

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

Asemakaavamuutos 5. kaupunginosan korttelit 538 ja 539, Sivutie, Luironkatu ja Pappilantie

Vireilletulovaiheen kuuleminen 22.5.-4.6.2019, ei saatu yhtään mielipidettä.

Syksyllä 2022 saatiin yksi (1) epävirallinen mielipide, joka oli naapureiden vastine kaupungin ehdotukseen laajentaa kaavoitettavaa aluetta, seuraavasti:

3.8.2020



Rovaniemen kaupunki/ Tekniset Palvelut/kaavoitus

Viitaten kirjeeseen 12.6.2020 Rovaniemen kaupunki/ tekniset palvelut/kaavoitus ilmoitamme, että me allekirjoittaneet emme halua osallistua kaavamuutokseen.

Olemme hankkineet kotimme rauhalliselta omakotialueelta, jossa on palvelut lähellä. Siksi haluamme sen jatkossakin säilyvän luonteeltaan samanlaisena. On harmillista, että joidenkin tontinomistajien halu nostaa tonttinsa arvoa, saa muuttaa koko alueen imagon.

Mielipiteenämme esitämme seuraavaa:

Yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu, kun toisten tonttien arvo nousee kaavoituksen myötä ja omakotitalojen hinta kenties laskee viereen rakennettavien kerrostalojen takia.

Kerrostalot ja niiden ikkunat tulee sijoittaa siten, että niistä ei olisi suoraa näköyhteyttä vieressä olevien omakotitalojen pihalle.

Tulevat kerrostalat eivät saa olla korkeampia kuin muut lähistöllä olevat kerrostalat.

Nykyisillä tonttien reunoilla on isoja kauniita puita. Niitä tulisi säilyttää näkösuojina eikä kaataa.

Autopaikkoja tulee varata riittävästi kunkin kerrostalon omalle pihalle. Kerrostalorakentaminen lähialueilla on aiheuttanut sen, että autoja parkkeerataan kadun varteen. Esim. Sivutiellä toinen puoli kadusta on enimmäkseen aikaa kokonaan autojen parkkipaikkana. Tämä on johtanut siihen, etteivät esim. kuorma-autot mahdu kadulla kulkemaan, mikä on pakottanut isojen kuorma-autojen liikennöimisen Luironkadulle. Luironkatu on yhtä kapea kuin Sivutiekkin emmekä voi sallia tällaista haittaa Luironkadulle, jonka varrella osa meistä asuu. Talvella auras vaikeutuisi autojen paikoitusongelman takia niin kuin on Sivutiellä ja eräillä lähialueiden kaduilla jo käynyt. Alueella pitkään asuneena emme voi hyväksyä sitä, että tulevien kerrostalojen asukkaiden edut syrjäyttävät alueella pitkään asuneiden omakotitaloasukkaiden vakiintuneita etuja.

Suunniteltavissa kerrostaloissa tulee mielestämme olla isoja perheasuntoja eikä pieniä tilapäiseen majoittamiseen sopivia.

Vastustamme kaavamuutosta, koska kerrostalorakentaminen toteuduttuaan haittaa meitä jo alueella asuvia omakotiasukkaita. Vastustamme kerrostalorakentamista alueellemme myös sillä, että Ilkivalta ja naapureiden omaisuuteen kajoaminen lisääntyy väijäämättä kerrostalojen lisääntymisen myötä. Liikenne lisääntyy ja siitä johtuvat haitat, myös hälytysajoneuvojen liikennöinti alueellamme vaikeutuisi.

Kaavoittajan vastine:

Yhdenvertaisuus on kaavamuutoksissa sitä, että kaikille muutosta hakeville tulee myöntää sama rakennusoikeus ja kerroslukumäärä ellei ole jotakin painavia syitä niitä evätä, joita voivat esimerkiksi olla kaupunkikuvalliset, kulttuurihistorialliset tai luonnossuojelulliset arvot.

Ikkunoiden suuntaus tullaan ratkaisemaan siten, että naapuruston kotirauha siltä osin turvataan.

Kerroslukumäärä ja rakennusten korkeus: rakentamisen taloudelliset reunaehdot tiukkenevat jatkuvasti. Kaavoittajan tehtävä on laatia toteuttamiskelpoisia kaavoja, jotka soveltuvat ympäristöönsä. Nykytaloja korkeampien rakennusten kaavoittaminen on perusteltua, sillä tällöin rakennuskustannukset saadaan pidettyä kurissa ja piha-alueiden viihtyisyys voidaan paremmin turvata, kun rakennusten alle jäävää tonttipinta-alaa voidaan pienentää.

Suurten puiden kasvuolosuhteet pyritään kaavaratkaisussa säilyttämään. Kaavalla osoitetaan muutama suojeltava puu.

Kaavamääräyksissä osoitetaan voimassa olevan pysäköintinormin mukaisesti autopaikkoja 1 ap/80 kem².

Asuntojakaumaa eli asuntojen kokoa ei ole Roveniemellä kaavamääräyksillä ollut tapana määrätä. Lopullinen valinta tapahtuu markkinoilla, joita perustajaurakoitsijat (grynderi) tarkoin seuraavat – yliopiston läheisyys ohjaa asuntojakaumaa pieniin asuntoihin mutta toisaalta myös tilatehokkaille perheasunnoille on kysyntää.

Kerrostalo asumismuotona ei sinänsä lisää ilkkivaltaa vaan asia on monitahoinen kokonaisuus, jossa mm. piha-alueiden viihtyisyys ja muu asuntosuunnittelun laatu vaikuttavat talojen asujaimisto- ja vierailijajakaumaan.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 29.5.-30.6.2025, saatiin seuraavat kolme (3) mielipidettä:

1. Kaupungin asukas (ei rajanaapuri)

PALAUTE

Koskee asemakaavan muutosta Viirinkankaalla, Sivutie - Luironkatu - Pappilantie;
kahden kortteliosan muutos

PALAUTE ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Kaavaluonnoksien merkkien selitteessä puute:

Karttojen merkintöjen selitteestä puuttuu tieto, mikä on kartalla näkyvä merkintä is

Tonttien käyttötarkoituksesta:

Kaikissa kaavaluonnoksissa on käytetty tonttien käyttötarkoituserkintöinä KL ja AK. Kaavamääräyksissä on kuitenkin eritelty pysäköintivaroitukset asunnoille, opiskelija-asunnoille, palveluasunnoille ja päivittäistavarakaupalle.

Jos on tarkoitus, että AK käyttötarkoitus voi sisältää **vakituksen asunon lisäksi** opiskelija-asunon ja palveluasunon, se olisi hyvä ilmetä käyttötarkoituksen selitteessä. AK merkintä tarkoittaa asuinkerrostaloa, jossa voi olla vakituksen asunon lisäksi vanhuksen tai muuta palveluasunon, vaikka kaavassa ei ole tätä koskevaa merkintää. Se ei kuitenkaan koske muualla asuville tarjottavia palveluita, jotka lisäävät liikennettä.

Esitän, että KL ja AK merkinnät selostetaan tarkemmin kaavamääräyksissä. Selkeällä käyttötarkoituserkinnällä vähennetään väärinymmärtämistä kaavan tarkoituksesta.

Huomioita kaavaluonnoksista:

Asemakaavaluonnokset ovat **osittain yleiskaavan vastaisia**. Yleiskaavassa AK-alueet ovat AP-alueita eli pientaloalueita. Kaavamuutosalueen ulkopuolelle on jätetty samassa korttelissa olevat yleiskaavan mukaisesti rakennetut tontit, joten kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon näiden tonttien asuinviihtyisyys. Asemakaavamuutosten tarkoituksena on saada kaavat melko nopeasti toteutettua. Tähän nopeuteen vaikuttavat paitsi itse kaavan rakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitus, mutta myös maanomistus.

Korttelissa 539 on useita maanomistajia, mikä tulee hidastamaan rakentamista, koska kaavassa on esitetty koko alue yhdeksi tontiksi. Rakentaja joutuu ostamaan kaikki kiinteistöt ennen kuin rakentaminen on mahdollista.

Korttelin 538 asuinrakennuksista on toteutettu voimassa olevan kaavan mukaisesti muutoksen ulkopuolelle jätetty rivitalotontti 5-538-7. Tämän tontin molemmin puolin kaavaluonnoksissa 1-3 esitetään 4-kerroksisia asuinkerrostaloja. Kerrostalojen

rakennusalat sijaitsevat siten, että kerrostaloista on suora näkyvyys rivitalon piha-alueelle. Alueelle sopii paremmin pienkerrostalot kuin 4-kerroksiset asuinkerrostalot.

Vaikka asemakaavaluonnoksissa on tavoitteena tehostaa alueen käyttöä muuttamalla pientaloalue kerrostaloalueeksi, on syytä kuitenkin ottaa huomioon olemassa oleva kaava-alueeseen rajoittuvan alueen rakennuskanta. Alueen katuverkko on suunniteltu pientaloalueen mitoituksella ja ylitehokas kerrostalorakentaminen tukkii katuverkoston. Kerrostalotonttien piha-alueille toteutetaan vain kaavamääräysten mukaiset autopaikat, joiden lukumäärä on vähemmän kuin 1 autopaikka / asunto. Muut autot ovat kapeilla katualueilla pysäköitynä.

AK-tontteja koskevana kaavamääräyksenä tarvitaan asuntojen kokoa koskeva määräys, jotta asuntokanta olisi monipuolinen. Nykyisin rakennetaan lähinnä pieniä ja pienehköjä asuntoja, jotka eivät sovellu perheiden asunnoiksi.

Esitän, että

- korttelin 538 asuinkerrostalojen tonttien rakennusoikeutta pienennetään ja rakennusalat sijoitetaan siten, että rivitalotontin rajoille kaavassa merkitään istutettava alueen osa, joka toimisi suoja-alueena, etenkin kun yleiskaavassa alue on pientalojen korttelialuetta.
- korttelin 539 asuinkerrostaloalue suunnitellaan siten, että alueelle voisi muodostua vähintään kaksi erillistä tonttia alueen rakentumisen nopeuttamiseksi.
- AK-tonttien kaavamääräysten mukainen asuntoja koskeva autopaikkavelvoite olisi 1 ap/asunto. Tällöin kerrostalojen autopaikat olisivat tontin alueella eikä katualueella, kuten nyt on käynyt viereisen korttelin kerrostalotonteille.
- kaavamääräyksiin lisätään asuntojen kokoa koskeva minimipinta-ala ja asuntojen lukumäärä, sillä muutoin ei toteudu monipuolinen asuntokanta.

Rovaniemellä 16.6.2025

Kaavoittajan vastine:

Tonttien käyttötarkoituksmerkinnät ovat Alueidenkäyttölain mukaiset. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla. Kaavalla ei tulla antamaan tarkempia määräyksiä sallituista asumismuodosta, jotta kaava säilyttää joustavuutensa, joka on tärkeää toteutettavuuden kannalta. Asuntojen lukumäärää ja rakentamisen laatua ohjaa rakennusoikeuden lisäksi pysäköintimääräykset, jotka sisältävät niin opiskelija- kuin palveluasumisen. Lyhyt vuokrausta kaavamerkinnät eivät salli.

Kaavamuutoksen ulkopuolelle jäävien tonttien asumisviihtyvyyden turvaaminen huomioidaan kaavaratkaisussa. Kaavan mukaisesti toteutettavista Sivutien kerrostaloista on toki näkymä Pappilantien eteläpuolen asuinkorttelin piha-alueille, mutta kyseessä on ulko-oleskeluun harvemmin käytettävä pohjoispuolen piha, joten häiriö on vähäinen.

Kaavalla levennetään katualueita, joten kaava parantaa jo olevien kiinteistöjen liikenteellistä toimivuutta.

Asuntojakaumaa eli asuntojen kokoa ei Rovaniemellä kaavamääräyksillä ole ollut tapana määrätä. Päättävalta on markkinoilla ja perustajaurakoitsilla (grynderi) – toki yliopiston läheisyys ohjaa asuntojakaumaa pieniin asuntoihin mutta myös tilatehokkaille perheasunnoille on kysyntää.

2. Lähiasukkaat (ei rajanaapuri)

Me Pappilantien varren asukkaat olemme järkyttyneitä idyllisen omakotialueen tuhoamisesta korkeilla ja isoilla kerrostaloilla keskelle omakotitaloaluetta.

Mielestämme kerrostalot eivät kuulu omakoti-/rivitaloalueelle. Kerrostalot tulisi sijoittaa vain tietyille yhtenäisille asuinalueille, eikä ripotella niitä joka paikkaan omakoti- ja rivitalojen sekaan.

Omakotiasujat ovat rauhallisia ja rauhallista elämää haluavia ihmisiä, jotka huolehtivat läheisistä ja naapureistaan. Meillä on tapana pitää huolta ja yhteyttä naapureistamme.

Nyt jos tähän rakennetaan korkeita kerrostaloja. Meidän täytyy kaavamuutoksen jälkeen pitää verhoja kiinni ympärivuorokauden, jottei kerrostaloista nähdä suoraan olohuoneisiimme ja pihoille.

Emme voi enää nauttia kauniista ympäristöstä ja pihoistamme. Ulkonakaan ei voi olla ja elää vapaasti, niin kuin tällä hetkellä voi.

Omaisuutemme arvo romahtaa jopa kymmeniä tuhansia.

Ja asuinmukavuutemme laskee selvästi.

Vaadimme, että asunnot sijoitetaan kaavoitettavan alueen keskelle ja leikki- ja parkkialueet reuna-alueille. Kerrostalot tulee rajoittaa ehdottomasti kolmeen, niin kuin muillakin alueen rakennuksilla on. Tasa-arvon nimissä on rajoitusta noudatettava.

Mikään näistä kaavaluonnoksista ei täytä näitä vaatimuksiamme. Alustavissa puheissa kaupungin kaavoituspäällikkö on näin kertonut, että Pappilantien varteen tulee parkkialue ja kerrostalot sijoitetaan kaava-alueen keskelle, mutta nyt mitään niistä puheista/lupauksista ei ole noudatettu.



Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostuksen sivuilla 26-27 on käyty lävitse asemakaavamuutoksen suhde yleiskaavaan.

Kaavamuutosalueen korttelit muuttuvat pientalovaltaisesta kerrostalovaltaiseksi.

Pappilantien kaupunkikuvallinen muutos on kohtuullisen rajoissa kun huomioidaan Viirinkankaan ja Pappilantien risteuksen jo olemassa olevat 3-4 kerroksiset kerrostalot (sis. maanpäällisen kellarin).

Pappilantien eteläpuolisten pientalojen oleskelupihat ovat talojen eteläpuolella - kuten yleensäkin - eikä voida kohtuudella väittää, että yli 30 metrin etäisyydellä lähimmästä uudesta kerrostalosta sijaitsevien pihojen viihtyvyys tai yksityisyys häiriintyisi näistä uusista naapureista.

Kaavaehdotuksessa mielipide on huomioitu siten, että korttelin 539 uusien kerrostalojen rakennusalat ovat pohjois-eteläsuuntaisia, jotta etelään suuntautuvia ikkunoita on vähän.

3. Asukas

Asia

OAS

Kortteli 539 ja 538

Kortteli 539 ” rajoittuu Pappilantie – Luironkatu

Korttelin tehokkuus tulee nostaa $e=0,95 - 1,1$

ja kerrosluku 5,5 #

" Korttelista lohkaistaan osaksi Sivutietä 2 m ja Luironkatua 0.5-1.5 m kaistale, jotta alueen ajoneuvoliikenne saadaan nykyistä sujuvammaksi

Pappilantien tonteista on jo kertaalleen leikattu liikenteen sujuvuuden takia siivu pois, joten tuo leikkaaminen tulee tehdä Luironkadun osalta Luironkadun kaupan puoleisesta osasta.

Perustelut tehokkuusluvun korottamiselle

-Korttelien läheisyydessä olevat palvelut ovat erinomaisella tasolla "päiväkot, peruskoulu yliopisto, ammattikorkeakoulu, liikunta (esim. uimahalli n. 1,3 km päässä) linja-autoaseman tontilla", kauppa, julkinen liikenne jne.

-Merkittevä tekijä on myös, lähistöllä oleva teollisuusalueen työpaikat, joiden määrä lisääntyy merkittävästi tulevan 5- 15 vuoden aikana = asuntojen tarve - työpaikat kävelymatkan päässä.

Rakennuksen alle maan pinnalle parkkipaikkoja (0,5 kerrosta) tai parkkipaikat maan alle

Kortteli 538

KL:n osalta , kaupan kerrosluku voi olla myös

2 osassa rakennusta " lähinnä varasto osa

Perustelu näitä tehdään tulevaisuutta varten ja se on nyt l. kaupan

varastotkin automatisoidaan ja automatiikka hoitaa tavaran hyllytyksen

jo huomenna. l. tavara voi olla myös 2 kerroksessa. näin kauppa saa lisää parkkitilaa

Kaavoittajan vastine: Kaavatyön aikana on tutkittu asuinkerrostalotonttien osalta tonttitehokkuuksia aina 0,90 saakka kaavaluonnoksessa 3, jonka keskitetty pysäköintiratkaisu (kaksikerroksinen) olisi mahdollistanut.

Pysäköintilaitos on rakennustalouden kannalta kuitenkin liian suuri riski, joten kaavassa on tyydytty alueen nykyistä maksimitonttitehokkuutta ($et=0.8$) likipitään samansuuruiseen tehokkuuteen vaihtelun ollessa 0,80-0,85. Luironkadun ja Sivutien levittäminen on täysin välttämätöntä jo nykyisten liikennemäärien takia.

Kaupan kerrosluku on II (kaksi). Kaupalla ei ole tarvetta lisäpysäköinnille ja toisaalta pystyvarastointi ei ole päivittäistavarakaupalle soveltuva varastointimuoto tavaran nopean kierron takia. Kiertoa hallitaan jakeluautojen käyntitiheydellä - ei sillä, että rakennettaisiin kaupan yhteyteen keskusvarastotasoista varastotilaa.

Valmisteluvaiheen 2. kuuleminen 13.11.-12.12.2025, saatiin yksi (1) mielipide:

Rovaniemen kaupunki / Kaavoitus

Asemakaavamuutos, Viirinkangas, korttelit 539 ja 538

HANKE: Sivutie - Luironkatu

Mielipide:

Mielipiteenäni on että VE 5 on paras ja max kerrosmäärä on 4.

Silloin Pappilantien toisella puolella oleva omakotitaloalue säilyttää arvonsa.

Neljäkerroksiset talot Pappilantien varressa antavat myös omakotiasujille paremman yksityisyyden suojan kuin viisikerroksiset mammuttitalot.

Kaavoittajan vastine: Kaavaehdotuksessa kerrostalojen rakennusalat ovat vähintään 30 metrin etäisyydellä omakotitaloista. Tämä etäisyys yksistään on riittävä yksityisyyden turvaamiseksi huolimatta siitä, että kerrosluvuksi on osoitettu V (viisi). Etäisyys takaa myös sen, että puheääni ei ole kuultavissa suuntaan eikä toiseen. Pappilantien eteläpuolen omakotitalojen pihat avautuvat luonnollisesti etelään, joten myös rakennukset muodostavat merkittävän suojaavan näköesteen.