

lähettäjä	Mielipiteet ja ELY-keskuksen lausunto, vireille tulon ja valmisteluvaiheen kuuleminen .6.-19.9.2023	vastine/ toimenpide
<p>Lapin ELY-keskus 15.9.2023</p>	<p>Asemakaavan muutos, Rovaniemi, 2. kaupunginosa, kortteli 70, tontit 3 ja 4, Vierustie</p> <p>Rovaniemen kaupunki on ilmoittanut Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) om. asemakaavamuutoksen vireilletulosta. Ilmoituksen mukaan asemakaavan muutosluonnos ja aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 6.9. - 19.9.2023. Ilmoituksen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 31.8.2023). Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 2. kaupunginosassa, Vierustien ja Lehtikadun kulmauksessa.</p> <p>Lausuntonaan Lapin ELY-keskus toteaa seuraavaa:</p> <p>Kaavoitusmenettely</p> <p>Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n 4 momentin mukaan, jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta.</p> <p>OAS:n mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluku, huomioiden tontille 3 myönnetty rakennuslupa uudelle ravintolarakennukselle. ELY-keskukselle ei ole toimitettu kaavaluonnosta eikä kaavaselostusluonnosta, mutta ELY-keskus on tutustunut kyseisiin asiakirjoihin kaupungin internet-sivuilla, missä asiakirjat ovat nähtävänä.</p> <p>31.8.2023 päivätyn kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mm. alueen rakennusoikeuden ja kerrosluvun pienentäminen. Selostusluonnoksen mukaan kaavamuutoksella alueen rakentamisen määrä pienenee noin 5666 k-m² ja kerrosluku puolittuu. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja kaavaluonnoksen mukaan alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 191 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta</p>	<p>Kaavoituksen mukaan lausunnossa ei ole tuotu esiin seikkoja, jotka suuremmin vaikuttavat kaavamuutokseen. Kaavaselostusta on täydennetty mm. tavoitteiden ja vaikutusten osalta.</p>

ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. ELY-keskus katsoo, kun otetaan huomioon edellä todettu, että kyseessä olevaa asemakaavamuutosta voidaan käsitellä vaikutukseltaan vähäisenä.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Vaikutusten arvioinnista säädetään puolestaan MRL 9 §:ssä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat suoraan kaikkia kaavatasoja.

Kaavaselostusluonnoksessa on todettu, ettei asemakaavamuutoksella ole valtakunnallisia vaikutuksia. Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa kyseessä olevaa suunnittelualueetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edelleen vaikutusten arvioinnissa selvittää, miten kaavaratkaisu edistää niiden toteutumista. ELY-keskus toteaa, että esimerkiksi elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämistä, palvelujen saavutettavuutta, melun ehkäisemistä ja haitallisten terveysvaikutusten hallintaa koskevat tavoitteet koskevat tätä kaavoitusta. Lisäksi hulevesien hallinta on osa sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumista.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueella sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä) merkitty vanha teollisuuskiinteistö, MATTI kohde ID tunnus 100328658 (kiinteistötunnukset 698-2-70-3, 698-2-9903-0 ja 698-2-68-2). Kohteen maaperää on puhdistettu vuosina 2008 ja 2023. Vuonna 2023 tehdyn maaperän puhdistamisen loppuraportti on toimitettu Lapin ELY-keskukselle 8.9.2023, mutta asiaa ei ole vielä käsitelty Lapin ELY-keskuksessa. Lapin ELY-keskus katsoo, ettei alueella tehdyillä puhdistustöillä ole vaikutusta laadittavaan kaavaehdotukseen. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että em. maaperän puhdistamisiin liittyviä tietoja ei käy ilmi kaava-aineistosta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu saa-merkintä ja saa-merkintä on osoitettu myös kaavaluonnokseen. Saa-merkintää koskevan asemakaavamääräyksen mukaan maa-alue on puhdistettava/kunnostettava ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. ELY-keskus toteaa, että pilaantuneet maat on otettu asemakaavamuutosluonnoksessa huomioon riittävällä tavalla. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että saa-merkinnässä "saa" tulisi osoittaa kaavakartalla saa-alueeksi rajatun alueen ulkopuolelle (kuten luo-, pv- ym. merkinnöissä), ei sen sisäpuolelle, kuten voimassa olevaan asemakaavaan ja kaavaluonnokseen on merkitty.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS

Kaupunki-
lainen
14.9.2023

On erittäin harvinaista, että maanomistaja haluaa pienentää tonttinsa arvoa asemakaavan muutokselle. Rovaniemen kaupunki haluaa kuitenkin pienentää omistamiensa korttelin 70 liiketonttien rakennusoikeutta merkittävästi ja samalla tonttien arvo laskee. Taustalla vaikuttavat tontille 3 myönnetty rakennuslupa McDonaldsille ja tontille 4 tehty esisopimus Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kanssa.

Korttelin 70 nykyinen rakennustehokkuus on $e=1,2$. Esitetyssä asemakaavan muutoksessa tontin 3 rakennustehokkuus on $e=0,23$ ja tontin 4 $e=0,68$. Tontin 3 rakennusoikeus laskee 3294 krs-m² ja tontin 4 rakennusoikeus laskee 2372 krs-m². Voimassa olevassa Lampelan alueen asemakaavassa liiketonttien rakennustehokkuudet vaihtelevat välillä $e= 0,5 - 2,0$ siten, että lähempänä valtatieä olevien liiketonttien rakennustehokkuudet ovat välillä $e=0,7 - 2,0$. Tontin 3 rakennustehokkuus ei ole linjassa lähellä sijaitseviin liiketontteihin nähden, vaan on selkeästi liian alhainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että kaavan muutoksen valmistelussa on tarkoitus tutkia mm. alueen rakentamisen määrä ja kerrosluku, huomioiden tontille 3 myönnetty rakennuslupa uudelle ravintolarakennukselle. Kaavan muutoksesta on laadittu kuitenkin vain yksi vaihtoehto, joka on tehty hakijan toiveiden mukaisesti. Muita vaihtoehtoja ei ole tutkittu. Koska rakennusoikeus laskee koko korttelissa 5666 krs-m² eli n. 60 %, olisi hyvä esittää toinenkin vaihtoehto, jossa tutkittaisiin myös nyt esitetystä kaavan muutoksesta tehokkaampi versio. Tällöin voidaan aidosti valita alueen kehitystä parhaiten tukeva vaihtoehto. Eri vaihtoehtoista on hyvä tehdä myös visuaalinen esitys, jossa uusi kaava uusine rakennuksineen on upotettu olemassa olevaan maisemaan.

Asemakaavan muutoksen käynnistävinä tekijöinä olivat tonttien luovutukset ja niihin liittyvät ehdot. Vaikuttaa siltä, että ollaan luomassa uusi menettelytapa liiketonttien rakentamiseen ja luovuttamiseen: luovutetaan tontti uuden, tulevan kaavan mukaisesti, rakennetaan tontti ja vasta sen jälkeen muutetaan kaavaa. Näin on toimittu tontin 3 kohdalla. Kyseessä on niin uusi toimintatapa, ettei uusi maapoliittinen ohjelmakaan sitä tunne. Maapoliittisen ohjelman mukaan kaupungin omistamalle maalle voidaan tehdä asemakaavan muutos yksityiseen tarpeeseen, mutta alueen luovuttamisesta ja toteuttamisesta sovitaan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen erillisellä sopimuksella. Menettely ei vastaa myöskään kaikilta osin hyväksyttyä kaupunkistrategiaa, jonka mukaan kaupungin päätöksiin ja linjauksiin voi luottaa, ja kaupunki toimii pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti.

Kaupunki on käynnistänyt kaavamuutoksen koska alue halutaan käyttöön kokonaisuudessaan lähitulevaisuudessa. Nykyinen kaava on tullut voimaan vuonna 2017 ja ei ole ollut nähtävissä, että alue toteutuisi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Myöskään vastapäinen, Lehtikadun pohjoispuolinen K-3 kortteli 193 ei ole toteutunut. K-3 korttelissa tehokkuus on $e=2$ ja kerrosluku kuusi.

Kerrosluvun ja rakennustehokkuuden pienentämisessä ei ole kyse laajemmasta käytännöstä vaan asiaa tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Tontille 3 rakenteilla olevalle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.