

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

3. kaupunginosa kortteli 111 tontit 11 ja 19

11.5.2025
Kaavoitusinsinööri
Laura Ilvesluoto
016 322 8995

Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS-asunnot on jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen. KAS-asunnot on pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi rakentaa ARA-kohteen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, mahdollistuuko alueelle kerrostalon rakentaminen.

Asemakaavamuutoksen **vireilletulon kuuleminen oli 6. – 31.7.2023**. Vireilletulon aikana saapui Lapin maakuntamuseon lausunto ja kolme (3) mielipidettä. Yhden mielipiteen on allekirjoittanut 66 kuntalaista tai osallista.

Asemakaavamuutoksen **2.vireilletulon kuuleminen oli 16. - 29.5.2024**. 2.vireilletulon aikana saapui 7 mielipidettä. Mielipiteitä on allekirjoittanut yhteensä 112 kuntalaista tai osallista.

Asemakaavamuutoksen **valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 31.10.- 13.11.2024**. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui Lapin ELY-keskuksen ja Lapin maakuntamuseon lausunnot ja 13 mielipidettä.

Asemakaavamuutoksen **valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 27.3.-9.4.2025**. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui Lapin ELY-keskuksen ja Lapin maakuntamuseon lausunnot sekä 22 mielipidettä.

Ehdotusvaiheen kuuleminen pidettiin 26.3-24.4.2026. Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saapui Lupa- ja valvontaviraston, Neve Oy:n ja Lapin maakuntamuseon lausunnot. Muistutuksia tuli viisi (5) kappaletta.

Vuorovaikutuslomakkeeseen on tiivistetty ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten sisältö. Alkuperäiset muistutukset ja lausunnot saatetaan tiedoksi kaupunginhallitukselle vuorovaikutuslomakkeen lisäksi.

LAUSUNNOT

Ehdotusvaihe

Lupa- ja valvontavirasto 15.4.2026 ehdotusvaihe:

Yleiskaavan ohjausvaikutus:

Kaavaselostuksessa on soveltuvilta osin esitetty asemakaavamuutoksen suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin ja asemakaavaehdotuksen yleiskaavasta poikkeamista on perusteltu kuten aiemminkin sillä, että tontin 19 ympärillä Palkisentien varressa on asuintaloja, joten on luontevaa tarkeastella tontin 19 käyttötarkoituksen muutosta asumiseen.

Kyseessä olevassa tapauksessa yleiskaavan ei voida olevan AKL 42.1 §:ssä tarkoitetulla tavalla ohjeena asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa. Näin ollen asemakaavamuutoksen hyväksyminen ilman yleiskaavan muuttamista on mahdollista vain, jos yleiskaavan katsotaan nyt kysymyksessä olevan alueen osalta olevan AKL 42.4 §:ssä tarkoitetulla tavalla ilmeisen vanhentunut ja jos muut lainkohdan mukaiset edellytykset täyttyvät.

Lähtökohtana tulisi olla ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen eikä asemakaan laatiminen yleiskaavan vastaisesti.

LVV katsoo, että kaavaselostuksessa tulee ilmetä, miten alueella voimassa oleva yleiskaava on ollut ohjeena lausuttavana olevaa asemakaavaehdotusta laadittaessa. LVV kehoittaa kaupunkia vielä perehtymään Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) 22.1.2026 antamaan päätökseen 149/2026, jolla KHO on kumonnut Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden 6.6.2024 antaman Sairaalaniemen asemakaavaa koskevan päätöksen.

Vastine

Kaava-alueen ympäristö tulee muuttumaan lähitulevaisuudessa, kun nykyiselle paloasemalle on löytynyt uusi sijoituspaikka. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön käyttötarkoitus tulee uudelleen tarkasteluun tulevana vuosina. Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset tarpeellisilta osin.

Pilaantuneet maat:

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että saa-merkintä on kaavaehdotuksessa edelleen pilaantunutta aluetta rajaavan katkoviivoitetun alueen sisäpuolella, eli viivan väärällä puolella.

Vastine

Saa-merkintä käännetty kaavakartalle.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavaselostuksessa vaikutusten arviointia RKY-alueeseen nähden on täydennetty. Kun huomioidaan, että laadittava asemakaava sijoittuu RKY-alueen viereen, merkittävien vaikutusten arviointia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön voidaan LVV:n näkemyksen mukaan pitää riittävinä. Asemakaavan toteuttamista varten ei kuitenkaan ole laadittu rakentamistapaohjeita, joten Lupa- ja valvontavirasto näkisi perusteltuna, että kaavaselostuksessa avataan, mikä painoarvo laadituilla havainnekuvilla on toteutus-/rakentamisvaiheessa.

Vastine

Kaavakartalla on määräys *"Uudisrakentamisessa on otettava huomioon korttelin 111 tontin 1 yleiskaavassa suojellun rakennuksen tyylipiirteet, materiaalit ja väritys"*.

Lapin maakuntamuseon lausunto 24.4.2026, ehdotusvaihe:

Vaikutusten arviointi:

Kaava-asiakirjoissa ei edelleenkään ole, Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan, alueidenkäyttölain tarkoittamia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja hankkeen vaikutuksista valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan vaikutusten arviointi ei täytä alueidenkäyttölain asemakaavoitukselle asettamia vaatimuksia.

Lapin maakuntamuseon mukaan hankkeen vaikutusten arviointia suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee täydentää.

Kaavaselostuksessa ei ole kerrottu, mikä painoarvo havainnekuvilla on kaavan toteuttamisen suhteen, eikä kaavaa varten ole toteutettu rakentamistapaohjetta.

Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaava-asiakirjoja tulee täydentää, jotta asemakaavan muutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan asemakaava-asiakirjoihin perustuen tosiasiallisesti arvioida.

Vastine

Asemakaavaselostusta täydennetty muun muassa kaupunkikuvan osalta.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu tontinkäyttösuunnitelmilla, vaihtoehtotarkasteluilla, rakennuksen havainnekuvilla sekä varjostavuuden vaikutuksilla ja havainnekuvilla rakennetusta ympäristöstä.

Kaavakartalla on määräys *"Uudisrakentamisessa on otettava huomioon korttelin 111 tontin 1 yleiskaavassa suojellun rakennuksen tyylipiirteet, materiaalit ja väritys"*.

Napapiirin Vesi Oy

Napapiirin Vesi Oy:lle ei aiheuta toimenpiteitä.

MUISTUTUKSET

Muistutuksia on saapunut yhteensä viisi (5) kappaletta. Muistutukset on tiivistetty vuorovaikutuslomakkeeseen.

Liikenneturvallisuus

MRL 54§ edellyttää turvallista ja toimivaa elinympäristöä. MRL 5 § edellyttää liikenteen turvallisuuden huomioon ottamista.

Palkisentien on kapea katu ilman jalkakäytävää ja pyörätietä. Palkisentie toimii läpiajoreittinä ja sisältää useita kevyen tien ylityksiä. Millä konkreettisilla ratkaisuilla kaava varmistaa, että liikenneturvallisuus ei heikkene, vaikka liikennemäärät kasvavat?

Vastine

Palkisentie on voimassa olevassa asemakaavassa tonttikatu. Tavallisen tonttikadun varteen voidaan rakentaa omakotitaloja, rivitaloja sekä kerrostaloja.

Autopaikkojen riittävyys kerrostalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia. Asuinrakennuksen kaikki autopaikat sijoittuvat tontille. Riittävällä autopaikoituksella vältetään kadunvarsipysäköintiä ja tämä tukee Palkisentien kadun turvallisuutta.

Koskikadun suunnasta tultaessa Palkisentielle liikennemerkkit ohjaavat alueella liikkumista.

Pelastusturvallisuus

MRL 54 § edellyttää toimivaa yhdyskuntarakennetta, johon sisältyy pelastustoimen edellytykset.

Palkisentie on kapea ajorata, yksipuolinen pysäköinti ja talvella lumivallit kaventavat katua. Miten pelastusajoneuvon esteetön kulku ja toiminta turvataan kaikissa olosuhteissa (erityisesti talvella)? Onko esitetty mitoitukseen perustuva tarkastelu? ajourasimulaatio? Pelastuslaitoksen lausunto, joka nimenomaisesti huomioi katuolosuhteet, ylimenopaikat, koulut?

Vastine

Palkisentie on voimassa olevassa asemakaavassa tonttikatu.

Menettelyvirhe

Tekninen lautakunta on ohitettu ja asia on viety suoraan kaupunginhallitukselle.

MRL 62§ osallisten vaikutusmahdollisuuksia ei ole turvattu.

Vastine

Asemakaavamuutos on viety teknisen lautakunnan kautta kaupunginhallitukselle.

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 31.10.-13.11.2024. Kuulemisen jälkeen asiaa on käsitelty 21.1.2025 §10 teknisen lautakunnan kokouksessa. Tämän jälkeen kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa 3.2.2025 §22. Asemakaavamuutos asetettiin

uudelleen nähtäville 27.3-9.4.2025 väliseksi ajaksi. Tämän jälkeen asiaa on käsitelty 28.10.2025 §163 teknisessä lautakunnassa ja 17.11.2025 §342 kaupunginhallituksessa.

Asemakaavanmuutosta on viety eteenpäin Alueidenkäyttölain (ent. Maankäyttö- ja rakennuslaki) edellyttämällä tavalla.

Yleiskaavan vastainen

Voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Rovaniemen yleiskaava 2015) mukainen alueen käyttötarkoitus on palvelun ja hallinnon alue (PY) sekä asuinpientalojen alue (AP). Esitetty muutos on yksiselitteisesti yleiskaavan vastainen.

Vastine:

Rovaniemen yleiskaava 2015 on ohjaava kaava, joka ohjaa asemakaavan laadinnassa. Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on *yleisten rakennusten korttelialue*. Alue varataan *paloasemalle (P-1)* ja *asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*. Molempien tonttien kerrosluku on III (3). Rovaniemen palolaitokselle on löydetty uusi rakennuspaikka, joten nyt kaavamuuotosalueena olevan yleisten rakennusten korttelialue, joka on varattu palolaitokselle, tulee olemaan tarpeeton. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko alueelle rakentaa kerrostalo. Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavamuutoksessa.

Alueen laajempi ja kokonaisvaltainen tutkiminen

Alue tulisi suunnitella kokonaisuutena ja lähtökohtana tulisi olla matalampi, ympäristöön sopiva rakentaminen nykyistä asuin ympäristöä ja asukkaita kunnioittaen. Alueen asukkaat ovat tuoneet kantansa esille jo useissa kaavavaiheissa, eikä tilanne ole muuttunut.

Nykyinen paloasema-alue poistuu alkuperäisestä käytöstä. Alueen käyttötarkoitus on paloaseman muuton jälkeen joka tapauksessa tarkistettava ja yksittäistä rakennusta varten tehtävä asemakaavamuutoksen sijaan on perustellumpaa tarkastella koko aluetta niin, että paloaseman suojelulliset arvot tulevat huomioiduksi. Kaavamuuotos johtaisi postimerkkikaavatilanteeseen, jossa kaavaa muutettaisiin hyvin suppealta alueelta ja sillä osoitettaisiin huomattavasti ympäristöä suurempaa rakennusoikeutta. Tällöin kaava ei täyttäisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia ja kaavoitus olisi Perustuslain 6 §:n vastainen.

Vastine

Kyseinen asemakaavan muutos on otettu paloaseman kaavamuuotoksen kokonaisuudesta omaksi hankkeeksi, koska Rovaniemellä on pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Muutosalueena olevat tontit muodostavat yhdessä riittävän ison alueen mahdolliselle kerrostalon rakentamiselle. Muun korttelin osalta tulevaisuuden maankäyttö tutkitaan omassa asemakaavaprosessissa.

Pientalovaltainen alue

Asemakaavassa esitetty rakentaminen rikkoisi alueen ominaispiirteet ja hengen. Yli kaksikerroksinen rakentaminen selkeästi muuttaisi alueen kokonaisilmettä. Alueen muuttamiselle tulee olla sosiaalinen hyväksyntä.

Vastustamme asemakaavan muutosta kerrostalotontiksi Palkisentielle. Alue sopii pientalovaltaiselle rakentamiselle, kuten omakoti-, rivi- tai luhtitaloille, jotta kadun nykyinen mittakaava ja ilme säilyvät yhtenäisenä.

Massiivisen kerrostalon sijoittaminen matalamman omakotitaloalueen keskelle postimerkkikaavana ei edistä hyvää suunnittelu- ja rakennustapaa. Rakennuksen on sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen (Rakentamislaki 5§).

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on *yleisten rakennusten korttelialue*. Alue varataan *paloasemalle (P-1)* ja *asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*. Tonttien kerrosluku on III (3). Kaavamääräys mahdollistaa rakentaa kiinteistölle kellarikerroksen lisäksi kolme (3) kerrosta, eli yhteensä 4 kerroksisen rakennuksen. Asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksissa kokonaiskerrosluku säilyy ennallaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Nykyisen lainsäädännön mukaan kaavakartalla ilmoitettu kerrosluku on se, joka siihen maksimissaan sallitaan. Eli kaavakartalla rakennuksen korkein kerrosluku on IV (4).

Kaava-alueen lähiympäristön rakennuskanta on hyvin sekoittunutta. Palkisentien ja Koskikadun kulmauksessa on yhdyskuntatekniikalle varattu alue. Alueen rakennuskannan ikäjakauma on hyvin laaja. Alueella on uudisrakentamista sekä 60- ja 80 -luvun rakennuskantaa. Laajemmin katsottuna lähiympäristössä on myös kerrostalo, joka sijoittuu nykyisen paloaseman rakennuksen taakse.

Kunnallistekniikka

Alue ei kestä noin 36 asunnon lisärakentamista.

Nykytilanteessa Palkisentiellä pysäköinti vain yhdellä puolella katua ja katu kapenee pysäköinnin myötä. Kerrostalon rakentaminen lisää merkittävästi pysäköintitarvetta. Mihin kaikki lisäpysäköinti sijoitetaan ilman, että katu kapenee lisää, pelastusturvallisuus heikkenee tai liikenneturvallisuus vaarantuu? Jos pysäköinti siirtyy katualueelle, kaava heikentää katuverkon toimivuutta, mikä on MRL:n vastaista.

Palkisentie on vanha omakotitaloalueen katu. Kadun kapasiteettia ei ole suunniteltu pientaloasumista suuremman asukasmäärän aiheuttamaan liikenteeseen. Katua ei voi leventää tai oleellisesti muuttaa niin, että kadun kapasiteetti kasvaa. Kadun kautta ohjautuu paljon kevyttä liikennettä niin Lapinrinteen ja Ylikylän suunnasta kevyenliikenteen väylän kautta Palkisentien Koskikadun päässä kuin Hankipolun kevyenliikenteen väylän kautta. Liikenne kulkee Palkisentietä pitkin, ja sen ylittäen. Alueen välittömässä läheisyydessä on kaksi koulua, jonka vuoksi alueen liikenteessä lasten lukumäärä on suuri. Alueella sijaitsevat vammaisten ja vanhusten hoitokodit kasvattavat alueen kevyen liikenteen määrää ja tuovat alueelle liikenteellisen erityispiirteen. Talvella kadun ympärillä

on hyvin vähän tilaa talvikunnossapidon aiheuttamille aurausvalleille. Katu kapenee käytännössä yhden kaistan levyiseksi talvella. Asemakaavamuutoksen myötä alueen turvallisuudelle ja liikenteen sujuvuudelle ei luoda edellytyksiä vaan niitä heikennetään. Sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta asukastiheyttä ja liikennettä kasvattava rakentaminen tulee sijoittaa kokoojakatujen varteen (esim. Koskikatu ja Kairatie), eikä pientalojen keskelle.

Vastine

Palkisentie on voimassa olevassa asemakaavassa tonttikatu. Tavallisen tonttikadun varteen voidaan rakentaa omakotitaloja, rivitaloja sekä kerrostaloja.

Ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä on pyydetty lausunto Napapiirin Vesi Oy:ltä ja asemakaavanmuutos ei aiheuta heille toimenpiteitä.

Autopaikkojen riittävyys kerrostalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia. Asuinrakennuksen kaikki autopaikat sijoittuvat tontille. Riittävällä autopaikoituksella vältetään kadunvarsipysäköintiä ja tämä tukee Palkisentien kadun turvallisuutta.

Tasavertainen kohtelu

Valmistelussa on ollut yhteydenpitoa hanketoimijaan ja kerroslukua on muutettu.

Nykyinen paloasema-alue poistuu alkuperäisestä käytöstä. Alueen käyttötarkoitus on paloaseman muuton jälkeen joka tapauksessa tarkistettava ja yksittäistä rakennusta varten tehtävä asemakaavamuutoksen sijaan on perustellumpaa tarkastella koko aluetta niin, että paloaseman suojelulliset arvot tulevat huomioiduksi. Kaavamuutos johtaisi postimerkkikaavatilanteeseen, jossa kaavaa muutettaisiin hyvin suppealta alueelta ja sillä osoitettaisiin huomattavasti ympäristöä suurempaa rakennusoikeutta. Tällöin kaava ei täyttäisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia ja kaavoitus olisi Perustuslain 6 §:n vastainen.

Vastine:

Asemakaavanmuutos tutkitaan tapauskohtaisesti ja tasa-arvoisesti maanomistajia kohdellen. Jokaisella maanomistajalla on oikeus hakea kaavamuutosta hallinnoimalleen alueelle yksin tai naapuruston kanssa. Jokaisella kaavamuutoksella on omat painopisteet ja tavoitteet. Kuulemismenettely noudattaa MRL (nyk. alueidenkäyttölain) mukaista kuulemistä. Lausunnot ja muistutukset saatetaan päättäjille päätöksentekoon.

Kulttuurihistoria

Suojeltu paloasema edellyttää mittakaavaan sopivaa rakentamista.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu tontinkäyttösuunnitelmilla, vaihtoehtotarkasteluilla, rakennuksen havainnekuvilla sekä varjostavuuden vaikutuksilla ja havainnekuvilla rakennetusta ympäristöstä.

Vaikutusten arviointi

Kaava ei sopeudu ympäristöön. MRL 54 § ja 62 §

Korkeimman hallinto-oikeuden linjausten mukaan kaavan tulee sopeutua ympäristöön, eikä se saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille.

Vaikutusten riittämätön selvittäminen (MRL 9§). Onko vaikutuksia arvioitu erikseen talviolosuhteissa (lumitila, korkeat vallit, kaventuminen), pelastusajoneuvon mitoituksella, todellisilla liikennemäärien lisäyksillä? Mikäli arviointi perustuu vain yleispiirteiseen tarkasteluun, se ei täytä lain vaatimusta riittävydestä.

Ympäristöön sopeutuminen (MRL 54 §). Alue on pientalovaltainen alue. Kerrostalorakentaminen poikkeaa mittakaavaltaan, lisää liikennettä ja lisää pysäköintipainetta. Millä perusteella kerrostalo katsotaan ympäristöön sopivaksi, kun katuverkko ei tue lisääntyvää kuormitusta ja alueen rakenne on pientalopainotteinen. Ilman perusteltua vastausta kaava rikkoo MRL §54:n vaatimusta ympäristöön sopeutumisesta.

Asemakaavalla ei saa heikentää terveellisyyteen, turvallisuuteen tai viihtyisyyteen liittyviä tekijöitä. Esitetyllä muutoksella heikennettäisiin alueen asukkaiden ja alueella liikkuvien kaupunkilaisten turvallisuutta lisääntyvän liikenteen myötä.

Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon muun muassa jo tehtyjä strategisen yleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitettyjä vaikutuksia, eikä myöskään pilaantuneen maa-aineksen tai korkean ja massiivisen rakentamisen aiheuttamien varjojen vaikutuksia taikka perusteltu asemakaavan poikkeamista sitä ohjaavan yleiskaavan sisällöstä.

Vaihtoehdot on laadittu yhdestä näkökulmasta – ei alueeseen sopivaa matalaa rakentamista ole esitetty lainkaan. Rovaniemen kaupungilla on runsaasti sellaista maaomaisuutta, jota voi käyttää korkeaan rakentamiseen sosiaalisesti hyväksyttävällä tavalla ja siten että se sopii kaupunkikuvaan.

Uusissa luonnoksissa rakentamisen sulautumista ei ole huomioitu millään tavalla. Ympäristöön sulautumisella ja sopeutumisella ei ole ollut mitään roolia suunnittelussa.

Kaavasuunnitelma ei huomioi alueen nykyistä luonnetta ja asukkaita eikä kerrostalon tosiasiallisia vaikutuksia lähiympäristöön ei ole selvitetty. Korkea rakennus heikentää nykyisten asukkaiden yksityisyyttä, lisää varjostusta ja kasvattaa liikennettä. Varjostusvaikutuksia on arvioitu vain keskikesän tilanteessa, vaikka todellisuudessa varjot ulottuvat keväällä ja syksyllä huomattavasti laajemmalle, jopa paloaseman torniin asti. Myös vaikutukset kiinteistöjen arvoon ja alueen viihtyisyyteen on jätetty huomiotta.

Kaavamuutos heikentää liikenneturvallisuutta, vaarantaa pelastustoiminnan, perustuu puutteellisiin selvityksiin eikä sopeudu ympäristöön. Näin ollen kaava on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty muun muassa kaupunkikuvan osalta. Rakennuksen sijoittelulla on pyritty minimoimaan kerrostalon aiheuttamat haitalliset vaikutukset naapurustoon.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön on arvioitu tontinkäyttösuunnitelmilla, vaihtoehtotarkasteluilla, rakennuksen havainnekuvilla sekä varjostavuuden vaikutuksilla ja havainnekuvilla rakennetusta ympäristöstä.

Turvallisuus

Asuinrakentaminen pilaantuneelle maaperälle edellyttää riittäviä selvityksiä.

Vastine:

Ramboll Finland Oy on tehnyt maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimukset vuonna 2023. Ramboll Finland Oy on laatinut pilaantuneiden maiden lisäselvityksen ja puhdistussuunnitelman keväällä 2026 kaavaehdotuksen pohjalta.

Strategisen yleiskaavan selvitykset

Rovaniemen laadintavaiheessa olevan strategisen yleiskaavan selvitysaineiston (Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat 20.12.2023) mukaan juuri 3.kaupunginosa on sellainen alue, jolle täydennysrakentamista ei haluta suunnata. Kyselyn mukaan keskeisempinä täydennysrakentamiselle soveltumattomina paikkoina mainittiin Ratantaus (=3.kaupunginosa) ja sen omaleimainen pientaloalueen säästäminen. Selvityksessä korostetaan sosiaalisen hyväksynnän merkitystä täydennysrakentamiselle ja esimerkkinä mainitaan juuri 3. kaupunginosan täydennysrakentamisen sosiaalisen hyväksynnän haastavuus.

Rovaniemen sosioekonomisessa tarkastelussa 30.6.2023 keskusta ja 3.kaupunginosa ovat sosioekonomisessa kehityksessä heikkoja. Alueelle on jo tähän mennessä keskittynyt huomattava osa Rovaniemen ARA-asumisesta (asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat).

Rovaniemen kaupungin asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivojen -raportin (20.12.2023) mukaan 3.kaupunginosa ei kuulu ensisijaisiin tiivistämisalueisiin, ja alueella on todettu merkittävää tiivistämisen vastustusta. Sosiaalinen hyväksyttävyys on raportin mukaan keskeinen tekijä, eikä se tässä hankkeessa täyty. Alueella on kaavan kaikissa vaiheissa noussut esiin laajaa vastustusta, joka tulisi ottaa aidosti huomioon.

3.kaupunginosassa on jo ennestään poikkeuksellisen suuri määrä KAS-asuntoja verrattuna muihin kaupunginosiin (3.kaup.osa 385 kpl, toisena Ounasrinne 153 kpl) ja niitä on lisää rakenteilla.

Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen tarkastelu (30.6.2023) -raportin mukaan Rovaniemellä on monista muista kaupungeista poiketen myös keskusta ja lähialueet erottuvat heikon sosioekonominen aseman alueena. Kyseinen kerrostalohanke pahentaa alueen vääristynyttä segregatiokehitystä.

Vastine:

Rovaniemen kaupunki on laatinut Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksen sekä Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen tarkastelu -selvityksen. Selvitykset ovat ohjaavia, ja ovat strategisen yleiskaavan valmisteluun liittyviä selvityksiä.

Toimivan maapolitiikan yhtenä pääperiaatteena on, että kaavoittamalla kaupungin omistamaa maata mahdollistetaan kohtuuhintaista asumista sekä edistetään yhdyskuntarakenteen kestäväää kehittämistä. (Rovaniemen kaupungin maapoliittinen ohjelma 2022-2025). Asuntotuotannon monipuolisuus on tärkeää, jotta voidaan vastata eri väestöryhmien erilaisiin asumisen tarpeisiin ja elämäntilanteisiin. (Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma).

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa on määritetty mm. seuraavat toimenpiteet;

- kaupunki asemakaavoittaa tiivistettävälle alueille asumista ensisijaisesti omistamilleen maille ja mahdollistaa kohtuuhintaisten asuntotuotannon
- mahdollistaa alueellisilla asemakaavamuutoksilla lisärakentamisen ja rakennustehokkuuden nostamisen keskusta-alueen asuintonteilla.
- kaavoituksessa asumista ohjataan alueidenkäytön strategiassa määriteltyjen kehitettävien julkisten palvelujen alueiden läheisyyteen ja toimivan joukkoliikenteen yhteyteen.

Muita muistutuksissa esiin tuotuja asioita

Rakennus vastaa käytännössä 5-6 kerrosta.

Kaikki aiemmat kuulemiset on otettava huomioon.

Kaava on oikeudellisesti kestävä ja tulee hylätä.

Oikeuskäytännön huomiointi. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan (KHO) kaava on lainvastainen, jos liikenneturvallisuutta tai pelastettavuutta ei ole riittävästi selvitetty, puutteelliset vaikutusten arvioinnit ovat kumoamisperuste, kaavan tulee perustua todellisiin olosuhteisiin, ei oletuksiin.

Vaadin, että kaikkiin tässä muistutuksessa esitettyihin kysymyksiin annetaan yksilöidyt, kirjalliset vastaukset.

Aiemmat kommentit ovat ilmeisesti menneet mappi ööhön ja tässä tapauksessa postimerkkikaavoitusta ollaan oltu edistämässä Rovaniemellä. Koska aiempien muistutusten ym. sisältö on otettu erittäin ylimalkaisesti huomioon, vaadimme, että tämän ja muiden asiasta esitettyjen muistutusten kohdat otetaan huomioon ja kommentoidaan seikkaperäisesti.

Kaupunginhallitus on edellyttänyt selvitystä uusien vuokra-asuntojen sijoittamisesta kokouksessaan 3.2.2025, mutta sitä ei ole tehty eikä toimitettu kaupunginhallituksen nähtäville. Kaavoitusta ei tule viedä eteenpäin ennen kuin selvitys on valmis ja vaihtoehtoisia sijaintoja on vertailtu.

300m päässä oleva kerrostaloalue on parempi ratkaisu.

Vastine:

Asiat merkitään tiedoksi.