

Vuorovaikutuslomake

Koskenkylän osayleiskaava

Petteri Lampi
kaavasuunnittelija
20.8.2025

Osayleiskaavaluonnoksesta saatu palaute ja laaditut vastineet.

Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 28.9.-11.10.2022 välisen ajan. Siitä saatiin 6 lausuntoa ja 32 mielipidettä.

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Lapin ELY-keskus (9.3.2023)	3
1.2	Lapin liitto (3.3.2023)	14
1.3	Paliskuntain yhdistys (10.3.2023)	17
1.4	Kemijoki OY (9.3.2023)	20
1.5	Ympäristölautakunta (22.2.2023)	21
1.6	Lapin maakuntamuseo (30.3.2023)	24
2	Mielipiteet	27
2.1	Mielipide 1, asukas/maanomistaja kaava-alueelta	27
2.2	Mielipide 2, maanomistaja kaava-alueelta	29
2.3	Mielipide 3, maanomistajat kaava-alueelta	30
2.4	Mielipide 4, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	31
2.5	Mielipide 5, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	33
2.6	Mielipide 6, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	34
2.7	Mielipide 7, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	36
2.8	Mielipide 8, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	38
2.9	Mielipide 9, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	40
2.10	Mielipide 10, maanomistaja kaava-alueelta	42
2.11	Mielipide 11, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	44
2.12	Mielipide 12, maanomistaja kaava-alueelta	46
2.13	Mielipide 13, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	48

2.14	Mielipide 14, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	53
2.15	Mielipide 15, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	55
2.16	Mielipide 16, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	58
2.17	Mielipide 17, maanomistajat/ asukas kaava-alueelta	65
2.18	Mielipide 18, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	67
2.19	Mielipide 19, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	69
2.20	Mielipide 20, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	71
2.21	Mielipide 21, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	73
2.22	Mielipide 22, maanomistaja kaava-alueelta	75
2.23	Mielipide 23, maanomistaja kaava-alueelta	78
2.24	Mielipide 24, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	79
2.25	Mielipide 25, maanomistaja kaava-alueelta	82
2.26	Mielipide 26, maanomistaja kaava-alueelta	84
2.27	Mielipide 27, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	85
2.28	Mielipide 28, maanomistaja kaava-alueelta	87
2.29	Mielipide 29, maanomistaja kaava-alueelta	89
2.30	Mielipide 30, maanomistaja kaava-alueelta	91
2.31	Mielipide 31, maanomistaja kaava-alueelta	93
2.32	Mielipide 32, maanomistaja kaava-alueelta	94

1 Lausunnot:

1.1 Lapin ELY-keskus (9.3.2023)

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Koskenkylän osayleiskaava, Rovaniemi

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa om. osayleiskaavan valmisteluaineistosta.

Osayleiskaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 17.12.2019. Lausuttavana oleva kaava-aineisto sisältää osayleiskaavaluonnoksen määräyksineen ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (25.1.2023), tie- ja raideliikenteen meluselvityksen (Promethor, 30.10.2012), Koskenkylän luonto- ja maisemaselvityksen (Sitowise, 31.10.2019), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (25.1.2023).

Kaavaselostusluonnoksen mukaan yleiskaava-alueeseen sisältyy Koskenkylän aluetta sekä sen ylävirran puolista vielä kaavoittamatonta aluetta. Kaava-alue sijoittuu Kemijoen rannalle Koskenkyläntien (mt9421) molemmin puolin. Kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelutyön tarkoituksena on laatia Koskenkylän alueelle yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Yleiskaava jaetaan oikeusvaikutuksiltaan erilaisiin vyöhykkeisiin. Rantavyöhykkeellä voidaan myöntää rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72.1 §:n mukaan suoraan yleiskaavan perusteella. Määritettävällä MRL 44 §:n mukaisesti käsiteltävällä vyöhykkeellä rakennuslupa voidaan myöntää suoraan MRL 44.1 §:n mukaisesti yleiskaavassa osoitetulla tavalla. Muut alueet jäävät yhdyskuntarakenteen laajenemisalueiksi, jonne tullaan myöhemmin laatimaan kaava.

Lapin ELY-keskus lausuu osayleiskaavan valmisteluaineistosta seuraavaa:

Kaava ja sen esitystapa

Osalla suunnittelualuetta on voimassa kunnanvaltuuston 2.10.2000 hyväksymä Koskenkylän osayleiskaava ja osa suunnittelualueesta on kaavoittamatonta, toisin sanoen osayleiskaavan laajennusaluetta. Näin ollen ELY-keskus katsoo, että kyseessä on Koskenkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus.

Kaavaluonnoksen esitystapa aiheuttaa tulkintaepäselvyyttä, koska kaavakartalla on esitetty tämän nimenomaisen osayleiskaava-alueen lisäksi myös suunnittelualueeseen kuulumatonta yleiskaava-aluetta samoilla väreillä ja värien vahvuuksilla. ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavan esitystapaa tulee selkiyttää siten, ettei jää epäselvyyttä siitä, mikä on kyseessä olevan kaava-alueen raja.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Yleiskaavan sisältövaatimuksista on säädetty MRL 39 §:ssä. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin

tutkimuksiin ja selvityksiin. Lisäksi MRL 73 §:ssä säädetään erityisistä sisältövaatimuksista laadittaessa kaavaa ranta-alueelle.

Kaavamuoto

Kaavaselostusluonnoksen mukaan osayleiskaava laaditaan MRL 42 §:n mukaisesti yksityiskohtaisena aluevarauskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Suoraan rakentamista ohjaavassa (MRL 44 § ja 72 §) yleiskaavassa määritellään pääsääntöisesti rakentamisen ja muun maankäytön periaatteet niin tarkasti, ettei asemakaavan laatiminen ole tarpeen. Kaavaselostusluonnoksessa esitetään rakentamisen osoittaminen emätilaselvitykseen perustuvalla mitoitusarkkitehtuurilla. ELY-keskus pyytää kaupunkia ottamaan kuitenkin huomioon, että laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 73 §:n 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

ELY-keskus toteaa, että yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen MRL 35 §:n mukaisesti. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

ELY-keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 44.1 §:n mukaan rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena. Määräys ei kuitenkaan voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. ELY-keskus korostaa, että MRL 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten tulee laatia asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustasta noin kolme kilometriä koilliseen Kemijoen varrella. Selvitysalue halkoo Koskenkyläntie. Idässä kaava-alue rajautuu Pajuojaan ja lännessä Golfkentäntiehen ja samalla golfkentän alueen ja Pallarintien alueen asemakaavoihin. Koskenkylän osayleiskaava-alueella asuu kaavaselostusluonnoksen mukaan noin 800 asukasta ja alueella on 197 asuinpientalojen (AP) rakennuspaikkaa ns. kuivan maan alueella ja 105 AP-1-rakennuspaikkaa ranta-alueella. Osayleiskaavamuutoksella ja -laajennuksella osoitettaisiin 208 uutta AP-1 ja AP-rakennuspaikkaa ns. kuivan maan alueelle ja 40 AP-1-rakennuspaikkaa rannalle. Yleiskaavaluonnos mahdollistaisi siten 248 uutta asuinpientalojen rakennuspaikkaa. Lisäksi yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu rakentamiseen palveluiden alueita (PY ja PL), lomarakennusten korttelialueita (RA) ja matkailupalvelujen aluetta (RM).

MRL 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. 21.9.2022 voimaan kuulutetussa Rovaniemen ja Itä-Lapin

maakuntakaavassa Koskenkylä on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A 23). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Kaavaselostuksessa tulee osoittaa, miten maakuntakaava on ollut ohjeena yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa.

Kun otetaan huomioon kaava-alueen sijainti lähellä keskustaa, maakuntakaavan ohjausvaikutus, yleis- ja asemakaavan tarkoitus, osoitettavan rakentamisen määrä ja se, mitä tässä lausunnossa jäljempänä todetaan mm. tulvariskien hallinnan ja liikenteen osalta, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan maankäytön ohjaustarve edellyttäisi kyseessä olevalla ja ainakin sen tiiveimmin rakentamiseen osoitetulla alueella asemakaavan laatimista. ELY-keskus pyytää kaupunkia vielä harkitsemaan kaavamuotoa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaselostusluonnoksessa on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tunnistettu pääosin oikein kyseessä olevaa osayleiskaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joskaan saamelaiskulttuuria koskevat tavoitteet eivät koske kyseessä olevaa kaavoitusta.

Kun otetaan huomioon, mitä jäljempänä tässä lausunnossa todetaan alueen tulvariskistä ja rakentamiskelpoisuudesta, ELY-keskus toteaa, että valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta tulviin varautumisesta ei ole kaavaluonnoksessa otettu huomioon. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että muihinkin kuin tulviin liittyviin ilmastomuutoksen vaikutuksiin tulee varautua. Myös MRA 1 §:ssä edellytetään, että kaavaa laadittaessa vaikutukset ilmastoon tulee arvioida. ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. Myös hulevesien hallinta liittyy *ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin*.

Kaava-alueen rakentamiskelpoisuus

MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelpoinen. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

ELY-keskus toteaa, että Koskenkylän osayleiskaavassa on tunnistettu alueen tulvariski, mutta kaavaluonnoksessa on siitä huolimatta esitetty useita uusia rakennuspaikkoja tulvauhanalaisille alueille. ELY-keskus muistuttaa, että asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa, mutta yleiskaava-alueella uudet rakennuspaikat tulee lähtökohtaisesti sijoittaa MRL 116 §:n mukaisesti tulvavaara-alueiden ulkopuolelle, ellei voida osoittaa, että tulvariskien hallinta on varmistettu.

Kaavaluonnoksessa tulva-alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen tulvariski on ajateltu hallittavan kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakennuspaikan maanpinta tulee korottaa vähintään kaavassa määritellyn korkeuteen ennen rakennusluvan myöntämistä. ELY-keskus huomauttaa, että kaikkien tulva-alueella sijaitsevien uusien rakentamiseen

osoitettujen alueiden kohdalla ei ole merkintää maanpinnan korottamismääräyksestä, jolloin rakennuspaikan korkeusvaatimus voi jäädä epäselväksi tai huomioimatta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamerkinnän tulee koskea jokaista tulva-alueella sijaitsevaa uutta rakennuspaikkaa tai -aluetta.

ELY-keskus myös muistuttaa, että tulvatilanteessa kulkuyhteyksiä voi katketa, jolloin asuinalueita tai kiinteistöjä voi jäädä tulvan saartamaksi. Tulva voi lisäksi aiheuttaa ongelmia kiinteistöjen jätevesihuollolle. ELY-keskus toteaa, että vuonna 2022 valmistuneessa Rovaniemen tulvasuojelun yleissuunnitelmassa on esitetty joitakin tulvasuojaustoimenpiteitä Koskenkylän alueelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tulvasuojelusuunnitelman toimenpiteitä tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida kaavassa alueen tulvasuojelun edistämiseksi. Lisäksi kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien suunnittelussa tulvariski tulisi ottaa huomioon.

ELY-keskus katsoo, että selvitysten ja vaikutusarviointien tulisi osoittaa, miten tulvariskien hallinta on toteutettavissa. Kaavan valmisteluaineiston ja edellä todetun perusteella ei voida varmistua siitä, että yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) täyttyisivät muun muassa ympäristöhaittojen vähentämisen, sekä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen osalta ja mahdollistavatko kaavaluonnoksen ratkaisut turvallisen ja terveellisen elinympäristön huomioon ottamisen.

Luontoympäristö

ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa on käytetty luo-merkintää useille hyvin erilaisille kohteille. Kaavamääräyksen mukaan luo-merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain, luontodirektiivin, metsälain ja vesilain mukaisia, erityisen herkkiä ja arvokkaita alueita tai kohteita. ELY-keskus katsoo, että osalle kohteista luo-merkintä on riittävä, osa tulee osoittaa suojelumerkinnällä. Ottaen huomioon, että yleiskaava voi olla voimassa hyvin pitkään, olisi epäselvyyksien välttämiseksi hyvä jakaa erilaiset kohteet erilaisten indeksimerkintöjen alle (esim. luo-1, luo-2 jne.) sekä tarkentaa merkinnän selitteessä, millainen kohde on kyseessä ja varustaa kohdemerkintä tarpeellisella määräyksellä. Näin ei tulevaisuudessa tule epäselvyyttä siitä, mitä alueen arvoja merkinnällä on tarkoitus turvata. Osin luo-kohteet on myös jätetty luontoselvityksessä esitettyä pienemmiksi ja niiden osalta olisi suositeltavaa harkita merkinnöillä osoitettujen alueiden laajentamista.

Lähteet ovat vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittama, suoraan lain nojalla suojeltu luontotyyppi. Tällä hetkellä kaavaluonnoksessa on yksi lähdekohde (luontoselvityksen luontokohde 11 B) osoitettu suojelu- /muinaismuistokohdetta tarkoittavalla merkinnällä sekä määräyksellä "*Luonnonsuojelukohde. Alueella sijaitsee lähde.*" Toinen lähdekohde (luontoselvityksen luontokohde 30 ja 35) on puolestaan osoitettu luo-merkinnällä. Lähteiden osalta kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on syytä tarkentaa. ELY-keskus suosittelee käytettäväksi merkintää s-1 ja kaavamääräyksestä tulee käydä ilmi, että kyseessä on vesilain 2 luvun 11 §:n nojalla suojeltu kohde, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

ELY-keskus katsoo, että luontoselvitys on hyvin luontotyyppipainotteinen ja lajien osalta tiedot ovat melko heikot. Selvityksen liitteenä olevassa, "huomionarvoisia" lajeja kuvaavassa kartassa on esitetty enimmäkseen elinvoimaisia, rauhoittamattomia kasvilajeja sekä lintuhavaintoja, joiden kohdalla ei mainita, onko kyseessä havainto pesästä vai vain näköhavainto kyseisestä linnusta. Selvityksen tekstiosiossa sekä kaavan selostuksessa

kuitenkin mainitaan, että Kestilämpuron varrelta on havaittu laaksoarhoa (*Moehringia lateriflora*). Kyseessä on EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV sekä luonnonsuojeluasetuksen (1997/160) liitteen 3 a tarkoittama koko maassa rauhoitettu kasvilaji, jonka esiintymä tulisi turvata kaavassa.

Luontoselvityksen lajihavaintojen huomionarvoisuuden luokittelu ei noudata yleistä käytäntöä tai suosituksia. Tällöin on mahdollista, että esitetyt tiedot huomionarvoisista lajeista voivat olla puutteelliset. ELY-keskus muistuttaa, että kaavaa varten tehtyjen selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta suunnitelman toteuttamisen vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen voidaan arvioida (MRA 1 §). Luontotyyppien osalta selvitys vaikuttaa asianmukaisemmalta, joskin myös siihen liittyy tiettyjä epävarmuustekijöitä muun muassa eräiden luontotyyppien ominaislaajien sekä käytetyn luokittelun suhteen.

Kaavaselostuksessa vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön on kuvattu hieman sekavalla kaaviolla. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset tulisi kuvata selkeämmin ja perusteellisemmin. Lisäksi ELY-keskus suosittelee, että luonto- ja maisemaselvityksessä kartoitetut maisema-arvot otettaisiin paremmin huomioon esimerkiksi maisemallisesti merkittävien kohteiden (siirtolohkare) sekä säilytettävien näkymien (esim. maisemallisesti arvokas peltoalue) ja viheralueiden osalta. Kaupungin tulee lisäksi harkita toimenpiderajoituksen (maisematyölupavaade) määrittämistä yleiskaavassa. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että mikäli yleiskaavassa osoitetaan rakentamista näin tiiviisti, viihtyisyyden saavuttamiseksi tulee myös varmistaa riittävät alueet.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Osayleiskaavaluonnoksessa paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi määritetty Huhta-Pallarin pihapiiri on yleiskaavaluonnoksessa määrätty suojeltavaksi. Ko. kohde on kaavassa määritelty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai pihapiiriksi. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa (MRL 41.2 §) ja rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä tulee noudattaa säilyttävää peruskorjaustapaa. Ennen kohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suojelu on perusteltu ja kaavamääräys tarkoituksenmukainen ja riittävä.

Liikenne

Liikenneturvallisuus

Koskenkylän alueen halkoo Koskenkyläntie (maantie 9421), jonka varrelle on paikoin rakennettu kevyenliikenteenväylää kahdeksan (8) kilometrin matkalle. Koskenkylän asutus on keskittynyt nauhamaisesti Koskenkyläntien (maantie 9421) varteen, alue on pääsääntöisesti pientalovaltaista asuinalueita. Alueen itäosassa asutus sijoittuu lähinnä Koskenkyläntien ja Kemijoen väliselle kapealle vyöhykkeelle, kun Koskenkylän alueen länsiosassa asutus on levittäytynyt laajemmin Koskenkyläntien molemmin puolin. Kyläalueelle sijoittuu myös Ounasvaaran matkailutoimintaa.

Koskenkyläntiellä keskivuorokausiliikenne on 1 746 (raskaiden ajoneuvojen keskivuorokausiliikenne 256) Sierijärventien liittymään asti ja Sierijärventien liittymästä

Oikaraisen kyläalueen suuntaan 154 ajoneuvoa vuorokaudessa (raskaiden ajoneuvojen vuorokausiliikenne 19). Alueella liikkuu raskaita ajoneuvoja johtuen Koskenkylän itäpuolelle sijoittuvasta maa-ainesalueesta.

Nopeusrajoitus on porrastetusti taajama-alueella 40 km/h ja 50 km/h välillä siten, että Koskenkyläntien länsipäässä sekä itäpäässä kyläkoulun kohdalla nopeusrajoitus on 40 km/h. Koskenkylän alueella suojatiet sijaitsevat nykyisten ohjeistuksien mukaan enintään 50 km/h alueella.

Taajama-alueen päättyessä tien itäpäässä nopeusrajoitus on 80 km/h. Maantien leveys vaihtelee välillä 6,75-7 metriä.

Koskenkylän alueella on sattunut useita peura-, hirvi ja poro-onnettomuuksia sekä yksi loukkaamiseen johtanut suistumisonnettomuus vuosina 2017-2021. Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) lisää maantien ylitystarvetta, mikä ei ole Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liikenneturvallinen ratkaisu, koska kevyenliikenteenväyläverkosto sijoittuu maantien toiselle puolelle kyläkouluun nähden. Lapin ELY-keskus on saanut useita aloitteita liikenneturvallisuuden parantamiseksi koulun kohdalla ja toteuttanut liikenneympäristön mahdollistamia toimenpiteitä.

Osayleiskaavassa olisi mahdollista parantaa nykytilannetta yhtenäistämällä katuverkkoa koulun puolella siten, että muodostuisi koulumatkoja palvelevia yhtenäisiä reittejä, joiden myötä maantien ylitystarve vähenisi.

Rovaniemen kylien ja haja-asutusalueen liikenneturvallisuussuunnitelman (raportti 5/2020) yhteenvedossa on esitetty Koskenkylän koulun lähellä olevalle linja-autopysäkillä kevyenliikenteenväylän yhteyden rakentamista keskustan suuntaan (tieosoitteeseen 9421 / 1 / 5511) kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Lisäksi liikenneturvallisuussuunnitelmassa on esitetty nykyisen kevyenliikenteenväylän jatkamista Oikaraisen kylälle.

Lapin ELY-keskus esittää kevyenliikenteenväylän jatkamista liikenneturvallisuussuunnitelman mukaisesti kyläkoulun ja lähiympäristön turvallisuuden parantamiseksi.

Liittymätiheys, liittymien vähimmäisväli, linja-autopysäkit

Yleiskaavaluonnoksessa osoitetaan kulku maantien liikennealueelta yksittäisille kiinteistöille laajempien aluekokonaisuuksien sijaan. Tästä aiheutuva hallitsematon maankäyttö synnyttää lisääntyvää liittymien tarvetta, mikä heikentää Koskenkyläntien (maantie 9421) liikenneturvallisuutta. Lisäksi liikenneturvallisuutta heikentävien nelihaaraliittymien määrä kasvaa.

Lapin ELY-keskus muistuttaa, että liittymävälin suositeltava vähimmäisarvo taajamien liikennepainotteisilla väylillä ja reuna-alueilla on 400–150 metriä, poikkeuksellisesti 100 metriä nopeusrajoituksen ollessa 40 km/h tai 50 km/h. Liittymävälin suositeltava vähimmäisarvo taajamien ulkopuolella on 300–150 metriä, poikkeuksellisesti 100 metriä nopeusrajoituksen ollessa 80 km/h. Liittymätiheys on 4 kpl/km taajamien ulkopuolella. Liittymisnäkemä nopeusrajoitusalueella 40 km/h on normaalisti 80 m, poikkeuksellisen vaatimuksen ollessa 60 m; 50 km/h alueella on normaalisti 105 m, poikkeuksellisen vaatimuksen ollessa 80 m; 80 km/h alueella on normaalisti 200 m, poikkeuksellisen vaatimuksen ollessa 150 m.

Koskenkyläntiellä on useita linja-autopysäkkejä. Taajamissa kävelymatkan enimmäispituutena suositellaan pientalovaltaisilla alueilla 600 metriä, haja-asutusalueella suositeltava enimmäiskävelymatka on 1000 metriä.

Liittymien sijoittamisessa tulee huomioida, ettei liittymää sijoiteta linja-autopysäkkiin nähden siten, että liittymän ja pysäkin pyörästyskaarteet menevät päällekkäin. Kulku linja-autopysäkeille tulee olla mahdollisimman turvallinen, eikä liikennemäärän kasvu saa aiheuttaa liikenneturvallisuusvaaraa pysäkin käyttäjille liittymän käytön myötä. ELY-keskus katsoo, että linja-autopysäkeille tulisi osoittaa omat kevyenliikenteen kulkuyhteydet.

Alueella sijaitseva moottorikelkkaura ylittää tasossa Koskenkyläntien lähellä Sierijärventien ja Koskenkyläntien liittymää. Kaavasta tulisi ilmetä tarkemmin, miten moottorikelkkareitin linjaus on tarkoitus toteuttaa muutoksen jälkeen tai sen mahdollinen uusi linjaus ja ylityspaikka.

Lapin ELY-keskus korostaa, että liikenneturvallisuus lähtee ensisijaisesti maankäytön järjestelmällisestä / kokonaisvaltaisesta suunnittelusta. Lapin ELY-keskus esittää, että yleiskaavaluonnoksessa olevien liittymien määrää vähennetään ja huomioidaan lausunnossa esitetyt mitoitusohjeet liittymien sijoittamisessa. Lisäksi ELY-keskus esittää, että yleiskaavaehdotuksessa varataan riittävästi katuverkolle, joka mahdollistaa kulkemisen maantien liikennealueelta alueen kiinteistöille niin, että liittymien määrä ei Koskenkyläntiellä (maantie 9421) tarpeettomasti kasva ja luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

ELY-keskus esittää lisäksi, että lausunnon liitteessä (Koskenkylän alueen liittymäjärjestelyt) esitetyt täydennykset / muutokset otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Liikennemelu

Koskenkylän alueen suunnittelussa ja melutasojen tarkastelussa on käytetty uusille kaavoitettaville asuinalueille sovellettavia ohjearvoja teoreettisen päiväajan arvoa 55 dB(A) ja yöajan arvoa 45 dB(A). Melu ylittää valtioneuvoston ohjearvot Koskenkyläntien läheisyydessä ja alueen ympäristömelu on pääsääntöisesti peräisin Koskenkyläntien ajoliikenteestä:

- päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) yli 20 m etäisyydellä Koskenkyläntien reunasta;
- yöajan keskiäänitaso on alle 45 dB(A) yli 30 m etäisyydellä Koskenkyläntien reunasta.

Kaupungin toteuttamassa tie- ja raideliikenteen meluselvityksessä suositellaan, että uusia asuinrakennuspaikkoja ei Koskenkylän alueella sijoitettaisi alle 30 m etäisyydelle Koskenkylän tiestä. Mikäli näin kuitenkin menetellään, tulee uusien asuinrakennusten piha-alueita suojata melulta massoittelun suunnittelulla ja rakennuspaikkakohtaisilla meluaidoilla.

Osalla alueella olemassa olevista asuinrakennuksista melu ylittää piha-alueilla ohjearvot. Niiden piha-alueet tulisi suojata melulta meluaidoilla.

ELY-keskus toteaa, että osayleiskaavassa uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittamisessa ja myös olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta tulee ottaa huomioon em. selvityksen mukainen suositus. Samalla annetaan tiedoksi, ettei ELY-keskus tule osallistumaan meluntorjuntaan, eikä muihin tieliikenteen aiheuttamien päästöjen torjuntaan liittyviin töihin olemassa olevien eikä uusien asuinrakennuspaikkojen kohdilla.

ELY-keskus ei vastaa myöskään maantien kunnossapidosta aiheutuvista haitoista tai vahingoista, kuten lumen aurauksen aiheuttamista haitoista / vahingoista tai tien parannustoimenpiteistä olemassa olevien asuinrakennusten / kiinteistöjen eikä uusien asuinrakennusten / kiinteistöjen kohdalla.

ELY-keskus esittää, että uusien rakennuspaikkojen ja liikennealueen väliin tulisi osoittaa suojaviheralueita (EV), joilla olisi mahdollista toteuttaa liikenteen melu- ym. haittojen suojaamistoimenpiteitä.

Hulevedet

Ilmastonmuutoksen ja sään ääri-ilmiöiden yleistymisen myötä myös *hulevesien* hallinnan tärkeys korostuu. Kaavaluonnoksessa ei ole määräyksiä hulevesien käsittelemisestä. Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13 a (103 a-o §:t). MRL 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavan kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon vähintään hulevesien yleispiirteinen johtaminen ja periaatteet hulevesien käsittelystä. Yleiskaavassa voidaan myös osoittaa esimerkiksi paikkoja hulevesien viivytysalueille tai hulevesien hallinta-alueille.

ELY-keskus suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan tai hulevesijärjestelmään sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella. Mikäli yleiskaavan perusteella myönnettyjen rakennuslupien seurauksena hulevesien johtamisesta maantien sivuojaan aiheutuu haittaa maantien kunnossapidolle tai tien rakenteille, on kiinteistön omistaja velvollinen kustannuksellaan poistamaan aiheutunut haitta. ELY-keskus ei vastaa maantien hoito- ja ylläpitotöiden aiheuttamista vahingoista hulevesien purkukohdalle tiealueella. Mikäli maantietä parannetaan tai alue tarvitaan tienpitotarkoitukseen, tulee kiinteistön omistajan siirtää purkukohta kustannuksellaan uudelleen määriteltävään paikkaan, jos ELY-keskus katsoo sen tarpeelliseksi.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Sen lisäksi, mitä edellä on kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä jo todettu, toteaa ELY-keskus vielä seuraavaa:

MRL 44 §:n mukaan rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Kyseessä olevaa osayleiskaavaa on kaavaluonnoksen yleismääräysten perusteella tarkoitus käyttää rakennuslupan myöntämisen perusteena yleiskaavassa osoitetulla MRL 44 §:n mukaisesti ja MRL 72 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella.

Rakentamisen mahdollistavia kaavamerkintöjä on osayleiskaavan yksityiskohtaista rakentamista ohjaavan luonteen vuoksi katsottava sovellettavaksi rakennuslupamenettelyssä ehdottomana, joten ko. merkinnät ovat voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentissa tarkoitetuin oikeusvaikutuksin. Näin ollen rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus, joka onkin huomioitu M-1, MT ja MY-alueita koskevissa

kaavamääräyksissä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamisrajoituksen tulisi koskea myös VL-aluetta, joka sijaitsee suurelta osin MRL 72 §:n mukaisesti käsiteltävällä alueella, eikä sitä ole tarkoitettu rakentamiseen. Yleismääräyksestä tulisi vielä käydä selkeästi ilmi, miltä alueilta ja mille alueille rakennusoikeudet on siirretty.

Yhteenveto ja jatkotoimet

Lapin ELY-keskus pyytää kaupunkia kaavaehdotusta laatiessaan ottamaan huomioon, mitä edellä on todettu.

Lapin ELY-keskus esittää, että ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista järjestetään kaavaneuvottelu, jossa käsitellään ainakin ELY keskuksen lausunnossaan esiin nostamia asioita.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet vesitalousasiantuntija Anna Kurkela ja johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen (tulvariski), ylitarkastaja Jussa Liikkanen (rakennettu kulttuuriympäristö) ja ylitarkastaja Maija Mäkelä (luontoympäristö) ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueelta sekä yksikön päällikkö Juha Tapio ja liikennejärjestelmäasiantuntija Jutta Kaisanlahti (liikenne) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Raasakka ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Kaava ja sen esitystapa

Päivittäessään vanhoja yleiskaavoja kokonaisuudessaan kaupunki on ottanut käytännön, että laaditaan uusi osayleiskaava eikä vanhan kaavan muutos ja laajennus. Tämän periaatteen mukaisesti myös uusi Koskenkylän osayleiskaava on laadittu ja se korvaa aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan.

Kaavamuoto

Ottaen huomioon, että kaava-alueella on suurelta osin voimassa oleva yleiskaava ja uusi osayleiskaava ei merkittävästi poikkea aluevarauksiltaan vanhasta kaavasta, Rovaniemen kaupungin näkemyksen mukaan yleiskaava on sopivin kaavamuoto Koskenkylän alueen maankäytön järjestämiseen. Koskenkylän osayleiskaava on laadittu maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi riittävällä tarkkuudella yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden kaavassa osoitetuilla MRL:n 44 §:n ja 72 §:n mukaisesti käsiteltävillä alueilla. Edellä mainitun lisäksi osayleiskaavan ja maanomistajien/asukkaiden tavoitteet huomioiden, säilyttää alue riittävän väljänä, ei maankäytön ohjaustarve alueella kaupungin näkemyksen mukaan vielä edellytä asemakaavan laatimista.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa Koskenkylän alueelle on osoitettu taajamatoimintojen alue (A 23). Osayleiskaavassa suoraan rakennuslupaan oikeuttavat alueet ovat tämän maakuntakaavassa ositetun aluerajauksen mukaisia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Täydennetään kaava-aineistoa sään ääri-ilmiöiden, tulvien, melun, ilmastomuutoksen vaikutusten osalta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Kaava-alueen rakentamiskelpoisuus

Osayleiskaavaehdotuksessa tulvauhanalaisten alueiden tulvariski on huomioitu korjatun kaavamääräyksen mukaisesti.

Alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen maanpinnan alin korkeustaso N2000-tasossa. Rakennuspaikan maanpinnan todellinen korkeusasema pitää pystyä osoittamaan ennen rakennusluvan myöntämistä.

Täydennetään kaavaselostusta tulvariskin hallinnan osalta.

Luontoympäristö

Kaavaehdotuksessa luo-alueet on jaettu luo-1 ja luo-2 alueisiin. Luo-1 alueina on osoitettu arvokkaimmat kohteet. Luo-alueiden rajauksia on myös tarkistettu.

Lähteiden kohdemerkinnän määräyksiä on tarkennettu lausunnon mukaisesti.

Liikenne

Liikenneturvallisuus ja liikennemelu

Kaavakarttaan on lisätty kevyenliikenteen yhteysvaraus Koululta Oikaraisen suuntaan.

Kaava-alueelle laadittiin uusi liikennemeluserveys 22.8.2024. Tehdyn melumallinnuksen perusteella valmisteilla olevan kaavaehdotuksen mukainen kaavasunnitelma on toimiva sillä huomiolla, että kaksi melualueelle ulottuvaa VL-aluetta suositellaan rajaamaan EV alueeksi noin 30 metrin etäisyydelle tiestä. Mikäli kaavarajauksia muutetaan, tulee tien läheisyydessä asuinkiinteistöjen etäisyys tiestä pitää vähintään luonnossuunnitelman mukaisena.

Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen perusteella äänitasoerotarve jää alle 30 dB:n, jolloin erillistä äänitasoero vaatimusta ei ole kaavamääräyksenä tarve esittää.

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai muuta rakentamiselta vapaata aluetta.

Hulevedet

Yleiskaavan kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty lausunnossa esille tuoduilla seikoilla.

ELY-keskuksen kanssa pidettiin erillinen kaavaneuvottelu 12.6.2024.

1.2 Lapin liitto (3.3.2023)

ROVANIEMI – Koskenkylän osayleiskaavan valmisteluaineisto

Hankkeen kuvaus

Yleiskaava-alue koskee Rovaniemen kaupungin Koskenkylän aluetta sekä sen ylävirran puolista vielä kaavoittamatonta aluetta. Kaava-alue sijoittuu Kemijoen rannalle Koskenkyläntien (mt 9421) molemmin puolin. Osayleiskaavassa esitetään Koskenkylän kehittämisen periaatteet ja alueelliset ominaisuudet.

Osayleiskaava laaditaan MRL 42 §:n mukaisesti yksityiskohtaisena aluevarauskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Suoraan rakentamista ohjaavassa (MRL 72.1 §, MRL 44.1 §) yleiskaavassa määritellään pääsääntöisesti rakentamisen ja muun maankäytön periaatteet ranta-alueilla ja kyläalueilla niin tarkasti, ettei asemakaavan laatiminen ole tarpeen. Muilla alueilla alueidenkäytölle osoitetaan päämaankäyttötarkoitukset, joiden perusteella alueiden kehittäminen on mahdollista. Koskenkylän osayleiskaavassa asuinrakentamista ohjataan emätilaselvitykseen perustuvalla mitoitustarkastelulla.

Suhde maakuntakaavaan

21.9.2022 voimaan kuulutetussa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle Koskenkylä (A 23). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta-toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Suunnittelualue sijoittuu osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M 4513). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin. Suunnittelualue sivuaa virkistysaluetta Ounasvaara (V 811). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa ulkoilu- ja retkeily- sekä urheilu- ja virkistystoiminnan alueita. Alueen virkistys-, maisema- ja luontoarvot huomioon ottava metsätalous on sallittua. Alueella on sallittua vain urheilua, virkistäytymistä ja alkutuotannon elinkeinoja palveleva rakentaminen sekä rakennusten peruskorjaaminen.

Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen Rovaniemen kaupunkiväyhyke (kk 8501). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla. Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua

palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

Suunnittelualue kuuluu myös matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealueeseen Itä-Lappi–Ranua–Rovaniemi-matkailualue (mv 8401). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehitämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luonto-arvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.

Suunnittelualue sijoittuu kehittämiskäytävälle Jäämeren käytävä (LK 8451). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeää kansainvälinen kehittämiskäytävä. Käytävää kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneyhteyksien sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle

Lisäksi suunnittelualue sijoittuu osittain lentotoiminnan kannalta tärkeälle vyöhykkeelle Norvajärventien varalaskupaikan suojavyöhyke (sv-1 1990). Merkinnällä osoitetaan aluetta, joka on osoitettu lentoliikenteen varalaskupaikan ympärille. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 864/2014 158 § mukainen lausunto Traficomilta.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve. Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon virkistyskehitämisen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet

Suunnittelualueelle on osoitettu myös paliskunnan raja. Merkinnällä osoitetaan paliskuntien välinen raja tai esteita. Moottorikelkkailu- ja ulkoilureitit tulee suunnitella niin, että ne risteävät mahdollisimman harvoissa kohdissa paliskunnan esteaidan kanssa ja että porojen kulku aidan läpi reitin kohdalta pyritään estämään.

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä muun muassa vapaan rantaviivan osuudesta, rannan suuntaisen kulkuyhteyden turvaamisesta tulvariskialueiden ja maisemallisesti arvokkaiden alueiden huomioimisesta sekä poronhoidon toimintaedellytysten turvaamisesta.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Koskenkylän osayleiskaava. Kemijoen ylävirran päässä osayleiskaava rajoittuu Oikaraisen kylän ja Jyrhämäjärven osayleiskaavaan. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä

asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Lapin liiton näkemys

Kaavaselistuksessa on tuotu esille suunnittelualueita koskevia Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan merkintöjä, kohtaa olisi vielä hyvä täydentää tiettyjen maakuntakaavamerkintöjen osalta. Osayleiskaavan suhde maakuntakaavaan on arvioitu ja tuotu esille kaavaselistuksessa.

Kaavaselistuksen kohdassa 3.11.6 Muut yleiskaavaan liittyvät hankkeet on mainittu Lapin maakuntastrategia 2040. Kohtaan on hyvä päivittää, että kysymyksessä on Lappi-sopimus, joka pitää sisällään Lapin maakuntaohjelman 2022–2025 sekä maakuntasuunnitelman vuoteen 2040. Lapin liiton hallitus viimeisteli ja hyväksyi Lappi-sopimuksen 2022–2025 kokouksessaan 12.11.2021.

Lapin liiton viraston mielestä Koskenkylän osayleiskaavaluonnos toimii hyvänä pohjana kaavaehdotuksen laatimiselle ja edistää maakunnan suunnittelun sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

LAPIN LIITTO

Paula Qvick

suunnittelujohtaja

Lausunnon valmistelija:

Tiina Elo, ympäristöasiantuntija

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Kaavakartta ja -määräykset:

Ei vaikutusta.

Kaavaselistus:

Täydennetään kaavaselistusta.

1.3 Paliskuntain yhdistys (10.3.2023)

KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVA

Rovaniemen kaupunki valmistelee osayleiskaavaa Koskenkylään. Kaavalla osoitetaan pääosin uutta pientalovaltaista asuinrakentamista Kemijoen rantaan aluetta halkovan tien molemmin puolin sekä muutamia matkailupalveluiden alueita asutuksen ja golfkentän väliin. Suunnittelualue on suurelta osin jo tällä hetkellä asuinaluekäytössä Kemijokivarressa, mutta jotakin uusia kortteleita osoitetaan aluetta halkovan tien "vaaran puolelle".

Suunnittelualue sijoittuu Narkauksen paliskunnan alueelle. Narkauksen paliskunnan suurin sallittu eloporomäärä on 2000 ja poronomistajia 58. Paliskunnan poronhoito tukeutuu luonnonlaitumien ympärivuotiseen käyttöön. Kaava-alueen luonnontilaiset osat ja sitä ympäröivät alueet ovat aktiivista poronhoitoaluetta ja kaavalla voi siten olla vaikutuksia poronhoitoon. Alue on lähinnä porojen syystalven ja talven laidunta. Alueen porot käsitellään kaava-alueen läheisyydessä sen ulkopuolella sijaitsevassa Sierijärven poroerotusaidassa.

Poronhoidon huomioon ottaminen kaavoituksessa

Poronhoitolaki (PHL 848/1990) on erityislaki, joka tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja muussa poronhoitoalueella tapahtuvassa toiminnassa. Poronhoidon kannattavuuden edellytys on vapaa laidunnusoikeus (PHL 3§). Vapaa laidunnusoikeus on tarkoitettu ja tunnustettu pysyväksi oikeudeksi ja se on voimassa kaikkialla poronhoitoalueella maanomistus- ja hallintaoikeudesta riippumatta. Se tarkoittaa porolle oikeutta ottaa ravintonsa vapaasti luonnosta. Poronhoitolaissa määritellään rajoituksia porojen laiduntamiselle. Lain 31§ mukaan muualla kuin saamelaidunalueella poroja on hoidettava siten, etteivät ne pääse puutarhoihin, vakinaisten asuntojen pihoihin tai muille erityiseen käyttöön otetuille alueille. Rajoitus ei koske vapaa-ajan asuntoja eivätkä vapaa-ajan asunnot ole myöskään lain tarkoittamaa muuta erityiseen käyttöön otettua aluetta. Poronhoitolain 53§ velvoittaa viranomaisen neuvottelemaan asianosaisen paliskunnan kanssa valtion maita koskevien hankkeiden yhteydessä, mikäli ne vaikuttavat olennaisesti poronhoidon harjoittamiseen. paliskuntien kanssa käytävät neuvottelut ovat muutenkin suositeltavia poronhoidon ja muun maankäytön yhteensovittamiseksi, vaikka toimintaa suunniteltaisiin muualle kuin valtion maille. Lisäksi alueella voimassa olevan maakuntakaavan yleismääräys edellyttää poronhoidon turvaamista ja poronhoidolle tärkeiden alueiden huomioon ottamista alueiden käytön tarkemmassa suunnittelussa. Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuva Sierijärven poroerotusaita on osoitettu maakuntakaavassa poronhoidolle erityisen tärkeänä kohteena, jonka suunnittelussa on tarvittava rakenteiden/alueiden säilyminen.

Yksityiskohtaisemmat huomiot

poronhoitoa kuvataan yleisesti kaavaselostuksessa. Selostukseen on lisätty myös kartta lähialueen poronhoidon erotusaita-alueista. Selostuksen kartalle voisi lisätä merkinnän, että kaava-alue on porojen tärkeimpiä talvilaidunalueita. Kaava-alueettälähimpänä, sen eteläpuolella sijaitsee Sierijärven erotusaitapaikka, jossa poroja käsitellään syksyllä. Poroja voidaan koota aitaan myös kaava-alueelta.

Kaava-alue on osittain jo rakennettua asuinaluetta. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu pääasiassa vanhan asutuksen yhteyteen ja jonkin verran myös ns. vaaran puolelle, kaavan keskiosaan. Lähes poikkeuksetta Rovaniemen uusilla asuinalueilla on syntynyt ongelmia porojen tultua pihaille eri syistä. Alueelta tulee soittoja paliskuntaan yksittäisiltä tai muutamista asukkaita häiritsevistä poroista kesäaikaan. Koska lähialue on porojen syystalven ja talven laidunta, niitä voi tulla pihapiireihin myös syysaikaan tai alkutalvella uusien, pihoihin perustettavien nurmikoiden houkuttelemana. Poroja ajetaan ja pyydetään pois alueelta aktiivisesti. Kaavan mahdollistama rakentaminen voi lisätä ristiriitoja sekä mahdollisesti korvausvaatimuksia ja –velvoitteita paliskunnalle. Tällaisia ongelmia asukkaiden ja poronhoitajien välille olisi kaavoituksen keinoin syytä pyrkiä tunnistamaan ja ennalta ehkäisemään. Porojen mahdollinen oleskelu alueella kannattaa ottaa jo pihojen suunnittelussa huomioon. Narkauksen paliskunta katsoo, että sen kanssa tulisi neuvotella kaavasta.

Kaavan M-1 alueen määräyksellä sallittaisiin maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen. Voi olla, että myös porotalouden vähäiset rakenteet (pyyntiaidat) ovat alueella tarpeellisia, jos poroja tarvitsee houkutella, kerätä ja kuljettaa autolla alueelta pois. Porotalouden rakenteet tulisi lisätä kaavamääräykseen. Paliskunta on yleensä käyttänyt alueella väliaikaisia pyyntiaitarakenteita tähän tarkoitukseen, mutta tulevaisuudessa, jos poroja jostain syystä (esim. lisääntyvä häiriö alueella) kulkeutuu alueelle enemmän, voi pysyvämpikin rakenne olla tarpeellinen.

Kaavakartan yleismääräyksissä on: *”Rakennettaessa poronhoitoalueella on huomioitava poronhoitolain 3 §:n takaama porojen vapaa laidunnusoikeus. Uusien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä turvaamaan poronhoidon edellytykset”*. Tämä on riittävä määräys tässä kaavassa, mutta edellytykset voisi korvata sanalla ”toimintaedellytykset”.

Paliskuntain yhdistys on muutama vuosi sitten laatinut oppaan rakentajille siitä, miten porojen kanssa tulisi toimia vakituisen asutuksen kyseessä ollessa. Opas on toimitettu Rovaniemen kaupungille. Opasta tulisi jakaa uusille rakentajille Rovaniemellä ja tarvittaessa kehittää yhteistyötä eteenpäin. Rovaniemellä on myös käytössä porovahtipuhelin, johon pihaporoasioissa voi ottaa yhteyttä. Paliskuntain yhdistys esittää lisäksi, että kaavasta neuvoteltaisiin Narkauksen paliskunnan kanssa, jotta mahdollisia ongelmia pihaille tulevista poroista voitaisiin ennalta ehkäistä.

Paliskuntain yhdistys
Anne Ollila
toiminnanjohtaja

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Kaavakartta ja -määräykset:

Täydennetään kaavamääräys.

Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta.

1.4 Kemijoki OY (9.3.2023)

Kemijoki Oy:llä ei ole lausuttavaa nähtävillä olevaan Koskenkylän osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa.

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Merkitään tiedoksi.

1.5 Ympäristölautakunta (22.2.2023)

Rovaniemen kaupungin kaavoitus on pyytänyt ympäristölautakunnalta lausuntoa Koskenkylään laaditusta valmisteluvaiheen osayleiskaavaluonnoksesta.

Kaavaselostuksen mukaan yleiskaava- alue koskee Rovaniemen kaupungin Koskenkylän aluetta sekä sen ylävirran puolista vielä kaavoittamatonta aluetta. Kaava- alue sijoittuu Kemijoen rannalle Koskenkyläntien (mt9421) molemmin puolin. Koskenkylän osayleiskaava alue sijaitsee Rovaniemellä, kaupungin keskustasta noin kolme kilometriä koilliseen Kemijoen varrella.

Osayleiskaava laaditaan MRL 42 §:n mukaisesti yksityiskohtaisena aluevarauskaavana, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Suoraan rakentamista ohjaavassa (MRL 44 § ja 72 §) yleiskaavassa määritellään pääsääntöisesti rakentamisen ja muun maankäytön periaatteet niin tarkasti ettei asemakaavan laatiminen ole tarpeen. Osayleiskaavassa esitetään Koskenkylän kehittämisen periaatteet ja alueelliset ominaisuudet.

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on 11.4.2022 §31 hyväksynyt Rovaniemen alueidenkäytön linjaukset. Koskenkylän alue on kuvattu kuuluvaksi keskustapalvelujen alueeseen, jota tulisi kehittää. Alueella on eheyttävä yhdyskuntarakennetta ja kehitettävä elinkeinojen harjoittamismahdollisuuksia. Alueelle tulisi laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Tarve laatia Koskenkylän alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tuotu esille jo Rovaniemen kaupungin maankäytön ja asumisen toteuttamishjelmassa valtuustokaudelle 2013- 2016 (MAATO), jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 25.5.2015 §209.

Kaava on vireillä Rovaniemen kaupungin aloitteesta. Kaavoituksesta ei aiheudu kuluja alueen maanomistajille.

Kaavaselosteessa alueen yleiskuvauksessa Koskenkylä on maisemakuvaltaan maaseutumainen. Kylän asutus on keskittynyt nauhamaisesti Koskenkyläntien varteen. Selvitysalueen itäosassa asutus sijoittuu ainoastaan Koskenkyläntien ja Kemijoen väliselle kapealle vyöhykkeelle, kun Koskenkylän länsiosassa asutus on levittäytynyt laajemmin Koskenkyläntien molemmin puolin, jossa laakso on

laajempi ennen rajautumistaan Ounasvaaran rinteeseen. Maisemakuvassa vaihtelevat suljetut puutarhamaiset alueet ja pienet avoimet peltoaukeat. Näkymät ovat hyvin rajattuja ja alueelta ei juurikaan avaudu näkymiä Kemijoelle alavan maaston ja runsaan puuston takia. Joelta ja Saarenkylänpuolelta katsottuna Koskenkylä sen sijaan on merkittävä osa Rovaniemen maisemaa. Koskenkylässä eletään murrosvaihetta. Koskenkylään muutetaan yhä useammin muualta asumaan, ja kyläläisten joukko, joilla on omia sukujuuria kylässä, pienenee. Koskenkylän nykyinen asutus on jo kirjava yhdistelmä vanhaa maaseutumaisista, laajoihin pihapiireihin tukeutuvaa rakentamista sekä uutta modernia omakotitaloasumista. Pääsääntöisesti uusi rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi jo olemassa olevaa rakennettua aluetta voidaan tiivistää ja uudistaa. Alueiden tiivistämisessä pitää kuitenkin säilyttää Koskenkylän alueen maaseutumainen tai puutarhamainen olemus, eikä rakentamista tulisi toteuttaa liian tiivistä ja kaupunkimaisesti.

Johtava rakennustarkastaja:

Yleiskaavan laajentaminen ulottumaan Oikaraisen yleiskaavaan asti on hyvä kehityssuunta rakentamisen ohjausta varten ja suoraviivaistaa rakennuslupakäsittelyä. Ranta- alueiden rakennuspaikkojen osalta talousrakennusten sijoittelua voisi määrätä Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaavamerkinnältä TY osalta puuttuu määräyksen tekstiosa, joka on syytä lisätä. Muilta osin rakennusvalvonnalla ei ole huomauttamista yleiskaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta.

Ympäristönsuojelu:

Perusselvityksissä oleva meluselvitys on vuodelta 2012. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, ovatko liikennemäärät tai muut olosuhteet muuttuneet selvityksen teon jälkeen vai pysyneet samoina. Meluselvitys on syytä päivittää tai muulla tavalla varmentaa se, että vuonna 2012 tehty selvitys on vieläkin käyttökelpoinen.

Terveysvalvonnan johtaja

Kaavan valmistelussa on huomioitu ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön vaikuttavia tekijöitä ja arvioitu ettei kaavalla ole negatiivisia vaikutuksia elinympäristön terveellisyyteen. Kaavamääräyksissä viitataan virheellisiin melutason ohjearvoihin sisätilojen osalta. Asuinhuoneistojen, palvelutalojen, päivähoitopaikkojen ja muiden vastaavien tilojen sisätiloihin sovelletaan asumisterveysasetusta, jonka mukaiset melun toimenpiderajat ovat päivääjän

keskiäänitasolle 35 dB ja yöajan keskiäänitasolle 30 dB.

Ehdotus

Esittelijä: Erkki Lehtoniemi, palvelualuepäällikkö

Ympäristölautakunta päättää antaa johtavan rakennustarkastajan, ympäristönsuojelun ja terveystarkastuksen johtajan ehdotusten mukaisen lausunnon valmisteluvaiheen osayleiskaavaluonnoksesta.

Päätös

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti palvelualuepäällikön esityksen mukaisesti.

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Kaava-alueelle laadittiin uusi liikennemeluselvitys 22.8.2024. Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai muuta rakentamiselta vapaata aluetta.

Kaavakartta ja -määräykset:

Täydennetään kaavamerkintöjä ja -määräyksiä lausunnon mukaisesti.

Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta.

1.6 Lapin maakuntamuseo (30.3.2023)

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa Koskenkylän osayleiskaavan valmisteluaineistosta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustaaajan kaakkoispuolella Koskenkylässä Kemijoen varrella sen eteläpuolella Koskenkyläntien (mt9421) kummallakin puolella käsittäen noin 756 ha:n alan. Kaavan tarkoitus on laatia maankäyttöä ohjaava osayleiskaava, jossa määritellään rakentamisen ja muun maankäytön periaatteet niin tarkasti ettei asemakaavan laatiminen ole tarpeen.

Arkeologia

Kaavaselostuksen luonnoksen sivulla 25 todetaan: "Esihistorian osalta tärkein lähdeaineisto on Museoviraston muinaisjäännösrekisteri. Kaava-alueella ei ole yhtään tunnettua kiinteää muinaisjäännöstä". Tämä toteamus perustuu kuitenkin vain muinaisjäännösrekisterin tarkastamiseen, eikä arkeologiseen selvitykseen.

Suunnittelualue on arkeologisesti varsin potentiaalista sijaiten muinaisrantavyöhykkeellä. Suunnittelualan vastakkaiselta rannalta tunnetaan kivikauteen ajoittuvia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja laajemmin suunnittelualan korkeusvyöhykkeiltä tunnetaan Rovaniemen alueella runsaasti esihistoriallisia kohteita.

Suunnittelualue lienee ollut osana Lapin maakuntamuseon 1980-luvun lopussa tekemän perusinventoinnin inventointialuetta, mutta tämän jälkeen alueeseen ei tiettävästi ole kohdistunut arkeologisia selvityksiä. Lisäksi inventoinnin raportoinnista ei käy selväksi onko suunnittelualuetta käyty läpi ja jos, niin missä mittakaavassa. Lisäksi inventointi on vanha eikä ole ajantasainen tai rakentamista ohjaavan kaavan kannalta tarkoituksenmukainen. Vanha perusinventointi ei tällöin ole riittävä selvitys maankäytön kannalta.

Koska osayleiskaava on tarkoitettu suoraan rakentamista ohjaavaksi, tulee sen suojelumerkintöjen olla tähän tarkoitukseen soveltuvia. Suunnittelualue on arkeologisesti potentiaalista, eikä siihen ole kohdistunut arkeologista inventointia viimeisen 10 vuoden aikana. Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaisesti on kaavoitusta suunniteltaessa hyvissä ajoin otettava selko siitä, saattaako hankkeen tai kaavoituksen toimeenpaneminen tulla koskemaan kiinteää muinaisjäännöstä. Käytännössä tämä tarkoittaa arkeologista inventointia. Kaava-alueella tulee näin ollen teettää arkeologinen inventointi.

Inventoinnin tulee kaikilta osiltaan noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita (https://www.museovirasto.fi/uploads/Kulttuuriymparisto/arkeologisten_kenttatoiden_laatuohje_2020.pdf). Rovaniemen kaupunkia kehoitetaan, ennen työn vastaanottamista, arvioittamaan konsultin laatima inventointiraportti Lapin maakuntamuseolla, koska Lapin maakuntamuseon tehtäviin kuuluu sen vastuualueella toteutettujen inventointien raporttien tarkastus ja hyväksyntä eikä inventointia katsota tehdyksi ennen kuin Lapin maakuntamuseo on raportin tarkastanut ja hyväksynyt. Arkeologisia konsulttipalveluja tarjoavat tahot on listattu lausunnon liitteessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Yleiskaavaselostuksessa viitataan yleiskaava-alueelta laadittuun kulttuuriympäristön selvitykseen ja inventointiin, joita ei kuitenkaan kaava-asiakirjoista ole löydettävissä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisesti yleiskaava laadittaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan suoraan rakentamiseen oikeuttavaa yleiskaava laadittaessa alueen rakennetun ympäristön tila ratkaistaan varsin yksityiskohtaisesti. Näin ollen yleiskaavan laatimistyön tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslaissa todetun mukaisesti riittävät tiedot antavaan selvitykseen, jotta yleiskaavan aiheuttamia vaikutuksia voitaisiin arvioida.

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan edellä todettua rakennetun kulttuuriympäristön riittävän tiedon antavaa selvitystä ei kaava-asiakirjoista ole tunnistettavissa. Näin ollen Lapin maakuntamuseo katsoo, että yleiskaava-aineistoa tulee täydentää MRL 9 §:n mukaisella rakennetun kulttuuriympäristön selvityksellä/inventoinnilla.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon valmisteluun on osallistunut Amanuenssi Jani Hiltunen.

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Arkeologia

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueella ei ole yhtään tunnettua kiinteää muinaisjäännöstä. Uusi Koskenkylän osayleiskaava ja siinä osoitetut rakentamiseen varatut alueet sijoittuvat pääasiassa voimassa olevan koskenkylän yleiskaavan mukaisesti. Kurjenojan ja Pajuojan välisellä alueelle ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa kaavaa, mutta varsinkin alueen rannan puoli on jo melko tiiviisti rakentunut. Uutta rakentamista tälle alueelle on osoitettu hyvin maltillisesti toteutuneen rakentamisen yhteyteen.

Museoviraston aiempien inventointien perusteella kyseinen kaava-alue ei ole osoittautunut potentiaalisesti muinaisjäännösalueeksi, jonka johdosta kaupunki ei pidä kohtuullisena ja välttämättömänä laatia alueelle laajaa arkeologista inventointia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavatyössä on käyty läpi suunnittelualueen rakennuskanta ja rakennusten rakentamisajankohta.

Rakentamisen vuosikymmen	lukumäärä
1940 luku	16
1950 luku	10
1960 luku	19
1970 luku	19
1980 luku	60
1990 luku	51
2000 luku	67
2010 luku	38
2020 luku	14
yhteensä	294

Alueella vielä olevat 40- ja 50-luvuilla rakennetun kohteet sijaitsevat hajanaisesti ympäri kaava-aluetta uudemman rakennuskannan seassa. Suurimpaan osaan rakennuksista on tehty mittavia muutoksia myöhempinä vuosikymmeninä. Näin ollen ne eivät muodosta mitään yhtenäistä kokonaisuutta ja yksittäisillä rakennuksilla ei ole sellaista suojelullista merkitystä, että ne pitäisi kaavatyössä erikseen huomioida.

Elokuussa 2024 kaikille 40- ja 50-luvulla rakennettujen talojen omistajille (26 kpl) lähetettiin pyyntö omaehtoisen raportin, omistamiensa rakennusten historiasta, toimittamisesta kaupungille. Vastauksia saatiin vain kaksi ja ne on esitetty kaavaselostuksessa.

Muualta ei ole saatavilla olemassa olevaa tietoa alueen vanhimman rakennuskannan historiasta.

Kaavakartta ja -määräykset:

Ei vaikutusta.

Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta.

2 Mielipiteet

Mielipiteen pääkohdat ja niihin annettu kaupungin vastine.
Valmisteluvaiheen kuuleminen 6.2.-10.3.2023.

2.1 Mielipide 1, asukas/maanomistaja kaava-alueelta

Tila 59:122

Ehdotan Koskenkylän kaavaan yhden asuintontin lisäämistä oheisen piirroksen mukaisesti. Rovaniemen kaupungin kaavasunnitelmassa tontistani lohkaistavat tontit eivät mielestäni käytä tonttiani tehokkaimmin hyödyksi. Pellosta jää viljelysmaaksi reilu parin tuhannen neliön alue, eikä sen viljely yksinään ole enää kannattavaa. Rakennustonttina tien puoleisin tontti olisi oikein hyvä ja ympäristöltäänkin riittävän väljä. Alue pysyisi maalaismaisemaisena.

Koko tonttini on n.9800 neliötä ja minulla itselläni on siitä joen puolimmaisina n. 3500 neliötä pihapiiriniä.

Loput, reilu 6000 neliötä on tällä hetkellä kaavoitettu viljelysmaaksi ja osittain suunniteltu osayleiskaavasunnitelmassa rakennustonteiksi. Haluan esittää tulevaan Koskenkylän kaavaan, että pellolleni piirrettäisiin suunnilleen oheisen piirroksen mukaisesti reiluja parin tuhannen neliön omakotitalotontteja 3 kpl aiemman kahden sijaan.

Samaan ehdotukseen toivon taloillemme johdettavan tien perustamista kaavaan.



Tietä käyttää tällä hetkellä neljä taloutta (59-138, 59-132, 59-107, sekä minä 59-122), tulevaisuudessa 6-7 taloutta.

Piirroksen kuva on suuntaa-antava mutta idea tullenee siitä selväksi. Viivojen paikkoja voi muuttaa, kunhan joen puolimmaiseen tonttiin jää nykyisen linjan alla oleva maa-alue (lisäksi taisi olla se 2000 neliön minimikoko tontille, mutta tuossa se täyttyy helposti.).

Talojen 59-138 sekä 59-132 osoitteet ovat Tällä hetkellä itäpuolellamme olevan Tupatien osoitteita, mutta heillä on olemassa olevat pihaliittymät jo piirroksessa olevan tien kautta.

Mikäli tielle tarvitsee jo nimiehdotuksen kaavehdotukseen, esitän tielle nimeksi "Koskenniskankuja". Tie on Olkkakosken niskan kohdalla, eikä saman nimistä tietä käsittääkseni Rovaniemeltä vielä löydy.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kyseiselle tilalle 59:122 on kaavaluonnoksessa osoitettu yksi toteutunut rakennuspaikka rantavyöhykkeelle ja kaksi uutta rakennuspaikkaa ns. kuivan maan alueelle. Kolmannen uuden rakennuspaikan lisääminen ko. alueelle vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Tilan alueelle ei jäisi yhtään rakentamiselta vapaata aluetta ja se saisi suhteessa merkittävästi enemmän rakennusoikeutta kuin emätilan muut osakastilat. Tilan alueelle ei voida lisätä kolmatta uutta rakennuspaikkaa.

Kaavakartalla on ositettu tieyhteys olemassa olevan tien mukaisesti. Osayleiskaavassa tiet eivät vielä vahvistu, vaan alueelle on perustettava yksityistie osakastilojen kesken. Kaupunki on tässä mukana ainoastaan yhtenä maanomistajana. Osayleiskaavassa ei myöskään nimetä teitä, vaan se voidaan esittää tuossa yksityistietoimituksessa tai sitten esittää tien nimeämistä kaupungin paikkatietopalveluille. Mainittakoon, että Koskenniskantie sijaitsee Niskanperällä ja samantyyllisen tien nimeäminen (Koskenniskankuja) kaupungin toiselle reunalle voi mahdollisesti aiheuttaa sekaannuksia. Tielle tulee mieluummin keksiä jokin toinen nimi.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tarkistetaan uusien rakennuspaikkojen aluerajausta.

2.2 Mielipide 2, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 57:3

Puhelinkeskusteluun 6.2.2023 viitaten ehdotuksia nähtävillä olevaan Koskenkylän osayleiskaavaluonnokseen:

1. Koulun lähellä omistamalleni rantatontille, Rn:o 698-401-57-3 ja naapuritontille, Rn:o 698-401-57-6 Oilintiestä lähtevä tie voisi olla lähempänä naapurikiinteistön (698-401-57-5) rajalinjaa.

2. Samalla alueella Koskenkyläntien varressa omistamani tontin, Rn:o 698-401-57-8 ja naapuritontin (698-401-57-5) sekä jo rakennetun tontin (kuulu tilaan 698-401-57-81) liittymätien sijaintia voisi miettiä myös siten, että keskimmäisen tontin ja jo rakennetun tontin liittymäkulku suunnattaisiin koulun suuntaan. Tällöin liittymätie kulkisi tasamaastossa, olisi helppokulkuisempi. Kun taas Rovaniemen suuntaan maastossa on lievä mäki. Omalta tontiltani liittymä olisi Torpanrantatien liittymän kautta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaluonnoksessa osoitettu tieyhteys kiinteistölle 57:6 siirretään olemassa olevan tieoikeuden mukaiseen paikkaan. Alueella sijaitsevat vesi-, viemäri- ja sähkölinjat tulee huomioida tietä rakennettaessa.

Liikenneturvallisuuden kannalta parhaimmaksi ratkaisuksi nähtiin, että Koskenkyläntien varteen sijoittuvien rakennuspaikkojen kulkuyhteydet toteutettaisiin Torpanrannan liittymän kautta. Koskenkyläntien liikennemelun vuoksi uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle tiestä. Suunniteltu kulkuyhteys Torpanrannan liittymään ei pienennä uusien rakennuspaikkojen aluetta, sillä niitä ei kuitenkaan voida sijoittaa lähemmäs Koskenkyläntietä. Rakennettu talo tilalla 57:81 liittyy tällä hetkellä Oilintiehen käyttäen osittain pyörätien aluetta, mikä ei ole turvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa kokonaisuuden kannalta parhaimman vaihtoehdon. Uusia liittymiä Koskenkyläntielle ei sallita.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Siirretään kaavassa osoitettu tieyhteys kiinteistölle 57:6 olemassa olevan tieoikeuden mukaiseen paikkaan.

2.3 Mielipide 3, maanomistajat kaava-alueelta

Tila 57:12

puhelinkeskustelumme mukaisesti vielä asia näin kirjallisena;

- tontin osaan välillä Koskenkyläntie - Keskikuja (tontin koko 5103/4200 neliötä) muutetaan

nykyisen yhden rakennuspaikan **sijaan kaksi rakennuspaikkaa.**

Vastine Rovaniemen kaupunki

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemärilinjat ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemärilinoista. Uuden rakennuspaikan tulee pinta-alaltaan olla vähintään 2000 m². Ottaen huomioon edellä mainitut vaadittavat suoja-alueet, tilan 57:12 kyseisellä osa-alueella pinta-ala ei riitä kahden rakennuspaikan muodostamiseen. Näin ollen ehdotettua toista rakennuspaikkaa ei voida kaavaan lisätä.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

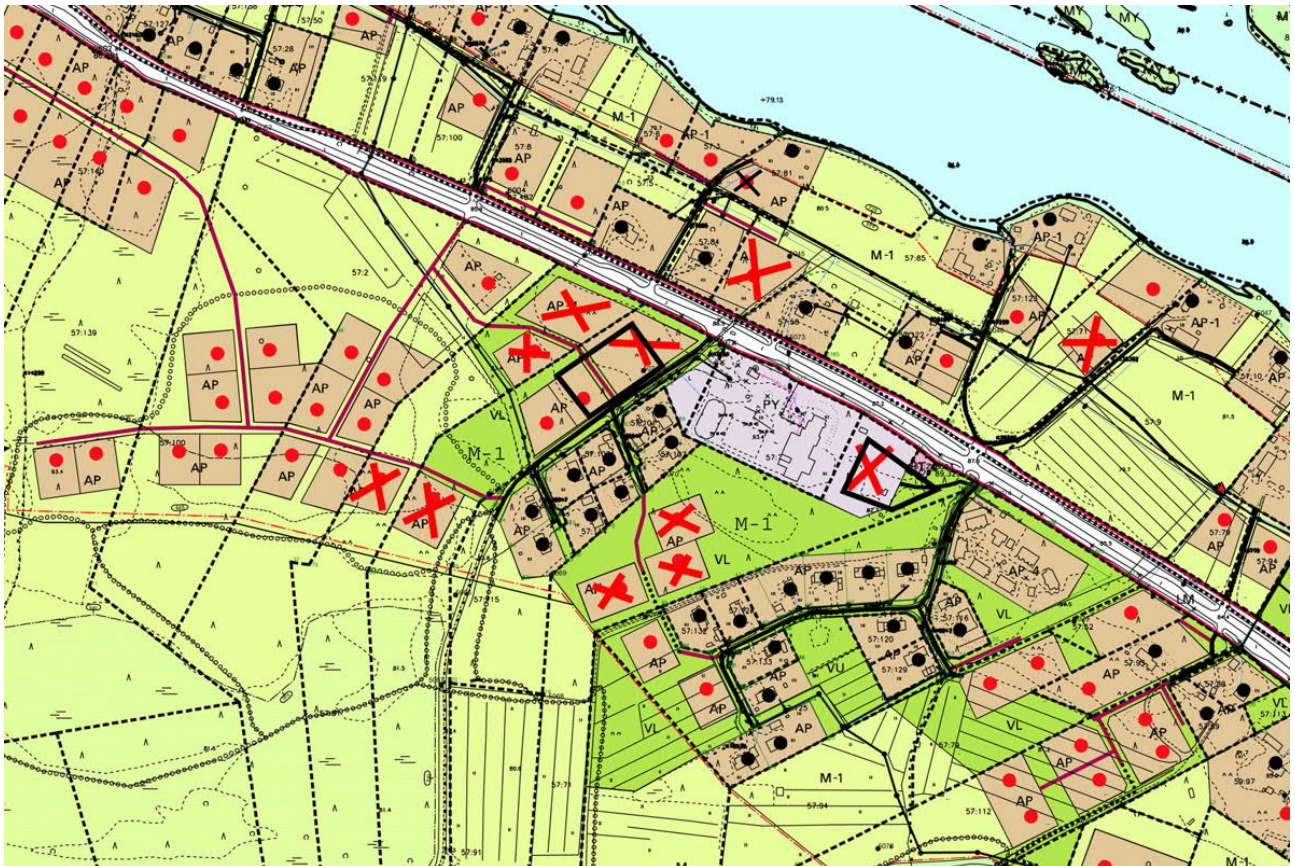
Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV).

2.4 Mielipide 4, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tilat 57:71, 57:85 ja 57:81

Esitän, että kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu palautetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi tilojeni osalta.

Omistamani tilat Koskenkylän osayleiskaava alueella: Koskiniemi 57:71, Toivola 57:85, Havula 57:81. Esitän edellä olevien tilojen osalta, voimassa olevan yleiskaavan säilyttämistä nykyisessä muodossaan. Lisäksi, koska kaavaluonnoksesta ei pysty toteamaan, maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista, pitäisi kaikista ns. kantatiloista laatia yhteinen rekisteri josta näkyisi kokonaisrakennusoikeuden määrä ja pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä/pinta-alayksikkö. Tämä olisi suunnitelman läpinäkyvyyden ja oikeudenmukaisuuden kannalta tärkeää. Joillakin tiloilla jo nyt oleva rakennusoikeus ylittää suunnittelun perusteena olevan mitoituksen ja sitä ollaan luonnoksessa vielä lisäämässä.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavatilanne voidaan palauttaa voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi maanomistajan toivomien pienien muutosten mukaisesti.

Koskenkylän osayleiskaava-alueelta on laadittu emätilaselvitys ja erilliset mitoitustaulukot rantavyöhykkeelle ja ns. kuivan maan alueelle. Näissä taulukoissa on emätila- ja kiinteistö kohtaisesti tarkasteltu tiloille kaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

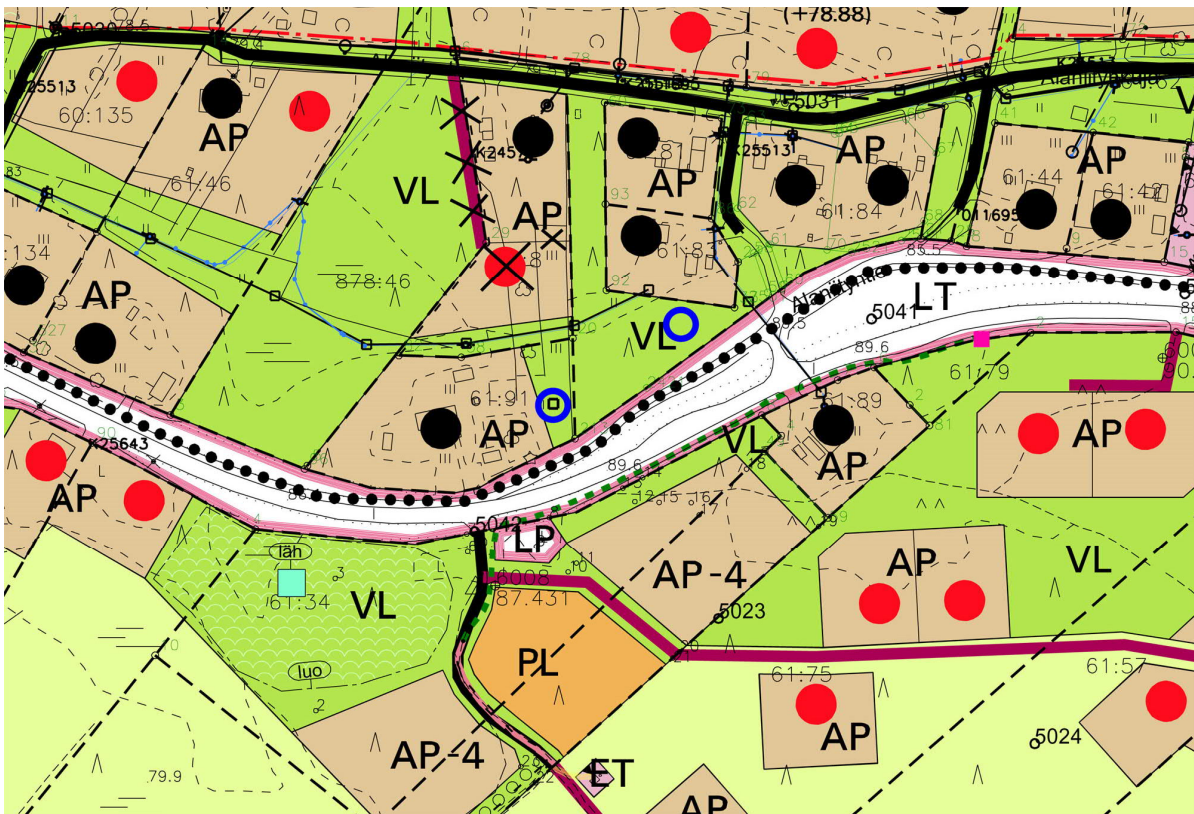
Palautetaan kaavatilanne voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi.

2.5 Mielipide 5, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 61:8

Esitämme, että tilan 61:8 alueelle osoitettu uusi rakennuspaikka poistetaan, Mutta AP-alueen rajausta pysyy luonnoksen mukaisena. Tievarauskin voidaan poistaa.

Kaavakartalle voisi lisätä alueella olevat lähteet.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavakartalta voidaan poistaa esitetty uusi tielinjaus sekä uusi rakennuspaikka maanomistajan esittämällä tavalla. Lisätään myös alueella sijaitsevat lähteet kaavakartalle.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan kaavakartalla esitetty uusi tielinjaus sekä uusi rakennuspaikka maanomistajan esittämällä tavalla. Lisätään myös alueella sijaitsevat lähteet kaavakartalle.

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskiliinaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV).

2.6 Mieliipide 6, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

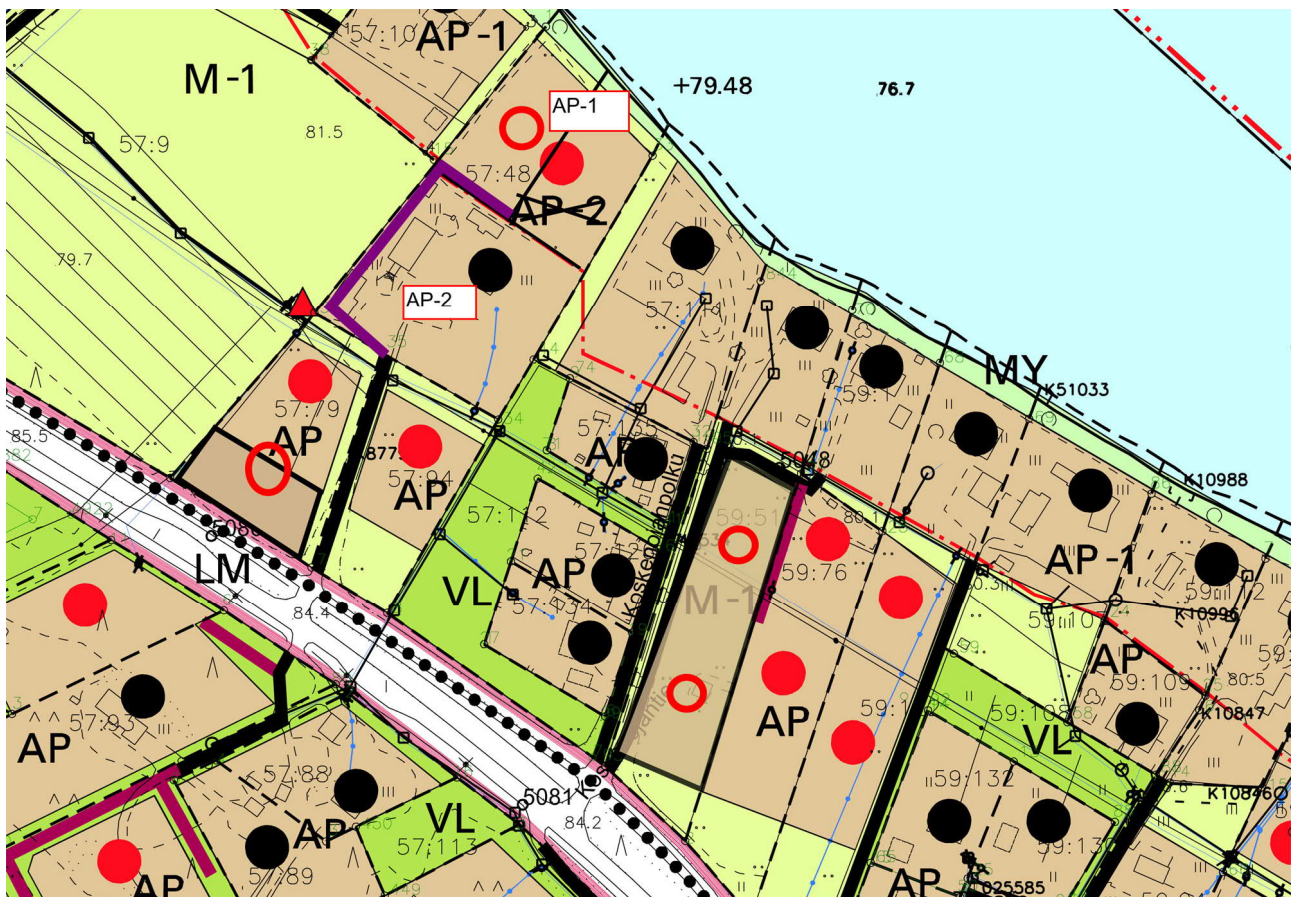
Tilat 57:48, 57:79 ja 57:71

Esitämme, että:

Tilan 59:51 alueelle lisätään kaksi rakennuspaikkaa kuten viereisilläkin tiloilla.

Tilan 57:79 alueelle lisätään yksi rakennuspaikka.

Tilan 57:48 alueelle rannalle lisätään yksi rakennuspaikka.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistön 57:48 alueelle rantavyöhykkeelle ei voida enää lisätä rakennuspaikkoja. Rantavyöhykkeellä uudella rakennuspaikalla tulisi olla rantaviiva n. 100 metriä. Tilalla on rantaviivaa n. 70 metriä ja tilan alueelle on jo osoitettu yksi uusi rakennuspaikka.

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai muuta rakentamiselta vapaata aluetta. Tilan 57:79 alue Koskenkyläntien varressa on liian pieni kahdelle rakennuspaikalle. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 2000 m².

Tilan 59:51 alueelle voidaan lisätä yksi rakennuspaikka. Tilan vapaa rakentamiseen soveltuva alue on n. 3500 m² ja näin ollen rakennuspaikan 2000 m²:n vähimmäisvaatimus kahden rakennuspaikan osalta ei toteudu.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 59:51 alueelle yksi uusi rakennuspaikka.

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai muuta rakentamiselta vapaata aluetta.

2.7 Mielipide 7, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

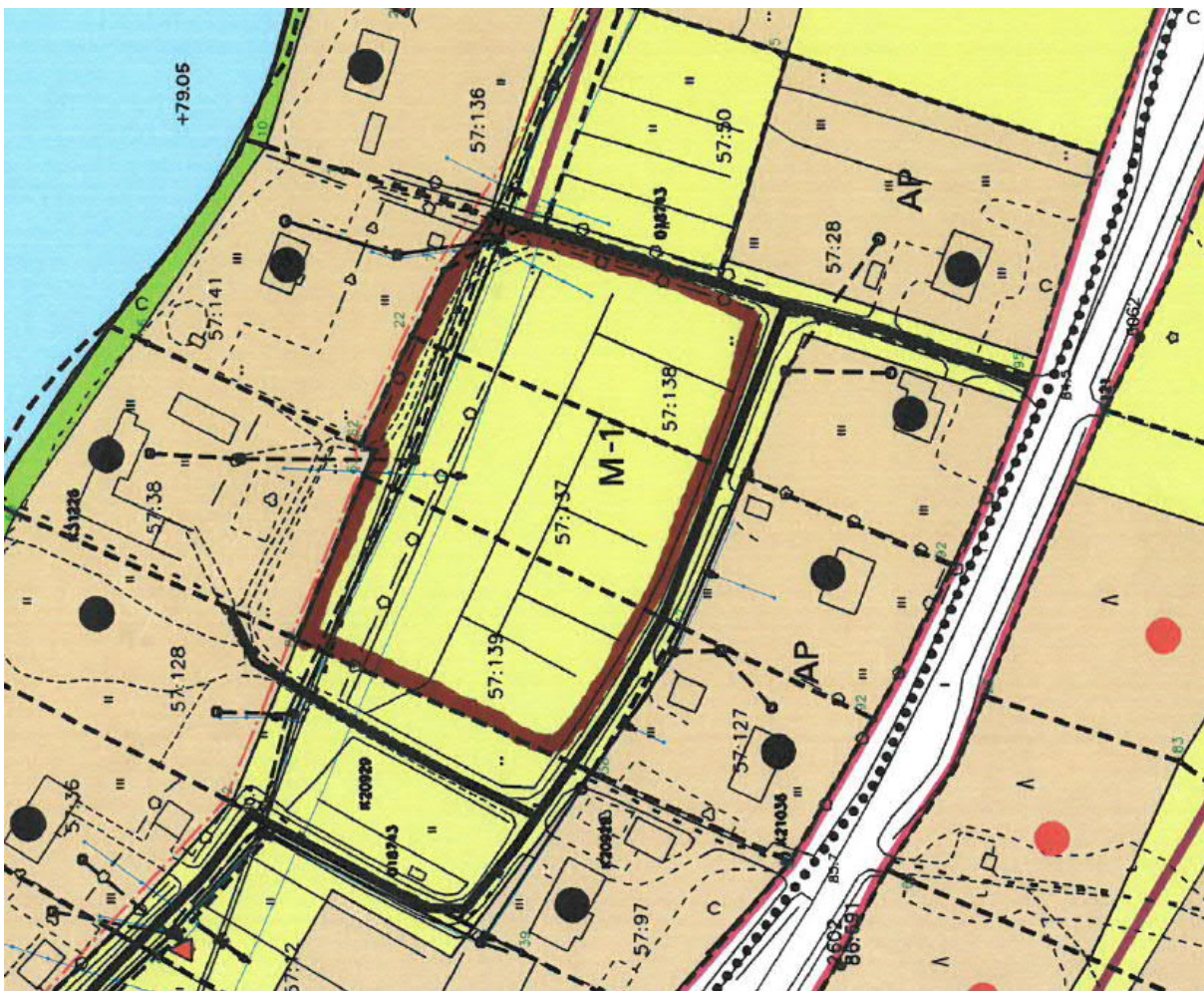
Tilat 57:137, 57:138 ja 57:139

Mielipide Koskenkylän osayleiskaavaluonnoksesta

Osayleiskaavassa on oheiseen karttaa punaisella rajattu alue laitettu merkinnällä M-1, eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueella ei ole maatalouskäyttöä, joten se jäisi käyttämättömäksi joutomaaksi.

Meidän alueen maanomistajien mielestä alueen kaavamerkinnäksi tulisi muuttua AP, eli pientalovaltainen asuinalue.

Tonttikoot ovat riittävän suuret, joten alue entisenä peltona soveltuu hyvin asuinrakentamiseen.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Tilojen 57:137, 57:138 ja 57:139 alueet ovat riittävän suuret rakennuspaikkojen muodostamiseen esitetyllä tavalla. Alue on yhdyskuntatekniikan kannalta hyvin rakentamiseen soveltuvaa.

Kaikille tiloille voidaan lisätä yksi uusi rakennuspaikka.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

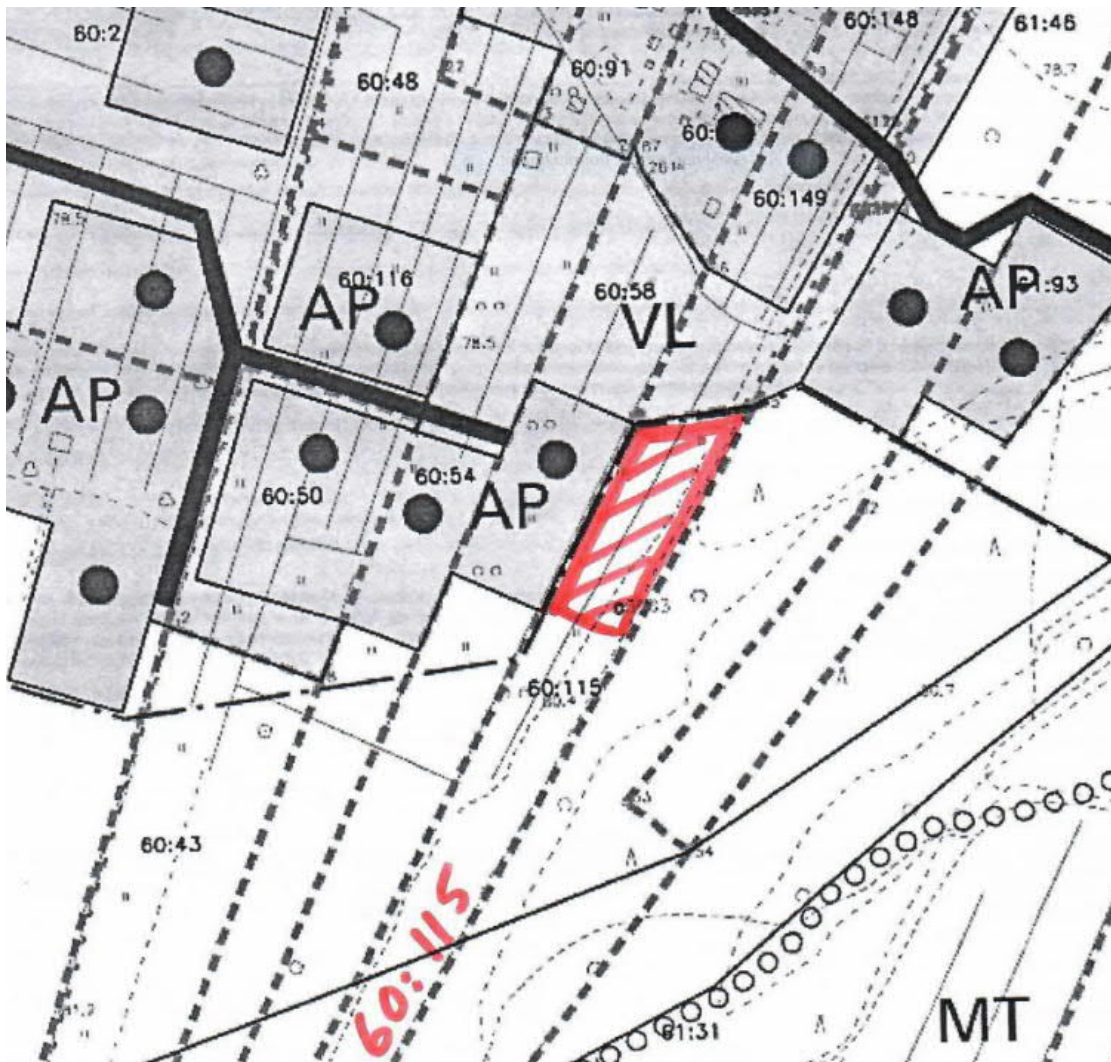
Tilojen 57:137, 57:138 ja 57:139 alueelle lisätään kullekin yksi rakennuspaikka.

2.8 Mielipide 8, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 60:115

Omistan Koskenkylässä tilan 60:115. Kävimme kaavasuunnittelijan kanssa keskustelua jo keskeytetyn asemakaava valmistelun aikaan rakennuspaikan saamisesta ko. tilalle liitteen mukaisesti. perustettava rakennuspaikka sijoittuisi luontevasti ko. alueeseen. Tieyhteyden voi luontevasti järjestää esim. Piirontien kautta tulevaa linjaa jatkamalla länsipuolella sijaitsevan palstan poikki, ja siirtämällä länsipuolen rakennuspaikkaa hieman etelämmäksi.

perusteena rakennuspaikan saamiselle on omien jälkeläisten tarve rakentamiseen sekä se, että sen jälkeen kantatilasta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä olisi sama kuin länsipuolelle sijoittuvan vastaavan kantatilan.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistö 60:115 kuuluu emätilaan nro 32 (60:25). Emätilan kaikille muille osakastiloille on kaavassa osoitettu rakennuspaikka, joten on kohtuullista, että myös tilalle 60:115 osoitetaan rakennuspaikka. Kulku rakennuspaikalle on mahdollista osoittaa Piirontien kautta tulevaa uutta tieyhteyttä pitkin.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilalle 60:115 osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka.

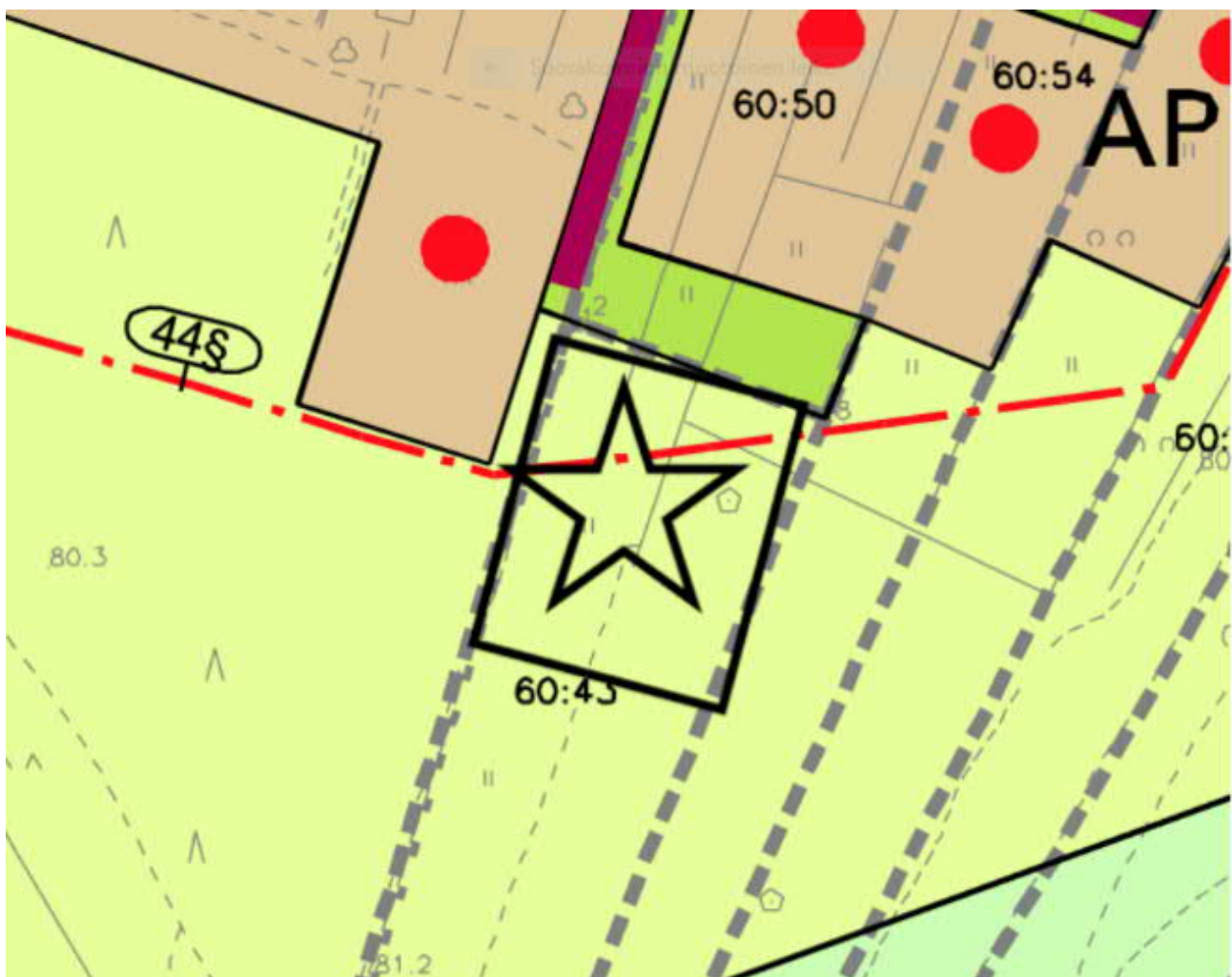
2.9 Mielipide 9, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 60:43

Pyydämme lisäämään koskenkylän yleiskaavaan uudeksi asuinrakennuspaikaksi 60:43 yksi paikka, ohessa luonnos /näyttökuva

Rekisterinro: 698-401-60-43

Tarvittaessa lisätietoja, alla yhteystiedot.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Maanomistajan toiveen mukaisesti tilalle 60:43 voidaan lisätä yksi uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikka liittyy luontevasti tälle alueelle jo kaavaluonnoksessa osoitettuun kokonaisuuteen.

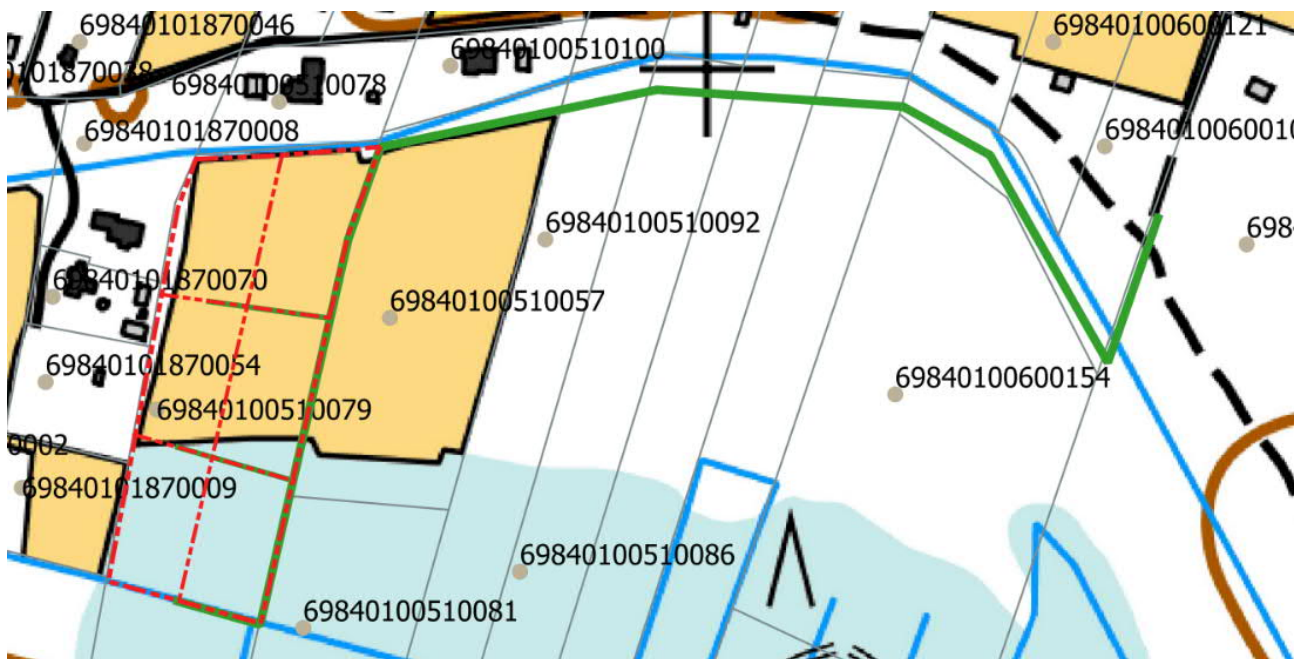
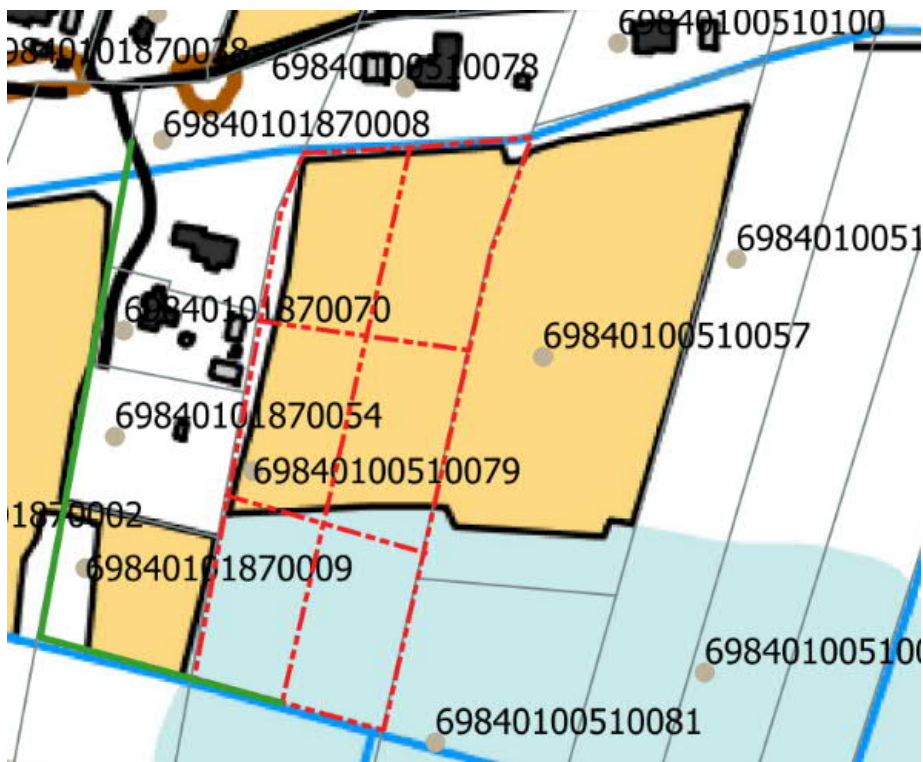
Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilalle 60:43 osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka.

2.10 Mielipide 10, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 51:79

Ohessa Pallarin perikunnan ehdotuksia koskenkylän osayleiskaavaan tilalle 51:79.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Tila 51:79 sijaitsee Koskenkylän rakennetun alueen reunalla, eikä ole yhdyskuntarakenteen kannalta paras mahdollinen paikka mielipiteessä esitetylle hyvin tiiviille rakentamiselle. Yleiskaavassa käytetyn mitoituksen mukaan tilan alueelle voidaan kuitenkin osoittaa kaksi uutta rakennuspaikkaa myötäillen avointa peltomaisemaa.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 51:79 alueelle kaksi rakennuspaikkaa.

2.11 Mielipide 11, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tilat 57:5 ja 57:6

Minulla olisi pari kysymystä koskien Koskenkylän osayleiskaavaa.

Kuinka tarkalla tasolla nyt aluetta suunnitellaan?

Lähinnä tällä hetkellä kiinnostaa tonteille menevien teiden kohdat sekä asunto-alueiden (AP-1) rajamerkinnot suhteessa kiinteistön rajoihin.

Meidän kiinteistöt ovat 698-401-57-6 sekä 698-401-57-5 ja etenkin 57-5 kiinteistön kohdalla asunto-aluetta on piirretty vain pienelle osalle ja samalle kiinteistölle piirretty tie saisi olla lähempänä tonttien rajoja, jos vain maasto antaa myöten.

Päätetäänkö näistä tässä vaiheessa vai voiko näihin vaikuttaa myöhemmin?

Nämä kiinteistöt kuuluvat äitini, Annikki Pasasen, kuolinpesälle ja näitä koskevia ilmoituksia ei ole tullut meille jostain syystä vaan kuulimme yleiskaavan suunnittelusta äitini siskon kautta.

Jos mahdollista, niin voitteko muuttaa/lisätä minun tietoni postituslistalle:

Laitoin tuommoisen räpellyksen karttaliitteeksi.

Merkkasin oranssilla karttaan kohdat, joissa kiinteistöjen kohdalla asunto-aluetta (AP-1) on piirretty vain pienelle osalle kiinteistöjen koko pinta-alasta.

Haluaisimme tietenkin, että mahdollisimman iso osa kiinteistöistä olisi asuntorakentamisen käytössä.

Toiseksi piirsin karttaan sinisellä tien siirron aiemmin piirretystä lähemmäksi tonttien rajoja, mikäli maasto vain antaa periksi.

Pääsisitkö tällä eteenpäin?



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistölle 57:6 osoitettua rakennuspaikkaa (AP-1) voidaan laajentaa n. 20 metriä. Rakennuspaikalle osoitettu tieyhteys on siirretty voimassa oleva tieoikeuden mukaiseen paikkaan.

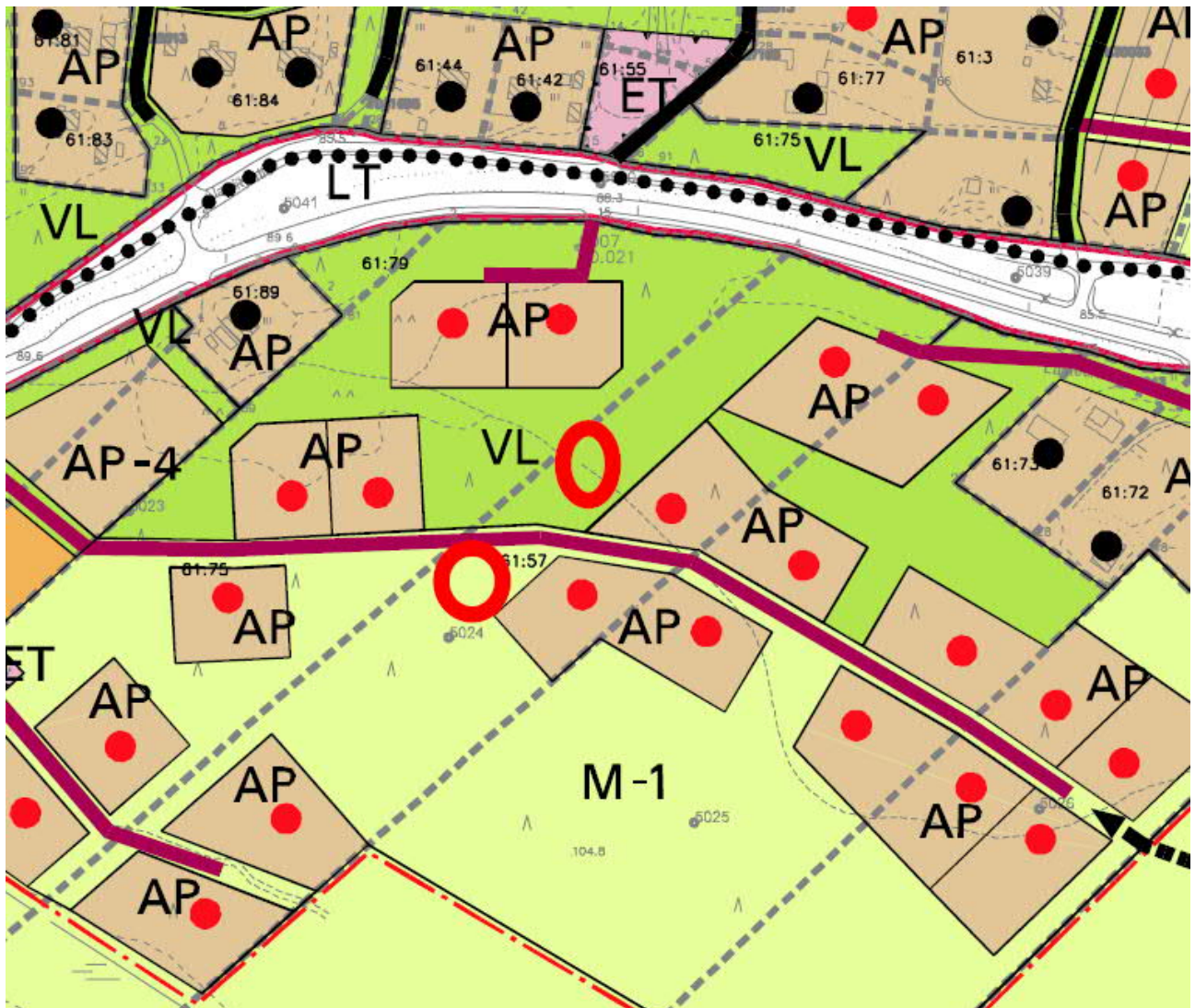
Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Kiinteistölle 57:6 osoitettua rakennuspaikkaa (AP-1) on laajennettu n. 20 metriä.

2.12 Mielipide 12, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 61:57

Jos nuo kaksi tonttia voisi lisätä vielä Kestinvaraan. Liitteenä kartta, mihin laitoin viestikuplalla paikat, johon tontit mahtuisi.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaprosessi kuluessa on päädytty ratkaisuun, jossa Kestinvaaraan ei vielä osoiteta merkittävää rakentamista. Kaavaluonnokseen nähden Kestinvaaran alueelta on poistettu sinne kaavaluonnoksessa osoitettuja rakennuspaikkoja. Näin ollen mielipiteessä esitettyjä rakennuspaikkoja ei kaavaehdotukseen myöskään voida lisätä.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilan 61:57 alueelta on poistettu kolme rakennuspaikkaa.

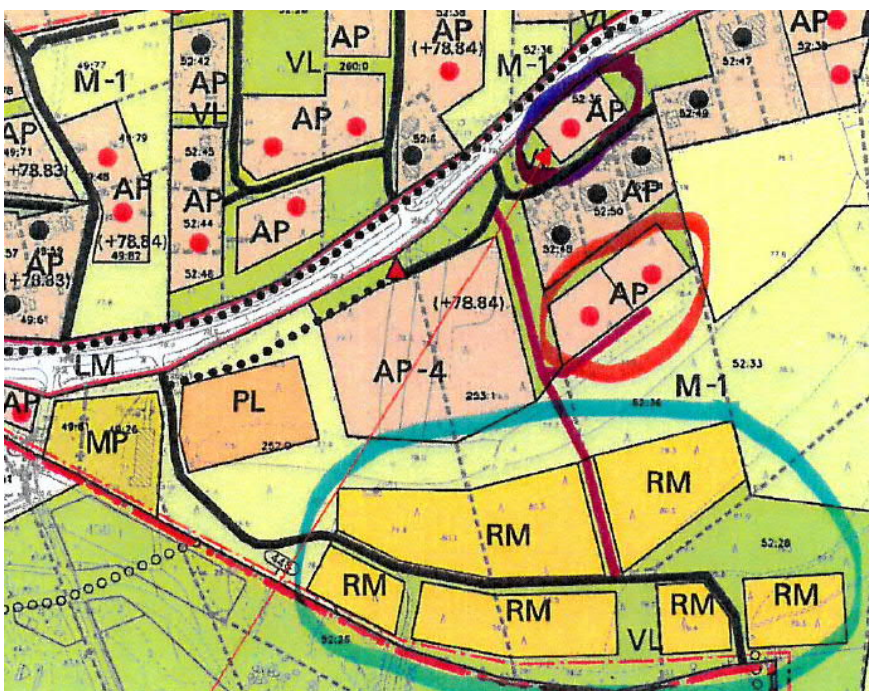
2.13 Mieliipide 13, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 52:51

Ounasvaaran ja Koskenkylän alue koetaan vehreäksi alueeksi, jossa metsät ovat osa alueen identiteettiä ja henkeä. Metsien merkitys alueen asukkaille ja kuntalaisille on huomattava. Ihmisiä kannustetaan viettämään enemmän aikaa lähimetsissään vaalien hyvinvointiaan. Metsien käytön sosiaalisen kestävyyspainoarvo on noussut vallitsevassa maailmantilanteessa keskustelujen keskiöön ja tulee korostumaan tulevaisuudessa entisestään. On tärkeää, että alueelle suunniteltuun osayleiskaavaan suhtaudutaan perusteellisen harkiten ja kunnioittaen alueen arvoja. Rakennettaviksi (ja hakattaviksi) kaavaillut alueet muuttavat vallitsevan kaavan kokonaisvaikutelmaa pienmaisemasta, joka on selkeän omaleimainen ja maaseutumainen.

Kaavaesityksessä esitetyt rakennuspaikat sijaitsevat voimassa olevan yleiskaavan mukaisella **maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja** (M ja MU-1). Sen määräyksen mukaisesti ”Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 mom:n nojalla määrätään, että alueelle saa rakentaa vain ulkoilua ja virkistystä sekä maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakenteita”. Kaavaluonnoksen mukaan Koskenkylän osayleiskaavaa ollaan muuttamassa radikaalisti siten, että ”MU-1” muutetaan ”AP-1” alueiksi eli pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi, sekä ”RM” alueiksi eli matkailupalvelualueiksi.

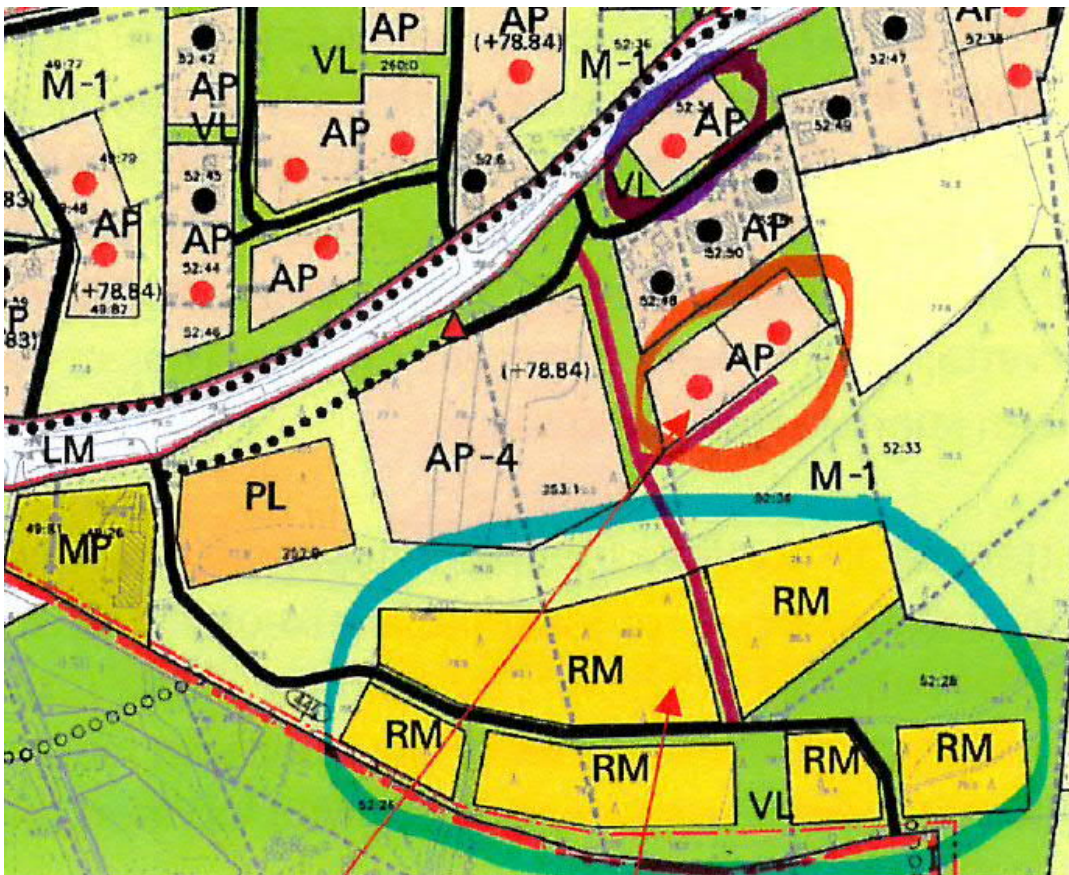
Huomautamme kaavamuutoksesta seuraavilta osin:



Pallarinrien ja Vierikujan välinen metsäalue

Maisema on maaseutumainen ja asutus on sijoittunut lähes kokonaan kylän halki kulkevan kevyenliikenteenväylän ja maantien varteen. Alueen välisellä metsällä on tärkeä maisemallinen arvo Vierikujan asukkaiden lisäksi myös lähialueen asukkaille, sekä Pallarintietä ja sen kevyenliikenteen väylää käyttäville. Lähimetsä toimii tärkeänä puistomaisena maisematekijänä ja lähiympäristöä, merkittävänä ympärivuotisena suojaapuustona ja –puskurina asuinalueelle. Melutaso piha-alueilla tulee kasvamaan, jos liikenteen melua pehmentävää puustoa häviää. Mikäli kapealle alueelle aletaan rakentamaan ja puustoa poistetaan, on muutos puistomaiselle liian paljas ja karu.

Koskenkylän alueen asukasmäärä ja liikenteen määrä kasvavat jatkuvasti. pallarintie on liikenteeltään erittäin vilkas sisältäen raskasta rekkaliikennettä sora- ja murskemontuille. Tämä aiheuttaa jatkuvaa meluhaittaa tien varren asukkaille. Rekkaliikennettä on tiellä aamu klo 5:stä iltamyöhään. metsän poistaminen puistomaiselta kaistalta kasvattaa Pallarintieltä kantautuvaa liikenteen melua tuoden sen lähemmäksi asukkaita. Vastakkaisella puolella tietä, pellolla olevat asukkaat ovat rakentaneet meluvallia tien viereen. Pallarintien ja Vierikujan välisellä alueella oleva puusto toimii melu- ja näkövallina Vierikujan asutukselle itsestään eikä vallin rakentamiselle ole tilaa ja tarvetta. Säilyttämällä metsäkaista rakentamattomana ja hakkaamattomana näin tapahtuu. Alueen puusto on erottamaton osa Koskenkylän maaseutumaista identiteettiä ja historiaa. Alueelle ei tule rakentaa ja puustoa poistaa.



Kaavan tarkoituksen ja maisemallisen merkityksen näkökulma

Kaavoitetut tontit sijaitsevat kokonaisuudessaan maankäytöltään ulkoilu- tai ympäristöarvoja sisältävällä alueella. Muuttamalla aluetta suunnitelman mukaisesti näin laaja-alaisesti ja rakentamalla alueelle kaavamuutoksen mukaisesti turmellaan ja vahingoitetaan alueen maisemakuvaa sekä ulkoilu- ja virkistyskäytön tarpeita. Olemme huolissamme kaavamuutoksen aiheuttamista vaikutuksista. Alueilla on maisema-arvoa, monimuotoista luontoa ja erityisiä ympäristöarvoja. Alueen omaleimaisen metsämaiseman ja lähimetsän virkistyskäytön merkitykset keskeisenä virkistäytymisen ja viihtymisen lähteenä ovat asukkaille ja kuntalaisille tärkeitä. Kaavan muutoksen vaikutus olisivat oleelliset maisemaan, ulkoiluun, ympäristöön ja maisemaan MU-1 alueella.

Kaavamuutoksen vahvistamista harkittaessa tulee huomioon ottaa se, että kyse ei ole tavanomaisesta metsätalousmetsästä vaan asutuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta lähimetsästä, jolla on vallitsevan kaavan mukaan ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja. Kaavoituksessa on huomioitava metsäalueiden puistomaisuus sekä aluskasvillisuuden säilyminen. metsikkö toimii tuulensuojana ja puuston poistaminen rakennusten tieltä vähentää linnustoa vieden muiltakin alueella eläviltä eläimiltä suojan. Metsät ja puut toimivat myös tehokkaina ilmanpuhdistajina meluestevaikutusten lisäksi. mielestämme lähiasukkailla ja metsien eläimistöille on tärkeää säilyttää puustoa mahdollisimman laajasti. Kysymyksessä ei ole tavanomainen talousmetsä (MU-1 merkintä). Siellä on erityisiä ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta, joka on tarvetta ottaa huomioon alueen metsiä käsiteltäessä ja kaavaa suunniteltaessa. Rakentamalla ja puustoa hakkaamalla menetetään alueen selkeän omaleimainen ja maaseutumainen pienmaisema, sekä virkistys ja maisema-arvo. Alueen metsä on lähiasukkailla tärkeä lähivirkistysalue.

Kaavamuutoksessa esitetyt rakennuspaikat sijaitsevat **tulvauhanalaisella alueella**, joka ei sovellu rakentamiseen. Tämä selviää Rovaniemen alueelle tulvavaara- ja tulvariskikartasta, jotka on päivitetty vuonna 2019. Kartat löytyvät tulvakarttapalvelusta. Rovaniemen alueen tulvakartoituksesta on laadittu myös raportti, joka sisältää tulvavaarakartoitusosion sekä tulvariskikartoitusosion. Lapin Kansassa 3.6.2020 rakentamista koskevassa jutussa virkamiehet vakuuttavat, että Rovaniemellä rakennetaan uusia omakotitaloja vain tulvarajan yläpuolelle. Ei sellaiselle alueelle, joihin tulvavesi voi yltää.

Kaavamuutos aiheuttaa myös tien rakentamisen alueelle. Tämä taas aiheuttaisi suuren määrän puuston hakkuuta alueelta. Rakennetavaksi suunnitellun tien kantavuus ja mittojen riittävyys tulisi ottaa tarkasteluun huomioiden nykyaikaisten ajoneuvojen painot ja suurimmat mitat. Vierikujan alueen liikennetarpeet kasvavat, samoin teiden kunnossapidon kustannukset. kunnossapidossa on otettava huomioon myös liikenneturvallisuus. Yhden lisätien rakentaminen lisää liikenteen riskejä ja kunnossapitotarvetta. Tällä hetkellä Alltimellä on suuria haasteita alueella olevien nykyistenkin teiden kunnossapidon kanssa.

Muutoksen käsittelyssä on otettava huomioon **jokamiehenoikeudet**. Kaavan muutoksen myötä vaikutetaan myös jokamiehenoikeuksiin. Perinteiset jokamiehenoikeudet ovat

tärkeitä ja antavat puitteet liikkua sekä virkistäytyä luonnossa. Jokamiehen oikeuksilla on merkitystä erityisesti luonnon virkistyskäytölle. kyseiselle alueelle suunniteltu kaavamuuotos sijoittuu luonnon ja maiseman kannalta merkittävälle alueelle.

Lähialueelle on kaavailtu myös lomarakentamista. Mikäli alueelle rakennetaan suunnitelman mukaisesti, muuttaa se alueen ilmettä merkittävästi. Komea mäntymetsä tullaan hakkaamaan rakennusten tieltä. Tällaisissa toimenpiteissä ei ole mielestämme kyseessä alueen ja maiseman parantaminen, vaan sen tuhoaminen ja hävittäminen. Tuollaisen alueen varaaminen lomarakentamiseen on turhaa ja lyhytnäköistä. Suunnitellun alueen välittömässä läheisyydessä Ounasvaaralla golfkentän kyljessä on kalliisti raivattu, räjäytetty ja rakennettu alue lomarakentamisen muutama vuosi sitten. Mikä on tulos? Yhtään rakennusta tai varausta ei alueelle ole tehty. Tuskin lähitulevaisuudessa tullaan tekemäänkään. Lisäalueiden varaaminen vastaaville alueille rakentamista varten on turhaa. Lähialueella on useita muitakin rakentamiselle vapaita tontteja, joille on jo tehty viemäröinnit ja tiet. Surullista kulkea vuodesta toiseen alueiden ohi ja todeta tilanne. Rahaa on poltettu, mutta mitään ei tapahdu eikä ole edes suunnitelmassa. Kaupungin asukkaiden = veronmaksajien rahojen tuhlaaminen on lopetettava. Huomautuksessa mainittuja alueita ei tule rakentaa ja hakata, vaan ne tulee säilyttää sellaisenaan.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Voimassa oleva Koskenkylän yleiskaava on valmistunut vuonna 2000. Maankäytön tarpeet ovat monilta osin muuttuneet 25 vuoden aikana. Näin on myös kyseisellä alueella. Golfkentän toteuduttua nykymuotoonsa, ei tällä Koskenkylän puoleisella alueella enää nähdä olevan erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle voidaan osoittaa erilaisia asumiseen, palveluihin ja matkailuun liittyviä rakentamisalueita.

Laadittava uusi Koskenkylän osayleiskaava sijoittuu pääasiassa yksityisten maanomistajien omistamille alueille ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Kaavaratkaisuissa on pyritty ottamaan maanomistajien toiveet huomioon mahdollisimman kattavasti.

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai muuta rakentamiselta vapaata aluetta. Tilan 52:36 alueelta Koskenkyläntien ja Vierikujan välistä on poistettu kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikka.

Kaavassa osoitetut AP- rakennuspaikat sekä matkailupalvelujen alueet (RM) eivät ole tulvauhka-alueella. Lähipalvelujen alueella (PL) ja AP-4 alueella tulvauhka on huomioitu osoittamalla korkeusasema, joka rakennuspaikalla tulee toteutua ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaupunki ei yleiskaava alueella rakenna teitä, vaan tiet ovat maanomistajien yksityisteitä ja he rakennuttavat ne tarpeelliseksi katsomallaan tavalla. Lisärakentaminen luonnollisesti lisää liikennemääriä, mutta ei merkittävästi Vierikujan alueella. Kaavaehdotuksesta on poistettu Vierikujalta golfkentälle menevä tieyhteys ja se on muutettu kevyen liikenteen yhteydeksi.

Golfkentän reuna-alue on luontevaa sen toimintaan tukeutuvaa matkailupalvelujen aluetta. Yleiskaavassa osoitetut matkailupalvelujen alueet eivät velvoita kaupunkia alueen rakentamiseen, vaan se toteutuu maanomistajien kustannuksella. Tällä hetkellä golfkentän yläpuolisista asemakaavassa osoitetuista matkailupalvelujen alueista suurin osa on varattu ja ne tullaan rakentamaan lähivuosina.

Kaavassa osoitetuilla rakentamisalueilla ei ole vaikutusta jokaisenoikeuksiin. Koskenkylän alueelta on erinomaiset yhteydet Ounasvaaran vapaille luontoalueille sekä rakennetuille ulkoilureiteille.

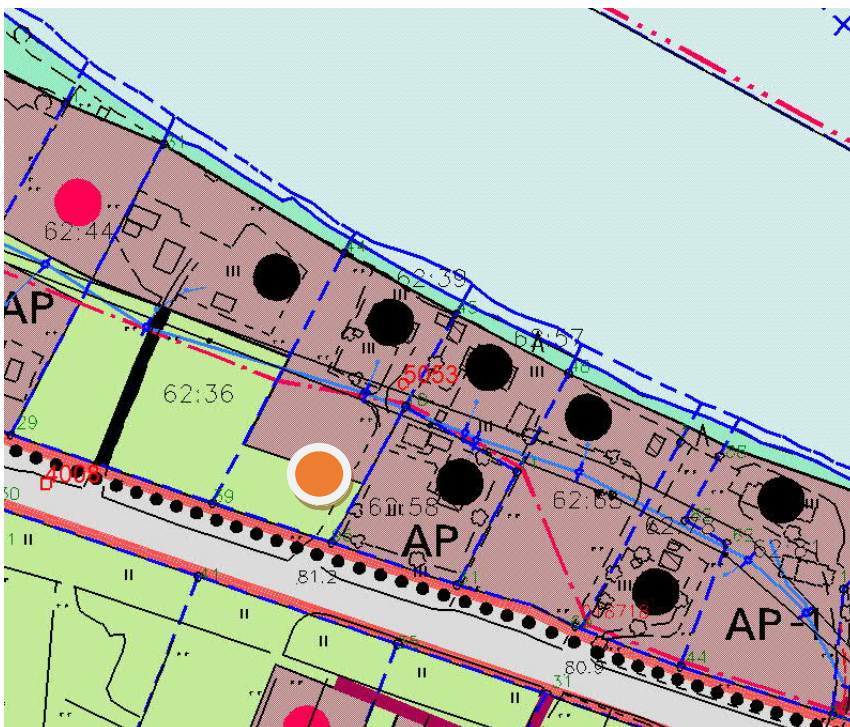
Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Koskenkyläntien ja Vierikuja välistä poistetaan sinne osoitettu rakennuspaikka. Vierikujalta golfkentälle osoitettu tieyhteys muutetaan kevyen liikenteen yhteydeksi.

2.14 Mielipide 14, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tilat 62:39 ja 62:59

Esitän, että tilalta 62:39 osalta poistetaan Pajuojan läheiseltä metsäpalstalta sille osoitetut kolme rakennuspaikkaa. Vastaavasti Kurjenojan läheiselle osalle tilaa 62:39 lisätään yksi rakennuspaikka.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaluonnoksessa osoitetut rakennuspaikat tilan 62:39 alueelta voidaan poistaa maanomistajan toiveen mukaisesti ja vastaavasti lisätä tilan rannanpuoleiselle osalle yksi rakennuspaikka.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemäriinjat ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja rakentaminen vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemäriinjoista. Uuden rakennuspaikan tulee pinta-alaltaan olla vähintään 2000 m². Ottaen huomioon edellä mainitut vaadittavat suoja-alueet, tilan 62:39 kyseisellä rannan puoleisella osa-alueella pinta-ala kuitenkin riittää rakennuspaikan lisäämiseen mielipiteessä ehdotettuun paikkaan.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan tilan 62:39 alueelta mielipiteessä esitetyt kolme rakennuspaikkaa kaavasta ja lisätään yksi tilan rannan puoleiselle osalle.

2.15 Mielipide 15, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 52:38

Esitämme Koskenkylän osayleiskaavan (2023) luonnokseen seuraavaa:

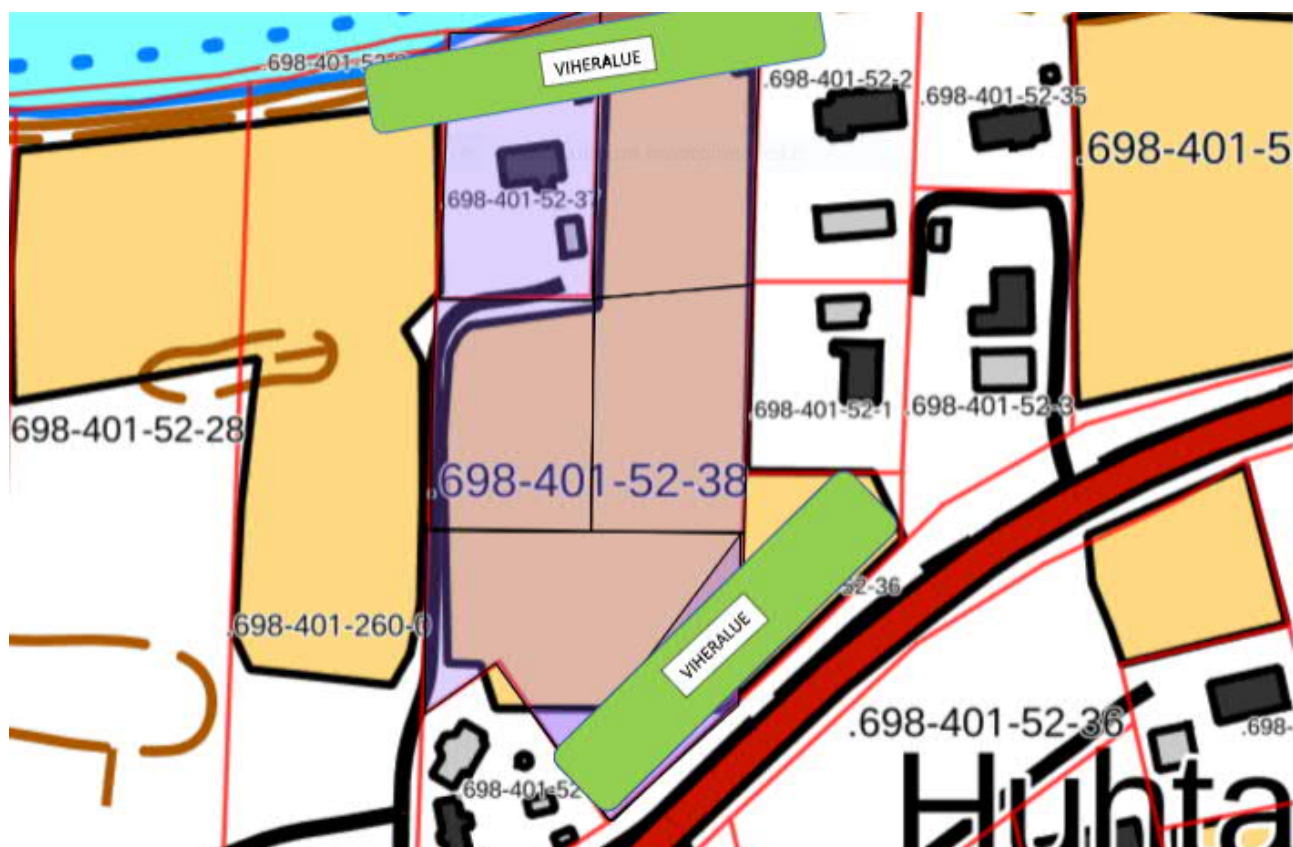
Tilan Huhtapallari (698-401-52-38) Kemijoen puoleiselle alueelle esitämme yhden rakennuspaikan (1AP) lisäämistä (kts. kuva 1). Yhteensä tilalle muodostuisi kuusi asuinpaikkaa (6AP) - Koskenkyläntien joen puolelle neljä (4AP) ja tien Ounasvaaran puolelle kaksi (2AP).

Perustelut: Kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla ei ole ollut meidän käytössä, mutta tämä luonnos ei noudata tasavertaisuusperiaatetta. Voimassa olevan nykyisen kaavan aikana Huhta-Pallari emätilasta (10/1969) muodostetuilla uusilla maanomistajilla on ollut erilaiset mahdollisuudet kuivanmaan rakennuspaikkojen saamiseksi. Tämän vuoksi Huhtapallari-tilalle (698-401-52-38) vaadimme Koskenkylän osayleiskaavan alueella kohtuullisuusperiaatetta noudattaen yhteensä kuusi uutta (6AP) rakennuspaikkaa nykyisten rakennettujen paikkojen lisäksi.

Jos nykyinen kaupungin luonnosesitys (5AP) jäisi tässä voimaan, Kemijoen puolelle jäljelle jäävästä rakennusalueesta olisi lähes 1/3 osa pelkkää hukkamaata (= "M-1 alue")! Se alue ei kelpaisi enää viljelykseenkään, siitä muodostuisi varmasti maankaato-/jäte-/vast "haitta-alue" uusille/nykyisille asujille (=näin on jo osin tapahtunut!!) tai sitten sekin olisi mahdollisessa myyntitilanteessa annettava kaupassa ostajalle "hukkamaana".

Me emme halua "epämääräisiä maapaloja" hallittavaksemme. Meidän esittämämme kapeat viheralueet/vast olisivat selkeästi Koskenkyläntien vieressä maisemoimassa aluetta ja joen rantavyöhykkeellä - kuten on suunniteltukin.

Lopuksi: Järkevä maankäyttö on maanomistajan etu ja luo parhaat mahdollisuudet alueen jatkokehittämiselle. Haluamme, että kaupunki pitää meidät molemmat aktiivisesti tietoisena kaavaluonnoksen valmistelun vaiheista.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemäriinjoista ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemäriinjoista. Uuden rakennuspaikan tulee pinta-alaltaan olla vähintään 2000 m². Ottaen huomioon edellä mainitut vaadittavat suoja-alueet, tilan 52:38 kyseisellä rannan puoleisella osa-alueella pinta-ala kuitenkin riittää rakennuspaikan lisäämiseen mielipiteessä ehdotettuun paikkaan Koskenkyläntien rannan puoleiselle osa-alueelle.

Tilan 52:38 Koskenkyläntien Ounasvaaran puoleiselle osa-alueelle ei kaavaan voida osoittaa kuin yksi rakennuspaikka, alueella sijaitsevista vesi- ja viemäriinjoista ja riittävien suojaetäisyyksien turvaamisesta johtuen.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilan 52:38 Koskenkyläntien Ounasvaaran puoleiselta osa-alueelta siirretään toinen rakennuspaikka Koskenkyläntien rannanpuoleiselle osalle.

2.16 Mielipide 16, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 52:51

Oikeus- ja muut lähteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaan:

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin kohdissa 8 ja 9 todetaan,

että yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että yleiskaavalla ei voida osoittaa mittavaa pysyvää rakentamista yleiskaava-alueelle, vaan se tulee tarvittaessa toteuttaa asemakaavoituksella. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (KHO:2016:201) mukaan:

Näin mittavaa pysyvää rakentamista käsittävän alueen osoittaminen yleiskaavassa toteutettavaksi kaavan nojalla suoraan myönnettävien rakennuslupien perusteella ei ole mahdollista ilman asemakaavatasoisia selvityksiä ja määräyksiä. Rakentamisen määrä ja tehokkuus edellyttävät asemakaavan laatimista.

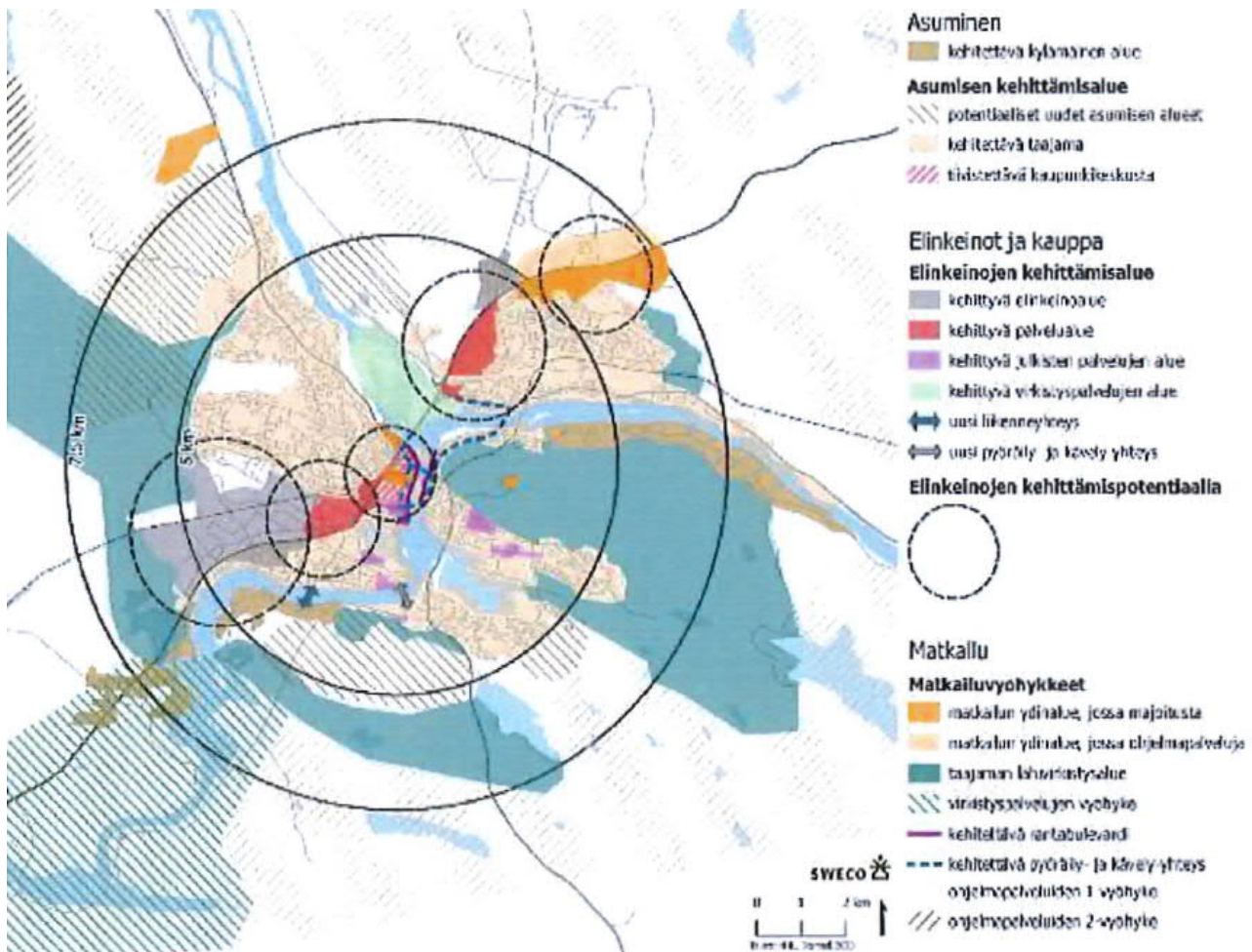
Hallituksen esityksessä Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi todetaan asemakaavan laatimistarpeesta (HE 101/1998):

51 §. Asemakaavan laatimistarve. Säännöksessä ilmaistaan joustavin normein asemakaavan laatimistarve. Laatiminen on tarpeellista ensinnäkin silloin, kun kunnan kehitys edellyttää asemakaavan laatimista.

Yleisen edun näkökulmasta säännös kuitenkin velvoittaa kunnan laatimaan asemakaavan, kun kehityskynnys ylittyy.

Rovaniemen alueiden käytön linjauksissa (Kaupunginvaltuusto 11.4.2022, 31 §)
Koskenkylä on merkitty kehittyväksi kylämaiseksi alueeksi (kuva 1 ja linjausten sivu 2).

Sitä ei ole merkitty potentiaalisesti uuden asumisen alueeksi tai asumisen kasvusuunnaksi (linjausten sivu 6) eikä matkailun ydinalueeksi (linjausten sivu 9).



Kuva 1. Alueidenkäytön linjausten tavoiteltu aluerakenne

Koskenkylän länsireunalla oleva alue on kaavassa varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoilu- ja virkistyskäyttöön. Kysymys on kaavassa maa- ja metsätalousalueesta jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Edelleen kaavan mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin nojalla on määrätty, että alueelle saa rakentaa vain ulkoilua ja virkistystä sekä maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

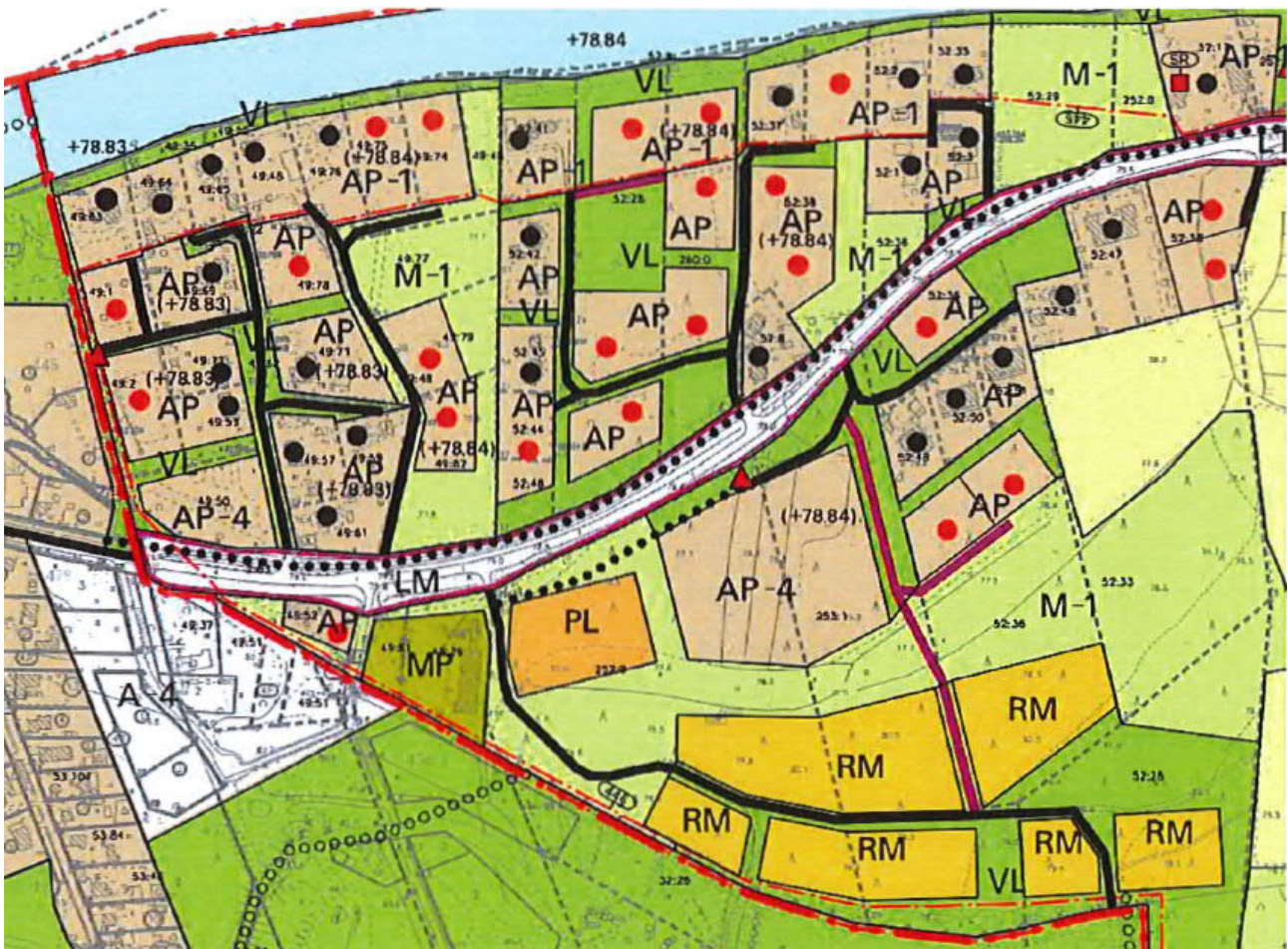
Perustelut

Alueen ominaispiirteet ja rakentamisen tiheys

Koskenkylän osayleiskaavan kaavaselostusluonnoksessa todetaan Koskenkylän olevan maisemakuvaltaan maaseutumainen. Lisäksi luonnoksessa todetaan, että alueiden

tiivistämisessä pitää säilyttää Koskenkylän alueen maaseutumainen tai puutarhamainen olemus, eikä rakentamista tulisi toteuttaa liian tiivistä ja kaupunkimaisesti.

Nyt laaditussa osayleiskaavaluonnoksessa tämä vaatimus ei toteudu Koskenkylän länsiosassa Vierikujan, Vieritien, Alahuhdan, Ahotien, Puutarhakujan ja Tärytien alueella (Kartta 1). Osayleiskaavaluonnos vastaa kaavoitustiheydeltään asemakaavoitukselle tunnusomaista kaupunkimaista tiheyttä, mikä on merkittävässä ristiriidassa edellä kuvatun vaatimuksen kanssa. Suunniteltu tiheys ei myöskään noudata Rovaniemen alueidenkäytön linjausten periaatteita kehittyvästä kylämaisesta alueesta, sillä suunniteltu rakentamistiheys ei ole tyypillistä kyläalueelle. Lisäksi alueen välittömään läheisyyteen on suunniteltu merkittävää matkailupalvelujen aluetta, mikä ei sisälly alueidenkäytön linjauksiin.



Kuva 2. Koskenkylän länsiosa

Mainitut alueet ovat nykyisin kuvatun kaltaisia maaseutu- ja puutarhamaisia alueita, joissa kiinteistöt rajoittuvat pääosin metsään tai peltoon. Toteutuessaan osayleiskaavaluonnos poistaisi useimmilta kiinteistöiltä tämän alueelle ominaisen piirteen, millä on myös merkittävä vaikutus kiinteistöjen arvonmuodostukseen.

Ounasvaaran ja Koskenkyläntien välinen raja-alue koetaan vehreäksi alueeksi, jossa metsät ovat osa alueen identiteettia ja henkeä. Kuntalaisten keskuudessa alue on mielletty nimenomaan suosituksi ulkoilu- ja virkistytymismaastoksi.

Kyse ei ole tavanomaisesta metsätaloudsmetsästä, vaan asutuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta lähimetsästä, jolla ilman voimassa olevan yleiskaavan nimenomaista rakentamisrajoitustakin on kaavan mukaan ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Alueella on maisema- arvoa, monimuotoista luontoa ja erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on selkeän omaleimainen ja maaseutumainen pienmaisema, millä on sekä virkistysellinen että maisemallinen arvo kaikille lähialueen asukkaille ja kuntalaisille. Laaditun osayleiskaavaluonnoksen myötä kaava-alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja, tulisi käynnöissä rakentamaan.

Osayleiskaavan osoittamien uusien pientalo- ja matkailurakennuspaikkojen rakentuminen Vierikujan ja Vieritien takaiselle alueelle edellyttäisi Vieritiestä haarautuvan uuden tien rakentamista. Tämä katkaisisi toteutuessaan ulkoilu- ja virkistysalueen kahtia. Lisäksi vaikutuksena olisi todennäköisesti alueelle sen ominaispiirteistä merkittävästi poikkeavan matkailuliikenteen merkittävä kasvu, millä on vaikutusta alueen viihtyvyyteen, arvostukseen ja turvallisuuteen.

Luontoarvot

Koskenkylän osayleiskaavan kaavaselostusluonnoksessa todetaan linnustoon liittyen seuraavaa:

Uusimmassa uhanalaistarkastelussa (2019) uhanlaiseksi luokitellun metsälajiston väheneminen on liittynyt vanhojen metsien katoamiseen ja metsien rakenteen yksipuolistumiseen sekä ilmaston lämpenemisen vaikutuksiin. Esimerkiksi hömö- ja töyhtötiainen ovat ennen kaikkea riippuvaisia metsään pystyyn jätetyn lahopuun määrästä, koska ne yleensä tekevät pesäkolonsa itse tai käyttävät tikkojen koloja. Molemmat suosivat nimenomaan vanhoja kookaspuustoisia havumetsiä.

Koskenkyläntien ja Ounasvaaran välinen alue on ominaispiirteiltään kuvatus kaltaista aluetta, jonka biodiversiteetille Koskenkylän osayleiskaavaluonnos aiheuttaa merkittävän uhan. Alueen rakentuminen kaavan mukaisesti vaikuttaisi peruuttamattomasti Koskenkylän länsiosan linnustoon ja eläimistöön.

Alueella toteutetuista maastoinventoinneista todetaan luonnoksessa seuraavaa:

Maastoinventoinneissa kartoitettiin selvitysalueen kasvillisuus yleispiirteisesti, kasvillisuustyyppit ja alueen luontotyyppit. Pääpaino oli selvittää selvitysalueella mahdollisesti esiintyvät luonnonsuojelulain ja vesilain luontotyyppit, uhanalaiset luontotyyppit sekä muut huomionarvoiset luonnonympäristön kohteet. Alueen nykyisen maisemakuvan havainnoimiseksi alueelle tehtiin maastokäynti 24.6.2019.

Kuten kuvauksessa on todettu, on kasvillisuutta kartoitettu vain yleispiirteisesti. Lisäksi tutkimuksen toteuttamisesta on kulunut tulevana kesänä jo neljä vuotta, minkä jälkeen alueella on toteutettu muun muassa puuston hakkuita. Luonto- ja maisemaselvityksen lähtöaineistona on ollut vuonna 2012 laadittu Koskenkylän luonto- ja maisemaselvitys, josta on kulunut yli 10 vuotta. Tämän aineiston ei voida näin ollen katsoa olevan enää ajantasaista. Lisäksi kaavaselostusluonnoksen sivun 14 karttakuvan perusteella Vieritien ja Vierikujan eteläpuolista aluetta ei ole luonto- ja maisemaselvityksessä määritelty ollenkaan.

Johtopäätökset

Koskenkylän osayleiskaavaluonnoksessa suunniteltu Koskenkylän länsiosan rakentamistiheys ei sovellu alueen ominaispiirteisiin eikä rakentamista tule mahdollistaa näin tiivisti ja kaupunkimaisesti. Lisäksi rakennuspaikkojen merkittävä lisäys kyläalueelle sekä matkailulle varattujen alueiden määrän merkittävä kasvu Koskenkylän länsiosassa ei vastaa Rovaniemen alueidenkäytön linjausten periaatteita.

Näin mittavaa pysyvää rakentamista käsittävän alueen osoittaminen yleiskaavassa toteutettavaksi kaavan nojalla suoraan myönnettävien rakennuslupien perusteella ei ole mahdollista ilman asemakaavatasoisia selvityksiä ja määräyksiä. Rakentamisen määrä ja tehokkuus edellyttäisivät asemakaavan laatimista.

Koskenkylän osayleiskaavaluonnos ei ota riittävästi huomioon maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista eikä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä yleiskaava-alueen länsiosassa Vierikujan ja Vieritien takaisella alueella.

Vieritiestä haarautuvan uuden tien rakentaminen katkaisisi toteutuessaan ulkoilu- ja virkistysalueen kahtia ja vaikuttaisi ominaispiirteistä merkittävästi poikkeavan matkailuliikenteen merkittävään kasvuun. Näillä on vaikutusta alueen viihtyvyyteen, arvostukseen, turvallisuuteen ja biodiversiteettiin. Kyseistä tievarausta ei tule merkitä Koskenkylän osayleiskaavaan.

Alueen luontoselvitykset ovat vanhentuneita, yleisluontoisia ja puutteellisia, mistä johtuen niihin ei voida perustaa alueen yleiskaavatasoista suunnittelua.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Rovaniemen kaupungin näkemyksen mukaan yleiskaava on sopivin kaavamuoto Koskenkylän alueen maankäytön järjestämiseen eikä maankäytön ohjaustarve alueella vielä edellytä asemakaavan laatimista. Yleiskaavan sisältövaatimukset on kokonaisuudessaan otettu riittävästi huomioon kaavaa laadittaessa. Rakennuspaikkojen koko tulee olla vähintään 2000 m², mikä säilyttää Koskenkylän alueella riittävän väljyyden rakentamisen suhteen. Jos alueelle laadittaisiin asemakaava, tulisi alue suunnitella hyvin kustannustehokkaasti ja toteuttaa huomattavasti tiiviimmin, miten yleiskaavassa on ajateltu. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa Koskenkylä on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille rakentamisalueita. Lapin liiton lausunnon mukaan Koskenkylän osayleiskaavaluonnos edistää maakunnan suunnittelun ja maakuntakaavan tavoitteita.

Voimassa oleva Koskenkylän yleiskaava on valmistunut vuonna 2000. Maankäytön tarpeet ovat monilta osin muuttuneet 25 vuoden aikana. Näin on myös kyseisellä alueella. Golfkentän toteuduttua nykymuotoonsa, ei tällä Koskenkylän puoleisella alueella enää nähdä olevan erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle voidaan osoittaa erilaisia asumiseen, palveluihin ja matkailuun liittyviä rakentamisalueita.

Laadittava uusi Koskenkylän osayleiskaava sijoittuu pääasiassa yksityisten maanomistajien omistamille alueille ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrän tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Kaavaratkaisuissa on pyritty ottamaan maanomistajien toiveet huomioon mahdollisimman kattavasti. Maanomistajien toivoma lisärakentaminen luonnollisesti muuttaa aluetta nykytilanteeseen nähden.

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai muuta rakentamiselta vapaata aluetta. Tilan 52:36 alueelta Koskenkyläntien ja Vierikujan välistä on poistettu kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikka.

Lisärakentaminen luonnollisesti lisää liikennemääriä, mutta ei merkittävästi Vierikujan alueella. Kaavaehdotuksesta on poistettu Vierikujalta golfkentälle menevä tieyhteys ja se on muutettu kevyen liikenteen yhteydeksi.

Kaupungin näkemyksen mukaan Koskenkylän alueelle laaditut luonto- ja maisemaselvitykset ovat tähän kaavatööhön nähden riittävän kattavia. Alueen luonnontilassa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, minkä johdosta selvitykset olisivat vanhentuneet. Luontoselvityksen mukaan Vierikujan ja golfkentän välinen alue on tuoreen kankaan talousmetsäaluetta. Alueen metsää on viime vuosina harvennettu ja hakattu avoimemmaksi ja vanhaa puustoa poistettu, mikä on alueen arvoa merkittävästi heikentänyt.

Golfkentän reuna-alue on nykytilassaan luontevaa sen toimintaan tukeutuvaa matkailupalvelujen rakentamisaluetta sijoituessaan riittävän etäälle asutuksesta.

Koskenkylän alueelta on kuitenkin erinomaiset yhteydet Ounasvaaran vapaille luontoalueille sekä rakennetuille ulkoilureiteille.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Koskenkyläntien ja Vierikujan välistä poistetaan sinne osoitettu rakennuspaikka. Vierikujalta golfkentälle osoitettu tieyhteys katkaistaan ja muutetaan osittain kevyen liikenteen yhteydeksi.

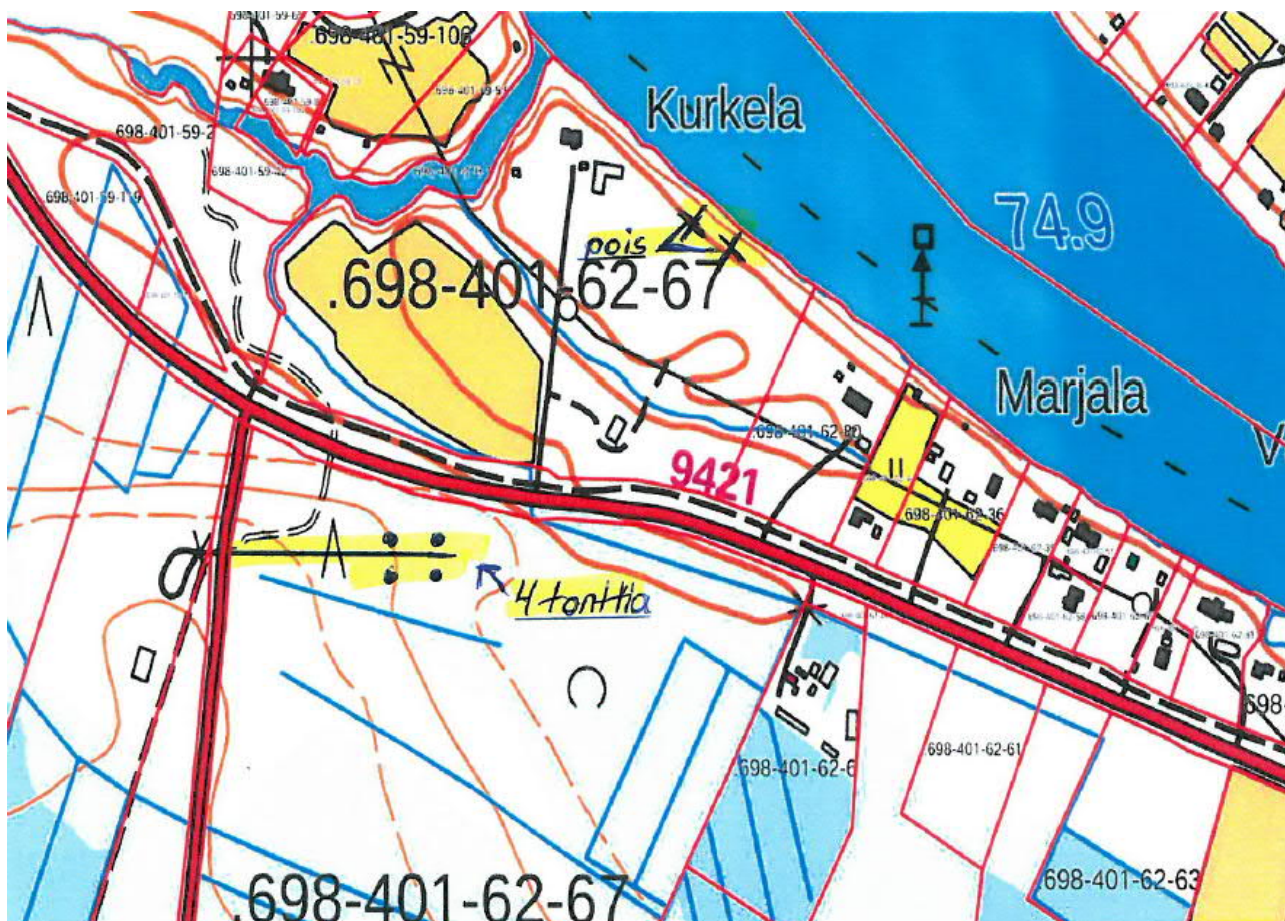
2.17 Mielipide 17, maanomistajat/ asukas kaava-alueelta

Tila 62:67

Haluamme, että rantaan sijoitetut 2 tonttipaikkaa poistetaan kokonaan.

Vastaavasti Sierijärventien puolelle haluaisimme 4 tonttipaikkaa, joihin olisi kulku Sierijärventiestä.

Karttaliite mukana selventämässä asiaa.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Ranta-alueella osoitetut uudet rakennuspaikat voidaan poistaa maanomistajan toiveen mukaisesti sekä osoittaa neljä uutta rakennuspaikkaa Sierijärventien läheisyyteen.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan rannalta sinne osoitetut uudet rakennuspaikat.

Sierijärventien puoleiselle tilan 62:67 osa-alueelle osoitetaan neljä uutta rakennuspaikkaa.

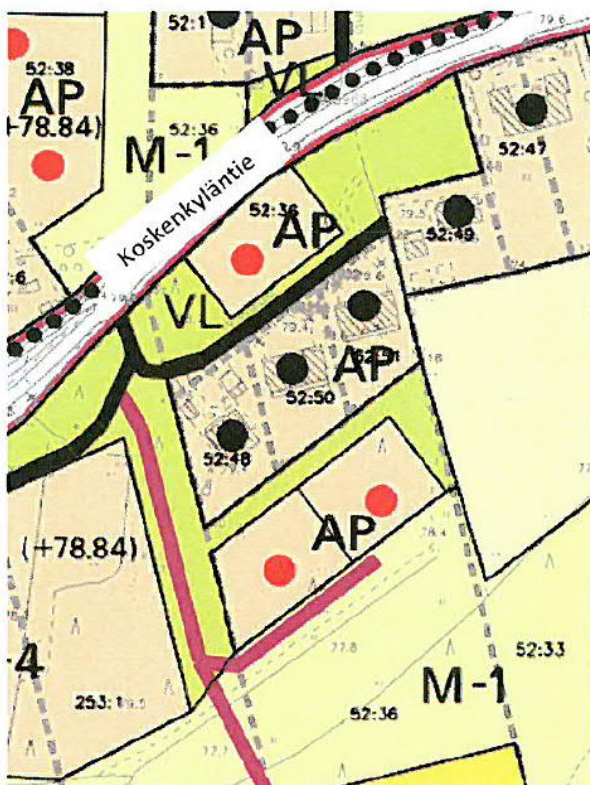
2.18 Mieli pide 18, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 52:36

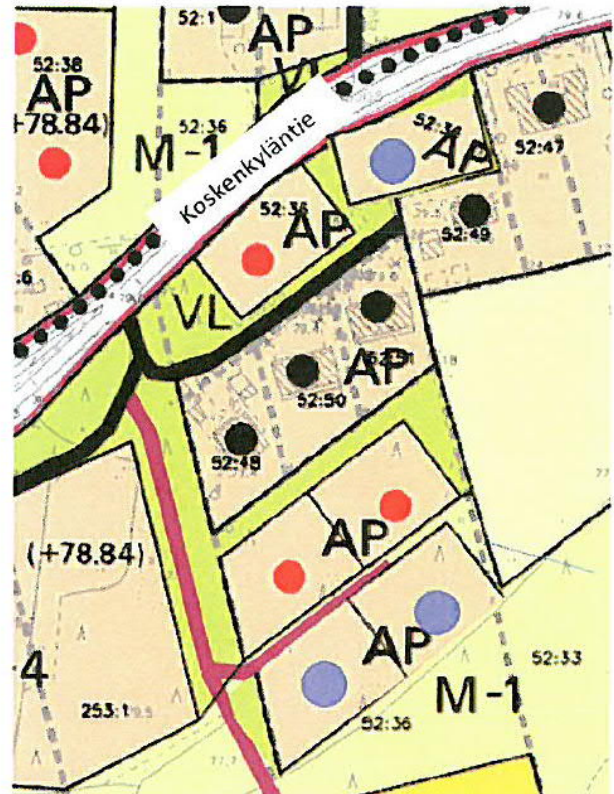
Tämä mieli pide koskee Vieri-Pallari nimistä tilaa Rovaniemellä, kiinteistötunnus 698-401-52-36.

Kuvassa 1 on ote Koskenkylän osayleiskaavaluonnoksesta kiinteistön 698-401-52-36 osalta.

Kuva 1.



Kuva 2.



Ehdotuksemme kuvassa 2 sinisillä ympyröillä:

VL-alue:

Koskenkyläntien varteen ei ole tarkoituksen mukaista jättää VL-aluetta maiseman hoidollisista syistä. VL-alueen maiseman hoito jää kiinteistön omistajien vastuulle. Olemme aiemmin hakeneet Koskenkyläntien varteen VL-alueeseen maisematyölupaa Rovaniemen kaupungilta. Lupa evättiin valituksiin perustuen.

Rakennuspaikkojen väliin jää VL-alue, vaikka yksi AP-alue lisätään kuvan 2 mukaisesti Koskenkyläntien varteen.

M-1 alue:

M-1 aluetta ei ole syytä jättää maa- ja metsätalousharjoittamisen alueeksi kokonaisuudessaan. Alue ei mahdollista tarkoituksen mukaista maa- ja metsätalouden harjoittamista, koska alue ei ole merkittävä ja yhtenäinen viljely- ja metsäalue. M-1 alue tulisi osoittaa AP-alueeksi ehdotuksemme mukaisesti siten, että M-1 alueelle tulee kaksi AP-aluetta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemäriinjat ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemäriinjoista. Tämä korjaus koko kaava-alueelle perustuu ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon, jossa edellytettiin riittävän suoja-alueen varaamista Koskenkyläntien aiheuttamalle liikennemelualueelle.

Uuden rakennuspaikan tulee pinta-alaltaan olla vähintään 2000 m². Ottaen huomioon edellä mainitut vaadittavat suoja-alueet, tilan 52:36 Koskenkyläntien varressa olevalla osa-alueella pinta-ala ei riitä rakennuspaikkojen osoittamiseen alueelle. Näin ollen tilan 52:36 alueelle Koskenkyläntien varteen ei voida osoittaa rakennuspaikkoja.

Tilan Ounasvaaran puoleiselle alueelle ehdotetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat alavalle huonosti rakentamiseen soveltuvalla alueella ja liian lähelle kaavassa ehdotettuja matkailupalvelujen alueita, joten niitä ei kaavaan lisätä.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai jokin muu rakentamiselta vapaa alue. Tämän johdosta kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikka Koskenkyläntien ja Vierikujan välisellä alueella poistetaan kaavakartalta.

2.19 Mielipide 19, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 61:8

On hienoa, että Koskenkylää tahdotaan laajentaa, mutta tämä yleiskaava ei palvele kyläläisiä positiivisella tavalla. Etenkin Huilikujan ja Gunillantien väliset kaavaehdotukset vievät suurelta osalta kyläläisiltä lähivirkistäytymismahdollisuudet. Useat kyläläiset lenkkeilevät, marjastavat, hiihtävät ja muulla tavoin virkistäytyvät näiden teiden välisellä alueella eli Kestinvaarassa.

Jos yleiskaavan ehdotukset, etenkin Gunillantien ja Huilikujan väliset kaavat ja kevyenliikenteentie, toteutuvat, olen totaalisen pettynyt Rovaniemen kaupunkisuunnitteluun. Tahdon tulevaisuudessa tarjota nuoremmille sisaruksilleni ja mahdollisesti joskus omille lapsilleni kokemuksia Kestinvaaran upeista lenkki- ja laskumäistä, mutta se ei ole mahdollista jos alueelle rakennetaan taloja ja kevyenliikenteentie. Myöskin kyläläisten lähivirkistäytymismahdollisuudet Kestinvaarassa häviävät.

Mahdollinen palvelurakennus ja sen viereen tuleva yleinen pysäköintialue hirvittävät. Talvisin tämä pysäköintialue olisi mitä todennäköisimmin täynnä hiihtäjien autoja, jotka suuntaavat hiihtoladulle ja siitä Ounasvaaran latuverkostoon. Palveleeko tämä siis silloin sitä kohderyhmää, jota palvelurakennus, mikä se sitten lieneekin, tuottaa? Sekin harmittaa suuresti, mikä kaikki Kestinvaarasta hautautuisi ja katoaisi rakennusten ja betonimassojen alle.

Jos palvelurakennus tässä kaavassa tarkoittaa jonkin sortin kauppaa, on se mielestäni melko turha. Koskenkylässä on aikoinaan ollut ja kyläläisiä palvellut Siwa, joka meni konkurssiin. Lähimpiin kauppoihin Saarenkylään ei ole pitkä matka, joten minkä vuoksi keskelle Koskenkylää tulisi rakentaa palvelutalo? Samalla minua huolestuttaa, onko omassa pihapiirissä enään mahdollista rauhaan jos heti tien toisella puolella on kauppa.

Onko Koskenkylästä pakko tehdä samanlaista kuin esimerkiksi Pöykkölän asutusalueesta? Koskenkylä on hyvä ja kyläläisiä hyvin palveleva juuri nyt omassa rauhallisuudessaan ja maaseutumaisuudessaan. Miksi se pitää pilata uusilla taloilla ja betonimassoilla?

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaprosessi kuluessa on päädytty ratkaisuun, jossa Kestinvaaraan ei vielä osoiteta merkittävää rakentamista. Alue säilytetään lähes voimassa olevan yleiskaavan mukaisena. Kaavaluonnokseen nähden Kestinvaaran alueelta on poistettu sinne kaavaluonnoksessa osoitettuja rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemäriinjoista ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemäriinjoista. Tämä korjaus koko kaava-alueelle perustuu ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon, jossa edellytettiin riittävän suoja-alueen varaamista Koskenkyläntien aiheuttamalle liikennemelualueelle.

Lähipalvelujen alue (PL) kaavassa säilytetään. Tällä hetkellä alueelle toimijaa ei ole tiedossa, mutta kaava luo mahdollisuuden, jos jollekin palvelulle alueella ilmenee tarvetta. Voimassa olevassa kaavassakin alue on osoitettu julkisten palvelujen alueena.

Kokonaisuutena Koskenkylän alue säilyy vielä suhteellisen väljänä asuinalueena, jos sitä verrataan mainittuun Pöykkölän asemakaava-alueeseen. Yleiskaavassa rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on huomattavasti suurempi (vähintään 2000 m²), joka jo sinällään luo väljyyttä rakennusten välille. Koskenkylän alue on pääasiassa yksityisten maanomistajien omistama. Kaavassa rakennusoikeutta täytyy jakaa tasapuolisesti maanomistajien kesken ja maanomistajien toiveita maankäytön suhteen tulee pyrkiä mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai jokin muu rakentamiselta vapaa alue.

2.20 Mielipide 20, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 61:91

Muutama huomio koskenkylän kaavoitukseen:

Karttaa pitää merkitä muutama lähde ja niiden vaatima suoja-alue. Näistä kaksi on luonnontilaisia, ja yhdestä otetaan talousvesi kolmeen kiinteistöön. Vesilaki vaatii näiden suojelun.

Lähde nro 1: suon ja metsän yhtymäkohdassa, luonnontilainen. Noin 1 x 1,5 metriä, syvyyttä reilu metri.

Lähde nro 2: kevyenliikenteen kaistasta noin 10 metriä, luonnontilainen paitsi siitä on joskus vedetty pieni navero länsipuolen AP:n ja VL:n väliseen ojaan. Tuottaa vettä pääasiassa läpi vuoden.

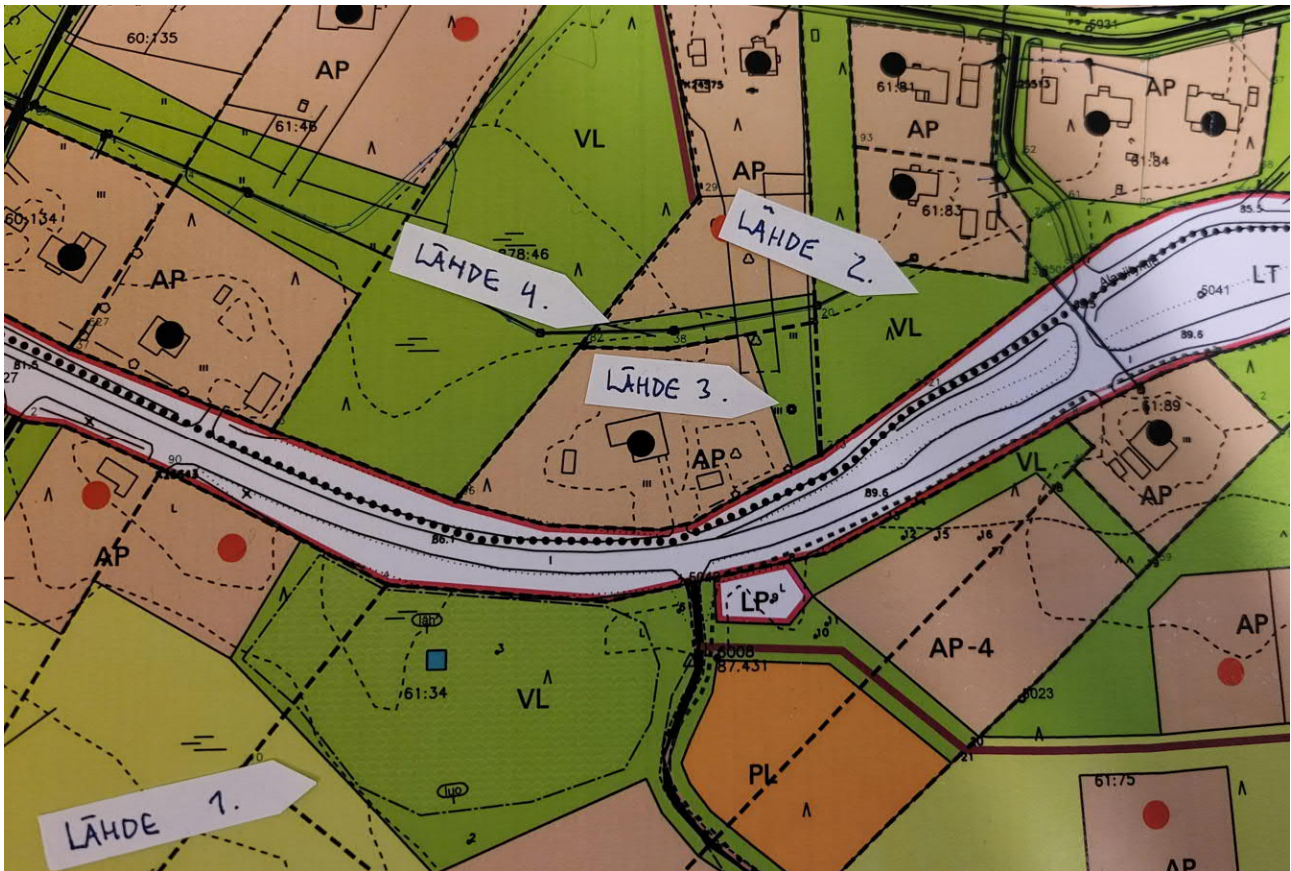
Lähde nro 3: Lähde mihin tehty talousvesikaivo, tuottaa kolmelle lähikiinteistölle talousveden läpi vuoden. Tämä myös huomioitava kestinvaaran länsipään kaavoituksessa, ettei veden tuottoa, -laatua tai terveellisyttä vaaranneta. (Mm porakaivot, maalämpökaivot, täytemaan laatu, parkkipaikat ja tiestön rakentamisessa otettava huomioon.

Lähde nro 4: lähteen päältä kaivettu joskus oja, mutta tuottaa läpi vuoden vettä.

Toivoisin asukkaiden virkistyskäytön ja rauhallisuuden puolesta, että kestinvaaran päältä suunniteltu tie ja AP- tontit sekä myös AP- 4 tontit kyseisen kuvan alueella poistetaan. Alueet ovat lähiasukkaiden lähivirkistysaluetta, jota hyödynnetään monella tavalla. Maalaismaisema ja täällä olevat monet asiat vaarantuu liian painokkaalla rakentamisella. Varsinkin jos alueelle tulee kauppaa tai matkailun mahdollistavaa toimintaa. Kestinvaaran soisi säilyvän viheralueena valtaosin. Yhdistettynä Ounasvaaran metsiin, nämä muodostaa ison ja toimivan kokonaisuuden virkistysalueeksi, joiden merkitys ja arvo tulevaisuudessa tulee erityisesti korostumaan.

Jäi puuttumaan edellisestä viestistä: koskenkyläntie 349 kohdalla kestinvaaran puolella oli saksalaisten sotilaiden ammusvarasto, jonka räjäyttivät. Metsätien (joka lähtee koskenkyläntie 349 kohdalta kestinvaaraan) molemmiin puolin on vielä nähtävissä räjähdyskuopat. LP: n kohdalla kaksi, ja toisella puolella (VL:n)kaksi. Muistaakseni vielä yhden päälle maalaiskunnan aikana läjitettiin jotain maata. Lisäksi Tuon VL: n länsipäässä

on juoksuhaudausjosta lie ollut tarkoitus ottaa vastaan kaupungista tulevat viholliset.. Onko näillä jokin historiallinen näkökulma ja suoja?



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaprosessi kuluessa on päädytty ratkaisuun, jossa Kestinvaraan ei vielä osoiteta merkittävää rakentamista. Alue säilytetään lähes voimassa olevan yleiskaavan mukaisena. Kaavaluonnokseen nähden Kestinvaraan alueelta on poistettu sinne kaavaluonnoksessa osoitettuja rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemäriinjat ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemäriinjoista. Tämä korjaus koko kaava-alueelle perustuu ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon, jossa edellytettiin riittävän suoja-alueen varaamista Koskenkyläntien aiheuttamalle liikennemelualueelle.

Lisätään mielipiteessä esille tuotujen lähteiden kohdamerkinntä kaavakartalle.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään lähteiden kohdesymboleita kaavakartalle.

Tila 57:136

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavakartassa osoitettu Suvelantien ja Torpanrannan välinen tieyhteys voidaan poistaa esitetyllä tavalla.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan edellä mainittu tieyhteys.

2.22 Mielipide 22, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 61:32

Haluaisin tuoda esille seuraavat seikat kaavoitukseen ja sen valmisteluun liittyen:

Kaavaselostus, luonnos

Kaavaselostuksessa nojaudutaan hyvin pitkälle Kemijoen tulva-alueeseen ja siitä tehtyyn selvitykseen. Valajaskosken voimalaitos ja sen suurin sallittu padotuskorkeus sekä Kemijoen vedenkorkeus vaikuttavat olevan määrääviä kaavoituksessa. En kuitenkaan huomannut Kaavaselostuksessa mainittava Sierilän tulevaa voimalaitosta enkä sen vaikutusta tulevaisuudessa tulviin. Olen ymmärtänyt, että yksi Sierilän voimalaitoksen rakentamisen perusteista on juuri tulvien hallinta. Mistään ei myöskään ilmene Sierilän voimalaitoksen vaikutus tulviin eikä rakennuspaikkojen sijoittamiseen (tulvavaaran poistumisen vaikutus ranta-alueen mitoittamiseen, esim. 5.3.2 ja 5.5.2). Kestävän kehityksen periaatteita noudattaen, asiassa tulisi katsoa hieman pidemmälle tulevaisuuteen, koska rakennusten käyttöikä on pidempi kuin kaavoituksessa esitetty aikajänne, 15 vuotta (kaavaselostuksen sivulla 49, "Kaavan elinkaareksi on laskettu noin 15 vuotta...").

Yhdyskuntatekniikan osalta pyydän huomioimaan kaavoituksessa kattavasti hulevesien hallinnan kaavoitusalueella. Pyydän myös, että viemäriin liittymisessä on vaihtoehtoja. Nykyisillä tekniikoilla jätevedet voi hoitaa turvallisesti myös liittymättä viemäriverkostoon ja ympäristösuojelulain mukaisesti.

Kaavaluonnoksessa on maillamme oleva rantasauna puoliksi LV alueella. Rantatörmä on sopimaton kulkemiseen ja rantaviivassa oleva kivikko tarpeellinen, jotta rantapenger ei vajoa jokeen. Nykyisin vesilläliikkujat aiheuttavat ajoittain suurta aallokkoa, joten kivinen ranta on välttämätön. Lisäksi rantapengerlässä kasvava puusto on tarpeellisin maan sitomiseksi.

Mielestäni LV alue asuinrakennuksen välittömässä läheisyydessä aiheuttaa häiriötä ja piha-alueelta katoaa yksityisyys.

Tontillamme on neljä osaomistajaa, jotka toivoisivat voivansa rakentaa tontille. Tontin rakennusala on riittävä neljään rakennuspaikkaan, yli 9000m².

Kaavassa rakennuspaikoille (2) on vain n. 6800m². Tämä johtuu siitä, että tontillemme perustetut tielinjaukset, vaikka alueella olisi ollut kunnankin maata käytettävissä: yksityistie on perustettu (vastoin silloin voimassa ollutta yleiskaavaa) maillemme meidän ollessa alaikäisiä ja lisäksi maanalueen ottamiseksi tiealueeksi ei ole maksettu korvauksia, kuten laki jo silloin edellytti. Liittymä Koskenkylän tielle on tehty vastoin yksityistietoimitusta. Näillä nyt perusteellaan sitä, että tontin rakennusoikeus ei riitä, toisin sanoen kaikki omistajat voi rakentaa maallensa. Lisäksi Rovaniemen maalaiskunta on antanut rakennusluvan tontille sellaiselle henkilölle, jolla ei ole ollut maa-alueen hallintaa eikä omistanut maata.

Näiden edellä mainittujen seikkojen vuoksi pyydän, että tonttimme mitoitus rakennuspaikkojen osalta kohtuullistetaan, siten että tontillemme myönnetään 4 rakennuspaikkaa, jotta kaikki voivat rakentaa myöhemmin lohkoille tontillensa.

Toivoisin, että kaavoitus perustettaisiin riittäviin ja asianmukaisiin selvityksiin.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavatyössä hyödynnetään Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämää tulvakartta aineistoa ja ajankohtaista tulvavaara- ja –riskiaineistoa. Sierilän voimalaitos ei tämän hetken tiedon mukaan aiheuta muutoksia tulvauhka-alueisiin ja tulvakorkeuksiin Koskenkylän alueella, johtuen Kemijoki Oy:n päätöksestä luopua Sierilän voimalaitoksen rakentamisesta.

Koskenkylä kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja toiminta-alueella on liittyttävä viemäriin. Toiminta-alueen ulkopuolella viemärointi voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti ympäristösuojelulain säädösten mukaisesti.

Koko Koskenkylän yleiskaavan rantaan on jätetty kapea suoja-alue osoittamaan, että Kemijoki on säännöstelty vesialue. Yksikään rakennuspaikka ei uloitu rantaviivaan saakka. Alueita ei kuitenkaan ole tarkoitettu yleisiksi alueiksi ja kulkureiteiksi. Osalla kaava-aluetta rannan suojavyöhyke on osoitettu lähivirkistys alueena (VL) ja osalla aluetta maa- ja metsätalous alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Yhtenäisyyden vuoksi ranta-alueet voidaan muuttaa kokonaisuudessaan MY-alueiksi koko kaava-alueella. Muualla lähivirkistysalueita (VL) osoitetaan lähinnä kaupungin omistamille alueille. Ap-1 aluetta voidaan laajentaa hieman siten, että olemassa oleva rantasauna sijoittuu rakennuspaikan alueelle.

Kiinteistön 61:32 alueelle rantavyöhykkeelle ei voida enää lisätä rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkojen lukumäärä rantavyöhykkeellä perustuu emätilan rantaviivan pituuteen. Rantavyöhykkeellä uudella rakennuspaikalla kaavassa käytetyn mitoituksen mukaisesti tulisi olla rantaviiva n. 100 metriä. Tilalla 61:32 on rantaviivaa n. 126 metriä ja tilan alueelle on kaavaluonnoksessa jo osoitettu kaksi rakennuspaikkaa.

Tilan 61:32 alueen läpi kulkee Alaniityn yksityistie ja sen mukaiset voimassa olevat tieoikeudet. Yleiskaavalla ei voi muuttaa olemassa olevia tieoikeuksia, vaan se edellyttää erillistä yksityistietoimitusta. Näillä tieoikeuksilla ei ole vaikutusta yleiskaavassa osoitettuihin rakennusoikeuksiin.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Laajennetaan AP-1 aluetta hieman siten, että rantasauna sijoittuu alueen sisälle. Muutetaan rannansuuntainen kapea viheralue kaavassa MY-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).

2.23 Mielipide 23, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 62:66

Haemme Koskenkylän yleiskaava-alueella olevalle osalle asiankohdassa mainitulle tilalle AP-rakennuspaikkaa tilan länsirajaan lännessä, Koskenkylä-Oikarainen maantien pohjoisessa, Pajuojaan yhtyvä valtaojan etelässä rajoittuvalle alueelle. Alue on nyt maa- ja metsätalousaluetta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemärilinjat ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemärilinoista. Tämä korjaus koko kaava-alueelle perustuu ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon, jossa edellytettiin riittävän suoja-alueen varaamista Koskenkyläntien aiheuttamalle liikennemelualueelle.

Koskenkyläntien ja alueella olevan valtaojan väliselle alueelle jää juuri riittävän suuri maa-alue rakennuspaikan sijoittamiselle.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 62:66 alueelle yksi rakennuspaikka esitetyllä tavalla.

2.24 Mielipide 24, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tilat 57:4 ja 57:2

Omistan Koskenkylässä kiinteistöt numero: 698-401-57-4 ja 698-401-57-2.

Mielestäni esitetty osayleiskaavaluonnos johtaa liian tiheään rakentamiseen. Alueen luonnonläheinen miljöö menetetään ja luonnon monimuotoisuutta heikennetään. Liian tiheä rakentaminen johtaa myös entisestään kasvaneisiin liikennemääriin ja sen mukana tuleviin haittavaikutuksiin.

Kaavassa tulee keskittyä uusien rakennuspaikkojen osalta Koskenkyläntien välittömään läheisyyteen ja rannan osalta jo rakennettujen alueiden jatkokehittämiseen. Koskenkyläntien ja Ounasvaaraan välinen alue tulee pitää mahdollisimman pitkälle luonnontilaisena mahdollistaen mm marjastuksen ja luonnossa liikkumisen.

Kaavassa tulee myös noudattaa tasavertaisuusperiaatetta ja mahdollistaa maanomistajille arvokkaimpien rakennuspaikkojen osalta, kuten rantatontit, yhdenvertaiset mahdollisuudet saada näitä rakennuspaikkoja kiinteistölle.

Omistamieni kiinteistöjen osalta esitän kaavaan seuraavia muutoksia ohessa olevan karttaluonnoksen mukaisesti:

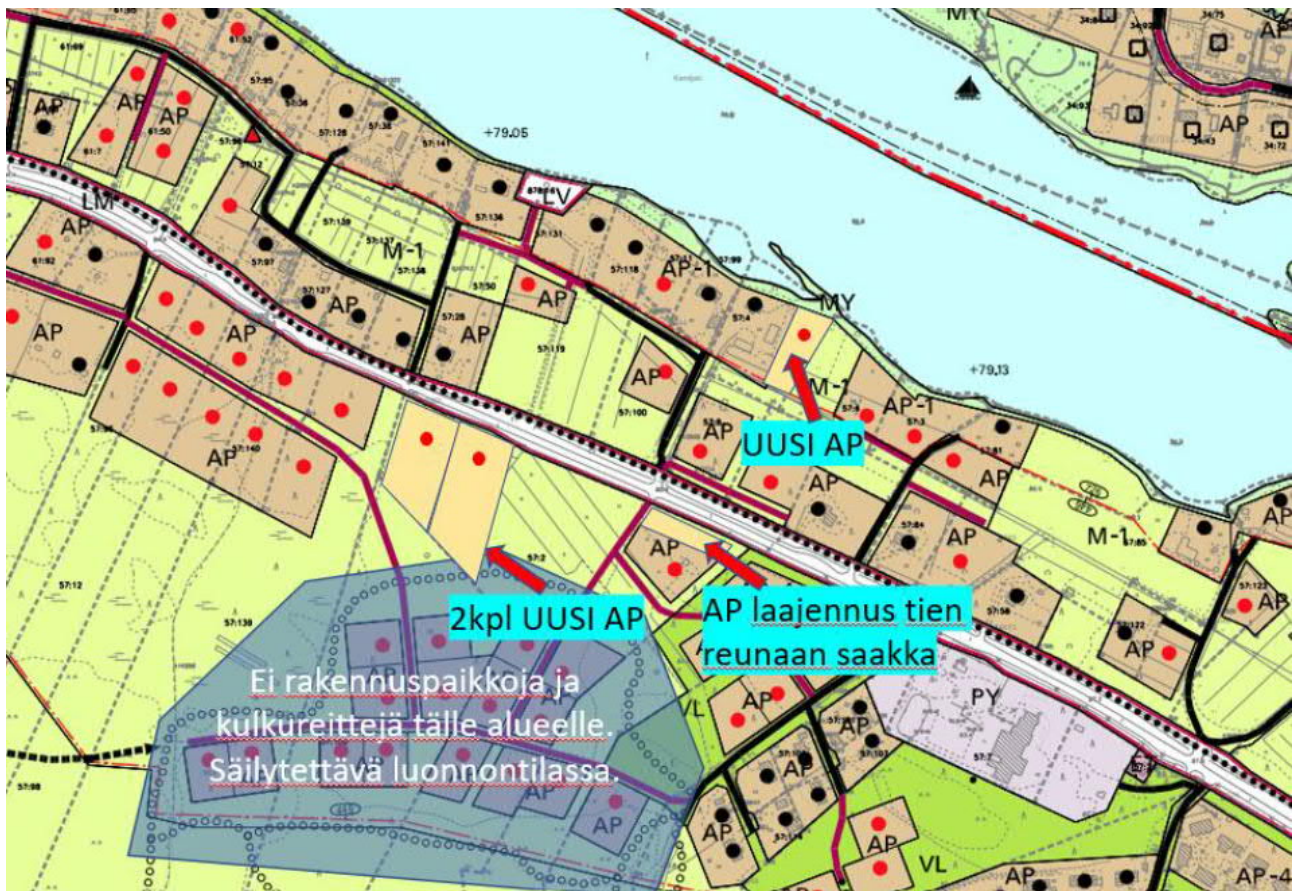
1. Kiinteistön 698-401-57-4 osalta uusi rakennuspaikka nykyisen viereen, rantatontti

2. Kiinteistön 698-401-57-2 osalta

a) Nykyisen rakennuspaikan laajennus Koskenkylän tien reunaan saakka

b) Kaksi uutta rakennuspaikkaa Suvelantien risteyksen välittömään läheisyyteen, tällöin tonttiliittyminä voidaan hyödyntää jo olemassa olevaa risteystä.

c) Rakennuspaikkojen ja virkistysreittien poistaminen merkitsemältäni alueelta Koskenkyläntien ja Ounasvaaran välisellä alueella, säilytettävä luonnontilassa.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaprosessi kuluessa on päädytty ratkaisuun, jossa Kestinvaaraan ei vielä osoiteta merkittävää rakentamista. Alue säilytetään lähes voimassa olevan yleiskaavan mukaisena. Kaavaluonnokseen nähden Kestinvaaran alueelta on poistettu sinne kaavaluonnoksessa osoitettuja rakennuspaikkoja. Tilan 57:2 alueelta voidaan poistaa Kestinvaaraan osoitetut rakennuspaikat (6 kpl) ja vastaavasti lisätä Koskenkyläntien varteen esitetyt kaksi rakennuspaikkaa ja tilan 57:4 alueelle rannalle yksi uusi rakennuspaikka. Kestinvaaran alueelta on myös poistettu sinne kaavaluonnoksessa esitetyt ohjeelliset ulkoilureitit.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemäriinjat ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemäriinjoista. Tämä korjaus koko kaava-alueelle perustuu ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon, jossa edellytettiin riittävän suoja-alueen varaamista Koskenkyläntien aiheuttamalle liikennemelualueelle.

Näin ollen kaavaluonnoksessa esitettyä rakennuspaikkaa tilan 57:2 alueella Koskenkyläntien reunalla ei voida laajentaa kiinni tiealueeseen.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan tilalta 57:2 Kestinvaaraan osoitetut kuusi rakennuspaikkaa ja vastaavasti lisätään Koskenkyläntien varteen kaksi rakennuspaikkaa ja tilan 57:4 alueelle rannalle yksi uusi rakennuspaikka.

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai jokin muu rakentamiselta vapaa alue.

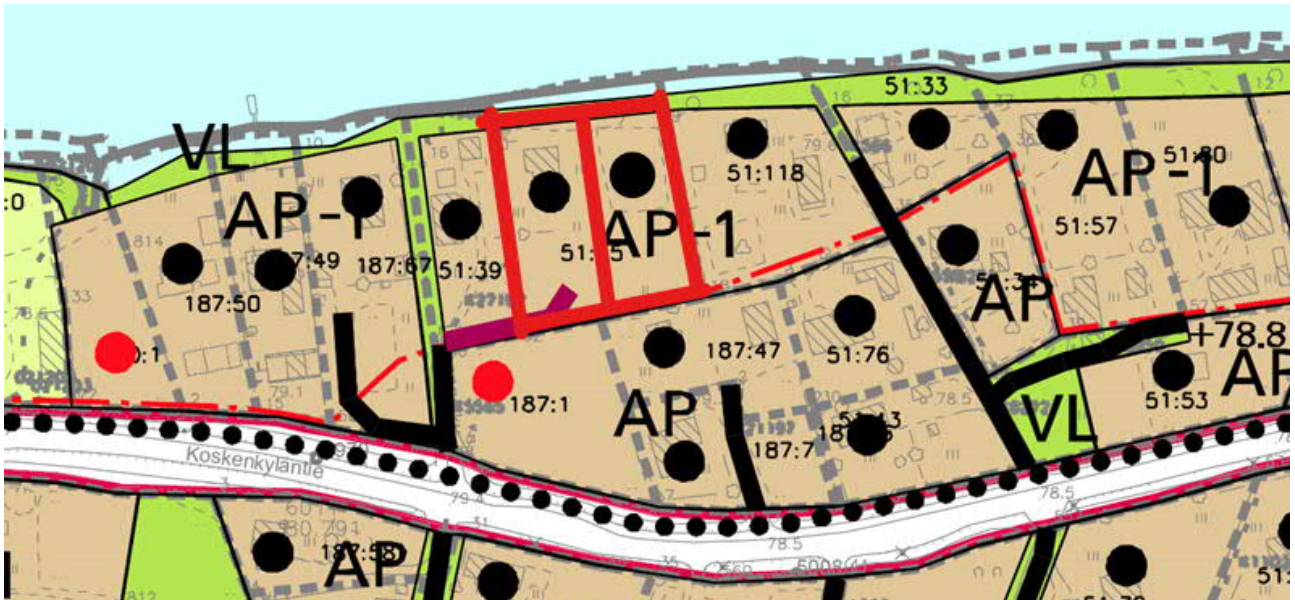
2.25 Mielipide 25, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 51:15

Moi,

Olemme hankkineet pari vuotta sitten tontin Rovaniemeltä ja aikeissa muuttaa Rovaniemelle, kun saamme rakennettua ja tonttiasiat selvitettyä. Tontin koko on 4400 m², joka on meille turhan suuri. Joten toivoisimme että Koskenkylän osayleiskaavassa huomioitaisiin toiveemme, joka mahdollistaisi tontin lohkomisen kahteen yhtä suureen (2200 & 2200m²) alaan tai vastaavasti (2000 & 2400m² alaan), jossa kaupungin puoleinen 2000m². Näille molemmille tonteille tulisi rakennusoikeutta yleisten kaavamääräysten mukaisesti kuitenkin siten että tonteille saa rakentaa järkevän kokoiset asuinrakennukset esim. perheille (luokkaa 150m² minimissään). Tontin koot olisivat siten hyvin samankaltaisia kuin kaupunginpuoleiselle naapurilla. Edellytyksenä toki että molemmille tonteille saa rakennuspaikat.

Liitteessä on tarkemmin kuvattu toiveemme visuaalisesti 😊



Vastine Rovaniemen kaupunki

Tilan 51:15 alueelle voidaan osoittaa uusi rakennuspaikka. Yhden rakennuspaikan lisääminen on perusteltua suhteessa lähialueen toteutuneeseen rakentamiseen. Rakennuspaikka on liitettävissä kunnalliseen viemäriverkostoon ja sinne on kulkuyhteys valmiina. Alueella ei ole tulvauhkaa.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 51:15 alueelle yksi uusi rakennuspaikka.

2.26 Mielipide 26, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 60:58

Esitämme, että Koskenkylän valmisteilla olevaan yleiskaavaan lisätään tilalle 60:58 toinen rakennuspaikka (tontti) 25.1.2023 osayleiskaavaluonnoksesta poiketen.

Perustelemme esitystämme sillä, että:

25.1.2023 osayleiskaavaluonnoksessa tilalle 60:58 merkityn ainoan rakennuspaikan (tontin) koko on 2400 m². Yleiskaavassa edellytetty tontin koko on 2000 m².

Osayleiskaavaluonnoksessa tilan 68:58 välittömään läheisyyteen merkittyjen rakennuspaikkojen (tonttien) sijoittumisalueen laajuutta vastaava pinta-ala tilan 60:58 kohdalla on 4400 m². Tilalle 60:58 on siis vastaavalle alueelle sijoitettavissa kaksi (2) erillistä, pinta-alaltaan vähintään 2000 m²:n suuruista rakennuspaikkaa (tonttia).

Osayleiskaavaluonnoksessa rakennuspaikoille (tonteille) johtava katu on merkitty päättymään tilan 68:58 rajalle, joten kadulta on mahdollista järjestää liittymä kahdelle (2) erilliselle rakennuspaikalle (tontille).

Tilan 60:58 toisen rakennuspaikan (tontin) lisäyksestä huolimatta jää koskenkylän voimassa olevan osayleiskaavan mukaan rakennetun tontin ja tilan 60:58 rakennuspaikan (tontin) väliin selkeä VL-alue asumisviihtyvyyden varmistamiseksi. Myös tilan 60:58 Ounasvaaran puoleiseen päähän jää toisen tontin lisäämisen jälkeen edelleen osayleiskaavassa rakentamiseen kaavoittamatonta aluetta.

Tilan 60:58 ja sen viereisten tilojen rakennuspaikkojen (tonttien) korkeuseroissa ei ole merkittävää poikkeamaa, joten se ei rajoita toisen rakennuspaikan (tontin) lisäämistä osayleiskaavan tilalle 60:58.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Maanomistajan toiveen mukaisesti tilalle 60:58 voidaan lisätä yksi uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikka liittyy luontevasti tälle alueelle jo kaavaluonnoksessa osoitettuun kokonaisuuteen.

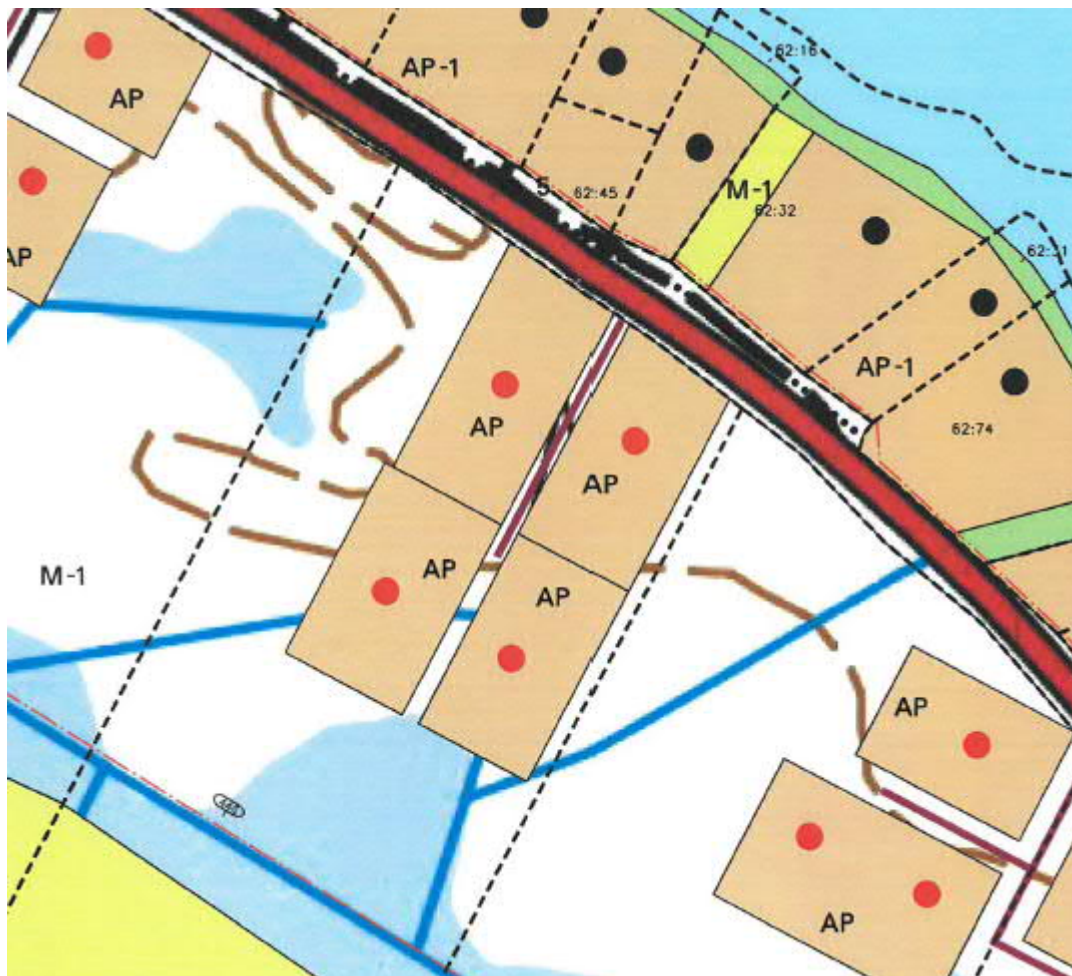
Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 60:58 alueelle yksi uusi rakennuspaikka.

2.27 Mielipide 27, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 62:37

Rakennuspaikkojen siirto kuvassa esitetyllä tavalla.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttama liikennemelu sekä alueella kulkevat vesi- ja viemärilinjat ja niiden tarvitsema aluevaraus. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Koskenkyläntiestä ja vähintään 5 metrin etäisyydelle tilan alueella kulkevista vesi- ja viemärilinoista. Tämä korjaus koko kaava-alueelle perustuu ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon, jossa edellytettiin riittävän suoja-alueen varaamista Koskenkyläntien aiheuttamalle liikennemelualueelle.

Muutoin rakennuspaikat voidaan siirtää mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Koko osayleiskaava-alueelle on lisätty Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun tarvitsema suojavyöhyke siten, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta 30 metriä lähemmäs tien keskilinjaa. Näille alueille kaavakarttaan on lisätty suojaviheralue (EV) tai jokin muu rakentamiselta vapaa alue, tässä tapauksessa M-1 alue.

Siirretään rakennuspaikat tilan reunalle mielipiteessä esitetyllä tavalla.

2.28 Mielipide 28, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 59:92

Tilalle Vuosku 698–401–51–92 Rovaniemi / Korkalo Koskenkylä.

Tilan koko 1.3586 ha.

Tiedon mukaan alueella osayleiskaavoitus vireillä.

Haen rakennuspaikkaa omakotitalolle edellä mainitulle tilalle.

Alue soveltuu rakentamiselle hyvin. Kunnallistekniikka viereisillä tonteilla. Kulkuyhteydet helppo toteuttaa. Tieoikeus 5 m, joka lähtee Marjanpolun tien päästä jatkuen kyseiselle tilalle.

Kulkuoikeudesta voidaan toimittaa lohkomispöytäkirjat, jos tarvetta ilmenee. Muitakin liitteitä voidaan toimittaa tarpeen mukaan.

LIITE kartta alueesta, johon rakennuspaikka haetaan. Rakennuspaikka merkattu karttaan.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Mielipiteessä ehdotetulle rakennuspaikalle tilalle 51:92 annettiin kielteinen suunnittelutarveratkaisupäätös 21.6.2023 §3. Päätöksen perustelujen mukaisesti ei kyseiselle paikalle osoiteta rakennuspaikkaa myöskään yleiskaavassa. Tilan Ounasvaaran puoleiselle alueelle viereiset tilat ovat ehdottaneet rakennuspaikkojen lisäämistä ja tähän kokonaisuuteen voidaan lisätä rakennuspaikka myös tilan 51:92 alueelle.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 51:92 alueelle yksi rakennuspaikka.

2.29 Mielipide 29, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 187:70

Vaadin että, Koskenkylän kaavaluonnokseen korjataan seuraavat asiat:

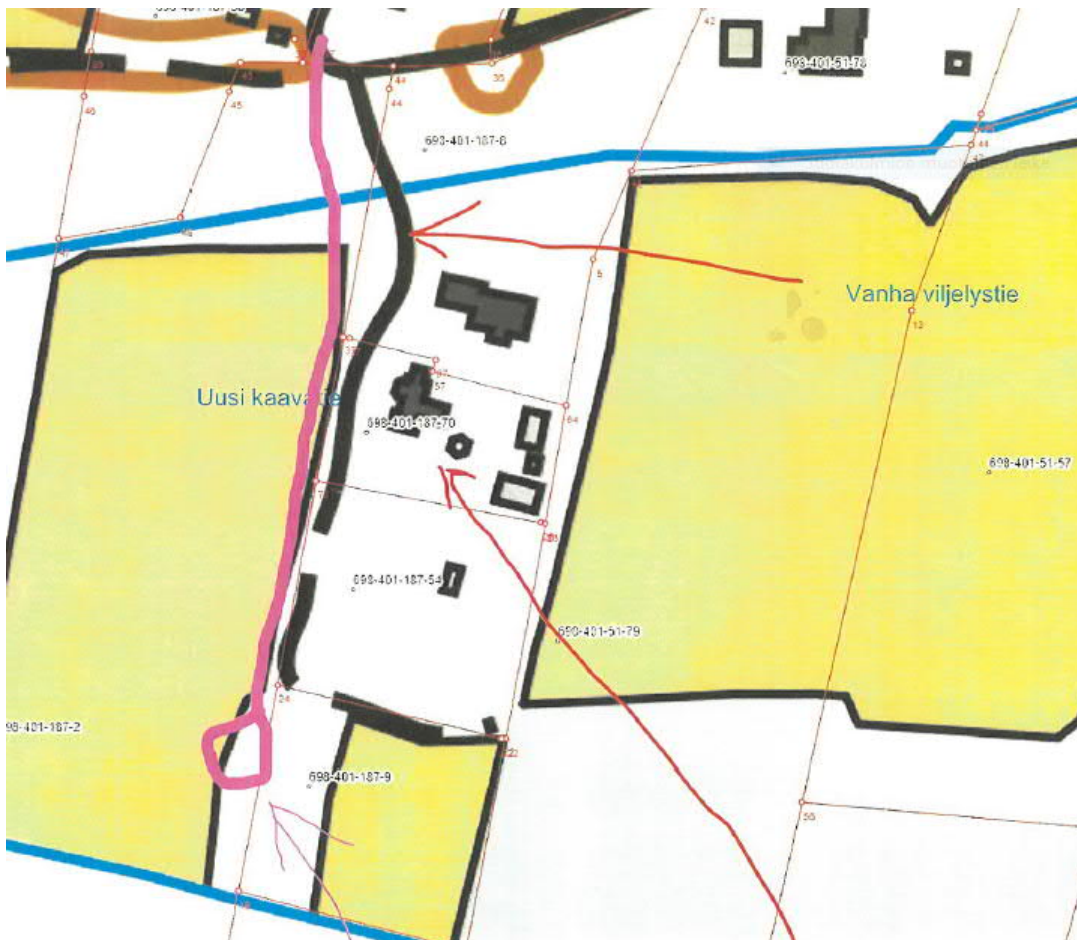
Omistamani tontin 698-401-187-70 ja edesmenneen isäni perikunnan omistaman tonttien kaavamerkinnäksi tulisi olla AP 2 tai AP I½. Lisäksi vanha viljelystie pitäisi poistaa. Uusi katu tulisi sijoittaa rajaojan länsipuolelle.

Perustelu:

Koskenkylässä asuntoaluetta tulisi tiivistää ja sallia myös rivitalojen rakentaminen. Tie tulisi siirtää ojan toiselle puolelle, tien leventäminen kaavatieteksi vaarantaa alueen pintavesien hallinnan. Lisäksi tie kulkee liian läheltä olemassa olevaa asuinrakennustani. On vaarana, että tulee tärinä- ja meluongelmia.

Marjatiessä meidän kohdalla on liian jyrkkä mutka, eikä isot elementti ym. ajoneuvot sovi kääntymään. Mikäli Marjatie jatkuu ja perälle tulee uusia tontteja, on tielinjan muutos välttämätön. Mikäli kaavaluonnokseen ei tehdä kyseisiä muutoksia, voitte kirjata tämän lausuman valitukseksi.

Kaavahan ei varmaankaan tule lainvoimaiseksi ennen asian käsittelyä. Mikäli asiassa on jotain huomautettavaa, pyydän tekemään kirjallisen kyselyn.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Alueen rakennuspaikat osoitetaan pientalovaltaisen asuntoalueen kaavamerkinnällä (AP). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, joka voi olla enintään kaksikerroksinen. Kaavassa ei erikseen kerroslukuja osoiteta.

Osayleiskaavassa osoitettu Marjatien jatkeen tieyhteys voidaan siirtää rajaojan toiselle puolen, mikä on uusien rakennuspaikkojen toteuttamisen kannalta järkevää. Yleiskaava ei kuitenkaan vielä oikeuta tien siirtämistä, vaan alueella voimassa olevan tieoikeuden muutosta pitää hakea maanmittauslaitokselta.

Kaavaproessin vaiheista vielä:

Kaavoituksen tässä vaiheessa maanomistaja voi jättää mielipiteen, kuten nyt on toimittu. Kaavaehdotus tulee vielä julkisesti nähtäville ennen kaavan hyväksymistä. Tuossa vaiheessa maanomistaja voi kaavaehdotuksesta jättää kirjallisen muistutuksen. Tämän jälkeen kaava etenee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tästä kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Siirretään kaavassa osoitettu tieyhteys rajaojan toiselle puolen.

2.30 Mielipide 30, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 52:28

Esitämme kaavaan alla mainitun muutoksen.

Perustelut:

Määräalan yläosassa on alueen korkein kohta, joten se on tulvavaaran vuoksi paras rakennuspaikka.

Alempana olevaa AP-aluetta voisi vastaavasti pienentää, koska tontin yläosa on alavaa aluetta.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavakarttaan voidaan tehdä mielipiteessä esitetyt lisäykset.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan alueelle yksi rakennuspaikka.

2.31 Mielipide 31, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 62:14

Meillä on omakotitalon rakennushanke menossa luonnosalueella, rakennuslupa myönnetty 22.6.2022.

Olisi muutama kysymys ja toive koskien kaavoitusta kiinteistölle 698-401-62-14 Jokivarsi:

- Meille ei sovi, että rakennuspaikoille johtava tie/liittymä kulkee kiinteistömme halki.
 - o Etupihan käyttöala vähenee, määrääalan pieneminen
 - o Olemassa olevien tienvarsipuiden suoja (tiepöly, liikennemenu) häviää
 - o Tienhoidollisen maksut kohdistuisivat myös meihin, vaikka emme tietä tarvitse.
- Olisiko vielä mahdollista kohdistaa rakennuspaikkojen liittymiä liitteen mukaisesti olemassa olevien liittymien perusteelle?

Näin rakennuspaikoille kohdistetut tiet eivät tulisi turhaan ja epäkäytännöllisesti rasittamaan kiinteistöämme 698-401-62-14 Jokivarsi.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kulku kiinteistöille 62:69 ja 62:70 osoitetuille uusille rakennuspaikoille voidaan osoittaa kiinteistön 62:70 kautta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Päivitetään kaavakarttaa kulkuyhteyksien osalta.

2.32 Mielipide 32, maanomistaja kaava-alueelta

Tilat 260:0 ja 61:31

Asia koskee Alapallari-tilaa Koskenkylässä. Alueella voimassa oleva yleiskaava vuodelta 1991. Sen mukaan tila on pääosin merkitty M alueeksi ja alueelle on merkitty jokirantaan tontteja.

Nyt uusi esitys poistaa rantapuolen 2 tonttia tilan länsirajalta ja muuttaa M- alueet M-1 alueiksi. Yksi tontti on ns Alahuhdan alueella muutettu puistoksi. Kyse on arvokkaasta kulmatontista. Vieressä oleva notkossa oleva tontti on jätetty rakennuspaikaksi. Miksi näin? Alue on muutoin kaavoitettu kokonaan rakennuspaikoiksi, joten en ymmärrä syytä.

Hännänhuippuna tilalle on annettu ilmeisesti 3 tontin poistamisesta Jääskönaavan reunaan YKSI tontti. Se on vuosittain tulvivan suon keskellä ja sinne ei mene kunnon tietä. Miksi näin?

Vastine Rovaniemen kaupunki

Palautetaan tilan alueelle voimassa olevan yleiskaavan mukainen AP-alue Kemijoen rantavyöhykkeelle. Tilan alueelle osoitetaan näin ollen rantavyöhykkeelle kokonaisuudessaan 3 uutta rakennuspaikkaa, mikä on kaavassa käytetyn mitoituksen mukaista.

Alahuhdan ja Koskenkyläntien kulmauksessa oleva alue on kooltaan liian pieni uuden rakennuspaikan sijoittamiselle. Kaavassa uuden rakennuspaikan on oltava vähintään 2000 m² ja Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun vuoksi rakennuspaikkojen tulee sijoittua n. 30 metrin etäisyydellä Koskenkyläntien keskilinjasta.

Tilan 61:31 alueelle Jääskönaavan reunaan osoitettu rakennuspaikka voidaan poistaa kaavasta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään rantavyöhykkeelle kaksi rakennuspaikkaa voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Poistetaan tilan 61:31 alueelle osoitettu rakennuspaikka.