

Vuorovaikutuslomake

Koskenkylän osayleiskaava

Petteri Lampi
kaavoitusinsinööri
8.10.2026

Osayleiskaavaehdotuksesta saatu palaute ja laaditut vastineet.

Kaavaehdotus pidettiin yleisesti nähtävillä 13.11.-12.12.2025 välisen ajan. Siitä saatiin 6 lausuntoa ja 23 muistutusta.

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Lapin ELY-keskus (10.12.2025)	3
1.2	Lapin liitto (9.12.2025)	9
1.3	Paliskuntain yhdistys (12.12.2025)	12
1.4	Rovakaira OY (15.12.2025)	15
1.5	Ympäristölautakunta (10.12.2025)	16
1.6	Lapin maakuntamuseo (11.12.2025)	19
2	Muistutukset	22
2.1	Muistutus 1, asukas/maanomistaja kaava-alueelta	22
2.2	Muistutus 2, maanomistaja kaava-alueelta	23
2.3	Muistutus 3, maanomistajat kaava-alueelta	25
2.4	Muistutus 4, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	27
2.5	Muistutus 5, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	29
2.6	Muistutus 6, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	30
2.7	Muistutus 7, maanomistaja kaava-alueelta	33
2.8	Muistutus 8, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	36
2.9	Muistutus 9, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	37
2.10	Muistutus 10, maanomistaja kaava-alueelta	39
2.11	Muistutus 11, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	49
2.12	Muistutus 12, maanomistaja kaava-alueelta	50
2.13	Muistutus 13, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	52

2.14	Muistutus 14, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	54
2.15	Muistutus 15, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	56
2.16	Muistutus 16, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	58
2.17	Muistutus 17, maanomistajat/ asukas kaava-alueelta	60
2.18	Muistutus 18, maanomistaja kaava-alueelta	62
2.19	Muistutus 19, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	64
2.20	Muistutus 20, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	67
2.21	Muistutus 21, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta	68
2.22	Muistutus 22, maanomistaja kaava-alueelta	69
2.23	Muistutus 23, maanomistaja kaava-alueelta	70

1 Lausunnot:

1.1 Lapin ELY-keskus (10.12.2025)

Lausunto Koskenkylän osayleiskaavaehdotus, Rovaniemi

Lausuttavana oleva osayleiskaavaehdotus ja asiakirjat

Kaavaselostuksen mukaan tarkoituksena on laatia Koskenkylän alueelle yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Yleiskaavatyön tavoitteena on laatia MRL 44 §:n asettamien mahdollisuuksien mukainen osayleiskaava. Yleiskaava jaetaan oikeusvaikutuksiltaan erilaisiin vyöhykkeisiin. Rantavyöhykkeellä voidaan myöntää rakennuslupa MRL:n 72.1 §:n mukaan suoraan yleiskaavan perusteella. Yleiskaavassa 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. Yleiskaava-alue koskee Rovaniemen kaupungin Koskenkylän aluetta sekä sen ylävirran puolista vielä kaavoittamatonta aluetta. Kaava-alue sijoittuu Kemijoen rannalle Koskenkyläntien (mt9421) molemmin puolin.

Osayleiskaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 17.12.2019 ja Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on antanut lausunnon osayleiskaavan valmisteluaineistosta 9.3.2023. Valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa ELY-keskus kiinnitti huomiota mm. kaavan esitystapaan, kaavamuotoon, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamiseen, kaava-alueen rakentamiskelpoisuuteen, luontoympäristöön, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja hulevesien hallintaan, sekä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Tuon jälkeen on 12.6.2024 pidetty kaavaneuvottelu, jossa on käsitelty mm. ELY-keskuksen lausunnossaan esille nostamia asioita.

Lausuttavana oleva kaavaehdotusaineisto sisältää osayleiskaavaehdotuksen määräyksineen ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (20.8.2025), liikennemeluselvityksen (Promethor, 22.8.2024), sekä valmisteluaineistosta saaden palautteen ja siihen laaditut vastineet (20.8.2025). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ollut lausuttavana olleissa kaava-asiakirjoissa. Lapin ELY-keskus toteaa, että sen viranomais- ja kaavaneuvottelussa esittämät kannanotot sekä yleiskaavan valmisteluaineistosta antama lausunto on otettu kaavaehdotuksessa vain osin huomioon. ELY-keskus lausuu osayleiskaavaehdotuksesta seuraavaa:

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen ollut alueidenkäyttölaki (AKL).

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan alueidenkäyttölain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan

tullessa voimassa olleita säännöksiä, tässä tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Yleiskaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään AKL 39 §:ssä ja AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

AKL 41 §:n mukaan yleiskaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-alueella suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä. Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa on tunnistettu pääosin oikein kyseessä olevaa osayleiskaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja esitetty, miten kaavaehdotuksella tavoitteita edistetään. ELY-keskus kuitenkin toistaa jo aiemmin lausumansa, että 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 kaavaehdotuksessa otettu huomioon.

Kaavamuoto

Kuten ELY-keskus on jo valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa katsonut, maankäytön ohjaustarve edellyttäisi kyseessä olevalla ja ainakin sen tiiveimmin rakentamiseen osoitetulla alueella asemakaavan laatimista.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan kaavaa laaditaan taajama-alueelle. ELY-keskus kehottaa kaupunkia harkitsemaan, mahdollistaako AKL 73.2 § kaavaehdotuksen mukaisen kaavan laadinnan, koska kyseinen lainkohta on tarkoitettu kyläalueen kaavoitukseen ranta-alueella. Lisäksi ELY-keskus tuo esille, että kyseisen lainkohdan mukainen kaava edellyttää, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa ranta-alue on osoitettu rakentamiseen poikkeuksellisen tiiviisti ja virkistykseen soveltuvia alueita on osoitettu erittäin vähän. Lisäksi ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaehdotuksessa rantaan/vesialueelle pääsymahdollisuuksia ei käytännössä juuri ole, mikä vaikuttaa myös ranta-alueen ulkopuolisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön mahdollisuuksiin kaava-alueella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ei voida varmistua siitä, että kaavaehdotus täyttää AKL:n sisältövaatimukset etenkin virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden osalta.

Kaava-alueen rakentamiskelpoisuus

ELY-keskus toteaa, että yleiskaavaehdotukseen on päivitetty ajantasaiset tulvakorkeuslukemat. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin edelleen esitetty useita uusia rakennuspaikkoja tulvauhanalaisille alueille ja valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen tulva-alueelle on vielä lisätty neljä uutta rakennuspaikkaa ja AM-aluetta on laajennettu tulva-alueelle. Tulvariskit on kaavassa ajateltu hallittavan nostamalla rakennuspaikolla maanpintaa vähintään tulvakorkeuden tasalle ja määräämällä alimmista rakentamiskorkeuksista.

Kuten ELY-keskus jo valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa totesi, asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa, mutta yleiskaava-alueella uudet rakennuspaikat tulee lähtökohtaisesti sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle, ellei voida osoittaa, että tulvariskien hallinta on varmistettu. ELY-keskus katsoo edelleen, että uudet rakennuspaikat tulee lähtökohtaisesti sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tulvariskikohteiden lisääntymisen välttämiseksi. Osalla tulvavaara-alueelle sijoitetuista rakennuspaikoista voi maanpintaa joutua pengertämään reilusti tulvakorkeuden saavuttamiseksi ja tulvatilanteessa rakennukset voivat jäädä tulvan saartamiksi. ELY-keskus katsoo, että osoitettaessa rakennuspaikkoja tulva-alueelle, yleiskaavaa ei ole laadittu ottaen huomioon mahdollisuutta turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön (AKL 39 §).

ELY-keskus toteaa lisäksi, että alueella on useita olemassa oleviakin rakennuksia kastumisvaarassa, minkä vuoksi kaava-aineistossa olisi ollut hyvä tarkastella myös mahdollisuuksia alueen tulvasuojelun edistämiseksi tai vähintäänkin tuoda kaavaselistuksessa esille yleiskaava-aluetta koskevat Rovaniemen tulvasuojelun yleissuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet.

Luontoympäristö

ELY-keskus katsoo, että luontoselvityksessä tunnistetut arvokkaat luontokohteet on kaavaehdotuksessa huomioitu asianmukaisesti luo-merkinnöillä. Luo-1-merkinnän kaavamääräyksissä viittaa luonnonsuojelulain, luontodirektiivin, metsälain ja vesilain mukaisiin kohteisiin. ELY-keskus muistuttaa, että luo-merkintä ei lähtökohtaisesti ole oikea merkintätapa lainsäädännöllä turvatuille kohteille, vaan suositus on käyttää näille kohteille s-merkintää. Luonnonsuojelulain ja luontodirektiivin näkökulmasta yksikään kaavaehdotukseen luo-merkinnällä merkitty kohde ei kuitenkaan ole tällainen lainsäädännöllä merkitty kohde, vaan kohteet ovat erityisen herkkiä ja arvokkaita alueita tai kohteita. Näille luo-merkintä on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sopiva merkintätapa.

Luonto- ja lajistosiselvitysten osalta ELY-keskus viittaa valmisteluaineistosta antamaansa lausuntoon luontoselvityksen lajistollisista puutteista. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin osoitettu arvokkaat kohteet luo-merkinnällä edellä todetulla tavalla. Juuri näillä kohteilla huomionarvoisen lajiston esiintyminen on todennäköisintä ja ELY-keskus katsoo, että luo-merkintä turvaa näillä kohteilla arvokkaan elinympäristön säilymisen. ELY-keskus on käynyt tarkistamassa suunnittelualueelta muutaman vanhan, epävarman tiukasti suojellun ja rauhoitetun laaksoarhon (*Moehringia lateriflora*) esiintymän kesällä 2024. Käyntien yhteydessä ei havaittu laaksoarhoa, eivätkä kyseiset paikat ole nykytilassaan soveltuvia laaksoarhon kasvuympäristöiksi.

ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain mukaisia koko maassa rauhoitettujen tai Lapin maakunnassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, suurten petolintujen pesimäreviirejä, uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymiä tai havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien ja II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (04.12.2025 Lajitietokeskus), eikä luonnonsuojelulain mukaisia aluemaisia kohteita, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa.

Liikenne

ELY-keskus katsoo, että liikennemelu on huomioitu kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla.

Osalle uusista rakennuspaikoista ei ole osoitettu kulkuyhteyttä kadun kautta. ELY-keskus huomauttaa, että kaikille em. kiinteistöille ei välttämättä voida myöntää omaa yksityistieliittymää. Näillä kohteilla tulee kulkuyhteys tarkastella ennen rakentamisen aloittamista ja tulee pyrkiä yhteisiin liittyisiin. Yleiskaavatasoisessa suunnittelussa ei voida vielä ratkaista yksityistieliittymän toteuttamismahdollisuuksia kaikille kohteille.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Yleiskaavamääräyksissä on useassa kohtaa viitattu rakennuslupaan. Rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025 ja yleiskaavan mahdollistamassa rakentamisessa sovelletaan rakentamislakia. Rakentamislupamenettely on oma menettelynsä. Rakennuslupaa ei enää ole. Rakentamisluvasta säädetään RakL 42 §:ssä.

Kaavaehdotuksessa MU- ja MY-alueille on annettu määräys maisematyölupavelvoitteesta. ELY-keskus toteaa, että määräys on sinänsä kannatettava, mutta myös maisematyölupamenettely on oma menettelynsä ja maisematyöluvasta säädetään kumotun MRL 128 §:n sijaan RakL 53 §:ssä.

Johtopäätökset

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

Asiakirjan valmistelu ja hyväksyminen

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Piippa Wäli (luontoympäristö), johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen (tulvariski) ja hydrogeologi Anne Lindholm (pohjavedet ja vesilakikohteet) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta sekä ympäristövastaava Tarmo Oikarinen (liikenne) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Hannu Raasakka ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Kaavamuoto

Kaava-alueella on suurelta osin voimassa oleva oikeusvaikutteinen 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 (nyk. AKL) 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.

Kaava laaditaan Koskenkylän kyläalueelle, jossa on jo voimassa oleva yleiskaava. Ranta-alueella laajempien vapaiden virkistysalueiden toteuttaminen on haasteellista maanomistusoloista johtuen. Alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja rakennuspaikkoja on osoitettu huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Uusi Koskenkylän osayleiskaava on aluevarauksiltaan pitkälti kuitenkin voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja kaavan laajennusosan osalta ranta-alueelle on hyvin maltillisesti osoitettu uutta rakentamista.

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

Kaava-alueen rakentamiskelpoisuus

Kaupungin näkemyksen mukaan tulvariskit on ratkaistu asettamalla rakennuspaikalle alin vaadittava korkeustaso, joka pitää käytännön tasolla osoittaa rakentamislupavaiheessa. Rovaniemen tulvasuojelun yleissuunnitelmassa on tehty selvitys Rovaniemen Koskenkylän tilapäisten tulvasuojelurakenteiden sijoittamisesta. Kaavaehdotus mahdollistaa nämä selvityksen mukaiset toimenpiteet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulvariskien varautumiseen on huomioitu, kuten edellä kohdassa mainitaan.

Täydennetään kaavaselostusta tulvariskin hallinnan osalta.

Liikenne

Usealla jo rakentuneella alueella liittyminen Koskenkyläntielle kootusti on lähes mahdotonta rakennuspaikkojen rajoituessa monin paikoin tiealueeseen. Kaavassa on kuitenkin pyritty minimoimaan liittymien määrä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on päivitetty uuden rakentamislain mukaiset tekstit ja pykälät.

Kaupungin näkemyksen mukaan Koskenkylän osayleiskaava täyttää alueidenkäyttölain 39§ mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Alueelle muodostuu yhdyskuntarakenteeltaan toimiva, turvallinen ja terveellinen asuinympäristö. Alue tukeutuu Koskenkyläntiehen, eikä alueelle muodostu kovinkaan paljon uutta tiestöä. Alueelle jää runsaasti virkistykseen soveltuvia alueita ja sieltä on hyvät yhteydet Ounasvaaran laajoille luonto-, virkistys- ja ulkoilualueille.

Yleiskaava kohtelee maanomistajia tasapuolisesti, eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa.

1.2 Lapin liitto (9.12.2025)

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.

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. Osayleiskaavassa esitetään Koskenkylän kehittämisen periaatteet ja alueelliset ominaisuudet.

Yleiskaava jaetaan oikeusvaikutuksiltaan erilaisiin vyöhykkeisiin. Rantavyöhykkeellä voidaan myöntää rakennuslupa MRL:n 72.1 §:n mukaan suoraan yleiskaavan perusteella. Nyt 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.

Suhde maakuntakaavaan

21.9.2022 voimaan kuulutetussa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu

taajamatoimintojen alueelle Koskenkylä (A 23) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M 4513). Kaava-alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen Rovaniemen kaupunkivyöhyke (kk 8501) sekä matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeseen Itä-Lappi–Ranua–Rovaniemi-matkailualue (mv 8401). Lisäksi kaava-alue sijoittuu kehittämiskäytävälle Jäämeren käytävä (LK 8451) ja osittain lentotoiminnan kannalta tärkeälle vyöhykkeelle Norvajärventien varalaskupaikan suojavyöhyke (sv-1 1990). Kaava-alue sivuaa virkistysaluetta Ounasvaara (V 811).

Kaava-alueelle on maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve ja paliskunnan raja.

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 hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 kuulutettiin vireille 24.1.2025. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on päivittää geopoliittisen tilanteen vuoksi voimassa olevia maakuntakaavoja ja vastata maankäytön suunnittelun osalta toimintaympäristön muutoksiin erityisesti liikennejärjestelmän ja turvallisuuden osalta. Keskeisenä tavoitteena on myös yhtenäistää seudullisten maakuntakaavojen suunnittelumääräyksiä. Tavoitteena vaihemaakuntakaavassa on osoittaa Lapin liikennestrategian 2050 mukaisesti liikennejärjestelmää koskeva kehittämistavoitteet sekä huomioida puolustusvoimien maankäytölliset tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa keskeiset isot teollisuus- tai varastorakennusten alueet. Vaihemaakuntakaavan laadinnassa huomioidaan valtioneuvoston päätökset koskien kulttuuriympäristöä, maisema-alueita ja arkeologisia kohteita. Tavoitteena on myös selvittää laaja-alaisen M-alkuisten aluevarausten toimivuutta tässä toimintaympäristössä. Vaihemaakuntakaavassa voidaan osoittaa myös muita kaavaprosessin aikana esille tulleita tarpeita.

Lapin liiton näkemys

Lapin liitto on lausunut osayleiskaavan valmisteluaineistosta 3.3.2023. Lausunto on huomioitu kaavaprosessissa.

Kaavaselostukseen on hyvä lisätä tieto siitä, että Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 on kuulutettu vireille 24.1.2025. Vaihemaakuntakaava koskee koko Lapin maakunnan aluetta.

Lisäksi kaavaselostusta olisi hyvä täydentää Lappi-sopimuksen osalta. Lapin liiton valtuusto viimeisteli ja hyväksyi Lappi-sopimuksen 2026–2029 kokouksessaan 1.12.2025.

Lapin liiton virasto toteaa Koskenkylän osayleiskaavaehdotuksen toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita

LAPIN LIITTO

Ari Pesonen

suunnittelujohtaja

Lausunnon valmistelija:

Tiina Elo, ympäristöasiantuntija

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Kaavakartta ja -määräykset:

Ei vaikutusta, merkitään lausunto tiedoksi.

Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta lausunnon mukaisesti.

1.3 Paliskuntain yhdistys (12.12.2025)

KOSKENKYLÄN OSAYLEISKAAVA

Rovaniemen kaupunki valmistelee osayleiskaavaa Koskenkylään. Kaava-alue sijoittuu Kemijoen rannalle Koskenkyläntien (mt9421) molemmin puolin. 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. Kaava-alueen luonnontilaiset osat ja sitä ympäröivät alueet ovat aktiivista poronhoitoaluetta. 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 maan omistus- 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 otetulle 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 muualla kuin valtion maille. Lisäksi alueella voimassa olevan Rovaniemen ja Itä-Lapin 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 turvattava rakenteiden/alueiden säilyminen.

Yksityiskohtaisemmat huomiot

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. Paliskuntain yhdistys lausui aiemmin, että porotalouden rakenteet tulisi lisätä kaavamääräykseen. Paliskunta on yleensä käyttänyt alueella väliaikaisia pyyntiaitarakenteita tähän tarkoitukseen, mutta tulevaisuudessa, jos poroja jostain syystä (esim. lisääntyvä häiriö lähialueilla) kulkeutuu alueelle enemmän, voi pysyvämpikin rakenne olla tarpeellinen. Porotalouden rakenteita ei ole lisätty kaavamääräykseen ja Paliskuntain yhdistys toteaa edelleen, että porotalouden rakenteet tulisi lisätä kaavamääräykseen. Kaavakartan yleismääräyksissä on: *"Rakennettaessa poronhoitoalueella on huomioitava poronhoitolain 3 §:n takaama porojen vapaa laidunnusoikeus. Uusien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä turvaamaan poronhoidon edellytykset."* Aiemmin Paliskuntain yhdistys lausui, että tämä on riittävä määräys tässä kaavassa, mutta edellytykset voisi korvata sanalla "toimintaedellytykset". Yleismääräys on nyt korjattu muotoon: *"Rakennettaessa poronhoitoalueella on huomioitava poronhoitolain 3 §:n takaama porojen vapaa laidunnusoikeus. Uusien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä turvaamaan poronhoidon toimintaedellytykset."* Selostuksessa on kartta lähialueen poronhoidon erotusaita-alueista. Karttakuvan kohdalla ei ole mainintaa mistä aineisto on otettu ja miltä ajalta aineisto on. Myöhemmin selostuksessa kohdassa 5.7. mainitaan, että kaavahankkeen aikana on ollut käytössä Suomen ympäristökeskuksen Liiteri- palvelun porotalousaineisto. Karttakuvaan olisi hyvä merkitä, mistä aineisto on peräisin ja milloin kuva aineistosta on otettu. Paliskuntain yhdistys lausui aiemmin, että selostuksen kartalle voisi lisätä merkinnän, että kaava-alue on porojen tärkeimpiä talvilaidunalueita. Kaava-aluetta lähimpänä, sen eteläpuolella sijaitsee Sierijärven erotusaitapaikka, jossa poroja käsitellään syksyllä. Poroja voidaan koota aitaan myös kaava-alueelta. Kaavaselostukseen on lisätty seuraava ote: *Koskenkylän osayleiskaavan lähialueet ovat porojen tärkeimpiä talvilaidunalueita ja kaava-aluetta lähimpänä, sen kaakkoispuolella sijaitsee Sierijärven erotuspaikka, jossa poroja käsitellään syksyllä. Poroja voidaan koota aitaan myös kaava-alueelta pois asutuksen piiristä.* Poronhoitoa kuvataan yleisesti kaavaselostuksessa. Nykytilaa ja kaava-alueen käyttöä kyseisen alueen poronhoidon ja paliskunnan osalta on kuvattu melko lyhyesti. Selostuksen kohdassa 6 *Kaavan vaikutukset* ei mainita erikseen kaavan vaikutuksista poronhoitoon. Kohdassa 5.7. *Suhde maakuntakaavaan*, kuvataan, että toteutuessaan laaja asuntoalue pienentää laidunalueita. Kohdassa 5.9 *Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin* todetaan, että alueelle ei sijoitu poronhoidon kannalta keskeisiä alueita, eikä kaava-alueen reuna-alueille ole sijoitettu sellaisia maankäyttömerkintöjä, jotka oleellisesti heikentäisivät poronhoidon toimintaedellytyksiä Ounasvaaran ja Sierijärven alueella. Kuitenkin Paliskuntain yhdistyksen aiemmassa lausunnossa on tuotu esille, että kaava-alue on porojen tärkeimpiä talvilaidunalueita ja kaava-aluetta lähimpänä, sen eteläpuolella sijaitsee Sierijärven erotusaitapaikka, joka on osoitettu myös maakuntakaavassa poronhoidolle erityisen tärkeänä kohteena. Lausunnossa tuotiin esille, myös minkälaisia vaikutuksia poronhoitoon kohdistuu

kaavoituksesta. Kaava-alue on osittain jo rakennettua asuinalueita. 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 yksittäisistä 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 houkuttelemassa. 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. Paliskuntain yhdistys lausui aiemmin, että Narkauksen paliskunta katsoo, että sen kanssa tulisi neuvotella kaavasta. Selostuksessa ei ole mainintoja neuvottelusta ja Narkauksen paliskunnan mukaan kaavasta ei ole neuvoteltu. Selostuksessa ei myöskään tuoda esille sitä, että onko kaavan vaikutuksia selvitetty paliskunnalta ja onko paliskunnan kanssa yhteistyössä mietitty keinoja siihen, miten kaavoituksen keinoin voidaan pyrkiä tunnistamaan ja ennaltaehkäisemään yllä kuvattuja ongelmia ja lieventämään kaavasta aiheutuvia vaikutuksia. Paliskuntain yhdistys katsoo edelleen, että kaavasta tulee neuvotella Narkauksen paliskunnan kanssa.

Paliskuntain yhdistys
Hanna Nurmi
toiminnanjohtaja

Lausunnon valmistelija Vilma Sanaksenaho

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Narkauksen paliskunta on jättänyt lausunnon Sierijärven osayleiskaavan vireilletulo vaiheessa. Lausuntoa on huomioitu myös Koskenkylän kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavakartalta poistettiin mm. Kestinvaaraan osoitetut uudet rakennuspaikat. Koskenkylän osayleiskaava on laadittu pääsääntöisesti tiivistämällä tällä hetkellä voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia asuinalueita ja tällä tavoin pyritty turvaamaan poronhoidon toiminta edellytyksiä alueella.

Kaavakartta ja -määräykset:

Täydennetään kaavamääräys.

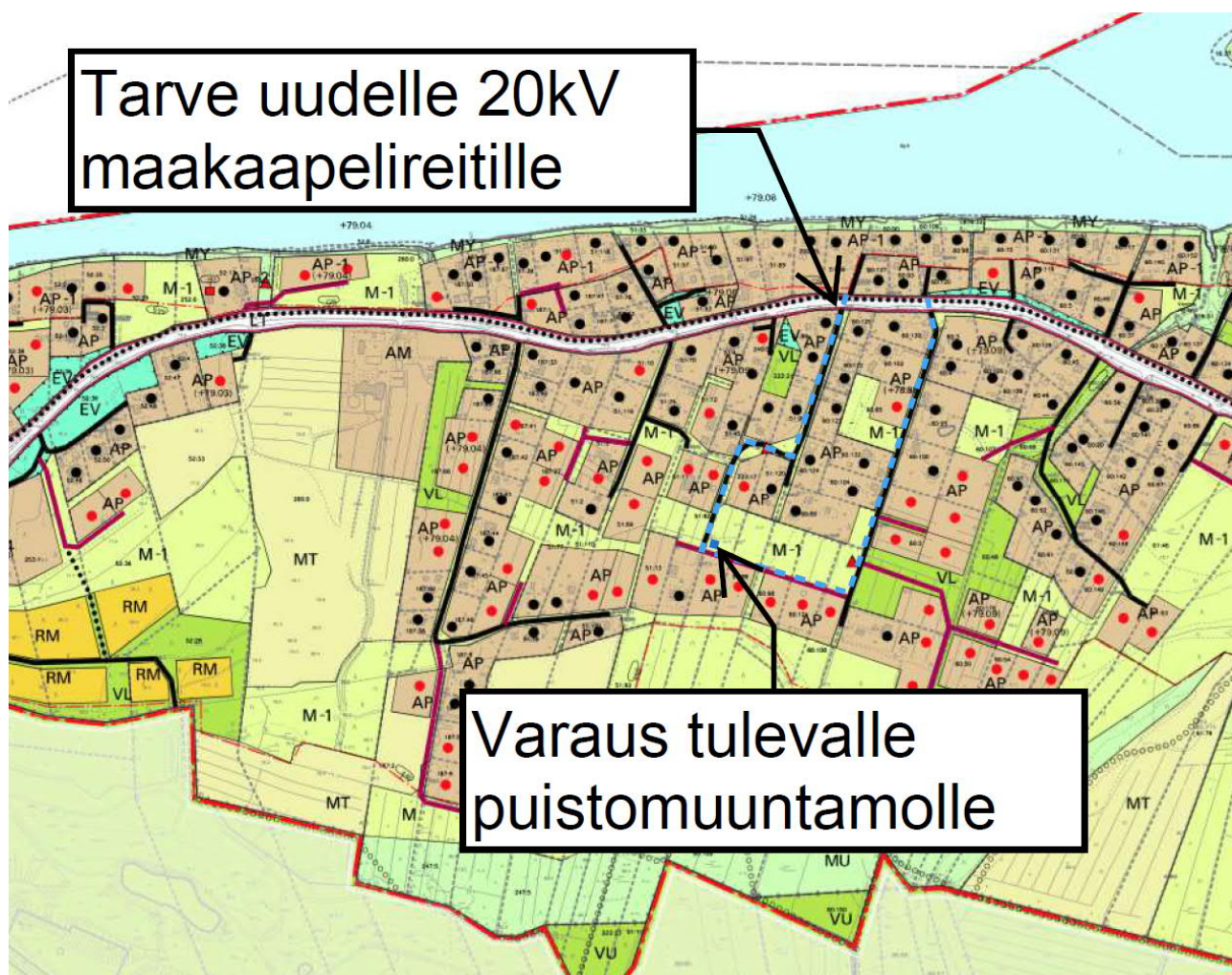
Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta.

1.4 Rovakaira OY (15.12.2025)

Koskenkylä osayleiskaava lausunto

Rovakaira lausuu 8×8 metrin kokoisen varauksen uudelle puistomuuntamolle. Lisäksi kaavaa laadittaessa on syytä ottaa huomioon Rovakairan suunnitellut 20kV kaapelireitit.



Rovakaira Oy

Ville-Petteri Koivumäki Suunnitteluinsinööri 050 590 8468

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Lisätään kaavakarttaan puistomuuntamolle yhdyskuntateknisen huollon kohdemerkintä.

1.5 Ympäristölautakunta (10.12.2025)

Rovaniemen kaupungin kaavoitus on pyytänyt ympäristölautakunnalta lausuntoa Koskenkylään laaditusta osayleiskaavaluonnoksesta.

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 Koskenkylää kuvataan maisemakuvaltaan maaseutumaisena. 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 maaseutumaista, 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 tiivisti ja kaupunkimaisesti.

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto:

Yleiskaavan laajentaminen ulottumaan Oikaraisen yleiskaavaan asti on hyvä kehityssuunta rakentamisen ohjausta varten ja suoraviivaistaa rakentamislupakäsittelyä. Yleiskaava on laadittu siten, että sitä voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Kaavaehdotuksen mukaan rakennukset sekä rakennuspaikkaa palvelevat rakennelmat on sijoitettava yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle. Kaiken rakentamisen tulee sijoittua vähintään viiden (5) metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Voisiko yleiskaavassa kuitenkin määrätä voimassa olevan rakentamislain mukaisesti rakennusten sijoittamista siten, että rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle kiinteistön rajalta?

Kaavaehdotuksessa esitetyn määräyksen mukaan kerrosalaan laskettava rakentaminen on sijoitettava vähintään 25 metrin päähän rannasta ja muut rakennelmat voidaan sijoittaa Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla. Nykyinen rakentamislaki vapauttaa rakentamisen luvanvaraisuutta mm pienten rakennusten osalta. Rovaniemen rakennusjärjestyksen päivitystyössä pyritään osaltaan siihen, että mm. päärakennusta palvelevan pienen pihasaunan saisi rakentaa nykyistä määräystä lähemmäs rantaa alueilla, jossa ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa. Voisiko yleiskaavassa ohjata kaavamääräyksellä esimerkiksi asuntoon liittyvän erillisen rakennusosaltaan pienen (esim enintään 25m²) saunarakennuksen rakentamista lähemmäs rantaa kuin kaavaehdotuksessa esitetty 25 metrin vähimmäisetäisyys?

Vaikka kaava on tullut vireille maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) voimassaoloaikana, tulee se voimaan ajankohtana, jolloin kyseinen laki ei enää ole voimassa. Tämän johdosta pykäläviittausten sekä lupamuodon esim. rakentamislupa tulisi kohdistua kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön.

Muilta osin rakennusvalvonnalla ei ole huomauttamista yleiskaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta.

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto:

Ei lausuttavaa.

Terveydensuojeluviranomaisen lausunto:

Kaavan valmistelussa on huomioitu ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön vaikuttavia tekijöitä ja arvioitu ettei kaavalla ole negatiivisia vaikutuksia elinympäristön terveellisyteen. Kaavamääräyksissä viitataan edelleen virheellisiin melutason

ohjearvoihin sisätilojen osalta. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L Aeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Ehdotus

Esittelijä: Hannu Kangas, johtava rakennustarkastaja

Ympäristölautakunta päättää antaa edellä mainittujen viranomaisten lausunnot valmistelijoiden esitysten mukaisesti.

Päätös

Ympäristölautakunta kuuli asiassa johtava rakennustarkastaja Hannu Kangasta.

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Kaavakartta ja -määräykset:

Täydennetään kaavamerkintöjä ja -määräyksiä rakennusvalvontaviranomaisen ja terveydensuojeluviranomaisen lausuntojen mukaisesti.

Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta.

1.6 Lapin maakuntamuseo (11.12.2025)

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

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustaajaman kaakkoispuolella Koskenkylässä Kemijoen varressa 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.

Lapin maakuntamuseo on lausunut kaavan valmisteluaineistosta ja luonnoksesta 3.2.2023.

Arkeologia

Lapin maakuntamuseo on lausunnossaan kaavan valmisteluaineistosta ja luonnoksesta edellyttänyt kaava-alueella arkeologista inventointia. Inventointia ei ole tehty. Perusteluksi mainitaan aiemmat selvitykset, joiden mukaan alue olisi todettu arkeologisesti epäpotentiaalisiksi. Jää epäselväksi mihin selvityksiin ja asiakirjoihin arvio tarkalleen ottaen perustuu.

Suunnittelualue sijaitsee jokirannassa, ja sen alueella on paljon rakentamiselta säästyneitä alueita, joihin osoitetaan maankäyttöä. Kaava-alueella on tällöin arkeologisesti kohonnut potentiaali. Alueesta ei ole saatavilla ajantasaista arkeologista selvitystä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 5§ 1 momentin 3 kohdan mukaan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteena on riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. kulttuuriarvojen vaalimista. Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 9§ mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Arkeologinen kulttuuriperintö on keskeinen osa kulttuuriympäristöä ja kaavan vaikutukset siihen tulee täten selvittää. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 89/1999) 1§ mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Lapin maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualueen arkeologiset selvitykset eivät ole ajantasaiset, jolloin kaavan selvitystaso ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole riittävä. Kaavan vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön ei tällöin voida arvioida, eivätkä kaavan asiakirjat täytä sitä mitä maankäyttö- ja rakennuslain 5§ ja 9§ tai maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ edellytetään.

Yleiskaavan asiakirjoja tulee täydentää arkeologisella inventoinnilla. Arkeologisia inventointipalveluja tarjoavat konsultit on listattu Museoviraston ylläpitämällä verkkosivulla: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen>

Arkeologisessa inventoinnissa tulee huomioida Museovirasto julkaisemat arkeologisten kenttätöiden laatuohjeet: https://museovirasto-craft-assets-production.s3.eu-north-1.amazonaws.com/Kulttuuriymparisto/arkeologisten_kenttatoiden_laatuohje_2020.pdf

Rakennettu kulttuuriympäristö

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.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-aineistoa on täydennetty tiedoilla alueen 1940-luvulla ja 1950-luvulla rakennetuista rakennuksista, ja lisäksi kahden kohteen historiatiedoilla. Kaava-asiakirjoissa ei kuitenkaan edelleenkään ole sellaista selvitystä (inventointia), jossa kaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot olisivat riittävällä tavalla selvitetty ja niiden merkitys arvioitu.

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan yleiskaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisia sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisen osalta. Eikä merkittävästi rakennettua ympäristöä muuttavan yleiskaavan vaikutusten arvioinnin voida katsoa perustuvan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaiseen vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Yleiskaavaa-asiakirjoja tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnilla ja yleiskaavaratkaisuilla vaalia siinä tunnistettuja arvoja.

Lapin maakuntamuseo pyytää saada kaavan hyväksymispäätöksen tiedoksi.

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-alueita 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 suojellista 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:

Kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys:

Jos rakennustyön yhteydessä havaitaan merkkejä mahdollisesta muinaisjäännöksestä, työt on keskeytettävä ja asiasta on ilmoitettava museoviranomaiselle. Muinaisjäännökseen kajoaminen on kiellettyä ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa

Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta.

2 Muistutukset

Muistutusten pääkohdat ja niihin annettu kaupungin vastine.
Ehdotusvaiheen kuuleminen 13.11.-12.12.2025.

2.1 Muistutus 1, asukas/maanomistaja kaava-alueelta

Tila 59:122

Ohessa edelleen esitykseni koskien omaa tonttiani.

Mikäli mailleni ei piirretä kolmea uutta rakennusmahdollista tonttia, esitän, että piirret tulevaan osayleiskaavaan kaksi **Koskenkyläntien puoleista** ehdottamaani tonttia, jolloin omaa taloani lähin tontti jää itselleni käyttöön. Minulla on taloni maalämmön putkisto tuossa lähimmässä kolmanneksessa peltoani. Tällöin minun ei tarvitsisi kaivaa maalämpöputkia pellostä pois.

Lähiympäristössä on samalla linjalla rakennettuja tontteja, jolloin tienoon yleisilme pysyy samankaltaisena. Esitän toki, että piirret osayleiskaavaan mailleni esittämäni kolme tonttia, mutta jos on tyydyttävä kahteen, niin esitän, että ne olisivat nuo kuvan "tienpuolimmaisiet".

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.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tarkistetaan uusien rakennuspaikkojen aluerajausta.

2.2 Muistutus 2, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 62:68

Pyydämme siirtämään AP-1 aluetta tilallamme Reinola 62:68 noin 20 metriä oheisen kartan mukaisesti.

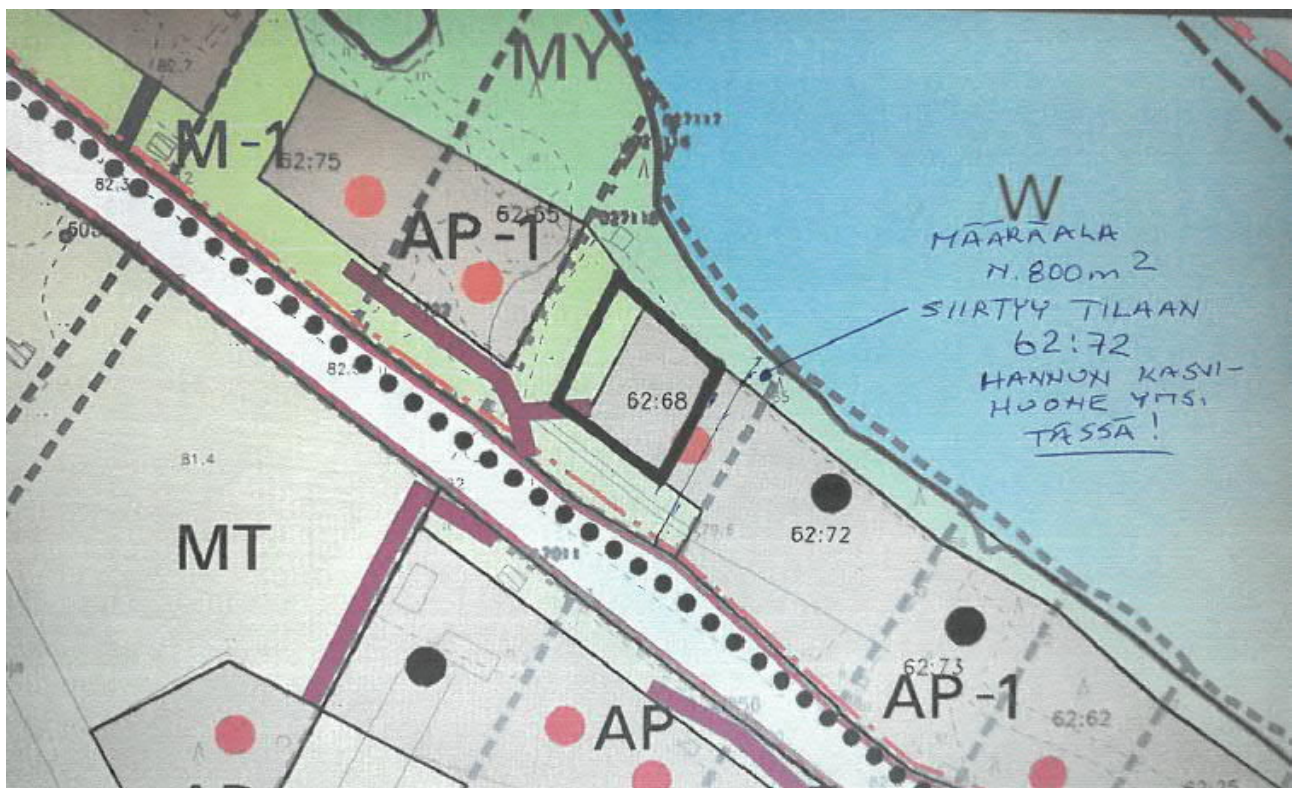
Syy:

Hannu Tervo on tilan Reinola 62:68 rajanaapuri eli asuu tilalla Isänmaa 62:72. Hannu on laajentanut pihapiiriä/kasvimaata tilan Reinolan puolelle yhteisymmärryksessä.

Olemme sopineet, että Hannulle lohkotaan noin 800 m² suuruinen määräala ja se lisätään Hannun tilaan 62:72.

Kun Koskenkylän osayleiskaavassa AP-1 alue rajoittuu tilojen 62:68 ja 62:72 rajalle, niin se jäisi osittain Hannun tilalle.

Haluamme koko AP-1 alueen kokonaan tilalle Reinola 62:68. Tästä syystä pyydämme siirtämään Reinolan 62:68 tilalla olevaa AP-1 aluetta noin 20 metriä kartan mukaisesti.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaehdotuksessa esitettyä AP-1 aluetta voidaan laajentaa esitetyllä tavalla. Kiinteistön reunalla olevalle tierasitteelle jää vielä riittävä alue.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

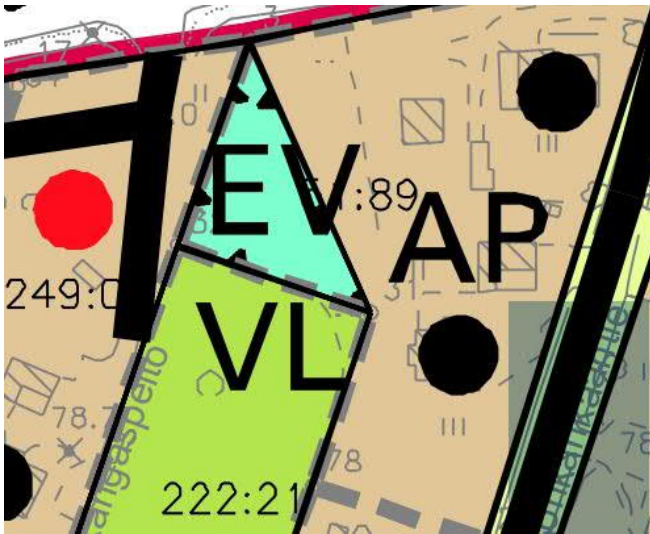
Siirretään kaavassa osoitettu AP-1 alueen rajausta muistutuksessa esitetyllä tavalla.

2.3 Muistutus 3, maanomistajat kaava-alueelta

Tila 51:89

Ehdotus / huomiot Koskenkylän osayleiskaava luonnokseen

Omistan kiinteistön 698-401-51-89. Kyseisen kiinteistön alueelle oli merkitty suojaviheralue oheisen kuvan mukaisesti.



Kyseisellä EV-merkinnällä olevalla alueella ei ole puustoa tai pensaita. Alue on itselläni käytössä ja siitä ajetaan kesäisin nurmi jne.

Viereisen tontin puolella, tontin rajan tuntumassa on isohkoja puita luonnostaan.

Ehdottaisin, että suojavyöhyke poistetaan tai vaihtoehtoisesti suojavyöhykettä muutetaan siten, että se on molempien tonttien puolella ja kulkee tontin rajojen suuntaisesti. Samalla vyöhykettä kavennetaan esim. oheisen kuvan mukaisesti.



Tällöin saavutettaisiin mielestäni maisemallisesti helposti siistinä pidettävä vyöhyke, mikäli se tuossa kohtaa katsotaan tarpeelliseksi kaavaan merkitä.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Suojaviheralue tilan alueella ei ole tarpeellinen, joten sen alue voidaan liittää osaksi AP-alueetta.

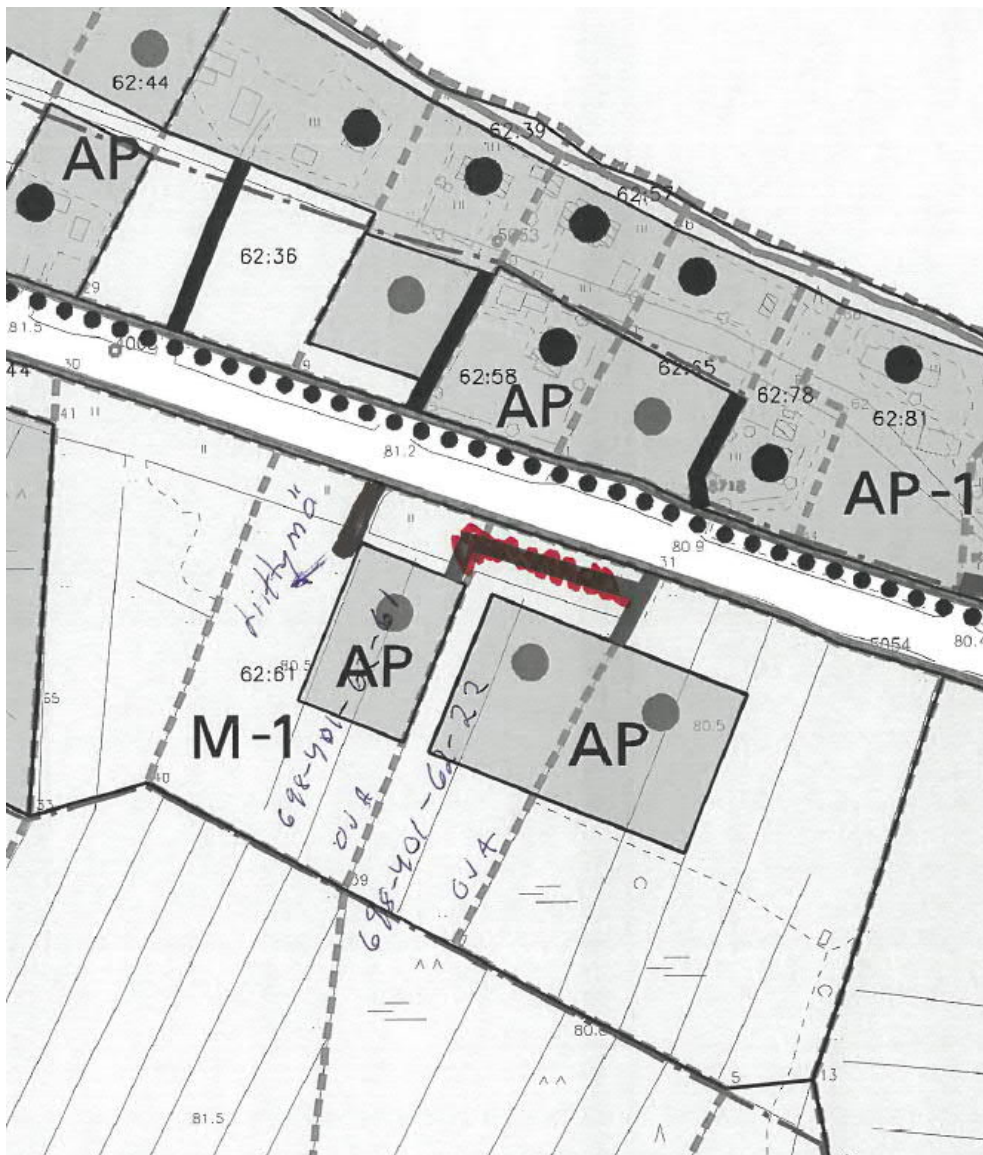
Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Liitetään Kaavaehdotuksessa osoitettu EV-alue AP-alueeseen.

2.4 Muistutus 4, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tilat 62:61

Haemme muutosta tielinjaukseen tilalta 698-402-62-22, tilalle 698-401-62-61. Mielestämme ei ole aiheellista laittaa kulkua tilalle poikittaissuuntaisesti tilojen väliin. Parempi olisi laittaa kulku tilalle 698-401-62-61 vanhasta liittymästä, joka on jo valmiina ja josta on aina ollut kulku peltosaroille. Liittymien väliksi tulisi yli sata metriä. Talojen sijainti tulisi olla keskellä tontteja, koska rajalinjalla kulkee isot ojat. Silloin liittymä tulisi talon kohdalle.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Koskenkyläntiehen ei voida osoittaa useampia uusia asuinrakennuksille tarkoitettuja liittymiä. Näiden kolmen alueelle osoitetun rakennuspaikan liittyminen Koskenkyläntiehen tulee tapahtua yhden liittymän kautta.

Ennen asuinrakentamisen toteutumista alueella olevat maa-/metsätalousliittymät säilyvät nykyisessä käytössä.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.

2.5 Muistutus 5, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 187:27

Muutosehdotus Harju-Pallari RN:o 187:27. Kahta tonttia siirtämällä ja puistoaluetta pienentämällä saisimme yhden rakennuspaikan lisää.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistölle 187:27 on kaavaehdotuksessa osoitettu viisi rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen lisääminen vielä yhdellä ei olisi tasapuolista muita maanomistajia kohtaan. Kaavaan ei lisätä yhtä rakennuspaikkaa muistutuksessa esitetyllä tavalla.

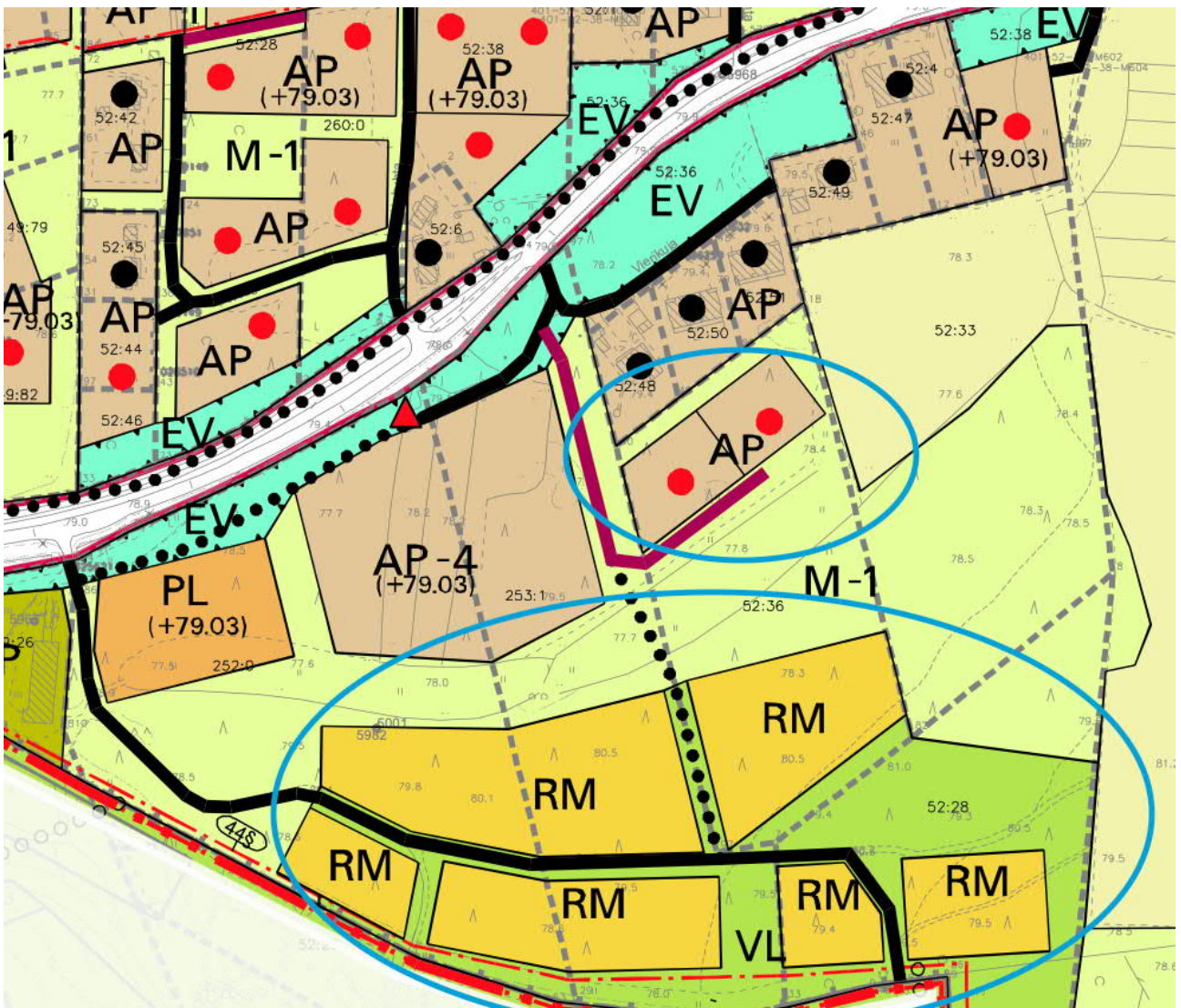
Kaavalla on myös tavoitteena säilyttää riittävä väljyys rakennusten välillä osoittamalla rakentamiselta vapaita alueita mahdollisuuksien mukaan.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.

2.6 Muistutus 6, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Esitän, että kaavaesityksestä poistetaan kuvaan sinisellä ympyröidyt RM ja AP kaavamuutokset. Viittaan esityksessäni kyseisiin RM ja AP alueisiin. Kaavaesityksessä esitetyt rakennuspaikat sijaitsevat voimassa olevan yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1).



Sijoittamalla uudet AP ja RM alueet Koskenkylän osayleiskaavaehdotukseen rikotaan jo valmiiksi herkkää luontoa Koskenkylän alueella. Kyseinen metsäkaistale toimii ekologisena käytävänä lukuisille eläimille. Kyseiset muutokset ovat vaarassa siirtää eläinten kulkua Koskenkyläntielle ja piha-alueille, mahdollisesti lisäten liikenneonnettomuuksien riskiä sekä heikentäen luonnon monimuotoisuutta. Kaavoituksen minimitaso tulisi olla, ettei luonnon ydinalueisiin kosketa. Osayleiskaavaa koskevassa 20.8.2025 julkaistussa mielipiteessä, kohdassa 2.16 todetaan luonto- ja maisemaselvityksen lähtöaineistona olleen vuonna 2012 laadittu Koskenkylän luonto- ja maisemaselvitys, jota ei Vieritien ja Vierikujan eteläpuolista alueilta ole luonto- ja maisemaselvityksessä selvitetty lainkaan. Vastineessa todetaan "Kaupungin näkemyksen mukaan Koskenkylän alueelle laaditut luonto- ja maisemaselvitykset ovat tähän kaavatyöhön nähden riittävän kattavia."

Mielestäni ei voida perustella kaupungin toimesta selvitystyöt riittäväksi, jos selvitystöitä ei ole tehty kyseiseltä alueen osalta. Mainittakoon myös, että metsäalue sitoo sadevesiä, sekä lumen sulamisesta aiheutuvaa vettä paljon asuinalueita paremmin. Onko tämä otettu huomioon suunnitteluvaiheessa, vaikka selvityksen mukaan alue ei olisi suoraan tulva- aluetta?

Metsä toimii Koskenkylässä virkistysalueena ja lähiluontona. AP ja RM alueiden sijoittaminen metsään poistaa läheisten asukkaiden virkistysvyöhykkeen, ilman korvaavia alueita.

Lisäämällä kuvan mukaiset AP ja RM -alueet kaavaehdotukseen lisätään myös Vierikujalta Koskenkyläntielle tapahtuvaa liikennettä ja jalankulkua. Kyseisessä Koskenkyläntien ylityspaikassa Vierikujalta on suojatie, mutta valitettavasti tiedän itse tuota suojatietä päivittäin käyttävänä, että harva auto hidastaa kyseiselle suojatielle ja tilannenopeutta on autoilijoilla kyseisessä kohdassa liikaa jo valmiiksi. Lisäämällä asutusta kyseiselle alueelle lisätään vain vakavien jalankulkijoiden liikenneonnettomuuksien riskiä. Muuttamalla nykyinen MU-1 alue RM alueeksi lisää liikennettä jo nyt vilkkaalla Koskenkyläntiellä, joka toimii useiden koululaistenkin kulkuväylänä. Liittymä RM alueelta Koskenkyläntielle on ongelmallinen näkyvyyden vuoksi, eikä suuret kausittaiset liikennemassat lisää liikenneturvallisuutta. Kuten myös muualla Rovaniemen alueella on havaittu, tapahtuu myös matkailijoiden liikkuminen paljolti jalan, eikä turvallista tienylitystä voida taata, ilman ylimitoitettuja investointeja, joka eivät kylämaisemaan lainkaan sovi. Tilastokeskuksen maksuttomista tietokannoista nähdään, että Rovaniemellä loukkaantumiseen johtaneet liikenneonnettomuudet (ml. vakavat onnettomuudet), joissa osallisena on ollut kevyttä liikennettä ovat merkittävästi vähentyneet viimeisen 10 vuoden aikana. Kaupunki varmasti haluaa jatkossakin pitää tämän linjan. MRL:n ja hyvän kaavoitustavan mukaan kaavan tulee edistää turvallista elinympäristöä, jota ei saa rapauttaa synnyttämällä ennakoitavissa olevia turvallisuusriskejä.

Osayleiskaavaa koskevassa 20.8.2025 julkaistussa vastineessa, kohdassa 2.16 todetaan "Golfkentän reuna-alue on nykytilassaan luontevaa sen toimintaan tukeutuvaa matkailupalvelujen rakentamisaluetta sijoituessaan riittävän etäälle asutuksesta." Arvioni mukaan riittävä etäisyys ei toteudu, etenkin kun kevyeen liikenteen väylä sijoitetaan

viemään suoraan Vierikujalle RM alueelta. Rovaniemen alueiden käytön linjauksissa (Kaupunginvaltuusto 11.4.2022, 31 §) Koskenkylä on merkitty kehittyväksi kylämaiseksi alueeksi, eikä suoraan asutuksen lähelle rakennettava irrallinen matkailupalvelujen alue tue tätä. Osayleiskaavan uudet AP ja RM -alueet muodostavat irrallisen ja epäjatkuvan massan.

Ehdotankin, että nykyiselle MU-1 alueella vaalitaan herkkää luontoa ja parannetaan ulkoilumahdollisuuksia.

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. Kaavassa osoitetut matkailupalvelujen alueet sijoittuvat golfkentän läheisyyteen ja tukeutuvat sen sekä Ounasvaaran tarjoamiin liikunta- ja virkistyspalvelujen alueisiin, kuten golfkentän yläpuolisetkin matkailupalvelujen alueet. Alueet täydentävät tätä kokonaisuutta, eivätkä näin ollen muodosta irrallista kokonaisuutta.

Kaupungin näkemyksen mukaan Koskenkylän alueelle laaditut luonto- ja maisemaselvitykset ovat tähän kaavatyöhön 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.

Alueella lumien sulamisesta ja sateista aiheutuvat hulevedet voidaan hallitusti johtaa golfkentän reunalla kulkevaan Jääskönaavalta lähtevään valtaojaan.

Yleiskaavassa osoitetut kevyenliikenteen yhteydet pyritään osoittamaan liikenneturvallisuuden kannalta mahdollisimman turvallisesti. Yhteys Vieritien kautta olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon tukee tätä tavoitetta.

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.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta

2.7 Muistutus 7, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 61:32

Kaavan tarkoitus on olla yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Ottaen huomioon alueen läheinen sijainti kaupunkiin nähden ja rakentamistiheys, niin yleiskaava ei ole riittävä ohjaamaan alueen maankäyttöä. Olen samaa mieltä AVIn näkemyksen kanssa.

Erityisesti mitoitustarkastelu ei ole onnistunut, kun vertaa eri ranta-alueiden rakentamispaikkojen sijoittumista.

Meidän tontti on neljän sisaren yhteisesti omistama. Perustuslaki suojaa omistusta ja sen tulisi olla ohjeena myös kaavoittamisessa. Koska tonttimme maa-alueita on otettu tiealueena käyttöön, niin nämä maa-alueet tulisi huomioida tonttimme pinta-alassa kohtuuperiaatteen mukaisesti.

Tiealue on tietöimituksessa linjattu vastoin tietöimituksen aikana voimassa ollutta yleiskaavan tielinjausta. Lisäksi tielinjaus on tehty kuulematta maanomistajia. Alaikäiset eivät ole olleet asianmukaisesti edustettuna. Eikä tähän ole saatu myöskään alaikäisten puolesta holhouslautakunnan lupaa.

En ole aikaisemmassa kirjelmässä vaatinut tielinjauksen muuttamista, vaikka näin on kaupungin vastauksessa väitetty, niin pyydän huomioimaan tielinjauksen tässä yleiskaavassa. Onko tien pitäminen nykyisellä paikallaan perusteltua ja oikeudenmukaista, ottaen huomioon perustuslain omaisuuden suojan, niin sanoisin, ettei. Tielinjaus ei ole välttämätön tonttimme kohdalla rannan suuntaisesti.

Erityisesti kaupungin omistaman yläpuolen tonttin (Rinne 32:7) ottaminen rakennuspaikoiksi, niin näille on pääsy suoraan päätieltä. Liikennettä on turha kierrättää meidän rakennuksen edestä. Tästä aiheutuu meluhaittaa sekä haittaa yksityisyydelle.

Koska alueelle on tullut uusia rakennuksia, niin häiriö on entisestään lisääntynyt. Tämä häiriö tulee huomioida rakennustiheyden sekä alueelle tulleiden uusien kulkuyhteyksien vuoksi. Liikenne tulisi ohjata uusille kulkuyhteyksille. Tästä tulee tehdä riittävät selvitykset.

Tiellä kulkevat häiritsevät autot häiritsevät valoineen (tulevat ylärinteestä ja valot osoittavat suoraan olohuoneeseen), hiekkatie põlisee ja näin talviaikaan erityisesti lumen ajaminen tiealueelta liittymään ei ole kohtuullista. Vähintäänkin kaavoituksessa tulee osoittaa lumenkasaamispaikat tonteilla sekä tiealueen lumet tulee kasata tiettyyn paikkaan, mutta ei meidän tontille.

Lisäksi tiealue on osittain tulvavaara-alueella olevan tontin korkeimmalla kohdalla, joten tämänkin vuoksi tiealuelinjaus rajoittaa kohtuuttomasti omaisuuden käyttämistä.

Rovaniemen maalaiskunta on aikanaan antanut rakennusluvan sellaiselle henkilölle, jolla ei ole ollut maanomistusta eikä maapohjan hallintaa. Nyt tämä rakennus rajoittaa tontin käyttöä. Tämä tulee ottaa huomioon myös siten, että jokaisella omistajalla on oikeus rakentaa tontille.

Tontti tullaan lohkomaan/halkomaan, joten kaksi paritalorakennuspaikkaa rajoittaa kohtuuttomasti omistajien mahdollisuutta käyttää tonttia rakentamiseen. Jokaisella tulisi olla itsenäinen mahdollisuus sijoittaa oma rakennus tonttiosuudelleen. Näitä ”pieniä” rakennuspaikkoja on nyt tässä kaavassa hyväksytty yleiskaava-alueella. Ja myönnetty omistajalle mahdollisuus saada tontilleen kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Kaavoituksessa tulee kiinnittää huomioita yhdenvertaisuuteen ja erityisesti sen toteutumiseen. Yleensä talon rakentaminen vaatii pankkilainan ja pankki vaatii vakuuden, joka on yleensä kiinnitys. En usko, että kukaan haluaa joutua yhteisvelalliseksi jonkun toisen kanssa. Tämä on perusteeton ja kohtuuton rajoitus omistusoikeuden käyttämiselle.

Viemäriinjakuksen osalta haluan todeta, että pyynnöistäni huolimatta en ole saanut karttaa, mistä ilmenee runkoviemäriinjan sijainti tontillamme. Asuessani tontilla, niin risteyskohdassa viemäri oli usein tukossa. Nyt runkoviemäriin on liittynyt uusia talouksia. Nykyistä tilannetta en tiedä, koska en ole asunut kiinteistöllä 10 vuoteen. Ilmeisesti runkoviemäriin linja on korkeammalla kuin talossa olevat lattiaviemärit, joten viettoviemäri runkoviemäriin ei onnistu. Tämän vuoksi on tärkeää, että runkoviemärinalueella ei ole pakko liittyä siihen, vaan voi järjestää jäteveden käsittelyn itsenäisesti (esimerkiksi Vestelli). Pyydän tältä osin poikkeusmahdollisuutta.

Runkoviemäriin tarkistusluukut tulva-alueella tulee myös suojata siten, ettei jätevedet pääse leviämään ranta-alueella korkeimman tulvan aikaan. Nyt rautaiset kannet ovat maanpinnan tasolla.

Asian osalta tulisi tehdä riittävät selvitykset ja toimenpiteet, ettei alue pääse saattamaan jätevesin tulvimisen johdosta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

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.

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.

Lapin elinvoimakokeskuksen kanta on, että Koskenkyläntielle ei tule osoittaa uusia liittymiä. Kaavaratkaisulla tulee pyrkiä mahdollisimman paljon osoittaa asuinalueiden liikenne kootusti Koskenkyläntielle.

Tästä johtuen Alaniityntie on kaavassa osoitettu ns. kokoojatienä yhteen liittymään Koskenkyläntielle, eikä sitä voida katkaista tilan 61:32 kohdalta.

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

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 kaavaehdotuksessa jo osoitettu kaksi rakennuspaikkaa.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.

2.8 Muistutus 8, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 61:74

Pyydämme, että uusi Koivukujan tielinjaus Koskenkyläntien ja joen välillä muutetaan kulkemaan esim. Koskenkyläntien ja nykyisen pyörätien väliin.

Pyydämme, että tilan maille ei kaavailtuja uusia tontteja perusteta.

Perustelut:

Uusi tielinjaus vie käyttömaa-alaa paitsi tien alle jäävällä osalla niin myös jakamalla isomman maa-alueen (peltosarat).

Uusille tonteille tilan mailla ei ole tämänhetkisten tulevaisuuden näkymien mukaan reaalista tarvetta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Tilan 61:74 alueelle osoitetut uudet rakennuspaikat voidaan poistaa sekä myöskin ehdotettu peltoalueen katkaiseva tieyhteys.

Kulku tilalle voidaan osoittaa nykyistä olemassa olevaa tieyhteyttä pitkin.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan tilan 61:74 alueelle osoitetut uudet rakennuspaikat sekä ehdotettu peltoalueen katkaiseva tieyhteys.

Osoitetaan kulku tilalle olemassa olevaa tieyhteyttä pitkin.

2.9

Tila 51:79

Olemme tutustuneet Koskenkylän osayleiskaavan ehdotukseen ja pidämme hyvänä, että kaavassa on otettu huomioon ehdotuksemme kahden tontin osalta.

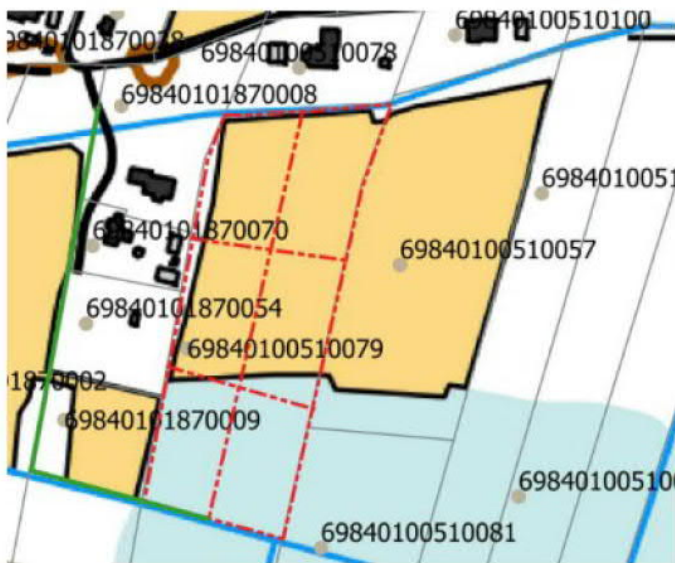
Kiinteistö on kuitenkin siirtymässä perikunnalta seuraavalle sukupolvelle ja tässä tilanteessa ei ole kenenkään osapuolen kannalta tarkoituksenmukaista tai taloudellista jättää oheisessa karttaliitteessä olevaa aluetta nykytilaansa.

Peltoalueella ei ole vuokrasopimusta viljelijän kanssa ja se on parasta rakentamiseen soveltuvaa maata tällä alueella.

Perillisillä on tarve asuntotonteille ja pyytäisimme, että peltoalueen kaavoitusta tarkasteltaisiin uudelleen aikaisemman ehdotuksemme mukaisesti.

Alueen rakentaminen edesauttaa myös maiseman pysymisen avoimena, kun alueen aktiivinen viljely päättyy.

Ohessa Pallarin perikunnan ehdotuksia koskenkylän osayleiskaavaan tilalle 51:79.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Maanomistajan toiveen mukaisesti tilalle 51:79 voidaan lisätä yksi uusi rakennuspaikka. Tilan alueelle on tämän jälkeen osoitettu kolme uutta rakennuspaikkaa, mikä vastaa kaavatyössä käytettyä rakennuspaikkojen määrän mitoitusta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilalle 51:79 osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka.

2.10 Muistutus 10, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 52:51

Ounasvaaran ja Koskenkylän välinen raja-alue koetaan vehreäksi alueeksi, jossa metsät ovat osa alueen identiteettiä ja henkeä. Kuntalaisten keskuudessa alue on mielletty nimenomaan suosituksi ulkoilu- ja virkistäytymismaastoksi. Se on myös aluetta, jonka biologiselle monimuotoisuudelle Koskenkylän osayleiskaavaluonnos aiheuttaa merkittävän uhan. Alueen rakentuminen kaavan mukaisesti vaikuttaisi peruuttamattomasti Koskenkylän länsiosan metsiin, linnustoon ja eläimistöön.

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, ja golfkentän alueella. Alueen omalaatuista luontoympäristöä ja maisemakuvaa ollaan tuhoamassa alueelle epäsovinnaisella tonttien sijoittamisella ja rakentamisella.

Osayleiskaavaluonnos 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.

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. Kaavoituksessa tulee huomioida alueen

maisemallinen arvo, monimuotoinen luonto ja ympäristöarvot. Rakentamista ja puuston hakkuuta tulee välttää alueilla, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja.

Kaavoituksen harkinta ja alueen arvojen kunnioittaminen

Rovaniemen alueiden käytön linjauksissa (Kaupunginvaltuusto 11.4.2022, 31 §) Koskenkylä on merkitty kehittyväksi kylämaiseksi alueeksi. Sitä ei ole merkitty potentiaalisesti uuden asumisen alueeksi tai asumisen kasvusuunnaksi eikä matkailun ydinalueeksi.

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 tai ympäristöarvoja** (M ja MU-1 sekä VL).

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.

Kaavaehdotuksessa esitetyt rakennuspaikat sijaitsevat voimassa olevan yleiskaavan mukaisella **Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja** (M ja MU-1).

Kaavaluonnoksen mukaan Koskenkylän osayleiskaavaa ollaan muuttamassa radikaalisti:

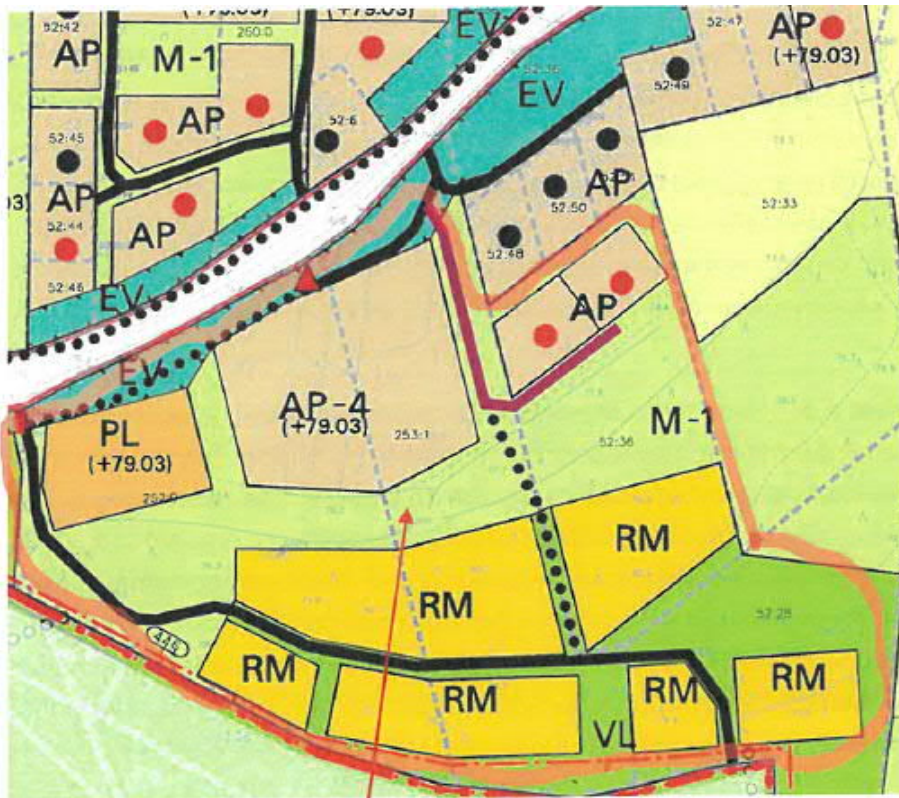
”MU-1” aluetta muutetaan ”AP-1” alueiksi eli pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi.

”M” aluetta muutetaan ”AP-4” alueiksi eli pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (alueelle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia).

”M” aluetta muutetaan ”PL”-alueeksi eli paikalle saa rakentaa/osoittaa asumiseen tai matkailuun varattuja tiloja (sekä lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä työ- ja liiketiloja).

”VL” aluetta eli lähivirkistysaluetta muutetaan ”RM” alueiksi eli matkailupalvelualueiksi.





Muistutamme/huomautamme kaavamuutoksesta punaisella värillä ympyröidyn alueen osalta seuraavilta osin:

1. 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 maisemaa, 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 harkitessa tulee huomioon ottaa se, että kyse ei ole tavanomaisesta metsätaloudsmetsästä 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 meluestevaikutuksen lisäksi. Mielestämme lähiasukkaille ja metsien eläimistöille on tärkeää säilyttää puustoa mahdollisimman laajalti. 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 suunnitellessa. Rakentamalla ja puustoa hakkaamalla menetetään alueen selkeään omaleimainen ja maaseutumainen pienmaisema, sekä virkistys ja maisema-arvo. Alueen metsä on lähiasukkaille tärkeä lähivirkistysalue.

Mainitut alueet ovat nykyisin kuvatus 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. Kaavoitetut tontit ja sinne rakennettava tie sijoittuvat luonnottomasti alueeseen ja sen ympäristöön. Ne rikkovat suuren osan alueen biologista monimuotoisuutta. Parempia ja helppokulkuisempia tontteja kunnallistekniikoineen on alueella tarjolla useita. Vaikeakulkuiselle tontille (tiettömälle) rakentaminen on hyvin epätodennäköistä. Tavoitteena lieneekin saada metsäalueet käyttöön eli hakattavaksi. Toivottavasti kaupunki ei kaavoituksellaan muistutuksessa esille nostettuja vahinkoja ja tuhoja alueelle mahdollista.

2. Metsäalueiden luontoarvojen ja eläimistön elinympäristön säilyttäminen

Lähimetsillä on suuri merkitys. Ne ylläpitävät alueen herkkää monimuotoisuutta. Kaavoittamalla ja rakentamalla aluetta suunnitellulla tavalla kavennetaan mm. alueen eläimistön elinpiiriä peruuttamattomasti.

Metsät ja puut toimivat myös tehokkaina ilmanpuhdistajina. Metsien eläimistöille ja lähialueen asukkaille on tärkeää säilyttää puustoa mahdollisimman laajalti. 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 suunnitellessa. Metsäalueet toimivat tuulensuojana ja puuston poistaminen rakennusten tieltä vähentää linnustoa vieden useilta muiltakin alueella runsaana esiintyviltä eläviltä eläimiltä suojan, elin- ja pesimisalueen ja ravinnon, mm. linnut, metsäkauriit, hirvet, ketut, oravat, jänikset.

Eläinten liikkumista ja elinpiirivalintaa ohjaa pitkälti ravinnon ja suojan hankinta. Koskenkylässä runsaana esiintyvä metsäkauris on reviirieläin, joka joutuu tarkoin valitsemaan elinalueensa. Reviirillä pyritään turvaamaan lisääntymismenestys ja ravintovarot. Talvisin kauriit laumautuvat hyviksi kokemiensa ruokapaikkojen äärelle. Suosituinta elinympäristöä ovat kaavamuutosalueelle ominaiset viljelysalueiden metsänreunat. Talvella metsäkauriit hakeutuvat mielellään alueen varttuneisiin metsiin, joissa vähälumisuus helpottaa liikkumista ja ravinnon hankintaa.

Koskenkylän takametsissä ympäri vuoden esiintyvien hirvien elinpiirit ovat pienempiä keskittyen hyvälaatuisen ravinnon alueille. Tonttien läheisyydessä tehtyjen lukuisten havaintojen mukaan ne käyttävät samoja elinpiirejä kesäisin ja talvisin. Naaraiden pitkään kesäelinpiireillä vietettyyn aikaan vaikuttaa lisääntymisaika, jossa ne myös synnyttävät. Osittain myös vasojen takia naaraat myös pysyttelevät runsasravintoisilla ja suojaisilla paikoilla. Myös kettu on sopeutunut Koskenkylän lähimetsiin. Sen reviiriin ovat vaikuttaneet alueen ravinnon määrä, lepopaikat sekä muut ketut.

3. Maisemallisen ja maaseutumaisen pienmaiseman säilyttäminen

Kaavoituksessa on huomioitava alueen ominaispiirteet ja rakentamisen tiheys. 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. Golfkentän toteuduttua nykymuotoonsa, on tällä Koskenkylän puoleisella alueella entistäkin tärkeämpi merkitys säilyttää erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta omaavana alueena. Alueelle ei tule osoittaa erilaisia asumiseen, palveluihin ja matkailuun liittyviä rakentamisalueita. Suunnitellun alueen välittömässä läheisyydessä Ounasvaaralla golfkentän kyljessä on jo alue lomarakentamiselle. Olemassa olevia luontoalueita ei tule rakentaa ja hakata, vaan ne tulee säilyttää sellaisenaan.

4. Luontoselvitysten ajantasaisuus

Rakentamalla ja puustoa hakkaamalla menetetään alueen selkeän omaleimainen ja maaseutumainen pienmaisema, biodiversiteetti, virkistys ja maisema-arvo. 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.

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 nimenomaa vanhoja kookaspuustoisia havumetsiä.

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. Alueella liikkuvien polkuja muodostavien eläinten esiintymisiä ei ole huomioitu lainkaan. Lisäksi tutkimuksen toteuttamisesta on kulunut tulevana kesänä jo yli kuusi vuotta. Luonto- ja maisemaselvityksen lähtöaineistona on ollut vuonna 2012 laadittu Koskenkylän luonto- ja maisemaselvitys, josta on kulunut reilusti 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.

5. Teiden ja pyörätien rakentaminen

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 biodiversiteettiin, viihtyvyyteen, arvostukseen ja turvallisuuteen. Tämä taas aiheuttaisi suuren määrän puuston hakkuuta alueelta. Kyseistä tievarausta, eikä kevyen liikenteen tieyhteyttä tule merkitä Koskenkylän osayleiskaavaan.

Koska kaupunki ei yleiskaava alueella rakenna teitä, vaan tiet ovat maanomistajien yksityisteitä ja he rakennuttavat ne tarpeelliseksi katsomallaan tavalla. Tämä lisää huolta tien alle ja sen alueelle jäävästä/turmeltuvasta luonnosta. Lisärakentaminen luonnollisesti lisää liikennemääriä.

Kaupungin rakennettavaksi jäisi Vierikujalta golfkentälle (=kaavailulle matkailualueelle) menevä kevyen liikenteen tieyhteys. **Tämä katkaisisi toteutuessaan ulkoilu- ja virkistysalueen kahtia ja lisää huomattavasti alueen liikennemääriä.** Tällainen yhteys on täysin turha. Mikäli kaavailtu matkailurakentaminen lähialueelle toteutuu, tarvitaan tierakentamista myös golfkentän lähialueella. Nykyinen tie on huonokuntoinen ja riittämätön. Paljon puustoa tulee kaatumaan ja metsien eläinten elinalue kaventuu entisestään. Tällainen lähialueelle kaavailtu lomarakentamista muuttaa alueen ilmettä merkittävästi.

6. Rakentamisen rajoittaminen tulvauhanalaisilla alueilla

Kaavamuutoksessa esitetyt rakennuspaikat sijaitsevat **tulvauhanalaisella alueella**, joka ei sovellu rakentamiseen. Tämä selviää Rovaniemen alueelle laaditusta tulvavaara- ja tulvariskikartasta, jotka ovat 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. Kaavassa osoitetut AP- rakennuspaikat ovat tulvauhan-alueella.

7. Jokamiehenoikeuksien turvaaminen

Muutoksen käsittelyssä on otettava huomioon **jokamiehenoikeudet**. Kaavan muutoksen myötä vaikutetaan myös jokamiehenoikeuksiin. Perinteiset jokamiehenoikeudet ovat tärkeitä ja antavat puitteet liikkua sekä virkistäytyä luonnossa. Jokamiehenoikeuksilla on merkitystä erityisesti luonnon virkistyskäytölle. Kyseiselle alueelle suunniteltu kaavamuutos sijoittuu luonnon ja maiseman kannalta merkittävälle alueelle.

Kyse ei ole tavanomaisesta metsätalousmetsästä, 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, tultaisiin käytännössä rakentamaan.

Johtopäätökset

Metsien merkitys alueen asukkaille ja kuntalaisille on huomattava. Ihmisiä kannustetaan viettämään enemmän aikaa lähimetsissään vaalien hyvinvointiaan. Metsien käytön sosiaalisen kestävyysarvo on noussut vallitsevassa maailmantilanteessa keskustelujen keskiöön ja tulee korostumaan tulevaisuudessa entisestään. Luontoarvot ovat keskeisiä ihmisten arjessa – ne tukevat terveyttä, yhteisöllisyyttä, ympäristön monimuotoisuutta ja tarjoavat mahdollisuuksia virkistykseen sekä luonnon kokemiseen.

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

Matkailurakentaminen rajoittaa huomattavasti Koskenkylän länsipään alueelta ja sen asukkailta mahdollisuuksia kulkea Ounasvaaran vapaille luontoalueille sekä rakennetuille ulkoilureiteille. Matkailupalvelujen rakentamisaluetta ei tule sijoittaa näin lähelle asutusta. Alueen ominaispiirteet katoavat, luontoarvot ja viihtyisyys kärsivät. Koskenkylän ominaispiirteitä ja paikallishistoriaa edustavat maisema-arvot katoavat. Sen identiteetti kärsii, jos alueen perintöjä hävitetään. Tällainen matkailupalveluiden rakentaminen, paikallisten asukkaiden asuinalueiden muuttaminen ja mielipiteiden huomioimatta jättäminen huolestuttaa. Matkailurakentamisen lisääminen paikallisten asuinalueita tiivistämällä ja luontoarvoja polkemalla suunnitelluin kaavamuutoksien on peruuttamatonta. Asukkaat tuntevat asuinalueensa, välittävät siitä ja tuodaan tällaisilla muistutuksilla se päättäjien tietoon.

Alueen luontoselvitykset ovat vanhentuneita, yleisluontoisia ja puutteellisia, minkä takia niihin ei voida perustaa alueen yleiskaavatasoista suunnittelua. Alueen luonnontilassa on tapahtunut paljon muutoksia. Alueelle ei tule osoittaa erilaisia asumiseen, palveluihin ja matkailuun liittyviä rakentamisalueita. Koskenkylän alueelle laaditut luonto- ja maisemaselvitykset eivät ole riittävän kattavia.

Alueen maankäyttösuositusten mukaisesti alueelle ei tule rakentaa. Luonnon monimuotoisuuden tai maiseman kannalta arvokas kokonaisuus ja toimiva ekologinen verkosto tai alue, jolla on merkittäviä kulttuurimaiseman tai luonnonmaiseman elementtejä, ei alueelle kohdisteta toimenpiteitä. Turvataan maisemakuva ja ekologisten yhteyksien säilyminen alueella muuttumattomana.

Yhteistyö ja osallistuminen

Luontoarvojen suojeleminen edellyttää huolellista kaavoitusta, metsien ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä, jokamiehenoikeuksien turvaamista sekä rakentamisen rajoittamista herkillä alueilla. Vastineessaan kaupunki toteaa, että alueen metsän arvo on merkittävästi heikentynyt. Tämä ei pidä paikkaansa, vaan sen luontoarvo on kasvanut entisestään lisääntyneen rakentamisen vuoksi. Puustoa tulee säilyttää ja sen hävittämistä vähentää. Lisäksi ajantasaiset selvitykset, asukkaiden osallistuminen ja etenkin heidän perustelluiden mielipiteiden huominen päätöksentekoon ovat tärkeitä. Surullista on havaita, että luontoarvojen suojelemista ei nähdä tärkeäksi, vaan on jäämässä matkailun ja/turismin tuomien ”hyötyjen” jalkoihin. Liian isolle osaa Ounasvaaraa on näin jo käynyt.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Rovaniemen kaupungin näkemyksen mukaan yleiskaava on sopivin kaavamuoto. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa Koskenkylä on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille rakentamisalueita. Kaupungin näkemyksen mukaan Koskenkylän osayleiskaavaehdotus edistää maakunnan suunnittelun ja maakuntakaavan tavoitteita sekä Rovaniemen uuden kaupunkistrategian mukaisia tavoitteita.

Rakennuspaikkojen koko tulee olla vähintään 2000 m², mikä säilyttää Koskenkylän alueella riittävän väljyyden rakentamisen suhteen.

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. Kaavassa osoitetut matkailupalvelujen alueet sijoittuvat golfkentän läheisyyteen ja tukeutuvat sen sekä Ounasvaaran tarjoamiin liikunta- ja virkistyspalvelujen alueisiin, kuten golfkentän yläpuolisetkin matkailupalvelujen alueet täydentäen tätä kokonaisuutta.

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. Kaavassa osoitetuista rakentamisalueista huolimatta Koskenkylän alueelle jää runsaasti vapaita alueita ja säilyy hyvät yhteydet Ounasvaaran luonto-, ulkoilu- ja virkistysalueisiin.

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 luontoarvoa merkittävästi heikentänyt.

Yleiskaavassa osoitetut kevyenliikenteen yhteydet pyritään osoittamaan liikenneturvallisuuden kannalta mahdollisimman turvallisesti. Yhteys Vieritien kautta olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon tukee tätä tavoitetta ja turvaa pääsyn Ounasvaaran ulkoilureiteille ja laajoille luontoalueille.

Koskenkyläntien ja Golfkentän väliselle alueelle osoitettuja rakennuspaikkoja ei poisteta. Kaupungin näkemyksen mukaan rakennuspaikkojen osoittaminen on perusteltua maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta sekä alueen tukeutuessa erinomaisesti golfkentän toimintaan ja alueisiin. Alueelle jää edelleen metsäistä aluetta olemassa olevan asutuksen ja matkailupalvelujen alueen väliin.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.

2.11 Muistutus 11, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tilat 52:36

Koskenkylän osayleiskaavaehdotuksessa EV-alueesta on mainittu seuraavasti:

- Suojaviheralue. Alueella on huolehdittava pensaskerroksen ja puiden säilymisestä.

Osayleiskaavaehdotuksessa EV-alueeksi merkityt alueet ovat pääosin yksityisten omistuksessa. Alueet voivat olla nykyisessä kaavassa joko metsä- tai peltoalueita (M-alue), joten alueella voi kasvaa monikymmenvuotista metsää kuten mänty-, koivu- ja kuusipuuta.

EV-alueen hoito on kiinteistön omistajan vastuulla. Vahingonkorvausvastuu on kiinteistön omistajalla. Osayleiskaavaehdotukseen on syytä tarkentaa, mitä tarkoittaa ”huolehdittava puiden säilymisestä”. EV-alueella on syytä sallia metsänhoidollisia toimenpiteitä, kuten harvennushakkuita sekä lahovikaisten mänty-, koivu- ja kuusipuiden poistamista.

Vastine Rovaniemen kaupunki

EV-alueen kaavamerkintää koskeva lisämääräys voidaan poistaa. Muissakaan Rovaniemen alueen yleiskaavoissa ei EV-alueelle ole annettu lisämääräystä.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan EV-alueen kaavamerkinnän lisämääräys.

2.12 Muistutus 12, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 62:32

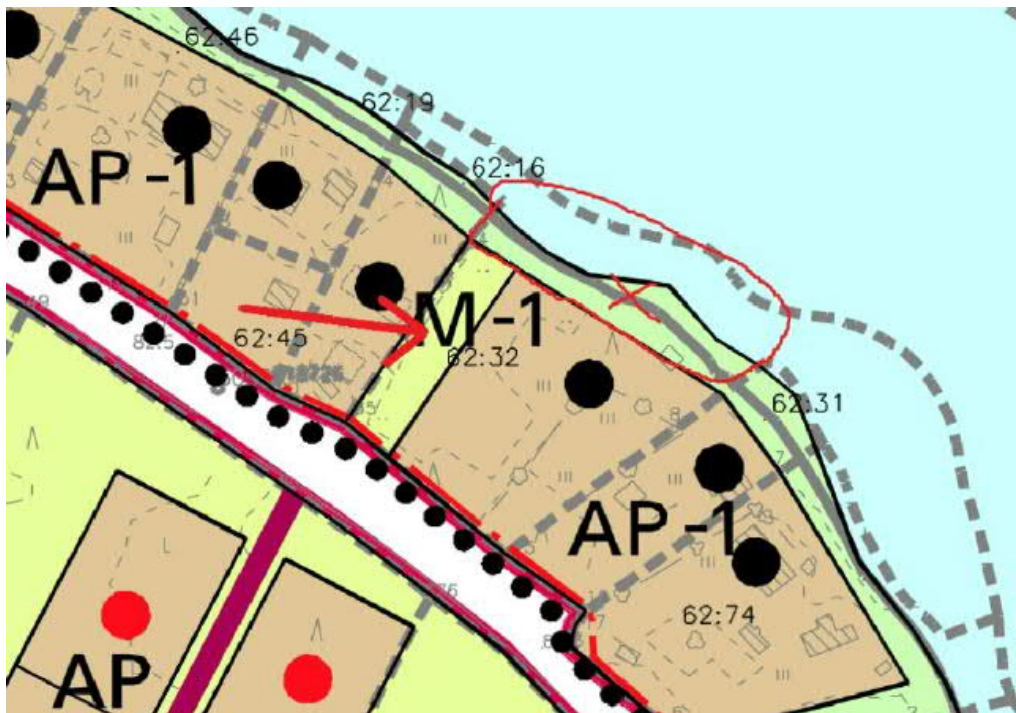
Koskenkylän osayleiskaava ehdotuksessa minun ja isäni tonttien väliin on ilmaantunut M-1 kaista, ilman mitään järkevää perusteltua syytä.

Puhelussa 21.11.2025 kaavoitusinsinööri Petteri Lampi sanoi, ettei näe estettä kaistaleen poistoon ja pyysi laittamaan asian Teille kirjaamoon, koska ei tässä vaiheessa käsittelyä voi sitä itse suoraa poistaa.

Lisäksi puhelun aikana hän kertoi rannassa olevan rakentamisrajoitetun alueen olevan tehty Kemijoki Oy:n pyynnöstä veden korkeuden vaihtelujen vuoksi.

Isäni tonttiin (62:32) kuitenkin kuuluu myös vesialuetta, minkä vuoksi Kemijoki Oy ei ilmeisesti rantaa muokkaa eikä kunnosta veden korkeuden vaihtelun aiheuttamaa eroosiota.

Mielestämme tuo maisemaa muuttavien toimenpiteiden kieltävä alue täytyisi tästä syystä kyseiseltä tontilta poistaa, sillä joka kevät/kesä rantaa joudutaan eroosion vuoksi muokkaamaan ja korjaamaan.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaehdotuksessa esitetty kapea M-1 alue voidaan poistaa ja liittää se AP-1 alueeseen.

Koko Kaava-alueelle on rantaan osoitettu kapea MY-alue suoja-alueeksi turvaamaan jokimaiseman säilyminen rakentamiselta vapaana alueena. Määräys ei estä tulvavahinkojen korjaamista.

Yhden tilan osalta kaavamerkintää ei poisteta kaavakartalta.

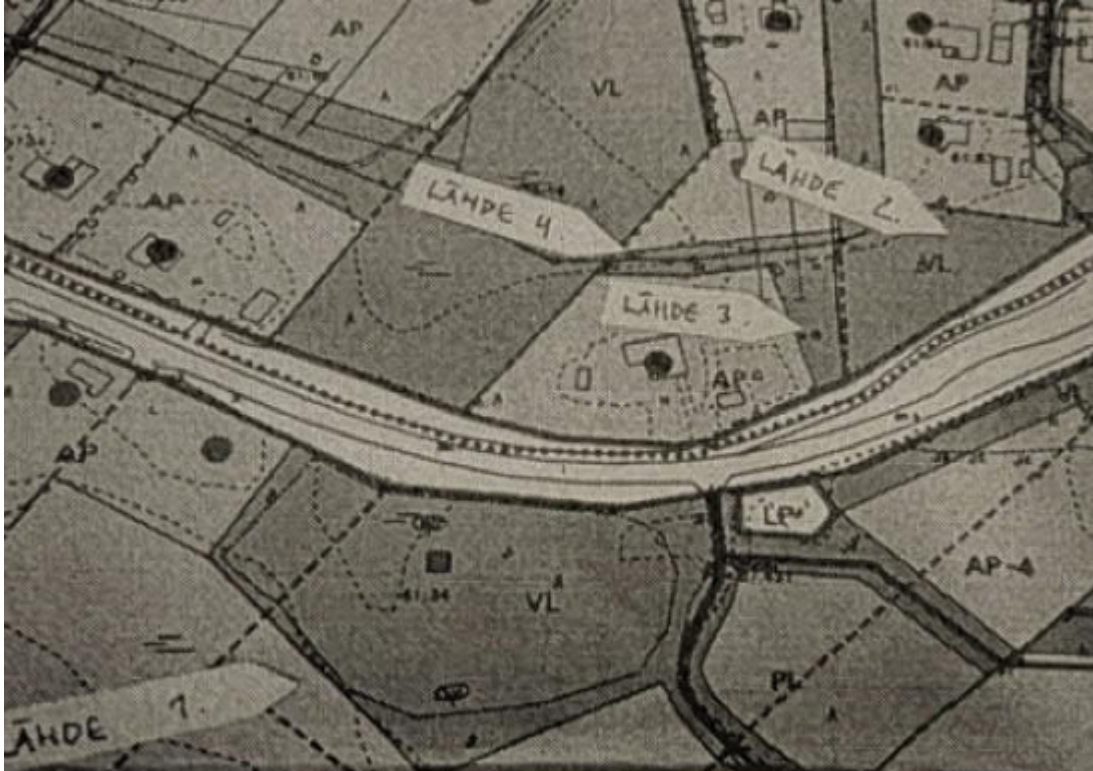
Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan tilan alueelle osoitettu M-1 alue ja liitetään se AP-1 rakennuspaikkaan.

2.13 Muistutus 13, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 61:91

Kartasta puuttui edelleen kaksi lähdettä (ao kuva nro 1 ja 4) joita ei ole lisätty edelliseen kuulemiseen annetun palautteen jälkeen.



Lisäksi ei ole huomioitu Lapin sodan aikaista juoksuhaudaus ensimmäisenä mainitun, sekä jo kartassa olevan lähteen kohdilta ehkä 50 metriä kaupunkiin. Paikka noin VL- ja AP-alueiden rajamailla Koskenkylän tiestä jänkään asti.

Kaavaselostus ehdotus 2025- liitteessä s.28 on kaksi karttaa, kylän alku ja loppupää kaavoitusalueesta missä vanhat rakennukset merkitty. Kylän keskivaihe puuttuu kokonaan noin Alaniityntien länsipäästä ojaniementiehen asti. Kyseisessä kartassa luetellaan vanhoja rakennuksia, joita on myös tällä puuttuvalla alueella. Lisäksi elokuussa 2024 on kuulemma lähetetty pyyntö vanhojen rakennusten omistajille. Kyseistä pyyntöä ei ainakaan minulle ole tullut. Kiinteistöllämme on 1945 tehty alkuperäisessä kunnossa oleva jälleenrakennuskauden mökki.

Tonttimme kohdalla Koskenkyläntien eteläpuolella on PL-alue. Jos tuohon tulee kauppa, matkailuun liittyvä tms mitä tuo merkintä mahdollistaa, se väistämättä aiheuttaa jonkinasteista häiriötä meille ja muille lähialueen asukkaille sekä Kestinvaaran virkistyskäytölle. Jos tuota merkintää ei voi poistaa, niin olisiko mahdollista jättää joko parkkipaikan ja tämän PL-alueen väliin esim 20 metrin EV-kaistale tms, jossa olisi puustoa ja pensaistoa näköesteenä, tai vaikka PL-alueen ja tien väliin.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Lisätään muistutuksessa esitetyt puuttuvat lähteet kaavakartalle.

Kaavaselistusta täydennetään lausuntojen johdosta mm. rakennustietojen osalta.

Kestinvaaran puoleisella alueella oleva LP-alue voidaan siirtää ulkoilureitin alkupisteeseen ja laajentaa Koskenkyläntien reunassa olevaa suojaviheraluetta (EV).

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

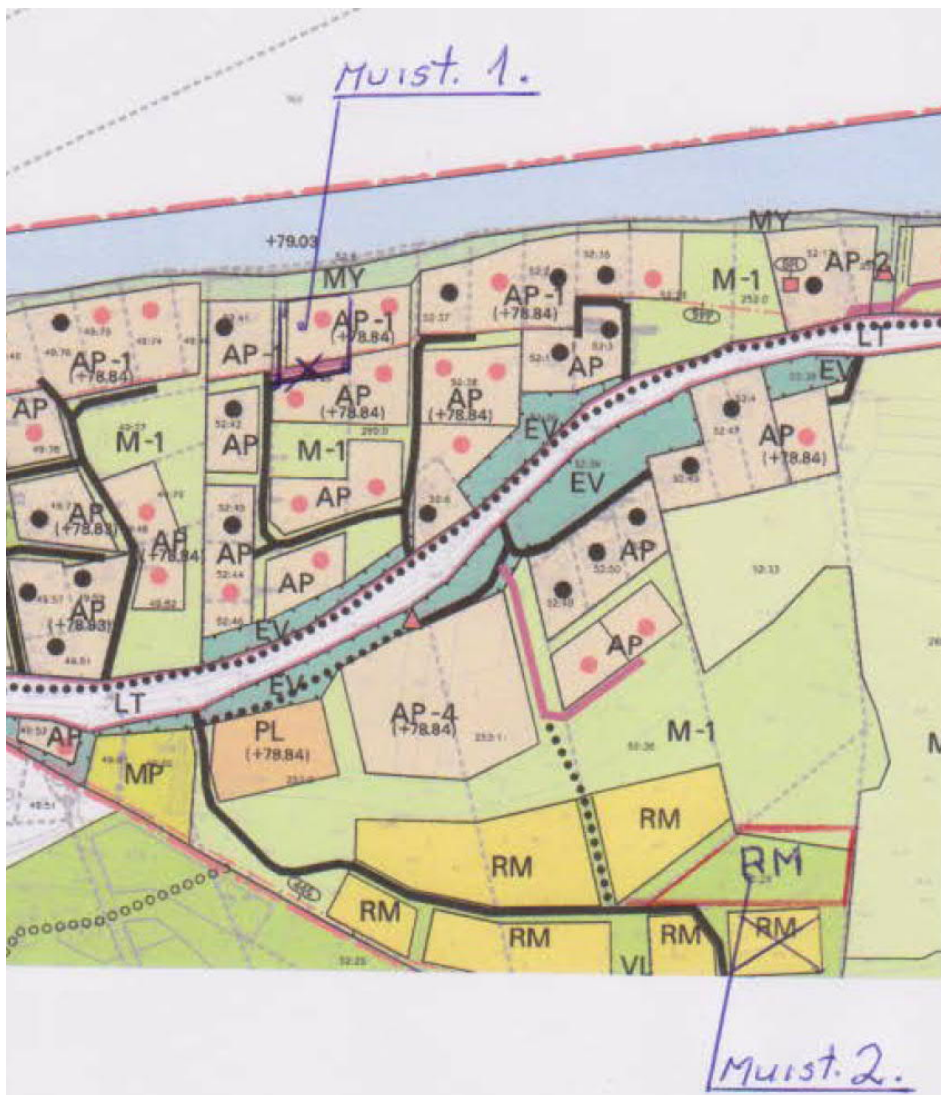
Lisätään kaksi lähteiden kohdemerkintää. Siirretään LP-alue ja laajennetaan vastaavasti EV-aluetta.

Täydennetään kaavaselistusta.

Tilat 52:28

Esitämme, että Ahotien jatketta ei tarvitse rakentaa kokonaisuudessaan, koska tilalla RNo 260:0 oleville tonteille on jo suorat tieyhteydet. Vapautuva tiealue liitettäisiin viereiseen tonttiin ja tieyhteys rantatontille rakennettaisiin oheisen piirroksen mukaisesti sekä rantaan menevää viheraluetta kavennettaisiin puoleen.

Golfkentän läheisyydessä sijaitsevalle palstalle suunnitelluista MP-alueista toinen tulisi siirtää ylemmäs korkeammalle paikalle. Näin MP-alue sijoittuisi maisemallisesti paremmin maastoon oheisen karttapiirroksen mukaisesti.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaehdotuksessa esitetty poikittainen uusi Ahotien jatke voidaan poistaa muistutuksessa esitetyllä tavalla ja rakennuspaikkaa näiltä osin laajentaa. Tilan 260:0 alueella oleville rakennuspaikoille luontevin kulku on Alahuhta nimistä tietä pitkin.

Tilalle osoitettu RM-alue voidaan siirtää esitettyyn paikkaan.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan kaavakartalta uusi Ahotien jatke ja liitetään esitetty tiealue rakennuspaikan alueeseen.

Siirretään tilalle 52:28 osoitettu RM-alue muistutuksessa esitettyyn paikkaan.

2.15 Muistutus 15, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 57:8

Haluamme maanomistajina tuoda esiin seuraavat muutosesitykset yleiskaavaehdotukseen.

1. Tiesuhteudet omistamiemme tonttien kautta

Omistamme alueelta kolme kiinteistöä. Näiden kaikkien kautta on osoitettu kaavatiet muille tonteille, vaikka vaihtoehtoisia linjauksiakin on olemassa. Tiet väistämättä haittaavat tontin käyttöä pienentämällä pinta-alaa esim. suojaistutuksin. Teistä kiinteistöillemme aiheutuva kokonaisrasitus ei ole tasapuolinen suhteessa muihin maanomistajiin.

Kaavaehdotuksessa on kaavaluonnokseen verrattuna lisätty kiinteistölle 187:1 uusi tie tontin itäreunaan aiemman ja olemassa olevan tien (Lainapolku) lisäksi. Näiden lisäksi kiinteistöllä on sähkömuuntamo Lainapolun varressa. Kiinteistölle aiheutuva lisärasite uudesta tiestä on kohtuuton. Kyseinen tie tulisi sijoittaa siitä hyötyvien kiinteistöjen (187:47 ja 187:7) alueelle.

Muut tierasitteet ja niiden vaihtoehtoiset linjaukset: omistamamme kiinteistön 57:8 kautta on osoitettu uusi tie Torpanrannan risteyksestä kiinteistöille 57:5 ja 57:81. Kiinteistöille 57:81 ja 57:7 tie voitaisiin osoittaa myös Oilintien risteyksestä, jolloin se olisi lyhyempi ja tasaisempi (kuten aiempaa kaavaluonnosta koskevassa maanomistajan mielipiteessä tuotiin esille). Kiinteistölle 57:5 tie voisi tuolloin tulla edelleen Torpanrannan tienristeyksestä. Omistamamme kiinteistön 57:3 kautta on osoitettu uusi tie kiinteistölle 57:6, joka olisi ollut mahdollista osoittaa myös kiinteistön 57:5 kautta (nyt siirretty kiinteistön reunaan maanomistajien kaavaluonnoksesta antamien mielipiteiden mukaisesti).

2. Venevalkamat

Kaavaehdotuksesta on poistettu kaavaluonnoksessa ja aiemmassa osayleiskaavassa olleet venevalkamat. Venevalkamat tulee palauttaa ja osoittaa niille tarpeelliset tiet ja muut kulkuyhteydet.

Joki ja siellä tapahtuva veneily ja siihen liittyvä kalastus ovat tärkeitä virkistyskäyttömuotoja kaava-alueen asukkaille. Joen virkistyskäyttöarvo on täysin sivuutettu kaavaa suunniteltaessa ja laadittaessa -ainakaan kaavaselostuksessa asiaan ei kiinnitetä mitään huomiota. Kaavaselostuksen mukaan viranomaisneuvottelussa 2019 on kuitenkin korostettu, että venevalkamiin ja rannalle pääsyyn tulee kiinnittää huomiota.

Suutarinkorvan sillan ja Oikaraisen välillä ei ole olemassa yhtään veneenlaskupaikkaa eikä venevalkamaa. Alueella tulisi sijaita vähintään 1 veneenlaskupaikka ja useampia veneiden säilyttämiseen osoitettuja venevalkamia ja/tai laituripaikkoja. Näiksi soveltuisivat maanomistuksen näkökulmasta erityisen hyvin kaava-alueen yhteisomisteiset 878-kiinteistöt, joille aiemman osayleiskaavan venevalkamat olivat osoitettu.

Veneenlaskupaikaksi sopii hyvin Olkkakosken alapuolella oleva kiinteistö 878:16 (jonka osakkaita olemme), johon kaavaluonnoksessa oli osoitettu myös tiesuhteus Suvelantien ja

Torpanrannan kautta. Venevalkama ja tieyhteys on poistettu kaavaehdotuksesta. Myös 878:32 voisi toimia veneenlaskupaikkana. Muuallakin rantaan pääsyn mahdollistamalla paikoilla voisi olla veneensäilytyspaikkoja, esim. Lainapolun päässä. Veneensäilytyksen mahdollistaminen myös kuivan maan tonttien omistajille on tärkeä viihtyisyys- ja vetovoimatekijä.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavakartalta voidaan poistaa tilan 187:1 itäreunaan ehdotettu tieyhteys.

Tilan 57:8 kautta ehdotettu tieyhteys tilalle 57:5 säilytetään kaavakartassa. Tilalla 57:81 sijaitseva rakennuspaikka voi liittyä Oilintiehen. Kaavassa on tavoitteena, että kevyen liikenteen väyliä ei käytetä rakennuspaikoille liittymiseen liikenneturvallisuus syistä.

Kiinteistölle 57:6 on osoitettu tieyhteys olemassa olevan tierasitteen mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu enää näille yhteisille alueille venevalkama-alueita voimassa olevan kaavan mukaisesti. Syynä tähän on, että nämä yhteiseksi erotetut venevalkamat on oikeutettu vain tietyille kiinteistöille, eikä niitä näin ollen osoiteta yleisinä venevalkama-alueina. Venevalkamat tulisi olla kaupungin omistuksessa, mutta sopivia kaupungin omistamia alueita ei kaava-alueella tällä hetkellä ole.

Kaupunki on tiedostanut veneenlaskupaikan ja venevalkama-alueiden tarpeen Koskenkylän alueella, mutta sopivaa paikka ei toistaiseksi ole löytynyt.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan tilan 187:1 alueelle osoitettu uusi tievaraus

2.16 Muistutus 16, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 52:51

Viitaten kaavaesitykseen esitän seuraavia muutoksia kaavaluonnokseen.

Kaavaesityksestä on käyty aiemmin palaveri Petteri Lammen ja edustajani Pekka Selkälän välillä.

Lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa on otettu osittain huomioon aiempaan luonnokseen esitetyt korjausesitykset. Kuitenkin tietyiltä osin esitykseen halutaan muutoksia:

1. Tilan 52:2 kautta menevä tieyhteys tilan 260:0 kahdelle tontille Koskenkylä-Oikarainen tien ja Kemijoen välissä tulee muuttaa siten, että tie kulkee tilan 52:2 aluetta esityksen mukaisesti tilojen rajalla olevan ojan reunalle, josta se kääntyy rajalinjan suuntaisesti Kemijokea kohti ja kääntyy uudelleen tilan 260:0 puolelle ylittäen ojan Kemijoen suuntaisen vesijohto- ja viemäriinjan kohdalla. Linjauksen muutoksella vältetään käyttökeltottomien kolmiomaisten nurkkien muodostuminen tilan 260:0 alueelle. Esitetty uusi tielinjaus menisi vesijohto- ja viemäriinjojen suuntaisesti ja kaupungille säilyisi tieyhteys pumppaamolle.

2. Alahuhdan alueella kiinteistön 260:0 alueelle on esitetty 3 tonttia. Kaavaesityksessä Koskenkyläntiehen rajoittuva kulmatontti on merkitty voimassa olevasta kaavasta poiketen M-1 alueeksi. Perusteeksi on esitetty, ettei tilan 260:0 Alahuhdan palstan alueelle sopisi neljää tonttia. Alueen kokonaispinta-ala on kuitenkin yli 1 ha, joten alueelle on mahdollista sovitta 4 tonttia. Ensinnäkin alueelle tuleva tieliittymä on rakennettu kokonaan tilan 260:0 alueelle, vaikka vahvistetun tiesuunnitelman mukaan se pitäisi olla puoleksi tilan 260:0 ja 52:6 alueella. Liittymästä lähtevä tie voidaan siirtää rajalle. Nyt se on rakennettu kokonaan tilan 260:0 alueelle eikä rajaan kiinni, jolloin tiealueen ja rajan väliin jää käyttökeltoton alue. Liittymätiestä länteen erkaneva tie voidaan siirtää sijansa lähemmäksi rantaa ja tonttien välinen M-1 alue poistetaan. Näillä toimenpiteillä vapautuu neljännen AP-tontin tarvitsema pinta-ala.

3. Tilan 61:31 alueelle Jääskönaavan reunalla on edelleen sijoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Merkintä pyydettiin poistamaan jo edellisessä lausunnossani, mutta se on edelleen esityksessä mukana. Alueella on pidetty yksityistietoimituksia mm. 2013-442105, missä kulkuoikeus Jääskönaavalla sijaitseville metsäpalstoille on merkitty kulkemaan Koskenkyläntiestä Rovaniemen kaupungin omistaman tilan 61:79 itäreunaa pitkin sen eteläreunaan ja siitä valtaojan piennarta pitkin itään tilan 47:36 alueella. Kunta pitää em. yksityistiellä talvisin latua, mikä alkaa Koskenkyläntiestä yhtyen em. valtaojan vartta kulkevaan Koskenkylän latuun. Kaavaan merkitty ohjeellinen reitti aiheutti aikanaan alueen aktiivikäytössä oleville pelloille haittaa, kun ulkoilijat kulkivat vapaasti pitkin peltoaluetta.

Nyt kulku on ohjautunut em. yksityistielle. Pidän em. kaavamerkintää vanhentuneena ja tarpeettomana.

4. Kaavaesityksessä Alapallarin 260:0 talouskeskusalue on laajennettu etelään. Alue on sen kaakkoisreunasta viljelystien suuntaisten 3 peltosaran ja tilaan 187:66 viheralueeseen rajoittuvalta alueeltaan suota, mikä käy kevättulvan alla vuosittain. Tämän maa-alueen osalta sen käyttö AM alueena on epätarkoituksenmukaista.

Tilan toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisempaa on pienentää em. Koskenkyläntien eteläpuoleista AM aluetta esitetyllä tavalla ja merkitä Koskenkyläntein ja Kemijoen välissä oleva historiallinen talouskeskusalue siltä osin, missä nykyisin sijaitsevat konehallit, AM alueeksi

Vastine Rovaniemen kaupunki

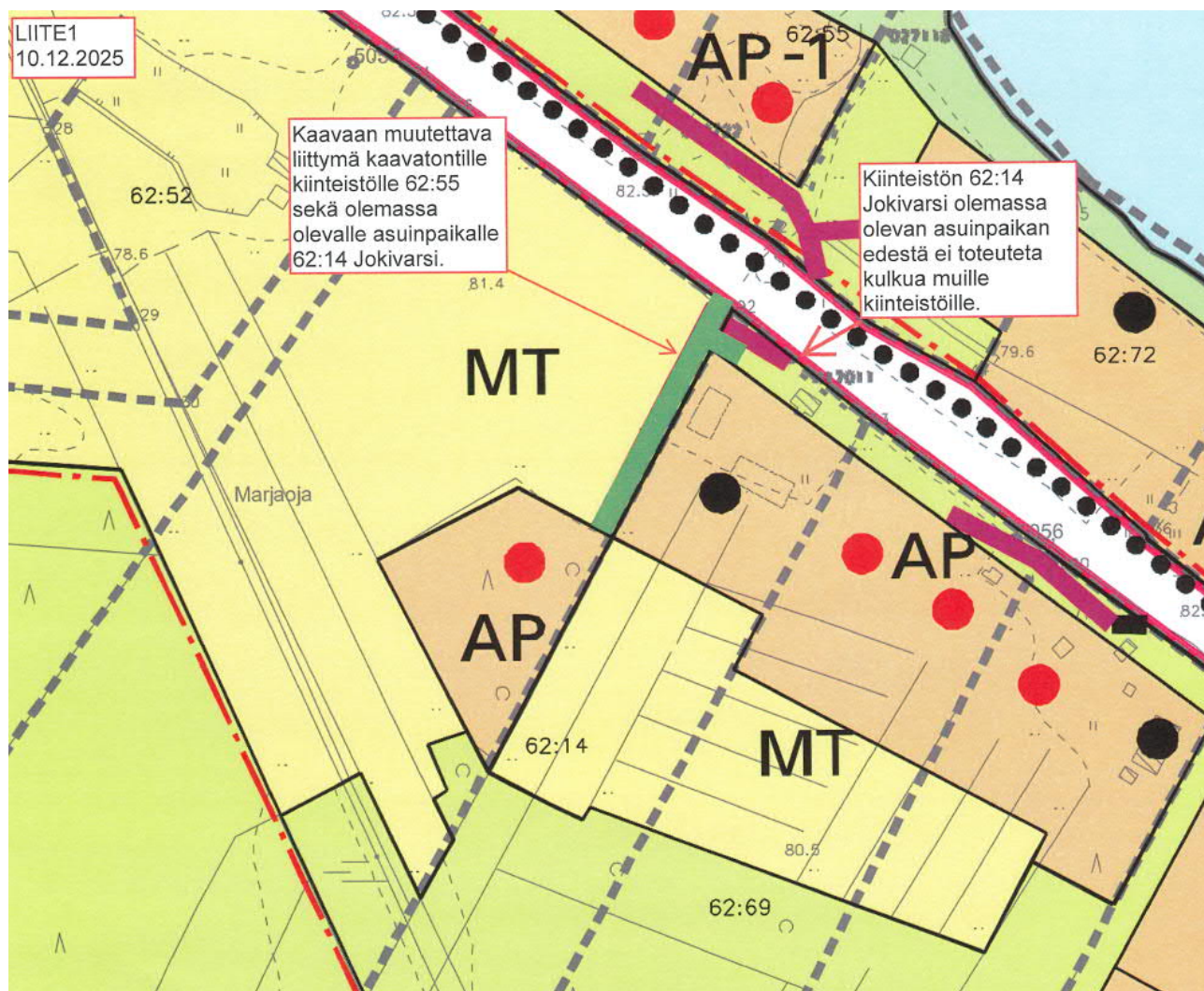
1. Tieyhteys voidaan toteuttaa muistutuksessa esitetyllä tavalla. Todettakoon, että yleiskaavassa osoitetut tieyhteydet eivät ole sitovia, vaan maanomistajat halutessaan voivat toteuttaa tien yhdessä hyväksymäänsä paikkaa.
2. Osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti tilan alueelle neljä rakennuspaikkaa.
3. Ohjeellinen ulkoilureitti voidaan poistaa tilan 61:31 peltoalueelta. Kaupunki voi sijoittaa yhdysladun omistamansa tilan 61:79 alueelle.
4. Kaavassa osoitettua AM-aluetta voidaan pienentää esitetyllä tavalla ja osoittaa puolestaan Koskenkyläntien rannanpuoleiselle osalle toteutetut konehallit AM-alueena.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Täydennetään kaavakarttaa kohtien 1-4 mukaisesti.

Tila 62:14

Kaavaehdotuksessa on esitetty asuinpaikkamme 62:12 (Jokivarsi) edestä kulku kiinteistölle 62:55 ehdotetulle kaavatontille. Haluamme, ettei asuinpaikkamme edestä tai sen kautta tule kulkua muille kiinteistöille. Esityksemme muistutuksen liitteessä, liite 1.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaehdotuksessa tavoitteena on ollut osoittaa kulkeminen kiinteistölle 62:69 osoitetuille rakennuspaikoille tilan 62:70 kautta, eikä tilan 62:14 pihapiirin edestä. Osayleiskaavan hyväksyminen ei kuitenkaan poista olemassa olevia tieoikeuksia, osoittaa vain kaavassa esitetyn tavoitetilan kulkuyhteyksien osalta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Osoitetaan kulkuyhteys kiinteistöille 62:14 ja 62:55 muistutuksessa esitetyllä tavalla.

2.18 Muistutus 18, maanomistaja kaava-alueelta

Tilat 57:5 ja 57:6

Pyytäisin huomioimaan kaavassa kiinteistöjen 57:5 sekä 57:6 rakennuspaikkojen määrän lisäämisen osayleiskaavassa, koska nykyisillä rakennuspaikkojen määrillä rakennuspaikan pinta-ala (AP-1) suhteessa rakennuspaikkojen määrään on todella suuri.

Kaavassa tulisi mahdollistaa etenkin arvokkaimpien rakennuspaikkojen (mm. rantatontti) osalta, yhdenvertaiset mahdollisuudet saada näitä rakennuspaikkoja kiinteistöille.

Ehdotan seuraavanlaista muutosta osayleiskaavaan:

1. Kiinteistön 57:5 osalta yksi uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka
2. Kiinteistön 57:6 osalta yksi tai kaksi uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa (rantatontti).

Lisäksi tarvittaessa kiinteistöjen 57:5 ja 57:6 rakennuspaikkaa laajennetaan sen verran, että uudet asuinrakennusten rakennuspaikat saataisiin sijoitettua kiinteistölle ja vähimmäispinta-ala (2000 m²) vaatimukset täytyisivät.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Yleiskaavan yksi tavoite on riittävän väljyyden säilyttäminen rakentamisen suhteen Koskenkylän alueella.

Voimassa olevaan yleiskaavan nähden alueelle ei ole kaavaehdotuksessa osoitettu kuin yksi rakennuspaikka enemmän. Tilan 57:4 alueelle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka ja näin ollen tasapuolisuuden nimissä voidaan myös tilan 57:6 alueelle osoittaa kaksi rakennuspaikkaa.

Muilta osin tilojen 57:5 ja 57:6 alueelle ei lisätä uusia rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon Koskenkyläntien aiheuttaman liikennemelun suoja-alue 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.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 57:6 alueelle yksi rakennuspaikka.

2.19 Muistutus 19, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 52:50

Muistutus Koskenkylän osakaavaehdotukseen, joka ei ole Vierikuja asukkaiden toiveiden ja mielipiteiden mukainen. Koskenkylässä on aina viehättänyt sen maalaismainen ja luonnonläheinen ilme. Pihalta pääsee helposti takametsään ulkoilemaan ja liikkumaan. Täällä on hyvä kasvattaa jälkipolvea, koska alue on rauhallinen ja lapset löytävät loputtomasti tutkittavaa lähimetsistä. Vierikujan ja golfkentän välinen metsäalue on ollut juuri tuollainen tärkeä osa lähiluontoa, joka lisää asuinalueen ja sen asukkaiden viihtyvyyttä. Metsässä liikkuu paljon eläinlajeja, joiden elämää pääsemme seuraamaan omalta takapihalta. Tämä on erityinen piirre luonnon ja asumisen hyvästä tasapainosta. Suomen luonto köyhtyy muutenkin. Jopa orava on nykyään uhanalainen laji ja kolmasosa Suomen lintulajeista ovat uhanalaisia. Tästä syystä on tärkeää säilyttää riittävästi vanhoja metsiä, jotta ihmiset ja luonto voivat hyvin. Takametsä on hyvin monimuotoista ja upeaa kuusi- ja mäntymetsää ja siellä liikkuu paljon eläinlajeja, kuten metsäkauriita, poroja, oravia sekä lukuisia lintulajeja, kuten hömötiaisia. Muutenkin koko metsäalue on tulvariskialuetta, jonne rakentaminen ei ole järkevää. Vierikujan taakse on kaavoitettu kaksi rakennusoikeudellista tonttia, joihin pitäisi rakentaa kokonaan uusi tie. Mielestämme on turhaa rakentaa uutta tietä vain paria tonttia varten ja hakata siinä samalla paljon metsää. Mieluummin hyödynnettäisiin jo olemassa olevia teitä, kuten golfkentäntietä. Yhdessä golfkentän varten kaavaillun valtavan matkailualueen kanssa ne käytännössä tuhoavat asukkaille arvokkaan takametsän käyttöarvon ja ajavat alueella viihtyvät eläinlajit entistä ahtaammalle. Jäljelle jäävä metsä on pieni ja pirstaleinen ja muutokset heikentävät olennaisesti alueen houkuttelevuutta asuinpaikkana. Ne myös muuttavat Koskenkylän identiteettiä idyllisenä maalais- ja metsämaisemallisena asuinalueena kohti tavanomaista omakotitalolähiötä, jolloin menetämme alueelle ominaiset arvokkaat erityispiirteet, joita Koskenkylän alue on vaalinut useiden vuosikymmenten ajan, ja jotka ovat sen asukkaille erittäin tärkeitä.

Toivomme, että kaavoituksessa huomioitaisiin Koskenkylän maaseutumaisuus ja luontoarvot, ja säilytettäisiin riittävästi metsää tonttien väleissä, sekä asukkaille tärkeitä takametsiä, jotka lisäävät viihtyvyyttämme, kannustavat meitä ulkoilemaan, ja toimivat lastemme tärkeinä luonnonmukaisina leikkipaikkoina heidän tutustuessaan Suomen kauniiseen lähiluontoon. Toivomme, että kuvaan merkitty rakennusoikeudellinen pientaloalue ja siihen johtava tie jätetään toteuttamatta ja rakentamatta, ja näin otettaisiin Koskenkylän rakentamisessa luontoarvot ja asukkaiden toiveet huomioon säilyttämällä meille kaikille tärkeitä takametsiä.

Vastine Rovaniemen kaupunki

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 ja rakennuspaikkojen määrän mitoituslaskelma osoittaa, että tila 52:36 on oikeutettu kaavaehdotuksessa osoitettuihin rakennuspaikkoihin.

Voimassa oleva Koskenkylän yleiskaava on valmistunut vuonna 2000 ja tuolloin alueelle ei kohdistunut erityisiä rakentamispaineita. 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. Kaavassa osoitetut matkailupalvelujen alueet sijoittuvat golfkentän läheisyyteen ja tukeutuvat sen sekä Ounasvaaran tarjoamiin liikunta- ja virkistyspalvelujen alueisiin, kuten golfkentän yläpuolisetkin matkailupalvelujen alueet. Alueet täydentävät tätä kokonaisuutta.

Kokonaisuutena Koskenkylän alue säilyy vielä suhteellisen väljänä asuinalueena, jos sitä verrataan läheisiin asemakaava-alueisiin. 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. Alueelle jää kuitenkin jonkin verran metsäistä aluetta ja alueelta on hyvät yhteydet Ounasvaaran ulkoilureiteille ja laajoille luontoalueille.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.

2.20 Muistutus 20, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 51:98

Ensisijaisesti pyydämme muuttamaan Koskenkylän osayleiskaavaehdotuksen kiinteistölle Aavanrinne (698-401-51-98) kulkevan tien nykyisten rasiitteiden (Y2000-18643 ja 000-2010-K050955) mukaisiksi. Toissijaisesti pyydämme, että Aavanrinteelle (698-401-51-98) kulkeva tie ei kaavassa muodostaisi läpikulkua Aavanrinteen (698-401-51-98) halki Isonkankaantieltä Piirontielle.

Perustelut:

Olen kiinteistön Aavanrinteen tilan (698-401-51-98) uusi omistaja ja tämän myötä asianosainen. Aavanrinteen tilalla (698-401-51-98) kulkee olemassa oleva raivattu 3m metsäkoneura kiinteistön itä laidassa, joka tarjoaa pääsyn kiinteistölle 698-401-51-115. Lisäksi Aavanrinteen tila (698-401-51-98) on rasiitettu lakanneella yhteisellä tiellä eteläsuunnassa. Osayleiskaavassa ehdotettu tie lisäisi kohtuuttomasti lukuisilla tieoikeuksilla jo rasiitettua Aavanrinteen tilaa (698-401-51-98).

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaprosessin kuluessa on päädytty ratkaisuun, jossa kulku kiinteistön 51:98 rakennuspaikalle osoitetaan Isokankaantieltä kaupungin omistaman kiinteistön 222:23 pohjoispään kautta.

Kaavaehdotuksessa osoitettu tieyhteys Isokankaantien ja Piirontien välillä katkaistaan.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Osoitetaan tieyhteys kiinteistölle 51:98 edellä esitetyllä tavalla ja katkaistaan Isokankaantien ja Piirontien välinen tieyhteys.

2.21 Muistutus 21, maanomistaja/ asukas kaava-alueelta

Tila 62:12

Kaavaehdotuksessa talomme taakse tilalla 62:12 oli suunniteltu uusi rakennuspaikka. Sinne ei tulla koskaan rakentamaan ja kiinteistövero saattaa nousta. Esitetty uusi rakennuspaikka tulee poistaa.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Esitetty uusi rakennuspaikka voidaan poistaa kaavakartalta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan esitetty uusi rakennuspaikka.

2.22 Muistutus 22, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 52:29

Tilamme Anjala 51:29 pyydämme poistamaan kaavaluonnokseen maatalousmaalle tahtomattamme ja tietämättämme ilmestyneen AP-alueen, jokirantatontin.

Lakimies Tuomas Puotiniemi on soittanut teille 17.3.2026 tästä asiasta ja tiedustellut, mistä AP-alue luonnokseen on ilmestynyt.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Rakennuspaikkaa ehdotettiin kaavaan maanomistajien tasapuolisuus periaatteella, kun tila olisi siihen oikeutettu. Rakennuspaikka voidaan kaavasta poistaa maanomistajan toiveen mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan tilalle 52:29 osoitettu uusi AP- rakennuspaikka.

2.23 Muistutus 23, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 61:49

Asia: Koskenkylän osayleiskaava

Kiinteistö: Yliniemi 61:49

1. Huomautuksen tausta

Omistan/edustan tilaa Yliniemi 61:49, jonka välittömään läheisyyteen Koskenkylän osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu huomattava määrä uusia rakennuspaikkoja.

Erityisen merkittävänä pidän sitä, että Yliniemi 61:49 läheisyyteen muodostuu kaavaehdotuksessa yhteensä 16 uuden rakennuspaikan kokonaisuus. Näistä ainakin seuraavat kiinteistöt ovat suoraan tarkastelun kohteena:

61:92

57:96

57:12

57:98

57:140

57:139

Huomautukseni ei kohdistu yksittäisen maanomistajan oikeuteen käyttää omaa kiinteistöään eikä vastusta Koskenkylän kehittämistä tai kohtuullista uutta asuinrakentamista sinänsä.

Huomautukseni kohdistuu siihen, että 16 uuden rakennuspaikan muodostaman kokonaisuuden sijoittumista ja yhteisvaikutuksia Yliniemi 61:49 kannalta ei ole mielestäni arvioitu riittävästi.

2. Rakennuspaikkojen huomattava keskittyminen

Koskenkylän osayleiskaavan tarkoituksena on kaupungin mukaan ratkaista alueen maankäyttö ja turvata kylän elinvoimaisuus siten, että huomioidaan muun muassa asumisen, matkailun, virkistykseen ja liikenteen tarpeet. Kaupunki toteaa samalla, että yleiskaavoitus on käyttökelpoinen väline maaseutumaisen alueen maankäytön

suunnitteluun. Kaavasta on tarkoitus tulla suoraan rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Juuri tästä syystä pidän tärkeänä, että yksittäisten rakennuspaikkojen lisäksi tarkastellaan niiden muodostamaa kokonaisuutta.

Yliniemi 61:49 ympärille sijoittuvien 16 uuden rakennuspaikan kokonaisuus merkitsee olennaista muutosta alueen nykyiseen maankäyttöön ja rakennettuun ympäristöön. Yksittäinen rakennuspaikka voi olla vaikutuksiltaan vähäinen, mutta useiden uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen lähekkäin voi muuttaa alueen luonnetta olennaisesti.

Pyydänkin kaupunkia arvioimaan nimenomaisesti, täyttääkö näin tiivis rakennuspaikkojen keskittymä kaavan oman tavoitteen säilyttää Koskenkylän maaseutumainen luonne.

3. Liikennejärjestelyt

Erityisen ongelmallinen on kaavaehdotuksessa esitetty liikennejärjestely. Kiinteistölle 61:92 johtava tie on osoitettu kulkemaan Yliniemi 61:49 läpi.

Suunniteltu tielinjaus kulkee Yliniemen tilan käyttökelpoisen alueen kautta ja halkaisee yhtenäistä aluetta. Kyse ei siten ole vain siitä, että liikennettä kulkisi olemassa olevan tien kautta, vaan siitä, että kaavassa osoitettu uusi tai muutettava tielinjaus vie Yliniemi 61:49 alueelta tilaa ja jakaa kiinteistön käyttökelpoista aluetta. Tämä heikentää Yliniemi 61:49 tarkoituksenmukaista käyttöä.

Vielä merkittävämpi kysymys on Yliniemi 61:49 alueella olevan nykyisen kärrypolkupohjan käyttäminen kulkuyhteytenä noin 15 muulle uudelle rakennuspaikalle. Nykyinen kärrypolku on luonteeltaan ja käyttötarkoitukseltaan olennaisesti erilainen kuin tie, jota käytettäisiin noin 15 uuden rakennuspaikan liikenteeseen.

Jos kärrypolkupohjaa käytetään kaavan toteuttamisen jälkeen näiden rakennuspaikkojen pääasiallisena tai merkittävänä kulkuyhteytenä, sen liikenteellinen merkitys muuttuisi olennaisesti. Tällöin Yliniemi 61:49 alueelle kohdistuisi muiden kiinteistöjen rakentamisesta aiheutuvaa liikennettä, vaikka liikenne ei palvele Yliniemen tilan omaa maankäyttöä.

Tämä voi edellyttää myöhemmin esimerkiksi tien leventämistä, tien kantavuuden parantamista, kuivatus- ja ojitusjärjestelyjä, liittymien rakentamista, kääntöpaikkoja, puuston poistamista, muita tien rakentamiseen liittyviä toimenpiteitä sekä jatkuvaa tien kunnossapitoa. Näiden vaikutuksia Yliniemi 61:49 käyttöön ei tule sivuuttaa kaavoitusvaiheessa.

Pidän erityisen ongelmallisena sitä, että useiden uusien rakennuspaikkojen muodostaman kokonaisuuden liikenteellinen rasitus kohdistuu olennaisilta osin Yliniemi 61:49:ään. Tällaisessa tilanteessa kaavaratkaisun vaikutuksia ei ole asianmukaista tarkastella vain uusien rakennuspaikkojen näkökulmasta. On tarkasteltava myös sitä, kenen alueelle rakentamisen toteuttamisesta aiheutuvat haitat kohdistuvat.

Yliniemi 61:49 omistajan kannalta kaavaratkaisu merkitsee sitä, että muiden maanomistajien uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen voi käytännössä edellyttää Yliniemen tilan käyttämistä niiden liikenteeseen.

Hyöty uusista rakennuspaikoista kohdistuu useille kiinteistöille, mutta liikennejärjestelyn haitat ja maankäytöllinen rasitus kohdistuvat erityisen voimakkaasti yhteen tilaan. Tätä vaikutusta tulee arvioida osana kaavan kokonaisratkaisua.

4. Kaavan tulee täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 39 § mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, liikenteen järjestämisen mahdollisuudet, mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön, ympäristöhaittojen vähentäminen sekä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Lisäksi yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Koska Koskenkylän osayleiskaavasta on tarkoitus tehdä suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava, rakennuspaikkojen sijainnilla on käytännössä erityisen suuri merkitys. Kaupungin kaavaehdotuksen mukaan uusien rakennuspaikkojen sijainti osoitetaan kaavakartalla ja pientalovaltaisen asuntoalueen uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m².

Tämän vuoksi rakennuspaikkojen sijoittelua ei tulisi arvioida ainoastaan sen perusteella, täyttääkö yksittäinen rakennuspaikka pinta-alaltaan kaavamääräyksen. Olennaista on myös se, millaisen kokonaisuuden rakennuspaikkojen sijoittelu muodostaa ja millaisia vaikutuksia kokonaisuudella on ympäröivään maankäyttöön ja olemassa oleviin kiinteistöihin.

Myös liikennejärjestelyn tarkoituksenmukaisuutta tulee arvioida kokonaisuutena.

On perusteltua selvittää, onko tarkoituksenmukaista järjestää noin 15 uuden rakennuspaikan liikenne Yliniemi 61:49 nykyisen kärrypolkupohjan kautta ja samalla osoittaa 61:92 kulkuyhteys Yliniemen käyttökelpoisen alueen läpi.

Jos vaihtoehtoinen liikennejärjestely voidaan toteuttaa siten, että rasitus jakautuu tasaisemmin tai voidaan kokonaan välttää Yliniemi 61:49 käyttö, tulee myös nämä vaihtoehdot tutkia.

Alueidenkäyttölain 39 § mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

5. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaava-aineistossa on tuotu esille, että Koskenkylän alue on pääasiassa yksityisten maanomistajien omistuksessa ja että rakennusoikeutta tulee jakaa maanomistajien kesken tasapuolisesti. Tasapuolisen kohtelun tulee toteutua paitsi rakennusoikeuden määrässä myös rakennuspaikkojen sijoittelussa ja niiden aiheuttamissa vaikutuksissa.

Maanomistajan kannalta ei ole merkityksetöntä, sijoitetaanko hänen tilansa välittömään läheisyyteen yksi uusi rakennuspaikka vai muodostuuko tilan ympärille 16 uuden rakennuspaikan rakennettu kokonaisuus.

Pyydän siksi kaupunkia arvioimaan, onko rakennuspaikkojen sijoittelu tässä kohdassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta tarkoituksenmukainen.

6. Maaseutumaisen ympäristön säilyminen

Koskenkylän osayleiskaavan lähtökohtana on maaseutumaisen alueen suunnittelu. Tämän lähtökohdan tulisi näkyä myös rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Rakennuspaikkojen suuri keskittyminen yhdelle alueelle voi johtaa tilanteeseen, jossa alueen luonne muuttuu käytännössä tiiviimmäksi asuinalueeksi kuin mitä yleiskaavan maaseutumainen lähtökohta edellyttää.

Yliniemi 61:49 läheisyydessä 16 uuden rakennuspaikan muodostama kokonaisuus on tästä näkökulmasta syytä arvioida uudelleen.

En vastusta Koskenkylän hallittua kehittymistä. Sen sijaan pyydän, että rakentamista ohjataan tavalla, joka mahdollistaa kylän kehittymisen säilyttäen samalla alueen maaseutumaisen luonteen, maiseman ja olemassa olevien asuinympäristöjen ominaispiirteet.

7. Lopuksi

Pyydän, että Yliniemi 61:49 läheisyyteen osoitettujen 16 uuden rakennuspaikan kokonaisuutta ei hyväksytä esitetyssä muodossa, vaan rakennuspaikkojen määrää ja erityisesti niiden sijoittelua tarkistetaan siten, että rakennuspaikkojen muodostama keskittymä ei aiheuta kohtuutonta haittaa Yliniemi 61:49 nykyiselle käytölle eikä muuta alueen maaseutumaista luonnetta olennaisesti.

Ensisijaisesti pyydän rakennuspaikkojen hajauttamista ja/tai osan rakennuspaikoista poistamista kyseisestä keskittymästä.

Mikäli kaupunki katsoo, ettei rakennuspaikkojen määrää tai sijoittelua ole tarpeen muuttaa, pyydän kaupunkia esittämään perustelut sille, miten 16 uuden rakennuspaikan yhteisvaikutukset on arvioitu ja millä perusteella niiden katsotaan täyttävän yleiskaavan sisältövaatimukset sekä kaavan tavoitteet maaseutumaisen ympäristön säilyttämisestä.

Pyydän kaupunkia selvittämään, miksi juuri Yliniemi 61:49 läpi kulkeva tielinjaus on valittu ja mitä vaihtoehtoisia yhteyksiä on tutkittu. Erityisesti tulee selvittää, voidaanko kiinteistön 61:92 liikenne järjestää siten, ettei Yliniemi 61:49 käyttökelpoista aluetta tarvitse halkaista.

Kiinteistön käyttökelpoisuus ei määräydy ainoastaan sen pinta-alan perusteella. Myös alueen yhtenäisyydellä, kulkuyhteyksillä, rakennuspaikkojen sijoittelulla ja sillä, miten muu maankäyttö ympärillä järjestetään, on merkitystä.

Tielinjaus voi tehdä nykyisestä yhtenäisestä alueesta kaksi liikenteellisesti ja toiminnallisesti toisistaan erillistä aluetta.

Tämän vuoksi pyydän kaupunkia arvioimaan tielinjauksen vaikutusta nimenomaan Yliniemi 61:49 käyttökelpoisuuteen, eikä ainoastaan sitä, onko uusille rakennuspaikoille mahdollista järjestää tekninen kulkuyhteys.

8. Pyyntö kannanoton käsittelystä

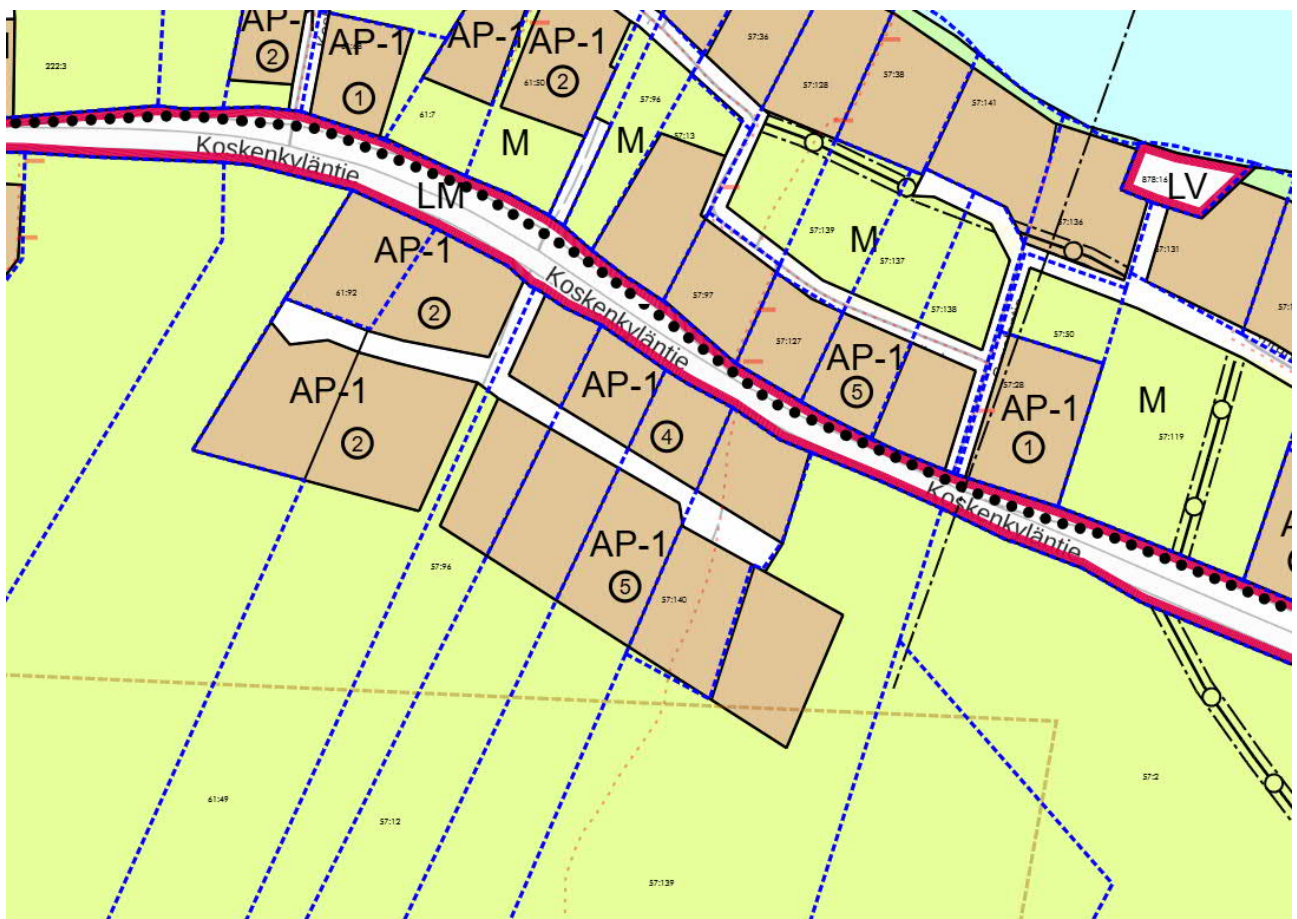
Pyydän, että tämä kannanotto liitetään Koskenkylän osayleiskaavan valmisteluaineistoon ja otetaan huomioon ennen kaavan hyväksymistä.

Pyydän lisäksi kirjallista tietoa siitä, miten tässä kannanotossa esitetyt näkökohdat on otettu huomioon kaavan jatkokäsittelyssä.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Tässä uudessa Koskenkylän osayleiskaavassa huomioidaan tällä hetkellä voimassa olevan yleiskaavan mukainen tilanne. Tilan 61:49 läheiset AP-1 alueet ovat voimassa olevan oikeusvaikutteisen kaavan myötä muodostuneet rakennuspaikoiksi ja uudella osayleiskaavalla ei ole perusteita näitä rakennuspaikkoja poistaa. Tilan 61:49 läheisyyteen kaavaehdotuksessa osoitetut rakennuspaikat eivät muodosta uutta kokonaisuutta niiden ollessa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti osoitettu. Alueella olevat rakennuspaikat eivät vielä ole toteutuneet, muuta oikeus rakentamiseen on olemassa.

Kaavaehdotuksessa lisätyt viisi rakennuspaikkaa perustuvat maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja ko. kiinteistöjen oikeuteen myös saada maalleen rakennusoikeutta.



Voimassa oleva yleiskaava



Koskenkylän osayleiskaavaehdotus

Kulku alueelta Koskenkyläntielle tulee liikenneturvallisuuden kannalta ohjata yhden olemassa olevan liittymän kautta. Kaavan tavoite on, ettei uusia liittymiä Koskenkyläntielle osoitettaisi. Sitten kun rakennuspaikkoja aletaan toteuttamaan ja lohkomään, edellyttää se tarvittavien tieoikeuksien ja yksityistien perustamista. Kaavaehdotuksen ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Todettakoon tilan 61:49 halkovan tieyhteyden osalta, että yleiskaavassa osoitetut tieyhteydet eivät ole sitovia, vaan maanomistajat halutessaan voivat toteuttaa tien yhdessä hyväksymäänsä paikkaan.

Rakennuspaikkojen osoittaminen keskitetysti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen on ekologisesti ja taloudellisesti kestävin ratkaisu. Kulkuyhteyksien ja kunnallistekniikan toteuttaminen hieman tiiviimmälle alueelle palvelee maanomistajien tavoitteita parhaiten. Jättämällä rakentamiselta vapaita alueita riittävästi, turvataan maisema- ja luonnonarvojen säilyminen. Rakennuspaikkojen osoittaminen tilan 61:49 läheisyyteen ei aiheuta kiinteistölle niin merkittävää haittaa, etteikö niitä voisi viereisille maanomistajille osoittaa.

Kokonaisuutena Koskenkylän alue säilyy vielä suhteellisen väljänä asuinalueena, jos sitä verrataan läheisiin asemakaava-alueisiin. 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 maa-alueidensa maankäytön suhteen tulee pyrkiä mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan. Alueelle jää kuitenkin runsaasti metsäistä aluetta ja alueelta on hyvät yhteydet Ounasvaaran ulkoilureiteille ja laajoille luontoalueille.

Kaavaehdotuksesta ei poisteta tilan 61:49 läheisiä rakennuspaikkoja. Rakennuspaikat ovat muodostuneet voimassa olevassa kaavassa ja kaavaehdotuksessa esitetyt uudet rakennuspaikat perustuvat maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.