



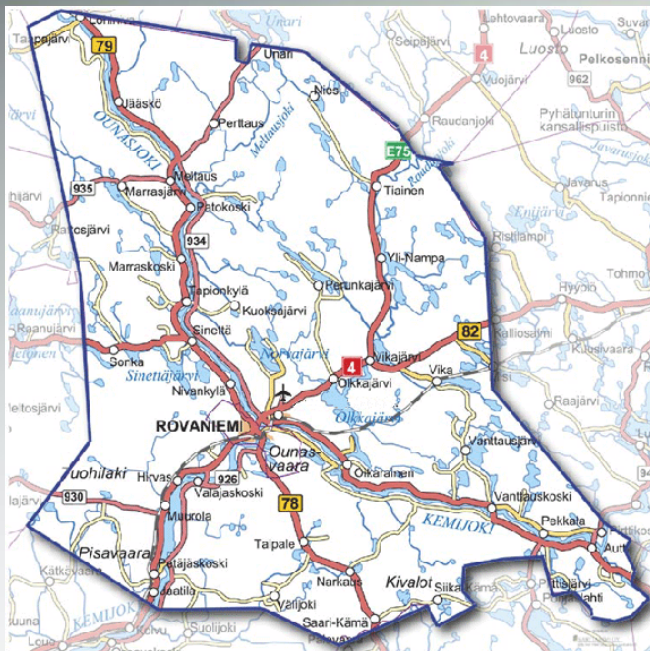
Asumisen ja täydennysrakentamisen kehittämisen haasteet

Kaupunginarkkitehti, TkT arkkitehti Safa Tarja Outila

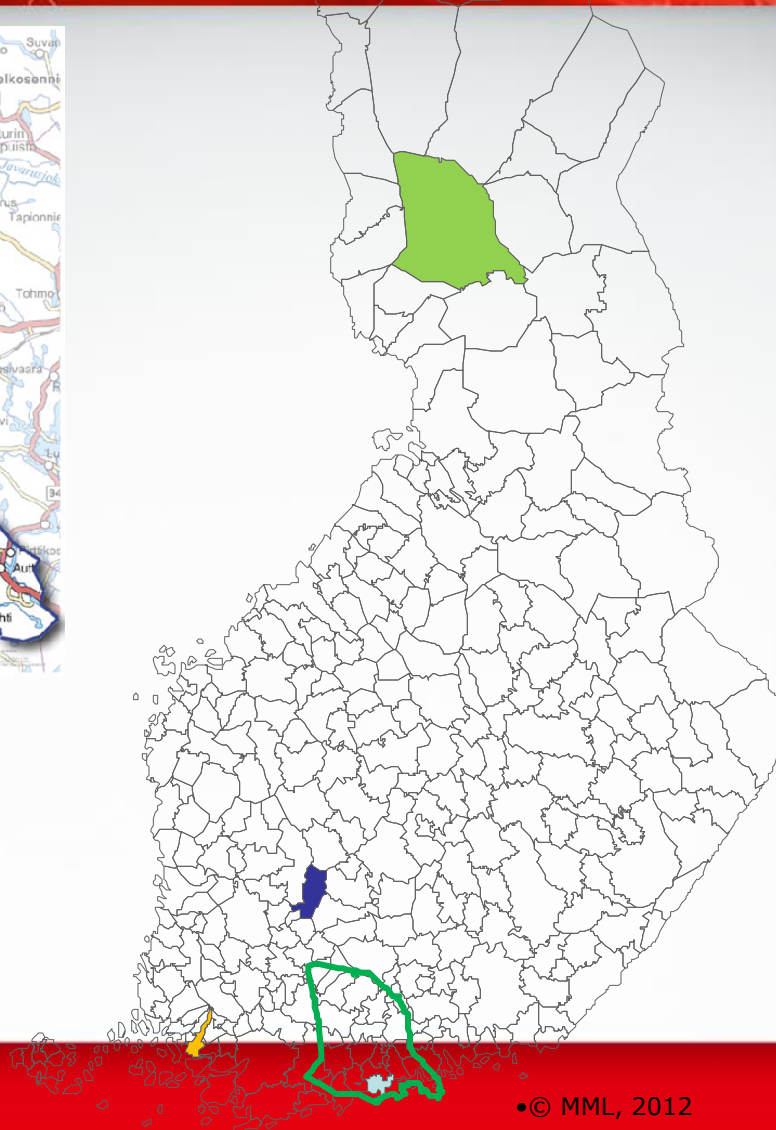
ARA 5.11.2015

Rovaniemi

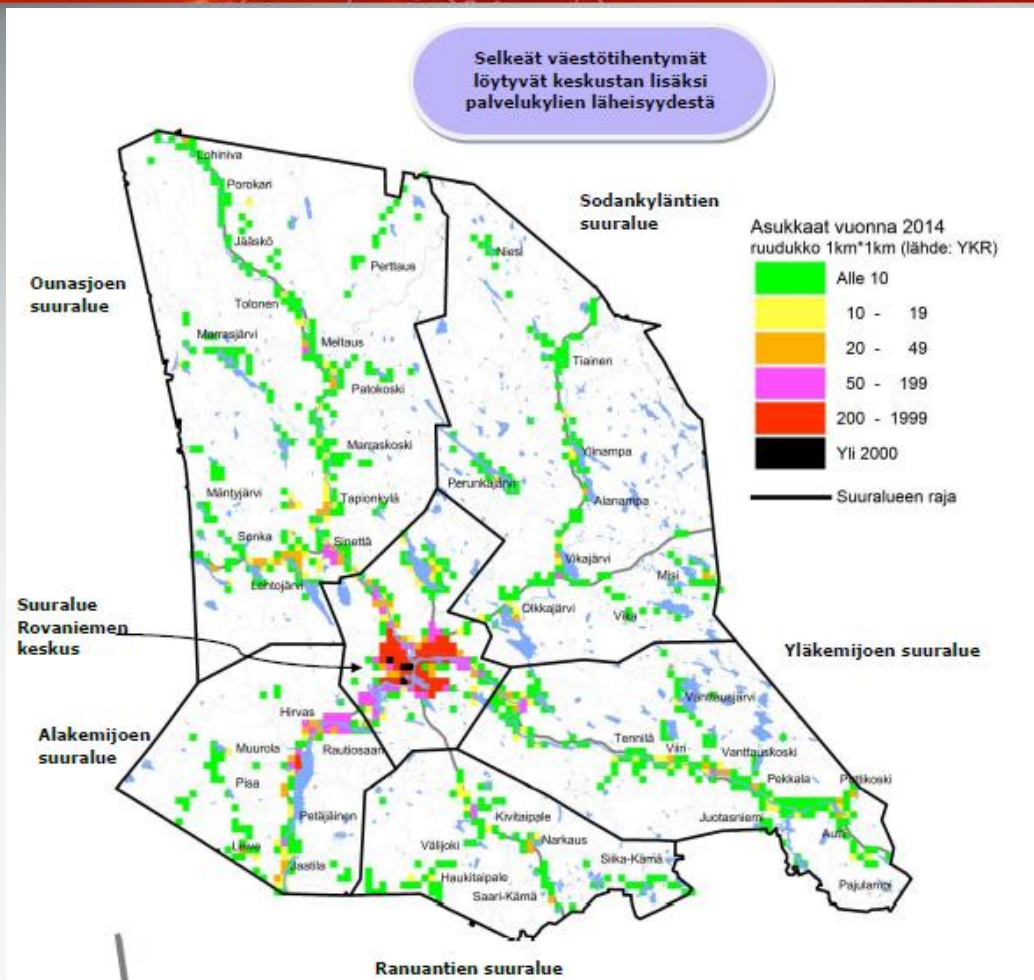
THE OFFICIAL HOMETOWN
OF SANTA CLAUS®



- n. 8000 km²
suunnittelualaa
- Euroopan laajin kaupunki

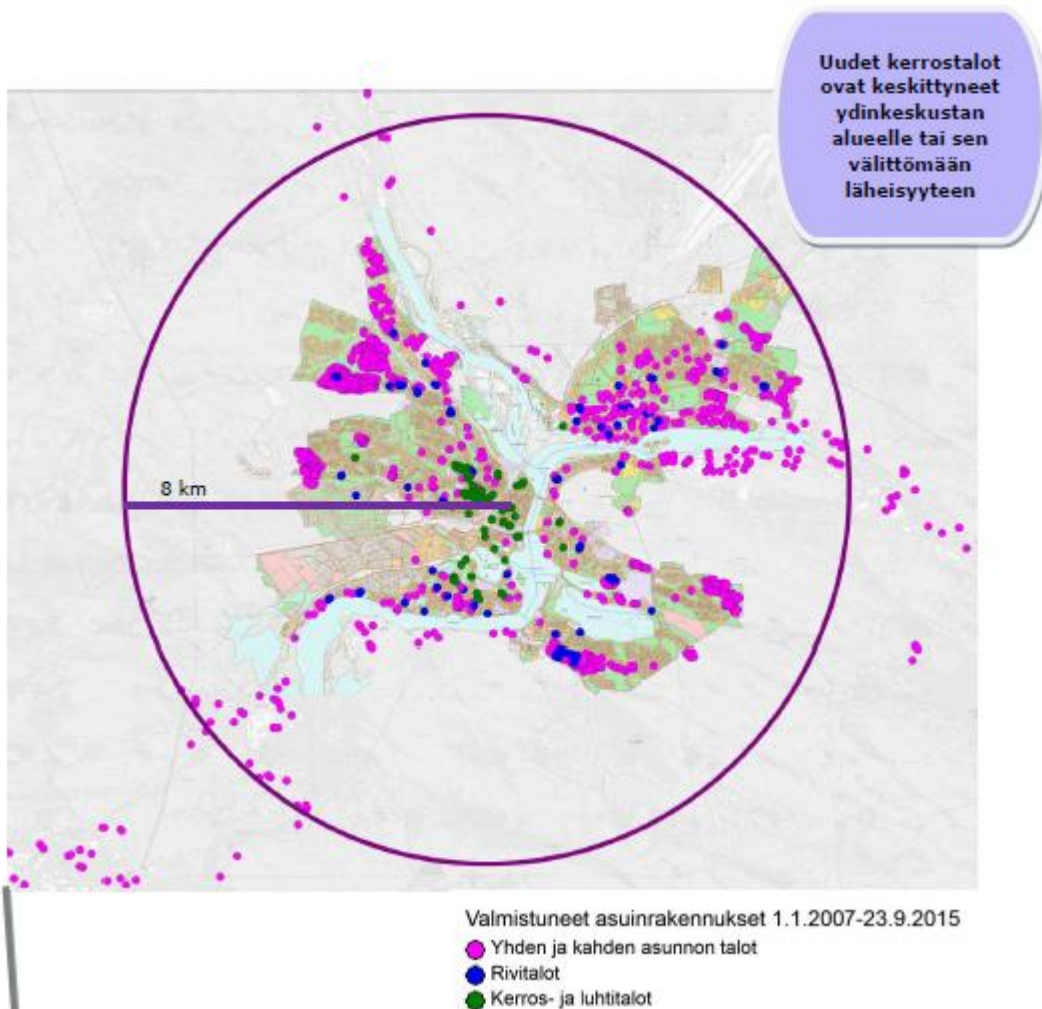


Tiivis ja kasvava Rovaniemi



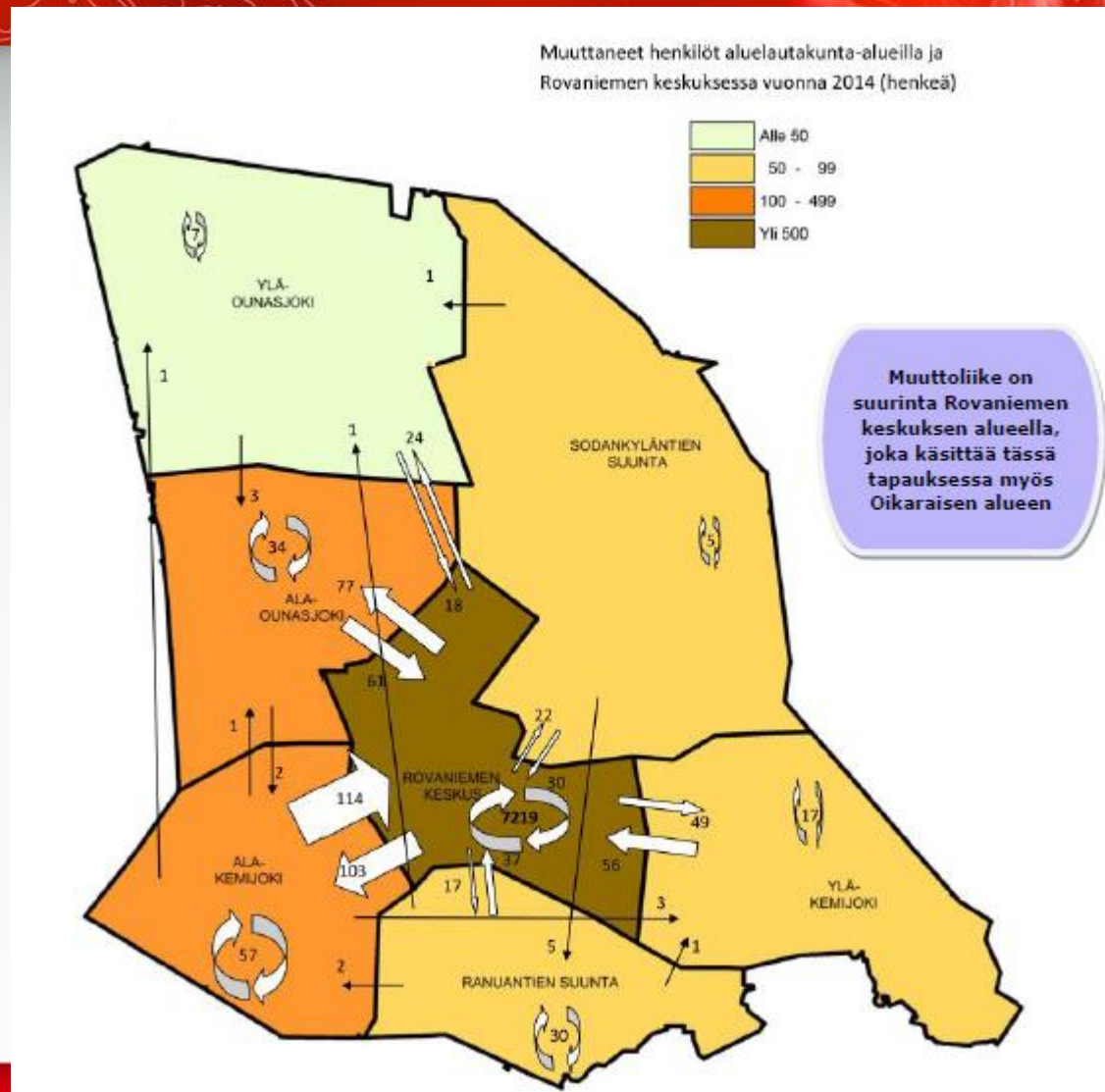
- Rovaniemen väestö on keskittynyt keskustan alueelle. Väestöstä 86,2 % (52 780 asukasta) asui vuoden 2013 lopussa keskuksen suuralueella. Suuralueista vähiten väestöä oli vuonna 2013 Ranuantiella 1,0 % (618 asukasta).

Tiivis Rovaniemi



- Rovaniemelle on valmistunut 1.1.2007 -23.9.2015 välisenä aikana 1706 rakennusta, joita käytetään vakituiseen asumiseen (luku ei sisällä erillisiä vapaa-ajanrakennuksia, joissa asutaan).
- 8 kilometrin säteelle keskustasta on rakennettu 1350 rakennusta (78 %). Asuntoja on valmistunut kokonaisuudessaan noin 4100 kappaletta, joista 8 km säteellä keskustasta on 3750 kappaletta (90 %)
- (Kuvan lähde: Rovaniemen kaupunki)

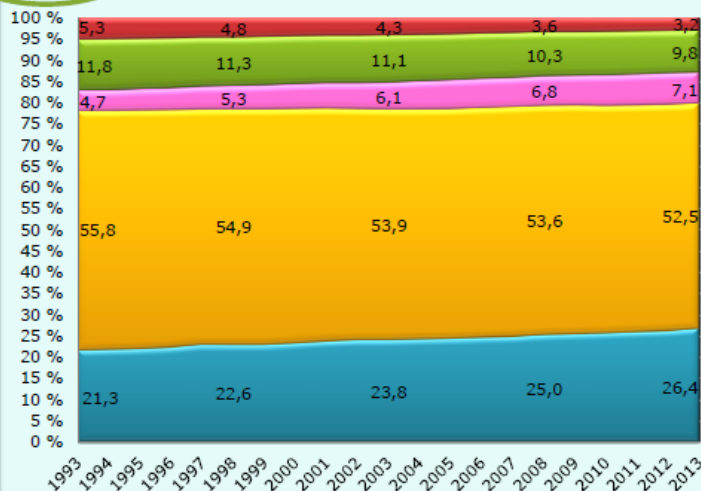
Sisäinen muutto kysyntäkijänä



Asuminen keskittyy

Päivitetään
uuden tiedon
tuttua

Asumisen muutos Rovaniemen alueilla
vuosina 1993 - 2013



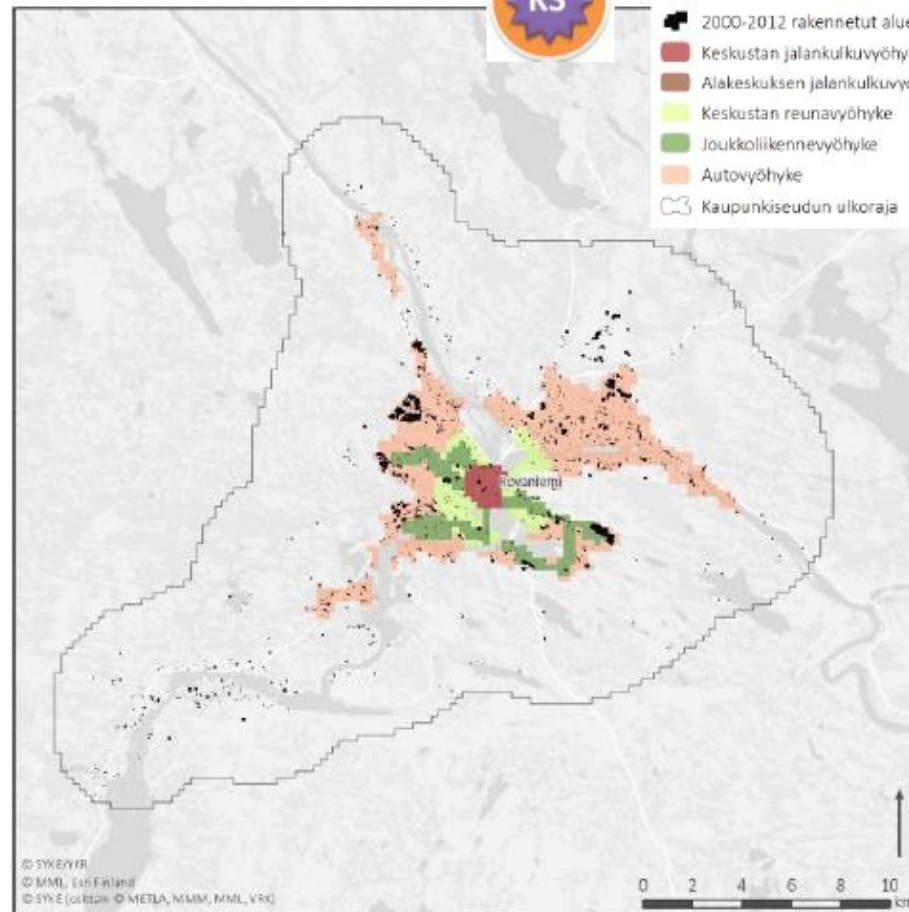
Väestö lisääntyy
ydinkeskustan
läheisyydessä ja
kaupungin kehysalueilla

4.1. Vyöhykejako ja rakentaminen



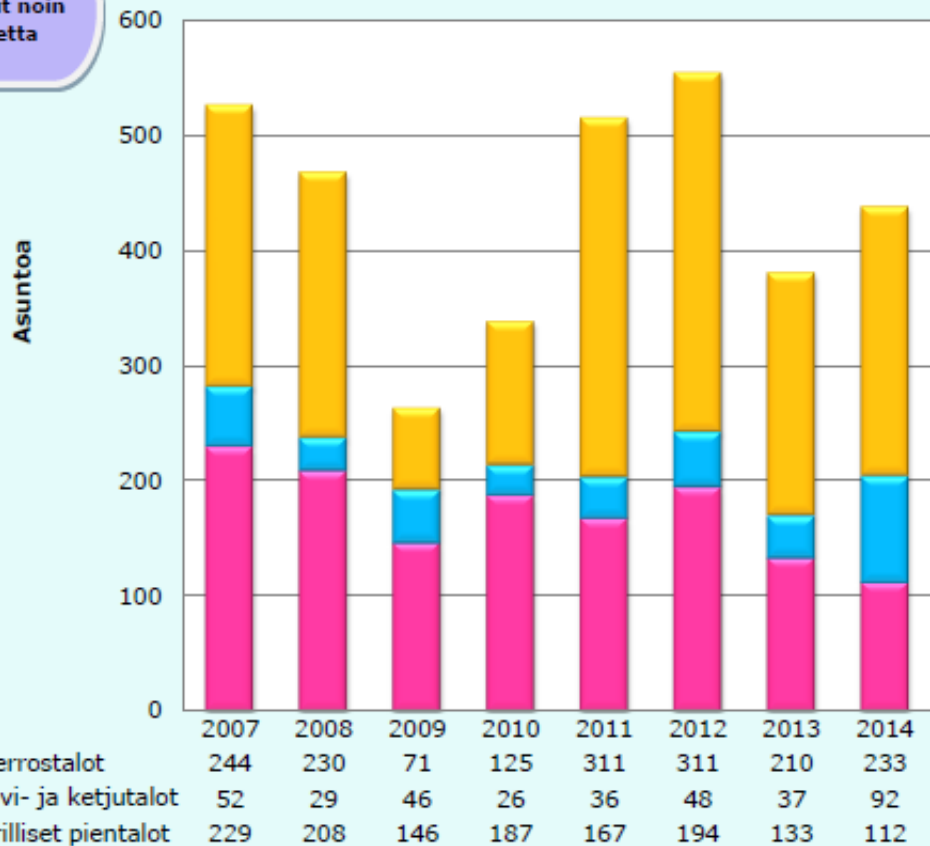
Rakentuneet alueet suhteessa
yhdyskuntarakenteen
vyöhykkeisiin

- 2000-2012 rakennetut alueet
- Keskustan jalankulkuvyöhyke
- Alakeskuksen jalankulkuvyöhyke
- Keskustan reunavyöhyke
- Joukkoliikennevyöhyke
- Autovvyöhyke
- Kaupunkiseudun ulkoraja



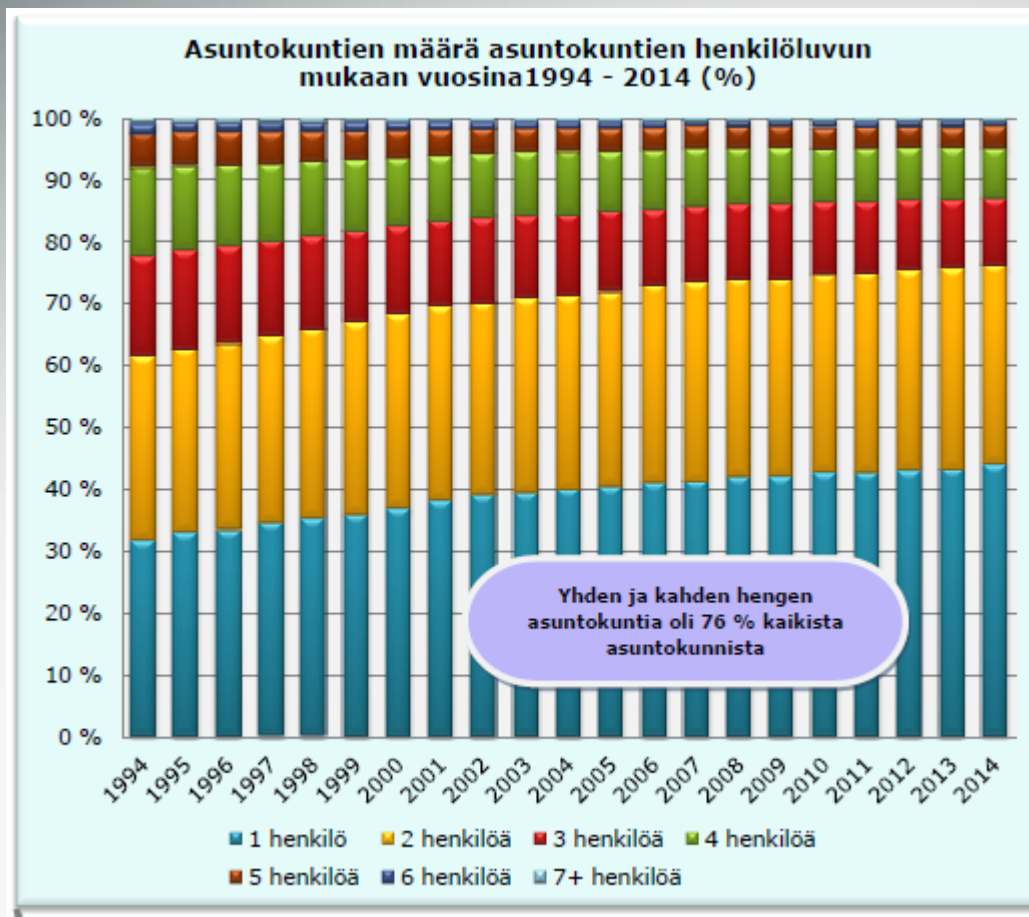
Vuosittain asuntoja
on valmistunut noin
430 kappaletta

Valmistuneet asunnot vuosina 2007 - 2014



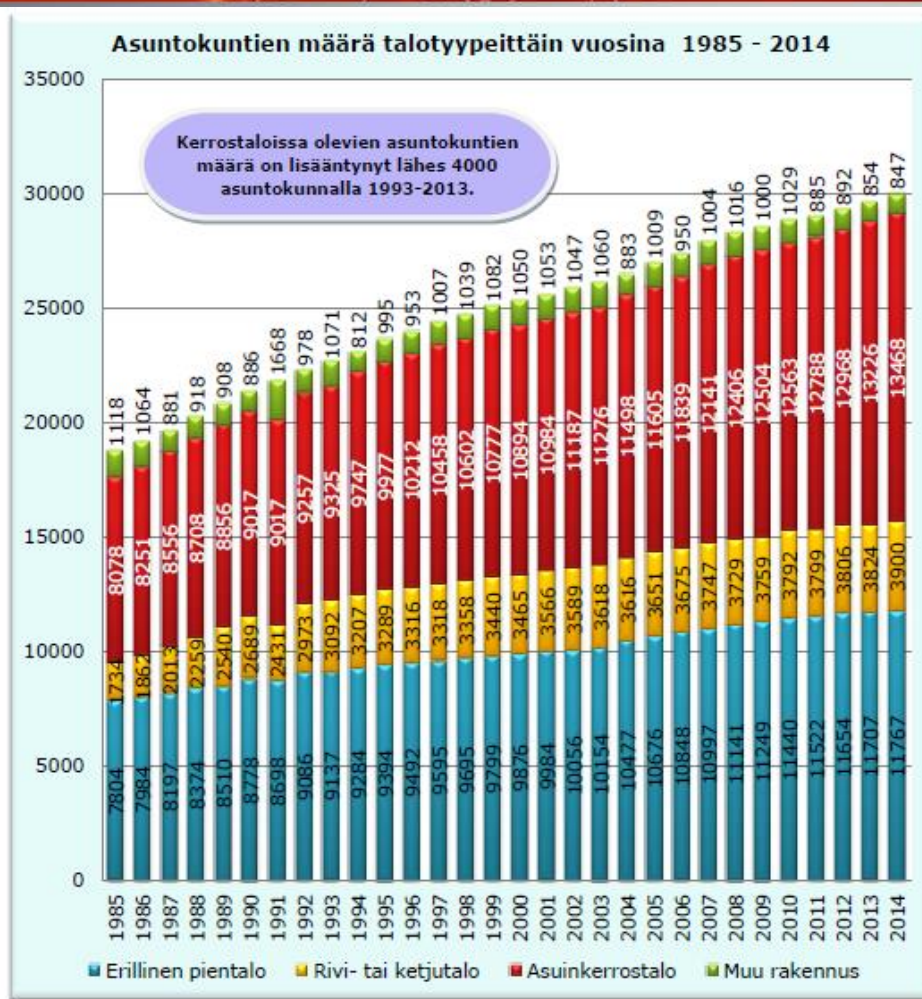
•Vuosien 2006 - 2014 välillä erillispientaloasuntoja on valmistunut keskimäärin noin 170 asuntoa, rivitaloasuntoja 44 ja kerrostaloasuntoja 217 kappaletta. Vuosittain uusia asuntoja on valmistunut keskimäärin 430 asuntoa.

1. Asutokunnat pienenevät



- 1.1 Olemassa olevan rakennuskannan muuttaminen tarpeita vastaavaksi
- 1.2 Asuntojen määrän kasvu, asuntojen koko pienenee?
- 1.3 Liikkumistottumukset muuttuvat?
- 1.4 Asumisen toiveet muuttuvat?

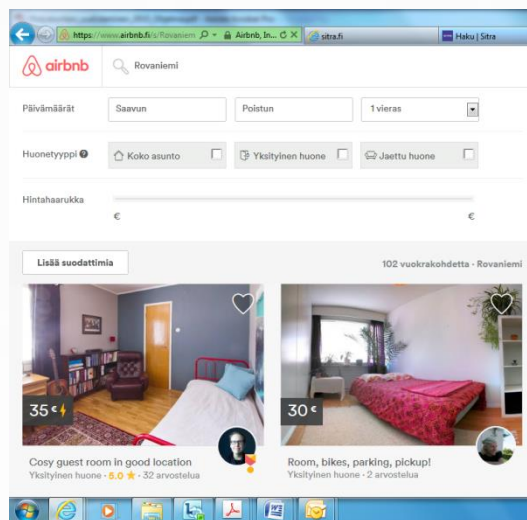
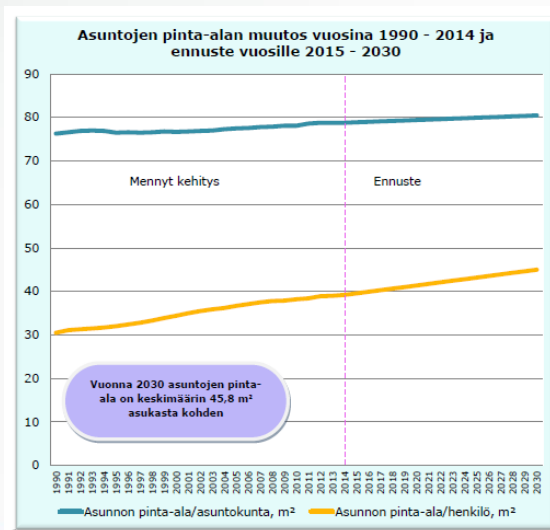
2. Asuntojakauma muuttuu



- 2.1 Uuden kerrostalotuotannon hintataso korkeampi vetovoimaisella vyöhykkeellä.
- 2.2 Paikoitusmitoituksen tarkastelu tarpeellista, sillä maan alaisen paikoituksen tarjonta ja kysyntä eivät enää välttämättä kohtaa tulevaisuudessa.
- Olemassa olevan rakennuskannan muuttaminen ja täydennysrakentaminen vaikuttavat infraan (vesi- ja viemärihuolto, hulevedet)
- Vahojen autopaikkasopimusten purkaminen.
- Asunto on kannattava sijoituskohte: vaikutus asuntojen hintoihin?

3. Asumisen tarpeet vaikuttavat

- 3.1 Nykyisen rakennuskannan asuntojakauma on ongelma erityisesti, jos asunnot ovat tarpeeseen nähden liian suuria ja kalliita (vrt. Ounasrinne/ Kunta-Asunnot).
- 3.2 Onko tulevaisuuden asunto pienempi ja muuttuvatko asumisen tilatarpeet erityisesti pienten asuinkuntien osalla (vrt. kaupunkipientalot, piharakennukset, huoneistohotellit, opiskelija-asunnot, lainsäädännön muutokset).
- 3.3 Toiminnot sekoittuvat: AirBnB, hyvinvointikeskukset, toimistot asuinnoiksi, yhteisöllisyys, korttelikylät, tilapäisyys.
- 3.4 Ikääntyminen: hissit ja aktivoiva asumisympäristö.



4. Kaikki haluavat samoille alueille.



• 5. Miten luodaan vetovoimainen, kestävä ympäristö?

- Sekoittuminen, erilaistuminen
- Innovatiivisuus
- Taloudellisuus
- Suunniteltu ja suunnittelematon
- Laatu vetovoimatekijäksi (paikkaan liittyvät laadulliset vetovoimatekijät)
- Omistussuhteet vaikuttavat oleellisesti kehittämiseen: olemassa olevat rakennusmassa/ korvaava rakennusmassa, milloin taloudellisesti korvaaminen on kannattavaa
- Pilaantuneet maat
- Infran suunnittelu: perustuuko vanhoihin toimintaperiaatteisiin, vai pitäisikö liikkumista arvioida 30 vuoden tähtämellä
- Joustavat autopaikkamitoitusperiaatteet
- Alueiden erilaisuus on ymmärrettävä suunnittelun lähtökohdaksi: mikä on jälleenmyyntiarvo?
- Onko kuitenkin vanhan rakennuskannan korjaaminen uuden rakentamista edullisempaa ja jopa järkevämpää (vrt. omakotirakentamisen hiipuminen)?

KESKUSTAN KAUPUNKIKUVAUKSET VOIMAKKAIT



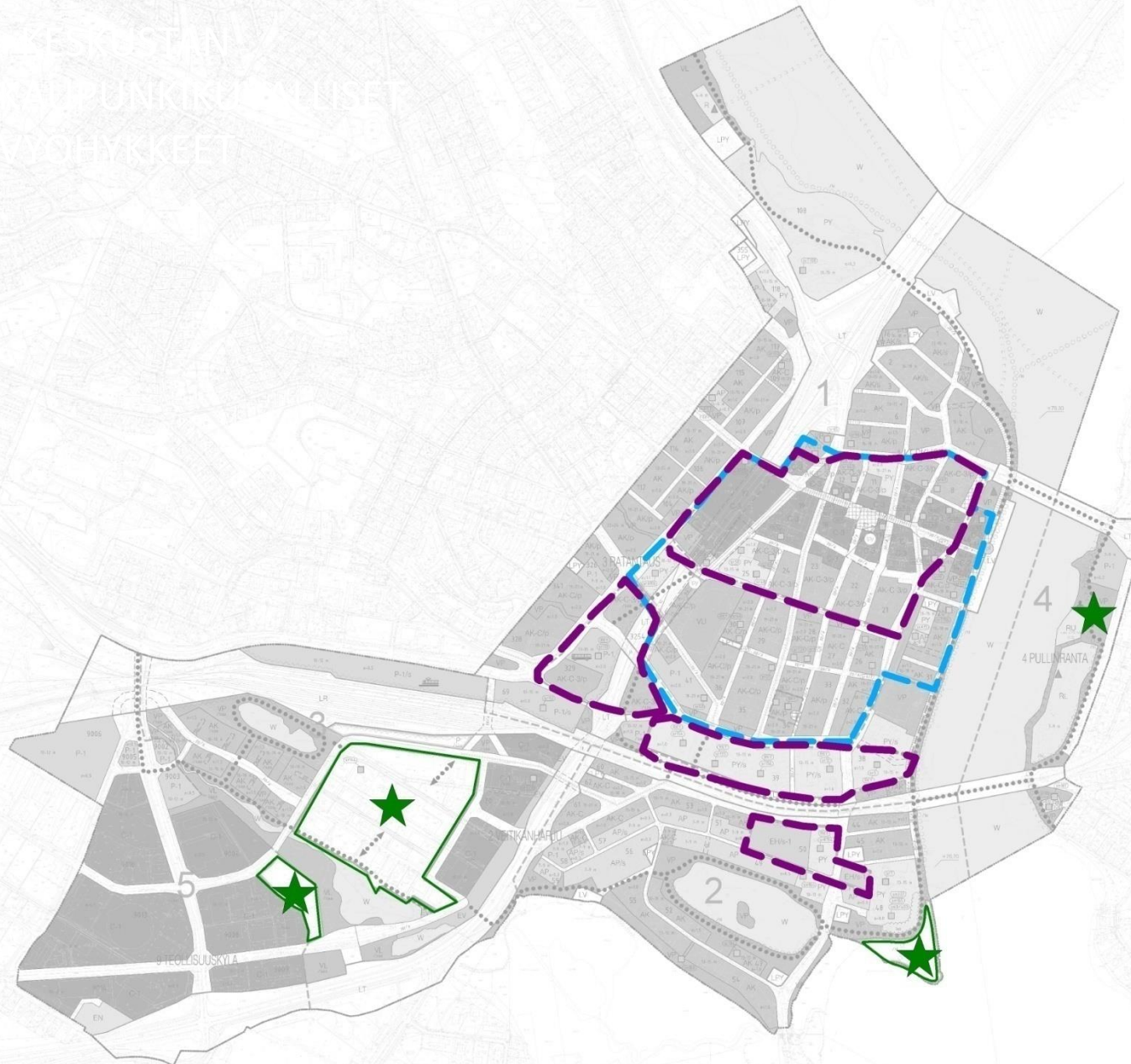
Tiiviiden keskustakortteleiden alue



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue



Muuttuva alue



ROVANIEMEN
KAUPUNKI

ROVANIEMEN KESKUSTAN
OIKEUSVAIKUTTEINEN
OSAYLEISKAAVA (ROIKES)

Kaavan laatiminen	Nähtäville	15.4.-14.5.2010
21.8.2012	Tuomi Sirkä arkkitehti SAFA, Sito Oy kaavan laatija	OAS Valtionehdot Luonnos Ehdotus 9.12.2010-31.1.2011 7.6.-31.8.2011 14.2.-14.3.2012 ja 12.6.-10.8.2012
Pohjakartan hyväksyminen	Hyväksymispäätös	
21.8.2012	Taina Lehtinen kaupungingeodeetti	Rovaniemi 12.11.2012, § 140
Kaavottajan hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto	
21.8.2012	Tarja Outila kaavottajapäällikkö	puheenjohtaja sihteri
Mittakaava	1:5 000	Arkkistunnus

ROVANIEMEN KESKUSTAN TOIMINNALLISET VÄRÖYTYKKEET

•V Virkistys
•L Liikenne

Asuminen
Palvelut, kaupat
Kulttuuri



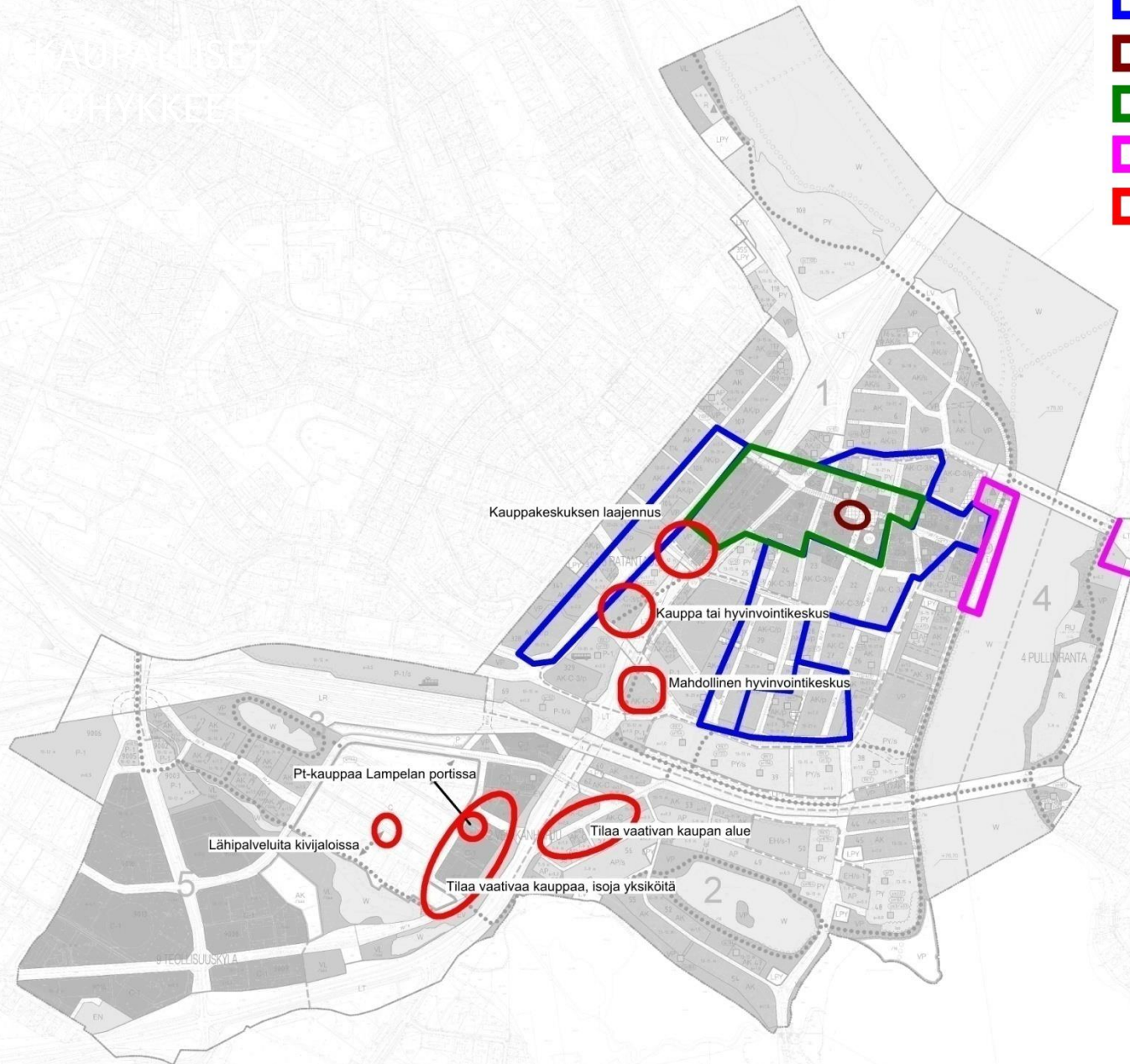
**ROVANIEMEN
KAUPUNKI**

ROVANIEMEN KESKUSTAN
OIKEUSVAIKUTTEINEN
OSAYLEISKAAVA (ROIKES)

Kaavan laatiminen	Näköavilla OAS	15.4.-14.5.2010
21.8.2012	Tuomo Sirkilä arkkitehti SAFA, Sito Oy kaavan laatija	Vaihtoedint Luonnos Ehdotus 9.12.2010-31.1.2011 7.5.-31.8.2011 14.2.-14.3.2012 ja 12.6.-10.8.2012
Pohjakartan hyväksyminen	Hyväksymispäätös	
21.8.2012	Taina Lehtinen kaupungeingeodeetti	Rovaniemi 12.11.2012, § 140
Kaavottajan hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto	
21.8.2012	Tarja Oksila kaavolupapäälikkö	puheenjohtaja sihteeri
Mittakaava	1:5 000	Arkistotunnus

KAUPANKUSET VÄLILYKKEET

- Katutasolle kivijalkakauppoja
- Toritoimintaa
- Tiiviisti kehitettävät keskustakorttelit
- Ranta-elämän kehittäminen
- Muita kaupan alueita



ROVANIEMEN KAUPUNKI		ROVANIEMEN KESKUSTAN OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA (ROIKES)	
Kaavan laatiminen	Nähtävillä	15.4.-14.5.2010	
21.8.2012	Tuomi Sirkä arkkitehti SAFA, Sito Oy kaavan laatija	OAS Valtioneulot Luonnos Ehdotus	9.12.2010-31.1.2011 7.6.-31.8.2011 14.2.-14.3.2012 ja 12.6.-10.8.2012
Pohjakartan hyväksyminen	Hyväksymispäätös		
21.8.2012	Taina Lehtinen kaupungingeodeetti	Rovaniemi	12.11.2012, § 140
Kaavottajan hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto		
21.8.2012	Taina Outila kaavottajapäällikkö	puheenjohtaja	sihteri
Mittakaava	1:5 000	Arkkistunnus	

- Kaupunkiympäristöä kehitetään myös yksityisen maanomistajan kanssa yhteistyössä



Case Katsomo

ARKKITEHTIHUONE APRT OY





NÄKYMÄ KÄVELYKANNALTA POHJOISEEN

RAILO 4/6

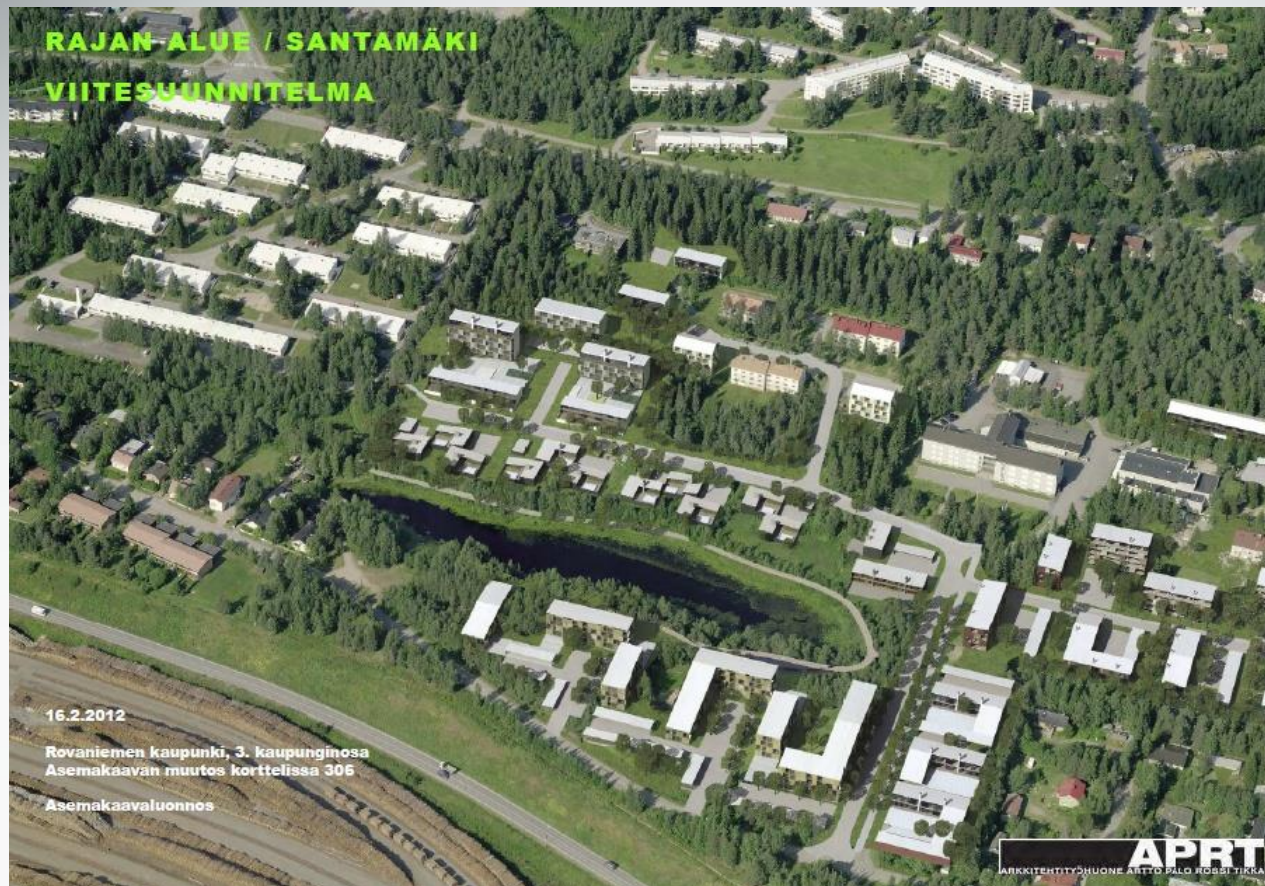


ALUELEIKKAUS A-A 1/200

Uudet toimintatavat otetaan käyttöön: esim. tontinluovutuskilpailu



Suunnittelukilpailujen avulla saadaan innovatiivisia asumisratkaisuja



- Arkkitehtihuone APRT oy 1. sija.





Vetovoimainen kaupunki luo elinvoimaa!

• Valionranta-Koskipuisto-Antinpuisto/ Viiri-Ylinenpää Oy





3.3 Ehdotuskohtaiset arvostelut

Ehdotus nro 1. Iltatuulen viesti



Kiitos!