

ASIA Rovaniemen kaupungin lausunto hallintovalituksen johdosta
Kaavavalitus, viite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden
Diaarinumero **1859/03.04.04.04.16/2022**

Valittajat Irmeli Nokkanen
Juha Nokkanen
Helena Nokkanen
Liisa Nokkanen

Päätös josta valitetaan Rovaniemen kaupunginvaltuusto, 14.11.2022, § 132 Asemakaavan
muutos 2. kaupunginosa kortteli 48 ja ympäröivät viheralueet,
Sairaalanniemi

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi

Kirjaamo
PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite:
Mäntyvaarantie 2

Puh 040 578 9283
Sähköposti etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

ROVANIEMEN KAUPUNGIN VASTINE

KAUPUNGINHALLITUKSEN TOIMIVALTA

Rovaniemen kaupungin hallintosäännön 7 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää selityksen antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen kaupunginhallituksen voidessa yhtyä valtuuston päätökseen.

VAATIMUKSET

Rovaniemen kaupunki vaatii, että hallinto-oikeus:

hylkää valituksen;

PERUSTEET

Rovaniemen kaupungin tulkinnan mukaan valituksessa ei ole esitetty mitään sellaisia asiaan vaikuttavia syitä, jonka perusteella Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunginvaltuuston *Asemakaavan muutos 2. kaupunginosa kortteli 48 ja ympäröivät viheralueet, Sairaalanniemi* koskeva päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Kaava perustuu riittäviin selvityksiin (MRL 9§), kaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§), yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan (MRL 42 §) ja asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) otettu riittävästi huomioon. Kaava on laadittu Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus (MRL Luku 8, 62§- 67§) mukaisesti.

Valitusperusteista

Valituskirjelmässä on esitetty valituksen perusteiksi viisi (5) kohtaa:

1. Olennaisia muutoksia kuulematta asianosaisia

Vastine

Kaavaehdotusten 13.6.2022 ja 31.10.2022 rakennusalojen vertailu (Liite A. ja kaavakartat 13.6.2022 ja 13.6.2022 päivitetty 31.10.2022) osoittaa, että rakennusala on jatkettu alle 5.2 metriä etelään päin mutta samalla rakennusalan pohjoisreunaa on siirretty noin 2.9 metriä kohti etelää, jolloin tosiasiallinen rakennusalan kasvu pohjois-eteläsuunnassa on 2.3 metriä.

Muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kiinteistön varjostumaan: korkein kaavan sallima rakennusalan pohjois-eteläsuuntainen pituus on siis kasvanut 2.3 m:ä, ei valituksessa väitettyä 6 metriä. Kaavassa on rakennusalan pohjoisivulla kaavamääräys *”nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.”* Rakennusala ei tule täyttymään kokonaisuudessaan eli sen pohjois-eteläsuuntainen pituus jää alle kaavan salliman.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 21950 kem² jolloin 400 kem² (noin 1.9% kokonaisrakennusoikeudesta) siirto ei ole merkittävä muutos - etenkin kun siirretty

rakennusoikeus lisätään ositettuna 100 kem² yksikköinä rakennusaloille (R1-R5), joilla ennestään on 3000 ja 2600 ja siirron jälkeen 3100 ja 2700 kem².

Kaavoittaja on pitänyt osallisen kanssa erillisen kuulemisen paikan päällä torstaina 25.8.2022 / vko 34, jossa tapaamisessa keskusteltiin rakennusalojen nurkkapisteiden sijainneista, kaavassa esitetyistä korkeuksista ja erityisesti pysäköintihallin rakennusalan sijainnista.

Erillisen kuulemisen seurauksena kaavoittaja tarkasti ja muutti pysäköintihallin sijaintia osallisen edun mukaisesti: etäisyys rajasta kasvoi 2.5 m:stä 5 m:iin. Samoin tarkastettiin ja muutettiin kaavamerkintää joka määrittää osallisen kiinteistöä lähimmän rakennusalan korkeinta sallittua korkeutta seuraavasti: +97.00/2.5 -> +97.50/3.5, joka tarkoittaa että 45 asteen varjostavuus vaatimuksen osalta (kts. kaavan liite OM_varjostavuus jyrhämänkuja 5.pdf) on tilanne osallisen kohdalla parantunut huolimatta 0.5 metrin korotuksesta, sillä varjostavan seinän on määräyksen mukaisesti sijaittava aiempaa kauempana (1 m lisäys) naapurista.

Kaavoittaja oli tilannut mittapuolelta nurkkapisteiden spraymerkinnät, jotka saatiin viikolla 35. Kaavoittaja järjesti yhdessä kaupungin viestinnän kanssa kaavakävelyn sairaalanniemessä keskiviikkona 17. elokuuta (vko 33) 2022 klo 17:00 - 18:00, jota ennen spraymerkinnät eivät siis ehtineet. Kaavakävelyn aikana kuitenkin todettiin in situ vähintäänkin ±1 metrin tarkkuudelta jokainen kaavan rakennusalan nurkkapiste siltä osin kuin ne eivät olleet olemassa olevien rakennusten alla.

Liite A. Kaavaehdotusten 13.6.2022 ja 31.10.2022 rakennusalojen vertailu.pdf

2. Vanhan sairaalan säilyttäminen kaavan perustana

Vastine

Kaavoittaja on noudattanut lakia rakennusperinnön suojelemisesta 4.6.2010/498. Sairaalanniemen kaava-alueen rajanaapurina on rky-alueeksi (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) määritelty Rovaniemen kirkko. Se, että suojelukohde olisi ehkä korjauskelvoton, ei vielä riitä suojelun purkamiseen tai sen kaavasta poissulkemiseen.

Mikäli tarkemmissa tutkimuksissa ja peruskorjaussuunnittelun yhteydessä vanha sairaalarakennus osoittautuisi korjauskelvottomaksi, on rakennusoikeuden haltijan mahdollista hakea ja menestyksellisesti saada poikkeamisluvalla kohteelle purkulupa, josta esimerkkinä KHO:2021:143 päätös, jossa kahden huvilarakennuksen purkamiseksi oli myönnetty poikkeaminen asemakaavaan sisältyvästä suojelumääräyksestä, jonka mukaan rakennusta ei saanut rakennus-, kulttuuri- tai miljööhistoriallisesti arvokkaana purkaa.

Puretun vanhan sairaalarakennuksen tilalle voitaisiin ilman kaavamuutosta rakentaa kaavan mukaiseen käyttöön tiloja siten, että kaavan henki ja muistuma eli osittainen rekonstruktio vanhasta sairaalarakennuksesta, erityisesti sen länsipäädystä (viite: kaavaselostus, sivu 44 kuva ehdotus 31.10.2022, Kruunu&Laavu Sairaalanniemi, sairaalan länsipääty) yhä jäisi osaksi sairaalanniemen rakennettua kulttuuriympäristöä - konkreettiseksi muistoksi menneisyydestä.

3. Autoliikenne pysäköintihalliin Jyrhämänkujan kautta

Vastine

Kaavan toteutumisen jälkeen Sairaalakadun kautta kulkisi yhteensä 265 autoa (185/olemassa oleva asukasmäärä + 80/uusi kaava) ja Jyrhämänkujan kautta yhteensä 194 autoa (4/olemassa oleva asukasmäärä ynnä 190/uusi kaava).

Kohteesta on laadittu VISSIM -malline (Ramboll Oy), jonka mukaan alue on liikenteen osalta toimiva.

Mikrosimulointiohjelmilla (e. VISSIM) pystytään luomaan realistinen ja havainnollinen kuvaus tarkasteltavan kohteen liikenteestä huomioimalla jokaisen ajoneuvon liikkuminen verkolla. Ajoneuvot reagoivat toisiin tienkäyttäjiin sekä ympäristön asettamiin haasteisiin ja tuloksena saadaan yksityiskohtaista tietoa matka-ajoista, viivytyksistä, reittivalinnoista sekä verkon ja sen osien välityskyvystä. Myös joukkoliikenteen reitit aikatauluineen sekä kevyenliikenteen käyttäjät voidaan sisällyttää simulointiin. Malleilla voidaan kuvata liikennetilannetta yksittäisistä liittymistä kokonaisuun kaupunkoihin.

lähde: SIMULOINTI LIIKENNESUUNNITTELUPROJEKTISSA, HAMK 2013, Mikko Yli-Kauhaluoma

Mikäli myös Jyrhämänkujalle allokoitu automäärä olisikin vastoin kaavoittajan ja liikenneasiantuntijoiden näkemystä osoitettu Sairaalakadulle, olisi sen kokonaisautomäärä noussut nykyisestä 185:stä uuden kaavan myötä 265 sijaan (185/olemassa oleva asukasmäärä ynnä 80+190/uusi kaava) siis yhteensä jopa 455 autoon. Tämä olisi omiaan aiheuttamaan merkittäviä ongelmia Sairaalakadun ja Yliopistonkadun risteykseen. Kaavan mukaisesti ratkaistuna ongelma on paremmin hallittavissa, sillä Sairaalakadun ja Jyrhämänkujan liittymien välinen etäisyys on noin 105 metriä, jolle mitalle mahtuu useampikin liikennevirtaan hakeutuva auto.

Kaavan toteuttamisen yhteydessä Jyrhämänkuja tultaisiin uudelleen rakentamaan alkaen rakennekerroksista, pinnoittamaan ja korjaamaan katuverkkoon liittymisen ongelmat liittymäkohdan sijaintia tarkistamalla sekä erityisesti kujan pituuskaltevuuden korjaamisen myötä.

Pysäköintihalliratkaisu perustuu alueen topologiaan eli maanpinnan muotoihin ja sen sanelemaan resurssitehokkuutta palvelevaan ratkaisuun, joka samalla ratkaisi myös liikenneverkon välityskyvyn pullonkaulat.

Kirkonjyrhä kohoo rannalta Sairaalakatua noustessa ja kohti kirkkoa niin, että tarvittavan korkeuseron kuromiseksi Sairaalakadun (+82.90....+79.00) ja tulvavarautumisen takia annetun kaavamääräyksen alimmasta sallitusta rakentamiskorkeuden (+76.98) välillä, ajorampin pituuden määräävä korkeusero on välillä (+82.90....+79.00) - (+76.98) = 2,02...5.92 metriä. Ajorampin suurin sallittu kaltevuus 1:12 ulkona ja 1:10 sisällä, josta saadaan seuraava rampin pituusvaihteluväli: 20.2...71,04 metriä.

Sairaalakadun Kemijoen rannan viereisen korttelin 45 tontin 9 kohdalle osoitettu ajoyhteys joutuisi ohittamaan suojeltavan vanhan sairaalarakennuksen mutta koska etäisyys sairaalan eteläpuolelleiselle alueelle, jonne parkkihalli ylipäättään sopii on tuossa kohtaa on huomattavan pitkä eli 63 m, joten vaihteluväli 63-71 metriä. Ajorampin osoittaminen Sairaalakadun puolelle olisi vähintäänkin johtanut

korttelialueen KL-13 ja sekä pohjoisen VP/ylk että eteläisen VP/ylk-1 puistoaluiden kutistumisiin ja alueen viherkertoimen laskuun.

Kaavaratkaisu siis säästää $7 \times 63 \dots 70 = 450..490$ m² maa-alan istutuksille kun ajoliikenne Jyrhämänkujan kautta osoittamalla ei ajoramppeja kellariin tarvitse lainkaan.

Liite B. Ajoyhteys vain sairaalakadulta, ajorampin pituus ja tarvitsema maa-ala

Liite C. Sairaalanniemen_liikennetarkastelu 03.2023_Ramboll

4. Kaava kohtelee epäoikeudenmukaisesti kiinteistöämme

Vastine

Vuorovaikutuslomake, sairaalanniemi, julkinen_31.10.2022, korjattu 7.11.2022.pdf, sivu 23. *“vii3/4 kerroksisella talolla on varjo, jonka haittavaikutusta kuitenkin merkittävästi kompensoi kaavaratkaisu, jossa sairaalan vuoden 1962 laajennusosa puretaan kokonaisuudessaan ja näin aamupäivän aurinko valaisee uudella tavalla uuden korttelialueen itäpuolista naapurustoa. kaava-aineistoon on liitetty varjoanalyysit nykytilasta ja kaavan mukaisesta tilanteesta maaliskuu-, touko- ja kesäkuulta.”*

Sairaalakadun varren uusi rakennusala sijaitsee oleviin pienkerrostaloihin nähden niiden eteläpuolella, jolloin varjostavuus on pahimmillaan syksyn ja kevään välisenä aikana kun valoa muutenkin on tarjolla niukalti. Mikäli kaavamuutoksessa olisi osoitettu enemmänkin rakennusaloja Sairaalakadun varrelle, jotka niillä sallitun rakennuskorkeuden osalta täyttäisivät maankäyttö- ja rakennuslain asetuksen (1008/2017) § 5 asuin-, majoitus- ja työtilan ikkunoiden osalta, olisi tilanne varjoon jäävien Sairaalakadun pohjoispuolen pienkerrostaloissa olevien asuntojen, joita on yhteensä kymmenkunta, osalta huomattavasti nykytilaa huonompi eikä tilannetta voi mitenkään verrata kaavan nykytilaa maltillisesti muuttaviin vaikutuksiin Jyrhämänkujalla.

Ajoliittymien välinen etäisyys on noin 16 metriä.

Valittajan esittämät toiveet on otettu huomioon seuraavasti: pysäköintihallimuutokset (kts. kaavaselostus 5.5 Julkisen nähtävillä pidon jälkeen tehdyt tarkistukset ja tekniset korjaukset, kohta 1., sivu 62 ja kohta 4. sivu 63). Samoin muutokset koskien määräyksiä rakennuskorkeuksia huomioivat osallisen oikeudet.

5. Yleiskaavasta poikkeaminen

Vastine

Kaavaselostus 5.4.3 Kaavan suhde yleiskaavaan, sivut 59-60.

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta_13.6.2022_päivitetty_31.10.2022
- 2 Kaavaselostus_Sairaalanniemi_31.10.2022, päivitetty 7.11.2022
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_13-12-2021
- 4 Kilpailuohjelma: Sairaalanniemi_kilpailu_KH090418
- 5 Sairaalanniemi_kilpailutyökooste
- 6 Sairaalanniemi, Rakentamistapaohje_päivitetty_28.10.2022
- 7 Sairaalanniemi RHS ver211231_osa 1
- 8 Sairaalanniemi RHS ver211231_osa 2
- 9 Sairaalanniemi, tarkkuusinventointi 2021
- 10 Sairaalanniemi, Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista–KILVA
- 11 Vuorovaikutuslomake, Sairaalanniemi, julkinen_31.10.2022, korjattu 7.11.2022
- 12 Sairaalanniemi_puut
- 13 Sairaalanniemen asemakaavan liikenteelliset vaikutukset_Ramboll_10-2022
- 14 Asemakaavan_seurantalomake_korjattu_15-11-2022

Liite A. Kaavaehdotusten 13.6.2022 ja 31.10.2022 rakennusalojen vertailu.pdf

Liite B. Ajoyhteys vain sairaalakadulta, ajorampin pituus ja tarvitsema maa-ala

Liite C. Sairaalanniemen_liikennetarkastelu 03.2023_Ramboll

Oheismateriaali

- 1 OM_1-VARJOANALYYSI EHDOTUS Sairaalanniemi kesäkuu 26. pvä klo0500-2359.mp4
- 2 OM_1-VARJOANALYYSI nykytilanne Sairaalanniemi kesäkuu 26. pvä klo0500-2359.mp4
- 3 OM_2-VARJOANALYYSI EHDOTUS Sairaalanniemi toukokuu 26. pvä klo0500-2359.mp4
- 4 OM_2-VARJOANALYYSI nykytilanne Sairaalanniemi toukokuu 26. pvä klo0500-2359.mp4
- 5 OM_3-VARJOANALYYSI EHDOTUS Sairaalanniemi maaliskuu 26. pvä klo0500-2359.mp4
- 6 OM_3-VARJOANALYYSI nykytilanne Sairaalanniemi maaliskuu 26. pvä klo0500-2359.mp4
- 7 OM_Sairaalanniemi kaavatarkastelu 22110
- 8 OM_Sairaalanniemi_Kuntoarvio 31.5.2002_Ahma
- 9 OM_Sairaalanniemi_ilmakuva+kaavaehdotus_28.10.2022
- 10 OM_Varjostavuus Jyrhämänkuja 5