



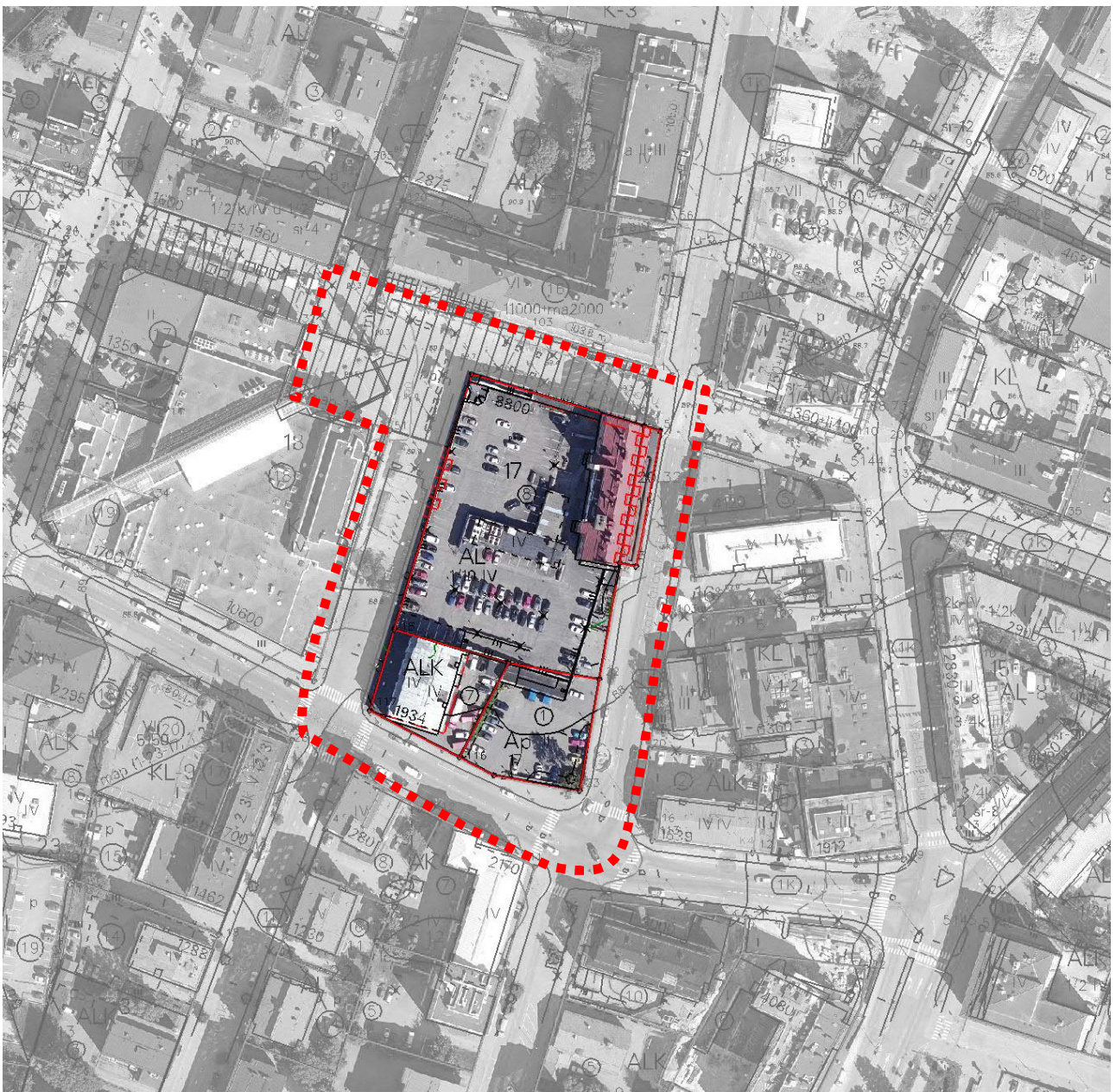
ROVANIEMI

Asemakaavan muutos 1. kaupunginosan
kortteli 17; tontit 1, 7 ja 8
sekä viereistä katualuetta

versio 30.6.2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

kortteli 17 ja katualuetta



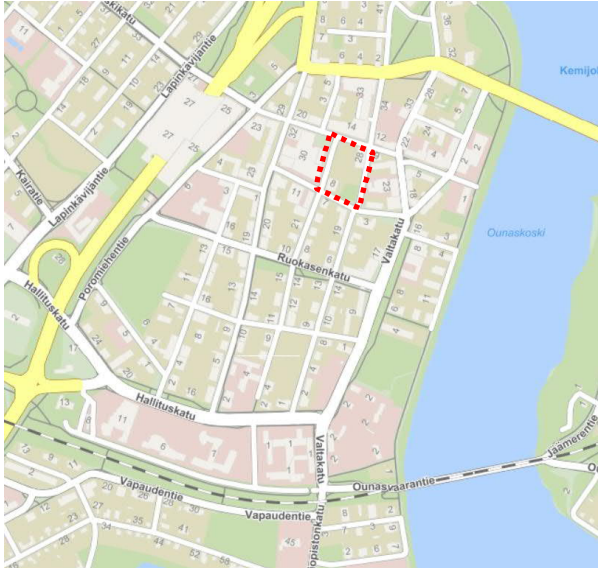
Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla, © Pictometry, Blom Oy

Seuraa suunnitteluhanketta: www.rovaniemi.fi/kaavatori

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue on Rovaniemen 1. kaupunginosan kortteli 17 kokonaisuudessaan, joka koostuu tontista 1 (pinta-ala 1152m²), tontista 7 (983 m²) ja tontista 8 (4892 m²); yhteensä 7027 m². Korttelin lisäksi suunnittelualue sisältää ympäröivät katualueet, jotka ovat idässä Korkalon-, etelässä Pekan-, lännessä Maakunta- ja pohjoisessa Koskikatu.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti, suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITE

Asemakaavatyön tarkoituksena on ratkaista alueen asemakaavalla mahdollisesti suojeltavat rakennukset sekä tutkia soveltuvan uudisrakentamisen määrää, muotoa ja sijoittumista ja lisäksi tarkastella kaava-alueen pysäköintimitoitusta ja ratkaista pysäköinti resurssitehokkaasti.

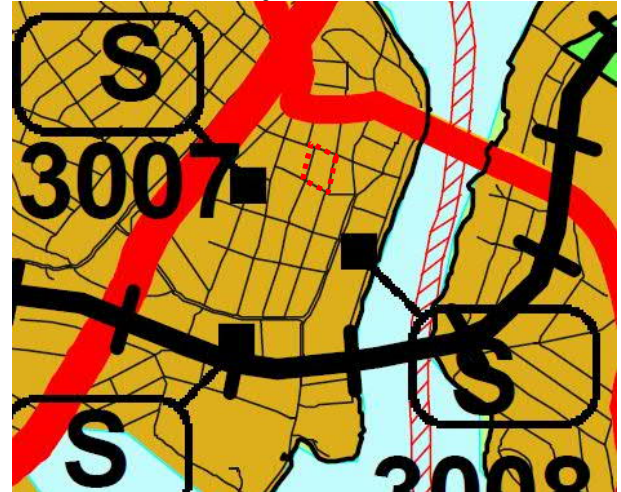
Tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio mahdollisimman hyvin alueen ominaispiirteet. Tavoitteena on toimiva, viihtyisä ja turvallinen kaupunkitilaa, joka tarjoaa elämyksellisyyttä, viihtyisiä ulko-oleskelualueita ja parantaa kaupallisten palveluiden ja erityisesti kivijalkakaupan kehittämismahdollisuuksia. Olemassa olevaa kaupunkiaukiota, joka tunnetaan Lordin aukion lisäksi nimellä Sampoaukio, laajennetaan siten, että toritoiminnot ovat alueelle sijoitettavissa.

SUUNNITTELUN TAUSTAA

Kortteli sijaitsee kaupunkirakenteen ytimessä, jossa on kysyntää erikoisliiketoiltoille, ravintolapalveluille, päivittäistavarakaupalle ja asumisen palveluille. Alue soveltuu hotellirakentamiselle.

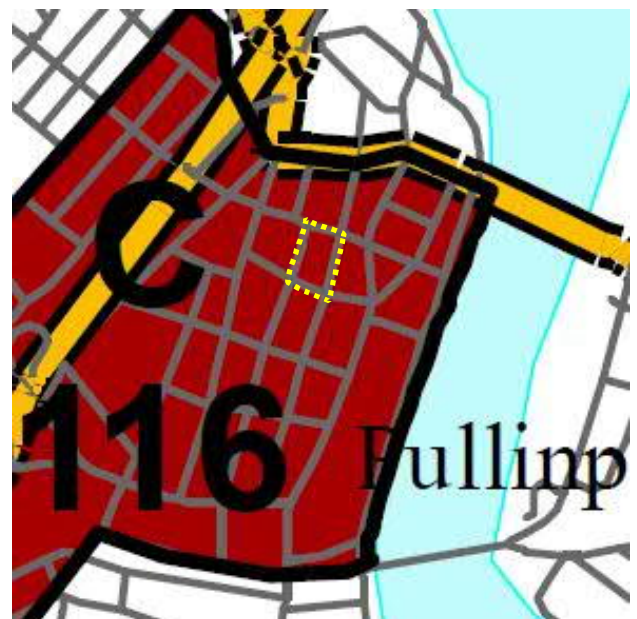
ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Rovaniemen vaihe- ja maakuntakaava



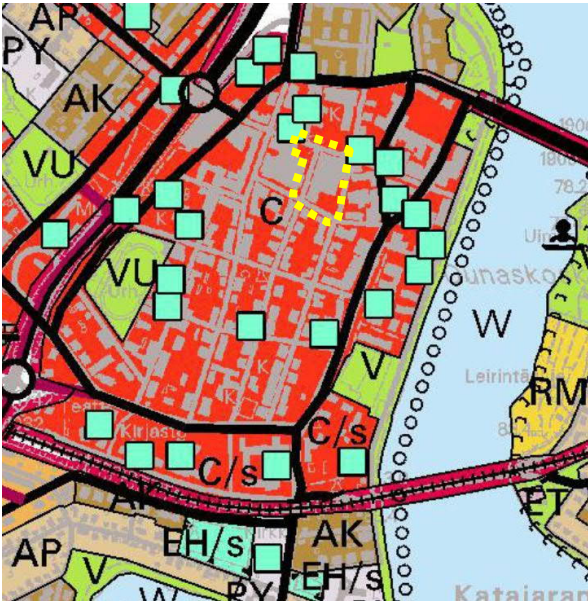
Kuva 3. Ote Rovaniemen maakuntakaavasta.

Suunnittelualue kuuluu vuonna 2001 vahvistettuun Rovaniemen maakuntakaavaan. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue kuuluu ympäristöministeriön 26.5.2010 vahvistamaan Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan, jossa alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C). Aluetta koskee määräys: *”Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, tasapainoisen kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen”.*



Kuva 4. Ote Rovaniemen vaihemaakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.

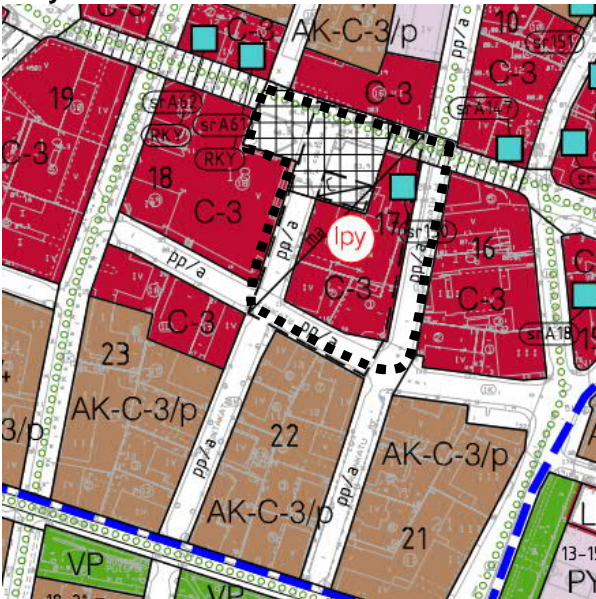
Rovaniemen yleiskaava 2015



Kuva 5. Ote Rovaniemen yleiskaava 2015:sta, suunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue kuuluu oikeusvaikutteiseen Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa se on määritelty Keskustatoimintojen alueeksi (C).

Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava



Kuva 6. Ote Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

Rovaniemen kaupunginvaltuuston 12.11.2012 hyväksymässä Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Aluetta koskee määräys: ”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.”

Suunnittelualue sisältyy kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jota koskee määräys: ”Asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja kaupunkikuvaan. Aluekokonaisuuden ja sen rakennuskannan suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa.”

Ohje: Asemakaavoitettavan alueen rakennetun ympäristön laatua voidaan selvittää arkkitehtuurikilpailuun tai vastaavaan laatuun perustuvan tarkastelun avulla.

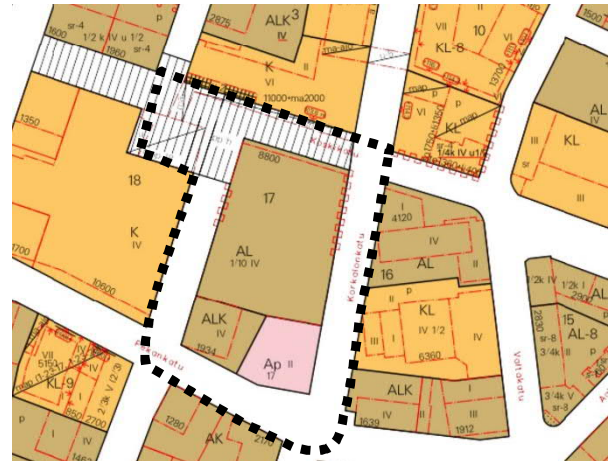
Suunnittelualue sisältyy myös tiiviiden keskusta-korttelien alueeseen, jota koskee määräys: ”Alueella on kaupunkikuvan eheyttämisen ja alueen tiivistämisen tarve.

Ohje: Asemakaavassa tulee pyrkiä sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen, edistää vajaakäyttöisten maantaso- ja ullakkokerrosten käyttöä sekä selvittää pysäköintijärjestelyt joko liittymisenä keskitettyyn pysäköintiin tai maanalaisena pysäköintinä tontilla. Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös liike-, työ- ja palvelutiloja.”

Torin sijoittuminen on esitetty kuvassa 6., ote osayleiskaavakartasta, ja osayleiskaavaselostuksen sivulla 96 todetaan seuraavaa: *Kaupattorin sijoittaminen Lordin aukiolle tukee keskustan veto-voimaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee valmistella kehittämissuunnitelma ja tarvittavat sopimukset.*

Lisäksi suunnittelualueen kohdalla on merkintä maanalainen tila (ma).

Asemakaava



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla katkoviivalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa, vuodelta 1976, alue on määritelty liikerakennusten (AL) ja yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten (ALK) korttelialueeksi. Lisäksi etelänurkka on osoitettu auto-paikkojen korttelialueeksi.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Alue muodostuu kolmesta kiinteistöstä seuraavasti. Tontti 1 on pysäköintialue, joka katualueen suuntaan on rajattu osittain puurakenteisella aidalla. Tontilla 2 sijaitsee Asunto Oy Rova-Pekan hallinnoima nelikerroksinen asuinkerros- ja liiketalo (29 asuntoa ja Roi Club -baari). Kiinteistö Oy Lapinmaan omistamalla tontilla 8 toimivat seuraavat ravintolat ja erikoisliikkeet: Uitto pub, päivittäistavarakauppa Sale, ravintola Rosso kahvila Coffee House, vaatekauppa Pukumies ja baari Hemingway's. Korttelin rakennettu kerrosala on noin 11000 k-m² ts. korttelitehokkuus $e_k = 1.58$. Kaava-alue rajautuu luoteisreunaltaan RKY-alueeseen, jossa sijaitsee Rovaniemen kaupungin omistamat Ahon asuinliiketaloina tunnetut kolme punatiilistä 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun kerrostaloa, jotka sijoittuvat samaan kortteliin Koskikadun ja Jaakonkadun varrelle.

Alue sijaitsee kaukolämpöverkoston ja muun yhdyskuntainfran piirissä.

MAANOMISTUS JA VUOKRAUS

Suunnittelualueen omistus jakautuu seuraavasti: tontit 1 ja 8: Kiinteistö Oy Lapinmaa ja tontti 7: Asunto Oy Rova-Pekka

SUOJELTAVAT KOHTEET, RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava edellyttää, että *asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen*. Alueella sijaitseva Kiinteistö osakeyhtiö Lapinmaan monikäyttörakennus on valmistunut pian sodan päättymisen jälkeen vuonna 1948 ja muutettu 1970.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

Tutkitaan alueen soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin ja niiden yhdistelmiin (esim. AK, KL-, K-, KM-alaindekseineen). Tutkitaan erilaisten rakennusoikeusmäärien (tehokkuus, $e_k =$ korttelitehokkuus eli rakennusalan suhde korttelin pinta-alaan) ja kerroslukujen vaikutuksia kaupunkikuvaan. Lisäksi tarkastellaan eri käyttötarkoitussyhdistelmien vaikutuksia pysäköintipaikkatarpeeseen (1/50 – 1/200 ap/k-m²) ja toteuttamisen mahdollistavia pysäköintitratkaisuja.

0: Asemakaavaa ei muuteta

1-vaihtoehto, kerrosluku II-XII

2-vaihtoehto, kerrosluku II-XVI

3-vaihtoehto, kerrosluku II-XXIV

SUUNNITTELUYÖN ORGANISOINTI

Asemakaavan muutos laaditaan teknisten palveluiden kaavoituksessa. Asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittavat kortteliosien (tonttien) viitesuunnitelmat laativat kaupungin ohjauksessa Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy/Sampo Valjus

sekä Arkkitehtuuritoimisto Arktes Oy/Paavo Karjalainen.

SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelualueella tehdään tarvittavat selvitykset. Asemakaava- ja rakennushistoria selvitetään rakennushistoriaselvityksellä. Työn kuluessa arvioidaan korttelin liittymistä kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Liikenteen osalta arvioidaan pysäköinti- ja huolto liikenteen toimivuutta. Valmisteluvaiheessa (luonnos/luonnokset) laaditaan varjostavuusselvitykset ja kaavan ehdotusvaiheessa tuulisuusselvitykset, jotta katutilan viihtyvyys on todennettavissa ennen kaavan hyväksymistä.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään suunnittelutyön aikana.

Tunnistetut osalliset:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lapin Pelastuslaitos
- Maakuntamuseo
- Traficom (lentoestelausunto)
- Kaupunginhallitus
- Lautakunnat (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, vapaa-ajanlautakunta, perusturvalautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien ja sen näkemäalueeseen kuuluvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Kaupunginosayhdistykset

Muut

- Napapiirin Vesi ja Energia Oy (NeVe)
- Alueen teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset
- Rovaniemen Kehitys Oy
- Nykyiset torikauppiat

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Lapinmaan 11.6.2018 ja Asunto Oy Rova-Pekan osalta 4.3.2015 päivätyjen muutoshakemusten perusteella.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa, rakennussuojelun tarve ja hakijan tavoittelema tavanomaista suurempi kerrosmäärä ts. rakennuskorkeus edellyttää, että viranomaisyhteistyö toteutetaan.

Käynnistysvaihe

Kortteli on määritelty kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa vaikutuksiltaan merkittäväksi. Tästä johtuen Kaupungin hallitus käsittelee Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 24.9.2018, jonka jälkeen OAS asetetaan nähtäville kahden viikon ajaksi lokakuussa 2018 Osuutensa 14 vrk:ksi sekä Kaavatorille (www.rovaniemi.fi/kaavatori), jona aikana osallisilla on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä asiasta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnokset asetetaan nähtäville vähintään kuukauden ajaksi elo-syyskuussa 2023, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Tavoitteena on, että kaavaluonnoksista teetetään yksiväriset pienoismallit (1:1000), jotta eri ratkaisumallien ominaispiirteet ja keskinäiset eroavaisuudet tulevat mahdollisimman selkeästi esiin. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Ehdotusvaihe

Asetetaan julkisesti nähtäville kuukauden ajaksi kevättalven 2024 aikana sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä Lapin Kansassa ja virallisella ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on saada asemakaavan luonnos nähtäville kesällä 2023, muutosehdotus talvella 2023-

24 ja kaava lainvoimaiseksi vuoden 2024 puoliväliin mennessä.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta sekä muutokset kaavaehdotuksesta toimitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteella:

Rovaniemen kaupungin kirjaamo, PL 8216, 96101 Rovaniemi.

TEKNISET PALVELUT / KAAVOITUS



ROVANIEMI

PL 8216, 96101 Rovaniemen kaupunki
Käyntiosoite: Hallituskatu 7
www.rovaniemi.fi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
040 578 9283, markku.pyhajarvi@rovaniemi.fi

Kaupunginarkkitehti Sipi Hintsanen
050 562 6314, sipi.hintsanen@rovaniemi.fi

OAS:N PÄIVITYSHISTORIA

5.10.2018 Osallisiin tehty lisäys
30.6.2023 Kaavoituksen aikataulumuutos, RKY-alueaininta, käynnistysvaihe/lisätty Rova-Pekan osuus, tavoitteisiin lisätty resurssitehokkuus, lisäyksiä osallisiin, lisätty kohdat "Selvitykset ja vaikutusten arviointi" ja "Suunnittelutyön organisointi"

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Kiinteistö Oy Lapinmaa Asunto Oy Rova-Pekka	11.6.2018 4.3.2015
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavoituspäätös (yhdistäminen) Kaavoituspäätös Rova-Pekka	24.9.2018 9.5.2016
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää mielipide	10/2018
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnokset nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	8-9/2023
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	11/2023
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	1/2024
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	2-3/2024
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	5/2024
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	6/2024
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk