

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Kortteli 69 tontti 4, Postikatu 1

Vireilletulovaiheen kuuleminen 13.-26.9.2024, saatiin yksi mielipide ja yksi lausunto.

1. Lausunto, Lapin Maakuntamuseo 25.9.2024

Viite: Lausuntopyyntö 13.9.2024

Asia: ROVANIEMI – 3. kaupunginosa kortteli 69 tontti 4, Postikatu 1 vireilletuloaineisto

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa asiakentässä mainitun kaavan vireilletuloaineistosta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain §7 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS).

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavan vireilletulon yhteydessä nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) ei ollut tunnistettu MRL 9 § mukaisia kaavan merkittäviä vaikutuksia. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan kyseisen asemakaavan muutoksen merkittävimpinä vaikutuksina voidaan pitää asemakaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä rakennetun kulttuuriympäristöön ja

rakennussuojelun tavoitteiden toteutumiseen. Näin ollen Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan asemakaava laadittaessa tulee arvioida, tutkia ja selvittää erityisesti edellä tunnistettuja vaikutuksia.

Lausunnon laatimiseen on osallistunut myös arkeologi Jari-Matti Kuusela.

Rovaniemellä 25. syyskuuta 2024



Jani Hiltunen
Amanuenssi,

Rakennettu kulttuuriympäristö



Hanna Kyläniemi
Museonjohtaja

Kaavoittajan vastine:

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty Alueidenkäyttölain 9 § mukainen arviointi.

Kaavatyön aikana on arvioitu vaikutuksia lain ja asetuksen mukaisesti kirjallisesti ja valokuvasovituksin.

2. Mielipide, Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry
c/o Kansankatu 11 C 6
96100 Rovaniemi

03.10.2024 21.12.22

ROVANIEMEN KAUPUNKI	
Kirjaamo	
03.10.2024	
Diagrammointi	Diagrammointi

MIELIPIDE

Asemakaavamuutos 3. kaupunginosa katu- ja puistoalue kortteli 69 tontti 4,
Postikatu 1.

Kyseessä on suojelukohde, entinen postitalo, jonka muutoskorjaus hotelliksi on käynnissä. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti kyseinen rakennuksen säilyttävä korjausrakentaminen on erittäin kannatettavaa. Vuonna 1950 rakennetusta P. Raasakan suunnittelemasta rakennuksesta todetaan:

Näkyvästi maisemaan sijoittuva suurikokoinen postirakennus muodostaa Valtatie 4 ja junaradan risteykseen sijoittuvan maamerkin. Nelikerroksinen, keltaiseksi rapattu, satulakattoinen rakennus on edustava esimerkki 1950-luvun julkisesta rakentamisesta. Pohjakerroksen liuskekiviverhous viittaa aikakaudella vallinneeseen romanttiseen suuntaukseen. Rakennukseen on tehty useita laajennuksia eri vuosikymmeninä. Laajennukset on verrattain onnistuneesti sovitettu rakennukseen.

Koska postitalo kokonaisuutena on yksi kaupungin maamerkeistä ja arkkitehtuuriltaan merkittävä, on huolella tutkittava, onko tarpeellista purkaa kaikkia lisärakennuksia? Molemmat keltaiset rapatut kaksikerroksiset lisäosat kuuluvat oleellisina osina postitalon kokonaisuuteen. Teletalo on jo selvästi eri aikakaudelta. Kestävän kehityksen kannalta kaikkia rakennuksia ja rakenteita kannattaa tarkastella mieluummin osina uudisrakentamista kuin purkukohteina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy ilmi, miten ko. rakennukset ovat tulleet "käyttöikänsä päähän" tai miten ne ovat "erittäin huonokuntoisia ja epäkäytännöllisiä"?

Kannatamme postitalon suojelua. Mikäli on tarpeen lisäosien muutoksiin, niin alkuperäinen arkkitehtuuri ja luonne (keltainen rappaus, ikkunamuodot, jne.) on ehdottomasti otettava suunnittelussa huomioon.

Rovaniemellä 3.10.2024

Kaavoittajan vastine: Postitalon muutos hotelliksi on vaatinut merkittävän taloudellisen panostuksen, jolla rakennuksen käyttöarvo on turvattu vuosikymmeniksi eteenpäin.

Hotellikonversio turvaa rakennuksen kaupunkikuvalliset arvot - alueen kaupunkikuva tulee muuttumaan voimakkaasti lähitulevaisuudessa, kun linja-autoaseman kortteliin suunniteltu uimahalli etenee toteutukseen saakka. Postitalo ja sen ympäristö ei ole osa RKY-listauksia eli valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaavoittaja katsoo, että rakennuksen osittainen suojelu ilman, että lisärakennuksia erityisesti sovitettaisiin alisteisesti Postitalon arkkitehtuuriin liittyväksi kokonaisuudeksi, on kaavatehtävään hyvin soveltuva lähestymistapa. Postitalon suojelumääräys tunnistaa rakennuksen esteettisen arvot. Määräyksellä suojellaan sen ulkokuori kuten katutason liuskekiviverhous ja julkisivurappaus. Suojelu ei asemakaavasuojelun mukaisesti ulotu millään muotoa rakennuksen sisäosiin.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 13.11.-12.12.2025, saatiin seuraavat kolme mielipidettä ja yksi lausunto:

1. Kaupungin asukas

Palautetta kaavaluonnoksesta.

Kaavan muuttaminen myös asumisen ja majoitustoiminnan sallivaksi enemmän kuin kannatettavaa. Samoin lisäkerrokset tai purkava täydennys rakentaminen "teletalon" ja lajitteluosan tilalle mikäli uudisrakennus myötäilee ja kunnioittaa vanhaa Postitaloa. Nyt esitetyt havainnekuvat eivät sitä todella tee, ajatuksena täytyisi olla enemmän laajennuksen tyyppinen ratkaisu jonka tyyli ja ulkoasu mukailee vanhaa Postitaloa vaikkapa harjakaton ja tyylin osalta. Esimerkiksi Helsingissä Kaarlenkatu–Franzéninkatu kulmassa oleva talo lainaa upeasti ympäröivistä taloista, ollen samalla kuitenkin selkeästi uudisrakennus. Samanlaista kunnianhimoa soisi saatavan myös Rovaniemelle. Lisäksi olisi hieno jos ainakin osa täydennysrakentamisesta velvoitettaisiin rakentamaan massiivipuusta, clt/hirsi. Postitalon itäpäässä olevien 2-3 kerroksisten purkamista ei tule sallia vaan antaa myös niille rakennussuojelumerkintä (sr-1) ja näin velvoittaa peruskorjaamaan. Lisää rakennusoikeutta ei missään tapauksessa tule myöntää mikäli peruskorjaus ei maistu. Tällaiset perustelut "2-3 kerroksiset rakennukset ovat nk. postitalon osalta erittäin huonokuntoisia ja epäkäytännöllisiä kapean runkosyvyyden johdosta. Kellaritiloissa on paljon tyhjillään vanhoja tiloja." ovat ihan höpöjä, eikä niille tule näin antaa painoarvoa.



Täydennän vielä palautettani.

Tosiaan havainnekuvien lisärakentaminen ei sovellu mielestäni lainkaan Postitalon ympäristöön. Kerroskorkeus ja rakennusmassa sinällään hyvä, mutta ulkoasun tulee sopia Postitalon 1950-luvun henkeen. Lisäänkin vielä toisen esimerkin Helsingistä, jossa Mannerheimintie–Koroistentie kulmaan suunnitteilla olevasta kerrostalosta joka lainaa hienosti 1950 luvun henkeä. Tässä on mielestäni hienosti huomioitu harjakaton kulmassa, värityksessä sekä ikkunoissa -50 luvun ympäristöä. Postitalon ympäristöön tulisi vaatia vastaavaa. Laitan tähän kuvan liitteeksi.

Kaavoittajan vastine: Postitalon muutos hotelliksi on vaatinut merkittävän taloudellisen panostuksen. Muutostyön yhteydessä on erittäin tarkkaan tutkittu olemassa olevien tilojen hyödynnettävyyttä. Rakennusrungolla on arvo mutta vain jos sen hyödyntäminen on taloudellisesti kestävä - tässä tapauksessa perustelut rakennussiiven jättämiselle suojelun ulkopuolelle ja lopulta purkamiseksi ovat poikkeuksellisen painavia: katso Kaavaselostus sivu 35.

Postitalon ympäristön kaupunkikuva tulee muuttumaan voimakkaasti lähitulevaisuudessa, kun linja-autoaseman kortteliin suunniteltu uimahalli etenee toteutukseen saakka. Kaupunkikuvaltaan alue tulee muuttumaan eri aikakausien kerroksista koostuvaksi kaupunkitilakollaasiksi. Postitalon hallitseva rooli väistyy uimahallin sekä postikorttelin itä- ja länsiosien uusien rakennusten (5500 kem/VIII kerrosta ja 3650 kem/Vu1½ kerrosta) rakentamisen myötä.

Postitalo ja sen ympäristö ei sisälly RKY-listauksiin eli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kaavoittaja katsoo, että rakennuksen osittainen suojelu ilman, että lisärakennuksia erityisesti sovitettaisiin alisteisesti Postitalon arkkitehtuuriin liittyväksi kokonaisuudeksi, on kaavatehtävään hyvin soveltuva lähestymistapa. Uudisrakennukset saavat edustaa tätä aikaa.

Uudet naapurit noudattavat pääosin Postitalon mittakaavaa ja alueesta tulee tiheä rakennuskeskittymä, joka merkitsee kaupunkikeskustan lounaiskulman nykytilaan nähden määrätietoisemmin paikoilleen. Nyt kaavoitettavina olevien muutosten toteutumisen jälkeen Rovaniemen eteläportti näyttäytyy E75 pitkin saavuttaessa nykyistä merkittävästi suuremmalta.

2. Asukas (ei rajanaapuri)

Mielipide, Asemakaavan ja tonttijaon muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 69 tontti 4, Postikatu 1, Rovaniemi

Vaikutukset kevyen liikenteen järjestelyihin

On erittäin kannatettavaa, että asemakaavan yhdeksi tavoitteeksi on asetettu Postitalon pohjoispuolen kevyen liikenteen väylän kehittäminen turvallisemmaksi, sujuvammaksi ja helppohoitoisemmaksi. Nykyisellään Postitalon edusta on haastava erityisesti talvipyöräilylle, sillä väylä kapenee merkittävästi lumikasojen vuoksi ja sen talvikunnossapito vaikuttaa hankalalta. Lisäksi isot matkailijaryhmät ruuhkauttavat väylää liikkeessaan rautatie- ja linja-autoaseman välillä.

Postitalon edusta muodostaa jo nyt pullonkaulan Korkalovaaran, keskustan eteläosan ja Ounasvaaran väliselle kevyelle liikenteelle. Tämä käy ilmi myös valmisteilla olevan Rovaniemen jalankulun ja pyöräliikenteen kehittämisohjelma 2030 -luonnoksen liikennemalleista, joissa Postitalon edusta näyttäytyy ympäröivää verkostoa vilkkaampana. Tulevaisuudessa liikennemäärät tulevat todennäköisesti kasvamaan entisestään uuden uimahallin ja asemaseudun kehittämisen myötä.

Kaavamääräyksissä olisikin syytä edellyttää, että levennetyn väylän suunnittelussa noudatetaan Väyläviraston julkaisemaa Pyöräliikenteen suunnitteluohjetta. Vaikka kehittämisohjelman luonnoksessa väylä on osoitettu yhdistetyksi pyörätieksi ja jalkakäytäväksi, alueen kehitys ja kasvavat liikennemäärät voivat perustella erillisen pyörätien tai -kaistan osoittamista kaavassa.

Lisäksi kehittämisohjelman luonnoksen liiteaineistossa on esitetty mahdollinen uusi, rautatien ylittävä kevyen liikenteen yhteys Ratakadun ja Lampelan välille, joka kulkisi suunnittelualueen läpi. Asemakaavassa tulisi tutkia edellytykset tämän yhteyden mahdollistamiselle tai vähintään arvioida kaavan suhde kyseiseen suunnitelmaan kaavaselostuksessa.

Pyöräpaikotus

Asemakaavan pyöräpaikotusmääräystä tulee tarkentaa asukkaiden laadukkaan pyöräpysäköinnin varmistamiseksi. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulisi sijoittaa ulko-oven läheisyyteen, helposti saavutettavaan lukittavaan ja katettuun tilaan, jossa osa paikoista on runkolukittavia. Myös ulkona sijaitsevat pyöräpaikat tulisi lähtökohtaisesti varustaa runkolukittavilla telineillä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Postitalon suojelumerkintä on asianmukainen ja tervetullut. Kaavaluonnokset mahdollistavat kuitenkin suojellun osan molemmiin puoliin rakentamista, joka poikkeaa korkeudeltaan nykyisestä rakennuskannasta ja nousee maamerkittäväseen asemaan erityisesti etelästä lähestyttäessä.

Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten sopeutumiseen suojellun rakennuksen yhteyteen. Perusteellisen vaikutusten arvioinnin lisäksi kaavassa tulee ohjata uudisrakennusten soveltuvuutta ympäristöönsä esimerkiksi rakennusten muotoa ja materiaaleja koskevin määräyksin. Koska uudisrakentaminen on korkeutensa vuoksi näkyvää, rakennusten arkkitehtuurin korkea taso on varmistettava sitovilla kaavamääräyksillä. Kaavaselostuksen havainnekuvat ovat suuntaa antavia, mutta ilman tarkempia määräyksiä lopullinen toteutus voi poiketa niistä merkittävästi.

Rovaniemellä 3.12.2025

Kaavoittajan vastine: Kevyen liikenteen väylä suunnitellaan paikkaan soveltuvaksi ja mahdollisimman turvalliseksi.

Kaavan pyöräpaikotusta koskevat kaavamääräykset noudattavat voimassa olevaa pysäköintinormia.

Rakennusten korkeus on merkittävä rakennusoikeuden määrään vaikuttava muuttuja. Postitalo on näihin päiviin saakka ollut alueen dominantti eli korkein ja suurin rakennus. Uuden kaavan myötä tämä tulee muuttumaan. Kaavaehdotuksessa nk. Teletalon lisärakentamisen määrää ja suurinta sallittua kerroslukumäärää on laskettu siten, että sen räystäskorkeus on korkeintaan sama kuin Postitalolla (+105.00).

Rovaniemellä merkittävimpiä rakennushankkeita ohjaa Kaupunkikuvatyöryhmä. Tässä kaavassa ei ole tarpeen antaa yksityiskohtaisia rakentamistapamääräyksiä, jotta suunnittelulle jää liikkumavaraa. Suunnitelmien hienosäätö ja paikkaan sopeuttaminen tapahtuu Kaupunkikuvatyöryhmän ohjauksessa.

3. Mielipide, Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

c/o Kansankatu 11 C 6

96100 Rovaniemi

roin.asukasyhdistys@gmail.com

Rovaniemen kaupunginhallitukselle

MIELIPIDE / Asemakaavamuutos 3. kaupunginosa katu- ja puistoalue kortteli 69 tontti 4, Postikatu 1

Kyseessä on suojelukohde, entinen postitalo, jonka muutostyökorjaus hotelliksi on säilyttänyt rakennuksen toiminnassa. Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti kyseinen rakennuksen säilyttävä korjausrakentaminen on erittäin kannatettavaa. Vuonna 1950 rakennetusta P. Raasakan suunnittelema rakennuksesta todetaan:

Näkyvästi maisemaan sijoittuva suurikokoinen postirakennus muodostaa Valtatie 4 ja junaradan risteykseen sijoittuvan maamerkin. Nelikerroksinen, keltaiseksi rapattu, satulakattoinen rakennus on edustava esimerkki 1950-luvun julkisesta rakentamisesta. Pohjakerroksen liuskekiviverhous viittaa aikakaudella vallinneeseen romanttiseen suuntaukseen. Rakennukseen on tehty useita laajennuksia eri vuosikymmeninä. Laajennukset on verrattain onnistuneesti sovitettu rakennukseen.

Koska postitalo kokonaisuutena on yksi kaupungin maamerkeistä ja arkkitehtuuriltaan merkittävä, on huolella tutkittava, onko tarpeellista purkaa kaikkia lisärakennuksia? Kaavamuutoshakemuksesta ei käy ilmi, miten ko. rakennukset ovat tulleet "käyttöikänsä päähän" tai miten ne ovat "erittäin huonokuntoisia ja epäkäytännöllisiä".

Molemmat keltaiset rapatut kaksikerroksiset lisäosat kuuluvat oleellisina osina postitalon kokonaisuuteen. Teletalo on jo selvästi eri aikakaudelta. Kestävän kehityksen kannalta kaikkia rakennuksia ja rakenteita kannattaa tarkastella mieluummin osina korjausrakentamista kuin purkukohteina.

Kannatamme postitalon suojelua. Mikäli on tarpeen lisäosien muutoksiin, niin alkuperäinen arkkitehtuuri ja luonne (satulakatto, keltainen rappaus, ikkunamuodot jne.) on ehdottomasti otettava suunnittelussa huomioon. Itäpuolen lisäosan korkeus ei saa ylittää suojellun postitalon korkeutta.

Esitämme, että tarvittavia lisäneliöitä haetaan Teletalon lisärakentamisessa.

Rovaniemellä 27.11. 2025

Kaavoittajan vastine: Kaikkia lisärakennuksia ei pureta. Kaavasuojelun ulkopuolelle jättämisen perustelut annetaan kaavaselostuksen sivulla 35. Teletalon lisärakentamisesta saadaan vähäinen määrä lisärakennusoikeutta, koska räystäslinja on valittu pidettäväksi samana kuin Postitalon (+105.00).

Kts. lisäksi valmisteluvaiheen vastineet 1. ja 2.

4. Telia Finland, lausunto

Telia Finland on alueella laitetiloja, joiden käyttö jatkuu myös kaavamuutoksen jälkeen.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.