

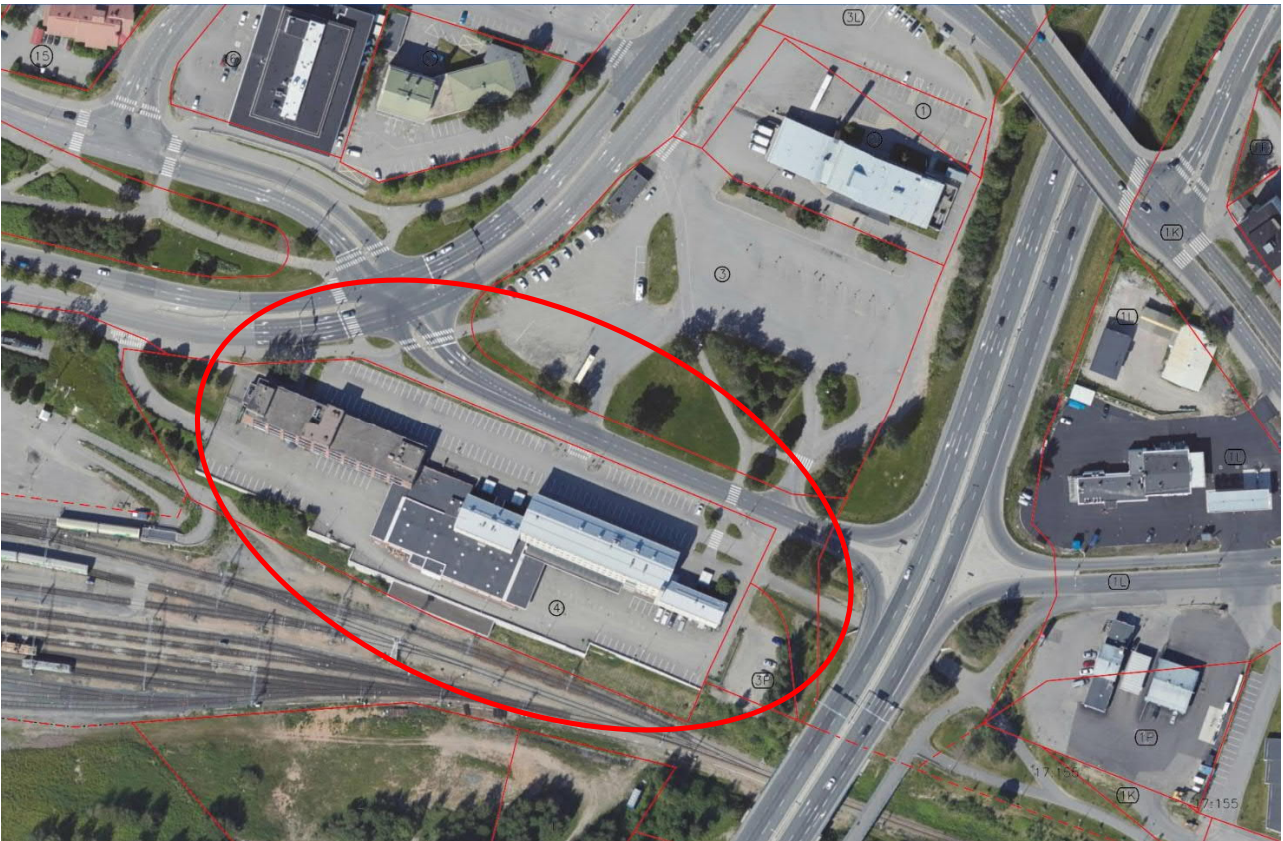


ROVANIEMI

ROVANIEMI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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



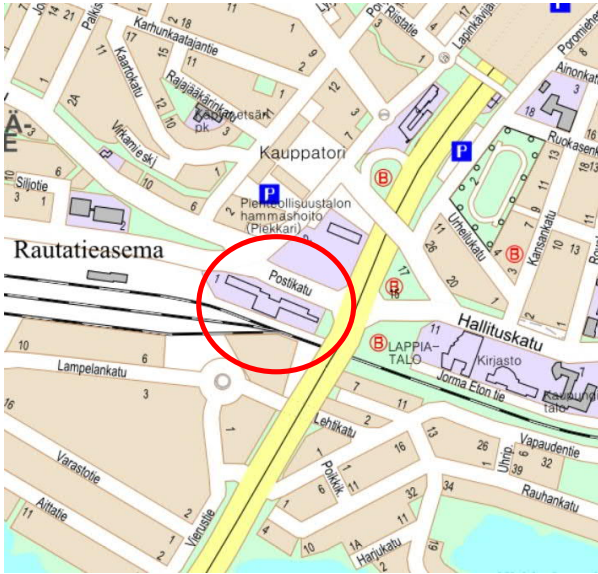
Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus

9.9.2024, korjattu 11.11.2025

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.

SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosaan (Rantaus) Postikadun varrelle vastapäätä linja-auton aseman korttelia. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu-, liikenne ja virkistysaluetta. Tontin nro 4 pinta-ala on 16 376 m².

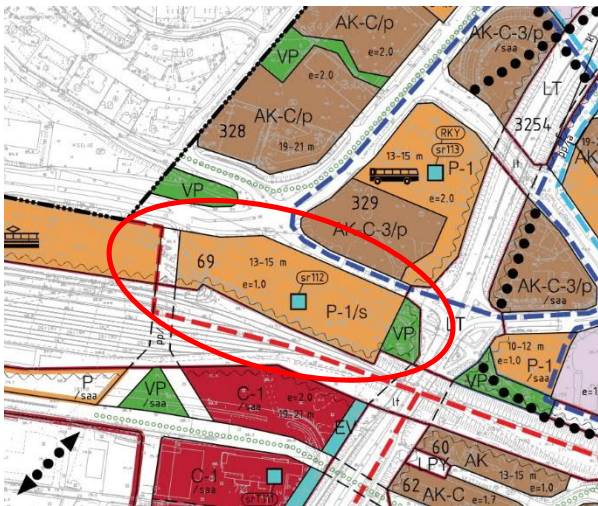


Alue, jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavaa muutettaessa tulee turvata rakennuskannan ja tontinkäytön ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen sekä varmistaa kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Osayleiskaavassa on lisäksi tunnistettu suojelukohde, joka on merkitty **sr-112**, jonka mukaan:

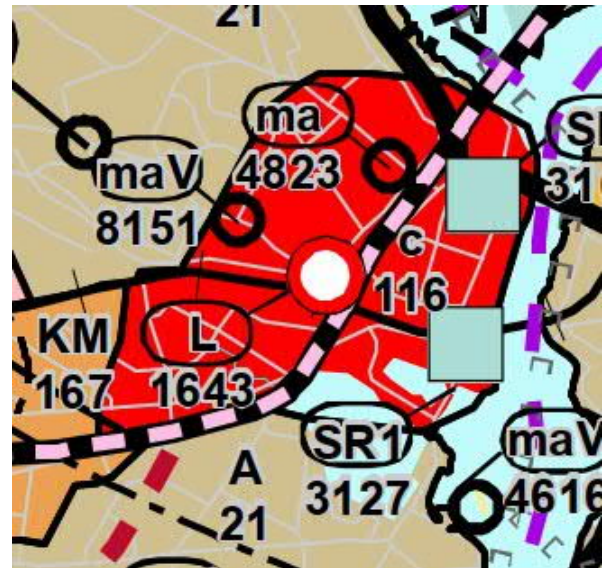
osoite	Postikatu 1
rakennustyyppi	posti
rakennusvuosi	1950, muutokset 1972, 1986, 1993
suunnittelijatiedot	Rakennushallitus/ P.Raasakka
kuvaus	Näkyvästi maisemaan sijoittuva suurikokoinen postirakennus muodostaa Valtatie 4 ja junaradan risteykseen sijoittuva maamerkin. Nelikerroksinen, keltaiseksi rapattu, 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.

Rovaniemen keskustan osayleiskaava 2015



Suunnittelualue keskustan osayleiskaavassa on osoitettu käyttötarkoitus määräyksellä **(P-1/s)**, jonka määräysosa **P-1**: Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue. Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. ja määräysosa **/s**:

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava



Kaava on hyväksytty 16.6.2023. Alueelle on annettu kaksi kaavamääräystä: **KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C)** Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen

myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja kaupunkikuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

LIIKENNEALUE /-KOHDE (L)

Merkinnällä osoitetaan alueita matkakeskuksia, logistiikkakeskuksia ja puutavaraterminaaleja varten.

Asemakaava ja suunnittelualan rajaus

Voimassa olevan asemakaavan on kaupunginhallitus hyväksynyt 7.4.1997 ja lainvoiman saanut 8.5.1997. Kaavassa kortteli 69 on KL-liikerakennusten korttelialue. Lisäksi kaavamuuosalueeseen kuuluu KH:n 5.7.2007 hyväksymä ja Hallinto-oikeuden päätöksellä 26.06.2007 osin voimaan tulleeseen Valtatie 4:n kaavaan kuuluva VP-puisto.



HAKIJAN TAVOITTEET

Tontin käyttötarkoituksen kaavamerkinän KL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muuttaminen siten, että myös asuminen ja majoitustoiminta on sallittua.

Rakentaa nykyisen 4-kerroksisen postitalon ullakolle asuinhuoneistoja, muuttaa 3/4 osaa ullakosta asuinkäyttöön. Purkaa käyttöikänsä päähän tulleet 2-3 kerroksiset rakennukset vanhan postitalon itä- ja länsipäästä. Em. purettavien ja ns. Teletalon kohdalle olisi tarkoitus rakentaa uudet VI 3/4 kerroksiset rakennukset. Tontin eteläpuolelle olisi tarkoitus rakentaa -2. kerrosta maanalaista autopaikoitusta. Kellaritiloihin tulisi sallia myös harrastus ym. toimintaa.

Nykyisen rakennusoikeuden 10 000 kem² (kerrosneliömetriä) muuttaminen tehokkuusperusteiseksi $e=1,0-1,1$, mikä tarkoittaisi, kun tontin pinta-ala on 16 376 m², että rakennusoikeus nousisi nykyisestä jopa 80%:a eli hieman yli 18.000 kem²:iin.

Tonttijaon muuttaminen. Tutkia mahdollisuutta liittää tonttiin tontin itäpuolella nelostien välissä oleva pieni parkkialue.

Kaavamuuosasta hakevan mukaan tontilla olevat 2-3 kerroksiset rakennukset ovat nk. postitalon osalta erittäin huonokuntoisia ja epäkäytännöllisiä kapean runkosyvytyden johdosta. Kellaritiloissa on paljon tyhjillään vanhoja tiloja. Hakija on aloittanut 4-kerroksisen vanhan "postitalon" peruskorjauksen.

KAUPUNGIN TAVOITTEET

Kaavamuuosalue rajoittuu pohjoisivultaan kevyenliikenteen pääväylään, jonka sujuva huoltaminen etenkin talvella edellyttää liikennealueen leventämistä. Tämän takia tullaan kaavatyön yhteydessä tutkimaan 2-3 metrin levyisen lisäalueen liittämistä Postitalon korttelin tontista nro 4 osaksi kaupungin hallinnoimaa liikennealuetta, jolle annetaan kaavamerkintä **pp** (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie).

Asemakaavalla ratkaistaan kohteen rakennussuojelu.

TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei muuteta.

VE 1: Tutkitaan suunnittelualan muuttamista asumista ja majoitustoimintaa varten sekä tarkastellaan liikennealueen vaatimia muutoksia. Kaavalla ratkaistaan rakennussuojelukysymykset.

VE 2: Jonkin muu suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Alustavat aineistot ja selvitykset

Suunnittelua ohjaavat Rovaniemen yleiskaava 2015 ja kaupungin Teknisten palveluiden laatima liikennealueen tilavaraustarkastelu. Rakennushistoriallisen selvityksen (RHS) "Rovaniemen Postitalo", joka on päivätty 30.10.2024, on laatinut Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy 30.10.2023.

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.

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

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus.
- Lapin Maakuntamuseo

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- hakija Lapin Kiinteistöt Oy
- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat.

Muut

- Rovaniemen Energia ja Napapiirin vesi
- Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry
- alueen teleoperaattorit
- alueella olevat toimijat.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Lapin Kiinteistöt Oy on pyytänyt Rovaniemen kaupunkia käynnistämään asemakaavan muutoksen omistamallaan 3. kaupunginosan tontilla 4, korttelissa 69, jolle voitaisiin sijoittaa asumista ja majoittamista. Viranhaltijapäätös kaavoituksen käynnistämisestä **25.4.2024 § 9**. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on kokouksessaan 24.05.2022 § 69, hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Samassa yhteydessä tarkastellaan myös viereisen katualueella kulkevan kevyenliikenteen väylän tilavarauksen kasvattamista siten, että liikenneturvallisuus ja huolettavuus täyttävät nykyvaatimukset.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaavan osalta tulisi järjestää. Kaavan vireilletulosta on lähetetty tieto Lapin ELY –keskukselle.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **13.-26.9.2024** väliseksi ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet sivuille

Kaavatorille, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille kirjeellä (osallinen) sekä kuulutuksella Lapin Kansassa **12.9.2024**.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan sekä kaupungin internet – sivuille Kaavatorille. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa alueen, kirjeellä kiinteistöjen maanomistajille ja –haltijoille sekä muille osallisille. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin välillä solmitaan Rovaniemen kaupungin maapoliittisen ohjelman mukainen maankäyttösopimus ennen kaavan ehdotusvaiheeseen vientiä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan ja kaupungin internet –sivuille Kaavatorille sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja –haltijoille.

Hyväksymisvaihe (MRL 52 §)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset, allekirjoituksella ja yhteystiedoilla varustetut mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki / kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT:

kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

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

OAS:N PÄIVITYSHISTORIA

11.11.2025 tavoiteaikataulu

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Lapin Kiinteistöt Oy	11.5.2022
KÄYNNISTÄMISSOPIMUS	Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta	24.5.2022 § 69
VIRANHALTIJAPÄÄTÖS	Kaavoituspäätös	25.4.2024 § 9
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä 14 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	12.- 26.9.2024
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnokset nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää mielipide	11-12/2025
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	2/2026
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	3/2026
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk, mahdollisuus jättää muistutus	3-4/2026
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	5/2026
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	5-6/2026
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, mahdollisuus jättää valitus	7+30 vrk