

Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosa, Pullinpuoli

Koskipuiston leirintä-, uimaranta- ja
katualueella, Jäämerentie



Rovaniemi



KAAVASELOSTUS 15.10.2018

KAAVOITUS
2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	
Rovaniemen kaupunki 4. kaupunginosa Koskipuiston leirintä-, uimaranta ja katualueella, Jäämerentie	
laatijan nimi	Rovaniemen kaupunki Tekniset palvelut Kaavoitus Nicholas Coull
yhteystiedot	Rovaniemen kaupunki Hallituskatu 7 PL 8216 96101 Rovaniemi p. 016-322 6282
tekninen lautakunta	14.6.2011, § 166
vireilletulosta ilm. päivämäärä	18.8.2011
luonnosvaiheen kuuleminen	20.3.-2.4.2012 24.8-24.9.2012
tekninen lautakunta kaupunginhallitus julkisesti nähtävillä kaupunginhallitus kaupunginvaltuusto	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 4. kaupunginosassa Kemijoen varrella Ounaskosken ja Jätkänkynntilä siltojen välisellä rantavyöhykkeellä. Suunnittelualue käsittää leirintä- ja virkistysalueiden lisäksi siltojen välisen Jäämerentien katualueen sekä jokialuetta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa Koskipuiston leirintä-, uimaranta- ja katualueella, Jäämerentie". Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia Leirintä- ja uimaranta-alueen maankäyttöä sekä Jäämerentien liikenteellisiä muutoksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset.....	13
4.3.2	Vireille tulo.....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	15
4.4.3	Osallisten tavoitteet	16
4.4.4	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
4.5.1	Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 17	
4.5.2	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	19
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.2	Palvelut.....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3	Aluevaraukset.....	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20

5.4.3	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	20
5.4.4	Kaavan suhde yleiskaavaan.....	20
5.4.5	Yritysvaikutusten arviointi.....	20
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.6	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITTEET:**
1. ~~Asemakaavan seurantalomake~~
 2. ~~Osallistumis- ja arviointisuunnitelma~~
 3. ~~Voimassa oleva asemakaava~~
 4. ~~Asemakaavan muutos~~
 5. ~~Asemakaavamerkinnot ja määräykset~~

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

1. Koskipuiston pohjatutkimukset
2. Koskipuiston Yleissuunnitelma, VSU 2012

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Tekninen lautakunta on **14.6.2011 (166 §)** päättänyt maankäytön esityksestä saattaa vireille asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan Koskipuiston leirintä-, uimaranta- ja katualueilla.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa **18.8.2011** sekä kirjeillä maanvuokralaisille ja naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä **19.8.–1.9.2011**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidettiin 1. kerran valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä **20.3–2.4.2012**. Kaava-muutosluonnokset asetettiin uudelleen nähtäville **24.8.–24.9.2012**.

Asemakaavamuutosta arvioidaan uudelle pitämällä voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset kolmannen kerran valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, osoitteessa Rinteenkulman kauppakeskus Koskikatu 25 (2 krs) sekä kaupungin internetsivuilla kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä vuokralaisille ja naapureille. Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan, Hallituskatu 7. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä naapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan Koskenrannan leirintä- ja uimaranta-alueen maankäyttöä. Kaavaluonnoksissa tutkitaan mm. Valdemarin liiketontin lisäksi liiketoimintaan soveltuvan tontin sijoittamista uimarannan läheisyyteen. Kaavamuutoksessa liikenne Jäämerentielle Ounaskosken sillalle katkaistaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun kohde kuuluu 4. kaupunginosaan, Pullinpuoli. Alue on Leirintä- ja virkistysaluetta, jonka yleisluonne on puistomainen. Alueella sijaitsee kaupungin virallinen uimaranta. Uimarannalta avautuu näkymä keskustaan, näkymää kehystävät Ounaskosken rautatiesilta sekä Jätkänkynttilä – silta. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee ravintola.

3.1.2 Luonnonympäristö

Geologian tutkimuskeskuksen mukaan suunnittelualueen maaperä on pääosin hietamaata (keltainen). Alueen pohjoisosassa on pieni kallioalue (punainen) ja alueen itäosassa Jäämerentien tuntumassa tien molemmiin puolin on hiesua (violetti).

Suunnittelualueen maasto viettää länteen, kohti Kemijokea. Pinnanmuotoja on käsitelty erityisesti alueen eteläpäässä Ounaskosken sillan rakennustöiden yhteydessä, jotta Jäämerentie olisi sopivalla korkeusasemalla siltaan nähden. Samoin alueen itäpuolella oleva Rovaniemen ja Kemijärven yhdistävä rata sijaitsee useita metrejä ympäristöään korkeammalla. Leirintäalueella maastoa on jonkin verran pengerretty leiriytymispaikkojen tasaamiseksi. Myös pohjoisosassa on jonkin verran pengerystä johtuen tielinjauksista.

Puistomaisuudesta huolimatta alue ei ole luonnontilainen. Alue on vanhaa viljelysmaata ja on tänä päivänä pääosin nurmipinnoitettu, joskin siellä täällä risteilee päälystämättömiä kulkuyhteyksiä. Puusto on lehtipuuvaltaista vaikka alueen näyttävimmät puut ovat havupuuta.

Ounasvaaran metsäinen rinne alueen koillispuolella sekä Kemijoki länsipuolella muodostavat puistolle maisemallisen ja toiminnallisen kehyksen. Alue on osa Kemijoen rannan puistovyöhykettä, joka rajaa rakentamista myös vastarannalla keskustan puolella.



Kuva 2. Maaperä, Paikkatietoikkuna 2018

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen eteläosassa on leirintäalue ja pohjoisosassa sijaitsee ravintola Valdemari.

Virkistys

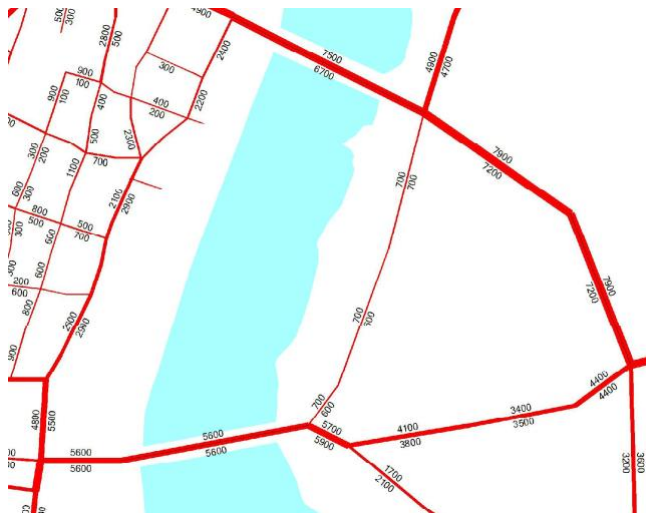
Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan virkistytymiseen omistautunutta aluetta. Suunnittelualueella on kaupungin uimaranta, jonka välittömässä läheisyydessä on urheilu- ja virkistysalueeksi, puistoksi sekä luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi osoitettuja alueita.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien yhteyksien päässä lähellä kaupungin keskustaa. Alueen itälaidassa on jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Uimarannan kohdalla rannassa on kävelyreitti, joka katkeaa leirintäalueen rajalla. Ajo-neuvoyhteys alueelle on järjestetty Jäämerentien kautta, Jäämerentie on yhteydessä kulkuyhteyksien kannalta merkittäviin Ounaskosken ja Jätkänkynttilän siltoihin. Talvela alueen läpi kulkee moottorikelkkaura.



Kuva 3. Kevyenliikenteen reitit (Rovaniemen LJS 2030)



Kuva 4. Liikennelaskelma 2011

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja, mutta sen länsi- ja pohjoispuolelta on Museoviraston ylläpitämän kulttuuriympäristön rekisteriportaalin mukaan löydetty kivikautisia asuinpaikkoja, jotka ovat kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alue on ennen kaupunkiaikaa ollut osa Erkkilän tilaa. Tilakeskus on sijainnut nykyisen uimarannan kohdalla. Suunnittelualueella, uimarannan eteläpuolella on vanha lohikellari, joka on kuulunut tilan pihapiiriin.



Kuva 5. Kuvassa näkyy uimarannan ympäristöä noin 1960-luvulla. Kuvan keskialueella pilkottaa lohikellarin suu. Lähde: Lapin Maakuntamuseo, kuva-arkisto.

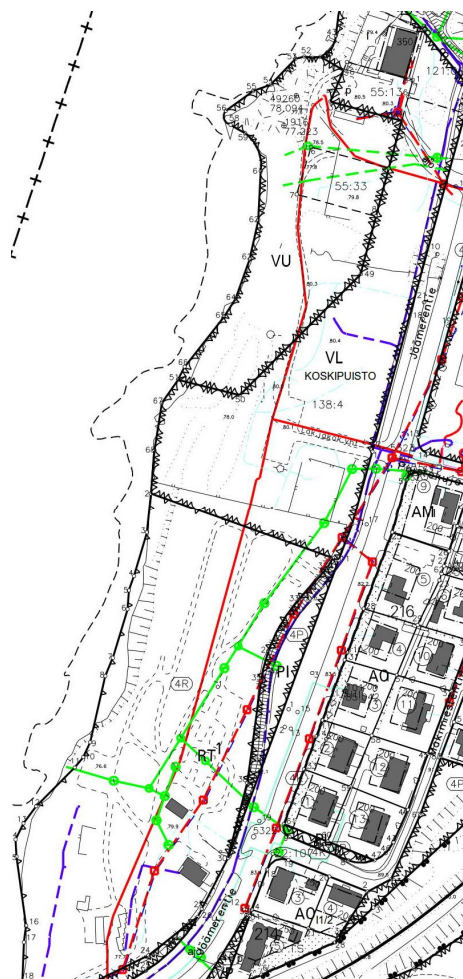
Suunnittelualueen pohjoisosien asemakaava on vuodelta 1969. Silloin alue on osoitettu uimarannaksi ja puistoksi. Alueen pohjoisreunalle on vuonna 1973 haettu rakennuslupaa väliaikaisen rantaravintolan rakentamiseen, joka valmistui vuonna 1974. Vuonna 1989 ravintolaa laajennettiin ja se sai kaavassa rakennusalan ja rakennusoikeutta.

Leirintäalue on perustettu 1950-luvulla. Leirintäalueen toimintaedellytyksiä parannettiin vuonna 1981 vahvistetussa asemakaavassa. Tuolloin katsottiin, että alueen luonne halutaan pitää puistomaisena eikä majoitusrakennusten raken-

Suunnittelualueen rakennukset ovat valmiin kunnallistekniikan piirissä. Koskipuiston alueella olevat kunnallistekniikan johdot on kuvattu viereisellä johtokartalla. Hulevesiverkoston johdot on kuvattu kartalla vihreällä värillä, vesijohdot punaisella, viemäriinjat punaisella sekä sähkö- ja energiahuollon johdot turkoosilla värillä. Koko suunnittelualueen halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa myös jo käytöstä poistettu viemäriinja.

Liikenteen aiheuttama melu on normaalia keskustan melutasoa. Ajoneuvoliikenteestä voi kantautua jonkin verran melua erityisesti siltojen läheisyydessä.

Erityisesti kesäisin uimarannan alue toimii rovaniemeläisten nuorten kokoontumispaikkana. Leirintäalue on kesäaikaan suosittu vierailijoiden yöpymispaikka. Alueella on viime vuosina järjestetty erilaisia festivaaleja.



3.1.4

Suunnittelualue on Rovaniemen kaupungin omistuksessa. Leirintäalue suunnittelualueen eteläosassa on vuokrattu yrittäjälle ja alueen pohjoisosassa oleva alue on vuokrattu ravintolayrittäjille.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

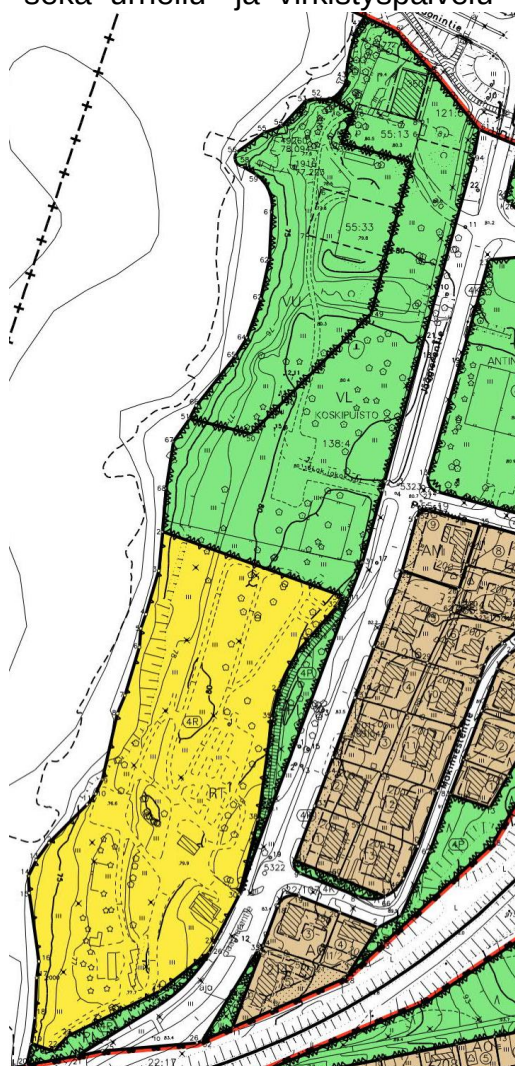
Alue kuuluu Rovaniemen maakuntakaava-alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Rovaniemen maakuntakaavan 2.11.2001. Rovaniemen vaihe-
maakuntakaavan Ympäristöministeriö vahvisti 26.5.2010. Suunnittelualue on
maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

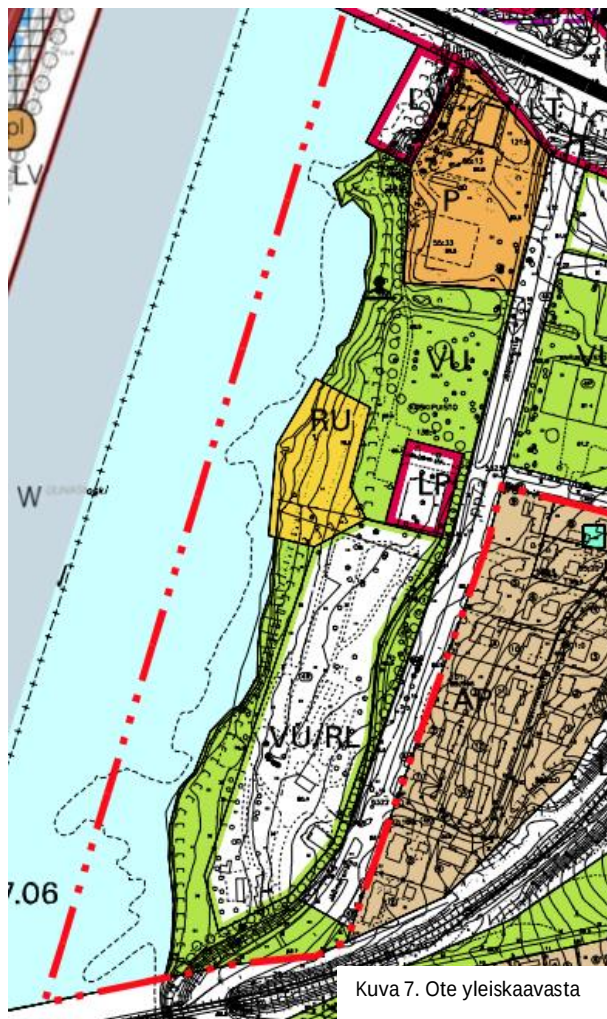
Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.05.2016 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on palvelun ja hallinnon aluetta, urheilu- ja virkistysaluetta, uimaranta-aluetta, Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta/leirintäaluetta sekä yleistä pysäköintialuetta. Alueelle on merkitty myös vesialuetta ja vesiliikenteen alue, johon ei saa osoittaa veneenlaskupaikkaa.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa telttailu- ja leirintäaluetta RT1, istutettavaa puistoaluetta PI sekä urheilu- ja virkistyspalvelu-



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta



jenaluetta VU. Lisäksi alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta VL, johon on kaavan mukaan voinut sijoittaa yksikerroksisen rakennuksen (I), jonka rakennusoikeus on 350 k-m². Kaavan lisämääräyksenä sanotaan, että alueelle on rakennettava 20 autopaikkaa uimarannan ja ravintolan käyttäjille.

Leirintäalueen asemakaavan on ministeriö vahvistanut 2.9.1981 ja virkistysalueiden asemakaavan 26.6.1989.

Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

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

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja, eikä suojelupäätöksiä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030

Rovaniemen liikennejärjestelmä suunnitelmassa 2030 Jäämerentie katkaistaan Ounaskosken sillan päästä, jolloin sillan päässä oleva liittymän kolmas tulohaara katkeaa. Järjestely siirtää osan Ounaskosken sillan liikenteestä Jätäkänkynttilälle, vähentää häiriöitä Ounaskosken sillan itäpäässä ja parantaa siltaa käyttävän joukkoliikenteen sujuvuutta ja pyöräilyn sujuvuutta ja turvallisuutta.

Koskipuiston yleissuunnitelma

Koskipuiston asemakaavatyön oheissuunnitelmana on alueelle laadittu yleissuunnitelma, jonka painopiste on maisemakuvan hallinnassa sekä alueen toiminnallisessa monipuolistamisessa ja jäsentämisessä. Suunnitelman laadinasta on vastannut VSU Arkkitehtuuri ja viheraluesuunnittelu Oy. Suunnitelma ei ole saanut alueen yrittäjiltä hyvää vastaanottoa. On kuitenkin hyvä huomioda, että kyseessä on yleissuunnitelmatasoinen työ, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan oheismateriaalina, josta voidaan poimia ajatuksia alueen kehittämisestä.

Suunnitelman konseptiosassa todetaan, että aluetta kehitetään kokonaisvaltaisesti. Toiminnallisen jäsentämisen lisäksi huomiota kiinnitetään muun muassa maaston eroosioherkkyyteen, toimintojen asettumiseen luontevaksi osaksi aluekokonaisuutta sekä maisemakuvaan. Suunnitelma sisältää sekä maisemallisia että toiminnallisia elementtejä ja on näin ollen edustava esimerkki tämän päivän puistosuunnittelusta, jossa usein korostuu avoimen tilan luonne julkisena tekemisen ja kokoontumisen paikkana.

Maisemasuunnitelmassa korostetaan alueen nykyisiä arvoja esimerkiksi muutamalla aluetta halkova oja puistoa jäsentäväksi hulevesipainanteeksi rikkaine vesikasvistoineen ja sijoittamalla kaksi maisemasiltaa painanteen yli. Myös rantaviivan muodot on suunnitelmassa nostettu korostetusti esiin. Olemassa olevaa puustoa ei ole tarkoitus alueelta poistaa.

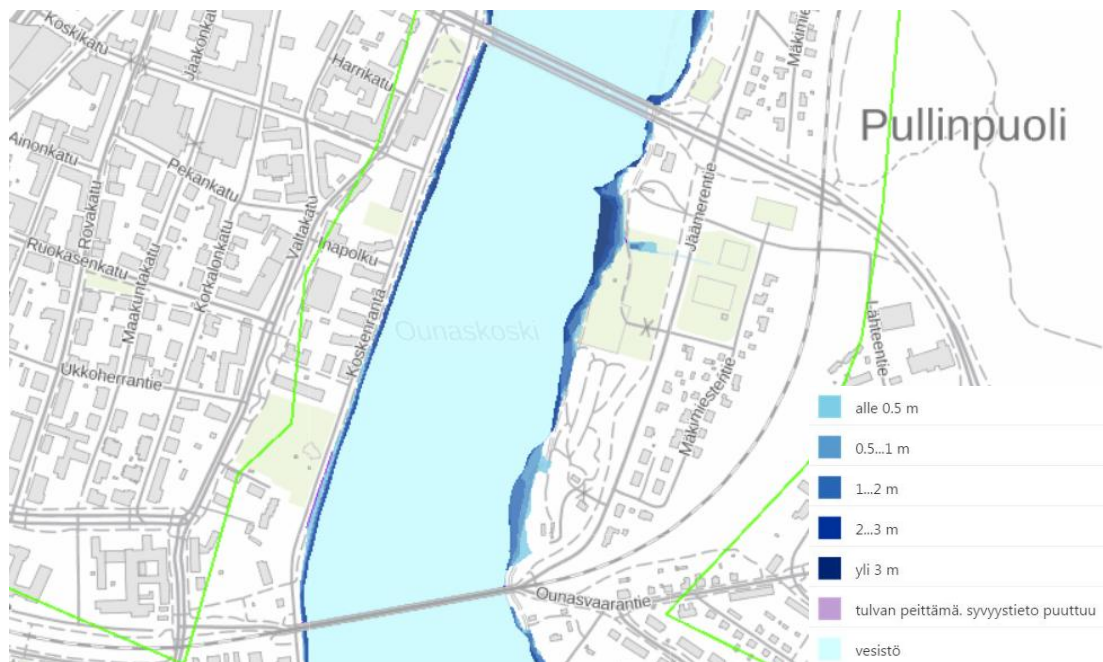
Yleissuunnitelman toiminnallinen osuus tähtää alueen ympärivuotisen käytön lisäämiseen ja monipuolistamiseen.

Alueen pohjoisosaan on luonnosteltu monipuolinen toiminta-alue, jossa kesäisin mahdollistuvat erilaiset tapahtumat. Talvisin aluetta voi käyttää monipuolisesti talvipalveluiden järjestämiseen sekä esimerkiksi lumihotellin paikkana. Alue tarjoaa hienon lähtöpisteen vaikkapa Ounasvaaralle suuntautuvalla kesä-

ja talvipatikoinnille.

Taajamatulvat

“Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustyyppistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta.” (Tulviin varautuminen rakentaessa, ympäristöopas | 2014, s. 38.)



Kuva 9. Tulvariskikartta suunnittelualueelta. Lisätietoja: www.ymparisto.fi/tulvakartat

Rovaniemellä tulvauhka on määritetty käyttämällä kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta HW 1/100. Suunnittelualueen kohdalla se on pohjoispäässä +78,05, keskivaiheilla +77,89 ja eteläpäässä +77,13 metriä (N₂₀₀₀-järjestelmässä). Lisäksi on sovittu, että alimmat kastuvat rakenteet sijoitetaan 0,50 m tämän tason yläpuolelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on asetettu vireille kaupungin aloitteesta. Kaavan tavoitteena on viedä toteutukseen keskustan osayleiskaavassa esitettyjä tavoitteita kehittää alueen rantapuistoa ja katkaista yhteys Jäämerentieltä Ounaskosken sillalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on 14.6.2011 (166 §) päättänyt maankäytön esityksestä saattaa vireille asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan Koskipuiston leirintä-, uimaranta- ja katualueella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloitteen tekijä:

Rovaniemen kaupunki: tekniset palvelut/kaavoitus

Kaava-alue ja sen ympäristö:

Maanvuokralaiset, viereiset ja vastapuoliset naapurit, Pullinpuolen Asukasyhdistys ry, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, yhdyskuntatekniikka

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus, Pelastuslaitos, Lapin Liitto

Muut:

Rovaniemen Energia ja Vesi, Alueella toimivat teleoperaattorit, Kemijoki Oy

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulo on kuulutettu **18.8.2011** Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua **19.8.–1.9.2011** palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lisäksi lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan julkisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnokset pidettiin 1. kerran valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä **20.3–2.4.2012**. Kaava-

muutosluonnokset asetettiin uudelleen nähtäville **24.8.-24.9.2012**.

Asemakaavamuutosta arvioidaan uudelle pitämällä voimassa oleva asema-kaava ja asemakaavan muutosluonnokset kolmannen kerran valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, osoitteessa Rinteenkulman kauppakeskus Koskikatu 25 (2 krs) sekä kaupungin internetsivuilla kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeillä vuokralaisille ja naapureille.

Tekninen lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan myöhemmin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan, Hallituskatu 7. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä naapureille. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tieto asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaavoituksen alkuvaiheessa Lapin ELY-keskukseen. Kaavasta on järjestetty ensimmäinen viranomaisneuvottelu 7.9.2011.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutosluonnokset on laadittu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Koskipuistossa on voimassa leirintäpalveluja ja puiston mahdollistava asemakaava.

Leirintäalueen toimintaedellytyksiä halutaan kaavassa edistää. Alueella olevan uimarannan palvelutasoa halutaan parantaa aiheuttamatta kuitenkaan vahinkoa varsinaiselle uimarantatoiminnolle. Alueelle voidaan osoittaa uimarantaa palvelevia tiloja, kuten wc- ja pukuhuonetiloja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden on tarkoitus toimia valtakunnallisesti merkittävissä kysymyksissä välineenä kaavoituksen ennakko-ohjauksessa. Valtioneuvosto hyväksyi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistuksen 13.11.2008.

Tavoitteet on otettava huomioon yleiskaavoituksessa ja myös asemakaavoituksessa, milloin kaavat koskettelevat valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

Yleis- ja erityistavoitteiden huomioon ottaminen					
	Yleistavoitteet	Erityistavoitteet			
		alueidenkäytössä	alueidenkäytön suunnittelussa	maakuntien suunnittelussa	maakunta-kaavoituksessa
Valtion viranomaisten toiminta					
Maakuntakaavoitus					
Yleiskaavoitus					
Asemakaavoitus					

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kaavoitusprosessin osana, Ympäristöministeriön raporteja 23 | 2009, sivu 8.

Kuva 1. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltamisalat (merkitty rasterilla).
(Lähde: Ympäristöministeriö 2003)

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Luonnosvaihtoehdot olivat ensimmäisen kerran nähtävillä 20.3.- 2.4.2012 välisen ajan. Luonnosvaiheessa järjestettiin asukastilaisuus 27.3.2012 kaupungin Tirolin salissa. Tilaisuudessa käyty keskustelu palautteineen on luettavissa vuorovaikutuslomakkeessa, joka viedään käsiteltäväksi poliittisiin päätöksentekokoelmiin toisen luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen.

Ensimmäisessä luonnosvaiheessa alueelle tutkittiin lisättäväksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue uimarannan läheisyyteen. Alueelle mahdollistettiin avantosaunan sekä muiden palvelutilojen rakentaminen. Lisäksi alueen pohjoisosaa tutkittiin täydennettäväksi kahdella erilaisella vaihtoehdolla. Alueen eteläosassa olevan leirintäalueen toimintaedellytyksiä oli kaavassa tarkoitus kehittää.

Asemakaavaprosessi kytkeytyi prosessin aiemmassa vaiheessa yhtä aikaa viireillä olleeseen keskustan osayleiskaavan prosessiin, koska alue sisältyi yleiskaavan suunnittelualueeseen. 29.5.2012 on Tekninen lautakunta käsitellyt ehdotusvaiheessa ollutta keskustan osayleiskaavaa (§87). Kokouksessa päätettiin muuttaa aluetta koskevaa yleiskaavamääräystä siten, että asemakaavavaiheessa on mahdollista tutkia aiempaa laajemmin alueen tulevaa käyttöä. Kaupunginhallitus vahvisti Teknisen lautakunnan päätöksen 4.6.2012 pitämässään kokouksessa (§222).

Alla on ote Teknisen lautakunnan 29.5.2012 pidetyn kokouksen pöytäkirjasta koskien Keskustan osayleiskaavaehdotusta, §87:

Sulo Paksuniemi esitti Jaakko Portin, Reijo Sulasalmen, Aimo Honkavuoren ja Sari Ylipullin kannattamana, että Koskipuiston alueelta kaavasta poistetaan RU-merkinnän uintikeskus-sana ja korvataan uimaranta-alue -sanalla. Alueen käyttö selvitetään asemakaavalla.

Teknisen lautakunnan ja Kaupunginhallituksen päätösten johdosta asemakaavatyöhön lisättiin tutkittavaksi vaihtoehto, joka on linjassa Teknisen lautakunnan ja Kaupunginhallituksen näkemysten kanssa.

Asemakaavaluonnokset asetettiin uudelleen tarkistettuina nähtäville

24.8.2012- 24.9.2012 väliseksi ajaksi. Luonnoksista pidettiin palaveri alueen toimijoiden kesken 14.8.2012 Ravintola Valdemarissa.

Kaupunki järjesti 17.2.–12.5.2014 ideakilpailun Valionrannan ja Koskipuiston alueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Kilpailun tavoitteena oli löytää rohkeita maankäyttöratkaisuja kaupungin keskeisten alueiden kehittämiseksi. Painopiste oli matkailussa sekä virkistyskäytössä. Myös asumista voitiin osoittaa osaksi matkailuympäristöä. Kilpailu toteutettiin kutsukilpailuna. Kilpailun tuloksena alueen yleiskaava muutettiin ja kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan muutoksen 16.5.2016 (§ 38). Koskipuiston osalta yleiskaava muuttui lopulta vain vähäisesti, asemakaavamuutos oli koko yleiskaavaprosessin ajan tauolla.

4.4.3 Osallisten tavoitteet

Talvella 2011-2012 järjestettiin Rovaniemen aloitekanava.fi –palvelun kautta kysely, joka suunnattiin paikkakunnan nuorille. Kyselyssä haettiin ideoita Koskipuiston alueen kehittämiseksi sekä seikkoja, joita erityisesti pitäisi suunnittelutyössä välttää. Kysely luettiin palvelussa 258 kertaa, mutta yhtään mieli-pidettä ei aiheesta jätetty. Tästä voi päätellä, että asia kiinnostaa nuoria, mutta alueen toimintojen ideointi on nuorten näkökulmasta hankalaa tai epäkiinnostavaa.

Ensimmäisessä ja toisessa luonnosvaiheessa kerätty palaute liittyy pääasiassa Jäämerentien katkaisuun sekä alueen käyttöön moottorikelkkojen talviparkkina. Alueen nykyiset toimijat toivoivat toimintaedellytystensä kohentamista. Kaavamuutoksesta annettu palautta tuodaan tiedoksi ennen valmisteluvaiheen jatkamista.

4.4.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

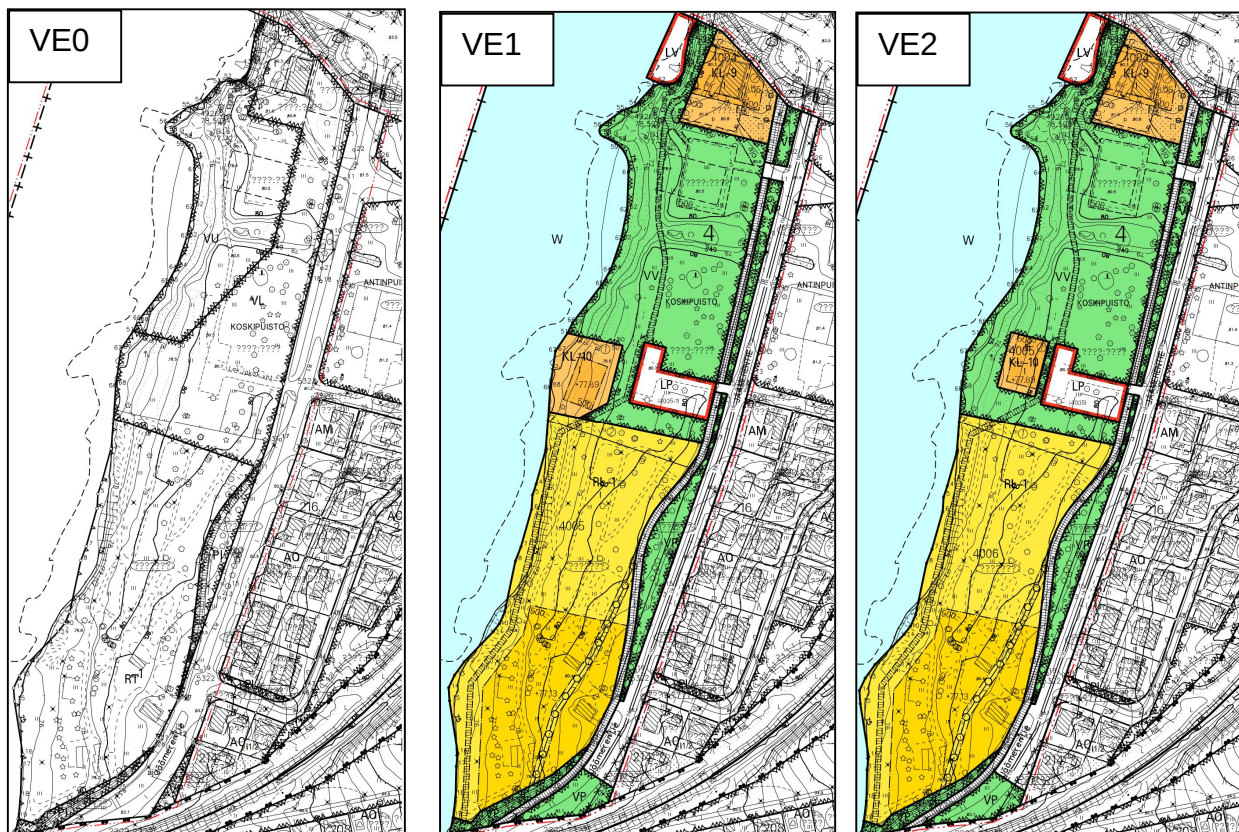
Kaavan laadinnassa laadulliset tavoitteet ovat koko prosessin ajan keskeisiä. Työssä pyritään selkeään ja korkeatasoiseen lopputulokseen eli puiston ilmeen ja toiminnallisuuden parantamiseen.

Alueelle tulevien toimintojen on oltava sopusoinnussa toistensa ja ympäröivän maankäytön kanssa. Alueella pyritään laadukkaaseen virkistystä ja matkailua palvelemaan rakentamiseen ja kokonaiskuvan tasokkuuteen. Maisemalliset tekijät ovat kaavatyössä ensisijaisia.

Koskipuistoa on tarkoitus kehittää nykyisten toimintojen pohjalta kaupunkilaisten olohuoneena, johon sijoittuu pienimittakaavaisia maisemaan ja kaupunkikuvaan sopivia matkailu- ja virkistyspalvelujen rakennuksia. Rovaniemen kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta sen nykyisistä lähtökohdista kohti ympärivuotista virkistyskäyttöä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



Vaihtoehdoissa 1 ja 2 alueen pohjoisosaan tulee tontti liikerakennusta varten ja virkistysalue on kokonaisuudessaan uimaranta-alueita. Alueen pohjoisosaan tulee myös vesiliikennealue venevalkamaa varten, osa jokialueesta kaavoitetaan vesialueeksi. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva pysäköimispaikka merkitään ohjeellisena asemakaavan ohjelmalvelu- ja pysäköintialueena. Uimarannan läheisyyteen tutkitaan liiketontin sijoittamista, liiketontti palvelisi jokikahvilana, johon voitaisiin sijoittaa myös yleistä uimarantaa palvelevia huoltotiloja, kuten pukeutumistilat ym. Leirintäalue rajataan alueella sijaitsevaan aitaan. Leirintä aluetta voidaan hyödyntää talviaikana matkailussa sekä ohjelmalvelualueena että yöpymiseen. Jäämerentie katkaistaan Ounaskosken sillan päässä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvan kannalta erittäin merkittävällä paikalla. Puistomainen alue sijoittuu Ounaskosken rannalle, vastapäätä kaupungin

keskustaa. Alueelle on suora näkymä keskustan rannassa olevista asunnoista, mutta myös rannassa sijaitsevalta, kaupunkilaisten ja matkailijoiden suosi-
malta promenadilta. Lisäksi keskustan merkittäviltä sisääntuloväyliltä: Jätkän-
kylän ja Ounaskosken silloilta on esteetön näköyhteys alueelle.

Aluetta on määrä kehittää puistomaisena kokonaisuutena, johon virkistystoi-
mintoja palvelevat rakennukset ja rakennelmat sijoitetaan. Alueen ilme on jat-
kossakin puistomainen eikä alueen luonne kaukomaisemassa juurikaan muu-
tu. Nykyiset rakennukset voivat paikassa säilyä, mutta mikäli suunnitteilla on
uudisrakentamista olemassa olevien rakennusten yhteydessä, ohjaa kaupunki
rakentamista kaupunkikuvan kannalta laadukkaaseen suuntaan siten, että
kaavan kaupunkikuvalliset vaikutukset rajoittuvat pääasiassa alueen sisälle.
Kaupunkikuvaan pyritään vaikuttamaan asemakaavaan sidotulla rakentamis-
tapaohjeella.

Nykyinen ravintolarakennus voi jäädä alueelle, mutta kaava mahdollistaa
myös sen purkamisen ja uuden rakennuksen sijoittamisen paikkaan. Uima-
rannan eteläpuolelle voidaan vaihtoehdosta riippuen osoittaa yksi uusi liikera-
kennus/uimarannan huoltorakennus vaihtoehdosta riippuen joko parkkipaikan
tuntumaan tai hieman. Leirintäalueelle voidaan rakentaa alueen käyttöä palve-
levia rakennuksia tai olemassa olevat rakennukset voivat alueella säilyä. Lei-
rintäalue voi talvisin myös aktivoitua matkailu- ja ohjelmapalvelualueena.

Vaikutukset talouteen

Kaava mahdollistaa alueen toimintojen kehittämisen, millä on positiivinen vai-
kutukset alueella olevien toimijoiden toimintaedellytyksiin. Alueen vetovoiman li-
sääminen vaikuttaa suoraan koko kaupungin vetovoimaisuuteen, millä voi olla
laajempiakin positiivisia taloudellisia vaikutuksia.

Vaikutukset liikenteeseen

Jäämerentien katkaiseminen parantaa Ounaskosken sillan välityskykyä. Kemi-
joen itäpuolella olevien taajamien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä keskustaan
on tarkoitus parantaa Ounaskosken sillan kautta. Jäämerentien katkaisu liittyy
myös tähän tavoitteeseen. Katkaisun myötä suunnittelualueen itäpuolella ole-
van asuinalueen lähiympäristö rauhoittuu läpiajoliikenteeltä. Jäämerentie on
tarkoitus käsitellä hidaskatuna, jonka varressa sallitaan kadunvarsipysäköinti.

Alueen sisäistä liikkumisjärjestelmää kehitetään asemakaavan yhteydessä.
Suunnittelualueen läpi on osoitettu ohjeelliset reitit moottorikelkkailulle ja ja-
lankululle. Suunnittelutyössä on pyritty huomioimaan erilaisten käyttäjäryh-
mien samanaikainen läsnäolo alueella ja linjaamaan reitit mahdollisimman tur-
vallisiksi. Vuodenaikojen vaihtelu on huomioitu muun muassa osoittamalla
sama ura eri käyttöihin kesällä ja talvella.

Vaikutukset ihmisiin (sosiaaliset vaikutukset)

Tällä hetkellä aluetta leimaavat sen kesätoiminnot. Leirintäalue on positii-
visiksi koettu osa kaupunkia, mutta toiminnallisesti se ei aktivoi kaupungin

asukkaita. Uimaranta on suosittu erityisesti nuorten keskuudessa. Alueen pohjoisosassa oleva ravintola on suosittu erityisesti kauniina kesäpäivinä aurinkoisen terrassinsa vuoksi. Alueella oleva tapahtuma tuo sinne vuosittain tuhansia kävijöitä tapahtuman ajaksi.

Alueen sisällä painottuu puistomaisuus, joka kuitenkin ei ole koviinkaan aktiivista tilaa. Ainoa yleinen aktiviteetti on uimaranta. Puistomainen luonne on alueen valtti ja sen toiminnallisuutta onkin kehitettävä puistomaisuudesta tinkimättä. Puiston toiminnallisuutta voidaan lisätä tuomalla sinne lisää tapahtumia tai harrastamisen mahdollistavia rakenteita, jotka voidaan sopeuttaa eri vuodenaikojen tarpeisiin. Toiminnallista monipuolistamista on pohdittu alueen maisemasuunnitelmassa.

Alue on maisemallisesti merkittävä, koska sen vihreä julkisivu avautuu keskustaan. Se on osa keskustan virkistysympäristöä Kemijoen rannassa. Kesäisin alue herää eloon leirintäalueen ja ravintolan aktivoituttua. Matkailijat autoineen ja telttoineen ovat osa alueen kesämaisemaa. Erityisesti vedellä on merkittävä rooli alueen elvyttävyydessä.

Vaihtoehtoista 1 ja 2 voidaan arvioida, että alueen virkistyskäyttö lisääntyy, alueen luonne aktiivisena osana kaupungin keskustaa vahvistuu, millä voi olla positiivisia vaikutuksia kokemukseen koko kaupungin viihtyisyydestä.

4.5.2 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

4.5.3 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

5.4 Kaavan vaikutukset**5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön****5.4.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin****5.4.4 Kaavan suhde yleiskaavaan****5.4.5 Yritysvaikutusten arviointi****5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Alueelle ei muodostu uusia katu, puisto eikä alueen nimiä. Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat****6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Rovaniemellä 15.10.2018

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavasuunnittelija