

Asemakaavan muutos 11. kaupunginosa Kukanniemi, kaavaehdotusvaihe 19.10.-20.11.2017	
Lausunto Lapin ELY – keskus 21.11.2017	Vastine
1. viranomaisneuvottelu on pidetty 8.11.2016. Lapin ELY-keskus on antanut lausunnon asemakaavan valmisteluaineistosta 19.4.2017. Molemmissa yhteyksissä ELY-keskus on todennut, että käyttötarkoituksen merkittävä poikkeaminen yleiskaavasta eli virkistysalueen ja 400 k-m²:n rakennusoikeuden muuttaminen matkailupalvelualueeksi ja noin 2000 k-m²:n rakennusoikeudeksi maisemallisesti herkillä, kapealla maa-alueella ja niemessä, liikennemelua aiheuttavan maantien ja tulvivan Kemi-joen välissä edellyttää vaikutusten arviointia ja on lähtökohtaisesti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, yleiskaavan ja yleisten suunnitteluperiaatteiden vastaista. Kohde, ottaen huomioon suunnittelualueen sijainti ja kaavan tavoite, edellyttää poikkeuksellisen tarkkaa suunnittelua. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uutta rakentamista ei tule osoittaa tulvavaara-alueille ja alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa. Melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueelle varmistamatta riittävää meluntorjuntaa. Ympäristöhallinnon vuoden 2013 tulvavaarakartoituksen ja alueen maanpinnan korkeustietojen perusteella alueella on tulvavaara. Tieliikennemeluselvityksen (Promethor 10.2.2017) mukaan yöajan keskiäänitaso ylittää nykyisin koko alueella 45 dB(A) ja osalla 50 dB(A) (ohjearvo uusilla asumiseen käytettävillä alueilla 45 dB) ja päiväaikana 55 dB(A) ja osalla 60 dB(A) (ohjearvo 55 dB). <u>Tulva</u> Kaavakartan mukaan merkintä + 76,98 on maanpinnan vähimmäiskorkeus rakennusalueella. Kaavaselostuksen mukaan +76,98 on vähimmäiskorkeus tai tulvaraja tai 'laskennallinen keskimäärin kerran 100 vuodessa tapahtuva tulvakorkeus'. Kaavaselostuksen mukaan rakennuspaikkojen maanpinnan taso on määritelty tulevaisuuden tulvarisikin HQ 1/100 yläpuolelle. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksesta ei näin ollen käy yksiselitteisesti ilmi, mitä korkeutta osoitetulla tasolla tarkoitetaan. ELY-keskus korostaa, että korkeusmerkinnän (+76,98) se-	Kun yleiskaavaa alueelle aikoinaan aloitettiin laatimaan (tekninen lautakunta 14.2.2000) on tilanne alueella ollut lähtökohdiltaan aivan toisenlainen. Yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.10.2002. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on alueelle myönnetty ensimmäinen maisematyölupa, jonka johdosta aluetta on muokattu jo vuosien 2005 ja 2006 aikana. Vuonna 2016 on alueelle myönnetty toinen maisematyölupa jonka osalta aluetta on edelleen muokattu. Alueelta on jo aiemmin purettu siellä olevat rakennukset. Voitanee siis todeta, että alueen luonne ja tila on muuttunut alueelle laaditun yleiskaavan jälkeen todella huomattavasti sekä jo aiempien vuosien osalta merkittävästi ja myös ennen vireille tullutta alueen asemakaavoitusta. Alueen rantoja on rakennettu, maa-alueita muokattu, maata nostettu, tasoitettu, puita kaadettu sekä istutettu alueelle uutta nurmialuetta jne.. Kaavaselostuksessa on tuotu asia mm. valokuvien esille. Täten voidaan kysyä, onko 15 vuotta aiemmin hyväksytty aluetta koskeva yleiskaava ajantasainen nykyisen kaupungin kehityksen osalta. Tällaista muutosta vaaditaan mm. elinkeinoelämän muutostarpeilla, josta mainitaan esim. maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavojen pitämisestä ajan tasalla. Yleiskaavan tavoitetila on myös tullut vastaan 2015. Myös se, että onko pienen yksittäisen alueen osalta perusteltua ensin muuttaa yleiskaavaa, kun se pitäisi päivittää koko kaavan osalta nykytilaa vastaavaksi (MRL 54 § "Hyväksyttävä

litteenä tulee esittää lukeman tarkoittavan kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeutta ja asia tulee esittää yksiselitteisesti myös kaavaselostuksessa.

Rakentamiseen osoitetuilla alueilla maanpinnan korottamista sallitaan kaavamääräyksen mukaan korkeintaan 0,5 metriä osoitetun tason yläpuolelle. Toisen kaavamääräyksen mukaan tontin maanpintaa ei saa merkittävästi pengertää muilta kuin rakennusaloilta. Näin ollen kaavassa on otettu kanta, että 0,5 metrin pengertäminen on merkittävää, koska rakennusaloilla on sallittu 0,5 metrin pengertäminen.

Kaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) etelä-osa on hyvin alavaa aluetta, jossa kaavaehdotuksen pohjakartan korkeustietojen perusteella rakentamiseen osoitetulla alueella alimman rakentamiskorkeuden saavuttamiseksi tarvitaan paikoin jopa yli metri maanpinnan korottamista. Kaava-aineistosta ei ilmene rakennuspaikkojen pengertämistarpeen suuruus eikä kaavaa laadittaessa ole arvioitu pengertämisen vaikutuksia. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alavia alueita, joilla alimman rakentamiskorkeuden saavuttamiseksi tarvitaan merkittävää pengertämistä, ei tule osoittaa kaavassa rakentamiseen soveltuviksi alueiksi.

Melu sekä terveellisuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimus

Lapin ELY-keskus katsoo, että vaikka meluesteellä voitaisiin torjua liikennemelua, meluntorjunnan edellyttämät toimenpiteet eivät voi syrjäyttää asemakaavan turvallisuuden ja viihtyisyyden sisältövaatimuksia.

Laaditut havainnekuvat eivät ole uskottavia, koska asemakaavaehdotuksessa ei ole määrätty rakennusten kerroslukua eikä arvioinnissa ole otettu huomioon noin kahden metrin meluestettä maisemallisesti arassa paikassa.

Asemakaavan turvallisuuteen liittyy myös mahdollisuus turvata pelastustie. Melueste estää liikennöinnin rakentamiseen osoitetulle alueelle. Kulkumahdollisuus ilman, että rakennuspaikalla pengerretään kaavamääräyksen vastaisesti, on osoittamatta. Kaavan vaikutusten arvioinnissa kulkua rakentamiseen osoitetulle alueelle ei ole selvitetty.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Yleiskaavassa alue on tunnistettu maisemakuvallisesti erityisen merkittäväksi viheralueeksi ja alue on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V). Kaupungin vastineen mukaan yleiskaava on ilmeisen vanhentunut Kukanniemen osalta. Kaavaselostukseen ei kuitenkaan liity sellaista selvitystä, jonka perusteella esimerkiksi olosuhteet olisivat muuttuneet siten, että rantojen käyttötarkoituksen muutos voitaisiin todeta tarpeelliseksi. Yleiskaavassa yhtenä keskeisenä tavoitteena on rantojen maisemallisen arvon säilyttäminen. Asemakaavaehdotus on ristiriidassa tämän periaatteen kanssa. Yleiskaavan vanhentuneisuuden toteaminen ei ole ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tässä tapauksessa mahdollista MRL:n 42.4 §:n tarkoittamalla tavalla. Majoitustoiminnan sijoittaminen kyseiselle alueelle ei ole Rovaniemen matkailun kehittämisen edellytys. Asemakaa-

eroavaisuus yleispiirteisestä kaavasta”).

Korttelialueen rakennusaloilla maanpinta vaihtelee pohjakarttatarkastelun osalta HQ 1/100 + 76.98 m n. -1 metrillä + 0.4 m:n. Poikkeuksena ns. ranta-saunan rakennusallalla pieni osa vaatii n. 1,5 m:n täyttöä. Mutta tässä tapauksessa on hyvin epätodennäköistä, että varsinaista rakennuksen rakentamista tultaneen näin lähelle rakennusalan rajaa rannanpuolelle toteuttamaan.

Kyseiset täytöt/leikkaukset Kukanniemen alueen rakennusaloilla eivät poikkea normaalista rakentamisesta, kun sitä verrataan kaupunkirakentamisen toteuttamiseen yleisesti maanpinnan muokkauksen/pengerryksen osalta.

Alueen suunnittelu on edellyttänyt, että siinä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, koska alue on Kaajaanintien liikennemelun välittömässä läheisyydessä. Myös tulevaisuuden tulvavaara on huomioitu alueen suunnittelussa. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on mainittu sekä tuotu esille valtakunnallisten alueidenkäyttöperiaatteiden huomioiminen, vaihtoehdot ja vaikutukset havainnekuvineen nykyiseen tilanteeseen verraten. Kaavan selostus ei ole osa kaavaa vaan se sisältää keskeisen aineiston päätöksen perustelemiseksi. Tämän kaavan laadinnassa on lain tavoitteet ja sisältövaatimukset otettu kaavan tekemisen lähtökohdaksi. Kaavan osalle on laadittu tarvittavat selvitykset.

Kaupunkikuvalliset ja ympäristönäkökohdat on pyritty ottamaan ensisijaisesti huomioon alueen sijainnin ja luonteen vuoksi. Rakentamisen määrä on suhteutettu alueelle soveltuvaksi ja ympäröivät ranta-alueet jätetty tarkoituksella virkistysalueeksi pois lukien alueen itäinen ranta-alue. Aluetta on vahvistettu

vasuunnittelulla ei ole pystytty osoittamaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämistä siten, että myös yleiskaava ja asemakaavan sisältövaatimukset olisi otettu huomioon.

Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet vesistöinsinöörit Niina Karjalainen ja Anna Kurkela, ylitarkastaja Pekka Herva ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelta ja suunnitteluinsinööri Ulla Alapeteri liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta.

Alueidenkäyttöyksikön päällikön sijainen
ylitarkastaja



Hannu Raasakka

Ylitarkastaja



Leena Ruokanen

Kurkela, Karjalainen, Herva, Alapeteri, Uusipulkamo

ja muokattu maisematyöluvalalla.

Asemakaavan muutoksessa on käytetty samaa rakennusalan maanpinnan vähimmäiskorkeusmääräystä kuin muissa aiemmissa hyväksytyissä kaupungin kaavoissa (tulevaisuuden HQ 1/100 tulvaraja).

Kaavaselostuksessa sivulla 18 kohdassa 5.2. on tuotu yksiselitteisesti esille tulevaisuuden tulvavaaran HQ 1/100 merkitys ja mille tasolle maanpinta on vähintään määriteltävä rakentamista ajatellen. Myös kaavakartalla sekä määräyksissä on tuotu esille ja yksilöity alin rakentamistaso joka on myös sama kuin tulevaisuuden tulvavaaran HQ 1/100 korkeus +76.98 m N2000 tasolla. Myös rakennusaloille on kyseinen korkeustaso osoitettu (+76.98). Pengerryksen/täytön osalta on myös määräys joka mahdollistaa 0.5 m korotuksen. Alimpien kastuvien rakenteiden osalta on myös osoitettu määräys mille tasolle alimmat kastuvat rakenteet on vähintään sijoitettava.

Kaavakarttaan sekä kaavamääräyksiin on osoitettu alueen tulevien rakennusten enimmäiskerros-luku (II). Myös havainnekuvat on pyritty laatimaan niin, että se vastaa havainnekuvien pohjakartan osalta rakennusten enimmäiskerros-lukua/korkeutta.

Pelastustietä ei asemakaavoissa merkitä. Pelastustiet määritellään rakennuslupavaiheessa asemapiirroksin (MRL 156 §). Kiinteistöjä velvoittaa sisäasianministeriön asetus pelastustien merkitsemisestä (Pelastuslaki 468/2003).

Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu kulkuyhteys Kajaanintieltä korttelialueelle. Korttelialueen suunnittelulla meluesteen toteuttaminen ei estä liikennöinnin toteuttamista korttelialueelle tai korttelialueella.

	Korttelialueen sisäinen liikennöinti ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Alueella olevat ajoväylät ovat pääasiassa jo toteutettu alueelle aiemmin nyt laadittavana olevan kaavan rakennusalojen välille (kts. kaavaselostuksen valokuvat). Myös maanpinta ko. alueilla on pohjakarttatarkastelun mukaan alueen korkeimpia kohtia jolloin mitään merkittävää pegertämistä ei ole tarve suorittaa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitys jossa on yksiselitteisesti osoitettu meluntorjunnan tarve sekä tapa miten alueen liikennemelu saadaan torjuttua. Kaavakarttaan on osoitettu ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslain asetuksen mukainen kaavamääräys jossa osoitetaan selvityksen mukainen likimääräinen meluesteen sijainti sekä korkeus. Kun alueen toteuttamista varten haetaan rakennuslupaa, niin silloin pitää alueelle 10.2.2017 laadittua meluselvitystä ja siinä esitettyä toimenpidettä toteuttaa jotta viereisen liikenteen liikennemelun kantautuminen saadaan estettyä alueelle. Meluesteen malli, muoto, materiaali sekä sen lopullinen sijoittaminen on mahdollista määrittää vasta, kun alueelle haetaan rakennuslupaa josta selviää rakennusten todellinen määrä ja sijoittelu alueella. Alueen kaavoituksessa Kemijoen puoleinen ranta-alue on osoitettu virkistysalueeksi jolla on haluttu turvata ranta-alueen maisemallinen merkitys niin kuin yleiskaavassakin on ollut tarkoitus. Kaupunkikuvallinen merkitys on pyritty osoittamaan alueelle laadituilla havainnekuvilla sekä tukemaan Kukanniemen kaavoitusta niin hyvin kuin se vain nykytekniikalla on ollut
--	--

	mahdollista. Havainnekuvilla, valokuvilla ja muilla argumenteilla on haluttu tuoda kaavan tueksi alueen rakenteellinen muutos jotta kaupungin asukkaat sekä kaavasta päättävät elimet pääsisivät mahdollisimman hyvin selville alueen nykyisestä tilasta ja tulevasta käytöstä. Alueen kaavoitusprosessi on myös edennyt vireilletulosta valmisteluvaiheen kuulemisen sekä sen jälkeen ehdotusvaiheeseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kuulemismenettelyjen, nähtävilläpitovaiheiden sekä päätöksenteon osalta ei kuntalaisilla, eikä päätöksentekijöillä ole ollut hankkeen/kaavoituksen osalta mitään sanottavaa. Tällöin voidaan todeta, että kaikilla osallisilla on ollut hyvät vaikutusmahdollisuudet, kun oman ympäristönsä kehityssuuntia on prosessissa suunniteltu. Myös vaikutusmahdollisuudet ovat tulleet hyvin huomioiduksi ja koko kaavoituksen menettelyprosessi on ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Johtopäätöksenä voitaneen todeta, että tehdäänkö kaavaehdotukseen muistutuksia tai tulevasta kaavapäätöksestä valituksia, vaikuttavat merkittävästi juuri kaavan perusselvitykset ja suunnitelmien laatu. Riittävien selvitysten tekeminen, ei ylimitoittaminen, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen hyvällä tasolla on vienyt alussa aikaa, mutta on tehnyt mielipiteiden ja muistutusten antamisen tarpeettomaksi.
--	--