



Rovaniemen kaupunki

Asemakaavan muutos

11. kaupunginosa kortteli

11314 tontti 2 ja viereinen VL-

alue, Aitakuja 3



KAAVASELOSTUS
KAAVOITUS
2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Rovaniemen kaupunki
11. kaupunginosa
kortteli 11314 tontti 2 ja viereinen VL-alue,
Aitakuja 3

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut,
kaavoitus
Timo Raitio
Sipi Hintsanen

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 040-522 9179

kaavoituspäällikkö
vireilletulosta ilm. päivämäärä
luonnosvaiheen (1.) kuuleminen
elinvoimalautakunta
kuulutus
uudelleen (2.) luonnosvaiheen kuuleminen
yhdyskuntasunnittelun lautakunta
julkisesti nähtävillä
uudelleen (3.) luonnosvaiheen kuuleminen
tekninen lautakunta

20.5.2021, § 12
17.11.2021
18.11-1.12.2021
25.1.2021 §15
19.5.2022
20.5.-2.6.2022
20.9.2022 §119
28.9-28.10.2022
2.- 26.6.2023
19.9.2023 §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 11. kaupunginosaan Pöykkölän asuinalueelle Aitakujan varrelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty alla.



1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

11. kaupunginosa kortteli11314 tontti 2, Aitakuja 3, Pöykkölä. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan kortteleiden 11314 ja 11315 välissä olevan virkistysalueen liittämistä korttelin 11314 tonttiin 2.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat, selvitykset/ohjeet	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireille tulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	11
5.3.1	Korttelialueet	11
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät	11
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	11
5.7	Nimistö	12

1.5 Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat, selvitykset/ohjeet

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Tonttijako
3. Vuorovaikutuslomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituspäällikkö on 20.5.2021, § 12 päättänyt saattaa vireille asemakaavan ja tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille sekä luonnosvaiheeseen kuulutuksella Lapin Kansassa 17.11.2021 sekä kirjeillä rajanaapureille.

Luonnosvaiheen kuuleminen on suoritettu 18.11.–1.12.2021. Kuulutus nähtävillä pidosta ilmoitettiin 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen uudelleen kuuleminen on suoritettu 20.5.-2.6.2022. Kuulutus nähtävillä pidosta ilmoitettiin 19.5.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille.

Elinvoimalautakunta 25.1.2022 § 15 on käsitellyt kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta 20.9.2022 §119 on käsitellyt kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 28.9-28.10.2022 palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä pito ilmoitettiin kuulutuksella 27.9.2022 Lapin Kansassa. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee elinvoimalautakunta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

2.2 Asemakaava

Hakijat ovat suunnitelleet tonttiin liitettävälle virkistysalueelle rakentavansa autotallin, varastotilan ja etätyöskentelyyn soveltuvan toimiston.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on toteutettavissa kun asemakaavamuutos on saavuttanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Korttelin 11314 tontti 2 on nykyisessä kaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO), kerrosluku I ja tehokkuus $e=0,25$. Kortteleiden 11314 ja 11315 välissä on VL-alue.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu Pöykkölän pientaloalueeseen ja Aitakujan varrelle. Suunnittelualueen lähiympäristö on toteutunut kokonaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelun kohde kuuluu 11. kaupunginosaan, Pöykkölä, kaava-alue ja sen ympäristö on rivi- ja pientalovaltaista aluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Pöykkölän alue on lähivuosien aikana laajentunut muutamaa otteeseen ja laajentuu edelleen.

Kaupunki-/taajamakuva

Pöykkölän asuinalue on muodostunut tyypilliseksi keskusta-alueen ulkopuoliseksi kohtuullisen väljäksi pientaloalueeksi.

Palvelut

Muutosalueen lähimmät palvelut ovat sijoittuneet noin 1,5 km:n päähän länteen. Alueelle on sijoittunut kauppa ja päiväkoti.

Virkistys

Virkistysalueena toimii asuinalueen puisto- ja metsäalueet sekä noin 0,5 km päässä sijaitseva Salmijärvi.

Liikenne

Aitakuja katu on asuntokatu. Kaikki kulkumuodot saavat sijaa samoilla väylillä. Lähin kokoojakatu alueella on Reissumiehentie.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiin kunnallistekniikan ja energiahuollon piirissä. Alueen teknisestä huollosta vastaa kaupungin omistamat liikelaitokset Rovaniemen Energia sekä Napapiirin Vesi.

3.1.4 Maanomistus

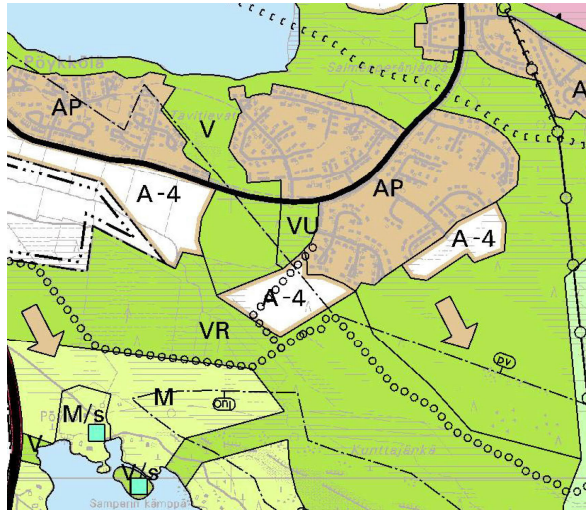
Kaava-alueen lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa, tontti 11-11314-2 on maanvuokrasopimuksella vuokrattu hakijalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

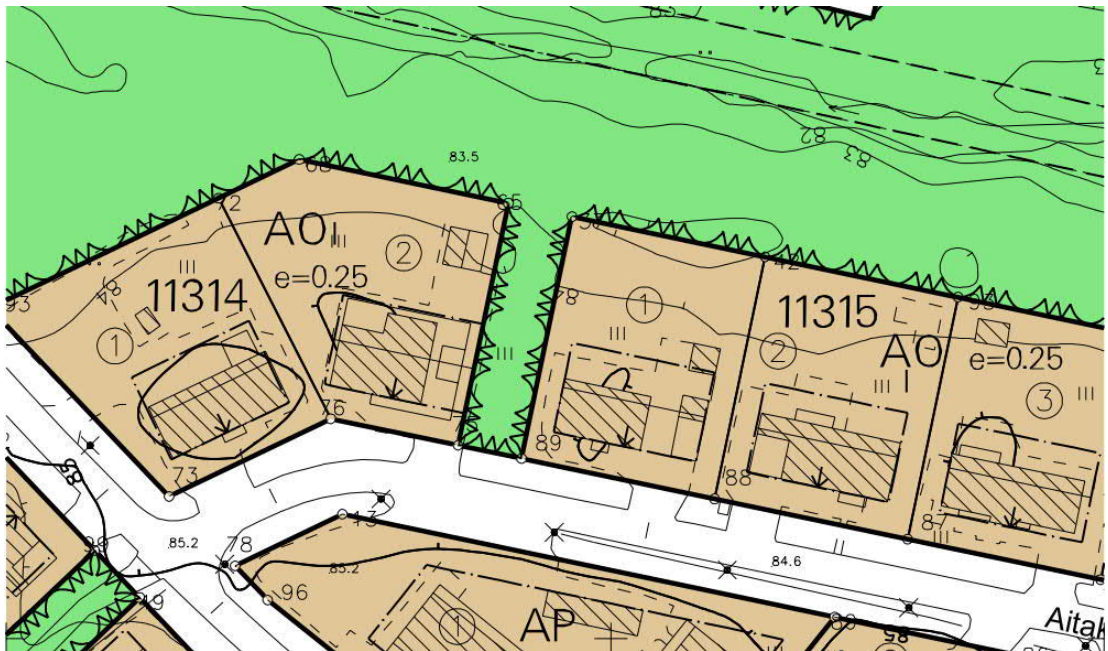
Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rovaniemen yleiskaava 2015. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.10.2002.



Asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 9.6.2008.



Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoitukseen. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 /

23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suojelupäätökset kaavassa

Kaavamuuotosalueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituspäällikkö on 20.5.2021, §:ssä 12 päättänyt saattaa vireille 11. kaupunginosan korttelin 11314 tontilla 2 asemakaavan muutoksen tutkimisen. Muutos on kuuluttu vireille 17.11.2021 Lapin Kansassa sekä saatettu yleisesti nähtäville 18.11.-1.12.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Paikkatieto- ja tonttipalvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

Kaupunginhallitus, elinvoimalautakunta, ympäristölautakunta, Rovaniemen Energia

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa. Asemakaavan muutokseen ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lisäksi lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon ja luonnosvaiheen kuulemismenettely

Kaavoituspäällikön päätöksen jälkeen on voimassa oleva asemakaava sekä asemakaavan muutosluonnos asetettu yleisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan kaupungintalolle. Nähtävilläpito ilmoitettiin lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Mielipiteitä saapui kaksi. Mielipiteistä on laadittu vuorovaikutuslomake, mikä on kaavaselostuksen liitteenä. Luonnosvaiheen uudelleen kuuleminen on suoritettu 20.5.-2.6.2022.

Kuulutus nähtävillä pidosta ilmoitettiin 19.5.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä osallisille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Toisen kuulemisen jälkeen mielipiteitä ei annettu.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan 20.9.2022 § 119 päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävilläpito ilmoitetaan lehtikuulutuksella. Kaavamuu- toksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuu- toksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta.

Muutoksenhakuaika

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätöksen lainvoimaisuudesta alkaa muutoksenhakuaika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Rovaniemen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta Lapin ELY –keskukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella tutkitaan kortteleiden 11314 ja 11315 välissä olevan virkistysalueen liittämistä kortteliin 11314 tonttiin 2. Suunnittelukohde on valmiin kunnallistekniikan ja katuverkoston varressa.

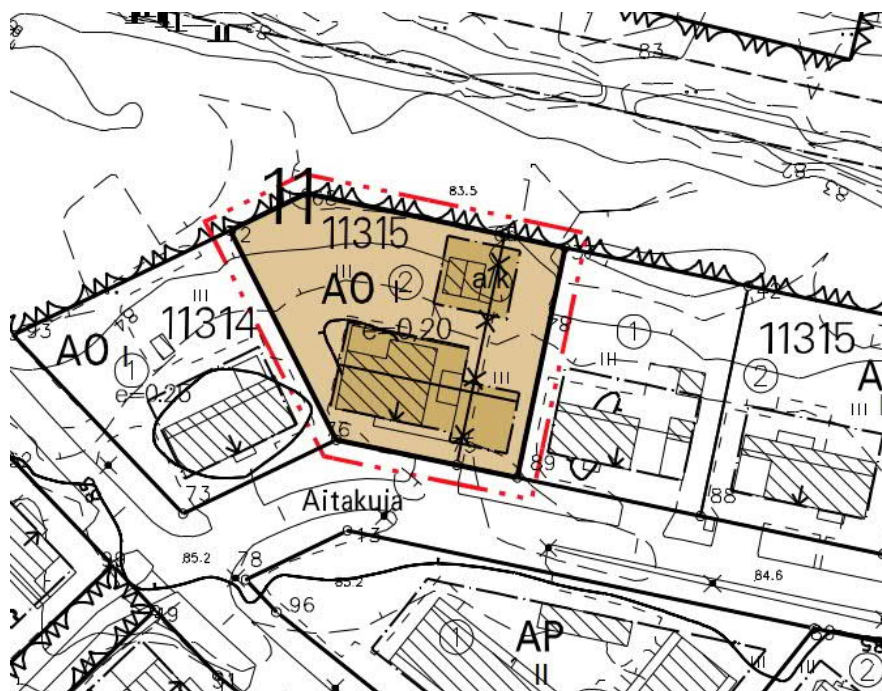
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutos on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen.

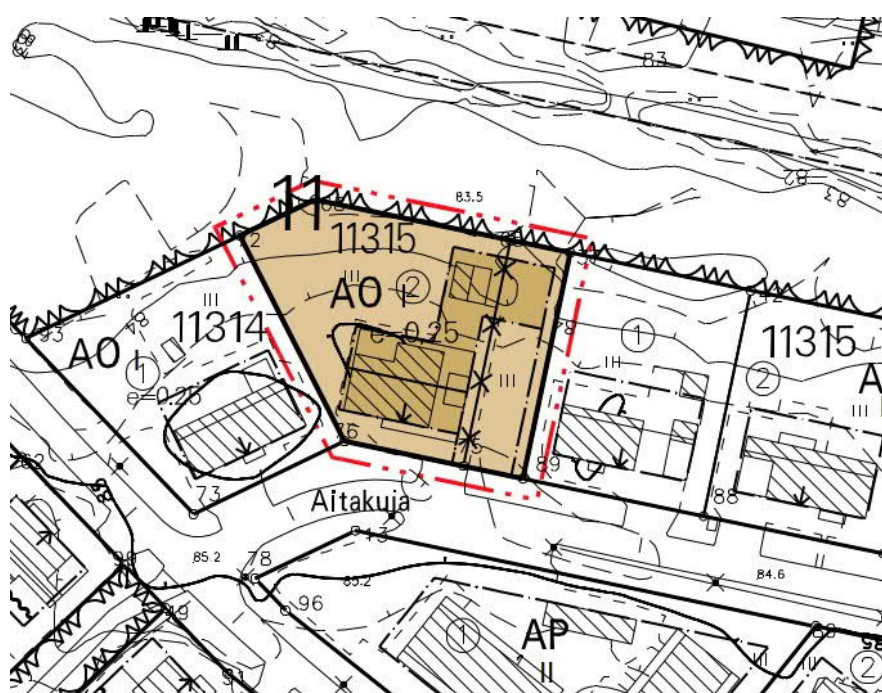
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehto 0.	Voimassa oleva asemakaava säilyy entisellään.
Vaihtoehto 1.	Tutkitaan VL-alueen muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi ja liitettäväksi tonttiin 2.
Vaihtoehto 2.	Jokin muu prosessin aikana esille tuleva vaihtoehto.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kaavaluonnos 6.7.2023



Kaavaehdotus_22.9.2022_korj_26.9.2023

Valittiin vaihtoehto 1 (Kaavaehdotus_22.9.2022_korj_26.9.2023), missä VL-alue muutetaan erillispienalojen korttelialueeksi ja liitetään tonttiin 2 korttelissa 11315. Uusi rakennusala sijoittuu Aitakuja 3:n tontin koillisnurkkaan. Aita-

kuja 3:n ja 5:n päärakennusten välille on sallittua toteuttaa kovapintainen piha-alue.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Kolmannessa valmisteluvaiheen kuulemisessa (2.-26.6.2023) saatujen mielipiteiden (kts. vuorovaikutuslomake) perusteella lopulliseksi kaavaksi viedään 22.9.2022 päivätty ja 26.9.2022 korjattu ehdotus sellaisenaan.

Asemakaavaratkaisu täyttää kaavamuutoksen hakijan ja naapurin tavoitteet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutokseen liittyvät mitoitusperiaatteet ovat esitetty selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen, eikä sen lähiympäristön ympäristön laatuun.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksen myötä kortteli 11314 poistuu.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SISOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutusta alueen tai sen lähiympäristöön.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei ympäristöhäiriöitä alueella.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mu-

kaisia.

5.7 **Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei tule uutta nimistöä

Rovaniemellä 7.9.2023

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Sipi Hintsanen
kaupunginarkkitehti

- Liite 1: Asemakaavan seurantalomake**
- Liite 2: Tonttijako**
- Liite 3: Vuorovaikutuslomake**

Liite 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	01.09.2022
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 11. kaupunginosa kortteli 11314 tontti 2, Aitakuja 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1646				0,0000	96
A yhteensä	0,1646	100,0			0,0380	96
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

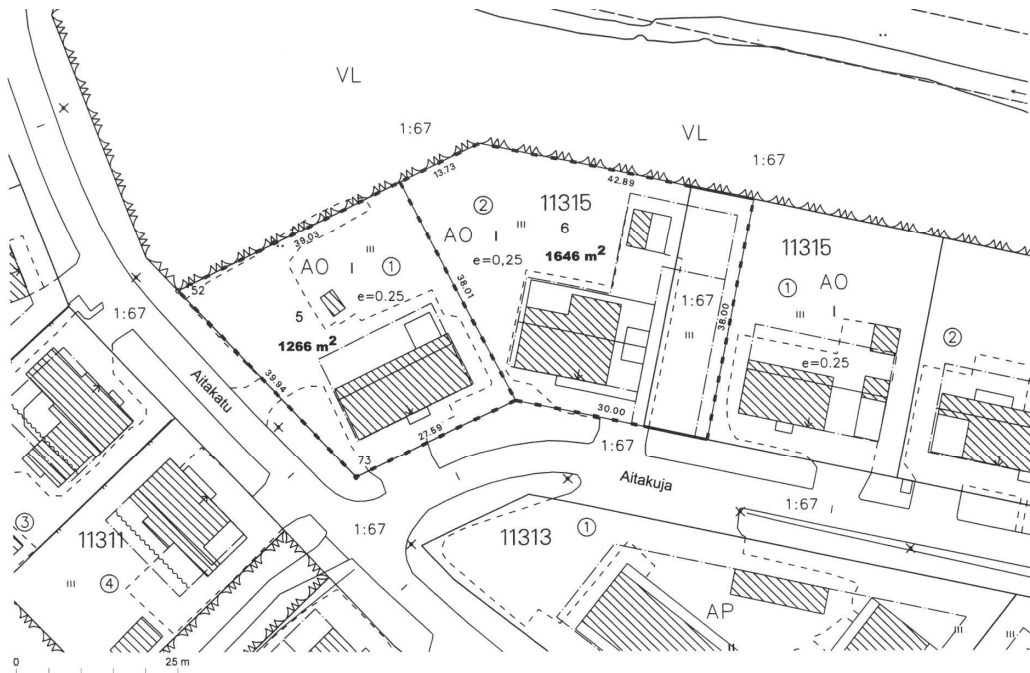
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1646				0,0000	96
A yhteensä	0,1646	100,0			0,0380	96
AO	0,1646	100,0			0,0380	96
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
VL					-0,0380	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
37	7375464.889	26489294.012
52	7375450.777	26489204.478
66	7375473.652	26489252.026
72	7375467.700	26489239.652
73	7375421.861	26489232.021
76	7375433.821	26489256.882
89	7375427.692	26489286.247

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:500	ROVANIEMI
ASEMAKAAVA	2021-16	VAHVISTETTU	
EDELLINEN TONTTIJAKO		27.03.2009	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
LASK.	TONTTIJAON LAATI	26.09.2022	KAUP. OSA 11
PIIRT. J.B	KIINTEISTÖINSINÖÖRI	<i>[Signature]</i>	KORTTELI 315
TARK.	Pertti Onkale		TONTIT 5,6
YHDYSKUNTASUUNNITTELUN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT			MUUTT. TONTIT 1,2
			TJ-KARTTA 11315-2

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA
5	1246
6	1646

OSAPINTA-ALA
1266
1266
380

RNo
11 314 1
11 314 2
401 1 67

KIINTEISTÖN NIMI

Liite 3

lähettäjä	mielipide/(vireille tulon ja valmisteluvaihe nähtävilläpito 18.11-1.12.2021)	vastine/ toimenpide
Osallinen 1	"Vastustan yhdistämistä, jos muutoksen hakijalla, eli tontti nro 2 omistajalla on tulevaisuudessa tarkoitus rakentaa ko. alueelle. Valitsimme aikoinaan itse tonttimme juuri sen takia, että vieressä on tuo puistoalue, joka tuo väljyyttä talojen väliin, tästä väljyydestä emme halua luopua."	esitys elinvoimalautakunnalle, että kaavamuuтокseen ei ryhdytä.
Osallinen 2	"olemme epähuomiossa laittaneet hakemukseen, että rakentamisalue tulisi ulottaa metrin päähän rajanaapurista Aitakuja 5. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista ja rakennusala voisi ulottua vähintään 2 metrin päähän. Kuitenkin jos rakentamisalaa tuosta 2 metriä rajasta merkittävästi kavennettaisiin, kulkuväylätarve takapihalle ja katostarve huomioiden lisärakentaminen ei olisi enää mahdollista."	Kaavakarttaa on muutettu, siten että rakennusalueen raja on kaksi metriä tontin rajasta.
lähettäjä	mielipide/valmisteluvaiheen nähtävillä pito 2.- 26.6.2023	vastine/ toimenpide
Osallinen A	<p>----- Forwarded message ----- Lähettäjä: Date: pe 16. kesäk. 2023 klo 19.06 Subject: Asemakaavan muutos, mielipide To: Kirjasto Rovaniemi Rovaniemi <kirjasto@rovaniemi.fi></p> <p>Hei! Esitin mielipiteeni asiasta 11 kaupunginosaa kortteli 11314 tontti 2 sekä virkistysalue, Aitakuja 5. kanssa keskusteltiin viime syksyyn, miten he voisivat toteuttaa virkistysalueelle rakentamisen. Ilmaisin mielipiteeni, että rakentelmaa voisi tulla vain heidän nykyisen varastorakennuksen viereen, ei talojemme väliin. Heille tämä silloin sopi ja he toimitivat siitä luonnoksen minulle nähtäväksi, missä rakennusala oli varastorakennuksen vieressä ja talojen välissä ainoastaan kiveys/murmu. Tämän suunnitelman hyväksyin ja he sen toimitivat eteenpäin. Suunnitelmasta liitteinä kuva ja viesti Tuno Raitoa kanssa 14.11.2022, jossa hän vahvistaa, että lupiott voivat rakentaa vain tumman ruskealla kuvustalle alueelle, eli siihen varaston viereen. Nyt lupiöiden suunnitelma on muuttanut ja aikomus rakentaa myös tuohon talojen väliin, mihin aiemmin suunnitelman mukaan piti tulla vain kiveys. Aiemmin olen jo ilmaissut, että en halua talojen väliin rakentelmaa, koska tänään oman tontin valitsimme juuri sen takia, että välissä on reilummin tilaa ja väljyyttä ja sen haluamme edelleen pitää.</p> <hr/> <p>Eli, toivon että aiemmassa suunnitelmassa pysyttään ja kiinnitetään myös meidän tarpeita, eli pidetään talojen väli rakentamattomana.</p> <p>Lähettäjä: Date: ma 19. kesäk. 2023 klo 8.23 Subject: Re: Asemakaavan muutos, mielipide To: Kirjasto Rovaniemi Rovaniemi <kirjasto@rovaniemi.fi></p> <p>Lisään vielä tuohon aiempaan viestiini, miksi vastustan tuota kaavamutosta suunnitelmaa. Perehdyin tarkemmin vielä tuohon heidän suunnitelmaansa.</p> <p>Heidän uudessa Kaavamutoksen hakemuksessa on lause "Samoin kaavaluonnos huomioi itäpuolen naapurin edun paremman, kuin tontin takaosassa sijaitsevan varaston rakennusalan laajennetta vain mahdollisesti". TÄMÄ LAUSE EI kuvaa meidän etua ja toiveita lainkaan. Meidän toiveemme oli juuri se, että rakennusala on juurikin VAIN tuossa varaston vieressä (kuten heidän aiemmin toimittamassa piirroksessa oli). Heidän uusiin kaavaluonnos ei huomioi meidän etua lainkaan, vaan huonoittaa meidän etuamme.</p> <p>* valitsin aikoinaan juuri tämän tontin puistoalueen vuoksi, meille oli tärkeää että talojen välissä on tuo puistoalue, viheralue, mikä luo tällaiselle alueelle viihtyisyyttä. Toivon, että päätöstä tehdessä huomioidaan meidän alkuperäinen, yksi tärkein tontin valintaan vaikuttanut peruste; puistoalue! * Jos puistoalueelle rakennettaisiin suunnitelman mukaisesti, rakennus vaikuttaisi talomme sivussa olevan terassin viihtyisyyteen mm varjostamalla terassin, huonontamalla viihtyisyyttä. Puistoalueen rakentaminen olisi myös todennäköisesti negatiivinen tekijä, jos suunnitteilla olisi meidän talomme myynti, vaikuttaisiko tämä negatiivisesti talomme arvoon?!</p> <hr/> <p>Toivon, että nämä asiat huomioidaan päätöstä tehdessä.</p>	<p>Suunnitelmamuutos on lähtöisin kaavoittajalta. Perusteena tontin takaosan maaperän heikko kantavuus, jonka takia massanvaihtomäärä ja perustamiskustannukset nousevat korkeiksi. Luonnos tavoitteli ratkaisua, jossa rakentaminen aiheuttaisi mahdollisimman vähän perustamisen vaatimia maanvaihtoja ja varjostumista naapurille. Tätä synteesiä luonnos ei kuitenkaan onnistunut luomaan. Kaavaluonnoskarttaa, joka on päivätty 13.4.2023, ei siis ole syytä viedä ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Kaavamuuтокsen hakijan ja naapurin sopimuksen mukaisesti lopulliseksi kaavaksi viedään 22.9.2022 päivätty ja 26.9.2022 korjattu kaavakartta, jossa Aitakuja 3:n ja 5:n päärakennusten välille on sallittua toteuttaa kivettyä piha-alueita ja uusi rakennusala sijoittuu Aitakuja 3:n tontin takaosaan, sen koillisnurkaan.</p>