



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. kaupunginosa kortteli 38 tontti 7
Valtakatu 2



Kuva 1. Ilmakuva Lääninhallituksen korttelista

KAAVASELOSTUS

KAAVOITUS
2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosa kortteli 38 tontti 7, Valtakatu 2

Laatijan nimi:

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti

Yhteystiedot:

Rovaniemen kaupunki
Mäntyvaarantie 2
96100 Rovaniemi
puh. 016 322 8743

Tekninen lautakunta	30.10.2018, §132
Vireilletulosta ilm.pvm Lapin Kansa	13.11.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä	14.-27.11.2018
Valmisteluvaiheen ilm.pvm Lapin Kansa	30.10.2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen	31.10.-13.11.2024
Tekninen lautakunta	18.2.2025, § xx
Julkisesti nähtävillä	x.x.-x.x.202x
Tekninen lautakunta hyväksyy.	x.x.202x § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 1. kaupunginosassa. Alue muodostuu korttelissa 38. sijaitsevasta määräalasta, jonka hallintaoikeus on As Oy Konttisenpuistolla, ja joka rajautuu Valtakatuun, Konttisenkatuun ja Lapin aluehallintoviraston määräalaan.



Kuva 2. Kaavamuutosalue kaupungin opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: *Asemakaavan ja tonttijaon muutos korttelissa 38 / Valtakatu 2*. Asemakaavan tarkoituksena on saattaa kiinteistön kaavatilanne niiden käyttöä ja omistussuhteita vastaan tilaan. Kehittää alueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä tutkia mahdollisuutta liittää Konttisenkatu osaksi As Oy:lle muodostettavaa tonttia. Selvitetään asemakaavallinen ratkaisu siten, että se huomioi kulttuuriympäristön asettamat vaatimukset eikä vaaranna kaupunkikuvallisesti kaunista miljööä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1	Osalliset.....	13
4.3.2	Vireille tulo.....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
4.5.1	Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavaehdotus.....	17
5.1.1	Kaavan rakenne.....	17
5.1.2	Mitoitus.....	17
5.1.3	Palvelut.....	17
5.1.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.1.5	Korttelialueet.....	18
5.1.6	Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset	18
5.2	Kaavan vaikutusten arviointi.....	19
5.2.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	19
5.2.2	Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan	19
5.2.3	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)	19
6.1.1	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	19
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
7.1	Nimistö	20
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	20

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asunto Oy Konttisenpuiston kaavamuutoshakemus 13.6.2018 on kohdistettu yhtiön hallinnoimalle määrälalalle M501 tontista 1-38-6, josta on sittemmin vuonna 2024 muodostettu oma tontinsa 1-38-7. Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa kiinteistön kaavatilanne niiden käyttöä ja omistussuhteita vastaavaan tilaan.

Tekninen lautakunta päätti 30.10.2018, §132 saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

Vireilletulosta ilm.pvm Lapin Kansa	13.11.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat nähtävillä	14.-27.11.2018
Valmisteluvaiheen ilm.pvm Lapin Kansa	30.10.2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen	31.10.-13.11.2024

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 13.11.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 14.-27.11.2018 palvelupiste Osviitassa. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla sekä kaavatorilla 14.11.2018 alkaen. Vireilletulovaiheen nähtävillä olon aikana jätettiin kaksi mielipidettä, jotka tekninen lautakunta käsittelee myöhemmin ehdotusvaiheen päätännän yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan 30.10.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidetään 31.10. – 13.11.2024 palvelupiste Osviitassa sekä Kaavatorilla.

2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Kaava on tullut voimaan 5.6.1975. Korttelin 38 rakennusoikeudeksi on merkitty 32300 k-m² ja kerrokorkeudeksi 1/2 IV.

Uitonkatu on voimassa olevassa merkitty osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueena (pp) ja osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Koskenranta on merkitty yleiselle jalankululle varattuna katualueena (h).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksella turvataan rakennusten nykyinen ulkoasu ja muodostettavan kaavatontin osaksi liitetään nykyinen Konttisenkatu, pl. päätteen kääntöpaikka, joka liitettäneen myöhemmässä kaavamuutoksessa osaksi Konttisenpuistoa (VL).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Rovaniemen kaupunkikeskustassa. Alue rajautuu Valtakatuun, Konttisenkatuun ja on osa Lapin aluehallintoviraston korttelia. Kaavamuutosalueella on kolme asuinrakennusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue ja sen lähiympäristö ei ole luonnontilaista aluetta vaan se on kokonaisuudessaan hoidettua puistoa. Kaavamuutosalueen etelärajalla on koivurivi, josta Aluehallintovirasto on vireilletulovaiheen kuulemisessa lausunut seuraavaa: *Valtakadulta maaherran asuinrakennukseen/edustustiloihin johtavan koivukujan on istuttanut maaherra Uno Hannulan puoliso rouva Elli Hannula. Aikalaiset ovat käyttäneetkin koivukujasta nimeä "Ellinkuja". Lapin aluehallintovirasto katsoo, että koivukujalla on sellaista historiallista arvoa, että sen säilyminen tulisi varmistaa mahdollisen asemakaavan muutoksen yhteydessä.*

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Liikenne ja pysäköinti

Alue rajoittuu lännestä Valtakatuun, joka on kaupunginliikennejärjestelmässä keskusta-alueen kehätie, jolle kortteleista tuleva liikenne ensisijaisesti ohjataan.

Virkistys

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Konttisenpuisto. Koskenrannan rantareitti on helposti saavutettavissa Lääninhallituksen korttelin kautta kaavamuutosalueen itäpuolelta.

Kaupunkikuva

Alue sijaitsee Rovaniemen kaupungin keskustassa, lähiympäristössä on ravintola-, liike-, virasto- ja asuinrakennuksia, joissa kerrosluvut ovat III – V.

Keskustan osayleiskaava selvityksen *PIIRTEITÄ ROVANIEMEN KAUPUNKIKUVASTA (kts. kartta seuraavalla sivulla)* mukaan Rovaniemen keskusta on jaettavissa useaan toisistaan selvästi erottuvaan kaupunkikuvavyöhykkeeseen. Vyöhykkeet on rajattu oheiseen karttaan. Sininen rajausta osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.

Punainen rajausta osoittaa alueet, jotka ovat muutostilassa ja kaupunkikuvaltaan keskeneräisiä tai muuten ongelmallisia. Suunnitteluala sijaitsee sinisellä vyöhykkeellä.



Kuva 3. Ote kaupunkikuva-analysistä
"Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta" Sito Oy 2010.

Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta" Sito Oy 2010, Siniset alueet:

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Suunnittelualue on osa Valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (2009 RKY). Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2009 ja sen tarkistus 1.3.2009.

Selvityksellä on kartoitettu ja luokiteltu rakennustaiteelliselta, historialliselta ja ympäris-

tölliseltä kannalta arvokkaat rakennetut kokonaisuudet. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Vuoden 2009 inventointi päivittää alkujaan vuonna 1993 julkaistun RKY:n inventointitulokset 29 Lapin lääninhallituksen kortteli on selvityksessä osa Rovaniemen hallinto- ja kulttuurikeskusta. Selvitys esittää kohteesta mm. seuraavaa: *”Rovaniemen hallinto- ja kulttuurikeskus, joka muodostuu lääninhallituksen rakennusryhmästä, valtion ja kaupungin virastotaloista sekä Rovaniemen kirjastosta ja teatterista, on lajissaan maassamme poikkeuksellisen monumentaalinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rovaniemen asemaa Lapin hallinto- ja kulttuurikeskuksena korostava, vaiheittain toteutettu keskus pohjautuu arkkitehti Alvar Aallon kokonaissuunnitelmaan. [...] Hallituskadun varrella Ounaskosken rannassa ovat yhtenäisenä rivistönä Rovaniemen jälleenrakentamisvaiheesta peräisin oleva Lapin lääninhallituksen virastotalo ja siihen liittyvät asuinkerrostalot, jotka muodostavat yhtenäisen jälkifunktionalistishenkisen jälleenrakennuskauden kokonaisuuden.”*

Asemakaavan muutoksen tueksi on Lääninhallituksen korttelista ja sen rakennuksista laadittu kaikkiaan kolme (3) Rakennushistoriallista selvitystä (RHS). Selvityksistä kaksi on Senaatti Kiinteistöjen tilaamia.

Näistä vanhempi *LAPIN LÄÄNINHALLITUKSEN KORTTELI VALTAKATU 2 ROVANIEMI, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy* on päivätty 4.12.2017. Tämä selvitys käsittelee koko korttelia rakennuksineen. Lääninhallituksen työntekijöiden kerrostaloja A, B ja C on käsitelty sivulla 93:

Rakennusten kuvaus

Huoneistoja yhdessä rakennuksessa oli yhteensä yhdeksän. Kussakin kerroksessa oli kaksi suurempaa päätyhuoneistoa ja yksi pienempi huoneisto. Kellaritiloissa sijaitsi alkujaan talouskellarit, halkovarastot ja pesu- ja saunaosastot. Rakennukset edustavat arkkitehtuuriltaan säästeliästä ja rationaalista jälleenrakennuskauden asuntorakentamista. Koristeaiheet ovat minimissään. Rakennukset sijaitsevat nykyisin tontista nro 6 erotetulla määrälalla 38-6-M501.

Rakennustapa ja -materiaalit

Rakennukset ovat kantavilta rakenteiltaan betonia ja tiiltä. Välipohjat ovat alalaattapalkistoja. Julkisivut ovat rapatut. Harjakaton materiaali oli alkujaan tiilikate, nykyisin peltikate. Ikkunat ja ulko-ovet on uusittu.

ja sivun 111 Yhteenveto toteaa:

Lapin lääninhallituksen käyttöön toteutettujen rakennusten rakennusluvut haettiin kahdessa eri vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa 7.11.1945 myönnettiin rakennusluvut sauna- ja talousrakennukselle sekä lääninhallituksen varsinaiselle päärakennukselle lämpökeskuksineen. Toisessa vaiheessa 3.11.1947 myönnettiin rakennusluvut yhdistetylle maaherran asunnolle ja virkamiesrivitalolle sekä kolmelle asuinkerrostalolle.

Korttelin muodostama rakennettu ympäristö on pysynyt käytännössä muuttumattomana lähes seitsemänkymmentä vuotta. Korttelin alueelta on purettu vaatimattomampia, kylmärakenteisia ja väliaikaisluontoisia piharakennuksia. Korttelista merkittiin kaksi pienempää määräalaa vuosituhanteen vaihteessa, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Toisella näistä sijaitsee alkuperäiset kolme henkilökunnan asuinrakennusta.

Lääninhallituksen kortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää Rovaniemen hallinto- ja kulttuurikeskusta, joka tunnetaan Alvar Aallon poronsarviasema-kaavasta sekä Aallon myöhemmin keskukseen suunnittelemissa rakennuksissa. Hallinto- ja kulttuurikeskus on toteutettu vaiheittain valtion ja kaupungin virastoille sekä Rovaniemen kulttuuripalveluja varten. Lääninhallituksen korttelin rakennuksilla on yleiskaavatasoinen suojelumerkintä sr5. Suojelu perustuu kulttuurihistoriallisiin arvoihin, rakennushistoriallisiin arvoihin sekä kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Korttelin rakennettua ympäristöä voi pitää väljänä, mutta tämä piirre muodostaa oleellisen osan korttelin omaleimaisuudesta. Korttelissa on asuttu, työkennetty ja edustettu. Rovaniemen keskusta-alueen rantarakentamista leimaa tiiviimmät asuin- ja liikerakennusten muodostamat korttelialueet sekä Rovaniemelle ominaiset väljyyttä ja vehreyttä tuovat puistoalueet.

Toinen Senaatti Kiinteistöjen tilaama RHS:n, ”LAPIN LÄÄNINHALLITUS, ROVANIEMI RAKENNUSHISTORIASELVITYS”, on myös Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy laatima (31.10.2022). Selvitystyö keskittyy Lapin lääninhallituksen toimitaloon.

Kolmannen rakennushistoriaselvityksen ”Valtakatu 2 A-C, Asunto Oy Rovaniemen Konttisenpuisto” on laatinut Arkkitehtisuunnittelu Voutilainen 16.5.2022, Sini Karjalainen. Työn tilaaja on samainen asunto-osake yhtiö.

Kaikki kolme RHS:tä löytyvät tämän kaavan liitteenä.

Arkeologia

Rovaniemen keskustan kaava-alueella Lapin lääninhallituksen korttelista 38 ei tunneta muinaismuistolain (295/63) nojalla suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai irtainten muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Tekninen huolto

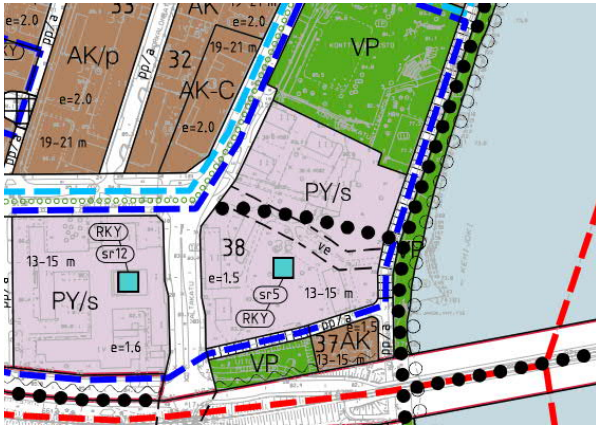
Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Ennen rakennustöitä tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta.

Maanomistus

Määräalan omistaa Asunto Oy Konttisenpuisto. Kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen yhtiö ostaa kaupungilta tonttiin liitettävän Konttisenkadun osa (pinta-ala 581 m²) erillisen maankäyttösopimuksen mukaisesti.

3.2 Suunnittelutilanne

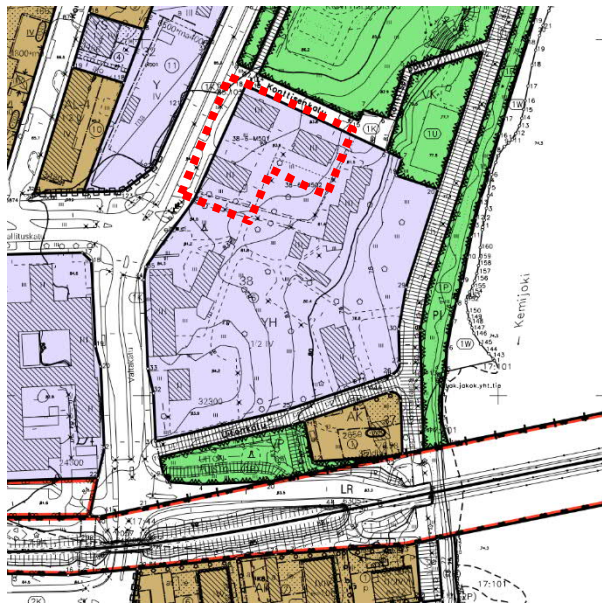
3.2.1 Kaava-alueeseen liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Kuva 4. Ote keskustan oikeusvaikuttisesta osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Yleiskaava

Suunnittelualue on 8.7.2015 voimaan kuulutetussa keskustan oikeusvaikuttisessa osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Säilyttämisen merkintää (/s) tarkennetaan siten, että ”*asemakaavaa muutettaessa tulee turvata rakennuskannan ja tontinkäytön ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen*”. Korttelin kaikilla rakennuksilla on suojelumerkintä (sr5).

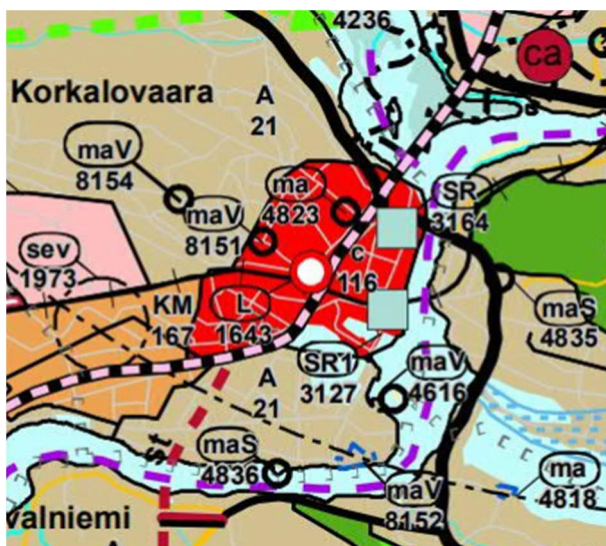


Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Kaava on tullut voimaan 5.6.1975. Korttelin 38 rakennusoikeudeksi on merkitty 32300 k-m² ja kerroskorkeudeksi 1/2 IV.

Uitonkatu on voimassa olevassa merkitty osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueena (pp) ja osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Koskenranta merkitty yleiselle jalankululle varattuna katualueena (h).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Maakuntakaava

Suunnittelualue on osa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa, joka kuulutettiin voimaan 21.9.2022. Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C): Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Lääninhallituksen korttelialue on määritelty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu merkittävien maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Lisäksi alue on Maakuntakaavassa osoitettu rakennussuojelukohteeksi (SR 3164). Maakuntakaavan kehittämisperiaatteen mukaisesti tavoitteena on turvata alueen kohteiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Uudis- ja lisärakentaminen kohteen lähiympäristössä sovitaan sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Edellä mainitun lisäksi Lääninhallituksen korttelialuetta koskee asetuksen valtion omistamien rakennusten suojelusta (480(1985) nojalla annettu suojelupäätös (ympäristöministeriö 8.6.1995). Siinä Kemijoen uittoyhdistyksen talo on suojeltu ulkoasultaan suojeluluokassa S2 ja lääninhallituksen kortteli suojeltuna alueena S4 päätökseen sisältyvän liitekartan mukaisesti. Suojeluesityksen valmistelun yhteydessä rakennushallitus ja Museovirasto määrittivät suojeltujen rakennusten rinnalle erityisen varjeltujen rakennusten ryhmän, jonka sisältämiä arvoja pyrittäisiin lähtökohtaisesti vaalimaan. Suojelupäätöksen rajamalla suojelualueella sijaitsevia luokassa V2 eli ulkoasultaan varjeltuja ovat: lääninhallituksen toimitalo, rivitalo, toimisto ja autotalli (maaherran asunnon sauna- ja talousrakennus) sekä kolme asuinkerrostaloa, jotka nimenomaiset kerrostalot ovat tämän asemakaavamuutoksen aihe.

Alueiden käytön strategia

Rovaniemen alueiden käytön 2021 päivitettyssä strategiassa alue sisältyy tiivistyvän kaupunkikeskustan alueeseen. Strategian tavoitevuosi on 2035. Asumisen tavoitteiden osalta mm. varaudutaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin keskustassa.

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



Asuminen

- Kehitettävä taajama
- Tiivistyvä kaupunkikeskusta
- Potentiaalinen uusi asumisen alue
- Potentiaalinen asumisen kasvusuunta
- Asumisen kasvu jatkuu

Elinkeino, kauppa ja liikenne

- Kehittyvä palvelualue
- Kehittyvä julkisten palvelujen alue
- Kehittyvä elinkeinoalue
- Kehittyvä elinkeinoalue, jossa huomioidaan lentomelu
- Uusi potentiaalinen palvelualue
- Uusi liikenneyhteys
- Uusi pyöräily- ja kävely-yhteys
- Keskeinen elinkeinojen kehittämisen alue

Matkailu ja virkistys

- Matkailupalvelujen ydinalue
- Taajaman lähivirkistysalue
- Virkistysalueiden suunta
- Kehitettävä rantabulevardi
- Kehitettävä pyöräily- ja kävely-yhteys
- Siltojenlenkin laajennus

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa olosuhteita 28.10.2024.

Suunnitelmat ja hankkeet

Alueella on lisäksi käynnissä Senaatti kiinteistöjen kaavamuutos, joka koskee koko muuta osaa Lääninhallituksen korttelia 38.

Rakennuskiellot ja suojelumääräykset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja mutta alueen asemakaava on vanhentunut. Alueen kaikki rakennukset on suojeltu yleiskaavalla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on saattaa kiinteistön kaavatilanne niiden käyttöä ja omistussuhteita vastaan tilaan. Kehittää alueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä tutkia mahdollisuutta liittää Konttisenkatu osaksi asunto-osakeyhtiölle muodostettavaa tonttia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti 30.10.2018 (§ 132) saattaa vireille ko. asemakaavamuutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.11.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja naapureille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta kuulutettiin 13.11.2018 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavamuutoksen vireille tulo pidettiin yleisesti nähtävillä 14.-27.11.2018 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä olon aikana jätettiin kaksi mielipide, jotka tekninen lautakunta käsittelee myöhemmin ehdotusvaiheen päätännän yhteydessä. Asemakaava-asiaan on voinut tutustua myös kaupungin internet –sivuilla, Kaavato-rilla 14.11.2018 alkaen.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutettiin 30.10.2024 Lapin Kansassa sekä kirjeillä maanomistajalle ja lähinaapureille. Asemakaavan muutosluonnos sekä muut kaava-asiakirjat pidettiin nähtävillä 31.10. - 13.11.2024 palvelupiste Osviitassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö tapahtuu tarvittaessa neuvottelujen ja lausuntojen muodossa. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asioita (MRL 18 §).

Alueidenkäyttölaki (ent. Maankäyttö- ja rakennuslaki 31.12.2024 saakka) 66.2 § mukaan: *Valmisteltaessa muuta (kuin Maakunta-) kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi. (21.4.2017/230)*

Maankäyttö- ja rakennusasetus 26 § (MRA, 10.9.1999/895)

RKY inventoinnissa, maakunta- ja yleiskaavassa tunnustetut alueen valtakunnallinen merkittävyys olisi peruste viranomaisneuvottelun (VON)

Tämän kaavan valmistelu on tehty tiiviissä yhteistyössä Ely-keskuksen ja Lapin Maakuntamuseon kanssa. Lain mukaista varsinaista Viranomaisneuvottelua ei ole kuitenkaan järjestetty vaan kaavassa annetut suojelumääräykset perustuvat Lääninhallituksen korttelista laadittujen kolmen RHS:ssä tunnistetuille suojelutarpeille ja –arvoille.

Valmisteluvaiheessa saatu Lapin Maakuntamuseon lausunto puoltaa kaavaratkaisua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Asemakaavamuutoksella on valtakunnallisia ja maakunnallisia vaikutuksia.

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

Alue ei sijoitu tulva-alueelle. Kaavamuutos ei mahdollista alueelle ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toiminnan sijoittamista.

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Alue on merkitty keskustan osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan hallinto- ja virastorakennusten kortteli-alueeksi (YH), kaavamuutoksessa alue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Asemakaavamuutos mahdollistaa asumista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Vaihtoehto 0:

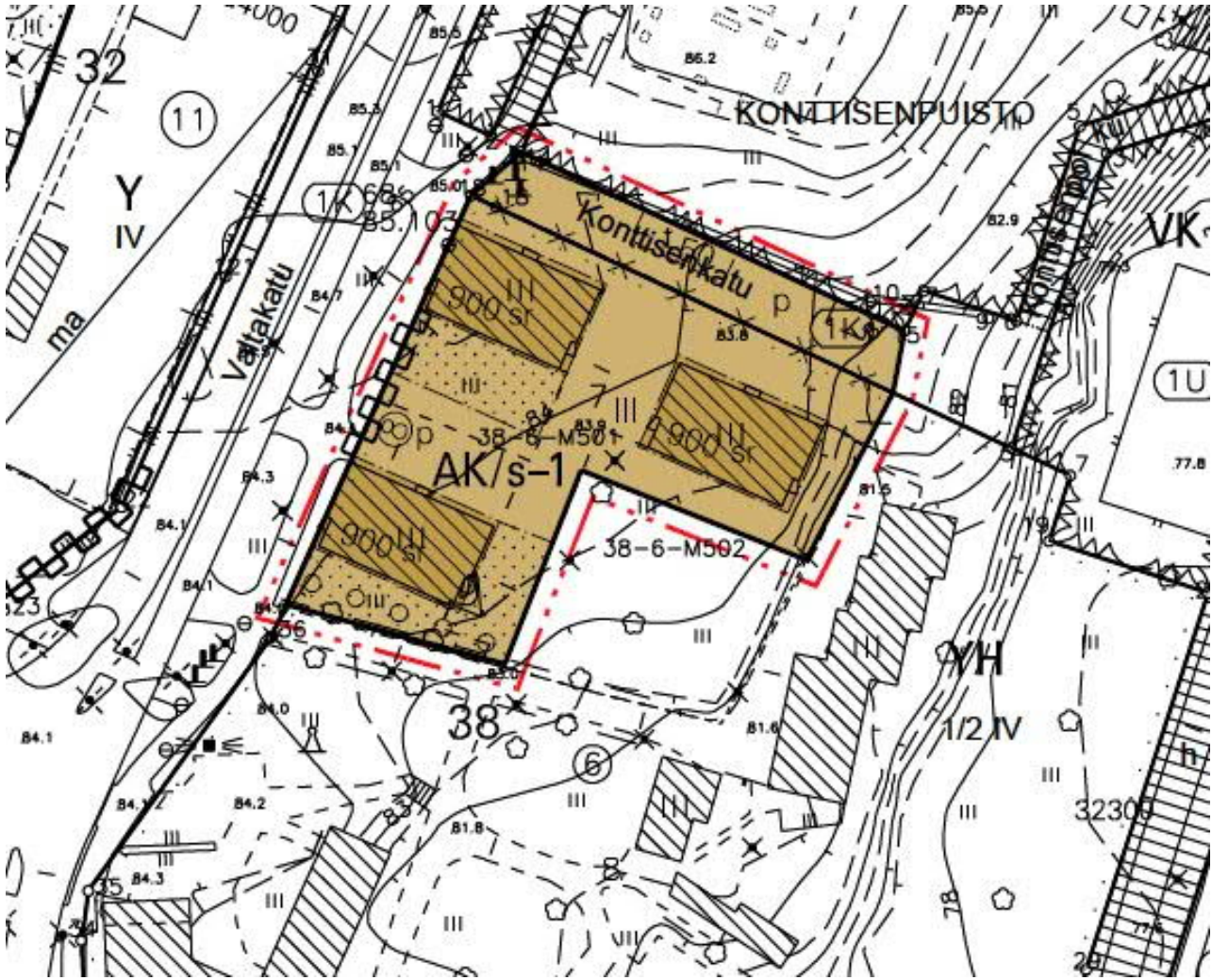
Alueen asemakaava säilyy entisellään.

Vaihtoehto 1:

Asemakaavan muutos, jossa alue merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi (AK).

Kerros-luku on III. Rakennusoikeuden määrä asumiselle 2700 k-m², jonka lisäksi sijainniltaan ohjeellinen rakennusala talousrakennusta varten (pihavarasto/polkupyörät) 50 k-m².

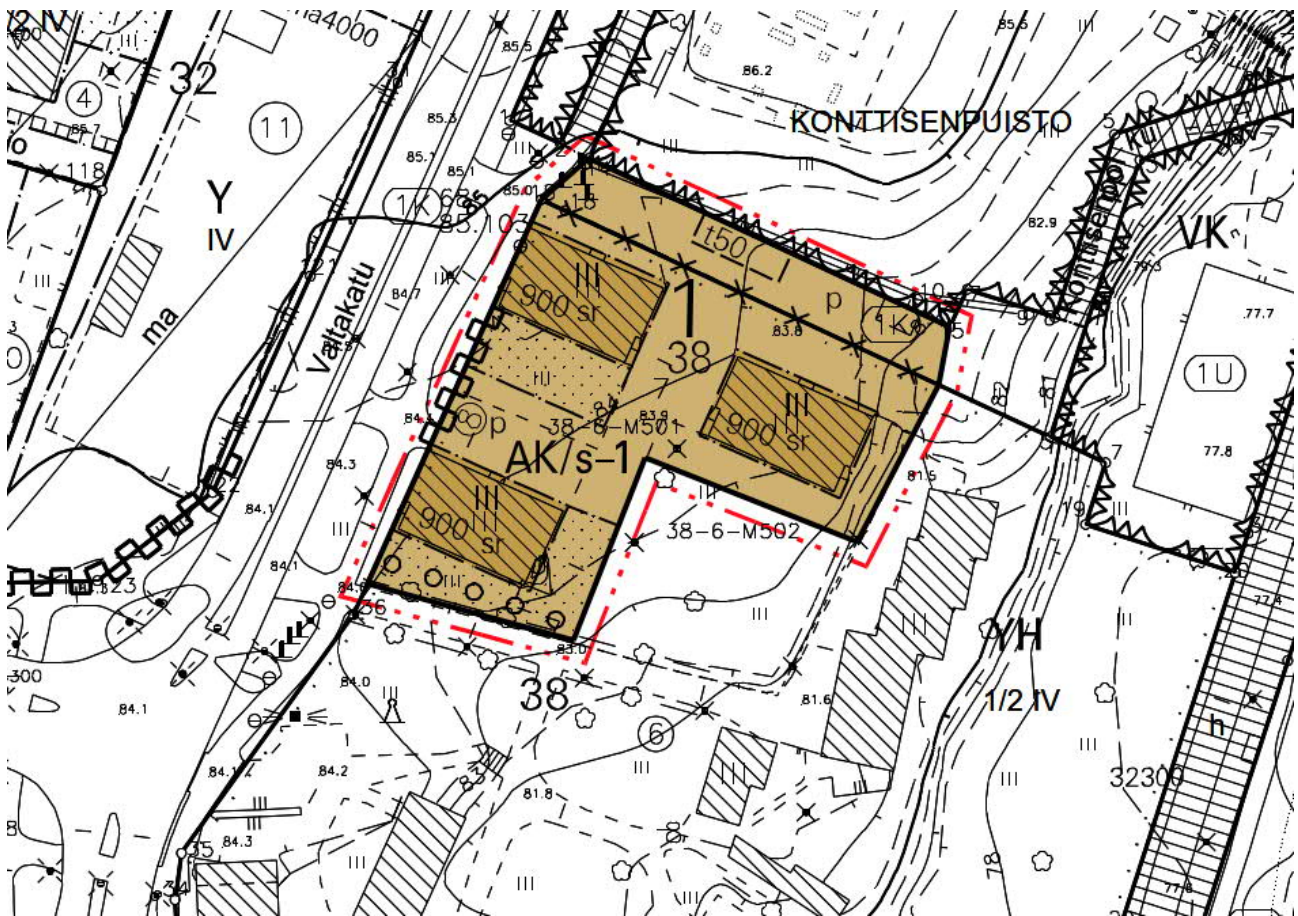
KAAVALUONNOS, 28.10.2024



VAIHTOEHTO ve1	
kerrosala	2750 k-m ² (2700/AK/S-1, 50/t (talousrakennus) (3+1 rakennusala))
kerrosluku	III (nykyiset rakennukset säilyvät nykyisillään)
asukkaat	~54 asukasta (AK, 50 kem ² /hlö)
pysäköinti	Korttelissa pihapysäköinti.
kaupunkikuva	Alue liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset muodostavat selkeän korttelipihan. Korttelin osa rajautuu Konttisenpuistoon, Valtakatuun ja Läninhallituksen jäljelle jäävään kortteliin (HY). Olemassa olevalle talousrakennukselle osoitettu rakennusala sijoittuu Konttisenpuiston vastaiselle rajalle. Asuinrakennuksille annetaan suojelumerkintä sr.
alueen toimivuus	Ajoyhteys Valtakadulta on osoitettu korttelin pohjois-länsikulmalta. Kaavalla annettavan liittymäkieltomerkin ansiosta Valtakadun suuntaisen kevyenliikenteen väylän turvallisuus kohenee, kun tontilta on vain yksi ajoneuvoliittymä. Rantareitille pääsee suoraan korttelialueelta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaehdotus



5.1.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelin 38 uudesta, kaavamuutoksen yhteydessä muodostettavasta tontista 7 ja liitettävästä katualueesta. Tonttiin liitettävän Konttisenkadun osuuden pinta-ala on 581 m². Tontin kokonaispinta-ala on 3613 m².

5.1.2 Mitoitus

Rakennusoikeutta (AK/s-1) on yhteensä 2 700 kem² (+50 kem² varastoa). Tonttitehokkuus $e_t=0,76$.

5.1.3 Palvelut

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

5.1.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset antavat määräyksiä sekä ohjeita korttelin yleisilmeestä, julkisivumateriaaleista ja -väreistä, säilytettävistä/istutettavista puista ja eri kulkuneuvojen pysäköintiolosuhteista.

5.1.5 Korttelialueet

AK/s-1

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. ALUEELLA OLEVIA RAKENNUSTEN JA PIHA-ALUEIDEN KULTTUURIHISTORIALLISET, RAKENNUSTAITEELLISET JA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA ARVOKKAAT OMINAISPIIRTEET TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUSTEN JULKISIVUKORJAUKSIA TEHTÄESSÄ TULEE KÄYTTÄÄ ALKUPERÄISIÄ TAI NIITÄ VASTAAVIA MATERIAALEJA. UUDET ASUIN- JA PIHARAKENNUKSET ON RAKENNETTAVA SITEN, ETTÄ NE SIJAINNIN, MUODON, VÄRITYKSEN JA JULKISIVUJEN JÄSENTELYN OSALTA NOUDATTAVAT ALUEELLA OLEVIA RAKENNUSTEN OMINAISPIIRTEITÄ. PIHA-ALUEEN ISTUTUSTEN TULEE OLLA ALUEEN OMINAISPIIRTEISIIN SOVELTUVA.

5.1.6 Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset

Asuinkerrostaloille (yht. 3) ja ympäristölle annetaan seuraava suojelumääräys:

sr

SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIALLISESTI I RAKENNUSHISTORIALLISESTI TAI KAUPUNKIKUVALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUKSEN OSA, JOTA MRL 57 § 2 MOM. MUKAISESTI EI SAA PURKAA. SUORITETTAVISSA KORJAUS- JA MUUTOSTÖISSÄ RAKENNUKSEN OMINAISPIIRTEET TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUSTA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ TULEE PYYTÄÄ LAPIN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO.

5.2 Kaavan vaikutusten arviointi

5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon eikä uutta tarvitse rakentaa. Samoin alueella on tarvittava yhdyskuntainfrastruktuuri (vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet) valmiina. Asukasmäärään kaavamuuutos ei vaikuta, sillä kaavalla ainoastaan vahvistetaan asuntoyhtiön jo valmiiksi muodostama ja vuosikymmeniä käytössä ollut asuntoryhmä.

5.2.2 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

Alue säilyttää ja turvaa nykyisen kaupunki- ja maisemakuvan säilymistä.

5.2.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

Uudistetut tavoitteet (*Valtioneuvosto 14.12.2017, voimaan 1.4.2018*) jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaava täyttää tai vähintäänkin ei muodosta estettä kaikkien em. kriteerin täyttymiselle.

6 Maakuntakaava

Asemakaava täyttää maakuntakaavan tavoitteet (kts. kohta 3.2.1).

6.1.1 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaava on Yleiskaavan tavoitteiden mukainen huolimatta siitä, että käyttötarkoitus muuttuu (YH -> AK). Käyttötarkoitusmerkintää muutetaan niin, että se vastaa vakiintunutta käyttöä eli asumista. Kaavassa annettu säilyttämismarkinta (/s-1) noudattaa yleiskaavassa annettua määräystä: *”asemakaavaa muutettaessa tulee turvata rakennuskannan ja tontinkäytön ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen”*.

Asemakaava täyttää yleiskaavan tavoitteet.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Nimistö

Konttisenkatu nimi poistuu käytöstä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupungin osalle kuuluvien töiden osalta alue on valmis.
Taloyhtiö uusii pihajärjestelyt parhaaksi katsomassaan aikataulussa.

Rovaniemellä 11.2.2025

*Markku Pyhäjärvi
Kaavoituspäällikkö*

*Sipi Hintsanen
Kaupunginarkkitehti*