

Vuorovaikutuslomake
Hirvaan osayleiskaavan muutos,
Häkinvaaran alue

Petteri Lampi
kaavasuunnittelija
26.4.2023

Osayleiskaavan muutosehdotuksesta saatu palaute ja laaditut vastineet.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 24.3.-24.4.2023 välisen ajan. Siitä saatiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus.

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	2
1.1	Lapin ELY-keskus (21.4.2023)	2
1.2	Ympäristölautakunta (26.4.2023)	9
2	Muistutukset.....	11
2.1	Muistutus 1, maanomistajat	11

1 Lausunnot:

1.1 Lapin ELY-keskus (21.4.2023)

Hirvaan osayleiskaavan muutos, Häkinvaaran alue, Rovaniemi

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa om. osayleiskaavan muutosehdotuksesta.

Lausuttavana oleva kaava-aineisto sisältää osayleiskaavaehdotuksen (10.2.2023) ja siihen liittyvän kaavaselvityksen (7.2.2023), sekä luontoselvityksen (FCG 18.1.2023), Häkinvaaran päiväkotia ja koulua koskevan tontinkäyttösuunnitelmaluonnoksen (26.1.2023), sekä valmisteluaineistosta saadun palautteen ja siihen laaditut vastineet (8.2.2023). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ollut lausuttavassa aineistossa.

Lapin ELY-keskus on antanut lausunnon osayleiskaavamuutoksen valmisteluaineistosta 28.10.2021. Tuolloin ELY-keskus kiinnitti huomiota kaavamuotoon, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseen, luontoympäristöön ja luonnon virkistyskäyttöön, rakentamiskelpoisuuteen ja tulviin, pohjavesiin ja lähteisiin, vesihuoltoon ja liikenteeseen. ELY-keskus toteaa, että sen valmisteluaineistosta antama lausunto on otettu jossain määrin huomioon, mutta lausuu Hirvaan osayleiskaavan muutosehdotuksesta vielä seuraavaa:

Yleiskaavan muoto, sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Kyseessä on MRL 44.1 §:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. ELY-keskus muistuttaa, että suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa asemakaava korvataan yleiskaavalla. Tämän edellytyksenä on, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä. ELY-keskus katsoo, että kaavaa ei ole laadittu kaikilta osin edellä mainitun lainkohdan tarkoittamalla tarkkuudella.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Yleiskaavan sisältövaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:ssä. MRL 41 §:n mukaan yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaavaaluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä. Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

MRL 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. ELY-keskus toistaa valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todetun näkemyksen, että myös tavoite riittävän suuren etäisyyden jättämisestä haitallisia

terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille koskee tätä osayleiskaavamuutosta mm. liikenteen ja luontokohteiden osalta.

Luontoympäristö

MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. ekologinen kestävyys, mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön, ympäristöhaittojen vähentäminen sekä maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

ELY-keskus on kaavan valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todennut, että kaava-alueelle tulisi tehdä luontoselvitys. Kaavaehdotusta varten selvitys on tehty. Inventoinnit on suoritettu heinäkuussa 2022 ja varsinainen selvitys päivätty 18.1.2023. ELY-keskus katsoo, että selvityksen inventoinnit on tehty asianmukaisesti ja luontotyyppien arvotusperiaatteet kuvattu perustellusti. ELY-keskus kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että raportointi on paikoin epäselvästi toteutettu, ja esimerkiksi selostuksen luontoarvojen sijaintia osoittava kuva on vaikeaselkoinen, sillä siitä puuttuu selite. Kuvan tulkinta jää leipätekstin pohjalta tehtäväksi. Toisaalta tekstissä kuvatut ja kuvassa esitetyt luontokohteet eivät myöskään täysin vastaa toisiaan, sillä tekstissä viitataan mm. arvoluokkaan 4 arvotettuihin suokohteisiin, kun taas kuvassa on vain luokkien 1 ja 3 kohteita. Luontoselvityksen kuvaa on käytetty myös kaavaselostuksessa.

ELY-keskus katsoo, että asianmukaiseen luontoympäristön nykytilan kuvaukseen tulisi sisällyttää täsmällisemmän selitteen sisältävä kartta, jossa näkyvät kaikki suunnittelun yhteydessä arvotetut luontokohteet.

ELY-keskus kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että luontoselvityksen mukaan luontokohte 1 käsittää avolähteen, heti sen alapuolella olevan lähdepuron sekä noron, mutta luontoselvityksessä viitataan saman uoman osalta välillä puroon ja välillä noroon, joten epäselväksi jää, kummasta on kyse. Luontoselvityksestä ei siten yksiselitteisesti käy ilmi, onko alueella puro vai noro vai molemmat. Lisäksi edellä mainittujen kohteiden sijainti kaava-alueella jää epäselväksi, esimerkiksi vaihettuuko puro jossakin kohtaa noroksi. ELY-keskus korostaa, että vesilain kannalta on merkityksellistä tunnistaa, kummasta on kyse, sillä vaikka vesilain 2 luvun 11 § mukainen vaarantamiskielto ei koske Lapin alueella sijaitsevia noroja, muistuttaa Lapin ELY-keskus, että puron uoman luonnontilan vaarantaminen on kuitenkin vesilaille (VL 3 luku 2 §) kielletty koko Suomessa. ELY-keskus katsoo, että epäselvällä nykytilan kuvauksella kaavan vaikutusten arviointiin jää epävarmuuksia.

ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa luontokohteen 1 yhteydessä sijaitseva lähde on osoitettu pistemäisellä merkinnällä luonnonsuojelukohde (läh) ja kohteelle on annettu kaavamääräys, josta käy ilmi vesilain (VL 2 luku 11 §) mukainen vaarantamiskielto. Luontoselvityksen luontokohteet 1 ja 2 on puolestaan merkitty karttaan kokonaisuuksina luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Esimerkiksi lähdepuro, noro ja luontodirektiivin suojelun piiriin kuuluva kohde sisältyvät kaikki samalle luo-alueelle. Saman merkinnän alle on näin ollen sijoitettu lainsäädännössä eri suojelustatuksen alle kuuluvia kohteita. ELY-keskus katsoo, että luokohdetta koskeva kaavamääräys ei ole riittävä turvaamaan lainsäädännön nojalla suojeltujen kohteiden arvoja ja huomauttaa, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen

suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä. Kun otetaan huomioon yleiskaavan sisältövaatimus luonnonarvojen vaalimisesta, ELY-keskus katsoo, että lainsäädännön nojalla suojellut kohteet tulee merkitä kaavaan selkeästi lainsäädännössä mainittua suojelustatusta yksilöivällä kaavamerkinnällä. Kunkin merkinnän tarkoittamalle kohteelle tulee myös antaa niiden arvoja turvaavat kaavamääräykset. ELY-keskus katsoo, että tarkennuksia tulisi esittää lähteiden ja purojen lisäksi muillekin kohteille. Erityisesti luontodirektiivin suojelun piiriin kuuluvan kohteen osalta ELY-keskus katsoo, että erillinen, tiukempi merkintä olisi asianmukaisempi.

ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa myös todennut, että soiden reuna-alueille ei ole varattu riittävästi luonnontilaista aluetta. Kaavaehdotuksessa luonnontilaisen alueen laajuutta on kasvatettu ja kaavaluonnoksessa olleita rakennuspaikkoja vähennetty. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että rajauksia tulisi vielä tarkistaa siten, etteivät luo- ja AP-alueet osu päällekkäin.

Vesihuolto

MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa asumisen tarpeet ja mahdollisuudet energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. ELY-keskus katsoo, että vesihuollon toteuttamistapa on asia, joka tulee kaavaa laadittaessa selvittää.

ELY-keskus toistaa jo valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa todetun näkemyksensä siitä, että kaavamuutosalue tulisi hyväksyä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi. Tällä hetkellä alue ei kaavaaineiston perusteella ole minkään laitoksen toiminta-alueita. Kaavamääräyksissä on todettu, että viemäriin toiminta-alueella on liityttävä viemäriverkostoon. ELY-keskus toteaa, että vesihuoltolain mukainen liittämismääräisyys syntyy vasta toiminta-aluepäätöksen myötä. Esitetty määräys ei aseta velvollisuutta liittyä viemäriverkostoon ennen kuin kaava-alueelle on hyväksytty vesihuoltolain mukainen toiminta-alue. Erityisesti on huomioitava, että rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa ei ole kuvattu vesihuollon järjestämistä kaava-alueella. Selostusta tulisi tältä osin täydentää. Ainoastaan ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon annetussa vastineessa on yleispiirteisesti todettu, että viemäriin toiminta-alueita laajennetaan tarpeen mukaan. ELY-keskus toteaa, että vesihuoltolain mukaan toiminta-alueen tulee kattaa alueet, joilla liittyminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen *tai suunnitellun* yhdyskuntakehityksen vuoksi. Verkostot tulee rakentaa toiminta-alueelle yhdyskuntakehityksen mukaan, eli kauempana tulevaisuudessa toteutuville alueille ei tulisi heti rakentaa verkostoa, vaikka nämä alueet toiminta-alueeseen kuuluisivatkin.

ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan osalta vähimmäisedellytyksinä voidaan pitää, että vesihuollon ratkaisut on selvitetty ja kuvattu kaavaselostuksessa riittävällä tarkkuudella, kaavan suhde vesihuoltolakiin ja vesihuollon järjestämismääräyksiin on tunnistettu ja että kaavamääräykset on harkittu yhteensopiviksi vesihuollon järjestämistavan kanssa. Kaavaehdotuksen mukaan kiinteistökohtainen vesihuolto on toteuttamiskelpoinen ratkaisu uusilla rakennuspaikoilla, sillä kaavamääräys edellyttää vesihuoltoverkostoon liittymistä

vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jollaista kaava-alue ei kuitenkaan ole. ELY-keskus katsoo, että kaavamuuotosalueen vesihuolto tulisi ratkaista keskitetysti toiminta-aluepäätöksen kautta.

Liikenne

Alue sijoittuu valtatie 4 varrelle ja alueen läpi kulkee maantie 933 (Valajaskoskentie). ELY-keskus katsoo, että sen valmisteluaineistosta antama lausunto on otettu pääosin huomioon. ELY-keskus kuitenkin toteaa vielä, että uudet maantien 933 eteläpuolen tieyhteyksien liittymät sijoittuvat samalle kohtaa kuin maantien pohjoispuolella olevat tieliittymät. Tämä tarkoittaa sitä, että näille kohtaa muodostuu maantielle 933 nelihaaraliittymiä, jotka eivät ole liikenneturvallisuuden kannalta hyviä ratkaisuja. Em. liikenneratkaisut eivät täytä yleiskaavan sisältövaatimuksia turvallisen elinympäristön osalta. Maantie 933 (Valajaskoskentie) on seututie, joten kaavan laatijan on tarkistettava luokittelun mukainen merkintätapa. Kaavaehdotuksessa on käytetty tiestöä kuvaavia merkintöjä ilman tunnuksia. Lapin ELY-keskus toteaa, että kaavamerkinnot tulisi olla ympäristöministeriön asetuksen mukaisia, ja käyttää tarvittaessa aluevarausmerkintää. Yleiskaavaa laadittaessa liittymäratkaisuihin olisi hyvä neuvotella Lapin ELY-keskuksen Lvastuualueen kanssa.

Hulevedet

Ilmastomuutoksen ja sään ääri-ilmiöiden yleistymisen myötä myös *hulevesien* hallinnan tärkeys korostuu. Kaavaselostuksessa on todettu, että hule- ja sulamisvesien käsittelylle jätetään riittävät alueet rakennuspaikkojen läheisyydessä, mutta kaavaehdotuksessa ei ole määräksiä hulevesien käsittelemisestä.

Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13 a (103 a-o §:t). MRL 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavan kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon vähintään hulevesien yleispiirteinen johtaminen ja periaatteet hulevesien käsittelystä. Yleiskaavassa voidaan myös osoittaa esimerkiksi paikkoja hulevesien viivytysalueille tai hulevesien hallinta-alueille. ELY-keskus toteaa, että hulevedet tulee hallita rakennuspaikoilla. Yleiskaavaehdotuksesta puuttuvat rakennuspaikkoja koskevat määräykset esimerkiksi pinnoitettavan alueen enimmäisosuuden osalta.

ELY-keskus suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan tai hulevesijärjestelmään sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella. Mikäli yleiskaavan perusteella myönnettyjen rakennuslupien seurauksena hulevesien johtamisesta maantien sivuojaan aiheutuu haittaa maantien kunnossapidolle tai tien rakenteille, on kiinteistön omistaja velvollinen kustannuksellaan poistamaan aiheutunut haitta. ELY-keskus ei vastaa maantien hoito- ja ylläpitotöiden aiheuttamista vahingoista hulevesien purkukohdalle teialueella. Mikäli maantietä parannetaan tai alue tarvitaan tienpitotarkoitukseen, tulee kiinteistön omistajan siirtää purkukohta kustannuksellaan uudelleen määriteltävään paikkaan, jos ELY-keskus katsoo sen tarpeelliseksi.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

Kyseessä olevaa osayleiskaavaa on kaavaehdotuksen yleismääräyksen perusteella tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena AP-, PL-, PY- ja VU-alueilla MRL 44.1 §:n mukaisesti ja rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus, mikä onkin asianmukaisesti osoitettu M- ja VL-alueita koskevissa kaavamääräyksissä. Myös yleismääräyksestä tulisi vielä käydä selkeästi ilmi, miltä alueilta ja mille alueille rakennusoikeudet on siirretty.

Yleiskaava mahdollistaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevien rakennusten ja rakennelmien rakentamisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU), mutta VU-alueen rakentamisen määrää ei ole kaavamääräyksellä rajoitettu. Kaupungin tulisi harkita rakentamisen määrää ohjaavaa yleiskaavamääräystä myös VU-alueelle, kuten esimerkiksi AP-alueelle on annettu. Myös tässä on kyse riittävästä ohjausvaikutuksesta. Lapin ELY-keskus lisäksi katsoo VU-alueen olevan epäselvästi osoitettu ja vaikeasti tulkittavissa sen ollessa samanvärinen VL-alueen kanssa. Esimerkiksi PY-alueen vastaiselle vihreälle alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintää.

Yhteenveto

Lapin ELY-keskus pyytää kaupunkia huomioimaan, mitä edellä on todettu.

Lausunnon valmisteluun ovat Lapin ELY-keskuksessa osallistuneet ympäristötarkastaja Paula Tarkka (vesihuolto), johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen ja vesitalousasiantuntija Anna Kurkela (alimmat rakentamiskorkeudet), hydrogeologi Anne Lindholm (pohjavedet, lähteet ja geologiset kohteet) ja ylitarkastaja Maija Mäkelä (luontoympäristö) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta sekä projektipäällikkö Tomi Tiuraniemi (liikenne) liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueelta. Lausunnon valmisteluun on osallistunut myös johtava vesihuoltolakimies Aki Huttunen (vesihuolto) Etelä-Savon ELYkeskuksesta.

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

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Yleiskaavan muoto, sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Kaupungin näkemyksen mukaan laadittu yleiskaavamuutos ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä. Yleiskaavamuutos on laadittu käyttäen samoja periaatteita, kuin kaikki Rovaniemen kyläalueiden osayleiskaavat. Kaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin, ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Alueella on voimassa Hirvaan osayleiskaava ja kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat ovat voimassa olevan osayleiskaavan aluevarauksien mukaisia. Voimassa olevaan osayleiskaavan nähden suurin muutos on uudelle päiväkodille ja koululle varatun PY-alueen lisääminen.

Hirvaan osayleiskaavassa ja tässä yleiskaavamuutoksessa on otettu huomioon MRL:n 39 §:n edellyttämät yleiskaavan sisältövaatimukset.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kaupungin näkemyksen mukaan tavoite riittävän suuren etäisyyden jättämisestä haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille toteutuu tässä kaavamuutoksessa riittävällä tavalla. Rakentaminen ei sijoitu melualueelle ja alueella on jo valmiina hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Päiväkodin osalta Rovaniemen kaupungin sivistyslautakunta on 21.11.2022 § 166 hyväksynyt Häkinvaaran päiväkodin tarveselvityksen, jossa on todettu kaavassa osoitetun PY-alueen olevan erinomainen päiväkodin sijoittumiselle.

Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi luo-alueita laajennettiin ja niiden läheisiä rakennuspaikkoja poistettiin kaavaehdotuksesta.

Luontoympäristö

Kaavamuutosalueelta on laadittu uusi luontoselvitys (FCG 2022) ja kaava-aineistoa on selvityksen perusteella tarkasteltu ja tehty tarvittavat muutokset ja täydennykset.

Kaupungin näkemyksen mukaan laadittu luontoselvitys, joistain epätarkkuuksista huolimatta, määrittää riittävästi sellaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet, jotka kaavassa tulee huomioida. Lausunnon mukaan jää epäselväksi on luontokohteen 1 avolähteen alapuolella puro vai noro. Kyseessä on selkeästi avolähteestä alkunsa saava noro.

Lisätään kaavakartalle luonnonsuojelukohde symboli luontodirektiivin IV b kasvilajin esiintymän suojelun turvaamiseksi.

Kaavassa käytetyt luontoarvoja kuvaavat ja niiden arvoja turvaavat kaavamerkinnot ovat yleisesti Rovaniemen kaupungin osayleiskaavoissa käytettyjä merkintöjä, jotka ovat ELY-keskuksen lausuntojen pohjalta muotoutuneet nykyiseen muotoonsa. Näin ollen ne ovat myös tässä yleiskaavamuutoksessa riittäviä. Merkinnot tavoitte on, että mitään luo-alueelle sijoituvia suojelu-/luontoarvoja ei saa vaarantaa.

Kaavakartalle luo-alueet osoitettiin hieman laajempina kuin luontoselvityksessä esitettiin ja uusia rakennuspaikkoja ei osoitettu luo-alueille.

Vesihuolto

Kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen ja sen aikataulu päätetään kaavan valmistuttua ja vesihuoltolaitoksen saatua valmiiksi suunnitelman alueen vesihuollon toteuttamisesta. Ensi vaiheessa toiminta-alue laajenee suunnitellun päiväkodin alueelle, jonka suhteen vesihuollon toteuttamisen suunnitelmat ovat valmiina.

Liikenne

Kaupungin näkemyksen mukaan suunnitellut liittymät maantielle 933 eivät aiheuta liikenneturvallisuudelle vaaraa kyseisellä alueella. Liittymistä kysyttiin helmikuussa 2023 ELY-keskukselta kannanottoa, jonka mukaan niiden sijoittumisella ei nähty olevan mitään isompaa ongelmaa.

Osoitetaan maantien 933 alue yleisen tien aluevarausmerkinnällä (LT).

Hulevedet

Lisätään hulevesiä koskeva kaavamääräys.

Täydennetään kaavaselostusta.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Täydennetään kaavamääräyksiä lausunnossa esitetyllä tavalla.

Kaavakartta ja -määräykset:

- Kaavakartalle on lisätty maantielle 933 yleisen tien alueen aluevaraus (LT).
- Lisätään kaavakartalle luonnonsuojelukohde symboli.
- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) kaavamerkintään on lisätty määräys rakennusoikeuden määrästä.
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys hulevesien käsittelystä sekä tarkennettu rakennusluvan myöntämiseen oikeuttavaa määrystä.

Kaavaselostus:

- Täydennetään kaavaselostusta.

1.2 Ympäristölautakunta (26.4.2023)

Rovaniemen kaupungin kaavoitus on pyytänyt ympäristölautakunnalta lausuntoa Hirvaan osayleiskaavan muutosehdotuksesta.

Kaavaselostuksen mukaan yleiskaava-alue koskee Rovaniemen kaupungin Hirvaan osayleiskaavan muutosta Häkinvaaran alueella. Hirvaan alueella on voimassa kunnanvaltuuston 16.5.2011 hyväksymä osayleiskaava. Kaava-alue sijaitsee 4-tien varressa Rovaniemen keskustasta lounaaseen noin 10 km Rovaniemen keskustasta ja eteläraja on siitä noin 11 km päässä. Seuraava kylä on Muurola.

Osayleiskaavan muutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on tutkia monitoimitalon sijoittaminen Valajaskoskentien läheisyyteen ja samalla päivittää ympäristön yleiskaavaa siten, että se mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen suoraan yleiskaavan perusteella. Hirvaan osayleiskaavamuutos ohjaa suoraan rakentamista MRL 44.1 §:n mukaisesti. Kaava on vireillä kaupungin aloitteesta. Kaavoituksesta ei aiheudu kuluja alueen maanomistajille.

Rakennusvalvonta:

- Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa. Yleiskaavan muuttaminen mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen suoraan yleiskaavan perusteella ja nopeuttaa sekä suoraviivaistaa rakennuslupamenettelyä.

Ympäristönsuojelu:

- Ei huomautettavaa

Ympäristyöterveydenhuolto:

- Kaavaselostuksessa ei ole erikseen arvioitu vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, mutta kaavaehdotukseen on kuitenkin sisällytetty mm. melutason ohjearvot. Koko kaava-aluetta koskevissa määräyksissä on annettu virheelliset melutason ohjearvot sisätilojen osalta. Oikeat ohjearvot sisätiloissa ovat valtioneuvoston päätöksen 993/1992 sekä asumisterveysasetuksen 545/2015 mukaiset 35 dB päiväaikana ja 30 dB yöaikana. Yleiskaavamerkinnoissä ja määräyksissä annetuissa melualueen määräyksissä ohjearvot ovat oikein.

Päätös

Ympäristölautakunta päättää antaa rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon ehdotusten mukaisen lausunnon osayleiskaavaluonnoksesta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Täydennetään kaavamääräyksiä melutason ohjearvojen osalta lausunnossa esitetyllä tavalla.

2 Muistutukset

Mielipiteen pääkohdat ja niihin annettu kaupungin vastine.

2.1 Muistutus 1, maanomistajat

Tila 14:16

Vaatus:

Uusitalo kiinteistön 14:16 edustajina haemme muutosta Hirvaan osayleiskaavan muutosehdotukseen, koska kiinteistömme alueelle esitetään nyt 21 AP-rakennuspaikkaa aiemmissa neuvotteluissa sovitun 30 AP-rakennuspaikan sijaan.

Esitämme, että joko edellisessä kaavaluonnoksessa osoitetut tonttipaikat palautetaan aikaisemmille paikoilleen tai poistetuille AP-paikoille osoitetaan vaihtoehtoiset, korvaavat sijainnit (kuva).

Perustelut:

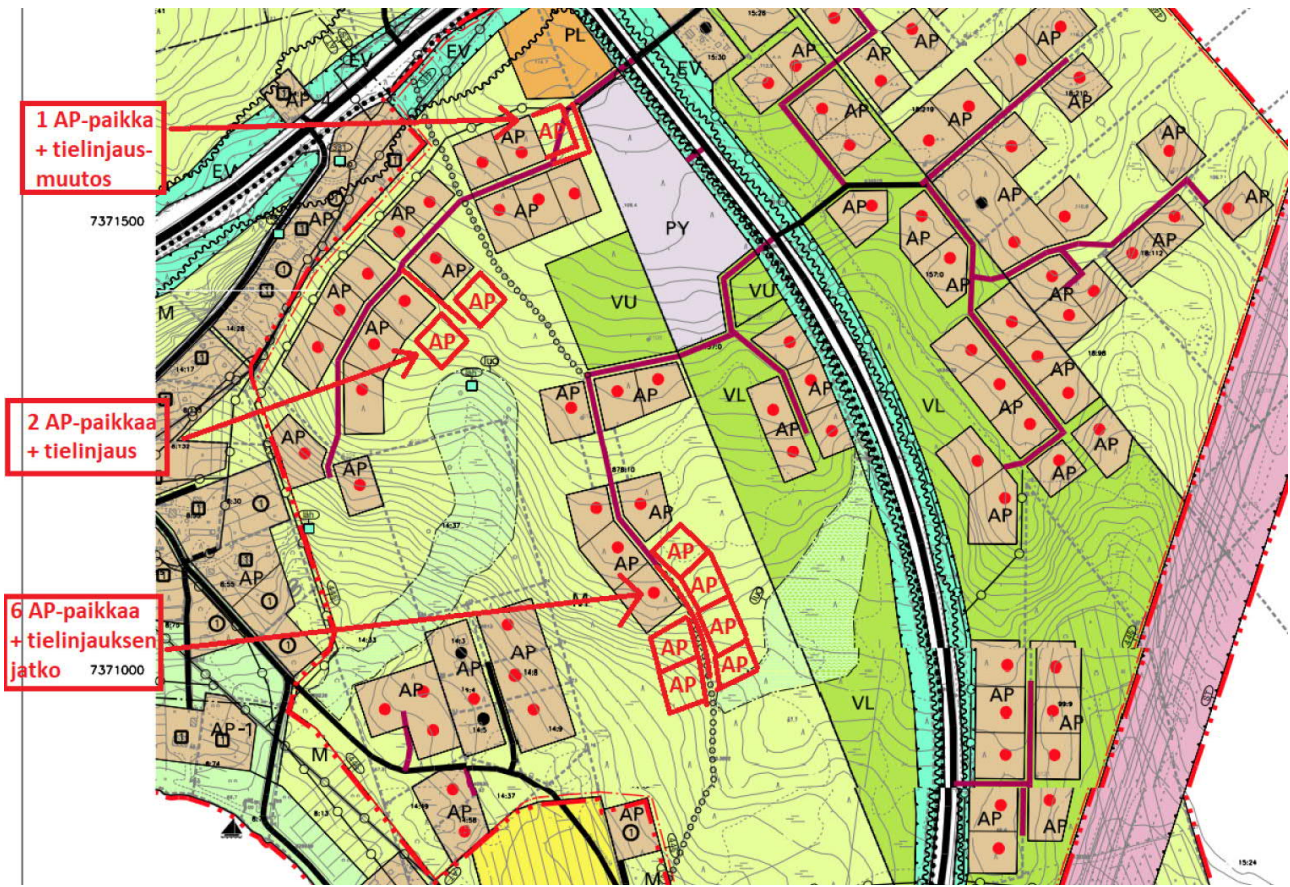
Olemme käyneet v. 2020 alustavan neuvottelun P. Lammen ja P. Onkalon kanssa, jossa yhteydessä meidät on luvattu pitää tietoisina kaavoitusprosessin etenemisestä ja meille on luvattu toimittaa uusi neuvottelukutsu prosessin edetessä.

P. Lampi on toimittanut meille v. 2021 kaavaluonnoksen, jossa kiinteistöllemme on osoitettu 30 AP-paikkaa. Nykyisessä kaavaehdotuksessa näistä luvatuista ja jo sovitusta AP-paikoista on yksipuolisesti poistettu yhdeksän (9) AP-paikkaa ilman mitään luvattua neuvottelukutsua.

Nykyistä kaavaehdotusta tarkasteltaessa voidaan havaita huomattavan tiheä AP-tonttien sijoittelu Valajaskoskentien itäpuolella verrattuna maillemme, tien länsipuolelle osoitettuihin tonttipaikkoihin, eli näemme kohtuuttomana sen, että vastaavan tyyppiseen pientalorakentamiseen soveltuvalle maaperälle ei ole ehdotettu kuin verraten pieni määrä AP-tontteja.

Haluamme korostaa, että jo aiemmin vanhempamme ovat kokeneet laajan Kemijoen ranta-alueen menetyksen kaupungin toimesta ja Valajaskosken voimalaitoksen rakentamisen vuoksi.

Omistamamme maa-alue on kokonaisuudessaan erinomaista tonttimaata ja tarkoituksemme on jatkossa edistää kunnan/kaupungin etua myymällä tonttipaikkoja uusille kuntalaisille.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Lapin ELY-keskus edellytti kaavan valmisteluvaiheen lausunnossaan, että alueelle on laadittava erillinen luontoselvitys, joka valmistui 18.1.2023. Valmisteluvaiheen kaavaluonnokseen nähden kaavaehdotuksesta on poistettu 19 pientalojen rakennuspaikkaa, jotka sijoittuivat luontoselvityksen osoittamille luonnonympäristön kannalta arimmille alueille. Näistä poistetuista 9 rakennuspaikkaa sijoittuivat kiinteistön 14:16 alueelle. Rakennuspaikkojen poistaminen kohdistui Valajaskoskentien länsipuoliselle alueelle, koska siellä sijaitisivat luonnonympäristön kannalta arimmat alueet.

Kaavaprosessin kaikissa vaiheissa on maanomistajille lähetetty kirje sekä kuulutettu Lapin Kansassa. Lisäksi sähköpostin välityksellä on myös tiedotettu kaikille niille, joiden sähköpostiosoite on ollut tiedossa.

Muistutuksessa esitetään yhden rakennuspaikan lisäämistä PY- ja PL- alueiden kulmaukseen. Rakennuspaikan lisääminen ei ole kaavallisesti järkevää. Rakennuspaikan lisääminen tekisi alueesta ahtaan oloisen ja alueelle osoitetun tieyhteyden kannalta tarpeettomia jyrkkiä käännöksiä ja vaikeuttaisi alueen kunnallistekniikan toteuttamista. Esitettyä rakennuspaikka ei lisätä kaavakartalle.

Muistutuksessa esitetään kahden rakennuspaikan lisäämistä alueella sijaitsevan lähteen yläpuolelle. Esitetyt rakennuspaikat sijoittuvat liian lähelle lähettä ja voisivat vaarantaa lähteen luonnontilaa (vesilaki 2 luku 11 §). Esitettyjä rakennuspaikkoja ei lisätä kaavakartalle, mutta ko. alueen viimeisen rakennuspaikan viereen voidaan lisätä yksi rakennuspaikka.

Muistutuksessa esitetään kuuden (6) rakennuspaikan lisäämistä tilan 14:16 alaosaan. Osa esitetyistä rakennuspaikoista sijoittuu kuitenkin maaperällisesti heikolle alueelle ja liian lähelle luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi osoitettua aluetta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan alueelle voitaisiin lisätä kolme rakennuspaikkaa maastollisesti parhaimmille paikoille.

Lopullisessa kaavakartassa tilan 14:16 alueelle on osoitettu 25 rakennuspaikkaa.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan 14:16 alueelle neljä rakennuspaikkaa edellä mainitulla tavalla.