

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 nykyisestäään 327 m². 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 m². 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

päättyi 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 m². 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. valokuvasoitusten 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 katutasen 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 m². 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.