

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

3. kaupunginosa kortteli 111 tontit 11 ja 19

5.5.2025
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.

Asemakaavanmuutoksen **vireilletulon kuuleminen oli 6. – 31.7.2023**. Vireilletulon aikana saapui Lapin maakuntamuseon lausunto ja kaksi (2) mielipidettä. Toisen 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.

Vuorovaikutuslomakkeeseen on tiivistetty lausuntojen ja mielipiteiden sisältö. Alkuperäiset mielipiteet saatetaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle vuorovaikutuslomakkeen lisäksi.

LAUSUNNOT

Valmisteluvaihe

Lapin ELY-keskuksen lausunto 11.4.2025:

Selvitykset ja vaikutukset:

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.

Yleiskaavan ohjausvaikutus:

Kaavaselostusluonnoksesta jää edelleen epäselväksi, miten alueella voimassa oleva yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavamuutosluonnoksia laadittaessa tulee esittää, miten alueella voimassa oleva yleiskaava on ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa ja miten oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettu huomioon.

Pilaantuneet maat:

Lapin ELY-keskus toteaa, että entisellä huoltoasemakiinteistöllä, tontilla 19 on todettu pilaantuneisuutta, joka ylittää asumiskäyttöön osoitettavalla alueella sovellettavan puhdistustason. Lapin ELY-keskus katsoo, että tontilla 19 tulee tehdä valtioneuvoston asetuksen mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi.

ELY-keskus toteaa em. perustuen, että saa-merkinnän osoittaminen tontille 19 on perusteltua. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen kaavamääräystä tulee muuttaa seuraavaan muotoon: "Alueelle tulee tehdä pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Lapin ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi suhteessa rakennettuun kulttuuriympäristöön on edelleen puutteellista. ELY-keskus pitää kuitenkin hyvänä, että asemakaavamuutosluonnosten mahdollistamaa rakentamista on havainnollistettu. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tulisivat parhaiten huomioiduksi muodostamalla asemakaavamuutosalueesta riittävän laaja kokonaisuus.

Vastine

Asemakaavan muutos on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa. Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavamuutosta laadittaessa.

Pilaantuneiden maiden puhdistustarpeen arviointi tehdään jatkokaavoituksen pohjaksi valitun vaihtoehdon mukaan.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Lapin maakuntamuseon lausunto 24.4.2025, valmisteluvaihe:

Uuden kerrostalorakentamisen osoittaminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön valittomään läheisyyteen ilman asianmukaisia vaikutusten arviointeja ei voida Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan katsoa täyttävän alueidenkäyttölain asemakaavoitukselle asettamia vaatimuksia. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan hankkeen vaikutusten arviointia suhteessa kaupunki- ja maisemakuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee edelleen täydentää.

Vastine

Kaavaselostusta on täydennetty Paloaseman rakennushistoriaselvityksen pohjalta.

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

Vaihtoehto 1 paloaseman rakennuksen etäisyys asuinkerrostaloon on noin 60 metriä.
Vaihtoehto 2 paloaseman rakennuksen etäisyys asuinkerrostaloon on noin 48 metriä.

MIELIPITEET

Mielipiteitä on saapunut yhteensä 22 kappaletta. Mielipiteet ovat tiivistetty vuorovaikutuslomakkeeseen.

Yleiskaavan vastainen

Asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen ja se rikkoo alueidenkäyttölakia (entinen MRL). Asemakaavan muutos ei perustu hyvään suunnittelutapaan, tutkimuksiin eikä selvityksiin ja jättää kokonaan huomioimatta alueen nykyiset asukkaat ja heidän oikeutensa hyvään asumiseen. Hanke ei ole sosiaalisesti hyväksyttävä suuren vastustuksena vuoksi eikä se noudata kaupungin tekemiä selvityksiä.

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 etsitään uutta sopivaa sijoituspaikkaa. Nyt kaavamuutosalueena 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

Paloasema poistuu alkuperäisestä käytöstä, joten on perusteltua tarkastella aluetta kokonaisuutena niin, että paloaseman suojelulliset arvot tulevat huomioiduksi. Nyt on tutkittu ainoastaan Palkisentien varrella olevan kaupungin omistaman maa-alueen soveltuvuutta kerrostalolle. Mistään ei ilmene, että olisi tutkittu Hankipolun varrella olevan

palolaitoksen tontilla olevan rakentamattoman alueen käyttömahdollisuutta kerrostalolle. Kerrostalo ei sovellu Palkisientien varrelle etenkin, kun ei ratkaista tontin 12 käyttötarkoitusta ja rakentamismahdollisuutta. Kerrostalon koko, korkeus, massiivisuus ja tilavuus eivät sovellu alueen yleiseen ilmapiiriin ja lähirakennuksiin millään tavalla. Ehdotetaan, että kaava jätetään pöydälle siihen asti, että voidaan tutkia koko kortteli 111 yhtenä kokonaisuutena.

Vastine

Kyseinen asemakaavan muutos on otettu paloaseman kaavamuutoksen 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. Alueen muuttamiselle tulee olla sosiaalinen hyväksyntä. Palkisientien omakotitaloalue on alue, jota voidaan pitää kulttuurisesti sekä historiallisesti merkittävänä alueena. Omakotitaloalueelle ei sovi kerrostalo. Nykyinen kaava on ajateltu niin, että korkea rakentaminen sijoittuisi kadun päähän, ei keskelle pientalorakennuksia. Alue olisi ihanteellinen lapsiperheille.

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 luonnosvaihtoehdoissa 1 ja 2 rakennuksen korkein kerrosluku on IV (4).

Kunnallistekniikka

Palkisientien katu on omakotitaloasumiselle tarkoitettu katu. Kadun kapasiteettia ei ole suunniteltu pientaloasumista suuremman asukasmäärän aiheuttamaan liikenteeseen. Palkisientien alueen putkisto on vanha ja sen kunto on tuntematon. Asemakaavamuutoksen myötä alueen turvallisuudelle ja liikenteen sujuvuudelle ei luoda edellytyksiä vaan niitä heikennetään. Autopaikkoja tulee olemaan enemmän kuin 20 autoa, joten osa autoista pysäköidään Palkisientien varteen. Liikennemäärien muutosta ja parkkipaikkojen riittämättömyyttä ei ole perusteltu tai huomioitu millään tavalla. Palkisientien kapeus aiheuttaa haittoja jo nyt joten kerrostalon ja sen riittämättömien parkkipaikkojen myötä haitat tulisivat kasvamaan edelleen.

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.

Rakennusoikeuden määrän nosto parantaa rakennetun alueen infran käyttöastetta ja yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Ehdotusvaiheessa pyydetään tarpeen vaatiessa lausunto vesi- ja viemäriputkien osalta Neve Oyltä.

Luonnon monimuotoisuus ja hulevedet

Asemakaavamuutoksen myötä hulevedet lisääntyy tiheään rakennetuilla kivitaloalueilla. Kokonaisvaltaisen luonnonsuojelun huomiotta jättäminen ja lämpösaarekkeiden lisääntyminen. Tuore ilmastaselvitys varoittaa hulevesitulvista. Kansalaisraati näkee Rovaniemen kehittämisessä tärkeimpänä, että luonnon tilaa parannetaan ja viheralueita lisää.

Vastine:

Rakennus sijoittuu olemassa oleville tonteille, joten luonnon monimuotoisuus ei tule vaarantumaan. Kaava-alueen lähiympäristössä olevia viheralueita ei olla vähentämässä. Asemakaavan muutosluonnoksissa on huomioitu alueen vehreys istutettavan alueen osilla. Lisäksi hulevedet on huomioitu kaavamääräyksin. Asemakaavamuutos noudattaa MRL luvun 13 a hulevesien hallintaa koskevia säännöksiä.

Täydennysrakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, jolloin voidaan vähentää uusien alueiden rakentamista. Tällä on suoria vaikutuksia sekä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sekä luonnon monimuotoisuuteen. (Rovaniemen kaupungin maapoliittinen ohjelma 2022-2025).

Rakentaminen hyvin suunniteltuna on suotavaa

Aluetta tulee kehittää sosiaalisesti, taloudellisesti kuin ekologisesti kestävästi. Huomioon otettavia asioita on asumisviihtyvyys ja yksityisyys.

Vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi.

Tasavertainen kohtelu

Kaava ei täyttäisi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimuksia ja kaavoitus olisi Perustuslain 6§:n vastainen.

Miksi asukkaita ei kuulla lautakunnassa/hallituksessa? Rikotaan yhdenvertaisuuslakia. Asukkaat haluavat antaa oman mielipiteen, miten kaupungissa rakennetaan.

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 mukaista kuulemistä. Mielipiteet ja muistutukset saatetaan päättäjille päätöksentekoon.

Kulttuurihistoria

Paloasema poistuu alkuperäisestä käytöstä. On perusteltua tarkastella koko aluetta niin että paloaseman suojelulliset arvot tulevat huomioiduksi. Koko kortteli 111 tutkitaan yhtenä kaavana. Ehdotetaan että kaava jätetään pöydälle siihen asti, että voidaan tutkia koko kortteli 111 yhtenä kokonaisuutena. Paloaseman rakennusta tulee korostaa, ei piilottaa kerrostalon taakse.

Vastine:

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

Vaikutusten arviointi

Vaihtoehdot on laadittu yhdestä näkökulmasta, ei ole alueeseen sopivaa vaihtoehtoa esitetty ollenkaan. Jos pakko rakentaa niin II kerroksinen olisi hyvä ratkaisu. Kaupungilla on maaomaisuutta, jota voidaan käyttää korkeaan rakentamiseen sosiaalisesti hyväksyttävällä tavalla ja siten että se sopii kaupunkikuvaan. Tien korkeusaseman suhde rajaavaan rakennuskannan korkeusasemaan tulee olla tasapainoinen, esteetön ja toimiva. Uusissa luonnoksissa rakentamisen sulautumista ympäristöön ei ole huomioitu millään tavalla. Yksityisyyden menetystä ei huomioida kaavamuutoksessa, lähitonttien arvon muutosta eikä alueen tarkoituksenmukaisen käytön muuttamista pientaloasumisesta kerrostaloalueeksi. Kaavasuunnitelman varjostavuusmallinnukset ovat keskikesältä, kun aurinko on korkeimmillaan. Muiden vuodenaikojen tilannetta ei ole mallinnettu – silloin haitat ovat suuremmat ja pitempiketoiset.

Asemakaavamuutoksessa ei ole tehty riittäviä vaikutusten arviointeja. Kerrostalojen rakentaminen omakotitalojen väliin, ei voida pitää mitenkään tavanomaisena kehityksenä.

Vastine:

Rakennuksen sijoittelulla on pyritty minimoimaan kerrostalon aiheuttamat vaikutukset naapurustoon.

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

Turvallisuus

Asuinrakentaminen pima-maille edellyttää riittäviä selvityksiä.

Vastine:

Ramboll Finland Oy on tehnyt maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimukset vuonna 2023. Ramboll Finland Oy valmistelee pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arviointia ja puhdistussuunnitelmaa riskiarvioon perustuen.

Puhdistustarpeen arviointi tehdään jatkokaavoituksen pohjaksi valitun vaihtoehdon pohjalta.

Strategisen yleiskaavan selvitykset

Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat 20.12.2023 mukaan 3.kaupunginosa on sellainen alue, jolle täydennysrakentamista ei haluta suunnata. Selvityksessä korostetaan sosiaalisen hyväksynnän merkitystä täydennysrakentamiselle.

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).

Asemakaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon mm. jo tehtyjä strategisen yleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitettyjä vaikutuksia, eikä myöskään pima-maan ja korkean ja massiivisen rakentamisen aiheuttamien varjojen vaikutuksia.

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 tiivistettäville 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 mielipiteissä nousseita asioita

Aikaisemmat huomiot ja mielipiteet otettava huomioon asian käsittelyssä.

Kaavamuutosluonnos ei ole kaupunginhallituksen tahtotilan mukainen. Kerroksen pudotus, ei muuta aikasemmin esittämiä huolia ja mielipiteitä.

Huoli siitä, että kaavan vaikutusalueella asuvien kuntalaisten mielipiteitä ja oikeuksia ei ilmeisestikkään kuulla ja huomioida kaavoituksessa. Alueen kehittäminen tulee tehdä hyvin harkiten ja sen mukaan miten se kyseiselle alueelle on suotuisaa.

Kolmikerroksinen vaihtoehto ja sopeutettaisiin jo toteutettuun rakennuskantaan lähialueella. Muilta osin pitäydytään 13.5.2024 annetussa mielipiteessä.

Kaupunginhallituksen edellyttämää selvitystyötä KAS-asuntojen kanssa ei ole tehty, vaadimme, että kaavoitusprosessi keskeytetään, kunnes selvitys on valmis ja käsitelty kaupunginhallituksessa.

Kerrostalo yritetään ajaa läpi väkisin nykyisistä asukkaista välittämättä. Eikö kaavoituksen tulisi toimia kaupungin ja asukkaiden hyvän edun puolesta eikä jääräpäisesti väsytystaktiikalla saada sekä asukkaat että päättäjät taipumaan kaavoituksen tahtoon?

Vastine:

Asiat merkitään tiedoksi.