

**AU 380 Vuorovaikutuslomake**

26.6.2023

**kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 asemakaava**  
**(Kiinteistö Oy Lapinmaa ja Asunto Oy Rova-Pekka)**  
Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti

**Vireilletulovaiheessa saatu palaute ja laaditut vastineet.**

Asemakaavan vireilletulo pidettiin julkisesti nähtävillä **15.10. - 29.10.2018** välisen ajan. Kuulutus nähtävillä pidosta julkaistiin Lapin Kansassa

Siitä saatiin 1 (yksi) lausunto ja 4 (neljä) muistutusta.

<b>1. Kommentti, Museovirasto (jatkossa Lapin Maakuntamuseo)</b>	<b>2</b>
<b>2. Mielipide, KOY Lapinmaa</b>	<b>4</b>
<b>3. Mielipide, kauppakeskus</b>	<b>7</b>
<b>4. Mielipide, rekisteröity yhdistys</b>	<b>8</b>

## 1. Kommentti, Museovirasto (jatkossa Lapin Maakuntamuseo)



**Museovirasto**

**Kommentti**

29.10.2018

MV/288/05.02.00/2018 1 (2)

Rovaniemen kaupunki/kaavoitus  
PL 8216  
96101 ROVANIEMI

Viite 15.10.2018 nähtäville asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asia **ROVANIEMI, 1. kaupunginosan korttelin 17 tontit 1, 2 ja 8 asemakaavan muutos**

Rovaniemen kaupunki on toimittanut Museovirastoon tiedon siitä, että 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 2 ja 8 sekä viereisiä katualueita koskeva asemakaavamuutoshanke on vireillä ja että hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on yleisesti nähtävillä 15.–29.10.2018.

Museovirasto toimii kaavan alueella osallisena viranomaisena ja lausunnonantajana rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelukysymysten osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta osallisena viranomaisena ja lausunnonantajana toimii Lapin maakuntamuseo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tuodaan esiin, että kaavoitettavalla alueella sijaitsee arkkitehti Niilo Pulkan suunnittelema Lapinmaan entinen liike- ja toimistorakennus. Rakennus on Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr 150. Suojelun perusteiksi on osayleiskaavan selostuksessa todettu kohteen kaupunkikuvalliset ja rakennushistorialliset arvot. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtävien suojelua koskevien ratkaisujen pohjaksi on tarpeen riittävällä tavalla selvittää kohteen rakennushistoriaa ja koota tieto esimerkiksi rakennushistoriaselvityksen muotoon.

Osayleiskaavan selostuksessa mainitaan aluetta koskevana yleisenä tavoitteena, että uusien rakennusten korkeudet sopeutetaan nykyisiin rakennuksiin. Korttelin alueelle tutkitaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kuitenkin huomattavan korkeaa, 12-, 16- tai jopa 24-kerroksista rakentamista. Tasapainoisen kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön vaalimiseksi on asemakaavaa laadittaessa aiheellista tutkia huolella vaihtoehtoja, jotka eivät korkeudeltaan näin olennaisesti poikkea ympäröivästä rakennuskannasta.

Museovirasto totesi osayleiskaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 15.8.2012 (433/303/2012), että korkean rakentamisen vaikutukset sekä mahdolliset ristiriidat suhteessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin ympäristöihin jäivät ratkaisematta osayleiskaavassa.

Asemakaavoituksessa esitettävien ratkaisujen vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee selvittää riittävän yksityiskohtaisesti ja laajalta alueelta, kaupunkikuvaa koskevan arvioinnin mahdollistamiseksi. Rakennusten korkeutta ja rakentamisen tapaa arvioitaessa tulee ottaa huomioon esimerkiksi kaava-alueella oleva

2 (2)

suojeltava rakennus sekä lähiympäristössä sijaitsevat suojeltavat ja vaalittavat rakennetut ympäristöt. Ratkaisumalleja on havainnollistettava mm. riittävällä määrällä havainnekuvia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty kaavan aluerajaus ulottuu luoteisnurkassaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) "Alvar Aallon Maison Aho ja Ahon asuinliiketalot" kohdealueelle asti. Asia tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa, mm. katualueita koskevissa ratkaisuisissa. Kaava-alueen sijoittuminen osittain RKY-alueelle on aiheellista mainita myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

intendentti

Mikko Mälkki

## VASTINE

Tavoitteenasettelu kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen osalta perustuu vuoden 2015 Keskustan osayleiskaavassa, sen liitteessä *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt* esitettyihin suojeluperusteisiin. Niilo Pulkan suunnittelema Lapinmaan entisestä liike- ja toimistorakennuksesta on hankkeeseen ryhtyvä teettänyt Rakennushistoriallisen selvityksen (RHS), joka on osa kaavan liiteaineistoa.

Kaavoituksen näkemys on, että varjostavuushaitat tulisi minimoida sijoittamalla korkeat rakennukset korttelissa mahdollisuuksien mukaan sen eteläosaan. Kaavoituksen näkemys on, että Lapinmaan torniosa (XVIII) sijoittuisi Sampo keskuksen Lordiaukion itä-länsisuuntaisen pohjoissivun tasalta kohti etelää eli vähintään noin 25 metrin etäisyydelle Koskikadun eteläreunasta.

Kaavan vaikutustenarviointityön avuksi kaavan viitesuunnitelmasta ja muutamasta työversioista teetetään 3D-tulostettuja pienoismalleja mittakaavaan 1:1000. Lisäksi tuotetaan havainnekuvia, joita tarkennetaan kaavatyön kuluessa siten, että vaikutukset tulevat huomioituiksi.

Korkeanrakentamisen vaikutuksia kaukomaiseman, eli kaupunkisilhuetin, muuttumisen lisäksi ovat varjostavuus- ja tuulisuushaitat, jotka voidaan minimoida vain rakennusten sijoittelulla. Tämä tarkoittaa, ettei kenenkään olemassa olevan toimijan olosuhteet esimerkiksi terassialueella saa kohtuuttomasti huonontua. Samoin turvallisuusnäkökohdat tulee huomioida. Korkeanrakentamisen linjaus Rovaniemeltä puuttuu. Se tullaanko tällainen laatimaan vielä tämän käynnissä olevan kaavahankkeen aikana, on avoin kysymys.

Ratkaistava kysymys on: minkä kestoinen varjostumisaika on vielä hyväksyttävissä. Onko se puoli tuntia, tunti vai jopa enemmän? Vastaus riippunee myös siitä, mihin kellonaikaan varjostuminen tapahtuu. Myös katu- ja jalankulkualan tuulisuusmuutokset tullaan suunnittelussa tutkimaan kaavaehdotusvaiheeseen tultaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty maininta RKY-alueesta.

## 2. Mieliäpidet, KOY Lapinmaa

*Huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelman vedokseen 11.9.2018, Rova-niemen kaupungin kortteli 17*

*Asemakaavan tarkoitus ja tavoite*

*Alle on kerätty otteita Rovaniemen kaupungin keskustan osayleiskaavasta. Niistä yhteenvedona voidaan todeta, että asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunki- ja korttelirakenteen sekä liike-elämän toimintaedellytysten vahvistaminen. Erityisinä palveluina on mainittu hotellipalvelut, päivittäis- ja erikoistavarakauppa. Kaupan osalta on kiinnitetty erityistä huomiota katutason kivijalkakaupan määrään, joka on määritelty vähintään 10%:ksi kerrosalasta.*

*Torin osalta yleiskaavassa on joitakin mainintoja, jotka tukevat Rovaniemen kaupungin tiedossa olevaa tavoitetta sijoittaa kauppatori keskustaan. Sen sijaan kaavatekstissä ei ole mainintaa, jossa tavoitteena esitettäisiin Sampo- ja Lordiaukion laajentaminen.*

*Kiinteistö Oy Lapinmaan kaavoitusaloite sisältää kaikki yleiskaavan tavoite-elementit: uusi hotelli sekä päivittäis- ja erikoistavarakaupan laajentaminen. Lisäksi kaupallisen toiminnan laajentaminen halutaan toteuttaa nimenomaisesti katutason kivijalkakauppana. OASin tavoitekuvaus on ristiriidassa kaavan kanssa ja se vie suunnitellulta toiminnalta liiketaloudellisen perusteen rajoittamalla katutason kaupoille mahdollista tilaa. Lisäksi torin toteuttaminen laajentamalla aukiota tontin puolelle asettaa korttelin tontit eriarvoiseen asemaan laajentamisen kohdistuessa vain yhden tontin alueelle.*

*Rovaniemen markkinassa kaupalliset liiketilat voivat toimia kannattavasti vain katutasossa, minkä vuoksi kaavan tavoitteiden aidoksi toteuttamiseksi torin sijoittaminen on sovittava yhteen kaupallisten toimintojen kanssa. Siksi OASin "Asemakaavan tarkoitus ja tavoite"-kohdan viimeinen virke tulee muuttaa vastaamaan yleiskaavan tavoitekuvausta.*

*Torin suunnittelu kaavoituksen yhteydessä on tarpeellista. Pitäisikö samalla miettiä kaavan kohdealueen laajentamista niin, että torin sijoittaminen mahdollistuu? Torin kannalta alueen pitäisi olla nykyisen ja suunnitellun kävelykatualueen laajuinen.*

*Kaavoituksen yhteydessä on yhtiöllä valmius tutkia ratkaisuja, jotka ovat hyödyllisiä torin ja keskustan muunkin toiminnan kehittämiseksi, esim. yhteistä pysäköintiä.*

*Torin suunnittelualueen laajennus ja keskustan toiminnallisuuden kehittämisajatus sekä kaupallisuuden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittäminen pitäisi merkitä OASiin yleiskaavan mukaisina tavoitteina.*

*KOY Lapinmaan puolesta 13.9.2018*

*Seppo Jakola, hallituksen puheenjohtaja*

*Otteet yleiskaavasta:*

*s.79*

*7.4.1 Osa-alue 1 Keskusta • Torin kuvausta on tarkennettu kaavaselostuksessa, jossa tuodaan esiin tehdyt mitoitustarkastelut ja ohjeistetaan laatimaan kehittämissuunnitelma asemakaavoituksen yhteydessä.*

*s.85*

*1 Keskusta Nykyistä keskustaa kehitetään kaupallisten palvelujen vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua noin 40 000 m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa katutason liiketiloiksi. Keskustassa rakennusten tulee massoiteltultaan 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. Pysäköinti keskustassa järjestetään pääosin kiinteistökohtaisesti ja osin keskite-tysti maanalaisena. Normina käytetään asuntokiinteistöillä vähimmäismäärää 1 ap /100 k-m<sup>2</sup> ja enimmäismäärää 1 ap /80 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimitilarakennusten osalta vähintään 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

s.93

7.11.1 Keskusta 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 massoitteeltaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin. Ydinkorttelien ympärillä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä asemakaavoissa tutkitaan katutason liiketilojen lisäämistä katujulkisivun puolella. Mikäli tämä ei ole mahdollista, katutason julkisivuihin tulee sijoittaa taidetta. Keskustan länsireunan uudistuu, kun mm. Lapinaukean kortteli rakennetaan ja nykyisen torin ja pienteollisuustalojen tilalle alueelle tulee uutta asuntorakentamista. Erottajalla valtatie 4:n kuilun muotoilu tukimuureilla ja syntyvät uudet julkiset kaupunkitilat vaikuttavat myös länsireunan vetovoimaisuuden lisääntymiseen ja alueen liittymiseen osaksi keskustan kaupunkirakennetta. Erottajan aluetta kehitetään Rovaniemen etelä-porttina ja osana keskustarakennetta. Kaupunkia jakavan valtatie 4:n erottavaa vaikutusta lievennetään tietä osin kattamalla. Kaupunkirakennetta jatketaan keskustakorttelimaisena. Keskustan väljiä osia suljetummilla ja tiiviimmillä kortteleilla muodostetaan ydinkeskustan reunavyöhykettä ja suojataan korttelipihoja liikenteen häiriöiltä. Pysäköinti Erottajalla perustuu yhteisjärjestelyihin siten, että pihatilat pysyvät vihreinä. Linja-autoasemaa ja taidemuseota ympäröivien alueiden kaupunkirakennetta eheytetään täydennysrakentamisella ja jatkamalla niiden aloittamaa yksittäisten laaturakennusten nauhaa valtatievarrella.

Keskustan asuinvyöhykkeellä säilytetään suhteellisen matalista taloista muodostuva kaupunkirakenteen yhtenäisyys, joka luo alueelle avaraa ja valoisa, ihmisen mittakaavaista kaupunkikuvaa. Alvar Aallon poronsarvikaavan alkuperäinen läpihengittävyys, kortteleiden avoimuus, yhtenäiset piha-vyöhykkeet ja rakennusten noppamaisuus säilyy. Pysäköinti ratkaistaan tonttikohtaisesti tai yhteisjärjestelyin maanalaisena. Suurin osa asuntoalueista on merkitty AK-C-kaavamerkinnällä, jolla asemakaavoituksessa mahdollistetaan tavoiteltu sekoittunut maankäyttö. Liikekeskustan ympäristön laatuun panostetaan. Kaavalla ohjataan katutason palveluiden ja elävyyden kehittämiseen sekä kävelijän ja pyöräilijän ympäristön laatuun. Keskustan palvelutarjonnan monipuolistumista tukee uusi asuminen keskustan alueella. Kauppatorin sijoittaminen Lordin aukiolle tukee keskustan vetovoimaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee valmistella kehittämissuunnitelma ja tarvittavat sopimukset.

Pysäköinti Keskustassa tiiviiden korttelien alueella pysäköintinormina on asuinrakentamisen alueilla vähintään yksi ap/100 k-m<sup>2</sup> ja enintään yksi ap/80 k-m<sup>2</sup> sekä hotelli-, liike, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla vähintään yksi ap/50 k-m<sup>2</sup>. Tiiviiden keskustakorttelien alueella uutta pysäköintitilaa varaudutaan sijoittamaan kadunvarsipysäköinnin lisäksi uusiin pysäköintilaitoksiin. Osayleiskaavassa varaudutaan pysäköintilaitoksiin seuraavasti - Tori - Pukumiehen kortteli; yksitasoinen torinalus-pysäköinti 340 ap - Vt 4 suuntainen 2-tasoinen pysäköintilaitos 750 ap Revontuli-kauppakeskuksen pysäköinnin jatkoksi Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava 109 (153) Kaavaselostus osa 1/2 KV 12.11.2012 § 140 - Jorma Eton tiellä varaudutaan pysäköinnin kehittämiseen tarvittaessa kaksitasoiseksi.

Muulla kuin tiiviiden keskustakorttelien alueella käytetään nykyisiä pysäköintinormeja, asuinrakentamisen alueilla yksi ap/80 k-m<sup>2</sup> sekä liike, toimitila- ja toimistorakennusten alueilla yksi ap/50 k-m<sup>2</sup>.

s.147

*Lapinmaan Kiinteistö Oy, Koskikatu 11, kiinteistön kehittäminen, kortteli 17. Liittyy kauppataritoiminnan siirtämiseen keskustaan ja maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen. Edellyttää maankäytösopimusta.*

*s.66 Tavoitteet*

*5.3.3 Kaupalliset palvelut Päivittäistavarakaupan ja muiden palveluiden kehittymisen turvataan kysyntää vastaavasti. Ennustettu uuden palvelukerrosalan tarve suunnittelualueella vuoteen 2030 mennessä on 80 000 k-m<sup>2</sup>.*

## **VASTINE**

Osayleiskaavan selostuksen sivun 93 maininta, *“Rakennusten tulee massoitteeltaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten korttelien rakennuksiin.”*, on tavoiteltujen kerroslukumäärien kanssa ristiriidassa, sillä Osallistumis- ja Arviointisuunnitelmassa ilmoitetut kerrosluvultaan jopa XXI kerroksiset uudisrakennukset poikkeaisivat merkittävästi olemassa olevasta kaupunkirakenteesta.

Lordin aukion yleiskaavassa osoitettu 1300 m<sup>2</sup>:n lisätila uhkaa jäädä merkittävästi vähäisemmäksi. Kaavoituksen laatimien tarkastelujen mukaan edes pienimuotoisen toritoiminnan tuominen Lordin aukiolle ei ole mahdollista ellei yleiskaavassa osoitettua torialueen laajentamista toteuteta täydessä laajuudessaan. Tähän maanomistaja KOy Lapinmaa ei tule suostumaan. Lapinmaan edustajat ovat kaavaprosessin aikana kertoneet, että yleiskaavan hyväksymisen aikaan heiltä jäi asia valitettavasti hoitamatta ja heidän etujensa vastainen yleiskaava sai lainvoiman.

Kaavoittaja on esittänyt että tontteihin 1 ja 8 (Lapinmaan tontit) liitettäisiin noin 350 neliötä katualuetta Korkalonkadun varrelta, jotta Lordin aukion pinta-alaa saataisiin kasvatettua. Tämän mahdollisuuden toteutumisesta ei ole varmuutta.

OAS:aan on lisätty maininta, jonka mukaan kaavan tavoitteena on *“parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia.”*



### 3. Mieliopide, kaupakeskus

## 1. kaupunginosa kortteli 17 tontit 1, 2 ja 8 sekä viereistä katualuetta koskeva asemakaavan muutos

Citycon Finland Oy omistaa muutosalueen naapurissa osoitteessa Maakuntakatu 29-31, 96200 Rovaniemi sijaitsevan kiinteistön tontteineen, jossa toimii Kaupakeskus Sampokeskus.

#### **Asemakaavan muutokseen liittyen ilmaisemme mielipiteenä seuraavaa:**

Rovaniemen ydinkeskusta-alueen kehittämiseen suhtaudumme positiivisesti, ja samoin tämän asemakaavamuutoksen mukaisten toritoimintojen sijoittumismahdollisuuteen Lordin aukiolle/kävelykatualueelle.

Mitä tulee maanalaisen paikoituksen järjestämiseen, esitämme että asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitetään mahdollisuus kytkeä olemassa oleva Sampokeskuksen parkkihalli viereisen korttelin vastaavan kanssa. Parkkihallien kytkeminen hyödyttäisi kaikkia osapuolia ja eniten asukkaita/kuluttajia.

Asemakaavamuutoksen mukaisten eri kerroskorkeusvaihtoehtojen osalta meillä ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Rovaniemellä, 29.10.2018

CITYCON FINLAND OY

Ahti Ylimäinen, kaupakeskuspäällikkö

[ahti.ylimainen@citycon.com](mailto:ahti.ylimainen@citycon.com) tai 0207 664 474.

### VASTINE: MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS

Kaavan valmisteluvaiheessa on kaavoitusosaston toimesta tutkittu mahdollisuus Maakuntakadun alapuolisesta pysäköintihallista. Samoin on tutkittu tämän hallin yhdistäminen Sampokeskuksen halliin ja Asunto Oy Rova-Pekan pysäköintihalliin. Se olisi täysin mahdollista ja toteutuessaan noudattaisi yleiskaavanä pysäköintiratkaisua. Resurssitehokkuuden näkökulmasta tällainen yksikerroksinen katualueen alapuolinen pysäköintihalli ei toisin ole se tehokkain ratkaisu. Kolmi- mielummin nelikerroksinen pysäköintilaitos säästäisi maa-alaa, jota olisi mahdollista hyödyntää esimerkiksi suurten puiden tuomiseksi osaksi julkista kaupunkitilaa, joka lisäisi alueen viihtyisyyttä merkittävästi.

*kts. kaavaselostuksen kohta 5.3 Tutkittuja pysäköintiratkaisuja*

## 4. Mieliäpidä, rekisteröity yhdistys

Mieliäpidä

2975/2018 | 10.02.03.

Asemakaavan muutos 1. Kaupunginosan kortteli 17; tontit 1,2, ja 8 sekä viereistä katualuetta

KAAVAMUUTOKSESSA KAUPUNKIKUVA, PERINNE JA VIIHTYISYYS HUOMIOITAVA  
Ei vanhanaikaista mittakaavavirhettä keskikaupungille

### LAPINMAAN RAKENNUS VUODELTA 1948 SUOJELTAVA

Asukasyhdistykset edellyttävät Lapinmaan arvokkaan, jälleenrakennusajan rakennuksen suojelua. Rakennus on valmistunut heti sodan jälkeen 1948 ja on ainoa Koskikadulla jälleenrakennusajalta säilynyt asuin- ja liikerakennus. Rakennuksella on merkittävä historia Rovaniemen niin yrityskulttuurissa kuin asukkaiden elämässä legendaarisine ravintoloinen ja osuuskauppoineen.

Lapinmaan rakennus on mainittu Keskustan osayleiskaavassa kaupunkikuvallisten, kulttuurihistoriallisten sekä rakennushistoriallisten arvojen takia suojeltavaksi. Tätä on ehdottomasti noudatettava.

Keskustan osayleiskaavan selvitykset "Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt" ja "Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi" on liitettävä tämän kaavamuutosprosessin asiapapereihin.

### YLIKORKEA RAKENTAMINEN ON MITTAKAAVAVIRHE

Pidämme suunnitelmassa esitettyjä kerroslukuja mittakaavavirheenä. Emme kannata mitään ehdotetuista kerroslukuvaihtoehdoista, vaan esitämme, että uudisrakennusten kerrosluku ei saa ylittää ympäröivää rakennuskantaa: 2-5 kerrosta riittää monestakin syystä:

1. Kaupunkikuvallisesti ja yleisen asumisviihtyisyyden takia ei tule rakentaa aluetta varjostavia ylikorkeita rakennuksia. Arktiset olosuhteet eivät kestä massiivista ylikorkeaa rakennuskantaa; valo ja lämpö eivät pääse katutilaan, joista tulee pimeitä ja tuulisia.
2. Kuten **osayleiskaavan rakentamistapaohjeen** liikekeskustan tavoitteiksi on kirjattu: *Liikekeskusta on Rovaniemen vetovoimainen sydän, joka vetää keskustaan ihmisiä läheltä ja kaukaa, siksi keskustan ympäristön laatuun kannattaa panostaa ja sen palveluiden elinvoimaisuutta tukea. Liikekeskustan osalta tavoitteena jatkossa on säilyttää ennallaan kaupunkirakenteen suhteellinen mataluus, keskustan alueen tyypillistä katukuvaa muodostavat kolmen-neljän asuinkerroksen sekä maantaso- ja kattokerroksen muodostavat julkisivut, jotka osaltaan luovat alueelle melko valoisia ja silti kaupunkimaisia katutiloja.*
3. On rakennettava ihmisenkokoista arkkitehtuuria. Tulevaisuuden kaupunkisuunnittelu sisältää lukuisia perusteluja asukaslähtöiselle arkkitehtuurille, Jan Gehl, Ihmisten kaupunki suom. 2018.



4. Myös matkailullisesti Rovaniemen brändi kärsii, jos pienestä viihtyisästä arktisesta kaupungista yritetään rakentaa suurkaupunkien malliin tornien keskittymää. Suurkaupunkien ahtaudesta saapuvat turistit eivät todellakaan halua samaa näkymää, kuin kotimaassaan. Myös arkkitehti Alvar Aalto perusteli maltillista rakentamista Rovaniemen ainutlaatuisella maisemalla; kaikkialle tulee näkyä upeat vaaramaisemat, siis korkeintaa nelikerroksisia rakennuksia voi rakentaa, että näkymä ei kärsi.

#### ASUKKAIDEN OSALLISTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainittu, miten asukkaiden osallistaminen ja vaikuttaminen toteutetaan. Rovaniemen kaupungilla on ollut käynnissä vuosina 2013-2016 hanke "Asukkaiden osallisuuden ja vaikuttamisen kehittämisohjelma" ja vuodesta 2017 alkaen "Asukkaiden osallisuuden ja vaikuttamisen jatkokehittäminen". Asukkaiden osallistamisen ja vaikuttamisen suunnitelma on lisättävä tähän kaavaprosessiin.

Rovaniemellä 28.10.2018

#### **VASTINE: KAAVAMUUTOKSESSA KAUPUNKIKUVA, PERINNE JA VIIHTYISYYS HUOMIOITAVA**

Kaavoituksen kanta, joka on selvinnyt kaavatyön myötä, on että keskustan yleiskaavassa 2015 Lordin aukion laajennukselle osoitettu 1300 m<sup>2</sup>:n tila on ylimitoitettu vaade seuraavin perusteluin:

1. toritoimintojen tuominen kävelykadulle ei ole mahdollista, sillä alueelle ei ole järjestettävissä turvallista huoltoliikennettä
2. alueen pinta-ala ei missään tapauksessa riitäisi sekä kahviloiden terassitarpeille, talvitoiminnoille (lumenkasaus, liukumäet jne.) että toritoiminnoille
3. Kaavatyön aikana on käynyt selväksi, että maanomistaja KOy Lapinmaa ei tule suostumaan yleiskaavan mukaiseen Lordin aukion laajentamiseen. Lapinmaan edustajien mukaan yleiskaavan hyväksymisen aikaan heiltä jäi asia valitettavasti hoitamatta ja yhtiön edun vastainen yleiskaava sai lainvoiman.

Kaavoituksen näkemys on, että Lordiaukion käytettävyyttä parantaisi merkittävästi sen laajentaminen noin 600 m<sup>2</sup>:llä. Kaavoittaja on esittänyt että tontteihin 1 ja 8 (Lapinmaan tontit) liitettäisiin noin 350 neliötä katualuetta Korkalonkadun varrelta. Tämän mahdollisuuden toteutumisesta ei ole varmuutta.

#### **VASTINE: LAPINMAAN RAKENNUS VUODELTA 1948 SUOJELTAVA**

Rakennuksen omistajat ovat kaavamutoshankkeen alusta alkaen ajaneet itse sitä, että kohde suojellaan asemakaavalla. Asemakaavalla suojelu koskee vain rakennuksen ulkopuolta. Mutta jos kohde täyttäisi seuraavat kolme vaatimusta (Laki rakennusperinnön suojelemisesta):

- 1) kohteella on valtakunnallista merkitystä;
- 2) kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata alueidenkäyttölaitailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä; tai
- 3) kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

voitaisiin kohde suojella asemakaava-alueellakin edellä mainitun lain perusteella siten, että suojelu ulottuisi myös rakennuksen sisätiloihin.

Kohteesta on teetty RHS (rakennushistoriallinen selvitys), jota tultaneen vielä päivittämään, jotta kohteen suojeluarvot tulevat paremmin tunnistettua.

#### **VASTINE: YLIKORKEA RAKENTAMINEN ON MITTAKAAVAVIRHE**

Korkeanrakentamisen vaikutuksia kaukomaiseman eli kaupunkisilhuettin muuttumisen lisäksi ovat varjostavuushaitat, jotka voidaan minimoida vain rakennusten naapuston huomioivan sijoittelun

myötä niin, että yleinen etu toteutuu ja että haitat ja hyödyt tasataan hyväksyttävällä tavalla osapuolten kesken. Tämä tarkoittaa, ettei kenenkään olemassa olevan toimijan olosuhteet esimerkiksi terassialueella saa kohtuuttomasti huonontua.

Korkeanrakentamisen linjaus (tai strategia) Rovaniemeltä puuttuu. Jokaisella kaavahankkeella on omat erityispiirteensä mutta kaikissa tapauksissa on varjostavuuskysymyksen ratkaiseminen tehtävä erityistä huolellisuutta ja hyvää naapurustosuhdetta tavoitellen. Ratkaistava kysymys on: kuinka pitkä varjostumisaika on vielä hyväksyttävissä? Onko se puoli tuntia, tunti vai jopa enemmän? Vastaus riippunee myös siitä, mihin kellonaikaan varjostuminen tapahtuu.

Lisäksi katu- ja jalankulkualueen tuulisuusmuutokset tullaan tutkimaan osana kaavatyötä.

Ajatus siitä, että kaikkialta täytyisi nähdä Ounasvaara on kaunis. Se on kuitenkin pääosin mahdoton johtuen siitä, että jo yksikerroksinen rakennus voi peittää näkymät. Pitäisikö kaikki korkea rakentaminen, yli vallitsevan kuuden tai tällä hetkellä keskustan korkeimman asemakaavasta myönnetyn poikkeamisluvan eli yhdeksän kerroksen ylittävältä osalta, kategorisesti kieltää - millaisia vaikutuksia tällä olisi? Rakennuskannan väistämättömän uusiutumisen taloudellinen edellytys on, että olemassa oleva rakennusoikeus vähintään kaksin, mieluummin kaksi ja puolikertautuu eli, että esimerkiksi 1000 kem<sup>2</sup> (kerrosneliömetrin) rakennus korvautuu 2000-2500 kem<sup>2</sup>:n rakennuksella. Tämä ei ole kuitenkaan mahdollista ilman, että kerroslukumääriä nostetaan nykyisestä. Purkavan uudisrakentamisen kieltäminen siten, että asemakaavamutoksella mahdollisesti saatavan lisärakennusoikeuden määrää rajoitettaisiin olemassa olevan oikeuden alle kaksinkertaistamiseen, johtaisi väistämättä asuinosa-alueiden konkurssiin ja tarpeettomaan kärsimykseen niiden asukkaille ja omistajille. Tilanne jossa taloyhtiön hallinnoiman rakennusomaisuuden arvo on negatiivinen eli, että jäljellä on vain purkukustannuksia eikä muuta myytävää tontin lisäksi ole, on kohtuuton mutta yleistynyt. Usein ainoa ulospääsy edellämainitusta tilanteesta on *purkava uusrakentaminen*, jonka helpottamiseksi myös lakia on muutettu 1.3.2019 <https://oikeusministerio.fi/purkava-uusrakentaminen>, ja joka esitellään OM:n sivuilla seuraavasti:

*Käytännössä purkava uusrakentaminen on yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista lähinnä 1960-80 luvulla rakennetussa, suurten peruskorjausten edessä olevassa matalahkossa taloyhtiössä, joka on kasvukeskuksessa hyvien liikenneyhteyksien varrella ja saatavissa on paljon lisärakennusoikeutta. Laki helpottaa erityisesti kehittyvien kaupunkialueiden maankäyttö- ja asuntopoliittikan toteutusta.*

ts. Yleiskaavan selostuksen kirjaus:

*1 Keskusta Nykyistä keskustaa kehitetään kaupallisten palvelujen vyöhykkeenä, jolle voi sijoittua noin 40 000 m<sup>2</sup> uutta kaupallista kerrosalaa vuoteen 2030 mennessä. Ydinkorttelien ulkopuolella määritellyllä kivijalkakauppojen vyöhykkeellä kerrosalasta vähintään 10 % tulee rakentaa katutasen liiketiloiksi. **Keskustassa rakennusten tulee massoittelultaan ja korkeuksiltaan sopeutua saman ja viereisten kortte-lien 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. Pysäköinti keskustassa järjestetään pääosin kiinteistökohtaisesti ja osin keskitetysti maanalaisena.*

on vanhentunut siltä osin kuin käsitellään rakennusten enimmäiskorkeutta niiden taloyhtiöiden kohdalla, jotka ovat lähestymässä elinkaarensa loppua. Tällä ei kuitenkaan suoraan voida

perustella vallitsevan kaupunkirakenteen keskimääräisen kerroslukumäärän kaksin- saati kolminkertaistamista.

#### **VASTINE: ASUKKAIDEN OSALLISTAMINEN**

Kaavan laaditaan nouttamalla Maankäyttö- ja rakennuslakia

62 §

*Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa*

*Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.*

*Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. (29.12.2006/1441)*