

VUOROVAIKUTUSLOMAKE

3. kaupunginosa kortteli 111 tontit 11 ja 19

13.12.2024
Maankäyttöasiantuntija
Laura Ilvesluoto
016 322 8995

Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Rovaniemen kaupungin osaomistama KAS-asunnot on jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen. KAS-asunnot on pitkään etsinyt keskusta-alueelta tonttia, jolle voisi rakentaa ARA-kohteen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, mahdollistuuko alueelle kerrostalon rakentaminen.

Asemakaavanmuutoksen **vireilletulon kuuleminen oli 6. – 31.7.2023**. Vireilletulon aikana saapui Lapin maakuntamuseon lausunto ja kaksi (2) mielipidettä. Toisen mielipiteen on allekirjoittanut 66 kuntalaista tai osallista.

Asemakaavamuutoksen **2.vireilletulon kuuleminen oli 16. - 29.5.2024**. 2.vireilletulon aikana saapui 7 mielipidettä. Mielipiteitä on allekirjoittanut yhteensä 112 kuntalaista tai osallista.

Asemakaavamuutoksen **valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 31.10.- 13.11.2024**. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saapui Lapin ELY-keskuksen ja Lapin maakuntamuseon lausunnot ja 13 mielipidettä.

Vuorovaikutuslomakkeeseen on tiivistetty lausuntojen ja mielipiteiden sisältö. Alkuperäiset mielipiteet saatetaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle vuorovaikutuslomakkeen lisäksi.

LAUSUNNOT

Vireilletulo

Lapin maakuntamuseon lausunto 17.11.2023:

Lapin maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että asemakaavassa tulee tunnistaa kaavamuutoksen alueella sijaitseva RKY-kohde ja arvioida hankkeen vaikutukset siihen. Lisäksi Lapin maakuntamuseo tulee tunnistaa osalliseksi asemakaavaa laadittaessa.

Rovaniemen kaupungin vastine

Lapin maakuntamuseo lisättiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan osalliseksi sekä kaavaselistusta on täydennetty RKY-kohteen osalta.

Valmisteluvaihe

Lapin ELY-keskuksen lausunto 12.11.2024:

Selvitykset ja vaikutukset:

Kaavaselistusluonnoksessa ei ole tunnistettu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, vaikka asemakaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde. Kaavaselistukseen tulee tunnistaa kyseessä olevaa kaavoitusta koskevat varsinaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja selvittää, miten kaavamuutos edistää niiden toteutumista.

Yleiskaavan ohjausvaikutus:

Kaavaselistuksessa tulee esittää, miten alueella voimassa oleva yleiskaava on ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa ja miten oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettu huomioon.

Pilaantuneet maat:

ELY-keskus toteaa, että kaavaselistusluonnoksen mukaan Palkisentie 47, tontilla 19, on aikaisemmin toiminut huoltoasema, joka on purettu pois. Tontilla 19 on tehty Rambollin toimesta maaperätutkimukset, joissa on ilmennyt pilaantunutta maa-ainesta. Em. maaperätutkimuksiin liittyvää aineistoa tai tutkimuksesta mahdollisesti tehtyä maaperätutkimusraporttia ei ole liitetty kaupungin internet-sivuilla julkaistuu kaava-aineistoon. ELY-keskuksella ei ole mahdollista pilaantuneisuutta koskevaa tietoa kyseessä olevalta alueelta.

Asemakaavamuutosluonnoksissa tontille 19 esitetty puhdistettava/kunnostettava maa-alue merkintä on merkitty väärinpäin ja näin merkittynä osoittaisi, että saa-alue sijaitsee nimenomaan tontin 19 ulkopuolella. ELY-keskus katsoo, että saa-merkinnän osoittaminen tontille 19 on perusteltua, mikäli tontilla on todettu pilaantuneeksi luokiteltavaa maa-ainesta. ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoon tulee liittää PIMA-tutkimuksista laadittu tutkimusraportti.

Asemakaavamuutosalueella sijaitseva vanha huoltoasemakiinteistö on merkitty valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä) 1.11.2024. Myös tämä tieto tulisi mainita kaavaselistuksessa.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostusluonnoksessa on huomioitu suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) määritellyn Ferdinand Salokankaan suunnitteleman Rovaniemen paloaseman välittömässä läheisyydessä. ELY-keskus katsoo, että erityisesti huomioiden asemakaavaluonnosvaihtoehtojen mahdollistama kerrosluvun ja rakennusoikeuden nosto voimassa olevaan asemakaavaan nähden, tulee asemakaavan muutoksessa arvioida vaikutukset RKY-kohteen kulttuuriympäristöarvoihin sekä kiinnitettävä huomiota keinoihin, joilla RKY-kohteeseen mahdollisesti kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää tai lieventää.

Asemakaavamuutosalue

Asemakaavamuutosluonnoksissa mahdollistettaisiin viisi- tai kuusikerroksisen kerrostalon rakentaminen alueelle, jonka nykyinen rakennuskanta koostuu lähinnä matalista, pääosin yksikerroksisista asuinrakennuksista ja em. paloasemasta. Kaavamuutoksen vaikutukset ympäröivään maankäyttöön tulee arvioida ja havainnollistaa.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutosalueen tulisi muodostaa riittävän laaja kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella, etenkin, kun asemakaavamuutosta ei voida kyseessä olevassa tapauksessa perustella asemakaavamuutosta ohjaavalla yleiskaavalla.

Yhteenveto:

Lapin ELY-keskus edellyttää Rovaniemen kaupunkia kaavaehdotusta laatiessa huomioimaan edellä lausutun ja että kaupunki pyytää ELY-keskukselta lausunnon asemakaavamuutosehdotuksesta.

Rovaniemen kaupungin vastine

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja yleiskaavan sisältövaatimukset on täydennetty asemakaavaselostukseen.

Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI-järjestelmä) tiedot on täydennetty asemakaavaselostukseen. Ramboll Finland Oy:n laatima pilaantuneiden maa-ainesten tutkimusraportti lisätään kaava-aineiston liitteeksi.

Asemakaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arviointien osalta.

Lapin maakuntamuseon lausunto 16.12.2024, valmisteluvaihe:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävän vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Lapin maakuntamuseon mukaan korkean, kaupunkikuvaa merkittävästi muuttavan rakentamisen osoittamista rakennetun kulttuuriympäristön, erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön välittömään läheisyyteen ilman asianmukaisia vaikutusten arviointeja ja tosiasiallisesti toisistaan merkittävästi poikkeavia vaihtoehtotarkasteluja ei voida Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamia vaatimuksia. Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaava-asiakirjoja tulee merkittävästi täydentää, jotta asemakaavamuutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida.

Rovaniemen kaupungin vastine

Asemakaavaselostusta on täydennetty rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusten arvioinnin osalta.

MIELIPITEET

Mielipiteitä on saapunut yhteensä 22 kappaletta. Mielipiteitä on allekirjoittanut noin 180 henkilöä. Mielipiteet ovat tiivistetty vuorovaikutuslomakkeeseen.

Mielipiteissä nousivat esille seuraavat asiat:

Yleiskaavan vastainen

Asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen ja se rikkoo MRL:n lakia. Merkittävät ja pitkän aikavälin maankäytön ratkaisut tehdään yleiskaavaa laadittaessa. Kaavoitettujen alueiden tonttikohtaiset asemakaavamuutokset rikkovat tätä periaatetta. Päätöksenteossa on huomioitava voimassa olevat alueen yleis- ja asemakaavat määräyksineen. Asemakaavan muutos ei täytä hyvälle rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä tavoitteita.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Rovaniemen yleiskaava 2015 on ohjaava kaava, joka ohjaa asemakaavan laadinnassa. Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on *yleisten rakennusten korttelialue*. Alue varataan paloasemalle (P-1) ja *asuinkerrostalojen korttelialue* (AK). Asuinkerrostalotontin kerrosluku on III (3). Rovaniemen yleiskaava 2015 laadinnan yhteydessä ei ole ollut mahdollista ottaa huomioon kaikkia maankäytöllisiä muutoksia. Rovaniemen palolaitokselle etsitään uutta sopivaa sijoituspaikkaa. Nyt kaavamuuosalueena olevan yleisten rakennusten korttelialue, joka on varattu palolaitokselle, tulee olemaan tarpeeton. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia, voidaanko alueelle rakentaa kerrostalo.

Alueen laajempi ja kokonaisvaltainen tutkiminen

Tonttikohtaisen asemakaavan suunnittelun sijaan aluetta tulisi tarkastella laajempänä kokonaisuutena. Tämä mahdollistaisi laajemman ja kokonaisvaltaisen suunnittelun ja suuremman alueen mahdollistamat vaihtoehdot. Laajemman alueen tarkastelussa alueen paikallishistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo tulee huomioida. Paloaseman aluetta tulee kehittää ja huomioida myös paloaseman muuntumista kulttuurikäyttöön esimerkiksi osayleiskaavan ja strategisen yleiskaavan kautta. Paloaseman siirtyessä lähivuosina toisaalle, olisi kulturellisesti huomioitava koko korttelin kaava. Muutosalueen koko on liian pieni. Muutosalueen ulkopuolelle on jätetty naapuri tontti, vaikka sen rakentaminen on ollut tarkoitus toteuttaa yhdessä tontin 11 kanssa.

Rovaniemen kaupungin vastine

Kyseinen asemakaavan muutos on otettu paloaseman kaavamuuoksen kokonaisuudesta omaksi hankkeeksi koska Rovaniemellä on pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

Keskustan alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kerrostalon sijoittamiselle hyvin vähän mahdollisuuksia. Muutosalueena olevat tontit muodostavat yhdessä riittävän ison alueen mahdolliselle kerrostalon rakentamiselle. Asemakaavaselostusta täydennetään valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteen osalta (RKY).

Pientalovaltainen alue

Palkisentien talot ovat saaneet alkunsa sotavuosien jälkeen. Palkisentien väljyys tiukkaan asuttujen alueiden ja kerrostalojen välimaastossa on kaikille lähialueille rikkaus. Alue on nykyisellään viihtyisä ja elinvoimainen omakotitaloasumisen alue, jossa vanhoja rakennuksia kunnostetaan ja uusia rakennetaan. Rovaniemeläisittäin vanhan asuinalueen luonteen säilyttäminen on tärkeää, eikä sitä tule rikkoa pistemäisillä, yhtä tai kahta tonttia koskevilla asemakaavamuutoksilla. Asemakaavamuutoksen rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida olemassa olevien talojen pihojen yksityisyys. Alueen ilmeestä poikkeavien kerrostalojen nouseminen pientalojen naapuriin muuttaa alueen luonnetta merkittävästi. Kerrostalon rakentaminen rikkoisi alueen ominaispiirteet, hengen ja heikentäisi muiden asukkaiden asumisviihtyvyyttä. 5-6 kerroksinen talo vastaa keskikaupungin ns. pilvenpiirtäjää koska muu asuinympäristö on 1-1,5 kerroksisia. Kerrostalo varjostaa omakotitaloaluetta olemassa olollaan, kun rakennus on kuusi (6) kerrosta korkea. Alueen kehittämiseen tulee olla sosiaalinen hyväksyntä. Asemakaavamuutoksen tontit sopivat hyvin omakotitaloille, rivitaloille ja muulle kadun rakentamislinjaan sopivalle rakennuskannalle.

Rovaniemen kaupungin vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on *yleisten rakennusten korttelialue*. Alue varataan *paloasemalle (P-1)* ja *asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*. Tonttien kerrosluku on III (3). Kaavamääräys mahdollistaa rakentaa kiinteistölle kellarikerroksen lisäksi kolme (3) kerrosta, eli yhteensä 4 kerroksisen rakennuksen. Asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksissa kerrosluku nousee 1-2 kerrosta vaihtoehtoista riippuen. Nykyisen lainsäädännön mukaan kaavakartalla ilmoitettu kerrosluku on se, joka siihen maksimissaan sallitaan. Eli luonnosvaihtoehtoissa 1 ja 2 rakennuksen korkein kerrosluku on V (5) ja luonnosvaihtoehtoissa 3 ja 4 korkein sallittu kerrosluku on VI (6).

Vehreän ja elinvoimaisen olemuksen säilymistä turvataan kaavamääräyksissä istutettavan alueen osilla.

Kunnallistekniikka

Palkisentien kunnallistekniikka ja teiden leveydet on suunniteltu omakotiasumiseen ja ne ovat riittämättömät suurille asukasmäärille. Kerrostalojen lisääminen alueelle muuttaa liikenteen luonnetta vahvasti. Mahdolliset uudet rakennukset tulee suunnitella niin, että niiden liikennevaikutus Palkisentielle on mahdollisimman vähäinen ja että autoille varattavaa tilaa ei toteuteta muun turvallisuuden ja viihtyvyyden kustannuksella. Sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta asukastiheyttä ja liikennettä kasvattava rakentaminen tulee sijoittaa kokoojakatujen varteen. Jalankulkijoiden, pyöräilijöiden ja muun kevyenliikenteen turvallisuus ja esteettömyys on asetettava etusijalle autoihin

nähdessä. Uusien kerrostalojen rakentaminen merkitsee liikenteellisiä sekä pysäköinti ja palvelutarpeita koskevia muutoksia. Palkisentie on suunniteltu pienkatuna, joka on tarkoitettu ainoastaan omakotitalojen liikenteelle. Nyt jo on havaittu Uittomiehentien eteläpäähän kerrostalon kohdalla tienreunat ovat täynnä autoja, kulku keskeltä on lähes mahdotonta kesällä ja täysin mahdotonta talvella. Asemakaavamuutoksen myötä alueen turvallisuudelle ja liikenteen sujuvuudelle ei luoda edellytyksiä vaan niitä heikennetään. Rakennuksen tuottama liikenne ja infra heikentää ja vaarantaa omakotitaloasujien viihtyisyyttä ja olemassa olemista. Tonttikohtaisilla erillisratkaisuihin on ohjaava vaikutus tuleviin kaavaratkaisuihin. Niillä sidotaan kädet ratkaisuihin, jotka laajemmissa tarkasteluissa vaikeuttavat ja rajoittavat kasvavan kaupungin yhdyskuntasuunnittelua. Alueen logistiikka jätetään täysin huomiotta.

Palkisentien vesi- ja jätevesiputkisto on 60-luvulta, riittääkö sen kapasiteetti ja kunto?

Rovaniemen kaupungin vastine:

Palkisentie on voimassa olevassa asemakaavassa tonttikatu. Tavallisen tonttikadun varteen voidaan rakentaa omakotitaloja, rivitaloja sekä kerrostaloja. Autopaikkojen riittävyys kerrostalolle on huomioitu kaavamääräyksiin. Riittävällä autopaikoituksella vältetään kadunvarsipysäköintiä ja tämä tukee Palkisentien kadun turvallisuutta.

Rakennusoikeuden määrän nosto parantaa rakennetun alueen infran käyttöastetta ja yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunto vesi- ja viemäriputkien osalta Neve Oyltä.

Luonnon monimuotoisuus ja hulevedet

Palkisentien ympäristö on ollut vihreää ja se on tarjonnut viherkäytäviä monille eliölajeille. Vehreys, ekologinen monimuotoisuus ja vesikierron luonnonmukaisuus ovat olennaisen tärkeitä kaupunkimme kestävyuden, viihtyisyyden ja asuttavuuden kannalta ilmastomuutoksen edetessä. Lähialueelta löytyy jo tiiviisti rakennettuja kerrostaloalueita, joista on mennyt vihreys, hapen kierto ja veden luonnollinen imeytyminen maahan. Rakennetussa kaupunkiympäristössä vettä läpäisemättömiä pintoja on enemmän kuin pientaloalueilla ja puistoissa, joka kasvattaa hulevesien määrää ja virtaamia. Rankkasateet lisääntyvät kaikkialla ja näyttävät voimansa sekä tulvissa että ylitsevuotavien viemärikansien nousuissa, katutulvissa. Rovaniemen sijainti vaarojen keskellä ja jokien äärellä vaikuttaa tuleviin ongelmiin, mihin vihreillä toiminnoilla imeytymisen edistämiseksi pitää yrittää vaikuttaa. Uskon, että rakennuksen toteutuessa pintavedet/hulevedet valuvat omakotitaloalueelle ja pilaavat mahdollisesti talot ja piha-alueet.

Rovaniemen kaupungin vastine

Olemassa olevat tontit ovat rakentuneita tontteja, joten luonnon monimuotoisuus ei tule vaarantumaan. Asemakaavan muutosluonnoksissa on huomioitu alueen vihreys istutettavan alueen osilla. Lisäksi hulevedet on huomioitu kaavamääräyksiin.

Rakentaminen hyvin suunniteltuna on suotavaa

Kerrostalon rakentaminen ja etenkin alueen väestöpohjan monimuotoisuutta edistävä ARA-rakentaminen on hyvin suunniteltuna suotavaa. Alueen kehittäminen tulisi tehdä hyvin harkiten ja sen mukaan miten kyseiselle alueelle on suotuisaa. Alueen kehittämistä voidaan harkita koko korttelin 111 asemakaavamuutoksen kokonaisuutena.

Rovaniemen kaupungin vastine:

Mielipide on saatettu tiedoksi tekniselle lautakunnalle.

Tasavertainen kohtelu

Kaavamuutoksessa on huomioitava yhden pistemäisen kaavamuutoksen sallimisen vaikutus muuhun kaavoitukseen: mikäli yksi tontti käsitellään erillään laajemman alueen pitkäjänteisestä kehittämisestä, johtaako se tasapuolisuuden nimissä jatkossa yhä uusien pistemäisten asema- ja yleiskaavamuutosten tekemiseen ja kaupunkikuvan sirpaloitumiseen? Kaupungin tulee tehdä päätöksiä johdonmukaisesti ja samassa linjassa. Esimerkiksi asemakaavan muutos kortteli 115 tontti 17 sekä pysäköintialue, Vartiokatu ja asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 101 tontit 1,6 ja 7, Palkisentie. Asemakaavan muutos ei noudata tällä kaavarajauksella yhdenvertaisuusperiaatetta tontin 12 kohdalla. Tonttikohtaisilla kerrostaloratkaisuilla asetetaan samalla alueen muut tontinomistajat eriarvoiseen asemaan.

Rovaniemen kaupungin vastine

Asemakaavanmuutos tutkitaan tapauskohtaisesti ja tasa-arvoisesti maanomistajia kohdellen. Jokaisella maanomistajalla on oikeus hakea kaavamuutosta hallinnoimalleen alueelle yksin tai naapuruston kanssa. Jokaisella kaavamuutoksella on omat painopisteet ja tavoitteet.

Kulttuurihistoria

Paloaseman alue muodostaa erityisen kokonaisuuden, joka tulisi huomioida päätöksenteossa. Alueella sijaitsee paloasema, joka on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Alueen käyttötarkoitus on paloaseman muuton jälkeen joka tapauksessa tarkistettava ja yksittäistä rakennusta varten tehtävän asemakaavamuutoksen sijaan on perustellumpaa tarkastella koko aluetta niin, että paloaseman suojelulliset arvot tulevat huomioiduksi. Kerrostalo paloaseman välittömässä läheisyydessä vaikuttaisi haitallisesti arvokkaan rakennuksen kaupunkikuvalliseen asemaan. Paloasemarakennuksen (RKY) tähden hyvä pyrkiä turvaamaan ja säilyttämään alueilla olevia rakennuksia ja myös ympäristöjä.

Rovaniemen kaupungin vastine

Paloaseman rakennetun kulttuurihistoriallinen kohde on huomioitu asemakaavan muutosluonnoksissa rakennusten sijoittelun kautta. Lisäksi paloaseman tontin ja nyt olevan asemakaavan muutosalueen väliin jää viheralue, jolla turvataan suojellun rakennuksen arvoa. Asemakaavaselostusta täydennetään valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta ja asemakaavaselostukseen lisätään havainnekuvia.

Vaikutusten arviointi

Palkisentien kaavamuutoksen yhteydessä tulee selvittää kaavamuutoksen vaikutukset Palkisentien liikennevirtoihin, katuverkon laatutasoon ja pysäköintitarpeisiin. Kerrostalo varjostaa omakotialueetta ja viihtyvyys ja perinteinen idylli katoaa ja siinä samassa suojeltu paloasema jää toissijaiseksi. Korkea rakentaminen varjostaa kapean Palkisentien toisen puolen rakennuksia mikä vaikuttaa negatiivisesti varjopaikkojen asukkaiden elämään. Kerrostalon vaikutus naapureihin on välitöntä ja haitallista asumisen viihtyvyyteen; varjostaa, aiheuttaa melua ja liikenne kaaosta, erinäisiä vaaratilanteita, hulevesihaittoja ja paljon muita seikkoja ja esim aurinkopanelien sijoitukseen länsisivulle. Asemakaavamuutoksella on mahdollisesti naapurikiinteistöihin nähden merkittävästi suurempi rakentamistehokkuus selvittämällä juuri lainkaan tästä aiheutuvia laajoja ja pysyväisluonteisia haittavaikutuksia. Ratkaisulla heikennetään muiden asumisviihtyvyyttä, joka merkitsee myös omaisuusarvojen menetystä. Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon muun muassa jo tehtyjä strategisen yleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitettyjä vaikutuksia eikä myöskään pilaantuneen maa-aineksen tai korkean ja massiivisen rakentamisen aiheuttamien varjojen vaikutuksia. Rakentamislain 44 § koskee sijoittamisen edellytyksiä asemakaava-alueella. Lain kohdassa 5 kielletään aiheuttamasta haittaa naapureille. Varjostumisen suhteen suurin haitta kohdistuu erityisesti naapuritonttiin 12.

Rovaniemen kaupungin vastine

Autopaikkojen riittävyys kerrostalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Riittävällä autopaikoituksella vältetään kadunvarsipysäköintiä ja tämä tukee Palkisentien kadun turvallisuutta.

Asemakaavan muutosluonnoksissa on huomioitu alueen vehreys istutettavan alueen osilla. Lisäksi hulevedet on huomioitu kaavamääräyksin.

Asemakaavaselistusta täydennetään varjostavuuden osalta.

Asemakaavaselistukseen on lisätty havainnekuvia kerrostalon sijoittumisesta alueelle.

Ramboll Finland Oy valmistelee pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arviointia ja puhdistussuunnitelmaa riskiarvion perustuen. Selvitys valmistunee kesään 2025 mennessä. Asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa on huomioitu pilaantuneen maa-ainesten alueet. Nyt ehdotetuissa asemakaavamuutosluonnoksissa pilaantuneet maa-ainekset sijoittuvat suurilta osin pysäköintialueen alle.

Turvallisuus

Asemakaavan muutoksen myötä alueen turvallisuudelle ja liikenteen sujuvuudelle ei luoda edellytyksiä vaan niitä heikennetään. Esitetyllä muutoksella heikennettäisiin alueen asukkaiden ja alueella liikkuvien kaupunkilaisten turvallisuutta lisääntyvän liikenteen myötä. Turvallisuuden näkökohdat eivät tule huomioon, jos kerrostalossa tapahtuu jotain, voiko pelastus/evakointi hoitua turvallisesti?

Rovaniemen kaupungin vastine

Autopaikkojen riittävyys kerrostalolle on huomioitu kaavamääräyksin. Riittävällä autopaikoituksella vältetään kadunvarsipysäköintiä ja tämä tukee Palkisentien kadun turvallisuutta.

Strategisen yleiskaavan selvitykset

Rovaniemen laadintavaiheessa olevan strategisen yleiskaavan selvitysaineiston (Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat 20.12.2023) mukaan juuri 3. kaupunginosa on sellainen alue, jolle täydennysrakentamista ei haluta suunnata. Raportin mukaan 3. kaupunginosan alueella ei sijaitse laajoja tunnistettuja mahdollisia käyttötarkoituksenmuutosalueita, joiden tiivistäminen nousisi ensimmäiseen prioriteettiluokkaan. Pientalotonttien tiivistämisessä on erityisen tärkeä kuitenkin kiinnittää huomiota sosiaaliseen hyväksyttävyyteen. 3. kaupunginosan osalta asukaskyselyssä nousi esille huomattavaa tiivistämisen vastustusta. Mahdollinen korkea vastustus on tärkeä huomioida tiivistämishankkeiden tarkemmassa priorisoinnissa ja tarvittaessa laskea alueiden prioriteettiluokkaa mikäli vastustus jatkuu tulevaisuudessakin.

Strategisen yleiskaavan selvitysaineiston (Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen tarkastelu) 3. kaupunginosa on laajasti luokituksen heikommassa luokassa. Alueelle on jo tähän mennessä keskittynyt huomattava osa Rovaniemen ARA asumisesta.

Rovaniemen kaupungin vastine

Rovaniemen kaupunki on laatinut Rovaniemen asuinalueiden tiivistämisen suuntaviivat -selvityksen sekä Rovaniemen asuinalueiden sosioekonominen tarkastelu -selvityksen. Selvitykset ovat ohjaavia, ne ovat strategisen yleiskaavan valmisteluun liittyviä selvityksiä.

Muita mielipiteissä nousseita asioita

Kaupungin tulisi noudattaa hyväksymiään kaupungin strategian arvoja myös kaavan muutoksissa. Kaupunkistrategian mukaan Rovaniemen kaupungin päätöksiin ja linjauksiin voi luottaa ja kaupunki toimii pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti. Kaupungin strategia ei ole kaavallisesti sitova asiakirja, sen merkitys nollautuu, jos kaupunki ei noudata sen periaatteita. Asuinrakennuksen kaavoittaminen pilaantuneelle maaperälle edellyttää riittäviä selvityksiä. Tonttikohtaisilla erilliskäytöksillä on ohjaava vaikutus tuleviin kaavaratkaisuihin.

Rovaniemen kaupungin vastine

Ramboll Finland Oy valmistelee pilaantuneista maista lisätutkimusten perusteella puhdistustarpeen arviointia ja puhdistussuunnitelmaa riskiarvioon perustuen. Selvitys valmistuneeseen kesään 2025 mennessä. Asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa on huomioitu pilaantuneen maa-ainesten alueet. Nyt ehdotetuissa asemakaavamuutosluonnoksissa pilaantuneet maa-ainekset sijoittuvat suurilta osin pysäköintialueen alle.

Muilta osin asiat saatetaan tekniselle lautakunnalle tiedoksi.