

Vuorovaikutuslomake

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa kortteli 200 tontit 5 ja 7, Kivikatu

30.7.2025, päivitetty 12.2.2026

Oona-Sofia Koivuranta

Kaavasuunnittelija

p. 0163226143

Sisällysluettelo

1. Vireilletulon kuuleminen.....	4
1.1. Mieli pide 28.10.2023, alueen asukkaat, 26 allekirjoitusta.....	4
1.2. Mieli pide 25.10.2023, alueen asukas, 1 allekirjoitus	7
2. Valmisteluvaiheen kuuleminen I	8
2.1. Mieli pide 16.1.2025, alueen asukas, 1 allekirjoitus	8
2.2. Mieli pide 17.1.2025, alueen asukkaat, 54 allekirjoitusta	10
2.3. Mieli pide 17.1.2025, alueen asukkaat, 2 allekirjoitusta	15
3. Valmisteluvaiheen kuuleminen II	16
3.1. Mieli pide 15.5.2025, Katajarannan ja Kiirunan asukas yhdistys ry	16
3.2. Mieli pide 11.5.2025, As Oy Ounaskimara	21
3.3. Mieli pide 16.5.2025, alueen asukkaat, 2 allekirjoitusta	22
4. Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	25
4.1. Muistutus 18.1.2026, Katajarannan ja Kiirunan asukas yhdistys ry	25

Vireilletulon kuuleminen:

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 11.10.2023 Lapin Kansassa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville 12.10 – 30.10.2023 väliselle ajalle. Vireilletulon kuulemisen aikana saatiin kaksi (2) mielipidettä. Toisen mielipiteen oli allekirjoittanut 26 osallista tai kuntalaista.

Lisäksi vireilletulon yhteydessä järjestettiin lähialueen asukkaille ja maanomistajille kaavakävely sekä keskusteleva tilaisuus. Keskustelusta laadittiin muistio, joka saatetaan tekniselle lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle tiedoksi.

1. Valmisteluvaiheen kuuleminen I

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaihe kuulutettiin 11.12.2024 Lapin Kansassa. Kaavaluonnokset ja muu kaava-aineisto asetettiin yleisesti nähtäville 12.12.2024 – 17.1.2025 väliselle ajalle. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin kolme (3) mielipidettä.

2. Valmisteluvaiheen kuuleminen II

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaihe kuulutettiin 25.4.2025 Lapin Kansassa. Kaavaluonnokset ja muu kaava-aineisto asetettiin yleisesti nähtäville 28.4.2025 – 16.5.2025 väliselle ajalle. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin kolme (3) mielipidettä.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaihe kuulutettiin 17.12.2025 Lapin Kansassa. Kaavaehdotus ja muu kaava-aineisto asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi 18.12.2025–19.1.2026 väliselle ajalle. Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saatiin yksi muistutus.

1. Vireilletulon kuuleminen

1.1. Mielipide 28.10.2023, alueen asukkaat, 26 allekirjoitusta

Mielipiteen antaneet kannattavat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä vaihtoehtoa O, jossa voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne säilyy ja asemakaavan muutos hylätään. Asemakaavan muutoksen hylkäämistä on perusteltu seuraavasti:

Liikenne ja pysäköinti

Kivikadun liikenne ja kadun varteen pysäköinti on lisääntynyt selvästi kerrostalorakentamisesta johtuvan asukasmäärän kasvun seurauksena. Tämä näkyy myös pysäköinninvalvonnan tehtävien moninkertaistumisena Kivikadulla. Rovaniemen pysäköinninvalvonnan tilastojen mukaan vuosina 2013–2020 virhepysäköintiin jouduttiin puuttumaan keskimäärin 1,6 kertaa vuodessa, kun taas yksistään kuluvan vuoden aikana (1.1.–30.9.2023) pysäköintivirheitä on tilastoitu jo 61 kappaletta. Tilastot ovat luonnollisesti vain suuntaa antavia, sillä kaikkeen virhepysäköimiseen ei ehditä tai voida puuttua. Virhepysäköintiä esiintyykin Kivikadulla selvästi tilastoitua enemmän.

Kaupungininsinööri Janne Alkki totesi 22.2.2023 liikenteenohjauksen muutosta koskevassa päätöksessään seuraavasti: ”Kivikadun varteen rakennettujen uusien talojen myötä kadun varren pysäköinti on lisääntynyt sekä kadulla ja kevyen liikenteen väylällä siinä määrin että siitä on aiheutunut haittaa kevyelle liikenteelle ja kadun kunnossapidolle.” Päätöksellä muutettiin liikenteenohjausta lisäämällä pysäköintikieltomerkki Kivikadun itäpuolelle välillä Kiviniementie – Poropolku. Pysäköintikieltomerkki ei kuitenkaan ole virhepysäköintiä vähentänyt. Autojen lisäksi 2022 valmistuneiden kerrostalojen asukkaat pysäköivät edellä mainitulle katuosuudelle toistuvasti myös peräkärryjä, joita pysäköintikielto ei koske, joten niiden säilyttämiseen kadun varrella on näin ollen vaikea puuttua.

Kerrostaloasumisen vaikutus virhepysäköinnin yleistymiseen todetaan myös Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030-suunnitelmassa: ”Kerrostaloalueilla on autopaikkoja, mutta niitä ei jostain syystä käytetä. Autoja pysäköidään muualle kuin merkityille pysäköintipaikoille.” Mikäli kaavamuutos hyväksytään, voidaan täten pitää varmana, että liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta heikentävä sekä kadun kunnossapitoa haittaava virhepysäköinti yleistyy Kivikadulla entisestään.

Virhepysäköinnistä koituvat haitat kevyelle liikenteelle ja Kivikadun kunnossapidolle heikentävät liikenneturvallisuutta siinä määrin jo nyt, että katsomme haittojen kasvattamisen olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa, missä alueiden käytön suunnittelun edellytetään edistävän turvallisen elin- ja toimintaympäristön luomista sekä erityisesti kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä (MRL 132/1999, 5 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Virhepysäköinti Kivikadun varteen on valitettava ilmiö ja sen taustalla vaikuttavat useat eri tekijät. Kaavoituksessa huolehditaan määräysten mukaisesta pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköinnin sijoittamisesta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Näin tullaan toimimaan myös Kivikadun asemakaavan muutoksen kohdalla. Asemakaavan muutoksessa tullaan liikenne ja pysäköinti ohjaamaan suunnittelualueelle siten, että edistetään alueidenkäyttölain (132/1999) 5 §:n mukaisia tavoitteita

alueiden käytön suunnittelulle. Asemakaavan muutoksessa kaavamääräyksillä varmistetaan, että alueella on riittävä määrä pysäköintipaikkoja.

Asuinalueen ominaispiirteet

Tontit, joille asemakaavan muutosta haetaan, ovat niin pieniä, että käytännössä kaikki vanhat puut jouduttaisiin kaatamaan rakennusvaiheessa. Tämä vähentäisi asuinalueen vehreyttä ja muokkaisi Kivikadun loppupään ilmettä merkittävästi. Kerrostalot rikkoisivat alueen pientalojen ja runsaspuustoisten pihojen muodostaman kodikkaan vihreän vaikutelman. Rakennusten massiivinen koko yhdistettynä vanhojen ja korkeiden puiden puuttumiseen loisi alueelle sopimattoman täyteen rakennetun ja painostavan tunnelman, riippumatta valitusta julkisivutyylisestä.

Kivikadulle viime vuosina valmistuneiden kerrostalojen pihapiirit osoittavat rakennuttajien haluttomuuden säilyttää tonttien vanhaa puustoa ja istuttaa uusia puita. Tontit on myös rakennettu lähes poikkeuksetta niin täyteen, että puiden istuttaminen niille ei olisi edes mahdollista. Esimerkiksi Kivikatu 17:ään tänä vuonna valmistuneen talon pihalla ei ole tilaa kuin enintään pienille pensaille. Kyseisen talon kerrosneliömäärä on 435 m² tontin koon ollessa 1056 m². Suunnittelualueen tontit ovat kooltaan 1160 m² (tontti 5) ja 1178 m² (tontti 7) ja haettu rakennusoikeus on 690 m². Kivikatu 17:n kerrosneliömäärä on 41 prosenttia tontin koosta, suunnittelualueen kohdalla vastaava osuus on molemmilla tonteilla noin 59 prosenttia, eli merkittävästi enemmän. Lisäksi suunniteltuihin kerrostaloihin tulisi enemmän huoneistoja, mikä vaikuttaa suoraan tarvittavan autopaikoituksen määrään. Edellä mainituista seikoista seuraa se, että myöskään suunnittelualueen puusto ei säästyisi, eikä uusia puita tilanpuutteen vuoksi voisi istuttaa.

Hakemuksessa mainittu kerrosneliömäärä on viherrakentamisen ja alueen puustoisten ominaispiirteiden säilyttämisen näkökulmasta suhteettoman suuri.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä arvioidaan alueen luontoon ja maisemakuvaan liittyviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia riittävällä tarkkuudella alueidenkäyttölain (132/1999) 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n mukaisella tavalla. Suunnittelulla ja kaavamääräyksillä huolehditaan alueen arvokkaiden puiden säilyttämisestä sekä viheralueiden riittävydestä. Lisäksi kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että rakentamisvaiheessa menetetyt viheralueet korvataan uusilla riittäväillä viheralueilla. Asemakaavan muutos ei saa tulla aiheuttamaan haittaa ympäristölle tai turmella maisemaa.

Kaavaluonnoksissa on tarkasteltu Kivikadun alueen muihin pienkerrostalotontteihin verrattuna suurempaa rakentamistehokkuutta, koska kaavamuutoksessa keskeisenä lähtötavoitteena on ratkaisuiltaan laadukkaiden sekä ympäristöönsä sopivien pienkerrostalojen toteuttaminen. Keskeisenä tavoitteena kaavaluonnoksissa on puuston säilyttäminen ja alueen omakotitaloja mukaileva rakennusmuoto. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tekninen lautakunta arvioi luonnosvaihtoehdot ja tekee päätöksen kaavamuutosprosessin jatkosta.

Asuinviihtyvyys

Korkeuserot suunnittelualueen ja sitä ympäröivien tonttien välillä ovat huomattavan suuret: Kivikatu 46:n pohjoiskulman ja Ilvespolku 5:n eteläkulman välinen ero on yli kuusi metriä. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle rakennettavista kerrostaloista olisi lähes esteetön näkymä rajanaapureiden koteihin sekä piha-alueille. Laissa sanotaan, että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa maanomistajalle (MRL 132/1999, 54 §). Katsomme, että suunnittelualueen rajanaapureiden yksityisyyden merkittävä heikentyminen kerrostalorakentamisen seurauksena on mainitun kaltaista elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja kohtuuttoman haitan aiheuttamista.

Korkeuserot ovat niin suuret, että rajanaapureiden yksityisyyden turvaaminen edellyttäisi huomattavan korkeaa suojapuustoa ja/tai pensaistoa. Suunnittelualueen tonttien koot ja hakemukseen kirjattu kerrosneliömäärä huomioiden tällaisille suojaistutuksille ei tonteilla olisi tilaa, joten istutukset jäisivät rajanaapureiden vastuulle. On kohtuutonta, että haitan kärsijät joutuisivat vastaamaan haitan minimoimisen kustannuksista ja lohkaisemaan omilta tonteiltaan kasvien tarvitseman alan. Lisäksi suojaistutusten kasvaminen riittävään korkeuteen kestää kauan, eli kyse olisi parhaimmillaankin erittäin pitkäaikaisesta haitasta.

Yllä kuvatun kaltainen asuinviihtyvyyden heikentyminen laskisi merkittävästi myös suunnittelualueen rajanaapureiden talojen arvoa. Oikeudenmukaisuuden näkökulmasta on täysin kestäväntöntä edistää kaavamuutosta, joka hyödyttäisi vain kahta alueen maanomistajista aiheuttaen samalla muille merkittävän arvonaleneman kiinteään omaisuuteen. Katsomme, että talojen arvojen lasku kaavamuutoksen seurauksena olisi lain tarkoittamaa kohtuuttoman haitan aiheuttamista maanomistajille (MRL 132/1999, 54 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Suunnittelualueella suurin korkeusero on tontin 7 lounaisnurkassa. Muutoin tonteilla maaston korkeus viettää melko tasaisesti lounaaseen päin. Alue on loivaa rinnetonttia, mikä on otettu huomioon kaavaluonnoksia laadittaessa. Luonnosvaihtoehdoissa on tutkittu pienkerrostalojen massoitteita sekä sijainteja tonteilla niin, että ne istuvat mahdollisimman luontevasti alueelle.

Kaavoitus on laatinut suunnittelualueelle kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 2 rakennukset on tuotu lähemmäs Kivikatua ja takana oleviin naapuritontteihin on jätetty enemmän etäisyyttä (n. 14 metriä). Molemmissa kaavamuutosluonnoksissa on määrätty istutettavat alueen osat, joille voidaan toteuttaa suojapuustoa ja/tai -istutuksia.

1.2. Mielipide 25.10.2023, alueen asukas, 1 allekirjoitus

Viitesuunnitelmissa esitetty kerrospinta-ala on suhteettoman suuri verrattuna alueen muihin rakennettuihin tontteihin. Voimassa olevassa asemakaavassa sekä Kivikadun että Ilvespolun tonttien rakennusoikeus on 200 k-m²/tontti. Hakijan viitesuunnitelmissa esitetään, että asemakaavan muutos mahdollistaisi rakennusoikeutta 690 k-m² muutosalueen molemmille tonteille. Asemakaavan muutos ei edistä alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua. Onko kaupungin tarkoitus muuttaa alueen kaavaa niin, että kaikkien tonttien rakennusoikeus kasvaa 690 k-m²:iin? Vaatimuksena on, että kaavamutoksessa esitetty rakennusoikeus 690 k-m² koskisi myös tonttia 17 (Kivikatu 58).

Viranhaltijapäätöksessä ja sen perusteluissa mainitaan tutkittavan asemakaavan muuttamista. Kuitenkaan ei mainita, mitä tutkimusmenetelmiä käytetään. Olisiko syytä mainita myös tutkimusmenetelmät.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Vireilletulon nähtävilläpidon aikana kaavatorille lisätyt suunnitelmat ovat hakijan laatimia luonnostasoisia viitesuunnitelmia. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tutkitaan alueen kannalta parhainta mahdollista vaihtoehtoa. Asemakaavan muutoksen tutkiminen perustuu alueidenkäyttölakiin (132/1999) ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sekä alueella voimassa olevaan yleis- ja asemakaavaan sekä määräyksiin.

2. Valmisteluvaiheen kuuleminen I

2.1. Mielipide 16.1.2025, alueen asukas, 1 allekirjoitus

Mielipiteen antanut vastustaa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksen hylkäämistä on perusteltu seuraavasti:

Kuljen Kivikatuä päivittäin sekä autolla että sen kevyen liikenteen väyliä pitkin. Katu on aikakaan tehty omakotitaloliittymille sopivaksi. Viimeisen 20 vuoden aikana Kivikadun varrelta on kadonnut liikekiinteistö (nk. Aspinkulma) sekä useiden omakotitalojen tilalle on rakennettu pien- tai kerrostalo. Kadun kevyen liikenteen väylä on ollut kesä toisensa jälkeen huonossa kunnossa, milloin auki, milloin katki tai kokonaan rajattuna pois käytöstä työmaa-aidoin, pienkerrostalojen rakennustyömaiden vuoksi. Kyseessä on ainoa väylä Kivikadulta kaupunkiin, vieläpä iso ja leveäksi tehty, mutta se oli lähes vuosikymmenen ajan usein pois kevyen liikenteen käytöstä ja/tai huonossa kunnossa. Viime kesänä saatiin viimein uusi, koko kadun mitan kattava pinnoite myös kevyen liikenteen väylälle, josta kiitos. En halua samaa enää tuolle Kivikadun 46-48 osuudelle, jos kaavamuuos menee läpi ja pienkerrostalojen rakentaminen alkaa.

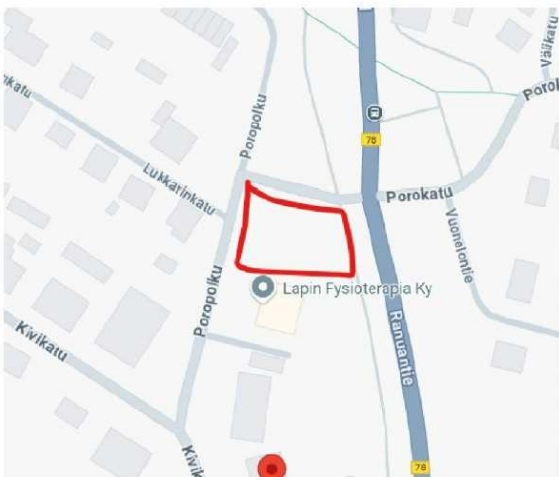
Yksikerroksinen rivitalo tai esim. vastaava 1 & 2 kerroksinen rivitalo (kuten esim. Katajaranta 21) sopisi alueelle paremmin, mikäli omakotiasumista halutaan tiivistää. Tällöinkin tonteille tulevilta rakennuksilta tulee edellyttää tontille sopien riittävästi autopaikkoja, sillä monessa taloudessa on enemmän kuin 1 auto. Asukkaiden autot eivät voi tukkia kadunvarsia.

Alueelle rakentuneiden uusien kerrostalojen pihasuunnittelussa ei ole otettu tarpeeksi huomioon taloissa tarvittavien autopaikkojen määrää. Tämä näkyy Kivikadun, etenkin uuden 3 kerrostaloryppään (vastapäätä Kivikatu 46-48) asukkaiden autojen valumisena yli piha-alueen. Autoja on jatkuvasti paikoitettu kadun varteen, jossa ei ole edes tilaa autoille. Autopaikat ovat jatkuvasti alimitoitettuja tämän kaupungin uudisrakennuksissa, toinen hyvä esimerkki löytyy sillan kupeesta, Koskenranta 1:n ympäristöstä. Kaupunkiin rakennettavissa kerrostaloissa paikoitus tulee ehdottomasti

edellyttää tapahtuvan maan alla eikä pinnalla. Piha-alueille tulee ehdottomasti edellyttää viheralueita puustoineen. Tämä on ainoa tapa pitää alueet vehreänä ja viihtyisänä, tarjoten luonnollista varjoa sekä sitoa mm. sadevesiä.

Kivikadulle ei voi kaavoittaa kymmenittäin lisää asuntoja, sillä tämä tulee lisäämään autojen määrää alueella. Rovaniemi on yksityisautoilulle rakentunut kaupunki eikä tämä muutu tulevien vuosikymmenienkään aikana autottomaksi kaupunginosaksi.

Mikäli alueelle halutaan ehdottomasti saada lisää kerrostaloasuntoja, parempi tonttikohde yhdelle kerrostalolle, on tässä:



Kivikadun alueelta katosi jo iso määrä puustoa tuon kolmen kerrostalon kompleksin alta. Yhtään puuta ei ole jätetty tontille ja uusia on istutettu ehkä 3, jotka eivät ole päässeet kunon kasvuun jatkuvan aiheettoman kadunvarsi / tontin nurmialueelle tapahtuvan pysäköinnin vuoksi. Tästä tulisi antaa vakava huomautus kyseisille talonyhtiöille.

Yhteen vetäen: Vastustan Kivikadun kaavan muuttamista perusteina:

- asuntojen määrän myötä alueen autokanta ja muualle, kuin tontille, esim. kevyen liikenteen väylälle, leviävä ja asiaton pysäköinti
- em. syystä jatkuva huono talvikunnossapito - tielle jää huonosti auratut reuna-alueet, kun kadun varteen pysäköidyt autot estävät huolellisen aurauksen
- Kivikadun katuosuuden sekä kevyen liikenteen väylän käyttökatkot ja huono kunto useiden vuosien ajan
- alueen puuston radikaali väheneminen
- Kivikadun autoliikenteen lisääntyminen

Rovaniemen kaupungin vastine:

Kivikadun varrelle on osoitettu voimassa olevassa Rovaniemen 2015 yleiskaavassa asuinkerrostalojen alue merkinnällä AK. Merkintä sallii alueen kehittämisen asuinkerrostaloalueeksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on huolehdittu määräyksin, että asuinkerrostaloille on riittävä määrä pysäköintipaikkoja.

Kivikadun 46 ja 48 asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoja laadittaessa on huolehdittu riittävästä autopaikoituksesta kaavamääräyksin. Kaavamuutosluonnoksissa on osoitettu piha-alueelle istutettavat alueen osat. Luonnoksissa on myös määrätty istutettavaksi/säilytettäväksi puustoa vähintään yksi (1) tontin 200 m² kohti. Alueen säilymistä viihtyisänä ja puustoisena on turvattu kaavaluonnoksissa Kivikadun varteen osoitetuilla säilytettävillä/istutettavilla puuriveillä.

2.2. Mielipide 17.1.2025, alueen asukkaat, 54 allekirjoitusta

Mielipiteen antaneet kannattavat kaavamuutoksen hylkäämistä ja voimassa olevan asemakaavan säilyttämistä. Mielipiteen antaneet eivät pidä asemakaavan muutoksen hyväksymistä sosiaalisesti oikeudenmukaisena ja alueidenkäyttölain hengen mukaisena. Kaavamuutoksen hyväksyminen aiheuttaa alueen asukkaille ja maanomistajille merkittäviä haittoja. Asemakaavan muutoksen hylkäämistä on perusteltu seuraavasti:

Asuinalueiden tiivistäminen

Rovaniemen kaupungin 2023 teettämässä Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksessä pientalokortteleiden tiivistämispotentiaali arvioitiin tutkituista vaihtoehdoista pienimmäksi. Omakotitaloalueiden täydennysrakentamista eivät kannattaneet sen kummemmin kaupunkilaiset kuin valtuutetutkaan. Päinvastoin kerrostalorakentamisen todettiin herättävän pientalokortteleissa voimakasta vastustusta. Suurin tiivistämispotentiaali tunnistettiin kerrostaloalueilla ja asumisen laajentamisessa toisessa käytössä oleville alueille. Valtuustotilaisuudessa (8.1.2024) täydennysrakentamiselle potentiaalisiksi paikoiksi katsottiin erityisesti Asemanseutu, puuvarikon alue ja keskusta. Katajarantaa ei kukaan nimennyt tiivistettäväksi alueeksi.

Edellä mainittu huomioiden, on vastuutonta kaavoittaa kerrostaloja pientalokortteliin tilanteessa, jossa on tarjolla sosiaalisesti hyväksyttävämpiä ja maankäytöllisesti parempia vaihtoehtoja. Asuinalueita ei myöskään tule tiivistää pistemäisellä kaavoituksella tontti kerrallaan, vaan pitkäjänteisen kaupunkisuunnittelun keinoin asukkaita kuunnellen. Rovaniemen strategista yleiskaavaa ja sen osana laadittavaa asuinalueiden tiivistämistä koskeva työ on kesken. Kiistanalaisen kaavahankkeen edistäminen tässä tilanteessa syö Rovaniemen kaupunkisuunnittelun ja päätöksenteon uskottavuutta ja hyväksyttävyyttä, eikä kaavamuutosta näin ollen tule hyväksyä.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutos saatettiin valmisteluvaiheeseen koska nähtiin tarpeelliseksi tutkia tarkemmin, mahdollistaako tontit yhdessä pienimittakaavaisen kerrostalorakentamisen alueelle. Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksessä pientaloalueita ei ole tunnistettu tai merkitty potentiaalisimmiksi tiivistämisen alueiksi. Toisaalta voimassa olevassa Rovaniemen yleiskaavassa 2015 merkintä AP (pientalovaltainen asuntoalue) sallii pienkerrostalojen tutkimisen kyseiselle AP-alueelle. Tarkastelussa on huomioitava kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet, yhtenäinen kaupunkikuvan muodostuminen ja kaupungin rakennusjärjestys.

Liikenne ja pysäköinti

Kivikadun liikenne ja kadun varteen pysäköinti on lisääntynyt selvästi kerrostalorakentamisesta johtuvan asukasmäärän kasvun seurauksena. Tämä näkyy myös pysäköinninvalvonnan tehtävien moninkertaistumisena Kivikadulla. Rovaniemen pysäköinninvalvonnan tilastojen mukaan vuosina 2013–2020 virhepysäköintiin jouduttiin puuttumaan keskimäärin 1,6 kertaa vuodessa, kun taas vuosina 2021–2024 pysäköintivirheitä tilastoitiin peräti 110 kappaletta. Tilastot ovat luonnollisesti vain suuntaa antavia, sillä kaikkeen virhepysäköimiseen ei ehditä tai voida puuttua. Virhepysäköintiä esiintyykin Kivikadulla selvästi tilastoitua enemmän.

Kaupungininsinööri Janne Alkki totesi 22.2.2023 liikenteenohjauksen muutosta koskevassa päätöksessään seuraavasti: ”Kivikadun varteen rakennettujen uusien talojen myötä kadun varren pysäköinti on lisääntynyt sekä kadulla ja kevyen liikenteen väylällä siinä määrin, että siitä on aiheutunut haittaa kevyelle liikenteelle ja kadun kunnossapidolle.” Päätöksellä muutettiin liikenteenohjausta lisäämällä pysäköintikieltomerkki Kivikadun itäpuolelle välillä Kiviniementie – Poropolku. Pysäköintikieltomerkki ei kuitenkaan ole virhepysäköintiä vähentänyt. Autojen lisäksi 2022 valmistuneiden kerrostalojen asukkaat pysäköivät edellä

mainitulle katuosuudelle toistuvasti myös peräkärryjä, joita pysäköintikielto ei koske, joten niiden säilyttämiseen kadun varrella on näin ollen vaikea puuttua.

Kerrostaloasumisen vaikutus virhepysäköinnin yleistymiseen todetaan myös Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030-suunnitelmassa: ”Kerrostaloalueilla on autopaikkoja, mutta niitä ei jostain syystä käytetä. Autoja pysäköidään muualle kuin merkityille pysäköintipaikoille.” Mikäli kaavamuutos hyväksytään, voidaan täten pitää varmana, että liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta heikentävä sekä kadun kunnossapitoa haittaava virhepysäköinti yleistyy Kivikadulla entisestään.

Virhepysäköinnistä koituvat haitat kevyelle liikenteelle ja Kivikadun kunnossapidolle heikentävät liikenneturvallisuutta siinä määrin jo nyt, että katsomme haittojen kasvattamisen olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa, missä alueiden käytön suunnittelun edellytetään edistävän turvallisen elin- ja toimintaympäristön luomista sekä erityisesti kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä (AKL 132/1999, 5 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Virhepysäköinti Kivikadun varteen on valitettava ilmiö ja sen taustalla vaikuttavat useat eri tekijät. Kaavoituksessa huolehditaan määräysten mukaisesta pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköinnin sijoittamisesta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Näin tullaan toimimaan myös Kivikadun asemakaavan muutoksen kohdalla. Asemakaavan muutoksessa tullaan liikenne ja pysäköinti ohjaamaan suunnittelualueelle siten, että edistetään alueidenkäyttölain (132/1999) 5 §:n mukaisia tavoitteita alueiden käytön suunnittelulle. Asemakaavan muutoksessa kaavamääräyksillä varmistetaan, että alueella on riittävä määrä pysäköintipaikkoja.

Asuinalueen ominaispiirteet

Tontit, joille asemakaavan muutosta haetaan, ovat niin pieniä, että käytännössä kaikki vanhat puut jouduttaisiin kaatamaan rakennusvaiheessa. Tämä vähentäisi asuinalueen vehreyttä ja muokkaisi Kivikadun loppupään ilmettä merkittävästi. Kerrostalot rikkoisivat alueen pientalojen ja runsaspuustoisten pihojen muodostaman kodikkaan vihreän vaikutelman. Rakennusten massiivinen koko yhdistettynä vanhojen ja korkeiden puiden puuttumiseen loisi alueelle sopimattoman täyteen rakennetun ja painostavan tunnelman, riippumatta valitusta julkisivutyylistä.

Molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa tonttien tehokkuusluvut (0,56 ja 0,58) poikkeavat selvästi korttelin muiden tonttien tehokkuusluvuista. Suunnittelualan tehokkuusluvut ylittävät selvästi myös Kivikadulle viime vuosina valmistuneiden pienkerrostalojen tehokkuusluvut, jotka yhtä lukuun ottamatta vaihtelevat välillä 0,36–0,41, ensiksi mainitun ollessa kaavamuutosalueen välittömän rajanaapurin rakennustehokkuus. Näidenkin kerrostalojen pihapiirit osoittavat rakennuttajien haluttomuuden säilyttää tonttien vanhaa puustoa ja istuttaa uusia puita. Tontit on myös rakennettu lähes poikkeuksetta niin täyteen, että puiden istuttaminen niille ei olisi edes mahdollista. Esimerkiksi Kivikatu 17:ään vuonna 2023 valmistuneen talon pihalla ei ole tilaa kuin enintään pienille pensaille. Kyseisen talon rakennustehokkuus on 0,41. Suunniteltuihin kerrostaloihin tulisi enemmän huoneistoja, mikä vaikuttaa suoraan tarvittavan autopaikoituksen määrään pienentäen entisestään istutettavien alojen kokoa.

Hakemuksessa mainittu kerrosneliömäärä on viherrakentamisen ja alueen puustoisten ominaispiirteiden säilyttämisen näkökulmasta suhteettoman suuri.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä arvioidaan alueen luontoon ja maisemakuvaan liittyviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia riittävällä tarkkuudella alueidenkäyttölain (132/1999) 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n mukaisella tavalla. Suunnittelulla ja kaavamääräyksillä huolehditaan alueen arvokkaiden puiden säilyttämisestä sekä viheralueiden riittävydestä. Lisäksi kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että rakentamisvaiheessa menetetyt viheralueet korvataan uusilla riittäväillä viheralueilla. Asemakaavan muutos ei saa tulla aiheuttamaan haittaa ympäristölle tai turmella maisemaa.

Kaavaluonnoksissa on tarkastelu Kivikadun alueen muihin pienkerrostalotontteihin verrattuna suurempaa rakentamistehokkuutta, koska kaavamuutoksessa keskeisenä lähtötavoitteena on ratkaisuiltaan laadukkaiden sekä ympäristöönsä sopivien pienkerrostalojen toteuttaminen. Keskeisenä tavoitteena kaavaluonnoksissa on puuston säilyttäminen ja alueen omakotitaloja mukaileva rakennusmuoto.

Asuinviihtyvyys

Korkeuserot suunnittelualueen ja sitä ympäröivien tonttien välillä ovat huomattavan suuret: Kivikatu 46:n pohjoiskulman ja Ilvespolku 5:n eteläkulman välinen ero on yli kuusi metriä. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle rakennettavista kerrostaloista olisi lähes esteetön näkymä rajanaapureiden koteihin sekä piha-alueille. Laissa sanotaan, että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa maanomistajalle (AKL 132/1999, 54 §). Katsomme, että suunnittelualueen rajanaapureiden yksityisyyden merkittävä heikentyminen kerrostalorakentamisen seurauksena on mainitun kaltaista elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja kohtuuttoman haitan aiheuttamista. Kaavaluonnoksiin sisällytetty ehto puiden istuttamisesta (1 puu/tontin 200m²) ei tule ongelmaa poistamaan.

Korkeuserot ovat niin suuret, että rajanaapureiden yksityisyyden turvaaminen edellyttäisi huomattavan korkeaa suojapuustoa ja/tai pensaistoa. Suunnittelualueen tonttien koot ja kaavaluonnoksiin kirjatut kerrosneliömäärät huomioiden tällaisille suojaistutuksille ei tonteilla olisi tilaa, joten istutukset jäisivät rajanaapureiden vastuulle. On kohtuutonta, että haitan kärsijät joutuisivat vastaamaan haitan minimoimisen kustannuksista ja lohkaisemaan omilta tonteiltaan kasvien tarvitseman alan. Lisäksi suojaistutusten kasvaminen riittävään korkeuteen kestää kauan, eli kyse olisi parhaimmillaankin erittäin pitkäaikaisesta haitasta.

Yllä kuvatus kaltaisen asuinviihtyvyyden heikentyminen laskisi merkittävästi myös suunnittelualueen rajanaapureiden talojen arvoa. Oikeudenmukaisuuden näkökulmasta on täysin kestäväntöntä edistää kaavamuutosta, joka hyödyttäisi vain kahta alueen maanomistajista aiheuttaen samalla muille merkittävän arvonaleneman kiinteään omaisuuteen. Katsomme, että talojen arvojen lasku kaavamuutoksen seurauksena olisi lain tarkoittamaa kohtuuttoman haitan aiheuttamista maanomistajille (AKL 132/1999, 54 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Suunnittelualueella suurin korkeusero on tontin 7 lounaisnurkassa. Muutoin tonteilla maaston korkeus viettää melko tasaisesti lounaaseen päin. Alue on loivaa rinnetonttia, mikä on otettu huomioon kaavaluonnoksia laadittaessa. Luonnosvaihtoehdoissa on tutkittu pienkerrostalojen massoittelua sekä sijainteja tonteilla niin, että ne istuvat mahdollisimman luontevasti alueelle.

Kaavoitus on laatinut suunnittelualueelle kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 22 rakennukset on tuotu lähemmäs Kivikatua ja takana oleviin naapuritontteihin on jätetty enemmän etäisyyttä (n. 14 metriä). Molemmissa kaavamuutosluonnoksissa on määrätty istutettavat alueen osat, joille voidaan toteuttaa suojapuustoa ja/tai -istutuksia.

Tiivistämisen reunaehdot

Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -raportissa määritellään tiivistämisen reunaehdoista sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyiden osalta seuraavasti: ”Merkittävää vastustusta osakseen saavia hankkeita ei edistetä sellaisenaan, vaan niiden osalta etsitään yhdessä asukkaiden ja sidosryhmien kanssa sopivampia ratkaisuja.”

Annoimme kaavamuutosta vastustavan kannanoton kaupungille heti asian tultua vireille. Kannanottomme keskeiset argumentit olivat samat kuin valmisteluvaiheen kannanotossakin. Kaupunki ei ole huomionut antamaamme palautetta kuin nimellisesti. Kaavaluonnosten tehokkuusluvut poikkeavat vain marginaalisesti alkuperäisessä kaavamuutoshakemuksessa esitetyistä (0,59) siitä huolimatta, että valtaosa korttelin maanomistajista ja useat muut lähialueen asukkaat ovat ilmaisseet tyytymättömyytensä suunniteltujen kerrostalojen kohtuuttoman suureen kokoon. Kaavoitus ei myöskään ole kirjannut antamaamme palautetta asiallisesti. Keväällä 2024 järjestetyn kaavakävelyn muistiosta puuttuu kokonaan maininta siitä, että *kaikki* tilaisuuteen osallistuneet alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen rakentamista kortteliin. Katsomme, että kaavoitus ei ole selvittänyt riittävästi vaihtoehtoisia ratkaisuja suunnittelualueelle, vaan ryhtynyt edistämään hakijoiden tavoitteita lähes sellaisenaan ja täysin piittaamatta asukkailta saadusta palautteesta.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadut kirjalliset sekä suulliset mielipiteet on käyty läpi kaavoituksessa. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on arvioitu kaavamuutoksen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia. Kaavaselostusta on päivitetty erityisesti sosiaalisten vaikutusten osalta (ks. s. 23) ja tutkittu alueen kannalta parhaita vaihtoehtoja. Kaikki saadut mielipiteet saatetaan tekniselle lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle tiedoksi.

2.3. Mieli pide 17.1.2025, alueen asukkaat, 2 allekirjoitusta

Mielipiteen antaneet vastustavat asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksen hylkäämistä on perusteltu seuraavasti:

Tätäkö se tulee olemaan, kerrostaloa kerrostalon kylkeen omakotitaloalueelle?

Ostimme kiinteistön Katajarannasta kesällä 2022. Ihastuimme alueen kotoisaan tunnelmaan ja vehreyteen. Alueella on pitkä historia, josta vielä kertoo muutamat vanhat rakennukset, niitty joenrannassa ja Myllärin päätäla. Kerrostalot eivät mielestämme sovi tähän miljööseen. Muutaman kaavamuutoksen myötä on todennäköistä, että kerrostalojen rakentaminen vain lisääntyy ja alueen luonne muuttuu täysin.

Olemme myös huolissamme airbnb-tyyppisen majoitustoiminnan lisääntymisestä. Alueella on jo nyt runsaasti majoitustoimintaa, vaikka alueen pitäisi olla asuinalue. Uudet kerrostalot lisäävät väistämättä majoitustoimintaa.

Rakennamme paraikaa uutta omakotitaloa ja luulimme, että alue tulee säilymään viihtyisänä pientaloalueena. Koemme tulevamme petetyiksi, jos kaavamuutokset menevät läpi. Vaadimme päättäjiltä järjen käyttöä ja pitkäjänteistä alkuperäisiä alueita kunnioittavaa kaupunkisuunnittelua.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Kivikadun 46 ja 48 asemakaavan muutoksessa keskeisenä suunnittelun lähtötavoitteena on alueen ominaispiirteiden säilyttäminen. Mieli pide saatetaan tekniselle lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle tiedoksi.

3. Valmisteluvaiheen kuuleminen II

3.1. Mieli pide 15.5.2025, Katajarannan ja Kiirunan asukasyhdistys ry

Katajarannan ja Kiirunan asukasyhdistys kannattavat kaavamuutoksen hylkäämistä ja voimassa olevan asemakaavan säilyttämistä. Mieli piteeseen on koottu asukasyhdistyksen jäsenien ja alueen asukkaiden perustelut asemakaavan muutoksen hylkäämiselle:

Perustelut voimassa olevan asemakaavan säilyttämiseksi:

Asuinalueiden tiivistäminen

Rovaniemen kaupungin 2023 teettämässä Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksessä pientalokortteleiden tiivistämispotentialiaali arvioitiin tutkituista vaihtoehdoista pienimmäksi. Omakotitaloalueiden täydennysrakentamista eivät kannattaneet sen kummemmin kaupunkilaiset kuin valtuutetutkaan. Päinvastoin kerrostalorakentamisen todettiin herättävän pientalokortteleissa voimakasta vastustusta. Suurin tiivistämispotentialiaali tunnistettiin kerrostaloalueilla ja asumisen laajentamisessa toisessa käytössä oleville alueille. Valtuustotilaisuudessa (8.1.2024) täydennysrakentamiselle potentiaalisiksi paikoiksi katsottiin erityisesti Asemanseutu, puuvarikon alue ja keskusta. Katajarantaa ei kukaan nimennyt tiivistettäväksi alueeksi.

Edellä mainittu huomioden, on vastuutonta kaavoittaa kerrostaloja pientalokortteliin tilanteessa, jossa on tarjolla sosiaalisesti hyväksyttävämpiä ja maankäytöllisesti parempia vaihtoehtoja. Asuinalueita ei myöskään tule tiivistää pistemäisellä kaavoituksella tontti kerrallaan, vaan pitkäjänteisen kaupunkisuunnittelun keinoin asukkaita kuunnellen. Rovaniemen strategista yleiskaavaa ja sen osana laadittavaa asuinalueiden tiivistämistä koskeva työ on kesken. Kiistanalaisen kaavahankkeen edistäminen tässä tilanteessa syö Rovaniemen kaupunkisuunnittelun ja päätöksenteon uskottavuutta ja hyväksyttävyyttä, eikä kaavamuutosta näin ollen tule hyväksyä.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutos saatettiin valmisteluvaiheeseen koska nähtiin tarpeelliseksi tutkia tarkemmin, mahdollistaako tontit yhdessä pienimittakaavaisen kerrostalorakentamisen alueelle. Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksessä pientaloalueita ei ole tunnistettu tai merkitty potentiaalisimmiksi tiivistämisen alueiksi. Toisaalta voimassa olevassa Rovaniemen yleiskaavassa 2015 merkintä AP (pientalovaltainen asuntoalue) sallii pienkerrostalojen tutkimisen kyseiselle AP-alueelle. Tarkastelussa on huomioitava kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet, yhtenäinen kaupunkikuvan muodostuminen ja kaupungin rakennusjärjestys.

Liikenne ja pysäköinti

Kivikadun liikenne ja kadun varteen pysäköinti on lisääntynyt selvästi kerrostalorakentamisesta johtuvan asukasmäärän kasvun seurauksena. Tämä näkyy myös pysäköinninvalvonnan tehtävien moninkertaistumisena Kivikadulla. Rovaniemen pysäköinninvalvonnan tilastojen mukaan vuosina 2013–2020 virhepysäköintiin jouduttiin puuttumaan keskimäärin 1,6 kertaa vuodessa, kun taas vuosina 2021–2024 pysäköintivirheitä tilastoitiin peräti 110 kappaletta. Tilastot ovat luonnollisesti vain suuntaa antavia, sillä kaikkeen virhepysäköimiseen ei ehditä tai voida puuttua. Virhepysäköintiä esiintyykin Kivikadulla selvästi tilastoitua enemmän.

Kaupungininsinööri Janne Alkki totesi 22.2.2023 liikenteenohjauksen muutosta koskevassa päätöksessään seuraavasti: ”Kivikadun varteen rakennettujen uusien talojen myötä kadun varren pysäköinti on lisääntynyt sekä kadulla ja kevyen liikenteen väylällä siinä määrin, että siitä on aiheutunut haittaa kevyelle liikenteelle ja kadun kunnossapidolle.” Päätöksellä muutettiin liikenteenohjausta lisäämällä pysäköintikieltomerkki Kivikadun itäpuolelle välillä Kiviniementie – Poropolku. Pysäköintikieltomerkki ei kuitenkaan ole virhepysäköintiä vähentänyt. Autojen lisäksi 2022 valmistuneiden kerrostalojen asukkaat pysäköivät edellä

mainitulle katuosuudelle toistuvasti myös peräkärriä, joita pysäköintikielto ei koske, joten niiden säilyttämiseen kadun varrella on näin ollen vaikea puuttua.

Kerrostaloasumisen vaikutus virhepysäköinnin yleistymiseen todetaan myös Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030-suunnitelmassa: ”Kerrostaloalueilla on autopaikkoja, mutta niitä ei jostain syystä käytetä. Autoja pysäköidään muualle kuin merkityille pysäköintipaikoille.” Mikäli kaavamuutos hyväksytään, voidaan täten pitää varmana, että liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta heikentävä sekä kadun kunnossapitoa haittaava virhepysäköinti yleistyy Kivikadulla entisestään.

Virhepysäköinnistä koituvat haitat kevyelle liikenteelle ja Kivikadun kunnossapidolle heikentävät liikenneturvallisuutta siinä määrin jo nyt, että katsomme haittojen kasvattamisen olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa, missä alueiden käytön suunnittelun edellytetään edistävän turvallisen elin- ja toimintaympäristön luomista sekä erityisesti kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä (AKL 132/1999, 5 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Virhepysäköinti Kivikadun varteen on valitettava ilmiö ja sen taustalla vaikuttavat useat eri tekijät. Kaavoituksessa huolehditaan määräysten mukaisesta pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköinnin sijoittamisesta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Näin tullaan toimimaan myös Kivikadun asemakaavan muutoksen kohdalla. Asemakaavan muutoksessa tullaan liikenne ja pysäköinti ohjaamaan suunnittelualueelle siten, että edistetään alueidenkäyttölain (132/1999) 5 §:n mukaisia tavoitteita alueiden käytön suunnittelulle. Asemakaavan muutoksessa kaavamääräyksillä varmistetaan, että alueella on riittävä määrä pysäköintipaikkoja.

Asuinalueen ominaispiirteet

Tontit, joille asemakaavan muutosta haetaan, ovat niin pieniä, että käytännössä kaikki vanhat puut jouduttaisiin kaatamaan rakennusvaiheessa. Tämä vähentäisi asuinalueen vehreyttä ja muokkaisi Kivikadun loppupään ilmettä merkittävästi. Kerrostalot rikkoisivat alueen pientalojen ja runsaspuustoisten pihojen muodostaman kodikkaan vihreän vaikutelman. Rakennusten massiivinen koko yhdistettynä vanhojen ja korkeiden puiden puuttumiseen loisi alueelle sopimattoman täyteen rakennetun ja painostavan tunnelman, riippumatta valitusta julkisivutyylisestä.

Kaikkissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa tonttien tehokkuusluvut (0,51–0,58) poikkeavat selvästi korttelin muiden tonttien tehokkuusluvuista. Suunnittelualueen tehokkuusluvut ylittävät selvästi myös Kivikadulle viime vuosina valmistuneiden pienkerrostalojen tehokkuusluvut, jotka yhtä lukuun ottamatta vaihtelevat välillä 0,36–0,41, ensiksi mainitun ollessa kaavamuutosalueen välittömän rajanaapurin rakennustehokkuus. Näidenkin kerrostalojen pihapiirit osoittavat rakennuttajien haluttomuuden säilyttää tonttien vanhaa puustoa ja istuttaa uusia puita. Tontit on myös rakennettu lähes poikkeuksetta niin täyteen, että puiden istuttaminen niille ei olisi edes mahdollista. Esimerkiksi Kivikatu 17:ään vuonna 2023 valmistuneen talon pihalla ei ole tilaa kuin enintään pienille pensaille. Kyseisen talon rakennustehokkuus on 0,41. Suunniteltuihin kerrostaloihin tulisi enemmän huoneistoja, mikä vaikuttaa suoraan tarvittavan autopaikoituksen määrään pienentäen entisestään istutettavien alojen kokoa.

Hakemuksessa mainittu kerrosneliömäärä on viherrakentamisen ja alueen puustoisten ominaispiirteiden säilyttämisen näkökulmasta suhteettoman suuri.

Kaikkissa esitetyissä vaihtoehdoissa rakennusten sijoittelu tonteilla poikkeaa selvästi muiden talojen sijoittelusta Kivikadulla ja muutosalueen korttelissa. Kaavaluonnoksissa rakennukset on sijoitettu tonttien sisä- ja takaosiin, muiden asuinrakennusten sijaitessa tonttien kadunvarren sivulla. Muutosalueen tontin 5 takapihan puolen naapuri haki kaupungilta lupaa rakentaa 2020 valmistuneen pientalonsa sisemmäs tontilla, mutta lupaa ei myönnetty. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti asuinrakennusten sijoittaminen tonttien sisäosiin tulee kieltää myös muutosalueella.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä arvioidaan alueen luontoon ja maisemakuvaan liittyviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia riittävällä tarkkuudella alueidenkäyttölain (132/1999) 9 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n mukaisella tavalla. Suunnittelulla ja kaavamääräyksillä huolehditaan alueen arvokkaiden puiden säilyttämisestä sekä viheralueiden riittävydestä. Lisäksi kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että rakentamisvaiheessa menetetyt viheralueet korvataan uusilla riittäväillä viheralueilla. Asemakaavan muutos ei saa tulla aiheuttamaan haittaa ympäristölle tai turmella maisemaa.

Kaavaluonnoksissa on tarkastelu Kivikadun alueen muihin pienkerrostalotontteihin verrattuna suurempaa rakentamistehokkuutta, koska kaavamuutoksessa keskeisenä lähtötavoitteena on ratkaisuiltaan laadukkaiden sekä ympäristöönsä sopivien pienkerrostalojen toteuttaminen. Keskeisenä tavoitteena kaavaluonnoksissa on puuston säilyttäminen ja alueen omakotitaloja mukaileva rakennusmuoto. Luonnosvaiheessa on tarkasteltu erilaisia sijaintivaihtoehtoja pienkerrostaloille.

Esimerkiksi luonnosvaihtoehdoissa 2 ja 4 asuinrakennukset on sijoitettu mahdollisimman lähelle Kivikatua. Luonnosvaihtoehdossa 2 asuinrakennukset on osoitettu tontin etureunaan.

Asuinviihtyvyys

Korkeuserot suunnittelualueen ja sitä ympäröivien tonttien välillä ovat huomattavan suuret: Kivikatu 46:n pohjoiskulman ja Ilvespolku 5:n eteläkulman välinen ero on yli kuusi metriä. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle rakennettavista kerrostaloista olisi lähes esteetön näkymä rajanaapureiden koteihin sekä piha-alueille. Laissa sanotaan, että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa maanomistajalle (AKL 132/1999, 54 §). Katsomme, että suunnittelualueen rajanaapureiden yksityisyyden merkittävä heikentyminen kerrostalorakentamisen seurauksena on mainitun kaltaista elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja kohtuuttoman haitan aiheuttamista. Kaavaluonnoksiin sisällytetty ehto puiden istuttamisesta (1 puu/tontin 200m²) ei tule ongelmaa poistamaan.

Korkeuserot ovat niin suuret, että rajanaapureiden yksityisyyden turvaaminen edellyttäisi huomattavan korkeaa suojapuustoa ja/tai pensaistoa. Suunnittelualueen tonttien koot ja kaavaluonnoksiin kirjatut kerrosneliömäärät huomioiden tällaisille suojaistutuksille ei tonteilla olisi tilaa, joten istutukset jäisivät rajanaapureiden vastuulle. On kohtuutonta, että haitan kärsijät joutuisivat vastaamaan haitan minimoimisen kustannuksista ja lohkaisemaan omilta tonteiltaan kasvien tarvitseman alan. Lisäksi suojaistutusten kasvaminen riittävään korkeuteen kestää kauan, eli kyse olisi parhaimmillaankin erittäin pitkäaikaisesta haitasta.

Yllä kuvatun kaltainen asuinviihtyvyyden heikentyminen laskisi merkittävästi myös suunnittelualueen rajanaapureiden talojen arvoa. Oikeudenmukaisuuden näkökulmasta on täysin kestäväntöntä edistää kaavamuutosta, joka hyödyttäisi vain kahta alueen maanomistajista aiheuttaen samalla muille merkittävän arvonaleneman kiinteään omaisuuteen. Katsomme, että talojen arvojen lasku kaavamuutoksen seurauksena olisi lain tarkoittamaa kohtuuttoman haitan aiheuttamista maanomistajille (AKL 132/1999, 54 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Suunnittelualueella suurin korkeusero on tontin 7 lounaisnurkassa. Muutoin tonteilla maaston korkeus viettää melko tasaisesti lounaaseen päin. Alue on loivaa rinnetonttia, mikä on otettu huomioon kaavaluonnoksia laadittaessa. Luonnosvaihtoehdoissa on tutkittu pienkerrostalojen massoittelemia sekä sijainteja tonteilla niin, että ne istuvat mahdollisimman luontevasti alueelle.

Kaavoitus on laatinut neljä luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdoissa 2 ja 4 asuinrakennukset on tuotu lähemmäs Kivikatua ja takana oleviin naapuritontteihin on jätetty enemmän etäisyyttä (esim. luonnosvaihtoehdossa 2 noin 14 m). Molemmissa kaavamuutosluonnoksissa on määrätty istutettavat alueen osat, joille voidaan toteuttaa suojapuustoa ja/tai -istutuksia.

Tiivistämisen reunaehdot

Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -raportissa määritellään tiivistämisen reunaehdoista sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyys osalta seuraavasti: ”Merkittävää vastustusta osakseen saavia hankkeita ei edistetä sellaisenaan, vaan niiden osalta etsitään yhdessä asukkaiden ja sidosryhmien kanssa sopivampia ratkaisuja.”

Alueen asukkaat antoivat kaavamuutosta vastustavan kannanoton kaupungille heti asian tultua vireille 2023 sekä ensimmäisessä valmisteluvaiheen kuulemisessa tammikuussa 2025. Kannanottojen keskeiset argumentit ovat pysyneet samoina. Asukkaat katsovat, että kaupunki ei ole huomioinut palautetta riittävästi. Kaavaluonnosten tehokkuusluvut poikkeavat vain hieman alkuperäisessä kaavamuutoshakemuksessa esitetystä (0,59) siitä huolimatta, että valtaosa korttelin maanomistajista ja useat muut lähialueen asukkaat ovat ilmaisseet tyytymättömyytensä suunniteltujen kerrostalojen kohtuuttoman suureen kokoon. Kaavoitus ei myöskään ole kirjannut annettua palautetta asiallisesti. Keväällä 2024 järjestetyn kaavakävelyn muistiosta puuttuu kokonaan maininta siitä, että *kaikki* tilaisuuteen osallistuneet alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen rakentamista kortteliin. Valmisteluvaiheen kuulemisessa tammikuussa 2025 kaavamuutosta vastustavan mielipiteen allekirjoitti 53 henkilöä.

Yhdistys näki tarpeelliseksi ottaa kantaa kaavamuutokseen jäsenistöltä ja alueen asukkailta tulleen nimenomaisen pyynnön vuoksi. Asukkaat ovat väsyneitä toistuviin kuulemisiin, mitkä edellyttävät lausuntojen laatimista sekä allekirjoitusten keräämistä. Prosessi on asukkaiden näkökulmasta raskas ja aikaa vievä. Asukasyhdistyksen avulla palaute voidaan antaa kootusti ilman allekirjoituskierrosta.

Yhdistys katsoo, että kaavoitus ei ole selvittänyt riittävästi vaihtoehtoisia ratkaisuja suunnittelualueelle, vaan ryhtynyt edistämään hakijoiden tavoitteita lähes sellaisenaan ja huomioimatta asukkailta tullutta palautetta.

Yhteenveto

Edellä esitetyn pohjalta kaavamuutoksen hyväksymistä ei voida pitää sosiaalisesti oikeudenmukaisena ja alueidenkäyttölain hengen mukaisena. Kaavamuutoksen hyväksyminen aiheuttaisi alueen asukkaille ja maanomistajille niin merkittäviä haittoja, että kaavamuutoshakemus tulee hylätä.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadut kirjalliset sekä suulliset mielipiteet on käyty läpi kaavoituksessa. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on arvioitu kaavamuutoksen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia. Kaavaselostusta on päivitetty erityisesti sosiaalisten vaikutusten osalta (ks. sivu 23) ja tutkittu alueen kannalta parhainta vaihtoehtoa.

Ensimmäisestä valmisteluvaiheen kuulemisesta saatujen mielipiteiden pohjalta kaavamuutos vietiin uudelleen nähtäville sekä laadittiin 3 ja 4 vaihtoehto. Vaihtoehdossa 4 on pienempi rakennusoikeus (1150 k-m²) kuin aiemmin laadituissa muutosluonnoksissa 1 ja 2 (1320 k-m² ja 1360 k-m²). Lisäksi kaavamääräyksiä päivitettiin ja tarkennettiin kaikkiin muutosluonnoksiin.

3.2. Mieli pide 11.5.2025, As Oy Ounaskimara

Asunto-osakeyhtiö Ounaskimaran kommentit asemakaavan muutokseen liittyen.

1. Varmistakaa, että ajoneuvoille tarkoitettuja parkkipaikkoja on tarpeeksi. Tien toisella puolella olevien uusien kerrostalojen (Pesosen rakentamat) Kivikatu 27:n kaavoitus meni pieleen siinä mielessä, että parkkipaikkoja on kaavoitettu liian vähän. Meidän taloyhtiössä se näkyy siten, että etupihan parkkipaikkaamme käytetään yleisenä parkkipaikkana Kivikatu 27:n vieraille ja asukkaille.
2. Naapuritonttien rauha. Tämä seutu pitäisi rauhoittaa jatkuvilta rakennusprojekteilta. Poeni tauko on ollut viimeisimmästä projektista Kivikatu 27:ssä, mutta jatkuva raksakolina, meidän taloyhtiömme pihalle lentelevät raksaroskat yms. alkaa jo häiritsemään asumismukavuutta merkittävästi.

Toivomme, että edellä mainittuja asioita käsitelään kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Mielipide saatetaan tekniselle lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle tiedoksi.

3.3. Mielipide 16.5.2025, alueen asukkaat, 2 allekirjoitusta

Asukkaat kannattavat kaavamuutoksen hylkäämistä ja voimassa olevan asemakaavan säilyttämistä. Asemakaavan muutoksen hylkäämistä on perusteltu seuraavasti:

1. Ympäristön ja kaupunkikuvan muutos

Kaavamuutos ei ole sopusoinnussa alueen nykyisen pientalovaltaisen luonteen kanssa. Uusien, 2-kerroksisten kerrostalojen rakentaminen muuttaisi olennaisesti Kivikadun nykyistä ilmettä ja rikkoi ympäristön arkkitehtonista yhtenäisyyttä. Tämä heikentäisi alueen viihtyvyyttä ja arvoa asuinalueena. Arvon heikentyminen puolestaan asettaisi asukkaat eriarvoiseen asemaan; yhden kiinteistön omistajan etu ja omaisuuden arvon lisääntyminen alentaisi samanaikaisesti toisen kiinteistön omistajan omaisuuden arvoa.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Luonnosten kaavamääräyksillä on pyritty huomioimaan Katajarannan alueelliset ominaispiirteet ja niiden säilyminen. Kaavaluonnoksiin on lisätty kaavamääräykset mm. julkisivumateriaalista, kattomuodosta sekä istutettavista ja säilytettävistä viheralueista.

2. Vaikutus asukkaiden yksityisyyteen ja viihtyvyyteen

Kaava mahdollistaisi korkeampien ja massiivisempien rakennusten rakentamisen, mikä vähentäisi nykyisten asukkaiden yksityisyyttä, lisäisi varjostusta ja meluhaittoja sekä muuttaisi merkittävästi alueen rauhallista ja väljästi rakennettua luonnetta. Erityisen suuri vaikutus on kohdealueen puustoon ja kasvillisuuden määrään, sillä uudisrakentaminen ei mahdollista määrällisesti samanlaisen puuston ennallistamista, mm. kaavamuutoksen mukaisten tonttien tehokkuuslukujen vuoksi. Puistomaisuus kuuluu oleellisena osana alueen ominaispiirteisiin ja vaikuttaa suoraan viihtyvyyteen. Yhdessä kohdan 1 kanssa kaavamuutos ei siis saavuta sosiaalista hyväksyttävyyttä.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asuinkerrostalojen koko poikkeaa rakentamistehokkuudeltaan korttelin muista rakennuksista. Kuitenkin pienkerrostalojen suurin sallittu kerrosluku (II) ei poikkea alueen muista pienkerrostaloista. Pienkerrostalojen korkeusasemat vaikuttavat myös viereisiin asuinrakennuksiin ja niiden pihoihin. Rakennusten perustamisessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota alueen korkeuseroihin ja siihen, että pienkerrostalot istuvat maaston korkeuseroihin luontevasti. Naapureiden yksityisyyden turvaaminen edellyttää suojapuustoa ja/tai -istutuksia suunnittelualueen takaosaan.

Rakentamistehokkuuden lisääminen suunnittelualueella vaikuttaa myös viheralueen vähenemiseen, joka on huomioitu kaavamääräykksi. Esimerkiksi kaavamääräykset edellyttävät, että alueella on säilytettävä nykyinen puusto tai istutettava vähintään yksi (1) puu tontin 200 m² kohti. Tonteilla sijaitsevat vanhat

puut tullaan mahdollisesti suojelemaan asemakaavassa, jos selvitykset edellyttävät suojelua. Lisäksi vähintään 30 % tonttien pinta-alasta tulee olla istutettavaa aluetta.

3. Liikenteen ja turvallisuuden heikkeneminen

Kivikatu on kapea katu, jonka liikenteellinen kapasiteetti on rajallinen. Jo nyt alueella kirjattujen virhepysäköintien määrä on kasvanut aiempaan nähden, eikä pysäköintikieltojenmerkintöjen lisäämisellä ole saavutettu toivottuja vaikutuksia. Kaavamuutoksen toteutuminen toisi entisestään lisää liikennettä ja pysäköintipainetta alueelle, mikä lisäisi erityisesti lasten ja jalankulkijoiden turvallisuusriskejä. Kiviniementiellä ja Katajarannalla asuvien lasten koulutie kulkee Kivikadun läpi kohdasta, jossa ei ole liikennevaloja eikä ympäröiviä hidastetöyssyjä. Suojatie on merkitty, mutta kohta on pimeä ja vaarallinen erityisesti talvella. Lasten koulutien turvaaminen vaatisikin toimia jo ilman uudisrakentamisesta johtuvaa liikenteen lisääntymistä. Kaavamuutoksesta johtuva liikenteen lisääntyminen kasvattaisi tätä riskiä kohtuuttomasti, mikä puoltaa osaltaan kaavamuutoksen hylkäämistä.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutoksessa huolehditaan määräysten mukaisesta pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköinnin sijoittamisesta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Asemakaavan muutoksessa tullaan liikenne ja pysäköinti ohjaamaan suunnittelualueelle ja kaavamääräyksillä varmistetaan riittävä pysäköintipaikotus.

4. Riskinä tiivistämisen leviäminen

Katajarannan alueelle on viime vuosina rakennettu useampi uusi kerrostalo Kivikadun varrelle. Jo nyt suuntaus on riskialtis ja ilmentää epäjohtonmukaista kaavasunnittelua pitkäjänteisen strategisen yleiskaavan mukaisen suunnittelun asemesta. Tässä lausunnossa käsitellyn kaavan hyväksyminen altistaa samankaltaisten tiivistämishankkeiden yleistymisen alueella, mikä loisi paineita koko pientaloalueen alkuperäisen kaavallisen tavoitteen ja asuinviihtyvyyden rapautumiselle. Tiivis asuinrakentaminen ei ole alkuperäinen tavoite Katajarannan alueella, eikä sen tulisi olla sellainen jatkossakaan.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Kivikadun varrelle on osoitettu voimassa olevassa Rovaniemen 2015 yleiskaavassa asuinkekkostalojen alue merkinnällä AK, joka sallii alueen kehittämisen asuinkekkostaloalueeksi. Lisäksi voimassa olevassa Rovaniemen yleiskaavassa 2015 kaava-alue on merkinnällä AP (pientalovaltainen asuntoalue), joka sallii pienkekkostalojen tutkimisen kyseiselle AP-alueelle. Tarkastelussa on huomioitava kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet, yhtenäinen kaupunkikuvan muodostuminen ja kaupungin rakennusjärjestys.

5. Yhteisöllisyyden ja alueidentiteetin heikentyminen, sidosryhmävaikutukset

Kaavamuutoksessa ei ole riittävästi huomioitu alueen asukkaiden näkemyksiä tai paikallista identiteettiä. Alueella asuu yhä asukkaita, jotka ovat rakentaneet talonsa sinne itse 1960-luvulla. Myöhemmin alueelle muuttaneet, ovat tulleet sinne nimenomaan alueen puistoisien ilmeen ja pientaloalueluonteen vuoksi, vaalimaan alueen alkuperäistä identiteettiä. Kaavamuutos tulee heikentämään alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä eikä se ole linjassa asumisen pitkäjänteisen vaalimisen kanssa.

Alueen sidosryhmistä yksi tärkeimmistä on Lapin hyvinvointialue (Lapha), jonka työntekijöitä asuu alueella erittäin merkittävä määrä. Yhteys hyvinvointialueen ja kaavamuutoksen välillä voi tuntua hataralta, mutta ei todellisuudessa sitä ole. Terveystieteiden ammattilaisten resurssi on tunnetusti erittäin kriittinen, eikä Lapin hyvinvointialueella ole käytännössä vara menettää yhtäkään terveydenhuollon ammattihenkilöä. Työntekijän näkökulmasta tämä tarkoittaa kuitenkin sitä, että työntekijällä on mahdollisuus valita työpaikkansa siten, että myös asumisviihtyvyys on yksi valintaan vaikuttavista kriteereistä. Tällä haluaisin teidän kiinnittävän huomiota siihen, että jo pelkästään Katajarannan ja Kiviniementien katuosuuksilla asuu pelkästään meidän tietojemme mukaan kaksi psykiatria, hematologi, radiologi, gynekologi, kaksi lastenlääkäriä, kaksi hammaslääkäriä, patologi, sairaalasolubiologi, korva-, nenä-, ja kurkkulääkäri, kaksi terveyskeskuslääkäriä, työterveyslääkäri sekä lukuisia Laphan hoitohenkilökunnan ja tukipalveluiden työntekijöitä. Muutokset näiden ihmisten työpaikkojen ja asuinkuntien valinnoissa olisivat vaikutuksiltaan erittäin suuria paitsi Rovaniemen kaupungin, niin koko Laphan asukkaiden potilasturvallisuudelle. Kodin viihtyisyydellä on väliä.

Lopuksi lisäämme, että lain mukaan kaava on lainvastainen, mikäli kaavamuutos ei perustu riittäviin selvityksiin tai se on ristiriidassa yleiskaavan ja/tai valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Miten tulkitaan tilannetta, jossa strateginen yleiskaava on vasta valmisteilla? Pistemäinen alueiden muuttaminen ei luo asukkaille hyvinvointia tai tunnetta siitä, että kehittäisimme kaupunkiamme yhdessä.

Täten esitämme, että kaavaehdotusta ei hyväksytä esitetyssä muodossa, vaan alueen kehittämistä jatketaan yleiskaavan kehittämisen välityksellä ja tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Luonnosten kaavamääräyksillä on pyritty huomioimaan Katajarannan alueelliset ominaispiirteet ja niiden säilyminen. Kaavaluonnoksiin on lisätty kaavamääräykset mm. julkisivumateriaalista, kattomuodosta sekä istutettavista ja säilytettävistä viheralueista. Puistomaista tunnelmaa on pyritty turvaamaan istutettavilla alueilla.

Asemakaavamuutosten kohdalla huomioidaan voimassa oleva yleiskaava ja sen asettamat määräykset. Strateginen yleiskaavatyö on kesken, jolloin Kivikadun asemakaavan muutosta ohjaa voimassa oleva Rovaniemen yleiskaava 2015. Ennen strategisen yleiskaavan voimaantuloa asemakaavamuutoksia tutkitaan nykyisten yleiskaavamääräysten mukaisesti huomioiden alueelliset ominaisuudet ja soveltuvuus tiiviimmälle rakentamiselle.

4. Ehdotusvaiheen kuuleminen

4.1. Muistutus 18.1.2026, Katajarannan ja Kiirunan asukasyhdistys ry

Katajarannan ja Kiirunan asukasyhdistys kannattavat kaavamuutoksen hylkäämistä ja voimassa olevan asemakaavan säilyttämistä. Muistutukseen on koottu asukasyhdistyksen jäsenien ja alueen asukkaiden perustelut asemakaavan muutoksen hylkäämiselle:

Muistutus

18.1.2026

Kivikadun kortteli 200 tonttien 5 ja 7 asemakaavan muutos (ROIDno-2023-2154)

Kannatamme kaavamuutoshakemuksen hylkäämistä ja nykyisen asemakaavan säilyttämistä.

Perustelut voimassa olevan asemakaavan säilyttämiseksi:

Asuinalueiden tiivistäminen

Rovaniemen kaupungin 2023 teettämässä Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksessä pientalokortteleiden tiivistämispotentialiaali arvioitiin tutkituista vaihtoehdoista pienimmäksi. Omakotitaloalueiden täydennysrakentamista eivät kannattaneet sen kummemmin kaupunkilaiset kuin valtuutetutkaan. Päinvastoin kerrostalorakentamisen todettiin herättävän pientalokortteleissa voimakasta vastustusta. Suurin tiivistämispotentialiaali tunnistettiin kerrostaloalueilla ja asumisen laajentamisessa toisessa käytössä oleville alueille. Valtuustotilaisuudessa (8.1.2024) täydennysrakentamiselle potentiaalisiksi paikoiksi katsottiin erityisesti Asemanseutu, puuvarikon alue ja keskusta. Katajarantaa ei kukaan nimennyt tiivistettäväksi alueeksi.

Edellä mainittu huomioiden, on vastuutonta kaavoittaa kerrostaloja pientalokortteliin tilanteessa, jossa on tarjolla sosiaalisesti hyväksyttävämpiä ja maankäytöllisesti parempia vaihtoehtoja. Asuinalueita ei myöskään tule tiivistää pistemäisellä kaavoituksella tontti kerrallaan, vaan pitkäjänteisen kaupunkisuunnittelun keinoin asukkaita kuunnellen. Rovaniemen strategista yleiskaavaa ja sen osana laadittavaa asuinalueiden tiivistämistä koskeva työ on kesken. Kiistanalaisen kaavahankkeen edistäminen tässä tilanteessa syö Rovaniemen kaupunkisuunnittelun ja päätöksenteon uskottavuutta ja hyväksyttävyyttä, eikä kaavamuutosta näin ollen tule hyväksyä.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Asemakaavan muutoksessa suunnitellut pienkerrostalot kohdistuvat Katajarannan alueelle, lähelle Rovaniemen keskustan palveluita. Suunnittelualueella on voimassa Rovaniemen yleiskaava 2015, jossa kaavamuuotosaluetta koskee määräys AP (pientalovaltainen asuntoalue). Kyseinen määräys sallii pienkerrostalojen tutkimisen suunnittelualueelle. Rovaniemen yleiskaavan 2015 selostuksessa määräyksestä AP sanotaan seuraavasti:

”Olevat pientaloalueet, AP, AO

Vanhimpien omakotitalojen alueista muutamit pyritään säilyttämään puhtaasti erillispienalojen alueena AO kuten Kiiruna ja Jääskeläinen, joille on lisäksi merkitty alueellinen suojelumerkintä /s, sekä yhtenäistä rakennustapaa edustavat korttelit 3. kaupunginosassa. Muut pientalovaltaiset asuntoalueet on osoitettu merkinnällä AP; Pientalovaltainen asuntoalue. Merkintä käsittää erilliset omakotitalot, paritalot, rivitalot ja pienkerrostalot. Kaavatarkastelussa n. 1000 omakotitalotontilla on keskimäärin tonttia kohti yli 100 k-m² rakennusoikeutta käyttämättä. Suuret tontit houkuttelevat pienten rivi- ja paritalojen jopa kerrostalojen rakentamiseen erillistalojen lomaan, mikä yleiskaavamerkinnän mukaisesti on mahdollista. Rivi- ja pienkerrostalojen sijoittaminen olevaan omakotitaloympäristöön tulee tutkia asemakaavan muutoksilla ottaen huomioon kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteet, yhtenäisen kaupunkikuvan muodostuminen ja rakennusjärjestys.” (Rovaniemen yleiskaava 2015, 2002).

Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksessä ei ole tunnistettu pientaloalueita potentiaalisiksi tiivistämisen alueiksi. Toisaalta tiivistämisestä linjataan mm. Rovaniemen maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa, että *”Täydennysrakentamisen tiivistyvät alueet ovat keskusta, 3. kaupunginosa, Korkalovaara, Ounasrinne, Katajaranta ja Viirinkangas.”* Lisäksi toteuttamisohjelmassa tuodaan esille, että täydennysrakentamisella vahvistetaan olemassa olevien alueiden elinvoimaa ja torjutaan alueellista eriytymistä sekä tuetaan palveluiden säilymistä ja kehittymistä (Sitowise, 2023).

Kaavoitus on katsonut tarpeelliseksi tutkia asemakaavan muutoksella pienkerrostalojen toteuttamista olemassa olevaan pientalovaltaiseen kortteliin, koska voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa pienkerrostalojen toteuttamisen. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteet vastaavat maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman linjauksia.

Liikenne ja pysäköinti

Kivikadun liikenne ja kadun varteen pysäköinti on lisääntynyt selvästi kerrostalorakentamisesta johtuvan asukasmäärän kasvun seurauksena. Tämä näkyy myös pysäköinninvalvonnan tehtävien moninkertaistumisena Kivikadulla. Rovaniemen pysäköinninvalvonnan tilastojen mukaan vuosina 2013–2020 virhepysäköintiin jouduttiin puuttumaan keskimäärin 1,6 kertaa vuodessa, kun taas vuosina 2021–2024 pysäköintivirheitä tilastoitiin peräti 110 kappaletta. Tilastot ovat luonnollisesti vain suuntaa antavia, sillä kaikkeen virhepysäköimiseen ei ehditä tai voida puuttua. Virhepysäköintiä esiintyykin Kivikadulla selvästi tilastoitua enemmän.

Kaupungininsinööri Janne Alkki totesi 22.2.2023 liikenteenohjauksen muutosta koskevassa päätöksessään seuraavasti: ”Kivikadun varteen rakennettujen uusien talojen myötä kadun varren pysäköinti on lisääntynyt sekä kadulla ja kevyen liikenteen väylällä siinä määrin, että siitä on aiheutunut haittaa kevyelle liikenteelle ja kadun kunnossapidolle.” Päätöksellä muutettiin liikenteenohjausta lisäämällä pysäköintikieltomerkki Kivikadun itäpuolelle välillä Kiviniementie – Poropolku. Pysäköintikieltomerkki ei kuitenkaan ole virhepysäköintiä vähentänyt. Autojen lisäksi 2022 valmistuneiden kerrostalojen asukkaat pysäköivät edellä mainitulle katuosuudelle toistuvasti myös peräkärryjä, joita pysäköintikielto ei koske, joten niiden säilyttämiseen kadun varrella on näin ollen vaikea puuttua.

Kerrostaloasumisen vaikutus virhepysäköinnin yleistymiseen todetaan myös Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030-suunnitelmassa: ”Kerrostaloalueilla on autopaikkoja, mutta niitä ei jostain syystä käytetä. Autoja pysäköidään muualle kuin merkityille pysäköintipaikoille.” Mikäli kaavamuutos hyväksytään, voidaan täten pitää varmana, että liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta heikentävä sekä kadun kunnossapitoa haittaava virhepysäköinti yleistyy Kivikadulla entisestään.

Virhepysäköinnistä koituvat haitat kevyelle liikenteelle ja Kivikadun kunnossapidolle heikentävät liikenneturvallisuutta siinä määrin jo nyt, että katsomme haittojen kasvattamisen olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa, missä alueiden käytön suunnittelun edellytetään edistävän turvallisen elin- ja toimintaympäristön luomista sekä erityisesti kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä (AKL 132/1999, 5 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Virhepysäköinti Kivikadun varteen on valitettava ilmiö ja sen taustalla vaikuttavat useat eri tekijät. Kaavoituksessa huolehditaan määräysten mukaisesta pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköinnin sijoittamisesta tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Näin on toimittu myös Kivikadun asemakaavan muutoksen kohdalla. Pysäköintipaikkojen tilavaraus ja riittävyys on varmistettu viitesuunnitelmin sekä Rovaniemen pysäköintinormien mukaisella mitoituksella (asunnot 1 ap/100 m² kerrosalaa).

Asuinalueen ominaispiirteet

Tontit, joille asemakaavan muutosta haetaan, ovat niin pieniä, että käytännössä kaikki vanhat puut jouduttaisiin kaatamaan rakennusvaiheessa. Tämä vähentäisi asuinalueen vehreyttä ja muokkaisi Kivikadun loppupään ilmettä merkittävästi. Kerrostalot rikkoisivat alueen pientalojen ja runsaspuustoisten pihojen muodostaman kodikkaan vihreän vaikutelman. Rakennusten massiivinen koko yhdistettynä vanhojen ja korkeiden puiden puuttumiseen loisi alueelle sopimattoman täyteen rakennetun ja painostavan tunnelman, riippumatta valitusta julkisivutyylistä.

Kaikkissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa tonttien tehokkuusluvut (0,51–0,58) poikkeavat selvästi korttelin muiden tonttien tehokkuusluvuista. Suunnittelualueen tehokkuusluvut ylittävät selvästi myös Kivikadulle viime vuosina valmistuneiden pienkerrostalojen tehokkuusluvut, jotka yhtä lukuun ottamatta vaihtelevat välillä 0,36–0,41, ensiksi mainitun ollessa kaavamuutosalueen välittömän rajanaapurin rakennustehokkuus. Näidenkin kerrostalojen pihapiirit osoittavat rakennuttajien haluttomuuden säilyttää tonttien vanhaa puustoa ja istuttaa uusia puita. Tontit on myös rakennettu lähes poikkeuksetta niin täyteen, että puiden istuttaminen niille ei olisi edes mahdollista. Esimerkiksi Kivikatu 17:ään vuonna 2023 valmistuneen talon pihalla ei ole tilaa kuin enintään pienille pensaille. Kyseisen talon rakennustehokkuus on 0,41. Suunniteltuihin kerrostaloihin tulisi enemmän huoneistoja, mikä vaikuttaa suoraan tarvittavan autopaikoituksen määrään pienentäen entisestään istutettavien alojen kokoa.

Hakemuksessa mainittu kerrosneliömäärä on viherrakentamisen ja alueen puustoisten ominaispiirteiden säilyttämisen näkökulmasta suhteettoman suuri.

Kaikkissa esitetyissä vaihtoehdoissa rakennusten sijoittelu tonteilla poikkeaa selvästi muiden talojen sijoittelusta Kivikadulla ja muutosalueen korttelissa. Kaavaluonnoksissa rakennukset on sijoitettu tonttien sisä- ja takaosiin, muiden asuinrakennusten sijaitessa tonttien kadunvarren sivulla. Muutosalueen tontin 5 takapihan puolen naapuri haki kaupungilta lupaa rakentaa 2020 valmistuneen pientalonsa sisemmäs tontilla, mutta lupaa ei myönnetty. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti asuinrakennusten sijoittaminen tonttien sisäosiin tulee kieltää myös muutosalueella.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Kaavaehdotuksessa pienkerrostalojen rakentamistehokkuus on suurempi verrattuna Kivikadun alueen muihin pienkerrostalojen rakentamistehokkuuteen, koska kaavamuutoksella pyritään ratkaisultaan laadukkaaseen kokonaisuuteen. Muutoksen keskeisenä tavoitteena on säilyttää viherympäristöä ja puita suunnittelualueella sekä pyrkiä kunnioittamaan alueen puustomaista ja vihreää tunnelmaa. Kaavaehdotuksessa viherrakenteen säilymistä edistetään kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla.

Kaavaehdotuksessa on päädytty kääntämään toinen pienkerrostaloista poikittain Kivikadun suuntaan nähden, sillä ratkaisu mahdollistaa avoimemmat näkymät sekä auringon valon pääsyn asuntoihin ja piha-alueelle. Toisen pienkerrostalon kääntäminen poikittain vähentää myös muurimaista vaikutelmaa sekä kävelykadun että naapureiden suuntaan.

Asuinviihtyvyys

Korkeuserot suunnittelualueen ja sitä ympäröivien tonttien välillä ovat huomattavan suuret: Kivikatu 46:n pohjoiskulman ja Ilvespolku 5:n eteläkulman välinen ero on yli kuusi metriä. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle rakennettavista kerrostaloista olisi lähes esteetön näkymä rajanaapureiden koteihin sekä piha-alueille. Laissa sanotaan, että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa maanomistajalle (AKL 132/1999, 54 §). Katsomme, että suunnittelualueen rajanaapureiden yksityisyyden merkittävä heikentyminen kerrostalorakentamisen seurauksena on mainitun kaltaista elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja kohtuuttoman haitan aiheuttamista. Kaavaluonnoksiin sisällytetty ehto puiden istuttamisesta (1 puu/tontin 200m²) ei tule ongelmaa poistamaan.

Korkeuserot ovat niin suuret, että rajanaapureiden yksityisyyden turvaaminen edellyttäisi huomattavan korkeaa suojapuustoa ja/tai pensaistoa. Suunnittelualueen tonttien koot ja kaavaluonnoksiin kirjatut kerrosneliömäärät huomioiden tällaisille suojaistutuksille ei tonteilla olisi tilaa, joten istutukset jäisivät rajanaapureiden vastuulle. On kohtuutonta, että haitan kärsijät joutuisivat vastaamaan haitan minimoimisen kustannuksista ja lohkaisemaan omilta tonteiltaan kasvien tarvitseman alan. Lisäksi suojaistutusten kasvaminen riittävään korkeuteen kestää kauan, eli kyse olisi parhaimmillaankin erittäin pitkäaikaisesta haitasta.

Yllä kuvatun kaltainen asuinviihtyvyyden heikentyminen laskisi merkittävästi myös suunnittelualueen rajanaapureiden talojen arvoa. Oikeudenmukaisuuden näkökulmasta on täysin kestämatöntä edistää kaavamuutosta, joka hyödyttäisi vain kahta alueen maanomistajista aiheuttaen samalla muille merkittävän arvonaleneman kiinteään omaisuuteen. Katsomme, että talojen arvojen lasku kaavamuutoksen seurauksena olisi lain tarkoittamaa kohtuuttoman haitan aiheuttamista maanomistajille (AKL 132/1999, 54 §).

Rovaniemen kaupungin vastine:

Suunnittelualueella korkeusero on noin 5,5 – 6 metriä tontin 5 pohjoisnurkasta tontin 7 lounaisnurkkaan. Alueen suurin korkeusero on tontin 7 lounaisnurkassa. Muutoin alueen maaston korkeus viettää melko tasaisesti lounaaseen päin, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Korkeuserojen vuoksi pienkerrostaloista tulee muodostumaan näkymiä naapureiden piha-alueille ja rakennuksiin. Kaavamuutoksen määräyksissä ja rakentamistapaohjeissa edellytetään, että pienkerrostalot tulee perustaa maaston mukaisesti ja sovittaa ympäröivän alueen rakennusten, kadun ja maaston korkeusasemiin, jotta alueen viihtyisyys säilyy. Tämä tarkoittaa esimerkiksi pienkerrostalojen porrastamista maaston korkeuden mukaan sekä eritasoisia piha-alueita. Kaavamuutoksessa alueen viihtyisyyttä turvataan myös kaavamääräyksillä ja tarkemmilla rakentamistapaohjeilla, jotka koskevat puiden, kasvillisuuden ja viheralueiden istuttamista sekä suojeltavien mäntyjen säästämistä.

Tiivistämisen reunaehdot

Asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -raportissa määritellään tiivistämisen reunaehdoista sosiaalisen hyväksyttävyyden ja kestävyysnäkymien osalta seuraavasti: ”Merkittävää vastustusta osakseen saavia hankkeita ei edistetä sellaisenaan, vaan niiden osalta etsitään yhdessä asukkaiden ja sidosryhmien kanssa sopivampia ratkaisuja.”

Alueen asukkaat antoivat kaavamuutosta vastustavan kannanoton kaupungille heti asian tultua vireille 2023 sekä ensimmäisessä valmisteluvaiheen kuulemisessa tammikuussa 2025. Kannanottojen keskeiset argumentit ovat pysyneet samoina. Asukkaat katsovat, että kaupunki ei ole huomionnut palautetta riittävästi. Kaavaluonnosten tehokkuusluvut poikkeavat vain hieman alkuperäisessä kaavamuutoshakemuksessa esitetystä (0,59) siitä huolimatta, että valtaosa korttelin maanomistajista ja useat muut lähialueen asukkaat ovat ilmaisseet tyytymättömyytensä suunniteltujen kerrostalojen kohtuuttoman suureen kokoon. Kaavoitus ei myöskään ole kirjannut annettua palautetta asiallisesti. Keväällä 2024 järjestetyn kaavakävelyn muistiosta puuttuu kokonaan maininta siitä, että *kaikki* tilaisuuteen osallistuneet alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen rakentamista kortteliin. Valmisteluvaiheen kuulemisessa tammikuussa 2025 kaavamuutosta vastustavan mielipiteen allekirjoitti 53 henkilöä.

Yhdistys näki tarpeelliseksi ottaa kantaa kaavamuutokseen jäsenistöltä ja alueen asukailta tulleen nimenomaisen pyynnön vuoksi. Asukkaat ovat väsyneitä toistuviin kuulemisiin, mitkä edellyttävät lausuntojen laatimista sekä allekirjoitusten keräämistä. Prosessi on asukkaiden näkökulmasta raskas ja aikaa vievä. Asukasyhdistyksen avulla palaute voidaan antaa kootusti ilman allekirjoituskierrosta.

Yhdistys katsoo, että kaavoitus ei ole selvittänyt riittävästi vaihtoehtoisia ratkaisuja suunnittelualueelle, vaan ryhtynyt edistämään hakijoiden tavoitteita lähes sellaisenaan ja huomioimatta asukailta tullutta palautetta.

Tekninen lautakunta tapasi asukkaita alueella suoritettua katselmuksessa syksyllä 2025. Tilaisuuteen osallistui kymmeniä asukkaita. Lautakunta laati katselmuksen ja keskusteluiden pohjalta oman kaavoituksen kaavaluonnoksesta poikkeavan esityksensä, joka hyväksyttiin äänestyksessä. Lautakunnan ratkaisussa huomioitiin asukkaiden antama palaute ja se olisi asukkaiden näkökulmasta selvästi kaavoituksen ehdotusta helpompi hyväksyä. Kaupunginjohtaja Vainio kuitenkin hylkäsi teknisen lautakunnan laatiman vaihtoehdon ja esitti kaupunginhallitukselle kaavoituksen alkuperäisen kaavaluonnoksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi äänestyksessä.

Yhdistys kiittää teknistä lautakuntaa asiaan perehtymisestä ja pyrkimyksestä huomioida asukkaiden antama palaute. Vastaavasti yhdistys ihmettelee kaupunginjohtajan ja kaavoituksen toimintaa asiassa.

Yhteenveto

Edellä esitetyn pohjalta kaavamuutoksen hyväksymistä ei voida pitää sosiaalisesti oikeudenmukaisena ja alueidenkäyttölain hengen mukaisena. Kaavamuutoksen hyväksyminen aiheuttaisi alueen asukaille ja maanomistajille niin merkittäviä haittoja, että kaavamuutoshakemus tulee hylätä tai vähintään palauttaa valmisteluun, jotta haitat voidaan minimoida.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadut kirjalliset sekä suulliset mielipiteet on käyty läpi kaavoituksessa. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on arvioitu kaavamuutoksen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia sekä arvioitu kaavaluonnosten ja -ehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia (ks. *kaavaselostus, s. 28-29*).

Kaavoitus laati valmisteluvaiheessa neljä vaihtoehtoa. Kaavaehdotukseksi valitussa vaihtoehdossa on alhaisin rakentamistehokkuus verrattuna hakemuksen ja muihin valmisteluvaiheen luonnosten rakentamistehokkuuksiin. Lisäksi kaavaprosessissa on tarkennettu kaavaehdotuksen määräyksiä sekä laadittu suunnittelua ja toteuttamista ohjaavat rakentamistapaohjeet, joissa on huomioitu asukkaiden esiin nostamat asiat kuten viheralueet ja asuinviihtyvyys.