

Rovaniemen kaupungin kaavoitukselle ja 3. kaupunginosan asukasyhdistykselle

Asia: Valmisteluvaihe (nähtävillä 10.3 - 23.3.2023), asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa kortteli 101 tontti 1, 6 ja 7, Palkisentie 29,31 ja 33 .

Me 3. kaupunginosan asukkaat ja/tai kiinteistön omistajat kannattamme yllä mainittua kaavamuutosta sellaisenaan.

Perusteluja

Asuintalot sopivat kyseiseen ympäristöön ja rakentaminen jatkuu loogisesti. Kerrostalon viereen tulee kerrostaloja. Kerroskorkeus on johdonmukainen sen kanssa minkälaisia kerrostaloja lähialueelle on viime aikoina rakennettu. Esimerkiksi Evakkotie 17-19 (v. 2019).

Asemakaava vaikuttaa positiivisemmin lähialueen kiinteistöjen tulevaisuuden kehittämisvaihtoehtoihin ja arvostustasoon, kuin tilanne jossa alue ”suojellaan” pientaloalueeksi määräämättömäksi ajaksi.

Kaavaselostus luonnoksessa arvioidaan muun muassa asemakaavan muutoksen vaikutusta alueen ominaisuuksiin ja luonteeseen. Olennaista on, miten tämä alue määritellään. Kuuluuko alueeseen alapuolella olevan Uittomiehentien molemmat puolet, pelkästään toinen puoli vai ei kumpikaan? Ovatko samalla kadulla Palkisentien varrella Evakkotien ja Karhunkaatajantien välillä olevat kerrostalot jo eri alueella? Mielestämme alue ja lähiympäristö on laajempi asia kuin esimerkiksi 150-200 metriä Palkisentietä. Kun katsotaan lähialueen rakennuskantaa hiemankaan pidemmälle, on tässä asemakaavan muutoksessa silloin enemmän kysymys muuttumisesta alueen mukana, kuin alueen muuttamisesta.

Alueella voimassa oleva yleiskaava on näkemyksemme mukaan ilmeisen vanhentunut ja siitä tulee voida poiketa. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentti sallii tietyin edellytyksin asemakaavan yleiskaavasta poikkeavan muutoksen tällaisissa tilanteissa. HE 251/2016 vp. s. 40 mukaan: ”Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvitettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteluja. Vanhentuneisuuden yhtenä kriteerinä voitaisiin pitää yleiskaavan ikää, vaikkakaan pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta.”

Rovaniemen yleiskaava 2015 on tullut voimaan kaupunginhallituksen määräyksellä 25.11.2002 ja sen tavoitevuosi on 2015. Maisema on suunnittelualueen lähiympäristössä muuttunut yleiskaavan voimaantulon jälkeen merkittävästi ja uusia kerrostaloja on rakennettu suuressa määrin, monet niistä 2010 luvulla. Esimerkiksi Palkisentie 18 (v. 2013), Kairatie 27 (v. 2016), Kairatie 24 (v. 2010), Kairatie 20 (v. 2011) Uittomiehentie 14 (v. 2012), Uittomiehentie 10 (v. 2015), Uittomiehentie 6 (v. 2015), Evakkotie 17-19 (v. 2019) ja Evakkotie 13-15 (v. 2013). Kairatien ja Evakkotien välinen alue on nykyisin kerrostalo-asutusta Uittomiehentien puoliväliin, jossa yleiskaavan mukaan kadun toinen puoli on kerrostalo-alue ja toinen puoli taas pientalo-alue. Rovaniemen alueidenkäytön strategiassa (päivitetty 2021) todetaan eniten kasvupotentiaalia olevan 3. kaupunginosassa ja yhtenä tavoitteena strategiassa esitetään täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin varautumista muun muassa 3. kaupunginosassa. Lähialueen yleiskaavan AK-alueella taas alkaa olemaan täyttä. Mielestämme yleiskaava ei ohjaa maankäytön kehittämistä sekä

asemakaavoitusta tarkoituksenmukaisella tavalla ja olosuhteet ovat yleiskaavan voimaantulon jälkeen muuttuneet merkittävästi.

Rovaniemellä 13.03.2023
