

Projekti

**ROVANIEMI
PÖYLIÖRANNAN ASEMAKAAVA, OJANPERÄ**

Aihe

**KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET
11.8.2022 / MI**

Rovaniemen Pöyliörannan asemakaava on ollut ehdotuksena päivämäärällä 18.10.2021 yleisesti nähtävillä 18.11. –17.12.2021 välisenä aikana.

Seuraavaan on kirjattu ehdotusvaiheen lausunnot (4 kpl) ja muistutukset (4 kpl) sekä niihin laaditut vastineet.

Sisällys

1. LAUSUNNOT	2
1.1 Lapin ELY-keskus	2
1.2 Lapin maakuntamuseo	4
1.3 Ympäristölautakunta / Rovaniemen kaupunki.....	6
1.4 Kemijoki Oy	7
2. MUISTUTUKSET	8
2.1 Muistutus 1	8
2.2 Muistutus 2	8
2.3 Muistutus 3	14
2.4 Muistutus 4	17

1. LAUSUNNOT

1.1 Lapin ELY-keskus 17.12.2021

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavaprosessista ja kaava-aineistosta. ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista puolestaan MRL:n 9 §:ssä.

Liikenne

Asemakaavamuutosehdotuksessa on hyvin huomioitu ELY-keskuksen 25.2.2021 antamassa lausunnossa esille tuodut liikennettä koskevat seikat. Kaavaehdotuksessa huomioidaan sujuvien yhteyksien järjestäminen Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2030 esitetylle Kemijoen ylittävälle uudelle pyöräily- ja jalankulkusillalle. Mikäli suunniteltu Paavalniemen silta toteutuu, tulee Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Kemijoen itäpuolentie muuttua kaduksi väliltä Ranuantie-Paavalniementien risteys.

Lapin ELY-keskus korjaa 25.2.21 annettua lausuntoa siltä osin, että asemakaava-alueilla ei tarvitse hakea uusille liittymille liittymälupaa ELY-keskukselta. Sen sijaan liittymän rakentamisohje tulee hakea ELY-keskukselta.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaavaehdotuksessa on huomioitu Lapin ELY-keskuksen 25.2.2021 antama lausunto pilaantuneiden maa-alueiden osalta. Kaavaan on rajattu saa-1 -merkinnällä lausunnon täydennyksessä mainittu entisen maaseutuoppilaitoksen alueella sijainneiden, nyt jo purettujen kasvihuoneiden alue. Pilaantunut maa-alue on huomioitu asianmukaisesti kaava-merkinnöissä ja -määräyksissä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaehdotuksessa on huomioitu Lapin ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antama lausunto rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Suojeltavat rakennukset on merkitty sr-14 -merkinnällä ja varustettu asianmukaisella määräyksellä.

Luontoympäristö ja ulkoilureitit

Rantavyöhykkeellä ja muualla kaava-alueella esiintyvät järeät puut ovat arvokkaita kaava-alueen maiseman ja viihtyisyyden kannalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maisemapuiden säilyminen alueella tulisi turvata esimerkiksi puistoa (VP) ja lähivirkistysaluetta (VL) koskevilla kaavamääräyksillä.

ELY-keskus tuo esille, että kaava-alueella esiintyy valtakunnallisesti silmälläpidettävää ahokissankäpälää ja ketoneilikkaa. Lajien alkuperä voi olla myös puutarhakasvina alueelle siirretty. Lajien säilyminen alueella on epävarmaa, mutta kasvit voidaan siirtää lajeille sopivaksi katsotulle elinympäristölle.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaehdotuksen kanssa yhtä aikaa nähtävillä olleessa rakennustapaohjeessa (päiväty 18-10-2021) oli kohdassa 2.2. "yleiset viheralueet ja tulvareitit" kehoitus säilyttää alueella jo oleva maatalousoppilaitoksen perintönä syntynyt viherympäristö seuraavilta osin:

- A. ranta-alueen iäkkäät männyt ja kuuset*
- B. Metsäruusuntien koivurivit*
- C. alueella oleva kivikkopuutarha.*

Ko. kohdat ovat samanlaisina myös uusimmassa 11.8.2022 päivitettyssä rakennustapaohjeessa.

Ahokissankäpälän esiintymä sijaitsee edellä mainitun luettelon kohdassa C, joten se on huomioitu alueen rakentamistapaohjeessa. Ketoneilikkaesiintymä sijoittuu kaavan LPA-alueelle (istutettavan osan reunalle) ja on ilman muuta toivottavaa, että esiintymä siirrettäisiin ennen pysäköintialueen rakentamista toisaalle, sille soveltuvaan paikkaan. Kaavalla tai rakennustapaohjeella ei kuitenkaan voida velvoittaa kasvien siirtoon. Ketoneilikkaesiintymän siirtotoiveesta on informoitu kaupungin viherpuolta ja toive on kirjattu ylös myös kaavaselostukseen.

Metsäruusuntien koivurivit oli osoitettu jo luonnos- ja ehdotusvaiheessa kaavakartalla "säilytettävä puurivi" -merkinnällä. Hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavakarttaan on myös lisätty säilytettävä /ylläpidettävä puurivimerkintä korttelin 11300 rakennuspaikan 2 länsirajalla kasvavan pihtakuusirivin kohdalle.

Lisäksi kaavan kaikki viheraluemerkinnät (VL) on muutettu hyväksymiskäsittelyyn menevään kaava-aineistoon muotoon VL-2 seuraavasti:

*VL-2 Lähivirkistysalue.
Alueella olevat maisemapuut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.*

Luonnon virkistyskäyttö

Kaava-alueen luoteisosassa sijaitsevan Kemijoen lahdelman länsipuolelle on osoitettu venesatama / venevalkama (LV). Kaavaselostuksen mukaan lahdelmaan osoitettua venevalkamaa (LV) käytettäneen vesiliikenteen ohella myös virkistykseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uimarannan osoittamista esimerkiksi venevalkaman yhteyteen olisi vielä tarpeen harkita alueen viihtyisyyden lisäämiseksi.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Rovaniemen kaupungilla ei ole tavoitteena kehittää Pöyliörannan kaava-alueelle virallista turvallisuusmääräykset ja -säädökset täyttävää uimarantaa tai vaatimattomampaa uimapaikkaa resurssien keskittämisen vuoksi. Uimapaikallekin tulee järjestää pelastusväline, ilmoitustaulu sekä opasteet ja niitä tulee huoltaa.

Vaikka Pöyliörannan alueelle ei osoiteta uimaranta- tai -uimapaikkamerkintää, on alueen rannoilla mahdollista uida jokamiehenoikeuksiin perustuen: Jokaisella on oikeus uida ranta-alueella, mikäli alue ei ole pihapiirissä tai alueen virkistyskäyttöä ei rajoitettu esimerkiksi luonnonsuojeluperustein.

Hulevesien käsittely

Kaavaselostuksessa on arvioitu vaikutukset ilmastonmuutokseen, mitä ELY-keskus pitää erittäin hyvänä. Osana kaavatyötä on tehty myös hulevesiselvitys ja kaavaehdotuksen yleismääräyksissä on korttelialueita koskevia määräyksiä hulevesien viivyttämisestä, kattovesien imeyttämisestä sekä suosituksia liikennöityjen alueiden pintavesien ohjaamisesta bio-suodatusrakenteisiin hulevesien laadullista käsittelyä varten. ELY-keskus esittää vielä harkittavaksi, tulisiko kaavassa määrätä myös päällystettävän alueen enimmäismäärästä rakennuspaikkakohtaisesti.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavan korttelialueita koskevat hulevesimääräykset edellyttävät viivytysohjauksia, joiden osalta on annettu lukuarvopohjaiset vähimmäisvaatimukset. Kaavassa annettu lukuarvoperusteinen viivytysohjauksellinen määräys tarkoittaa, että sitä vähemmän tarvitsi järjestää viivytysohjauksia, mitä enemmän läpäisevää pintaa käytetään. Eli päällystetyn pinnan rajoittaminen tulee jo hoidetuksi ko. viivytysohjauksella, eikä hulevesien hallinnan kannalta ole perusteltua käyttää toista, osin rinnakkais- tai päällekkäistä määräystä päällystettävän alueen enimmäismäärästä.

Yhteenveto

Lapin ELY-keskus pyytää kaupunkia huomioimaan, mitä edellä on todettu.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ylitarkastaja Pekka Herva (luonnonvarat ja virkistyskäyttö), vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen (alimmat rakentamiskorkeudet), suunnittelija Pia Lindholm ja ylitarkastaja Vesa-Matti Määttä (pilaantuneet maa-alueet) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta sekä liikennejärjestelmäasiantuntija Tarmo Oikarinen (liikenne) liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueelta.

1.2 Lapin maakuntamuseo 15.12.2021

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavaprosessista ja kaava-alueesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta museolain (314/2019) 7 §:n mukaisena alueellisena vastuuseuna.

Arkeologia

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Historiallisten ilmakuvien perusteella alue on ennen voimalaitoksen rakentamista ollut laajaa peltoaluetta. Voimalaitoksen jälkeen alueen keskelle on syntynyt sillä nykyään oleva pitkulainen lampi. Välittömästi suunnittelualueesta itään, sen ulkopuolelta, on löydyntynyt rautakautinen pronssinen riipus (KM 28358), joka on toimitettu Lapin maakuntamuseolle vuonna 1992.

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaehdotuksen taustaselvityksiksi on asemakaavan muutoksen alueelta laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Kaavaselostuksessa todetaan asemakaavan suunnittelualueelle olevan jäljellä vain kolme rakennusta (Päärakennus, ns. Taimela ja toimistorakennus). Rakennushistoriaselvitys on kohdennettu koskemaan päärakennuksen ja Taimelan rakennuksia. Asemakaavaselostuksen mukaan päärakennus edustaa tyyppillistä 1940- ja 50-lukujen jälleenrakennuskauden koulurakentamista ja sodan jälkeistä kansallisromanttisin elementein pehmenettyä funktionalismia. Rakennus sisätiloiltaan lähes kokonaan muutettu alkuperäisestä, mutta julkisivultaan rakennus on hyvin lähellä alkuperäisasuaan. Entinen sikalarakennus ei ole tyyppillinen 40- ja 50-lukujen julkinen rakennus, vaan rakennus muistuttaa enemmän Maatilahallituksen julkaisuissa esitettyjä tyyppirakennuksia maaseudun tuotantorakennuksista. Rakennuksen ulkopuoli on säilynyt hyvin lähellä alkuperäistä asuaan, itäsvun laajennuksen ollessa suurin muutos.

Asemakaavaehdotuksessa on päärakennus ja Taimela osoitettu suojelluiksi rakennuksiksi. Päärakennuksen ja Taimelan osalta asemakaavassa annettuja kaavamääräyksiä voidaan pitää ko. kohteiden erityiset arvot tunnistavana ja ne riittävällä tavalla turvaavana.

Kaavaselostuksesta poiketen asemakaavan muutoksen alueella on vielä jäljellä neljä rakennusta, joista edellä mainittujen lisäksi kaksi sijoittuu asemakaava-alueen koilliskulmaan. Toinen kohteista on alkuperäisiltä osiltaan 50-luvulla rakennettu kotitalousoppilaitos sekä sen viereinen ilmeisesti asuntolana toiminut 80-luvulla rakennettu rakennus. Asemakaavaselostuksessa rakennuksia ei ole kuvattu, eikä näihin kahteen rakennukseen kohdistu rakennushistoriallisia, rakennustaiteellisia, kaupunkikuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja tunnistavia tutkimuksia tai selvityksiä.

Maankäyttö- rakennuslain 54§:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten on

maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan asemakaava-aineistoa tulee täydentää asemakaavan muutosalueen koilliskulmalla sijaitsevien kotitalousoppilaitoksen sekä sen viereisen, ilmeisesti asuntolana toimineen rakennuksen arvot tunnistavilla, maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n tarkoittamilla tutkimuksilla ja selvityksillä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavakonsultti on tehnyt suunnittelualueelle maastokäynnin kaavatyön alkuvaiheessa kesällä 2018, jonka jälkeen mm. entisen kotitalousopiston pohjoispuolella ollut 50-luvulla rakennettu rakennus on purettu. Kotitalousopiston kaakkoispuolella oleva 1980-luvulla rakennettu asuntolarakennus on Rovaniemen markkinakiinteistöjen antamien tietojen mukaan huonokuntoinen ja rakennus tultaneen purkamaan. Kaavakonsultti on virheellisesti ollut siinä uskossa, että ko. asuntolarakennus olisi jo purettu, mutta näin ei ole. Kaava-alueella on siis tällä hetkellä jäljellä neljä rakennusta kuten lausunnossa todetaan, eikä kolme, kuten ehdotusvaiheen kaavaselistuksessa väitetään. Kaavaselistuksen tiedot on tältä osin korjattu asianmukaisiksi hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavaselistukseen.

Lapin ELYn kaavaluonnos II-vaiheessa antaman lausunnon perusteella nähtiin tarve vain Metsäruusuntien tuntumassa olevien rakennusten kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden ja arvojen esiin tuomiselle joko osana kaavaselistusta tai erilliselviytyksen myötä (rakennushistoriaselvitys). Harmillisesti tuolloin ei saatu Lapin maakuntamuseon lausuntoa asiasta, eikä entisen kotitalousopistorakennuksen inventointitarve tullut tuolloin esille.

Rakennushistoriaselvitys entisen kotitalousopiston rakennuksesta laadittiin keväällä 2022 (Rovaniemen kotitalousopisto, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi, Arkkitehtitoimisto Rantakokko Oy, 25.4.2022).

Ehdotusvaiheen jälkeisen lausuntokierroksen (Lapin ELY-keskus 12.5.2022, Lapin maakuntamuseo 23.5.2022, Rovaniemen Markkinakiinteistöt Oy 25.5.2022) sekä 4.8.2022 pidetyn yhteisneuvottelun jälkeen Rovaniemen kaupunki on päättänyt, ettei entiselle kotitalousopiston rakennukselle osoiteta kaavassa suojelumerkintää. Perustelut:

- *Entisen kotitalousopiston rakennusta on täydennetty laajahkolla 1980-luvulla rakennetulla lisäosalla, jonka voidaan katsoa vähentävän rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa kokonaismittakaavan muutosten ja taajamakuvan osalta.*
- *Rakennuksen sisätiloja on muutettu sekä ulkovaipan ikkunat ja ovet on vaihdettu.*
- *Saman ajan koulurakennuksia on säilynyt Rovaniemellä useita.*
- *Suojelumerkintää ei myöskään puolla rakennuksen käytettynä pitämisen edellyttämät tulevaisuudessa todennäköisesti tarvittavat talotekniset ja tilalliset muutokset.*

Hyväksymiskäsittelyyn menevää kaavaselistusta on täydennetty korttelissa 11300 sijaitsevien rakennusten tietojen sekä inventoinnin osalta.

1.3 Ympäristölautakunta / Rovaniemen kaupunki 15.12.2021

Lausunnon alussa on toteavaa tekstiä kaavaprosessista ja kaavaehdotuksesta sekä alueelle laaditusta rakentamistapaohjeesta.

Johtava rakennustarkastaja:

Asemakaava ja -määräykset ohjaavat selkeästi rakentamista ja sitä täydentää rakentamistapaohjeet, jotka asemakaavamääräyksellä määrätään oikeusvaikutteisiksi. Kaavoittajan edellyttäessä hiilijalanjälkitarkastelua, kaavoittajan tulee täsmentää tarkastelu /menettely esittämällä esimerkiksi mallilaskelma ja minimitaso asetettavasta vaatimuksesta hiilijalanjäljelle. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole muilta osin huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Hiilijalanjälkilaskenta sekä ilmastokestävyuden arviointi kehittyvät koko ajan, eikä alalla ole vielä yhteistä tai vallitsevaa käytäntöä tai standardia, joten yksiselitteistä mallilaskelmaa tai minimitasoa ei ole voida asettaa. Rakennustapaohjeen ja hiilijalanjälkitarkasteluvaatimuksen tarkoituksena on saada rakennushankkeeseen ryhtyvä puntaroimaan rakennushankkeen ilmastokestävyyttä kokonaisuutena ja pitkällä aikavälillä ajateltuna, ja tekemään sitä kautta parempia ja kestävämpiä valintoja sekä ratkaisuja.

Ympäristönsuojelu:

Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa.

Terveysvalvonnan johtaja:

Hankkeeseen liittyvässä maaperäselvityksessä ei ole arvioitu radonin esiintymisen riskiä alueella. Terveysuojeluviranomainen suosittelee, että rakennustapaohjeessa ohjataan radonsuojauksen toteuttamiseen uudisrakentamisessa, koska mahdollisen maaperästä kulkeutuvan radonin lisäksi myös maanvaihtojen yhteydessä paikalle tuotava sora-aines voi nostaa sisäilman radonpitoisuutta. Postinumeroalue 96400 kuuluu lisäksi Säteilylain (859/2018) nojalla määriteltyihin radonin mittausvelvoite-alueisiin, joilla työpaikkojen radonmittaus on pakollinen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lausunnon perusteella rakennustapaohjeeseen lisätään informaationa kohta 2.3 seuraavasti:

2.3 Radonsuojauksen huomiointi rakennussuunnittelussa:

Pöyliörannan asemakaava-alue kuuluu postinumeroltaan (96400) Säteilylain (859/2018) radonin mittausvelvoite-alueisiin. Uudisrakentamisessa radonpitoisuuden viitearvo on 200 Bq/m³.

Olennaista on, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on tietoinen radonriskistä alueella ja palkkaa hankkeeseen radontietoiset suunnittelijat sekä urakoitsijan ja rakentaa rakennuksen radonturvalliseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena on maankäyttö ja -rakennuslain mukaan rakennusta suunniteltaessa ja rakennettaessa huolehtia siitä, ettei rakennuksesta aiheudu terveyden vaarantumista esimerkiksi säteilyn vuoksi. Säteilylain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sisäilman radonpitoisuus on mahdollisimman pieni. Myös Ympäristöministeriön asetuksissa veloitetaan, että rakennus on suunniteltava siten, että radonin siirtyminen sisäilmaan vältetään ja että rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa.

ks. esimerkiksi: <https://www.stuk.fi/aiheet/radon/radon-uudisrakentamisessa>

Meluselvityksessä ei ole huomioitu nimenomaisesti asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaisia toimenpiderajoja, mutta esitettyjen keskiäänitasojen perusteella asuntojen si-

sämelu ei ylitä asetuksessa määritettyjä päivä- ja yöajan keskiäänitason toimenpiderajoja, kun rakentamisessa noudatetaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017).

Ehdotus /Esittelijä: Erkki Lehtoniemi:

Ympäristölautakunta päättää antaa johtavan rakennustarkastajan, ympäristönsuojelun ja terveysvalvonnan johtajan ehdotusten mukaisen lausunnon asemakaavamuutosehdotuksesta.

Päätös

Keskustelun jälkeen palvelualuepäällikkö teki täsmennetyn ehdotuksen: Ympäristölautakunta päättää antaa johtavan rakennustarkastajan, ympäristönsuojelun ja terveysvalvonnan johtajan ehdotusten mukaisen lausunnon asemakaavamuutosehdotuksesta sillä lisäyksellä, että rakennustapaohjeen kohdan 1.5 aloituspalaveri tulee tarpeettomana poistaa.

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti palvelualuepäällikön täsmennetyn esityksen mukaisesti.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Aloituspalaveri katsottiin rakennustapaohjetta laadittaessa tarpeelliseksi, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä saisi kerralla tietoonsa rakentamisen kannalta tärkeiden viranhaltijoiden näkemykset. Myös viranomaisten kannalta aloituspalaveri nähdään hyvänä ja tavoiteltavana vuorovaikutusfoorumina. Ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti aloituspalaverin ehdoton vaatimus poistetaan rakennustapaohjeesta. Aloituspalaveri muutetaan suositukseksi ja rakennustapaohjeen kohta 1.5 muotoillaan seuraavaksi:

1.5 Vuorovaikutus

Vuorovaikutus rakennussuunnitteluhankkeen alussa tontin haltijan, pääsuunnittelijan, rakennusvalvonnan, kaupunginarkkitehdin, kaupunginpuutarhurin sekä muiden keskeisten tahojen kanssa on toivottavaa, jotta tonttia koskevat kaavan määräykset, rakennustapaohje sekä muut reunaehdot ja huomioon otettavat seikat tulevat riittävästi huomioituiksi kaikkien osapuolten kesken. Edellä mainittujen asioiden huomioimiseksi tämän rakentamistapaohjeen alueella on rakennushankkeesta suositeltavaa järjestää aloituspalaveri, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä saisi heti alussa ja kerralla tietoonsa rakentamisen kannalta oleelliset viranhaltijoiden näkemykset. Aloituspalaverin tarpeesta päättää rakennusvalvonta.

1.4 Kemijoki Oy 17.12.2021

Lausunnon

Kemijoki Oy:llä on Pohjois-Suomen vesioikeuden 15.11.1963 myöntämä rakennuslupa Valajaskosken voimalaitoksen rakentamiseen. Valajaskosken voimalaitoksen suurin sallittu padotuskorkeus on lupaehtojen mukaan voimalaitoksen kohdalla N43 + 74,00. Kaavoitettavana oleva alue rajautuu Kemijokeen ja rantaviiva määräytyy Valajaskosken padotuksen mukaan lukuun ottamatta tulvien aiheuttamia vedenkorkeuksia. Lisäksi kaavoitettavalla alueella olevien vesialueiden korkeus on sidoksissa Kemijoen vedenkorkeuteen. Valajaskosken voimalaitosta ja sen lupaa koskevat tiedot olisi hyvä sisällyttää kaavaselostukseen.

Kemijoki Oy:llä ei ole Valajaskosken voimalaitoksen vesioikeudellisen luvan haltijana eikä maa- ja vesialueiden omistajana huomautettavaa yleisesti nähtävillä olevaan Pöyliörännän asemakaavaehdotukseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavaselostuksen kohtaa "3.1.8 Pinta- ja pohjavedet" täsmennetään lausunnossa esiin tuoduilla tiedoilla.

2. MUISTUTUKSET

2.1 Muistutus 1 17.12.2021

Kiinnitän huomioni siihen, että MRL 54 §:n mukaan asemakaavoituksessa on aivan erityisesti huomioitava liikenteen turvallisuus.

Tilalta 2:109 liittymäksi Keminitäpuolentielle ehdotetaan Yliojantien liittymää. Liittymä on jyrkähkö ja sitä tulisi penkata siten, että tie ajoneuvon alla olisi tasainen ennen kevyen liikenteen väylää.

Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa (27.10.2020) aineistossa esitettiin Alaojantien ja Yliojantien kokoajatie, joka olisi johtanut Keskiuojantielle ja edelleen Keminitäpuolentielle. Esitys oli perusteltu, sillä Keskiuojantien liittymällä korkeahko asema ja siten näkymäolosuhteet ovat lähiliittymien laajimmat ja siten turvallisimmat. Mielestäni tähän esitykseen voitaisiin palata.

Edellä mainitun lisäksi toivoin tutkittavan, olisiko mahdollista jatkaa em. kokoajatieä Metsäruusuntielle asti. Ja kun Metsäruusuntie ja Kotikairantie liittyvät liki kohdakkain Keminitäpuolentiehen ja alueella on runsaasti vapaata maa-alueita, niin siihen mahtuisi liikenneympyrä. Järjestely rauhoittaisi ajoneuvoliikenteen vauhdit luontaisesti alle 60 km/h.

Tutkimisella tarkoitin huoltani siitä, että kun nyt ovat valmistelun kohteena yhtäaikaan, mutta eri valmistelijoiden toimesta, sekä Ojanperän kaava että Pöyliörannan kaava niin asemakaavojen saumakohdat saattavat jäädä vaille liikenteellistä kokonaishuomiota.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Yliojantien ja Alaojantien liittymät Kemijoen itäpuolentielle eivät kuulu tähän Pöyliörannan asemakaavaan, vaan viereiseen Ojanperän alueen asemakaavaan.

Yliojantie-Alaojantie-Keskiuojantien kytkeminen laajempaan liikenneverkkoon Metsäruusuntien kautta ei ole perusteltua, sillä näiden kahden asemakaava-alueen väliin on hyvä osoittaa pohjois-eteläsuuntainen vihervyöhyke, jota ei tule katkoa poikkikaduilla. Pöyliörannan asemakaavan alue ja Ojanperän asemakaavan alue ovat luonteeltaan selvästi erilaisia alueita; Ojanperän alue on vanha asuinalue, jossa pihapiirit ovat rakentuneet perinteiseen tapaan naapureiden kanssa sovittujen kulku-yhteyksien varaan. Pöyliörannan alue on puolestaan uusi yhtiömuotoisen asumisen alue.

Lisäksi Pöyliörannan asemakaavassa Metsäruusuntie on linjattu kääntymään enemmän itään päin, pois Ojanperän asemakaavan alueesta, jolloin sen yhdistäminen viereisen kaavan katualueisiin ei palvelisi enää riittävän hyvin Pöyliörannan asemakaava-alueen maankäyttöä.

Pöyliövaaran alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, jossa olisi määritetty Kemijoen itäpuolentien rooli tulevaisuudessa. Alueen laajempi liikenneverkkotyö on käynnissä. Sekä Pöyliörannan, että myös Ojanperän asemakaava-alueiden liikenteelliset ratkaisut on sovittavissa tulevaan laajempaan liikenneverkkoon omina kokonaisuuksinaan.

2.2 Muistutus 2 10.12.2021

RAKENNUSTAPAOHJEISTA:

Rakennustapaohjeet ovat voimassa yhtä kauan kuin siihen liittyvä asemakaava. Tästä johtuen rakennustapaohjeissa on hyvä olla vain asemakaavaan liittyviä määräyksiä ja sitovia ohjeita, jotka eivät vanhene vuosien saatossa.

1. Rakennustapaohje vai rakentamistapaohje

Ohjeen otsikossa käytetään sanaa "rakennustapaohje", mutta ensimmäisessä lauseessa käytetään sanaa "rakentamistapaohje". Kumpiakin sanoja käytetään tekstissä. Myös asemakaavan määräystekstissä käytetään molempia sanoja. Sanat kuitenkin tarkoittavat samaa asiaa, joten olisi hyvä selvyuden vuoksi, että käytettäisiin jompaakumpaa sanaa läpi koko ohjeiston.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Hyvä huomio muistuttajalta; asiakirjojen (kaavakartta, kaavaselostus ja rakennustapaohje) tekstikohdat on täsmätty hyväksyttäväksi meneviin asiakirjoihin niin, että käytetään vain lyhyempää sanaa "rakennustapaohje".

2. Rakennustapaohjeiden tarkoitus

Rakennustapaohjeiden kohdassa 1.2 määritetään näiden ohjeiden tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus. Ohjeiston tarkoituksen perusteella sen tulisi olla sisällöltään tiivis ja pureutua vain kaava-alueen rakentamistavan ohjeistamiseen. Mitä tiiviimpi ja lyhyempi ohjeisto on, sitä varmemmin se tulee luetuksi ja ymmärretyksi. Nämä rakennustapaohjeet sisältävät kuitenkin paljon muutakin kuin alueen rakentamiseen liittyviä määräyksiä ja ohjeita.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliörannan rakennustapaohjeessa on katsottu tarvittavan sekä määräyksiä että myös suosituksia, joita on haluttu selventää kuvilla ja tekstiosioilla.

2.1 Rakennustapaohjeisiin kuulumattomia tekstejä:

Kohdassa 1.1 kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksesta. Tätä lakiuudistusta koskeva lausuntokierros päättyi 7.12.2021. Tämänhetkisen arvion mukaan uusi laki voisi tulla voimaan vuonna 2024, mutta tämä riippuu lakiesityksen jatkokäsittelyn aikatauluisuudesta. Lakiin liittyvät lukuisat siirtymäsäännökset määrittäisivät, milloin eri muutokset astuisivat käytännössä voimaan. Uuden lain keskeneräisyydestä johtuen kohta 1.1 on tarpeeton tämän rakennustapaohjeen määräyksissä.

Samoin kohdan 1.3 tontinluovutukseen liittyvä teksti on tähän ohjeistoon kuulumaton. Tonttien luovuttamisen ehdot määritetään sen jälkeen, kun alueen asemakaava on lainvoimainen, eikä tonttien luovuttamisen tapaa tai ehtoja ole mitään syytä kytkeä alueen rakennustapaohjeisiin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Rakennustapaohjeelle ja sen sisällölle ei ole erityisten säädösten tai asetusten pohjalta määrättyä "virallista" tai yksiselitteistä mallia. Rakennustapaohje on siis mahdollista räätälöidä kaupungin tavoitteista käsin aina kuhunkin kaavahankkeeseen ja toteutustilanteeseen parhaiten soveltuvaksi. Pöyliörannan asemakaavaan liittyvässä rakennustapaohjeessa on haluttu tuoda esille muuttuvaan maankäyttö- ja rakennuslain painotukset jo hyvissä ajoin, sillä lakiuudistuksen perusteemat ovat tärkeitä ja kannatettavia, vaikka lakiuudistuksen voimaantulo venyisikin tai detaljimääräykset muuttuisivat.

Kohdan 1.3 teksti tontinluovutuksesta kilpailujen kautta on ehdollinen, eikä se estä muunlaistakaan menettelyä. Teksti on haluttu mukaan informaationa siitä, että kaupunki toivoo alueen rakentuvan korkeatasoiseksi.

Kohdan 4.3 sähköautopaikat ja niihin varautuminen -teksti on tarpeeton ohjeistossa, koska se ei ole sitova määräys. Tällaisiin autopaikkoihin varautuminen tapahtuu rakentajien toimesta automaattisesti.

Kohdan 4.4 pyöräpysäköinnin teksti menee liian yksityiskohtaiseksi, kun mainitaan mm. yhteiskäyttövälineet ja sähköpyörien latauspisteet. Tontin rakentaja ottaa nämä asiat huomioon muutenkin. Tekstin voi tiivistää pureutumalla vain asemakaavan kannalta olennaiseen.

Kohdasta 4.5 hulevedet voi poistaa kaikki esimerkit. Näitä löytyy lisääkin netistä, jos on tarve selvittää eri toteutustapoja.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliörannan rakennustapaohjeessa on katsottu tarvittavan sekä määräyksiä että myös suosituksia, joita on paikoin haluttu selventää kuvilla ja tekstiosioilla. Etenkin hulevesien hallinta on kokonaisuutena hyvin monisyinen ja usein termisekaannuksia aiheuttava asiakokonaisuus, eikä esimerkkikuvista ole katsottu olevan haittaa asian edistämiselle.

Kohta 5.3 Aurinkoenergia ja aurinkopaneelit käsittelee vain yhtä energiamuotoa ja teksti vaikuttaa olevan lähinnä tämän energiamuodon mainos. Kohdan voi poistaa tarpeettomana, koska ohjeistossa ei ole sitovaa määräystä toteuttaa tätä energiamuotoa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliörannan rakennustapaohjeessa on katsottu tarvittavan sekä määräyksiä että myös suosituksia, joita on paikoin haluttu selventää kuvilla ja tekstiosioilla.

3. Muuta:

Kohdassa 1.5 Vuorovaikutus on määrätty, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on ennen suunnittelutyön alkamista kutsuttava koolle aloituspalaveri, jonka kokoonpanossa on lukuisia määrä eri alojen viranhaltijoita ja muita asiantuntijoita. Aloituspalaveri näin isolla kokoonpanolla on melkoisen raskas projekti, kun tarkoituksena on vain selvittää kaavaa ja rakennustapaohjeita. Rakennuslupaa ei myönnetä, jos hankkeessa ei ole otettu huomioon sitovia rakennustapaohjeita ja kaavamääräyksiä. Tällainen aloituspalaveri on tarpeeton sitovana määräyksenä rakennustapaohjeessa ja vain hidastaa rakennusprojektia.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Aloituspalaveri katsottiin rakennustapaohjetta laadittaessa tarpeelliseksi, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä saisi kerralla tietoonsa rakentamisen kannalta tärkeiden viranhaltijoiden näkemykset. Myös viranomaisten kannalta aloituspalaveri nähdään hyvänä ja tavoiteltavana vuorovaikutusfoorumina. Ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti aloituspalaverin ehdoton vaatimus poistetaan rakennustapaohjeesta. Aloituspalaveri muutetaan suositukseksi ja rakennustapaohjeen kohtaa 1.5 muokataan.

Rakennustapaohjeet sisältävät melko yksityiskohtaisia ohjeita ja jopa kieltoja. Kohdassa 3.2 Katto kattomateriaalikohtassa on sallittu kaikki muut kattomateriaalit, mutta tiilipelti on kielletty. Sitä vastoin suorapelti ja tiilikatto ovat sallittuja. Perustelua tälle kiellolle ei ole, vaikka muutoin ohjeisto on yksityiskohtainen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Laadukkaan arkkitehtuurin yksi tekijä on materiaalien autenttisuus /aitous. Tiilipelti imitoi tiiltä olematta sitä, jonka vuoksi se on haluttu pois valikoimasta.

Ohjeissa annetaan alueen rakentajille voimakas suositus (s. 26) aurinkosähköjärjestelmien käyttöön. Perusteluna on kerrottu, että järjestelmien kannattavuus paranee koko ajan. Rakennustapaohjeessa on ylikorostettu aurinkopaneelien ja aurinkoenergian käyttäminen. Aiheesta on kirjoitettu ohjeistoon runsaasti tekstiä. Muut energiamuodot ovat jääneet lähes huomiotta. Aurinkoenergia on kuitenkin vain yksi energiamuoto muiden joukossa. Yksin aurinkoenergian varaan ei voida näillä leveysasteilla tukeutua, vaan aurinkoenergian lisäksi pitää olla käytössä jokin toinen energiamuoto. Ohjeistosta tulisi karsia liiallinen aurinkoenergian esittely.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Aurinkoenergian hyväksikäyttö on ilmastoystävällistä, ja se on yksi keino päästä lähemmäs hiilineutraliutta. Rakennustapaohjeessa ei tarkoiteta, että aurinkoenergia olisi rakennuksen ainoa energiamuoto. Muita ympäristöystävällisiä ja uusiutuvia energiamuotoja (kuten esim. maalämpö) on ilman muuta mahdollista käyttää,

mikäli ne soveltuvat kohteeseen. Tuulivoimaloille ja biovoimaloille alueella ei ole tilaa.

4. Pyöräpysäköinnistä

Rakennustapaohjeessa suositellaan kohdassa 4.4 melko yksityiskohtaisesti, mm. mitä yhteiskäyttöisiä välineitä voidaan sijoittaa pyöräkatoksiin tai -varastoihin. Lisäksi on määräys, että osa pyörätiloista tulee sijoittaa lähelle asuntojen sisäänkäyntejä, mutta osa pyöräpaikoista voi sijoittaa etäämmällekin, mm. autopaikkojen yhteyteen. Tällainen pyörätilojen sijoitusmääräys on tarpeeton, koska näin menetellään muutoinkin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliörannan rakennustapaohjeessa on katsottu tarvittavan sekä määräyksiä että myös suosituksia, joita on paikoin haluttu selventää kuvilla ja tekstiosioilla.

5. Ohjeista puuttuu lumen varastointitila

Rovaniemellä on talvisin runsaastikin lunta, jonka varastoinnista tonteille ei kuitenkaan mainita rakennustapaohjeissa mitään. Ohjeeseen on syytä lisätä määräys riittävän tilavarauksen jättämisestä tontin lumen varastointiin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Hyvä huomio muistuttajalta. Rakennustapaohjeen kohtaan "1.4 tontinkäyttösuunnitelma ja pihasuunnitelma" lisätään maininta lumitilan huomioimisesta.

6. Asuntojen koosta ja määrästä:

Rakennustapaohje ei ota kantaa alueen asuntojen kokoon tai määrään. Nykyisin uusimmat rivitaloasunnot ovat kooltaan 40 – 65 m². Ainakin rivitalotonteilla olisi hyvä määrätä asunnon minimikoko ja/tai pienten asuntojen maksimäärä tontilla, jotta alueen asuntokanta olisi monipuolinen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliörannan alue soveltuu erityisen hyvin lapsiperheille, koska autopysäköinti on selvästi erillään yhteisistä leikki- ja oleskelualueista. Oletuksena on, että myös alueen rakentajat ovat samaa mieltä, jolloin alueen asuntokoko tulee olemaan suurempi kuin mitä mielipiteessä arvioidaan.

ASEMAKAAVASTA:

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Pöyliörannan alue uudeksi vetovoimaiseksi asuinalueeksi, jossa on myös monimuotoisia palveluja sekä liiketiloja. Alueen rakennuksissa on tarkoitus myös huomioida esteettömyys mm. siten, että rivitalot tulisivat pääosin olemaan yksikerroksisia, vaikka kaava sallii kahteen kerrokseen rakentamisen. Asemakaava on laadittu tiiviiksi rivitalotonttien osalta, koska on haluttu muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia siten, että leikki- ja yhteispihat ovat autoliikenteen ja -pysäköinnin ulottumattomissa. Tämä tavoite on aiheuttanut sen, että katualueita on tavanomaista vähemmän. Kadut on korvattu isoilla usean tontin yhteisillä pysäköintialueilla (LPA-tontti), joiden kautta kuljetaan rivitalotonttien asuntoihin.

Rivitalotontit ovat turvallisia, mutta turvallisuusriskit on siirretty isommassa mittakaavassa LPA-tonteille. Näillä LPA-tonteilla on useiden eri rivitalotonttien autojen pysäköintipaikat autotalleineen, -katoksineen ja varastoineen. Alueella liikkuu nyt usean eri tontin asukkaat. Alueella saattaa liikkua myös muitakin kulkijoita, jos kaavassa on varattu ja-lankululle ja polkupyöräilylle alueen osa (korttelit 11300 ja 14006).

LPA-tontit ovat aiheuttaneet myös sen, että korttelialueet ovat muodostuneet isoiksi. Tonttien rajalle on mahdollista rakentaa aita, jolloin ison korttelin aitaaminen antaa ahtaanoloisen vaikutelman ulospäin. Yleensä korttelialueet katkaistaan viherkaistaleella tai

katualueella, jolloin korttelit ovat pienempiä ja tonttien aitaaminen rytmittää sopivasti taajamamaisemaa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavoitus on aina monen eri osatekijän yhteissumma ja toisinaan joidenkin asioiden osalta myös kompromissi. Pöyliörannan asemakaavan suunnittelussa on haluttu tietoisesti erottaa leikki- ja oleskelupihat autopysäköinnistä. Korttelit ovat laajoja, mutta jokainen asuinrakentamiseen osoitettu tontti rajoittuu viheralueeseen (VL-2), mikä käytännössä "väljentää" selvästi sitä, kuinka tiiviiksi alue koetaan tai tontit mielletään. Kapeiden vihersuikaleiden osoittaminen laajemmin rakennuspaikkojen väliin VL-alueina ei ole perusteltua, sillä niiden käyttömahdollisuudet virkistykseen ovat vähäiset ja niiden hoitoon kaupungin toimesta on niukasti resursseja.

Rakennustapaohjeen kohdassa "1.3 Suunnittelun vaativuus ja tontinluovutus" todetaan, että rakennushankkeella tulee olla pätevä pääsuunnittelija: Toivotaan ja luotetaan, että pätevä ja kokenut suunnittelija tekee sekä rakennuksista että myös pihaluonnetta ja autopaikoista viihtyisiä ja korkeatasoisia.

Autopaikoituksesta:

Autopaikkojen määräksi asuntotonteilla on määrätty 1 ap/80 krs-m². Pyöräpaikkoja pitää olla rivitaloilla 3 kpl / asunto ja asuinkerrostaloilla 1 pp/40 krs-m². AR-tonteilla olisi syytä olla autopaikkojen määrä kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Alue sijaitsee sen verran etäällä palveluista, että autopaikka on tarpeen joka asunnolle. Autopaikkojen oikea mitoitus suhteessa asuntojen määrään varmistaa sen, että autot mahtuvat kaavassa varatulle pysäköintialueelle, eikä katujen varsille tai viheralueille.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Rovaniemen kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 24.5.2021 § 193 Rovaniemen pysäköintinormin: Pysäköintinormia tulee käyttää jatkossa ohjeena kaavoituksessa. Pöyliörannan asemakaavan autopaikkoja koskevat asemakaavamääräykset ovat edellä mainitun pysäköintinormin ja päätöksen mukaisia.

Kyseessä on autopaikkojen minimimäärä, joka tulee vähintään toteuttaa. Autopaikkoja saa rakentaa enemmänkin, ja esimerkiksi kaavan havainnepiirroksen autokotoksia ja -paikkoja on piirretty normiminimiä enemmän.

LPA-tonttien hallinnan periaatteet syytä ratkaista etukäteen:

LPA-tonttien hallinnan periaatteet on syytä ratkaista etukäteen ennen kuin kaava etenee pidemmälle, ettei näiden tonttien rakentaminen hidasta rivitalotonttien rakentamista. Rakennusluvan myöntämisen yhtenä ehtona on, että LPA-tontin hallinta on hakijalla. Kaavassa on määrätty, että samalle LPA-tontille sijoitetaan usean eri rivitalotontin autopaikat. LPA-tontti on oma itsenäinen tonttinsa, joten sen hallinta pitää olla niillä taloyhtiöillä, joiden autopaikat sijaitsevat kaavamääräyksestä johtuen tällä alueella. Paras ratkaisu olisi kuitenkin saada autopaikat mahtumaan rivitalotonttien alueelle, jolloin LPA-tontit ovat tarpeettomia. Alueella on tilaa järjestellä tonttien alueet siten, että ne sisältävät myös autopaikat.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliörannan asemakaavan suunnittelussa on haluttu tietoisesti erottaa leikki- ja oleskelupihat autopysäköinnistä ja sijoittaa autopaikat LPA-alueille. On totta, että menettely aiheuttaa tavanomaista ratkaisua enemmän päänvaivaa kiinteistöjen hallinnan osalta, mutta asia on ratkaistavissa. Vastaavia kaavaratkaisuja on toteutettu Suomessa lukuisia.

Korttelin 14006 LPA-tontit:

LPA-3-tontti on jo nyt tarpeeton, koska sen alueella on vain K-tontin pysäköintipaikat.

LPA-3-tontti voidaan yhdistää K-tonttiin, jolloin sen rakentamisesta ja kunnossapidosta

vastaa K-tontin haltija. Tontin läpi perustetaan kulkurasite tontille 2, niin kuin jo nykyin on.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

LPA-3 merkintä on katsottu tavoiteltavan taajamakuvan kannalta tähän kohtaan parhaiten soveltuvaksi: LPA-3 alueen osalta edellytetään torimaista toteutusta eikä alueelle saa tehdä autokatoksia.

Tontit 3 ja 4 voidaan yhdistää ja samalla liitetään alueeseen LPA-4 tontit. Yhdistetyn AR-tontin rakennusoikeus olisi 2030 krs-m², jolloin alue toteutuu kokonaisuutena eikä kahtena erillisenä tonttina eri aikoina. Kaavalliset merkinnät eivät muuttuisi, ainoastaan liitetyn pysäköintialueen rajausta lisäyksenä. Yhdistäminen takaa, että sama rakentaja toteuttaa koko tontin alueen yhtenäisesti rakennustapaohjeiden mukaisesti.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Muistutuksessa esitetty ratkaisu on pohdittu läpi kaavaprosessin aikana (kaava-luonnosvaihe II, Ve3). Pohdinnan perusteella mahdollisuus jakaa ko. alue kahteen erilliseen rakennuspaikkaan on nähty joustavampana ja tavoitellumpana ratkaisuna; alueelle voidaan toteuttaa yksi taloyhtiö tai kaksi kaavan sitä estämättä.

Korttelin 14008 LPA- ja AH-tontti:

Korttelissa on 3 AR-tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 3640 krs-m². Lisäksi korttelissa on erillinen AH-tontti, joka on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jossa sijaitsee korttelin sisäinen leikkipaikka. AH-tontin tarve on epäselvä. Miksi pitää olla erillinen leikkipaikkatontti, kun muilla tonteilla yhteiset leikkipaikat kuuluvat rajoittuvien tonttien alueisiin? Tämä AH-tontti pitää vuokrata taloyhtiöille ennen kuin se voidaan rakentaa. Milloin ja kuka sen toteuttaa, jos rivitalotontit rakennetaan eri aikaan ja eri rakentajien toimesta? AH-tontti on yhtä hankala käytännössä toteuttaa kuin LPA-tontit silloin, kun tontit rakennetaan eri aikaan ja eri rakentajan toimesta.

Korttelin LPA-tontti 1 ja AR-tontti 4 ovat hankalanmuotoisia ja epäkäytännöllisiä. Etenkin LPA-tontin muoto on turvallisuusriski erityisesti tontin itäpäässä, josta kuljetaan tontin 3 asuntoihin. LPA-tontin reunoille rakennettavat autokatokset melusuojuukseksi sekä varastot osaltaan haittaavat näkyvyyttä tontin alueella.

Tontin 4 rakennuksen näkymät ovat joko pysäköintialueelle tai yhteiselle leikkipaikalle. Esteettömyyden johdosta rivitalot toteutetaan todennäköisesti yksikerroksisina, mikä pienentää asuintonttien omaa piha-alueita. Rakennusoikeutta olisikin syytä pienentää, jotta rakennukset ja autopaikat sekä leikkipaikka sopivat paremmin korttelin alueelle yhdelle tontille.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kortteli 14008 luovutettaneen kokonaisuutena yhdelle rakentajalle, joka toteuttaa alueen yhtenäisen suunnitelman mukaan vaiheittain ja AR-tonteittain. AH-alueen kautta on tarkoitus järjestää jalankulku kaikille tonteille. Eli tontille 3 ei kuljeta pelkästään LPA-4 alueen kautta.

Tontin 4 rakennusten ja LPA-4 alueen väliin jää asuntokohtaiset eteläpihat, joista on mahdollista saada autokatoilla ja varastorakennuksilla reunustettuina erittäin suojaisat ja laadukkaalla pihasuunnittelulla myös vehreät.

Ks. kaavan havainnepiirros.

Korttelin 11300 LPA-tontti:

Korttelissa on LPA-tontti, jossa ovat tonttien 4-7 autopaikat. Lisäksi tontin alueen kautta kuljetaan tontille 3, jonka autopaikat ovat omalla tontilla.

LPA-tontti on ahdas ja hankala talvikunnossapitää. Toimivampi ratkaisu olisi liittää koko LPA-tontti rivitalotonttien alueisiin siten, että samalla yhdistetään tontit 4 ja 5 (3040 krs-m²) ja tontit 6 ja 7 (2410 krs-m²). Tällöin rivitalotonttien rakentaminen voi toteutua normaalisti.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliörannan asemakaavan suunnittelussa LPA-alueet on nähty tonttikohtaisia ajorasitteita parempana vaihtoehtona. Korttelin 11300 LPA-tontin kokoa laajennettu ehdotusvaiheen nähtävillöön jälkeen, sillä viereisen AL-rakennuspaikan (entinen kotitalousopisto) länsirajalla oleva pihtakuusirivi on haluttu säästää, mikä edellyttää riittävää etäisyyttä suhteessa läheisiin maanmuokkaustoimenpiteisiin ja rakentamiseen.

YHTEENVETONA:

Pöyliörannan alueen rakentaminen on hyvä saada tehtyä mahdollisimman nopeasti, jotta alueen asukkaat eivät joutuisi asumaan rakennustyömaalla kovin kauan. Tähän tavoitteen saavuttamiseen päästään, kun asemakaavan toteuttaminen on rakentajan kannalta selkeää ilman ylimääräisiä mutkia ja säätöjä. Rakennustapaohjeet ovat jo itsessään haasteelliset, joten tonttien rakennusoikeus ja autopaikoitus pitää olla rakentajalle kannattava yhtälö ilman turhia lisäkustannuksia ja monimutkaisia sopimuksia autopaikoituksesta ja leikkipaikasta.

Tärkeimmät muutosesitykset:

- rakennustapaohjeiden tekstin tiivistäminen sisältäen vain asemakaavaan liittyviä määräyksiä ja sitovia ohjeita
- lumen varastointitilan lisäys rakennustapaohjeisiin
- rivitalotonttien asuntojen minimikoon ja/tai pienten asuntojen maksimimäärä tontilla määrittäminen
- LPA- ja AH-tonttien liittäminen viereisiin AR-tontteihin ja samalla rakennusoikeuden tarkistus sekä katualueen tarkistus
- autopaikkoja vähintään 1 ap / asunto (AR-tontit)
- jos LPA- ja AH-tontit säilyvät, ratkaistava ennen kaavan etenemistä ko. tonttien hallinnan periaatteet
- korttelialueita pienennettävä lisäämällä katu- ja/tai vihervuonalueita

Asemakaava yhdessä rakennustapaohjeiden kanssa pitää olla helposti toteutettavissa, sillä kaikki muu on turhaa paitsi – kutominen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Taloyhtiömuotoiselle asuntorakentamiselle on Rovaniemellä tarvetta tulevana vuotena, mutta on epätodennäköistä, että koko Pöyliörannan alue rakentuisi kerralla yhden tai kahden vuoden aikana. Alue rakentunee hiljalleen kysynnän mukaan, minkä vuoksi myös tonttikoot on haluttu pitää Rovaniemen asuntomarkkinoille soveltuvina.

2.3

Muistutus 3

12.12.2021

Tarkennetut perustelut

Ojanperän kylän alueen nimestä, alueesta ja sijainnista aikaisemmin lähettämäni Pöyliörannan asemakaava, Ojanperän ja Ojanperän asemakaavan Oikaisuvaatimukseen

-Ojanperän kylän aluetta on ollut perinteisesti entisen maalaiskunnan alue. Ojanperän kylän alue jatkuu Kemijoen Itäpuolentien molemmin puolin alkaen Kajaanintien risteyksestä Paavalniemen tienhaaraan saakka.

-Ojanperä ei ole kokonaisuudessaan huomioitu Asuinalueeksi uudessa asemakaavaluonnoksessa ja nimi, sekä sijainti eivät näy vielä kartoissa oikein.

1. Ojanperä oli maalaiskunnan aikana paikan nimitys koko Ojanperän kylän alueella. Ojanperä nimen asemaa ennen vuotta 2006, voidaan verrata Kaupunginosaksi ja Asumis-

alueeksi. Ennen kun teiden nimet 1990-luvun taitteessa tulivat liittyimiin, kyläläisten postiosoite oli nimi, postiosoite ja Ojanperä.

2. Myös Pöyliörannan asemakaava, Ojanperässä oli asutusta koko sen ajan, kun se oli koulualueena. Alueella oli vielä viitisen vuotta sitten pari isoa kaksikerroksista puutaloa ja kolme rivitaloa, joissa asui Ojanperäläisiä perheitä ja lisäksi oli opiskelija-asuntoja. Ne kaikki purettiin ennen asemakaavan suunnittelua.

3. Pöyliöranta, Ojanperään kuuluu myös entinen asuin- kasvihuone- ja viljelyalue; Alue sijaitsee entisen emäntäkoulun takana rajoittuen korkeaan kuusiaitaan alue on ollut maalaiskunnan puolella ja osa siitä on nyt virheellisesti ympätty yhteen Pöykkölän kanssa. Pöykkölän alue on ollut aikoinaan pienempi, kuin Ojanperä, mutta vuosikymmenien aikana siihen kuuluvat alueet ovat vähitellen levinneet kaupungin alueella. Nyt Pöykkölä on valtaamassa osan entistä maalaiskunnan puolella olleesta maasta, perinteistä Ojanperän kylän aluetta.

4. Asemakaavaluonnoksessa ollaan Kemijoen Itäpuolentien Pöyliövaaran puoleista aluetta muuttamassa Pöyliövaaran alueeksi, vaikka se kuuluu kokonaisuudessaan osaksi perinteistä Ojanperän kylän aluetta, Ojanperän alueella olevien Kemijoen ranta-alueiden lisäksi. Ojanperän kylän aluetta on alue, johon ollaan kaavoittamassa omakotialuetta ja liikerakennusten alue. Alue sijoittuu Ojanperän vanhan omakotialueen kylkeen; Reetintien ja Kotikairantien alueella on asunut ja asuu vieläkin, Ojanperäläisiä monessa sukupolvessa. Myös Isomusrakennuksen paikka on osa Ojanperän kylää. Ennen Haltik / Valtran rakennuksen rakentamista samalla paikalla oli Ojanperä-Paavalniemi kyläyhdistyksen rakentama laavu, jossa pidettiin vuosittain kyläläisten yhteisiä tapahtumia.

5. Kuntaliitoksen jälkeen, vuodesta 2006 ollaan Ojanperällä ihmetelty alueesta virheellisesti käytettyjen nimien tulvaa. Näyttää siltä, että suurin syy nyt oleviin Ojanperän nimen ja sijainnin epäselvyyksiin on se, että Ojanperä kyllä löytyy nimenä kaupungin peruskartalta, mutta virhe on tapahtunut siinä, että Ojanperän kylän aluetta ei ole merkitty kaupunginosaksi kuntien yhdistymisen jälkeen, kuten se on aikaisemmin ollut ja nytkin olisi kuulunut olla. Pienellä Ojanperän kylän alueella ei tarvita uusia paikannimiä; Perinteinen Ojanperä riittää ja liittymien teiden nimet.

Siis:

Missä vaiheessa ja Miksi Ojanperän asema on heikentynyt kaupunkiin liittymisen jälkeen? On käsittämätöntä, ettei Ojanperä nimeä ole huomioitu kokonaisuudessaan edes Asuinalueen nimeksi, mitä se on vuosisatoja tätä ennen ollut.

1. Palautetaan koko Ojanperän kylän alueen nimitys myös vähintään Ojanperän Asuinalueeksi ja yhdistetään nämä vireillä olevat kaksi Ojanperän asemakaavaa, sekä jo ennakoitujen tuleva kolmaskin asemakaava alueesta.

Mutta jos asemakaavojen yhdistäminen ei vieläkkään onnistu

2. Pöyliörannan asemakaavaluonnos, Ojanperä - Asemakaavaan korjataan Asemakaavan Sijainti kohdalle: Asemakaava sijaitsee lähes kokonaan Ojanperän kylän Asuinalueella; koska kaavasta kuuluu Pöykkölään vain entisen Emäntäkoulun alue kuusiaitaan- ja siitä Pöyliöojaa pitkin Kajaanintiehen saakka, kulkien entisen kuntajaon rajalla.

Kaava-alue liittyy Ojanperän asuinalueena myös lännessä Ojanperällä jatkuvaan asuinalueeseen ja sen vireillä olevaan asemakaavaan.

Poistetaan lause " Lähiympäristön asukkaat mieltävät suunnittelualueen osaksi Ojanperän aluetta", koska ALUE ON Ojanperän kylän aluetta.

Laitetaan isommalla fontilla Tämän alueen synnystä kertova osuus. Kemijoki kyllä tekee mutkan asemakaavaluonnoksen, Ojanperän kylän, kohdalla, mutta alueen nimenä joenmutka ei ole koskaan ollutkaan ja sitä on turha näin tässä yhteydessä mainita.

Pöyliörannan asemakaava, Ojanperän Asemakaavaluonnokseen korjataan aluekartassa oleva kaupungin ja kuntaosan rajan paikka. Maalaiskunnan ja kaupungin raja palautetaan

kulkemaan entisen kaupungin ja maalaiskunnan rajaa pitkin, joka meni Kajaanintiestä vähän matkaa Pöyliöojaa seuraten ja kääntyen ison kuusiaidan vierustalla Kemijokeen asti.

Ojanperän kylä on sijainnut satoja vuosia Rovaniemen keskustan kyljessä. Ojanperä-Paavalniemen kyläyhdistys on toiminut kymmeniä vuosia huolehtien mm. kyläläisten hiihtoladuista Kursunkiin ja Laavun paikan vaihduttua Kyläyhdistyksen ylläpitämälle Rautiojärven Laavulle. Lisäksi vastataan jäätien jäädytyksestä Paavalniemi Viirinkangas välille ja järjestetään yhdessä Kaukon koulun vanhempainyhdistyksen kanssa kylällä tapahtumia. Nyt uuden kaavoituksen myötä saadaan alueelle uutta elämää ja se on hyvä asia.

Säilytetään Ojanperän nimi ja alue niin, että jos joskus ei enää voida kutsua Ojanperää kyläksi kaupungin keskellä, sillä on myös silloinkin oikeutus olemassaoloon, kun nimi ja alueet säilyvät Ojanperän Asuinalueena.

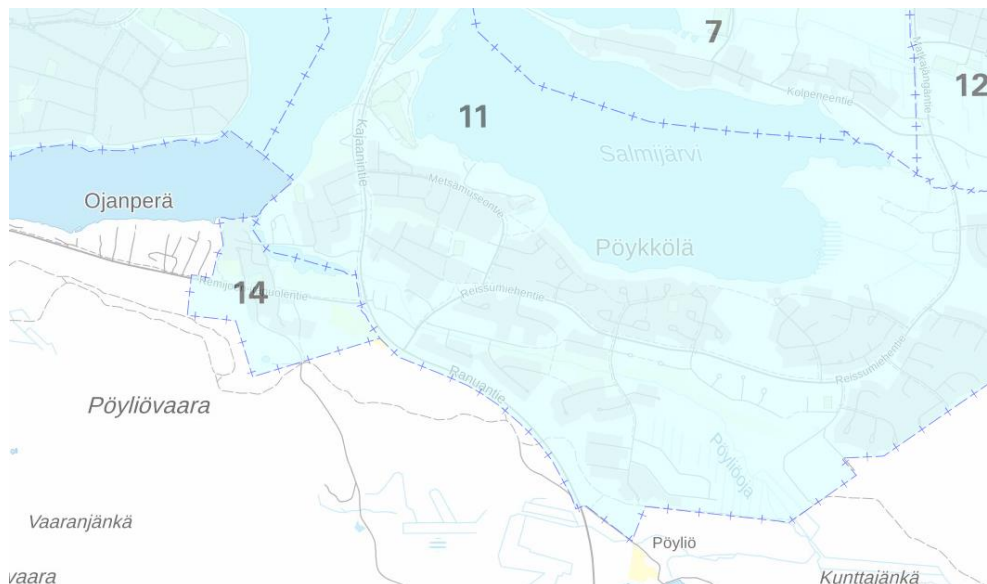
KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pöyliövaaran kaupunginosan nimestä on päätetty kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.4.2007 § 35, jolloin hyväksyttiin alueen ensimmäinen asemakaava (Pöyliövaaran asemakaava). Rovaniemen virallista kaupunginosajakoa ja Pöyliövaaran kaupunginosan virallisia nimiä ei ole perusteltua tällä kaavalla muuttaa. Pöyliövaaran kaupunginosa tulee todennäköisesti laajenemaan Pöyliövaaran suuntaan maakuntakaavan suuntaviivojen mukaisesti tulevaisuudessa ja "Pöyliövaara" kaupunginosanimen katsotaan palvelevan "Ojanperä" -nimeä paremmin tätä laajempaa kokonaisuutta.

Tämän kaavan nimeksi on päätetty antaa Pöyliörannan asemakaava, Ojanperä. Ojanperän nimi on siis mukana kaavan nimessä. "Ojanperä" -nimi lisättiin kaavan nimeen luonnosvaiheen asukaspalautteen vuoksi, sillä on ilman muuta tärkeää, että asukkaat kokevat paikannimistön omakseen. Muistutuksessa vaaditut muutokset muuhun nimistöön eivät ole mahdollisia. Kaavaselostuksen ei ole tarkoitus olla historiaselvitys, joten nimiasiaa ei ole tarpeen käsitellä kaavaselostuksessakaan jo esitettyä laajemmin.

Pöyliörannan asemakaavan ja Ojanperän asemakaavan yhdistäminen samaksi kaavaksi ei ole järkevää, sillä kaavaprosessien eteneminen on helpompaa pienemmissä osissa. Lisäksi molemmat kaavat ovat loppusuoralla, ja niiden yhdistäminen tässä vaiheessa ei ole kaavateknisestikään perustelua. Yleensäkin asemakaavoja laaditaan osissa.

Kuva: Ote Rovaniemen kaupunginosajaosta; 11 PÖYKKÖLÄ, 14 PÖYLIÖVAARA. Laadittavan kaavan alue sijoittuu sekä Pöykkölän että myös Pöyliövaaran kaupunginosaan (ks. kuva Rovaniemen virallisesta kaupunginosajaosta alla).



2.4 Muistutus 4

14.12.2021

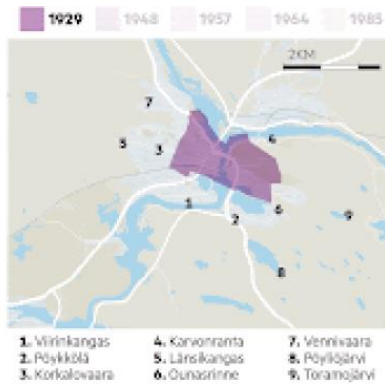
Kiitos, että Pöyliörannan kaavaehdotus, Ojanperässä on nyt Ojanperän nimi otsikossa. Lehetin kirjaamoon vielä lisäselvityksiä ja muutoksia vaativia kohtia tähän uuteen asemakaavaluonnokseen.

Tässä siis tarkennuksia:

Ojanperä ei ole kokonaisuudessaan huomioitu asuinalueeksi uudessa Asemakaavaluonnoksessa ja nimi, sekä sijainti eivät vielä näy kartoissa oikein.

1. Ojanperä oli maaliskunnan aikana paikan vallitsevin nimitys. Ennen kuin teiden nimet 1980-90 luvun taitteessa tulivat liittyymiin, postiosoite oli nimi, postinumero ja Ojanperä. Myös Pöyliörannan asemakaava, Ojanperässä oli asutusta koko sen ajan, kun se oli koulualueena. Alueella oli vielä viitisen vuotta sitten pari kaksikerroksista puutaloa ja kolme rivitaloa jossa asui Ojanperäläisiä perheitä ja lisäksi oli opiskelija asuntoja. Ne kaikki purettiin ennen asemakaavan suunnittelua. Siis; Korjaus Asemakaavaluonnokseen: Ilmoitetaan alueen sijainti 11. Pöykkölän – ja 14. Pöyliövaaran kaupunginosassa, Ojanperän asuinalueella. Palautetaan Ojanperän nimi vähintäänkin koko asuinalueen nimeksi. Silloin Ojanperä olisi nimenä yhtä vahva, kuin ennen kaupungin ja maalaiskunnan yhdistymistä ja sekaannuksia paikan nimestä ei enää tulisi. LIITE Kartta, jossa Ojanperän nimi näkyy Pöykkölän kanssa yhdenvertaisena. Ojanperän alue, nimi ja historia ovat rikkaus. Ollaan ylpeitä juuristamme ja Poistetaan seuraava lause Asemakaavan Sijainti kohdasta, jossa sanotaan ”lähialueen asukkaat mieltävät asemakaava alueen Ojanperäksi” ja Muutetaan isolle fontille selitys Ojanperän nimen alkuperästä.
2. Pöyliöranta Ojanperään kuuluu myös entinen kasvihuone- ja viljely alue, entisen emäntäkoulun takana, rajoittuen korkeaan kuusiaitaan. Alue on ollut maaliskunnan puolella ja uudessa kaavassa osa siitä on virheellisesti ympätty yhteen Pöykkölän kanssa. Pöykkölän alue on ollut aikoinaan pienempi, kuin Ojanperä, mutta viidenkymmenen vuoden aikana se on levinnyt kaupungin alueella. Nyt se on valtaamassa osan Ojanperästäkin. LIITTEENÄ Lapin Kansan 27.12.2019 julkaistu Gif kartta, sekä kartta, jossa kaupungin ja maalaiskunnan raja ennen kuntaliitosta
3. Myös Kemijoen Itäpuolentien ja Pöyliövaaran puoleinen alue on kokonaisuudessaan perinteistä Ojanperän aluetta Kemijoen ranta-alueiden lisäksi. Siis alue, johon ollaan kaavoittamassa omakotialuetta entisen Ojanperän omakotialueen kylkeen ja liikerakennusten alue ovat Ojanperää. Reetintien ja Kotikairantien alueella on asunut ja asuu vieläkin, Ojanperäläisiä monessa sukupolvessa. Myös Isomus rakennus ja Paavalniemen risteyksen alueen asutus molemmin puolin ovat osa Ojanperää. Nyt on vireillä kaksi asemakaavaa Ojanperästä, mutta osa Ojanperää tulee vielä seuraavaankin kaavaan.

Seuraavalla sivulla muistutuksen liitteenä olleet kolme kuvaa.



2019.12.27.13.06.29_Rovaniemen_alueliitokset.gif
717K



20211129_140309.jpg
4814K

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:
Ks. kohdan 2.3 vastine.