

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEM AKAAVAN MUUTOS 1. KAUPUNGINOSA KORTTELI 9

TONTTI 4, VALTAKATU 24



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 05.05.2025(26.1.2026)

KAAVOITUS
2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
1. kaupunginosa
kortteli 9 tontti 4
Valtakatu 24

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

kaavoituspäällikkö
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta
kaupunginhallitus
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

21.12.2021, § 25
24.2.2022
29.5.-30.6.2025
16.12.2025, § 208
19.1.2026, § 6

1.2 KAAVA- ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustassa Valtakadun ja Harrikadun kulmauksessa. Suunnittelualue käsittää korttelin 9 tontin 4. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa kortteli 9 tontti 4, Valtakatu 24". Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA- ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEM AKAAVA.....	5
2.3	ASEM AKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	7
	MAANOMISTUS	11
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	11
3.2.1	KAAVA- ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELM AT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET...	11
4	ASEM AKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	ASEM AKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	15
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	15
4.3.1	OSALLISET.....	15
4.3.2	VIREILLE TULO.....	15
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELM ÄT.....	15
4.3.4	VIRANOM AISYHTEISTYÖ.....	16
4.3.5	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	16
4.4	ASEM AKAAVAN TAVOITTEET	16
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	17
4.4.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA.....	21
4.4.2	ASEM AKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	21
5	ASEM AKAAVAN KUVAUS	22
5.1	KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1	MITOITUS.....	22
5.2	ALUEVARAUKSET	22
5.2.1	KORTTELIALUEET	22

5.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
5.3.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	22
5.3.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	23
5.3.3	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN	23
5.3.4	KAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET VARJOSTUSOLOSUHTEISIIN (PAVE-ARK.)	24
5.3.5	KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	27
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	28
5.5	NIMISTÖ	28
6	ASEMKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	29

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LIITTEET:	1.	ASEMKAAVAN SEURANTALOMAKE
	2.	OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
	3.	VOIMASSA OLEVA ASEMKAAVA
	4.	ASEMKAAVANMUUTOS
	5.	ASEMKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET
	6.	VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ

- Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo 2019
- Kuntokatselmus ja haitta-aineraportit, PBM 2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään **21.12.2021 (§ 25)** saattanut vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 9 tontilla 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **24.2.2022**.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidetään **29.5.–30.6.2025** valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa **28.5.2025**.

Tekninen lautakunta käsitteli **16.12.2025, § 208** asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEM AKAAVA

Asemakaavan muutoksella tutkitaan käyttötarkoituksen muutosta sekä tutkitaan suunnittelualueen rakennusten suojelua, uuden rakennusmassan sijoittelua ja kerroslukua/ -korkeutta. Toteutuessaan asemakaavamuutos uudistaa kaupunkikuvaa.

2.3 ASEM AKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta. Kaavan toteutumisen ajoitusta voidaan ohjata maankäyttösopimuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualan tontilla 4 sijaitsee Kauppayhtiön rakennus viereisine liikerakennuksineen. Suunnittelualan Valtakadun puolella sijaitsee vanha myymälärakennus (1945), jossa toimivat Arctic Design Shop ja Kauppayhtiön Pure Pizza. Valtakadun kulmaukseen ja Harrikadun puolelle sijoittuu Kauppayhtiön ravintola/ -myymälärakennus

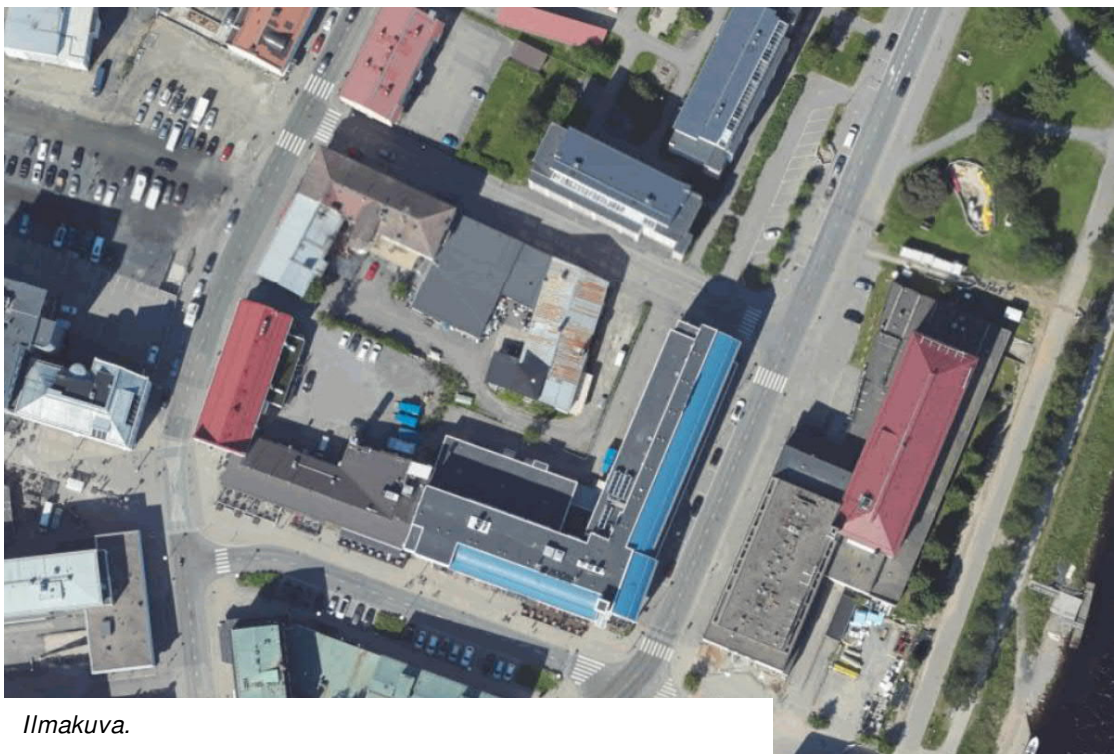


(1946–47), alempana Harrikadun varrella sijaitsee Tuhat-torin kirpputori-rakennus (1966) sekä Kauppayhtiön varistorakennus (1922). Rakennusoi-keutta on 3196 m²:n tontilla käytetty 2 250 k-m²:ä. Kauppayhtiöllä on sisäpihalla osittain katettu terassialue. Tontilla 6 sijaitsee Sokos Hotel Vaakuna ja tontilla 7 Haawe Boutique Apart Hotel. Suunnittelun kohde kuuluu 1. kaupunginosaan, Keskusta. Keskustatoimintojen tilastoalueella oli asukkai-ta vuoden 2018 lopussa noin 4641. Tonttien rajoilla on jonkin verran puus-toa, mutta muuten piha-alueet ovat asfalttipintaisia

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMAKUVA

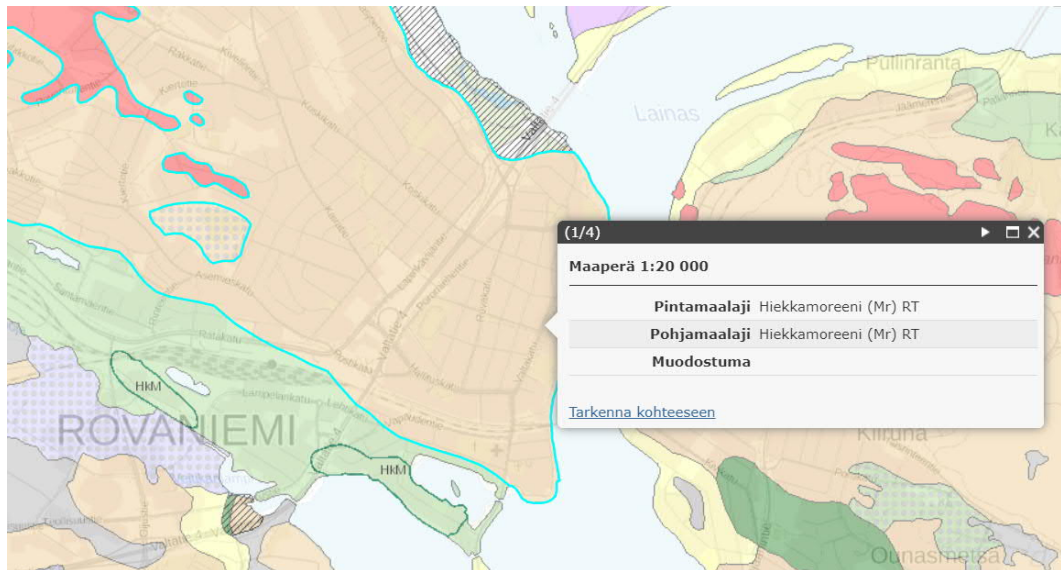
Maisemakuvaltaan suunnittelualan ympäristö on rakennettua, keskus-talle tyypillistä liike- ja toimistorakennusaluetta. Muutosaluetta ympäröi-vät tontit ovat pääosin rakennettuja, joissa puustoa ja istutuksia on niukas-ti.



Ilmakuva.

MAAPERÄ

Suunnittelualue on vanhaa rakennusmaata. GTK:n karttatietojen mukaan pohjamaalajina on hiekkamoreeni.



GTK maankamara.

3.1.3

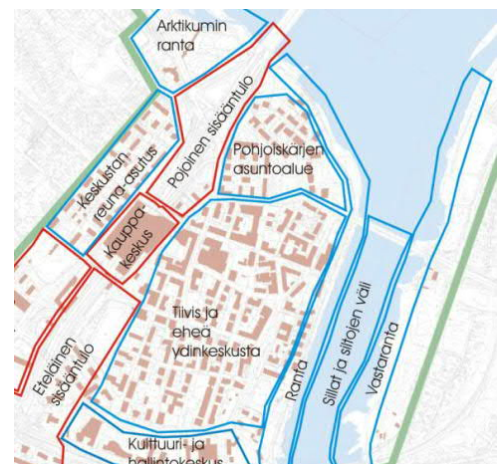
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Muutosalueen ympäristön rakennukset ovat kiviaineisia, pääväritykseltään vaaleita, kerrosluvut vaihtelevat välillä kaksi ja kuusi. Lähiympäristön rakennukset ovat valmistuneet eri vuosikymmenillä: -30, -40, -50, -60, -80, -90 ja 2000. Valtakadun vastapuolella sijaitsee korttelin 10 pysäköintialueena väliaikaisesti toimiva ”hiekkaparkki”-alue. Pysäköintialueelle on kaa-voitettu hotelli- ja liikerakentamista, rakennuskokonaisuuden korkein osa on toteutuessaan seitsemän kerroksinen. Korttelin kymmenen uudisrakentaminen on vuosilta 2020 (Osuuspankki) ja 2019/ 2023 (pohjoispääty).

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee sinisellä kaupunkikuvavyöhykkeellä. Siinä on kuvailtu selvityksessä mm. seuraavasti:

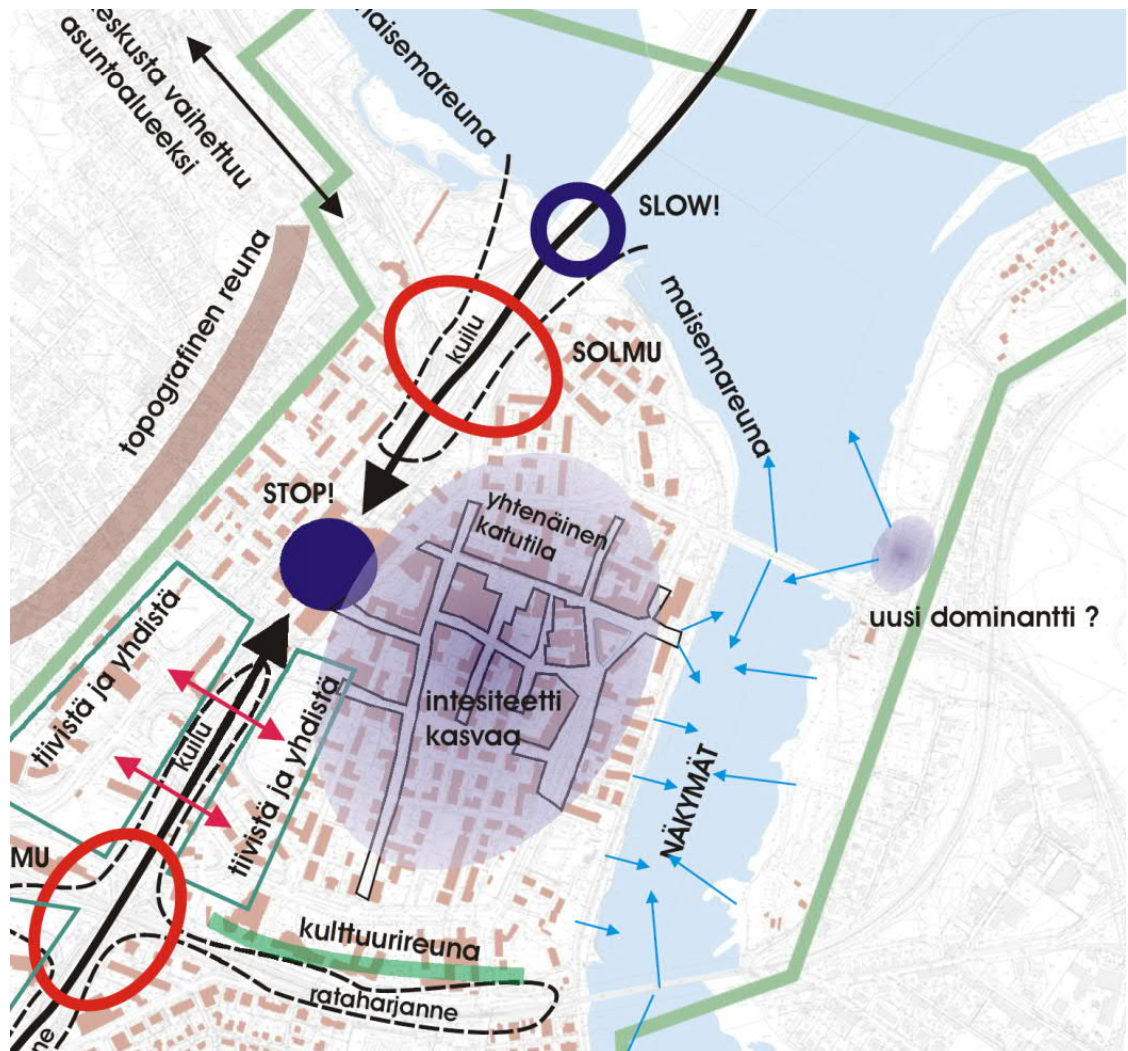
”Sininen rajaus osoittaa alueet, joissa kaupunkikuva on ehyt ja muotoutunut pitkän ajan kuluessa melko valmiiksi ja pysyväksikin.”



Ote kaupunkikuva-analysistä ”Piirteitä Rovaniemen kaupunkikuvasta”, Sto Oy 2010.

”Tiivis ja eheä ydinkeskusta kattaa alueen valtatie 4:n ja joen rannan välillä, sen tiiviisti rakennetun osan. Aluetta luonnehtii rovaniemeläisittäin omaperäinen ruutukaava: kadut muodostavat suorakulmaisia tai salmiakkimai-

sia kortteleita, kadut mutkittelevat kulmikkaasti kortteleiden liitoskohdissa saaden aikaan vaihtelevia katunäkymiä ja kadun päätenäkymiä. Omaperäisellä verkostolla on historiallinen taustansa, ja on onni, että se on hyvin säilynyt, vaikka keskustan rakennuskanta uusiutui lähes kokonaan sodan jälkeen. Uusi rakennuskantakin on varsin yhtenäistä, pääosin 4-kerroksisia noppamaisia yhden portaalan taloja, valkeita tai punatiilisiä.”



PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Kaupallinen ydinkeskusta Rovaniemellä sijoittuu Koskikadun kävelykadun ympäristöön. Kävelykadun varrelle sijoittuu mm. Sampokeskus. Alueella on paljon muotikauppaa ja muita erikoiskaupan ketjuliikkeitä sekä ravintoloita. Kävelykadun itäinen puoli yhdessä risteävän Valtakadun kanssa painottuu ravintolakatuna/ -alueena. Alueelle on keskittynyt myös laajamittaisesti hotellitoimintaa. Kaupallinen ydinkeskusta jatkuu aina Kauppakeskus Rinteenkulmaan ja Kauppakeskus Revontuleen saakka.

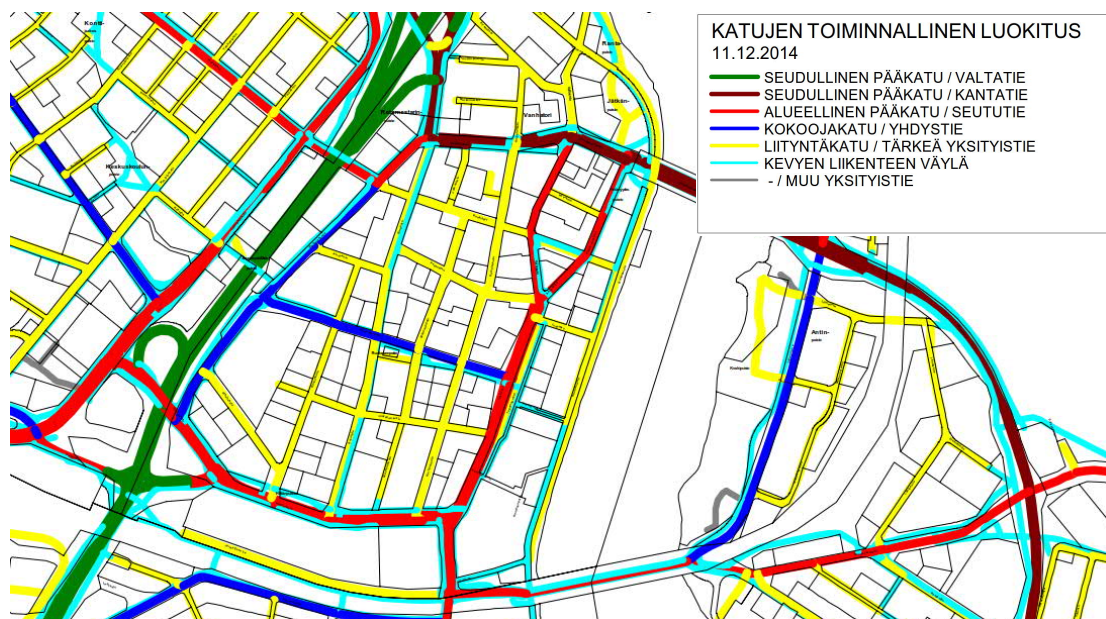
VIRKISTYS

Suunnittelualueella ei ole virkistysaluetta, alue tukeutuu ympäröivän yhdyskuntarakenteen virkistysalueisiin sekä rakennettuihin virkistyspaikkoihin. Kaavamuutosalueelta pohjoiseen päin kuljettaessa on Vanhantorin

leikkikenttä ja puistoalue, eteläpuolella puolestaan Angry Birds -puisto (Konttisenpuisto). Kemijoki ja sen ympäristö reitteineen tarjoaa hyvät mahdollisuudet ympärivuotiseen virkistäytymiseen.

LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on pääosin toteutettu korotettuna ajoradasta. Liikenne ympäristössä on tyypillistä vuorokaudenajoista riippuvaa vilkasta keskustan heiluriliikennettä.



RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Keskustan alueella olevat suojeltavat rakennukset on käsitelty keskustan osayleiskaavassa. Osayleiskaavan selvitysten mukaan suunnittelualueen rakennuksista kaksi on varustettu yleiskaavassa kohdemerkinnöillä.

Kauppayhtiön rakennuksen kohdemerkinnän perusteena on kulttuurihistoriallinen arvo sekä kaupunkikuvallinen arvo. Rovaniemen Kauppaosakeyhtiö rakennutti ”Kauppayhtiönä” tunnetun rakennuksen myymäläksi ja varastoksi. Rakennus vaurioitui pahoin 1944 hävityksessä ja jouduttiin osin rakentamaan uudestaan, nyt hieman yksinkertaisempaan ja klassisempaan asuun. Kolmikerroksiseen rapattuun rakennukseen liittyy Valta-kadun puolella 2-kerroksinen 1940-luvulla tehty liikerakennus.



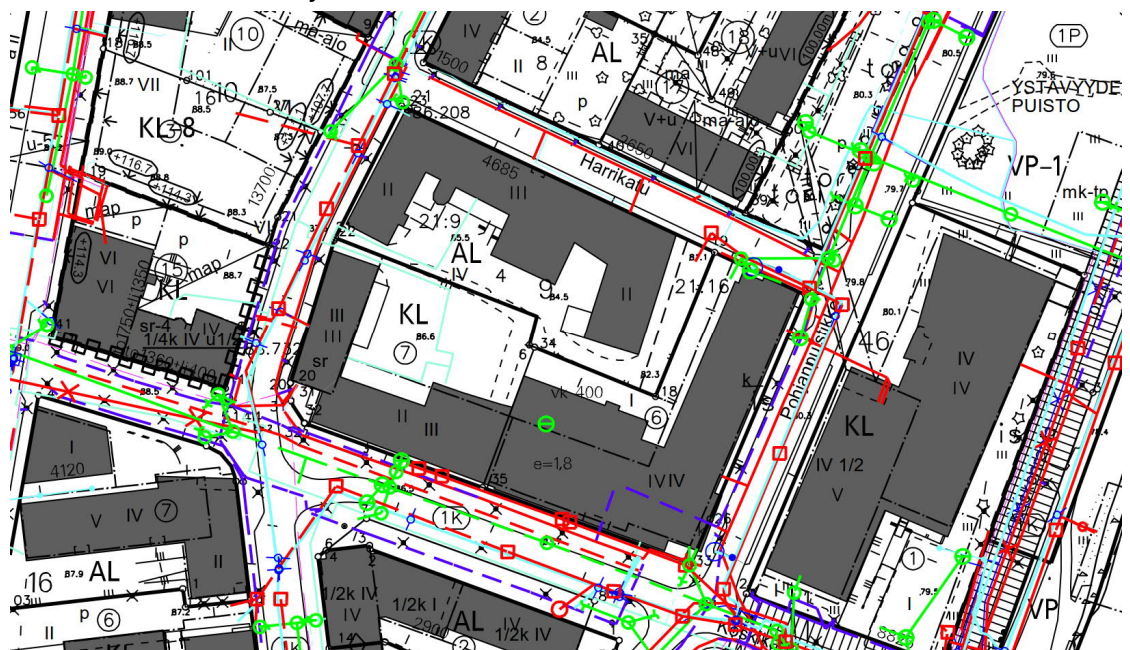
Kauppayhtiön varastorakennuksen merkinnän perusteena ovat niin ikään kulttuurihistoriallinen arvo ja kaupunkikuvallinen arvo. Talo rakennettiin viereisellä tontilla olevan kauppayhtiön varastoksi. 1944 hävityksessä rakennus vaurioitui pahoin, mutta kantavat rakenteet säilyivät. Länsipuolen siipirakennus on vuodelta 1938. Varaston lisäksi rakennuksessa on toiminut mm. Autoliike Rauman korjaamo ja Pakarin leipomo.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös muita suojeltavaksi merkittyjä rakennuksia, mm. samassa korttelissa oleva arkkitehti Valde Aulangon suunnittelema 1933 rakentunut funktionaalista tyylistä edustava Rovaniemen osuuskaupan liiketalo (Haawe), liiketalo on suojeltu myös asemakaavassa. Yleiskaavan kohdemarkintä on korttelissa 8 sijaitseva arkkitehtien Iiris ja Mauri Karkulahti suunnittelema ja vuonna 1956 rakentunut neljäkerroksinen ullakollinen asuin- ja liikerakennus. Korttelissa 10 sijaitsee arkkitehti Gustaf Strandbergin suunnittelema ”Teräksen talona” tunnettu rakennus. Teräksen talo on Rautakauppa Oy:n vuonna 1937 rakennuttama ullakollinen kolmekerroksinen rapattu asuin- ja liikerakennus, jonka erityisinä julkisivupiirteinä erottuvat voimakas räystäslinja ja päätyseinän muotoilu. Teräksen talo on suojeltu myös asemakaavassa. Korttelissa 10 sijaitsee myös Osuuspankin rakennuksena tunnettu valkeaksi rapattu, vuonna 1936 rakennettu liike- ja toimistorakennus. Rakennus on yksi harvoista sotia edeltävältä ajalta säilyneistä keskustan rakennuksista.

Kaava-alueen rakennukset eivät ole Museoviraston ylläpitämässä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksessa mukana.

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verkonhaltijalta



MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2

SUUNNITTELUTILANNE

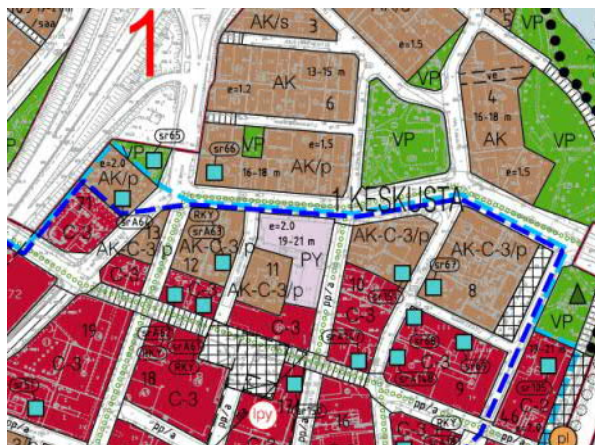
3.2.1

KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

KESKUSTAN OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA



Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 12.11.2012, kaava on lainvoimainen. Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle

saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviiden keskustakortteleiden alueella, alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen tarve ja alueen tiivistämisen tarve. Alue on myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeseen ja kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella on suojelukohdemerkinnät sr68 ja sr69.

ASEMKAAVA

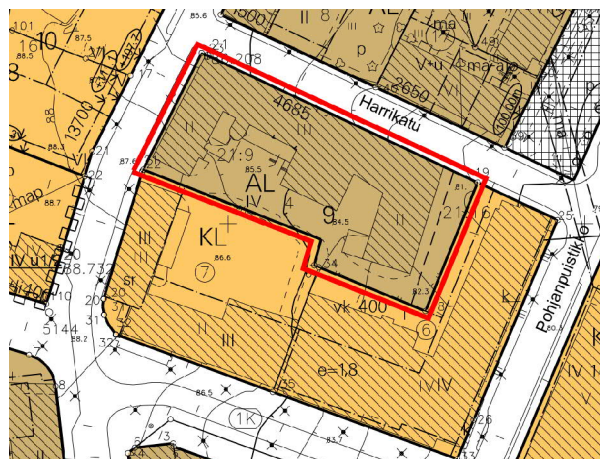
Tontilla neljä on voimassa 5.6.1975 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolla rakennusoikeutta on 4 685 k-m² ja kerrosluku on neljä (IV).

RAKENNUSJÄRJESTYS

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

POHJAKARTTA

Alueelta on olemassa numeeri-



nen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja. Rakennukset on merkitty suojeltaviksi ainoastaan yleiskaavassa, varsinaisia suojelupäätöksiä ei ole.

RAKENNUSHISTORIASELVITYS, ARKKITEHTITOIMISTO JORMA TEPPPO OY 2019

Kauppayhtiön rakennuksien ja alueen historiasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, selvitys on selostuksen erillisenä liitteenä. Alla lainauksia selvityksestä:

Kiinteistöosaakeyhtiö Valtakatu 24:n toimeksiannosta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä tarkastellaan Rovaniemen kaupungin korttelin 9 tontin 4 rakennusten historiaa ja nykytilaa. Kohde sijaitsee perinteikkäällä kaupapaikalla ja sen rakennukset kytkeytyvät Lapin tukku- ja vähittäiskaupan historiaan.

Selvityksessä perehdytään Rovaniemen Kauppaosaakeyhtiön rakennusten kaksivaiheiseen tarinaan, jonka taitekohtana toimii korttelin rakennuskauden tuhoutuminen vuoden 1944 sotatapahtumien yhteydessä. Ominaispiirteiden säilyneisyyttä tarkastellaan rakennuskohtaisesti ja tilojen lukuisista muutosvaiheista pyritään muodostamaan kokonaiskuva. Selvityksen havainnollistamisessa on hyödynnetty eri aikakausien valokuva- ja piirustusmateriaalia.

Rakennushistoriaselvitys on perusselvitys, jonka avulla kohteesta saadaan riittävät lähtötiedot kohteen korjaus- ja kunnossapitotoiden suunnitteluun, asemakaavamuutoksen laadintaan ja suojelustatuksen määrittelyyn.¹ Selvitystyöstä ovat vastanneet arkkitehdit Veli-Pekka Huhmo ja Jorma Teppo arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:stä. Rovaniemellä työryhmää on avustanut kiinteistöyhtiön osakas Jari Vallas.

KUNTOKATSELMUS JA HAITTA-AINERAPORTIT, PBM 2021

Vuonna 2021 PBM Rakennustutkimus teki Kauppayhtiökorttelin rakennuksille kattavat asbesti- ja haitta-ainekartoitukset sekä kuntokatselmuksen. Tarkoituksena oli arvioida rakennusten kunto ja mahdollisuudet säilyttämiseen tai osittaiseen säilyttämiseen. Kuntokartoitus perustui aistinvaraisiin havaintoihin kohteessa ja kokemusperäiseen tietoon, sekä otettuihin näytteisiin. Katselmuksessa tehty havainnot osoittivat, ettei rakennuksissa ole lähivuosina toteutettu merkittäviä korjauksia, ainoastaan akuutteihin vaurioihin, kuten vesivuotoihin, liittyviä toimenpiteitä. Rakennusten rakenteet ovat osin alkuperäisiä, ja niissä esiintyy kosteuden, vanhentuneiden täyttömateriaalien ja riskirakenteiden aiheuttamia ongelmia.

Päärakennus (1946–47) on heikossa kunnossa, ja sen saneerauksessa säilytettäisiin lähinnä massiivirakenteiset rungon osat, kun taas välipohjat, yläpohjat, LVIS-järjestelmät ja julkisivut vaatisivat laajaa uusimista. Sivurakennus ja Tuhat tori -rakennus ovat niin iäkkäitä ja riskialttiita, että niiden purkamista suositellaan, samoin Makasiinirakennus (1922), jonka betonirunko on säilynyt, mutta julkisivut, ikkunat ja vesikate ovat heikkokuntoisia. Rakenteiden analyysissä on havaittu useita asbestipitoisia kerroksia ja mikrobivaurioiden riskejä, mikä korostaa perusteellisen peruskorjauksen tai purkamisen tarvetta.

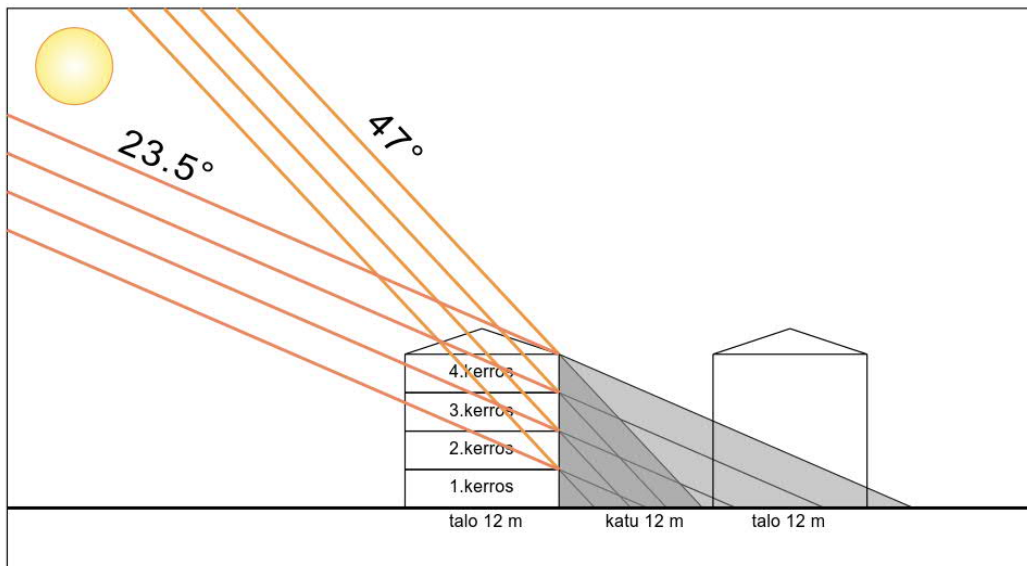
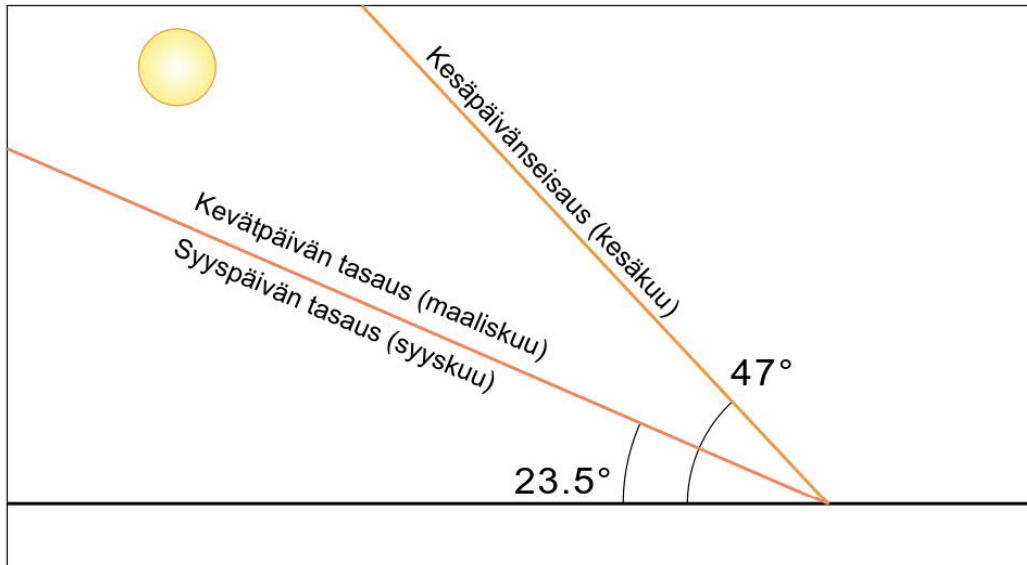
Päärakennuksessa esiintyy laajasti asbestia, PAH-yhdisteitä, raskasmetalleja ja öljytuotteita, PCB-yhdisteitä ei havaittu. Useat materiaalit ylittävät vaarallisen jätteen raja-arvot, joten purku- tai korjaustöissä tarvitaan erityistoimenpiteitä ja asianmukaista käsittelyä.

Tuhat-torin rakennuksessa lattioissa on asbestivinyyliä ja putkieristeissä mahdollisesti asbestia, PAH-, PCB- ja raskasmetallipitoisuudet eivät ylitä vaarallisen jätteen raja-arvoja, öljytuotteita ei havaittu, ja betonin hyötykäyttöä varten tarvitaan liukoisuusselvitys ennen purkamista.

Makasiinirakennuksessa esiintyy asbestia putkieristeissä, varaajissa ja lattioissa, PAH-yhdisteitä kellarin bitumikerroksissa, raskasmetalleja ikkunoiden ja sokkelin maaleissa sekä öljyhiilivetyjä betonilattiassa; PCB-yhdisteitä ei havaittu, ja betonin hyötykäyttöä varten tarvitaan liukoisuusselvitys ennen purkamista.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asuminen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on 21.12.2021 (§ 25) päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen 1. kaupunginosan korttelin 9 tontilla 4, osoitteessa Valtakatu 24.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

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

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 24.2.2022.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään 29.5.–30.6.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 28.5.2025. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOM AISYHTEISTYÖ

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia (MRL 13 §), joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen. Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty Lapin ELY-keskukseen. Valmisteluvaiheessa pyydetään Lapin Maakuntamuseolta lausunto.

4.3.5 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Muutokset asemakaavassa sijoittuvat verrattain pienelle alueelle, jossa voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentumista. Kaavamuutos osaltaan edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Näistä tavoitteista tunnistetaan seuraavat kokonaisuudet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

4.4 ASEM AKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue sijaitsee yleiskaavassa sekä tiiviiden keskustakorttelien alueella, alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen tarve ja alueen tiivistämisen tarve. Alue on myös kaupunkikuvallisesti tärkeällä alueella. Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoiteluun ja kaupunkikuvaan. Suunnittelualueella on suojelukohde-merkinnät sr68 ja sr69.

KAUPUNGIN KAAVALLE ASETTAM AT TAVOITTEET

Uudisrakennusten tulee sopeutua hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa on noudatettava hyvää rakennustapaa. Suunnittelussa ja uudisrakentamisessa tulee huomioida sekä korttelissa oleva että ympäröivä rakennuskanta. Toteutuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukas sekä muodostaa kaupunkikuvallisesti ehjä kokonaisuus.

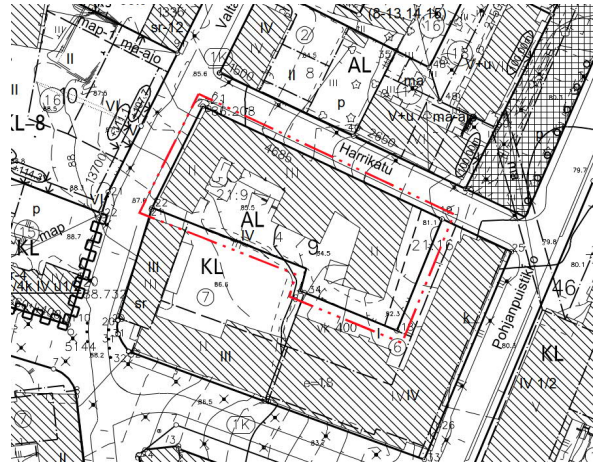
HAKIJAN KAAVALLE ASETTAM AT TAVOITTEET

Kiinteistö Oy Rovaniemen Valtakatu 24 on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 9 tontille 4, osoitteessa Valtakatu 24. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia lisärakentaminen alueelle tontin kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot huomioon ottaen, käyttötarkoitus sisältäisi asumisen sekä hotelli- ja liiketoiminnan.

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

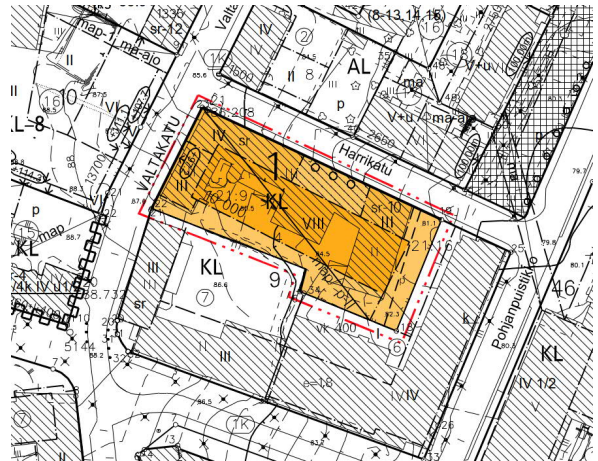
Vaihtoehto 0:

- käyttötarkoitus **AL**
- rakennusoikeus **4 685 k-m²** (~e=1.47)
- ylin sallittu kerrosluku neljä (**IV**)
- ei suojelumerkintää
- pysäköinti pihalla



Vaihtoehto 1:

- käyttötarkoitus **KL**
- rakennusoikeus **10 000 k-m²**
- ylimmät sallitut kerrosluvut kolme (**III**), neljä (**IV**) ja kahdeksan (**VIII**)
- **sr** ja **sr-10** suojelumerkinnot oleville rakennuksille
- pysäköinti kannen alla/ kellarikerroksessa



Vaihtoehto 2:

- Käyttötarkoitus **AL** ja **AK**
 - kaksi tonttia
- Rakennusoikeus yhteensä **5315 k-m²** (~e=1.66)
- Kerrosluku **III, IV ja VI**
- **sr-10** suojelumerkintä
- yhteinen pysäköinti kannen alla/ kellarikerroksessa



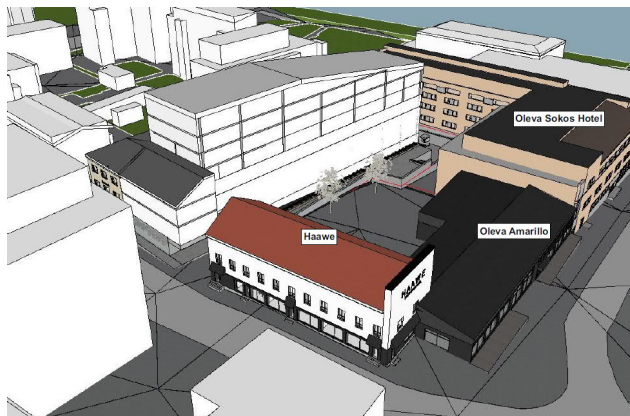
Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Vaihtoehdolla 0 asemakaava ei muutu, ja alueen kerrosluku sekä rakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeus on 4 685 k-m².ä (e=1.46)

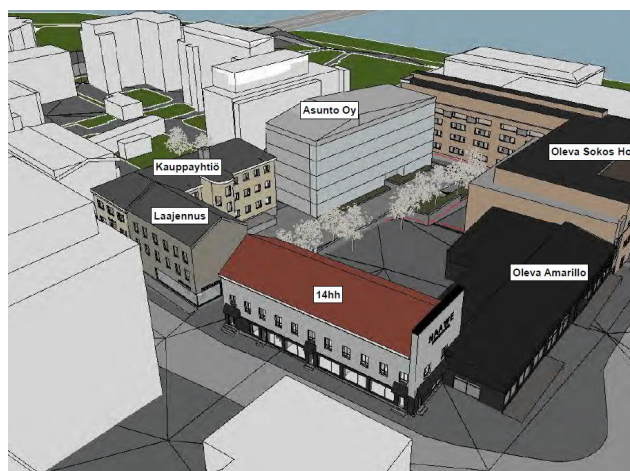
ja kerrosluku neljä (IV). Rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Vaihtoehdossa 1 alueen kerrosala ja kerrosluku nousevat merkittävästi voimassa olevaan tilanteeseen verrattaessa. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi rakennusmassa on kahdeksan kerrosta (VIII) ja katujen läheisyyteen sijoittuvat matalammat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut rakennukset ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 10 000 k-m² ($\sim e=3.13$). Ajo-neuvoliikenne liittyy alueelle Harrikadun puolelta ja pysäköinti sijaitsee kannen alla/ kellarikerroksessa.



Harrikatu Pohjanpuistikon risteyksestä

Vaihtoehdossa 2 alueen tehokkuus kasvaa hieman. Alue muodostuu kahdesta tontista. Kauppayhtiön puoleinen osa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kauppayhtiön rakennus säilyy/ mukailee olemassa olevaa rakennusta. Kaavamuuotos mahdollistaa Valtakadun kolmekerroksisen osan rakentamisen uudelleen. Uudisrakennuksen räystäslinja on sidottu olemassa olevan Kauppayhtiön rakennuksen räystäslinjan korkeustasoon. Kerrosluku Kauppayhtiön AL-tontilla on kolme (III) ja neljä (IV), rakennusoikeutta on yhteensä 2 315 k-m². Harrikadun puolelle vaihtoehdossa kaksi muodos-



Harrikatu Pohjanpuistikon risteyksestä

tuu asuinkerrostalotontti (AK), jonka kerrosluku on kuusi (VI) rakennusoi-
keudella 3 000 k-m². Harrikadun puolella on tarkoitus säilyttää nykykau-
punkikuvaa mukailevana kolmekerroksinen Pakarin leipomorakennuksen
pääty, joka voidaan säilyttää tai toteuttaa alkuperäisen näköisenä.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN

VE1

Tontin keskelle sijoittuvan uudisrakennuksen muoto ja korkeus huomioi
ympäristön rakennuskantaa. Rakennuksen matalampi osa ottaa huomioon
alempana rinteessä olevan korkomaailman, rakennuksen korkeampi osa-
puolestaan huomioi korttelin 10 korkomaailmaa sitä kuitenkin ylittämät-
tä. Valtakadun puolella oleva matalampi uudelleen rakennettava osa ehey-
ttää katunäkymää sovittamalla Kauppayhtiön ja Haave:n räystäslinjat.
Asuin- ja palvelukortteli nivoutuu osaksi nykyistä kaupunkirakennetta.
Kaavassa Harrikatua reunustamaan määrätyt puut luovat viihtyisyyttä ja
pehmentävät katutilavaikutelmaa. Toisaalta itä-länsisuuntainen raken-
nusmassa heittää nykytilaan nähden laajemman varjon.

VE2

ekastellut katunäkymät säilyvät nykyisellään. Asuinrakennuksen itä-
länsisuuntainen rakennusmassa heittää nykytilaan nähden pidemmän var-
jon, joka on kuitenkin erittäin maltillinen, johtuen siitä, että asuinrakennus
on ainoastaan kuusi kerroksinen. Kaava noudattaa Aallon kaavan periaat-
teita eikä rakennukset nouse millään muotoa nykyisen kaupunkisilhuetin
yli.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamuutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalou-
teen, vaikutukset talouteen ovat kuitenkin positiivisia. Alue on yksityisessä,
joten maanomistajan ja kaupungin välille laaditaan maakäytösopimus.
Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina.

VE1

Rakennusoikeuden kasvu yli kaksinkertaiseksi tekee mittavan hotelli-
investoinnin mahdolliseksi. Tämä työllistää rakentamisen aikana arviolta
100-200 henkilötyövuotta. Riippuen hotellin palvelutasosta, se työllistää
kokoaikaisesti arviolta 10-30 työntekijää. Majoitus- ja matkailuelinkeinon
työpaikkamäärän kestäväälle kasvulle yksittäisenkin hotellin rooli on mer-
kittävä.

VE2

Kauppayhtiön päärakennuksen peruskorjauksen rahoittaminen voi osoit-
tautua vaikeaksi. Asuinkerrostalon rakentaminen työllistää arviolta 50-70
HTV. Ravintolapalveluiden kapasiteetti ja liikevaihto pysynee nykyisellään.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN JA TURVALLISUUTEEN

VE1

Ajoyhteys huoltopihalle ja pysäköintihalliin sijaitsee Harrikadun alaosassa, josta on sujuva yhteys Pohjanpuistikkoon. Tämä huoltopiha ja pysäköintialue on selkeästi erillään hotellin Valtakadulla sijaitsevasta sisäänkäynnistä, joten hotellin tuottama liikenne ei muodosta liikenneturvallisuusriskiä hotellin asukkaille eikä muillekaan alueenkäyttäjille, sillä ajoneuvoliikenne on järjestetty kokonaisuudessaan katu- ja piha-alueiden kautta eikä esimerkiksi kävelykaduille.

VE2

Ajoyhteys huoltopihalle ja pysäköintihalliin sijaitsee Harrikadun alaosassa, josta on sujuva yhteys Pohjanpuistikkoon. Huoltopiha ja pysäköintialue on selkeästi erillään hotellin Valtakadulla sijaitsevasta sisäänkäynnistä, joten hotellin tuottama liikenne ei muodosta riskiä hotellin asukkaille.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET

VE1

Kauppayhtiön ravintolapalveluiden vakiintuneet käyttäjät siirtyvät uuden hotellin ravintolapalveluiden puoleen, siltä osin kuin ne vastaavat heidän vaatimuksiin. Kirpputoritoimintojen poistuminen siirtää kysyntää Lamellan ja Eteläkeskuksen alueen kirpputoreille.

VE2

Kauppayhtiön ravintolapalvelut säilyvät tilojen puolesta nykyisellään, joten vakioasiakkaiden kaupunkikokemus pysyy ennallaan tältä osin.

KULTTUURISET VAIKUTUKSET

VE1

Kaavan viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna Kauppayhtiön olemassa oleva ravintolasali säilyy vakiintuneessa käytössään. Tämä tuo jatkuvuutta kaupunkilaisten käytettävissä olevaan puolijulkiseen, vaikkakin kaupalliseen, tilaan. Etenkin kesäisin Kauppayhtiön sisäpiha on tarjonnut monenlaisia elämyksiä teatterisodista musiikkiesityksiin ja ihan vaan terassielämää, joka ei kaavan mukaisen rakentamisen jälkeen ole enää mahdollista tarjota.

VE2

Kaavan viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna Kauppayhtiön olemassa oleva ravintolasali säilyy vakiintuneessa käytössään. Tämä tuo jatkuvuutta kaupunkilaisten käytettävissä olevaan puolijulkiseen, vaikkakin kaupalliseen, tilaan. Kauppayhtiön sisäpiha voi jatkossakin tarjota areenan teatterille, musiikille ja terassin käyttäjille. Uuden asuinkerrostalon läheisyydestä johtuen, saatetaan melulupa myöntää esimerkiksi siten, että toiminta on sallittua vain kello 21.00 saakka.

EKOLOGISET VAIKUTUKSET

Molemmissa vaihtoehtoissa Harrikadun varrelle syntyvä suurten puiden istutusmahdollisuus lisää vähäiseltä osin keskusta-alueen latvapeitteisyyttä.

4.4.1

YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehto yksi on tehokkain, jossa tontille toteutetaan korkeampaa hotellirakentamista, huomioiden kadunpuolella historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta. Vaihtoehto kaksi sisältää kaksi tonttia, kerrostalotontin ja Kauppayhtiön tontin, tehokkuus on lähempänä nykyistä tilannetta. Vaihtoehdossa kaksi on niin ikään huomioitu historiallinen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennuskanta.

4.4.2

ASEM AKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan kaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 1, joka parhaiten täyttää asemakaavalle asetetut tavoitteet sekä tarkoituksenmukaisuuden.

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

Valmisteluvaiheen aikana on saapunut viisi mielipidettä ja yksi lausunto. Palautteissa on otettu kantaa mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvissä asioissa. Annettu palaute sekä vastineet on esitetty selostuksen liitteenä olevalla vuorovaikutuslomakkeella.

5 ASEM AKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue muodostuu korttelin 9 tontista 4. Liikenne kaava-alueelle liittyy pääosin Harrikadulta, huoltoliikennettä voi osin liittyä myös Valtakadulta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,3196 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 11 000 k-m² (tonttitehokkuus e=3.44).

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 KORTTELIALUEET



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksen myötä alueen rakennuskanta uudistuu osittain ja kaupunkikuva alueella muuttuu uudisrakentamisen myötä. Kaavaratkaisussa on säilytetty kaupunkikuvan ja historiallisen kerrostuman kannalta olevat tärkeät rakennuksen osat. Rakennusoikeus kasvaa 5325 k-m²:ä. Kerroskorkeudet vaihtelevat eri osien välillä, keskellä oleva korkeampi rakennusmassa on yhdeksän kerrosta (I/ Ir IX) jossa rinteeseen sijoittuva ensimmäinen kerros voidaan kokonaisuudessa käyttää rakennusoikeuteen laskettavaksi tilaksi, katujen läheisyyteen sijoittuvat matalammat nykykaupunkikuvaa mukailevat ja suojellut rakennuksen osat ovat kerrosluvultaan matalampia kolme (III) ja neljä (IV).



5.3.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta luontoon eikä luonnonympäristöön. Harrikadun varrelle syntyvä suurten puiden istutusmahdollisuus lisää vähäiseltä osin keskusta-alueen latvapeitteisyyttä.

5.3.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti suunnittelujärjestelmässä kaavat täsmentyvät sitä mukaan kuin edetään yleispiirteisestä suunnitelmasta yksityiskohtaisempaan asemakaavaan. Yleispiirteiset kaavat osoittavat maankäytön rakenteita ja yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja, mutta eivät yleensä sido asemakaavapäätöksen tekijän harkintavaltaa kaavan yksityiskohdissa.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C-3). Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kauppayhtiön liikerakennus ja Kauppayhtiön varastorakennus on merkitty yleiskaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty tiiviiden keskustakorttelien alueeksi. Alueella on todettu kaupunkikuvan eheyttämisen ja tiivistämisen tarve.

- Ohjeen mukaan asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantasojen ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettynä pysäköintinä tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.

Lisäksi alue on yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Määräyksen mukaan asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan.

- Ohjeen mukaan asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailun tai vastaavan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

Asemakaavamuutosalueen rakennuksista on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys sekä kuntoarvio. Voidaan katsoa, että nämä antavat MRA § 1 mukaiset riittävät tiedot suojelun laajuudesta. Rakennuksia suojellaan siinä määrin, kun se edellytysten valossa on mahdollista. Kaikki arvokkaiksikaan todetut rakennukset eivät voi olla suojelukohteita vaan suojelun on oltava myös omistajaa kohtaan kohtuullista. (MRL/ AKL § 57.2).

Mikäli rakennusta ei sen kunnan vuoksi ole kohtuullista suojella, voidaan sen osia tai muotoja säilyttää. Muistumat historiasta ovat yhteys menneeseen ja tälläkin tavalla voidaan saavuttaa historiallista kerroksellisuutta.

Kauppayhtiön päärakennuksen osalta kaavaratkaisu suojelee suurimman osan rakennuksesta, AKL/ MRL § 54 on tältä osin huomioitu.

Kauppayhtiön tontin kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on prosessin yhteydessä tunnustettu ja huomioitu kaavamuutoksessa. Tutkitavilla vaihtoehdoilla ja havainnekuvilla on selvitty miten rakennukset sopeutuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Huolimatta C-3 vyöhykkeen täysin rajoituksia vailla olevasta ohjausvaikutuksesta tonttitehokkuuden ja kerroslukumäärän suhteen, on kaavaluonnoksissa esitetty kohteliaan maltilliset tavoitteet, jotka kuitenkin täyttävät tämän ajan rakennushankkeille asetetut tiukat taloudelliset vaatimukset. Hanke tiivistää hallitusti kaupunkikeskustaa. Yllä olevat seikat huomioon ottaen voidaan todeta, että asemakaavamuutoksessa on riittäväällä tavalla otettu huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus, voimassa olevasta yleiskaavasta ei ole poikettu.

5.3.4

KAVAEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET VARJOSTUSOLOSUHTEISIIN (PAVE-ARK.)

Maaliskuu

- aurinko nousee n. klo 6.20 ja laskee 18.40
- klo 9- 11 osittaista varjostusvaikutusta Valtakadun naapurikiinteistöön
- klo 12- 16 osittaista vaikutusta Harrikadun naapuritaloihin esiintyy
- klo 16 paikkeilla nykytilanteessakin, ilman Kauppayhtiön uutta kaavaa naapuritalot varjossa
(kaavassa oleva Santas Hotellin kiinteistö aiheuttaa klo 16- 19.30 varjostuksen Harrikadulle ja Valtakadulle)

Kesäkuu

- klo 9 osittaista varjostusvaikutusta Valtakadun naapurikiinteistön ensimmäiseen kerrokseen
- klo 6- 15 ei ollenkaan varjostusvaikutusta Harrikadulle
- klo 15- 17 osittaista vaikutusta Harrikadun naapuritaloihin esiintyy
- klo 18 mennessä varjo on kaartunut ohi, eikä varjostusvaikutusta ole lainkaan

Syyskuu

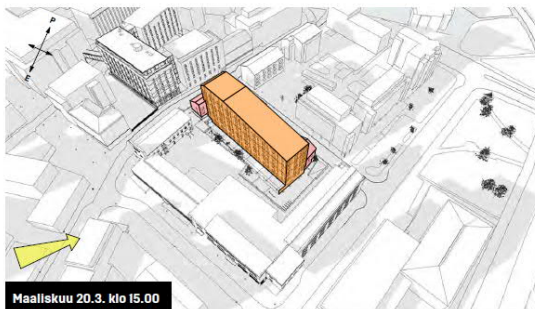
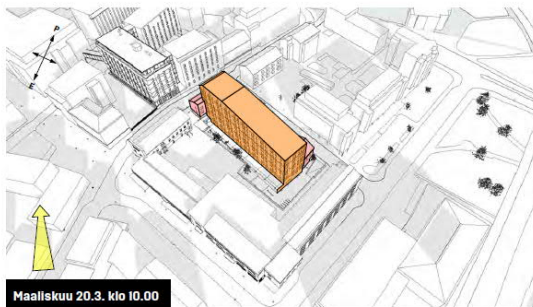
- aurinko nousee n.klo 6.50 ja laskee 19.30
- klo 9- 10 osittaista varjostusvaikutusta Valtakadun naapurikiinteistön alakerrokseen
- klo 12- 15 osittaista varjostusvaikutusta Harrikadulle (huom. nykyisetkin rakennukset aiheuttavat varjoja tähän aikaan)
- klo 16 kaavassa jo oleva Santasin hotellikiinteistö aiheuttaa varjostuksen Harrikadulle

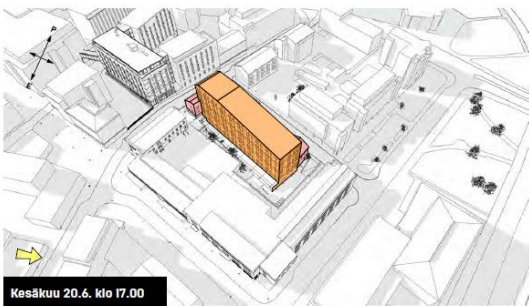
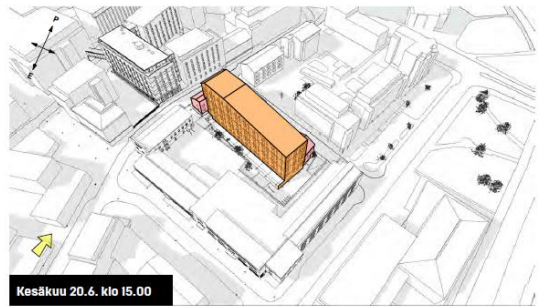
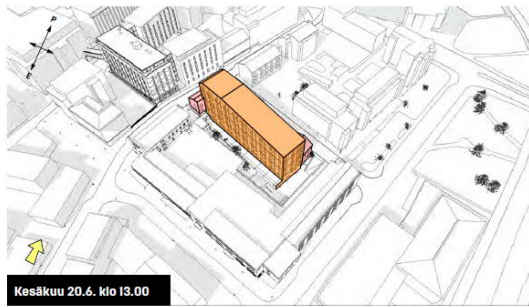
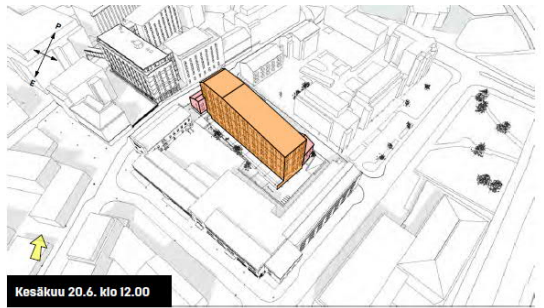
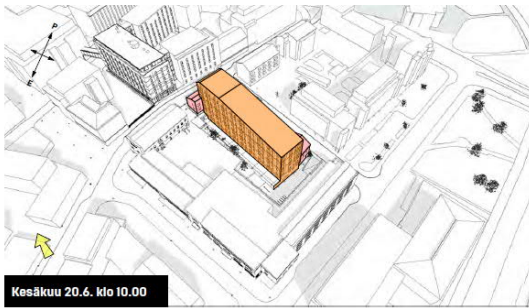
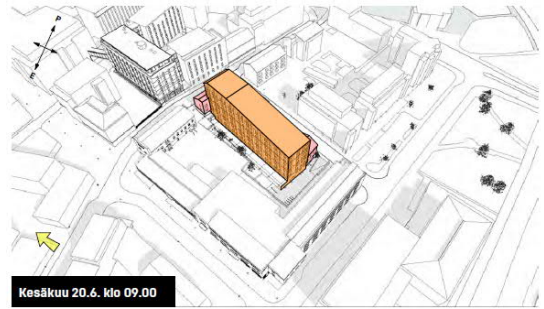
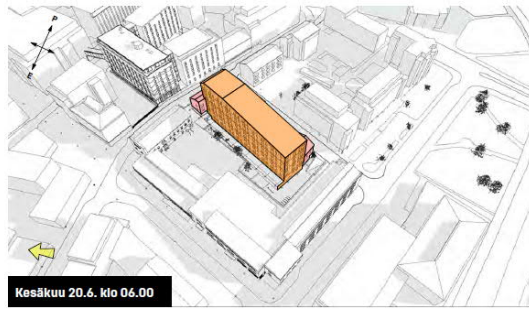
Joulukuu

- aurinko nousee n.klo 11.10 ja laskee klo 13.20
- osittaista varjostusvaikutusta Valtakadulle

Tiivistelmä

- Osittaista varjostusvaikutusta esiintyy kevättalvella maaliskuussa sekä syyskuussa Valtakadulle
- Osittaista varjostusvaikutusta esiintyy kevättalvella maaliskuussa ja syyskuussa Harrikadulle, jolloin varjot ovat pisimmillään
- Kesällä auringon paistaessa korkealta varjostusvaikutte jää erittäin pieneksi ja hetkelliseksi
- Talvella valoisan aika on n. klo 11- 13, osittaista varjostusvaikutusta esiintyy Valtakadulle







5.3.5

KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueen rakentumisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy. Vaihtoehdosta riippuen alueen, asemakaavan muutos lisää alueen elinvoimaa sekä vastaa osaltaan väestö- ja työpaikkakehitykseen sekä elinkeinojen uusiutumiseen ja kehittymiseen. Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa rakennetta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunnittelualue on tulvauhkatason yläpuolella (HW 1/ 100), hulevedet on huomioitu asemakaavan muutoksessa asiaa koskevalla määräyksellä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavamuutosalueella ei ole RKY-kohteita, mutta kaavamuutoksessa on huomioitu yleiskaavassakin merkityt rakennushistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta tärkeät kohteet.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat alueidenkäyttölain mukaisia. Merkin-

nät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.5 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOTUS

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

LIIITTEET: 1. ~~ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE~~
2. ~~OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA~~
3. ~~VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA~~
4. ~~ASEMAKAAVANMUUTOS~~
5. ~~ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET~~
6. ~~VALMISTELUVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE~~

Rovaniemellä 5.5.2025 (26.1.2026)

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaava-suunnittelija