



# MATKAILU UUDEN ROVANIEMEN VETURINA

## *Rovaniemi kasvaa alueiden käytön strategian avulla*

**Jorma Korva ja  
Viljo Keskitalo**

**ROVANIEMEN** kaupungin ja Rovaniemen maalaiskunnan yhdistyminen v. 2006 toi kaupungin alueiden käyttöön monia haasteita ja mahdollisuuksia. Uudelle Rovaniemen kaupungille on laadittu kokonaisvaltainen alueiden käytön strategia, jossa määritellään tavoitteet ja toimenpiteet erilaisten kehittämishankkeiden, maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksen sekä maapolitiikan pohjaksi. Suunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen kaava, vaan uuden kaupungin oma visio sen tulevasta maankäytöstä. Rovaniemen

**Matkailu on Rovaniemen kehityksen moottori, eikä vähiten Napapiirin vuoksi.**

aluerakennusmalliksi on valittu hajautuneen aluerakenteen ja vyöhykemallin yhdistelmä. Rovaniemellä varaudutaan väkiluvun kasvuun ja uusien asuntoalueiden kaavoittamiseen.

Alueiden käytön strategiassa on kuvattu keskeisiä kehittämisen painopistealueita. Sillä ohjataan ennen muuta Rovaniemen tulevaa asema- ja yleiskaavoitusta sekä maanhankintaa. Siinä on otettu kantaa mm. uusien asuntoalueiden kaavoittamiseen sekä palvelujen järjestämiseen. Strategiassa on esitetty konkreettisia kehittämiskohteita ja -toimenpiteitä

**Uudelle Rovaniemen kaupungille on laadittu kokonaisvaltainen alueiden käytön strategia, jossa määritellään tavoitteet ja toimenpiteet erilaisten kehittämishankkeiden, maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksen sekä maapolitiikan pohjaksi.**

© Rovaniemen kaupunki

sekä kehittämiseen kohdistuvia riskejä ja epävarmuustekijöitä.

### Matkailu avaintekijä

Matkailu on Rovaniemen elinkeinotoiminnan ja kaupungin imagon kannalta keskeinen tekijä. Matkailun kokonaistulo oli v. 2006 Rovaniemen n. 183 milj. euroa ja sen työllisyysvaikutus oli 1 590 henkilövuotta. Vuonna 2005 oli yöpyjien määrä n. 400 000 kpl.

Rovaniemi on kaikkine palveluineen ja nähtävyyksineen etulyöntiasemassa, kun esim. jouluna ja yleensäkin talviaikaan

Suomeen houkuttelee matkailijoita. Lumi on kuitenkin Lapin matkailuvalteista yksi tärkeimpiä ja siksi uutta lumetonta joulunalusaikaa ei haluta Napapiirin tuntumassa. Muita Lapin vahvuuksia matkailussa ovat mm. hiljaisuus, puhdas luonto, arktisuus, joulupukki, poro ja hyvät liikenne yhteydet.

Matkailu on koko alueen kehittymisen kannalta merkittävä toimiala, jossa Rovaniemi on jäätymässä jälkeksi Lapin kehittyvimpään matkailukeskusten kasvuvauhdista. Oikein kohdennetuilla matkailuinvestoinneilla, -koulutuksella ja -tutkimuksella, tehokkaalla markkinoinnilla sekä nykyistä tiiviimmällä yhteistyöllä voidaan matkailun liikevaihtoa ja kannattavuutta parantaa koko talousalueella. Alueiden käytön strategiassa on osoitettu matkailun kasvualueet ja virkistyspalvelujen alueet.

Viime aikoina Rovaniemellä ja muualla Lapissa on lisääntynyt tarve selvittää matkailun ja muun maankäytön (asuminen, metsätalous) yhteensovittamista. Rovaniemellä Ounasjokivarressa erityisesti moottorikelkka- ja koirasafareiden ja asutuksen väliset ristiriidat ovat olleet esillä julkisuudessa. Suunnitelmassa on esitetty matkailun ja muun maankäytön ristiriitojen ratkaisumalleja, joissa korostetaan ennakoivia toimenpiteitä ja vuorovaikutteista riittävää ja avointa tiedottamista. Siksi matkailusta on laadittu osana strategiatyötä erillisselvitys, joka on nähtävissä jäljempänä mainitulla kaupungin www-sivulla.

### Aluerakennusmalliksi hajautuneen aluerakenteen ja vyöhykemallin yhdistelmä

Strategiatyön aikana laadittiin kaupungin alueelle kolme vaihtoehtoista rakennemallia. Malleista yksi pohjautuu Rovaniemen kaupungin ja maalaiskunnan yhdistymis- sopimuksessa kuvattuun **hajautuneeseen**

**palvelu- ja aluerakenteeseen.** Se on kaltevin ylläpitää, mutta toisaalta kulttuurin, paikallisidentiteetin ja tasa-arvon toteutumisen kannalta suotuisin.

Toinen rakennemalli kuvaa nykyistä keskittymiskehitystä, **keskittynyt aluerakenne**, joka on taloudellisesti edullisin, infrastruktuurin ja liikenteen kannalta paras vaihtoehto. Kulttuuri ja sosiaalinen ympäristö voivat heikentyä ja se ei tue maaseudun elinvoimaisuutta.

Kolmannessa rakennemallissa **vyöhykemallissa** tukeudutaan valtatie 4 varrelle ja lentokentän ympärille suuntautuvaan, vyöhykemäiseen kasvuun. Se turvaa elinkeinotoiminnan edellytykset parhaiten, parantaa myös kunta- ja aluetaloutta, paikallisidentiteettiä ja ympäristö voivat heikentyä. Rakennemalleissa osoitetaan taajamien ja kyläalueiden laajentumisalueet.

Rovaniemen aluerakennusmalliksi on valittu hajautuneen aluerakenteen ja vyöhykemallin yhdistelmä.

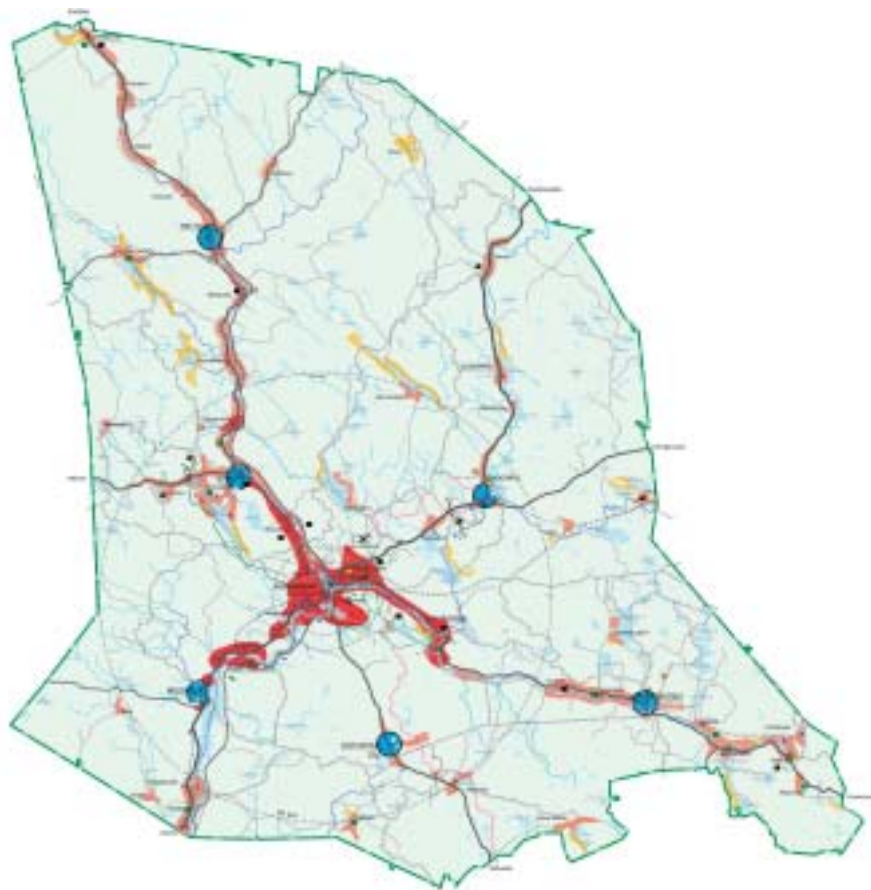
Jokaisen rakennemallin osalta on arvioitu Rovaniemen kaupungin tulevan fyysisen rakenteen kehittymistä mm. väestön, asuin- ja työpaikkarakenteen sekä liikenne- ja palveluverkkojen näkökulmasta. Työssä on laadittu vaikutusten arviointi, jossa kunkin mallin vaikutuksia on arvioitu rakennetun ympäristön, infrastruktuurin hyödyntämismahdollisuuksien, liikenteen, kunta- ja aluetalouden, palvelujen, maaseudun elinvoimaisuuden, alueiden välisen tasa-arvon, yhteisöllisyyden ja paikallisidentiteetin sekä virkistytymismahdollisuuksien suhteen. Malleja on tarkasteltu myös suhteessa hankkeelle ja alueiden kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin.

Tarkastelussa on ollut mm. taajamarakenne, kyläverkko, asuinrakenne, julkisten ja yksityisten palveluiden palveluverkko, asuin- ja lomarakentaminen, työpaikkojen sijoittuminen, liikenneverkko, virkistys- ja suojelualueet ja maisemallisesti arvokkaat alueet.



### ROVANIEMEN ALUEIDEN KÄYTÖN VISIO

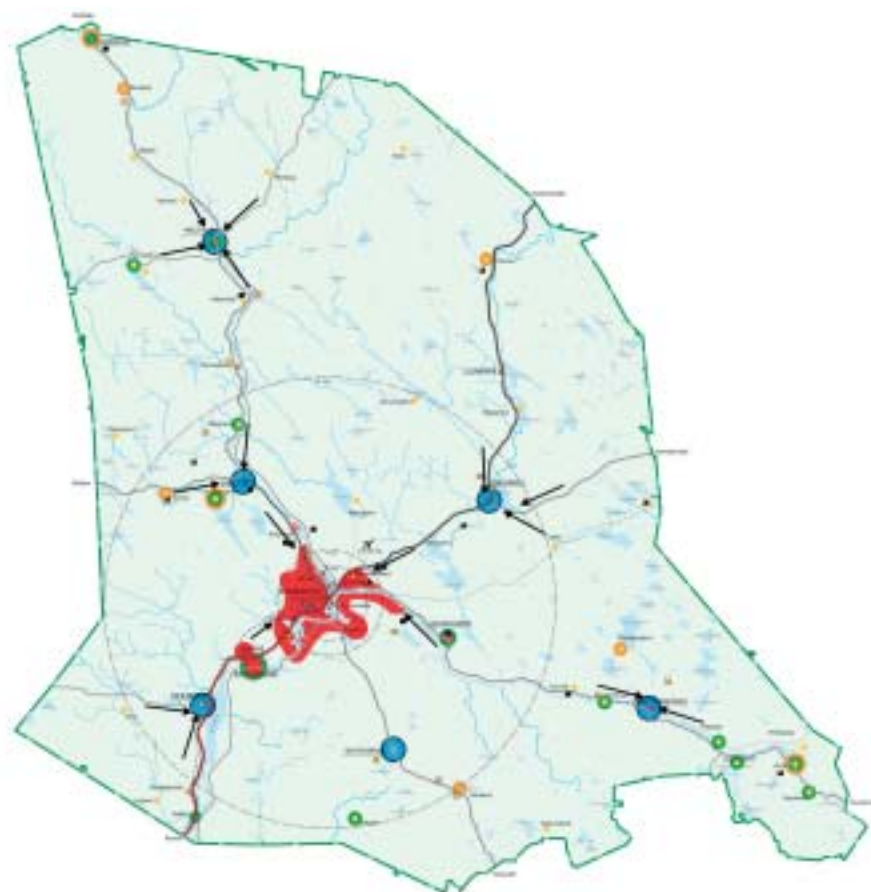
**Rovaniemen aluerakenne 2020 muodostuu yrityksistä houkuttelevista pääliikenneväylistä, elinvoimaisista kylistä palvelualueineen, eheästä ja viihtyisästä keskustasta ja asuinalueista sekä matkailun ydinvyöhykkeestä ja kylämatkailuvyöhykkeistä.**



**HAJAUTUVA RAKENNE**

MERKINTÖIDEN SELITYKSET:

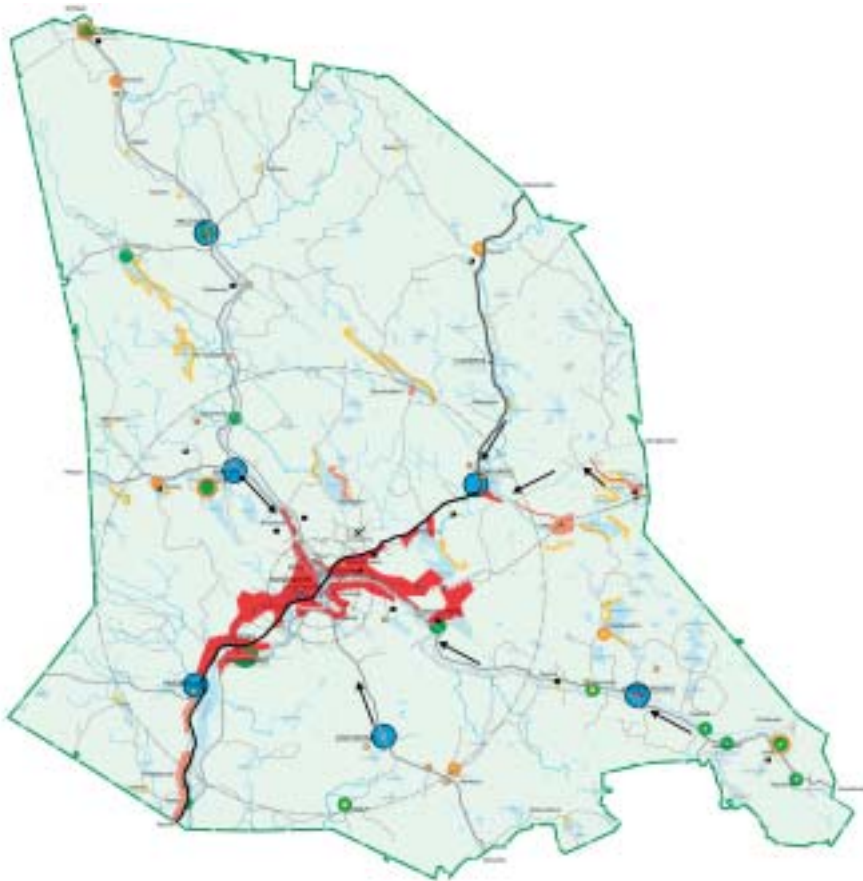
- VALTIE, KEHITETTÄVÄ TE
- KANTATIE, KEHITETTÄVÄ TE
- SEUTUTE
- RAUTATIE JA PÄIKÄLLEHDINTÄN PYSÄKKI
- ETÄISYYS KESKUSTASTA
- LOMMABUUTISTA
- KYLÄALUE
- KASVUVA TAAJAMA, KESKUSKYLÄ/PALVELUKYLÄ
- PALVELUKYLÄ
- HOOTOPALVELUKEMBIT
- LAJOPALVELUT
- HYYTÖLÄT
- VEMELY- JA VESIPETRELYREITIT
- SUUNNITTELLA OLEVAT REITIT
- MATKAILU-, MAJUTUSPALVELUT
- OHJELMA PALVELUT
- MATKAILU-, MAJUTUS- JA OHJELMAPALVELUT
- MAAL- JA POKOTILAKESKUSKYLÄ
- YRITYSTOIMINTAA PALVELUJAA



**KESKITTYNÄ RAKENNE**

MERKINTÖIDEN SELITYKSET:

- VALTIE
- KANTATIE
- SEUTUTE
- RAUTATIE JA PÄIKÄLLEHDINTÄN PYSÄKKI
- KEHITETTÄVÄ TE
- ETÄISYYS KESKUSTASTA
- KASVUVA TAAJAMA
- KESKUSKYLÄ
- KEHITYSSUUNTAUS
- PALVELUKYLÄ
- MATKAILU-, MAJUTUSPALVELUT
- OHJELMA PALVELUT
- MATKAILU-, MAJUTUS- JA OHJELMAPALVELUT
- LOMMABUUTISTA
- MATKAILUKYLÄ
- MAAL- JA POKOTILAKESKUSKYLÄ
- YRITYSTOIMINTAA PALVELUJAA



**VYÖHYKEMALLI**

MERKKIÖIDEN SELITYKSET	
	VALTIE
	KUNTATIE
	SEUTUTIE
	KEHITETTÄVÄ TIE
	KEHITETTÄVÄ RAITTIE JA PIRKALLISEKENTEEN PYSÄKKI
	ETÄISYYS REKULSTAM
	ASUTUSTALAJEN
	LOMA-ASUTUSTA
	KÄYVÄ TAALUMA
	KÄYVÄ TAALUMA
	KESKITTYMÄSKIHTY
	MAKALLIKYLÄ
	MAA- JA POKITALOUSKYLÄ
	MAKALLI, MAJOITUSPALVELUT
	OHJELMAPALVELUT
	MAKALLI, MAJOITUS-OHJELMAPALVELUT
	YRITYSALUEEN PALVELUT

Alueiden käytön strategian pohjana on ollut visio uudesta Rovaniemestä ja sen asemasta Lapin maakunnan kehittyvänä ja vetovoimaisena keskuksena. Strategia on laadittu työkaluksi ja suuntaviivaksi Rovaniemen alueiden käytön pitkäjänteiseen kehittämiseen.

### Eheä ja viihtyisä keskusta

Tärkein osasuunnitelma on Rovaniemen keskusta-alueen strategiakartta. Siinä osoitetaan mm. asutuksen, palvelujen, kaupan, teollisuuden, matkailun, virkistykseen, liikenneverkon ja erityisalueiden (melu- ja maanpuolustuksen harjoitusalueet) kehittämissperiaatteet ja laajene-misalueet.

Liikenteellisillä ratkaisulla pyritään turvaamaan Rovaniemen asema Lapin maakuntakeskuksena. Elinkeinoelämän kuljetustarpeiden turvaaminen on syy pitää myös alemman tason tieverkko kunnossa. Yhteydet Rovaniemeltä Lapin matkailukeskuksiin on pidettävä kunnossa, huolimatta siitä, että liikenne alemmalla tieverkolla vähenee väestön vähenemisen ja ikääntymisen myötä.

Valtatie 4:n parantamishanke välillä Rovaniemen keskusta- Alakorkalo odottaa

valtion rahoitusosuuden järjestymistä. Tälle alueelle yrityksillä on kasvavaa kiinnostusta ja investointihalua. Toinen merkittävä uusien alueiden kaavoittamiseen vaikuttava hanke on Kemijoen ylittävä silta- ja tieyhteys Viirinkankaan ja Ojanperä/ Pöyliövaaran välillä.

Talousalueena Rovaniemen seutu tulee vahvistamaan asemaansa ainakin suhteessa muihin Lapin seutukuntiin. Alueen kehittämisen kannalta on keskeistä investoida valittuihin kärkitoimialoihin jatkossakin ja saada houkutelua uusia toimijoita Rovaniemelle. Alueen menestyminen riippuu hyvin pitkälti yritysten kasvusta. Elinkeinopoliittista yhteistyötä tulisi vahvistaa yli kuntarajojen koko työssäkäynti- ja asiointialueella.

Rovaniemen keskustan maankäyttö tulee väestö- ja ikärakenteesta aiheutuvan palvelurakenteen muutoksen myötä muuttamaan ja tiivistymään, mistä ovat esimerkkinä valtatie 4:n varteen ja osittain päälle rakennettava *Revontuli*-niminen liikekeskus ja suunnitteluasteella oleva kerrostalojen rakentamishanke (*Fenix*).

Kaupungin keskeisellä alueella ja sen lähiympäristössä on tarpeen laatia viheraluejärjestelmä. Haja-asutusalueilla suurin tarve asutuksen tiivistäminen

ja keskittäminen pääväylien varteen ja teknisen huollon piiriin sellaisiin kyliin, joissa on hyvät tai ainakin kohtuulliset peruspalvelut.

### Kuusi palvelukylää maaseudulla

Väestön keskittyminen kaupunkikeskukseen ja sen lähiympäristöön sekä palvelukyläiden ulkopuolisilla alueilla tapahtuva väestön väheneminen tuovat vääjäämättä aluerakenteellisia muutospaineita. Kaupungin laajuudesta johtuen on valittu kuusi palvelukylää, jotka palvelevat myös lähikylien asukkaita. Näitä kyliä tullaan kehittämään myös maa- ja kaavoituspolitiikan avulla. Tällä menettelyllä pyritään säilyttämään kohtuulliset peruspalvelut eripuolilla laajaa kaupunkia, jossa on kyliä kaikkiaan noin 50 kpl. Alueiden käytön strategiassa osoitetaan ohjeellinen palvelurakenne ja sen sijoittuminen.

Noin 10–25 kilometrin etäisyydelle keskustasta on jo muodostunut kehämäinen vyöhyke, jossa maan hinta on keskusta-alueita huomattavasti edullisempi ja josta työssäkäynti keskustan työpaikka-alueille on suhteellisen joustavaa ja nopeaa. Tällä säteellä on hyviä alueita asutukselle ja valmista teknistä

huoltoa, joten suurempia tontteja kaipaavat voisivat asettua tälle akselille. Tälle vyöhykkeelle kohdistuu maapoliittisia, kaavallisia, teknisen huollon ja uusien palvelujen kehittämispaineita, joihin kaupunki voi osaltaan vaikuttaa. Kaupungin luovuttamien tonttien hintataso on porrastettu etäisyyden Rovaniemen keskustaan mukaisesti.

Eräänä positiivisena muutostrendinä on selvästi havaittavissa, että rannoilla sijaitsevia loma-asuntoja muutetaan vakinaisiksi asunnoiksi ja niiden rakenne- ja varustetasoa parannetaan niin, että niissä voi asua, viettää vapaa-aikaa ja työskennellä (etätö) ympärivuotisesti.

Rovaniemen rakennettu ja luonnon ympäristö on hyvin monipuolinen ja -ilmeinen sekä erityisen kaunis vesistöineen ja vaaroinen. Jokivarsien arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla rakennuskanta on kohtuullisen hyvin säilynyt. Monin paikoin kylien rakenne on kuitenkin ajan saatossa hajautunut ja uusia rakennuksia on sijoitettu joissakin tapauksissa maise- mallisesti sopimattomille paikoille. Tähän kehitykseen vaikuttavat vieläkin kaavojen puute, kiinteistöjen omistussuhteet ja nk. vapaa rakennusoikeus.

Alueen kehitystä voi uhata huono tulevaisuuden ennakoitiin ja yhdyskunta- ja kaavataloudelliset seikat, mikä johtaa yhteiskunnan ja asukkaiden varojen haaskaukseen esim. infrastruktuurin ja energiakustannusten osalta. Jos väki vähenee ja asuntoalueita laajennetaan, yhdyskuntarakenteen taloudellisuus ja toimivuus huonontuvat.

### **Avoin suunnitteluprosessi**

Rovaniemen alueiden käytön strategia on toteutettu yhteistyöhankkeena vuosina 2005–2006 kaupungin ja Lapin liiton rahoituksen turvin. Työtä on ohjannut laajapohjainen eri viranomaistahoista, kaupungin luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koostunut ohjausryhmä. Hankkeen konsultteina ovat toimineet **Nesenta Oy** ja **Ympäristötaito Oy**, joiden edustajina ovat työssä olleet projektipäällikkö **FM Kimmo Vähäyjylkkä**, arkkitehti **Riitta Yrjänheikki**, kaavasuunnittelija, **KM Anne Leskinen** ja **FM Johanna Kaukonen**.

Rovaniemen alueiden käytön strategia on ollut avoin ja vuorovaikutteinen prosessi. Siinä asukkaille ja sidosryhmille on annettu mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua suunnittelun eri vaiheisiin. Kaupunginosien ja kylien asukkaita, yrittäjiä ja muita toimijoita kuultiin suunnittelun alku- ja loppuvaiheessa.

Suunnittelun lähtökohtina ovat olleet

nykyistä eheämpi keskusta, elävät kylät palvelualueineen, toimiva liikenne- ja palveluverkko, viihtyisät asuinympäristöt, laaja viheralueverkosto sekä kehittyvät matkailuvyöhykkeet.

Työn alussa tehtiin mm. laajat alueen väestöä, työpaikkoja, elinkeinorakennetta, ympäristöä, asumista, palvelurakennetta, liikennettä, kulttuuria, kunta- ja aluetaloutta sekä kaavatilannetta koskevat perusselvitykset.

Perusselvitysraportti sisältää katsaukset menneeseen kehitykseen ja analyysit tulevasta tilanteesta. Tapahtunutta kehitystä on arvioitu suhteessa hankkeen ja alueiden käytön yleisiin tavoitteisiin. Nykyisestä, uuden Rovaniemen alue- ja yhdyskuntarakenteesta on laadittu paikkatietoon perustuvat perusselvityskartat.

Työn loppuvaiheessa laadittiin myös erillisselvitys merkittävien investointien ja kehityshankkeiden vaikutuksista Rovaniemen aluerakenteeseen. Pohjois-Suomessa on vireillä ja valmistumassa useita laajoja investointeja, joilla oletetaan olevan heijastusvaikutuksia myös Rovaniemen seudulle. Kehityshankkeiden vaikutuksista Rovaniemen seudun työllisyyteen, aluetalouteen ja aluerakenteeseen liikkuu monenlaisia arvioita. Tutkittua tietoa on kuitenkin vähän. Siksi erillisselvityksessä tutkittiin investointien konkreettisia vaikutuksia Rovaniemen seudulle.

### **Loppuarviointia**

Rovaniemen alueiden käytön strategian laatiminen on ollut välttämätön hanke kahden rakenteellisesti ja toiminnallisesti erilaisen melko suuren kunnan yhdistämisessä v. 2006 uudeksi Rovaniemen kaupungiksi.

Entisen Rovaniemen kaupungin alueella (as. n. 35 000 ja pinta-ala n. 100 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen tapahtui voimassa olevan yleiskaavan ja ennen kaikkea asemakaavan perusteella. Sen sijaan entisen laajan Rovaniemen maalaiskunnan alueella (as. n. 22 500 ja pinta-ala n. 7 900 k-m<sup>2</sup>) kaavallinen valmius ei ole niin hyvä kuin entisen kaupungin alueella. Asukkaista noin puolet asuu asemakaava-alueilla ja toinen puoli yleiskaava-alueilla ja niiden ulkopuolella kylissä. Yleiskaavoista (15 kpl) noin puolet on laadittu MRL:n aikana ja ne ovat siten oikeusvaikutteisia. Muilla yleiskaava-alueilla rakentamiseen tarvitaan joko poikkeuslupa tai suunnittelutarveratkaisu.

Uuden kaupungin voimassa olevissa asemakaavoissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 1 600 asunnolle. Niiden rakentamattomat tontit ovat yksityisten

omistuksessa ja esim. kerrostalotontteja on omakotikäytössä. Kaupunki on toisin kuin maalaiskunta käyttänyt aikaisemminkin rakentamiskehotuksia kaavojen toteuttamiseksi ja se valmistelee nyt rakentamiskehotuksen antamista Saarenkylän ja Ylikylän n. 300 omakotitontille. Yleiskaavoissa rakentamattomia pääasiassa yksityisten omistamia tontteja on n. 1 300 kpl. Vuonna 2006 myönnettiin rakennuslupia n. 290 asunnolle, joista pientalojen osuus oli 260 kpl.

Alueiden käytön strategiaa kaupunki ei laatinut MRL:n mukaisena kaavana, jolloin sen laatiminen olisi vienyt useita vuosia. Siitä olisi voinut pahimmassa tapauksessa tulla eri viranomaisten, maanomistajien, kaupunkiaktiivisten ja asukkaiden välinen ”kädenvääntö” ja todennäköisesti vielä valitukset lisäksi. Nyt alueiden käytön strategia saatiin tehtyä hyvällä yhteistyöllä alle kahdessa vuodessa ja talousarvion puitteissa. Sen ohjausryhmässä olivat edustettuina Lapin ympäristökeskuksen, Lapin liiton, tiehallinnon ja Lapin TE-keskuksen edustajia. Alueiden käytön strategia ei korvaa kaavakäsittelyä, mutta se antaa kaavoitukseen erinomaista, laajaa ja monipuolista perustietoa.

Tämän jälkeen on jo alkanut alueiden käytön strategian toteuttaminen, mikä tarkoittaa mm. maakunta-, yleis- ja asemakaavojen muuttamista ja laajentamista, maanhankintaa, tieverkko suunnitelman tarkistamista, kaavojen toteuttamista ja palveluverkkoanalyysia ja -muutosta.

Kokemuksena uuden Rovaniemen ensimmäisestä vuodesta voidaan todeta yritysten investointihankkeiden lisääntyminen, rakentamisen vilkastuminen ja maakuntakeskuksen aseman vahvistuminen.

Rovaniemen alueiden käytön strategiaan sisältyvät julkaisut: perusselvitysraportti, strategiaraportti, rakennemallit ja niiden arviointi, matkailuselvitys ja erillisselvitys investointien ja kehityshankkeiden vaikutuksesta Rovaniemen aluekehitykseen on luettavissa hankkeen [\*\*Kirjoittajat ovat kaavoitus-  
päällikkö Jorma Korva ja  
kaavoitusinsinööri Viljo Keskitalo  
Rovaniemen kaupungin kaavoitus-  
yksiköstä. Sähköposti etunimi.  
sukunimi@rovaniemi.fi.\*\*](http://www.sivuilta(www.rovaniemi.fi) > Kaavat ja kiinteistöt > Suunnitelmat / Hankkeet > Yhdistyneen Rovaniemen alueiden käytön strategiatyö</a>.</p></div><div data-bbox=)