



Asemakaavan muutoksen hyväksyminen (kortteli 17)

Rovaniemen kaupunginvaltuusto oli 17.6.2024 tekemällään päätöksellä hyväksynyt 1. kaupunginosan korttelin 17 tontteja 1, 7 ja 8 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen. Kaavanmuutos mahdollisti 18-kerroksisen tornihotellin (Uusi Lapinmaa) ja 14-kerroksisen asuin-, liike- ja majoitusrakennuksen (Rova-Pekka) sijoittamisen Rovaniemen ydinkeskustan alueelle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen tehdyissä valituksissa oli katsottu, ettei kaavan vaikutuksia ollut selvitetty ja arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavanmuutoksen mukainen korkea rakentaminen ei soveltunut korkeutensa ja massoitteilunsa puolesta Rovaniemen keskustan rakennuskantaan, kaupunkikuvaan tai maisemaan. Valittajien mukaan Rovaniemen keskustan osayleiskaava ei ollut ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa eikä asemakaava täyttänyt sille sanotussa laissa asetettua rakennetun ympäristön vaalimista koskevaa sisältövaatimusta.

Hallinto-oikeus järjesti asiassa katselmuksen, jossa tehtiin havaintoja Rovaniemen keskusta-alueen rakennetusta ympäristöstä, kaupunkikuvasta ja maisemasta sekä kaavanmuutoksen mukaisen korkean rakentamisen soveltuvuudesta tähän ympäristöön. Hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen. Hallinto-oikeus perusteli päätöstään muun ohella seuraavasti:

Rovaniemen kaupungin keskusta oli asiassa saadun asiakirjaselvityksen ja katselmushavaintojen mukaan tiivistä, kaupunkimaista sekä suhteellisen pienipiirteistä ja matalaa. Keskusta-alueella oli useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, ja sen läheisyydessä sijaitseva Ounasvaaran maakunnallisesti arvokas alue oli kaupunkikuvassa merkittävä symbolitekijä. Hallinto-oikeus katsoi, että olemassa olevaa rakennuskantaa huomattavasti korkeampien rakennusten sijoittamisen mahdollistavassa kaavanmuutoksessa oli kysymys merkittävästä muutoksesta kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan osana rakennettua ympäristöä. Kaavassa, sen perusteena olevissa selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa oli siten ollut kiinnitettävä erityistä huomiota näihin kaavanmuutoksen toteuttamisesta aiheutuviin vaikutuksiin.

Rovaniemen keskustan osayleiskaavan määräysten mukaan asemakaavaa laadittaessa oli varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen, ja asemakaavoituksessa oli kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteiluun ja kaupunkikuvaan. Osayleiskaavan yleispiirteisissä rakentamistapaohjeissa, joihin asemakaavan suunnittelun oli perustuttava, oli korostettu kaupungin keskustan ominaispiirteiden säilyttämistä. Osayleiskaavassa ei ollut osoitettu ydinkeskustan rakentamiskorkeuksia tai rakentamistapaohjeissa arvioitu korkean rakentamisen vaikutuksia keskustan kaupunkikuvalle ja rakennetulle ympäristölle, vaan rakentamiskorkeuksien määrittäminen ja vaikutusten selvittäminen oli jätetty tehtäväksi asemakaavoituksessa. Hallinto-oikeus katsoi, ettei korkean rakentamisen sijaintia ydinkeskustassa sekä siitä aiheutuvien vaikutusten selvittämistä ja arviointia siten voitu olennaisesti perustaa osayleiskaavaan.

Asemakaavan muutosta laadittaessa tehty visuaalinen selvitys oli sinänsä monipuolista ja laadukasta. Sen pohjalta ei kuitenkaan ollut tehty varsinaista kirjallista vaikutusarviointia. Vaikutusarviointi oli muutoinkin ollut yleisluontoista. Hallinto-oikeus katsoi, ettei kaavanmuutoksen vaikutusten riittävä arviointi ollut mahdollista yksinomaan sen visuaalisten selvitysten perusteella ja ettei kaavanmuutoksen perusteena olleiden selvitysten ja arviointien perusteella voitu luotettavasti arvioida korkean rakentamisen vaikutuksia pääosin pienipiirteiseen kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen, keskusta-alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä maisemaan osana rakennettua ympäristöä.

Kaavanmuutoksen perustana olevista selvityksistä ja vaikutusarvioinnista jäi varteen otettava epävarmuus siitä, oliko kaavanmuutoksessa otettu huomioon yleiskaavan määräykset kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisestä ja kaupunkikuvan huomioon ottamisesta ja oliko yleiskaava siten ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Selvitysten ja vaikutusarviointien perusteella ei voitu luotettavasti arvioida myöskään sitä, oliko kaavanmuutoksen mukainen rakentaminen sovitettavissa yhteen sanotussa laissa tarkoitetun rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen kanssa. Valtuuston asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös oli lainvastainen.

Lisätietoja: hallinto-oikeuden esittelijä Joonas Kuruaho, puh. 029 564 2800