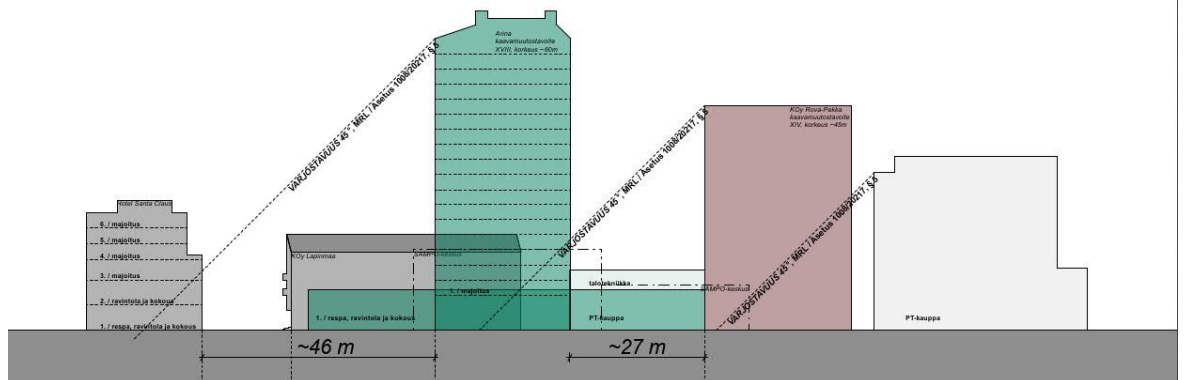


Lapinmaa  
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | 1:500 A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuutoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

**G, kuva G1.** KOy Lapinmaa viitesuunnitelma 11.11.2022, hotellin kerroslukumäärä XVIII, aukion pinta-alalisä noin 310 m<sup>2</sup>, Pekankadun ja Korkalonkadun kulmauksessa pysäköintilaitos

**Varjostavuus, tutkielma B**  
**Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023**

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



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



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

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



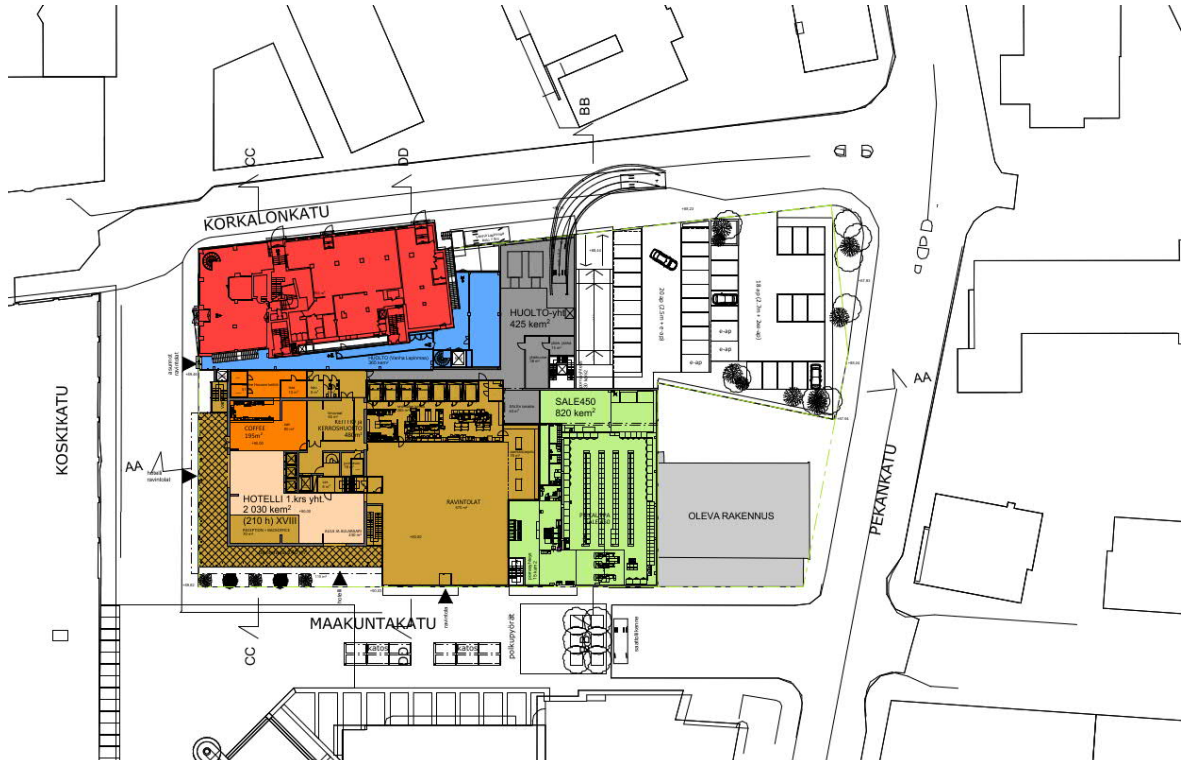
Lapinmaa  
 Näkymä kaakosta Lapinmaa 18 - SALE - 2022 | A3 | 11.11.2022 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Vajus Oy | p.+358-(0)207-414450

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





## Kaavaluonnoskartan 5.7.2023 mukaiset viitesuunnitelmat (I. ja J.)

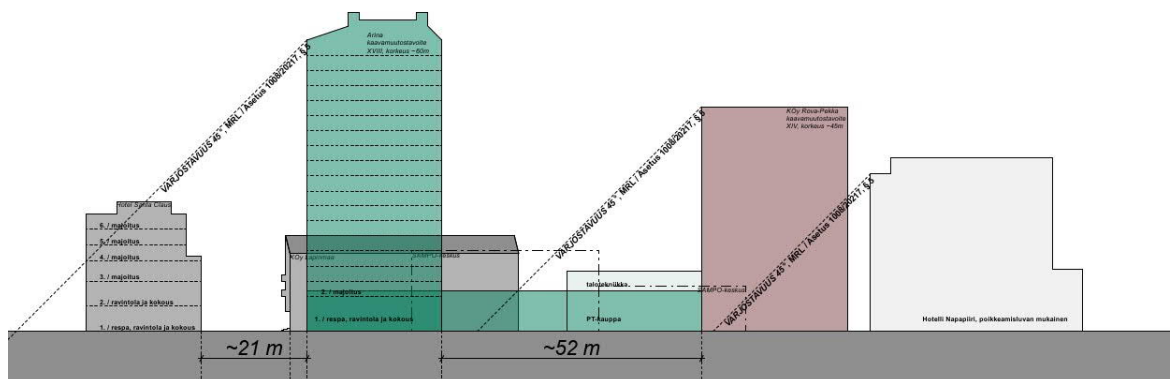


Lapinmaa  
pohjakaavio maantasokerros Lapinmaa 18 - SALE - lyhyt 2023 | 1:500 A3 | 20.6.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

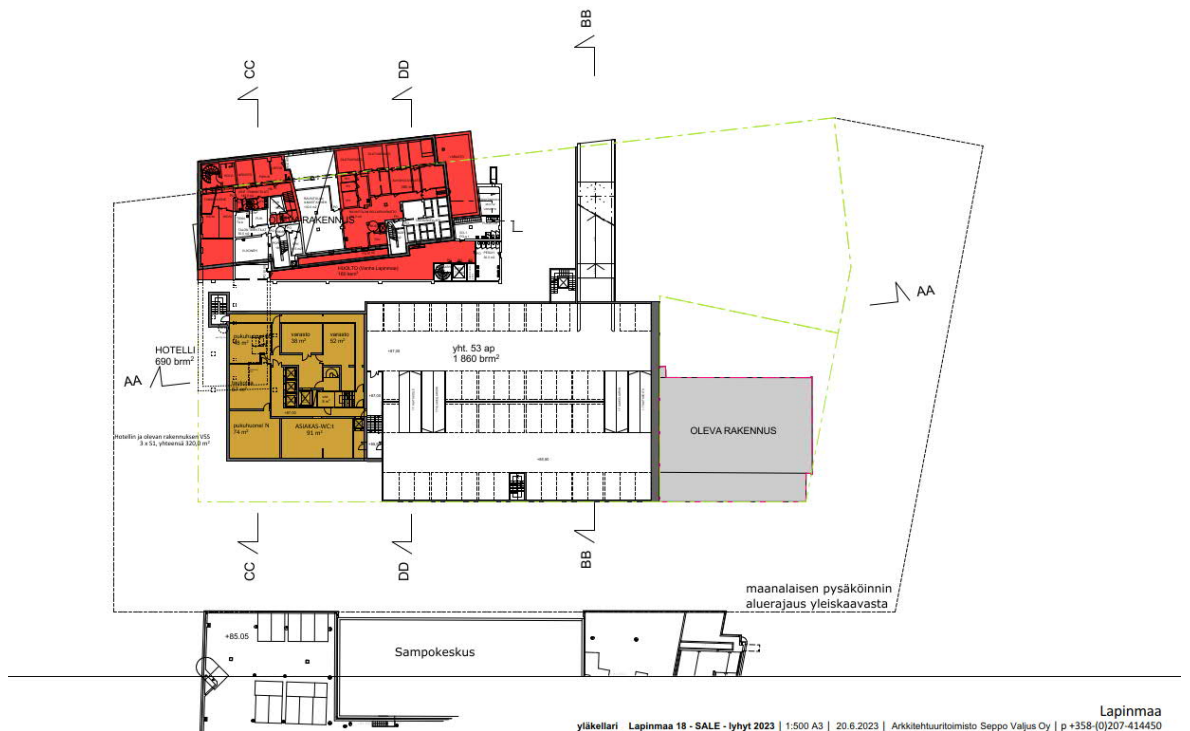
I. kuva I1. Lapinmaa, viitesuunnitelman 20.6.2023 maantasokerros, kaavakartta 5.7.2023

### Varjostavuus, tutkielma A Rovaniemen kaupunki, kaavoitusosasto 15.6.2023

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



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



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

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

Lapinmaa

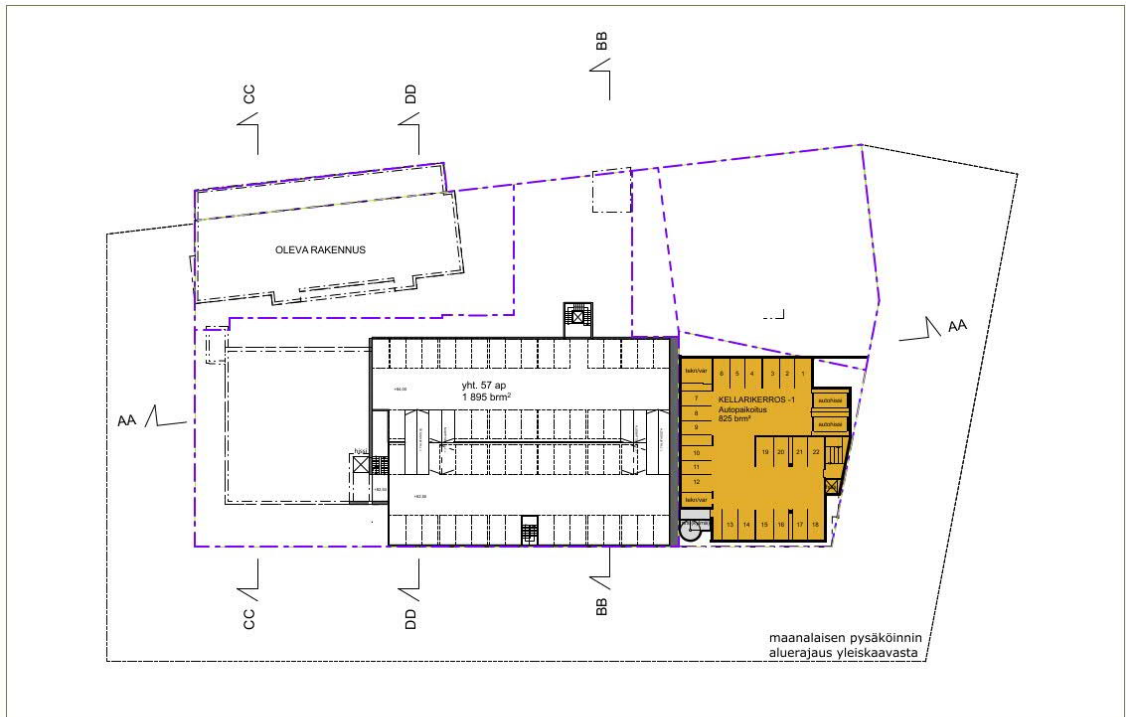


Valokuvasuovitus kävelykadulta Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu | A3 | 17.7.2023 | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450

Lapinmaa

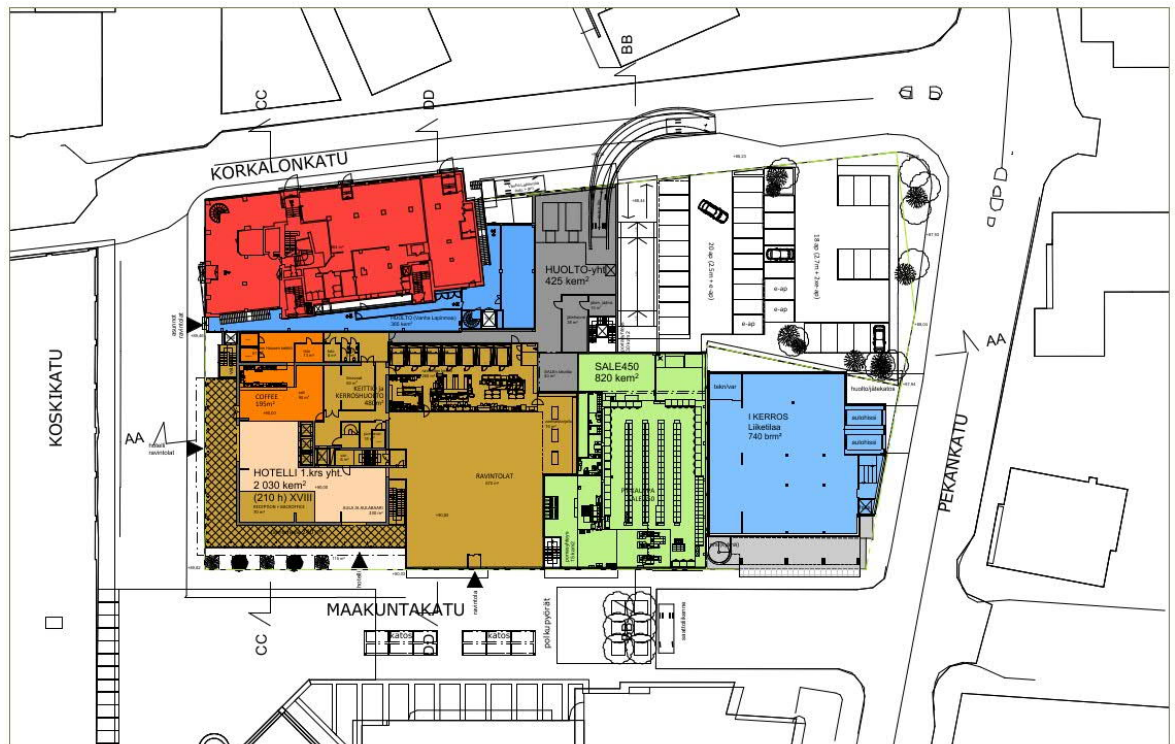
**I. kuva I4.** Lapinmaa kaavakartan 5.7.2023 viitesuunnitelma, (Lapinmaa 18 - 2023 heinäkuu-20230717), näkymä Lordin aukiolle kohti Kemijokea. Julkisivujen pinnanjako (ikkuna-aukut, umpipinnat), materiaalivalinnat, väritys ja valaistusratkaisut muokkaavat kaupunkikuvaa. Kaupunkitila on rakennusten välistä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





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

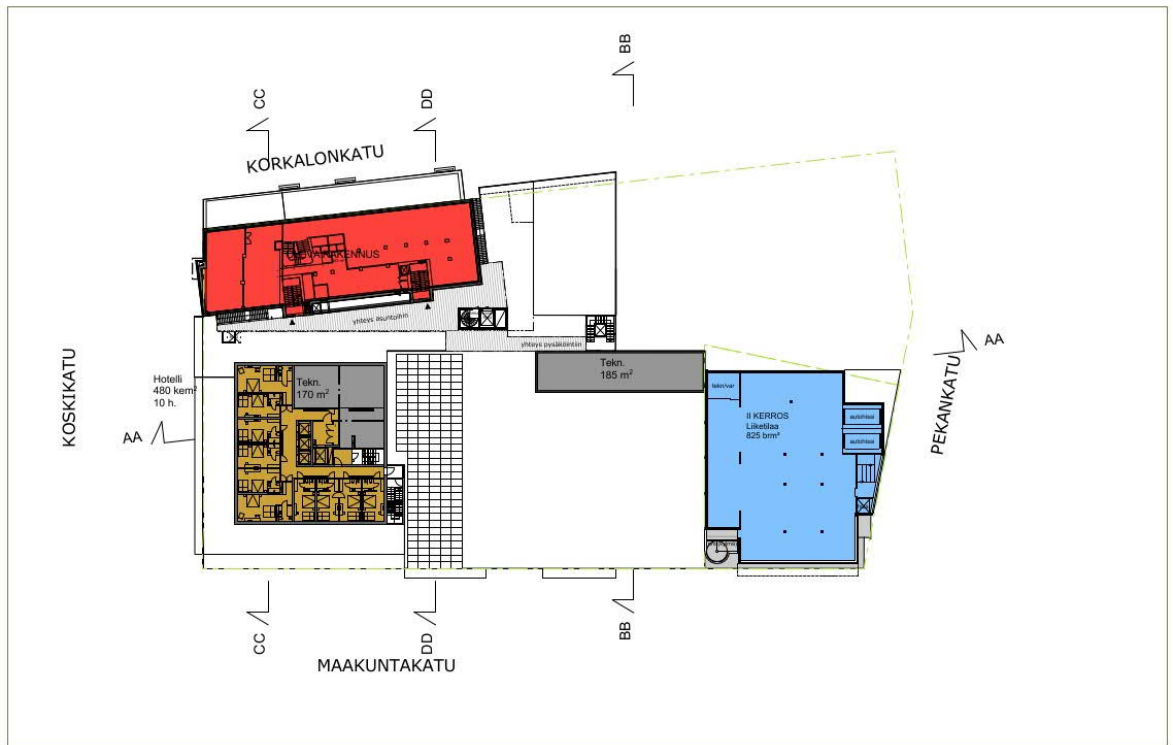
**J. kuva J1.** Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta) / Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Arktes Oy, kellari 11-kerros/oranssi, Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Arktes Oy kaavakartta 5.7.2023.



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

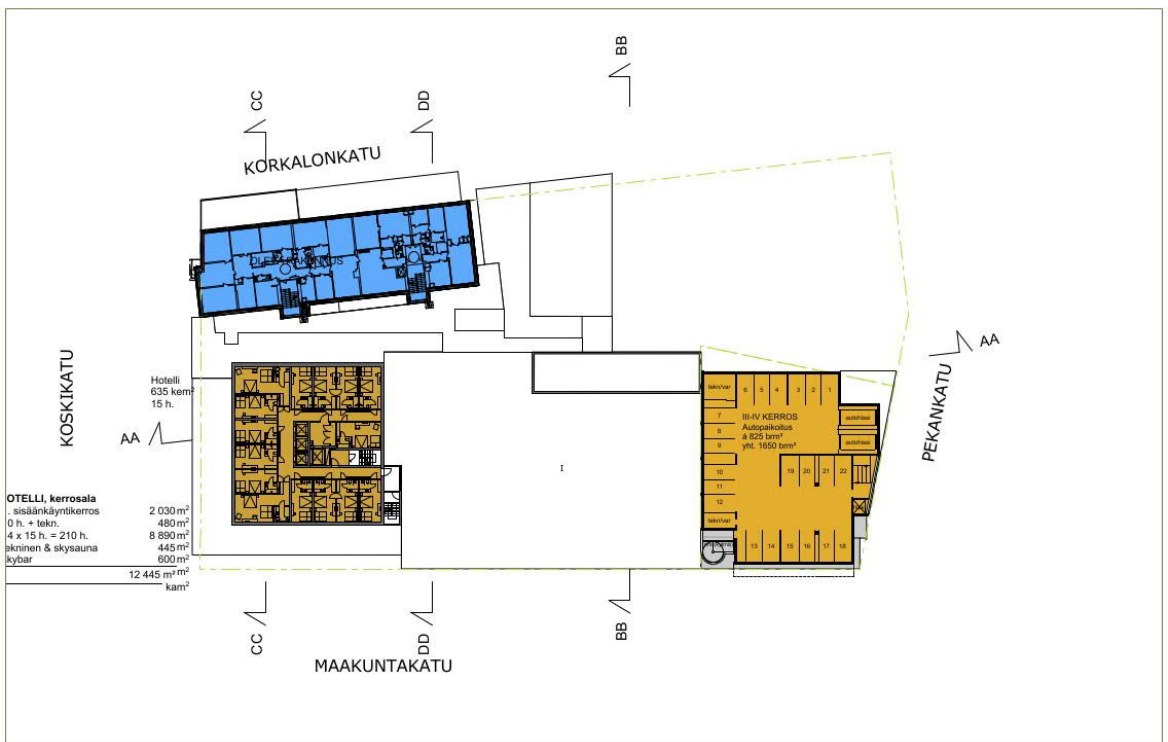
**J. kuva J2.** Viitesuunnitelma Asunto Oy Rova-Pekka 2.8.2023 (XIV kerrosta/sininen) / Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Arktes Oy, I-kerros/maantasotaso, kaavakartta 5.7.2023.





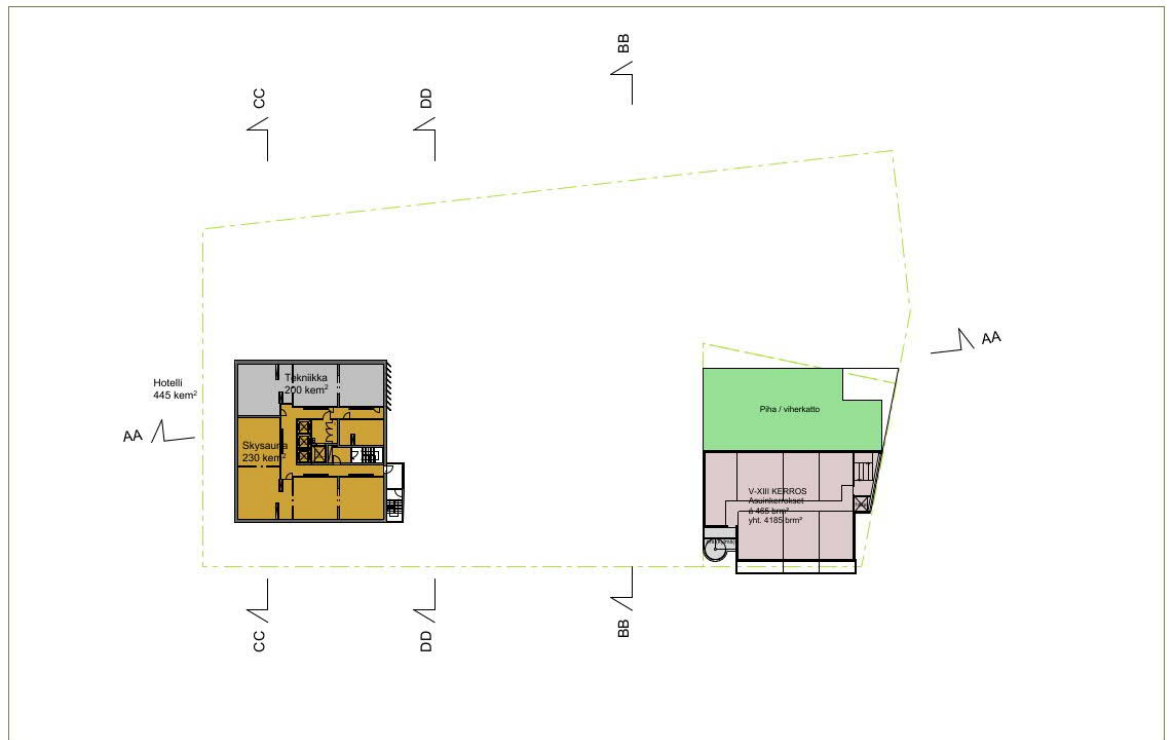
As. Oy Rova-Pekka  
II KERROS LUONNOS, 1:500  
02.08.2023, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

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



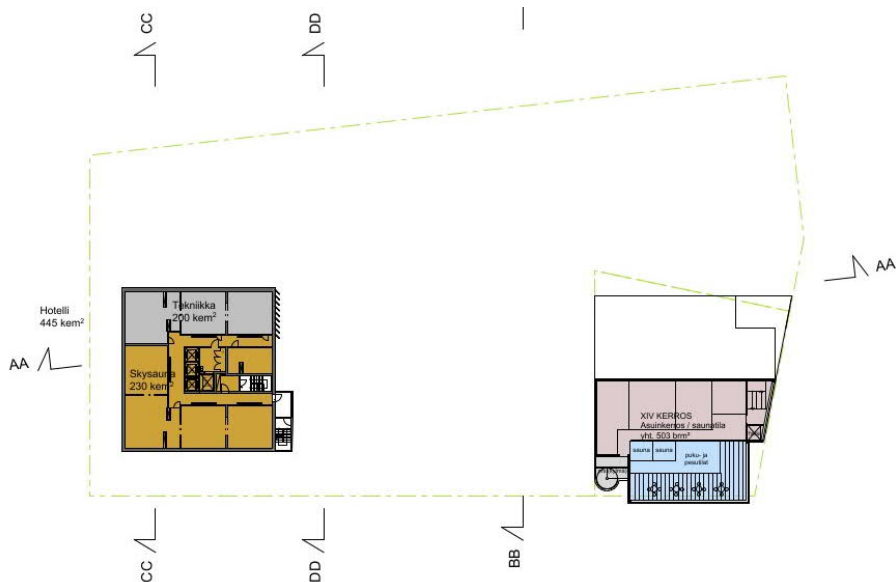
As. Oy Rova-Pekka  
III-IV KERROS LUONNOS, 1:500  
02.08.2023, Arkkitehtuuritoimisto ARKTES Oy

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



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

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



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

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



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





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

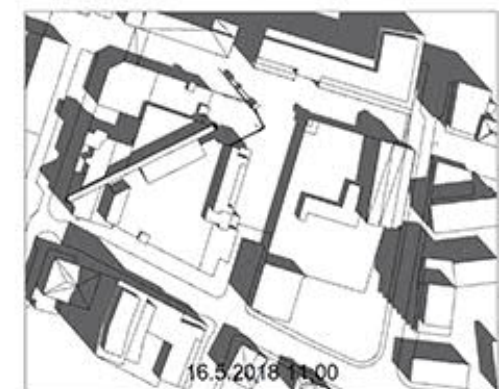
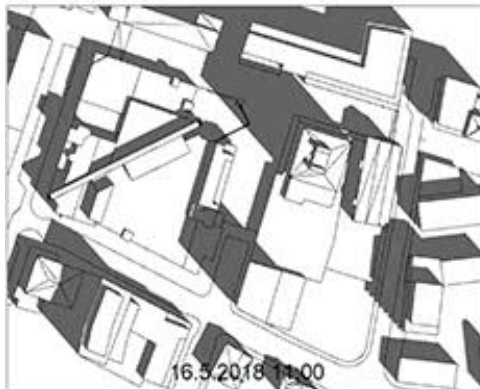
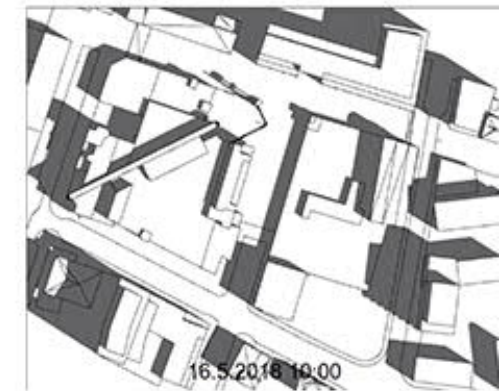
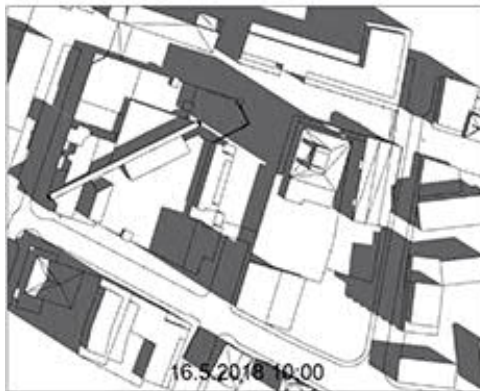
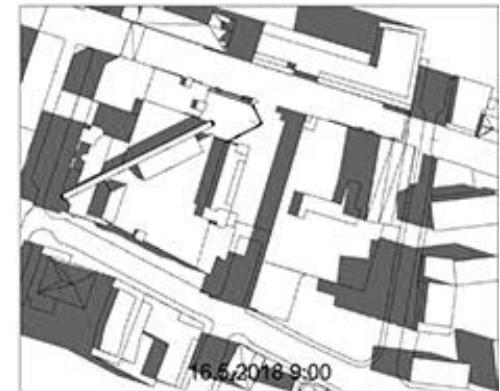
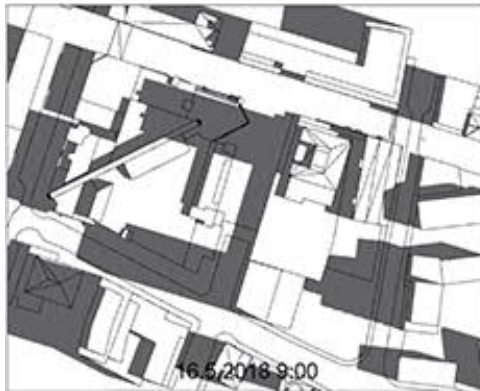
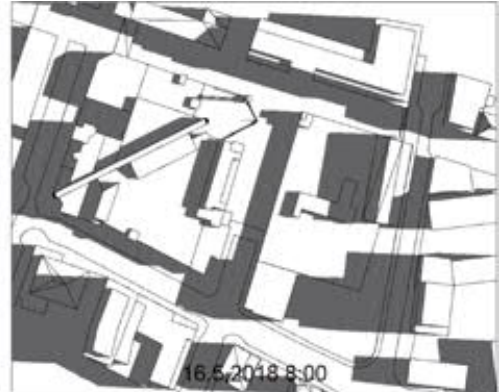
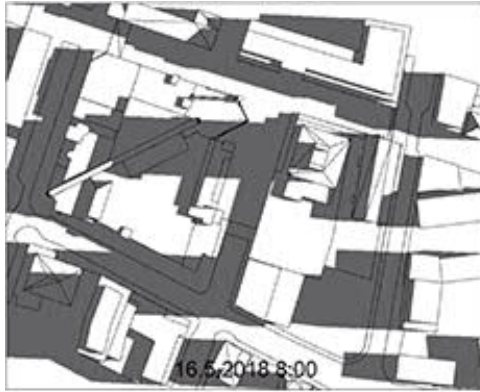


**J. kuva J9. Maakuntakatu kohti Lordin aukiota**  
kaavoituksen laatima havainnekuva viitesuunnitelmien pohjalta, kaavakartta 5.7.2023.

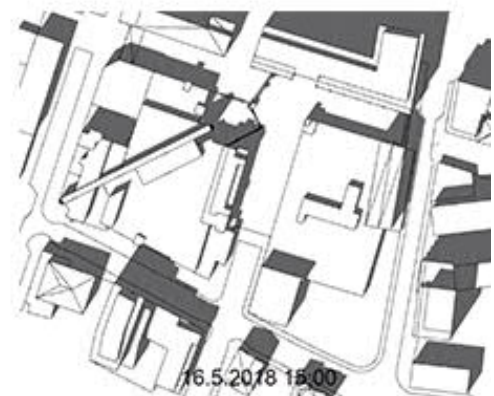
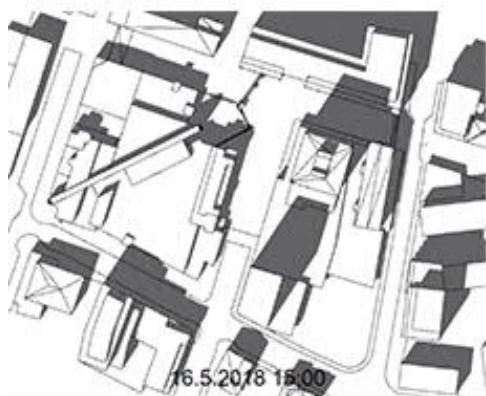
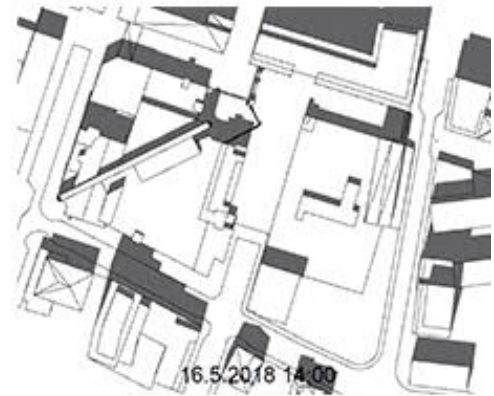
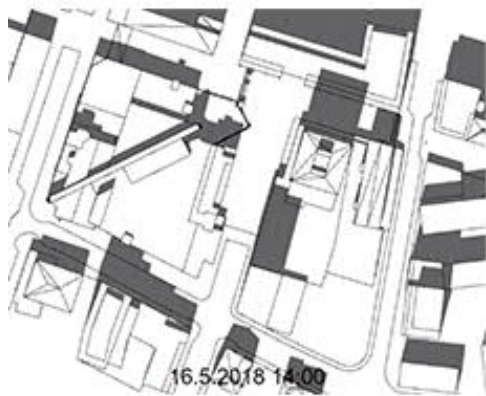
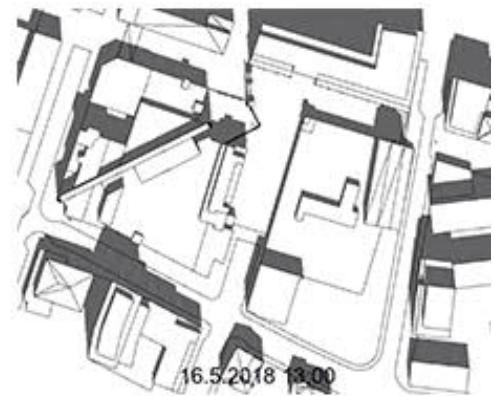
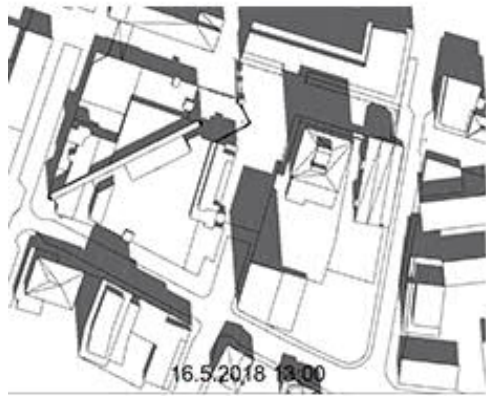
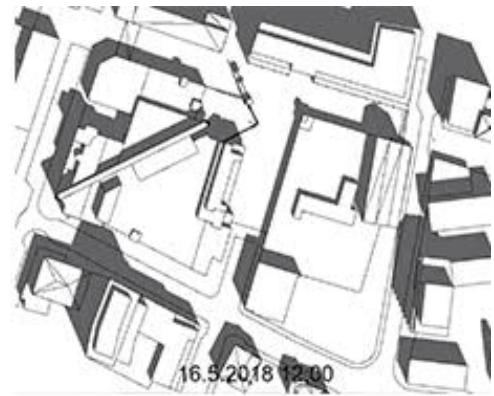
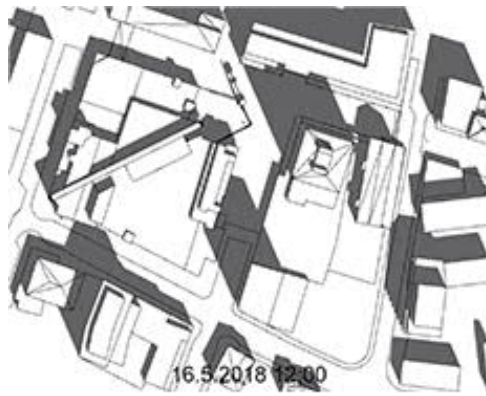


### 5.3

### Luonnosvaiheen varjostusanalyysi

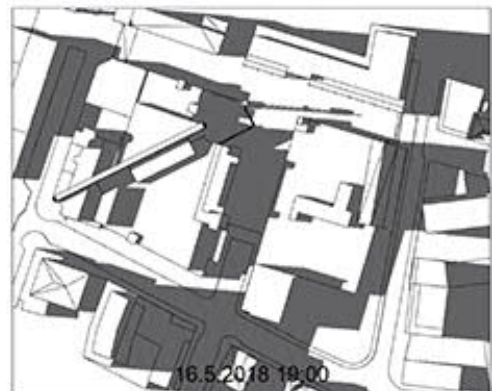
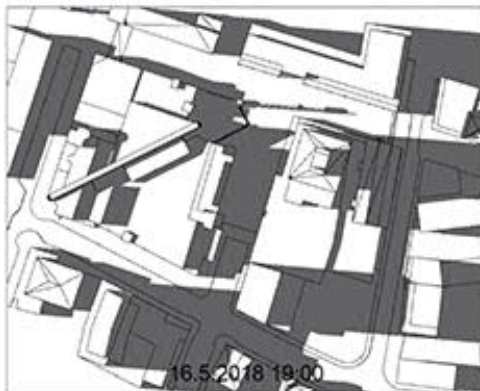
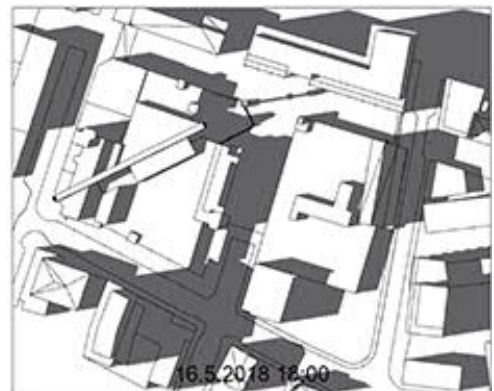
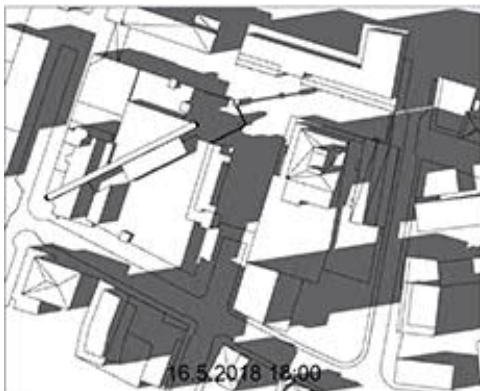
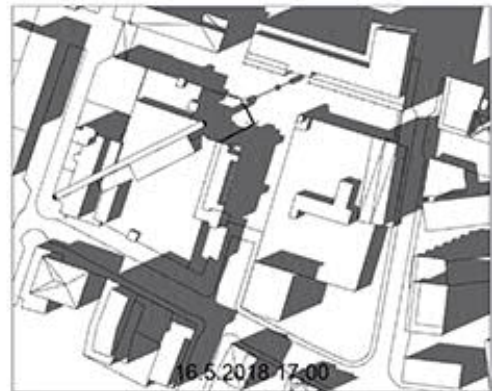
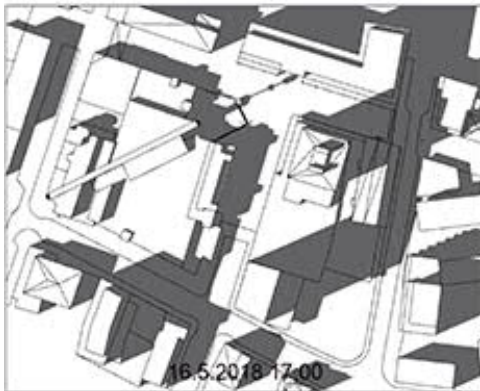
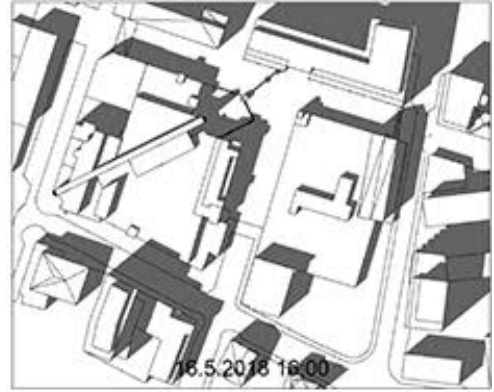
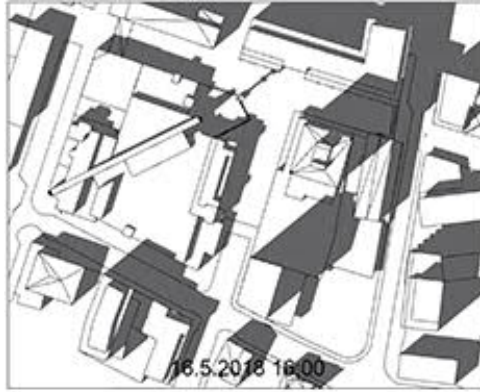


**Kuvakooste i.** Lapinmaa (XVIII) ja Asunto Oy Rova-Pekka (XIV), (kaavakartta 5.7.2023) kuvakaappauksia toukokuun puolivälin varjostusanimaatiosta, klo 8, 9, 10 ja 11 VASEN SARAKE: kaavaluonnos 5.7.2023, OIKEAN PUOLEINEN: nykytila



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





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

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

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

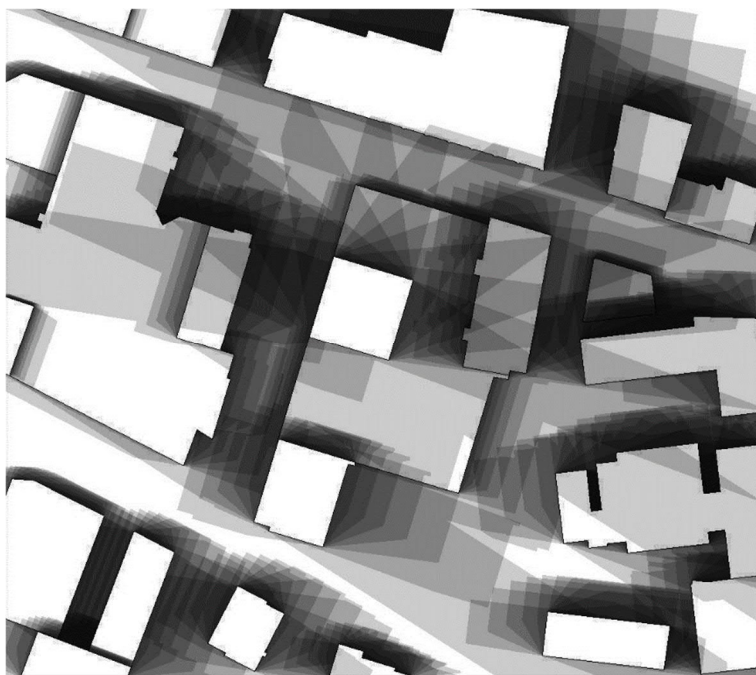
Suunnitelma lisää varjostavaa vaikutusta yleisillä alueilla itä-länsisuuntaisen Koskikadun katualueella aamusta klo 9.00 iltaan klo 20.30 saakka.

Lordin aukion varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 6.00-12.30.

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

Korkalonkadun katualueella varjoisuus kasvaa iltapäivisin klo 15.30-20.30 välillä.

Pekankadun katualueella varjoisuus kasvaa aamupäivisin klo 7.00-9.30 välillä.

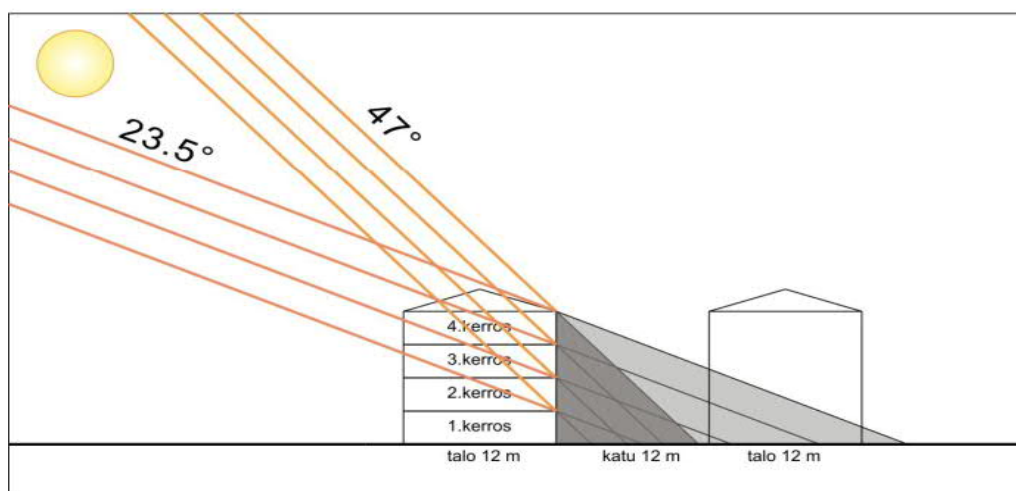
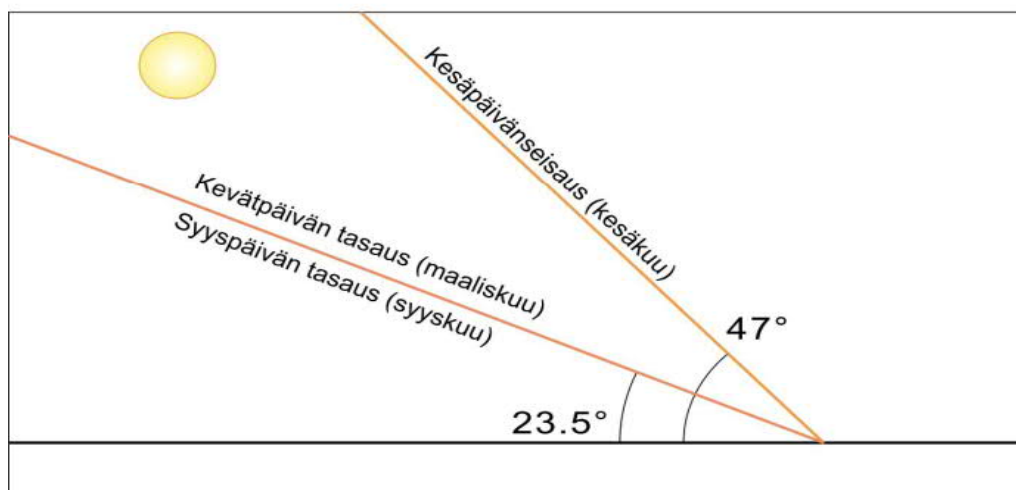


Auringon kulkureitti napapiirillä, aurinkokello esimerkki XXI torni, Lordin aukio kesäkuun 15. pvä, tunnin välien



## Auringon kulkureitti napapiirillä

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



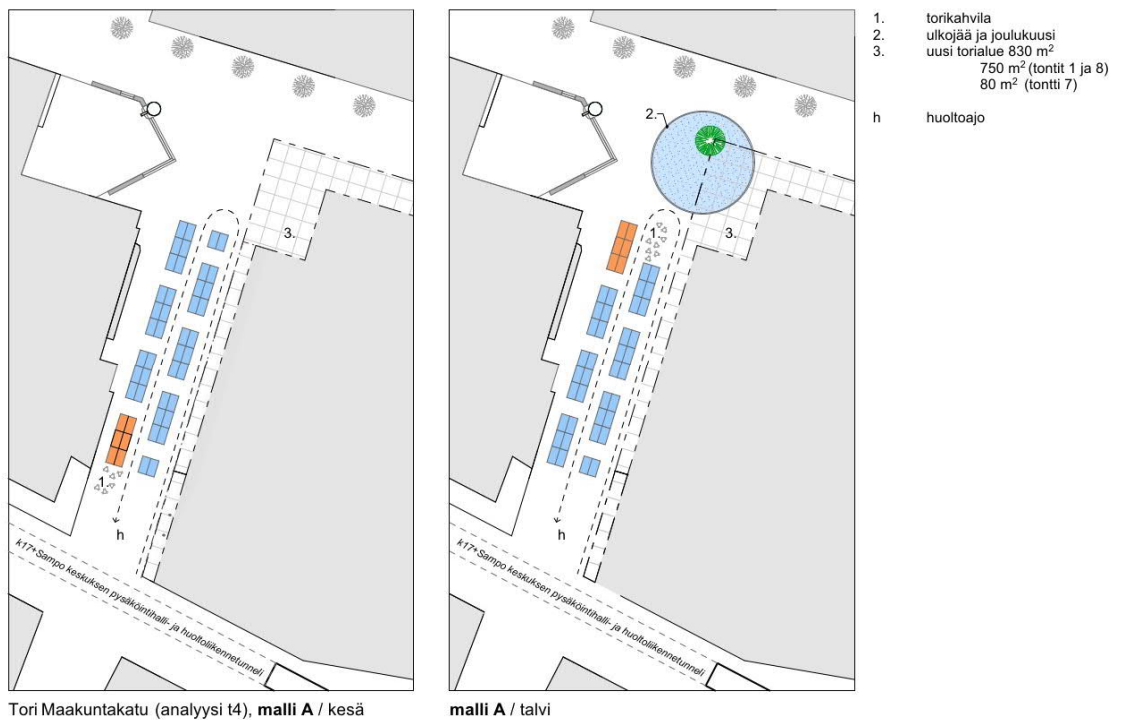
Talon korkeus	Varjon pituus 23.5°	Varjon pituus 47°
1. kerros (3m)	6.90 m	2.80 m
2. kerros (6m)	13.80 m	5.60 m
3. kerros (9m)	20.70 m	8.40 m
4. kerros (12m)	27.60 m	11.20 m

### 5.4 Toritoimintojen sijoittelun vaihtoehtoja, jos Lordin aukio laajenisi

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

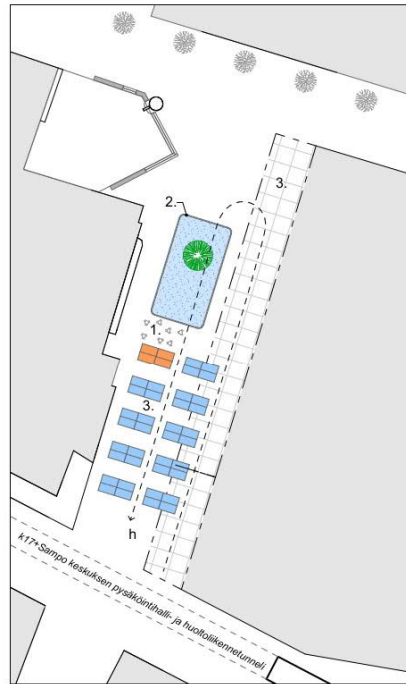
- i. toritoimintojen tuominen kävelykadulle ei ole mahdollista, sillä alueelle ei ole järjestettävissä turvallista huoltoliikennettä
- ii. alueen pinta-ala ei missään tapauksessa riittäisi sekä kahviloiden teras-sitarpeille, talvitoiminnoille (lumenkasaus, liukumäet jne.) että toritoiminnoille
- iii. 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 yleis-kaava sai lainvoiman.

Lordiaukion käytettävyyttä parantaisi merkittävästi sen laajentaminen noin 600 m<sup>2</sup>:llä.



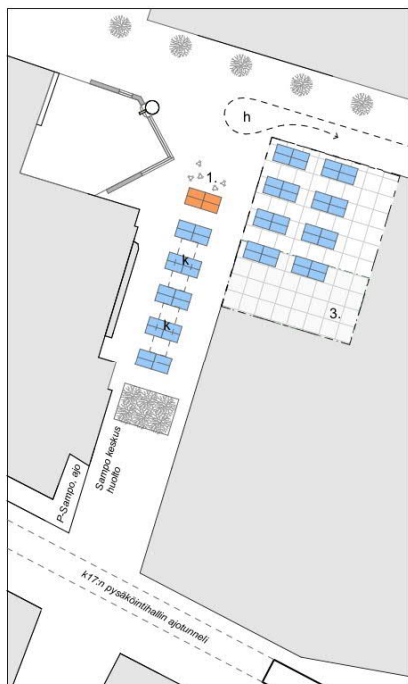


Tori Maakuntakatu (analyysi t3), **malli B** / kesä

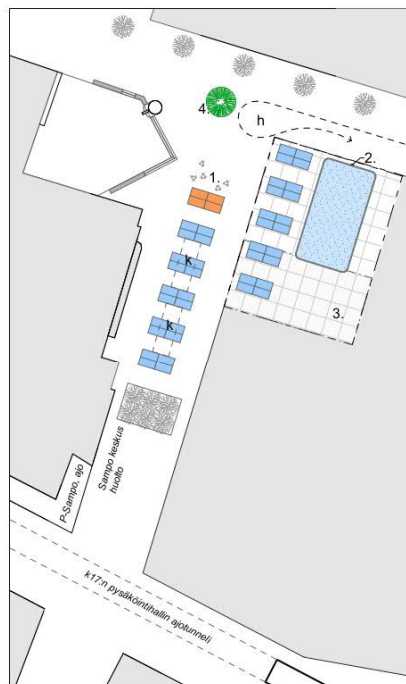


**malli B** / talvi

1. torikahvila
  2. ulkojää ja joulukuusi
  3. uusi torialue 1087 m<sup>2</sup>  
819 m<sup>2</sup> (tontit 1 ja 8)  
268 m<sup>2</sup> (tontti 7)
- h huoltoajo

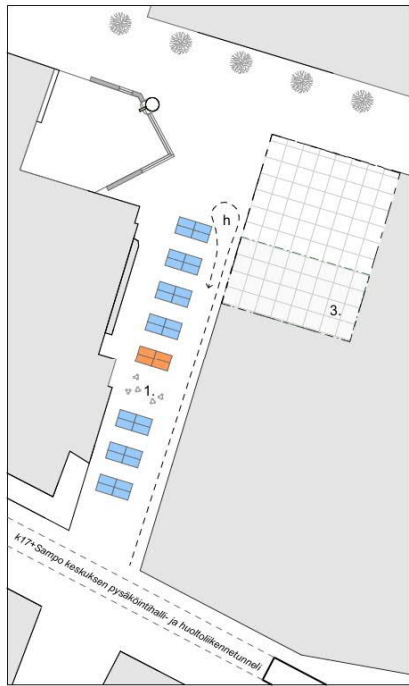


Tori Sampoakio (osayleiskaava, analyysi t1), **malli C** / kesä

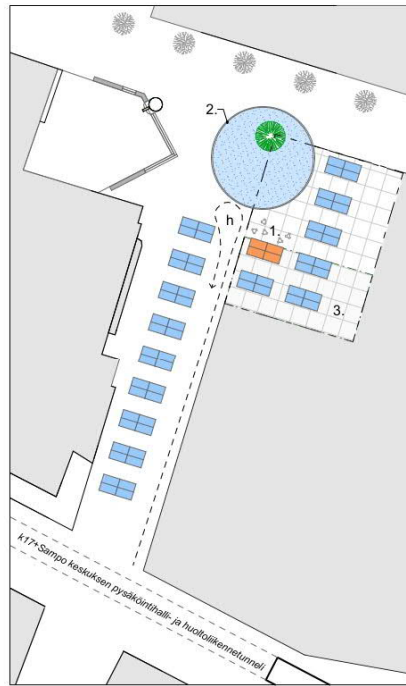


**malli C** / talvi

1. torikahvila
  2. ulkojää
  3. uusi torialue 1330 m<sup>2</sup>  
1330 (tontit 1 ja 8)
  4. joulukuusi
- h huoltoajo



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



**malli D / talvi**

1. torikahvila
  2. ulkojää ja joulukuusi
  3. uusi torialue 1330 m<sup>2</sup> (tontti 8)
- h huoltoajo

## 5.5

### Aukioesimerkkejä



Kamppi, Helsinki, Suomi





Kuopion tori, Suomi



Paley Park, New York, Yhdysvallat





Rambla, Barcelona, Espanja

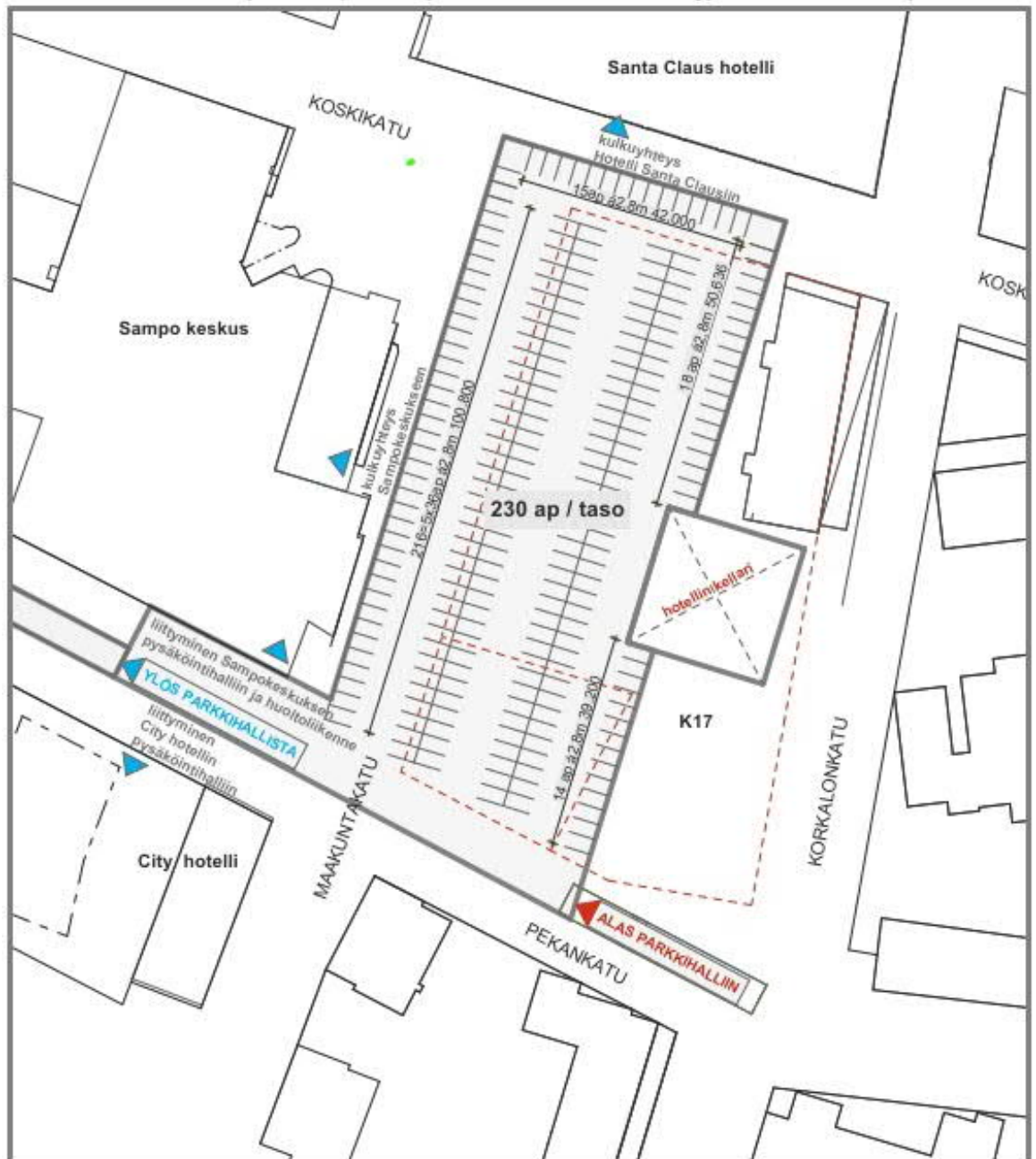


Ströget, Kööpenhamina, Tanska



## 5.6

## Tutkittuja pysäköintiratkaisuja



### KORTTELI 17: PYSÄKÖINTIHALLI

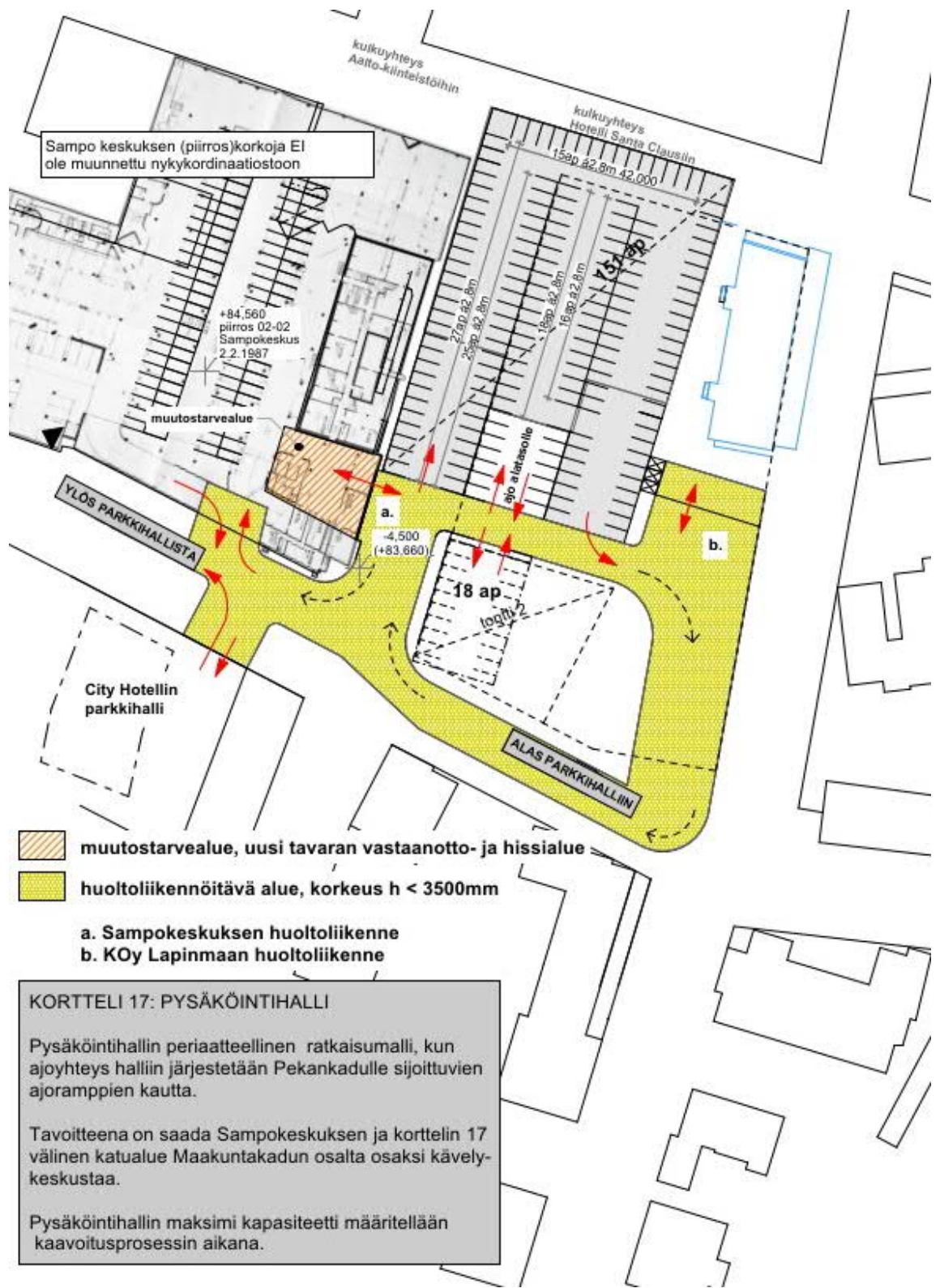
Pysäköintihallin periaatteellinen ratkaisumalli, kun ajoyhteys halliin järjestetään Pekankadulle sijoittuvien ajoramppien kautta.

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

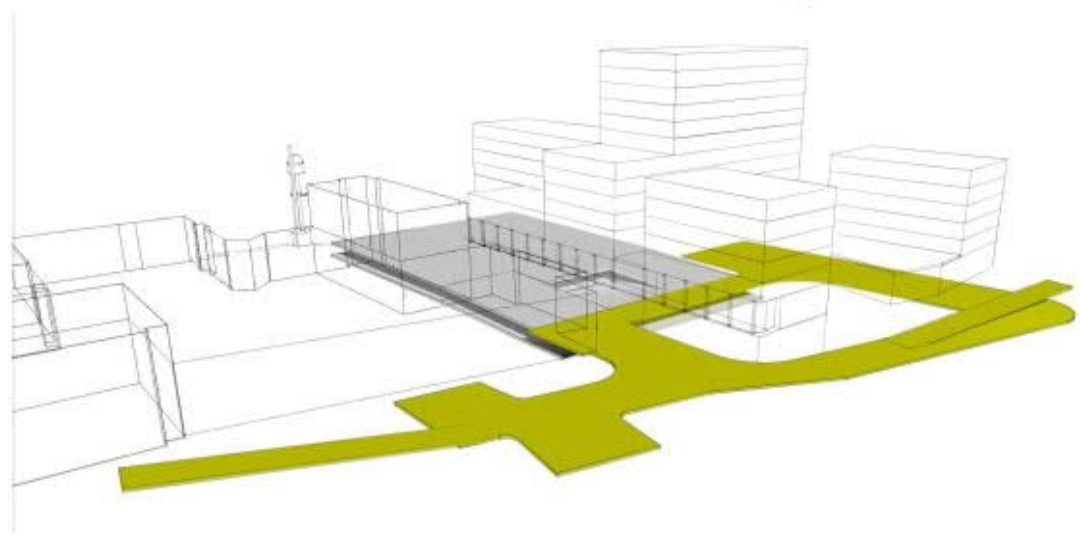
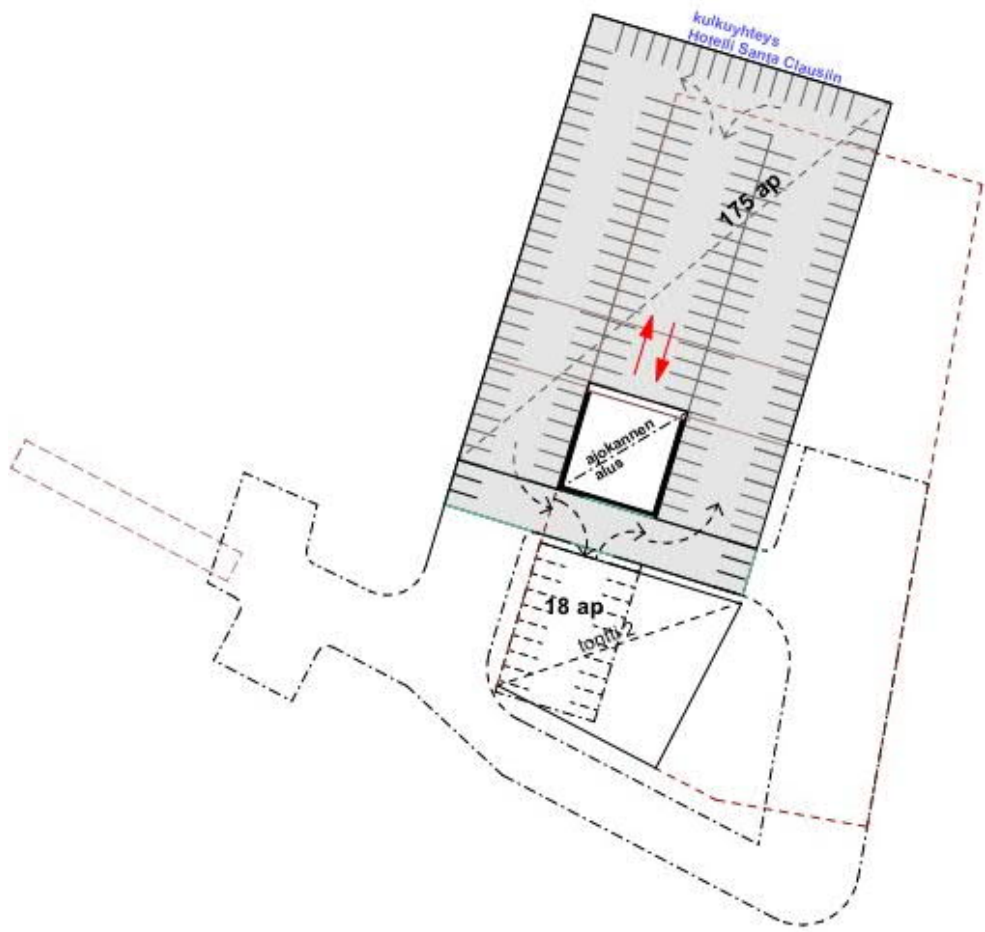
Pysäköintihallin maksimi kapasiteetti määritellään kaavoitusprosessin aikana.

Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 9.1.2019

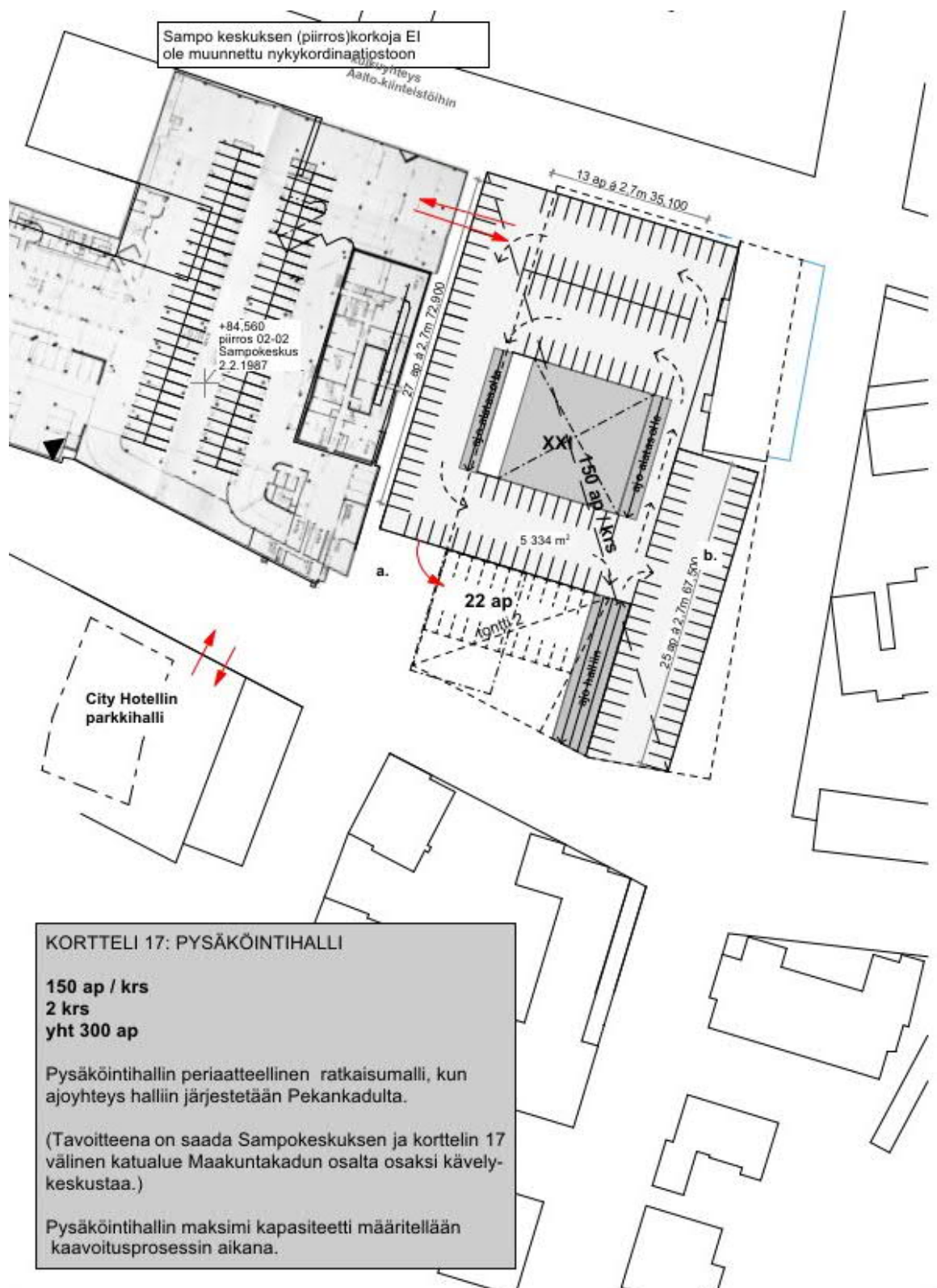




Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019

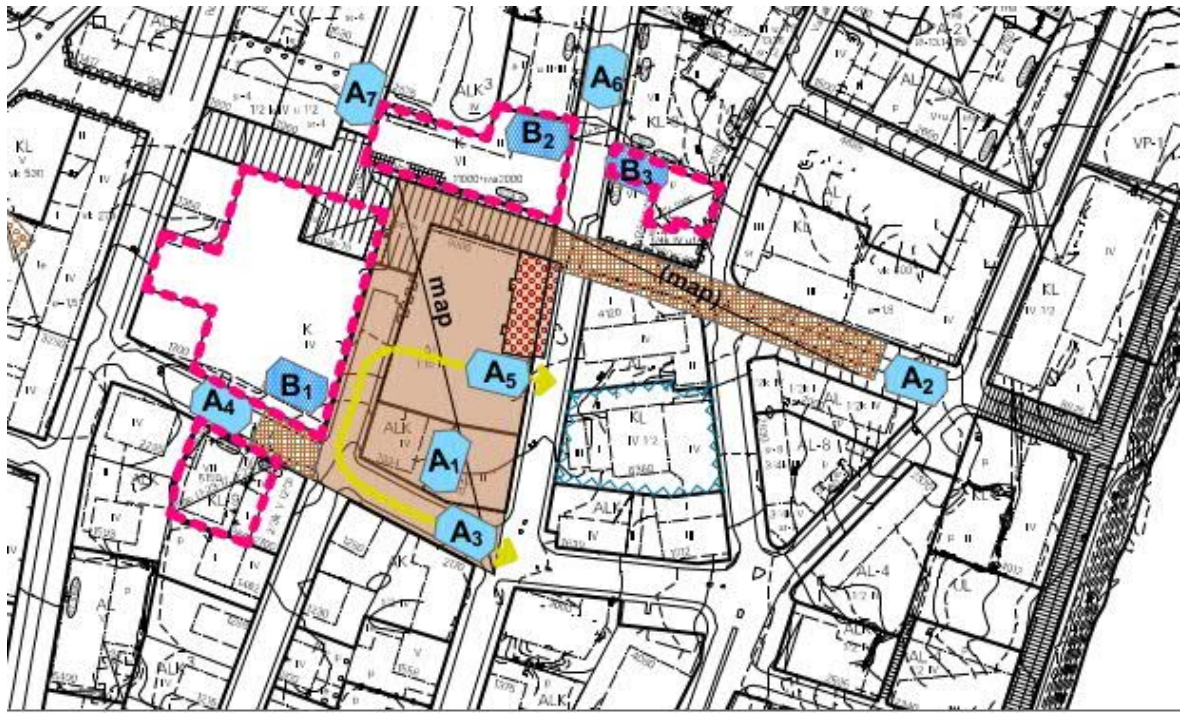


Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 13.3.2019 periaateleikkaus Pekankadun ajorampeista











Keskitetty pysäköintihalli, kaavoituksen laatima periaateluonnos 24.4.2019





## K17 PYSÄKÖINTISKENAARIOT

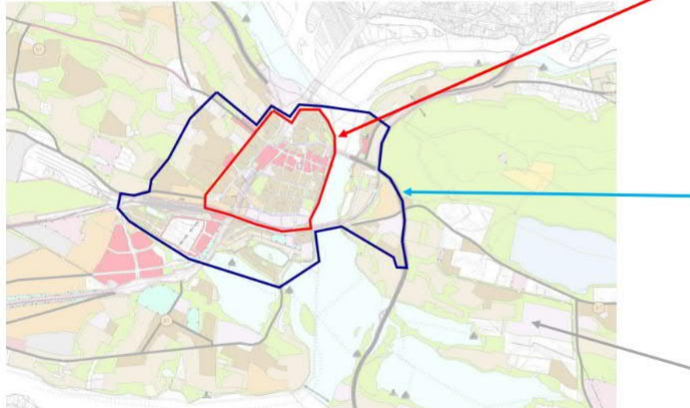
7.5.2019

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

Korttelin 17 pysäköintihallin vaihtoehtoja, kaavoituksen laatima periaateluonnos  
7.5.2019

## UUSI NORMI HENKILÖAUTOJEN PYSÄKÖINTIIN JA VYÖHYKEJAKO

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan ap/k-m<sup>2</sup>



- Lisäksi yksi vieraspaikka ja yksi huolto-/kotihoito-/logistiikkapaikka/ 1000 k-m<sup>2</sup>.
- Lisäksi liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.
- Autopaikat tulee sijoittaa tontille.

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

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, henkilöautot

## UUSI NORMI POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTIIN

Mitoitus kerrosneliömetrien mukaan, vyöhykejako sama kuin autonormissa

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

\* kpl / asunto

\* kpl / asunto

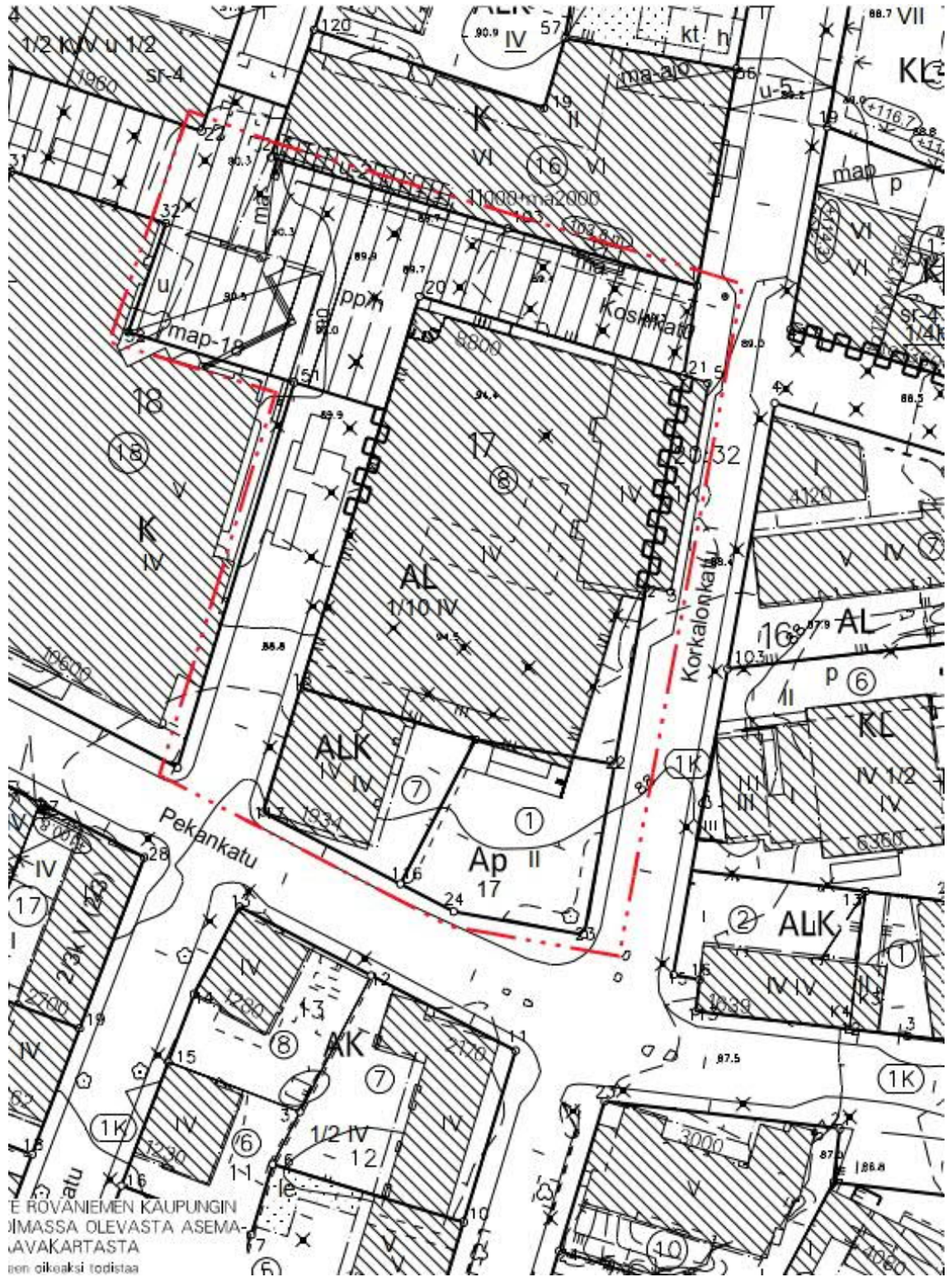
- Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään puolet polkupyöräpaikoista lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa puolet paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.
- Päivittäistavaraliikkeissä, toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista. Päivittäistavara kauppan osalta käytetään leikkuria: 150 pyöräpaikan ylittävältä osalta laaditaan tarvelaskenta, minkä perusteella päätetään tarvittavista lisäpaikoista.
- Oppilaitoksissa ja palveluissa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 50 % paikoista.
- Mitoituksessa käytetään RT-korttien polkupyörien pysäköinnin ja säilytyksen mitoitusohjeita.

Rovaniemen kaupungin voimassa oleva pysäköintinormi, polkupyörät



5.7

Voimassa oleva asemakaava (nykytilanne)





## 5.8 Asemakaavaluonnos ve1

Kaavaluonnoksen on laatinut Rovaniemen kaupunki kaavamuutoksen hakijoiden laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.



## 5.9 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaavaan tehdään hakijoiden esittämät muutokset

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

## 5.10 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valinta tehdään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutosalueen kaavakartta esitetään ehdotusvaiheessa.

## 5.11 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen (ve0 eli nykytilanne, ve1 kaavaluonnoksen pohjalta laadittu ehdotus) merkittävimmät eroavaisuudet koskevat rakennusoikeuden määrää, suurimman sallitun kerroslukumäärää ja kaupunkikuvallista muutosta. Korttelin nykyinen korkein sallittu kerroslukumäärä on IV (neljä) kun taas luonnoksessa XVII (kahdeksantoista). Nykyinen rakennusoikeus on 10 734 kem<sup>2</sup> ja sitä vastoin luonnoksessa 25400 kem<sup>2</sup>.

Toiminnalliset eroavaisuudet katualueen eli yleisen tilan kannalta ovat hyvin pienet. Kaavaluonnos välttää hieman Koskikadun ja Maakuntakadun risteysalueen mitoitusta, mutta yleiskaavan tavoitetta toritoimintojen tai ylipäätään aukion laajentamista kaavaehdotus ei lunasta, lisä pinta-ala on 325 m<sup>2</sup>, josta lisäksi sen kapeimmat – Koskikadun ja Lordinaukion puoleiset - osat sijoittuvat hotellin sisäänkäyntien kohdalle, jolloin näille kohdin ei voida sijoittaa mitään pysyvämpää toimintaa ilman, että siitä olisi ylitsepääsemätöntä haittaa hotellin toiminnoille.

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

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

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

## 5.12 Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

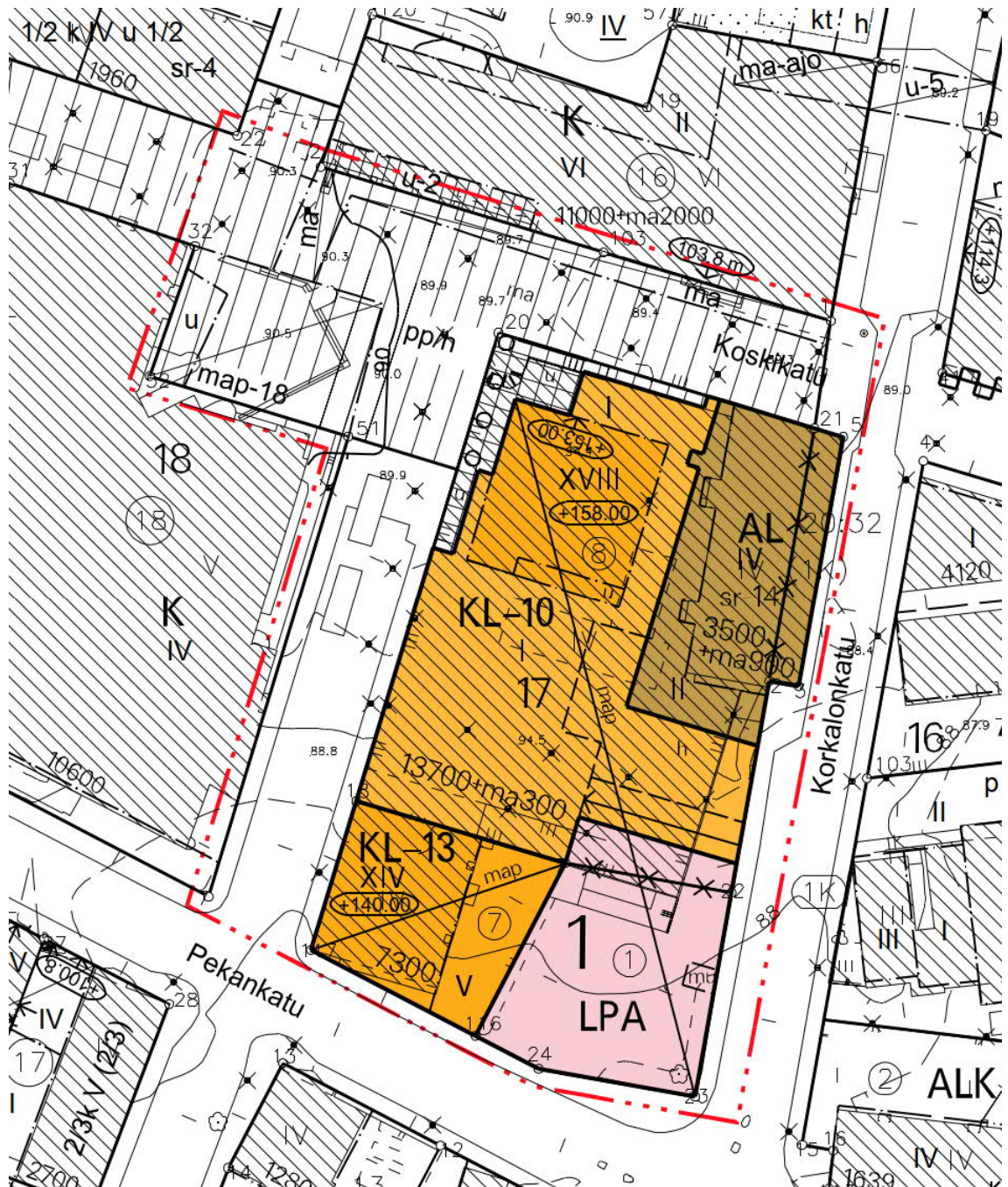
Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu vastineet vuorovaikutuslomakkeella.

Saadun palautteen perusteella aukiota on laajennettu 115 m<sup>2</sup>:stä 325 m<sup>2</sup>:iin. Uusi Lapinmaa -tornia on siirretty noin 5 m etelää eli Pekankatua kohti.



## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavaehdotus



### 6.2 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu korttelista 17 ja ympäröivistä katualueista.

Rakennusoikeutta on yhteensä 24 500 kem<sup>2</sup> (+1200 kem<sup>2</sup> maanalaista), korttelin pinta-ala on 6914 m<sup>2</sup> (sis. LPA 1331 m<sup>2</sup>). Lordin aukiota on laajennettu 325 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen katualueen pinta-ala on 5213 m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus ek=3.54.



KL-10 Liikerakennusten korttelialue, tontin pinta-ala 3316 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus et=7.42.

AL Asuin-,liike-ja toimistorakennusten korttelialue, rakennusoikeus 3500+ma900 yht. 4100, korkein sallittu kerroslukumäärä IV, tontin pinta-ala 1286 m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus et=2.72 (3.42, kun ml. ma900). Kiinteistö osakeyhtiö Lapinmaalle on annettu suojelumääräys sr-15.

LPA korttelialue on tarkoitettu ajoneuvopysäköintiä varten, sen pinta-ala on 1331 m<sup>2</sup> eikä sillä ole rakennusoikeutta. Alueelle on osoitettu jakelumuuntamolle ohjeellinen sijainti.

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

### 6.3 Mitoitus

Rakennusoikeus jakautuu kolmelle (3) rakennusalueelle seuraavasti:

korttelialue	kerrosluku	tonttilkm	tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	rakennusoikeus, kem <sup>2</sup> (map, maanalainen rakennusoikeus)	tonttitehokkuus e <sub>t</sub> (rakennusoikeus jaettuna tontin pinta-alalla)
KL-13	V, XIV	1	984	7300	7.42
KL-10	I, XVIII	1	3316	13700 + 300 map	4.22
AL	I, IV	1	1286	3500 + 900 map	3.42
LPA	-	1	1331	-	-

### 6.4 Palvelut

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

### 6.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ja niihin liitetyt rakentamistapaohjeet antavat yleisiä

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

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

## 6.6 Aluevaraukset



AUTOPAikkojen korttelialue.

## 6.7 Korttelialueet



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



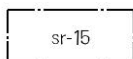
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYYMÄLÄ- JA RAVINTOLATILOJA SEKÄ HOTELLITOIMINTOJA.



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

## 6.8 Muut erityisesti mainittavat merkinnät ja määräykset

Vanha Lapinmaa rakennukselle annetaan seuraava suojelumääräys:



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

Hulevesiä koskeva määräys:

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

Sekä teknisiä asennuksia koskeva määräys:

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

## 7 Kaavan vaikutukset

### 7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

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

### 7.2 Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan

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



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



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





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

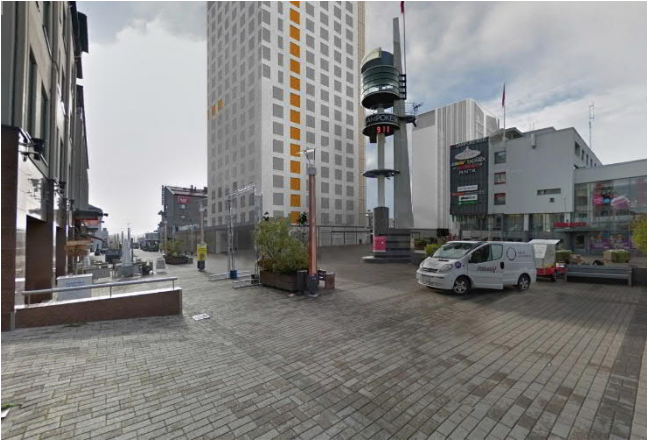


Kaupunkikuva-analyysi, kuvapari 4. Koskisilta-Nelostie / vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nykytila



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





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



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



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





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



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



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



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



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



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

*kuvaotteet selostuksen Liite 12 Viitesuunnitelma Kaukomaisemat, 26.2.2024:*



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



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





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



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



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



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



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



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



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

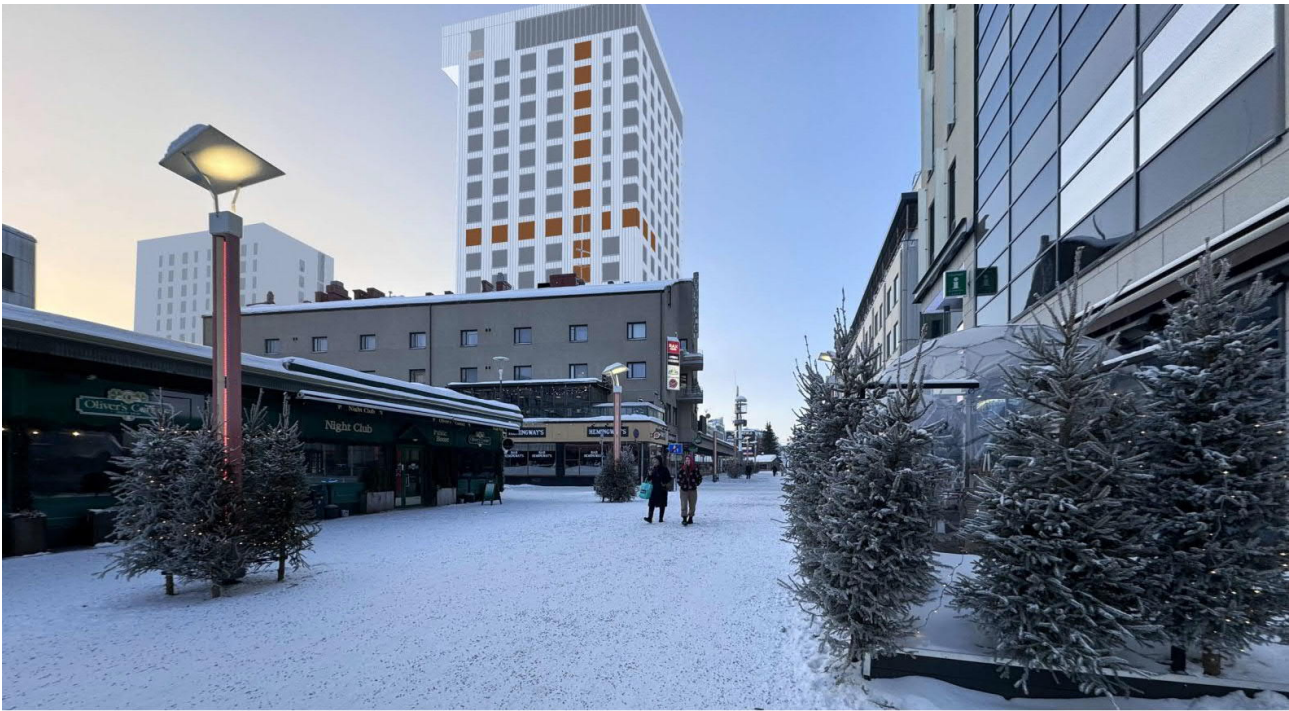


ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Valokuvasevitys Pekankatu-Korkalonkatu -risteyksestä | 1:1,19 A3 | 22.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



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





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



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



### **7.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

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

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

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

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

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

### **7.4 Vaikutukset luontoon**

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

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

### **7.5 Kaavan suhde Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin (VAT)**

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus on tullut voimaan 14.12.2017.

## KAAVAN SUHDE KO. ALUETTA KOSKEVIIN VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN-KÄYTTÖTAVOITTEISIIN

### TAVOITTEET:

#### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen

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

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

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

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

Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskustan kävelyvyöhykkeelle ja tukeutuu alueen palveluihin.

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

Hanke tiivistää keskustaa ja lisää alueella jo olevia toimintoja.

Alue sijoittuu Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kevytliikennepainotteiselle alueelle.

Kortteli on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

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

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

Kaavamuutos lisää palvelutarjontaa keskustan alueella. Muutosalueelle sijoittuu myös liiketiloja.

#### 2. Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta

Kohdealue sijaitsee keskustassa ja siellä on toimivat joukkoliikenneyhteydet kaikkialta ase-



<p>kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- muotojen ja –palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu- kohtien toimivuudelle.</p> <p><u>3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva- vaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvaris- kien hallinta varmistetaan muutoin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympä- ristö- ja terveyshaittoja.</p> <p><u>4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u></p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvok- kaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnon- perinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekolo- gisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltu- vien alueiden riittävydestä sekä viher- alueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p><u>5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u></p> <p>Varaudutaan uusiutuvan energian tuo- tannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.</p>	<p>makaavoitetulta kaupunkialueelta. Kaava tu- keutuu olemassa olevaan katuverkostoon.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu Rovaniemen keskus- tan palveluiden välittömään läheisyyteen. Alu- eelta on hyvät kevyenliikenteen- ja julkisenlii- kenteen yhteydet kaikkialle. Kaava mahdollis- taa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja lisää palveluita kävelyvyöhykkeellä.</p> <p>Kaavassa on annettu hulevesimääräyksiä.</p> <p>Alueella ei ole tulvavaaraa (<a href="http://www.ymparisto.fi/tulvakartat">www.ymparisto.fi/tulvakartat</a>).</p> <p>Liikenteen meluvaikutus pienenee, kun katu- verkko muutetaan vastaamaan Rovaniemen liikennejärjestelmässä esitettyjä ratkaisuja.</p> <p>Suunnittelualue on kaukolämpöverkon pii- rissä.</p>
--	---

## 7.6 Kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

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

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

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

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

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



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

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



## 7.7 Kaavan taloudelliset vaikutukset

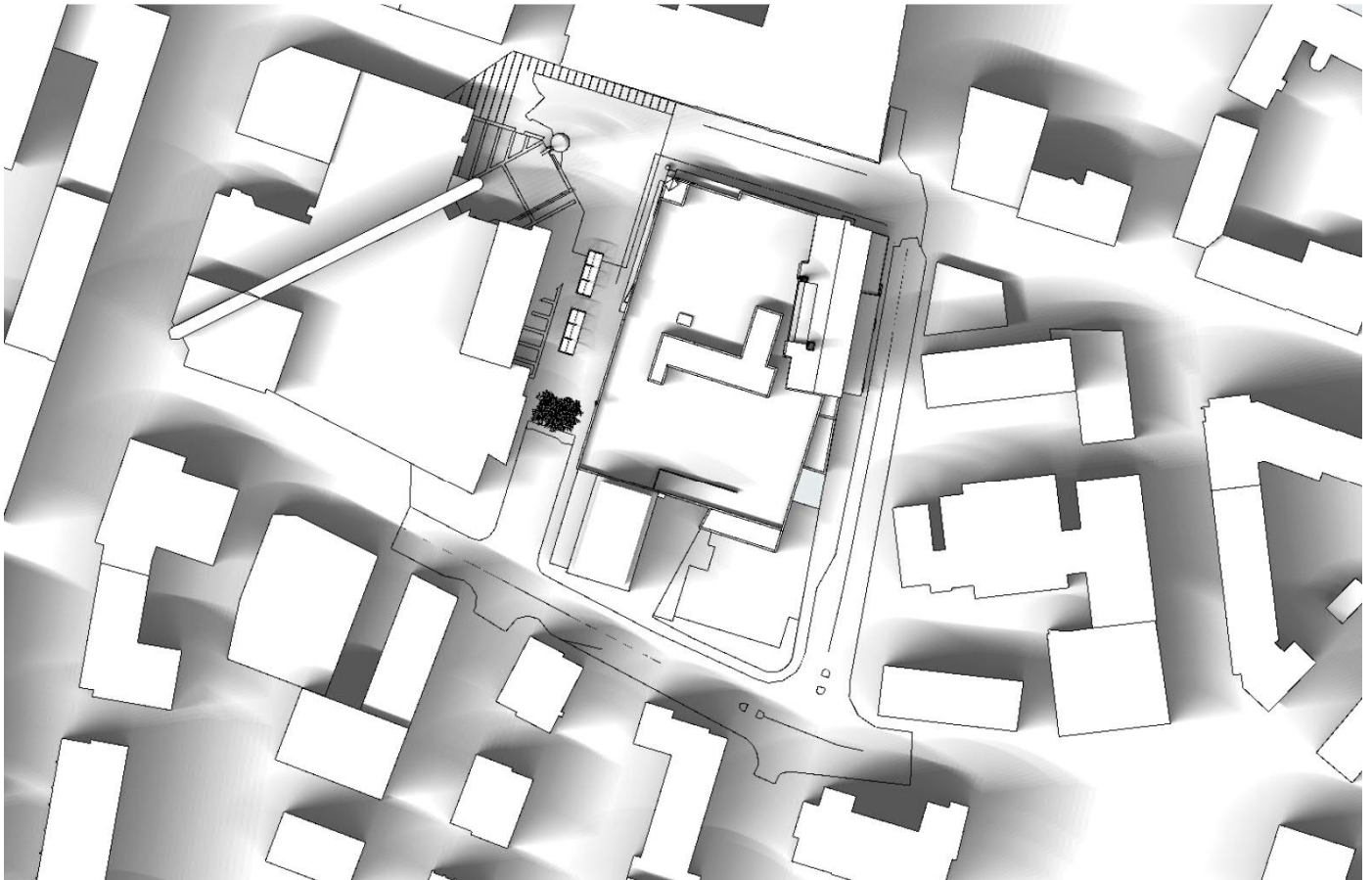
Asemakaavaehdotuksen perusteella tehdään yritysvaikutusten arviointi hyväksymiskäsittelyn tueksi.

### 7.7.1 Varjostavuuden vaikutukset

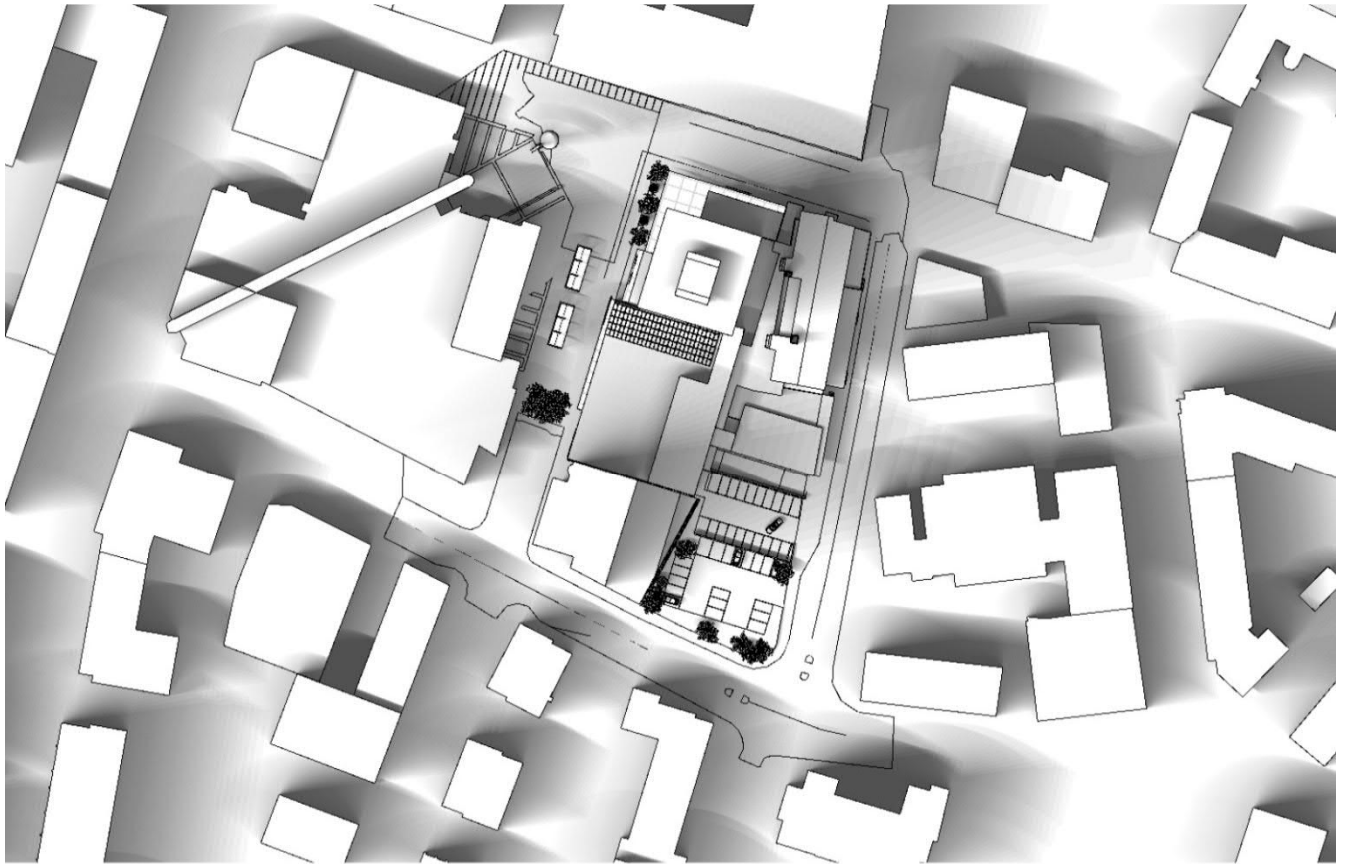
Korttelin 17 kaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella on merkittävät varjostusvaikutukset nykyiseen tilanteeseen. Vastaavasti myös nykyisen matalien rakennusten tilalle rakennettavilla 6-8 kerroksisilla rakennuksilla olisi myös merkittävät varjostusvaikutukset.

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

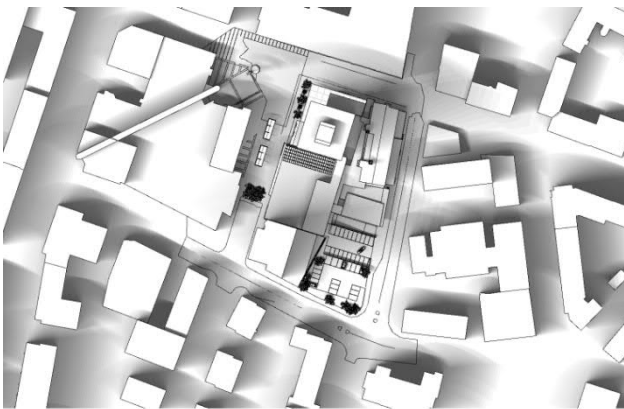
*kuvaotteet selostuksen Liite 10 Viitesuunnitelma Varjostuskaaviot, 6.2.2024*



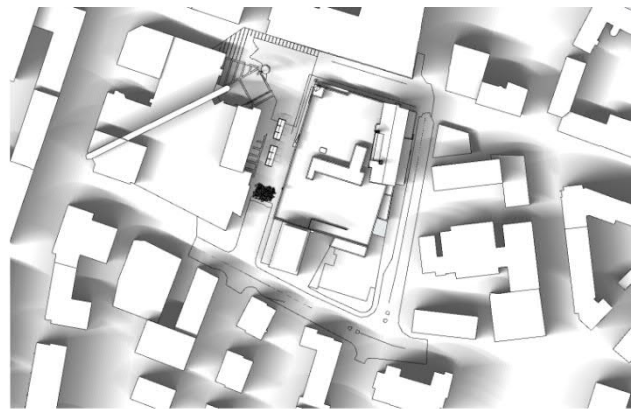
ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA  
Varjostuskaavio oleva tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024  
Lapinmaa | Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy | p +358-(0)207-414450  
As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



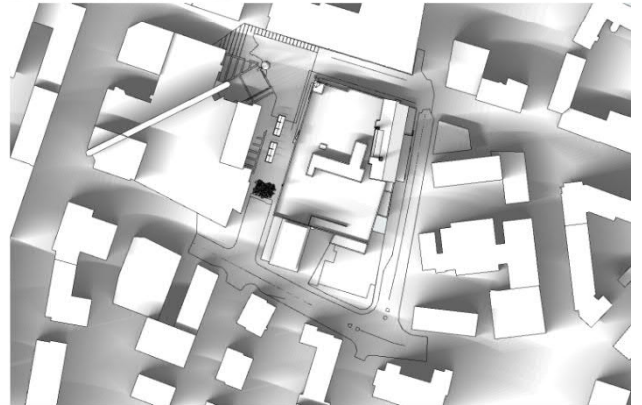
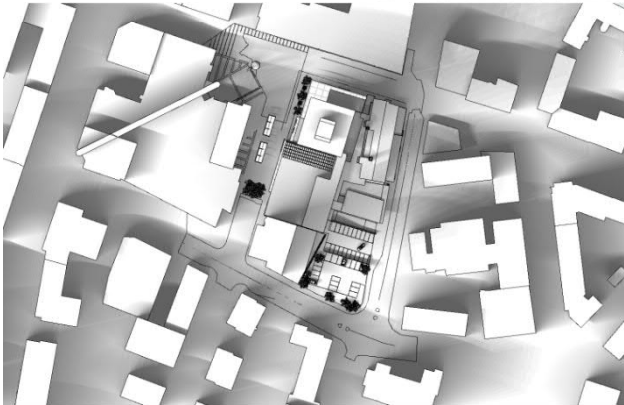
**ROVANIEMI - KORTTELI 17 - VIITESUUNNITELMA**  
 Varjostuskaavio suunniteltu tilanne 20. kesäkuuta kello 9.00-18.00 | A3 | 6.2.2024  
 Lapinmaa | Arkkitehtuutoimisto Seppo Väjus Oy | p +358-(0)207-414450  
 As.Oy Rova-Pekka | Arktes Oy | p +358-(0)8-311 6811



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



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



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

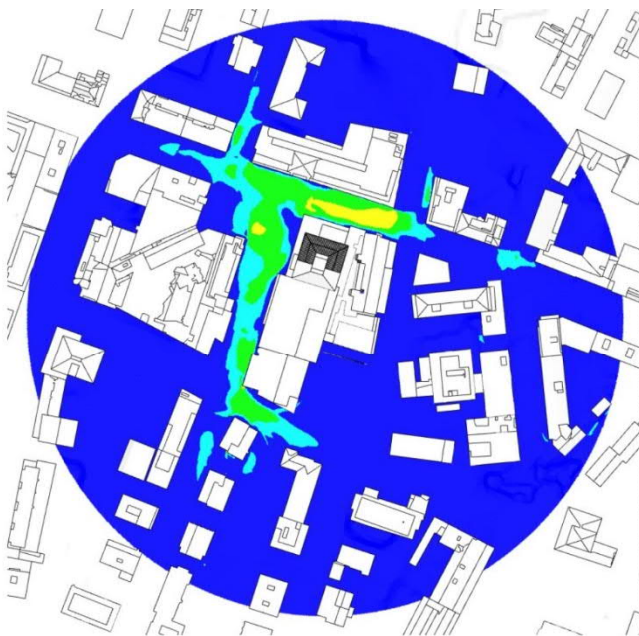


## 7.7.2 Tuulisuustarkastelut ja olosuhdemuutoksen taloudelliset vaikutukset

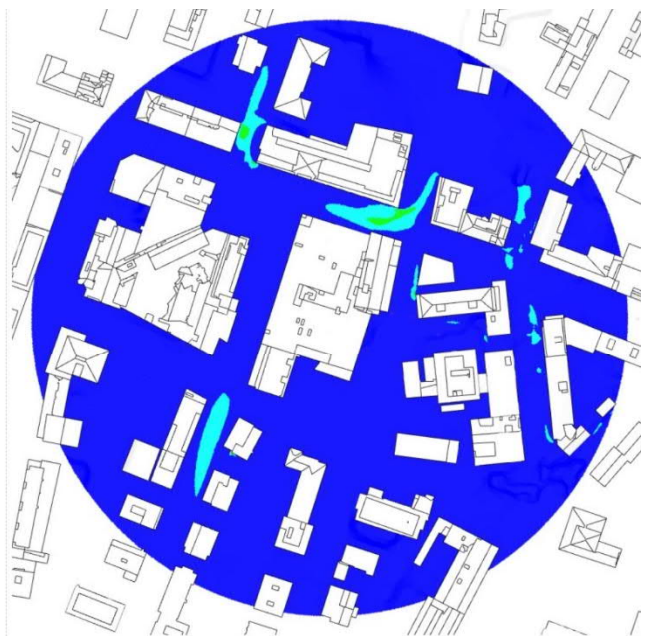
Kaavaehdotuksen tuulisuusselvityksen laati Sitowise Oy. (kts. liite 9 Lapinmaa&Rova-Pekka\_tuulisuus\_5.2.2024. Seuraavassa ote selvityksen sivulta 2:

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

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



Kuva 1 – Tuuliviihtyvyyys, Suunnitelma



Kuva 2 – Tuuliviihtyvyyys, Nykytilanne

Kuvaote A, selvityksen sivu 8

Taulukko 1

Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

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

Taulukko 2

Tuulisuuden turvallisuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan

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

\*todennäköisyys, että annettu tuulen nopeuden raja-arvo ylittyy

Taulukot 1 ja 2, selvityksen sivu 3

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

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

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

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

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

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



## 7.8 Kaavan ekologiset vaikutukset

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

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

## 7.9 Kaavan suhde yleiskaavaan

Kaavan suhde Keskustan osayleiskaavaa:

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

## 7.10 Kaavamerkinnot - ja määräykset

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

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rovaniemellä 12.03.2024, 22.05.2024

Markku Pyhäjärvi  
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen  
kaupunginarkkitehti

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

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



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

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

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

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

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>

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

## Alamerkinntät

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










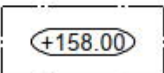
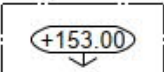

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>
map	0,6604	100,0	1200	0,6604	1200







# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

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



TONTILLA TULEE OLLA PYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:

ASUNNOT 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA 1 PPP/40 M2 KERROSALAA

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

TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 12.3.2024 PÄIVÄTTYJÄ RAKENNUSTAPA-OHJEITA.

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

ENNEN RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ ON ALUEELLA OLEVIEN PUTKIEN JA JOHTOJEN SIJAINTI SELVITETTÄVÄ.

ROIno-2018-2254

24.5.2024

Asemakaavamuutos korttelin 17 tontit 1, 7 ja 8, Koskikatu

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

Palautteita saatiin (12 kpl)

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

**Lausuntoja 3 kpl** Lapin ELY-keskus  
Lapin maakuntamuseo  
Ympäristölautakunta

**Muistutus Arctic Light Hotel Oy ja City-Hotel Oy**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

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

*Torialue laajenee nykyisestään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti. Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla kuin muutkin ympäröivät korttelit. Linja-auto ja taksiliikenne käyttää olemassa olevaa katuverkkoa, ja keskustan katuverkon ja*



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

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

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

## **Muistutus Sava-Group Oy, Santa Claus Hotel**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

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

Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.

Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm.

varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan perusteeksi.

Keskustan osayleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti

28.11.2011 tarkistaa rakennuskorkeuksia ydinkeskustassa alueella Toripuistikko -

Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan

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

Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa

korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden

sopeutuvan kaupunkikuvaan.

Korttelitehokkuuden ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta kortteli 17 ei

asemakaavamuutoksessa muodostu rakennettua ympäristöä tehokkaammaksi. Korttelin 17

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

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

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

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

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

## **Muistutus Rovaniemen Vihreät ry**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

*Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Torialue laajenee nykyisestäään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti.*

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

*Korkealla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan.*

*Kaavaprosessissa on tehty kaukomaisemaan ja katukuvaan havainnekuvia sekä mm.*

*varjostus- ja tuulisuusselvityksiä asemakaavaehdotuksen arvioinnin ja valinnan*

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

*Lapinkävijäntie - Ruokasenkatu - Valtakatu - Pohjanpuistikko sekä Erottajan ja Lampelan*

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

*Tarkastelun perusteella osayleiskaavassa on määritelty selvitysalueet, joille voidaan sijoittaa*

*korkeita rakennuksia edellyttäen, että asemakaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa niiden*

*sopeutuvan kaupunkikuvaan.*

*Kortteli 17 ja sen tuleva rakentaminen liittyy kaupungin liikennejärjestelmään samalla tavalla*

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

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

## **Muistutus Rovaniemen Elävä kaupunkikeskusta ry**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

*Torialue laajenee nykyisestään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualuetta suurempi. Muutosta kaupunkikuvaan on esitetty selostuksessa ja viitesuunnitelmissa kattavasti. Katutilan ja kävelykadun viihtyisyyttä ja elävyyttä ei ohjata asemakaavalla vaan katu- ja yleisen alueen suunnitelmalla ja rakentamisella.*

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

## **Muistutus Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

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

## **Muistutus Osallinen 1**

Keskeiset asiat:



- yleiskaavan vastaisuus
- liikenneongelmat
- maisemallinen rakenne

Vastine:

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

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

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

## **Muistutus Osallinen 2**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

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

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

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

## **Muistutus Osallinen 3**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

*Viitesuunnitelmat kaavoitusta varten ovat perustuneet korkeaan rakentamiseen, aikaisemmassa vaiheessa on tutkittu matalampiakin vaihtoehtoja. Asemakaavamuutoksen lähtökohta on ollut alusta asti korkean hotellirakennuksen sijoittaminen kortteliin. Torialue laajenee nykyisestään 327 m<sup>2</sup>. Torialue on yleiskaavassa osoitettua torialuetta pienempi, mutta nykyistä kävelykatualueetta suurempi*

#### **Muistutus Osallinen 4**

Keskeiset asiat:

- korkea rakentaminen
- vaalirahoitus

Vastine:

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

#### **Lausunto Lapin ELY-keskus**

Keskeiset asiat:

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

Vastine:

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

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

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

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

## **Lausunto Lapin maakuntamuseo**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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

## **Lausunto Ympäristölautakunta**

Keskeiset asiat:

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

*Vastine:*

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



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>

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

# Alamerkinnt

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

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6604</b>	<b>53,0</b>	<b>1200</b>	<b>0,6604</b>	<b>1200</b>
map	0,6604	100,0	1200	0,6604	1200

Hotelliyrittäjä Mikael Gröhn tavoitteli yli kymmenen vuotta sitten tornihotellia kortteliin 23, mutta sai kaupungilta melkein täystyrmäyksen. Vuonna 2014 kaupunki hyväksyi asemakaavamuutoksen, joka mahdollisti Gröhnin omistamalle tontille 7-kerroksisen laajennuksen, ja vuonna 2009 luvan kaavasta poikkeamiselle vielä kahdella lisäkerroksella.

Elokuussa 2023 Gröhn ilmoitti: ”Minulla on mieli muuttunut. Korkeat rakennukset eivät sovi Rovaniemen keskustaan” (Lapin Kansa 11.8.2023, toimittaja Tiia Haapakangas). Huhtikuussa 2024 Rovaniemen ympäristölautakunta myönsi aivan odottamatta Gröhnin Polar Vision -hankkeelle rakennusluvan 9-kerroksisen hotellin rakentamiseen kortteliin 23 (liite 7).

Lautakunnan esittelijän, kaupungin johtavan rakennustarkastajan mukaan ”Kaavamääräys tontilla on KL-9, Liikerakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa mm. hotelli- ja ravintolatiloja”.

Korttelin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2017, ja sen mukainen kerrosluku osittain VII ja osittain IV. Päätöksen perusteeksi otettu kaavamääräys on esittelijän omaa keksintöä, jonka hän on ottavinaan voimassa olevasta yleiskaavasta. Tosiasiassa rakennuslupaa koskeva korttelin osa on yleiskaavassa merkitty C3-alueeksi, jota koskee yleiskaavamääräys: ”Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71a§:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön.”

Miksi johtava rakennustarkastaja ottaa kesken kaiken käsittelyyn rakennuslupahakemuksen, jota koskeva hanke on ollut vireillä vuosia aikaisemmin ja josta hakija edellisvuonna julkisesti ilmoitti luopuneensa? Miksi rakennustarkastaja keksii lupaehdot, joita ei ole missään vahvistetussa kaavassa?

Jotta johtavan rakennustarkastajan toiminta on mitenkään ymmärrettävissä, on todettava korttelin 17 asemakaavan olleen lopullisessa valmistelussa juuri samaan aikaan. Veikö johtava rakennustarkastaja päätöksentekijöille asian, jotta korttelin 17 asemakaavan valittajia olisi ainakin yksi vähemmän? Johtavan rakennustarkastajan toiminnan äkillisyys ja virheellisyys viittaavat siihen, että häneen vaikutti joku ulkopuolinen intressitaho. Joka tapauksessa rakennuslupa naapurikorttelin 9-kerroksiselle hotellille, korkeammalle kuin yksikään muu rakennus keskustassa, lisäsi edellytyksiä poikkeuksellisen kerrosmäärän sallimiseen korttelissa 17.

Heti kaavaluonnoksen esittelytilaisuuden jälkeen toimittaja Taru Salo kirjoitti Lapin Kansassa: ”ARINAN korkeimmassa päätöksentekoelimestä hallintoneuvostossa on jo vuodesta 2012 istunut Susanna Junttila (kesk), joka puolestaan on kaupunginhallituksen päätoiminen puheenjohtaja ja myös kaupunginjohtaja Ulla-Kirsikka Vainion esihenkilö. Syksyn mittaan Arinaan ollaan jälleen nimittämässä uutta hallintoneuvostoa, ja Susanna Junttila on ilmaissut halunsa jatkaa osuuskaupan johtoelimestä. Junttila on vakuuttanut, että hän jäävää itsensä kaikesta Arinaa koskevasta päätöksenteosta, myös hotellihankkeesta. Tätä ei ole syytä epäillä, ja näin pitää myös lain mukaan toimia. Pelkkä lain kirjaimen mukaan toimiminen ei demokratiassa riitä. Asiat ovat sitä, miltä ne näyttävät. Ei ole ihme, jos kaupunkilaisille on herännyt epäily, kumman etuja päätöksentekijä oikein edistää, kaupungin vai Arinan.”

Kun suuret rahat ovat kysymyksessä, asiassa osalliset tahot pitävät tarkoin huolta siitä, että jääviyksiä ei virallisessa menettelyssä synny. Sen sijaan kulissien takana on paljon niitä, joilla on intressi ja valtaa käyttää muita keinoja. Kortteli 17:n tapauksessa eräs henkilö on kaupunginhallituksen puheenjohtaja, joka kuuluu Arinan hallintoneuvostoon ja on siksi muodollisesti esteellinen. Toinen on kaupungin



elinvoimalautakunnan puheenjohtaja ja samalla korttelin 17 asuinkiinteistön hallituksen puheenjohtaja, jonka lähisukulaiset saivat kaavamuutoksessa omaisuuteensa huomattavan lisäyksen.

On vaikea ajatella, että johtava rakennustarkastaja olisi omasta aloitteestaan syyllistynyt vakavaan virkavirheeseen.

Heikki Annanpalo

Etusivu > Toimielimet > Ympäristölautakunta > Kokous 24.4.2024 > Rakennuslupahakemus 2024-151 Polar Vision Oy, hotellirakennus Pekankatu 11, Rovaniemi

Elinvoimalauta  
kunta

Häiriötilanteiden ja poikkeusolojen johtoryhmä

Henkilöstö- ja nimitysjaosto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen jaosto

Hyvinvointilautakunta

Jätehuoltojaosto

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

Keskusvaalilautakunta

Kylien kehittämisjaosto

Lapsi- ja lapsiperheneuvosto

Lapsiperhe- ja nuorisosioiden jaosto

## Ympäristölautakunta, kokous 24.4.2024

### § 52 Rakennuslupahakemus 2024-151 Polar Vision Oy, hotellirakennus Pekankatu 11, Rovaniemi

ROIDno-2024-1164

Valmistelija

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

#### Perustelut

Hotellirakennuksen rakentaminen.

Polar Vision Oy (2857719-4) hakee rakennuslupaa uudelle 9 krs hotellirakennukselle, sekä rakentamista edeltävälle pysäköintilaitoksen purkamiselle. Rakennuspaikan osoite Pekankatu 11, 96200 Rovaniemi.

Alueen voimassa oleva asemakaava on kuulutettu voimaan 20.3.2017. Kaavamääräys tontilla on KL-9, Liikerakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa mm hotelli- ja ravintolatiloja.

#### Päätösehdotus

Esittelijä

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

Ympäristölautakunta myöntää liitteenä 1 olevan rakennusluvan 2024-151.

#### KÄSITELLYT ASIAT

§ 38 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltuutus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

§ 39 Pöytäkirjan tarkastus

§ 40 Ajankohtaiset asiat

§ 41 Ilmoitusasiat

§ 42 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

§ 43 Palvelualuepäällikön määrääminen ympäristönvalvonnan palvelualueella

§ 44 Lapin aluehallintoviraston selvityspyyntö LAAVI/241/2024, valvontaeläinlääkärin toiminta

§ 45 Toimivallan siirto ympäristövalvonnan lupa-

Nimitysjaosto
Nuorisohallitus
Nuorisovaltuusto
Perusturvalautakunta
Sivistyslautakunta
Tarkastuslautakunta
Tekninen lautakunta
Tilajaosto
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
Ympäristölautakunta

## Päätös

Ympäristölautakunta kuuli asiassa johtava rakennustarkastaja Hannu Kangasta.


Jäsen Susanna Back liittyi etäyhteydellä uudestaan kokoukseen klo 16.20 asian käsittelyn aikana.


Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.


## Tiedoksi

Hakija, huomautuksen tekijä

## Liitteet

 Liite 1, Rakennuslupapäätös, Polar Vision Oy.pdf (pdf, 302 kt)

 LIITE 20240111\_Napapiiri Hotel -visualisointi.pdf.pdf (pdf, 2825 kt)

 LIITE Asemakaavakartta ja määräykset.pdf.pdf (pdf, 467 kt)

## Muutoksenhaku

OTE: Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide- ja maisematyöluvut (MRL 192 §)

## VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, jolla siihen on oikeus Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n perusteella.

### Valitusaika

Valitusaika on kolmekymmentä (30) päivää. Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan

asioihin liittyvässä lausuntomenettelyssä

§ 46 Maa-aines- ja ympäristölupahakemuksen peruminen

§ 47 Maa-aineslupa Sami Tiensuu Venejärvi, Kolari

§ 48 Maa-aineslupa ja ympäristölupa Napapiirin Kuljetus Oy Välimaata, Tervola

§ 49 Maa-aineslupa ja ympäristölupa Morenia Oy Pukinselkä, Tervola

§ 50 Rakennuslupahakemus 2024-116 Rovaniemen Master Oy, autoklinikka, Hallitie 9, Rovaniemi

§ 51 Rakennuslupahakemus 2024-144 Rovaniemen tilapalvelukeskus, Häkinvaaran päiväkotikoti Rovaniemi

§ 52 Rakennuslupahakemus 2024-151 Polar Vision Oy, hotellirakennus



25.4.2024

Rovaniemen kaupunginhallitukselle

MUISTUTUS EHDOTUKSESTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI KORTTELIN 17  
TONTEILLE 1, 2 JA 8

En pidä ehdotusta asianmukaisena enkä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana asemakaavana, koska se on laadittu kiinteistönomistajan toimesta oman taloutensa maksimoimiseksi ja koska asemakaavallinen kokonaisnäkemys ja yleinen etu on siitä syystä sivuutettu.

Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset ovat kaupunkirakenteellisesti merkityksettämiä, koska sen enempää rakennusalan siirto viidellä metrillä kuin aukion laajentaminen kolmella aarilla eivät poista itse kortteliin ja sen lähialueelle aiheutuvia ongelmia. Voimassa olevan osayleiskaavan käsittelyssä vuonna 2012 kaupunginhallitus poisti ydinkortteleista kaavoittajien ehdottamat enimmäiskorttelitehokkuudet ja rakennusten enimmäiskorkeudet, jotka vaikuttavat ratkaisevasti asuttavuuteen ja liikennejärjestelyihin. Tästä syystä Arina on voinut teettää kortteliin 17 asemakaavaehdotuksen, joka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia.

Keskustan osayleiskaavan laatimisen jälkeen matkailuyrittäjät ovat hankkineet käyttöönsä huomattavan paljon huoneistoja, jotka rakennusluvista on merkitty normaaliasunnoiksi mutta joita yrittäjät käyttävät lyhytvuokraukseen. Muutos on ollut niin nopea ja laajaa, että se ajaa vakituisia asukkaita pois ydinkeskustasta. Näiden muutosten vaikutukset on otettava huomioon keskustan yleis- ja asemakaavoja uudistettaessa.

Yleiskaavan puutteet vaikuttavat laajemminkin. 24.4.2024 ympäristölautakunta myönsi olosuhteiden vuoksi vanhentuneen asemakaavan perusteella rakennusluvan 9-kerroksiselle hotellille kortteliin 23. Se tulee aiheuttamaan ydinkeskustaan lisää liikenneongelmia suurten turistibussien tunkiessa jo nyt kortteleissa 11 ja 23 sijaitsevien suurten hotellien läheisyyteen.

Kaavaehdotus ei myöskään ota asianmukaisesti huomioon seudun maisemallista rakennetta. Rovaniemi kuuluu Perä-Pohjolan maisema-alueeseen, jota luonnehtivat

metsien peittämät vaarajonot sekä niiden väleissä olevat suuret suot ja joet. Rovaniemen eteläpuolella juoksee Kivaloitten vaarajono Kemistä Kemijärven seudulle. Rovaniemen keskusta-alueen horisontin muodostavat ympäröivät vaarat: luoteessa Vennivaara (229 m), pohjoisessa Santavaara (213 m), koillisessa Syväsenvaara (186 m), idässä Ounasvaara (204 m), kaakossa Pöyliörakka (152 m) ja etelässä Pöyliövaara (145 m). Yksittäinen korkealla sijaitseva ja ympäröivästä rakennuskannasta korkeudellaan erottuva teknologinen kohde kiinnittää huomion niin voimakkaasti, että se ”voittaa” vaarat. Jos kaupunki haluaa ”minipilvenpiirtäjiä”, ne tulee sovittaa sellaisiin maastokohtiin ja siten, että niiden yli taso ei kaukomaisemassa ylitä vaarojen muodostamaa taivaan ja maan rajaa.

Uudistan kaavaluonnoksesta esittämäni kannanotot:

1. Kaavoitusta ei tule jatkaa ehdotuksen pohjalta.
2. Ainakin kortteleihin 9 -19, 23, 71 ja 72 on laadittava uusi yleisaava, joka määrittelee niihin enimmäisrakennusoikeudet ja enimmäisrakennuskorkeudet sekä tekee muutkin tarpeellisiksi osoittautuvat tarkistukset muun muassa liikennejärjestelyjen suhteen.
3. Asemakaava muutoksia ja rakennuslupia o. kortteleissa voidaan ryhtyä käsittelemään vasta uuden yleiskaavan tultua vahvistetuksi.

Heikki Annanpalo  
Rovaniemen kaupungin asukas

ROIno-2018-2254

24.5.2024

Asemakaavamuutos korttelin 17 tontit 1, 7 ja 8, Koskikatu

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

Palautteita saatiin (12 kpl)

**Muistutuksia 9 kpl** 2kpl viereisten hotelli kiinteistöjen toimijat  
3 kpl yhdistykset  
4 kpl yksityishenkilöt

**Lausuntoja 3 kpl** Lapin ELY-keskus  
Lapin maakuntamuseo  
Ympäristölautakunta

**Muistutus Osallinen 1**

Keskeiset asiat:

- yleiskaavan vastaisuus
- liikenneongelmat
- maisemallinen rakenne

Vastine:

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

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

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



**Lähettäjä:** Heikki Annanpalo <heikki@annanpalo.fi>  
**Lähetetty:** tiistai 16. heinäkuuta 2024 11.25  
**Vastaanottaja:** pohjois-suomi.hao  
**Aihe:** Valitus Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksestä 17.6.2024 § 32: Asemakaavan muutos kortteli 17 tontit 1, 7 ja 8 sekä katualue, Koskikatu  
**Liitteet:** Liite 3. KV 17.6.2024 § 32 Liite 3 Asemakaavaselostus, 22.05.2024.pdf