

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

16.7.2024

VALITUS ASEMAKAAVAA KOSKEVASSA ASIASSA

1. Valittajat

Arctic Light Hotel Oy
Y-tunnus 2586330-4

City-hotelli Oy
Y-tunnus 0210631-9

Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy
Y-tunnus 1917649-5

Sava-Group Oy
Y-tunnus 0416710-7

Valittajien asiamies ja prosessiosoite:

AA, OTT Juha Ryynänen
Asianajotoimisto Juha Ryynänen Oy
Sepänkatu 20/Technopolis
90100 OULU
0400-120 230
juha@ryynanen.fi

2. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rovaniemen kaupunginhallituksen päätös 17.6.2024 § 32 Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu.

3. Valitusaika

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

4. Vaatimukset

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen.

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus velvoittaa Rovaniemen kaupungin korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa ja suorittamaan oikeudenkäyntikuluille korkolain 4 § 1 momentin mukaista viivästyskorkoa siitä lukien, kun kuukausi on kulunut korvauksen tuomitsemisesta. Oikeudenkäyntikulujen määrä on valituksen jättämisen hetkellä 11.300 euroa.

5. Perustelut

5.1. Taustaa

1. *Mistä päätöksessä on kysymys?* Muutoksenhaun kohteena olevassa Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksessä 17.6.2024 on kysymys Rovaniemen kaupungin keskustassa (1. kaupunginosa) sijaitsevaa korttelia nro 17 koskevan asemakaavamuutoksen vahvistamisesta.¹
2. Korttelissa 17 on kolme tonttia. Tontit on rakennettu.² Kaksi tonteista on Osuuskauppa Arinan omistaman Kiinteistö Oy Lapinmaan omistuksessa. Yksi tonteista on Asunto Oy Rova-Pekan omistuksessa.³ Korttelin 17 tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 6.914 m².
3. Asemakaavamuutoksella korttelin rakennusoikeus kasvaa 10.734 k-m²:stä 25.700 k-m²:een ja korttelitehokkuusluku (e) nousee 1.54:stä 3.72:een.⁴ Liikerakennusten

¹ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.

² L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010, s. 31.

³ L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualueetta, s. 4.

⁴ Voimassa olevan asemakaavan 08.11.1976 mukainen rakennusoikeus 10.738 k-m² (8.800 k-m² + 1.934 m²) ja korttelin pinta-ala 6.988 m² (4.854 m² + 990 m² + 1.144 m², <https://kartta.rovaniemi.fi/IMS>).

korttelialueiden tehokkuusluvuiksi kaavamuutoksessa muodostuu 4.13 (alue KL-10) ja 7.42 (alue KL-13).⁵ Asemakaavamuutos mahdollistaa 18- ja 14-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen.

4. *Lapin ELY-keskuksen lausunto.* Lapin ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksesta 6.10.2023 ja 2.5.2024. Lausunnoissa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota muun muassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseen, vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen, asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuuteen sekä asemakaavamuutoksen vaikutuksiin kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. ELY-keskus esitti myös kysymyksen siitä, onko asemakaavamuutos linjassa perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa.
5. ELY-keskus on perustellut näkemyksiään maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:llä, 42 § 1 momentilla ja 54 § 1–3 momenteilla, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:llä ja perustuslain 6 §:llä.
6. ELY-keskus on lisäksi vedonnut samaa suunnittelualuetta (kaavamerkinnällä C-3 osoitettu alue) koskeneeseen korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 29.3.1999 taltio 639.⁶ Tuossa ratkaisussa korkein hallinto-oikeus oli katsonut, että ottaen huomioon kaava-alueen (korttelin 9 tontit 6 ja 7) pieni koko (5.403 m²) ja se seikka, että hanke ei perustunut yleiskaavaan, että kaavamuutosalue ei ollut hankkeen merkittävyyteen nähden riittävän laaja suunnittelukokonaisuus sen toteamiseksi, että asemakaavan lainmukaisuudelle asetettavat vaatimukset täyttyisivät. Korkein

⁵ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 2 ja 8.

⁶ L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.

hallinto-oikeus piti voimassa ympäristöministeriön päätöksen, jolla ympäristöministeriö oli jättänyt hyväksymättä asemakaavamuutoksen, jonka tarkoituksena oli 16-kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen mahdollistaminen Rovaniemen keskustaan Koskikadun varteen.

7. *Kunnallisesta päätöksenteosta tässä asiassa.* Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös syntyi äänestyksen tuloksena, 37 ääntä kaavamuutoksen hyväksymisen puolesta ja 14 ääntä vastaan. Päätökseen jätettiin eriävä mielipide, jonka mukaan kaupunginvaltuusto ei ollut ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 1 momenttia, 54 §:ää ja perustuslain 6 §:ää, eikä kaavaprosessissa ollut kuultu riittävästi asukkaita ja muita toimijoita.⁷ Päätöksenteko teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa oli niin ikään ollut erimielinen.⁸
8. *Osayleiskaavasta.* Rovaniemen kaupungin keskustan asemakaavoittamista ohjaa ja siitä määrää 12.11.2012 vahvistettu Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.⁹ Osayleiskaavassa korttelia 17 koskee kaavamerkintä C-3.
9. Kaavamerkinnän C-3 mukaan alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia, mutta asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Osayleiskaavan tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Osayleiskaava määrää asemakaavamuutosten yhteydessä esittämään havainnollisesti muutosten kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.¹⁰
10. Osayleiskaavan kaavaselostuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten korkeuteen ja aluetehokkuuteen erityisesti ydinkeskustan alueella.¹¹

⁷ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 14–15.

⁸ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 1–11.

⁹ L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012

¹⁰ L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

¹¹ L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1 (2), s. 63, 87–97, 125, 127 ja 134.

Kaavaselostuksen mukaan tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä asemakaavassa voidaan tutkia myös kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista. Keskustakorttelien alue on kaavaselostuksessa määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

11. Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä kaupunginhallitus oli teknisen lautakunnan esityksestä poistanut alueelta merkinnän, joka olisi rajoittanut rakennuksen korkeuden 37 metriin. Kaavaselostuksen mukaan keskustakorttelien alueella rakennetta tiivistetään, kuitenkin sopeuttaen rakennusten enimmäiskorkeudet nykyisiin rakennuksiin sekä kaupunkikuvaan. Kaavaselostuksessa esitetään konseptinäkyviä keskustaan. Osayleiskaavassa tai sen liitteissä ei ole konseptia, jossa keskustakortteleiden alueelle rakennettaisiin 14- tai jopa 18-kerroksisia rakennuksia.¹²
12. *Strateginen yleiskaava 2050*. Rovaniemen kaupunki laatii vuosina 2024–2026 strategisen yleiskaavan ohjaamaan Rovaniemen yhdyskuntarakenteen kehitystä. Strateginen yleiskaava on pitkän aikavälin suunnitelma maankäytölle. Keskustavisio 2050 on yksi strategisen yleiskaavan valmisteluasiakirja. Keskustavisio 2050:n tarkoituksena on määrittää hyvän kaupunkikeskustan ominaisuudet ja reunaehdot teemoittain jopa korttelitasolla.¹³
13. *Keskustavisio 2050*. Keskustavisio 2050:n mukaan täydennysrakentamiselle on luotava pelisäännöt. Keskustavisio 2050:ssä esitetään vyöhykemallia. Korkea rakentaminen on esitetty keskitettäväksi ns. Saapumisen vyöhykkeelle, jolla tarkoitetaan nelostien molemmin puolin olevaa aluetta. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan 6–16 kerroksisia rakennuksia. Kortteli 17 ei sijaitse Saapumisen vyöhykkeellä. Kortteli 17:n osalta esitetään olevan kaupunkirakenteen täydentämistä olevan kaupunkirakenteen periaatteita kunnioittaen. Kortteli 17 rajoittuu kävelykatuun, jota kehitettäisiin tapahtumien alueena ja kaupunkilaisten olohuoneena.¹⁴

¹² L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1(2), s. 89–92.

¹³ <https://www.rovaniemi.fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Rovaniemen-strateginen-yleiskaava-2050>

¹⁴ L4 Rovaniemen keskustavisio 2050, s. 53, 55 ja 57.

14. *Rakennuskorkeuksista keskustakortteleissa.* Keskustakortteleissa sijaitsevat olemassa olevat rakennukset ovat tällä hetkellä enintään 7-kerroksisia.

15. Rovaniemen kaupungin Ympäristölautakunta on 24.4.2024 (§52) myöntänyt rakennusluvan hotellirakennukselle kortteliin 23, joka sijaitsee kulmittain korttelin 17 kanssa. Tuon rakennusluvan mukaisessa hotellirakennuksessa on neljä maanpäällistä kerrosta ja niiden päällä torniosa, jossa on viisi kerrosta. Toisin sanoen hotellirakennuksessa on yhteensä yhdeksän maanpäällistä kerrosta.

5.2. Oikeudelliset perustelut

5.2.1. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun muassa turvallista, terveellistä ja viihtyisää rakentamista, rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimista, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä toimivan kilpailun kehittymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. 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.

16. Kaavamuutos on maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastainen tässä kappaleessa sekä muualla tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla.
17. *Maisemasta ja kaupunkikuvasta.* Asemakaavamuutoksen mahdollistamat 18- ja 14-kerroksiset kerrostalotornit poikkeavat etenkin korkeutensa puolesta merkittävästi lähikortteleiden kuusi- ja seitsemänkerroksisesta rakennuskannasta ja samalla myös Rovaniemen keskusta-alueen yleisilmeestä.
18. 18- ja 14-kerrokset tornit muodostavat vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan ilmettä, tarkasteltiinpa kaupunkinäkömää lähietäisyydeltä tai kauempaa. Huomattavan korkeina rakennukset muodostaisivat vahvan kontrastin Rovaniemeä ympäröivälle vaaramaisemalle haastaen muut alueen maamerkit (Ounasvaara, kirkko ja Jätkänkynttilän silta).
19. Ounasvaara on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.¹⁵ Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutuksia Ounasvaaran maisema-alueeseen.
20. *Osayleiskaavan määräysten sivuuttamisesta.* Voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava velvoittaa sopeuttamaan uusien rakennusten korkeuden ympäröiviin

¹⁵ L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024, s. 2–3.

rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.¹⁶ Osayleiskaavassa on erityismääräyksiä asemakaavamuutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskien. Osayleiskaavassa todetaan muun muassa, että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu 18- tai 14-kerroksisten tornien rakentamiseen.

21. Asemakaavamuutoksessa on täysin sivuutettu kysymys siitä, miten osayleiskaavan vaatimus rakennusten sopeuttamisesta nykyisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan toteutuu. Tämä on ymmärrettävää, sillä kaavaselostuksen perusteella on selvästi havaittavissa, että asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset eivät sopeudu lainkaan nykyisiin rakennuksiin tai kaupunkikuvaan. Kyseiset rakennukset erottuvat korkeutensa puolesta nykyisistä rakennuksista ja muuttavat kaupunkikuvaa erityisen merkittäväällä tavalla.
22. Kysymys on Rovaniemen keskustan arkkitehtuurillista identiteettiä muuttavista laajoista ja pysyvistä muutoksista. Näin merkittävien muutosten vaikutukset olisi tullut selvittää perusteellisesti. Kaavaselostuksessa olisi tullut esittää vaihtoehtoja. Tällaisten laajojen vaikutusten arviointi puheena olevalla puutteellisesti valmistellulla ja vain yhtä korttelia koskevalla ns. postimerkkikaavalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä säädetyn lain yleisen tavoitteen taikka 5 §:ssä säädettyjen suunnittelun tavoitteiden mukaista.
23. *Varjostushaitoista.* Kaavaselostuksessa on todettu, että varjostushaittojen muutokset suhteessa nykytilanteeseen heikentävät viihtyvyyttä. Asemakaavamuutos lisää merkittävästi Koskikadun, Lordin aukion, Maakuntakadun, Korkalonkadun ja Pekankadun varjoisuutta sekä erityisesti Koskikadun vastakkaisella puolella sijaitsevien rakennusten varjoisuutta.¹⁷
24. Kaavaselostuksessa ei esitetä keinoja tai vaihtoehtoja varjostushaittojen vähentämiseksi. Yksi tällainen keino tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se,

¹⁶ L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

¹⁷ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–61 ja 95,

olisiko syytä luopua kokonaan tai ainakin osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m²:stä 25.700 k-m²:een, jolloin uudet rakennukset olisivat matalampia ja ylipäättään pienempiä, jolloin niiden sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan olisi luontevampaa.

25. *Tuulisuushaitoista.* Asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset vaikuttavat haitallisesti ympäristön tuoliolosuhteisiin. Nämä haittavaikutukset on asemakaavavalmisteluun aikana tunnistettu.¹⁸ Kaavaselostuksessa tuoliolosuhteiden muutosten todetaan heikentävän viihtyvyyttä nykytilanteeseen nähden. Kaavaselostuksessa todetaankin, että tuoliolosuhteita on mahdollista parantaa muuttamalla rakennusten massoittelua. Kaavaselostuksen mukaan Lapinmaan rakennus (18-kerroksinen torni) aiheuttaa eniten tuulisuutta. Tämä johtuu siitä, että rakennus on korkeampi kuin Rova-Pekan torni, ja siitä, että kyseisen rakennuksen julkisivussa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä.

26. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty kaavoituksellisia toimenpiteitä tai vaihtoehtoja, joilla haittoja voitaisiin vähentää. Yksi tällainen kaavoituksellinen toimenpide tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden ja tornien sijainnin osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se, olisiko syytä luopua kokonaan tai osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m²:stä 25.700 k-m²:een, jolloin uudet rakennukset olisivat yksinkertaisesti matalampia ja pienempiä, jolloin tuulisuushaitat olisivat vähäisempiä.

27. Erityisen ongelmalliseksi tilanteen tekee tuulisuushaitan osalta se, että kaavaselostuksen tuulitarkastelun perusteella voimakkainta tuulisuus on Koskikadulla (kävelykatu) ja Lordin aukiolla.¹⁹ Koskikatu ja Lordin alue ovat juuri niitä alueita, joiden tulisi olla erityisen viihtyisiä.

¹⁸ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100, erityisesti s. 99 Kuva 1 – Tuuliviihtyvyyys, Suunnitelma. L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.

¹⁹ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100.

28. Kaavoituksellisten toimenpiteiden ja vaihtoehtojen sijaan kaavaselostuksessa on tyydytty esittämään muutamia rakennusteknisiä toimenpiteitä, joilla rakennuksen epäonnistuneen massoittelun aiheuttamia tuulisuushaittoja voidaan yrittää lieventää.²⁰ Massoittelun lisäksi kaavamateriaalissa ei ole tutkittu riittävästi massoittelu- ja sijoitteluvaihtoehtoja. Mitään selvitystä näiden rakennusteknisten toimenpiteiden vaikutuksesta tuulisuuden vähentämisen suhteen ei kaavaselostuksessa ole esitetty.
29. Riittävänä ja hyväksyttävänä ei voida pitää sitä, että kaavaselostuksessa tyydytään toteamaan, että tuuliolosuhteet eivät selvitysten perusteella muutu vaarallisiksi. Haittoja on pyrittävä vähentämään, vaikka suoranaista vaaraa ei olisikaan. Jo viihtyvyyshaitta on riittävä syy etsiä vaihtoehtoja varsinkin, kun kysymys on keskustassa sijaitsevan kävely- ja oleskelualueen viihtyvyydestä. Viihtyisyyden vaatimuksesta kaavoituksen osalta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n lisäksi 12 ja 54 §:issä.
30. *Varjostushaitasta.* Varjostushaitta on tunnistettu kaavaselostuksessa.²¹ Kaavaselostukseen liitettyjen varjostuskaavioiden perusteella voidaan havaita, että varjostus kävelykadulla (Koskikatu) ja korttelin 11 alueella on voimakkainta.
31. Kaavaselostukseen on liitetty varjostuskaaviot tilanteiden 20.6. (4 kuvaa) ja 30.4. (2 kuvaa) klo 09–18 perusteella sekä 16.5. klo 08–19 (24 kuvaa).²² Nämä varjostuskaaviot kuvaavat tilannetta valoisimpaan vuodenaikaan.
32. Merkityksellinen varjostushaitta ei rajoitu niin sanottuun terassikauteen, kuten kaavaselostuksessa annetaan virheellisesti ymmärtää.²³ Voidaan perustellusti todeta, että varjostushaitat korostuvat nimenomaan pimeämmän vuosipuoliskon aikana, jolloin luonnonvaloa on muutoinkin vähän tarjolla. Kaavaselostuksessa ei ole selvitystä varjostushaitoista pimeämmän vuosipuoliskon aikana.

²⁰ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 100.

²¹ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 95.

²² L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–60 ja 97–98.

²³ L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 61.

33. Valoisaan vuodenaikaan keskittyvät varjostuskuvat ovat omiaan johtamaan varsinkin maallikoita harhaan todellisista valaistusolosuhteista. Objektiivisen kokonaiskuvan muodostamiseksi ja maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun vuorovaikutuksellisuusvaatimuksen vuoksi varjostuskaaviot olisi tullut esittää tasaisesti kaikkien vuodenaikojen tilanteen mukaisesti.
34. *Kaavakartan puutteellisuudesta.* Asemakaavakaavamuutos ei tosiasiallisesti edes määrää tai ohjaa rakennusten massoittelemuun kuin sijainnin ja korkeuden osalta. Kaavakartassa ei ole annettu määräyksiä tai osoitettu merkintöjä, joilla voisi vähentää korkean rakentamisen aiheuttamia varjoisuus- tai tuulisuushaittoja. Kaavamateriaalin liitteenä olevilla rakennustapaohjeilla ei tosiasiallista sitovuutta saavuteta, koska kaavakartassa ei ole merkintöjä tai määräyksiä, jotka ohjaisivat kaavan mahdollistamaa korkeaa rakentamista kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukkaasti – tai ylipäätään millään tavalla rakennusoikeuden, korkeusaseman ja kerrosluvun lisäksi.²⁴
35. Rakennustapaohjeen sivulla 2 olevalla maininnalla, jonka mukaan kaikkien suunnitelmien tulee saada hyväksyntä Rovaniemen kaupungin kaupunkikuvatyöryhmältä, ei ole tosiasiallista vaikuttavuutta, koska kaavam muutoksen merkinnät ja määräykset eivät tue riittäväällä tavalla kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukasta (tuulisuus- ja varjoisuushaittoja vähentävää) kaavan toteuttamista. Toisin sanoen kaupunkikuvatyöryhmä ei ohjatessaan korttelin 17 rakentamistapaa voi viitata kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin muun kuin rakennusoikeuden, -korkeuden ja kerrosluvun osalta.
36. *Johtopäätökset.* Edellä selvitettyllä tavalla asemakaavamuutos ei täytä hyvälle rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun tavoitteita. Asemakaavamuutos ei perustu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, tutkimuksiin ja selvityksiin. Keskeiset virheet ja puutteet liittyvät edellä kuvatulla tavalla rakennusten massoittelemuun ja enimmäiskorkeuden arviointiin, rakennusten maisemallisten vaikutusten arviointiin, vaihtoehtojen selvittämiseen, osayleiskaavan määräysten

²⁴ L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.

sivuuttamiseen sekä tuulisuushaittojen ja varjostushaittojen puutteelliseen käsittelyyn.

5.2.2. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. 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. 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 asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

37. Asemakaavamuuotos on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen sekä edellä että jäljempänä tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla. Valittajat viittaavat tältä osin myös Lapin ELY-keskuksen lausunnossa 2.5.2024 esitettyihin perusteluihin.²⁵

5.2.3. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 a §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan mukaan asemakaavaselistuksessa on esitettävä suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

38. Asemakaavaselistuksessa ei ole esitetty vaihtoehtoja rakennusten sijoittelulle, massoitteille ja korkeuksille. Asemakaavavalmistelussa on täytynyt olla esillä muitakin vaihtoehtoja kuin asemakaavaselistuksessa esitetty konsepti. Jostain syystä mitään vaihtoehtoja ei ollut esitetty asemakaavaselistuksessa.
39. Vaihtoehtojen puuttuminen on seikka, joka yksin tekee asemakaavan muutoksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan vastaisen ja samalla

²⁵ L5 Lapin ELY-keskus lausunto 2.5.2024.

maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 55 a §:n ja vastaisen. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös on yksin tämän seikan vuoksi kumottava.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 4 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on esitettävä muun muassa selvitys kaavan vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset.

40. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ainakin Rovaniemen keskustan yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, liikenteeseen, talouteen, terveellisyteen, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin. Nämä vaikutukset ovat todella merkittäviä ja luonteeltaan pysyviä. Selvitys tällaisista vaikutuksista on olennaisesti puutteellista. Vaihtoehtotarkastelun puuttumisen vuoksi ainakin kaikki edellä mainitut seikat ovat jääneet asianmukaisen ja osallistavan valmistelun ulkopuolelle.
41. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 4 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 5 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun.

42. Asemakaavamuutoksen mukaiset kaksi keskustakortteleiden alueelle sijoittuvaa 18- ja 14-kerroksista tornia, jotka sijaitsevat keskellä enintään kuusikerroksista keskustakorttelien muodostamaa rakennusmassaa, vasten muodostaa vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan maisemaa tarkasteltiinpa näkymää lähietäisyydeltä tai kauempaa.
43. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu näin korkeaan rakentamiseen.
44. Valmisteilla olevassa Strategisessa yleiskaavan valmisteluasiakirjassa Keskustavisio 2050, joka on laadittu 19.1.2024, on tunnistettu tarve luoda yhdenmukaiset periaatteet korkealle rakentamiselle. Samalla siinä on esitetty, että kaikkein korkein rakentaminen, joka voisi olla enintään 16 kerroksista, sijoittuisi nelostien läheisyyteen, mutta ei korttelin 17 alueelle.

45. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 5 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

5.2.4. Perustuslain 6 §:n mukaisen yhden vertaisuusperiaatteen vastaisuus

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

46. Edellä on selvitetty, kuinka asemakaavamuutoksella on sivuutettu merkittävä osa maankäyttö- ja rakennuslain asettamista hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun periaatteista ja jätetty noudattamatta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä.

47. Asemakaavamuutoksella on mahdollistettu naapurikiinteistöihin nähden merkittävästi suurempi rakentamistehokkuus selvittämällä juuri lainkaan tästä aiheutuvia laajoja ja pysyväisluonteisia haittavaikutuksia.

48. Tapahtumainkulun perusteella ei voi välttyä kysymästä sitä, onko asemakaavamuutoksen tavoitteena ollut antaa suusia korttelin 17 tontinomistajia – erityisesti hotelli kiinteistön omistajaa – muiden maanomistajien ja maankäyttäjien sekä yleisen edun kustannuksella ja vieläpä tavalla, jota ei voida pitää hyväksyttävänä perustuslain 6 §:ssä näkökulmasta.

5.3. Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perustelut

49. Rovaniemen kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut valittajien voittaessa asian, koska asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että he joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

50. Vastaajien oikeudenkäyntikulujen määrä muodostuu arvonlisäverottomista asianajokuluista 11.300 euroa ja oikeudenkäyntimaksusta. Asianajokulut perustuvat toteutuneeseen ajankäyttöön ja 300 euron tuntilaskutusperusteeseen.

6. Päiväys ja allekirjoitus

Rovaniemellä 17. helmikuuta 2024

ARCTIC LIGHT HOTEL OY

CITY-HOTELLI OY

ROVANIEMEN KAUPPALANTALO KIINTEISTÖ OY

SAVA-GROUP OY

7. Laatija



Juha Ryyänen
asianajaja, varatuomari
oikeustieteen tohtori
Oulu

8. Liitteet

- L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.
- L1.1 KV 17.6.2024 § 32 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake 22.05.2024.
- L1.2 KV 17.6.2024 § 32 Liite 2 Asemakaavakartta 20.05.2024.
- L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.05.2024.
- L1.4 KV 17.6.2024 § 32 Liite 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe 24.05.2024.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L6 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualuetta.
- L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.
- L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

16.7.2024

VALITUS ASEMAKAAVAA KOSKEVASSA ASIASSA

1. Valittajat

Arctic Light Hotel Oy
Y-tunnus 2586330-4

City-hotelli Oy
Y-tunnus 0210631-9

Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy
Y-tunnus 1917649-5

Sava-Group Oy
Y-tunnus 0416710-7

Valittajien asiamies ja prosessiosoite:

AA, OTT Juha Ryynänen
Asianajotoimisto Juha Ryynänen Oy
Sepänkatu 20/Technopolis
90100 OULU
0400-120 230
juha@ryynanen.fi

2. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rovaniemen kaupunginhallituksen päätös 17.6.2024 § 32 Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu.

3. Valitusaika

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista.

4. Vaatimukset

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen.

Arctic Light Hotel Oy, City-hotelli Oy, Rovaniemen Kauppalantalo Kiinteistö Oy ja Sava-Group Oy vaativat, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus velvoittaa Rovaniemen kaupungin korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa ja suorittamaan oikeudenkäyntikuluille korkolain 4 § 1 momentin mukaista viivästyskorkoa siitä lukien, kun kuukausi on kulunut korvauksen tuomitsemisesta. Oikeudenkäyntikulujen määrä on valituksen jättämisen hetkellä 11.300 euroa.

5. Perustelut

5.1. Taustaa

1. *Mistä päätöksessä on kysymys?* Muutoksenhaun kohteena olevassa Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksessä 17.6.2024 on kysymys Rovaniemen kaupungin keskustassa (1. kaupunginosa) sijaitsevaa korttelia nro 17 koskevan asemakaavamuutoksen vahvistamisesta.¹
2. Korttelissa 17 on kolme tonttia. Tontit on rakennettu.² Kaksi tonteista on Osuuskauppa Arinan omistaman Kiinteistö Oy Lapinmaan omistuksessa. Yksi tonteista on Asunto Oy Rova-Pekan omistuksessa.³ Korttelin 17 tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 6.914 m².
3. Asemakaavamuutoksella korttelin rakennusoikeus kasvaa 10.734 k-m²:stä 25.700 k-m²:een ja korttelitehokkuusluku (ε) nousee 1.54:stä 3.72:een.⁴ Liikerakennusten

¹ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.

² L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010, s. 31.

³ L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualueita, s. 4.

⁴ Voimassa olevan asemakaavan 08.11.1976 mukainen rakennusoikeus 10.738 k-m² (8.800 k-m² + 1.934 m²) ja korttelin pinta-ala 6.988 m² (4.854 m² + 990 m² + 1.144 m², <https://kartta.rovaniemi.fi/IMS>).

korttelialueiden tehokkuusluvuiksi kaavamuutoksessa muodostuu 4.13 (alue KL-10) ja 7.42 (alue KL-13).⁵ Asemakaavamuutos mahdollistaa 18- ja 14-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen.

4. *Lapin ELY-keskuksen lausunto.* Lapin ELY-keskus on lausunut asemakaavamuutoksesta 6.10.2023 ja 2.5.2024. Lausunnoissa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota muun muassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseen, vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen, asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuuteen sekä asemakaavamuutoksen vaikutuksiin kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. ELY-keskus esitti myös kysymyksen siitä, onko asemakaavamuutos linjassa perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa.
5. ELY-keskus on perustellut näkemyksiään maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:llä, 42 § 1 momentilla ja 54 § 1–3 momenteilla, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:llä ja perustuslain 6 §:llä.
6. ELY-keskus on lisäksi vedonnut samaa suunnittelualuetta (kaavamerkinnällä C-3 osoitettu alue) koskeneeseen korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 29.3.1999 taltio 639.⁶ Tuossa ratkaisussa korkein hallinto-oikeus oli katsonut, että ottaen huomioon kaava-alueen (korttelin 9 tontit 6 ja 7) pieni koko (5.403 m²) ja se seikka, että hanke ei perustunut yleiskaavaan, että kaavamuutosalue ei ollut hankkeen merkittävyyteen nähden riittävän laaja suunnittelukokonaisuus sen toteamiseksi, että asemakaavan lainmukaisuudelle asetettavat vaatimukset täyttyisivät. Korkein

⁵ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 2 ja 8.

⁶ L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.

hallinto-oikeus piti voimassa ympäristöministeriön päätöksen, jolla ympäristöministeriö oli jättänyt hyväksymättä asemakaavamuutoksen, jonka tarkoituksena oli 16-kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen mahdollistaminen Rovaniemen keskustaan Koskikadun varteen.

7. *Kunnallisesta päätöksenteosta tässä asiassa.* Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätös syntyi äänestyksen tuloksena, 37 ääntä kaavamuutoksen hyväksymisen puolesta ja 14 ääntä vastaan. Päätökseen jätettiin eriävä mielipide, jonka mukaan kaupunginvaltuusto ei ollut ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 1 momenttia, 54 §:ää ja perustuslain 6 §:ää, eikä kaavaprosessissa ollut kuultu riittävästi asukkaita ja muita toimijoita.⁷ Päätöksenteko teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa oli niin ikään ollut erimielinen.⁸
8. *Osayleiskaavasta.* Rovaniemen kaupungin keskustan asemakaavoittamista ohjaa ja siitä määrää 12.11.2012 vahvistettu Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.⁹ Osayleiskaavassa korttelia 17 koskee kaavamerkintä C-3.
9. Kaavamerkinnän C-3 mukaan alueelle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksia, mutta asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Osayleiskaavan tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Osayleiskaava määrää asemakaavamuutosten yhteydessä esittämään havainnollisesti muutosten kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.¹⁰
10. Osayleiskaavan kaavaselostuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten korkeuteen ja aluetehokkuuteen erityisesti ydinkeskustan alueella.¹¹

⁷ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 14–15.

⁸ L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32, s. 1–11.

⁹ L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012

¹⁰ L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

¹¹ L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1 (2), s. 63, 87–97, 125, 127 ja 134.

Kaavaselostuksen mukaan tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä asemakaavassa voidaan tutkia myös kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista. Keskustakorttelien alue on kaavaselostuksessa määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

11. Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä kaupunginhallitus oli teknisen lautakunnan esityksestä poistanut alueelta merkinnän, joka olisi rajoittanut rakennuksen korkeuden 37 metriin. Kaavaselostuksen mukaan keskustakorttelien alueella rakennetta tiivistetään, kuitenkin sopeuttaen rakennusten enimmäiskorkeudet nykyisiin rakennuksiin sekä kaupunkikuvaan. Kaavaselostuksessa esitetään konseptinäkyviä keskusta. Osayleiskaavassa tai sen liitteissä ei ole konseptia, jossa keskustakortteleiden alueelle rakennettaisiin 14- tai jopa 18-kerroksisia rakennuksia.¹²
12. *Strateginen yleiskaava 2050*. Rovaniemen kaupunki laatii vuosina 2024–2026 strategisen yleiskaavan ohjaamaan Rovaniemen yhdyskuntarakenteen kehitystä. Strateginen yleiskaava on pitkän aikavälin suunnitelma maankäytölle. Keskustavision 2050 on yksi strategisen yleiskaavan valmisteluasiakirja. Keskustavision 2050:n tarkoituksena on määrittää hyvän kaupunkikeskustan ominaisuudet ja reunaehdot teemoittain jopa korttelitasolla.¹³
13. *Keskustavision 2050*. Keskustavision 2050:n mukaan täydennysrakentamiselle on luotava pelisäännöt. Keskustavision 2050:ssä esitetään vyöhykemallia. Korkea rakentaminen on esitetty keskitettäväksi ns. Saapumisen vyöhykkeelle, jolla tarkoitetaan nelostien molemmin puolin olevaa aluetta. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan 6–16 kerroksisia rakennuksia. Kortteli 17 ei sijaitse Saapumisen vyöhykkeellä. Kortteli 17:n osalta esitetään olevan kaupunkirakenteen täydentämistä olevan kaupunkirakenteen periaatteita kunnioittaen. Kortteli 17 rajoittuu kävelykatuun, jota kehitettäisiin tapahtumien alueena ja kaupunkilaisten olohuoneena.¹⁴

¹² L2.1 Rovaniemen keskustan OYK 12.11.2012 kaavaselostus osa 1(2), s. 89–92.

¹³ <https://www.rovaniemi.fi/Asuminen-ja-ymparisto/Kaavoitus-ja-maankaytto/Rovaniemen-strateginen-yleiskaava-2050>

¹⁴ L4 Rovaniemen keskustavision 2050, s. 53, 55 ja 57.

14. *Rakennuskorkeuksista keskustakortteleissa.* Keskustakortteleissa sijaitsevat olemassa olevat rakennukset ovat tällä hetkellä enintään 7-kerroksisia.

15. Rovaniemen kaupungin Ympäristölautakunta on 24.4.2024 (§52) myöntänyt rakennusluvan hotellirakennukselle kortteliin 23, joka sijaitsee kulmittain korttelin 17 kanssa. Tuon rakennusluvan mukaisessa hotellirakennuksessa on neljä maanpäällistä kerrosta ja niiden päällä torniosa, jossa on viisi kerrosta. Toisin sanoen hotellirakennuksessa on yhteensä yhdeksän maanpäällistä kerrosta.

5.2. Oikeudelliset perustelut

5.2.1. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun muassa turvallista, terveellistä ja viihtyisää rakentamista, rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimista, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä toimivan kilpailun kehittymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. 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.

16. Kaavamuutos on maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastainen tässä kappaleessa sekä muualla tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla.
17. *Maisemasta ja kaupunkikuvasta.* Asemakaavamuutoksen mahdollistamat 18- ja 14-kerroksiset kerrostalotornit poikkeavat etenkin korkeutensa puolesta merkittävästi lähikortteleiden kuusi- ja seitsemänkerroksisesta rakennuskannasta ja samalla myös Rovaniemen keskusta-alueen yleisilmeestä.
18. 18- ja 14-kerrokset tornit muodostavat vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan ilmettä, tarkasteltiinpa kaupunkinäkympää lähietäisyydeltä tai kauempaa. Huomattavan korkeina rakennukset muodostaisivat vahvan kontrastin Rovaniemeä ympäröivälle vaaramaisemalle haastaen muut alueen maamerkit (Ounasvaara, kirkko ja Jätkänkynttilän silta).
19. Ounasvaara on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.¹⁵ Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutuksia Ounasvaaran maisema-alueeseen.
20. *Osayleiskaavan määräysten sivuuttamisesta.* Voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava velvoittaa sopeuttamaan uusien rakennusten korkeuden ympäröiviin

¹⁵ L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024, s. 2–3.

rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.¹⁶ Osayleiskaavassa on erityismääräyksiä asemakaavamuutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskien. Osayleiskaavassa todetaan muun muassa, että kaupunkikuvaa tulee erityisesti eheyttää ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu 18- tai 14-kerroksisten tornien rakentamiseen.

21. Asemakaavamuutoksessa on täysin sivuutettu kysymys siitä, miten osayleiskaavan vaatimus rakennusten sopeuttamisesta nykyisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan toteutuu. Tämä on ymmärrettävää, sillä kaavaselostuksen perusteella on selvästi havaittavissa, että asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset eivät sopeudu lainkaan nykyisiin rakennuksiin tai kaupunkikuvaan. Kyseiset rakennukset erottuvat korkeutensa puolesta nykyisistä rakennuksista ja muuttavat kaupunkikuvaa erityisen merkittävällä tavalla.
22. Kysymys on Rovaniemen keskustan arkkitehtuurillista identiteettiä muuttavista laajoista ja pysyvistä muutoksista. Näin merkittävien muutosten vaikutukset olisi tullut selvittää perusteellisesti. Kaavaselostuksessa olisi tullut esittää vaihtoehtoja. Tällaisten laajojen vaikutusten arviointi puheena olevalla puutteellisesti valmistellulla ja vain yhtä korttelia koskevalla ns. postimerkkikaavalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä säädetyn lain yleisen tavoitteen taikka 5 §:ssä säädettyjen suunnittelun tavoitteiden mukaista.
23. *Varjostushaitoista.* Kaavaselostuksessa on todettu, että varjostushaittojen muutokset suhteessa nykytilanteeseen heikentävät viihtyvyyttä. Asemakaavamuutos lisää merkittävästi Koskikadun, Lordin aukion, Maakuntakadun, Korkalonkadun ja Pekankadun varjoisuutta sekä erityisesti Koskikadun vastakkaisella puolella sijaitsevien rakennusten varjoisuutta.¹⁷
24. Kaavaselostuksessa ei esitetä keinoja tai vaihtoehtoja varjostushaittojen vähentämiseksi. Yksi tällainen keino tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se,

¹⁶ L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.

¹⁷ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–61 ja 95,

olisiko syytä luopua kokonaan tai ainakin osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m²:stä 25.700 k-m²:een, jolloin uudet rakennukset olisivat matalampia ja ylipäättään pienempiä, jolloin niiden sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan olisi luontevampaa.

25. *Tuulisuushaitoista.* Asemakaavamuutoksen mukaiset rakennukset vaikuttavat haitallisesti ympäristön tuuliolosuhteisiin. Nämä haittavaikutukset on asemakaavavalmisteluun aikana tunnistettu.¹⁸ Kaavaselostuksessa tuuliolosuhteiden muutosten todetaan heikentävän viihtyvyyttä nykytilanteeseen nähden. Kaavaselostuksessa todetaankin, että tuuliolosuhteita on mahdollista parantaa muuttamalla rakennusten massoittelua. Kaavaselostuksen mukaan Lapinmaan rakennus (18-kerroksinen torni) aiheuttaa eniten tuulisuutta. Tämä johtuu siitä, että rakennus on korkeampi kuin Rova-Pekan torni, ja siitä, että kyseisen rakennuksen julkisivussa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä.

26. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty kaavoituksellisia toimenpiteitä tai vaihtoehtoja, joilla haittoja voitaisiin vähentää. Yksi tällainen kaavoituksellinen toimenpide tai vaihtoehto olisi rakennusten massoittelun muuttaminen erityisesti rakennuskorkeuden ja tornien sijainnin osalta. Mikäli rakennusten massoittelua ei haluta muuttaa, pohdittavaksi vaihtoehdoksi tulisi ottaa myös se, olisiko syytä luopua kokonaan tai osittain kaavamuutoksessa tavoitellusta rakennusoikeuden kasvattamisesta 10.734 k-m²:stä 25.700 k-m²:een, jolloin uudet rakennukset olisivat yksinkertaisesti matalampia ja pienempiä, jolloin tuulisuushaitat olisivat vähäisempiä.

27. Erityisen ongelmalliseksi tilanteen tekee tuulisuushaitan osalta se, että kaavaselostuksen tuulitarkastelun perusteella voimakkainta tuulisuus on Koskikadulla (kävelykatu) ja Lordin aukiolla.¹⁹ Koskikatu ja Lordin alue ovat juuri niitä alueita, joiden tulisi olla erityisen viihtyisiä.

¹⁸ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100, erityisesti s. 99 Kuva 1 – Tuuliviihtyvyys, Suunnitelma. L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.

¹⁹ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 99–100.

28. Kaavoituksellisten toimenpiteiden ja vaihtoehtojen sijaan kaavaselostuksessa on tyydytty esittämään muutamia rakennusteknisiä toimenpiteitä, joilla rakennuksen epäonnistuneen massoittelun aiheuttamia tuulisuushaittoja voidaan yrittää lieventää.²⁰ Massoittelun lisäksi kaavamateriaalissa ei ole tutkittu riittävästi massoittelu- ja sijoitteluvaihtoehtoja. Mitään selvitystä näiden rakennusteknisten toimenpiteiden vaikutuksesta tuulisuuden vähentämisen suhteen ei kaavaselostuksessa ole esitetty.
29. Riittävänä ja hyväksyttävänä ei voida pitää sitä, että kaavaselostuksessa tyydytään toteamaan, että tuuliolosuhteet eivät selvitysten perusteella muutu vaarallisiksi. Haittoja on pyrittävä vähentämään, vaikka suoranaista vaaraa ei olisikaan. Jo viihtyvyyshaitta on riittävä syy etsiä vaihtoehtoja varsinkin, kun kysymys on keskustassa sijaitsevan kävely- ja oleskelualueen viihtyvyydestä. Viihtyisyyden vaatimuksesta kaavoituksen osalta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n lisäksi 12 ja 54 §:issä.
30. *Varjostushaitasta.* Varjostushaitta on tunnistettu kaavaselostuksessa.²¹ Kaavaselostukseen liitettyjen varjostuskaavioiden perusteella voidaan havaita, että varjostus kävelykadulla (Koskikatu) ja korttelin 11 alueella on voimakkainta.
31. Kaavaselostukseen on liitetty varjostuskaaviot tilanteiden 20.6. (4 kuvaa) ja 30.4. (2 kuvaa) klo 09–18 perusteella sekä 16.5. klo 08–19 (24 kuvaa).²² Nämä varjostuskaaviot kuvaavat tilannetta valoisimpaan vuodenaikaan.
32. Merkityksellinen varjostushaitta ei rajoitu niin sanottuun terassikauteen, kuten kaavaselostuksessa annetaan virheellisesti ymmärtää.²³ Voidaan perustellusti todeta, että varjostushaitat korostuvat nimenomaan pimeämmän vuosipuoliskon aikana, jolloin luonnonvalo on muutoinkin vähän tarjolla. Kaavaselostuksessa ei ole selvitystä varjostushaitoista pimeämmän vuosipuoliskon aikana.

²⁰ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 100.

²¹ L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 95.

²² L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 58–60 ja 97–98.

²³ L1.3 kV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.5.2024, s. 61.

33. Valoisaan vuodenaikaan keskittyvät varjostuskuvat ovat omiaan johtamaan varsinkin maallikoita harhaan todellisista valaistusolosuhteista. Objektiivisen kokonaiskuvan muodostamiseksi ja maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun vuorovaikutuksellisuusvaatimuksen vuoksi varjostuskaaviot olisi tullut esittää tasaisesti kaikkien vuodenaikojen tilanteen mukaisesti.
34. *Kaavakartan puutteellisuudesta.* Asemakaavakaavamuutos ei tosiasiallisesti edes määrää tai ohjaa rakennusten massoittelemuun kuin sijainnin ja korkeuden osalta. Kaavakartassa ei ole annettu määräyksiä tai osoitettu merkintöjä, joilla voisi vähentää korkean rakentamisen aiheuttamia varjoisuus- tai tuulisuushaittoja. Kaavamateriaalin liitteenä olevilla rakennustapaohjeilla ei tosiasiallista sitovuutta saavuteta, koska kaavakartassa ei ole merkintöjä tai määräyksiä, jotka ohjaisivat kaavan mahdollistamaa korkeaa rakentamista kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukkaasti – tai ylipäätään millään tavalla rakennusoikeuden, korkeusaseman ja kerrosluvun lisäksi.²⁴
35. Rakennustapaohjeen sivulla 2 olevalla maininnalla, jonka mukaan kaikkien suunnitelmien tulee saada hyväksyntä Rovaniemen kaupungin kaupunkikuvatyöryhmältä, ei ole tosiasiallista vaikuttavuutta, koska kaavamutoksen merkinnät ja määräykset eivät tue riittäväällä tavalla kaupunkikuvallisesti tai rakennusteknisesti laadukasta (tuulisuus- ja varjoisuushaittoja vähentävää) kaavan toteuttamista. Toisin sanoen kaupunkikuvatyöryhmä ei ohjatesaan korttelin 17 rakentamistapaa voi viitata kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin muun kuin rakennusoikeuden, -korkeuden ja kerrosluvun osalta.
36. *Johtopäätökset.* Edellä selvitettyllä tavalla asemakaavamuutos ei täytä hyvälle rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun tavoitteita. Asemakaavamuutos ei perustu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, tutkimuksiin ja selvityksiin. Keskeiset virheet ja puutteet liittyvät edellä kuvatulla tavalla rakennusten massoittelemuun ja enimmäiskorkeuden arviointiin, rakennusten maisemallisten vaikutusten arviointiin, vaihtoehtojen selvittämiseen, osayleiskaavan määräysten

²⁴ L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.

sivuuttamiseen sekä tuulisuushaittojen ja varjostushaittojen puutteelliseen käsittelyyn.

5.2.2. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. 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. 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 asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

37. Asemakaavamuuotos on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen sekä edellä että jäljempänä tässä kirjelmässä esitettävillä perusteilla. Valittajat viittaavat tältä osin myös Lapin ELY-keskuksen lausunnossa 2.5.2024 esitettyihin perusteluihin.²⁵

5.2.3. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 a §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n vastaisuus

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan mukaan asemakaavaselistuksessa on esitettävä suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

38. Asemakaavaselistuksessa ei ole esitetty vaihtoehtoja rakennusten sijoittelulle, massoitteille ja korkeuksille. Asemakaavavalmistelussa on täytynyt olla esillä muitakin vaihtoehtoja kuin asemakaavaselistuksessa esitetty konsepti. Jostain syystä mitään vaihtoehtoja ei ollut esitetty asemakaavaselistuksessa.
39. Vaihtoehtojen puuttuminen on seikka, joka yksin tekee asemakaavan muutoksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 2 kohdan vastaisen ja samalla

²⁵ L5 Lapin ELY-keskus lausunto 2.5.2024.

maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja 55 a §:n ja vastaisen. Muutoksenhaun kohteena oleva päätös on yksin tämän seikan vuoksi kumottava.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 4 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on esitettävä muun muassa selvitys kaavan vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset.

40. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ainakin Rovaniemen keskustan yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, liikenteeseen, talouteen, terveellisyteen, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin. Nämä vaikutukset ovat todella merkittäviä ja luonteeltaan pysyviä. Selvitys tällaisista vaikutuksista on olennaisesti puutteellista. Vaihtoehtotarkastelun puuttumisen vuoksi ainakin kaikki edellä mainitut seikat ovat jääneet asianmukaisen ja osallistavan valmistelun ulkopuolelle.
41. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 4 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 § 1 momentin 5 kohdan mukaan kaavaselostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun.

42. Asemakaavamuutoksen mukaiset kaksi keskustakortteleiden alueelle sijoittuvaa 18- ja 14-kerroksista tornia, jotka sijaitsevat keskellä enintään kuusikerroksista keskustakorttelien muodostamaa rakennusmassaa, vasten muodostaa vahvan vertikaalisen elementin, joka muuttaa pysyvästi Rovaniemen keskustan maisemaa tarkasteltiinpa näkymää lähietäisyydeltä tai kauempaa.
43. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ei ole varauduttu näin korkeaan rakentamiseen.
44. Valmisteilla olevassa Strategisessa yleiskaavan valmisteluasiakirjassa Keskustavisio 2050, joka on laadittu 19.1.2024, on tunnistettu tarve luoda yhdenmukaiset periaatteet korkealle rakentamiselle. Samalla siinä on esitetty, että kaikkein korkein rakentaminen, joka voisi olla enintään 16 kerroksista, sijoittuisi nelostien läheisyyteen, mutta ei korttelin 17 alueelle.

45. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa edellä esitettyihin seikkoihin. Kaavaselostus on maankäyttö- ja rakennuslain 25 § 1 momentin 5 kohdan ja samalla maankäyttö- ja rakennuslain 5, 9 ja 55 a §:n vastainen.

5.2.4. Perustuslain 6 §:n mukaisen yhden vertaisuusperiaatteen vastaisuus

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

46. Edellä on selvitetty, kuinka asemakaavamuutoksella on sivuutettu merkittävä osa maankäyttö- ja rakennuslain asettamista hyvän rakentamisen ja hyvän suunnittelun periaatteista ja jätetty noudattamatta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräyksiä.

47. Asemakaavamuutoksella on mahdollistettu naapurikiinteistöihin nähden merkittävästi suurempi rakentamistehokkuus selvittämällä juuri lainkaan tästä aiheutuvia laajoja ja pysyväisluonteisia haittavaikutuksia.

48. Tapahtumainkulun perusteella ei voi välttyä kysymästä sitä, onko asemakaavamuutoksen tavoitteena ollut antaa suusia korttelin 17 tontinomistajia – erityisesti hotelli kiinteistön omistajaa – muiden maanomistajien ja maankäyttäjien sekä yleisen edun kustannuksella ja vieläpä tavalla, jota ei voida pitää hyväksyttävänä perustuslain 6 §:ssä näkökulmasta.

5.3. Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perustelut

49. Rovaniemen kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut valittajien voittaessa asian, koska asiassa annettava ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että he joutuisivat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

50. Vastaajien oikeudenkäyntikulujen määrä muodostuu arvonlisäverottomista asianajokuluista 11.300 euroa ja oikeudenkäyntimaksusta. Asianajokulut perustuvat toteutuneeseen ajankäyttöön ja 300 euron tuntilaskutusperusteeseen.

6. Päiväys ja allekirjoitus

Rovaniemellä 17. helmikuuta 2024

ARCTIC LIGHT HOTEL OY

CITY-HOTELLI OY

ROVANIEMEN KAUPPALANTALO KIINTEISTÖ OY

SAVA-GROUP OY

7. Laatija



Juha Ryyänen
asianajaja, varatuomari
oikeustieteen tohtori
Oulu

8. Liitteet

- L1 Kaupunginvaltuusto pöytäkirjaote 17.6.2024 § 32.
- L1.1 KV 17.6.2024 § 32 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake 22.05.2024.
- L1.2 KV 17.6.2024 § 32 Liite 2 Asemakaavakartta 20.05.2024.
- L1.3 KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus 22.05.2024.
- L1.4 KV 17.6.2024 § 32 Liite 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe 24.05.2024.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L3 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Rovaniemen keskustan osayleiskaava-alueella 3.11.2010.
- L2 Rovaniemen keskustan osayleiskaava 12.11.2012.
- L5 Lapin ELY-keskuksen lausunto 2.5.2024. L6 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kortteli 17 ja katualuetta.
- L7 Lapinmaa ja Rova-Pekka tuulisuusselvitys Sitowise 5.2.2024.
- L8 KHO 29.3.1999 taltio 639.
- L9 Rakennustapaohje 12.3.2024.



Tekninen lautakunta, § 53, 19.03.2024

Kaupunginhallitus, § 74, 25.03.2024

Kaupunginhallitus, § 171, 10.06.2024

Kaupunginvaltuusto, § 32, 17.06.2024

§ 32

Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu

ROIDno-2018-2254

Tekninen lautakunta, 19.03.2024, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi

markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 Vuorovaikutuslomake, valmisteluvaihe, 7.3.2024

2 Asemakaavaselostus, 12.3.2024

3 Rakennustapaohjeet, 12.3.2024

4 Asemakaavakartta, ehdotus, 12.3.2024

5 Asemakaavan seurantalomake, 12.3.2024

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivätyjen muutoshakemusten perusteella. Kaupunginhallitus päätti 24.9.2018, § 349 kokouksessaan yhdistää hankkeet samaan kaavamuutokseen koskemaan koko kortteliä 17. Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 12.10.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10.-29.10.2018.

Kaupunginhallitus käsitteli vireilletulon palautteet ja päätti 14.8.2023, 243, että asemakaavaluonnos ja valmisteluaineistot laitetaan julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 5.9.2023 ja valmisteluaineisto pidettiin yhdessä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2023. Valmisteluaineisto esiteltiin kuntalaisille 18.9.2023 pidetyssä kaavatilaisuudessa Arktikumissa. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin 52 mielipidettä ja 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Lapin hyvinvointialueen pelastuslaitokselta. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Valmisteluvaiheen jälkeen on ehdotusvaihetta varten laadittu tuulisuusselvitys, varjostusselvitys, Lapinmaan kiinteistön rakennushistoriaselvityksen päivitys sekä koko kortteliä koskevat viitesuunnitelmat katunäkymistä, kaukomaisemasta, valokuvasovituksista ja korttelisuunnitelmat.

Valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä työn tavoitteiden ja selvitysten johdosta luonnosta on päivitetty kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:



- KL-10 korttelialueella sijaitsevaa korkean rakentamisen rakennusala on siirretty noin 5 metriä etelään
- Katuaukio on laajentunut 327 m² suuruiseksi
- Hotellin rakennusalan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on päivitetty, hotellin kerroskorkeuden vaatimusten mukaisesti
- Lapinmaan kiinteistön suojelumääräys (sr-14) on päivitetty lausuntojen mukaisesti (purkamiskielto)
- Asemakaavaselostusta on päivitetty lausuntojen ja selvitysten johdosta

Asemakaavamuutos alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katu- ja virkistysalueista. Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem² + ma1200, korttelin pinta-ala on 6914 m². Lordin aukiota on laajennettu 325 m².

Liikerakennusten korttelialue (KL-10), tontin pinta-ala 3316 m², rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerrosluku XVIII, tonttitehokkuus et=4.13.

Liikerakennusten korttelialue (KL-13), rakennusoikeus 7300, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV, tontin pinta-ala 984 m² ja tonttitehokkuus et=7.42. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m², tonttitehokkuus et=2.72. Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-14. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m². Liikenne liittyy korttelialueen KL-13 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja pihapaikoille Korkalokadun kautta ja korttelialueelle KL-10 Pekankadun kautta siten, että kulku autopaikoitukseen on hissiyhteyden varassa.

Asemakaavamuutoksen yritysvaikutuseten arvionti tehdään ehdotusvaiheessa ja hotellin saattoliikennettä koskeva selvitys saatetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville samalla muun ehdotusvaiheen aineiston kanssa.

Kaavoitus esittää, että 12.03.2024 päivätty 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 6 ja 7 sekä ympäröiviä katualueita koskeva asemakaavamuutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville..

Lisätietoja:

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

puh. 040 5789283

etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Ehdotus

Esittelijä: Pertti Onkalo, toimialajohtaja

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että korttelin 17 alueelle laadittu 12.03.2024 päivätty asemakaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Päätös

Tämä asia otettiin yksimielisesti käsittelyyn pykälän 50 jälkeen.



Tekninen lautakunta kuuli asiassa kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä ja kaupungininsinööri Janne Alkkia. Paikalla kokouksessa oli asian kuulemisen ja keskustelun ajan klo 15.04 - 16.00 lakimies Kirsi Alanne.

Jäsen Tarja Suopajarvi esitti, että kaavamuutos palautetaan valmisteluun. Kaupunkilaisille on esitettävä kaikki luonnosvaihtoehdot (OAS: 0, 1-3), korkean rakentamisen selvitys on tehtävä (Keskustavision 2050) ja kaavamuutoksen vaikutuksista on tehtävä arviot. Lisäksi on tehtävä ja tuotava kuntalaisten arvioitavaksi keskikaupungin liikennesuunnitelma, jossa huomioidaan hotellien liikennevaikutukset.

Jäsen Ville Vuorjoki kannatti Tarja Suopajarven esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asian palauttamisesta on tehty kannatettu päätösesitys, joten asiasta on äänestettävä. Tekninen lautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan ne, jotka ovat asian käsittelyn kannalla äänestävät Jaa ja ne, jotka ovat asian palauttamisen kannalla äänestävät Ei.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin kuusi (6) Jaa-ääntä ja neljä (4) Ei-ääntä ja yksi (1) oli poissa.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Tekninen lautakunta päätti esittelijän esityksen mukaisesti.

Jäsen Tarja Suopajarvi ilmoitti asiasta eriävän mielipiteen asian palautusesityksessä mainituin perustein.

Tekninen lautakunta tarkasti tämän pykälän heti tässä kokouksessa.

Asian päätöksenteon jälkeen tekninen lautakunta piti kokoustaunon klo 16.18 - 16.30. Tauon jälkeen puheenjohtaja piti nimenhuudon. Tauon aikana on kokouksesta poistunut talouspäällikkö Hannu Pessa. Muutoin läsnä ovat samat osallistujat kuin ennen taukoa.

Kaupunginhallitus, 25.03.2024, § 74

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi
kaavoituspäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, ehdotus, 12.3.2024
- 2 Asemakaavaselostus, 12.3.2024
- 3 Rakennustapaohjeet, 12.3.2024
- 4 Asemakaavan seurantalomake, 12.3.2024
- 5 Vuorovaikutuslomake, valmisteluvaihe, 7.3.2024

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivättyjen muutoshakemusten perusteella. Kaupunginhallitus päätti 24.9.2018, § 349 kokouksessaan yhdistää hankkeet samaan



kaavamuutokseen koskemaan koko korttelia 17. Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 12.10.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10.-29.10.2018.

Kaupunginhallitus käsitteli vireilletulon palautteet ja päätti 14.8.2023, 243, että asemakaavaluonnos ja valmisteluaineistot laitetaan julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 5.9.2023 ja valmisteluaineisto pidettiin yhdessä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2023. Valmisteluaineisto esiteltiin kuntalaisille 18.9.2023 pidetyssä kaavatilaisuudessa Arktikumissa. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin 52 mielipidettä ja 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Lapin hyvinvointialueen pelastuslaitokselta. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Valmisteluvaiheen jälkeen on ehdotusvaihetta varten laadittu tuulisuus selvitys, varjostus selvitys, Lapinmaan kiinteistön rakennushistoriaselvityksen päivitys sekä koko korttelia koskevat viitesuunnitelmat katunäkymistä, kaukomaisemasta, valokuvasekoituksista ja korttelisuunnitelmat.

Valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä työn tavoitteiden ja selvitysten johdosta luonnosta on päivitetty kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksina:

- KL-10 korttelialueella sijaitsevaa korkean rakentamisen rakennusalaa on siirretty noin 5 metriä etelään
- Katuaukio on laajentunut 327 m² suuruiseksi
- Hotellin rakennusalan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on päivitetty, hotellin kerroskorkeuden vaatimusten mukaisesti
- Lapinmaan kiinteistön suojelumääräys (sr-14) on päivitetty lausuntojen mukaisesti (purkamiskielto)
- Asemakaavaselostusta on päivitetty lausuntojen ja selvitysten johdosta

Asemakaavamuutos alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katu- ja virkistysalueista. Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem² + ma1200, korttelin pinta-ala on 6914 m². Lordin aukiota on laajennettu 325 m².

Liikerakennusten korttelialue (KL-10), tontin pinta-ala 3316 m², rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerrosluku XVIII, tonttitehokkuus et=4.13.
Liikerakennusten korttelialue (KL-13), rakennusoikeus 7300, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV, tontin pinta-ala 984 m² ja tonttitehokkuus et=7.42. Asuin- ,liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m², tonttitehokkuus et=2.72. Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-14. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m². Liikenne liittyy korttelialueen KL-13 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja pihapaikoille Korkalokadun kautta ja korttelialueelle KL-10 Pekankadun kautta siten, että kulku autopaikoitukseen on hissiyhteyden varassa.



Asemakaavamuutoksen yritysvaikutusten arvionti tehdään ehdotusvaiheessa ja hotellin saattoliikennettä koskeva selvitys saatetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville samalla muun ehdotusvaiheen aineiston kanssa.

Tekninen lautakunta (19.03.2024 § 53) esittää kaupunginhallitukselle, että 12.03.2024 päivätty 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 6 ja 7 sekä ympäröiviä katualueita koskeva asemakaavamuutosehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Lisätietoja:

*Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 040 5789283
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että korttelin 17 alueelle laadittu 12.03.2024 päivätty asemakaavaehdotus asetetaan ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot ympäristölautakunnalta, Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Neve Oy:ltä. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Äänestykset

JAA = asian käsittelyn jatkaminen
EI = Ikosen palautusesitys

Jaa

Riku Tapio
Timo Tolonen
Tuomas Koskiniemi
Päivi Alaoja
Raija Kerätär
Päivi Alanne-Kunnari
Harri Rapo
Reijo Jylhä

Ei

Mari Ikonen
Miikka Keränen
Maria-Riitta Mällinen

JAA = pohjaesitys
EI = Ikosen esitys

Jaa

Riku Tapio
Päivi Alanne-Kunnari
Päivi Alaoja
Timo Tolonen



Raija Kerätär
Harri Rapo
Reijo Jylhä
Tuomas Koskiniemi

Ei

Miikka Keränen
Mari Ikonen
Maria-Riitta Mällinen

Päätös

Susanna Junttila poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen) ja Raija Kerätär saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana asian palauttamista valmisteluun niin, että kaupunginhallitus

- edellyttää, että uudelleen valmistelussa korjataan niin Lapin maakuntamuseon kuin Lapin ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostamat keskeiset huomiot sekä ristiriidat, kiinnittäen huomiota erityisesti:
 - puutteellisiin selvityksiin kaavan vaikutuksista kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön;
 - vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen;
 - miten muutosluonnos täyttää Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta;
- toteaa, että asemakaavaehdotus tulisi saattaa uudelleen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, koska siihen tehdään merkittäviä muutoksia (muun muassa vaihtoehtotarkastelu);
- edellyttää, että kaavamuutoksesta tehdään laaja vaikutusarvio, joka kattaa myös rakennusvaiheen vaikutukset keskusta-alueelle sekä selvitys rakennuttajien yhdenvertaisesta kohtelusta; ja
- edellyttää, että uudelleen valmistelun aikana laaditaan 1) selvitys alueen viheralueista; 2) selvitys mahdollisesta infratunnelista; 3) Keskustavision 2050:n mukainen korkean rakentamisen selvitys; 4) saattoliikenneselvitys; ja 5) laaja selvitys kaavan vaikutuksista kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat asian palauttamisen kannalla (Ikonen esitys) vastaavat EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä ja 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että äänestyksen tuloksena asian käsittelyä jatketaan.

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginhallitus päättää, ettei se laita kortteliin 17 alueelle laadittua ja 12.03.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville ja kaavaprosessi päättyy.

Koska oltiin tehty kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.



Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat pohjaesityksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Ikosen esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä ja 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtajan esitys on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Miikka Keränen ja Mari Ikonen pysyivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Ulla-Kirsikka Vainio poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn jälkeen.

Eriävä mielipide

Miikka Keräsen eriävä mielipide:

"Ilmoitetun mukaisesti jätän eriävän mielipiteen kaupunginhallituksen kokouksessa 25.3.2024 käsiteltynä kohtaan § 74.

Perusteluina ne seikat, joita toimme esille esityksessä palauttaa asia valmisteluun. Mielestäni Rovaniemen kaupunki ei toteuta nyt sille asetettuja edellytyksiä liittyen vaikutusarvioihin tai selvityksiin, eikä ota riittävästi huomioon esimerkiksi mahdollisia puutteita maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta."

Esteellisyys

Susanna Junttila

Kaupunginhallitus, 10.06.2024, § 171

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi

markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 Asemakaavakartta, 20.05.2024

2 Asemakaavan seurantalomake, 22.05.2024

3 Asemakaavaselostus, 22.05.2024

4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe, 24.05.2024

Ehdotusvaiheen kuuleminen

1. kaupunginosan kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus on pidetty ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtävillä 03.04.-02.05.2024. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin 02.04.2024 Lapin Kansassa sekä ilmoitettiin kirjeellä osallisille. Asemakaavan muutokseen ja ehdotusaineistoon on ollut mahdollista tutustua nähtävilläpidon aikana palvelupiste Osviitassa, kaupungin kaavoituksessa sekä kaupungin internet -sivuilla Kaavatorilla.

Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saatiin 9 muistutusta ja 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin maakuntamuseolta ja Ympäristölautakunnalta. Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on vastattu liitteenä olevalla



vuorovaikutuslomakkeella.

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta ehdotukseen on tehty teknisiä tarkistuksia:

1. sr-14 suojelumääräyksen sisältö ja merkintä on muutettu sr-15 Lapin Maakuntamuseon lausunnon johdosta
2. katuaukio/tori merkintä korjattiin nykyisin käytössä olevalla merkinnällä, ja samalla rajaus tarkistettiin. Seurantalomake päivitettiin asian johdosta.
3. Kartassa olevia asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitettiin muutosten johdosta

Kaavaan tehdyt tarkennukset ja tekniset korjaukset eivät ole olleet sellaisia, että kaava olisi olennaisesti muuttunut, joten kaavan uudelleen nähtäville asettamista ei ole tarpeen suorittaa (MRA 32 §). Asemakaavaehdotuskarttaa on korjattu 20.05.2024.

Asemakaavamuutos alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katualueista. Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem² + ma1200, kaava-alueen pinta-ala on 12455 m², josta tori-/katuaukion osuus on 4475 m².

Liikerakennusten korttelialueen (KL-10) tontin pinta-ala on 3316 m², rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerrosluku XVIII (18), ja tonttitehokkuus e=4.13.

Liikerakennusten korttelialueen (KL-13), rakennusoikeus on 7300 k-m², korkein sallittu kerroslukumäärä XIV (14), tontin pinta-ala 984 m² ja tonttitehokkuus e=7.42. Asuin-,liike-ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus on 3500+ma900, korkein sallittu kerroslukumäärä IV (4), tontin pinta-ala 1286 m² ja tonttitehokkuus e=2.72.

Kiinteistö Oy Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-15. LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m². Ajoneuvoliikenteen liittymät korttelialueille KL-13 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja pihapaikoille on Korkalonkadun kautta ja korttelialueelle KL-10 Pekankadun kautta.

Asemakaavamuutosta varten on saatu yritysvaikutuksista Rovaniemen Yrittäjät ry:n Advisory Boardin kommentit sekä täydennetty kaava-aineistoa erillisellä saattoliikenneselvityksellä.

Kaavoitus esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä ympäröiviä katualueita koskevan asemakaavamuutoksen 12.03.2024 päivätyn ja 20.05.2024 korjatun kaavakartan mukaisesti.

Lisätietoja:

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283*

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja



Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 12.03.2024 päivätyn ja 20.05.2024 korjatun kaavakartan mukaisesti. Kaavoituskustannuksena hakijoilta peritään 6000 € ja kuulutuskustannuksena 300 € /kuulutus.

Äänestykset

JAA asian käsittelyä jatketaan
Ei Ikosen esitys

Jaa

Harri Rapo
Tuomas Koskiniemi
Päivi Alaoja
Timo Tolonen
Päivi Alanne-Kunnari
Riku Tapio
Raija Kerätär
Reijo Jylhä

Ei

Mari Ikonen
Miikka Keränen
Maria-Riitta Mällinen

JAA pohjaehdotus
Ei Ikosen esitys

Jaa

Timo Tolonen
Päivi Alanne-Kunnari
Harri Rapo
Päivi Alaoja
Riku Tapio
Raija Kerätär
Tuomas Koskiniemi
Reijo Jylhä

Ei

Mari Ikonen
Miikka Keränen
Maria-Riitta Mällinen

Päätös

Susanna Viitala oli pois kokouksesta esteellisenä asian esittelyn ja päätöksenteon ajan (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen).

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginhallitus päättää palauttaa 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen takaisin valmisteluun niin, että kaupunginhallitus

- edellyttää, että uudelleen valmistelussa korjataan niin Lapin maakuntamuseon kuin Lapin ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostamat keskeiset huomiot sekä ristiriidat, kiinnittäen huomiota erityisesti:

- puutteellisiin selvityksiin kaavan vaikutuksista kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön;
- vaihtoehtotarkastelun puutteellisuuteen;

- toteaa, että asemakaavaehdotus tulisi saattaa uudelleen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten, koska siihen tehdään merkittäviä muutoksia (muun muassa vaihtoehtotarkastelu).

Koska asian palauttamisesta valmisteluun oli tehty kannatettu esitys, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat asian palauttamisen kannalla (Ikosen esitys) vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä, 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että äänestyksen tuloksena asian käsittelyä jatketaan.

Mari Ikonen esitti Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginhallitus päättää:

- hylätä 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena ja
- lopettaa kaavaprosessin.

Koska oltiin tehty kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat kaupunginjohtajan pohjaesityksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Ikosen esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA -ääntä, 3 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtajan esitys on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Miikka Keränen, Mari Ikonen ja Maria-Riitta Mällinen pyysivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Raija Kerätär poistui kokouksesta ja Susanna Viitala saapui kokoukseen asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 18.20.

Eriävä mielipide

Jätämme eriävän mielipiteen Rovaniemen kaupunginhallituksen päätöksestä 10.6. pykälässä 171. Kaupunginhallitus ei ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, että pienialainen, yhtä korttelia koskeva, toteutuessaan Rovaniemen kaupunki- ja maisemakuvaan merkittävästi vaikuttava asemakaavamuuotos ei täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan



sisältövaatimuksia eikä yleiskaava ole ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa kuten MRL 42.1 § edellyttää. Lisäksi on myös kyseenalaista, että täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Mielestämme tämän lausunnon laiminlyönti päätöksenteossa voi johtaa kaupungin oikeudelliseen vastuuseen.

Mari Ikonen
Miikka Keränen
Maria-Riitta Mällinen

Esteellisyys
Susanna Viitala

Kaupunginvaltuusto, 17.06.2024, § 32

Valmistelija / lisätiedot:
Markku Pyhäjärvi
markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi
kaavoituspäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavan seurantalomake, 22.05.2024
- 2 Asemakaavakartta, 20.05.2024
- 3 Asemakaavaselostus, 22.05.2024
- 4 Vuorovaikutuslomake ehdotusvaihe, 24.05.2024

Ehdotus

Kaupunginhallitus 10.6.2024 § 171 esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1,7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 12.03.2024 päivätyn ja 20.05.2024 korjatun kaavakartan mukaisesti. Kaavoituskustannuksena hakijoilta peritään 6000 € ja kuulutuskustannuksena 300 € /kuulutus.

Äänestykset

JAA käsittelyä jatketaan
EI palautetaan valmisteluun

Jaa

Harri Rapo
Petri Jaatinen
Raija Kerätär
Heikki Autto
Riku Tapio
Juha-Pekka Mikkola
Jaakko Raivio
Eemeli Kajula
Kimmo Niukkanen
Heikki Luiro
Sanna Luoma



Jukka Aula
Kaisu Huhtalo
Päivi Alanne-Kunnari
Pertti Lakkala
Marko Ruohomäki
Heidi Alariesto
Tuomas Koskiniemi
Aarne Jänkälä
Kalervo Björkbacka
Terhi Heikkilä
Marjo Rundgren
Petteri Pohja
Jouko Lampela
Elina Kuula
Mari Jolanki
Timo Tolonen
Reetta Mustonen
Riitta-Maija Hokkanen
Hannu Ovaskainen
Päivi Alaoja
Reijo Jylhä
Nafisa Yeasmin
Matti Pöykkö
Pekka Lehto
Vesa Ylinampa

Ei

Elina Holm
Mari Ikonen
Tiina Outila
Miikka Keränen
Ella Keski-Panula
Laura Tarvainen
Sara Seppänen
Riitta Liinamaa
Jonna Parviainen
Jani Ylipahkala
Maria-Riitta Mällinen
Tarja Suopajärvi
Henri Ramberg
Vesa Puuronen
Timo Lappalainen

JAA pohjaesitys
EI Rambergin esitys / kaava hylätään

Jaa

Marko Ruohomäki
Kalervo Björkbacka
Eemeli Kajula



Juha-Pekka Mikkola
Kaisu Huhtalo
Timo Tolonen
Harri Rapo
Riku Tapio
Heidi Alariesto
Sanna Luoma
Heikki Luiro
Jaakko Raivio
Päivi Alanne-Kunnari
Raija Kerätär
Päivi Alaoja
Pertti Lakkala
Heikki Autto
Riitta-Maija Hokkanen
Terhi Heikkilä
Tuomas Koskiniemi
Kimmo Niukkanen
Petteri Pohja
Petri Jaatinen
Marjo Rundgren
Reetta Mustonen
Jukka Aula
Jouko Lampela
Aarne Jänkälä
Elina Kuula
Reijo Jylhä
Hannu Ovaskainen
Jani Ylipahkala
Nafisa Yeasmin
Mari Jolanki
Pekka Lehto
Vesa Ylinampa
Matti Pöykkö

Ei

Mari Ikonen
Miikka Keränen
Ella Keski-Panula
Henri Ramberg
Maria-Riitta Mällinen
Riitta Liinamaa
Jonna Parviainen
Elina Holm
Tiina Outila
Tarja Suopajärvi
Laura Tarvainen
Vesa Puuronen
Pirita Nenonen
Timo Lappalainen

Päätös

Susanna Viitala poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja varavaltuutettu Pekka Lehto saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Matti Henttunen poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, As Oy Rova-Pekan hallituksen jäsen) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja varavaltuutettu Vesa Ylinampa saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Ryhmäpuheenvuoron käyttivät

- Matti Pöykkö, (Keskusta)
- Terhi Heikkilä (SDP)
- Timo Tolonen (PS)
- Henri Ramberg (Vasemmisto)
- Laura Tarvainen (Vihreät)
- Päivi Alaoja (Kokoomus)

Matti Huutola poistui kokouksesta ja Jonna Parviainen saapui kokoukseen kello 16.34.

Henri Ramberg teki esityksen mm. Laura Tarvaisen, Tiina Outilan, Mari Ikosen, Ella Keski-Panulan ja Sara Seppäsen kannattamana, että asemakaava palautetaan valmisteluun ja Lapin ELY-keskuksen näkemykset sekä muiden asiassa kantansa esittäneiden näkökulmat huomioidaan siten, että asemakaavan lainmukaisuudesta voidaan varmistua.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla vastaavat JAA, ja ne, jotka ovat asian valmisteluun palauttamisen kannalla (Rambergin esitys) vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 36 JAA -ääntä, 15 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että äänestyksen tuloksena asian käsittelyä jatketaan.

Henri Ramberg esitti mm. Mari Ikosen, Vesa Puurosen ja Miikka Keräsen kannattamana, että kaupunginvaltuusto päättää hylätä 1.kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Koska oltiin tehty kaupunginhallituksen päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, jota ei voida hyväksyä yksimielisesti, puheenjohtaja totesi, että on suoritettava äänestys.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan asiassa suoritetaan äänestys, jossa ne, jotka ovat kaupunginhallituksen esityksen kannalla vastaavat JAA, ja ne jotka ovat Rambergin esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 37 JAA -ääntä, 14 EI -ääntä, 0 tyhjää ja 0 oli poissa. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen esitys on tullut kaupunginvaltuuston päätökseksi.



Miikka Keränen ja Laura Tarvainen pyysivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Vammaisneuvosto varaedustaja Jarno Saapunki poistui kokouksesta ja varsinainen edustaja Minna Muukkonen liittyi kokoukseen etäyhteydellä kello 17.40. Sara Seppänen poistui kokouksesta ja varavaltuutettu Pirita Nenonen liittyi kokoukseen etäyhteydellä kello 18.00.

Kaupunginvaltuusto piti kokoustauon asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 18.24 - 18.45. Puheenjohtaja piti tauon jälkeen nimenhuudon ja totesi, että kaikki muut ennen taukoa paikalla olleet olivat edelleen paikalla, paitsi Henri Ramberg oli poistunut kokouksesta. Matti Henttunen ja Susanna Viitala olivat palanneet kokoukseen ja varavaltuutetut Pirita Nenonen ja Pekka Lehto olivat poistuneet kokouksesta.

Eriävä mielipide

"Jätämme eriävän mielipiteen Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksestä 17.6. pykälässä 32. Kaupunginvaltuusto ei ottanut päätöksessään riittävällä tavalla huomioon esimerkiksi Lapin ELY-keskuksen lausuntoa, että pienialainen, yhtä korttelia koskeva, toteutuessaan Rovaniemen kaupunki- ja maisemakuvaan merkittävästi vaikuttava asemakaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia eikä yleiskaava ole ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa kuten MRL 42.1 § edellyttää. Lisäksi on myös kyseenalaista, että täyttääkö asemakaavan muutos Suomen perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Mielestämme näiden lausuntojen laiminlyönti päätöksenteossa voi johtaa kaupungin oikeudelliseen vastuuseen. Lisäksi kaavaprosessissa ei kuultu riittävästi asukkaita tai muita toimijoita, eikä kaupunginvaltuustolle ole tuotu kaupunginvaltuuston yksimielisesti edellyttämää selvitystä majoituskapasiteetin tarpeista lähitulevaisuudessa (Kaupunginvaltuuston kokous 23.1.2023 § 4).

Miikka Keränen

Laura Tarvainen"

Esteellisyys

Susanna Viitala

Tiedoksi

Kaavoitus



Kaavat: Päätös on asetettu yleisesti nähtäville, 25.06.2024. Valitusaika päättyy, 01.08.2024.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemellä
01.07.2024

Johanna Huhta
asiahallinnan suunnittelija





Kunnallisvalitus

§32

Kunnallisvalitusohje

MUUTOKSENHAKUOHJEET YLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISTÄ KOSKEVAAN PÄÄTÖKSEEN

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusosoituksen sisältö, liitteet ja toimittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava



- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, ammatti, asuinkunta, postiosoite, puhelinnumero ja mikäli mahdollista sähköpostiosoite)
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirjelmä on valittajan tai laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite, puhelinnumero ja mikäli mahdollista, sähköpostiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai (viran puolesta oikeaksi todistettuna) jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Valituksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostilla. Alkuperäinen valitus on kuitenkin lähetettävä, mikäli hallinto-oikeus sitä erikseen pyytää.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki>) säädetään.

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään, mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmä kohtainen.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle kunnallisvalitus tehdään, on **Pohjois-Suomen hallinto-oikeus**

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, Oulu

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi

Faksinumero: 029 5642 841

Puhelinnumero: 029 5642 800 (vaihde)

Asiakaspalvelu avoinna: ma - pe kello 8.00 - 16.15



Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	22.05.2024
Kaavan nimi	Asemakaava muutos 1.kaupunginosa kortteli 17 tontit 1,7 ja 8 sekä katualue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.03.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2018-9
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2455	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2455
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2455	100,0	24500	1,97	0,0000	13466
A yhteensä	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6869	55,2	0		0,0292	0
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	0,6604	53,0	1200	0,6604	1200

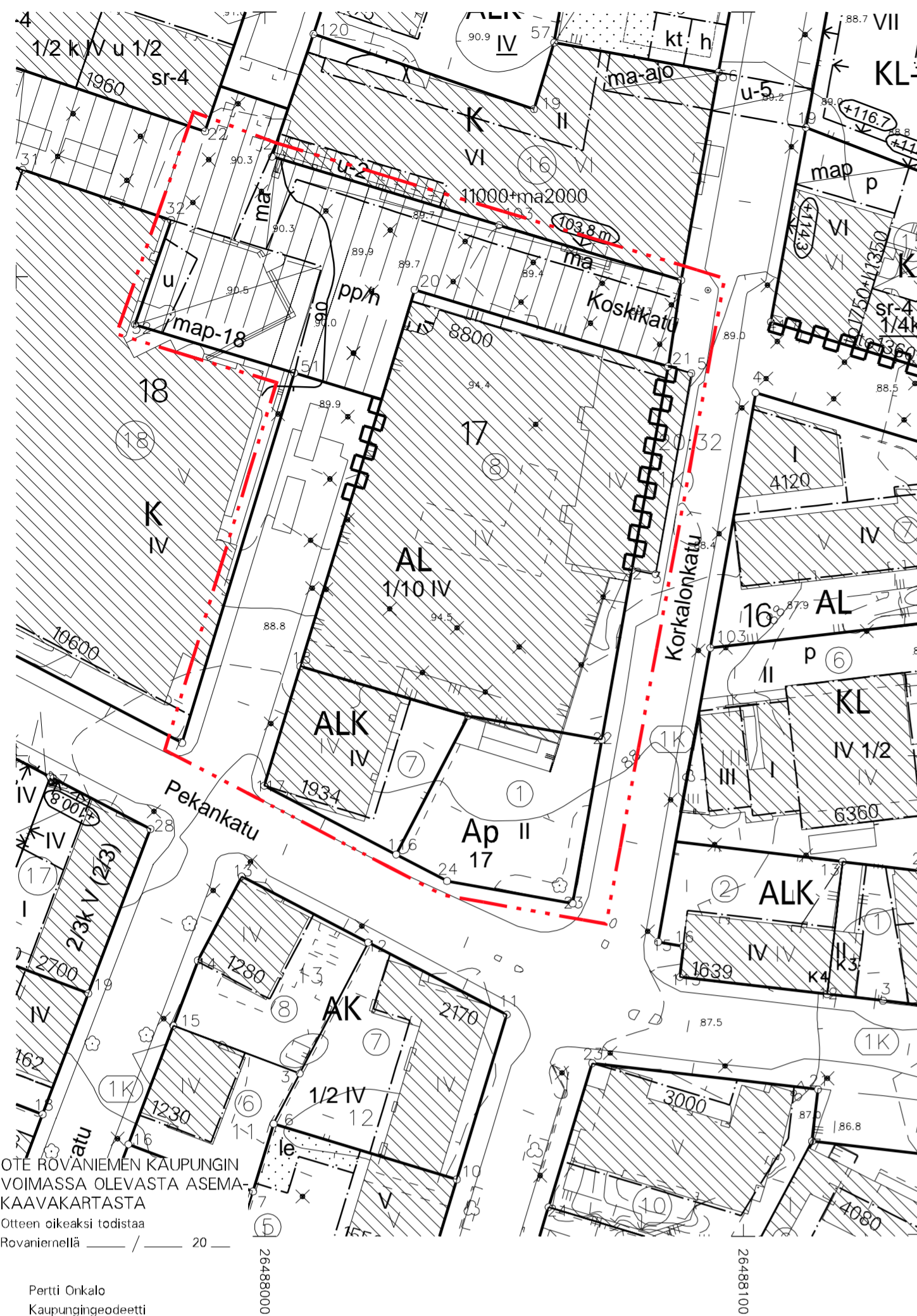
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2455	100,0	24500	1,97	0,0000	13466
A yhteensä	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
ALK					-0,0984	-1934
AL	0,1286	100,0	3500	2,72	-0,3611	-5600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
KL-10	0,3316	77,1	13700	4,13	0,3319	13700
KL-13	0,0984	22,9	7300	7,42	0,0984	7300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6869	55,2	0		0,0292	0
L-Ap	0,0000				-0,1151	
Kadut	0,1063	15,5			-0,4363	0
Katuauk./torit	0,4475	65,1	0		0,4475	0
LPA	0,1331	19,4	0		0,1331	0
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	0,6604	53,0	1200	0,6604	1200
map	0,6604	100,0	1200	0,6604	1200

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVAKARTASTA
Otteen oikeaksi todistaa
Rovaniemellä
20
Pertti Onkalo
Kaupungeedeetti

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- KL-10** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.
- KL-13** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA, HOTELLI-, JA HUONEISTOHOTELLI SEKÄ ASUNTOJA JA PALVELUASUMISTA. KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 50% ASUNTOIHIN.
- LPA** AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.
- 3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- OSA-ALUEEN RAJA.
- OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
- ✕** RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA MERKINNÄN POISTAMISTA.
- 1** KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
- 17** KORTTELIN NUMERO.
- KOSKIKATU** KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
- 13700+ma300** LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA MAANPÄÄLLISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIOMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU MAANALAISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIOMETRIMÄÄRÄN.
- IV** ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- +158.00** RAKENNUKSEN VESIKATON YLIMMÄN KOHDAN KORKEUSASEMA.
- +153.00** RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOH DAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA.
- RAKENNUSALA.
- RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOJTTAA MUUNTAMON, OHJEELLINEN SIAJINTI
- MAANALAINEN TILA.
- MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LAITOKSESSA SAA OLLA KAKSI MAANALAISTA KERROSTA.
- MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LUKU ILMOITTA KORTTELIN, JONKA KÄYTTÖÖN PYSÄKÖINTITILA ON TARKOITETTU.
- MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUISKA, OHJEELLINEN SIAJINTI.
- u** ULOKE.
- o o o o** SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
- KATU.
- KATUAUKIO/TORI.
- AUKIOKSI RAKENNETTAVA TONTIN OSA.
- h** ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.
- sr-15** SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUSHISTORIAALISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTA ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

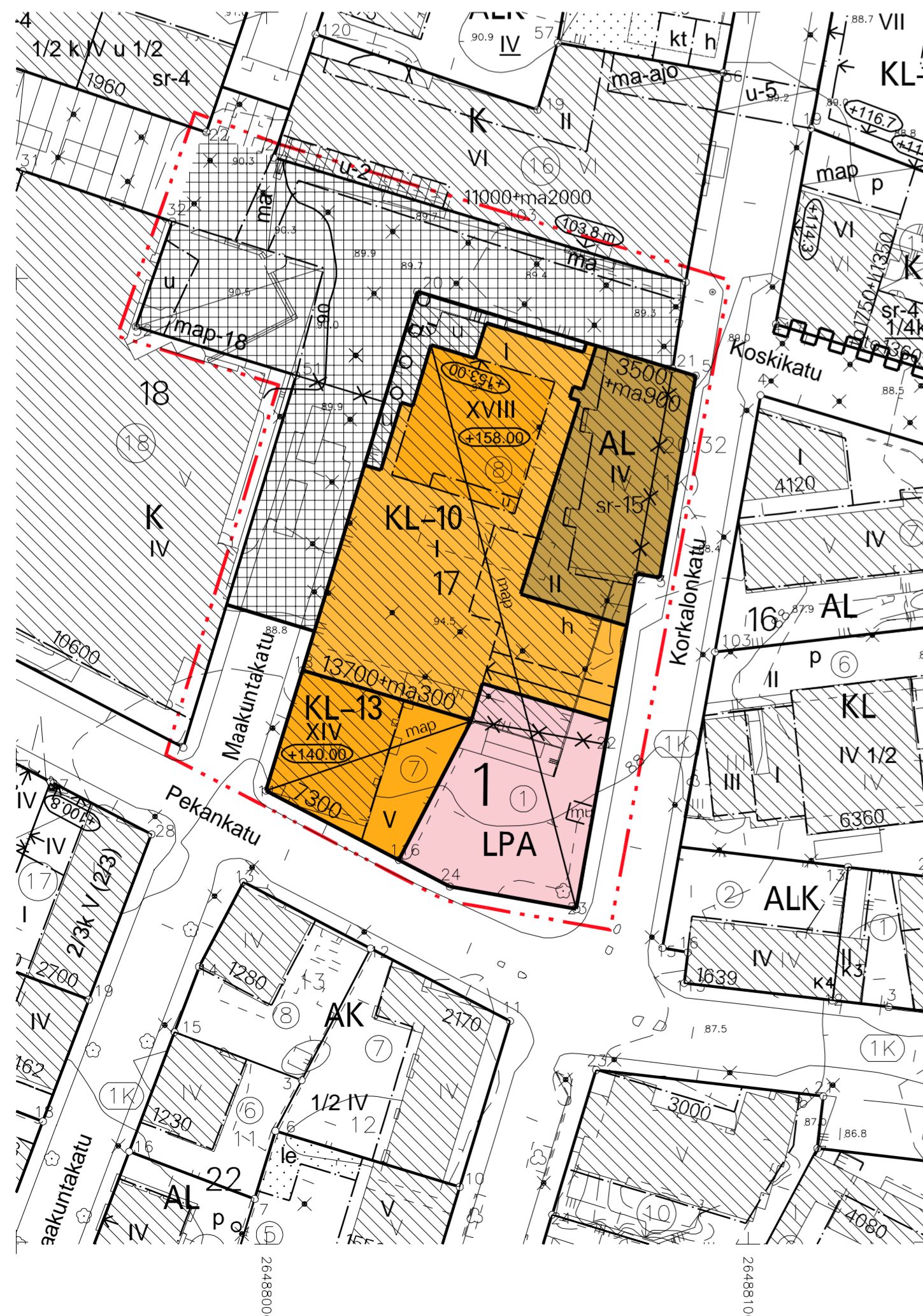
PYÖRÄPAIKKOJEN RAKENTAMISEN MITOITUKSESSA TULEE KÄYTTÄÄ RT-KORTTIEN POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINNIN JA SÄILYTYKSEN MITOITUSOHJEITA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA OHJEITA.

TONTTIEN KATTOVEDET ON ENSISIJAISESTI IMEYTTETTÄVÄ. MIKÄLI IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, KATTOVESIÄ ON VIIVYTETTÄVÄ. KORTTELEISSA JA KADUILLA LIIKENNÖITYJEN ALUEIDEN PINTAVEDET ON SUOSITELTAVAA OHJATA BIOSUODATUSRAKENTEISIIN HULEVESIEN LAADULLISTA KÄSITTELYÄ VARTEN. UUDISRAKENNUSTEN RAKENNUSLUPAAN TULE SISÄLTÄÄ HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIAJINTI SELVITETTÄVÄ.

ASEMAKAAVAN MUUTOS



OTE ROVANIEMEN KAUPUNGIN VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVAKARTASTA
Otteen oikeaksi todistaa
Rovaniemellä
20
Pertti Onkalo
Kaupungeedeetti

ROVANIEMEN KAUPUNKI



ASEMAKAAVAN MUUTOS

1.KAUPUNGINOSA

KORTTELI 17 TONTIT 1,7 JA 8

SEKÄ KATUALUE

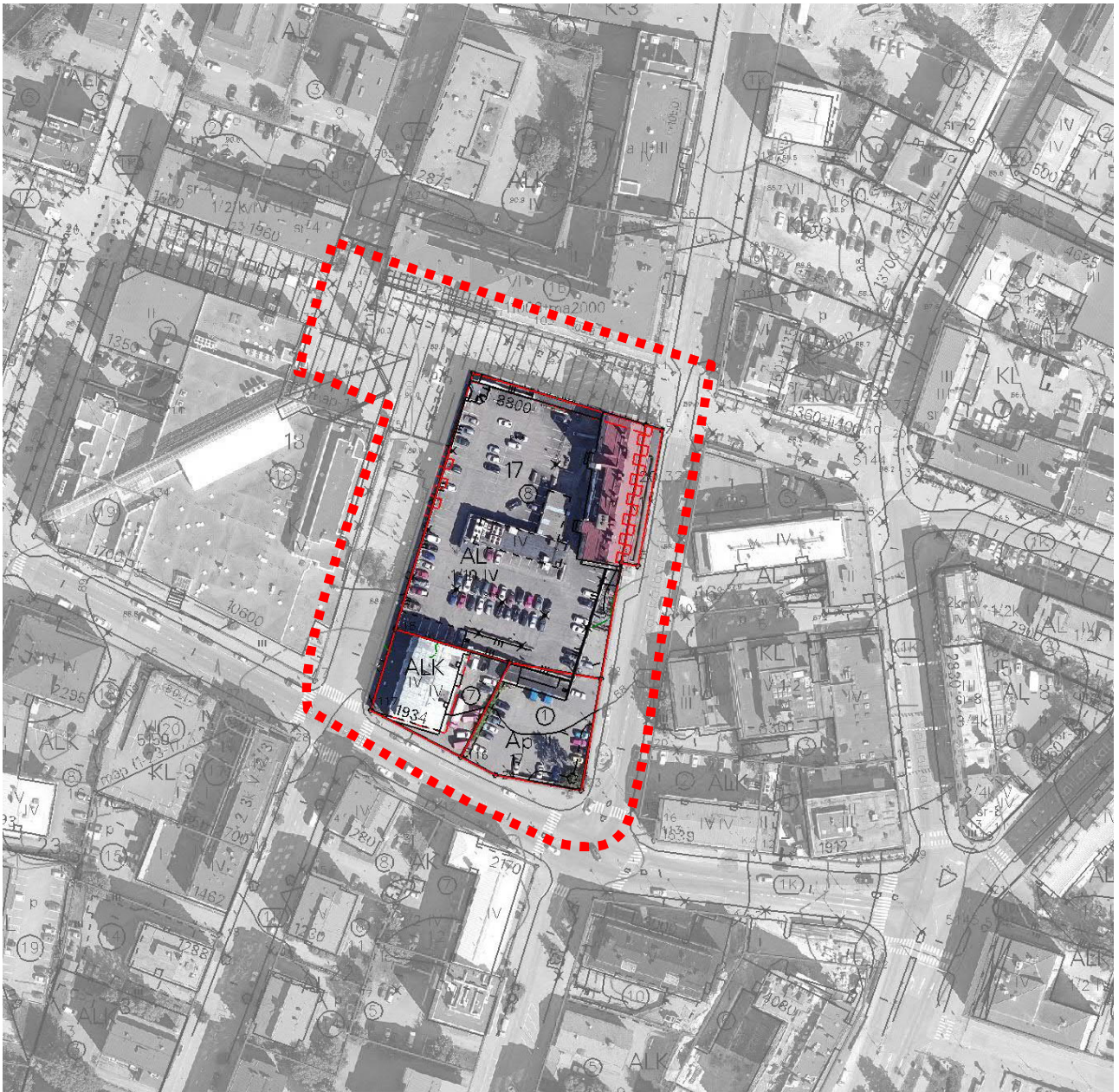
KAUPUNGINVALTUUSTO ON HYVÄKSYNYT ASEMAKAAVAN / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN
20

MARKKU PYHÄJÄRVI
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ

Kaavatunnus: 698 2018-9	1: 1000
ROVANIEMEN KAUPUNKI	
KORTTELI 17 TONTIT 1, 7 JA 8, KOSKIKATU	KORJ. 20.5-24 MP PIIRT.
DNo 2018-2254	KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ
ROVANIEMELLÄ	Markku Pyhäjärvi
12.03.2024	SUUNNITTELIJA
Pohjakartta on asetuksen N:o 1284 / 23.12.1999 mukainen	
12.03.2024	KAUPUNGINGEDEETTI
	Pertti Onkalo

KAAVASELOSTUS

kortteli 17 ja katualuetta



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla. © Pictometry, Blom Oy, 2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan kortteli 17; tontit 1, 7 ja 8 sekä viereistä katualuetta

laatijan nimi Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus

yhteystiedot Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-3226 282

Kaupunginhallitus	24.09.2018 § 349
kuulutus Lapin Kansa	12.10.2018
Vireilletulovaiheen kuuleminen	15.10.-29.10.2018
Kaupunginhallitus	14.08.2023 § 243
kuulutus Lapin Kansa	05.09.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen	06.09. - 05.10.2023
Tekninen lautakunta	19.03.2024 § 53
Kaupunginhallitus	25.03.2024 § 74
Ehdotusvaiheen nähtävilläpito	03.04.-02.05.2024
Kaupunginhallitus	03.06.2024 § XXX
Kaupunginvaltuusto	—·—·—, §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue on Rovaniemen 1. kaupunginosan kortteli 17 kokonaisuudessaan. Korttelin lisäksi suunnittelualue sisältää ympäröivät katualueet, jotka ovat idässä Korkalonkatu, etelässä Pekankatu, lännessä Maakunta- ja pohjoisessa Koskikatu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavatyön tarkoituksena on tutkia soveltuvan uudisrakentamisen määrää, muotoa ja sijoittumista ja lisäksi tarkastella kaava-alueen pysäköintimitoitusta sekä ratkaista suojelutarpeet suojeltavien rakennusten osalta.

Tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen kaupunkitilaa, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, viihtyisiä ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia. Kaupunkiaukiota, Lordin aukio (ent. Sampo aukio), pyritään laajentamaan siten, että alueen monikäyttöisyys paranee mm. yleisötapahtumia silmällä pitäen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja pinnanmuodot.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus.....	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	14
3.2.2	Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.....	16
3.2.3	Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet.....	25
3.2.4	Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys.....	29
3.2.5	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	33
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	33
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	33
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	33
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	33
4.4	Osalliset.....	33

4.6	Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen.....	34
4.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	34
5	Asemakaavan tavoitteet.....	34
5.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	35
5.2	Korttelin ratkaisuvaihtoehtoja.....	35
5.3	Luonnosvaiheen varjostusanalyysi.....	58
5.4	Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi.....	62
5.5	Aukioesimerkkejä.....	65
5.6	Tutkittuja pysäköintiratkaisuja.....	68
5.7	Voimassa oleva asemakaava (nykytilanne).....	74
5.8	Asemakaavaluonnos ve1.....	75
5.9	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	76
5.10	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	76
5.11	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta.....	76
5.12	Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	76
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	77
6.1	Kaavaehdotus.....	77
6.2	Kaavan rakenne.....	77
6.3	Mitoitus.....	78
6.4	Palvelut.....	78
6.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	78
6.6	Aluevaraukset.....	79
6.7	Korttelialueet.....	79
6.8	Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset.....	79
7	Kaavan vaikutukset.....	80
7.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	80
7.2	Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan.....	80
7.3	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	91
7.4	Vaikutukset luontoon.....	91

7.5	Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT)	91
7.6	Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	93
7.7	Kaavan taloudelliset vaikutukset	97
7.7.1	Varjostavuuden vaikutukset	97
7.7.2	Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset	99
7.8	Kaavan ekologiset vaikutukset	101
7.9	Kaavan suhde yleiskaavaan	101
7.10	Kaavamerkinnot - ja määräykset	101
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	101
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	101

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Voimassa oleva asemakaava
Liite 2	Asemakaavakartta, 12.3.2024, korj.20.5.2024
Liite 3	Valmisteluvaiheen vuorovaikutuslomake, 4.3.2024
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.6.2023
Liite 5	Viitesuunnitelma Lapinmaa, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus
Liite 6	Viitesuunnitelma As Oy Rova-Pekka, Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy
Liite 7	Varjostusanimaatiot, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy
Liite 8	RHS Lapinmaa 2024
Liite 9	Tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 5.2.2024
Liite 10	Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024
Liite 11	Rakentamistapaohjeet, 12.3.2024
Liite 12	Viitesuunnitelmat Kaukomaisemat, 26.2.2024
Liite 13	Viitesuunnitelma Katunäkymät, 22.2.2024
Liite 14	Viitesuunnitelma Valokuvasoovitukset, 22.2.2024
Liite 15	Saattoliikenneselvitys, Sitowise Oy 27.3.2024
Liite 16	Yritysvaikutukset, Rovaniemen Yrittäjät ry Advisory Board, 29.4.2024
Liite 17	Varjostuskaaviot vertailu, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy
Liite 18	Ehdotusvaiheen vuorovaikutuslomake, 22.5.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivätyjen muutoshakemusten perusteella.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksissaan 9.5.2016, § 183 (Rova-Pekka) ja 24.9.2018, § 349. Kokouksessa kaavamutoshankkeet päätettiin yhdistää yhdeksi.

Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 12.10.2018 ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10. - 29.10.2018. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu tämän selostuksen liitteenä olevalla Vuorovaikutuslomakkeella.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 14.8.2023, 243.

Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 5.9.2023 ja pidettiin yhdessä päivitetyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kanssa julkisesti nähtävillä 6.9. – 5.10.2023. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on vastattu tämän selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Tekninen lautakunta 19.03.2024 § 53 ja kaupunginhallitus 25.03.2024 § 74 käsitteli saadut palautteet ja päätti asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville panna.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtävillä olo kuulutettiin Lapin Kansassa 02.04.2024 ja ehdotusvaiheen aineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 03.04.– 02.05.2024. Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on vastattu tämän selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Tontit säilyttävät asemakaavan muutoksella liike- ja asuinkäyttötarkoituksensa siten, että kaava mahdollistaa hotelli-, vähittäiskauppa ja asuintoimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Käyttötarkoituserkinnät ovat AL, KL- ja LPA-alaindekseineen. LPA-alue on tarkoitettu pysäköintiä varten. Korttelitehokkuus asettuu välille $e_k = 3.0 - 4.0$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostaa osan Rovaniemen ydinkeskustaa. Julkiset ja kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alue muodostuu kolmesta kiinteistöstä. Tontti 1 on pysäköintialue, joka katualueen suuntaan on rajattu osittain puurakenteisella aidalla. Tontilla 7 sijaitsee Asunto Oy Rova-Pekan hallinnoima nelikerroksinen asuinkerros- ja liike-talo (29 asuntoa ja Roi Club -baari). Kiinteistö Oy Lapinmaan omistamalla tontilla 8 toimivat seuraavat ravintolat ja erikoisliikkeet: Uitto pub, päivittäistavarakauppa Sale, ravintola Rosso, kahvila Coffee House, vaatekauppa Pukumies ja baari Hemingway's. Korttelin rakennettu kerrosala on noin 11000 k-m² ts. korttelitehokkuus $e_k = 1.58$.

3.1.2 Luonnonympäristö ja pinnanmuodot

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Katualueet ovat kävelykadun puolella kivettyjä kun taas ajoväylät ovat asfalttipintaisia. Alueen korkeusero Koralonkatu-Pekankadun risteysalueen ja Lordiaukion välillä on kaksi metriä.



Kuva 2. Suunnittelualue kuvattuna Korundin eteläpuolelta kohti keskustenttää ja Ounasvaaraa, keskellä kuvaa Jätkänkynttilä -vinokäysisilta, jonka vasemmalla puolella erottuu Santa Claus hotellin vaalea hahmo

3.1.3 Rakennettu ympäristö

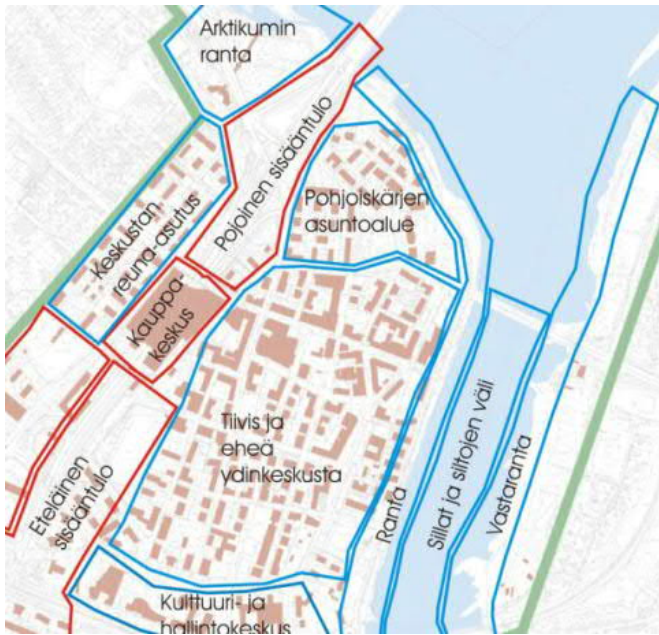
Kaupunkikuva



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta, © Pictometry, Blom Oy

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin ytimessä aivan kävelykeskustan tuntumassa. Rakennuskanta ympärillä on pääosin jälleenrakennuskauden kerrostaloja 1950-1960-luvuilta.

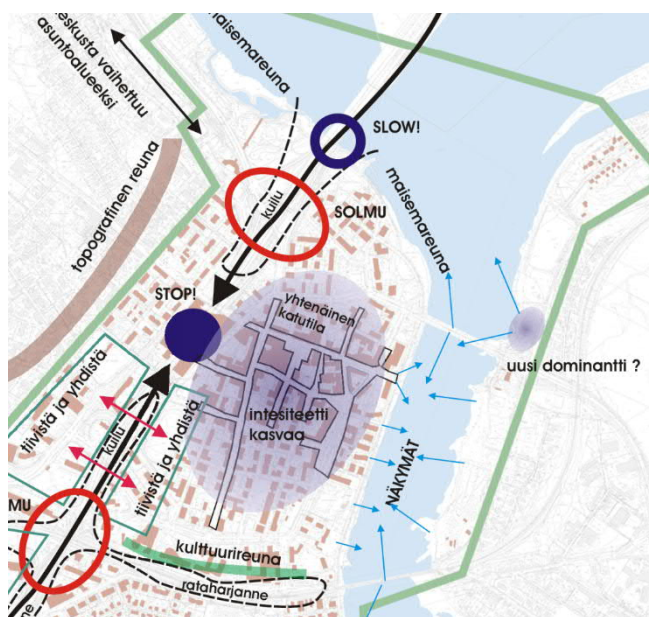
Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita/punaisia ja materiaaleiltaan rapattuja, kaakelipintaisia tai punatiilisiä. Kerrosluvultaan ne ovat neljästä ja kuuteen kerroksisia. Vastapuolelle Korkalonkatua on käynnistymässä asemakaavamuutos kahdeksan tai jopa kymmenkerroksista asuinrakennuksen mahdollistamista varten.



Suunnittelualueen naapurissa oleva Hotelli Santa Claus on kuusikerroksinen. Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Sinistä vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

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

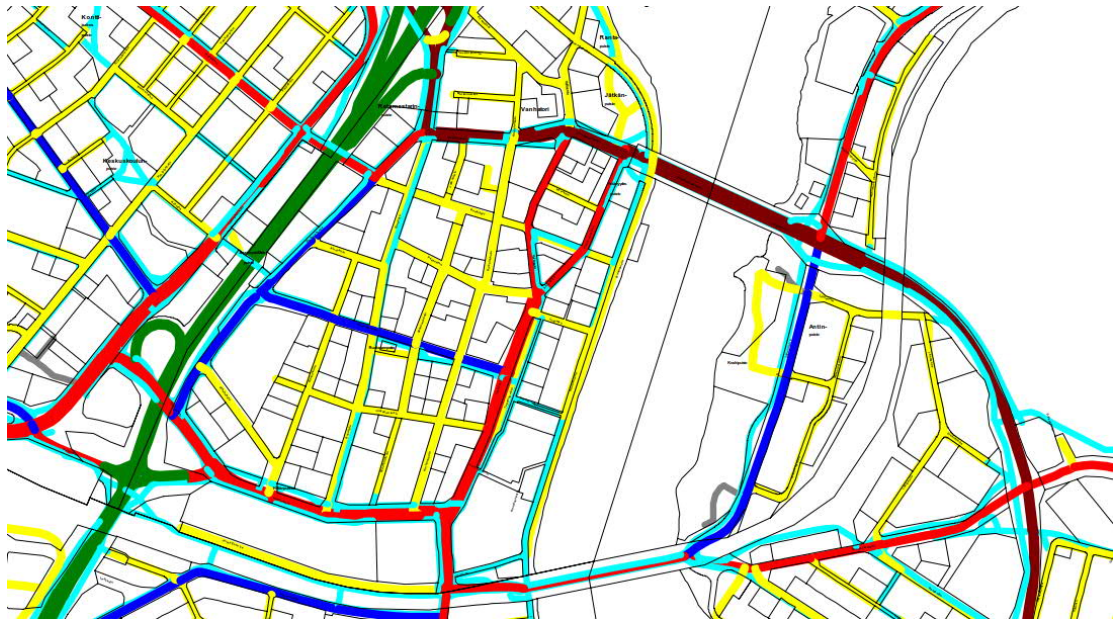
"Sininen rajausta osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin."



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

Liikenne

Suunnittelualueetta sivuaa idästä Korkalonkatu, joka on yhteys keskusta-alueen pääväylään Toripuistikko, joka itään päin johtaa Jätkänsillalta Ounasvaaralle ja länteen kohti Korkalovaaraa tai 4-tien liittymään.



Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on pääosin toteutettu korotettuna ajo-radasta. Liikenne ympäristössä on tyypillistä vuorokaudenajoista riippuvaa vilkasta keskustan heiluriliikennettä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaupallinen ydinkeskusta Rovaniemellä sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön. Kävelykadun varrelle sijoittuu mm. Sampokeskus. Alueella on paljon muotikauppaa ja muita erikoiskaupan ketjuliikkeitä sekä ravintoloita. Kävelykatu yhdessä sen kanssa risteävien Valta- ja Rovakatuojen kanssa painottuu ravintola-alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu Koskikatua ylärinteen suuntaan aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Vanhantorin leikkikenttä ja puistoalue. Kemijoki ja sen ympäristö reitteineen sekä yhteydet Ounasvaaralle, tarjoavat hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistäytymiseen ja monipuoliset vapaa-ajan viettomahdollisuudet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa (STADIONARK 3.11.2010 / Sito // Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson /// Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) , jonka mukaan kaava-alueella on yksi suojelukohde: nk. Vanha Lapinmaan rakennus, joka tullaan suojelemaan asemakaavalla. Alla ote Rovaniemen keskustan osayleiskaava Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen kohteesta numero 150.

osoite
Koskikatu 11 Korkalonkatu 27

rakennustyyppi
 asuin- ja liikerakennus

rakennusvuosi
 1948, muutos 1970

suunnittelijatiedot
 arkkitehti Niilo Pulkka

kuvaus
 Lapinmaan entinen liike- ja toimistorakennus sijoittuu Koskikadun varteen. Ylempiin kerroksiin on toteutettu asuinhuoneistoja. Erityisiä yksityiskohtia ovat päädyn funkisvaikutteiset parvekeratkaisut ja maantasokerroksen ulkoneva lasinen myymäläosa.

Arkkitehti Niilo Pulkka tunnetaan mm 1959 valmistuneen Rovaniemen linja-autoaseman yhtenä suunnittelijana. Lisäksi hän on suunnitellut Rovaniemelle mm Työväenyhdistyksen 1947 valmistuneen kansantalon.

suojeluperusteet
 kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen arvo

lähteet
 (14, 1)

kortteli
17

tontti nro
8

kohde nro
150



Vanhan Lapinmaan lisäksi kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelemat liike ja –asuinrakennukset osoitteessa Koskikatu 18-20 ja Jaakonkatu 3, ovat osa *Valtakunnallisesti merkittävät rakennettu ympäristö eli* RKY –listausta, Nämä Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa sijoittuvat samaan kortteliin. Rakennukset ovat Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

RKY listauksessa kohteita kuvataan seuraavasti:

Arkkitehti Alvar Aallon suunnittelemat yksityistalo Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot ovat aikakautensa asuntosuunnittelun korkeatasoisia edustajia.

Alvar Aallon suunnittelema Maison Aho (1965) on pohjoinen ja pienimuotoinen esimerkki Aallon yksityistalojen sarjassa. Maison Aho ja sen kuuluisat edeltäjät Villa Mairea (1939) ja Maison Carré (1959) on suunniteltu perheelle, jolla on yksityinen taidekokoelma.

Maison Aho on useiden Aallon yksityistalojen tapaan ulospäin sulkeutunut ja eleetön, sisätilaltaan sen sijaan sekä kodikas että juhlava. Pientaloalueella sijaitsevalla Maison Aholla on puistomainen ympäristö Pohjolankadun varrella. Punatiilinen asuinrakennus on pohjamuodoltaan viuhkan muotoinen. Punatiilen lisäksi rakennusmateriaaleina on käytetty sokkelissa graniittia, pulpettikatossa kuparia ja julkisivun yksityiskohdissa ja sisätiloissa jalopuuta. Matalan rakennuksen päätilat sijoittuvat sisääntulotasoon aputilojen jäädessä alempaan kerrokseen. Peräkkäin sijaitsevat olohuone ja ruokailutila avautuvat viuhkamaisesti eteistilaan, joka jää muutaman askelman päätiloja alemmalle tasolle. Sekä olo- että ruokailutilan ikkunat ulkonevat julkisivupinnasta ja niistä aukeaa näkymä muurien sulkemalle sisäpihalle.

Tilaaajansa mukaan Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa sijoittuvat samaan kortteliin Koskikadun ja Jaakonkadun varrelle. Koskikadun kaksi rakennusta muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Nelikerroksisten rakennusten pohjakerroksessa on liiketiloja. Punatiiltä on käytetty rakennuksien ulkomateriaalina rikkaasti: kylmät ullakkerrokset on merkitty käyttämällä päätykiviä, ikkunasäleikköjä on tehty salaojaputkista. Sokkelimateriaalina on tumma graniitti. Koskikatu 20:n seinässä on Alvar Aallon suunnittelema ja kuvanveistäjä Heikki Häiväojan toteuttama reliefi Aurora Borealis, jonka aiheena on revontulet ja hyppäävä lohi.

Historia

Arkkitehti Alvar Aalto laati Rovaniemen jälleenrakentamista ohjavan yleis- ja asemakaavan, ns. Poronsarvikaavan 1945. Samaan aikaan Korkalorinteen asuinalueen rakentamisen kanssa rovaniemeläinen Ahon liikemiessuku tilasi arkkitehti Alvar Aallolta suunnitelmat kolmeen kerrostaloon kaupungin keskustassa. Rakennuksista Koskikatu 18 valmistui 1959 ja siihen kiinteästi liittyvä Koskikatu 20 kolme vuotta myöhemmin. Jaakonkatu 3 valmistui 1963 samaan kortteliin.

Kerrostalojen lisäksi Aalto sai keväällä 1964 Arne Aholta toimeksiannon yksityistalon suunnittelusta. Maison Aho valmistui Aallon luonnoksien ja tilaajan ehdotusten pohjalta jo seuraavana vuonna.

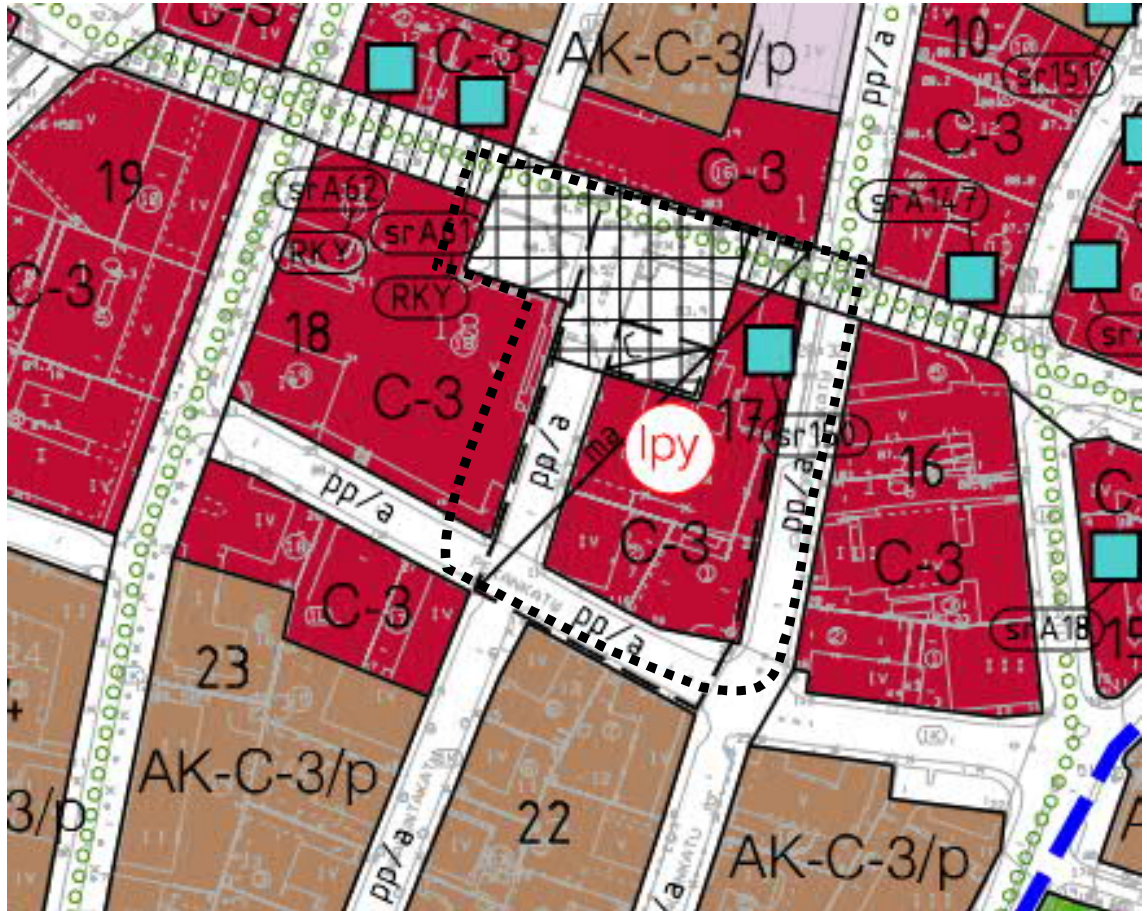
Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

3.2.2

Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Rovaniemen kaupunginvaltuuston 12.11.2012 (§140) hyväksymässä Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Aluetta koskee määräys: ”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.”



Karttaote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

Kaavamääräykset (numeroitu tähän kaavaselostukseen 1.-15.):

Osayleiskaavan määräys 1.



Tiiviiden keskustakorttelien alue.
Alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve.
Ohje: Asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantas- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettyyn pysäköintiin tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.

Osayleiskaavan määräys 2.



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue.
Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.
Ohje: Asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailuun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

Osayleiskaavan määräys 3.



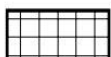
Keskustatoimintojen alue.
Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.

Osayleiskaavan määräys 4.



Yleinen tai yksityinen pysäköintilaitos.

Osayleiskaavan määräys 5.



Tori.

Osayleiskaavan määräys 6.



Jalankululle ja pyöräilylle varattava katualue.

Osayleiskaavan määräys 7.



Kevytliikennepainotteisena katuna kehitettävä alue.

Osayleiskaavan määräys 8.



Maanalainen tila.

Osayleiskaavan määräys 9.



Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 43 § 2 mom. nojalla ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista lupaa. Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon ja perusteluihin.

Osayleiskaavan määräys 10.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde. Kohteen suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

Osayleiskaavan määräys 11.



Viherverkoston osana toimiva katualue.

(Osayleiskaavan määräys 12. / ei koske korttelia 17)

e=1.2

Likimääräinen aluetehokkuusluku eli kerrosalan suhde alueen pinta-alaan.

Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa kunkin alueen sisällä korttelialue- ja rakennusosalakohtaisesti. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä asemakaavassa voidaan osoittaa yleiskaavamääräyksenä esitetyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.

(Osayleiskaavan määräys 13. / ei koske korttelia 17)

19-21 m

Rakennuksen likimääräinen enimmäiskorkeus mitattuna viereisen kadun pinnasta.

Ohje: Määräys koskee myös rakenteita ja laitteita.

Osayleiskaavan määräys 14.

Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua ohjaavat erityismääräykset

Rakentamistapaohjeet ja kaupunkikuvan kehittäminen.
Kaavaan liittyvät yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, joihin asemakaavan ja julkisen kaupunkitilan suunnittelun tulee perustua. Erityisesti tulee eheyttää kaupunkikuvaa ja vahvistaa alueen kulttuuriarvoja.

Osayleiskaavan määräys 15.

Asemakaavan muutosten laatimista ja muuta tarkentavaa suunnittelua koskeva ohje

Havainnollistaminen.
Asemakaavan muutosten yhteydessä on esitettävä havainnollisesti muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.

Kaavakarttaan liittyy selostus.

Otteita kaavaselostuksen osasta 1/2

kursivoitu, [...] tarkoittaa välistä poistettua osaa

sivu 10

Tiivistämis- ja rakentamisperiaatteita linjataan

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä ratkaistaan maakunta- ja yleiskaavassa määritellyn keskusta-alueen tiivistämis- ja rakentamistapaperiaatteet sekä varataan

tilaa yleiskaavan tavoitevuoden 2030 väestönkehityksestä sekä asuntokuntakoon muutoksesta aiheutuvalle rakentamistarpeelle.

[...]

Osayleiskaava ohjaa keskustan kaupunkialueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Kaavamerkinnot ja -määräykset antavat asemakaavoitukselle konkreettiset reunaehdot. Keskeisenä ja haastavana tavoitteena on varmistaa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen joustavasti yksittäisten hankkeiden yhteydessä ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa.

sivu 11

Rakentamistapaohjeet mukana

Rovaniemen keskustan osayleiskaavatyön erityisenä piirteenä on myös **yleispiirteisten rakentamistapaohjeiden laatiminen**, mikä tällä kaavatasolla ei ole aivan tavalista. Kaavaluonnosvaiheessa laadituissa ohjeissa esitetään kaupunkikuvallisesti oleelliset tekijät, kuten rakennusten korkeudet, julkisivujen rytmitys ja päämateriaalit, jotka tulevat huomioitavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Rakentamistapaohjeet on jo otettu käyttöön osayleiskaavatyön aikana käynnistyneissä asemakaavatyöissä.

sivu 43

4.3.7 Viheralueverkosto ja luonto

SWOT-analyysi maisemarakenteesta ja -kuvasta

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> vahva maisemarakenteen solmukohta määrittää keskustan luonnetta: suurimitakaavainen jokimaisema ja jylhät vaarat Kemijoen rannan hyödyntäminen yhteisenä, hyvin hoidettuna viheralueena Kirkkolammenpuiston arvokas maisemakuvallinen kokonaisuus 	<ul style="list-style-type: none"> keskustan laajat puuttomat asfalttialueet Lampelan rakennetun kaupunkiympäristön hajanaisuus vt 4 halkaisee keskustan ja katkaisee viheryhteydet Harjulammen ja Kemijoen suuntiin
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"> Veitikanlammen viheralueessa on potentiaalia, joka voidaan realisoida hyväksi ympäristöksi Lampelan aluetta kehitettäessä uudet poikittaiset viheryhteydet keskustarakenteen läpi sekä viheryhteydet Veitikanlammeelta luoteeseen uusi A1-hoitoluokan keskustapuisto kohottaisi koko keskustan profiilia ja lisäisi vetovoimaisuutta 	<ul style="list-style-type: none"> keskustaa halkovan valtatie estevalitus jatkuu tulevaisuudessakin nykyinen rakentamistapa lisää suuren puuttomien asfalttipintojen määrää



Rovaniemen viherrakenteesta on vuonna 2002 tehty viheraluesuunnitelma (Svärd 2007), jossa korostuvat keskusta-alueen läpi ulottuvat vihervyöhykkeet ja Kemijoen voimakas keskuspuistoelementti kaupungin keskustassa. (kts. yllä)

sivu 62

5 TAVOITTEET

5.1 Yleistavoitteet

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan tarkoituksena on maankäytön kehityksen ohjaaminen pitkällä, vähintään 20 vuoden aikajänteellä. Tavoitevuotena on 2030.

Osayleiskaavalla määritellään puitteet myöhemmin laadittaville yksityiskohtaisille asemakaavoille.

Teknisen lautakunnan päätöksen (29.9.2009) mukaisesti osayleiskaavalla määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen.

sivu 63

Rakennetun ympäristön laatu (tasapainoinen kaupunkikuva)

Asemakaavoilla ohjataan rakentamisen laatua erityisesti keskusta-alueilla [ja keskuskyliin] laadittavissa asemakaavoissa ja yleiskaavoissa. Rakennusten korkeutta tarkastellaan kussakin suunnittelukohteessa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulmasta. Rakennuksen korkeuden on sopeuduttava kaupunki- ja kyläkuvaan.

sivu 83

7.8 Tavoitteiden toteutuminen

7.8.1 Keskustan osayleiskaavan tavoitteet

Keskustan osayleiskaavalle asetettujen, edellä tämän kaavaselostuksen kohdissa 5.1 ja 5.2. kuvattujen yleis- ja erityistavoitteiden mukaisesti osayleiskaavalla määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen. Kaavassa otetaan huomioon kaupunkistrategia, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Rovaniemen vaihemaakuntakaava.

sivu 86

7.10.1 Toiminnalliset vyöhykkeet

1 Keskusta

Nykyistä keskustaa kehitetään kaupallisten palvelujen vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua noin 40 000 m² uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa katutasen liiketiloiksi. Keskustassa rakennusten tulee massoitellutaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Keskeisimmän vyöhykkeen rakennuksia on mahdollista korottaa yhdellä tai kahdella kerroksella siten, että rakennusten enimmäiskorkeus kuitenkin ei ylitä 6-kerroksista asuinrakennusta. Ydinkeskustaan ei ole merkitty korkeusmääräyksiä. Rakennusten korkeudet ratkaistaan tapauskohtaisesti asemakaavoissa.

sivu 87

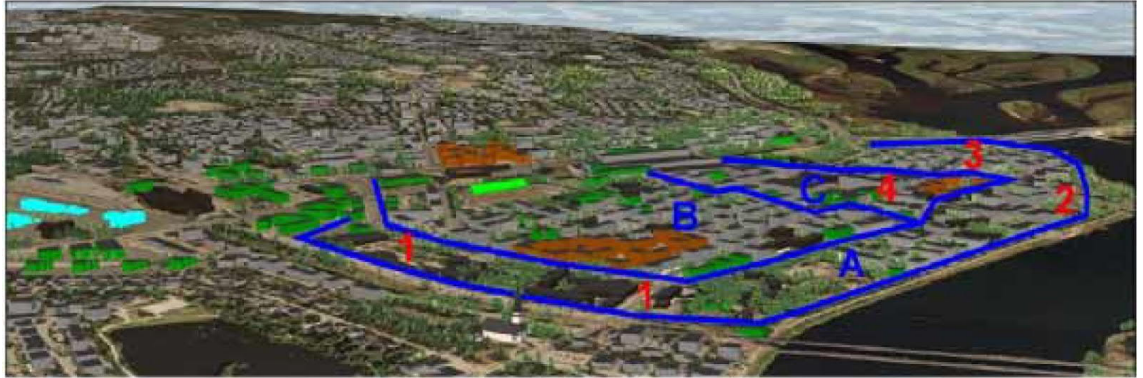
7.10.4 Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tarkasteltu erityiskysymyksenä nykyisen keskustan ydinalueen rakennuskorkeuksia. Kaupunkirakenteen intensiteetin kasvassa lisääntyy myös tavoite rakentaa tehokkaammin ja korkeammalle. Harjanteella

sijaitsevan ja maisemakuvassa erottuvan Rovaniemen keskustan kohdalla lähtökoh-
tana on maaston muoto, jota hallitun maisema- ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden
säilyttämiseksi rakennusten korkeudet heijastavat.

sivu 88

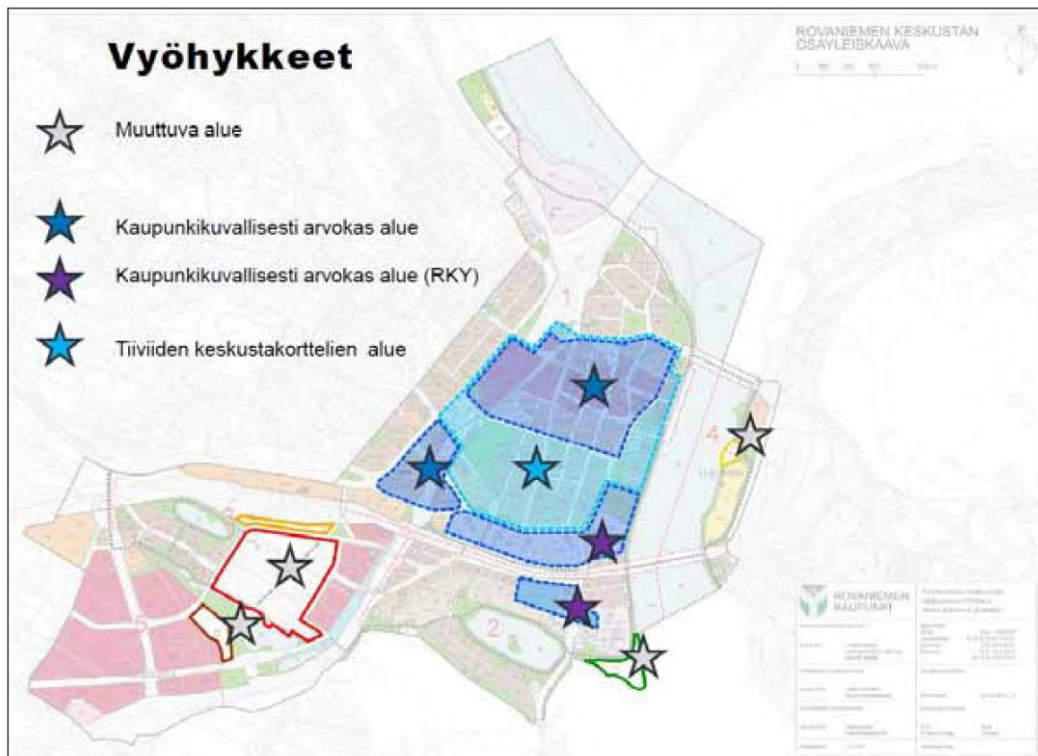
Tiiviiden keskustakorttelien vyöhykkeellä (C) voidaan asemakaavassa tutkia myös
kuutta kerrosta korkeampaa rakentamista.



Kuva 7.3. Keskustan rakennusten korkeusvyöhykkeet.

sivu 88

Seuraavassa kuvassa on esitetty osayleiskaavaehdotuksen tiiviiden keskustakortte-
lien alue, kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, rakennetun kulttuuriympäristön alu-
eelliset kohteet sekä olennaisesti muuttuvat alueet.



Kuva 7.4. Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet.

Seuraavassa kuvassa on esitetty osayleiskaavaehdotuksen tiiviiden keskustakorttelien
alue, kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, rakennetun kulttuuriympäristön alu-
eelliset kohteet sekä olennaisesti muuttuvat alueet.

7.10.5 Rakennusten korkeudet ja aluetehokkuudet

Rakennusten korkeudet on määritely osayleiskaavaehdotuksessa - yleisen kansainvälisen käytännön mukaisesti - korkeuksina viereisen kadun pinnasta. Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennusten korkeuksia ydinkeskustassa sekä Erottajalla ja Lampelassa niin, että se voi olla enintään 37 metriä. Kaavan virtuaalimalliin on sijoitettu seuraavaan kuvaan merkityt 9 kpl korkeita rakennuksia todennäköisiksi arvioituihin tai kaupunkikuvallista kokonaisuutta korostaviin paikkoihin. Kokonaisuutta on tarkasteltu eri suunnista tämän selostuksen kappaleissa 7.10.1...7.10.3 esite-tyissä viisto- ja silhuettinäkymissä.



Mahdollisia korkeita rakennuksia kaupunkirakenteellisella akselilla.

Em. kaupunginhallituksen päätöksen (28.11.2011) pohjalta käytiin vilkasta, myös julkista keskustelua keskustan rakennusten korkeuksista. Teknisen lautakunnan (15.5.2012) esityksestä kaupunginhallitus (4.6.2012) poisti osayleiskaavaehdotuksesta ao. alueilta 37 metrin korkeusmerkinnät. Näillä alueilla rakennusten korkeudet ratkaistaan asemakaavassa.

Kaupunginhallituksen päätökseen (28.11.2011) liittyen on tarkistettu myös aluetehokkuudet toteutettavuuden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Tehokkuudet on suhteutettu alueiden käyttötarkoituksiin. Ne sekä rakennusten enimmäiskorkeudet tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Mikäli alueella on suojelukohteita, käytetään yleensä alemmaa tehokkuuslukua.

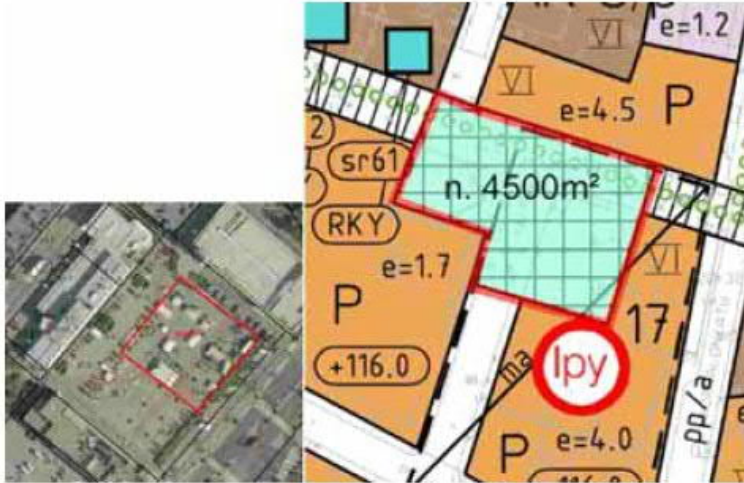
Osayleiskaavaehdotukseen merkityt rakennusten korkeudet vastaavat asuinrakennusten kerroslukuja ja aluetehokkuuksia seuraavan taulukon mukaan.

Rakennuksen enimmäiskorkeus kadun pinnasta	Vastaa asuinrak.	Aluetehokkuus
7–9m	2-krs	0.3–0.5
10–12m	3-krs	0.5–0.7
13–15m	4-krs	1.0–1.5
16–18m	5-krs	1.5–2.0
19–21m	6-krs	2.0–2.2 (nykyinen keskusta yleensä)
22–24m	7-krs	2.5–2.7
25–27m	8-krs	>3.0
> 27 m	> 8-krs	ratkaistaan asemakaavassa

7.11 Osayleiskaavaehdotus

7.11.1 Keskusta (sivu 93)

Keskustaa kehitetään osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaupallisten palvelujen, kulttuurin ja asumisen vyöhykkeenä. Rakennettujen korttelien käyttö voi jonkin verran tiivistyä, periaatteessa nykyisten asemakaavojen määrittelemissä rajoissa. Rakennusten tulee massoiltaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Ydinkorttelien ympärillä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä asemakaavoissa tutkitaan katutaso liiketilojen lisäämistä katujulkisivun puolella. Mikäli tämä ei ole mahdollista, katutaso julkisivuihin tulee sijoittaa taidetta.



Kuva 7.15. Nykyinen kauppatori (2 600 m²) ja Lordin aukiolla käytettävissä oleva tila.



Kuva 7.16. Konsepti: Lordin aukion laajennus, viistonäkymä lännestä.



Kuvaote osayleiskaavan sivu 91, (Kuva 7.8.) Konsepti: Näkymä Koskikatua itään Lördin aukiolta.

3.2.3

Osayleiskaavassa annetut yleispiirteiset rakentamistapaohjeet

Keskustan osayleiskaava sisältää myös Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet 16.5.2011, tarkistettu 28.11.2011, joista alla koottuna tähän asemakaavan muutostyöhön liittyvät otteet (kursivoitu):

Johdanto

Kaupunkitilan tärkeitä kehittämiskohteita ovat:

- *Yhtenäiset katujulkisivut ja säilytettävät kaupunkikuvan ominaisuudet, esim. 1960-luvun nauhaikkunat*
- *Yksi tärkeimpiä keskustan vetovoimatekijöitä ovat maantasokerroksen liiketilat ja palvelut, joiden säilymistä tulee jatkossakin tukea*
- *Julkisivujen säilyttäminen selkeinä ja tärkeiden katunäkymien säilyttäminen, mm. keskustan alueella sisäänvedettyjen parvekkeiden avulla*
- *Keskustan alueella on nykyisin niukasti oleskelu- ja viheralueita – keskustaan halutaan jatkossallisää mukavia istutettuja oleskelupihoja ja vehreitä bulevardjeja. Tähän tavoitteeseen liittyy mm nk. Keskustan Kehäkadun kohentaminen koko keskustaa kiertäväksi laadukkaaksi bulevardiksi*

Rovaniemen keskustan korostettavia vahvuuksia ovat erityisen kaunis sijainti vesistöjen äärellä, vaarojen katveessa sekä omaleimainen, topografiaa noudattava katuverkko. Keskustan korostettavia kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat kaupunkimaisuus, elävyys ja pienipiirteisyys eli ”pikkukaupunkihenki” sekä luonnonläheisyys. Oman lisänsä kaupunkikuvaan tuovat mm. museoiden ja kulttuurirakennusten ilmentämä kulttuuri ja taide sekä turismin ja joulunajan luoma sesongin mukainen vaihtuvuus.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tarkasteltu myös korkeiden rakennusten mahdollista sijoittamista ydinkeskustaan, Erottajalle ja Lampelan itäosaan. Mahdollisia paikkoja ja korkeaan rakentamiseen liittyviä suosituksia on esitetty tämän raportin viimeisessä kappaleessa sivulla 28.

Rovaniemen keskustan alueella pyritään hyvään kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta ympäristöä. Kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin päästään mm. ohjaamalla rakentamistapaohjeiston avulla suunnittelun laatutasoa ja yhtenäisyyttä. Rakentamistapaohjeiden tavoitteena on taata keskustan alueelle jatkossakin keskustamaista ympäristön laatua, korkealuokkaista kaupunkiarkkitehtuuria sekä suunnittelussa kokonaisuuksien hallinta ja ympäristöön sovittaminen.

1g LIIKEKESKUSTA JA HOTELLIALUE

Nykytila

1 KAUPUNKIRAKENNE JA KORTTELIALUEET

Rovaniemen liikekeskusta muodostaa ydinkeskustan tiiveimmin rakennetun osan ja läpyleikkauksen kaupungista VT4:ltä Kemijokirantaan asti, eri aikakausilta olevine rakennuksineen ja moninaisine toimintoineen. Rakenteen liikekeskustalle luo rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava, jossa kadut mutkittavat luoden eri tavoin vienoja pitkänomaisia kortteleita ja vaihtelevia katunäkymiä. Liikekeskustan korttelit ovat Rovaniemen mittakaavassa tiiveimmin rakennettuja, rakennusten täyttäessä usein lähes koko tonttialan. Muutamissa asuinkortteleissa näkyy muualla ydinkeskustassa hallitseva Alvar Aallon keskustakaavan noppamainen ja väljä ruutukaavakorttelin rakenne.

[...]

Kerroskorkeudet vaihtelevat yhden ja kuuden kerroksen välillä, muutamien maamerkkien luodessa visuaalisen aksentin kaupunkikuvaan. Liikekeskustan maamerkkejä ovat Koskikadun yläosassa valtatie päälle rakennettu kauppakeskus, Koskikadun keskivaiheilla keskustamaiseksi kauppakeskukseksi rakennettu Sampokeskus edusaukioineen ja sitä vastapäätä sijaitseva korkea hotellirakennus sekä Koskikadun alaosassa jokirannan hotellikeskittymä. Toiminnoiltaan liikekeskusta painottuu kauppaan, palveluihin ja majoitukseen, mutta myös asumiseen, eli kaupunkirakenne on toiminnallisesti sekoittunutta tarjoten hyvän ympäristön kaupunkielämälle, matkailulle ja liikkumiselle jalan ja pyöräillen.

[...]

Rovaniemen liikekeskusta muodostaa tiiviin, eheän ja toimivan sekä kaupunkikuvaltaan rikkaan ja silti riittävän yhtenäisen kokonaisuuden, jonka luonnetta leimaa moninainen 1900-luvun arkkitehtuuri, ihmisen mittakaava ja kaupunkielämä.

2 KATUTILA JA LIIKENNE

Liikekeskusta on moninaisista toiminnoistaan huolimatta katukuvaltaan varsin yhtenäinen mm. muun keskustan kanssa yhtenevien, 3-6 –kerroksisten katujulkisivujensa ja valoisan katutilan ansiosta. Tiiviisti jalkakäytävän reunaan kiinni rakennetut rakennukset rajaavat katutilaa. Mutkittilevat kadut luovat kiinnostavia julkisivu- ja päätenäkymiä. Koskikatu sivukatuineen muodostaa liikekeskustan keskeisen liikkumisakselin. Se toimii myös linkkinä keskustasta kosken rantaan ja muodostaa tärkeän osan koko keskustan kevyen liikenteen verkostoa yhdessä Rovakadun ja Koskenrannan virkistysreitien kanssa. Laatutasoltaan Koskikadun kivetyt kävelykatuosuudet sekä Rovakadun keskivyyöhyke kadunkalusteineen ja shared space –ratkaisuineen muodostavat parasta nykyaikaista kevyen liikenteen ympäristöä. Kävelykatujen lisäksi julkista kaupunkitilaa edustavat alueella myös Sampokeskuksen mittakaavaltaan ja ilmeeltään onnistunut edusaukio sekä Pekankadun nykyään huomaamaton pääteaukio. [...]

3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

Rakennukset liikekeskustassa edustavat Rovaniemen asuinkannan koko kirjoa, erityisesti 1950- ja 1960 -luvuilta ja 1980-luvulta uusimpaan arkkitehtuuriin. Eri ikäkausien rakennukset muodostavat keskenään mitta-kaavaltaan riittävän yhtenäistä, pääosin nelikerroksista kaupunkikuvaa, jota hallitsevat väliin noppamaiset, väliin lamellimaiset, julkisivuiltaan vaaleat tai punatiiliiset kerrostalot. Liiketiloihin sisältyvät maantakerrokset elävöittävät liikekeskustan kaupunkikuvaa. Julkisivujen aukotus on pääosin nauhamaista, ja kattokerrokset ovat useasti sisäänvedettyjä tai muodoltaan muuten suorakulmaisesta rakennusmassasta poikkeavia, Rovaniemelle tyypillisiä piirteitä, joita tulisi pyrkiä jatkamaan ja säilyttämään. [...]

sivu 11

1980-luvulla tavoiteltiin rakennusten monimuotoisuudella ja pienipiirteisillä yksityiskohdilla kaupunkiympäristön virikkeellisyyttä, esimerkkinä laadukkaasta ajan toteutuksesta on Sampokeskus postmoderneine muotoineen ja luonnonkivipintoineen.

4 VIHERALUEET

Liikekeskustassa on varsinaisia viheralueita varsin vähän, vain kosken rannassa Jätkänkynttilän sillan kupeessa sijaitseva Ystävydenpuisto sekä pieni turhan hyödyntämätön puistoalue Koskenrannan reunalla, Pekankadun päätteellä. Julkista kaupunkitilaa edustavat kävelykadut ja aukiotilat. Lisäksi tärkeän liikekeskustan julkisen olohuoneen muodostaa Ounaskosken rantapuisto virkistysreitteineen

Tavoitteet

1 KAUPUNKIRAKENNE JA KORTTELIALUEET

Liikekeskusta on Rovaniemen vetovoimainen sydän, joka vetää keskustaan ihmisiä läheltä ja kaukaa, siksi keskustan ympäristön laatutasoon kannattaa panostaa ja sen

palveluiden elinvoimaisuutta tukea. Liikekeskustan osalta tavoitteena jatkossa on säilyttää ennallaan kaupunkirakenteen suhteellinen mataluus, mm. keskustan alueen tyypillistä katukuvaa muodostavat kolmen - neljän asuinkerroksen sekä maantaso- ja kattokerroksen muodostamat julkisivut, jotka osaltaan luovat alueelle melko valoisia ja silti kaupunkimaisia katutiloja. Tärkeää olisi myös säilyttää asutuspainotteisissa kortteleissa Aallon kaavan alkuperäinen ”läpihengittävyys” kortteleiden avoimuuden ja rakennusten noppamaisuuden osalta. [...] Keskustan vetovoimaisuuden säilyttämiseksi olisi tärkeää jatkuvasti monipuolistaa liikekeskustan palvelutarjontaa ja lisätä palveluiden käyttöä tukevaa uutta asumista keskustan alueella. Jatkossa myös liikekeskustan suhdetta vetovoimaiseen koskiympäristöön tulisi vahvistaa, mm. tuomalla kosken rantaan uusia toimintoja ja palveluita, parantamalla opastusta joenrantaan sekä kehittämällä rantapuistoa suunnitellusti. [...]

2 KATUTILA JA LIIKENNE

Liikekeskustan alueella Koskikatua, Rovakatua ja rantareittiä sekä laajemmalla keskusta-alueella myös Hallituskatua ja Ruokasenkataua sekä uutta VT4:n kannen päälle rakennettavaa katua tulee kehittää laadukkaina kevyenliikenteen väylinä mm. luonnonkivisin jalkakäytävin sekä jatkuvin katupuustutuksin ja yhtenäisin kadunkalustein. Koskikadun osalta tulisi tutkia nk. Pukumiehen talon kohdalle Koskikadun keskivaiheille, Sampokeskuksen yhteyteen uutta torin paikkaa. Tämä elävöittäisi liikekeskustaa entisestään ja voisi toimia matkailuelinkeinonkin vetonaulana. Torin osalta sen pintamateriaalien ja kalusteiden tulisi sopia ympäristössä jo käytössä oleviin materiaaleihin ja varusteisiin. Torin tarkemmassa suunnittelussa tulisi huomioida auringonvalon suunta ja pienilmasto, sekä torin tekninen varustelu, mm. sähkö-, vesi- ja jätehuollon järjestelyt mahdollisimman laadukkaasti. Myös Pekankadun päässä olevaa aukiotilaa voitaisiin kehittää osaksi keskustan aukioiden sarjaa. [...]

Viherverkoston osana toimiville kaduille istutetaan jatkuva puurivi tai puuryhmiä kadun koko pituudelta. Puustutuksia voidaan täydentää pensasistutuksilla. [...]

3 TYYLI JA ARKKITEHTUURI

Tavoitteena jatkossa on säilyttää alueen eri vuosikymmenten arkkitehtuuria edustavat rakennukset ja ympäristö. Rovaniemen kaltaisessa uudessa kaupungissa lähes kaikki vanhempia aikakausia edustavat rakennukset ovat arvokkaita sinänsä ja luovat kaupunkikuvaan tärkeää kerroksellisuutta. Siksi rakennuskannan ja kaupunkiympäristön moninaisuuden vaaliminen on tärkeää, tehokkuudenkin kustannuksella. Eri aikakausia edustavien kaupunkiympäristöjen kunnostamisessa ja kehittämisessä tulee lähteä kunkin osa-alueen omista lähtökohdista ja pyrkiä alkuperäiseen henkeen niin mittakaavan, materiaalien kuin yksityiskohtienkin osalta.

Rovaniemelle tyypillistä maantasokerroksen elävyyttä ja toiminnallisuutta sekä huolellisesti toteutettuja yksityiskohtia tulisi vaalia. Myös kattokerroksille tyypillisiä sisäänvetoja ja muusta rakennusmassasta poikkeavaa kattokerroksen muodonantoa tulisi tutkia täydennysrakentamisen yhteydessä. Parvekkeiden osalta tulisi suosia mieluummin julkisivupinnasta sisäänvedettyjä parveketyyppejä. Täydennysrakentamiskohteiden osalta tulee varmistaa riittävän laadukas suunnittelu ja toteutus tällä Rovaniemen vetovoimaisimmalla alueella

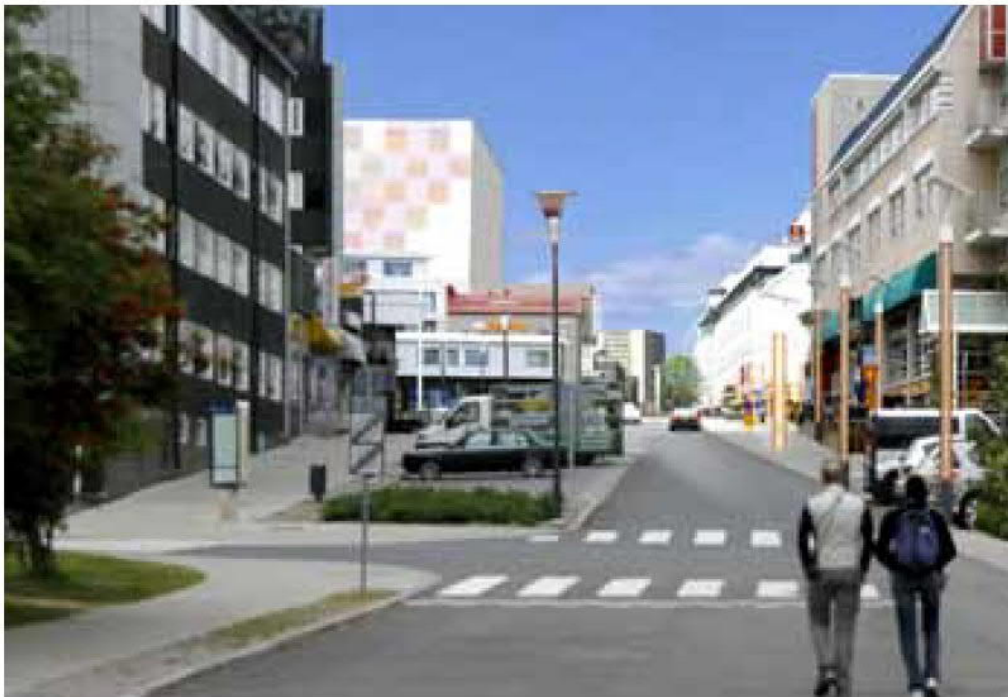
KORKEAT RAKENNUKSET

Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko - Lapinkävijäntie - Ruokasenkata - Valtakatu - Pohjan-puistikko sekä Erottajan ja Lampe-lan alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia.



Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet 16.5.2011 sivu 28, Kuvaote:
"Mahdollisia korkeita rakennuksia kaupunkirakenteellisella akselilla"

Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden sopeutuvan kaupunkikuvaan. [...]



Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet 16.5.2011 sivu 28, Kuvaote:
"Torneja Lordin aukiolla ja Rinteenkulmassa" osayleiskaavan selvitys

3.2.4

Keskustan osayleiskaavan kaupunkikuvaselvitys

Keskustan osayleiskaava sisältää myös kaupunkikuvaselvityksen Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta, Rovaniemen keskustan osayleiskaavan perusselvityksiä, 15.10.2010 Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy. Seuraavassa kursivilla kooste tämän asemakaavatyöhön liittyvä johdanto-osa, tekstiotteet sekä kuvaotteita:

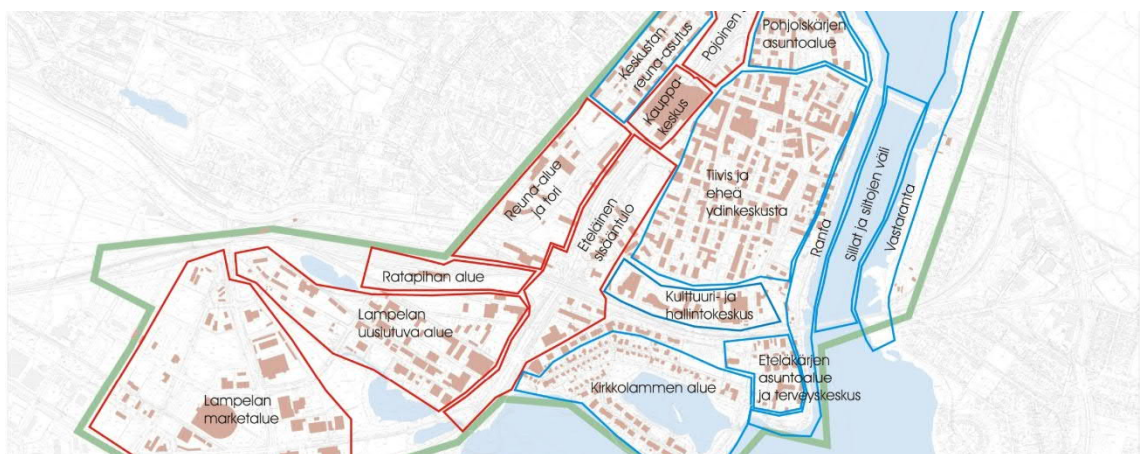
Kaupunkikuvan analysointi ei ole eksaktia tiedettä, eikä sen laatua voida objektiivisesti selvittää. Kaupunkikuva on kunkin yksilön oma visuaalinen havainto tai kokemus kaupunkiympäristöstä. Koska se on yksilön havainto, se on jokaisella erilainen ja vaihtelee myös havaintokerroittain. Se on riippuvainen monista kokijan taustaan tai hetkeen liittyvistä tekijöistä. Asiaan vaikuttaa kokijan kiinnostus ympäristöstään ja esim. hänen tietoisuutensa ympäristön muotoutumisen historiasta, ehkä hänen koulutuksensakin. Samoin siihen vaikuttaa se, onko ympäristö hänelle tuttu vai uusi, liitykö siihen muistoja tai kokemuksia, ja ovatko ne positiivisia vai negatiivisia.

Kokemushetken olosuhteet vaihtelevat – esimerkiksi eri vuoden ajat, vuorokaudenajat tai säätilat tuottavat erilaisia kokemuksia. Kokemus on myös hyvin erilainen sen mukaan tapahtuuko kokeminen hitaassa tai nopeassa vauhdissa.

Vaikka kaupunkikuvan viitekehys on näin vaikeasti määriteltävissä, se ei tarkoita sitä etteikö hyvästä tai huonosta kaupunkikuvasta vallitsisi laajaakin yksimielisyyttä. Täytyy kuitenkin muistaa että koskaan kaikki ihmiset eivät näe asioita samalla tavalla, ja että jokainen on oman kaupunkikuvakokemuksensa kanssa yhtä oikeassa.

Kaupunkikuvan tulkitsemisessa tai kommentoinnissa valokuvin on myös omat ongelmansa. Valokuva on rajattu ja pysäytetty kaksiulotteinen hetki tilanteesta, missä ollaan liikkeessä kolmiulotteisessa ympäristössä. Kuvan rajauksella ja kameran polttovälillä valinnalla voidaan kaupunkikuvan osia sulkea pois, korostaa tai vääristää. Valokuvalla voidaan haluttaessa saada vaikutelma tilanteesta, joka ei vastaa ollenkaan paikalla olevien kokemusta. Valokuva manipuloi – haluttiinpa tai ei – ympäristöä ja todellisuutta muutenkin.

Kaikesta edellä mainitusta huolimatta ja rajoitukset muistaen kaupunkikuvaa tulee kuitenkin voida arvioida. Kuvia on hyvä käyttää, koska visuaalinen viesti on pelkkää sanallista kommentointia todistusvoimaisempaa. Seuraavassa on analysoitu Rovaniemen keskustan kaupunkikuvallisia piirteitä kahden valokuvauspäivän kokemuksista ja kuvista.



Rovaniemen keskustan kaupunkikuvavyöhykkeet, kuvaote sivulta 2

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 mutkittavat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen.

Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaan taloja, valkeita tai punatiilisiä.

Sillat ja siltojen väli – lyhyt osuus Kemijokea kahden sillan välissä (ote, sivu 3)
on joen urbaani osa ja tilana komea. Se avaa pitkiä näkymiä rannalta toiselle ja joen pituussuunnassa. Jokea pitkin liikkuessa maisemakin on liikkeessä – keskusta hahmotuu loivasti kohoavana kaupunkirinteenä, Ounasvaaran puoli jylhempänä ja etäisempänä rahoittavana luonnonmuodostelmana. Kaksi ilmeeltään toisistaan poikkeavaa siltaa ovat keskustaa paaluttavia maamerkkejä. Jätkäntytilä on poikkeuksellisen elegantti rakenteeltaan ja komea maisemaelementti.

Reuna-alue ja tori (ote, sivu 5)

Valtatie 4:n lounaisreunassa on kaksi merkittävää keskustaelementtiä, taidemuseo ja kauppatori. Taidemuseo on taidokasta eri aikoja yhdistävää arkkitehtuuria sinänsä, mutta liikenteen ratkaisut ovat irrottaneet sen muusta keskustasta, eikä uusi kauppakeskus paranna tilannetta yhtään. Museo on nykyisellään keskustasta katsottuna "niin lähellä, mutta niin kaukana". Kauppatoria vaivaa sama ilmiö, fyysinen etäisyys keskustasta ei ole pitkä, mutta yksikään matkailija ei eksy sinne vahingossa eikä siellä voi aistia olevansa "Rovaniemen markkinoilla". Sijainti lienee osasyynä siihen, että kauppatoritoiminta ja sen vilkkaus ei ole kaupungin kokoa vastaavalla tasolla. Sinänsä torikauppaa tukevat asiat, riittävä pysäköinti ja elintarvikekauppojen läheisyys eivät ole asiassa auttaneet.



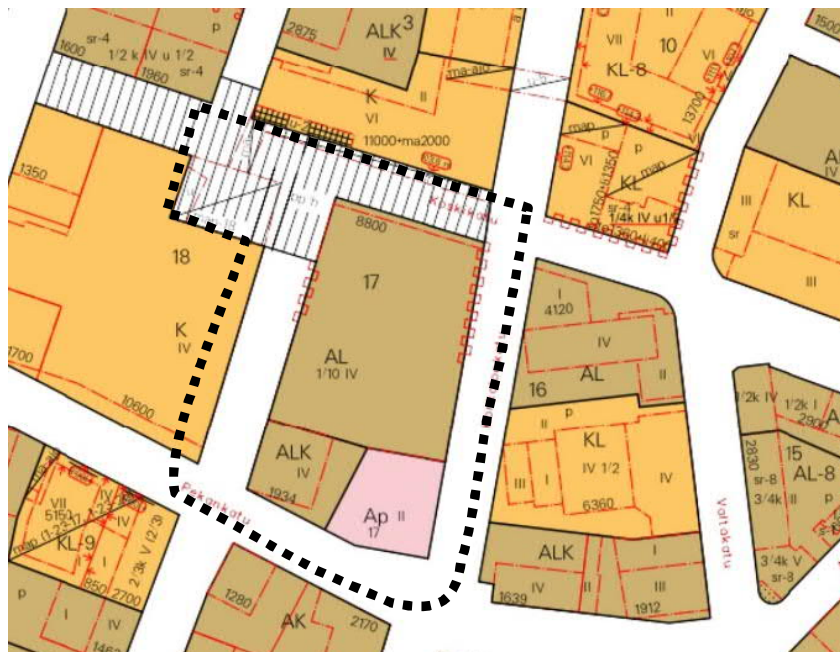
*” Kävelykeskusta on onnistunut ja kaupungin kiistaton keskipiste”
kuvaote osayleiskaavan selvityksen ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, liitteen sivulta 1*



*”Intensiivistä ja kaupallisesti vilkasta kaupunkikuvaa”
kuvaote osayleiskaavan selvityksen ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, liitteen sivulta 2*

Asemakaava

Alueen asemakaava on vuodelta 1976. Se on voimassa mutta kuitenkin vanhentunut MRL § 60 mukaan eikä sen perusteella ei voida myöntää rakennusluppaa. Asemakaavassa alue on määritelty liikerakennusten (AL) ja yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten (ALK) korttelialueeksi. Lisäksi etelänurkka on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (Ap).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

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 täydennyskarttoihin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3.2.5 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Tekniset linjat

Alue on kaupungin teknisten verkostojen piirissä. Tekniset linjat kulkevat asemakaavamuutoksen kohteena olevaa korttelialuetta rajaavien katujen alla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivättyjen muutoshakemusten perusteella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos koko korttelin osalta käynnistettiin kaupunginhallituksen kokouksen 24.9.2018, § 349 päätöksellä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4 Osalliset

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

4.5 Tunnistetut osalliset

Viranomaiset

Lapin Pelastuslaitos

Lautakunnat (elinvoima-, ympäristö- ja tekninen lautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat

Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Kaupunginosayhdistys

Rovaniemen elävä Kaupunkikeskusta ry

Muut

Napapiirin Energia ja Vesi Oy

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Visit Rovaniemi

Alueen teleoperaattorit

muut asukkaat ja kaupunkilaiset

4.6 Vireilletulo ja vireilletulovaiheen kuuleminen

Vireilletulosta on ilmoitettu 12.10.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä asianosaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.10.-29.10.2018 yhteispalvelupiste Osviitassa, Hallituskatu 7, sekä kaupungin internet-sivujen Kaavatorilla.

4.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kaupungin hallitus 24.9.2018, § 349).

Vireilletulon kuulemismenettely

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

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 30 vuorokautta palvelupiste Osviitassa Antinkulma Koskikatu 19. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä naapureille. Valmisteluvaiheen aika pidettiin yleisötilaisuus. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Kaupungin hallitus käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupungin hallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitassa Koskikatu 19. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupungin hallitus.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhaku aika

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen alkaa 30 vrk:n muutoksenhaku aika, jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tarkoituksena on ratkaista asemakaavalla mahdollisesti suojeltavat rakennukset sekä tutkia soveltuvan uudisrakentamisen määrää, muotoa ja sijoittumista etenkin naapurikortteleiden suhteen ja lisäksi tarkastella kaava-alueen pysäköintimitoitusta ja ohjata rakentamista resurssitehokkuuteen.

Tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio mahdollisimman hyvin alueen ominaispiirteet. Tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen julkista kaupunkitilaa, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia. Samalla tutkitaan voiko olemassa olevaa kaupunkiaukiota, Lordin aukiota (tunnetaan myös aiemmalla nimellään Sampoaukio), laajentaa.

5.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Korttelin kaakkoisnurkkaan, Pekankadun ja Korkalonkadun risteykseen tutkitaan keskitetyn pysäköintilaitoksen mahdollisuutta, jonka avulla voitaisiin ratkaista pysäköinti resurssitehokkaasti osin myös ympäröivien kortteleiden osalta.

5.2 Korttelin ratkaisuvaihtoehdot

Kaavamuutoksella ratkaistavat oleelliset asiat ovat:

1. korkean rakentamisen sijainti korttelissa ja suhde Lordin aukioon ja naapurikortteleihin
2. korttelin ja ympäristön viihtyisyyden ja viherrakentamisen turvaaminen
3. pysäköinnin järjestäminen

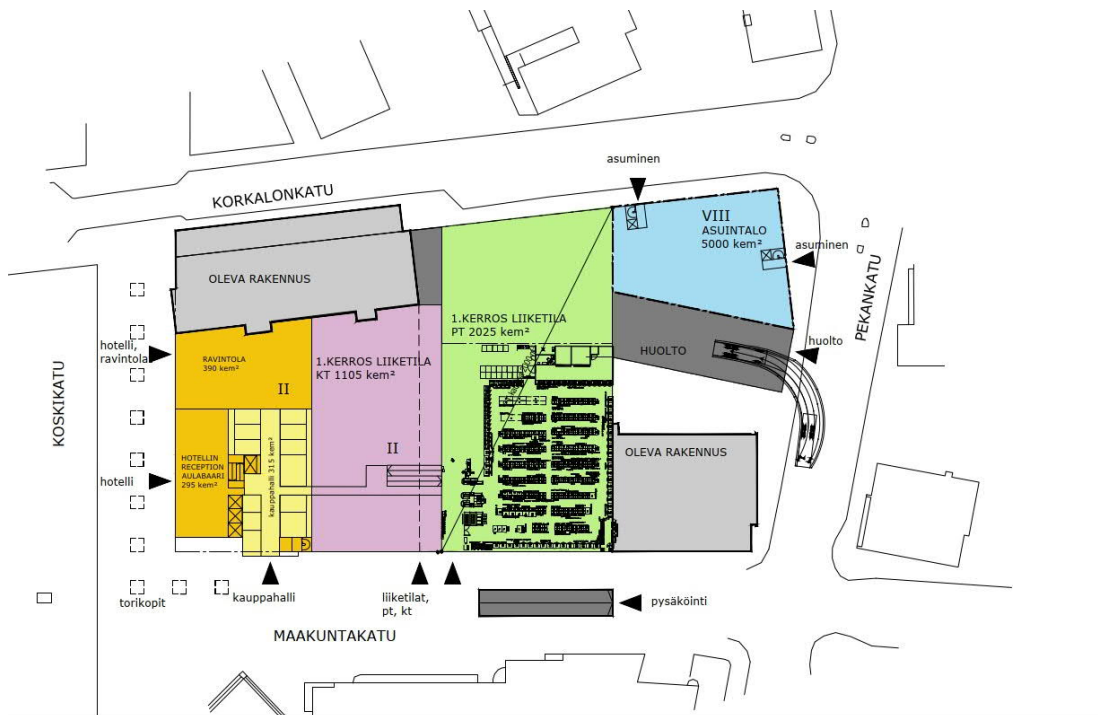
Lapinmaan tilaohjelma on kaavan valmistelutyön edetessä muuttunut ja on kaavan ehdotusvaiheessa löytänyt yhdistelmän vähittäiskaupan ja hotellipuolen toimintoja. Pysäköintiratkaisu on kehittynyt resurssitehokkaampaan suuntaan. Asunto Oy Rova-Pekan kaavamuutoshakemuksessa (2015) tavoitteena oli mahdollistaa yhden puurakenteisen lisäkerroksen rakentaminen siten, että uusi rakennusoikeus käytettäisiin pienten asuntojen rakentamiseen. Kaavamuutustyön edetessä Asunto Oy Rova-Pekka on alkanut tavoittelemaan merkittävää rakennusoikeuden lisäämistä, siten että määrä nousisi nykyisestä noin 2000 kem:stä (kerrosneliömetristä) yli 7000 kem:n.

Osallistumis- ja arviointiselvityksessä (OAS sivu 4) on yksiselitteisesti määritetty, että kaavatyössä (suora lainaus):

Tutkitaan alueen soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja niiden yhdistelmiin (esim. AK, KL-, K-, KM- alaindekseineen). Tutkitaan erilaisten rakennusoikeusmäärien (tehokkuus, ek = korttelitehokkuus eli rakennusalan suhde korttelin pinta-alaan) ja kerroslukujen vaikutuksia kaupunkikuvaan. Lisäksi tarkastellaan eri käyttötarkoitussyhdistelmien vaikutuksia pysäköintipaikkatarpeeseen (1/50 – 1/100 ap/k-m²) ja toteuttamisen mahdollistavia pysäköintiratkaisuja.

0: Asemakaavaa ei muuteta
1-vaihtoehto, kerrosluku II-XII
2-vaihtoehto, kerrosluku II-XVI
3-vaihtoehto, kerrosluku II-XXIV

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on tutkittu lukuisia ratkaisuvaihtoehtoja, joista merkittävimmät (A. – J.) esitellään tämän selostuksen seuraavilla sivuilla.



Lapinmaa
pohjakaavio maantasokerros | 1:500 A3 | 21 - 1 - 2019 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajjus Oy | p +358-(0)207-414450

A, kuva A1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 21.1.2019, jossa tornihotelli (hotelli XXI kerrosta) sijoitettu Maakuntakadun ja Koskikadun kulmaukseen (aukiolisä noin 50 m²), pysäköintiramppi sijoitettu Maakuntakadulle ja Pekankatun ja Korkalonkadun kulmauksessa VIII –kerroksinen asuinrakennus



A, kuva A2. Lapinmaa luonnos 21.1.2019, havainnekuva lännestä



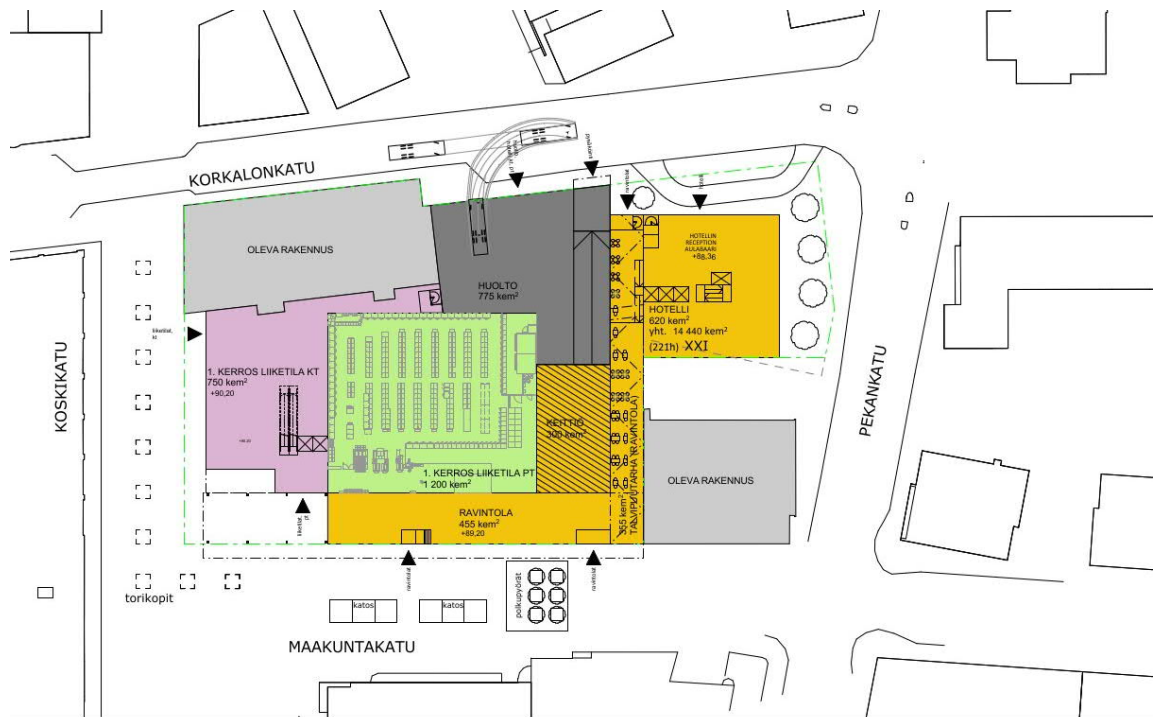
A, kuva A3. kaavoituksen laatima silhuettikuva lounaasta (Lapinmaa luonnos 21.1.2019, XXI)



A, kuva A4. kaavoituksen laatima silhuettikuva etelästä (Lapinmaa luonnos 21.1.2019, XXI)



A, kuva A5. kaavoituksen laatima silhuettikuva idästä (Lapinmaa luonnos 21.1.2019, XXI)



Lapinmaa
 pohjakaavio maantasokerros 2019-07 | 1:500 A3 | 13.8.2019 | Arkkitehtuutoimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

B, kuva B1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 13.8.2019, hotelli XXI kerrosta



B, Kuva B2. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 13.8.2019, havainnekuva Lordiaukio



Lapinmaa
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Alfa | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri toimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

C, kuva C1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 30.10.2019 ”Alfa”, ilmakuva luoteesta

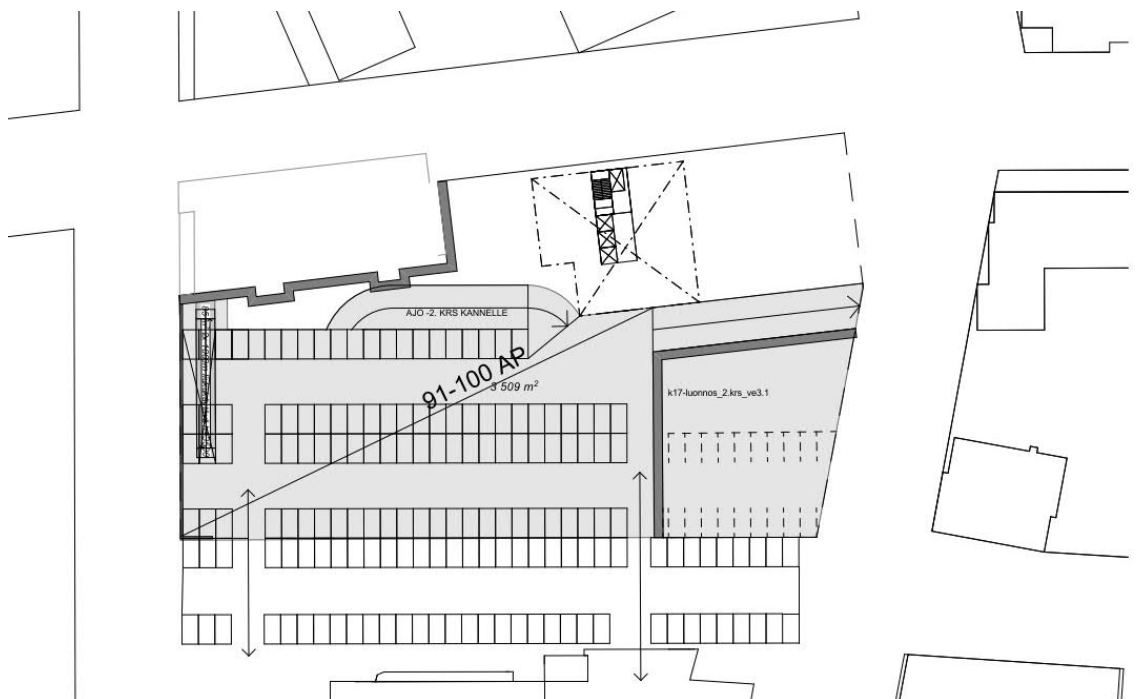


Lapinmaa
 Ilmakuva luoteesta 2019-11-Beta | A3 | 30.10.2019 | Arkkitehtuuri toimisto Seppo Vajus Oy | p +358-(0)207-414450

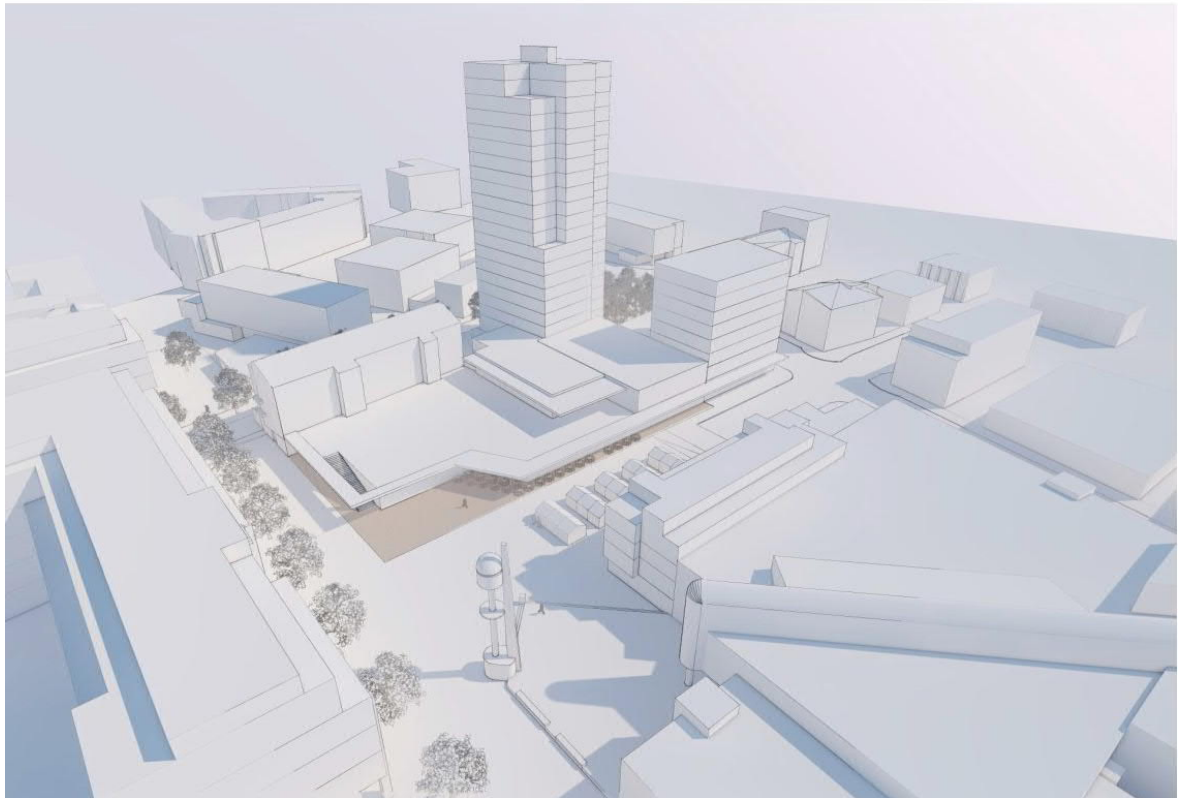
D, kuva D1. Lapinmaa / Osuuskauppa Arina luonnos 30.10.2019 ”Beta”, ilmakuva luoteesta, Lordiaukion laajennus noin 310 m²



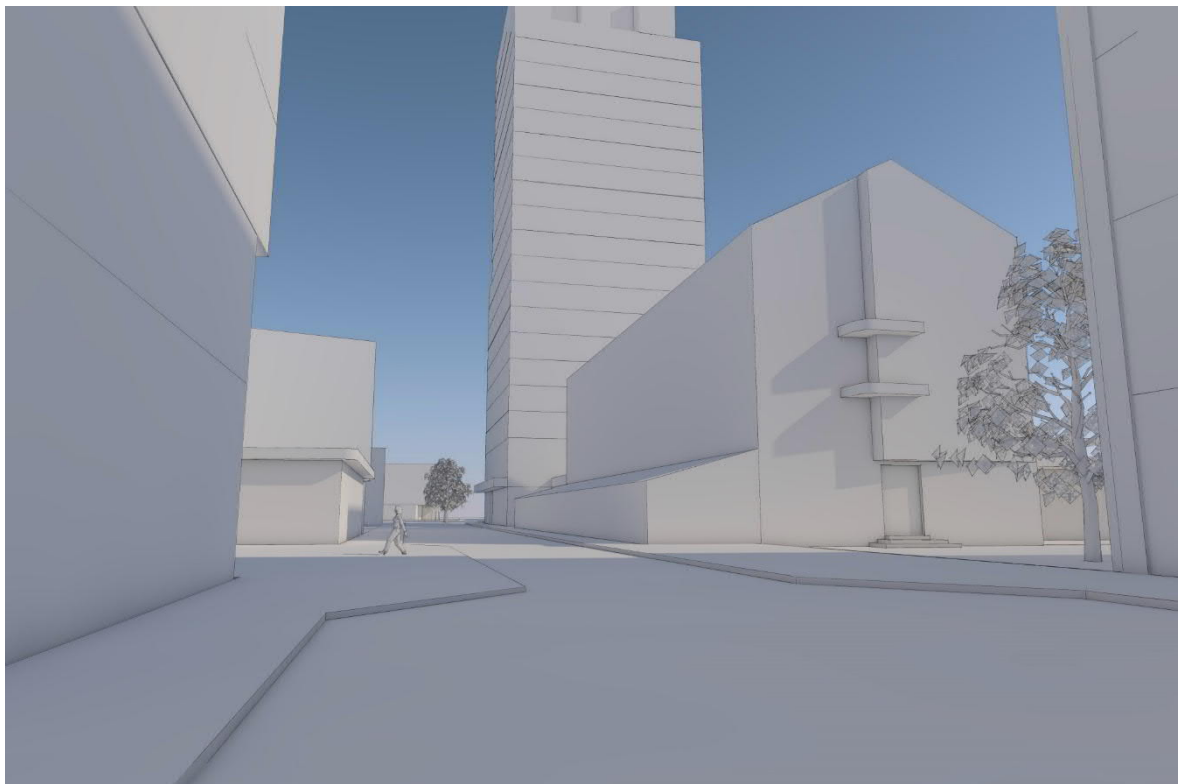
E, kuva E1. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa hotellin (oranssi väri) torniosa on sijoitettu Korkalonkadun varrelle ja Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (756 m²) hotellin patioalueeksi. Päivittäistavarakauppa (pt/vihreä) sijaitsee Lordiaukion puolella. Aukion lisäpinta-ala noin 600 m².



E, kuva E2. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta), jossa autopysäköinti kahdella maanalaisella pysäköintitasolla yhteensä 340-360 ap seuraavasti: Lapinmaa 180-200 ap, KOy Rova-Pekka 36 ap ja Maakuntakadun alla 64+64=128 ap siten, että mahdollisuus yhdistyä Sampokeskuksen pysäköintihalliin. Korkea rakentaminen Korkalonkadun varrella



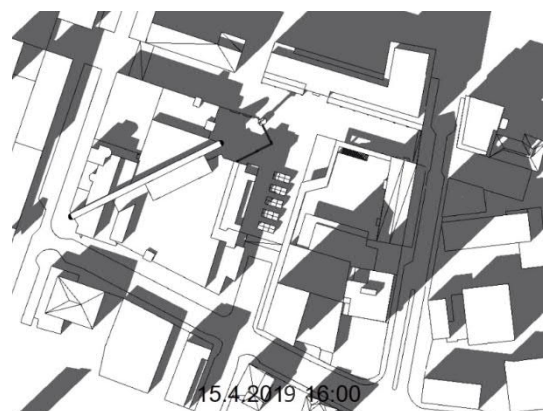
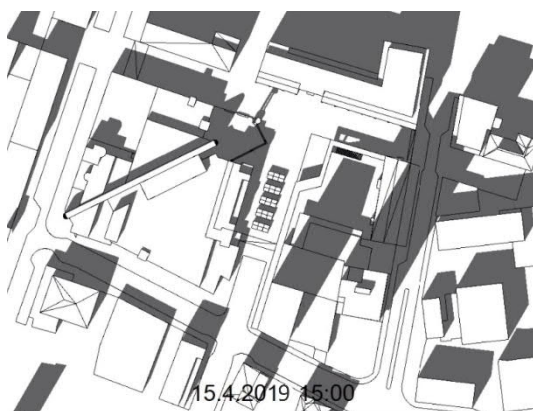
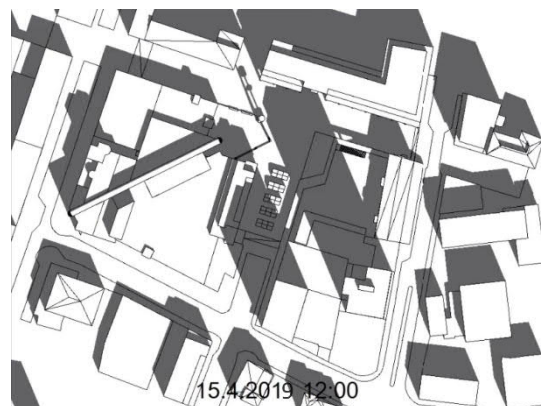
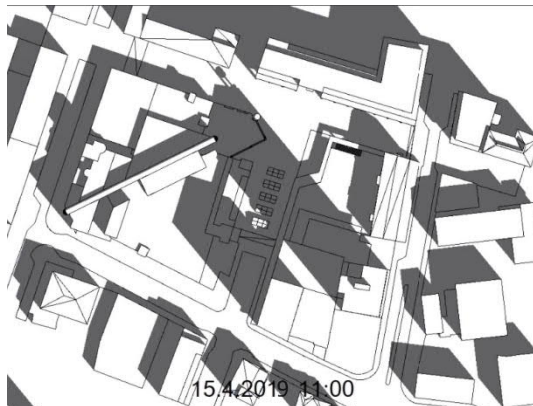
E, kuva E3. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva luoteesta Lordinaukiolle. Maakuntakadulla Sampokeskuksen itäreunalla tori-
myyntipaikkoja (kuvassa valkeat harjakattoiset kojut)



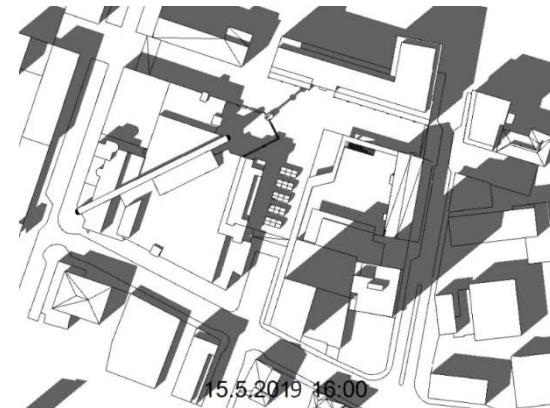
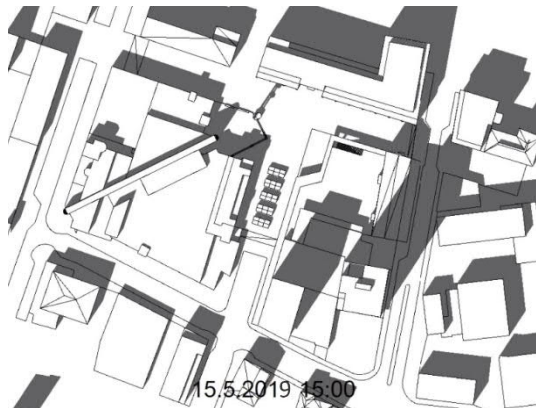
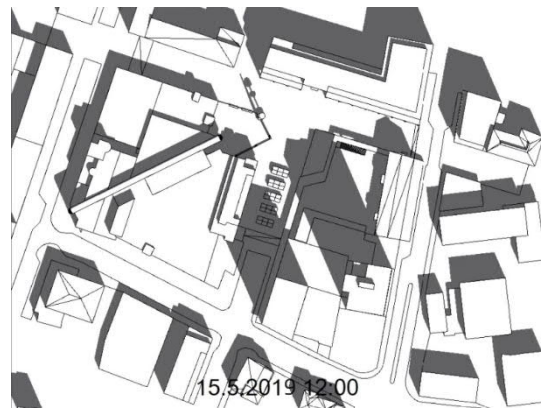
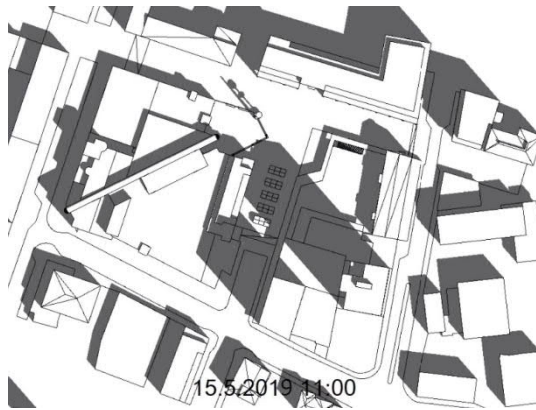
E, kuva E4. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Korkalonkatua etelään, etualalla KOy Lapinmaa



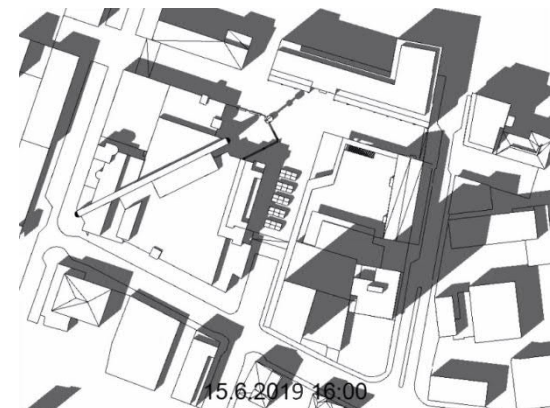
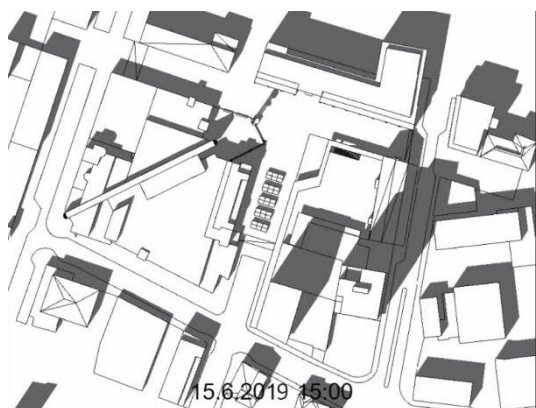
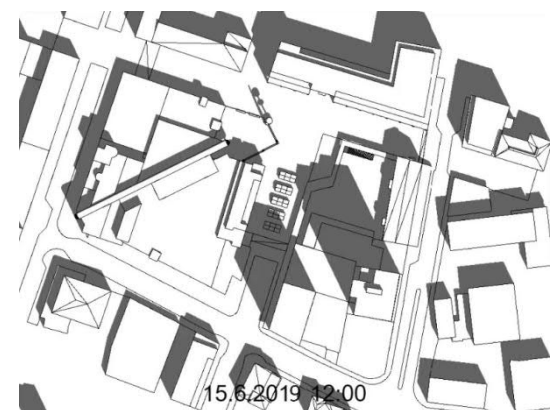
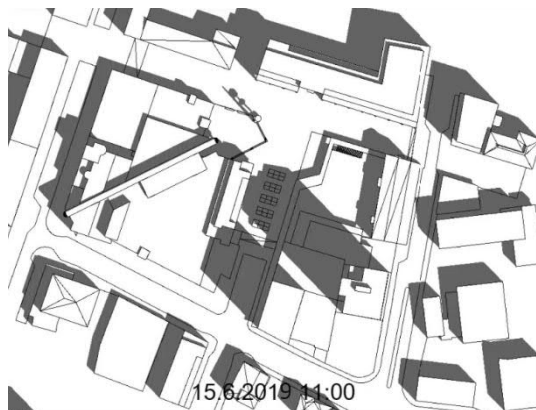
E, kuva E5. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI kerrosta)
havainnekuva Lordin aukio kohti itää ja Kemijokea



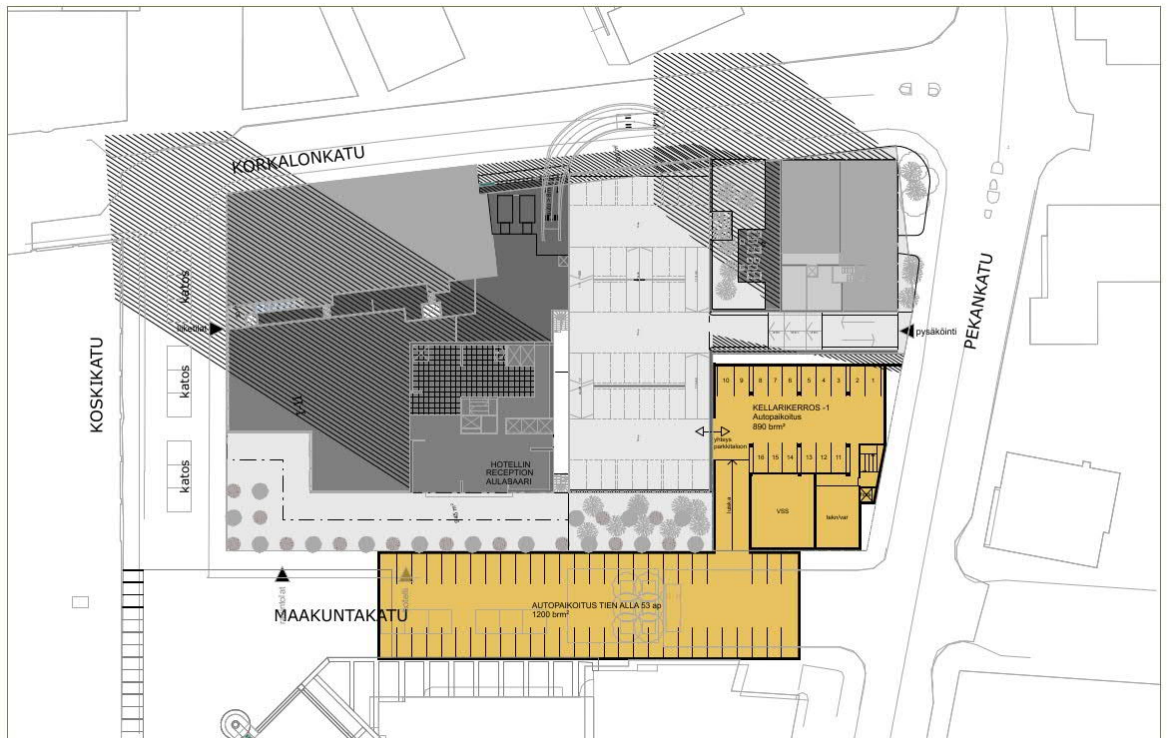
E, kuvakooste i. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka)
ote huhtikuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alarivi 15/16 (UTC +2h)



E, kuvakooste ii. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote toukokuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)

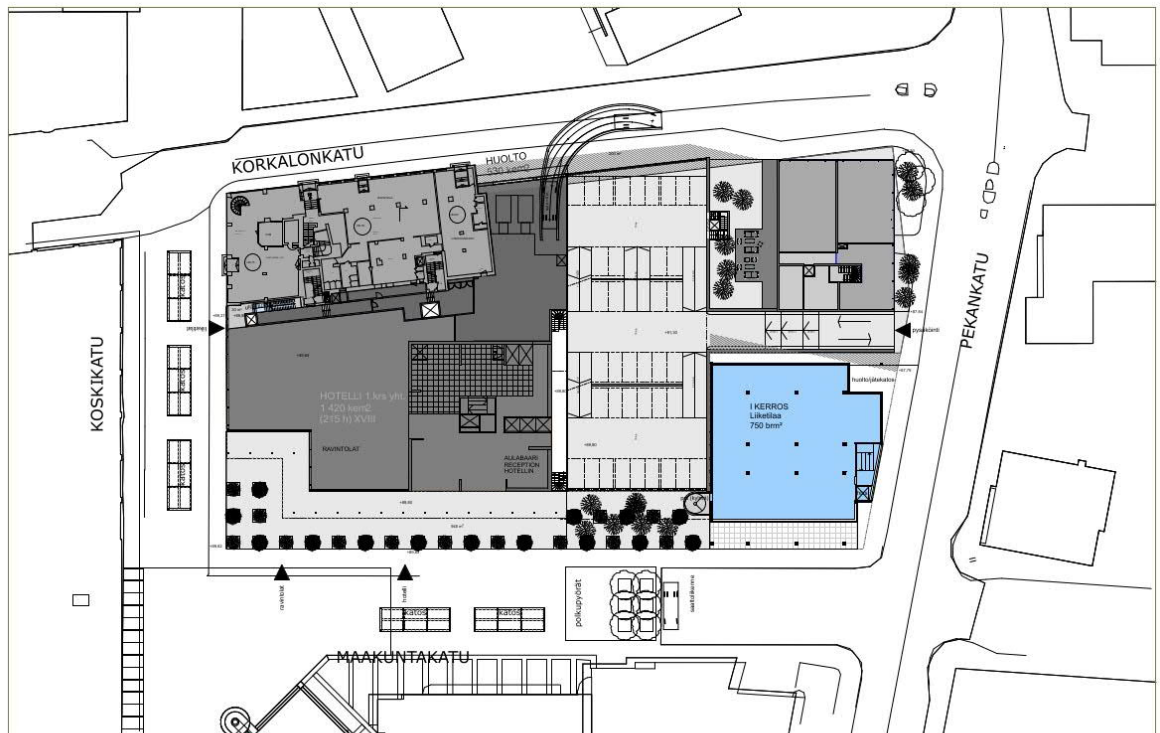


E, kuvakooste iii. Viitesuunnitelma, kaavoitus 30.11.2019 (XXI/Lapinmaa, XIV/Rova-Pekka) ote kesäkuun puolen välin varjostusanimaatiosta, yläriivi klo 11/12 ja alariivi 15/16 (UTC +2h)



VE 1 As. Oy Rova-Pekka
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500
31.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

F, kuva F1. Viitesuunnitelma KOy Rova-Pekka 31.3.2022 (XIV kerosta) synerginen yhdistymisen Arina-Lapinmaan suunnitelmiin pvm 16.11.2021 (harmaaväri), kellari/ -1 krs. / pysäköinti



VE 1 As. Oy Rova-Pekka
I KERROS LUONNOS, 1:500
31.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

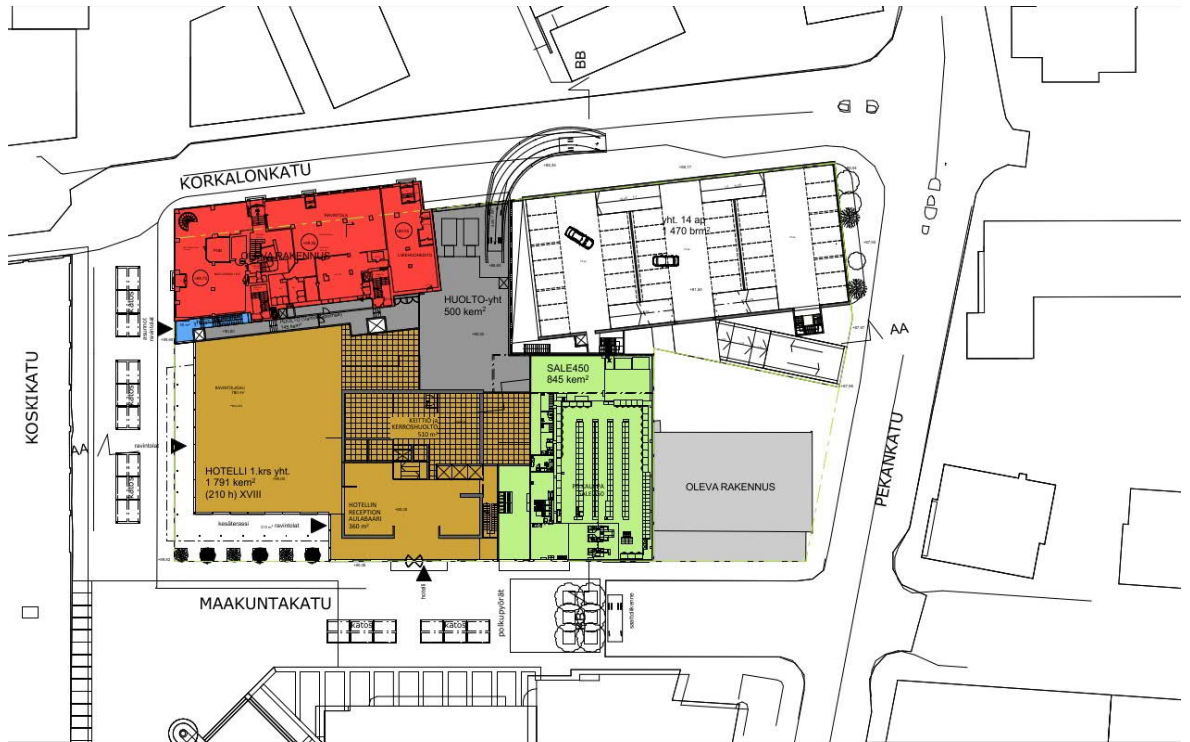
F, kuva F2. Asemakaavaluonnoksen 28.6.2022 perusteena As Oy Rova-Pekan osalta oleva viitesuunnitelma (31.3.2022, XIV kerosta) liitettynä Arina-Lapinmaan suunnitelmiin pvm 16.11.2021, 1 krs. / maantaso, jossa Pekankadun ja Korkalonkadun kulmassa VIII kerroksinen asuinrakennus ja Lordiaukion laajennus 945 m²



F, kuva F3. havainnekuva etelästä, kortteli sovitettuna kaupunkimalliin viitesuunnitelma 31.3.2022 Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus
 Kuvan kolme kuvahorisonttiin yltävää rakennusta vasemmalta lukien: Asunto Oy Rova-Pekan viitesuunnitelman 31.3.2022 mukainen torni (XIV), keskellä Lapinmaan XVIII kerroksinen hotelitorni ja Lapinmaan XIII kerroksinen asuinkerrostalo.



F, kuva F4. havainnekuva etelästä, kortteli sovitettuna kaupunkimalliin viitesuunnitelma 31.3.2022 Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy, etualalla vasemmalla Rova-Pekka (XIV), oikealla Lapinmaan asuinkerrostalo (VIII) ja takana hotelli (XVIII)

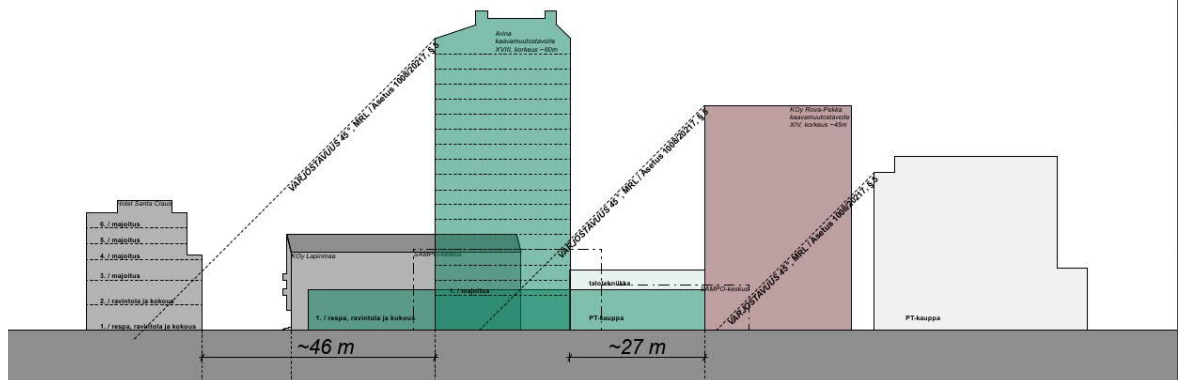


Lapinmaa
pohjakavaio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | 1:500 A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

G, kuva G1. KOy Lapinmaa viitesuunnitelma 11.11.2022, hotellin kerroslukumäärä XVIII, aukion pinta-alalisä noin 310 m², Pekankadun ja Korkalonkadun kulmauksessa pysäköintilaitos

Varjostavuus, tutkielma B
Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asuinhuoneiden ikkunoiden osalta seuraavaa (asetus 1008/2017, oikaisu 127/2018) § 5 Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna):
[...] Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikanteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.



G, kuva G2. Varjostavuus KOy Lapinmaa luonnos 11.11.2022, etäisyydet: hotelli Santa Claus - Arinan tornihotelli ~46 m ja Arinan tornihotelli – RovaPekka ~27 m



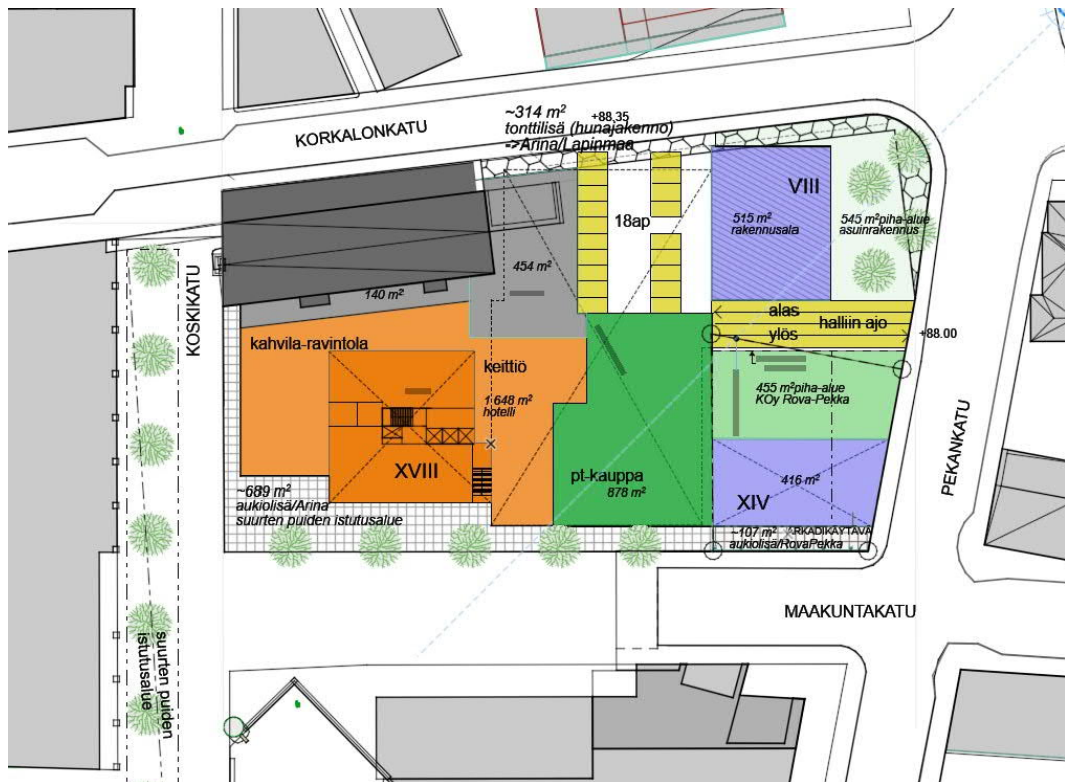
Lapinmaa
 Ilmakuva koillisesta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450

G, kuva G3. Lapinmaa, luonnos 11.11.2022, ilmakuva koillisesta kohti Lordin aukiota

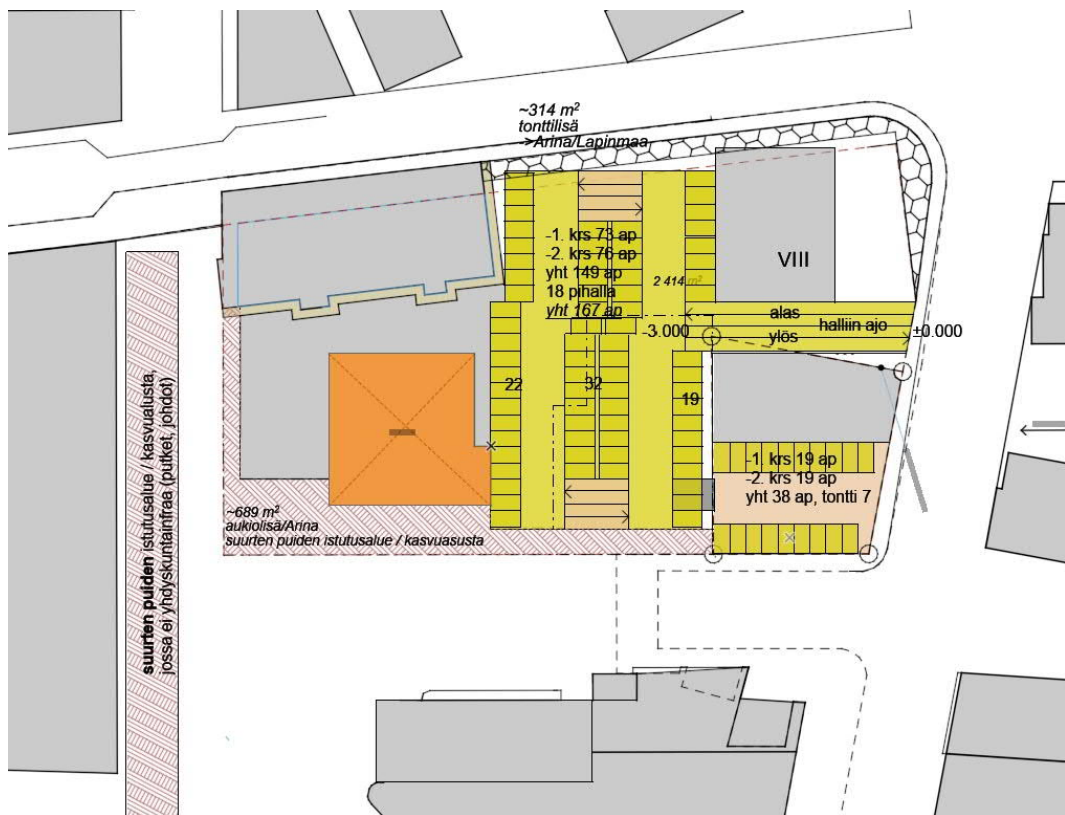


Lapinmaa
 Näkymä kaakosta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450

G, kuva G4. Lapinmaa, luonnos 11.11.2022, ilmakuva etelästä kohti Lordin aukiota, etualalla pysäköintilaitos Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä

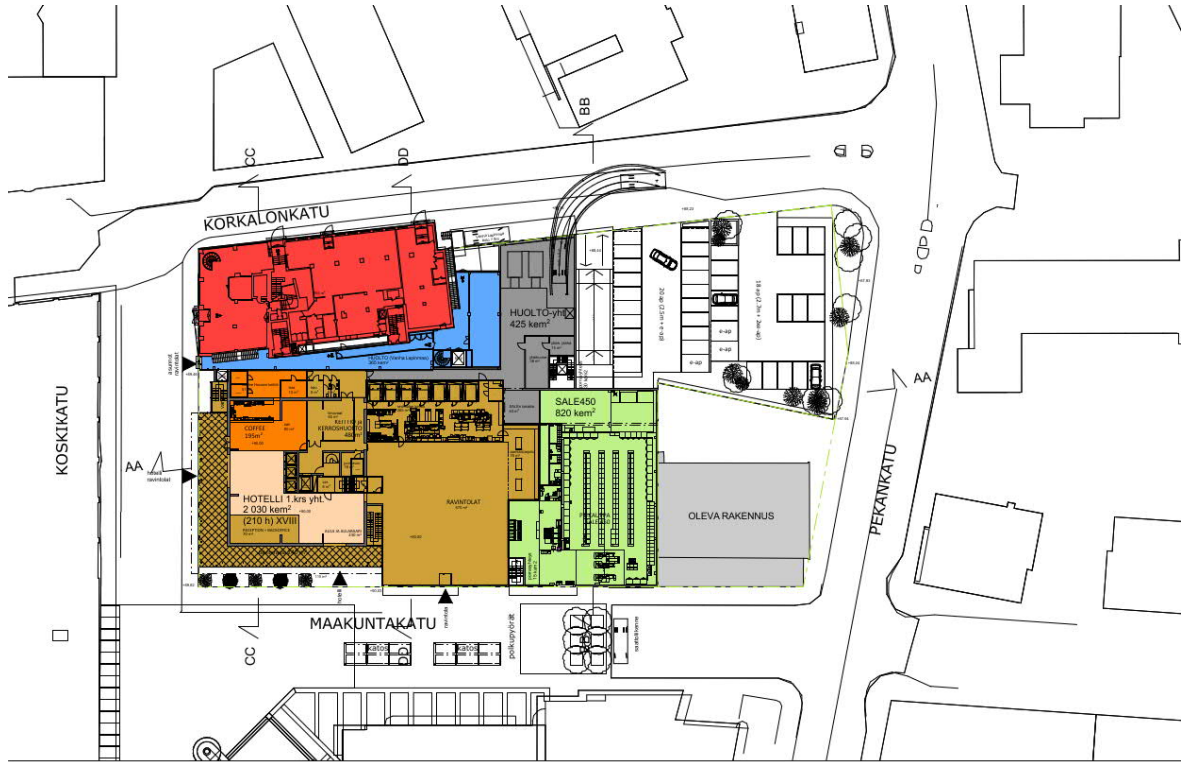


H, kuva H1. Maantasokerros Kaavoituksen laatima tutkielma kevät 2023 (XVIII kerrosta). Hotellin (oranssi väri) torniosan etäisyys Hotelli Santa Clausista 35 metriä. Pekankadun ja Korkalonkadun risteyksessä puistikko (~500 m²) asuinrakennuksen (VIII) piha-alueeksi. Aukion lisäpinta-ala noin 650 m². Maakunta- ja Koskikadun kulmauksen portaittain askeltaminen (3 kpl ulkonurkka) parantaa näkyvyyttä ja luo väljyyden tuntua.



H, kuva H2. Kellarikerros -1. Kaavoituksen laatima tutkielma kevät 2023 (XVIII kerrosta). Ajoyhteys pysäköintihalliin Pekankadulta. Hallin kahdella tasolla yhteensä noin 205 pysäköintipaikkaa

Kaavaluonnoskartan 5.7.2023 mukaiset viitesuunnitelmat (I. ja J.)

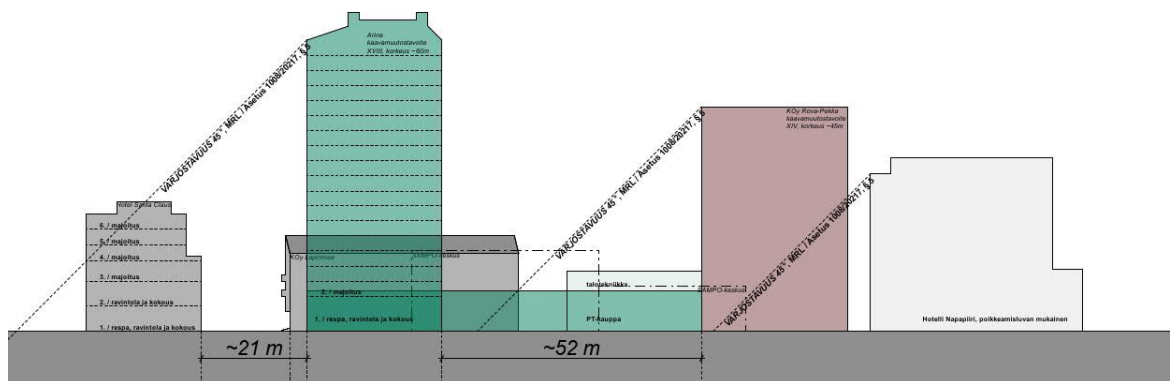


Lapinmaa
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - lyhyt 2023 | 1:500 A3 | 20.6.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajjus Oy | p +358-(0)207-414450

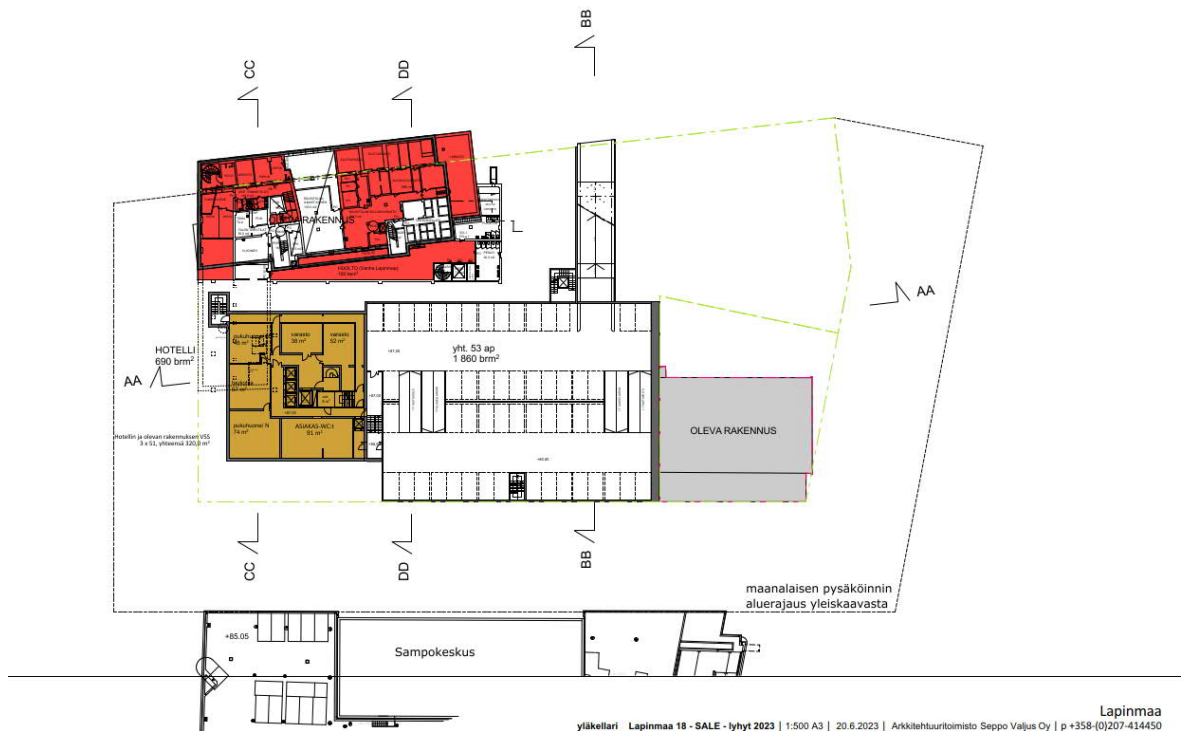
I. kuva I1. Lapinmaa, viitesuunnitelman 20.6.2023 maantasokerros, kaavakartta 5.7.2023

Varjostavuus, tutkielma A Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asuinhuoneiden ikkunoiden osalta seuraavaa (asetus 1008/2017, oikaisu 127/2018) § 5 Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna):
[...] Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäiseen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu.



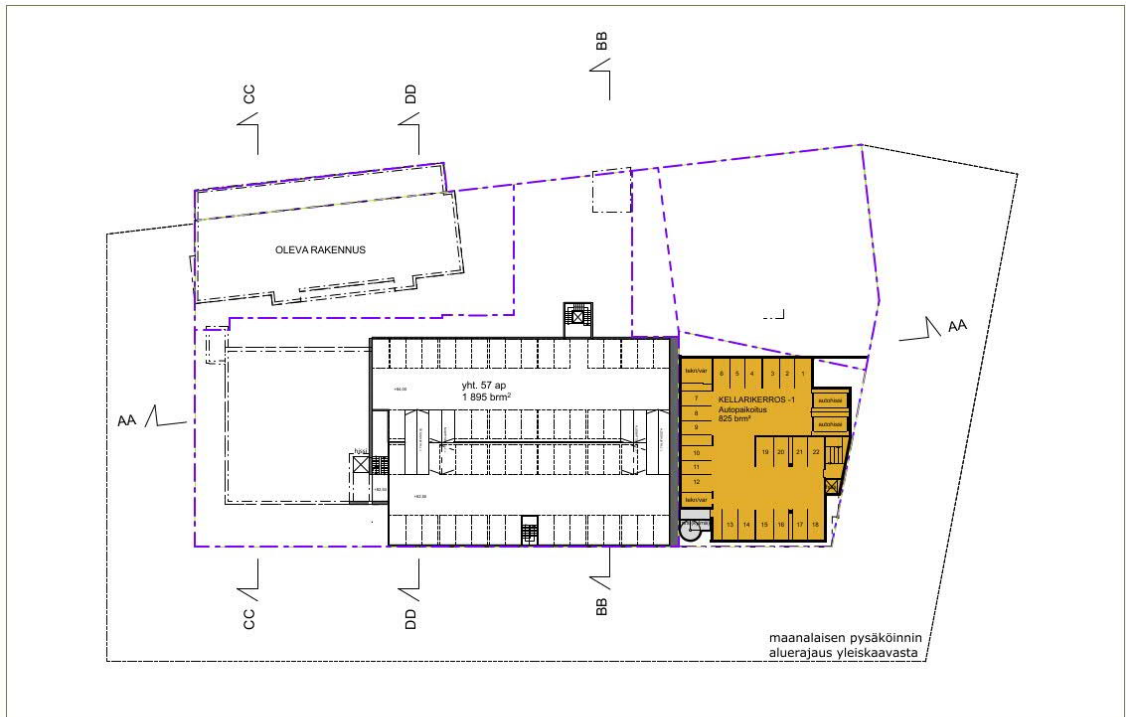
I. kuva I2. Varjostavuus Lapinmaan viitesuunnitelman 20.6.2023 ja kaavaluonnoksen 5.7.2023 mukaisesti. etäisyydet: hotelli Santa Claus-Arinan tornihotelli ~21 m ja Arinan tornihotelli-Rova-Pekka ~52 m



I. kuva I3. Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (kaavaliite: Lapinmaa 18-SALE lyhyt 23 20230620), maanalaisen pysäköintihallin yläkellari, ajo pysäköintikellariin Korkalonkadulta (vrt. H2. Kaavoituksen tutkielma kevät 2023, ajo Pekankadulta, selostuksen sivu 33)

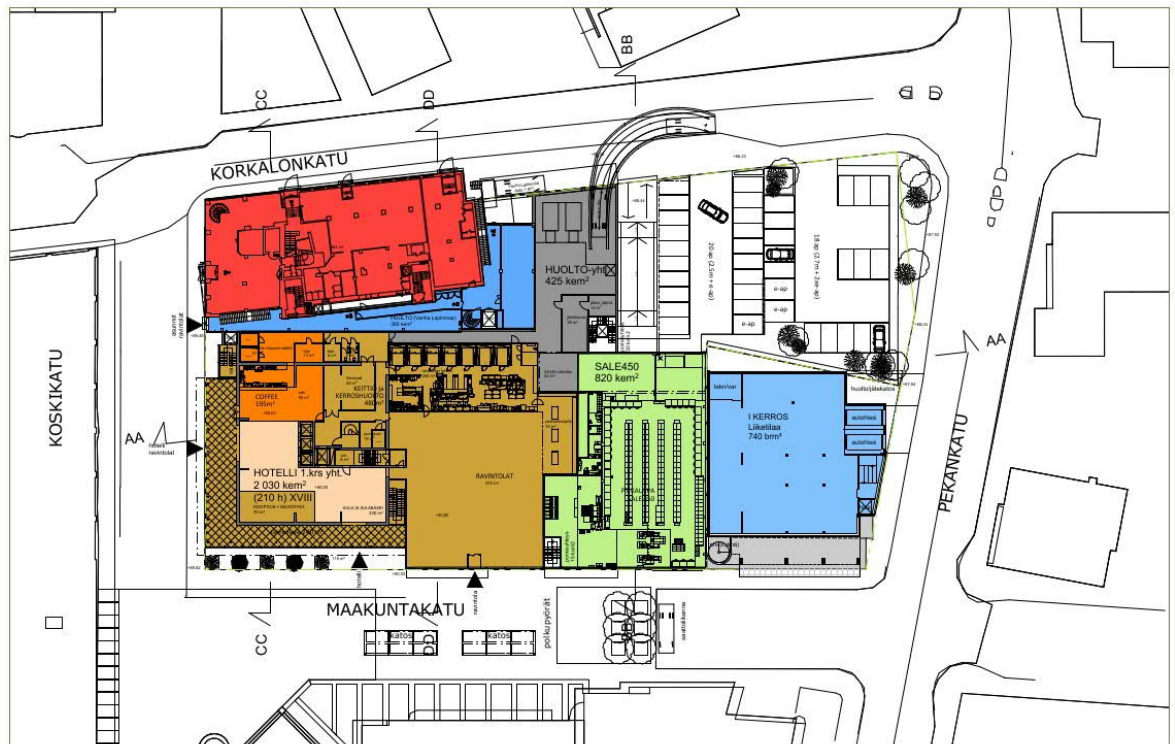


I. kuva I4. Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu-20230717), näkymä Lordin aukiolle kohti Kemijokea. Julkisivujen pinnanjakko (ikkuna-aukot, umpipinnat), materiaalivalinnat, väritys ja valaistusratkaisut muokkaavat kaupunkikuvaa. Kaupunkitila on rakennusten välistä tilaa, joten rakennusmassojen sijainnin merkitys on suuri sen suhteen, miltä tila tuntuu – onko se viihtyisä ja vetovoimainen.



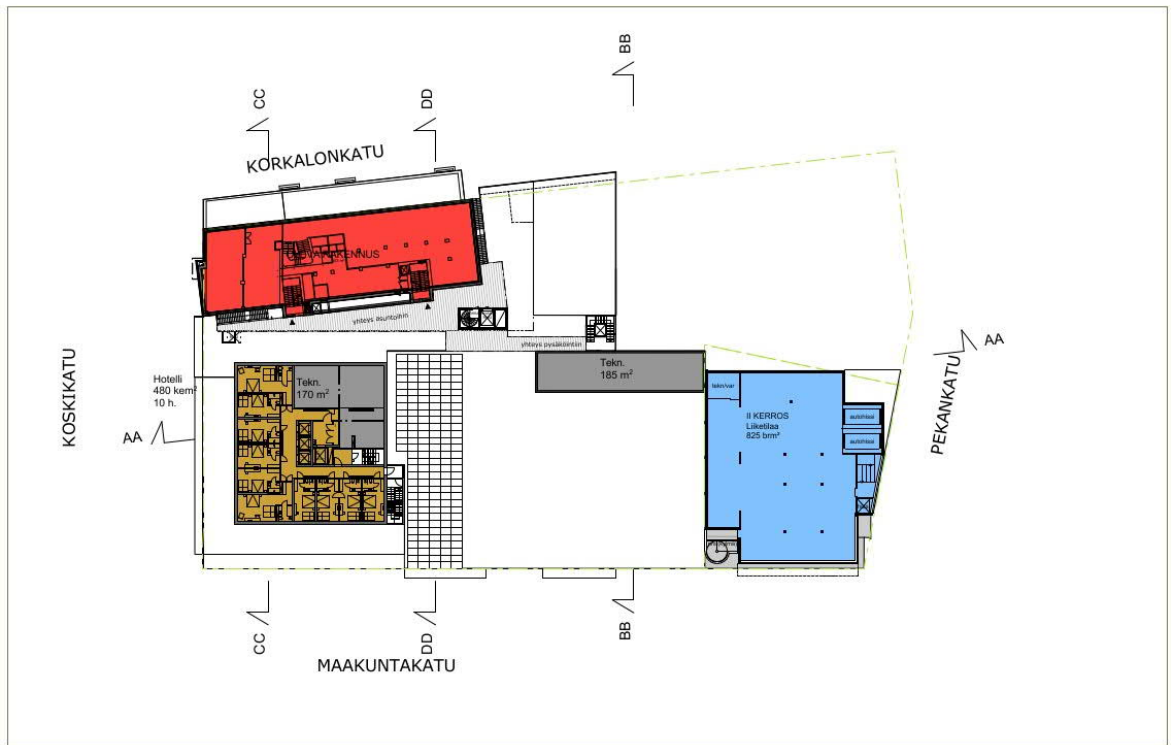
As. Oy Rova-Pekka
KELLARI -1 KRS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö ARKTES OY

J. kuva J1. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta) / Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö ARKTES OY, kellari 11-kerros/oranssi, Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö ARKTES OY kaavakartta 5.7.2023.



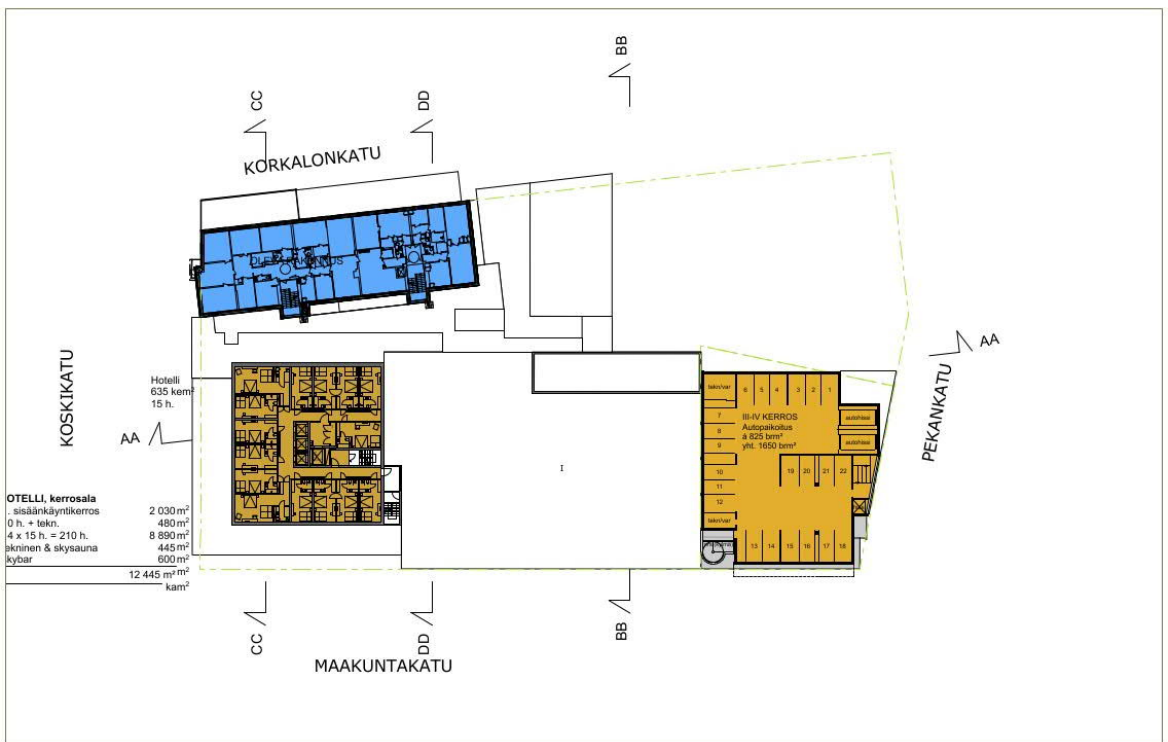
As. Oy Rova-Pekka
I KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö ARKTES OY

J. kuva J2. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen) / Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö ARKTES OY, I-kerros/maantasotila, kaavakartta 5.7.2023.



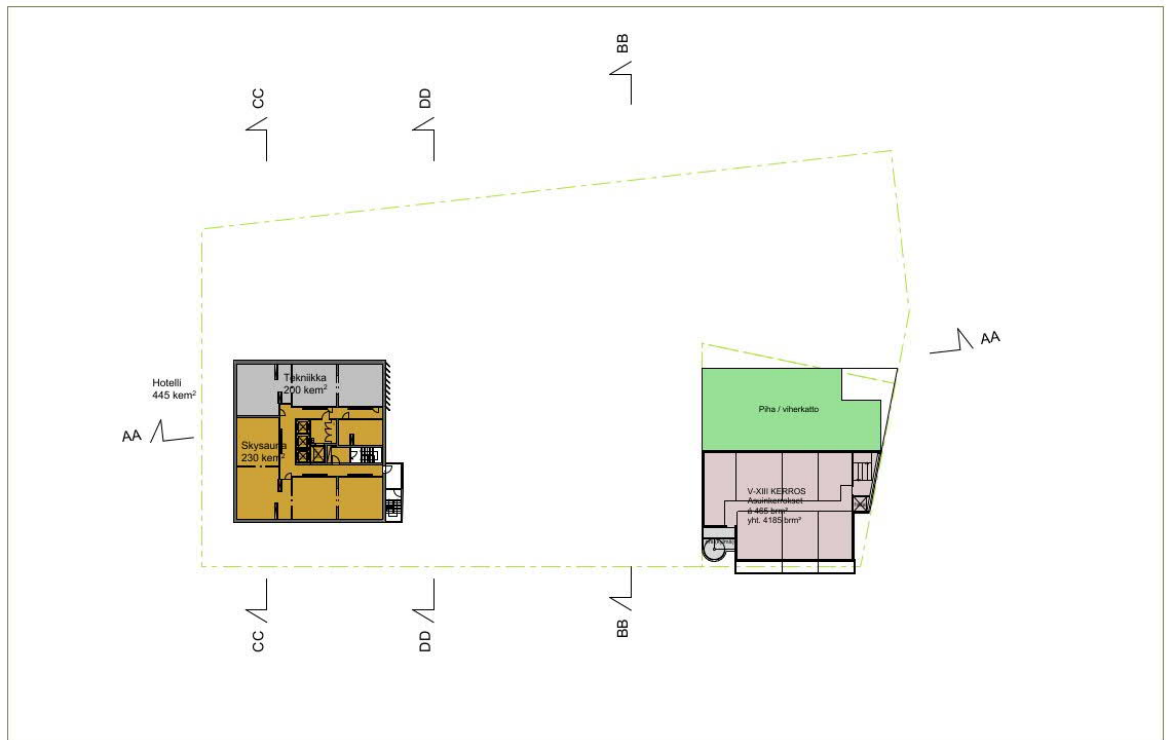
As. Oy Rova-Pekka
II KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuutoimisto ARKTES Oy

J. kuva J3. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen) Arkkitehtuutoimisto Arktes Oy, II-kerros, kaavakartta 5.7.2023.



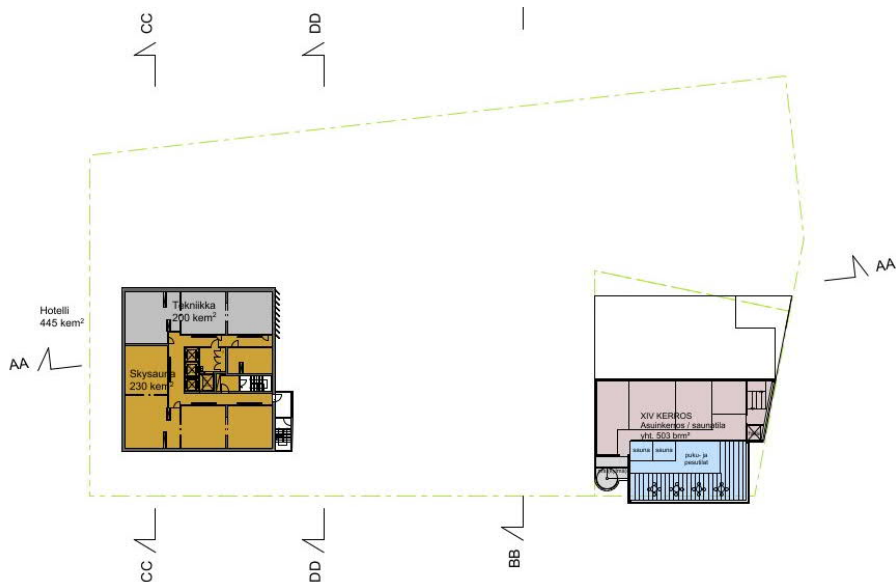
As. Oy Rova-Pekka
III-IV KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuutoimisto ARKTES Oy

J. kuva J4. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/oranssi) / Arkkitehtuutoimisto Arktes Oy, III-IV-kerrokset, kaavakartta 5.7.2023.



As. Oy Rova-Pekka
V-XIII KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

J. kuva J5. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/vaal.pun+vihreä) / Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy, V-XIV-kerrokset, kaavakartta 5.7.2023.



As. Oy Rova-Pekka
XIV KERROS LUONNOS, 1:500
02.08.2023, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

J. kuva J6. Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/vaal.pun+sininen), XIV-kerrokset / Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy, kaavakartta 5.7.2023.



J. kuva J7. Kortteli lounaasta, edessä RovaPekka ja taustalla Lapinmaa
havainnekuva / Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Arktes Oy, kaavakartta 5.7.2023.



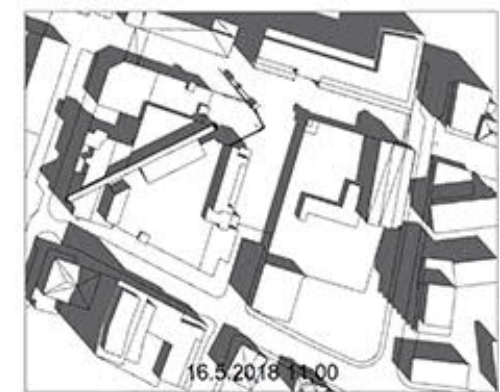
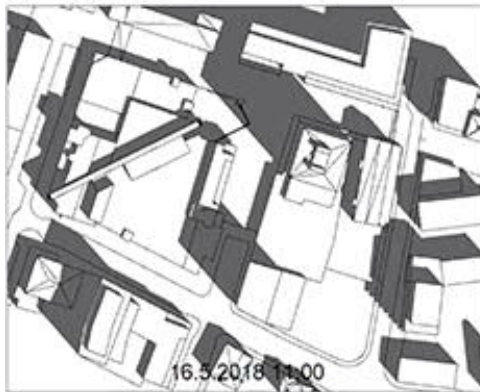
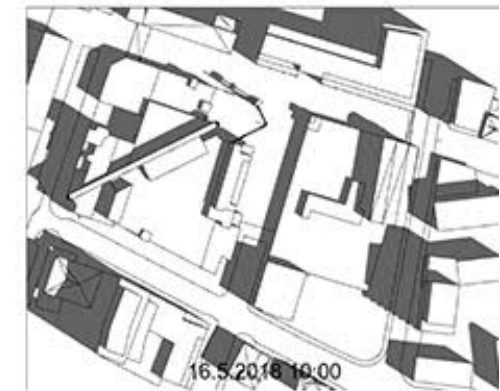
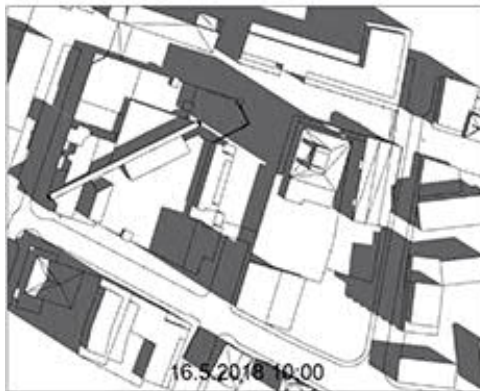
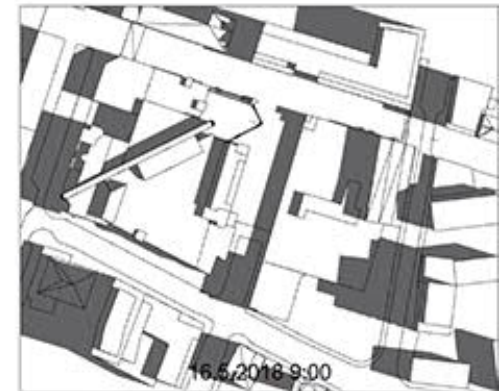
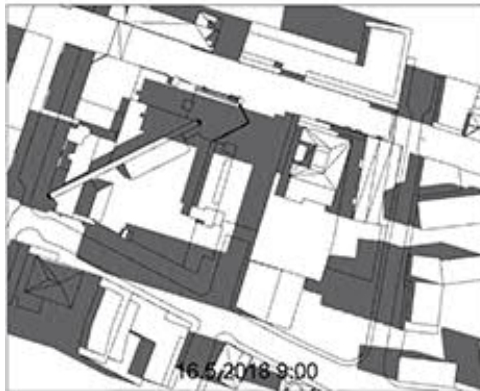
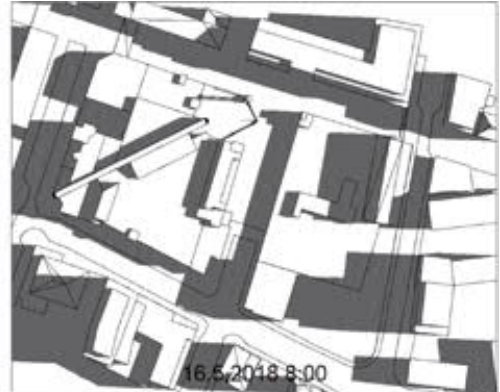
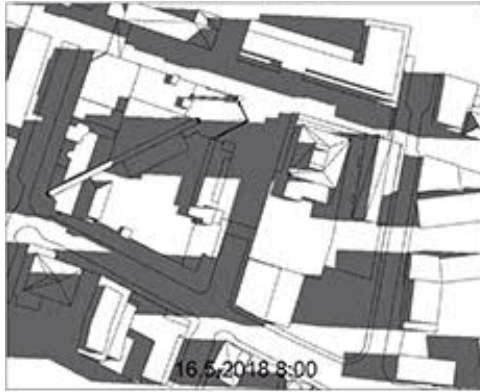
J. kuva J8. Pekankatua kohti itää
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.



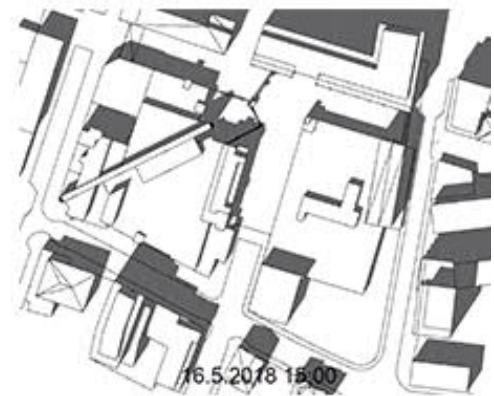
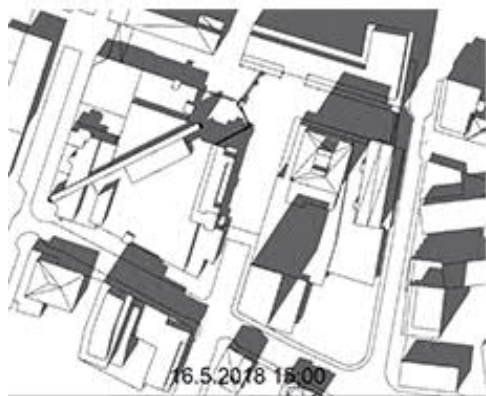
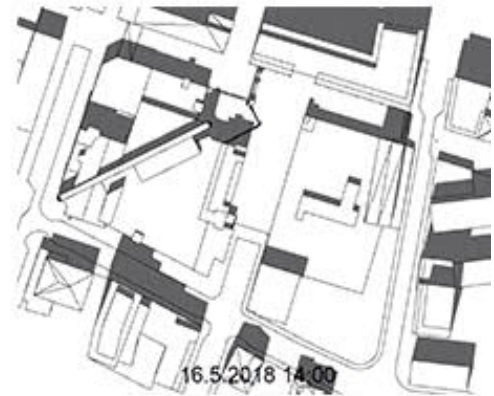
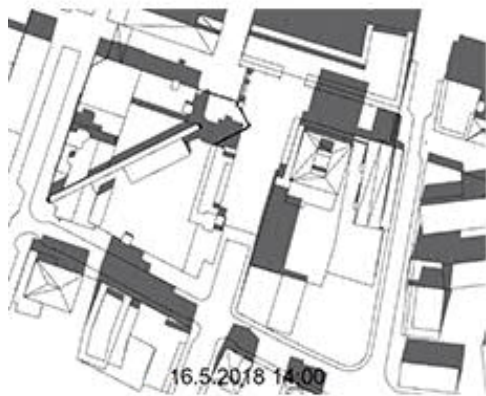
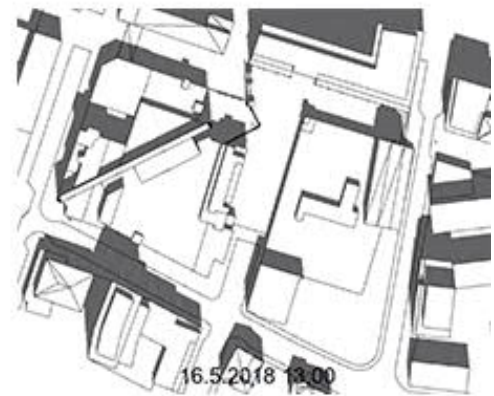
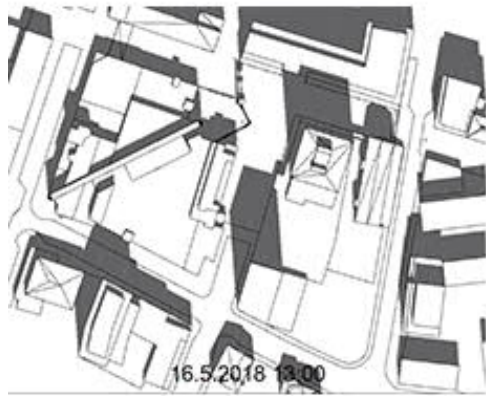
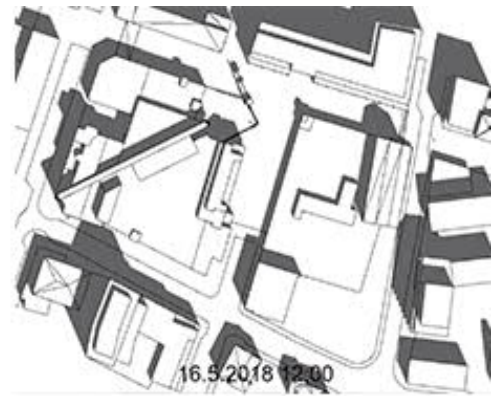
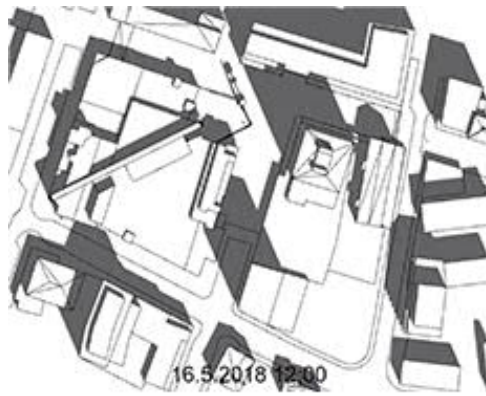
J. kuva J9. Maakuntakatu kohti Lordin aukiota
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.

5.3

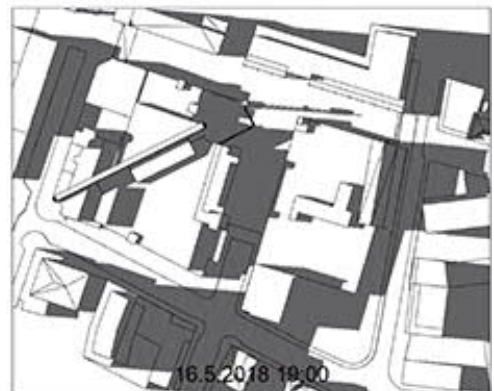
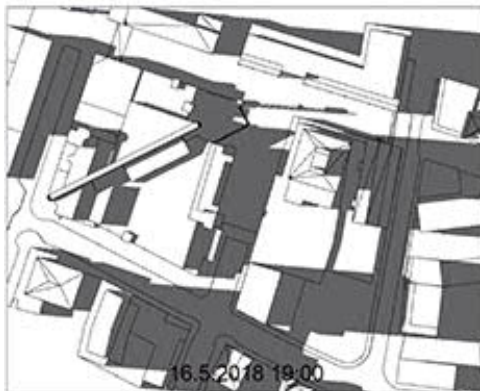
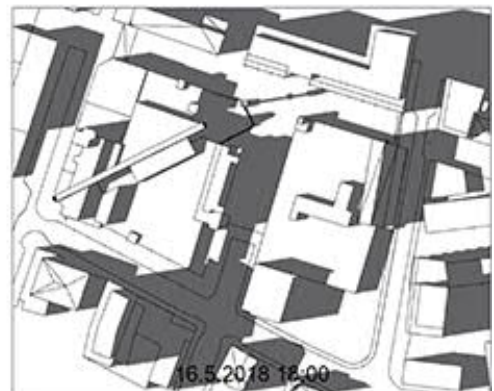
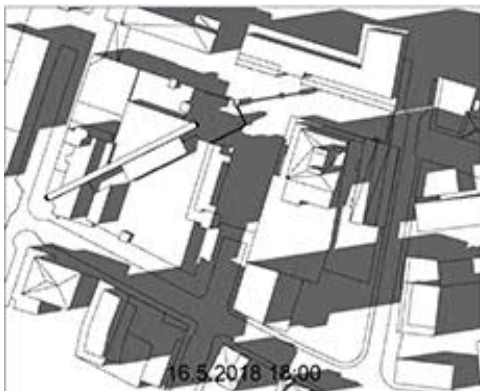
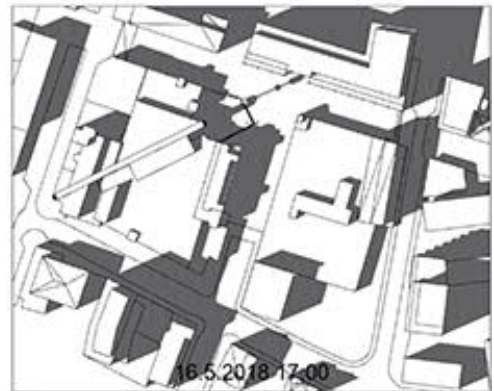
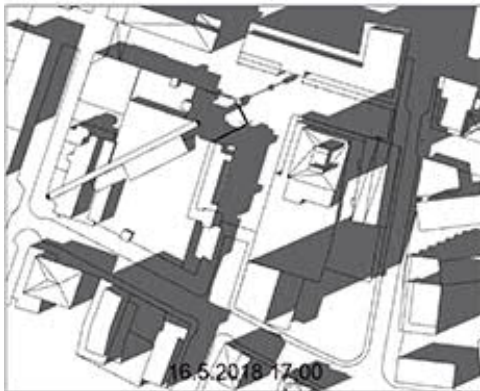
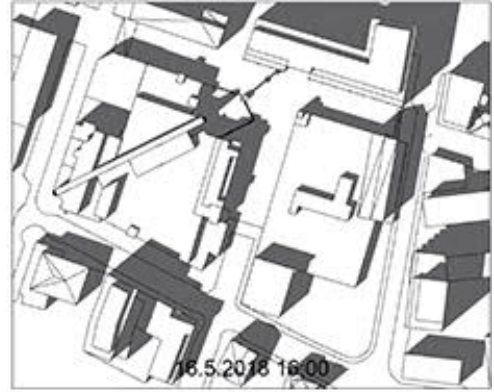
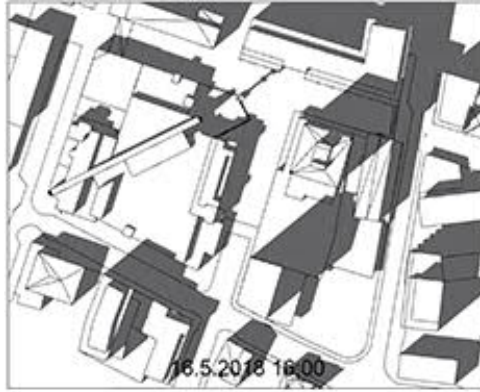
Luonnosvaiheen varjostusanalyysi



Kuvakooste i. Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 8, 9, 10 ja 11 VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila



Kuvakooste ii. Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 12, 13, 14 ja 15
VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila



Kuvakooste iii. Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 16, 17, 18 ja 19
VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila

Analyysissa on esitetty maankäytön suunnitelman mukainen varjotilanne ja sen vaikutus lähialueelle. Kaavaselostuksessa esitetyt varjostusanalyysit ovat kaavoituksen laatimia. Varjostusanalyysianimaatioissa auringon liike ja heittämät varjot on tallennettu puolen tunnin välein 15. päivä huhti-, touko- ja kesäkuuta, jokaisesta klo 7.00-23.00 välillä. Kaavoituksen ja Lapinmaan laatimat selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Selvityksen mukaan kaavaluonnoksen 28.6.2023 mukaiset rakennukset varjostavat kaavamuutosalueen (kortteli 17) pohjoispuolen eli Koskikadun varren rakennusten julkisivuja (*Koskikatu 18-20/Aaltokiinteistöt, Koskikatu 14-6 Hotelli Santa Claus, Valtakatu 22/Koskikatu 8-10/Hotelli Haawe/Ravintola Roka, Koskikatu 4/Hotelli Vaakuna*) suunnittelualueen puolella vuoden jokaisena päivänä, joista huhti- ja elokuun välinen aika voidaan katsoa merkityksellisimmäksi, koska tuona aikana Koskikadun ravintolat ja kahvilat pitävät auki terassejaan.

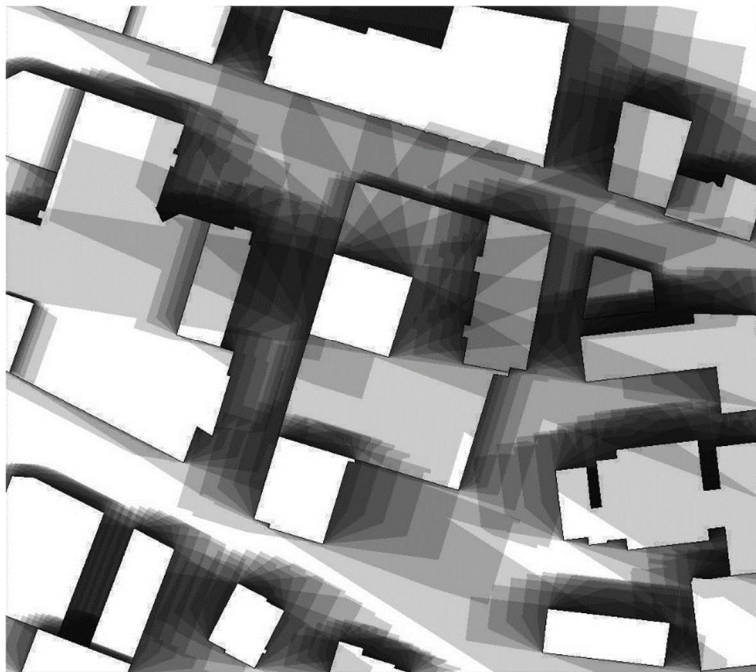
Suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla itä-länsisuuntaisen Koskikadun katualueella aamusta klo 9.00 iltaan klo 20.30 saakka.

Lordin aukion varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 6.00-12.30.

Maakuntakadun katualueella suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta aikavälillä klo 7.00-9.30.

Korkalonkadun katualueella varjoisuus kasvaa iltapäivisin klo 15.30-20.30 välillä.

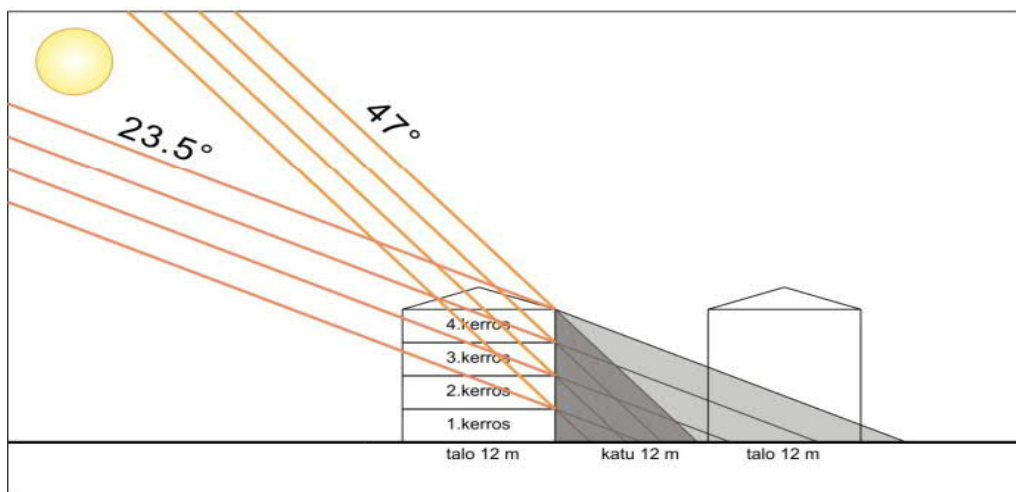
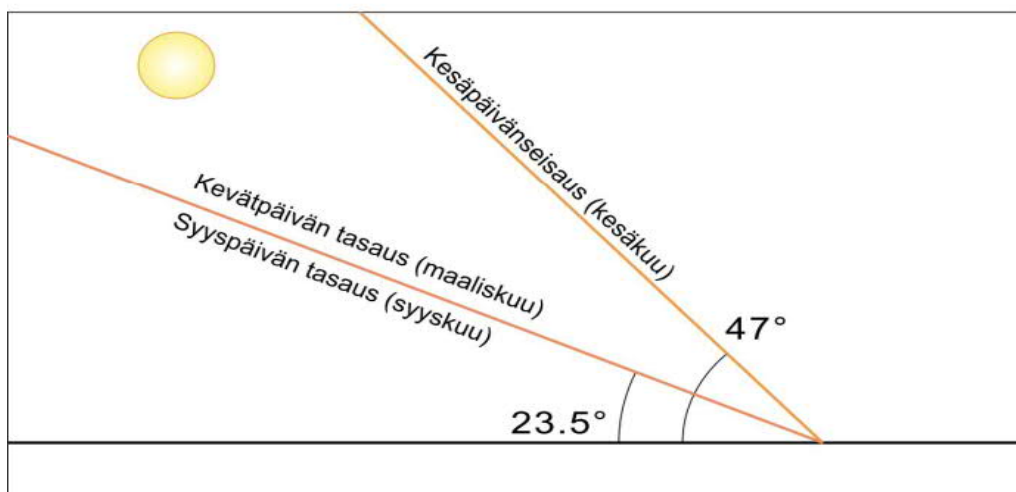
Pekankadun katualueella varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 7.00-9.30 välillä.



Auringon kulkureitti napapiirillä, aurinkokello esimerkki XXI torni, Lordin aukio kesäkuun 15. pvä, tunnin välien

Auringon kulkureitti napapiirillä

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



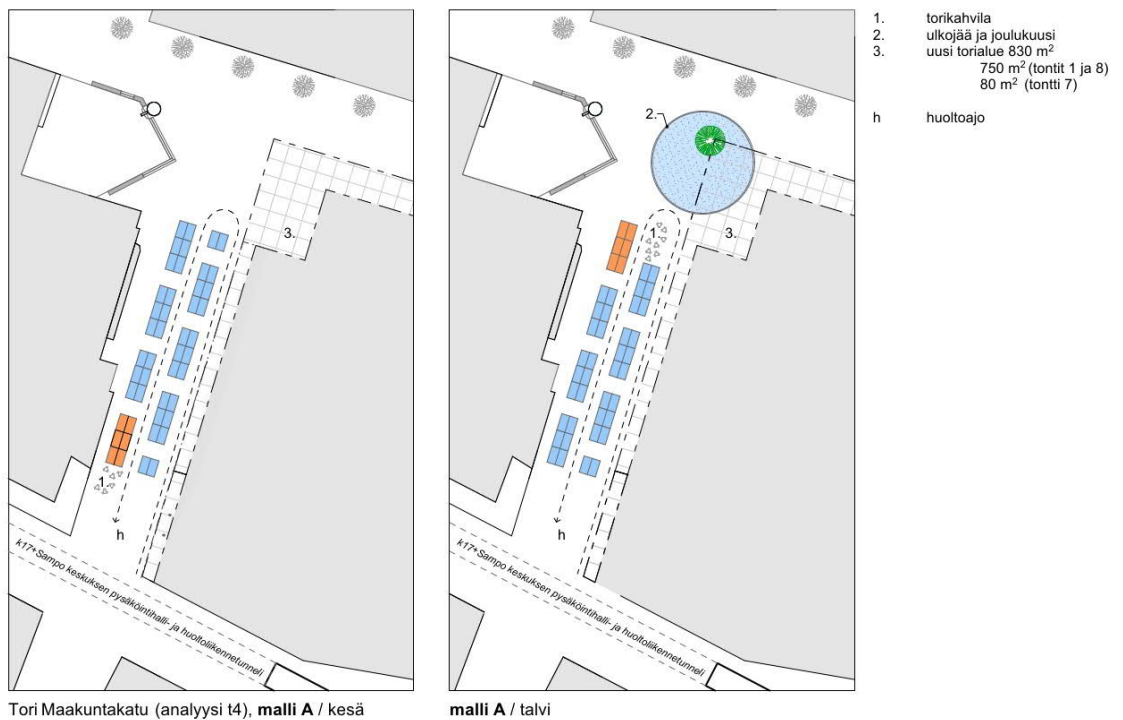
Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

5.4 Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi

Kaavoituksen kanta on, että keskustan yleiskaavassa 2015 Lordin aukion laajennukselle osoitettu 1300 m²:n tila saattaa olla ylimitoitettu vaade seuraavin perusteluin:

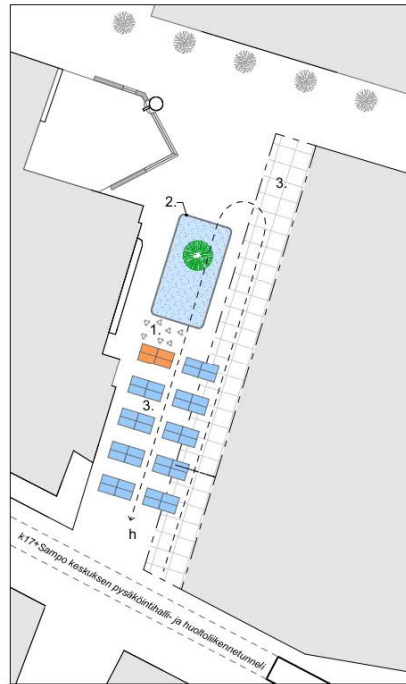
- i. toritoimintojen tuominen kävelykadulle ei ole mahdollista, sillä alueelle ei ole järjestettävissä turvallista huoltoliikennettä
- ii. alueen pinta-ala ei missään tapauksessa riittäisi sekä kahviloiden teras-
sitarpeille, talvitoiminnoille (lumenkasaus, liukumäet jne.) että toritoimin-
noille
- iii. kaavatyön aikana on käynyt selväksi, että maanomistaja KOy Lapinmaa
ei tule suostumaan yleiskaavan mukaiseen Lordin aukion laajentami-
seen. Lapinmaan edustajien mukaan yleiskaavan hyväksymisen aikaan
heiltä jäi asia valitettavasti hoitamatta ja yhtiön edun vastainen yleis-
kaava sai lainvoiman.

Lordiaukion käytettävyyttä parantaisi merkittävästi sen laajentaminen noin 600 m²:llä.



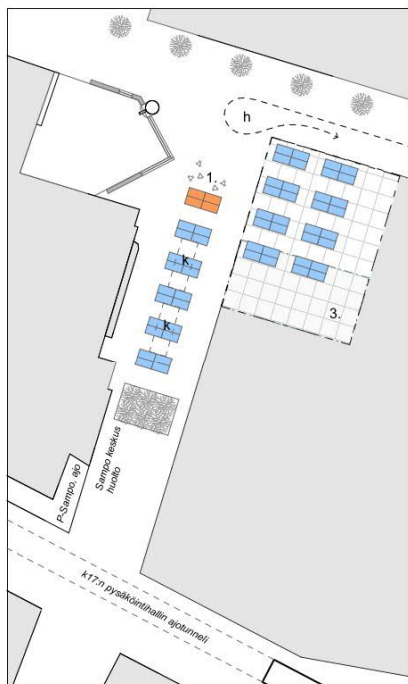


Tori Maakuntakatu (analyysi t3), malli B / kesä

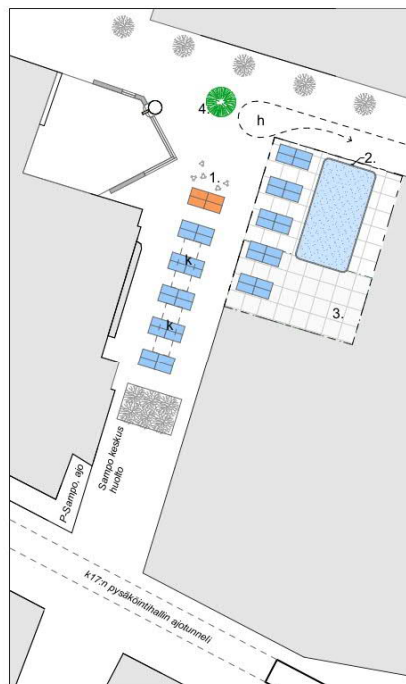


malli B / talvi

1. torikahvila
 2. ulkojää ja joulukuusi
 3. uusi torialue 1087 m²
819 m² (tontit 1 ja 8)
268 m² (tontti 7)
- h huoltoajo

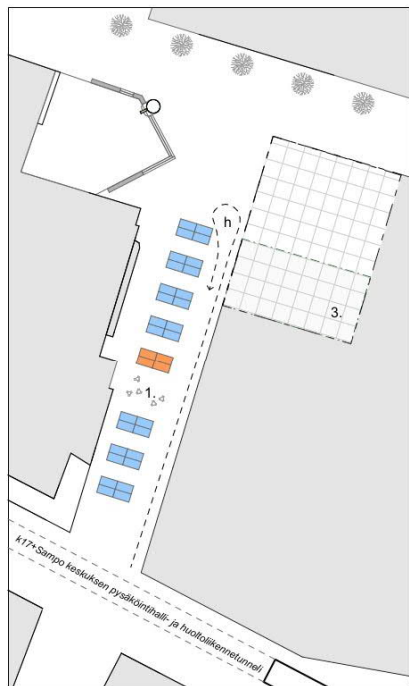


Tori Sampoakio (osayleiskaava, analyysi t1), malli C / kesä

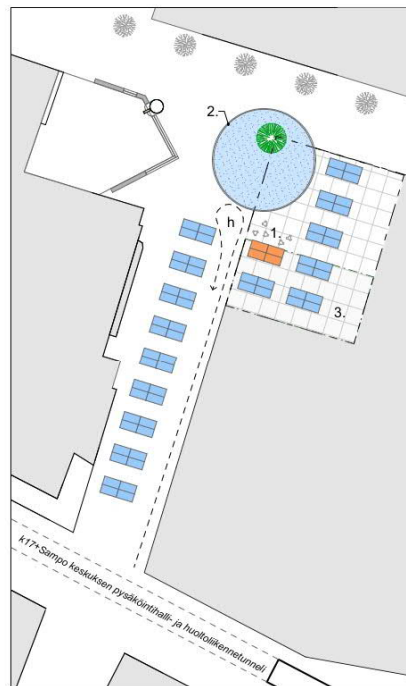


malli C / talvi

1. torikahvila
 2. ulkojää
 3. uusi torialue 1330 m²
1330 (tontit 1 ja 8)
 4. joulukuusi
- h huoltoajo



Tori Sampoaukio (osayleiskaava, analyysi t1), **malli D / kesä**



malli D / talvi

1. torikahvila
2. ulkojää ja joulukuusi
3. uusi torialue 1330 m² (tontti 8)

h huoltoajo

5.5 Aukioesimerkkejä



Kamppi, Helsinki, Suomi



Kuopion tori, Suomi



Paley Park, New York, Yhdysvallat



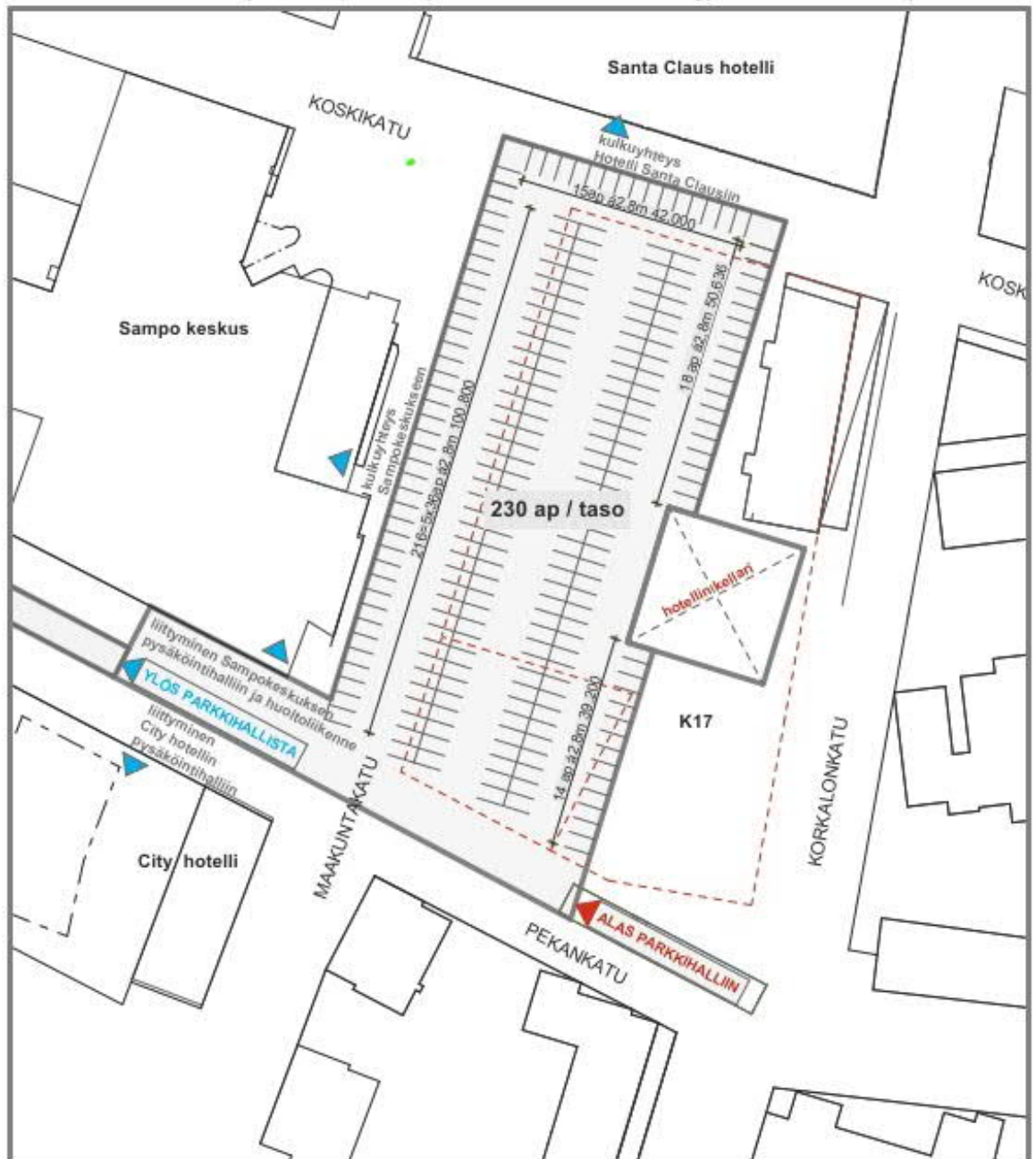
Rambla, Barcelona, Espanja



Ströget, Kööpenhamina, Tanska

5.6

Tutkittuja pysäköintiratkaisuja



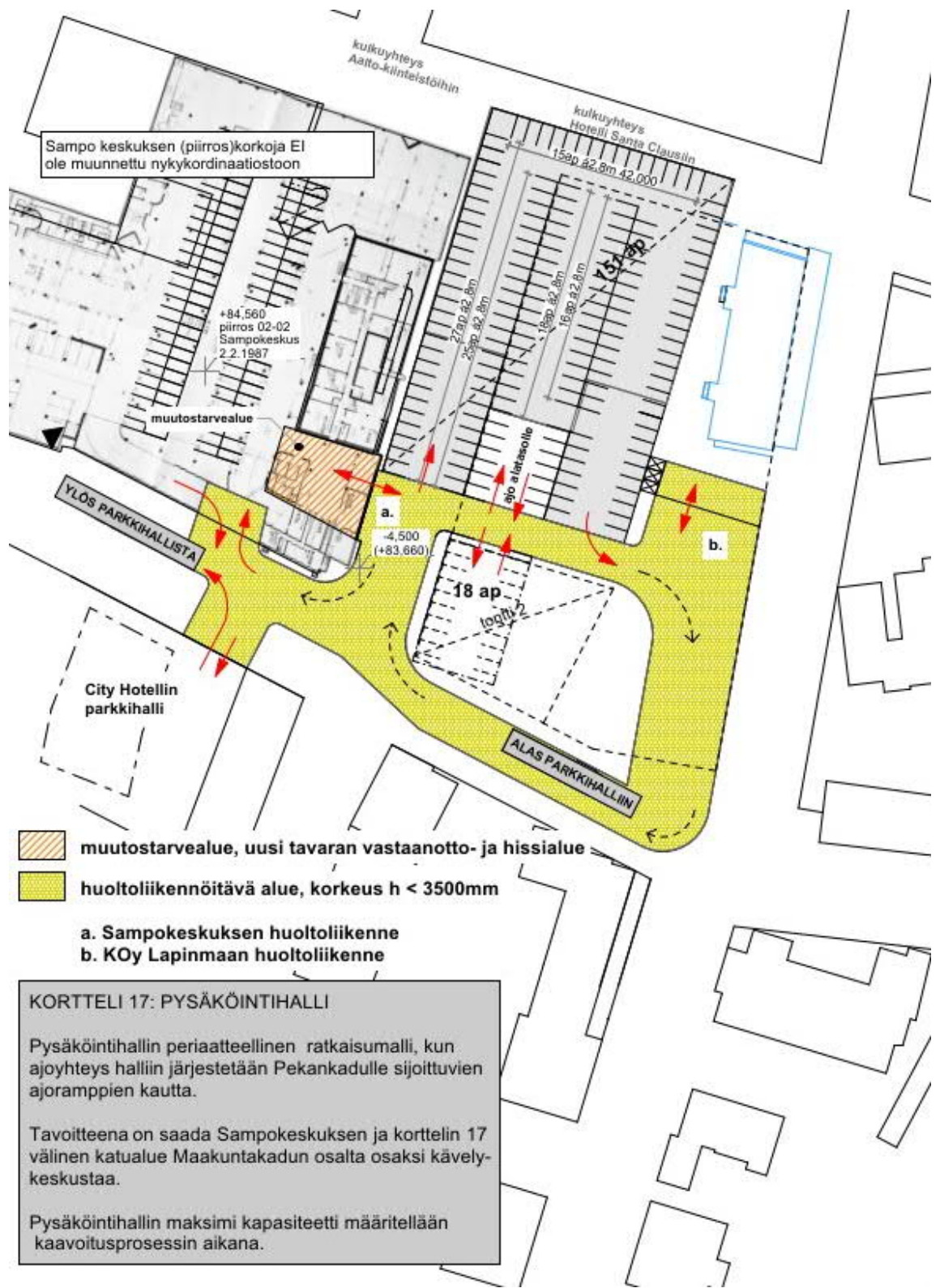
KORTTELI 17: PYSÄKÖINTIHALLI

Pysäköintihallin periaatteellinen ratkaisumalli, kun ajoyhteys halliin järjestetään Pekankadulle sijoittuvien ajoramppien kautta.

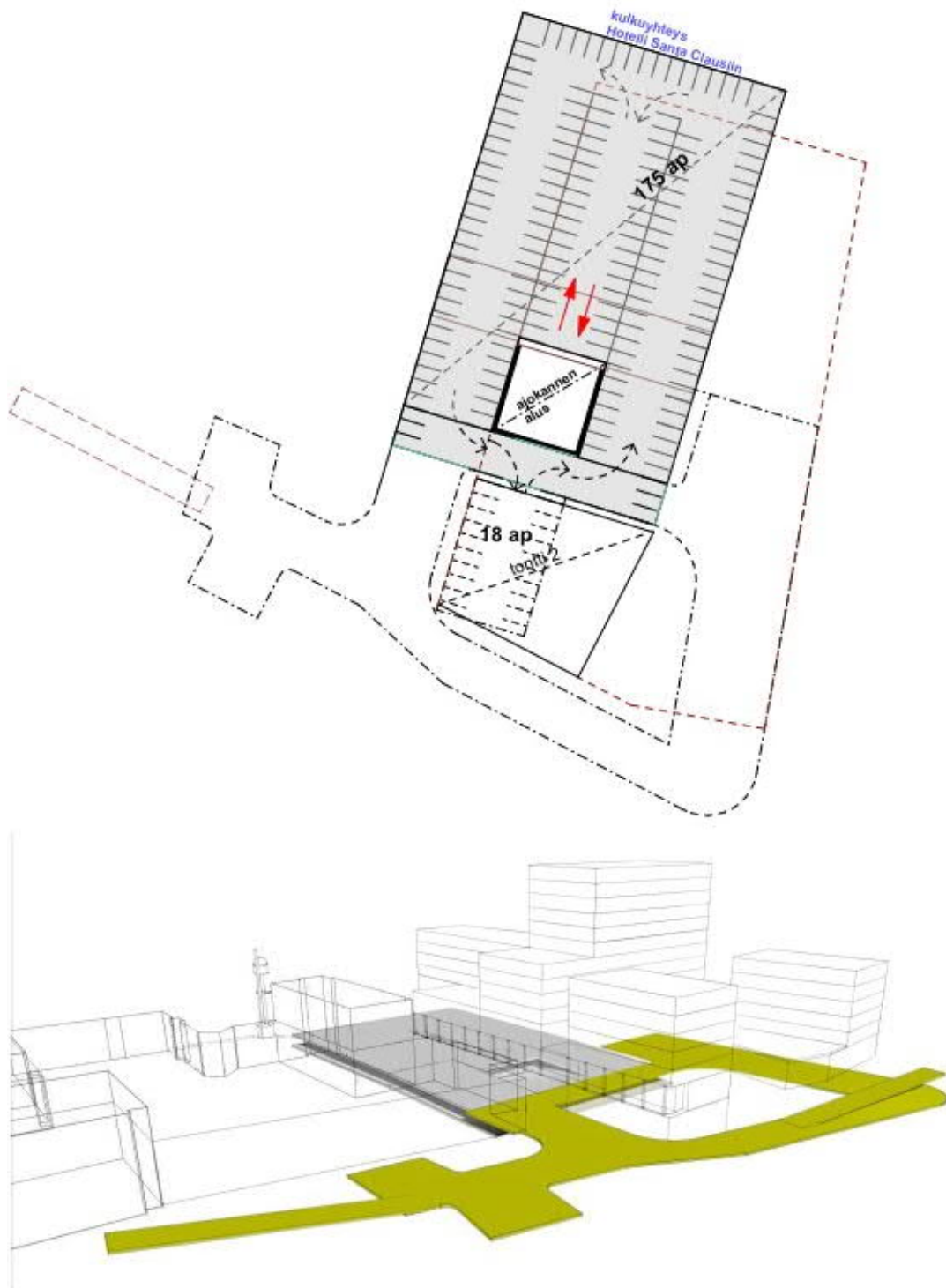
Tavoitteena on saada Sampo keskuksen ja korttelin 17 välinen katualue Maakuntakadun osalta osaksi kävelykeskustaa.

Pysäköintihallin maksimi kapasiteetti määritellään kaavoitusprosessin aikana.

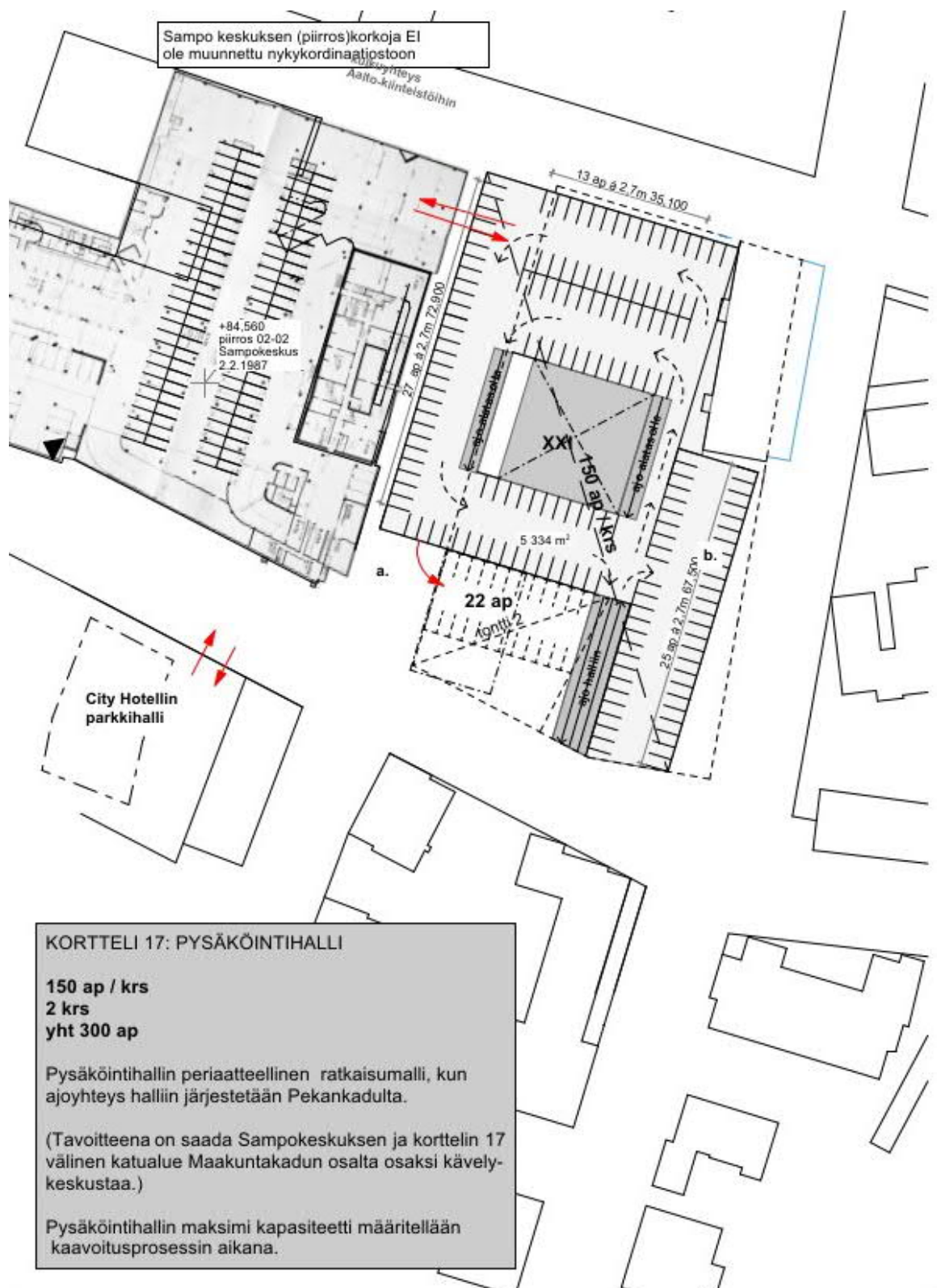
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 9.1.2019



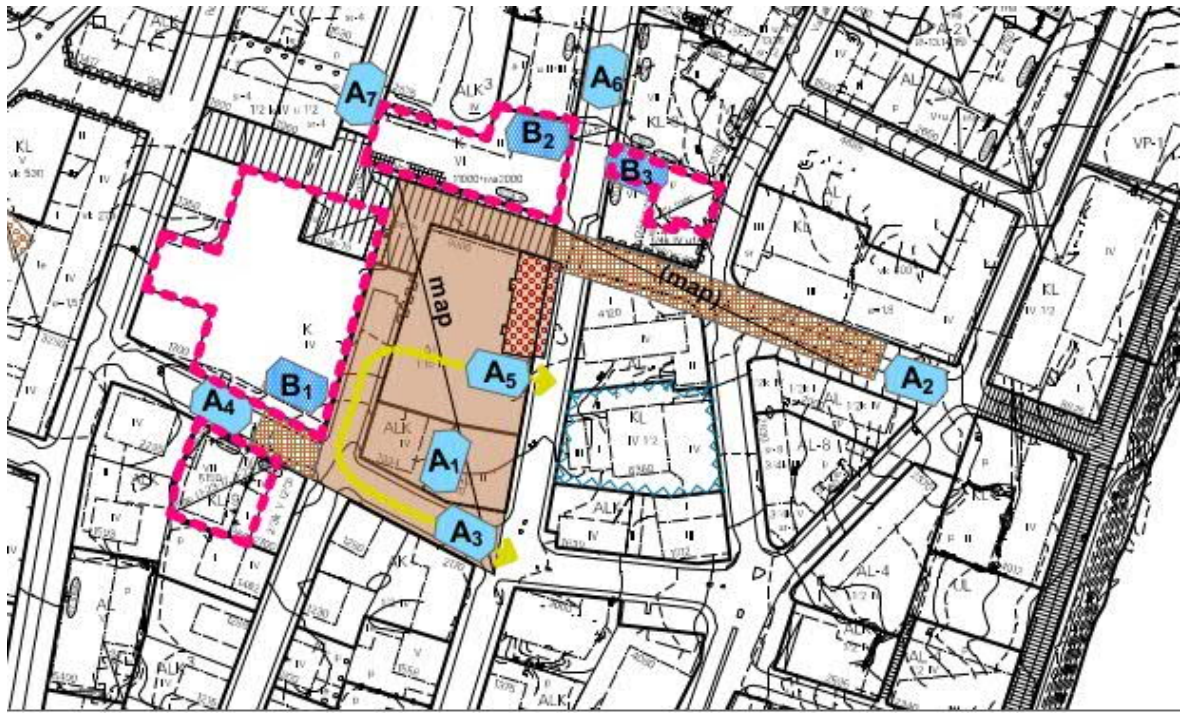
Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019



Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019 periaateleikkaus Pekankadun ajorampeista











Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 24.4.2019



K17 PYSÄKÖINTISKENAARIOT

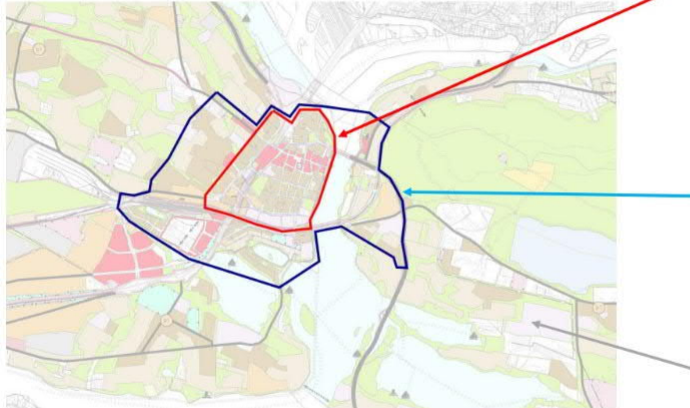
7.5.2019

- 
mahdollinen uusi pysäköintihallin sisään- ja ulosajorampin sijainti
- 
olemassa/rakenteilla oleva pysäköintihallin sisään- ja ulosajoramppi
- 
asemakaavalla suojeltava / mahdollisesti suojeltava rakennus (sr-merkintä)
- 
pysäköintihallin sijainti (keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti, h=2400)
Sampoaukio +89.70/+89.90
tasot esim.: -1.krs +86.30
 -2.krs +83.10
- 
pysäköintihalli, olemassa oleva/ajantasakaavan mukainen
- 
pysäköintihalli, mahdollinen tarve tulevaisuudessa
- 
tutkittava pysäköintihallin sijainti (h=2400)
Sampoaukio +89.70/+89.90
tasot esim.: -1.krs +86.30
 -2.krs +83.10
 -3.krs +79.90
- 
huoltoliikennetunneli, mahdollisuus

Korttelin 17 pysäköintihallin vaihtoehtoja, kaavoituksen laatima periaateluonnos
7.5.2019

UUSI NORMI HENKILÖAUTOJEN PYSÄKÖINTIIN JA VYÖHYKEJAKO

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan ap/k-m²



- Lisäksi yksi vieraspaikka ja yksi huolto-/kotihoito-/logistiikkapaikka/ 1000 k-m².
- Lisäksi liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.
- Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

Ydinkeskusta	ap/k-m ²
Asuinkorttelit	1/120
Opiskelija-asunnot	1/200
Palveluasuminen	1/250
Päivittäistavara kauppa	1/25-50
Liikerakennukset	1/80
Toimistorakennukset	1/80
Hotellit	1/200
Keskusta-alue	ap/k-m ²
Asuinkorttelit	1/100
Opiskelija-asunnot	1/200
Palveluasuminen	1/250
Päivittäistavara kauppa	1/25-50
Liikerakennukset	1/70
Toimistorakennukset	1/70
Hotellit	1/200
Muu taajama-alue	ap/k-m ²
Asuinkorttelit	1/80
Opiskelija-asunnot	1/150
Palveluasuminen	1/250
Päivittäistavara kauppa	1/25-50
Liikerakennukset	1/50
Toimistorakennukset	1/50
Hotellit	1/100

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, henkilöautot

UUSI NORMI POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIIN

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan, vyöhykejako sama kuin autonormissa

Ydinkeskusta	ppp/k-m ²	Keskusta-alue	ppp/k-m ²	Muu taajama-alue	ppp/k-m ²
Asuinkerrostalot	1/30	Asuinkerrostalot	1/30	Asuinkerrostalot	1/40
Rivitalot ja kytketyt pientalot	1/30	Rivitalot ja kytketyt pientalot	3*	Rivitalot ja kytketyt pientalot	3*
Opiskelija-asunnot	1/20	Opiskelija-asunnot	1/20	Opiskelija-asunnot	1/30
Palveluasuminen	1/30	Palveluasuminen	1/40	Palveluasuminen	1/50
Päivittäistavara kauppa	1/40	Päivittäistavara kauppa	1/50	Päivittäistavara kauppa	1/100
Tilaa vievä erikoiskauppa	1/150	Tilaa vievä erikoiskauppa	1/150	Tilaa vievä erikoiskauppa	1/150
Muut liikerakennukset	1/50	Muut liikerakennukset	1/50	Muut liikerakennukset	1/100
Toimistorakennukset	1/50	Toimistorakennukset	1/50	Toimistorakennukset	1/80

* kpl / asunto

* kpl / asunto

- Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään puolet polkupyöräpaikoista 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 tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista. Päivittäistavara kauppan osalta käytetään leikkuria: 150 pyöräpaikan ylittävältä osalta laaditaan tarvelaskenta, minkä perusteella päätetään tarvittavista lisäpaikoista.
- Oppilaitoksissa ja palveluissa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista.
- Mitoituksessa käytetään RT-korttien polkupyörien pysäköinnin ja säilytyksen mitoitusohjeita.

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, polkupyörät

5.9 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan valmisteluvaiheessa naapurikiinteistöjen omistajien, asukkailta saatavien mielipiteiden, viranomaisten antamien lausuntojen sekä asiantuntijoiden suunnitelmien ja selvitysten perusteella.

5.10 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valinta tehdään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutosalueen kaavakartta esitetään ehdotusvaiheessa.

5.11 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne, ve1 kaavaluonnoksen pohjalta laadittu ehdotus) merkittävimmät eroavaisuudet koskevat rakennusoikeuden määrää, suurimman sallitun kerroslukumäärää ja kaupunkikuvallista muutosta. Korttelin nykyinen korkein sallittu kerroslukumäärä on IV (neljä) kun taas luonnoksessa XVII (kahdeksantoista). Nykyinen rakennusoikeus on 10 734 kem² ja sitä vastoin luonnoksessa 25400 kem².

Toiminnalliset eroavaisuudet katualueen eli yleisen tilan kannalta ovat hyvin pienet. Kaavaluonnos välttää hieman Koskikadun ja Maakuntakadun risteysalueen mitoitusta, mutta yleiskaavan tavoitetta toritoimintojen tai ylipäätään aukion laajentamista kaavaehdotus ei lunasta, lisä pinta-ala on 325 m², josta lisäksi sen kapeimmat – Koskikadun ja Lordinaukion puoleiset - osat sijoittuvat hotellin sisäänkäyntien kohdalle, jolloin näille kohdin ei voida sijoittaa mitään pysyvämpää toimintaa ilman, että siitä olisi ylitsepääsemätöntä haittaa hotellin toiminnoille.

Nykytilanteessa (ve0) saattoliikennettä ei ole, mutta kaavaluonnoksessa (ve1) saattoliikennettä on runsaasti, mikä on seurausta hotellille osoitetun rakennusoikeuden suuresta määrästä. Saattoliikenneteen järjestämisestä ja vaikutuksista tehdään erillisselvitys ennen ehdotusvaiheen kuulemista.

Autoliikenteen paikallisten haittojen osalta ja pysäköintijärjestelyiden osalta kaavaluonnos olisi muutos parempaan suuntaan. Tämä johtuu siitä, että nykyisen Lapinmaan katolla oleva pysäköintikansi ja sinne Maakuntakadun puolelta johtava ajoramppi poistuvat kokonaan.

Kaupunkikuvallisesti kaavaehdotus on iso muutos katukuvassa, ja näkyy myös kaukomaisemassa maamerkinä kaupungin keskustasta.

5.12 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu vastineet vuorovaikutuslomakkeella.

Saadun palautteen perusteella aukiota on laajennettu 115 m²:stä 325 m²:iin. Uusi Lapinmaa -tornia on siirretty noin 5 m etelää eli Pekankatua kohti.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavaehdotus



6.2 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katualueista.

Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem² (+1200 kem² maanalaista), korttelin pinta-ala on 6914 m² (sis. LPA 1331 m²). Lordin aukiota on laajennettu 325 m². Kaava-alueen katualueen pinta-ala on 5213 m². Korttelitehokkuus ek=3.54.

KL-10 Liikerakennusten korttelialue, tontin pinta-ala 3316 m², rakennusoikeus 13700+ma300, korkein sallittu kerroslukumäärä XVIII (kahdeksantoista), tonttitehokkuus et=4.13 (4.22, kun ml. ma300).

KL-13 Liikerakennusten korttelialue, rakennusoikeus 7300, korkein sallittu kerroslukumäärä XIV (neljätoista), tontin pinta-ala 984 m² ja tonttitehokkuus et=7.42.

AL Asuin-,liike-ja toimistorakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m², tonttitehokkuus et=2.72 (3.42, kun ml. ma900). Kiinteistö osakeyhtiö Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-15.

LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m² eikä sillä ole rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu jakelumuuntamolle ohjeellinen sijainti.

Tonteille liitytään korttelialueen KL-10 ja AL käyttöön tarkoitettuihin pysäköintihalliin ja LPA-alueelle Korkalonkadun kautta, ja korttelialueen KL-13 paikoille Pekankadun kautta siten, että kulku autopaikoitukseen on hissiyhteyden varassa.

6.3 Mitoitus

Rakennusoikeus jakautuu kolmelle (3) rakennusalalle seuraavasti:

kortteli- alue	kerros- luku	tontti lkm	tontin pinta- ala m ²	rakennusoikeus, kem ² (map, maanalainen raken- nusoikeus)	tonttitehokkuus e _t (raken- nusoikeus jaettuna tontin pinta-alalla)
KL-13	V, XIV	1	984	7300	7.42
KL-10	I, XVIII	1	3316	13700 + 300 map	4.22
AL	I, IV	1	1286	3500 + 900 map	3.42
LPA	-	1	1331	-	-

6.4 Palvelut

Alue kuuluu keskustan palveluverkoston piiriin, josta löytyvät niin kaikki tarvittavat sekä vapaa-aika-, kulttuuri- ja liikuntapalvelut kuin myös päivittäistavaraliikkeit ja sosiaalipuolenpalvelut kuten koulut ja päiväkodit.

6.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ja niihin liitetyt rakentamistapaohjeet antavat yleisiä

määräyksiä sekä ohjeita korttelin yleisilmeestä, julkisivumateriaaleista ja -väreistä, parveketyypeistä, eri kulkuneuvojen pysäköintiolosuhteista.

Alueelle laadittu ja kaavan yhteydessä hyväksyttävä rakennustapaohje vaatii rakennuksilta hiilijalanjäkilaskennan ja ohjaa ilmastovaikutusten vähentämiseen kokonaisvaltaisen tarkastelun kautta.

6.6 Aluevaraukset



AUTOPAikkojen korttelialue.

6.7 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIJOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA, HOTELLI-, JA HUONEISTOHOTELLI SEKÄ ASUNTOJA JA PALVELUASUMISTA. KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 50% ASUNTOIHIN.

6.8 Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset

Vanha Lapinmaa rakennukselle annetaan seuraava suojelumääräys:



SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTE, RAKENNUSHISTORIALLISTE JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIN. RAKENNUKSESSA TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTOISTÄ ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.

Hulevesiä koskeva määräys:

TONTTIEN KATTOVEDET ON ENSISIJAISESTI IMEYTETTÄVÄ. MIKÄLI IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, KATTOVESIÄ ON VIIVYTETTÄVÄ. KORTTELEISSA JA KADUIILLA LIIKENNÖITYJEN ALUEIDEN PINTAVEDET ON SUOSITELTAVAA OHJATA BIOSUODATUSRAKENTEISIIN HULEVESIEN LAADULLISTA KÄSITTELYÄ VARTEN. UUDISRAKENNUSTEN RAKENNUSLUPAAN TULE SISÄLTÄÄ HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

Sekä teknisiä asennuksia koskeva määräys:

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

7 Kaavan vaikutukset

7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa. Samoin alueella on kaikki tarvittava yhdyskuntainfrastruktuuri (vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet) valmiina.

Alueen kunnallistekniikan sekä tarvittavien uusien liikennejärjestelyjen tarve on vähäistä. Alueen asukkaat tuovat ajan myötä verotuloja kaupungille.

7.2 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan on selvitetty seuraavien kuvaparien avulla (Rovaniemen kaupungin kaavoitus).



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 1. Koskikatu-Rovakatu / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 2. Koskikatu Olivers Corner / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



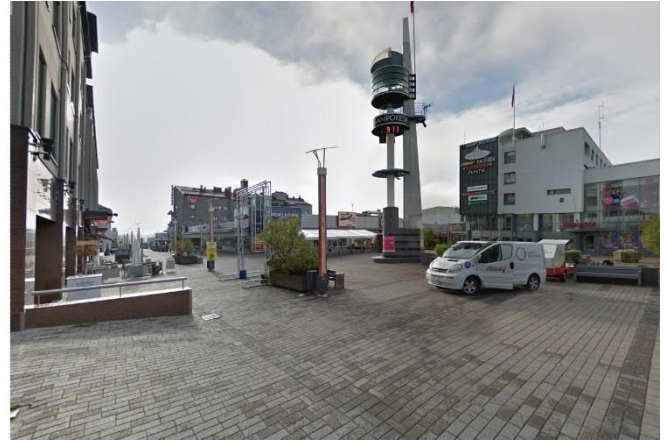
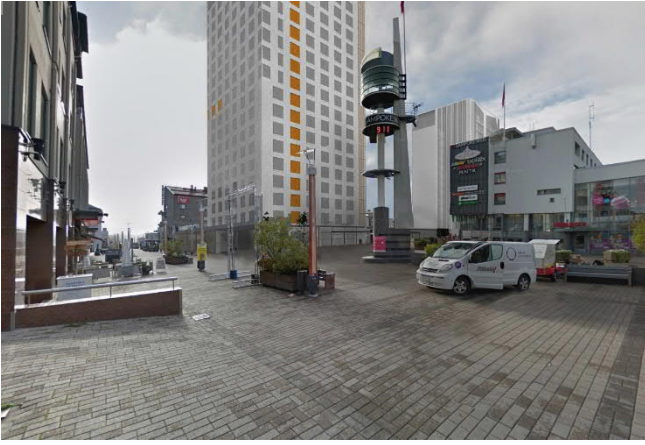
Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 3. Maakuntakatu City Hotel / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 4. Koskisilta-Nelostie / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 5. Koskikatu-Pohjanpuistikko / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 6. Lordin aukio / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 7. Valtakatu 1-3 / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 8. Vanha tori / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 9. Pekankatu-Korkalokatu / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva -analyysi, kuvapari 10. Jätänkynntilä / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva-analyysi, kuvapari 11. Koskipuisto-rautatiesilta / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva-analyysi, kuvapari 12. Koskipuisto-uimaranta-talvi / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



Maisemakuva-analyysi, kuvapari 13. Lainas ja Jätkänkynttilä / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila

Vaikutuksia kaukomaisemaan on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),

kuvaotteet selostuksen Liite 12 Viitesuunnitelma Kaukomaisemat, 26.2.2024:



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Kaukomaisema, talvi - Kittiläntie Arktikum | A3 | 26.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Kaukomaisema, talvi - Ounasjoen sillalta | A3 | 26.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Kaukomaisema, kesä - Koskikadulta (Ratantaus) | A3 | 26.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Kaukomaisema, kesä - Koskipulstosta | A3 | 26.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

Vaikutuksia kaupunkikuvaan on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),
kuvaotteet selostuksen Liite 13 Viitesuunnitelma Katunäkymät, 22.2.2024



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Näkymä Lordi-aukioilta Koskikadulle | 1:3,23 A3 | 22.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Näkymä Korkalonkadulta Koskikadulle | 1:3,23 A3 | 22.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Näkymä Pekankadulta Korkalonkadulle | 1:3,23 A3 | 22.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

Vaikutuksia kaupunkikuvaan on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),
kuvaotteet selostuksen Liite 14 Viitesuunnitelma Valokuvasevitukset, 22.2.2024



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Valokuvasevitys Pekankatu-Korkalonkatu -risteyksestä | 1:1,19 A3 | 22.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Valokuvasevitys Maakuntakadulta etelästä | 1:0,76 A3 | 22.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Valokuvasuovitus Koskikadulta idästä | 1:3,39 A3 | 22.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Valokuvasuovitus Koskikadulta lännestä | 1:1,63 A3 | 22.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

7.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Hotellin (Uusi Lapinmaa) saattoliikenteen toimivuutta varten ennen ehdotusvaihetta tehdään erillinen saattoliikenneselvitys. Saattoliikenne saattaa ruuhkauttaa Maakuntakadun Lordinaukioon rajautuvan katualueen sekä mahdollisesti myös Korkalondun varren.

Ajoyhteys Uuden Lapinmaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen tapahtuu Korkalondun kautta. Liikenneverkossa on käyttämätöntä kapasiteettia. Pysäköintilaitos on toimiva ratkaisu.

Rovaniemen Energia Oy:n, Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n ja Rovaniemen Verkko Oy:n lausunnot ovat osa kaavan liitteitä. Rovaniemen Verkko Oy:n lausunnon mukaan:

Lisärakentamisen yhteydessä kiinteistöjen alueelle on varattava omat muuntamotilat, joihin pyritään järjestämään keskijännite rengasverkot. Kiinteistöjen suunnittelun yhteydessä määritellään liittymistehot ja montako muuntamo kohteessa tarvitaan.

Kaavan on saatava merkintä jakelumuuntamon sijoittamisesta uuteen yhteisesti sovitun sijoituspaikkaan, koska nykyinen muuntamo on elinkaarensa lopussa ja tarve sen uusimiselle on välttämätön.

7.4 Vaikutukset luontoon

Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyypppejä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin.

Alueen hyvät perustamisolosuhteet ja keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa säästävät luonnonvaroja sekä maarakentamisen että asukkaiden vähäisemmän liikkumistarpeen myötä.

7.5 Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT)

Ympäristöministeriön julkaisema opas Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa ohjeistaa alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa muun muassa asemakaavoituksessa. Oppaan mukaan velvoite valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisesta ja huomioon ottamisesta koskee toisaalta valtion viranomaisten toimintaa ja toisaalta maakunnan suunnittelua ja muuta alueidenkäytön suunnittelua eli yleis- ja asemakaavoitusta. ”Asemakaavojen suhteen tilanne on usein kuitenkin sellainen, että keskeiset kuntaa koskevat periaatteelliset ja myös tavoitteiden toteuttamisen kannalta keskeiset ratkaisut on tehty jo yleiskaavassa. Tällöin tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen pääosin yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta.”

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus on tullut voimaan 14.12.2017.

KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN-KÄYTTÖTAVOITTEISIIN

TAVOITTEET:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskustan kävelyvyöhykkeelle ja tukeutuu alueen palveluihin.

Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti ja saavutettavuus eri kulkuvälineillä. Asia on ratkaistu Rovaniemen keskustan yleiskaavassa: suunnittelualue on osoitettu merkinnällä C-3, keskustatoimintojen alue.

Hanke tiivistää keskustaa ja lisää alueella jo olevia toimintoja.

Alue sijoittuu Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kevytliikennepainotteiselle alueelle.

Kortteli on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Kohdealue sijaitsee keskustassa ja sinne johtaa toimivat joukkoliikenneyhteydet kaikkialta asemakaavoitetulta kaupunkialueelta.

Kaavamuuoksella lisätään työpaikkoja alueella. Asemakaavalla lisätään työpaikkoja ydinkeskustassa joukkoliikenteen ja kävelyvyöhykkeen alueella.

Kaavamuuotos lisää palvelutarjontaa keskustan alueella. Muutosalueelle sijoittuu myös liiketiloja.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta

Kohdealue sijaitsee keskustassa ja siellä on toimivat joukkoliikenneyhteydet kaikkialta ase-

<p>kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- muotojen ja –palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu- kohtien toimivuudelle.</p> <p><u>3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva- vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvaris- kien hallinta varmistetaan muutoin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p> <p><u>4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u></p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p><u>5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u></p> <p>Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.</p>	<p>makaavoitetulta kaupunkialueelta. Kaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskustan palveluiden välittömään läheisyyteen. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen- ja julkisenliikenteen yhteydet kaikkialle. Kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja lisää palveluita kävelyvyöhykkeellä.</p> <p>Kaavassa on annettu hulevesimääräyksiä.</p> <p>Alueella ei ole tulvavaaraa (www.ymparisto.fi/tulvakartat).</p> <p>Liikenteen meluvaikutus pienenee, kun katuverkko muutetaan vastaamaan Rovaniemen liikennejärjestelmässä esitettyjä ratkaisuja.</p> <p>Suunnittelualue on kaukolämpöverkon piirissä.</p>
--	---

7.6 Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset tulee Maankäyttö- ja rakennuslain sekä lain esitöiden mukaan huomioida siten, että kaavaratkaisut täyttävät hyvän ympäristön ja laadukkaan rakentamisen kriteerit. Mikäli kriteerit eivät täyty tulee kaavaratkaisua muuttaa.

*MRL, HE 101/1998 Yksityiskohtaiset perustelut
Sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys liittyy muun muassa yhteiskunnallisesti oikeudenmukaisen kehityksen edistämiseen, terveydellisten olojen edistämiseen, hyvän ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elinympäristön toteutumiseen rakentamisessa ja ympäristön hoidossa sekä kulttuuriarvojen vaalimiseen.*

Lain yleisenä tavoitteena korostetaan myös jokaisen mahdollisuutta tasa-arvoiseen osallistumiseen ja vaikuttamiseen elinympäristöönsä koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon. Tältä osin tavoite liittyy muun muassa perusoikeuksien toteutumiseen. Suunnittelun laatu ja asiantunteumuksen monipuolisuus lain yleisinä tavoitteina osaltaan turvaavat lain muiden tavoitteiden toteutumista hyvän ympäristön ja laadukkaan rakentamisen ratkaisuna.

Kaavaehdotuksen sosiaalisten ja kulttuuristen vaikutusten arviointi on suoritettu IHMISIIN KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI –käsikirjassa esitetyn arviointikehikon avulla, joka löytyy julkaisun sivulta 33, Liite 2. Tarkistuslista päätösten vaikutuksista ihmisiin. Stakes (Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimus- ja kehittämiskeskus, 1992-2008), Aiheita 8/2003

Tarkistuslista päätösten vaikutuksista ihmisiin	kaavaehdotus verrattuna nykytilaan (ve0) edistää + ++ +++ / ei vaikutusta 0 / heikentää - - -
<p>Vaikutukset väestöön väestön määrä ja rakenne</p> <p>muutos erityisten väestöryhmien kannalta (heikoimmassa asemassa olevat, iäkkäät, vammaiset ja lapset)</p> <p>alueellinen, sosiaalinen ja sukupuolten välinen tasa-arvo</p>	<p>++ Korttelin asukasmäärän arvioidaan kaksin- jopa kolminkertaistuvan Korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitettujen ulko-oleskelualueet sijoittuvat kansirakenteiden päälle.</p> <p>0 Ehdotuksessa pihat on sijoitettu yksinomaan kansirakenteen päälle. Edellytykset viihtyisän ulko-oleskelualueen järjestämiselle asukkaille ovat haastavat. Toisaalta pihakansille on mahdollisuus toteuttaa nykytilannetta huomattavasti viihtyisämmät tilat.</p> <p>0 Kortteli sijaitsee keskustassa, joka on luonteva sijaintipaikka kaavamukaiselle toiminnalle, eikä sen voida katsoa asettavan muita kaupungin-osia epätasa-arvoiseen asemaan.</p>
<p>Vaikutukset terveyteen onnettomuus- ja tapaturmariskit</p> <p>ilman epäpuhtauksista (pöly, haju, kaasut) aiheutuvat haitat melusta johtuvat haitat talousveden laadusta johtuvat haitat, olintarvikkeiden laadusta johtuvat haitat, säteilyaltistuksen lisääntymisestä johtuvat haitat</p>	<p>0 Käyttäjä- ja liikennemäärän kasvu saattaa lisätä vahinkoriskiä. Toisaalta kattopysäköintiin ajon poistumien vilkkaalta Maakuntakadulta, ja korvautuminen Korkalonkadulta maanalaiseen pysäköintiin ajolla parantaa liikenneturvallisuutta.</p> <p>0 Keskusta-alueella moottoriajoneuvojen vähäinen ajonopeus ei tuota rengasmelua ja moottorimelua on vähenemässä ajoneuvokannan sähköistymisen myötä.</p>

<p>Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen esteettömyys</p> <p>asumisen viihtyisyys ja terveellisyys asuinalueiden pirstoutuminen maankäytön muodot</p> <p>asuntojen ja kiinteistöjen käyttömuodot ja arvo</p> <p>liikkumismahdollisuudet</p>	<p>0 Kaavaluonnoksella ei vaikutuksia - toteuttamissuunnittelun noudatettava lakeja ja asetuksia.</p> <p>+ Edellytykset viihtyisän ulko-oleskelualueen järjestämiselle pihakannelle on olemassa. Ja toteutettaessa parantaa huomattavasti olosuhteita nykytilanteeseen verrattuna.</p> <p>- Kävelykadun ja korttelin 17 ympäristön varjostavuus ja tuulisuusolosuhteet muuttuu verrattuna nykytilanteeseen.</p> <p>0 Hotellin saattoliikenne ruuhkauttaa satunnaisesti jalankulkua kävelykadulla ja ajoneuvoliikennettä ympäröiviä katualueilla. Merkittävää häiriötä ei aiheudu kaupungin katuverkolle.</p>
<p>Vaikutukset talouteen ja palveluihin työllisyys/työttömyys elinkeinorakenne, työpaikkojen määrä, työpaikkaomavaraisuus tulotaso ja rakenne, varallisuusolot ja rakenne, elinkustannukset julkinen ja yksityinen palvelurakenne (esim. terveyspalvelut, asunto- ja vapaa-ajan palvelut, koulutus, liikenne ja liikkuminen, kauppa) palveluiden saavutettavuus</p>	<p>+++ Majoitus- ja matkailuelinkeinon työpaikkamäärän kestävä kasvu on riippuvainen koko toimialan strategian osuvuudesta, jossa yksittäisenkin hotellin rooli on merkittävä.</p> <p>+ Keskusta-alueen ravintolatarjontaan ehdotuksella on vaikutusta siten, että nykyiset olemassa olevat palvelut siirtyisivät nykyisistä tiloista Lordinaukiolle ja niiden pinta-ala kasvaisi. Uuden Lapinmaan länteen avautuva ilta-aurinkoterassi korvaisi Coffee Housen ja Rosson terassit. 18. kerroksen Skybar loisi alueelle myös nk. maisemapalvelut eli korkealta aukeavat maisemat.</p> <p>0 Päivittäistavarakaupan palvelut säilyvät.</p>
<p>Vaikutukset yhteisöön ja alueeseen arvot, normit ja käyttäytyminen</p> <p>elämänlaatu, tapa</p> <p>alueen julkinen kuva</p> <p>turvallisuus</p> <p>sosiaaliset suhteet, väestöryhmien asema ja keskinäiset suhteet</p>	<p>- Varjostavuushaittojen, tuuliolosuhteiden muutos nykytilanteeseen nähdään heikentää viihtyvyyttä.</p> <p>0 Lordinaukion toiminnot ja tila säilyy samankaltaisena.</p> <p>0 Putoavan lumen aiheuttama vaara huomioidaan suunnitteluratkaisussa.</p> <p>+ Kaupunkilaisten kauneimmaksi rakennukseksi valitsema Jätkänkynttilä-silta (Keskustavision kysely, 2023) muodostaisi korkeiden rakennusten kanssa alueen maamerkin. Korttelin 17 rakennukset toimisivat kaukomaisemassa keskeisen kaupungin maamerkkeinä. Jätkänkynttilän huippu on noin 127 metriä merenpinnasta (siltakansi ~80m + korkein pyloni 47 m) kun taas Uuden Lapinmaan noin 157 metriä merenpinnasta (katutaso ~90m + rakennuksen huippu 67m).</p> <p>- Lordinaukion nykyinen avaruus ja valoisuus vähenee.</p>

<p>yhteenkuuluvuus, alueidentiteetti, samaistuminen</p> <p>viihtyvyys, virikkeellisyys ja virkistysmahdollisuudet</p> <p>asukkaiden luontosuhde</p> <p>alueen esteettisyys (kauneus, näköala, maisema)</p> <p>kulttuurihistorialliset kohteet</p>	<p>+++ Kaupungin keskeiseen sijaintiin sijoittuva maamerkkirakennus parantaa kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja vahvistaa kaupunkimaiseman omaleimaisuutta</p> <p>++ viihtyvyys paranee huomattavasti</p> <p>++ Hotelli rakennus mahdollistaa sekä matkailijoille että paikallisille uudenlaisia näkökulmia maiseman ja luonnon ominaispiirteisiin</p> <p>+++ Korttelin nykyinen rakennuskanta ja pihajärjestelyt pääosin ovat lähtökohtaisesti vaatimatonta ja huonokuntoisia.</p> <p>0 Kaava-alueeseen rajautuvan RKY-kohteen eli nk. Aaltokiinteistöjen (Koskikatu 18-20 ja Jaakonkatu 3) liittyminen kaupunkirakenteeseen, tarkastelualueen kaupunkitilallinen jatkuvuus sekä yhtenäisyys muuttuu. Lapinmaa Kiinteistö Oy rakennus suojellaan ja se säilyy tuleville sukupolville.</p>
<p>Vaikutukset asenteisiin ja ristiriitoihin asenteet toimeen kohtaan intressiryhmien väliset ristiriidat käsitykset turvallisuus- ja terveysriskeistä vaikutuksia koskevat ristiriidat</p>	<p>0 Ehdotuksen mittakaava on naapurustoonsa nähden poikkeava, mutta siinä esitetty hotellihanke muodostaa rohkean jatkumon Rovaniemen maineikkaalle ja näyttävälle matkailurakennusten ja arkkitehtuurin historialle. Hanke muuttaa ympäristöä ja siitä on nykytilanteeseen nähden vaikutusta varjostavuuteen ja tuulisuuteen.</p>

7.7 Kaavan taloudelliset vaikutukset

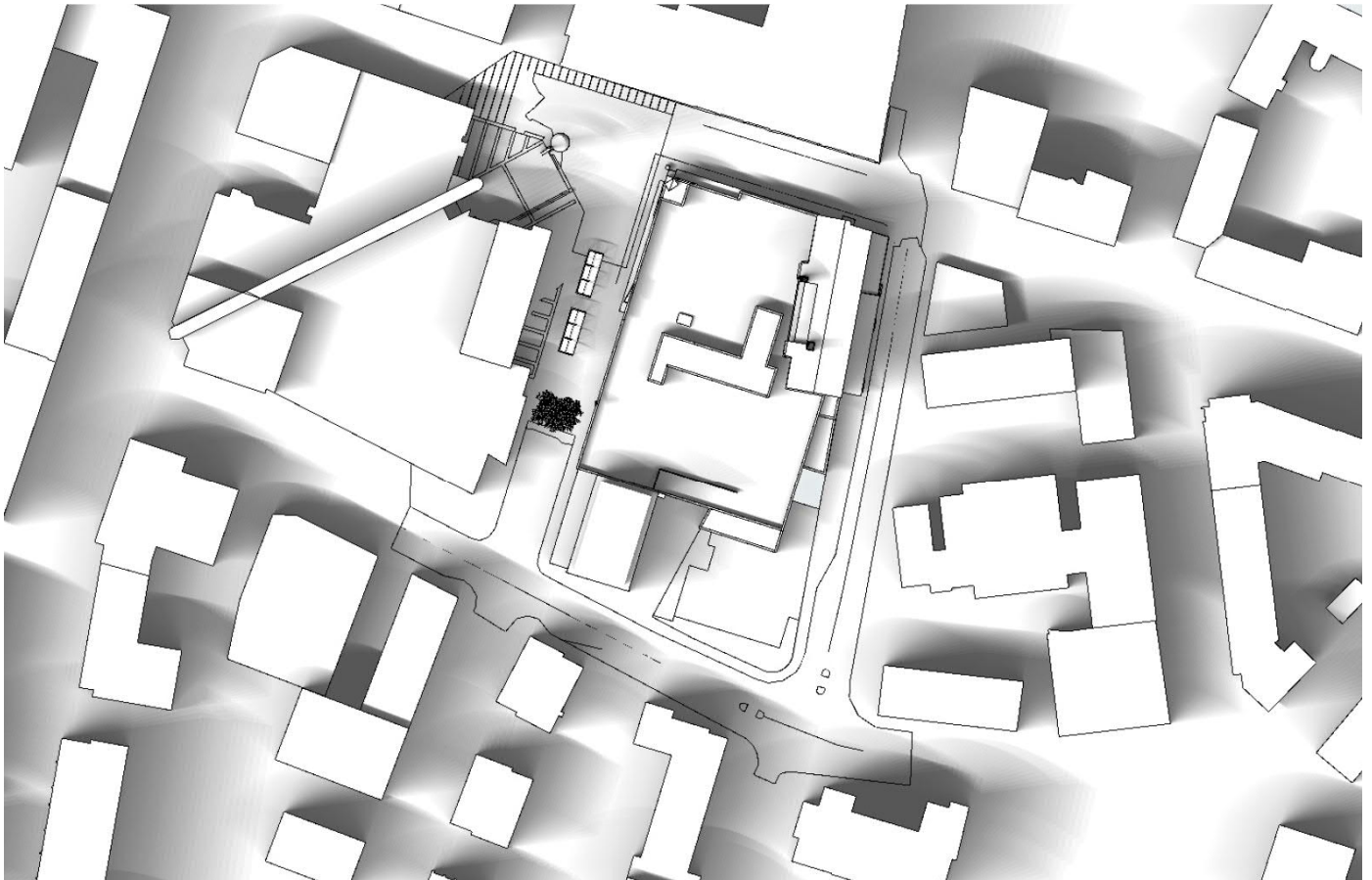
Asemakaavaehdotuksen perusteella tehdään yritysvaikutusten arviointi hyväksymiskäsittelyn tueksi.

7.7.1 Varjostavuuden vaikutukset

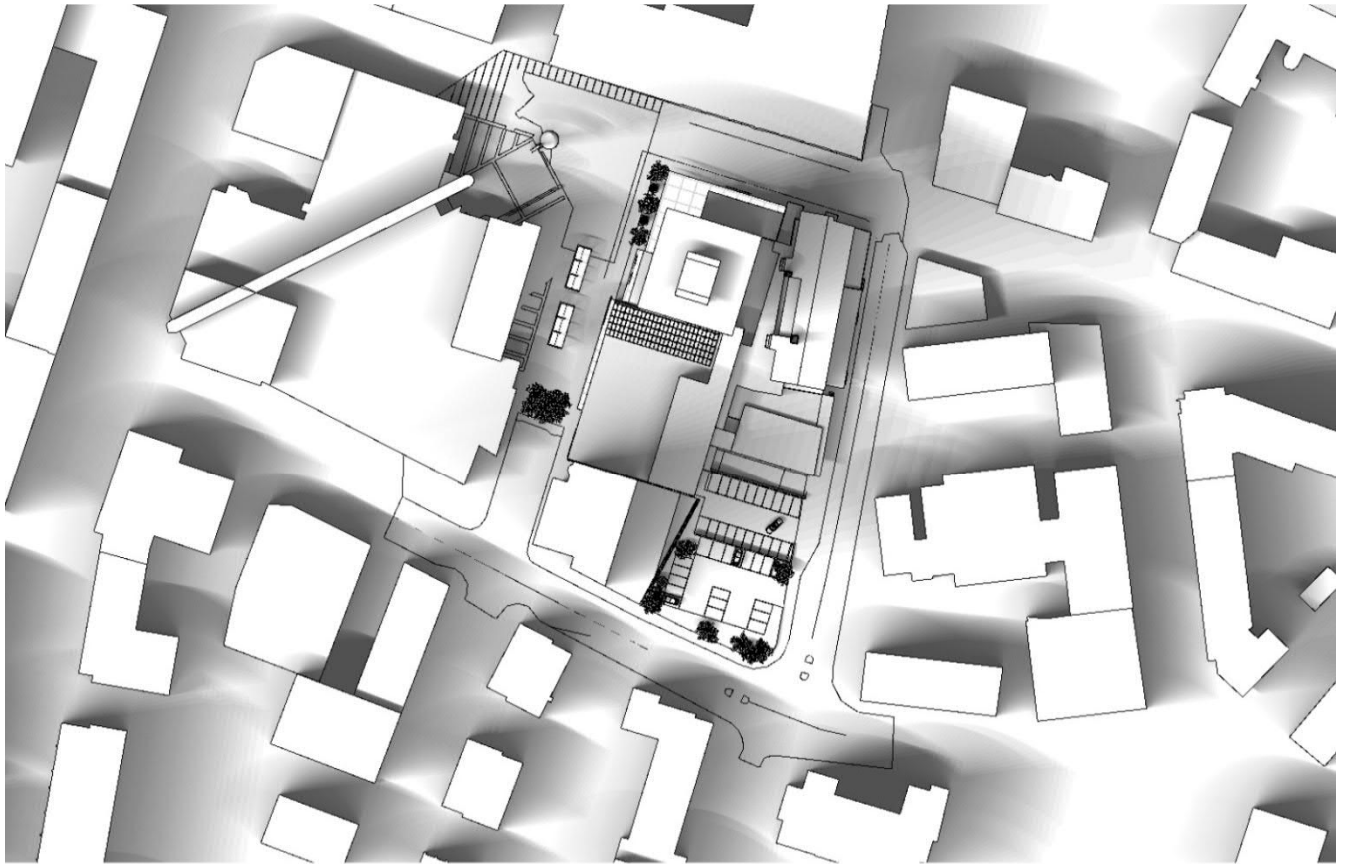
Korttelin 17 kaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella on merkittävät varjostusvaikutukset nykyiseen tilanteeseen. Vastaavasti myös nykyisen matalien rakennusten tilalle rakennettavilla 6-8 kerroksisilla rakennuksilla olisi myös merkittävät varjostusvaikutukset.

Vaikutuksia varjostukseen on selvitetty seuraavien kuvien avulla (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Arktes Oy),

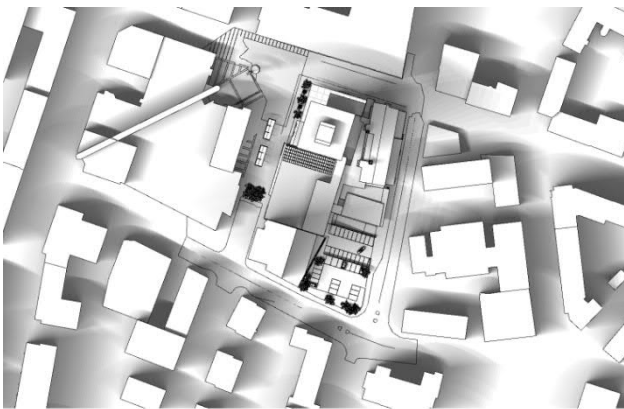
kuvaotteet selostuksen Liite 10 Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024



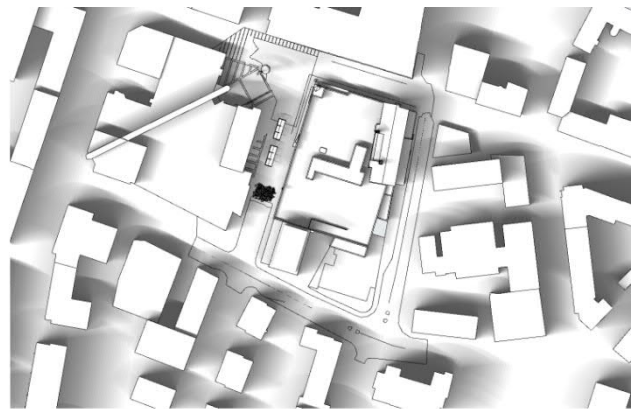
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
Varjostuskaavio oleva tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



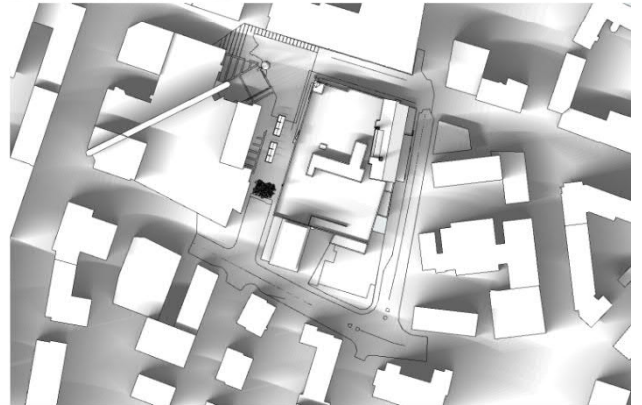
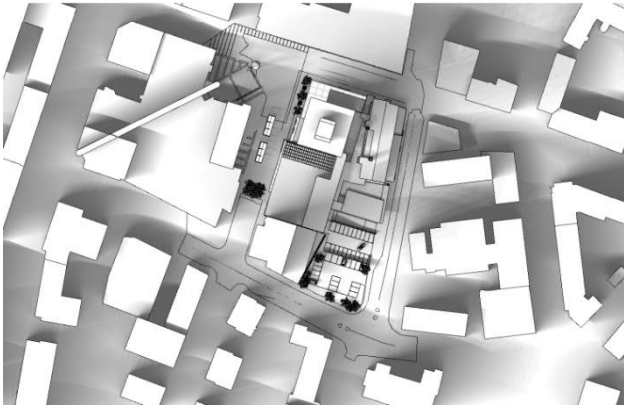
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Varjostuskaavio suunniteltu tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



suunniteltu tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00
 suunniteltu tilanne 20. huhtikuuta kello 9.00-18.00



oleva tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00
 oleva tilanne 20. huhtikuuta kello 9.00-18.00



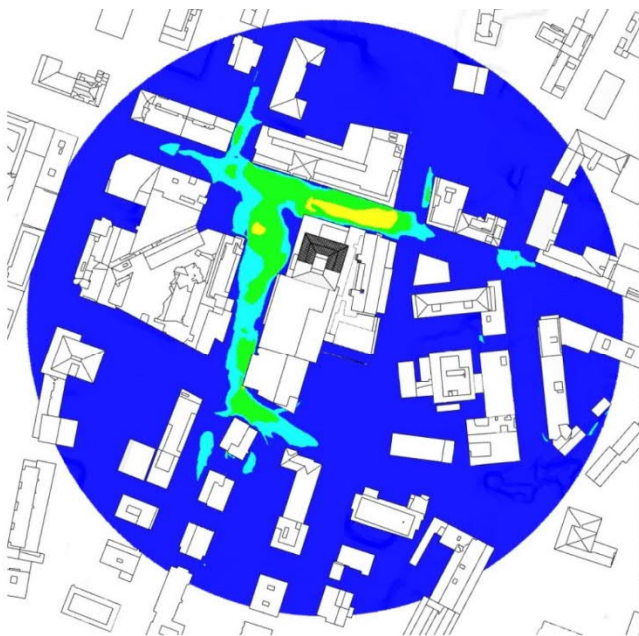
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA
 Varjostuskaavio vertailusivu | A3 | 6.2.2024
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811

7.7.2 Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset

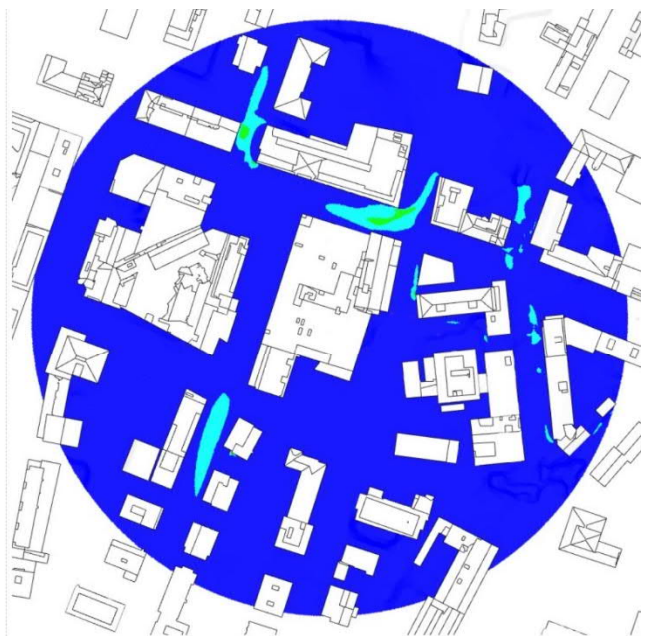
Kaavaehdotuksen tuulisuusselvityksen laati Sitowise Oy. (kts. liite 9 Lapinmaa&Rova-Pekka_tuulisuus_5.2.2024. Seuraavassa ote selvityksen sivulta 2:

Selvitys toteutettiin numeerisen virtausmallinnuksen eli ”virtuaalisen tuulitunnelin” avulla. Kuten on tyypillistä korkean rakentamisen yhteydessä, katualueen tuulisuus tulee lisääntymään hankkeiden toteuttamisen myötä. Tämä on seurausta siitä, että ympäristöään korkeampien rakennusten julkisivuihin osuvista ilmavirroista osa ohjautuu kohti katutasoa.

Suunnitelman mallinnus osoittaa, että tuulisuus lisääntyy hankkeiden etelä-, länsi- ja pohjoispuolilla (Pekankadulla, Maakuntakadulla ja Koskikadulla).



Kuva 1 – Tuuliviihtyvyyys, Suunnitelma



Kuva 2 – Tuuliviihtyvyyys, Nykytilanne

Kuvaote A, selvityksen sivu 8

Taulukko 1

Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

P (U>5 m/s)* [%]	Viihtyisyys- luokka	Soveltuvuus ei aktiviteetteihin		
		Juokse- minen	kävely	istuminen
< 2,5	A	hyvä	hyvä	hyvä
2,5 - 5	B	hyvä	hyvä	välttävä
5 - 10	C	hyvä	välttävä	huono
10 - 20	D	välttävä	huono	huono
> 20	E	huono	huono	huono

Taulukko 2

Tuulisuuden turvallisuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

P (U>15 m/s)* [%]	Viihtyisyys- luokka	Vaarallisten olosuhteiden riski
< 2,5	A	Ei riskiä
10 - 20	B	Kohtalainen riski
> 20	C	Suuri riski

*todennäköisyys, että annettu tuulen nopeuden raja-arvo ylittyy

Taulukot 1 ja 2, selvityksen sivu 3

Voimakkainta tuulisuus on korttelin luoteis- ja pohjoispuolien jalankulkualueilla, Lordin aukiolla ja Koskikadulla. Näiden alueiden tuulisuus on seurausta ennen kaikkea vallitsevien lounais- ja etelätuulien ohjautumisesta katutasoon. Mallinnuksen perusteella lähes koko tarkastelualue on nykytilanteessa kaikille toiminnoille soveltuvaa, vähätuulista aluetta. Uusien rakennusten myötä tilanne on muuttumassa siten, että kaikki ulkoalueet eivät enää sovellu pitkäaikaiseen oleiluun.

Seuraavan sivun kuvassa [kuvaote A, 1 ja 2] näkyvät keltaiset alueet voivat ajoittain olla epämiellyttävän tuulisia, erityisesti alueella pyörällä kulkevien näkökulmasta. Käytetyn standardin perusteella alueella ei kuitenkaan ilmene vaarallista tuulisuutta.

Tuloksia tarkastellessa on oleellista ymmärtää, että Suomessa ei ole säännöksiä tuulimallinnusten toteutustavasta, tulkinnasta, tai tuulisuuden raja-arvoista. Tämä selvitys on toteutettu tuulisuuden arvioinnin kärkimään, Alankomaiden NEN 8100 -standardin mukaisesti.

Mikäli alueen tuuliolosuhteita halutaan parantaa ilman merkittävää muutosta rakennusten massoitteluun, olisi keskeisin suositus lisätä rakennusten julkisivuihin vaakasuuntaisia ulokkeita, jotka estävät tuulen siirtymistä katutasoon. Myös pedestaaliosan lisäämisellä Rova-Pekkaan tai Lapinmaan sisäänkäyntikatoksen laajentamisella olisi vastaava vaikutus. Koska Lapinmaa on rakennuksista korkeampi ja koska sen julkisivuissa on vähemmän tuulisuutta vähentäviä syvennyksiä, voidaan Lapinmaan vaikutusta tuulisuuteen pitää Rova-Pekkaa suurempana.

Tuulisuutta voidaan torjua myös katutasossa, muun muassa lisäämällä puita tai luomalla tuulensuojarakenteita paikallisesti, erityisesti pitkäaikaiseen oleiluun tarkoitettujen alueiden ympärille.

Tuulisuusselvityksen mukaan Koskikadun viihtyvyys uuden Lapinmaan kohdalle heikkenee verrattuna nykytilaan. Haitan vaikutusalue on lähes sama kuin varjostavuudenkin osalta eli olosuhdeheikennys koskee kävelykadun aluetta.

7.8 Kaavan ekologiset vaikutukset

Asemakaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luontotyypppejä eikä suojelua edellyttäviä kasvilajeja, joten kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta niihin.

Alueen hyvät perustamisolosuhteet ja keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa säästää luonnonvaroja sekä maarakentamisen että vähäisemmän liikkumistarpeen myötä.

7.9 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavan suhde Keskustan osayleiskaavaa:

- a. Keskustatoimintojen alueelle (C-3) on sijoitettu osayleiskaavan mukaisesti *asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaupunkikeskustaa tiivistetään.*
- b. *Asemakaavassa on tutkittu ja kiinnitetty erityistä huomiota korkean rakentamisen massoitteeluun, sijoitteluun ja kaupunkikuvaan erityisillä viitesuunnitelmilla asemakaavaratkaisun perustaksi.*
- c. *Asemakaavalla varmistetaan rakennussuojelulla kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen.*
- d. *Kaavan valmistelussa on tarkasteltu kaava-alueen pysäköintimitoitusta sekä kauppatorin sijoittumista ja tarvetta.*

7.10 Kaavamerkinnot - ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla. Myös maanpinnan likimääräiset korkeusasemat on kaavassa määritelty.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on voimassa ja rakennuslupa myönnetty.

Rovaniemellä 12.03.2024, 22.05.2024

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen
kaupunginarkkitehti

Asemakaavamuutoksesta jätettyjen lausuntojen ja muistutusten johdosta on tehty kaavakarttaan seuraavat muutokset:

1. sr-14 suojelumääräyksen sisältö ja merkintä on muutettu sr-15
2. katuaukio/tori merkintä korjattiin nykyisin käytössä olevalla merkinnällä, ja samalla rajaus tarkistettiin. Seurantalomake päivitettiin asian johdosta.
3. Kartassa olevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitettiin

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	22.05.2024
Kaavan nimi	Asemakaava muutos 1.kaupunginosa kortteli 17 tontit 1,7 ja 8 sekä katualue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.03.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	698 2018-9
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2455	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2455

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2455	100,0	24500	1,97	0,0000	13466
A yhteensä	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6869	55,2	0		0,0292	0
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	0,6604	53,0	1200	0,6604	1200

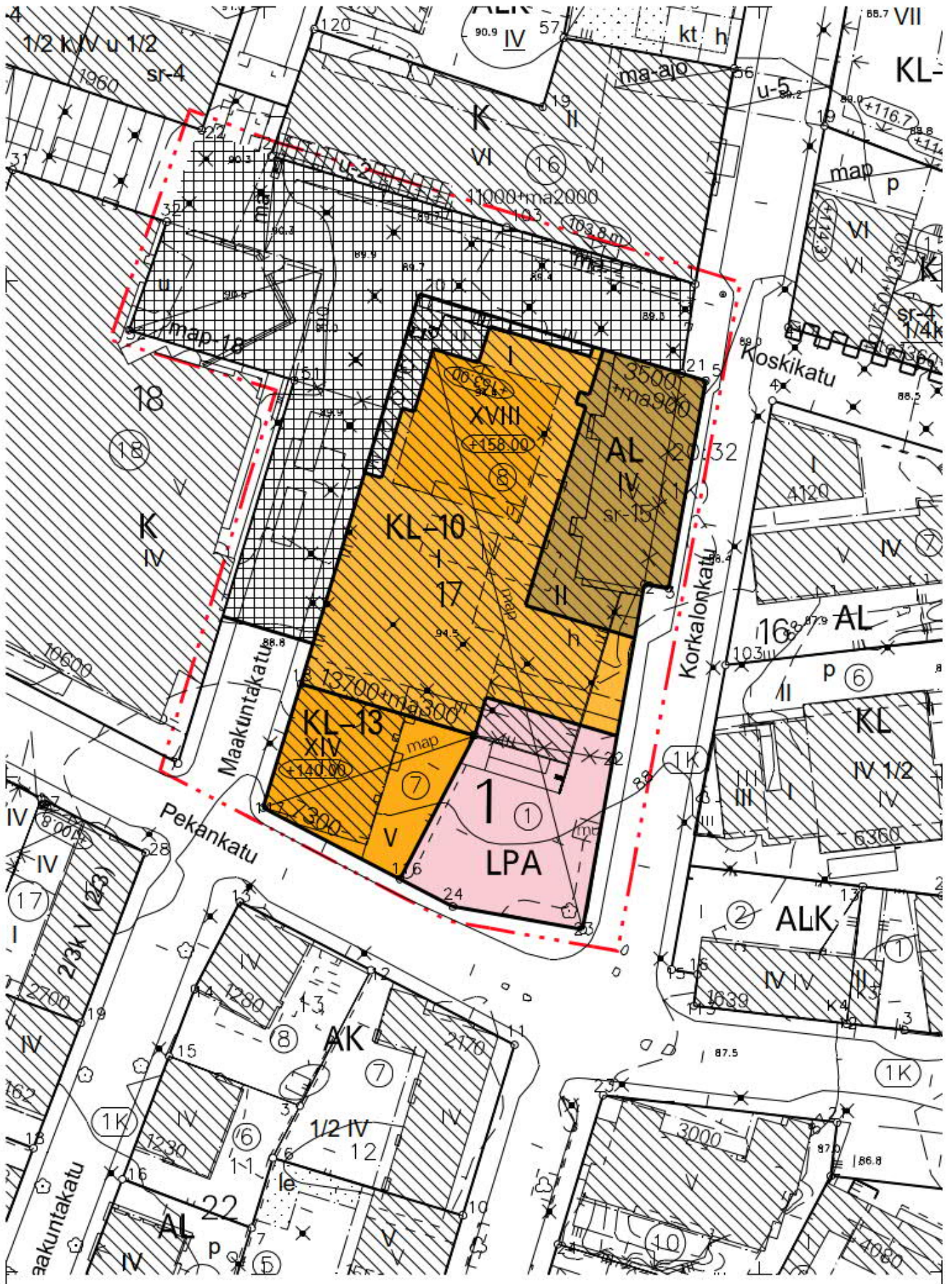
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt










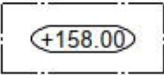
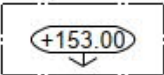

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2455	100,0	24500	1,97	0,0000	13466
A yhteensä	0,1286	10,3	3500	2,72	-0,4595	-7534
ALK					-0,0984	-1934
AL	0,1286	100,0	3500	2,72	-0,3611	-5600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4300	34,5	21000	4,88	0,4303	21000
KL-10	0,3316	77,1	13700	4,13	0,3319	13700
KL-13	0,0984	22,9	7300	7,42	0,0984	7300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6869	55,2	0		0,0292	0
L-Ap	0,0000				-0,1151	
Kadut	0,1063	15,5			-0,4363	0
Katuauk./torit	0,4475	65,1	0		0,4475	0
LPA	0,1331	19,4	0		0,1331	0
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	0,6604	53,0	1200	0,6604	1200
map	0,6604	100,0	1200	0,6604	1200

ASEMAKAAVAN MUUTOS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

		ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
		LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.
		LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA, HOTELLI-, JA HUONEISTOHOTELLI SEKÄ ASUNTOJA JA PALVELUASUMISTA. KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 50% ASUNTOIHIN.
378900		AUTOPAikkojen KORTTELIALUE.
		3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
		KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
		OSA-ALUEEN RAJA.
		OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
		RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTA MERKINNÄN POISTAMISTA.
378800	1	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.
	17	KORTTELIN NUMERO.
	KOSKIKATU	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
13700+ma300		LUKUSARJA, JOSSA ENSIMMÄINEN LUKU ILMOITTA MAANPÄÄLLISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN JA TOINEN LUKU MAANALAISTEN TILOJEN SALLITUN KERROSALANELIÖMETRIMÄÄRÄN.
	IV	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
		RAKENNUKSEN VESIKATON YLIMMÄN KOHDAN KORKEUSASEMA.
		RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOH DAN YLIN KORKEUSASEMA MERENPINNASTA.
		RAKENNUSALA.

	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIJOITTAA MUUNTAMON, OHJEELLINEN SIJAINTI	
	MAANALAINEN TILA.	
	MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LAITOKSESSA SAA OLLA KAKSI MAANALAISTA KERROSTA.	
	MAANALAINEN PYSÄKÖINTITILA. LUKU ILMOITTAÄ KORTTELIN, JONKA KÄYTTÖÖN PYSÄKÖINTITILA ON TARKOITETTU.	
	MAANALAIISIIN TILOIHIN JOHTAVA AJOLUIKA, OHJEELLINEN SIJAINTI.	
	ULOKE.	
00		SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
	KATU.	
	KATUAUKIO/TORI.	
	AUKIOKSI RAKENNETTAVA TONTIN OSA.	
	ALUEEN SISÄISELLE HUOLTOLIIKENTEELLE VARATTU ALUEEN OSA.	
	SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISTEÄI, RAKENNUSHISTORIALLISTEÄI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIÄEN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS, JOTA EI SAA PURKAA EIKÄ TEHDÄ RAKENNUKSEÄN ARVOA ALENTAVIA MUUTOKSIA. KORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE PYRKIÄ ALKUPERÄISIIN RAKENNE- JA VÄRITYSRATKAISUIHIÄ. RAKENNUKSEÄSSÄ TEHTÄVISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖISTÄ ON PYYDETTÄVÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.	
00		TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIAJON TULEE OLLA ERILLINEN. TONTILLA TULEE OLLA AUTOPAIKKOJA VÄHINTÄÄÄN SEURAAVASTI: ASUNNOT 1 AP/120 M2 KERROSALAA PALVELUASUNNOT 1 AP/250 M2 KERROSALAA LISÄKSI YKSI PAIKKA1000 M2 KERROSALAA KOHDEN HUOLTOA, KOTIHOITOA, LOGISTIIKKAÄ SEKÄ VIERASPYSÄKÖINTIÄ VARTEN PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 AP/50 M2 KERROSALAA LIIKE- JA TOIMISTOTILAT 1 AP/80 M2 KERROSALAA HOTELLIT 1 AP/200 M2 KERROSALAA LISÄKSI LIIKKUMISESTEISTEN AUTOPAIKKOJA TULEE OLLA KAKSI KAPPALETTA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI JA SEN JÄLKEÄN YKSI PAIKKA KUTAKIÄN ALKAVAA 50 AUTOPAIKKAA KOHTI

TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PYÖRÄPAIKKOJEN RAKENTAMISEN MITOITUKSESSA TULEE KÄYTTÄÄ RT-KORTTIEN POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINNIN JA SÄILYTYKSEN MITOITUSOHJEITA.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA-OHJEITA.

TONTTIEN KATTOVEDET ON ENSISIJAISESTI IMEYTTÄVÄ. MIKÄLI IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, KATTOVESIÄ ON VIIVYTETTÄVÄ. KORTTELEISSA JA KADUILLA LIIKENNÖITYJEN ALUEIDEN PINTAVEDET ON SUOSITELTAVAA OHJATA BIOSUODATUSRAKENTEISIIN HULEVESIEN LAADULLISTA KÄSITTELYÄ VARTEN. UUDISRAKENNUSTEN RAKENNUSLUPAAN TULE SISÄLTÄÄ HULEVESIEN KÄSITTELYSUUNNITELMA.

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

ROIno-2018-2254

24.5.2024

Asemakaavamuutos korttelin 17 tontit 1, 7 ja 8, Koskikatu

VUOROVAIKUTUSLOMAKE**Vastineet ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoihin****Yhteenveto palautteesta**

Palautteita saatiin (12 kpl)

Muistutuksia 9 kpl 2kpl viereisten hotellikiinteistöjen toimijat
3 kpl yhdistykset
4 kpl yksityishenkilöt

Lausuntoja 3 kpl Lapin ELY-keskus
Lapin maakuntamuseo
Ympäristölautakunta

Muistutus Arctic Light Hotel Oy ja City-Hotel Oy

Keskeiset asiat:

- korttelitehokkuus ja yhdenvertaisuus
- torialueen laajuus
- kaupunkikuva
- liikennejärjestelyt
- vaihtoehtotarkastelu

Vastine:

Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17 korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa $e=3,72$ sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella $e=4,22$ ja KL-13 alueella $e=7,42$. Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K, Hotel Santa Claus) tehokkuus on $e=4,56$ ja tontin 1-10-16 (KL-8, rakentamaton hotellitontti) $e=4,00$. Korttelin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9, City-Hotel) tehokkuus on $e=4,81$. Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista.

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat lähinnä korttelin rakennuskannan uusiutuminen suojeltua rakennusta lukuun ottamatta, vaikutukset eivät ole ympäristöön merkittäviä. Kaupunkikuva siistiytyy uudisrakentamisen johdosta.

Torialue laajenee nykyisestäään 327 m². Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti. Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja

liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet. Keskustan katu- ja liikenneympäristöä kehitetään hyväksytyjen suunnitelmien mukaan.

Kaavahanke tiivistää ja tehostaa yhdyskunta- ja kaupunkirakennetta, mutta ei lisää rakentamisen alaa keskustassa. Yhdyskuntataloudellisesti tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta säästetään yhdyskuntateknisissä investoinneissa.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty valmisteluvaiheessa tutkittuja eri vaihtoehtoja, ja nyt esitetty ratkaisu on valittu asemakaavaehdotukseksi.

Muistutus Sava-Group Oy, Santa Claus Hotel

Keskeiset asiat:

- varjostavuus ja tuulisuus
- kohtuuton haitta, matkailupalveluiden toimintaedellytyksille ja kannattavuudelle etenkin katutasossa sijaitsevien hotellin ravintolatoimintojen osalta
- korkea rakentaminen
- yhdenvertaisuus

Vastine:

Rakennuksen korkeus ei itsessään ole syyllinen kaikkiin siihen liitettyihin epätoivottaviin vaikutuksiin. Matalammalla ja pitemmällä rakennuksella esim. VI-VII kerroksisella on merkittävämmät varjostusvaikutukset Koskikadulle. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Varjostavuuden vähentämiseksi on ehdotuksessa torniosaa siirretty 5 metriä etelää kohti. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Tuulisuusselvityksen perusteella ei ole riskiä vaaralliseen tuulisuuteen.

Asemakaavaratkaisulla ei ole merkittäviä haittoja matkailupalveluiden toimintaedellytyksille muualla keskustassa. Katutason ravintola -ja terassitoiminnoille Koskikadulla kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia, ja muutoksia nykytilanteesta.

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm.

varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti

28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko -

Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan

alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia.

Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa

korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden

sopeutuvan kaupunkikuvaan.

Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei

asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17

korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa $e=3,72$ sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella

$e=4,22$ ja KL-13 alueella $e=7,42$. Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K,Hotel

Santa Claus) tehokkuus on $e=4,56$ ja tontin 1-10-16 (KL-8,rakentamaton hotellitontti) $e=4,00$.

Korttelin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9,City-Hotel) tehokkuus on

$e=4,81$. Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista.

Muistutus Rovaniemen Vihreät ry

Keskeiset asiat:

- tornit ja vaihtoehdottomuus
- torialueen laajuus
- varjostavuuskaaviot
- tuulisuuden vähentäminen
- yhdenvertaisuus
- korkean rakentamisen selvitys
- liikennejärjestelyt, saattoliikenne sekä jalankulku ja pyöräily
- oleskelu- ja viheralueet

Vastine:

Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Torialue laajenee nykyisestäään 327 m². Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti.

Varjostavuuskaaviot on esitetty huhti- ja kesäkuun tilanteesta. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Kortteliin 17 korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa $e=3,72$ sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella $e=4,22$ ja KL-13 alueella $e=7,42$. Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K, Hotel Santa Claus) tehokkuus on $e=4,56$ ja tontin 1-10-16 (KL-8, rakentamaton hotellitontti) $e=4,00$. Kortteliin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9, City-Hotel) tehokkuus on $e=4,81$. Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista.

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm.

varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan

perusteeksi. Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko -

Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan

alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia.

Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa

korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden

sopeutuvan kaupunkikuvaan.

Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla

kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa

katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet.

Muistutus Rovaniemen Elävä kaupunkikeskusta ry

Keskeiset asiat:

- torialueen laajuus
- katutilan viihtyisyys ja elävyys
- varjostavuus
- tuulisuuden vähentäminen

Vastine:

Torialue laajenee nykyisestään 327 m². Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualuetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti. Katutilan ja kävelykadun viihtyisyyttä ja elävyyttä ei ohjata asemakaavalla vaan katu- ja yleisen alueen suunnitelmalla ja rakentamisella.

Matalammalla ja pitemmällä rakennuksella esim. VI-VII kerroksisella on merkittävämmät varjostusvaikutukset Koskikadulle. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Varjostus- ja tuulisuusselvitysten perusteella asemakaavaratkaisu ei aiheuta kohtuutonta haittaa ympäristössä. Tuulisuusselvityksen perusteella ei ole riskiä vaaralliseen tuulisuuteen.

Muistutus Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

Keskeiset asiat:

- yleiskaavan vastaisuus
- vaihtoehdottomuus
- vaikutus kaupunkikuvaan ja kulttuurisiin arvoihin
- tuulisuuden vähentäminen
- kaavoituksen voimavarat

Vastine:

Asemakaavamuutos pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Asemakaavaratkaisu ei ole yleiskaavan vastainen, siinä on erittäin laajasti ja riittävästi tutkittu mm. valokuvasovitusien kautta kaikista merkittävistä katselusuunnista rakentamisen vaikutuksia ympäristöön. Korttelin massoittelua ja kaupunkikuvaa on tutkittu monilla eri vaihtoehdoilla. Asemakaavaehdotuksen massoittelua ja kaupunkikuvaa esitellään havainnekuvilla kaavaselostuksessa ja liite asiakirjoissa.

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan. Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm. varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää. Tuulisuusselvityksen perusteella ei ole riskiä vaaralliseen tuulisuuteen.

Muistutus Osallinen 1

Keskeiset asiat:

- yleiskaavan vastaisuus
- liikenneongelmat
- maisemallinen rakenne

Vastine:

Asemakaavamuutos pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Asemakaavaratkaisu ei ole yleiskaavan vastainen, siinä on erittäin laajasti ja riittävästi tutkittu mm. valokuvasoovitusten kautta kaikista merkittävistä katselusuunnista rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.

Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet.

Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

Muistutus Osallinen 2

Keskeiset asiat:

- sisäänkäynnit ja saattoliikenne
- tuulisuus, varjoisuus ja viihtyvyys
- maamerkki

Vastine:

Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja liikenneympäristön kehittämisessä otetaan huomioon jalankulun-, pyöräilyn- ja ajoneuvoliikenteen tarpeet.

Katutilan ja kävelykadun viihtyisyyttä ja elävyyttä ei ohjata asemakaavalla vaan katu- ja yleisen alueen suunnitelmalla ja rakentamisella.

Matalammalla ja pitemmällä rakennuksella esim. VI-VII kerroksisella on merkittävämmät varjostusvaikutukset Koskikadulle. Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu varjostus- ja tuulisuusselvitys. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää.

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan, rakennukset tulevat toteutuessaan olemaan selkeät maamerkit.

Muistutus Osallinen 3

Keskeiset asiat:

- korkea rakentaminen (torahampaat)
- vaihtoehtoinen ratkaisu
- torialueen laajuus

Vastine:

Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Torialue laajenee nykyisestään 327 m². Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi

Muistutus Osallinen 4

Keskeiset asiat:

- korkea rakentaminen
- vaalirahoitus

Vastine:

Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Vaalirahoitukseen liittyvät viittaukset eivät kuulu asemakaavaprosessiin.

Lausunto Lapin ELY-keskus

Keskeiset asiat:

- korttelitehokkuus ja korkea rakentaminen
- kaukomaisema, Ounasvaara
- maisemavaikutukset, sanallinen arviointi
- kaupunkikuva
- aluetehokkuus, ympäristö
- viihtyisä elinympäristö
- kaava-alue ja vaihtoehdottomuus

Vastine:

Asemakaavamuutos pohjautuu keskustan osayleiskaavaan, jossa keskustan C-3 alueen rakentamisen tehokkuus ja korkeus ratkaistaan asemakaavassa. Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko - Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan alueilla. ns. optiolukuna vähintään 37 metriin, mikä vastaa 12-kerroksisia asuinrakennuksia. Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden sopeutuvan kaupunkikuvaan. Asemakaavaratkaisu ei ole yleiskaavan vastainen, siinä on erittäin laajasti ja riittävästi tutkittu mm. valokuvasegmenttien kautta kaikista merkittävistä katselusuunnista rakentamisen vaikutuksia ympäristöön. Keskustan osayleiskaava on ohjannut asemakaavaratkaisua.

Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17 korttelitehokkuus on asemakaavaehdotuksessa e=3,72 sekä tonttitehokkuus KL-10 alueella e=4,22 ja KL-13 alueella e=7,42. Vertailuksi pohjoispuolella olevan tontin 1-11-16 (K,Hotel Santa Claus) tehokkuus on e=4,56 ja tontin 1-10-16 (KL-8,rakentamaton hotellitontti) e=4,00. Korttelin 17 eteläpuolella sijaitsevien tonttien 1-23-17 ja 20 (KL-9,City-Hotel) tehokkuus on e=4,81.

Kerroskorkeuden osalta kortteliin sijoittuu selkeästi ympäristöstä erottuvaa korkeaa rakentamista. Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia arvioinnin ja valinnan perusteeksi. Visuaalinen aineisto antaa päätöksentekoa varten erittäin hyvän ja kattavan mahdollisuuden arviointiin.

Katutilan ja kävelykadun viihtyisyyttä ja elävyyttä ei ohjata asemakaavalla vaan katu- ja yleisen alueen suunnitelmalla ja rakentamisella. Kaava-alue koskee koko kortteli 17 ja ympäröiviä katualueita, vaikutuksia kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan on tarkasteltu ja arvioitu laajemmin. Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin.

Lausunto Lapin maakuntamuseo

Keskeiset asiat:

- vaikutusten arviointi ympäröiviin suojelukohteisiin
- ympäröivän rakennuskannan arvot
- sr-14, merkinnän täydentäminen rakennushistorialliset arvot ja Lapin maakuntamuseo
- tunnistaa arvokkaat kohteet, vaikutukset niille

Vastine:

Kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymän Rovaniemen keskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu koko yleiskaavan alueelta rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Selvityksen pohjalta ja museoviraston kanssa neuvotellen yleiskaavaan on merkitty asemakaavalla suojellut, yleiskaavalla suojellut ja kirkkolain nojalla suojellut kohteet. Kohteiden arvottaminen on tehty Museoviraston rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (RKY 2009) noudatettujen arvottamisperusteita ja kriteerejä noudattaen. Suojellut kohteet on arvotettu kulttuurihistoriallisten, rakennushistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen mukaan. Lapinmaan kiinteistön osalta on laadittu rakennushistoriaselvitys, muun korttelin rakennuskannan osalta ei ole tunnistettu sellaisia arvoja, että RHS olisi ollut tarpeen tehdä. Lapinmaalta koskevaa suojelumääräystä on päivitetty lausunnon mukaisesti rakennushistorialliset arvot lisäämällä ja muuttamalla vastuutahoksi Lapin maakuntamuseon. Uusi suojelumääräys on sr-15.

Lausunto Ympäristölautakunta

Keskeiset asiat:

- rakentamistapaohjeet
 - o kaupunkikuvatyöryhmä hyväksyntä julkisivumateriaaleille
 - o tuulisuusolosuhteiden huomioiminen suunnittelussa

Vastine:

Ympäristölautakunnan lausunto on otettu huomioon rakennustapaohjeissa. Suunnitelmat hyväksytään Rovaniemen kaupungin kaupunkikuvatyöryhmässä osana rakennuslupaprosessia. Rakennustapaohjeessa edellytetään, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan vähentää.

Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava

KAAVASELOSTUS osa 1/2

Osayleiskaava KV 12.11.2012 § 140



VAIHEET

Kaavan pääsuunnittelija:	Arkkitehti, TkL Tuomo Sirkiä, Sito Oy
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä:	15.4.2010–14.5.2010
Rakennemallien vaihtoehdot nähtävillä:	9.12.2010–31.1.2011
Luonnos nähtävillä:	7.6.2011–31.8.2011
Kaavaehdotus nähtävillä:	14.2.2012–14.3.2012 ja 12.6.–10.8.2012
Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa:	12.11.2012 § 140



Kuva: Silhuettinäkömää virtuaalimallista Kemijoen vastarannalta. Malliin on sijoitettu tutkielma 10-korttelin asemakaavatyöstä (Sanaksenaho Arkkitehdit).

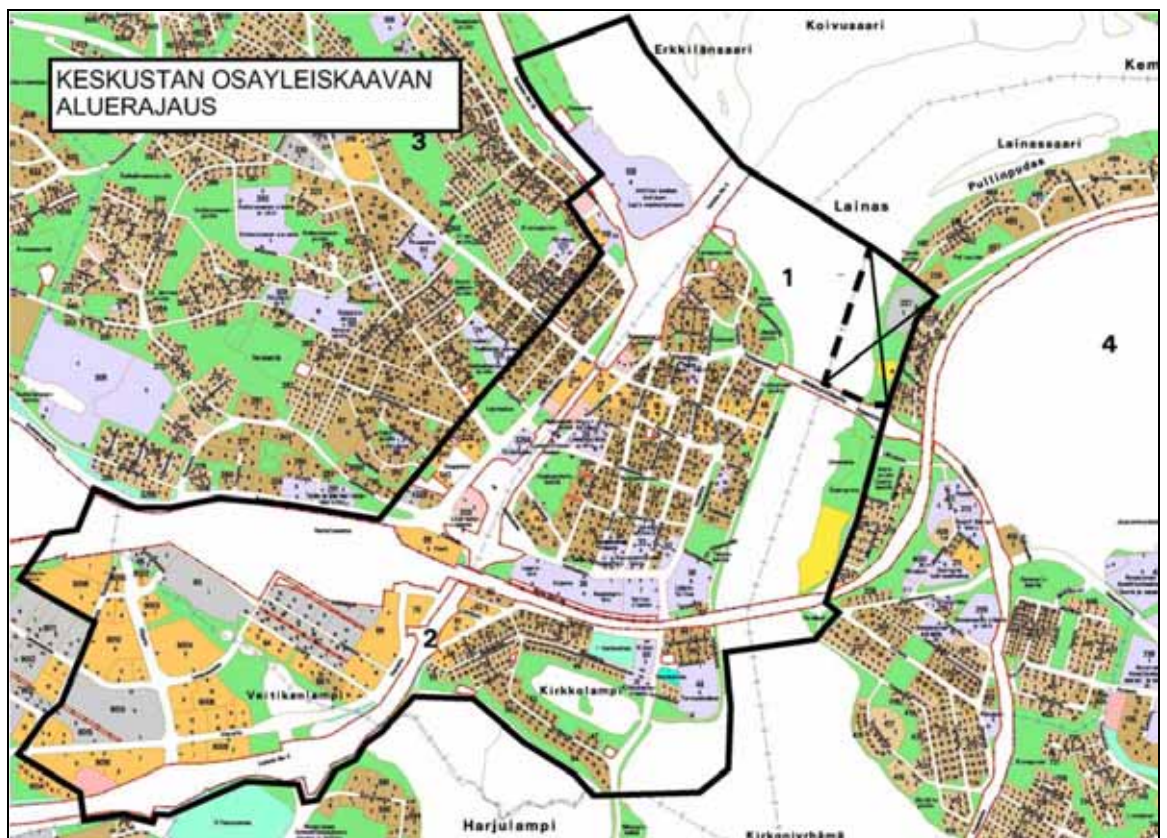
Kansi: Viistonäkymä koillisesta. Mahdollisia uusia rakennuksia ja keskusteltua korkeaa rakentamista valkoisella, olevia rakennuksia harmaalla, suojelukohteita tummanharmaalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja kaava-alueen sijainti

Kaavan nimi on Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Suunnittelualueeseen kuuluu Lapin maakuntakeskuksen Rovaniemen keskeinen kaupunkialue: ensimmäinen (1.) kaupunginosa, toinen (2.) kaupunginosa sekä osia 3., 4., ja 9. kaupunginosista.

Rovaniemen kaupungin pinta-ala on 8 016 km², josta on vesistöä 415 km². Pinta-alaltaan Rovaniemi on Euroopan suurin ja asukasmäärältään Suomen 15. suurin kaupunki. Keskustan osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 375 hehtaaria eli 0,5 promillea koko kaupungin maapinta-alasta. Keskustan tilastoalueella asuu noin 85 % ja osayleiskaavan suunnittelualueella noin 11 % Rovaniemen asukkaista.



Kuva 1.1. Keskustan osayleiskaavan aluerajaus. x)

x) Valionranta on rajattu pois kaavaluonnosvaiheessa.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot ja kaava-alueen sijainti	2
1.2	Tarkistettu osayleiskaavaehdotus ja liiteaineisto	6
1.3	Erilliset liitteet	6
1.3.1	Perusselvitys- ja vaihtoehtovaihe	6
1.3.2	Kaavaluonnosvaihe	7
1.3.3	Kaavaehdotusvaihe	7
1.4	Luettelo selvityksistä	7
1.4.1	Perusselvitykset	7
1.4.2	Lisäselvitykset	8
2	TIIVISTELMÄ	9
3	KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1	Osayleiskaavaprosessin vaiheet	12
3.2	Osayleiskaavan keskeinen sisältö	12
3.3	Suunnitteluorganisaatio	13
3.4	Vuorovaikutus	14
3.4.1	Aloitusvaihe	14
3.4.2	Vaihtoehtovaihe	14
3.4.3	Luonnosvaihe	14
3.4.4	Ehdotusvaihe	15
3.5	Viranomaisyhteistyö	15
3.6	Asukkaat ja maanomistajat	15
3.7	Suunnittelutilanne	16
3.7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.7.2	Maakuntakaava	17
3.7.3	Vaihemaakuntakaava	18
3.7.4	Yleiskaavat	20
3.7.5	Asemakaavat	22
3.7.6	Rakennuskielto	24
3.7.7	Tontti- ja kiinteistörekisteri	24
3.7.8	Pohjakartta	24
4	LÄHTÖKOHDAT	25
4.1	Väestön kehitys ja ennusteet	25
4.1.1	Väestöennusteet ja keskustan tilastoalueen kehitys	25
4.1.2	Keskustan osayleiskaavan suunnittelun kehitys	26
4.2	Keskustan osayleiskaavan mitoitus	27
4.2.1	Väestön kasvu ja asumisväljyyden muutos	27
4.2.2	Keskusta-asuntojen kysyntä ja uudisrakentamisen tarve	27
4.2.3	Asuntojen kysynnän kehittyminen	28
4.2.4	Kerrostalojen ja omakotitalojen määrän kehitys	29
4.3	Perusselvitykset	32
4.3.1	Rakennettu kulttuuriympäristö	32
4.3.2	Muinaisjäännökset	33
4.3.3	Rakennusoikeuden toteutuminen osayleiskaava-alueella	34
4.3.4	Asemakaavoitustilanne	37
4.3.5	Kaupunkirakenne- ja kaupunkikuva-analyysi	37
4.3.6	Pilaantuneet maat	39
4.3.7	Viheralueverkosto ja luonto	42
4.3.8	Maisema	44
4.3.9	Hulevesien hallinta	46

4.3.10	Melu ja tärinä	47
4.4	Muu selvitysaineisto ja liittyvät selvitykset	49
4.4.1	Maanomistus	49
4.4.2	Maaperä	49
4.4.3	Teknisen huollon verkostot	50
4.4.4	Palvelut	54
4.4.5	Liikenne	59
5	TAVOITTEET	62
5.1	Yleistavoitteet	62
5.2	Erityistavoitteet	63
5.2.1	Viranomaisneuvottelu 1, 26.5.2010	63
5.2.2	OAS:n nähtävillä olo ja nettikysely	64
5.2.3	Ongelmankartoitus ja ratkaistavat kysymykset	64
5.3	Tavoitteet toiminnoittain	65
5.3.1	Asuminen	65
5.3.2	Elinkeinot ja työpaikat	65
5.3.3	Kaupalliset palvelut	66
5.3.4	Julkiset palvelut	66
5.3.5	Liikenne	66
5.3.6	Tekninen huolto	66
5.3.7	Luonto ja virkistys	66
5.3.8	Kulttuuriympäristö ja maisema	66
5.3.9	Pohjavedet	66
6	RAKENNEMALLIT JA NIIDEN VERTAILU	67
6.1	Rakennemallien muodostamisperiaatteet ja vaihtoehdot	67
6.1.1	Vyöhykeperiaate	67
6.1.2	Rakennemallien vaihtoehdot	67
6.2	Rakennemallien vertailu	69
6.2.1	Mallien erot	69
6.2.2	Mallien yhtäläisyydet	69
6.2.3	Liikenneverkkovaihtoehdot	69
6.2.4	Rakennemallien vertailu ja vaikutusten arviointi	71
6.2.5	Vaihtoehtojen ekotehokkuuden arviointi	75
6.3	Kaavaehdotuksen aikataulu ja päätöksenteko	76
7	YLEISKAVAEHDOTUKSEN KUVAUS	77
7.1	Kaavaratkaisun valinta ja perusteet	77
7.2	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä	77
7.3	Vaihtoehtovaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen	77
7.3.1	Keskusta	77
7.3.2	Kirkkolampi	78
7.3.3	Lampela	78
7.3.4	Koskipuisto	78
7.3.5	Eteläkeskus	79
7.4	Kaavaluonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen	79
7.4.1	Osa-alue 1 Keskusta	79
7.4.2	Osa-alue 2 Kirkkolampi	80
7.4.3	Osa-alue 3 Lampela	80
7.4.4	Osa-alue 4 Koskipuisto	80
7.4.5	Osa-alue 5 Eteläkeskus	80
7.5	Kaavaehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen, 1.kierros	80
7.5.1	Osa-alue 1 Keskusta	82

7.5.2	Osa-alue 2 Kirkkolampi	82
7.5.3	Osa-alue 3 Lampela	82
7.5.4	Osa-alue 4 Koskipuisto.....	82
7.5.5	Osa-alue 5 Eteläkeskus.....	82
7.6	Kaavaehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen, 2.kierros	82
7.7	Kokonaismitoitus ja sen toteutuminen	83
7.8	Tavoitteiden toteutuminen	83
7.8.1	Keskustan osayleiskaavan tavoitteet.....	83
7.8.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	84
7.8.3	Maakuntakaava	84
7.9	Aluevaraukset	84
7.10	Kokonaisrakenne	84
7.10.1	Toiminnalliset vyöhykkeet.....	84
7.10.2	Liikenteelliset vyöhykkeet ja pysäköinti	86
7.10.3	Kaupalliset vyöhykkeet	86
7.10.4	Keskustan kaupunkikuvalliset vyöhykkeet (tasapainoisen kaupunkikuvan periaatteet)	87
7.10.5	Rakennusten korkeudet ja aluetehokkuudet	88
7.11	Osayleiskaavaehdotus.....	91
7.11.1	Keskusta.....	93
7.11.2	Kirkkolampi	97
7.11.3	Lampela	97
7.11.4	Koskipuisto	98
7.11.5	Eteläkeskus	99
7.12	Asuntoalueet.....	100
7.13	Palveluiden ja kaupan alueet.....	101
7.14	Työpaikka-alueet	101
7.15	Virkistysalueet.....	101
7.16	Erytysalueet	102
7.17	Luonnonsuojelualueet ja kohteet	102
7.18	Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat alueet ja kohteet	102
7.18.1	Maisema	102
7.18.2	Suojeltavat ympäristöt ja rakennukset.....	103
7.18.3	Muinaisjäännökset.....	105
7.19	Maa- ja metsätalousalueet.....	105
7.20	Liikenne ja liikennealueet.....	105
7.20.1	Rovaniemen keskustan liikennejärjestelmä.....	105
7.20.2	Tie- ja katuverkko	107
7.20.3	Joukkoliikenne	109
7.20.4	Huolto- ja jakeluliikenne.....	111
7.20.5	Katuympäristö.....	111
7.21	Yhdyskuntatekninen huolto.....	115
7.21.1	Hulevedet	115
7.21.2	Teknisen huollon verkostot.....	122
7.22	Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet	123
7.23	Yleiskaavamääräyksiä	125
8	KAAVAN VAIKUTUKSET	134
8.1	Vaikutukset maisemaan.....	134
8.2	Vaikutukset kulttuuriperintöön.....	134
8.3	Vaikutukset luonnonoloihin	134
8.3.1	Natura-tarvearviointi	135
8.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön	138
8.5	Vaikutuksen väestön kehitykseen ja asumiseen	138
8.6	Vaikutukset palveluihin	138

8.7	Vaikutukset työpaikkoihin	139
8.8	Muut taloudelliset vaikutukset.....	139
8.9	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	139
8.10	Liikenteelliset vaikutukset	140
8.11	Kustannusvaikutukset.....	141
8.12	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	142
9	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	143
9.1	Asemakaavoituksen vaiheistaminen.....	143
9.2	Projektialueet.....	144
9.3	Vireillä olevia hankkeita	145
9.3.1	Osa-alue 1 Keskusta	146
9.3.2	Osa-alue 2 Kirkkolampi	147
9.3.3	Osa-alue 3 Lampela	148
9.3.4	Osa-alue 4 Koskipuisto.....	148
9.3.5	Osa-alue 5 Eteläkeskus.....	149
10	LIITTEET	150
10.1	Tilastotiedot	150
10.2	Osayleiskaavamääräykset ja -kartta pienennettynä (A4)	150

1.2 Tarkistettu osayleiskaavaehdotus ja liiteaineisto

- Osayleiskaavakartta 1:5000 ja -määräykset, 13.11.2012
- Kaavaselostus, tarkistettu 13.11.2012
- Kaavaselostuksen liite: Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt. 14.11.2011, tarkistettu 8.5.2012
- Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet, 16.5.2011

- Perusselvitykset
 - Rakennettu kulttuuriympäristö, Stadionark /Sito Oy, 3.11.2010 /6.4.2011
 - Kaupunkirakenne ja -kuva, Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy, 15.10.2010
 - Palvelujen ja kaupan verkostot, Tuomas Santasalo Ky/Sito Oy, 11.11.2010

- Lisäselvitykset
 - Veitikanojan valuma-alue-tarkastelu, Sito Oy, 21.6.2011
 - Sairaalanneimen ja venesatamien vaikutusten arviointi, Sito Oy, 10.10.2011
 - Asuntokysynnän selvitys, Sito Oy, 8.11.2011

1.3 Erilliset liitteet

1.3.1 Perusselvitys- ja vaihtoehtovaihe

- Webropol-kyselyn yhteenveto (3.11.2010)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olon aikana saapuneiden mielipiteiden yhteenveto (12.11.2010)
- Yleisötilaisuuksien muistiot (19.5. ja 15.12.2010)
- Viranomaisneuvottelun muistio (26.5.2010)
- Hallinnon työpajojen muistiot (20.5. ja 25.8.2010)

- Nuorisovaltuuston työpajan muistio (31.8.2010)
- Vireillä olevat asemakaavojen muutosesitykset
- Perustieto- ja lähdeaineistoluettelo, päivitetty 28.4.2011
- Perusselvitysten teemakartat 1:10 000 (13 kpl, A3-koko, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Kaavaselostus, 9.12.2010

1.3.2 Kaavaluonnosvaihe

- Rakennemallivaihtoehtoista saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (14.4.2011)
- Viheralueverkosto 1:10 000 (A3-koko, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Hulevesien hallintasuunnitelma 1:10 000 (A3-koko, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Yleispiirteiset rakentamistapaohjeet (16.5.2011)
- Sähkökäyttöpaikkojen liittymisen ehdot LE-05, Energiateollisuus ry
- Yleisötilaisuuksien muistiot (8.6. ja 9.8.2011)
- Kaavaselostus, 12.5.2011
- Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (1.11.2011)
 - Alkuperäiset mielipiteet ja lausunnot erillisenä liitteenä

1.3.3 Kaavaehdotusvaihe

- Kaavakartan pienennös 1:10 000 (A3-koko)
- Asemakaavoituksen vaiheistus 1:10 000, tarkistettu (alkuperäinen A3-koossa, kaavaselostuksessa pienennettynä)
- Havainnekuvia virtuaalimallista, tarkistettu 21.8.2012. Kaavaselostuksessa pienennettynä 13 kpl
- Hallinnon työpajan muistio (20.10.2011)
- Kaavaneuvottelun muistio (21.10.2011)
- Kaavaselostus, 14.11.2011, tarkistettu 30.1.2012
- Kaavaselostuksen liite: Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt. 14.11.2011, tarkistettu 30.1.2012
- Yleisötilaisuuden muistio (29.2.2012)
- Kaavaehdotuksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (4.6.2012)
 - Alkuperäiset muistutukset ja lausunnot erillisenä liitteenä
- Kaavaselostus 8.5.2012, tarkistettu 4.6.2012
- Yleisötilaisuuden muistio (18.6.2012)
- Tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen käsittelymuistio (21.8.2012)
 - Alkuperäiset muistutukset ja lausunnot erillisenä liitteenä
- Viranomaisneuvottelun muistio (21.8.2012)

1.4 Luettelo selvityksistä

1.4.1 Perusselvitykset

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty alla luetellut perusselvitykset.

Seuraavat selvitykset sisältyvät tähän kaavaselostukseen kohdissa 4.3 ja 4.4, Selvitysten yhteydessä on myös ko. erikoisalueisiin liittyviä lähdeviitteitä.

- Rakennusoikeuden toteutuminen
- Pilaantuneet maat
- Viheralueverkosto ja luonto, maisema
- Hulevedet
- Melu, täydennetty 8.5.2012

Seuraavista liiteraporteista on tiivistelmät tässä kaavaselostuksessa kohdissa 4.3 ja 4.4. Selvitysten yhteydessä on myös ko. erikoisalueisiin liittyviä lähdeviitteitä.

- Rakennettu kulttuuriympäristö (3.11.2010, Stadionark /Sito Oy, teknisiä tarkistuksia 6.4.2011 /Sito Oy)
- Kaupunkirakenne ja -kuva (15.10.2010, Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Sito Oy)
- Palvelujen ja kaupan verkostot (11.11.2010; Tuomas Santasalo Ky /Sito Oy)

1.4.2 Lisäselvitykset

Keskustan osayleiskaavatyön suunnittelun kuluessa on tehty alla luetellut lisäselvitykset, joista on kuvauksia ja tiivistelmiä kaavaselostuksen luvussa 7.

- Linja-autoaseman mitoitus (16.3.2011, Liidea Oy)
- Erottajan liikenteen toimivuus (huhtikuu 2011, Liidea Oy)
- Veitikanojan valuma-alue-tarkastelu (21.6.2011, Sito Oy)
- Erottajan alueen korttelien mitoitus (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Huoltoasemat. (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Kaavavaranto (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Rovaniemen matkailun kehitys ja matkailun aluetaloudellinen vaikutus (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Majoituskapasiteetti (elokuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Torialueen mitoitus (15.8.2011, Rovaniemen kaupunki)
- Kerros- ja omakotiorakentaminen vuosina 2006–2011 (syyskuu 2011, Rovaniemen kaupunki)
- Sairaalanien ja venesatamien vaikutusten arviointi (10.10.2011, Sito Oy)
- Asuntokysynnän muutokset Rovaniemen keskusta-alueella, haastattelututkimus (8.11.2011, Sito Oy)

2 TIIVISTELMÄ

Lähtökohdat ja osayleiskaavatyön tavoitteet

Rovaniemellä on yli 20 vuotta käyty keskustelua kaupungin keskustan kaupunkikuvallisten periaatteiden linjaamisesta. Vuonna 2006 kaupunki ja maalaiskunta yhdistyivät uudeksi Rovaniemen kaupungiksi. Rovaniemen tasainen väestönkasvu sekä kehitys kaupan, hallinnon ja koulutuksen kansainvälistyvänä maakuntakeskuksena on asettanut myös kaupungin keskustan uusien haasteiden eteen. Tämä ilmenee mm. lukuisina hankesuunnitelmina ja merkittäviksi luokiteltuina asemakaavan muutosesityksinä, joita keskustan osayleiskaavatyön käynnistyessä oli vireillä noin 20 kpl.

Rovaniemen kaupungin tekninen lautakunta päätti 29.9.2009 (§ 131) käynnistää keskustan osayleiskaavan laatimisen. Päätöksen mukaan kaavan tarkoituksena on ohjata keskeisen kaupunkialueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä. Kaavassa määritellään reunaehdot, joiden avulla voidaan joustavasti varmistaa yksittäisten hankkeiden yhteydessä asemakaavoituksen, liikenteen ja kaupungin julkisen tilan suunnittelussa hyvän kaupunkiympäristön toteutuminen.

Suunnittelualueeseen kuuluu 1. kaupunginosa, 2. kaupunginosa sekä osia 3., 4., ja 9. kaupunginosista. Nykyisestä keskustasta alueeseen sisältyy Kemijoen ja Pohjolankadun välinen alue sekä Ounasjoen rantaa Erkkilänsaaren kohdalle. Rautatien eteläpuolelta alueeseen sisältyy Kirkkolammen alue sekä Lampelan ja Eteläkeskuksen alueet.



Kuva 2.1. Rovaniemen keskusta kaakosta.

Avoin suunnitteluprosessi

Keskustan osayleiskaavatyötä ohjaa tilaajana Rovaniemen kaupunki, jonka yhdyshenkilönä toimii kaavoituspäällikkö Tarja Outila. Osayleiskaavan konsultiksi valittiin Sito Oy, jossa kaavan pääsuunnittelijana toimii arkkitehti, TkL Tuomo Sirkiä. Konsultin työryh-