkikuva

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

Kiertotalous

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

2.4.2024:

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

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

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

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

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

Vastine:

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

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

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

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

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

Lapin maakuntamuseo 12.4.2024

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

Rakennuskannan arvot

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

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

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

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

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

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

Asemakaava

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

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

Vaikutusten arviointi

Osallistus- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan toteuttamisen välit-tömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §: mukaisilla tavoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

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

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

Lapin maakuntamuseon kanta

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

Vastine:

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

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

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

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

Lapin ELY-keskus 12.4.2024

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

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Yleiskaavan ohjausvaikutus

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

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

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

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

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

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

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

Vaihtoehtotarkastelun puutteellisuus

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuus

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

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

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

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

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

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

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

Vastine :

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

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

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

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

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

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

Ehdotusvaiheen kuuleminen 27.2.-28.2025

Lapin pelastuslaitos 13.3.2025:

- 1) Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutosehdotukseen.
- 2) Pelastuslaitos antaa erillisellä pyynnöllä lausunnon hankkeen rakenteellisen paloturvallisuuden suunnitteluratkaisusta jos/kun hanke etenee rakennuslupavaiheeseen.

Lapin ELY-keskus 27.3.2025:

Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavaehdotuksen (21.10.2024) ja siihen liittyvän kaavaselostuksen (6.2.2025), jonka liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Lapin ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 12.4.2024. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamiseen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen, vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuuteen.

ELY-keskus toteaa, että sen valmisteluaineistosta antamaa lausuntoa ei ole otettu juurikaan huomioon ja lausuu asemakaavamuutosehdotuksesta seuraavaa:

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan alueidenkäyttölain voiman tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, tässä tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) 54 §:ssä ja MRL (AKL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

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

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

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla on rakennusoikeutta 6360 k-m² ja kerrosluku on I– IV½. Asemakaavan muutosten luonnoksessa suunnittelualueelle oli osoitettu rakennusoikeutta 11000 k-m² kerrosluvuilla V – VIII. Asemakaavamuutosehdotuksessa alueen kerrosluku vaihtelee edelleen välillä V–VIII ja rakennusoikeuden määrä olisi edelleen yhteensä 11000 k- m². Rakennusoikeus noudattaa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen nähden 4650 k-m².

Kuten ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossaan jo tuonut esille, suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla sekä tiiviiden keskustakorttelien alueella että kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Yleiskaavan mukaan tiiviiden keskustakorttelien alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella on puolestaan kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteluun ja kaupunkikuvaan. Yleiskaavan mukaan aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Lisäksi osayleiskaavan asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavissa erityismääräyksissä todetaan mm. että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen toteutuessa alueen nykyiset rakennukset purettaisiin ja alue rakennettaisiin asemakaavan muutoksen mukaisesti uudelleen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3165 m², joten kaavaluonnoksen mukaiseksi korttelitehokkuudeksi muodostuu em. rakennusoikeudella $e=3.48$. Rovaniemen keskustan alueella yleiskaavassa osoitetulla tiiviiden keskustakorttelien alueella ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella, jossa aluetehokkuusluku on osoitettu, likimääräinen aluetehokkuusluku (e) vaihtelee välillä 1-2.

Kaavaselostuksessa suhde yleiskaavaan on esitetty hyvin ylimalkaisesti, eikä poikkeamista yleiskaavasta ole tunnistettu. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksen mahdollistama muutos tulee olemaan kaupunkikuvallisesti merkittävä ja on kyseenalaista, miten yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa. ELY-keskus toteaa, että rakennustehokkuutta ei ole ratkaistu yleiskaavassa koko keskustan alueella. Tämä edellyttää asemakaavoituksessa rakentamistehokkuuden vaikutusten arviointia siten, että otetaan huomioon ympäristön viihtyisyyden ja kaupunkikuvan eheyttämisen vaatimukset. Vaikutusten arvioinnista puuttuu rakentamistehokkuuden vaihtoehtotarkastelu ja kokonaisuuden tarkastelu keskusta-alueella.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

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

Kaavaselostuksessa rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu mm. havainnollistamalla asemakaavan mahdollistamaa rakentamista useilla katuleikkaus- ja havainnekuvilla. Selostuksessa on tyydytty toteamaan, että asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Lisäksi selostuksessa on kuvattu lyhyesti, kuinka Valtakadun puolella, kaavoitettavan alueen ulkopuolella sijaitseva valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) määritetty rakennus on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen Valtakadun puoleisen kerrostalon kerroslukua on kadun puolelta laskettu yhdellä kerroksella. Kaavamääräyksissä rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva on huomioitu Valtakadun puoleisen rakennuksen parvekkeiden toteutustavan osoittavalla määräyksellä.

ELY-keskus katsoo, että vaikka kaavaehdotuksessa esitetyt havainnekuvat antavat riittävän pohjan vaikutusten arvioinnin tueksi, olisi rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia tullut kuvata tarkemmin selostuksen kirjallisessa osiossa asiantuntijan analyysillä, kuten ELY-keskus on asemakaavan valmisteluaineistosta annetussa lausunnossa edellyttänyt.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuus

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

ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota siihen, että Rovaniemen keskustan alueella on vireillä useita pienialaisia, mutta toteutuessaan Rovaniemen keskustan kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttavia kaavamuutoksia. ELY-keskus toistaa aikaisemmin esittämänsä näkemyksen siitä, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävän laaja kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Maankäyttöä tulisi tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai tonttia laajemmin ja etenkin siinä tapauksessa, kun asemakaavamuutosta ei voida myöskään kyseessä olevassa tapauksessa perustella asemakaavamuutosta ohjaavalla yleiskaavalla ja toteutuessaan

asemakaava muuttaisi merkittävästi kaupunkikuvaa. Vain riittävän laajassa suunnittelukonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, kaupunkikuvan, rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön huomioon ottamisesta, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

ELY-keskus muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksesta tarkemmin ilmenevin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Jatkotoimet

Lapin ELY-keskus edellyttää Rovaniemen kaupunkia vielä huomioimaan, mitä edellä on lausuttu.

Lapin Maakuntamuseo 28.3.2025:

Rovaniemen kaupungin kaavoitus pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa 1. kaupungin osan kortteliin 16 tonttia 6 koskevasta asemakaavaehdotuksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Asemakaavaselostuksen mukaan kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 23 hakee asemakaavan muutosta tontille 1-16-6. Tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi uudisrakentaminen, asuin ja liikerakentamisen muodossa.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksessa kaavakartassa tontti on osoitettu asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa asumisen lisäksi myös palveluasumista (AL-12). Kerrosluku on V-VIII ja rakennusoikeuden määrä 11000 k-m². Valtakadun puolella kerroskorkeudeksi on osoitettu 7 kerrosta, josta kadun varren kerroskorkeudeksi 5 kerrosta ja ylimmäksi korkeusasemaksi +103,8m - +104,5m. Korkalonkadun puolelle asemakaavassa on osoitettu kerroskorkeudeksi 8 kerrosta ja ylimmäksi korkeusasemaksi +115.

Kaavaselostuksen mukaan "valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa

sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella. Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojelurakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa. Tällä huomioitaisiin myös paremmin vastapäinen RKY-/asemakaavalla suojeltu kohde Valtakadun varrella.”

Vaikutusten arviointi

Lapin maakuntamuseon on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota asemakaavan vaikutusten arvioinnin puutteellisuuteen. Lapin maakuntamuseo toteaa edelleen, että asemakaava-asiakirjoissa on esitetty havainnekuvia (viitesuunnitelmia) asemakaavan muutoksen mahdollistamasta rakentamisesta, mutta asemakaavaselostuksessa ei ole juuri lainkaan arvioitu asemakaavalla mahdollistettavan korkean rakentamisen vaikutuksia suojelluksi tai suojeltavaksi osoitetuille rakennuksille, muulle rakennetulle ympäristölle tai laajemmalle kaupunkikuvalle. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamuu- tokSELLA ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön, ilman että asiakirjoissa on esitetty selvityksiä tai asianmukaista vaikutusten arviointia asemakaavan muutoksen kohteena olevista rakennuksista tai sitä ympäröivistä kohteista. Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaava-asiakirjoja tulee edelleen merkittävästi täydentää, jotta asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida.

Lapin maakuntamuseon kanta

Lapin maakuntamuseo toteaa valmisteluaineistosta antamansa lausunnon mukaisesti edelleen, että korkean, kaupunki- ja katukuvaa merkittävästi muuttavan rakentamisen osoittamista rakennetun kulttuuriympäristön, erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömään läheisyyteen ilman asianmukaisia vaikutusten arviointeja ja vaihtoehtotarkasteluja ei voida katsoa täyttävän asemakaavoitukselle asetettuja vaatimuksia.

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hankkeen vaikutusten arviointi suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön on edelleen riittämätöntä ja puutteellista ja sitä tulee merkittävästi täydentää.

Vastine:

Kaupungin mukaan ELY:n ja maakuntamuseon valmisteluvaiheen lausunnot on otettu hyvin huomioon ja lausunnot ovat osaltaan vaikuttaneet valmisteluvaiheen jälkeen kaavan uudelleen arviointiin. Tämän johdosta on laadittu uusi vaihtoehto, jossa on tehty merkittäviä muutoksia mm. kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseksi Valtakadun puolella, kerroslukua pienentämällä ja parvekkeita koskevalla kaavamääräyksellä. Tämä vaihtoehto valittiin kaavaehdotukseksi.

Kaavamuutosehdotus ei poikkea yleiskaavan tavoitteista. Ydinkeskustassa, kortteli 16 mukaan lukien, ei ole määritetty yleiskaavassa likimääräisiä tehokkuuksia tai korkeuksia vaan nämä ratkaistaan asemakaavalla. Kaavamuutoksen tehokkuus, kerrosluvut tai rakennuskorkeus eivät ole poikkeus keskustan alueen asemakaavoissa tai suunnitelmissa.

Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia ympäristöön on osoitettu laajasti ja riittävästi mm. havainnekuvien, poikkileikkauksien sekä valokuvasovitusten kautta eri tarkastelusuunnista. Lisäksi kaavan vaikutuksia on käsitelty sanallisesti kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa on kaavan vaikutustenarviointeihin liittyviä sivuja kaikkiaan 14, joten tätä voi jo pitää riittävänä, arviointia on kuitenkin vielä täydennetty selostukseen. Vaikutusten arvioinnin perusteella kaavamuutos sopii keskustan rakennettuun ja suunniteltuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan, eikä kaavamuutos aiheuta merkittäviä muutoksia/heikennyksiä kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Yleiskaavan mukaan asemakaavan muutosten vaikutukset havainnollistetaan esimerkiksi 3d-mallinnuksella, kuten tässä kaavamuutoksessa on tehty. Visuaalinen viesti on pelkkää sanallista kommentointia todistusvoimaisempaa (piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta s.1, arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy 15.10.2010).

Maanomistajat tai –haltijat voivat halutessaan hakea kaavamuutosta, joka tutkitaan ja arvioidaan tapauskohtaisesti. Yksittäisen tontin kaavamuutoksen vaikutuksia ja sopivuutta ympäristöön voidaan aivan hyvin tehdä ja arvioida riittävän kattavasti, keskustan alueen varsin yksityiskohtainen yleiskaava selvityksineen jo osaltaan ohjaa asemaakaavoitusta selkeämmin.

Yleiskaavan C-3 merkintä ei suoranaisesti velvoita majoitus- tai liiketilojen sijoittumista alueelle vaan sallii. Keskustan alueella on majoitusta varten suunnitelmia ja kapasiteettia. Hotel Santa Claus:in ja City Hotelin suunnitelmissa on laajennukset. Kaavamuutosaluetta vastapäätä korttelissa 17 on suunnitelmissa majoitustiloja, johon liittyvän kaavamuutoksen Rovaniemen kaupunginvaltuusto hyväksyi 2024. Keskustan lähialueella ns. Valionrannassa on rakentamaton, majoitustoiminnan mahdollistama, liikerakennuskortteli jossa on 22500 k-m² rakennusoikeutta.