

Liite 3 Vuorovaikutuslomake (vireilletulo ja valmisteluvaihe)

Vireilletulon kuuleminen 28.8.-10.9.2025

Mielipide 1 10.9.2025

Lausunto:

Vastustan asemakaavan muuttamista ja vaadin, että Eteläranta 5:n tontin asemakaava säilytetään nykyisellään rakennustehokkuuden ja kaavamerkintöjen osalta.

Perustelut:

- Kaavahanke on jo kerran kumottu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä (28.12.2022), eivätkä alueen olosuhteet ole muuttuneet.
- Alue on pientalovaltainen ja muodostaa yhtenäisen omakotitaloasutuksen. Rivitalojen rakentaminen rikkoisi alueen luonnetta, heikentäisi omakotitalojen käyttöarvoa ja viihtyvyyttä sekä aiheuttaisi haittaa naapureille. Lisäksi se kasvattaisi alueen ajoneuvoliikenteen kuormaa, joka lisää erityisesti vilkkaan kevyen liikenteen onnettomuusriskejä kapealla katuväylällä.
- Nykyinen asemakaava (1995) turvaa pientalovaltaisen rakenteen. Rakennustehokkuuden nosto 0,30:een ei ole perusteltua, sillä nykyinen tehokkuus (0,20–0,25) mahdollistaa esimerkiksi paritalorakentamisen.
- Asemakaavan muutos loisi vaarallisen ennakkotapauksen, jossa pientaloalue korvautuisi vähitellen tiiviillä rivitalo- ja pienkerrostalorakentamisella. Jollei myöhemmin pyydettyjä kaavamuutoksia hyväksyttäisi, olisi se maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaista.

Johtopäätös:

Edellä esitetyin perustein katson, että asemakaavan muuttamiseen ei ole lainmukaisia eikä maankäytöllisiä perusteita, ja kaavahanke tulee keskeyttää.

Vastine:

Voimassa olevassa Rovaniemen yleiskaavassa 2015 alue on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), joka sallii muodostaa alueelle omakotitaloja, paritaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitalorakennuksia asumistarkoitukseen. Alue säilyy yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisena alueena.

Mielipide 2 (kaksi allekirjoittajaa) 10.9.2025

VAATIMUKSET

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja **vaadimme, että asemaakaavaa ei muuteta nykyisestä rakennustehokkuuden eikä merkintöjen osalta.**

Käytännössä vastaavan sisältöinen ja vastaavat vaikutukset aiheuttava kaavoitushanke rivitalon rakentamiseksi Eteläranta 5:n tontille on jo kertaalleen hylätty. Rovaniemen kaupunki antoi tälle hankkeelle myönteisen asemakaavapäätöksen (Rovaniemen kaupungin elinvoimalautakunta 24.11.2020 § 159), mutta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi haetun kaavamuutoksen lainvastaisena (Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 28.12.2022 Drno 20008/03.04.04.04.16/2021).

Olosuhteet eivät ole suunnittelualueella muuttuneet, joten Rovaniemen kaupungin on noudatettava lainvoimaista hallinto-oikeuden päätöstä ja **keskeytettävä kaavoitushanke.**

PERUSTELUT

Yleistä

Rivitalojen rakentaminen tulisi kaavoittaa rivitaloalueille, ei sattumanvaraisesti pientalovaltaisen omakotiasutuksen sekaan. Kysymyksessä on yksipuolinen taloudellisten arvojen edistäminen rakennetun ympäristön viihtyvyyden, terveellisuuden ja turvallisuuden kustannuksella naapureista välittämättä.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on laadittu 1995. Korvarannan ja Etelärannan voimassa oleva kaavamerkintä on AP eli pientalovaltainen asuntoalue. Se turvaa rakennuskannan ja alueen käytön säilymisen pientalovaltaisena ja Rovaniemen olosuhteissa monimuotoisena. Kaavan määräysten mukaan ”Olevan rakennuskannan katsotaan pääasiassa säilyvän suunnittelukaudella. Perusparannukset, laajennukset ja uudisrakentaminen sallitaan.”

Vastine:

Aiemmin hylätyn kaavoitushankkeen rakentamistehokkuus sekä kerrosluku oli suurempi. Kaavahanke toteuttaa alueella voimassa olevaa Rovaniemen yleiskaavaa 2015, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Merkintä käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot sekä pienkerrostalot.

VAATIMUKSET

Vastustan asemakaavan muuttamista ja **vaadin, että asemaakaavaa ei muuteta nykyisestä rakennustehokkuuden eikä merkintöjen osalta.**

Käytännössä vastaavan sisältöinen ja vastaavat vaikutukset aiheuttava kaavoitushanke rivitalon rakentamiseksi Eteläranta 5:n tontille on jo kertaalleen hylätty. Rovaniemen kaupunki antoi tälle hankkeelle myönteisen asemakaavapäätöksen (Rovaniemen kaupungin elinvoimalautakunta 24.11.2020 § 159), mutta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumosi haetun kaavamutoksen lainvastaisena (Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 28.12.2022 Drno 20008/03.04.04.16/2021).

Olosuhteet eivät ole suunnittelualueella muuttuneet, joten Rovaniemen kaupungin on noudatettava lainvoimaista hallinto-oikeuden päätöstä ja **keskeytettävä kaavoitushanke.**

PERUSTELUT

Yleistä

Korvanrannan ja Etelärannan teiden varsilla oleva rakentaminen muodostaa nauhamaisen valtaosaltaan eri ikäisistä omakotitaloista muodostuvan kokonaisuuden. Nauhamaisen asutuksen katkaisevat nyt kysymyksessä olevalla alueella ainoastaan AMK:n kampuksen rakennukset, Korvanranta 56 kerrostalo 1950-luvulta sekä 2010-luvulla osoitteeseen Eteläranta 1 rakennettu rivitalo, joka rakennettiin eri käyttötarkoitukseen kaavoitetulle tontille. Eteläranta 1 oli alun perin kaavoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Usean kilometrin pituisella osuudella rakennuskanta on säilynyt kaavamerkinnän mukaisena ja esim. rivitaloja on rakennettu vain muutamia. Juuri Eteläranta 5:n pohjoispuolella (tien toisella puolella) on Etelärannantien, Toukotien ja Rantavitikantien rajaama kortteli 519 AO-merkinnällä. Tämä kortteli on säilynyt hyvin ja siinä on eri-ikäistä rakennuskantaa (omakotitaloja), viimeisin omakotitalo on rakennettu 2010-luvulla.

Rivitalojen rakentaminen pientalovaltaiselle alueelle on kaavoituksen näkökulmasta erityisen ongelmallista. Rivitalo rakennetaan käytännössä koko tontin alueelle ja esimerkiksi rivitalon piha-alue voi sijoittua näkymältään suoraan viereisen omakotitalon pihalle. Toiselle sivustalle sijoittuu yleensä autotallin seinä. Omakotitalo voi jäädä jopa kahden rivitalon väliin, jolloin sen omakotialueen omainen pihaympäristö käytännössä menetetään ja omakotitalon käyttöarvo laskee merkittävästi. Esimerkiksi aivan lähialueella sijaitsevan Huvilatien 15 omakotitalon osalta on juuri käynyt näin.

Rivitalojen rakentaminen tulisi kaavoittaa rivitaloalueille, ei sattumanvaraisesti pientalovaltaisen omakotiasutuksen sekaan. Kysymyksessä on yksipuolinen taloudellisten arvojen edistäminen rakennetun ympäristön viihtyvyyden, terveellisyyden ja turvallisuuden kustannuksella naapureista välittämättä.

Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on laadittu 1995. Korvarannan ja Etelärannan voimassa oleva kaavamerkintä on AP eli pientalovaltainen asuntoalue. Se turvaa rakennuskannan ja alueen käytön säilymisen pientalovaltaisena ja Rovaniemen olosuhteissa monimuotoisena. Kaavan määräysten mukaan ”Olevan rakennuskannan katsotaan pääasiassa säilyvän suunnittelukaudella. Perusparannukset, laajennukset ja uudisrakentaminen sallitaan.”

Rakennustehokkuus

Korvanniemen – Etelärannan alkupään rakennustehokkuus vaihtelee voimassa olevassa asemakaavassa jonkin verran, mutta se pysyy linjassa 0,20–0,25. Nyt haetun suuruista (0,30) rakennustehokkuutta ei voi pitää perusteltuna alueen pientalovaltaisen luonteen vuoksi. Nykyinen rakennustehokkuus riittää hyvin esim. paritalon rakentamiseen. Korostamme sitä, että nykyisellään Eteläranta 5:n naapurit Kemijoen rannassa (Eteläranta 7 ja 3) ovat nimenomaan paritaloja.

Asemakaavan hyväksyminen johtaa siihen, että alueen pientalot korvautuvat tehokkaalla rivitalo/pienkerrostalorakentamisella yksi toisensa jälkeen erikseen käsiteltävien asemakaavan muutosten kautta. Tällaista kehitystä ei voida pitää suotavana eikä sitä voida MRL:n ja sen soveltamiskäytännön perusteella toteuttaa yksittäisillä asemakaavan muutoksilla. Se on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaista. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta poikkeamiseen ei ole olemassa maankäyttöllisiä syitä.

Vastine:

Aiemmin hylätyn kaavoitushankkeen rakennustehokkuus sekä kerrosluku oli suurempi. Kaavahanke toteuttaa alueella voimassa olevaa Rovaniemen yleiskaavaa 2015, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Merkintä käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot sekä pienkerrostalot.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 9.10.-22.10.2025

Mielipide 1 ja 2(3 allekirjoittajaa) 17.10. ja 22.10.2025

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja vaadimme, että asemakaavaa ei muuteta nykyisestä käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden eikä merkintöjen osalta. Nykyinen asemakaava turvaa täysin riittävästi suunnittelualueen maankäytön ja rakentamisen kohtuullisella ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Asemakaavan muuttamiselle ei ole edelleenkään MRL:n mukaisia maankäytöllisiä syitä.

Perustelut

Olemme vireilletulovaiheen mielipiteessämme 10.9.2025 tuoneet esille kantamme nyt kaavahankkeeseen. Uudistamme mielipiteessämme esittämämme ja toteamme valmisteluvaiheen kaavaslostuksen 1.10.2025 ja kaavaehdotuksen osalta vielä seuraavaa:

Kaavaslostuksen kohta 3.1.2 ja kaavaluonnos

"Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta. Alue on pinnanmuodoltaan tasaista."

Eteläranta 5:n tontti ei ole pinnanmuodostukseltaan tasaista. Alueella nyt oleva omakotitalorakennus on rakennettu korkeimpaan kohtaan kukkulan päälle. Tontti laskee jyrkästi Eteläranta 3:ssa olevaa paritaloa kohden. Samoin tontti laskee Eteläranta 7:ää kohden, jossa on tonttien rajan vieressä n. 10-15 metrin laajuinen painanne. Kaavaluonnoksen korkeustiedoista puuttuu nykyisen omakotirakennuksen maanpinnan korkeus. Painanteen korkeus on kaavaluonnoksen mukaan 76,6 m, tienpinnan korkeus 77,4 m ja Eteläranta 7 maanpinnan korkeus 77,8 m. Painanne on siis Eteläranta 7:n maanpintaan verrattuna 1,2 metrin syvyinen ja tienpintaa 0,8 m alempana. Painanteessa kasvaa ryhmä varttuneita arviolta 80 – 100 vuotiaita kuusia. Nämä kuuset pitävät alueen vesitasapainon kunnossa, muuten painanteeseen kertyisi lumen sulaessa ja rankkojen sateiden aikana vettä. Painanteen alue on aikanaan ollut kaupungin omistuksessa, mutta se on myöhemmin liitetty Eteläranta 5:n tonttiin.

Kaavaluonnoksen mukaan 78 m korkeuskäyrä kulkee lähellä Eteläranta 7:n rajaa. Eteläranta 5:n rakennus on tätä korkeammalla. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavaluonnokseen merkitty rakennusala niin rivitalorakennuksen kuin autotallinkin kohdalla johtaa voimakkaaseen tarpeeseen joko leikata korkeampaa maata taikka tehdä täyttöä. Jos täyttöihin päädytään, niin rakennukset tulevat ikään kuin kukkulan/penkan päälle. Täytöt olisivat huomattavia. Tämä rikkoisi voimakkaasti maisemakuvaa niin Etelärannan tien puolelta kuin itse Kemijoelta katsottaessa. Täytöt lisäävät myös merkittävästi hulevesien kulkeutumisen riskiä naapuritonteille syksyn ja kevään tilanteissa, joissa maa on roudassa ja hulevesiviemärit jäässä. Leikkaukset taas johtaisivat siihen, että tienpinta ja rantapenger olisivat korkeammalla kuin itse rakennus.

Eteläranta 5:n tontti on näin harvinaisen huonosti rivitalolle soveltuva, eikä haittoja mm. maisemakuvaan ja vesitaseeseen voida poistaa maaperää leikkaamalla tai täyttämällä.

Kaavaselostuksen kohta 4.5.2 ja kaavaluonnos

” Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu yksikerroksisen kuusiasuntoisen rivitalon rakentaminen. Muutoksen myötä alueen liikennemäärä hieman lisääntyy, muttei kuitenkaan siinä määrin, että alueen liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta tehdä erityisiä muutoksia.”

Liikennemäärä tulee lisääntymään huomattavasti, ei hieman, kuten kaavaselostuksessa todetaan. Jos jokaisessa asunnossa asuisi nelihenkinen perhe, tulee rakennukseen 24 asukasta ja heidän liikennevälineensä. Autopaikkoja ei nykyisellään käytännössä pystytä rakentamaan tontille riittävästi, varsinkaan, kun yleensä perheillä on nykyisin kaksi autoa. Tämä aiheuttaa todellisia vaikeuksia liikennejärjestelyihin.

Etelärannan liikennejärjestelyt muuttuivat käytännössä muutama vuosi sitten, kun tie saneerattiin. Siitä tehtiin entistä huomattavasti kapeampi ja pysäköinti kapean tien varteen on nykyisellään vaarallista. Kuuden asunnon rivitalo tuo aina mukanaan pysäköintitarpeen huomattavan kasvun, joka kohdistuu käytännössä myös tien varteen.

Liikennemäärät tulevat näin kasvamaan enemmän kuin ”hieman”.
Kaavaselostuksessa todetaan, että liikennejärjestelyihin ei tarvitse tehdä erityisiä muutoksia. Käytännössä mitään liikennejärjestelyjen muutoksia ei voida alueen olosuhteet huomioon ottaen edes tehdä.

Kaavaselostuksen kohta 5.3.1 ja kaavaluonnos

”Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.
Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus suunnittelualueella nousee 317 m².
Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä.”

Liikennejärjestelyistä olemme lausuneet edellä. Rakennusoikeuden kasvattamiseen ei ole maankäytöllisiä syitä ja se rikkoo maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Eteläranta 5:n rakennusoikeus on nykyisellään täysin riittävä.
Maankäytöllisiä perusteita rakennusoikeuden kasvattamiseen ei ole. Toteamme edelleen, että Korvanniemen – Etelärannan alkupään rakennustehokkuus vaihtelee voimassa olevassa asemakaavassa jonkin verran, mutta se pysyy linjassa 0,20 – 0,25. Haetun suuruista rakennustehokkuutta ei voi pitää perusteltuna alueen pientalovaltaisen luonteen vuoksi. Jo nykyisellään asemakaava mahdollistaa suurehkon rakentamisen tontille.

Muutoksen voidaan ehkä ajatella täydentävän rakennettua ympäristöä (sallimalla ylisuuren rakentamisen), mutta se ei todellakaan eheytä rakennettua ympäristöä, vaan rikkoo nykyisen kokonaisuuden. Asemakaavan hyväksyminen johtaisi siihen, että alueen pientalot korvautuvat tehokkaalla rakentamisella yksi toisensa jälkeen erikseen käsiteltävien asemakaavan muutosten kautta.

Käytännössä vaikutukset kohdistuvat AO korttelien 520 ja 519 sekä AP korttelin 521 alueelle. Nämä korttelit muodostuvat eri ikäisistä omakoti- ja paritaloista. Kaavaehdotuksen mukaan tämän omakotialueen keskeisimmälle paikalle rakennettaisiin kuusi asuntoa käsittävä rivitalo suoraan Kemijoen rantaan. Kortteleiden 519, 520 ja 521 maankäytöllisesti yhtenäinen rakennetun ympäristön kokonaisuus menetettäisiin. Nämä korttelit muodostavat Rantavitikan alueella hyvin säilyneen omakotiasutuksen kokonaisuuden eri ikäisine rakennuksineen.

Tällainen rivitalojen rakentaminen maanomistajien aloitteiden perusteella sattumanvaraisessa järjestyksessä ei ole maankäytöllisesti perusteltua eikä sitä

voida MRL:n ja sen soveltamiskäytännön perusteella toteuttaa yksittäisillä asemakaavan muutoksilla. Esitetty asemakaavan muutos on myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaista.

Vastine:

Kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeus sekä kerrosluku (l) on ympäristöön soveltuvaa. Rakennusoikeuden lisääminen perustuu kunnan maankäytöllisiin tavoitteisiin, joihin kuuluu yhdyskuntarakenteen hallittu tiivistäminen olemassa olevan infrastruktuurin piirissä.

Rakennuksen yksityiskohtaisempi toteutus korkeusolosuhteiden osalta ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Alueella ei ole kyse huomattavista korkeuseroista. Rakennuslupa velvoittaa rakentajaa huolehtimaan tontin hulevesistä.

Autopaikkojen riittävyys rivitalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia.

Mielipide 3(3 allekirjoittajaa) 22.10.2025

Vastustamme asemakaavan muuttamista Rovaniemen 5. kaupunginosan korttelissa 521, tontilla 10 (Eteläranta 5). Vaadimme, että asemakaavaa ei muuteta nykyisestä käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden, rakennusalueen tai merkintöjen osalta. Nykyinen asemakaava turvaa riittävästi suunnittelualueen maankäytön ja rakentamisen kohtuullisella ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Asemakaavan muuttamiselle ei ole MRL:n mukaisia maankäytöllisiä syitä.

Perustelut:

Toteamme valmisteluvaiheen kaavaehdotuksen osalta:

Kaavaselostuksen kohta 3.1.2 ja kaavaluonnos

"Luonnonympäristö

Kaava alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita eikä pohjavesialuetta.

Alue on pinnanmuodoltaan tasaista."

Eteläranta 5 tontti tai sen itä- ja länsipuolella olevat tontit eivät ole pinnanmuodostukseltaan tasaista.

Eteläranta 5 nykyisen rakennuksen länsipuolella on painanne, jossa on vanhoja kuusia. Painanteen korkeus on kaavaluonnoksen mukaan 76,6 m, tienpinnan korkeus 77,4 m, Eteläranta 7 maanpinnan korkeus 77,8 m ja Eteläranta 3 maanpinnan korkeus korkeimmillaan 79,1 m. Painanne on siis Eteläranta 7:n maanpintaan verrattuna 1,2 metrin syvyinen ja Eteläranta 3 korkeimpaan kohtaan verrattuna 2,5 m syvyinen. Painanne on tienpintaa 0,8 m alempana. Painanteessa olevat suuret kuuset pitävät alueen vesitasapainon kunnossa, muuten painanteeseen kertyisi lumen sulaessa ja rankkojen sateiden aikana vettä.

Eteläranta 3:n tontilla on kaksi rakennusta, 40-luvulla rakennettu erillistalo sekä 80-luvulla rakennettu paritalo. Paritalorakennus on rinnetalo, jonka tien puoleinen maanpinnan korkeus on selvästi alempana kuin Eteläranta 5 nykyinen asuinrakennus. Eteläranta 5 nykyinen asuinrakennus on rakennettu tontin korkeimmalle kohdalle ja tontti laskee jyrkästi idässä Eteläranta 3:ssa olevaa paritaloa kohden.

Kaavaluonnoksen korkeustiedoista puuttuu nykyisen Eteläranta 5:n omakotirakennuksen maanpinnan korkeus, sekä viereisen tontin Eteläranta 3:n rinnetalomuotoisen paritalon maanpinnan korkeus rakennuksen etelä- ja pohjoispuolella.

Kaavaluonnoksen mukaan 78 m korkeuskäyrä kulkee länsipuolella lähellä Eteläranta 7:n rajaa, ja itäpuolella Eteläranta 3:n paritalon eteläseinustan kohdalla. Eteläranta 5:n rakennus on selvästi 78 m korkeuskäyrää korkeammalla. Tämä tarkoittaa sitä, että kaavaluonnokseen merkitty rakennusala niin rivitalorakennuksen kuin autotallinkin kohdalla johtaa voimakkaaseen tarpeeseen joko leikata korkeampaa maata tai korottaa tonttia matalammilta osilta. Jos täyttöihin päädytään, niin rakennukset tulevat sijaitsemaan viereisiä asuinrakennuksia selkeästi korkeammalla. Täytöt olisivat huomattavia. Tämä rikkoisi voimakkaasti maisemakuvaan niin Etelärannan tien puolelta kuin Kemijoelta katsottaessa. Täytöt lisäävät myös merkittävästi hulevesien kulkeutumisen riskiä naapuritonteille syksyn ja kevään tilanteissa, joissa maa on roudassa ja hulevesiviemärit jäässä. Leikkaukset taas johtaisivat siihen, että tienpinta ja rantapenger olisivat korkeammalla kuin itse rakennus.

Eteläranta 5:n tontti on edellä mainituista syistä huonosti suurelle rivitalolle soveltuva, eikä haittoja maisemakuvaan ja vesitaseeseen voida poistaa maaperää leikkaamalla tai täyttämällä.

Kaavaselostuksen kohta 4.5.1 ja kaavaluonnos

Kuva 8. Asemapiirustus arkkitehdit Rantala & Kankaanpää Oy

Kaavaluonnoksen asemapiirustus -luonnoksessa Eteläranta 5:n tontille on merkitty kaksi liittymää, joista idän puoleista ei ole mahdollista toteuttaa, koska se tulisi liian lähelle Eteläranta 3:n paritalorakennusta ja ajoneuvoliittymää. Eteläranta 3:n paritalon tarkka etäisyys Eteläranta 5 tontin rajasta ei käy ilmi kaavaluonnoksesta tai selostuksesta, mutta etäisyys on arviolta vain noin 1-2 m tontin rajasta. Rovaniemen kaupungin voimassa olevan Rakennusjärjestyksen mukaan liittymä, piha-alue ja ajoneuvoliittymä on suunniteltava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille (pääsääntöisesti paloturvallisuus, hulevedet ja melu). Etäisyydestä naapurin rakennukseen ei ole erillistä kiinteää metriarvoa rakennusjärjestyksessä, mutta:

- Liittymän etäisyys rakennukseen tulee olla riittävä paloturvallisuuden ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi
- Liittymän läheisyydessä asuinrakennukseen kohdistuva melu ja mahdollinen veden ohjautuminen ovat perusteita, miksi kaupungit rajaavat etäisyyttä rakennuksiin
- Rovaniemen rakennusjärjestyksessä on maininta, että rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille, mikä tulkitaan usein 10–15 metrin etäisyydeksi asuinrakennuksesta liittymien ja pihojen kohdalla

Asemapiirustus -luonnoksessa esitetty rivitalo täyttäisi itä -länsisuunnassa lähes koko tontin. Rakennuksen kadun puoleinen alue koostuu kahdesta liittymästä ja pysäköintialueista. Luonnoksen perusteella tontilla ei ole mahdollista huomioida lainkaan rivitalon lumen säilytystä talvella tai lumen sulamisvesien vaikutusta viereisillä tonteilla oleviin rakennuksiin.

Kyseessä on luonnos, mutta esitys vahvistaa näkemystämme, että kaavamuutoksen vaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty.

Kaavaselostuksen kohta 4.5.2 ja kaavaluonnos

”Vaikutus ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistuu yksikerroksisen kuusiasuntoisen rivitalon rakentaminen. Muutoksen myötä alueen liikennemäärä hieman lisääntyy, muttei kuitenkaan siinä määrin, että alueen liikennejärjestelyihin tulisi tarvetta tehdä erityisiä muutoksia.”

Liikennemäärän lisäys nykyiseen kaavaan verrattuna tulee olemaan suuri. Eteläranta 3 paritalon toisessa puolikkaassa asuvassa 4 hengen perheessämme on tällä hetkellä kolme ajokortin omistavaa asukasta ja ajoittain kolme autoa. Jos esitetyn rivitalon kuudesta asunnosta jokaisessa asuisi vastaavassa elämäntilanteessa oleva perhe, olisi rivitalon asukkailla ajoittain yhteensä 18 autoa. Eteläranta 5:n tontille ei ole mahdollista rakentaa riittävästi autopaikkoja. Pysäköinti kapean kadun varteen on vaarallista ja pihoista tulevia autoja on vaikea ennakoida. Kuuden asunnon rivitaloon liittyy pysäköintitarpeen huomattava kasvu, joka kohdistuu käytännössä myös tien varteen.

Kaavaselostuksessa todetaan, että liikennejärjestelyihin ei tarvitse tehdä erityisiä muutoksia. Käytännössä liikennejärjestelyjen muutoksia ei voida alueen olosuhteet huomioon ottaen edes tehdä.

Kaavaselostuksen kohta 5.3.1 ja kaavaluonnos

”Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristön liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen vuoksi.

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus suunnittelualueella nousee 317 m².

Muutos täydentää ja eheyttää alueen rakennettua ympäristöä.”

Eteläranta 5 tontille ehdotettu 317 kerrosneliömetrin lisäys tarkoittaa noin 50% lisäystä olemassa olevaan rakennusoikeuteen. Eteläranta 5:n olemassa oleva rakennusoikeus 636 m² mahdollistaa jo nyt tontille suuren rakentamisen. Rakennusoikeuden 50% kasvattamiseen ei ole maankäytöllisiä perusteita ja esitys rikkoo maanomistajien tasapuolisen kohtelun

vaatimusta. Korvanniemen ja Etelärannan alkupään rakennustehokkuus vaihtelee voimassa olevassa asemakaavassa jonkin verran, mutta se pysyy linjassa 0,20-0,25. Haetun suuruista rakennustehokkuutta ei voi pitää perusteltuna alueen pientalovaltaisen luonteen vuoksi.

Esitetyn yhden tontin asemakaavan hyväksyminen johtaisi siihen, että alueen pientalot korvautuvat tehokkaalla rakentamisella yksi toisensa jälkeen erikseen käsiteltävien tonttikohtaisten asemakaavamuutosten kautta.

Käytännössä vaikutukset kohdistuvat AO korttelien 520 ja 519 sekä AP korttelin 521 alueelle. Nämä korttelit muodostuvat eri ikäisistä omakoti- ja paritaloista. Kaavaehdotuksen mukaan tämän omakotialueen keskeisimmälle paikalle rakennettaisiin kuusi asuntoa käsittävä rivitalo suoraan Kemijoen rantaan. Kortteleiden 519, 520 ja 521 maankäytöllisesti yhtenäinen rakennetun ympäristön kokonaisuus menetettäisiin.

Korttelissa 595, osoitteessa Eteläranta 1, sijaitsee rivitalo, jonka asuinrakennuksen rakennusoikeus on 750 m² ja talousrakennuksen 175 m². Kyseinen tontti oli alun perin kaavoitettu liikerakentamiselle, mutta se muutettiin 2010-luvulla rivitalotontiksi.

Vaikka Eteläranta 1 tontti sijaitsee saman kadun varrella kuin nyt kaavamuutoksen kohteena oleva Eteläranta 5, eroavat tontit rakennuspaikkana selvästi toisistaan ja ne kuuluvat eri kortteleihin. Eteläranta 1 sijaitsee keskellä puistoalueita. Tontin toisella puolella on hiekkakenttä ja toisella puolella puistoalue, jossa kulkee leveä oja. Sen sijaan Eteläranta 5 sijaitsee kahden pientalon välissä. Kuten jo aikaisemmin todettiin, Eteläranta 3:n asuinrakennus sijaitsee vain noin 1-2 m päässä Eteläranta 5:n tontin rajasta.

Ehdotetulla kaavamuutoksella kortteleiden 519, 520 ja 521 nykyinen väljä pientalokokonaisuus tiivistyy vastoin alkuperäistä asemakaavan henkeä. Eteläranta on rakentunut väljien, matalien pientalojen alueeksi, jossa tonttien välinen raja toimii asumisrauhana ja paloturvallisena vyöhykkeenä.

Vastine:

Rakennusten lopullinen korkeusasema, perustamistapa sekä mahdolliset leikkaukset ja täytöt ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Alueella ei ole kyse huomattavista korkeuseroista. Hulevesien hallinta edellytetään järjestettäväksi tontilla. Asemakaava alueella puiden kaataminen on luvanvaraista.

Kaavamuutos täydentää ja eheyttää olemassa olevaa asuinympäristöä. Uudisrakentaminen on kaupunkikuvallisesti sovitettavissa Etelärannan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Mielipide 4 22.10.2025

Mielipide:

Vastustan asemakaavan muuttamista ja vaadin, että kaava säilytetään nykyisellään käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden ja merkintöjen osalta. Nykyinen asemakaava mahdollistaa alueelle riittävän ja ympäristöön sopeutuvan rakentamisen. Muutokselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteita.

Luonnonympäristö ja maaperä

Jostain syystä kaavaselostuksessa väitetään alueen olevan "pinnanmuodoltaan tasaista", vaikka todellisuudessa tontti on jyrkkä ja epätasainen. Tontti on maaperältään ja korkeuseroiltaan huonosti soveltuva rivitalorakentamiseen. Tarvittavat täytöt ja leikkaukset peittäisivät tieltä näkyvän maiseman Kemijoen rantaan ja sen takana olevaan Pöyliövaaraan. Eteläranta 5:n rakennus sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla, ja tontti laskee jyrkästi sekä itään että länteen - kohti viereisiä paritaloja. Eteläranta 7:n rajalla on painanne (n. 0,8–1,2 m tienpintaa alempana), jossa kasvaa vanhoja, yli 80-vuotiaita kuusia. Puut ylläpitävät alueen vesitasapainoa, ja suurien puiden poistaminen tai maaston täyttäminen aiheuttaisi hulevesiongelmia ja veden kertymistä naapureiden tonteille ja katualueelle. Hulevesivaluman haitat kadulla ja naapuritonteilla kasvaisivat erityisesti keväällä kun maa on roudassa eikä vesi imeydy maaperään tai sadevesiviemäriin. Kadun toisella puolen oma talomme Eteläranta 14 on jo noin kaksi ja puoli metriä Eteläranta 5:ttä alempana.

Liikenne ja pysäköinti

Kaavaselostuksessa todetaan liikennemäärän "hieman" kasvavan. Tämä ei pidä paikkaansa. Kuuden asunnon rivitalo voi lisätä liikennettä merkittävästi: käytännössä suunniteltu rakennustehokkuus tarkoittaa 10–18 auton ja jopa 20–25 asukkaan lisäystä. Eteläranta on kapea katu, eikä pysäköinti sen varten ole turvallista. Tontille ei mahdu riittävästi autopaikkoja, mikä aiheuttaisi pysäköintiongelmia ja turvallisuusriskin. Talon asukkaiden omien asukkaiden lisäksi, vierasautot lisääisivät katuvarsipysäköintiä merkittävästi. Riskit vilkkaalle kevyelle liikenteelle (koululaiset, ulkoilijat ja koirien ulkoiluttajat jne.) lisääntyisivät huomattavasti. Etelärannan tie on jo aiemmin kavennettu, eikä sen liikennejärjestelyä voida käytännössä muuttaa.

Rakennettu ympäristö ja rakennusoikeus

Rakennusoikeuden kasvattaminen 317 m²:llä on kohtuutonta ja rikkoo maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta. Jo nykyinen 636 m² rakennusoikeus on riittävä paritalon tai kohtuukokoisen rivitalon rakentamisen. Alueen nykyinen rakennustehokkuus (0,20–0,25) on linjassa pientalovaltaisen ympäristön kanssa. Ehdotettu lisäys merkitsisi ylitehokasta rakentamista, joka ei sovi alueen mittakaavaan. Suuren rivitalon rakentaminen

keskelle pientaloaluetta rikkoisi Rantavitikan ja Etelärannan alueen yhtenäisen ja historiallisen pientalokokonaisuuden. Yksittäisten tonttien asemakaavan muutoksilla toteutettu tiivistäminen johtaisi siihen, että rauhallinen omakotitaloalue menettäisi luonteensa.

Johtopäätös

Asemakaavan muutos ei perustu maankäyttöllisiin tarpeisiin ja se aiheuttaisi:

- Maisemallista ja ympäristöllistä haittaa
- Hulevesiongelmia naapuritonteille ja katualueelle
- Turvattomuutta katuliikenteessä
- Epätasapuolista kohtelua alueen maanomistajien välillä

Asemakaavaa ei siis tule muuttaa.

Vastine:

Alueen rakennuskanta on muodostunut pientalovaltaisesti erillisistä omakotitaloista, paritaloista sekä rivitaloista. Rakennuskanta on alkanut uudistua ja yhdyskuntatekniikan piirissä olevilla vanhoilla asuinalueilla rakentamisen tehokkuutta on nostettu maltillisesti.

Autopaikkojen riittävyys rivitalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia.