

Liite 1. Vuorovaikutuslomake (21/21 sivua)

1.	LAUSUNTO, Ely-Keskus, 26.1.2022	VASTINE
	Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa om. asemakaavan valmisteluaineistosta. Kaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungin 2. kaupunginosassa. Alue rajautuu Sairaalakatuun, Jyrhämänkujaan ja Yliopistonkatuun sekä Kemijokeen. Alueella sijaitsee Jyrhämänpuisto sekä käytöstä poistettu terveyskeskus. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja suojeltavan kiinteistön kehittämiseksi ja luoda kaupunkikuvallisesti omaleimainen, toiminnallisesti korkeatasoinen sekä houkutteleva kaupunkikortteli, joka luo viihtyisän sekä turvallisen asuinympäristön ja joka liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tavoitteena on myös parantaa puistoalueen virkistyskäytön edellytyksiä ja säilyttää kaupunkilaisille tärkeän rantareitin linjaus nykylinjauksen mukaisena. Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavamuutosluonnoksen määrittäjäkseen ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (4.1.2021), sekä vuorovaikutuslomakkeen (päivitetty 13.1.2022), joka sisältää edelliseen aineiston nähtävilläpitoon liittyvät lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet. Lausuntopyyntöä on 13.1.2022 täydennetty rakennushistoriaselvitysluonnoksella (31.12.2021). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällynyt lausuttavaan kaava-aineistoon. ELY-keskus on 24.11.2020 lausunut kahdesta vaihtoehtoisesta kaavaluonnoksesta ja niihin liittyvästä kaavaselostusluonnoksesta. Lausunnotsa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota mm. kaavoitusmenettelyyn, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamiseen, asemakaavamuutoksen suhteeseen yleiskaavaan, luontoarvoihin, virkistyskäyttöön, alimpia rakentamiskorkeuksia koskeviin kaavamääräyksiin, ympäristöhäiriöihin sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön. ELY-keskus on lausunnoissaan myös korostanut, että asemakaavaa ollaan muuttamassa historiallisesti merkittävällä alueella Rovaniemen kaupungin keskusta-alueella ja kaupunkirakenteen tiivistäminen siten, että otetaan huomioon alueen kulttuuriympäristön arvot, etenkin kirkon ja hautausmaan läheisyys ja muinaisjäänne sekä kaupunkilaisten tarve rantavirkistysalueille, on haastava kaavoitus. ELY-keskus on edellyttänyt, että alueen suunnittelussa tulee arvioida vaikutukset etenkin elinympäristöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja yhdyskuntatalouteen. Erityistä huomiota on pyydetty kiinnittämään selvityksiin ja mm. havainnekuviin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistossa. Asemakaavan sisältövaatimukset Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaselostusluonnoksessa on toistaiseksi keskitytty lähinnä eri vaihtoehtojen vertailuun ja jatkokehitetyn vaihtoehdon valintaan sinänsä varsin perusteellisesti, mutta MRL 9 §:n tarkoittamat vaikutusarviointit ovat käytännössä vielä tekemättä, joten Lapin ELY-keskus toteaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta tässä vaiheessa seuraavaa:	

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaselostusluonnoksen kappaleessa 5.4.4 on referoitu vanhoja alueidenkäyttötavoitteita. Kuten ELY-keskus on jo aiemmin todennut, Valtioneuvosto on korvannut 14.12.2017 aiemmin vuonna 2000 tekemänsä ja 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) päätöksellä, joka on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteita ei ole enää jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin, vaan tavoitteet koskevat suoraan kaikkia kaavatasoja.

Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa nimenomaan kyseessä olevaa suunnittelualueita koskevat voimassa olevat alueidenkäyttötavoitteet ja edelleen vaikutusten arvioinnissa selvittää, miten kaavaratkaisu edistää niiden toteutumista. ELY-keskuksen käsityksen mukaan tätä kaavoitusta koskevat ainakin sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautumista, ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisemistä, valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamista, ekologien yhteyksien säilymistä ja virkistysalueiden riittävyttä koskevat tavoitteet.

Suhde yleiskaavaan

Kaavaselostusluonnoksessa on lueteltu MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Suunnittelualueella on kuitenkin voimassa yleiskaava, jonka tulisi olla ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Kaavaselostuksessa tulee esittää MRL 42 §:n mukaisesti, miten yleiskaava on ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Myös poikkeamiset yleiskaavasta tulee perustella ja kaavaselostuksessa tulee olla karttaote voimassa olevasta ja asemakaavamuutosta ohjaavasta yleiskaavasta. Asemakaavamuutoksen tulee täyttää asemakaavalle säädetyt sisältövaatimukset.

Tulva- ja hulevesimääräykset

Kaavamääräyksiin on merkitty alin rakentamiskorkeus asianmukaisesti, eikä rakennusten rakentamiseen tarkoitettuja alueita ole sijoitettu tulva-vaara-alueille. Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu mahdollistaa kuitenkin maanalaisen pysäköinnin. ELY-keskus esittää harkittavaksi maanalaisten paikoitustilojen osalta erillistä kaavamääräystä, jossa huomioidaan mahdollinen tulvaveden nouseminen maanalaisiin tiloihin.

Kaavaluonnoksessa tai kaavaselostusluonnoksessa ei ole käsitelty hulevesiä tai niiden hallintaa. Hulevesien hallinnasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (103 a-o §:t). Lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa vähentää tulvariskejä, ehkäistä ja lieventää tulvista aiheutuvia vahinkoja sekä edistää tulviin varautumista. Asemakaavan tulee sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua.

Kaavamääräyksillä voidaan asettaa vaatimuksia hulevesien hallinnasta – esimerkiksi viivyttämisestä, imeyttämisestä tai käsittelystä niiden puhdistamiseksi. Hulevesien hallinnasta voidaan esittää korttelia ja yleisiä alueita koskevia yleismääräyksiä ja kaavakartassa voidaan osoittaa ohjeellisia paikkoja esimerkiksi hulevesien käsittely- tai viivytysalueille. Vaihtoehtona täsmällisille kaavamääräyksille on yleismerkintä tai ohjeellinen aluevaraus ja kaavamääräyksissä esitetty vaatimus menetelmien mitoituksen ja rakenteiden tarkentamisesta rakennuslupavaiheessa hulevesien hallintasuunnitelman perusteella.

Sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Tulvia ja hulevesiä koskevat selvitykset ja vaikutusarvioinnit tulee esittää kaavaselostuksessa.

Asemakaavaluonnoksen yhteydessä virheelliset VAT:it on korvattu voimassa olevilla, vastaukset löytävät kaavaselostuksen kohdasta 5.4.4.

Kaava huomioi varautuminen sään ääri-ilmiöihin (huleveden viivyttämisvaatimus määräykset) ja tulvariski on huomioitu antamalla matalin sallittu rakentamiskorkeus. Rakennushistorialliseen selvitykseen perustuen on päädytty siihen, että asemakaavalla suojeltava sairaalarakennus ja sen länsipääty (kirkon puoli) palautetaan alkuperäiseen muotoonsa ottamalla näkyviin vielä tällä hetkellä 1960-luvun laajennusosan taakse jäävä porras- ja hissihuoneen.

Ajantasa asemakaavaan nähden rantavyöhykkeen ekologinen käytävä ja puistovyöhyke kasvaa merkittävästi. Asemakaavamuutos laajentaa Jyrhämän puistoa (PI ja P -> VP) nykyisen asemakaavan noin 10000 m²:stä noin 17000 m²:iin. Lisäksi se säilyttää kevyenliikenteen reitin nykyisjallaan eikä pakota sitä rannan tuntumaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jolloin siellä kasvavat täysikasvuiset mutta vielä nuoret koivut säilyvät.

Yleiskaava vanhentui Sairaalanniemen osalta kun terveyskeskustoiminta päättyi. Yleiskaavan mukaisessa ajantasa-asemakaavassa PY korttelin pinta-ala on 23622 m². Asemakaavamuutoksessa korttelin pinta-ala on 15 869 m², toisin sanoen puiston pinta-alaa kasvatetaan 7 753 m²:llä.

Kaavassa annettu alin rakentamiskorkeus (+76.98) koskee myös pysäköintihallia.

Kaavamääräyksiin on lisätty huleveden käsittelymääräykset.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaselostusluonnos ei sisällä melu- ja värinäselvitystä, toisin kuin vastineessa todetaan, vaan kaavaselostusluonnoksessa on todettu, että alueella ei tarvita melu- tai värinäselvitysten maiden selvitystä. ELY-keskus toteaa, että kyseisellä kaavamuutosalueella ei sijaitse MATTI-rekisteriin merkittyjä värinäselvitysten maiden kohteita. ELY-keskus kuitenkin edelleen huomauttaa, että vanha sairaala on ollut öljylämmiteinen ja tästä syystä alueella voi olla mahdollisia öljyvuotoja tai -vahinkoja. Myös rautatieliikenteen aiheuttaman melun ja värinän selvittäminen selventää mm. kaavamääräysten tarvetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostusluonnoksen mukaan vuonna 1937 valmistuneen ns. vanhan sairaalan vanhin osa suojellaan ja otetaan muutostöiden jälkeen käyttöön. Kyseessä olevan rakennuksen ominaispiirteet ja rakennushistorialliset arvot on kuvattu lausuttavaan aineistoon sisältyvässä rakennushistoriaselvityksessä (luonnos, 31.12.2021). Selvityksessä on kattavasti selvitetty rakennuksen arvo historiallisesta, arkkitehtonisesta, kau-

punkikuvallisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta. Rakennushistoriaselvityksen keskeisimmät päätelmät ja vaikutusarvioinnit tulee esittää myös kaavaselostuksessa.

Kolme rakennusta tullaan purkamaan niiden huonokuntoisuuden ja suojeluarvottomuuden takia; huoltorakennus (740 k-m²), A-klinikan talo (250 k-m²) ja ns. Nohterin talo (437 k-m²). Vanhan sairaalan suojeltava osa on kaavaluonnoksessa osoitettu sr-1 -merkinnällä. Kaavamääräyksen tulee sisältää purkamiskielto. Myös museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien toimenpiteiden suorittamista.

MRL 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien mm. kulttuuriset vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. 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.

ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa tulee selvittää ja arvioida asemakaavamuutoksen vaikutuksia suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rovaniemen kirkko ja sen viereinen vuonna 1833 vihitty toinen hautausmaa sankarihautoineen sekä kirkon itäpuolella oleva seurakunnan vanhin hautausmaa, joka on ollut käytössä vuosina 1632–1837, muodostavat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka arvojen turvaamisesta on huolehdittava.

Kaavamääräyksiin on lisätty merkintä saa-1, jonka mukaan alueella maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen alueen rakentamista.

RHS:n keskeisimmät päätelmät ja vaikutusarvioinnit on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavamääräyksiin on lisätty purkamiskielto vanhan sairaalan osalle (sr-1/ur).

Kumppanuuskaavakilpailun kautta alkaneen asemakaavamuutostyön kuluessa on läpikäyty erilaisia alueen ratkaisumalleja. RKY –alueen välittömään läheisyyteen ei ole osoitettu rakentamista. Sairaalan 1960-luvun laajennusosan purkaminen ja uudisrakennusalojen osoittaminen siten, että vanha sairaala saa RKY –alueen puolella lisää tilaa ympärilleen ja kun sen alkuperäinen hissi- ja porrasaulat palautetaan, niin näkymät vanhalta hautausmaalta ja kirkolta palauttavat sairaalarakennuksen merkittäviltä osin 1930-luvun tilanteeseen.

Luontoympäristö ja virkistyskäyttö Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin keskeisellä, historiallisesti ja virkistyksellisesti merkityksellisellä alueella. Sairaalakadun varteen on kaavaluonnoksessa osoitettu uusi puistoalue (VP), joka luo viihtyisyyttä asemakaava-alueen lisäksi myös lähialueen kerrostalojen suuntaan. Edustavien puiden säilyminen on varmistettu kaavamääräyksellä (säilytettävä/istutettava puurivi). Jyrhämänpuisto puolestaan yhdistää Kemijoen rantareitin sujuvasti Kirkkolammen virkistysympäristöön. Kevyenliikenteenväylän yhteys (jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, pp/h) muodostaa tärkeän rantavyöhykkeen reitin kaupunkilaisten ulkoiluun sekä työmatka- ja asiointiliikenteeseen. Puistoalueen (VP) laadukas toteuttaminen tulisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kuitenkin varmistaa riittävillä kaavamääräyksillä, joilla toisaalta varmistettaisiin alueen luonto- ja virkistysarvojen säilyminen ja toisaalta mahdollistettaisiin pienialainen rakentaminen ja muiden toimenpiteiden toteuttaminen puistoalueen tarpeisiin. ELY-keskus katsoo, että puistoalueella edustavan puuston säilyttäminen ja varovainen hoitaminen, kuten koivujen harventaminen sekä puu- ja pensasistutukset, tulee tehdä puistoalueen luonto- ja maisema-arvot säilyttävillä toimenpiteillä pääasiassa luonnonmukaisesti, mutta mm. etelään suuntautuvalla rannalla pienialainen nurmetsäminen ja suojaisat pensasistutukset voisivat luoda viihtyisiä tuulilta suojaisia puistomaisia oleskelutiloja. Arboretum-tyyppisestikin aluetta voitaisiin kehittää esim. Arktikum-puiston tapaan. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) sijaitsevan pumppaamorakennuksen lähiympäristön maisemointiin tulisi myös kiinnittää huomiota. Yhteenveto Lapin ELY-keskus pyytää Rovaniemen kaupunkia huomioimaan, mitä edellä on todettu. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ylitarkastaja Pekka Herva (luontoympäristö ja virkistyskäyttö), ylitarkastaja Jussa Liikkanen (rakennettu kulttuuriympäristö), ylitarkastaja Pia Lindholm ja ylitarkastaja Vesa-Matti Määttä (maaperäkohteet) sekä vesitalousasiantuntija Anna Kurkela (tulvat).	Sairaalakadun viereen osoitettu puisto on uusi eikä siellä ole olemassa olevia puita, sillä alue on toiminut näihin aikoihin saakka varasto ja pysäköintialueena. Alueen kaikki puut tulevat siis olemaan istutettavia uusia puita. Kaavamääräykset eivät varmista laadukasta (puisto-) rakentamista vaan se, että kaupungin taloudellinen kantokyky säilyy riittävänä osaltaan vastuullisten maankäyttöratkaisujen myötä, jolloin resursseja laadukkaaseen ympäristö-rakentamiseen voidaan ylipäättään ohjata. Vanhan sairaalarakennuksen kaakkoisnurkan lähellä olevat pihtakuuset ja ruhtinaanpoppeli on huomioitu kaavassa: uusien rakennusalojen etäisyydet niistä ovat vähintään kahdeksan (8) metriä. Puille on annettu suojelumääräys. Puut edellytetään otettavan huomioon korttelialueen hulevesisuunnittelun yhteydessä, jotta niille voidaan turvata riittävä veden saanti ja toisaalta siten, että vettä ei kerry liikaa. Pihtakuuset (5 kpl) on suojeltu kaavamääräyksiin. Ruhtinaanpoppelin sekä puistoalueen muiden puiden kunto selvitetään puistosuunnittelun valmistelun yhteydessä. Asemakaavamuutos laajentaa Jyrhämänpuistoa (PI -> VP) nykyisen asemakaavan noin 10000 m2:stä reiluun 17000 m2:iin. Jyrhämänpuiston kehittäminen ratkaistaan tulevaisuuden puistosuunnittelun yhteydessä. Suunnitelmat tulevat ajallaan julkisesti nähtäville ja niistä pyydetään lausunnot ja mielipiteet.
---	---

2.	MIELIPIDE, 24.1.2022 Sairaalakadun taloyhtiöt (2 kpl)	VASTINE
	Rovaniemen Kaupungille 24.1.2022 Asia: Valmisteluvaiheen toinen nähtävillä olo (5.1. - 3.2.2022). Sairaalanniemi kortteli 48 sekä katu- ja virkistysalueet Laatijat: As. Oy Sairaalakatu 2, kiinteistöllä 698-2-45-6 As. Oy Jyrhämännranta 9, kiinteistöllä 698-2-45-9 (jäljempänä Sairaalakadun asunto-osaakeyhtiöt) Kaavaprosessi ja vuorovaikutus toisen vaiheen kuulemiseen asti: Sairaalakadun asunto-osaakeyhtiöt, asemakaava-hankealueen välittöminä naapureina ja tunnistettuina kaavaan osallisina, ovat olleet tähän mennessä tyytyväisiä Rovaniemen kaupungin kaavavalmistelu vuorovaikutteisuuteen ja siihen, että esitetyt mielipiteet on aidosti otettu harkintaan ja ne ovat vaikuttaneet kaavaluonnoksen kehittämiseen. Toivomme, että myös toisen nähtävillä olon johdosta esitetyt mielipiteet sekä muutosehdotukset perusteluineen otetaan vakavaan harkintaan. Mielipide ”jatkokehitettyyn vaihtoehtoon 1.1” Palvelurakennusten korttelialue P1 Ehdotuksen suurimpana ongelmana on P1 alueelle sijoitetun uudisrakennuksen kokonaiskerrosala, kerrosluku ja asemointi. Massiivinen käytännössä kuusikerroksinen rakennus sijoittuu tontin reunaan asti, kiinni Sairaalakadun katualueeseen. Seuraavassa esitettävien perustelujen mukaisesti uudisrakennuksen kokoa tulisi pienentää sekä sijaintia muuttaa/rajoittaa. Harkittavaksi esitämme myös P1 alueen uudisrakennuksen 0-vaihtoehtoon. 0-vaihtoehto: P1 alueelle ei kaavoiteta uutta rakennusoikeutta. Kaikki P1 toiminnot tulisi sijoittaa suojeltuun vanhan sairaalan rakennukseen (sr-1). Ehdotus (e1): P1 alueella sijaitsevan uudisrakennuksen kokonaiskerrosalan, kerrosluvun, maksimikorkeuden ja asemoinnin tulisi olla enintään olemassa olevan purettavaksi suunnitellun rakennuksen suuruisen. Tämä on esitetty kuvassa vaalean sinisellä piirroksella. Toissijainen ehdotus (e2): P1 alueella sijaitseva uudisrakennuksen asemointi ulottuu Sairaalakadun suunnassa enintään olemassa olevan purettavaksi suunnitellun rakennuksen nykyisen pohjoisseinän tasolle. Esitetty kuvassa tummansinisellä viivalla Kerrosluvun ei tulisi ylittää nykyistä olemassa olevaa	Kaavalla levennetään Sairaalakatua viisi (5) metriä, joka tekee uuden jalankulkuväylän rakentamisen mahdolliseksi. Tämä yhteys parantaa alueen jalankulku-olosuhteita ja lisää turvallisuutta. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asuinhuoneiden ikkunoiden osalta seuraava (§ 5 Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna): [...] Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna. Sairaalakadun viereinen P1-korttelin rakennusalan suurin sallittu kerroslukumäärä on VI (6 kerrosta) ja suurin kadunpuoleinen korkeus on asetettu kaavamääräyksellä 19.50 m:iin. Kaavan mukaisen Sairaalakadun leveys on 15 m. Sairaalakatu 2, 4 ja 6 sekä kyseessä olevan asemakaava-muutoksen rakennusalojen välinen etäisyys puolestaan vähintään 20 metriä. Ts. kaavaehdotus on lain mukainen eikä vaaranna olemassa olevan rakennuskannan viihtyisyyttä tai laske niiden arvoa. Ko. rakennusala on samalla sijainnilla kuin voimassa olevassa asemakaava, joka sallii viisi kerroksisen rakentamisen koko Sairaalakadun varrelle. Voimassa oleva mutta alueen käyttö-tarkoituksen, resurssitehokkuus-vaatimusten ynnä muiden ilmastotavoitteiden osalta vanhentunut yleiskaava asettaa rakentamisen enimmäiskorkeudeksi 14-16 metriä ja korttelitehokkuudeksi $e_a=0.8$. Nykyrakennusmääräysten

Molemmissa ehdotuksissa P1 alueelle sijoitettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaaleja tulisi kaavamääräyksillä ohjata vaaleiksi ja ilmaviksi (esim. lasin käyttö).



a) Vanhan sairaalan rakennussuojelullisten arvojen turvaaminen.

Nyt nähtävillä olevan kaavaehdotuksen suurimpana heikkoutena on P1 korttelialueelle sijoitetun uudisrakennuksen koko, kerrosluku/-korkeus ja sijainti, jotka aiheuttavat selkeästi havainnekuvienkin mukaan vanhan sairaalan alkuperäisen muodon sekä arkkitehtuurin peittymisen ja häiriintymisen lähes kaikista ilmansuunnista katsottuna. Parhaiten sairaalan rakennussuojelullisia arvoja turvaisi 0-vaihtoehto, mutta uudisrakennuksen ulottuvuuksien rajoittaminen olemassa olevan purettavaksi esitetyn rakennuksen tasolla olisi kohtuullinen ratkaisu.

P-1:n Sairaalakadun viereinen rakennusala ei ole Sairaalakatu 2:n edessä vaan Sairaalakatu 4:n kohdalla.

Kaavamuutoksen myötä vanhan sairaalarakennuksen alkuperäinen hissi- ja porrasaula suurine ruutuikkunoineen palautetaan alkuperäiseen asuunsa ja näin rakennuksen länsipäädystä tulee osa rakennushistoriaa kunnioittavaa kaupunkikuvaa.

Päärakennus on nähtävissä rautatiesillalta, joka on päivittäisille kulkijoille merkittävin näköyhteys Sairaalanniemelle. Vanha sairaala on

b) Sairaalanien tasapainoisen ja erityispiirteisen maiseman turvaaminen.

Kaupunki on hanketta aloittaessa ilmaissut, että "tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio alueen ominaispiirteet mahdollisimman hyvin, luo viihtyisän sekä turvallisen asuinympäristön ja liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen".

Maisemallisten erityispiirteiden näkökulmasta suurimpana heikkoutena on P1-alueen uudisrakennuksen koko, kerrosluku/-korkeus sekä sijainti. RHS -selvityksen mukaan "Päärakennuksen dominanssi-asema korostuu erityisesti kaukomaisemassa. Rakennetussa ympäristössään sairaala on säilyttänyt kohtuullisen etäisyyden Sairaalakadun pohjoispuolella tiivistyneeseen kerrostalorakentamiseen." Päärakennuksen eli suojeltavan vanhan sairaalan dominanssi-asema maisemassa ja kohtuullinen etäisyys Sairaalakadun pohjoispuolen rakentamiseen heikkenisi merkittävästi.

Havainnekuvat osoittavat, että kirkon suunnasta (kirkolta) katsottuna jokimaisema peittyy lähes täysin P1-alueelle sijoitetun uudisrakennuksen koon vuoksi. Vanha hautausmaa muodostaa maisemallisesti, historiallisesti ja hengellisesti merkittävän osan Sairaalanien. Havainnekuvat osoittavat, että hautausmaan maisema muuttuu ja heikkenee merkittävästi P1-alueen uudisrakennuksen vuoksi. Joen suunnalta katsottuna P1-alueen uudisrakennus peittää näkymän kirkolle.

0-vaihtoehto, e1 tai e2 parantaisi merkittävästi alueen maisemallisia arvoja kokonaisuutena. Havainnekuvien perusteella P1-uudisrakennus on "silmiin pistävä" ja "muusta rakennusmassasta negatiivisesti poikkeava" -osa muutoin tiiviiksi ja tasapainoiseksi suunniteltua uudisrakennusten kokonaisuutta.

c) Sairaalakadun olemassa olevien asuintalojen maiseman ja näköalan turvaaminen.

Hankesuunnitelmassa uusien suunniteltujen asuintalojen houkuttelevuutta ja sitä kautta rakennusoikeuden arvoa perustellaan Sairaalanien upeilla maisemilla vesistönäkymineen. Uuden arvokkaan rakennusoikeuden luominen kaavoituksella ei kuitenkaan tulisi tapahtua olemassa olevien asuinrakennusten maisemia ja näkymiä merkittävästi heikentäen, mikäli vaihtoehtoinen toteutus on mahdollista syrjäyttämättä kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia.

P1-alueelle ehdotettu uudisrakennus heikentäisi merkittävästi Sairaalakadun olemassa olevien asuintalojen maisemaa ja estäisi monelta osin kokonaan nykyisen jokinäkymän. Ehdotukset 0, e1 tai e2 vähentäisivät tätä ongelmaa ja turvaisivat siten Sairaalakadun olemassa olevien asuintalojen omistajien oikeuksia ja omaisuudensuojaa. Jokimaiseman menetys voidaan perustellusti tulkita MRL 54.3 §:n tarkoittamaksi kohtuuttomaksi rajoitukseksi, jota kaavoittajan on lain mukaan pyrittävä

pitkästä historiastaan huolimatta käyttöarkkitehtuuria, jonka säilymisen kaava- ja käyttötarkoituksenmuutos mahdollistaa.

Näkymä kirkolta joelle on kaunis ja toivottavakin ajatus mutta se edellyttäisi joko vanhan sairaalan pohjoispuolelle osoitetun rakennusoikeuden merkittävää laskemista tai poistamista kokonaan. Motiivi ei riitä – kirkon syvin ydin on sanassa – ei maisemain ihailussa, ja kun kirkollisia tapahtumia on kuitenkin ainoastaan muutamia viikoittain, niin on seurakunnallekin parempi, että lähialueelle saadaan lisää asukkaita eli potentiaalisia kirkossa kävijöitä, joko konserteissa tai jumalanpalveluksissa mutta yhtäkaikki käyttäjiä, kuin että kirkon ympäristössä elämisen puitteita ja edellytyksiä rajoitettaisiin. Uudet naapurit sitä paitsi tuovat mukanaan mahdollisuuksia uusien ystävyyksien syntymiselle.

Vielä purkamaton 1960-luvulla rakennettu sairaalan laajennusosa peittää kirkolta katsottuna koko Sairaalanien. Kaavamuutos luo vaihtelevia ja mielenkiintoisia näkymä-akseleita Sairaalanien korttelialueelta kirkolle kuin toiseenkin suuntaan.

Tulevaisuutta ei tehdä menneisyydestä käsin - olemassa oleva rakennuskanta ei saa liiaksi sitoa muutoksen käsiä – jos Sairaalakadun 1980-luvuiset asuinrakennukset toteutettaisiin tänään, olisivat ne vähintään neljä mutta todennäköisesti viisi kerroksisia. Ja vaikka niiden elinkaaren toivotaankin olevan mahdollisimman pitkä, niin koittaa vielä päivä jolloin niiden tilalle rakennetaan uutta rakentamista, joka on linjassa kyseisen ajan kanssa. Kaupunki rakentuu ajassa muuttuvien periaatteiden, reunaehtojen ja vaatimusten mukaan, jotka ovatkin se todellinen syy sille miksi kaupunkien usein niin viehättävä kerroksellisuus ylipäättään syntyy.

Sairaalakadun asuinrakennusten pienehköt ikkunat tai parvekkeet eivät aukea jokimaisemaan ja rakennukset ovat pääosin kaukana rannasta. Suurimman esteen jokimaisemille asettaa olemassa oleva rakennuskanta, joka on rakentunut saman

välttämään, jos se on mahdollista syrjäyttämättä kaavan tavoitteita tai vaatimuksia. Edellä esitetyt muutokset (0, e1 tai e2) parantaisivat ehdotetun kaavakokonaisuuden sisältöä suhteessa kaavoituksen sisältövaatimuksiin (MRL 54 § ja 39§). Erityisesti paranisi hankkeen maisemallinen kestävyys laajempaa yleistä etua silmällä pitäen lisäksi muutokset turvaisivat myös alueen olemassa olevan vanhemman rakennuskannan omistajien etua (omaisuudensuojaa). Esittämämme ehdotukset kytkeytyvät MRL 54 §:n vaatimuksiin, joiden mukaan <i>"Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle."</i> (perustelu b) <i>"Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."</i> (perustelu a ja b) <i>"Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."</i> (perustelu c) Ehdotettava asemakaava poikkeaa merkittävästi voimassa olevasta yleiskaavasta. Tämän vuoksi asemakaavoituksessa on soveltuvien osien noudatettava myös yleiskaavan sisältövaatimuksia. Tämä edellyttää maisemallisten arvojen tarkastelua myös varsinaista suunnittelualuetta laajemmin eli kirkon, hautausmaan, joen suunnan sekä olemassa olevan rakennuskannan näkökulmista. Edellä esittämämme huomautukset ja ehdotukset kytkeytyvät siis myös MRL 39 §:n vaatimuksiin (muun muassa 2 mom. kohdat 1,4,5,7,8 ja 9). Liikenne ja pysäköinti Autoton Sairaalanieniemi Laadittavan kaavaehdotuksen lähtökohtana tulee olla "autoton Sairaalanieniemi". Se, että merkittävä osa pysäköinnistä on suunniteltu maanlaiseen pysäköintihalliin, on onnistunut ratkaisu. Maanpäällisiä pysäköintipaikkoja tulee osoittaa alueella mahdollisimman vähän, jotta turvataan alueen puistomaisuus ja luonnonläheisyys. Maanpäällisen pysäköinnin kattaminen Maanpäällisen pysäköinnin tulisi mahdollisuuksien mukaan olla katettua, erityisesti vanhan rajoituksensa vanhaan hautausmaahan. P1-alueelle osoitetusta uudisrakennusoikeudesta osan voisi jo kaavamerkinnoilla ja määräyksillä osoittaa maanpäällisen pysäköinnin kattamiseen. Lisäksi alueen liikenteen suunnittelussa tulee huomioida Sairaalakadun hidasteet sekä meluhaitat.	aikaisesti 1980-luvulla, jolloin laadittu suunnitelma mahdollisti esteettömät jokimaisemat vain rannantaloille ja vain toissijaiset vinot näkymämahdollisuudet sisämaan rakennuksista. Sairaalakatu 2:ssa sijaitseva kiinteistö sijaitsee yli 100 m:n päässä jokirannasta ja sen ikkunoista pitää katsoa voimakkaasti vinoon nähdäkseen vilauksen joesta. Vesinäkö on rantatalojen pysyvä ominaisuus mutta yleinen etu ja kaupunkirakenteen tiivistäminen ajaa siihen, että kaupunkikehitys viereisellä kiinteistöillä muuttaa sisämaan rakennusten näkymiä. Olemassa olevat näkymät säilyvät pääsääntöisesti ja kaavan toteuttamisen myötä Sairaalakadun yleinen laatu nousee merkittävästi. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi Sairaalakadun eteläsivun rakennettavaksi koko mitaltaan viisikerroksisesta rakennusmassaa. Kaavaehdotus luo puitteet vehreän ja kauniin asuinalueen kehittämiselle. Asuinkortteli, jossa ei olisi ainoatakaan pysäköintipaikkaa, ei ole mahdollinen - vielä. Mutta kunhan robottiautot kehittyvät niin...! Kaiken pysäköinnin määrääminen halliin ei olisi resurssitehokasta. Tehokkainta sen suhteen olisi vähintään 3-kerroksinen pysäköintilaitos, joka säästää maa-alaa verrattuna halli-kansiratkaisuihin. Toisaalta kaavaehdotuksen kansipaikat sijoittuvat halliholvin päälle, jolloin autopaidat eivät vie tilaa istutuksilta. Kaavamääräyksissä mahdollistetaan viherkatteisten pysäköintikatosten rakentaminen mielipiteessä esitettyyn sijaintiin vanhan hautausmaan viereen. Pysäköintisuunnittelun johtajana on ollut se, että mahdollisimman moni pihatason paikoista on sijoitettu pysäköintikellarin päälle tai kohtaan, joka jo nykyään varattu autoille ettei olemassa olevia hyväkuntoisia puita tarvitse poistaa.
---	--

3.	MIELIPIDE, asukas 3.2.2022	VASTINE
	Valmisteluvaiheen kuuleminen, 2. kaupunginosa Sairaalanniemi kortteli 48 sekä katu- ja viheralueet Jyrhämäkuja 5:ssä sijaitsevan kiinteistön omistajina haluamme esittää mielipiteenä asemakaavan muutusuunnituksen osalta seuraavaa: 1. Aiemmassa vaiheessa esille nostetut ongelmat ja kaupungin vastineet Kaupunki on suhtautunut hyvin ylimalkaisesti aiemmassa kuulemisvaiheessa eri tahojen esille nostamiin ongelmiin. Vuorovaikutuslomakkeelle kirjatuissa kaupungin vastineissa ei kommentoida esille nostettuja ongelmia joko lainkaan tai sitten hyvin ylimalkaisesti. 2. Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole selvitetty Suunniteltu kaavamuutos tullaan hyvin todennäköisesti kumoamaan siitä tehtävien valitusten vuoksi sillä perusteella, että vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole selvitetty. Tilanne vastaa Helsingin Marian sairaalan kaavamuutosprosessia, jossa Helsingin hallinto-oikeus juuri kumosi lisärakentamiseen tähtäävän kaavamuutoksen, koska alueen kulttuuriperintöä ei ollut huomioitu riittäväällä tavalla. 3. Rakentamisen määrä ja rakennusten korkeus Suunniteltu rakentamisen määrä on edelleen ylimitoitettu. Vaadimme, että rakentamisen määrää on pienennettävä. Useat tahot, mukaan lukien Lapin ELY-keskus, ovat perustellusti samaa mieltä. Oikeudellisesti sitova osayleiskaava toimii ohjeena asemakaavalle ja edellyttää rakentamisen määrän pienentämistä. Kaupungin tulee toimia johdonmukaisesti omien aiempien päätösten ja suunnitelmien mukaisesti. Hankkeen kilpailuehdotusten on edellytettävä olevan osayleiskaavan mukaisia. Siitä huolimatta rakentamisen määrä ja rakennusten korkeus poikkeaa edelleen merkittävästi yleiskaavasta. Ehdotettu rakentaminen poikkeaa myös selkeästi ko. aluetta ympäröivästä muusta rakentamisesta eikä suunniteltu rakentaminen liity luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen (puisto, pienkerrostalot, pientalot, hautausmaa, kirkko), mikä oli nimenomaan kaavaselostuksessa mainittu yhdeksi tavoitteeksi. Rakentamisen määrä on myös selkeässä ristiriidassa kaavaselostuksessa mainitun tavoitteen puistoalueen virkistyskäytön edellytysten parantamisen kanssa. Puistoalueen virkistyskäyttöä eivät lisää alueelle sijoitettavat korkeat ja massiiviset rakennukset. Ahdettu kerrostalorakentaminen liikenteellisine ongelmineen ei tue myöskään kaavaselostuksessa mainittua tavoitetta viihtyisästä ja turvallisesta asuinympäristöstä, ei vanhojen asukkaiden eikä uusien asukkaiden osalta. Tiivistäminen yhden korttelin alueella muusta ympäröivästä alueesta poiketen ei ole hyväksyttävä peruste rakentamisen suurelle määrälle. Vuorovaikutuslomakkeella kaupungin vastineissa rakentamisen määrästä ja korkeudesta ei millään tavoin perustella yleiskaavan määräyksistä ja yhteneväisestä kaupunkikuvasta poikkeamista. Kumppanuusmenettely ei saa johtaa siihen, että kaavoitus etenee rakennusliikkeen määrittelemillä yhteiskunnan yleisen edun kannalta huonoilla ehdoilla, jotka vielä poikkeavat kumppanuusmenettelylle asetetuista ehdoista. Luonnoksessa kiinteistömme viereen on sijoitettu valtava massiivinen rakennus, joka ei sovellu paikkaansa kaupunkikuvallisesti ja varjostaa merkittävästi piha-alueitamme. Mielestämme rakentamisen määrän pienentäminen voitaisiin aloittaa poistamalla tämä rakennus suunnitelmasta kokonaan ja tilalle voitaisiin laittaa puistoaluetta, tällöin vehreys jatkuisi käytännössä rantaan saakka. Tällainen ratkaisu keventäisi alueen ilmettä ja ottaisi huomioon myös lähinaapurit ja parantaisi naapurisuussuhdetta. Jäljelle jäävät kaksi rantataloa voitaisiin sijoittaa alueelle paremmin kääntämällä niitä paikallaan selkeästi itään päin lännen suunnan sijasta. Tälläkin olisi keventävä vaikutus yleisilmeeseen.	Kaavahankkeen aikana kaavaluonnoksia on kehitetty voimakkaasti asukkailta ja viranomaisilta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Kumppanuuskaavakilpailussa saatiin viideltä ryhmältä kuusi ehdotusta, jotka tarjosivat kirjavan vaihtoehtojen valikoiman alueen kehittämisen pohjaksi. Työt esiteltiin etäyhteydellä järjestetyssä yleisötilaisuudessa. kts. selostuksen liite 5 Kilpailutyökooste Suomalainen kaavoitusjärjestelmä pyrkii turvaamaan niin yksityisen kuin yleisen edun. Yksityinen etu kuitenkin väistää kun kyseessä on resurssitehokkuuden ja kaupunkitalouden kannalta merkittävästä kaavahankeesta, joka täyttää MRL:n vaatimukset ekologisesti, kulttuurisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästä maankäytöstä ja asumisesta. Voimaan tullut ilmastolaki edellyttää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä etenkin siellä missä sille on otolliset olosuhteet ja Sairaalanniemellä on: perustamisolosuhteet ovat hyvät, palvelut löytyvät valmiina olemassa olevasta kaupunkirakenteesta ja liikenteellisesti alue mahdollistaa elämäntavan, joka perustuu kevyenliikenteen ratkaisuille. Kaupungin (yleis-)kaavoitusresurssit ovat rajalliset, sillä Rovaniemen kaupungilla ei ole ainoatakaan vain yleiskaavoitukseen keskittyvää kaavoittajaa – syytä olisi. Tämä valitettavasti johtaa toisinaan tilanteisiin, joissa kaupungin muutostahti ylittää yleiskaavassa ennakkoidun. Yleiskaavaprosessit ovat tunnetusti pitkiä – nopeimmillaankin, silloin kun kunnan oma yleiskaavakoneisto on kunnossa, voidaan päästä 4 vuoden läpimenoaikaan. Sairaalanniemen kaavoittaminen olisi toki voitu aloittaa yleiskaavan muutoksella mutta koska yleiskaava on ennen kaikkea laajojen aluekokonaisuuksien kehittämisen ja haluttujen muutosten hallinnan työkalu, ei yksittäinen kiistatta vanhentunut osa olemassa olevaa yleiskaavaa ole vielä ollut riittävä syy yleiskaavaprosessin käynnistämiseksi. Vanhan sairaalakiinteistön vuotuiset ylläpitokulut ovat noin 250.000 euroa ja kaavamuutoksen viivästyminen aiheuttaisi merkittävää haittaa kaupungin taloudelle, sillä arvion mukaan valmiiksi

4. Liikennejärjestelyt ja kulku pysäköintihalliin

Liikennejärjestelyt ovat puutteellisesti suunniteltu ja ehdotus on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Rovaniemellä on kapeat kadut ja huono joukkoliikenne. Liikkuakseen ihmiset tarvitsevat yksityisautoa. Ympäristöystävällinen kaupunkirakenteen tiivistäminen on mahdoton toteuttaa toimivasti ilman, että katurakennetta, pysäköintiä ja joukkoliikennettä kehitetään koko keskusta-alueella.

Sairaalakadun asunto-osakeyhtiöt ovat lausuneet, että Sairaalakatu ei sovellu autoliikenteen järjestämiseen suunnittelualueelle. Vastaavasti Jyrhämänkujan omakotitalojen asukkaat ovat lausuneet, että Jyrhämänkuja ei sovellu autoliikenteen järjestämiseen alueelle.

On kyseenalaista, onko edes löydettävissä toimivia liikennejärjestelyjä ottaen huomioon suunnittelualueen lähiympäristön jo olemassa oleva toiminta ja liikenne.

4.1 Liikenne Sairaalanniemen alueelle järjestettävä Sairaalakadun kautta

Esitys Jyrhämänkujan käytöstä pääasiallisena kulkuyhteytenä alueen autoille ja pysäköintihalliin ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimusta turvallisesta liikenteen järjestämisestä. Ei myöskään ole esitetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n

edellyttämää selvitystä lisääntyvän päivittäisen liikenteen vaikutuksista alueelle. Alueelle suunnitellaan pysäköintiä 274 autolle (pysäköintihalli 180ap + maantaso 80ap ja puisto 14ap).

Kaupunki suhtautuu ylimielisesti ja vastuuttomasti alueen liikennejärjestelyihin. Nykyiset suunnitelmat ovat virheelliset, vaaralliset ja epärealistiset.

Toimme ongelmat ja vaarat esiin Jyrhämänkujan osalta jo edellisen kuulemisvaiheen aikana ja kaupungin ainoa vastaus oli, että suunnitelmassa hyödynnetään tehokkaasti nykyistä liittymää Yliopistonkadulle olemassa olevana resurssina.

Jyrhämänkujan ja Yliopistonkadun liittymä ei yksinkertaisesti toimi nykyistä huomattavasti suuremmalla liikenteen määrällä.

Kuten 4.1.2022 päivättyssä kaavaselostuksessa todetaan Jyrhämänkujaa koskevasta voimassa olevasta asemakaavasta: *"Rannassa puistoalueen vieritse on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Jyrhämänkuja), jolla tontille ajo sallittu."* Tontille ajo tarkoittaa kahta alueen omakotikiinteistöä ja huoltoajaa jätevesipumppaamolle. Kaupunki on nyt ohjaamassa liittymää kulkemaan päivittäin molempiin suuntiin ylimääräiset 180 autopaikan omistajaa ja 14 muuta autoilijaa. Tämä osoittaa, että kaupunki ei suhtaudu asiallisesti, vaan täysin välinpitämättömästi esille nostettuihin ongelmiin ja vaaroihin.

Jyrhämänkujan osalta myös maasto-olosuhteet ovat ongelmalliset. Jyrhämänkuja liittyy Yliopistonkatuun jyrkästi nousten ja siltä on vaikea nykyisillä vähäisemmälläkin liikennemäärällä liittyä Yliopistonkadulle etenkin kääntyessä yliopistolle päin. Ja tien ollessa talvella lumen ja liukas edellyttää onnistunut liittyminen Yliopistonkadulle molempiin suuntiin, että ennen liittymää ei joudu pysähtymään.

Esitetty liikennejärjestely muuttaisi koko Sairaalanniemen liikenteen uusiksi. Kaikki liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt ovat olleet keskussairaalan ja terveyskeskuksen aikana järjestettynä Sairaalakadun kautta ja tämä on toiminut. Ehdotuksessa ei ole esitetty mitään perustetta, miksi aiemmin toimineet liikennejärjestelyt Sairaalakadun kautta halutaan mullistaa ja halutaan muuttaa Jyrhämänkujan käyttö ja luonne täydellisesti. Pienelle kujalle syntyi liikennetukos ja aiheutettaisiin merkittävää haittaa Jyrhämänkujan omakotitalokiinteistöjen asukaille ja omistajille. Omalle kiinteistölle kulku vaikeutuisi emmekä pääsisi omasta autotallistamme ulos. Lisäksi vaarannetaan jätehuollon, hälytysajoneuvojen ja muiden huoltoajoneuvojen pääsy alueelle.

Realistista ja toimivaa ratkaisua pysäköintihallin kulkuun Jyrhämänkujan kautta ei ole järjestettävissä. Esimerkiksi tien levenyttäminen ei korjaa asiaa ja jos tietä levennettäisiin, olisi se pois puistoalueesta.

Vaadimme, että kulku pysäköintihalliin ja alueelle järjestetään Sairaalakadun kautta, joka on alun alkaen jo selkeästi leveämpi ja on nimennöy katu, jota tullaan joka tapauksessa myös levenyttämään ja jolta liittyä Yliopistonkadulle on turvallinen. Sairaalakatu liittymineen Yliopistonkatuun on suunniteltu suurempaa liikennettä ajatellen kuin Jyrhämänkuja. Sitä kautta on kulkenut vuosikymmeniä isot liikennemäärät keskussairaalaan ja terveyskeskukseen ilman vaikeuksia ja tämä liikennehän on nyt poistunut ja jättänyt Sairaalakadun vajaakäytölle.

rakennettuna Sairaalanniemen kaava (21950 kem²) tuottaa noin 400.000 euroa vuotuisina maanvuokratuloina. Sairaalanniemen kaavamuutos on ollut kaupungin maankäytön- ja asumisen-ohjelmassa (MAATO) vuodesta 2016. Alueen tulevaisuuden mahdollisuuksia yleiskaavaprosessia paremmin kartoittava kumppanuus-kaavakilpailu pidettiin 15.4.2018 – 1.10.2018.

Kaupungin liikennejärjestelmä ja sen kehittäminen perustuu liikennemäärien seurantaan ja liikennevirtojen ohjaamisen suunnitteluratkaisujen avulla välille joilla on kapasiteettia. Yliopistonkadulla kapasiteettia riittää ajoittaisista kirkon ja junaradan viereisen valo-ohjatun risteuksen vähäisestä ruuhkautumisesta huolimatta.

Sairaalanniemen kaavamuutos mahdollistaa noin 435 asukasta ja yhteensä noin 22000 kem² monipuolista asumista, josta asuinkerrostalojen osuus on 14000 kem², joka vastaa rakennusltaan noin 90 omakotitaloa.

Liikkumistapojen murros, joka on seurausta autoilun nousevista kustannuksista, sähköpyörien kehityksestä, tietoliikenneyhteyksien kehittymisen myötä parantuneista etätyön mahdollisuuksista ja autoilua terveellisempien kulkumuotojen suosion kasvusta, on omiaan vähentämään henkilöautoliikenteen aiheuttamia haittoja.

Jyrhämänkuja liittyy Yliopistonkatuun jyrkästi kohdassa, jossa pituuskaltevuus voi talviolosuhteissa vaikeuttaa liikkeellelähtöä erityisesti kaupungin suuntaan kääntyessä. Yliopistonkadun pituuskaltevuus on suunnitteluohjeiden mukainen mutta Jyrhämänkujan ei. Tämä ongelma korjataan kaavan vahvistumisen jälkeen. Mielenpito esille tuoma kaiken liikenteen järjestäminen Sairaalakadun kautta olisi pysäköintihallin edellyttämän ajorampin takia resurssitehotonta kun taas Jyrhämänkujan kautta ajettaessa ramppia ei tarvita. Sairaalakadun puolelle ajorampin sijoittaminen toki mahdollista mutta hankala, sillä vanhan sairaalan ja hautausmaan välinen tila on ilman ramppiakin ahdas eikä vanhaa sairaalarakennusta voida alittaa vaan se pitäisi kiertää siis joka altaalta länsi- tai itäsuulta.

Pysäköintihalliin kulku voidaan käytännössä myös toteuttaa Sairaalakadun kautta, siihen ei ole teknisiä esteitä. Tämän on todennut mm. kaupunginarkkitehti aiemmin.

Lapin ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että Jyrhämänkujan puistoalueelle tulisi saapua jalan tai pyörällä, jotta alueen puistomaisuus ja kävelyalue säilyy. Olemme samaa mieltä ja ehdotamme 14 pysäköintipaikan siirtämistä Sairaalakadun puolelle sinne suunnitellun liiketilan läheisyyteen. Tällöin turvataan jätevesipumppaamolle pääsy huoltotietä pitkin ja alueen puistomaisuus.

Kaikki pysäköintijärjestelyt alueen käyttäjille tulee toteuttaa Sairaalakadun puolelle. Silloin ne häiritsevät vähiten alueen puistomaisuutta ja virkistyskäyttöä. Pysäköintialueet voitaisiin laittaa lähelle rannan liiketilaa supistamalla suunnitelmassa olevaa viherpihaa hieman sekä Sairaalakadun yläkulmaan. Näihin molempiin kohtiin saataisiin selkeät pysäköintialueet, joita olisi helppo käyttää suoraan Sairaalakadulta. Luonnoksessa olevista hautausmaan muuria ja kiinteistöämme reunustavista parkkipaikoista tulee luopua. Mielestämme parkkipaikat suoraan Sairaalakadun varrella ovat toimivampi vaihtoehto ja hautausmaan kiviäidan reunusta ja kiinteistöämme reunusta tulee pitää rauhoitettuna viherrakentamiselle. Tällainen ratkaisu tukee parempaa naapuruutta.

4.2 Ajoyhteysjärjestely pysäköintihalliin

Olemme aiemmassa kuulemisvaiheessa kommentoineet, että suunnitteluaineistossa ei ole havainnekuvia pysäköintihalliin kulusta. Kaupungin vastineessa vuorovaikutuslomakkeella asiaan ei vastata mitenkään. Siinä tosin todetaan lyhyesti pysäköintihallin muodon käyvän ilmi kaavakartasta merkinnällä (map). Tällainen merkintä löytyy, mutta sen perusteella ei pysty muodostamaan kuvaa, miten pysäköintihalli on ajateltu toteutettavan. Aineistoon on lisätty uusia havainnekuvia, mutta ne ovat epämääräisiä eikä niiden perusteella saa kuvaa toteutuksesta. Näyttäisi, että jonkinlainen ajoramppi vaarallisessa ja toimimattomassa 90 asteen kulmassa alempana kiinteistöämme, jotta autot mahtuvat kulkemaan pysäköintihalliin. Tällainen ajoramppi kiinteistöämme nurkalla vaikeuttaisi merkittävästi oman kiinteistöämme käyttöä ja kulkua kiinteistölle ja olisi vaarallinen. Nähtävästi pysäköintihalli rajoittuisi myös kiinteistöämme reunaan, joka merkitsisi kiinteistön rajalla olevien puiden ja pensaiden kuolemista.

Suunnitelmaa on mahdotonta kommentoida esitetyn materiaalin perusteella.

Julkisesti kommentoitavana olevassa materiaalissa ei ole edelleenkaan esitetty riittävää ja asianmukaista selvitystä ja havainnekuvia pysäköintihalliin kulkemisen järjestämisestä, joten suunnitelma on palautettava puutteellisenä uudelleen valmisteltavaksi.

Väite Sairaalakadun vajaakäyttö ei pidä paikkaansa: junaradan ja Sairaalan-niemen väliin jääville korttelialueita on tiivistetty merkittävästi 2000-luvulla purkavan uudisrakentamisen myötä. Samoin Kellonsoittajankadun liikennettä on ohjattu Sairaalakadulle vuoden 2017 jälkeen osana alueen uusia liikennejärjestelyitä. Myös radan pohjoispuolella uuden Uitonkatu 2:n asuintalon liikenne kulkee Sairaalakadun kautta.

Jyrhämänkujan liittymää tultaneen uudelleen järjestelemään uuden kaavan vaatimusten mukaiseksi.

Jyrhämänkujan äärellä on tällä hetkellä kolme omakotitaloa (rak.oikeus 600 kem2 ja kymmenkunta asukasta) kun taas Sairaalakatu palvelee noin 15000 kem2 asuntomäärää ja noin 330 asukasta ja sen äärellä sijaitsee etenkin kirkkoa palveleva LPA-alue, jolle mahtuu noin 45 autoa.

Jyrhämänkujan LPA-alueesta on kaavaehdotuksessa luovuttu kokonaan.

Kaavamuutoksen jälkeinen tilanne
katu-kohtaisesti: kem² / asukkaat;
Sairaalakatu: 21500 kem² / 480 as
(15000 kem²/330 as + 21950 kem²x80/270)
ja
Jyrhämänkujan: 16050 kem² / 360 as
(600 kem²/10 as + 21950 kem²x190/270)
asukasta kohden noin 45 kem²

Ajorampille on kaavassa riittävästi tilaa. Rakentamisalueen raja on 2.3 m:n etäisyydellä Jyrhämänkujan 5:n rajasta. Pysäköintihallin rakenteet alkavat noin 17 metrin etäisyydellä tonttien yhteisestä eteläisimmästä nurkkapistestä, joka takaa sen, että pientalon kaakkois-kulman vehreät lehtipuut, jotka luovat tunnelmaa, antavat yksityisyyden suojaa mutta estävät myös kaukonäkymiä, säilyvät.

Yllä olevasta seuraa, että yleisen edun toteutuminen edellyttää Sairaalanien liikenteen järjestämisen kaavassa esitetyllä tavalla. Yliopistonkatua on tarvittaessa mahdollista leventää seurakuntakeskuksen kohdalla kaupunkiin päin suuntautuvat kaistan osalta ja tehdä kohtaan ajoneuvovirtaan liittymistä helpottava lisäkaista. Kokonaisuuden kannalta tämä infrainvestointi olisi minimaalinen – alueen tarjoama kaavataloudellisuus on ihanteellinen.

5. Havainnemateriaali Kaavaselostukseen liitetty havainnemateriaali on edelleen puutteellista ja jopa harhaanjohtavaa, mikä ei ole hyväksyttävää viranomaiselta ja vaatii asian uudelleenvalmistelua. Havainnemateriaalin täytyy olla kaupunkilaisille selkeää, yhdenmukaista ja luotettavaa, jotta sitä voidaan kommentoida. Myös Lapin ELY-keskus on painottanut lausunnossaan, että on syytä kiinnittää huomiota mm. havainnekuvien valmisteluaineistossa. Esimerkiksi kaavaselostuksen yhteydessä esitetyt havainnekuvat antavat edelleen harhaanjohtavan kuvan suunnitellusta rakentamisesta ja sen sopeutumisesta alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan Nätynginnokalta nähtynä. Jyrhämänkujan nykyiset rakennukset on saatu häivytettyä hyvin piiloon ja todellinen kontrasti alueen vanhan rakennuskannan ja esitetyn uuden välillä jää näkymättä.	Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää asuinhuoneiden ikkunoiden osalta seuraavaa (asetus 1008/2017) § 5 Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna): <i>[...] Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna.</i> Jyrhämänkujan viereinen AK-korttelin rakennusalan suurin sallittu kerroslukumäärä on VI(3/4) ja suurin länsisivun puoleinen korkeus on asetettu kaavamääräyksellä 96.50 m:iin. Ko. asemakaavamuutoksen ja Jyrhämänkuja 5:n rakennusalojen etäisyys on vähintään 22 metriä, ja kun AK-rakennuslalle sallittu julkisivukorkeus merenpinnasta 97.00 m lasketaan tasolta +77.50 jolle alimman kerroksen asuntojen lattia sijoittuu, saadaan mahtuvaksi korkeudeksi 20.00 metriä eli 6. krs á 3.0m +2,0m (kattorakenteet ja kaiteet, jolloin 22m > 20m mistä seuraa, että kaavaehdotus on lain mukainen eikä vaaranna olemassa olevan asuntokannan viihtyisyyttä tai laske niiden arvoa. Havainnemateriaalia on täsmennetty ja tarkennettu. Kaavaehdotuksesta on teetetty myös 3D-massamalli mittakaavaan 1:1000. Kuvia joiden pohjalle havainnekuvat on laadittu, ei ole käsitelty eikä niitä ole vääristely millään tavalla, saati että olemassa olevasta näkymästä olisi häivytetty kohteita – ne osoittavat nykytilanteen sellaisena kuin se kuvaushetkellä oli.
---	---

4.	LAUSUNTO, Lapin Maakuntamuseo 4.4.2022	VASTINE
	Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa asemakaavan muutoksen (2. kaupunginosa, Sairaalanniemi kortteli 48 sekä katu- ja virkistysalueet) luonnoksesta. Aineisto on ollut nähtävillä verkossa Rovaniemen verkkosivuilla. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) 7 §:n mukaisena alueellisena vastuumuseona. Museo on antanut Sairaalanniemen kaavaluonnoksesta lausunnon aiemmin 18.11.2020. Tuolloin edellytettiin sekä arkeologista tutkimusta, koska kaava-alueella sijaitsee tunnettu kiinteä muinaisjäänös (Jyrhämänranta, muinaisjäänösrekisterin tunnus 699010165), että tarkempaa rakennushistoriallista selvitystä. <i>Arkeologia</i> Sairaalanniemessä on teetätetty arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut teki 25.–27.8.2021 (tutkimuskertomus, Vesa Laulumaa 2021). Tutkimuksen tuloksena Sairaalanniemestä todettiin ja rajattiin noin 1100 m² laajuinen säilynyt kiinteä muinaisjäänös. Kaavaluonnoksessa ko. muinaisjäänös sijoittuu puistoalueelle. Sen halki kulkee kevyenliikenteen väylä, joka vastaa nykyisen kulkuväylän sijaintia. Muinaisjäänös on merkitty kaavaluonnokseen alueena, jolla on sm-merkintä. Sm-merkintää koskevaa kaavamääräystä tulee tarkentaa muotoon: ”Muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueeseen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kaikista aluetta koskevista maankäyttöhankkeista tulee pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta.” <i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i> Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on luoda asemakaava, joka huomio alueen ominaispiirteet mahdollisimman hyvin, luo viihtyisän sekä turvallisen asuinympäristön ja liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaavaselostuksessa todetaan myös, että suunnittelualueella sijaitsee kaupungin omistuksessa olevat Sairaalakadun terveysasema laajennussiipineen (5 729 k-m², vuodelta 1948), josta vanhin osa suojellaan ja otetaan muutostöiden jälkeen käyttöön, ja lisäksi seuraavat kolme rakennusta, jotka tullaan purkamaan niiden huonokuntoisuuden ja suojeluarvottomuuden takia: huoltorakennus (740 k-m², vuodelta 1986); A-klinkan talo (250 k- m²) ja ns. Nohterin talo (437 k-m², vuodelta 1999).	Kaavamääräys on korjattu LMM:n lausunnon mukaiseksi.

Kaavatilanne Alue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Yleiskaavassa on myös osoitettu korttelialueen likimääräiseksi tehokkuudeksi $e=0.8$ ja rakennusten likimääräiseksi enimmäiskorkeudeksi 13–15 metriä. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu merkintä suojeltava rakennus (sr7). Suojelumerkinnän mukaan kohde on kulttuurihistoriallisesta, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 43§ 2 mom. nojalla ei saa purkaa ilman MRL 127§:n mukaista lupaa. Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan luetteloon ja perusteluihin. Määräyksessä mainitun liitteen mukaan Sairaalan vanha osa on yksi harvoja sodan jäljiltä säilyneitä julkisia rakennuksia Rovaniemellä. Perusteluiden mukaan vanhan osan arkkitehtoninen ilme tulisi korjausten yhteydessä mm. yksityiskohtien ja värityksen puolesta pyrkiä palauttamaan. Suojeluperusteina todetaan olevan kohteen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Asemakaavaluonnos Asemakaavaluonnoksessa Sairaalan alueelle on osoitettu uutta asuinkerrostalorakentamista (5 kpl), liikerakentamista ja hoivapalvelurakentamista. Asemakaavaluonnoksessa on sairaalan vanhin osa osoitettu suojelumerkinnällä sr-1. Vanhaan suojelluksi osoitettuun rakennukseen on suunniteltu liitettäväksi yksikerroksinen osa, joka yhdistäisi vanhan sairaalarakennuksen Sairaalankadun varren uudisrakennukseen. Vanhan sairaalarakennuksen sekä siihen liittyvän uudisosan käyttötarkoitukseksi on osoitettu palvelurakennusten korttelialue esimerkiksi palvelu-/hoivakotia ja sairaalapalveluja varten, johon saa sijoittaa lisäksi myös asuin-, toimisto-, kulttuuri-, ateljee ja galleriatiloja (P-1). Lisäksi purettaviksi osoitettujen huoltorakennusten alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL-13). Asemakaavan muutosta varten on laadittu Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:n toimesta rakennushistoriaselvitys (RHS), jossa kuvataan alueen historiallista ja Rovaniemen terveydenhuoltotoiminnan kehitystä sekä Sairaalan rakennuskannan vaiheita ja niiden muutoksia. RHS:ssä on lisäksi arvioitu alueella olevien rakennusten säilyneisyyttä sekä tunnistettu niiden erityisiä arvoja. Rakennushistoriaselvitys perustuu syvällisiin arkistotutkimuksiin ja alueen rakennuksiin kohdistuviin yksityiskohtaisiin selvityksiin, joiden perusteella saa hyvän kuvan alueen historiasta ja nykytilasta. Asemakaavaan muutosalueelle laadittua rakennushistoriaselvitystä voidaan pitää hyvin ja asianmukaisesti laadittuna.	RHS on poikkeuksellisen korkeatasoinen ja kiistattomasti esimerkillinen.
---	---

Lapin maakuntamuseon kanta Asemakaavan tueksi on laadittu varsin mittava ja perusteellinen rakennushistoriaselvitys, joka on tuottanut perustietoa alueen asemakaavoittamiselle. Selvityksen tuottama tieto ei kuitenkaan ole välittynyt asemakaavaselostukseen eikä kaavaselostuksessa ole esitetty lainkaan maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n tarkoittamaa arviointia asemakaavaratkaisun vaikutuksista alueen rakennettuun valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Asemakaava-aineistoa tulee täydentää. Maankäyttö- ja 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. Asemakaavassa osoitettujen merkintöjen mukaan entisen sairaalaan vanhimmalle osalle on osoitettu suojelumerkintä, jossa määrätään, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne tulee säilyttää. Lisäksi korjaus- ja muutostyöt ohjataan tekemään entistään. Kuitenkin asemakaavakartalle on rakennukselle osoitettu kerroskorkeudeksi V+VI3/4, joka merkintöjen selityksen mukaan tarkoittaa, että vain rakennuksen viisi alinta kerrosta kuuluvat suojelun piiriin ja että näiden lisäksi rakennukseen mahdollistetaan kahden uudiskerroksen rakentaminen, ilmeisesti rakennusta korottamalla. Nämä asemakaavamerkinnot ovat ristiriitaiset. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan suojelumerkinnot mukaiset tavoitteet tulisi olla lähtökohtana rakennusta kunnostettaessa, eikä rakennuksen merkittävää korottamista voida Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n tarkoittamana rakennetun ympäristön erityisten arvojen vaalimisena. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uudisrakentamista entisen sairaalaan vanhimman osan itä- ja pohjoispuolille siten, että rakennuksen joenpuoleinen pääty ei enää avaudu joelle. Rakennushistoriaselvityksen mukaan sairaalan vanhin osa on sen olemassaolajan hallinnut maisemaan mm. rautatiesillalta katsottaessa. Havainnekuvan perusteella asuinkerrostalo muuttaa merkittävästi sairaalarakennuksen päädyn maisematilaa, jättäen sen varjoonsa. Rakennushistoriaselvityksessä todetaan myös, että vanhin osa on sairaalan laajennusten yhteydessä menettänyt funktionalistisen tyyliuunnan mukaisen arvokkaan päätyjulkisivun sisäänkäynteineen. Laajennusten purkamisen yhteydessä tulisi sairaalaan vanhan osan pohjoispuolelle osoitettuun uudisrakennukseen yhdistävä rakenne Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan pyrkiä toteuttamaan sellaisena, että vanhan osan kunnostamisen yhteydessä voidaan palauttaa rakennuksen merkittävä päätyjulkisivun ominaispiirre alkuperäisen kaltaiseksi.	Kaavaselostukseen on lisätty MRL:n 9 § mukainen arviointi kaavan vaikutuksista. Suojelukohteen osalta kaavamerkintää on muutettu siten, että rakennuksen korottaminen ei ole sallittua ja kattokerroksen osalta sallitaan vain olemassa olevan sisään vedetyn ilmastointikonehuoneen muuttaminen asuinkäyttöön. Kerroslukumerkintä on muutettu: V+VI3/4 -> V(3/4). Rakennukset varjostavat toisiaan. Toisinaan liian tiukat rakennussuojelumääräykset varjostavat tulevaisuutta. On totta, että joen puoleinen eli vanhan sairaalan itäpäädyn jatkeelle osoitettu rakentaminen estää sairaalarakennuksen näkymisen joelta. Mutta rautatiesillalta sairaala on edelleen nähtävissä. Sairaalan itäpäädyssä sijaitsevat poistumistieportaitikka ja keskikäytävän päätteen tuuletus- / oleskeluparvekkeet. Itäpäädyssä ei ole ainoatakaan huoneiden pääikkunaa ja niinpä tämä suunta on otollinen paikka sijoittaa lisärakentamista siten, että pääkäyttö-tarkoituksen mukaisten tilojen (hoivakoti-, toimistotilat) ikkunoista voidaan varmistaa avarat näkymät etelään ja pohjoiseen. Kaavaluonnos ve 1.1 jälkeen kaava on muutettu siten, että länsipäädyn ominaispiirteet tulee palauttaa alkuperäisen kaltaiseksi. Kaavamääräyksiä ja uudisrakentamisen sijaintia ja määrää on tarkennettu sekä korjattu MLL:n lausunnossaan esittämällä tavalla. Kaavamääräys: sr-1 SUOJELTAVA RAKENNUS. KULTTUURIHISTORIAALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA KAUPUNKIKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEÄ RAKENNUS. RAKENNUKSESSA
---	--

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksessa on vielä puutteita ja epä johdonmukaisuuksia, joita tulee jatkotyössä tarkentaa. Lapin maakuntamuseo katsoo, että sairaalakokonaisuuden ainoaksi muistoksi jäävä vanhin osa tulee suojella riittävän suojelumääräyksiin ja pyrkiä säilyttämään sen ominaispiirteet ja erityiset arvot, eikä sallia sen julkisivun kannalta merkittäviä muutoksia, kuten korottamista. Asemakaavalla tulee myös ohjata rakennuksen muutos- ja kunnostustöitä palauttamaan kohteelle aiemmin tehtyjä arvoja alentavia muutoksia alkuperäisen kaltaisiksi ja sovittamaan uudisrakentaminen yhteen rakennuksen arvojen kanssa siten, että rakennuksen asema kaupunkikuvassa voidaan turvata. Lisäksi Lapin maakuntamuseo esittää harkittavaksi entisen sairaalan vanhimman osan päädyissä sijaitsevien alkuperäisinä säilyneiden porraskäytävien säilyttämistä osoittavien merkintöjen ja määräysten lisäämistä asemakaavaan.	SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN HISTORIAALLISESTI ARVOKAS JA KAUPUNKIKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. MILLOIN RAKENNUKSESSA ON AIKAISEMMIN SUORITETTU RAKENTAMISTOIMENPITEITÄ TÄMÄN TAVOITTEEN VASTAISESTI ON RAKENNUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ KORJATTAVA ENTISTÄEN. asettaa kaavoittajan näkemyksen mukaan riittävän vaatimustason kohteen muutos- ja entisöintitoille, joilla rakennuksen elinkaarta saadaan jatkettua merkittävästi sekä lisäksi määrittää riittävät rakennustaiteelliset tavoitteet kunnostamiselle.
--	---

5.	MIELIPIIDE, rekisteröity yhdistys, 13.2.2022	VASTINE
	Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistys ry. (myöhemmin asukasyhdistys) uudistaa 11.11.2020 esittämänsä vaatimuksen ja vaatii, että Sairaalanniemen kaavan valmistelussa tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaavan nykyinen valmistelu tulee lopettaa ja valmistelu tulee käynnistää alusta alkaen uudelleen. Selvitysten ja osallisten tiedonsaannin puutteellisuudet Kaavaselostuksen mukaan Sairaalanniemen asemakaava laaditaan kaupunginhallituksen johdolla ns. strategisena kaavana kaavan merkittävyyden vuoksi. Vaikka kaupunki on pitänyt kaavaa merkittävänä, kaavaprosessissa ei kuitenkaan ole laadittu riittäviä selvityksiä, selvitykset ovat olleet vanhentuneita, ne eivät ole olleet asukasyhdistyksen ja muiden osallisten käytettävissä tai niiden laadinta on käynnistetty vasta kun kaavan tavoitteista ja tarkoituksesta on jo tehty päätös. Selvitysten puutteellisuus korostuu, koska kaupungin keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaavamuutosalue on määritelty pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) alueeksi. Muutosehdotus on siten osayleiskaavan vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan "asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. 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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään." Kaavamuutosehdotuksen kaltainen postimerkkikaavoitus on erityisen ongelmallinen, koska kaavoittaja ei ole tutkinut keskusta-alueita kokonaisuutena, jolloin olisi voinut havaita lähivirkistysalueiden vähäisyyden. Sairaalanniemen alue on viime vuosina osoittautunut asukkaiden ja matkailijoiden tärkeäksi lähivirkistysalueeksi koska keskikaupungilla viheralueita on poikkeuksellisen vähän. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:n 1-2 momentin perusteella "kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia." Sairaalanniemen alue on merkittävä koko kaupungin ja erityisesti keskikaupungin asukkaille. Siksi Sairaalanniemeä koskevien selvitysten tulee käsittää kaavamuutosaluetta suurempi aluekokonaisuus.	Kaavan tavoitteita on tarkennettu kaavaprosessin kuluessa. Tämä on suunnittelun ominaispiirre, siis se, että työn myötä kertyvään palautteeseen reagoidaan ja suunnitelmia muutetaan vastaamaan olennaisilta osin esitettyjä näkemyksiä sikäli kun niiden perustelut ovat kunnossa ja yleisen edun mukaisia. Vanhan sairaalakiinteistön vuotuiset ylläpitokulut ovat noin 250.000 euroa ja kaavamuutoksen viivästyminen aiheuttaisi merkittävää taloudellista haittaa, sillä arvion mukaan valmiiksi rakennettuna Sairaalanniemen kaavavaranto (21950 kem²) tuottaa noin 400.000 euroa vuotuisina maanvuokratuloina. Kaavataloudelliset näkökohdat ovat oleellisia johtuen infrastruktuurin korjausvelasta ja ilmaston muutoksen vaikutusten minimoinnin edellyttämistä resurssitehokkuus-vaatimuksista: alueet, joille voidaan osoittaa uudisrakentamista olemassa olevien teknisten järjestelmien varaan, ovat erityisen suositeltavia, sillä näiden alueiden myötä saadaan tuloja joilla voidaan rahoittaa yleisen edun mukaisesti sellaisten alueiden infrastruktuurin peruskorjaamista joiden kohdalla kiinteistövero- ja tonttivuokra ei kata investointitarpeita. Kaupunki on kokonaisuus, jossa keskusta-alueelle tyypillinen tiiveys osaltaan mahdollistaa reuna-alueiden harvemman eli resurssitehottoman maankäytön ml. omakotialueet. Valmistella oleva maaomaisuuden vyöhykehinnoittelu pyrkii lopettamaan em. vapaamatkustamisen. Ja yleisen edun näkökulmasta se onkin ainoa mahdollinen menettelytapa.

	Asukasyhdistyksen ja muiden osallisten osallisuuden toteutumisen näkökulmasta on ilmeinen puute, että olemassa olevia selvityksiä ja muita kaavoitusprosessiin vaikuttaneita asiakirjoja ei ole ollut julkisesti saatavilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan osayleiskaavan Viheralue selvitykseen (Sito, 2011), mutta sitä ei ole liitteenä Sairaalanien kaava-asiapapereissa eikä se ole kaupungin verkkosivuilla saatavilla, joten osalliset eivät voi arvioida sen ajantasaisuutta. Myöskään muita Sairaalanien OAS:ssä mainittuja osayleiskaavan selvityksiä, joita on hyödynnetty kaavamuutosehdotuksessa, ei ole kaavatorilla eikä kaupunginhallituksen päätösten liitteinä saatavilla. Alueella on kaavamerkintä "luo", luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavamuutosalueen luontoselvitystä ei kuitenkaan ole liitteenä. Myöskään kaikkia kaupunginhallituksen päätösten perusteluissa mainittuja asiakirjoja ei ole liitetty asian julkiseen käsittelyyn. Esimerkiksi kaupunginhallituksen 9.4.2018 Sairaalanien suunnittelukilpailutusta koskevassa päätöksessä todetaan, että "Rovaniemen kaupunginhallitus on 12.3.2018 saanut informaatiota Sairaalanien kilpailutusperiaatteesta. Rovaniemen kaupungin strateginen kaupunkisuunnittelutyöryhmä on käsitellyt Sairaalanien suunnittelua kaksi kertaa vuonna 2018. Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman (MAATO) kaavoituskatsauksen (KH 19.12.2016) mukaan Sairaalanien asemakaava laaditaan kaupunginhallituksen johdolla ns. strategisena kaavana." Em. asian valmisteluvaiheilla on ollut ilmeistä vaikutusta kaavaprosessiin mutta niiden niitä koskevia asiakirjoja ei ole liitetty kaavaprosessiin. Asukasyhdistyksen käsityksen mukaan kaavamuutoksen valmisteluprosessin tulisi olla avoin ja kaikki asiaan vaikuttavat asiakirjat tulisi olla julkisesti mukana asian eri käsittelyvaiheissa. Museoviranomaisen edellyttämät arkeologiset tarkkuuskaivaukset on suoritettu syksyllä 2021 ja myös rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut 2021. Asukasyhdistyksen käsityksen mukaan asemakaavan valmisteluun liittyvien selvitysten tarkoituksena on tuottaa tietoa päätöksenteon pohjaksi eikä selvitysten laatimista aloiteta vasta kun asemakaavan keskeisestä sisällöstä on jo päätetty. Menettelytavan puutteet Asukasyhdistys totesi 11.11.2020 jättämässään mielipiteessä, että Rovaniemen kaupunki käynnisti Sairaalanien kaavamuutoksen järjestämällä kumppanuuskaavahankkeeseen tähtäävän suunnittelukilpailun keväällä 2018. Kaupunginhallituksessa 20.12.2021, 507 § käsittelyssä vuorovaikutuslomakkeessa (täydennetty 13.1.2022 asukasyhdistyksen mielipiteen osalta) kaupunki ilmoittaa vastineenaan, että "suunnittelukilpailu ei ole prosessi, jolla voisi saada aikaiseksi lainvoimainen asemakaava. Kilpailun tavoitteena oli saada vaihtoehtoisia ratkaisumalleja alueen rakentamiselle. MRL:n mukainen asemakaavan muutosprosessi aloitettiin KH:n päätöksellä 9.4.2018, § 141." Kaupunginhallituksen 9.4.2018 Sairaalanien koskevassa asiassa (sisältyy KH:n 20.12.2021 § 507 perusteluissa kohtaan "aikaisempi käsittely") käsitellään otsikolla "Kilpailutus: Kumppaniksi kaavoitukseen/ Sairaalanien, kortteli 48 ympäristöineen" pelkästään alueen suunnittelusta järjestettävää suunnittelukilpailua. Asian perusteluiden mukaan "Rovaniemen kaupunginhallitus on 12.3.2018 saanut informaatiota Sairaalanien kilpailutusperiaatteesta. Rovaniemen kaupungin strateginen kaupunkisuunnittelutyöryhmä on käsitellyt Sairaalanien suunnittelua kaksi kertaa vuonna 2018. Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman (MAATO) kaavoituskatsauksen (KH 19.12.2016) mukaan Sairaalanien asemakaava laaditaan kaupunginhallituksen johdolla ns. strategisena kaavana. Rovaniemen kaupunki hakee kumppania, joka kehittäisi ja toteuttaisi nykyisen kiinteistön suojeltavan osan liiketaloudellisesti ja toiminnallisesti Rovaniemelle sopivaan käyttöön. Samalla kaupunki tarjoaa mahdollisuuden osallistua suunnittelualueen täydennysrakentamiseen keskustan osayleiskaavan PY-korttelialueelle." Perusteluiden mukaan kumppanuuskaavoituksen vaiheet ovat: "Vaihe 1: Ilmoittautuminen kilpailuun tämän ohjelman mukaisesti (HILMA-ilmoittautuminen). Vaihe 2: Kilpailijoiden alustava hyväksyminen; muodolliset edellytykset (KH) Vaihe 3: Alustavasti hyväksytyjen kilpailuehdotusten taloudellisten vaikutusten arviointi tämän ohjelman mukaisesti (arviointiryhmä). Ulkopuolinen arviointi/ maan hinta (kaupunki). Vaihe 4: Neuvottelumenettely (arviointiryhmä, ilmoittautuneet ja alustavasti hyväksytyt kilpailijat). Vaihe 5: Neuvottelumenettelyä johtuvat tarkistukset prosessiin. Kilpailijoiden lopullinen hyväksyminen (arviointiryhmä, KH). Kumppanuussopimuksen lopullinen hyväksyminen. (KH)	RHS ja arkeologiset tarkkuuskaivaukset eivät, onneksi – tässä oli tuuriakin (kts. arkeologisen tarkkuusinven-toinnin tulokset), tuottaneet kaava-alueesta tai sen rakennuksista tietoa, joka olisi asettanut ylitsepääsemät-tömiä esteitä kaavaprosessin aikana luodulle suunnitteluratkaisuille. RHS:n keskeiset suositukset ja arvonäkulmat on huomioitu ja otettu huomioon luonnosvaiheen jälkeisessä kaavan kehitystyössä. Samoin arkeologisten tarkkuus-kaivauslöydösten mukainen muinaismuisto-alue on saatettu osaksi kaavakarttaa ja -määräyksiä juuri sellaisena kuin kaivausten tulokset edellyttävät.
--	---	---

Vaihe 6: Kaavaprosessi käynnistyy: vireilletulo- ja valmisteluvaihe hyväksytyjen kilpailijoiden viitesuunnitelmien pohjalta. Vaikutusten arviointi. (Strateginen kaavoitus)

Vaihe 7: Vaihtoehdon valinta kaavan ehdotusvaiheeseen, johon valitaan yksi viitesuunnitelma kaavaprosessissa esille tulleine tarkistuksineen. Hankkeen toteuttajan alustava valinta (arviointiryhmä, KH).

Vaihe 8: Kaavan hyväksyminen (KV).

Vaihe 9: Tontinluovutusehdot (KH).

Vaihe 10: Maan luovutus (KH, tonttipalvelut), rakentaminen (toteuttaja)."

Kaupunginhallitus hyväksyi 9.4.2018 kilpailuohjelman sekä alustavan sopimusluonnoksen ja päätti käynnistää kumppanuuskaavoitukseen osallistuvien tarjouskilpailun välittömästi HILMA-hankintailmoituksen kautta. Asukasyhdistyksen käytössä olleiden asiakirjojen perusteella varsinaista päätöstä oikeusvaikutteisen asemakaavan valmistelun aloittamisesta ei tehty 9.4.2018 vaan vasta 2.12.2019. Kaupunginhallitus oli 17.12.2018 valinnut kaavoitusprosessiin ja jatkovalmisteluun kaksi kilpailutyötä: nro 1, "Viuhka" ja nro 3, "Kruunu & Laavu". Kaupunginhallituksen 2.12.2019 tekemän päätöksen perusteluissa todetaan, että "Rovaniemen kaupunki on päättänyt ratkaista alueen kehittämisen kumppanuuskaavamenettelyn kautta." Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen tutkimisen 2. kaupunginosan korttelissa 48 sekä viereisillä puisto- ja katualueilla.

Asukasyhdistys ei ole väittänytkaan, että suunnittelukilpailu olisi prosessi, jolla voisi saada aikaiseksi lainvoimaista asemakaavaa. Edellä selostetun perusteella on kuitenkin perusteltua todeta, että Rovaniemen kaupunki on käytännössä aloittanut Sairaalanniemen asemakaavan muutoksen 9.4.2018 tekemällä päätöksen suunnittelukilpailusta, jonka tavoitteet ja kriteerit käytännössä määrittävät Sairaalanniemen tulevan asemakaavan tarkoituksen ja tavoitteet.

Maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 62 §:n mukaan "kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta". Saman lain 63 §:ssä säädetään, että "kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista". Edellä säädetty "ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla"

Rakennuslakitoimikunnan komiteamietinnössä uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi (Komiteamietintö 1997:16) yhtenä lakiuudistuksen keskeisenä tavoitteena korostetaan suunnitteluprosessin kehittämistä vuorovaikutteiseksi eri kaavatasoilla. Prosessin kehittämisessä painotetaan vuorovaikutusta, avointa keskustelua, yhteisen kielen ja tiedollisen pohjan hakemista sekä suunnitelmien havainnollisuuden lisäämistä. Mietinnön mukaan "oleellista on vuorovaikutuksen kytkeminen riittävän aikaiseen suunnitteluvaiheeseen. Erityisesti tavoitevaiheen keskustelu ja yhteinen työskentely on tarpeen." Edelleen mietinnön mukaan "tiedottaminen, tilaisuus mielipiteen ilmaisemiseen ja muu vuorovaikutus on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen edellyttämässä laajuudessa ja sopivalla tavalla. Tähän kuuluu myös se, että tilaisuus mielipiteen ilmaisemiseen järjestetään tosiasiallisten vaikutusmahdollisuuksien kannalta riittävän aikaisessa vaiheessa." Merkitykseltään ja vaikutuksiltaan vähäisissä kaavoissa menettely voi olla yksinkertaisempi. Sairaalanniemen kaavaa ei kuitenkaan voi pitää merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäisenä eikä Rovaniemen kaupunki myöskään sitä ole väittänyt ja kaavaa valmistellaankin strategisena kaavana.

6. Lopuksi

Vaadimme edelleen, että ko. projekti palautetaan alkupisteeseen ja asemakaavaluonnoksesta luovutaan ja eri vaihtoehdot Sairaalanniemen käytölle tulevaisuudessa kartoitetaan ja tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Mielestämme Sairaalanniemi tulisi säilyttää julkisen rakentamisen paikkana ja kaupunkilaisten virkistysalueena ja puistona, jotta kunnioitetaan alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja luodaan kaikille kaupunkilaisille viihtyisiä lähiympäristö Rovaniemellä.

Vuorovaikutteisen suunnittelun suhteen Rovaniemen kaupungilla on paljon opittavaa. Kritiikki Sairaalanniemen kaavamuutoksen toteutustapaa kohtaan on oikeutettua: kaavatyö olisi ollut hyvä aloittaa ns. tyhjältä pöydältä. Jos olisi enemmän suunnitteluresursseja, olisi voinut laatia uuden yleiskaavan, työ joka alkaa syksyllä 2022 mutta tällöin niemen kaava olisi viivästynyt helposti 10 vuotta. Olisi siis voinut etukäteen selvittää mitä kaupunkilaiset alueen tulevaisuudelta haluaisivat. Toisaalta se on tullut selville käynnissä olevan prosessin myötä.

Tyhjän sijaan pöytä katettiin 6 vaihtoehtoisella kumppanuuskaavakilpailutyöllä. Kaupungin demokraattisesti valitut luottamushenkilöt ovat ohjanneet kaavatyötä ja päätökset ovat syntyneet yksimielisesti.

Merkittävin ero rakennusliikkeiden ja ammattisuunnittelijoiden muodostamien työyhteisöliittymien ja toisaalta asukkaiden ja yhdistysten välillä on se, että viimeainitut eivät kykene luomaan toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja, jotka ottaisivat yhtä laajalti huomioon erilaisia tulevaisuuden kaupungin rakentamisen kannalta oleellisia muuttujia. Toisaalta myönnetään, että asukkaiden ja yhdistysten antama palaute on korvaamatonta kun halutaan luoda hyvää naapuruutta, kerätä hiljaista tietoa ja tehdä rakentavaa yhteistyötä tulevaisuuden eteen. Kumppanuuskaavakilpailun tulosten pohjalta on ratkaistu vastakohtaisia tavoitteita onnistuneesti: kaava säilyttää puiston, tuo merkittävän määrän uusia asuntoja keskusta-alueelle ja takaa rakennushistorian säilymisen.

Kuten asukasyhdistys aiemmin totesi, kaupunki käytännössä aloitti Sairaalanniemen asemakaavan muutoksen käynnistämällä 9.4.2018 suunnittelukilpailun, jonka pohjalta kaupunginhallitus 2.12.2019 päätti käynnistää Sairaalanniemen asemakaavan muutoksen tutkimisen. Asemakaavan muutosta koskevan päätöksen perusteluissa todettiin, että kaupunginhallituksen jatkovalmisteluun valitsemat "Viuhka" ja "Kruunu & Laavu" toimivat kaavoitusprosessin viiteaineistona ja niiden pohjalta laaditaan kaavaluonnokset ve1 ja ve2.

Koska kaupunki päätti toteuttaa kaavan valmistelun suunnittelukilpailutuksen avulla eikä kaavan tavoitteista käyty avointa keskustelua, osallisilla ei ollut mahdollisuutta lausua tavoitteista mielipidettään. Alueen käyttötarkoituksesta ei ole käyty maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua vuorovaikutusta eikä tavoitevaiheen keskustelua riittävän aikaisessa vaiheessa. Erityisesti tavoitevaiheen keskustelu ja yhteinen työskentely puuttuvat Sairaalanniemen kaavoitusprosessista. Osallisille, kuten asukasyhdistykselle, ei ole järjestetty tilaisuutta mielipiteen ilmaisemiseen tosiasiallisten vaikutusmahdollisuuksien kannalta riittävän aikaisessa vaiheessa. Asukasyhdistykselle ja muille osallisille mahdollisuus mielipiteen ilmaisuun on järjestetty vasta sen jälkeen, kun kaupunginhallitus valittuaan kaksi kilpailutyötä päätti 2.12.2019 käynnistää niiden pohjalta asemakaavan muutoksen. Kun asukasyhdistys ja muut osalliset saivat mahdollisuuden esittää mielipiteensä asemakaavan muutoksesta, kaupunki oli kilpailumenettelyllään jo rajannut pois muut alueen käyttöä koskevat vaihtoehdot ja tavoitteet.

Käytännössä asukasyhdistyksen ja muiden osallisten osallistuminen kaavaprosessiin on voinut kohdistua vain alueen rakentamisen tapoja koskeviin yksityiskohtiin. Sairaalanniemen asemakaavan tavoitteet on käytännössä määritelty kaupunginhallituksen 9.4.2018 päättämässä kilpailutuksen kriteereissä. Sairaalanniemen kaavan valmistelussa osallisilla ei riittävän varhaisessa vaiheessa ole ollut tosiasiallisia mahdollisuuksia vaikuttaa kaavan sisältöön koska kaupunki on kilpailumenettelyllään sitonut alueen käyttötarkoituksen järjestämällä

suunnittelukilpailun rakennusliikkeille ja rakennuttajille ja perustamalla asemakaavan muutokset kilpailussa saatuihin suunnitelmiin.

Kaupungin menettely Sairaalanniemen kaavaprosessissa on ollut paitsi maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, myös vastoin kuntalain 1 §:n tarkoitusta, jonka mukaan lain tarkoituksena on luoda edellytykset kunnan asukkaiden itsehallinnon sekä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien toteutumiselle kunnan toiminnassa. Lain tarkoituksena on myös edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellista kestävyyttä. Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkaalleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla. Asukasyhdistyksen käsityksen mukaan kuntalaissa tarkoitettu asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet eivät ole Sairaalanniemen kaavoituksessa toteutuneet. Taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia ei kaavaprosessissa myöskään ole arvioitu joko lainkaan tai ei ainakaan kestävyuden näkökulmasta.

Vaihtoehtojen puuttuminen

Asukasyhdistys on 11.11.2020 jättämässään mielipiteessään kiinnittänyt mm. siihen, että 0-vaihtoehtoa ei asemakaavan muutoksen yhteydessä ole lainkaan selvitetty. Vuorovaikutuslomakkeeseen kirjatussa vastineessa kaupunki väittää, että koko kaavoitusprosessin ajan on ollut mukana ve0, jossa alueen kaava säilyisi nykyisellään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.11.2019 (sivu 3) mukaan tutkittavat vaihtoehdot ovat ve0: Nykytilanne, ve1: Kumppanuuskilpailu "Kruunu & Laavu", ek=1.13 ja ve2: Kumppanuuskilpailu "Viuhka", ek=1.13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei 0 vaihtoehtoa myöhemmin erikseen mainita mutta ve:n ja ve2:n osalta luvussa "Tutkittavat vaihtoehdot" todetaan, että "Rovaniemen kaupunki järjesti Sairaalanniemen kaavatyön pohjaksi ilmoittautumiskutsukilpailun rakennusliikkeille ja rakennuttajille vuoden 2018 aikana. Kaupunginhallitus valitsi 17.12.2018 kaavoitusprosessiin ja jatkovalmisteluun kaksi työtä: nro 1. "Viuhka" ja 3. Kruunu & Laavu", joiden kummankin korttelitehokkuus (ek) on 1.13 (26600-26795 kem2/23622 m2). Työryhmät ovat edelleen kehittäneet töitään kaavoituksen antaman ohjeistuksen ja saadun asukaspalautteen pohjalta. Työt toimivat kaavoitusprosessin viiteaineistona ja niiden pohjalta laaditaan kaavaluonnokset ve1 ja ve2."

Sairaalanniemelle julkinen rakentaminen ei palaa: alue on liikenteellisesti hankala paikka sijoittaa esimerkiksi uusi uimahalli, jossa tulee olemaan noin 300.000 vuotuista kävijää; paloasema on täysin poissuljettu vaihtoehto kuten koulu tai päiväkotito. Sairaala on löytänyt paikkansa niemeltä lähtön jälkeen. Julkinen rakentaminen kuuluu pääsääntöisesti sijoittaa mahdollisimman keskelle asukasmassakeskipistettä, eli keskelle palvelualueitaan – joen ranta ei ole tällainen paikka. Miksi julkinen rakentaminen olisi paikalle suotavampi ratkaisu kuin asuminen – kaupunki ylipäätään on olemassa nykyisiä ja tulevia asukkaitaan varten.

Mielipiteet ja lausunnot ovat vaikuttaneet voimakkaasti kaavaluonnoksiin ja ehdotukseen. Nopein keino todeta tämä on tutustua kaavaselostuksen liitteeseen nro 5 Kilpailutyökooste. Jyrhämänpuisto laajenee nykyisestä 10000 m2:stä yli 17000 m2:iin. Sairaalanniemen virkistyskäyttö turvataan, alueen palvelutaso nousee, mikäli kaavan kahvila-/saunarakennus toteutuu. Pihtakuuset (5 kpl) suojellaan ja niiden ympärille jätetään vähintään 8 metrin suojaetäisyys. Ruhtinaanpoppeli on jo huonokuntoinen, se säilytetään mutta sitä ei suojella.

Asuinkorttelin myötä alueella on enemmän mahdollisia leikkikavereita, onki- ja hiihtoseuraa.

Kumppanuuskaavakilpailu oli tehokas tapa etsiä vaihtoehtoisia ja talousalueemme reunaehdot täyttäviä eli toteuttamiskelpoisia ratkaisumalleja alueen tulevaisuudesta.

Kaavaselostuksen (4.1.2022), sivu 3. mukaan "tavoitteena on tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja suojeltavan kiinteistön kehittämiseksi, luoda kaupunkikuvallisesti omaleimainen, toiminnallisesti korkeatasoinen sekä houkutteleva kaupunkikortteli, joka luo viihtyisän sekä turvallisen asuinympäristön ja liittyy luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen, Puistoalueen virkistyskäytön edellytyksiä parannetaan ja kaupunkilaisille tärkeän rantareitin linjaus säilytetään nykylinjauksen mukaisena." Kaavaselostuksessa on arvioitu vain kahta kilpailuehdotusta <i>Viihkaa ja Kruunu & Laavu</i> -suunnitelmaa. Kaavaselostuksessa ei ole lainkaan mainintaa 0-vaihtoehdosta. Näin ollen käytössä olleiden asiakirjojen perusteella syntyy käsitys, ettei ve0 ole tosiasiallisesti ollut mukana kaavoitusprosessissa. Lisäksi asukasyhdistys kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin: -Kaupunginhallituksen pöytäkirjassa kohdassa "aikaisempi käsittely" tulisi päivänmäärän lisäksi ilmoittaa myös aikaisemmin käsitellyn asian järjestysnumero (pykälä), ei vain päivänmäärä. -Asukasyhdistyksen 11.11.2020 jättämä mielipide koskien Sairaalanien asemakaavan muutosta ei ollut kaupunginhallituksen 20.12.2021 kokouksessa käytössä. Mielipide sisällytettiin vuorovaikutuslomakkeeseen asukasyhdistyksen tekemän huomautuksen jälkeen. Asukasyhdistys toivoo, että kaupunki kiinnittää huomiota käytössään olevan asianhallintajärjestelmän luotettavuuteen. Yhteenvetonaan asukasyhdistys toteaa, että Sairaalanien asemakaavamuutoksen valmistelu tulee keskeyttää ja aloittaa prosessi alusta valmisteluprosessissa ilmenneiden useiden puutteiden vuoksi. Olennaiset puutteet liittyvät asiaa koskevien selvitysten puutteisiin, osallisten tiedonsaantiin ja kaupungin päätöksenteon menettelytapoihin. Sairaalanien asemakaavan valmisteluprosessi ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, osallisia ei ole riittävän varhaisessa vaiheessa ole kuultu eikä alueen käytön eri vaihtoehtoja ole kaavaprosessissa tasaveroisesti tutkittu. Kokonaisvaltaisen, kestäväan tulevaisuuteen tähtäävän kaupunkisuunnittelun puuttuminen Royaniemellä johtaa lyhytnäköisiin ratkaisuihin, jolloin kaupungin eri alueiden tasapuolinen, ennakoiva suunnittelu ei toteudu.	Mielipiteen poisjääminen oli kaupunginarkkitehdin (S.H.), ei järjestelmän, virhe. Sairaalanien kaava ei ole edelläkävijäkaava mutta siinä on lukuisia tulevaisuuskestäviä ominaisuuksia: sijainti kaupunkirakenteessa mahdollistaa kestäväan elämäntavan, rakennusmassoittelu on energiatehokasta (vaipanala/hyötyala), vanhan sairaalan elinkaaren jatkaminen on sekä rakennussuojelun edistämistä ja myös kiertotalouden periaatteiden mukaista resurssiviisautta.
--	--