



Aika 12.01.2026, klo 16:30 - 17:57

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 2 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 3 Hallinto-oikeuden päätös asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevassa asiassa ja valituslupaharkinta**



Saapuvilla olleet jäsenet

Kimmo Niukkanen, puheenjohtaja
Petteri Pohja, 2. varapuheenjohtaja
Terhi Heikkilä
Mari Jolanki
Heikki Luiro
Anne Ollila, varajäsen
Henri Ramberg
Maria Selin, varajäsen
Sara Seppänen
Laura Tarvainen
Ilkka-Petri Välitalo

Muut saapuvilla olleet

Eeva-Maarit Kujala, kaupunginsihteeri, sihteeri
Heikki Autto, kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja, saapui 16:42
Niina Crisostomo, hallinnon assistentti
Mari Ikonen, kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja
Eemeli Kajula, kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Heikki Kontiosalo, kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
Mikko Lindroos, kaupunginlakimies
Heini-Tuuli Onnela, viestintä- ja markkinointijohtaja
Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja
Pertti Onkalo, toimialajohtaja, poistui 17:13
Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, poistui 17:13
Kirsi Alanne, kaupunginlakimies, poistui 17:13

Poissa

Elina Holm
Susanna Viitala

Allekirjoitukset

Kimmo Niukkanen
Puheenjohtaja

Eeva-Maarit Kujala
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sara Seppänen

Ilkka-Petri Välitalo



Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla
20.1.2026 alkaen.

hallinnon assistentti Niina Crisostomo



§ 1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy työjärjestyksen.

Päätös

Puheenjohtaja avasi kokouksen ja totesi läsnäolijat.

Nimi	Läsnä kokoushuoneessa	Läsnä etäyhteydellä	Poissa
Pj. Susanna Viitala			x
Anne Ollila		x	
1. vpj Kimmo Niukkanen	x		
2. vpj Petteri Pohja		x	
Terhi Heikkilä	x		
Elina Holm			X
Marja Selin	x		
Mari Jolanki	x		
Heikki Luiro	x		
Henri Ramberg	x		
Sara Seppänen		x	
Laura Tarvainen	x		
Ilkka-Petri Välitälo	x		
Eemeli Kajula		x	
Heikki Autto			x
Heikki Kontiosalo		x	
Mari Ikonen	x		
Ulla-Kirsikka Vainio	x		
Eeva-Maarit Kujala	x		
Mikko Lindroos	x		
Heini-Tuuli Onnela	x		
Marja Jalonen			x
Niina Crisostomo	x		

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Puheenjohtaja totesi, että paikalla olivat lisäksi toimialajohtaja Pertti Onkalo, kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi ja kaupunginlakimies Kirsi Alanne. Työjärjestys hyväksyttiin.



§ 2

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Sara Seppänen ja Ilkka-Petri Välitalo. Seuraavina vuorossa ovat Elina Holm ja Heikki Luiro.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 19.1.2026. Tarkastettu pöytäkirja julkaistaan 20.1.2026 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon www.rovaniemi.fi/maatoksenteke.

Päätös

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sara Seppänen ja Ilkka-Petri Välitalo.



Kaupunginhallitus, § 243, 14.08.2023
Tekninen lautakunta, § 53, 19.03.2024
Kaupunginhallitus, § 74, 25.03.2024
Ympäristölautakunta, § 54, 24.04.2024
Kaupunginhallitus, § 169, 10.06.2024
Kaupunginhallitus, § 170, 10.06.2024
Kaupunginhallitus, § 171, 10.06.2024
Kaupunginvaltuusto, § 32, 17.06.2024
Kaupunginhallitus, § 305, 04.11.2024
Kaupunginhallitus, § 3, 12.01.2026

§ 3

Hallinto-oikeuden päätös asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevassa asiassa ja valituslupaharkinta

ROIDno-2018-2254

Kaupunginhallitus, 14.08.2023, § 243

Valmistelijat / lisätiedot:

Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti, sipi.hintsanen@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 AU380_kaavaselostus_8.8.2023
- 2 AU380_asemakaavakartta_LUONNOS 5.7.2023
- 3 Vuorovaikutuslomake, kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8__26-6-2023
- 4 AU380_OAS_Kortteli 17_versio_30.6.2023

Kaavoitus, kaupunginarkkitehti S.H. 8.8.2023

Asemakaavaluonnos on laadittu teknisten palveluiden kaavoituksessa. Keskustan osayleiskaava antaa pohjan suunnittelulle.

Kaupungin näkemyksen mukaan huomioitavat asiat ovat (1.-3.):

1. korkean rakentamisen sijainti korttelissa
2. kohteeseen vaaditaan erillinen vihersuunnitelma rakennuslupavaiheessa
3. pysäköinnin järjestäminen.

Asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittavat kortteliosien (tonttien) viitesuunnitelmat ovat laatineet Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Sampo Valjus sekä Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy/Paavo Karjalainen.

Rakennusoikeus $25\,400\text{ km}^2$, korttelin pinta-ala on 7027 m^2 ja korttelitehokkuus $e_k = 3.62$. Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti: KL-10 Liikerakennusten korttelialue, rakennusoikeus $13700 + ma300$, korkein sallittu kerroslukumäärä XVIII. KL-13 Liikerakennusten korttelialue, rakennusoikeus 7300 , korkein sallittu kerroslukumäärä XIV ja AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, rakennusoikeus $3200 + ma900$, korkein sallittu kerroslukumäärä IV. Kiinteistö osakeyhtiö Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-1. LPA korttelialue on tarkoitettu pysäköintiä varten.

Kaavaluonnoksesta on laadittu varjostusselvitykset. Ennen ehdotusvaihetta laaditaan velvoittavat rakentamistapaohjeet, jotka tulevat kaavamääräysten osaksi.

Lisätietoja:

kaupunginarkkitehti *Sipi Hintsanen*
puh 016 322 8908
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että asemakaavaluonnos ja valmisteluaineistot laitetaan julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Ennen ehdotusvaihetta laaditaan velvoittavat rakentamistapaohjeet, jotka tulevat osaksi kaavamääräyksiä.

Kaavaluonnosta esitellään kuntalaisille maanantaina 18.9. klo 16-18, josta tilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella Lapin Kansassa ja laajasti Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla.

Äänestykset

JAA käsittelyä jatketaan
EI Keräsen esitys palautuksesta

Jaa

Riku Tapio
Päivi Alanne-Kunnari
Timo Tolonen
Kimmo Niukkanen
Reijo Jylhä
Tuomas Koskiniemi
Päivi Alaoja
Raija Kerätär

Ei

Mari Ikonen
Maria-Riitta Mällinen
Miikka Keränen

Päätös

Tämä asia käsiteltiin § 258 jälkeen.

Puheenjohtaja Susanna Junttila (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallitusneuvoston jäsen) ja 1. varapuheenjohtaja Mikkel Näkkäläjärvi (HallintoL 28.1 §, kohta 7) poistuivat esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Varajäsenet Raija Kerätär ja Kimmo Niukkanen osallistuivat kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan. Kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja Päivi Alaoja toimi tämän asian osalta kokouksen puheenjohtajana.

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi esitteli asiaa kaupunginhallitukselle. Hän osallistui kokoukseen asian esittelyn ajan.

Miikka Keränen esitti Maria-Riitta Mällisen ja Mari Ikosen kannattamana, että asia päätettäisiin palauttaa valmisteluun seuraavasti:

“Kaupunginhallitus päättää, että asemakaavaluonnos palautetaan valmisteluun. Asemakaavaluonnoksen valmistelussa tulee ottaa huomioon kaupunginvaltuuston yksimielisesti hyväksymä toimenpidealoite kaupungin matkailukapasiteetista. Lisäksi rakennuksesta tulisi saada useampi luonnosvaihtoehto, sekä alustava selvitys viheralueista ja mahdollisesta infratunnelista. Lisäksi valmistelussa tulisi selvittää kerrokorkeus ja tarvittaessa rakennuttajien yhdenvertainen kohtelu osayleiskaavan osalta.”

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 (Miikka Keräsen 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.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus piti tauon tämän asian käsittelyn jälkeen kello 16.32 - 16.40. Puheenjohtaja piti nimenhuudon tauon jälkeen ja totesi, että kaikki ennen taukoa paikalla olleet olivat edelleen paikalla.

Esteellisyys

Mikkel Näkkäläjärvi, Susanna Junttila

Tekninen lautakunta, 19.03.2024, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

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 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 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 korttelia 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 (Keskustavisio 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.

Suoritetussa 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 kokoustauon 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, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

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 päivätyjen 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 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 korttelia 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.

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

El = 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 Junntila poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen) ja Raija Kerätär saapui kokoukseen asian käsittelyn ja päättöksenteon 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 (Ikosen esitys) vastaavat El.

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 korttelin 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 Ikonen esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritetussa 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 pyysivät 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 käsiteltyyn 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

Ympäristölautakunta, 24.04.2024, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja, hannu.kangas@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta, ehdotus, 12.3.2024

Rovaniemen kaupungin kaupunginhallitus, kaavoitus on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotus koskien 1. kaupunginosa kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu, Maakuntakatu. Lausunto on pyydetty toimittamaan 2.5.2024 mennessä.

Suunnittelualue muodostaa osan Rovaniemen ydinkeskustaa sisältäen Rovaniemen 1. kaupunginosan kortteli 17 kokonaisuudessaan. Korttelin lisäksi suunnittelualue sisältää ympäröivät katualueet, jotka ovat idässä Korkalonkatu, etelässä Pekankatu, lännessä Maakuntakatu ja pohjoisessa Koskikatu.

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

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

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.

Tontit säilyttävät asemakaavan muutoksella liike- ja asuinkäyttötarkoituksensa siten, että kaava mahdollistaa hotelli-, vähittäiskauppa ja asuintoimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Käyttötarkoituserkinnot ovat AL, KL- ja LPA-alaindekseineen. LPA-alue on tarkoitettu pysäköintiä varten.

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-14.

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

Tonteille liiyytään 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.

Asemakaavaan liiyyen laaditaan rakentamistapaohje. Rakennustapaohje on tarkoitus hyväksyä aluetta koskevan asemakaavan yhteydessä ja siinä esitetyt määreet ovat sitovia. Rakennustapaohjeessa edetään yleispiirteisestä alueen ja sen lähiympäristöön liiyyamisen kuvaamisesta ja ohjeistamisesta tarkkoihin raameihin, joiden tarkoitus on ohjata asemakaavan kanssa alueen tulevaa kehitystä erityisesti resurssiviisauden ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Tarkastelussa on otettu kattavasti huomioon korkean rakentamisen vaikutusta ympäristöön mm. erilaisiin mallinnoksiin, kuten havainnekuviiin, tuuliselvityksiin, varjostavuuden vaikutusten mallinnoksiin jne.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut rakennusvalvonta, ympäristöterveydenhuolto ja ympäristönsuojelu.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta antaa allaolevan mukaisesti rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon valmisteleman lausunnon.

Rakennusvalvonta:

Asemakaava ja -määräykset ohjaavat rakentamista ja niitä täydentävät rakentamistapaohjeet, jotka asemakaavamääräyksellä määrätään oikeusvaikutteisiksi. Rakentamistapaohjeissa edellytetään kaupunkikuvatyöryhmän hyväksyntää mm käytettäväksi aiotut julkisivumateriaalit. Rakennusvalvontaviranomainen muistuttaa, että kaupunkikuvatyöryhmällä ei ole delegoitua päätäntävaltaa, työryhmä ei päättää vaan on suunnittelua ohjaava toimielin, joka arvioi merkittäviä rakennuslupia kaupunkikuvan kannalta. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole muilta osin huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Ympäristönsuojelu:

Ei huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Ympäristöterveydenhuolto:

Kaavan vaikutustenarvioinneissa on huomioitu terveellisyteen ja viihtyvyyteen vaikuttavia seikkoja hyvin.

Koskikadulla kaavan aiheuttamat heikennykset viihtyvyyteen mm. tuulisuuden osalta on todettu merkittäviksi, jolla voi olla merkitystä esimerkiksi katupölyn aiheuttaman ilmanlaadun heikentymisen osalta. Rakennustapaohjeessa edellytetäänkin, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan todistettavasti vähentää. Tuulisuusselvityksessä suositellaan alueen

tuuliolosuhteiden parantamiseksi vaakasuuntaisten ulokkeiden lisäämistä rakennusten julkisivuihin, jotka estävät tuulen siirtymistä katutasoon. Ulokkeiden rakentamisessa suositellaan huomioitavaksi myös lintujen pesinnän torjunta.

Päätös

Ympäristölautakunta kuuli asiassa johtava rakennustarkastaja Hannu Kangasta.

Saara Hartzell esitti Pirjo Kairakaran, Jyrki Sutisen ja Hannele Simosen kannattamana, että ympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon rakennusvalvonnan osalta:

Asemakaava ja -määräykset ohjaavat rakentamista ja niitä täydentävät rakentamistapaohjeet, jotka asemakaavamääräyksellä määrätään oikeusvaikutteisiksi. Rakentamistapaohjeissa edellytetään kaupunkikuvatyöryhmän hyväksyntää mm. käytettäväksi aiottujen julkisivumateriaalien suhteen. Kaupunkikuvatyöryhmä on suunnittelua ohjaava toimielin, joka arvioi merkittäviä rakennuslupia kaupunkikuvan kannalta. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole muilta osin huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Ympäristönsuojelu:

Ei huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Ympäristöterveydenhuolto:

Kaavan vaikutustenarvioinneissa on huomioitu terveellisyyteen ja viihtyvyyteen vaikuttavia seikkoja hyvin.

Koskikadulla kaavan aiheuttamat heikennykset viihtyvyyteen mm. tuulisuuden osalta on todettu merkittäviksi, jolla voi olla merkitystä esimerkiksi katupölyn aiheuttaman ilmanlaadun heikentymisen osalta. Rakennustapaohjeessa edellytetäänkin, että rakennusten suunnittelussa tulee tehdä ratkaisuja, joilla katutason tuulisuushaittoja voidaan todistettavasti vähentää. Tuulisuusselvityksessä suositellaan alueen tuuliolosuhteiden parantamiseksi vaakasuuntaisten ulokkeiden lisäämistä rakennusten julkisivuihin, jotka estävät tuulen siirtymistä katutasoon. Ulokkeiden rakentamisessa suositellaan huomioitavaksi myös lintujen pesinnän torjunta.

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti Saara Hartzellin muutosesityksen mukaisesti ja muilta osin esittelijän esityksen mukaisesti sekä lisäksi ympäristölautakunta pyytää kiinnittämään erityistä huomiota kevyen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Kaupunginhallitus, 10.06.2024, § 169

Valmistelijat / lisätiedot:

Pertti Onkalo, toimialajohtaja, pertti.onkalo@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, 20.05.2024
- 2 Liite Sopimusalue Rovapekka
- 3 Maankäytösopimus Asunto Oy Rova-Pekka

Asunto Osakeyhtiö Rova-Pekan kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus kaupungin voimassa olevan maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti koskien 12.3.2024 päivätyn asemakaavaehdotuksen 1. kaupunginosan korttelissa 17 sijaitsevan kiinteistön 698-1-17-7 rajaamaa aluetta. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin perusteella 984 m². Sopimusalue on rajattu sopimuksen liitekartassa. Ehdotuksessa sopimusalueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue (KL-13), jonka rakennusoikeus on 7300 kem².

Sopimuksella sovitaan maanomistajan kanssa kaupungin maapolitiikan ja maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti maankäyttösopimuskorvauksesta sekä kohteen toteuttamisesta.

Maankäyttösopimuskorvaus on yhteensä 802.765 euroa. Korvaus perustuu ulkopuoliseen arvioon. Maankäyttösopimuskorvaus maksetaan kolmessa erässä siten, että viimeinen erä 47,5 % korvauksesta tulee maksaa viimeistään 10 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Maanomistajan tavoitteena on aloittaa asemakaavan mukaisen kohteen rakentaminen viiden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

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 korttelia 17. Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo on kuuluttu 12.10.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 15.10.-29.10.2018. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut yhdessä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2023. Asemakaavan ehdotusvaihe on ollut julkisesti nähtävillä 3.4 - 2.5.2024.

Sopimusluonnosta on tarkennettu ennen allekirjoitusta seuraavin kohdin. Sopimuskorvauksen 3. erän maksun suuruus tarkistetaan lainvoimaisen rakennusluvan rakennusoikeuden jakauman perusteella. Maanomistaja käynnistää sopimusalueen rakentamisen päättämässään aikataulussa.

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen maankäyttösopimuksen Asunto Oy Rova-Pekan kanssa.

Päätös

Susanna Viitala oli pois kokouksesta esteellisenä asian esittelyn ja päätöksenteon ajan (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen). Raija Kerätär liittyi kokoukseen etäyhteydellä kello 17.29.

Kaupunginhallitus kuuli asiassa toimialajohtaja Pertti Onkaloa ja kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Esteellisyys

Susanna Viitala

Kaupunginhallitus, 10.06.2024, § 170

Valmistelijat / lisätiedot:

Pertti Onkalo, toimialajohtaja, pertti.onkalo@rovaniemi.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta, 20.05.2024

2 Maankäyttösopimus 5.6.2024

Kiinteistö Oy Lapinmaan kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva maankäyttösopimus kaupungin voimassa olevan maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti koskien 12.3.2024 päivätyn asemakaavaehdotuksen 1. kaupunginosan korttelissa 17 sijaitsevien kiinteistöjen 698-1-17-1 ja 698-1-17-8 sekä 698-401-20-32 rajaamaa aluetta. Kiinteistöjen pinta-ala on kiinteistörekisterin perusteella yhteensä 6.259 m². Sopimusalue on rajattu sopimuksen liitekartassa.

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 korttelia 17. Asemakaavan vireilletulovaiheen nähtävillä olo on kuuluttu 12.10.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 15.10.-29.10.2018. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut yhdessä päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2023. Asemakaavan ehdotusvaihe on ollut julkisesti nähtävillä 3.4 - 2.5.2024 välisen ajan.

Asemakaava muutoksella sopimusalueelle muodostuu seuraavat korttelialueet:

- liikerakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja sekä hotellitoimintoja (KL-10). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta asemakaavaehdotuksessa 13.700 + ma300 kem².
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3500+ma900. Alueella sijaitsevaa rakennusta koskee suojelumääräys sr-14.
- autopaikkojen korttelialue (LPA) on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m² eikä sillä ole rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu jakelumuuntamolle ohjeellinen sijainti.

Sopimuksella sovitaan maanomistajan kanssa kaupungin maapolitiikan ja maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti maankäyttösopimuskorvauksesta sekä kohteen toteuttamisesta. Lapinmaa Kiinteistö Oy on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen Osuuskauppa Arinan kanssa, jolla on sovittu asemakaavaehdotuksen mahdollistaman hotelli- ja liikerakentamiseen osoitetun alueen luovuttamisesta sekä muiden sopimusvelvoitteiden suorittamisesta. Lapinmaan Kiinteistö Oy:n hallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen ja sopimus on allekirjoitettu 5.6.2024.



Maankäyttösopimuskorvaus on yhteensä 757.500 euroa. Korvaus perustuu ulkopuoliseen arvioon. Maankäyttösopimuskorvaus maksetaan kolmessa erässä siten, että viimeinen erä 40 % korvauksesta tulee maksaa viimeistään 7 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Maanomistajan tavoitteena on aloittaa asemakaavan mukaisen kohteen rakentaminen kolmen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen KOy Lapinmaan kanssa laaditun maankäyttösopimuksen.

Päätös

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

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Esteellisyys

Susanna Viitala

Kaupunginhallitus, 10.06.2024, § 171

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

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 rajausta tarkistettiin. Seurantalomake päivitettiin asian johdosta.

3. Kartassa olevia asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitettiin muutosten johdosta

Kaavaan tehty 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 km² + 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.

Suoritetussa 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.

Suoritetussa 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 pysyivät 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 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 tämän lausunnon laiminlyönti päätöksenteossa voi johtaa



kaupungin oikeudelliseen vastuuseen.

Mari Ikonen
Miikka Keränen
Maria-Riitta Mällinen

Esteellisyys

Susanna Viitala

Kaupunginvaltuusto, 17.06.2024, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

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
El 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.

Suoritetussa 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.

Suoritetussa 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

Kaupunginhallitus, 04.11.2024, § 305

Valmistelijat / lisätiedot:

Kirsi Alanne, kaupunginlakimies, kirsi.alanne@rovaniemi.fi

Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

Liitteet

- 1 PSHAO_1131_2024__Annanpalo osa 1_2
- 2 PSHAO_1131_2024__Annanpalo osa 2_2
- 3 PSHAO_1133_2024__Hotellit osa 1_3
- 4 PSHAO_1133_2024__Hotellit osa 2_3
- 5 PSHAO_1133_2024__Hotellit osa 3_3
- 6 PSHAO 1153_2024, Asukasyhdistys
- 7 Rovaniemen kaupungin lausunto PSHAO lausuntopyyntöön, Kortteli 17.pdf

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle on jätetty kolme valitusta kaupunginvaltuuston päätöksestä 17.6.2024 § 32 liittyen asemakaavan muuttamiseen 1. kaupunginosan korttelin 17 tonteilla 1, 7 ja 8 sekä katualueella.



Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 3.9.2024 pyytänyt tehtyjen valituksen johdosta kaupunginhallituksen lausuntoa ja liittämään asiakirjoihin lähetteessä mainitut asiat. Lausunnon antamiseen on myönnetty lisäaikaa 15.11.2024 asti.

Lisätietoja:

*kaupunginlakimies Kirsi Alanne
puh 016 322 6104
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

*kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh 016 322 8927
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi*

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää pyydettyä lausuntona lähettää Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle liitteenä olevan lausunnon ja lisäksi toimittaa hallinto-oikeudelle muut pyydettyt asiakirjat, joita heillä ei vielä ole.

Päätös

Puheenjohtaja Susanna Viitala poistui kokouksesta esteellisenä (HallintoL 28.1 §, kohta 5, Arinan hallintoneuvoston jäsen) ja Kaisu Huhtalo liittyi kokoukseen kello 17.32. Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Maria-Riitta Mällinen siirtyi kokouksen puheenjohtajaksi.

Kaupunginhallitus kuuli kaupunginlakimies Kirsi Alannetta ja kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä asiasta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Esteellisyys

Susanna Viitala

Kaupunginhallitus, 12.01.2026, § 3

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Alanne, kaupunginlakimies, kirsi.alanne@rovaniemi.fi
Markku Pyhäjärvi, kaavoituspäällikkö, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

Kaupunginvaltuusto on käyttänyt sille kuuluvaa toimivaltaa ja hyväksynyt asemakaavan muutoksen 17.6.2024. Päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen, joka on 18.12.2025 antamallaan ratkaisulla kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen.

Hallinto-oikeus katsoi, että asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on kuntalain 135 §:n 2 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla lainvastainen. Päätös on siten kumottava. Hallinto-oikeus ei lausunut valittajien esittämistä muista asemakaavaratkaisun sisällöllistä lainmukaisuutta koskevista perusteista.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli valituslupa myönnetään. Valituslupa on myönnettävä, jos:

1. Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.
2. Asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi on erityistä aihetta saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.
3. Valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Hallinto-oikeus on todennut päätöksessään, että kaavaprosessissa ei ole ollut puutteita, mutta asemakaavan perustana olevista selvityksistä ja vaikutusarvioinnista jää varteen otettava epävarmuus siitä, onko asemakaavassa otettu huomioon osayleiskaavan määräykset kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisestä ja kaupunkikuvan huomioon ottamisesta. Lisäksi ei voida luotettavasti arvioida, onko kaavan mukainen rakentaminen sovitettavissa yhteen maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaisen rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja

Päätösesitys annetaan kokouksessa.

Äänestykset

JAA Pohjaesitys

Ei Rambergin esitys

Jaa

Petteri Pohja

Anne Ollila

Terhi Heikkilä

Kimmo Niukkanen

Ilkka-Petri Välitähti

Mari Jolanki

Heikki Luiro

Ei

Henri Ramberg

Sara Seppänen

Laura Tarvainen

Maria Selin

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi menettelyn, että asia esitellään kokouksessa.

Kaupunginjohtaja antoi kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää, että asiassa haetaan valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta ja kaupunginlakimies laatii valituslupahakemuksen ja valituskirjelmän.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että selostusta täydennetään seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto on käyttänyt sille kuuluvaa toimivaltaa ja hyväksynyt asemakaavan muutoksen 17.6.2024. Päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen, joka on 18.12.2025 antamallaan ratkaisulla kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen.

Hallinto-oikeus katsoi, että asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös on kuntalain 135 §:n 2 momentin 3 kohdan tarkoittamalla tavalla lainvastainen. Päätös on siten kumottava. Hallinto-oikeus ei lausunut valittajien esittämistä muista asemakaavaratkaisun sisällöllistä lainmukaisuutta koskevista perusteista.

Hallinto-oikeus katsoi, että kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ei ollut selvitetty tarpeeksi kattavasti. Puutteelliset selvitykset jättivät olennaista epävarmuutta kaavaratkaisun lainmukaisuudesta. Hallinto-oikeuden mukaan ei voitu varmistaa, että asemakaava olisi laadittu osayleiskaavan ohjeistuksen mukaisesti.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli valituslupa myönnetään. Valituslupa on myönnettävä, jos:

1. Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.
2. Asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi on erityistä aihetta saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.
3. Valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Tässä kaikki valitusperusteet ovat perusteltavissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Saman pykälän 2 momentin mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n 1 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Momentin 5 kohdan mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lainsäädännössä ei ole määritelmää vaikutusten arvioille, sen esittämismuodolle eikä myöskään määritelmää siitä, mikä on riittävä vaikutusten arviointi.

Kirjallisuudessa on esitetty, että vaikutusten arviointi voi perustua mihin tahansa yhdistelmään mitattua tietoa, asiantuntemusnäkemystä, kokemusta, spekulatiota ynnä muuta. Arvioinneista tulee raportoida kaavaselostuksessa.

Tässä tapauksessa vaikutusten arviointia on suoritettu mm. erilaisissa asiantuntijakokoonpanoissa, rakennushistoriaselvityksessä, tuulisuus- ja varjostusanalyysissä sekä ilmakuvin, havainnekuvin, visualisoinnein ja valokuvasovituksin. Vaikutusten arvioinnista on asianmukaisesti raportoitu kaavaselostuksessa.

Hallinto-oikeus on todennut päätöksessään, että kaavaprosessissa ei ole ollut puutteita, mutta asemakaavan perustana olevista selvityksistä ja vaikutusarvioinnista jää varteen otettava epävarmuus siitä, onko asemakaavassa otettu huomioon osayleiskaavan määräykset kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisestä ja kaupunkikuvan huomioon ottamisesta. Lisäksi hallinto-oikeus lausui, että ei voida luotettavasti arvioida, onko kaavan mukainen rakentaminen sovitettavissa yhteen maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaisen rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen kanssa.

Hallinto-oikeus on lausunut, että kaavaratkaisussa ja sen perusteena olevissa selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa on kiinnitettävä erityistä huomiota näihin asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin vaikutuksiin, jotta voidaan arvioida sitä, täyttääkö kaavaratkaisu rakennetun ympäristön vaalimiseen liittyvät sisältövaatimukset.

Hallinto-oikeus totesi, että asemakaavan muutosta tehtäessä on laadittu kattavia havainnekuvia ja valokuvasovitteita kaavanmuutoksen mahdollistamasta rakentamisesta kortteliin 17, ja kaavan perustana oleva visuaalinen selvitys on sinänsä monipuolista ja laadukasta. Kaavaa laadittaessa ei ole kuitenkaan tehty varsinaista kirjallista vaikutusarviointia visuaalisen aineiston pohjalta, ja vaikutusarviointi on muutoinkin ollut yleisluontoista.

Lainsäädännössä ei ole määrätty eikä määritelty tarkemmin, millaisia selvityksiä tulee kussakin tapauksessa tehdä, vaan niiden riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti. Vaatimus erillisestä kirjallisesta selvityksestä ei perustu lakiin. Kaupunkikuva- ja maisemavaikutusten osalta arviointi perustuu pitkälti visuaalisiin seikkoihin, joten voidaan perustellusti kysyä, mitä lisäarvoa yksityiskohtaisilla kirjallisilla arvioinneilla olisi ollut.

Hallinto-oikeus ei ole yksilöinyt sitä, miltä osin selvitykset ja arviointi on ollut puutteellista ja mitä lisäarvoa erillisellä kirjallisella arvioinnilla olisi voinut olla. Kaupungin kannalta on ensiarvoisen tärkeää saada selkeä ratkaisu siihen, mikä katsotaan riittäväksi vaikutusten arvioinniksi. Hallinto-oikeus ei ole antanut tähän vastausta, vaan jättänyt asian perustelematta ja nojannut pelkkään ”epävarmuuteen”.

Hallinto-oikeudella on oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 37 §:n nojalla velvollisuus huolehtia siitä, että asia tulee riittävästi selvitettyksi. Tässä tapauksessa hallinto-oikeus ei ole selvittänyt asiaa siinä määrin, että olisi voinut tehdä päätöksen, jossa yksiselitteisesti todetaan, onko vaikutusten arviointi ollut riittävää vai ei.

Rikosprosessiin liittyvä ”perusteltu epävarmuus” ei voi muodostaa hallintotuomioistuimen ratkaisun perustaa. Hallinto-oikeuden menettelyssä on näin ollen tapahtunut virhe, jonka vuoksi asiassa olisi syytä harkita valitusluvan hakemista ja päätöksestä valittamista.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Toimialajohtaja Pertti Onkalo, kaupunginlakimies Kirsi Alanne ja kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi esittelivät asiaa kaupunginhallitukselle.

Heikki Autto liittyi etäyhteydellä kokoukseen asian esittelyn aikana kello 16.42.

Kaupunginhallitus piti tauon kello 17.13 - 17.39. Puheenjohtaja piti tauon jälkeen nimenhuudon ja totesi että kaikki ennen taukoa paikalla olleet olivat edelleen paikalla.

Henri Ramberg esitti Laura Tarvaisen kannattamana, että kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Pohjois-Suomen Hallinto-oikeuden antaman päätöksen ja päättää, ettei Rovaniemen kaupunki hae valituslupaa Korkeimmalta hallinto-oikeudelta, vaan tyytyy Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden 18.12.2025 antamaan päätökseen (1943/2025).

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 Rambergin esityksen kannalla vastaavat EI.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 7 JAA -ääntä ja 4 EI -ääntä, 0 tyhjää. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginjohtajan esitys on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Henri Ramberg ja Laura Tarvainen pyysivät merkitsemään pöytäkirjaan eriävän mielipiteensä.

Pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa tämän asian osalta.

Eriävä mielipide

Henri Rambergin eriävä mielipide:

"Rovaniemen kaupungin ei olisi tullut hakea valituslupaa asiassa esitetyillä perusteluilla, koska perustelut eivät täytä Hallintoprosessilain 111 §:n vaatimuksia, eikä Pohjois-Suomen HaO:n 18.12.2025 antamassa päätöksessä (1943/2025) ole ilmeistä virhettä ja tulkinta on linjassa samankaltaisten päätösten kanssa, eikä asiassa ole muuta erityisen painavaa syytä.

Kaupunginhallituksen päätöksen (§ 3 / 12.01.2026) perusteluissa väitettiin muun muassa, että *"Vaikutusten arvioinnista on asianmukaisesti raportoitu kaavaselostuksessa"* ja ettei: *"Vaatimus erillisestä kirjallisesta selvityksestä ei perustu lakiin"*, jotka ovat virheellisiä.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on todennut selkeästi ratkaisussaan sivulla 22 muun muassa, että: *"Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavan muutoksen perusteena olevien selvitysten ja arviointien perusteella ei voida luotettavasti arvioida sitä, miten kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa pääosin pienipiirteiseen Alvar Aallon kaavan mukaiseen*

kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen, keskustan alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä maisemaan osana rakennettua ympäristöä”.

Kun valitusperusteluissaan kaupunginhallitus nojasi myös siihen, että: *”Kaupunkikuva- ja maisemavaikutusten osalta arviointi perustuu pitkälti visuaalisiin seikkoihin, joten voidaan perustellusti kysyä, mitä lisäarvoa yksityiskohtaisilla kirjallisilla arvioinneilla olisi ollut”* – lienee syytä todeta, että pelkkien kuvien esittäminen ei ole vaikutusten arviointia, vaan valokuvasovitteet voivat tukea riittäviä selvityksiä.

Esimerkiksi *Ympäristöhallinnon ohjeita 10 | 2006* -julkaisussa (s. 27) on mainittu muun muassa, että: *”Kaavan maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia voidaan arvioida lähinnä laadullisesti. Voidaan esimerkiksi laatia alueesta maisema-analyysi, jonka perusteella arvioidaan ja havainnollistetaan eri vaihtoehtojen aiheuttamia muutoksia maisemakuvassa.”*

Kuten P-S HaO on todennut aiheellisesti: *”Kaavaa laadittaessa ei ole kuitenkaan tehty varsinaista kirjallista vaikutusarviointia visuaalisen aineiston pohjalta, ja vaikutusarviointi on muutoinkin ollut yleisluontoista”* ja tuonut esille mainitun puutteena lausuen, että: *”Maisema-analyysiä ei ole esitetty kaavaselostuksessa.”*

Hallinto-oikeuden antama ratkaisu on myös linjassa MRL:n esitöiden kanssa, jossa on mainittu, että:

”Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavan arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Nämä tiedot koskevat kaavan tavoitteita, eri vaihtoehtoja, kaavan vaikutuksia sekä muita ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeellisia kysymyksiä. Kaavan selostukseen otettavilla tiedoilla on merkitystä hyväksymistä koskevan päätöksenteon lisäksi muutoksenhaussa, vaikka itse selostus ei voikaan olla muutoksenhaun kohteena. Jos kuitenkin kaavan selostus on ilmeisen selvästi puutteellinen, on mahdollista, että kaavaa ei ole mahdollista arvioida muutoksenhakuprosessissa. Tällaisessa tapauksessa kaavan hyväksymistä koskeva päätös voi tulla kumotuksi sillä perusteella, että kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä tehtäessä ei ole ollut käytettävissä riittäviä selvityksiä ja tutkimuksia kaavan ja sen vaikutusten arvioimiseksi.”

Näin ollen voidaan perusteellisesti todeta, että päätöksessä esitetyt perustelut siitä, että *”Hallinto-oikeus ei ole yksilöinyt sitä, miltä osin selvitykset ja arviointi on ollut puutteellista ja mitä lisäarvoa erillisellä kirjallisella arvioinnilla olisi voinut olla”* on virheellinen.

Lisäksi kaupunginhallituksen väite siitä, että: *”Vaatimus erillisestä kirjallisesta selvityksestä ei perustu lakiin”* on vailla katetta.

Ottaen huomioon, että Hallintolain 43 §:n 1 momentissa säädetään, että hallintopäätös on annettava kirjallisesti ja 44 §:ssä edelleen, että: *”Kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi: - - 3) päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu”.*

Edellä mainitun perusteella ja ottaen huomioon MRL:n ja sen esityöt, annetut ohjeistukset sekä vakiintunut käytäntö, voidaan perusteellisesti väittää, että tosiasiallinen vaikutusten arviointi on suoritettava kirjallisena, jota katselmukset, visualisointi ja muu aineisto voi tukea.”

Laura Tarvaisen eriävä mielipide:

"Mielestäni Rovaniemen kaupungin ei olisi tullut hakea valituslupaa asiassa esitetyillä perusteluilla, koska perustelut eivät täytä Hallintoprosessilain 111 §:n vaatimuksia, eikä Pohjois-Suomen HaO:n 18.12.2025 antamassa päätöksessä (1943/2025) ole ilmeistä virhettä ja tulkinta on linjassa samankaltaisten päätösten kanssa, eikä asiassa ole muuta erityisen painavaa syytä.

Kaupunginhallituksen päätöksen (§ 3 / 12.01.2026) perusteluissa väitettiin muun muassa, että *"Vaikutusten arvioinnista on asianmukaisesti raportoitu kaavaselostuksessa"* ja ettei: *"Vaatimus erillisestä kirjallisesta selvityksestä ei perustu lakiin"*, jotka ovat virheellisiä.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on todennut selkeästi ratkaisussaan sivulla 22 muun muassa, että: *"Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavan muutoksen perusteena olevien selvitysten ja arviointien perusteella ei voida luotettavasti arvioida sitä, miten kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa pääosin pienipiirteiseen Alvar Aallon kaavan mukaiseen kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen, keskustan alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä maisemaan osana rakennettua ympäristöä"*.

Kun valitusperusteluissaan kaupunginhallitus nojasi myös siihen, että: *"Kaupunkikuva- ja maisemavaikutusten osalta arviointi perustuu pitkälti visuaalisiin seikkoihin, joten voidaan perustellusti kysyä, mitä lisäarvoa yksityiskohtaisilla kirjallisilla arvioinneilla olisi ollut"* – lienee syytä todeta, että pelkkien kuvien esittäminen ei ole vaikutusten arviointia, vaan valokuvasovitteet voivat tukea riittäviä selvityksiä.

Esimerkiksi *Ympäristöhallinnon ohjeita 10 | 2006* -julkaisussa (s. 27) on mainittu muun muassa, että: *"Kaavan maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia voidaan arvioida lähinnä laadullisesti. Voidaan esimerkiksi laatia alueesta maisema-analyysi, jonka perusteella arvioidaan ja havainnollistetaan eri vaihtoehtojen aiheuttamia muutoksia maisemakuvassa."*

Kuten P-S HaO on todennut aiheellisesti: *"Kaavaa laadittaessa ei ole kuitenkaan tehty varsinaista kirjallista vaikutusarviointia visuaalisen aineiston pohjalta, ja vaikutusarviointi on muutoinkin ollut yleisluontoista"* ja tuonut esille mainitun puutteena lausuen, että: *"Maisema-analyysiä ei ole esitetty kaavaselostuksessa."*

Hallinto-oikeuden antama ratkaisu on myös linjassa MRL:n esitöiden kanssa, jossa on mainittu, että:

"Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavan arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Nämä tiedot koskevat kaavan tavoitteita, eri vaihtoehtoja, kaavan vaikutuksia sekä muita ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeellisia kysymyksiä. Kaavan selostukseen otettavilla tiedoilla on merkitystä hyväksymistä koskevan päätöksenteon lisäksi muutoksenhaussa, vaikka itse selostus ei voikaan olla muutoksenhaun kohteena. Jos kuitenkin kaavan selostus on ilmeisen selvästi puutteellinen, on mahdollista, että kaavaa ei ole mahdollista arvioida muutoksenhakuprosessissa. Tällaisessa tapauksessa kaavan hyväksymistä koskeva päätös voi tulla kumotuksi sillä perusteella, että kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä tehtäessä ei ole ollut käytettävissä riittäviä selvityksiä ja tutkimuksia kaavan ja sen vaikutusten arvioimiseksi."



Näin ollen voidaan perusteellisesti todeta, että päätöksessä esitetyt perustelut siitä, että *"Hallinto-oikeus ei ole yksilöinyt sitä, miltä osin selvitykset ja arviointi on ollut puutteellista ja mitä lisäarvoa erillisellä kirjallisella arvioinnilla olisi voinut olla"* on virheellinen.

Lisäksi kaupunginhallituksen väite siitä, että: *"Vaatimus erillisestä kirjallisesta selvityksestä ei perustu lakiin"* on vailla katetta.

Ottaen huomioon, että Hallintolain 43 §:n 1 momentissa säädetään, että hallintopäätös on annettava kirjallisesti ja 44 §:ssä edelleen, että: *"Kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi: - - 3) päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu"*.

Edellä mainitun perusteella ja ottaen huomioon MRL:n ja sen esityöt, annetut ohjeistukset sekä vakiintunut käytäntö, voidaan perusteellisesti väittää, että tosiasiallinen vaikutusten arviointi on suoritettava kirjallisena, jota katselmukset, visualisointi ja muu aineisto voi tukea."

Tiedoksi

KHO



Muutoksenhakukielto

§1, §2, §3

Muutoksenhakukielto

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 410/2015, 136 §:n mukaan vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.