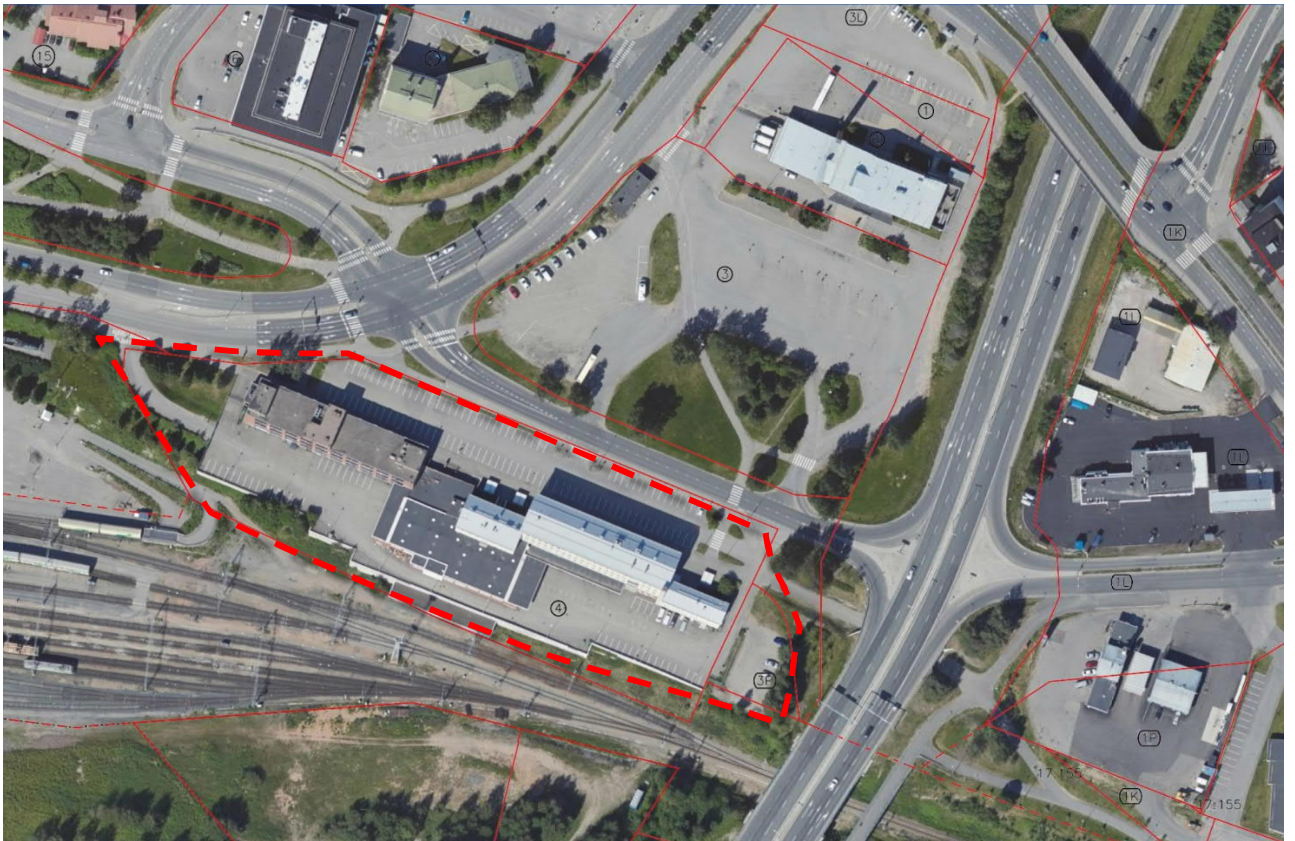


ROVANIEMEN KAUPUNKI

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



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta, 2021 ja rajaus suunnittelualueesta

LUONNOS

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapaalvelut
Kaavaselostus
5.11.2025

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

3. kaupunginosa, kortteli 69 tontti 4, Postikatu 1

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut, kaavoitus
Sipi Hintsanen, kaupunginarkkitehti

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Mäntyvaarantie 2
96100 Rovaniemi
puh. 016 322 6025
+358 50 562 6314

kaavoitushakemus, Lapin Kiinteistöt Oy

11.5.2022

yhdyskuntasuunnittelun lautakunta

24.5.2022, §69

kaavoituspäällikkö, VIPS

25.4.2024, §9

vireille tulosta ilm. päivämäärä

11.9.2024, Lapin Kansa

vireilletulovaiheen kuuleminen

12. - 26.9.2025

valmisteluvaiheen ilm. päivämäärä

12.11.2025, Lapin Kansa

valmisteluvaiheen kuuleminen

13.11.-12.12.2025

tekninen lautakunta

xx.xx.202x, § xx

KH

xx.xx.202x, § xx

ehdotus julkisesti nähtävillä

xx.xx. - xx.xx.202x

KH

xx.xx.202x, § xx

KV

xx.xx.202x, § xx

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosaan (Ratantaus) Postikadun varrelle vastapäätä linja-autoaseman korttelia. Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu-, liikenne ja virkistys-alueita. Tontin nro 4 pinta-ala on 16 376 m².



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

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

Tavoitteena on rakentaa nykyisen 4-kerroksisen postitalon ullakolle asuinhuoneistoja, muuttaa 3/4 osaa ullakosta asuinkäyttöön, sekä purkaa käyttöikänsä päähän tulleet 2- 3 kerroksiset rakennukset vanhan postitalon itäpäästä. Em. purettavien ja ns. Teletalon kohdalle olisi tarkoitus rakentaa uudet VI 3/4 kerroksiset rakennukset tai mahdollisesti lisätä länsipäädyn Teletaloon kolme uutta kerrosta. Rakenteet on tutkittu ja kantavuuden kannalta tämä on mahdollista. Tontin eteläosaan olisi tarkoitus rakentaa 1.-2. kerrosta maanalaista auto-paikoitusta. Kellaritiloihin on tarkoitus sijoittaa 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.



Kiinteistönhaltijoiden mukaan tontilla olevat 2-3 kerroksiset rakennukset ovat nk. postitalon osalta erittäin huonokuntoisia ja epäkäytännöllisiä kapean runkosyvyyden johdosta. Kellaritiloissa on paljon tyhjillään vanhoja tiloja. Kaavamuutoksen hakija aloitti kaavatyön käynnistymisen aikoihin 4-kerroksisen vanhan "postitalon" peruskorjauksen, joka muutostyö on saatu valmiiksi. Tiloissa toimii nykyään hotelli.

Kaupungin tavoitteena on laajentaa kaavamuutosaluetta pohjoisesta rajaavaa kevyenliikenteen pääväylää. Väylän 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.



1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat	7
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
	Maisemarakenne ja luonnonolot.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
	Yhdyskuntarakenne.....	9
	Kaupunkikuva.....	9
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset.....	15
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät.....	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.4.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27



5.1.1	Mitoitus	27
5.1.2	Palvelut.....	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset	27
5.3.1	Korttelialueet.....	27
	Asuinrakennusten korttelialueet	27
	Hulevedet korttelialueella	27
5.3.2	Tonttijako.....	27
5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	27
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.2	Toteutuksen seuranta	28



1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kaavakartta ja -määräykset

Liite 3. Kaavaselostus 5.11.2025

Liite 4. Rakennushistoriaselvitys Rovaniemen postitalo, Arkkitehtitoimisto Jorma

Teppo Oy 30.10.2023

~~Liite 5. Seurantalomake~~

~~Liite 6. Vuorovaikutuslomake~~

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös:

Kaavoituspäällikkö on viranomaispäätöksellään 25.4.2024, §:ssä 9 päättänyt saattaa vireille asemakaavan muutoksen 3. kaupunginosassa korttelissa 69.

Vireilletulo nähtävillä:

Kaavamuuos kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 11.9.2024 sekä kirjeillä maanomistajille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 12.–26.9.2024. Saapuneet mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Valmisteluvaihe nähtävillä:

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosvaihtoehdot pidetään valmisteluvaiheen kuulemistä varten yleisesti nähtävillä 13.11.–12.12.2025 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.11.2025 Lapin Kansassa ja kirjeellä osallisille. Mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläpito:

Tekninen lautakunta xx.xx.202x ja kaupunginhallitus xx.xx.202x ovat hyväksyneet asemakaavan muutosehdotuksen ja päättänyt asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville xx.xx.202x. Kuulutus nähtävillä pidosta julkaistiin xx.xx.202x Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle sekä rajanaapureille. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotukseen ja tonttijakoon on mahdollisuus tutustua palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Julkisen nähtävilläpidon jälkeen kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä asemakaavan muutoksen xx.xx.202x § xx.

Muutoksenhaku:

Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollisuus hakea 30 vuorokauden aikana muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta.



2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa korttelin 69 asemakaavaa tontin käyttötarkoituksen kaavamerkintää KL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) siten, että myös asuminen ja majoitustoiminta on sallittua.

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Muutosalueen itä- ja länsiosissa on kaupungin omistamaa maata, joka on ajantasakaavassa osoitettu puistoksi (VP), joista tultaneen liittämään vähäisiä määriä uuden kaavan mukaiseen tonttiin. Toisaalta nykyisen tontin pohjoisreunasta tullaan liittämään 2-3 metrin kaistale kaupungille kuuluvaksi, jotta pohjoispuolen kevyenliikenteen väylä voidaan kehittää turvallisiksi, sujuvaksi ja helppohoitoiseksi osaksi väyläverkostoa.

Kaava-alue tukeutuu 3. Kaupunginosan ja keskustan palveluihin ja se liittyy Postitien kautta valtatie 4:ään. Alue liittyy välittömästi kunnan rakentamaan teknisen huollon verkkoon.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rovaniemen kaupunki rakentaa kaavan mukaisen kevyen liikenteen väylän. Alueen sähkö-, vesi- ja viemäriverkosto ovat valmiina, ja niistä vastaa NeVe Oy.

Asemakaavan vahvistuttua rakentaminen sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ovat toteutettavissa hakijoiden esittämien suunnitelmien ja selvitysten mukaisesti.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset uudistetun asemakaavan mukaisesti. Rakentamisessa on noudatettava asemakaavassa osoitettuja kaavamääräyksiä, kaupungin rakennusjärjestystä ja kaavan yhteydessä mahdollisesti laadittavaa rakentamistapaohjetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosaan (Ratantaus) Postikadun varrelle vastapäätä linja-autoaseman korttelia. Kortteli sijaitsee kilometrin päässä Rovaniemen kaupungin keskustasta. Lentoasemalle on matkaa n. 5 kilometriä.

Vaikutusalue käsittää lähiympäristön kortteli-, katu-, liikenne ja virkistys-alueita. Tontin nro 4 pinta-ala on 16 376 m².

Suunnittelualueella on kolme alun erin postin käyttöön tehtyä rakennusta: vuonna 1950 valmistunut Postitalo; vuonna 1973 käyttöön otettu Teletalo ja vuonna 1986 käyttöön otettu Postitalon laajennus (lajittelu ja lastaus).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Alue sijaitsee kaupunkikeskustassa rakennetun liikenneinfrastruktuurin kuten valtatie, pääradan ja kaupungin sisäisten liikenneväylien ympäröimänä.

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi

Eläimistö

Ei tietoa, että alueella olisi uhanalaisia eläimiä.

Vesistö

-

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) Maankamara nettipalvelun mukaan alueen maaperän pintakerros on hiekkamoreenia (mr), jonka geo-luokitus on moreenimaalaji. Perustettavuus on hyvä. Alueella ei ole

Maa- ja metsätalous

-

Luonnonsuojelu

Korttelissa ei ole suojelua tarvitsevia luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

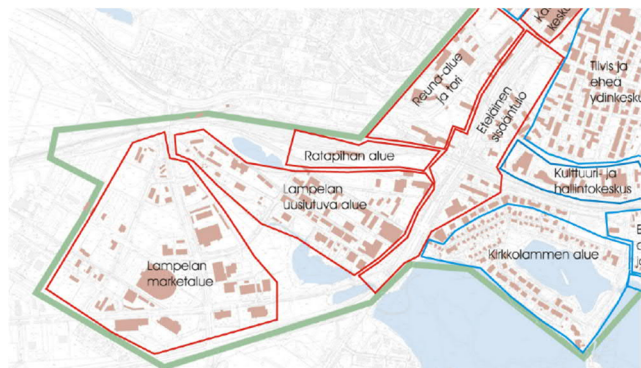
Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Postikatuun ja etelästä rautatiealueeseen. Valtatie 4 kulkee kaava-alueen itäpuolelta pohjois-eteläsuuntaisena. Pohjoispuolella sijaitsee linja-autoaseman kortteli, joka toiminta on siirtymässä pois alueen kehittymisen myötä. Kaavamuutosalue rajautuu länsisivulta Ratakatuun, jota kautta on luonteva yhteys Lampelan alueelle.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on rakennettu ja sen lähiympäristössä on liike/-toimitiloja sekä näkymiltään ainakin toistaiseksi hyvin väljä linja-autoaseman kortteli.

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnittelualue sijaitsee kolmen punaisen kaupunkikuvavyöhykkeen välissä, ja sinne on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä näkymiä neljännessä (Lampela).



Vyöhykkeitä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:

Eteläinen ja pohjoinen sisääntuloantavat tulijalle ensivaikutelman kaupungista. Tulo tapahtuu pitkin moottoritiemäistä maisemaa ja sen mukaisella vauhdilla. Laajat Rovaniemen kaupunki



eritasorampit leimaavat sisään tulokohdat, ja ne määrittävät koko maiseman ilmeen ja luonteen. Niiden välillä ydinkeskustassa – ajetaan tiekuilussa.

Ratkaisu on niin liikenteellisesti kuin kaupunkikuvallisesti kyseenalainen, valtaosa liikenteestä kun on kaupunkiin tulevaa eikä läpiajavaa. Pohjoisesta lähestytään jokimaiseman kautta ja siinä on vahvaa paikallisuutta. Etelässä maisema on rujompaa, pienteollisuus- ja market-alueen sävyttämää anonyymiä tämän ajan reuna-alueiden uudisrakentamista.

Reuna-alue ja tori. Valtatie 4:n lounaisreunassa on kaksi merkittävää keskusta-elementtiä, taidemuseo ja kauppatori. Taidemuseo on taidokasta eri aikoja yhdistävää arkkitehtuuria sinänsä, mutta liikenteen ratkaisut ovat irrottaneet sen muusta keskustasta, eikä uusi kauppakeskus paranna tilannetta yhtään. Museo on nykyisellään keskustasta katsottuna "niin lähellä, mutta niin kaukana".

Kauppatoria vaivaa sama ilmiö, fyysinen etäisyys keskustasta ei ole pitkä, mutta yksikään matkailija ei eksy sinne vahingossa eikä siellä voi aistia olevansa "Rovaniemen markkinoilla". Sijainti lienee osasyynä siihen, että kauppatoritoiminta ja sen vilkkaus ei ole kaupungin kokoa vastaavalla tasolla. Sinänsä torikauppaa tukevat asiat, riittävä pysäköinti ja elintarvikekauppojen läheisyys eivät ole asiassa auttaneet.

Ratapihan alue on lähellä keskustaa sekin, mutta on tyypillisesti väljä ja muistuttaa teollisuusympäristöä. Pihan laajuus ja raiteiden määrä eivät vastanne enää rataliikenteen tarpeita. Ratapiha kuten koko itä-länsisuuntainen rata muodostavat nykyiselle keskustalle reunan, ja tulevaisuudessa – Lampelan alueen kehittyessä – jakaa sitä. Linja-autoaseman tienoo eteläisellä sisään tuloalueella kärsii samoista ongelmista, väljästä mitoituksesta ja loputtomista asfalttikentistä keskustan laidalla. Matkakeskusta kehittämällä – molemmat terminaalit yhdistäen – ja ympäristöä tiiviimmin käsitellen maisemalle on tehtävissä paljonkin.

Lampelan uusiutuva alue on vanhaa hyvin vajaasti rakennettua pienteollisuusaluetta. Aikanaan se on ollut keskustan ulkopuolista osaa, nyt jo keskustan reunaa ja jatkossa osa itse Rovaniemen keskustaa. Sen asemakaavoitus merkittäväksi asuntoalueeksi omina palveluineen on jo alkanut ja mahdollisuuksia aivan uudenväliseen ympäristöön tutkitaan. Aleen maisematekijöinä ovat kaksi lampea, jotka antavat mahdollisuuksia uudenvälisen asumisen lähtökohdiksi – vastaavasti kuin Kirkkolammen alueella. Nykyinen rakennuskanta ja -tapa eivät tarjoa uudelle asumiselle tai arkkitehtuurille lähtökohtia.

Rakennukset

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n laatiman ja 30.10.2023 päivätyn rakennushistoriaselvityksen (Rovaniemen postitalo, Rovaniemi) mukaan:

Rovaniemen kolmannessa kaupunginosassa sijaitseva Postitalo on vuonna 1950 valmistunut valtion rakennuttama virastorakennus. Postitalo on suunniteltu Rovaniemen kaupunki



Rakennushallituksessa vuosina 1947-1949. Rakennuksen alkuperäiset käyttäjät olivat Posti- ja Lennätinlaitos, Postisäästöpankki ja Lapin Postipiiri. Rakennuksessa oli myös postin virka-asuntoja sekä henkilöstöravintola.

Kohde edustaa 1950-luvun jälleenrakennuskauden julkisille rakennuksille ja kerrostaloille tyypillistä jälkifunktionalismia. Siinä yhdistyvät käsityöhön perustunut rakennustapa sekä pulakaudelle tyypilliset materiaalit. Rakennusmassa muodostuu kolmesta satulakattoisesta lamellista, jotka on rapattu vaaleankeltaisiksi. Talon keskeisin yleisötila oli pitkä yksikerroksinen postisali, jonka julkisivu verhoiltiin liuskekivellä. Toimistokerroksissa oli keskuskäytävän varrelle sijoitettuja huonekonttoreita.

Rovaniemen postitalo oli osa toisen maailmansodan jälkeistä jälleenrakennusohjelmaa, jonka painopiste oli Pohjois-Suomessa. Arkkitehti Alvar Aallon vuonna 1946 vahvistetussa Rovaniemen asemakaavassa postitalo muodosti yhdessä rautatie- aseman, linja-autoaseman, pikarahtiaseman ja huoltamoiden kanssa koko Lappia palvelevan liikennekeskuksen.

Postitalo sijaitsee kaupungin halki kulkevan valtatie 75:n itäpuolella. Linja-autoasema ja rautatieasema sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä ja Rovaniemen kansainväliselle lentoasemalle on matkaa yhdeksän kilometriä. Rovaniemen keskeiset hallinto- ja kulttuuripalvelut ovat 500 metrin päässä ja lähin kauppakeskus 300 metrin päässä.

Väestö

Kaava-alueella ei ole asukkaita. Kaavamuutoksen myötä alueelle saattaa kuitenkin tulla 50-100 ja enimmillään jopa 300 asukasta (tavoiteltu kokonaisrakennusoikeus 16000 kerrosneliometriä (kem) ja 50 kem / asukas), riippuen matkailuelinkeinon tulevaisuudesta. Mikäli matkailu hiipuisi eikä majoituspalveluille olisi enää nykyisen kaltaista kysyntää, niin tämä on huomioitu kaavassa siten, että se sallii (ns. hybridikaava) myös pysyvän asumisen sijoittumisen kortteliin.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla keskustan ja Lampelan palveluiden lähettävillä, joten näihin palveluihin alue myös tukeutuu. Lähiympäristöstä löytyvät runsaiden kaupallisten palveluiden ja monialaisten työpaikkojen lisäksi niin kulttuurin kuin liikunnankin palvelut: Aaltokeskus; jossa Kaupungintalo; Lappiatalo eli teatteri ja pääkirjasto sekä Kulttuuritalo Korundi ja RoPS:n kotikenttä.

Virkistys

ei virkistysalueita

Liikenne

Kaava-alue liittyy liikenneverkkoon Posti- ja Ratakadun kautta.

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



Muinaismuistot
Ei ole.

Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

3.1.4 Maanomistus

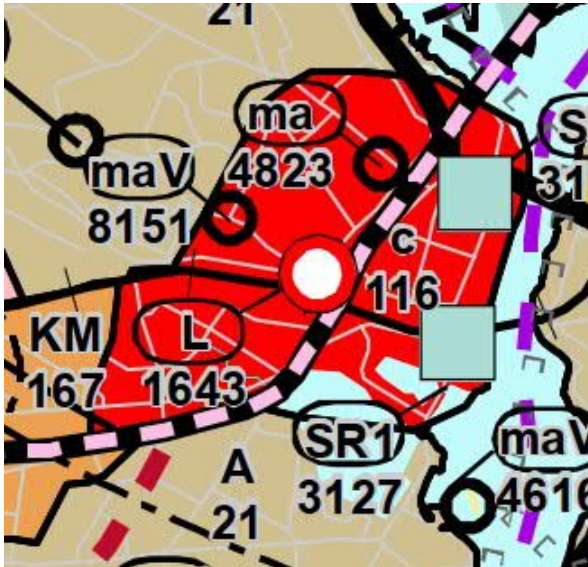
Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa lukuunottamatta itäpäädyn puistokaistaletta (VP), joka on Rovaniemen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittäviä liikenneyhteyksiä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta



Kaava on hyväksytty 16.6.2023. Alueelle on annettu kaksi kaavamääräystä:

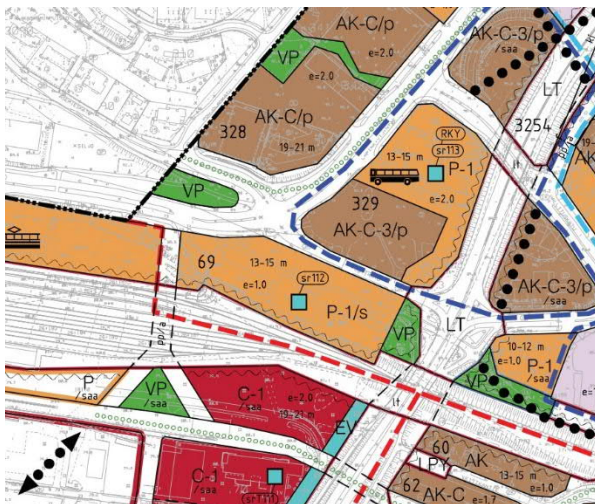
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C)

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.

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:

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi

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.

Asemakaava

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



Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007. Rakennusjärjestystä ollaan uusimassa, ja onkin mahdollista, että uusi on jo käytössä kun tämän kaavamutoksen mukaiseen rakentamiseen aikanaan ryhdytään.

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Omistajan tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen kaavamerkinnän KL (Liikerakennusten korttelialue) muuttaminen siten, että myös asuminen ja majoitustoiminta on sallittua.

Rakentaa nykyisen 4-kerroksisen postitalon ullakolle asuinhuoneistoja, muuttaa $\frac{3}{4}$ 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 olevapieni parkkialue.

Kaupungin tavoitteet liittyvät kaavamuutosalueen pohjoisivulta rajoittuvan kevyenliikenteen pääväylän leventämiseen, jonka sujuva huoltaminen etenkin talvella on vaikeaa johtuen väylän kapeudesta. Tämän takia tullaan kaavatyön yhteydessä tutkimaan 2-3 metrin levyisen lisäalueen liittämistä Postitalon korttelin tontista nro 69 osaksi kaupungin hallinnoimaa liikennealuetta.

Asemakaavalla tullaan ratkaisemaan kohteen rakennussuojelu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta on kokouksessaan 24.05.2022 § 69, hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Viranhaltijapäätös kaavoituksen käynnistämisestä on tehty 25.4.2024 § 9. Päätöksellä kaavamuutos on saatettu vireille sekä valmisteluvaiheeseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Yksityinen maaomistaja.

Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



Kaava-alue ja sen ympäristö

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat
- toimijat ym. joiden toimialaa muutos koskee, Rovaniemen Luonto ry, Finavia Oyj, Lapin Lennosto, Saarenkylän omakotiyhdistys ry, Poikajärven paliskunta

Viranomaiset

- tekninen lautakunta
- Lapin ELY-keskus
- Lapin Hyvinvointilaitos/Pelastuslaitos
- Lapin Maakuntamuseo
- Lapin liitto
- Väylävirasto
- Puolustusvoimat

Muut

- Senaatin Asema-alueet Oy
- Neve Oy (ent. Napapiirin Energia ja Vesi Oy)
- Rovaniemen yrittäjät ja Napapiiri-tiimi
- teleoperaattorit
- muut asukkaat ja kaupunkilaiset.
- Rovaniemen keskikaupungin asukasyhdistys ry

Kaavan osallisia ovat maanomistajat, rajanaapurit, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on selostuksen liitteenä.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa 12.9.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu sähköisesti ELY-keskukselle ja kirjeellä kaava-alueen rajanaapureille. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua 13.-26.9.2024 palvelupiste Osviitassa ja kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä voimassa oleva asemakaava sekä luonnosvaihtoehdot yleisesti nähtävillä palvelupiste Osviitassa 13.11.-12.12.2025. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella Lapin Kansassa 12.11.2025 ja kirjeitse asianosaisille. Lisäksi kaava-asiaan on voinut tutustua kaupungin internet – sivuilla kaavatorilla sekä kaavoituksen toimipisteessä osoitteessa Mäntyvaarantie 2. Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon aikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta



kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Elinvoimalautakunta käsittelee mahdolliset mielipiteet valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Tekninen lautakunta käsittelee kaava-asiaa ajallaan kuulemisen jälkeen ja päättää kaavaehdotuksesta sekä julkisesta kaavan nähtävillä pidosta. Nähtävillä pidosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä lähettämällä kirjeellä tieto muutoksesta rajanaapureille.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy tekninen lautakunta.

Muutoksenhaku

Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa muutoksenhakuaikana Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY -keskukseen. Asemakaavan muutoksessa ei ole valtakunnallisia tai seudullisesti merkittäviä seikkoja, joiden osalta viranomaisneuvottelu tulisi järjestää (MRL § 18).

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

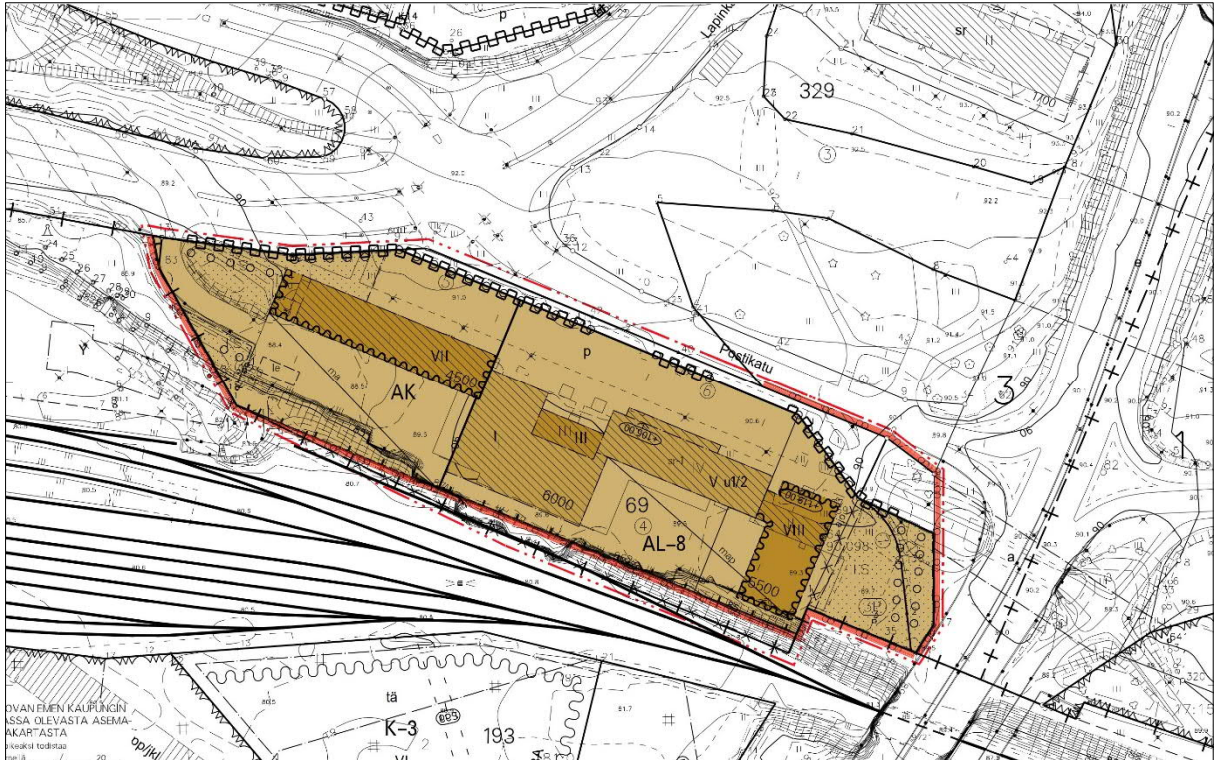
Asemakaavan muutoksesta on laadittu voimassa olevan asemakaavan lisäksi kaksi muutosvaihtoehtoa, joista kummassakin rakennusoikeus on sama 16000 kem² (kerrosneliömetriä), ja joka jakautuu pitkälti samoin: luonnosten ero on itäpäätyyn sijoittuvan uuden rakennusalan (5500 kem) muodossa ja sijainnissa.

Ajoneuvoliittymän sijaintia Postikadulle kaavalla rajoitetaan siten, että alueen liikenteelliset ratkaisut tukevat liikenneturvallisuutta, kun liittymien etäisyyttä Nelostiestä kasvatetaan. Samalla saadaan parannettua liikenteen sujuvuutta.

Kummassakin kaavaluonnosversiossa annetaan suojelumääräys sr-1, jonka mukaan vuoden 1950 Postitalo on:

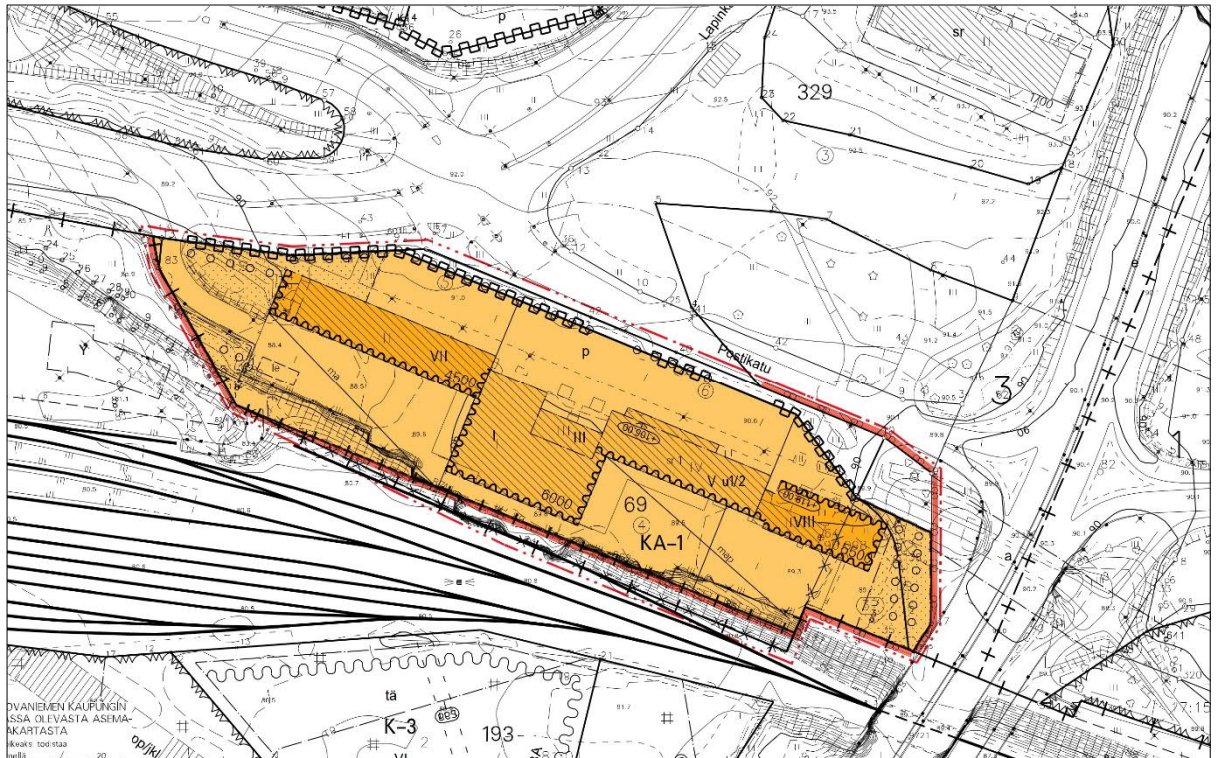
SUOJELTAVA RAKENNUS.

KULTTUURIHISTORIALLISTA, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMIEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUKSESSA SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN HISTORIALLISTA ARVOKAS JA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. MILLOIN RAKENNUKSESSA ON AIKAIEMMIN SUORITETTU RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ TÄMÄN TAVOITTEEN VASTAISESTI ON RAKENNUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ KORJATTAVA ENTISTÄEN.



Kortteli 69

- **AK ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE**
 kerrosluku VII, rakennusoikeus 4500 kem, tontti 6111 m²
 tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala) $e_t = 0.74$
- **AL-8 ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.**
RAKENNUKSIIN SAADAAN SUIJTAA MYÖS MAJOITUSTOIMINTAA
PALVELEVIA TILOJA.
 kerrosluku II-VII, rakennusoikeus 11500 kem, tontti 9810 m²
 tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala) $e_t = 1.17$
- korttelin 69 tontista 4 liitetään osaksi rautatiealuetta noin 950 m² kokoinen alue
- korttelin 69 tontista 4 lohkaistaan ja liitetään osaksi Postikatua 4 m kaistale ja itäpäädyistä kolmion mallinen alue (pinta-ala yhteensä 947 m²), jotta nykyinen kävely- ja pyörätie saadaan katualueen osaksi ja, että sitä voidaan leventää turvallisuuden lisäämiseksi ja liikunnan sujuvoittamiseksi
- Postitalon vanhimman osan suojelumerkintä sr-1



Kortteli 69

- KA-1 HOTELLI, MAJOITUSRAKENNUSTEN SEKÄ ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLA ERI TOIMINNOT VOIVAT SIAITA SAMASSA RAKENNUKSESSA. kerrosluku I-VII, rakennusoikeus 16000 kem, tontti 15922 m²
 tonttitehokkuus (rakennusoikeus/tontin pinta-ala) $e_t = 0.99$
- korttelin 69 tontista 4 liitetään osaksi rautatiealuetta noin 950 m² kokoinen alue
- korttelin 69 tontista 4 liitetään osaksi Postikatua 4 m kaistale ja itäpäädyistä kolmion mallinen alue (pinta-ala yhteensä 947 m²), jotta nykyinen kävely- ja pyörätie saadaan katualueen osaksi ja, että sitä voidaan leventää turvallisuuden lisäämiseksi ja liikkumisen sujuvoittamiseksi
- Postitalon vanhimman osan suojelumerkintä sr-1





Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

Kaupunkikuva 3

Ylhäältä lukien: nykytila, luonnos ve1 ja luonnos ve2



Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

Kaupunkikuva 5

Ylhäältä lukien: nykytila, luonnos ve1 ja luonnos ve2



Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

Havainnekuvat A versio 1, laatinut Arkkitehtitoimisto ArkRova Oy



Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



ROVANIEMI

Havainnekuvat B

versio 2, laatinut Arkkitehtitoimisto Jari Hintsala Oy



Rovaniemen kaupunki

Elinvoimapaalvelut / kaavoitus, PL 8216, 96101 Rovaniemi



4.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

Hulevedet korttelialueella

5.3.2 Tonttijako

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttaminen on mahdollista, kun kaavamuutos ja tonttijako on kuulutettu voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan viranomaisten eri rekistereillä sekä valvontatoiminnalla.

Rovaniemellä 5.11.2025

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen
kaupunginarkkitehti