

Ehdotusvaiheen kuuleminen 27.2.-28.2025

Lapin pelastuslaitos 13.3.2025:

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

Lapin ELY-keskus 27.3.2025:

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

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

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

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

Yleiskaavan ohjausvaikutus

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

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

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla on rakennusoikeutta 6360 k-m² ja kerrosluku on I– IV½. Asemakaavan muutosluonnoksessa suunnittelualueelle oli osoitettu rakennusoikeutta 11000 k-m² kerrosluvuilla V – VIII.

Asemakaavamuutosehdotuksessa alueen kerrosluku vaihtelee edelleen välillä V-VIII ja rakennusoikeuden määrä olisi edelleen yhteensä 11000 k- m². Rakennusoikeus nousisi voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen nähden 4650 k-m².

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

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

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

Kaavaselostuksessa rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu mm. havainnollistamalla asemakaavan mahdollistamaa rakentamista useilla katuleikkaus- ja havainnekuvilla. Selostuksessa on tyydytty toteamaan, että asemakaavan muutoksella ei

ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Lisäksi selostuksessa on kuvattu lyhyesti, kuinka Valtakadun puolella, kaavoitettavan alueen ulkopuolella sijaitseva valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) määritetty rakennus on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen Valtakadun puoleisen kerrostalon

kerroslukua on kadun puolelta laskettu yhdellä kerroksella. Kaavamääräyksissä rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva on huomioitu Valtakadun puoleisen rakennuksen parvekkeiden toteutustavan osoittavalla määräyksellä.

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

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksenmukaisuus

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

ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota siihen, että Rovaniemen keskustan alueella on vireillä useita pienialaisia, mutta toteutuessaan Rovaniemen keskustan kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttavia kaavamuutoksia. ELY-keskus toistaa aikaisemmin esittämänsä näkemyksen siitä, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävän laaja kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Maankäyttöä tulisi tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai tonttia laajemmin ja etenkin siinä tapauksessa, kun asemakaavamuutosta ei voida myöskään kyseessä olevassa tapauksessa perustella asemakaavamuutosta ohjaavalla yleiskaavalla ja toteutuessaan asemakaava muuttaisi merkittävästi kaupunkikuvaa. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, kaupunkikuvan, rakennetun ympäristön ja kulttuuriympäristön huomioon ottamisesta, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä. On myös otettava huomioon, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Jatkotoimet

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

Lapin Maakuntamuseo 28.3.2025:

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

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

Asemakaavaehdotus

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

Kaavaselostuksen mukaan "valmisteluvaiheen jälkeen Valtakadun puoleisen talon puolikkaan kerrosluku on pudotettu VI -> V. Suunnitellun rakennuksen ulkoseinä on osittain tuotu kerroksissa 2-4 tontin rajalinjaan kiinni ja parvekkeet olisivat näissä kerroksissa sisäänvedettyjä. Viidennen kerroksen ulkoseinää sisennettäisiin ja parvekelinja on tavallaan 4-kerroksen vesikaton yläpuolella. Tällä saataisiin katuperspektiivistäkin tarkasteltuna talo näyttämään matalammalta, jolloin kontrasti kadun toisella puolella olevan suojelurakennuksen korkeuteen nähden on tasapainossa. Tällä huomioitaisiin myös paremmin vastapäinen RKY-/asemakaavalla suojeltu kohde Valtakadun varrella."

Vaikutusten arviointi

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

Lapin maakuntamuseon kanta

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

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

Vastine:

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

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

Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia ympäristöön on osoitettu laajasti ja riittävästi mm. havainnekuvien, poikkileikkauksien sekä valokuvasovitusien kautta eri tarkastelusuunnista. Lisäksi kaavan vaikutuksia on käsitelty sanallisesti kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa on kaavan vaikutustenarviointeihin liittyviä sivuja kaikkiaan 15, joten tätä voi jo pitää riittävänä. Arviointia on kuitenkin vielä täydennetty selostukseen. Vaikutusten arvioinnin perusteella kaavamuutos sopii keskustan rakennettuun ja suunniteltuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan, eikä kaavamuutos aiheuta merkittäviä muutoksia/heikennyksiä kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

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

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

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