

Liite 4 Vuorovaikutuslomake (ehdotusvaihe)

Ehdotusvaiheen kuuleminen 19.2-20.3.2026

Mielipide 1 19.3.2026

Esitän tällä sähköpostilla kielteisen palautteeni Rovaniemen asemakaavan muutoksesta osoitteessa Eteläranta 5 (5. kaupunginosa, kortteli 521, tontti 10). Haettu muutos mahdollistaisi tontin käyttötarkoituksen muuttamisen asuinpientaloalueesta siten, että alueelle voitaisiin rakentaa yksikerroksinen, kuusiasuntoinen rivitalo. Samalla tavoitteena on tonttitehokkuusluvun nostaminen arvoon 0,3 sekä rakennusalan laajentaminen.

Pidän edellä esitettyä muutosta ongelmallisena erityisesti siksi, että se edustaa rakennustapaa, jonka ensisijaisena tavoitteena on tontin rakennustehokkuuden ja taloudellisen hyödyn maksimointi ilman riittävää huomiota alueen muita käyttäjiä ja ympäristöarvoja kohtaa. Mielestäni kyseisen alueen tarkoitus ei ole ratkaista kasvavan väestön aiheuttamaa rakennuspainetta, sillä se on osa Rovaniemen arvokasta ja kaikille kaupunkilaisille kuuluvaa jokimaisemaa. Kemijoen varren vehreys, puusto ja luonnonläheisyys ovat keskeinen osa alueen identiteettiä ja vetovoimaa.

On perusteltua olettaa, ettei hankkeen taustalla ole omistajan oma asumistarve, vaan pikemminkin tontin arvon maksimointi. Tonttitehokkuuden kasvattaminen ja rakennusalan laajentaminen johtavat käytännössä siihen, että uusi rakennus rakennetaan tontin reunasta reunaan. Tällainen rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta: vehreä jokiranta ja luonnollinen maisema väistyvät tiiviin rivitalorakentamisen tieltä. Vastaavanlainen kehityssuunta on jo nähtävissä Eteläranta 1:ssä, jossa vuonna 2014 toteutettu rakentaminen on johtanut tontin tehokkuuden maksimointiin puuston ja muun kasviston kustannuksella. Tällainen kehitys ei tue alueen alkuperäistä tarkoitusta pientaloalueena, joka on kaavoitettu juuri maisemalliset ja ympäristölliset arvot huomioiden.

Kemijoen ranta-alue on ympärivuotisessa käytössä niin paikallisille asukkaille kuin matkailijoille. Kesäisin alue tarjoaa puitteet melonnalle, kalastukselle, uimiselle ja muulle vesiliikunnalle. Talvella se toimii tärkeänä virkistysalueena hiihtäjille, ulkoilijoille ja moottorikelkkailijoille. Näissä kaikissa korostuu ympäristön luonnonläheisyys ja maisemallinen arvo: jokiuomaa reunustava puusto luo näkösuojaa ja säilyttää idyllisen pientaloalueen luonteen. Talviaikaan tykkylumiset puut tekevät alueesta erityisen kauniin ja vetovoimaisen.

Rivitalorakentamisen myötä tämä ominaispiirre heikkenisi olennaisesti. Alueen vehreys vähenisi ja maisema muuttuisi urbaanimmaksi, mikä on ristiriidassa Rovaniemen keskeisten vetovoimatekijöiden kanssa. Luonnonläheisyys ei ole ainoastaan paikallisten viihtyvyyttä lisäävä tekijä, vaan myös merkittävä osa kaupungin matkailullista arvoa. Käytännössä tällainen rakentaminen vastaa hetkellisen rahallisen hyödyn tavoittelua pitkän aikavälin vaikutusten kustannuksella.

Yksi kaavamuutoksen perusteluista on rakennustehokkuuden lisääminen tontilla, ja sen uskon rakennuttajan saavuttavan ja ylittävän ripaa hipomatta. Mutta kenen tarpeisiin rivitaloa rakennetaan ja tukeeko tämän alueen tonttitehokkuuden lisääminen Rovaniemen omaa väestönkasvua? Pidän todennäköisenä, ettei suunniteltu rivitalohanke ensisijaisesti vastaa paikallisen asuntotarpeen kasvuun, vaan palvelee lyhytaikaiseen vuokraukseen ja matkailutoimintaan liittyviä taloudellisia

intressejä. Kun otetaan huomioon, että tontilla harjoitetaan jo nyt lyhytaikaista vuokrausta (kts. <https://asunnot.oikotie.fi/vuokra-asunnot/rovaniemi/23730703>), on perusteltua olettaa, että uudet asunnot ohjautuisivat ainakin osittain samaan käyttöön. Tämä kehitys ei tue kestäväää ja tasapainoista kaupunkirakennetta, vaan muuttaa sen luonnetta pysyvästi. Mikäli Rovaniemen kaupungin tavoitteena on nostaa keskimääräisen tontin tehokkuutta, tulee se tehdä alueilla, joiden kaavamuutoksilla ei ole perustavanlaatuisia vaikutuksia alueen luonnonläheisyyteen, maisemaan ja ympäristöön. Yksittäisten pientalotonttien muuttaminen tiiviiksi rivitaloalueiksi mahdollisimman suurella hyödyllä maanomistajille on väärä lähestymistapa.

Edellä esitetyin perustein katson, että asemakaavan muutos ei ole alueelle sopiva eikä se edistä Rovaniemen pitkäjänteistä kehittämistä. Pyydän, että kaavamuutos hylätään ja alueen nykyinen pientaloluonne sekä jokimaiseman arvot säilytetään.

Vastine:

Kaupunkirakenteen kohtuullinen tiivistäminen on kaupungin maapoliittinen tavoite ja tehokkuuden nostolla pyritään hyödyntämään vajaasti käytettyä rakennusoikeutta ja ohjaamaan kasvua olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen.

Yksikerroksinen rivitalorakennus ei muuta olennaisesti ranta-alueen luonnetta. Asemakaava muutosehdotuksessa on huomioitu alueen vehreys istutettavan alueen osilla.

Mielipide merkitään muilta osin tiedoksi.

Mielipide 2 (kaksi allekirjoittaja) 20.3.2026

Vastustan asemakaavan muuttamista ja esitän, että voimassa oleva asemakaava säilytetään käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden ja kaavamerkintöjen osalta ennallaan.

Arvioni mukaan nykyinen asemakaava mahdollistaa alueelle tarkoituksenmukaisen ja ympäristöön sopeutuvan maankäytön. Kaavamuutokselle ei ole esitetty muutoksia vaativia alueidenkäyttölain mukaisia maankäytöllisiä perusteita.

Olen tuonut näkemykseni esille jo hankkeen aiemmissa kuulemisvaiheissa. Katson, ettei esittämiäni havaintoja ole huomioitu lainkaan ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa. Kaavamuutos ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia siltä osin kuin ne koskevat terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön edellytysten turvaamista sekä ympäristöön soveltuvaan rakentamista.

Pysäköintijärjestelyjen osalta viittaus sovellettaviin normeihin ei ole riittävä vastaus esitettyihin vaikutusarvioihin, vaan tarkastelussa tulee huomioida alueen todellinen tilanne ja olemassa oleva rakennusrakenne. Kaavamuutos voi lisätä liikennettä merkittävästi: suunniteltu rakennustehokkuus tarkoittaa jopa yli 10 auton ja 20–25 asukkaan lisäystä. Eteläranta on kapea katu, eikä pysäköinti sen varten ole turvallista. Tontille ei mahdu riittävästi autopaikkoja, mikä aiheuttaa pysäköintiongelmia ja turvallisuusriskin. Omien asukkaiden asukkaiden lisäksi, vierasautot lisäävät katuvarsipysäköintiä merkittävästi. Riskit vilkkaalle kevyelle liikenteelle (koululaiset, ulkoilijat ja koirien ulkoiluttajat jne.) lisääntyvät huomattavasti. Tie on jo aiemmin kavennettu, eikä liikennejärjestelyjä voida käytännössä muuttaa. Lähialue muodostuu pääosin omakoti- ja paritaloista. Rivitalorakentamisen soveltuvuus kyseiselle tontille jää perustelematta.

Kaava-aineistossa esitetty väite korkeuserojen vähäisyydestä ei kuvaa alueen todellisia maasto-olosuhteita. Kaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen ja sen vaikutukset ympäristöön ja hulevesien hallintaan, tulee arvioida kaavoitusvaiheessa eikä jättää ratkaistavaksi rakennuslupamenettelyyn. Suunnitellulla rakentamisella on nähtävissä haitallisia vaikutuksia viereisille kiinteistöille.

Yksittäisten tonttien rakennustehokkuuden merkittävä kasvattaminen olemassa olevan pientaloalueen sisällä ilman laajaa alueellista tarkastelua johtaa usein maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun eikä edistä johdonmukaista maankäytön ja sitä tukevan infrastruktuurin suunnittelua. Vastaavan sisältöinen kaavahanke on jo aiemmin hylätty, eikä tässä esitetyn ratkaisun vaikutusten ole osoitettu merkittävästi poikkeavan siitä.

Edellä esitetyillä perusteilla katson, ettei kaavamuutokselle ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Esitän edelleen kaavaehdotuksen hylkäämistä.

Vastine:

Rivitalon autopaikkojen mitoitus on määritelty kaavamääräyksissä, jotka noudattavat Rovaniemen hyväksyttyä pysäköintinormia. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontin alueelle. Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää liikenteen kasvua. Tavallisen tonttikadun varten voidaan rakentaa omakoti-, pari- ja rivitaloja.

Tehokkuuden nostolla pyritään vastaamaan kaupungin maapoliittisen ohjelman tavoitteisiin ja edistämään kestävästä yhdyskuntarakennetusta.

Mielipide 3 20.3.2026

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

Perustelut:

Olemme vireilletulo- ja valmisteluvaiheen mielipiteessämme 21.10.2025 tuoneet esille kantamme kaavahankkeeseen. Uudistamme mielipiteessämme aikaisemmin esittämämme ja viittaamme perusteluihimme. Koemme, että perusteltuja mielipiteitämme ja huoltamme terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä ympäristöstä ei ole huomioitu nyt ehdotusvaiheessa olevassa kaavassa. Esitetty kaavamuutos ei täytä alueidenkäyttölain sisältövaatimuksia aiemmissa kuulemisissa esitetyin perustein.

Kaupunki on viitannut pysäköintikysymyksen järjestämisestä esitettyihin kannanottoihin viittaamalla asiaa koskeviin normeihin. AKL:n mukaan kysymystä on tarkasteltava tosiasiallisen tilanteen perusteella. Kannanotoissa on huolellisesti kuvattu ison rivitalon pysäköinnin vaikutukset.

Kaupunki on esittänyt ainoastaan mielipiteensä liittyen rakennusoikeuden ympäristöönsä soveltuvuudesta esitettyihin kannanottoihin. Kaavoittajan mielestä rivitalo sopii olemassa olevaan rakennuskantaan. Esitetyissä kannanotoissa on huolellisesti perusteltu rivitalon soveltuvan huonosti alueen rakennuskantaan juuri tällä Kemijoen rantaan rajoittuvalla tontilla.

Kaupunki sivuuttaa vastineessaan asukkaiden huolen alueen korkeussuhteista. Kaupungin mielipide on se, että alueella ei ole kysymys huomattavista korkeuseroista. Korkeuserot ovat kaikkien nähtävillä alueen kartassa. Eteläranta 5:n ja sen lähinaapurien kannalta korkeuserot ovat huomattavia. Kaupunki viittaa mm. siihen, että maan pinnan tarvittavat muutokset ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kaavaa laadittaessa on kuitenkin otettava huomioon hankealueen todellinen tilanne. Tontin soveltuvuutta suunniteltuun rakentamiseen ei voida ohittaa kaavoitusvaiheessa. Sama pätee hulevesien johtamiseen, jota ei voida järjestää viittaamalla normiin: ”rakentajan on huolehdittava hulevesien käsittelystä”. Jos aiottu hanke

toteutetaan, käytetään tontin rakennusala kokonaisuudessaan rajojen suuntaisesti ja tämä aiheuttaa tosiasiasa merkittäviä hulevesiongelmia Eteläranta 3 ja 7 rakennuksille.

Asemapiirrosluonnoksessa esitetään Eteläranta 5 tontille ajoneuvoliittymä, joka tulisi noin 1-2m päähän asuinrakennuksestamme. Tällaisen liittymän rakentaminen ei ole mahdollista.

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

Käytännössä vastaavan sisältöinen kaavahanke on jo kertaalleen maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena hylätty. Kaupunki on vastineessaan vedonnut siihen, että nyt haettu kaavamuutos on vaikutuksiltaan pienempi. Näin ei tosiasiasa ole, vaan hankkeiden vaikutukset ovat käytännössä samanlaiset.

Vastine:

Alueidenkäyttölain 54 § mukaisesti asemakaavan tulee luoda edellytykset liikenteen ja pysäköinnin asianmukaiselle järjestämiselle. Autopaikkojen riittävyys rivitalolle on määritelty kaavamääräyksissä, jotka noudattavat Rovaniemen hyväksyttyä pysäköintinormia. Kaikki autopaikat tulee osoittaa tontille. Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää liikenteen kasvua.

Rakennusoikeuden määrän nosto parantaa rakennetun alueen infran käyttöastetta ja tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.

Hulevesien hallinta on suunniteltava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille. Asemakaavamuutos noudattaa AKL 13 a luvun hulevesien hallintaa koskevia säännöksiä.

Ajoneuvoliittymän tarkempi sijainti määritellään rakennuslupavaiheessa.

Mielipide 4 ja 5 (kaksi samansisältöistä mielipidettä, kolme allekirjoittajaa) 20.3.2026

Vastustamme asemakaavan muuttamista ja vaadimme, että asemakaavaa ei muuteta nykyisestä käyttötarkoituksen, rakennustehokkuuden eikä merkintöjen osalta.

Nykyinen asemakaava turvaa täysin riittävästi suunnittelualueen maankäytön ja rakentamisen kohtuullisella ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Asemakaavan muuttamiselle ei ole edelleenkään Alueidenkäyttölain mukaisia maankäyttöllisiä syitä.

Perustelut

Olemme vireilletulo- ja valmisteluvaiheen mielipiteessämme 10.9.2025 ja 22.10.2025 tuoneet esille kantamme nyt kaavahankkeeseen. Uudistamme mielipiteessämme esittämämme ja viittaamme perusteluihimme. Käytännössä esittämiämme mielipiteitä ei ole otettu huomioon mitenkään nyt ehdotusvaiheessa olevassa kaavassa.

Toteamme ehdotusvaiheessa olevan kaavaselostuksen 16.2.2026 ja erityisesti sen liitteen (vuorovaikutuslomake) ja kaavaehdotuksen osalta vielä seuraavaa:

Kaupunki on vastineessaan (s. 21 ss.) esitettyjen mielipiteiden osalta todennut mm. seuraavaa:

” Kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeus sekä kerrosluku (l) on ympäristöön soveltuvaa. Rakennusoikeuden lisääminen perustuu kunnan maankäyttöllisiin tavoitteisiin, joihin kuuluu yhdyskuntarakenteen hallittu tiivistäminen olemassa olevan infrastruktuurin piirissä. Rakennuksen yksityiskohtaisempi toteutus korkeusolosuhteiden osalta ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Alueella ei ole kyse huomattavista korkeuseroista. Rakennuslupa velvoittaa rakentajaa huolehtimaan tontin hulevesistä. Autopaikkojen riittävyys rivitalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia.

Rakennusten lopullinen korkeusasema, perustamistapa sekä mahdolliset leikkaukset ja täytöt ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Alueella ei ole kyse huomattavista korkeuseroista. Hulevesien hallinta edellytetään järjestettäväksi tontilla. Asemakaava alueella puiden kaataminen on luvanvaraista. Kaavamuutos täydentää ja eheyttää olemassa olevaa asuinympäristöä. Uudisrakentaminen on kaupunkikuvallisesti sovitettavissa Etelärannan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Alueen rakennuskanta on muodostunut pientalovaltaisesti erillisistä omakotitaloista, paritaloista sekä rivitaloista. Rakennuskanta on alkanut uudistua ja yhdyskuntatekniikan piirissä olevilla vanhoilla asuinalueilla rakentamisen tehokkuutta on nostettu maltillisesti. Autopaikkojen riittävyys rivitalolle on huomioitu kaavamääräyksiin. Kaavamääräykset noudattavat hyväksyttyä Rovaniemen pysäköintinormia.

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

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

Alueidenkäyttölain mukaan kaavan on täytettävä asemakaavan sisältövaatimukset (alueidenkäyttölaki 54 §). Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Nyt esitetty kaavamuutos ei täytä alueidenkäyttölain sisältövaatimuksia aiemmissa kuulemisissa esitetyin perustein. Se ei luo edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle ympäristölle. Yksityiskohtien osalta toteamme seuraavaa:

Muun ohella pysäköintikysymysten järjestämisestä esitettyihin kannanottoihin ei riitä vastaukseksi se, että kaupunki viittaa asiaa koskeviin normeihin. Kysymystä on tarkasteltava tosiasiallisen tilanteen pohjalta. Kannanotoissa on yksityiskohtaisesti selostettu se, millaiseksi tilanne muodostuu, jos kaavamuutos toteutetaan.

Kuten kannanotoissa on selostettu, lähialueen rakennuskanta muodostuu omakoti- ja paritaloista. Tähän nähden kaupungin esittämä käsitys siitä, että kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeus sekä kerrosluku (I) on ympäristöön soveltuvaa, ei pidä paikkaansa. Esitetyissä kannanotoissa on varsin perustellusti todettu rivitalon soveltuvan huonosti alueen rakennuskantaan juuri tällä Kemijoen rantaan rajoittuvalla tontilla. Tähän nähden kaupungin kanta perustuu vain mielipiteeseen siitä, että kaavoittajan mielestä rivitalo sopii olemassa olevaan rakennuskantaan.

Vastineissaan kaupunki sivuuttaa alueen korkeussuhteet. Kaupungin mielipide on se, että alueella ei ole kysymys huomattavista korkeuseroista. Todellinen tilanne selviää alueen kartta-aineistosta ja vielä paremmin se selviää maastosta. Huomattavat korkeuserot ovat joustava käsite, joka tulee suhteuttaa hankealueeseen ja sen muille aiheuttamiin vaikutuksiin. Eteläranta 5:n ja sen lähinaapurien kannalta korkeuserot ovat huomattavia.

Kaupunki viittaa mm. siihen, että välttämättä tehtävät leikkaukset ratkaistaisiin rakennuslupavaiheessa. Kaavaa laadittaessa on kuitenkin otettava huomioon hankealueen todellinen tilanne. Tontin soveltuvuutta suunniteltuun rakentamiseen ei voida ohittaa kaavoitusvaiheessa. Sama pätee hulevesien johtamiseen, jota ei voida järjestää viittaamalla normiin: ”rakentajan on huolehdittava hulevesien käsittelystä”. Jos aiottu hanke toteutetaan, käytetään tontin rakennusala kokonaisuudessaan rajojen suuntaisesti ja tämä aiheuttaa tosiasiasa merkittäviä hulevesiongelmia Eteläranta 7:n ja 3:n olemassa oleville rakennuksille.

Rovaniemen kaupungin linja kaavoittaa olemassa olevan omakoti- ja paritaloista muodostuvan rakennuskannan sisään sattumanvaraisesti rivitaloja, joissa käytännössä täytetään koko tontin alue rakennuksilla, ei ole pätevä maankäyttölinja. Tällainen kaavoitus johtaa siihen, että ensimmäisenä korttelin ja lähialueen tontin hankkinut ja sille kaavamuutosta hakenut, saa hankkeensa toteutettua, mutta muut tontinomistajat joutuvat kärsimään haitat. Samalla käy tosiasiasa niin, että muiden tontinomistajien mahdollisuus vastaavaan estyy. Kaupunki ei voi juridisesti pätevällä tavalla taata yhdenvertaista mahdollisuutta naapureille saada maatansa yhtä tehokkaasti kaavoitettua. Tällainen toiminta ei ole hyvää maankäytön suunnittelua eikä sitä voida pitää alueidenkäyttölain mukaisena. Tilanne, jossa koko asuinkortteli esim. kaavoitettaisiin yksi kerrallaan rivitalotonteiksi, on myös mahdotonta mm. liikenteen kasvun kannalta. On eri asia kaavoittaa laajempia alueita rivitaloasumiseen sopivaksi.

Nyt esitetty kaavahanke rikkoo näin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Esitetylle kaavamuutokselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslaista johdettuja hyväksyttäviä maankäyttöisiä syitä. Korostamme myös sitä, että käytännössä vastaavan sisältöinen kaavahanke on jo kertaalleen maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena hylätty. Kaupunki on vastineessaan vedonnut siihen, että nyt haettu kaavamuutos on vaikutuksiltaan pienempi. Näin ei tosiasiasa ole, vaan hankkeiden vaikutukset ovat käytännössä samanlaiset.

Vastine:

Rivitalon autopaikkojen mitoitus on määritelty kaavamääräyksissä, jotka noudattavat Rovaniemen hyväksyttyä pysäköintinormia. Kaavamääräysten mukaisesti kaikki autopaikat tulee osoittaa tontille.

Hulevedet on huomioitu kaavamääräyksiin ja asemakaavamuutosehdotus noudattaa AKL 13 a luvun hulevesien hallintaa koskevia säännöksiä.

Yksityiskohtaiset tekniset ratkaisut kuuluvat rakennuslupavaiheeseen.

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

Jokaisella maanomistajalla on oikeus hakea kaavamuutosta hallinnoimalleen alueelle yksin tai naapuruston kanssa.