Vuorovaikutuslomake

Ylikylän asemakaavan laajennus,

Petteri Lampi
kaavasuunnittelija
4.10.2023

Asemakaavaluonnoksista saatu palaute ja laaditut vastineet.
Kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 28.9.-11.10.2022 ja uudelleen 6.-20.2.2023 välisen ajan. Siitä saatiin 2 lausuntoa ja 29 mielipidettä.

Sisällysluettelo

1 Lausunnot 3
1.1 Lapin ELY-keskus (25.10.2022) 3
1.2 Lapin maakuntamuseo (11.10.2022) 8
2 Mielipiteet 11
2.1 Mielipide 1, maanomistaja kaava-alueelta 11
2.2 Mielipide 2, maanomistajat kaava-alueelta 12
2.3 Mielipide 3, maanomistajat kaava-alueelta 16
2.4 Mielipide 4, maanomistaja 18
2.5 Mielipide 5, lähialueen asukkaat 19
2.6 Mielipide 6, kaava-alueen asukas 20
2.7 Mielipide 7, lähialueen asukas 21
2.8 Mielipide 8, kaava-alueen asukas 22
2.9 Mielipide 9, kaava-alueen asukas 24
2.10 Mielipide 10, lähialueen asukas 25
2.11 Mielipide 11, kaava-alueen asukas 26
2.12 Mielipide 12, kaava-alueen asukas 27
2.13 Mielipide 13, kaava-alueen asukas 29
2.14 Mielipide 14, kaava-alueen asukas 30
2.15 Mielipide 15, kaava-alueen asukas 31
2.16 Mielipide 16, kaava-alueen asukas 32
2.17 Mielipide 17, kaava-alueen asukas 33

2.18 Mielipide 18, kaava-alueen asukas 35

3 Mielipiteet 36

3.1 Mielipide 1, lähialueen asukas 36

3.2 Mielipide 2, lähialueen asukas 39

3.3 Mielipide 3, kaava-alueen maanomistaja 41

3.4 Mielipide 4, kaava-alueen maanomistaja/asukas 42

3.5 Mielipide 5, kaava-alueen maanomistaja 43

3.6 Mielipide 6, kaava-alueen maanomistaja 47

3.7 Mielipide 7, lähialueen asukas 49

3.8 Mielipide 8, lähialueen asukas 50

3.9 Mielipide 9, kaava-alueen asukas 52

3.10 Mielipide 10, kaava-alueen asukas 53

3.11 Mielipide 11, kaava-alueen maanomistaja 55

1 Lausunnot:

1.1 Lapin ELY-keskus (25.10.2022)

Ylikylän asemakaavan laajennus, 13. kaupunginosa, Rovaniemi, valmisteluaineisto

Rovaniemen kaupunki on pyytänyt Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa om. asemakaavan laajennuksen valmisteluaineistosta.
Suunnittelualue sijaitsee 13. kaupunginosassa, Ylikyläntien itäpuolella rajautuen Ounasjokeen sekä voimassa olevien asemakaava-alueiden asuinalueisiin.
Kaavaselostusluonnoksen mukaan tavoitteena on laatia Ylikylän vielä kaavoittamattomalle alueelle asemakaava. Alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle osoittaa uusia pientalotontteja (AO, AP, AR) sekä muuta maankäyttöä niin, että alueen väljyys ja maaseutumaisuus säilyy.
Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavaluonnoksen määräyksineen ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen (7.9.2022), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (31.5.2022). Lapin ELY-keskus toteaa asemakaavan valmisteluaineistosta seuraavaa:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet koskevat suoraan kaikkia kaavatasoja. Kaavaselostusluonnoksessa on hyvin tunnistettu kyseessä olevaa suunnittelualuetta koskevat alueidenkäyttötavoitteet ja pääosin selvitetty, miten kaavaluonnos edistää tavoitteiden toteutumista. ELY-keskus pyytää kuitenkin huomioimaan, mitä jäljempänä tässä lausunnossa todetaan tulvauhka-alueelle osoitetuista rakennuspaikoista ja luontoympäristöstä.

Maakuntakaava ohjausvaikutus ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, joten MRL 32 §:n mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
Kaavaselostusluonnoksessa on käsitelty asemakaavaluonnoksen suhdetta Rovaniemen maakuntakaavan ja Rovaniemen vaihemaakuntakaavaan. ELY-keskus huomauttaa, että Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, josta on ote kaavaselostusluonnoksen sivulla 13, on kuulutettu voimaan 21.9.2022, joten sen tulee olla ohjeena muutettaessa asemakaavaa.
ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostusluonnoksessa on pääosin otettu huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §) säädetään. Erityisesti tulvariskin sekä rakennetun ympäristön ja luonnonarvojen vaalimisen osalta tulee kuitenkin ottaa huomioon, mitä tässä lausunnossa niiden osalta jäljempänä todetaan.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, ja selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.
MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

Tulva

MRL 116 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Ounasjoen ranta-alueella. Valmisteluaineistossa on tunnistettu alueeseen kohdistuva tulvavaara ja asetettu alimpia rakentamiskorkeuksia koskeva kaavamääräys asianmukaisesti. Lapin ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että kaavaluonnoksen mukaiselle kahdelle rakentamattomalle rakennuspaikalle (125/4 ja 127/15) kohdistuu tulvauhka. Rakennuspaikalla 127/15 noin puolet rakennusalasta on tulvakorkeuden alapuolella ja vähintään tulvakorkeuden saavuttaminen vaatisi rakennusalan rannanpuoleisella reunalla yli metrin maatäyttöä, mitä voidaan pitää merkittävänä maanpinnan pengertämisenä erityisesti avoimella ja siten maisemallisesti herkällä ranta-alueella. ELY-keskus muistuttaa, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Lähtökohtaisesti rakennuspaikan maanpinnan korkeusvaatimus tulee olla saavutettavissa ilman merkittävää maanpinnan pengertämistä.

Luontoympäristö

Kaavaluonnoksessa on huomioitu Ounasjoen Natura-alue (FI1301318) jättämällä ranta-alueelle vihervyöhyke ja kieltämällä ranta-alueen muokkaus sekä rantaviivan muuttaminen. Tämä suojannee Natura-aluetta ja sen luontoarvoja riittävästi, jolloin niihin ei kohdistune merkittäviä vaikutuksia.

Ounasjokisuisto on myös maakunnallisesti merkittäväksi arvioitu lintualue. Kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelualueella ei pesi uhanalaisia lajeja eikä alueelta ole havaintoja EU:n lintudirektiivin mukaisista uhanalaisista lajeista. Lajitietokeskuksen mukaan Ounasjoen rannasta, kaavoitusalueen koillisosasta on kuitenkin havaintoja suokukosta (Calidris pugnax) (14.10.2022 Laji.fi/Lajitietokeskus). Suokukko on luonnonsuojeluasetuksen (160/1997) liitteen 4 mukainen uhanalainen laji sekä lintudirektiivin liitteen I laji. Lisäksi rannassa on lajitietokeskuksen mukaan myös jokipajun (Salix triandra) esiintymä. Kyseessä on uhanalaisuusluokitukseltaan silmälläpidettäväksi luokiteltu laji. Myös nämä lajit hyötyvät edellä mainitusta ranta-alueen huomioimisesta kaavoituksessa.

Kaava-aineistossa esitetään, että alueelle "mahdollisesti sijoittuvat luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisen koko maassa rauhoitetun kasvilajin esiintymät turvataan tonttien sijoittamisella siten, että esiintymä ei vaarannu. Esiintymät turvataan myös kaavamerkinnällä; suojeltava alueen osa (s-1)." Esitys kaavamerkinnästä on hyvä, mutta ELY-keskuksen tiedossa ei ole tällaisia esiintymiä, eikä muita luonnonsuojeluasetuksen 19–23 §:n liitteen 3 (a) koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 4 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja (LSA 160/1997, liite 4 521/2021), luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja eikä suurten petolintujen reviirejä (16.10.2022 Lajitietokeskus).

Lajistosta olemassa olevat tiedot ovat siis epätarkkoja ja paikoittain puutteellisia, joten niistä tarvittaisiin lisäselvityksiä tarkemman arvion tekemiseen ja esitettyjen suojaavien kaavamerkintöjen tarpeellisuuden arvioimiseen. Kaava-aineisto ei myöskään peltoaluetta lukuun ottamatta sisällä kuvauksia kaavoitusalueen luontotyypeistä, joten kaavoituksen vaikutuksia niihin ei juurikaan pystytä arvioimaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan valmisteluaineistossa on asianmukaisesti huomioitu suunnittelualueella sijaitsevat muinaisjäännökset. Lapin ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa on osoitettu suojelumerkintä Ylikunnarin talon pihapiirille. ELY-keskus pitää muinaismuistoja ja Ylikunnarin talon pihapiiriä koskevia kaavamääräyksiä riittävinä.

Valmisteluaineistossa on mainittu esimerkkeinä suunnittelualueen vanhemmasta rakennuskannasta Ylikunnarin talon pihapiirin lisäksi vuonna 1945 valmistuneet Ylihoikan talot sekä vuonna 1947 valmistunut Hannin talo. ELY-keskus toteaa, että sillä ei ole tiedossa suunnittelualueen rakennuskannasta tehtyä inventointia tai rakennushistoriallisia arvoja koskevaa selvitystä, jonka perusteella alueen rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja voitaisiin arvioida. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Näin ollen ELY-keskus katsoo, että asemakaavoituksen yhteydessä tulisi selvittää suunnittelualueen rakennushistorialliset arvot esimerkiksi kulttuuriympäristöselvityksen tai rakennusinventoinnin muodossa.

Muuta

Lapin ELY-keskus pyysi ja sai kaupungilta lisäaikaa lausunnon antamiseksi (määräaika 26.10.2022). ELY-keskus pyytääkin kaupunkia lausuntopyynnöissään jatkossa huomioimaan, että kahden viikon lausuntoaika on ELY-keskukselle lähtökohtaisesti liian lyhyt ja varaamaan ELY-keskukselle kuukauden lausunnon antamiseksi.

Yhteenveto

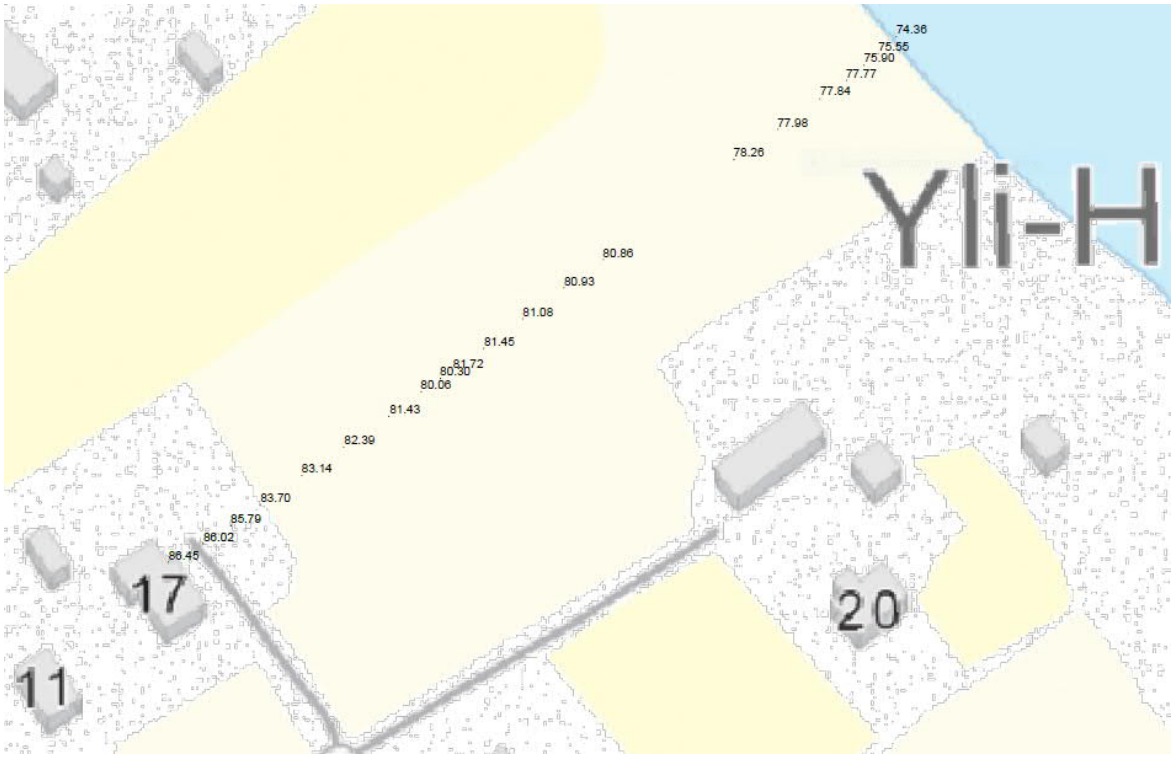
Lapin ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos tarjoaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laatimiseksi, mutta pyytää Rovaniemen kaupunkia vielä huomioimaan, mitä edellä on todettu.
Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen (tulva), ylitarkastaja Jussa Liikkanen (rakennettu kulttuuriympäristö) ja ylitarkastaja Maija Mäkelä (luontoympäristö) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Heini Ervasti ja ratkaissut yksikön päällikön sijaisena ylitarkastaja Hannu Raasakka.

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Korjataan kaavaselostus maakuntakaavan osalta ajan tasalle.

Tulva
Kaavaehdotuksesta on maanomistajan toiveesta poistettu korttelin 125 tontti 4.
Kortteliin 127 osoitetun tontin 15 alueella on viime vuosien aikana suoritettu maantäyttöä siten, että tontin korkeus sijoittuu välille +78.28-81.0.



Luonnonympäristö
Täydennetään kaavaselostusta lausunnon mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty olemassa olevan rakennuskannan valmistumisen ajankohta. Alueella on 24 rakennettua kohdetta. Vanhinta rakennuskantaa edustavat Ylikunnari (1900), Ylihoikka (1945), Harjuhoikka (1945) ja Vanhahanni (1947). Alueen rakennuskannasta pääosa on toteutunut 80-luvulla (11 kpl), lisäksi 70-luvulla (3 kpl), 90-luvulla (4 kpl) ja 2000-luvulla (2 kpl). Vuoden 2007 jälkeen alueelle ei ole rakennettu yhtään uutta asuinrakennusta.

Kaavakartta ja -määräykset:

- Kaavakartalta on poistettu korttelien 125 tontti 4 ja korttelin 126 tontti 4. Korttelin 127 tontille 15 (kaavaehdotus kortteli 13262/2) on osoitettu vaadittava maanpinnan korkeusasema.

Kaavaselostus:

- Korjataan ja täydennetään kaavaselostusta.

1.2 Lapin maakuntamuseo (11.10.2022)

ROVANIEMI – Ylikylän asemakaavan laajennus, valmisteluaineisto

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa Ylikylän ase-makaavan laajennuksen valmisteluaineistosta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Rovaniemen kaupungin alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.
Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen kaupungin alueella 13. kaupunginosassa Ylikylän tien itäpuolella rajautuen Ounasjokeen sekä voimassa olevien asemakaava-alueiden asuinalueisiin. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai yleiskaavaa.

Arkeologia

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi tunnettua kiinteää muinaisjäännöstä – 699010572 (Rantahanni) sekä 699010573 (Rantapaikka) – jotka ovat kummatkin tarkemmin rajaamattomia kivikautisia/historiallisia asuinpaikkoja.

Alueeseen on kohdistunut arkeologisia selvityksiä ja tutkimuksia 1970-luvun lopulla, sekä 1980-luvulla. 1979–83 Oulun yliopisto teki ylikylän alueella arkeologisia kaivauksia, jonka tuloksen alueelta todettiin pääosin 1600-luvulle ajoittuvia asutuksen jäännöksiä, tosin joitakin viitteitä myös vanhemmasta, mahdollisesti 1500-luvulle ajoittuvasta, asutuksesta saatiin. Näistä tutkimuksista ei kuitenkaan ole koskaan valmistunut yhtenäistä kaivauskertomusta. Lapin maakuntamuseon arkeologi aloitti omasta aloitteestaan näiden kaivausten selvityksen syksyllä 2021 ja vaikka työ on edelleen kesken, voidaan todeta, että näiden kaivausten keskeisimmät tutkimusalueet sijoittuvat pääosin nyt käsillä olevan kaava-alueen ulkopuolelle. Oulun yliopiston tutkimusten jälkeen alue on ollut osa Hannu Kotivuoren inventointialuetta 1980-luvun lopussa. Tämän jälkeen alueeseen ei tiettävästi ole kohdistunut arkeologisia selvityksiä.
Kokonaisuutena arvioituna suunnittelualueen arkeologinen selvitystilanne ei ole ajantasainen. Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa tai yleiskaavaa, minkä johdosta alueeseen ei ole kohdistunut aiemman kaavoituksen yhteydessä arkeologista inventointia. Alue on kokonaisuutena potentiaalista sekä esihistoriallisen että historiallisen asutuksen kannalta. Lapin maakuntamuseo toteaa täten, että se ei pysty nykytiedon valossa arvioimaan kaavalaajennuksen vaikutusta alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Koska asemakaava on tarkin kaavataso, joka määrittää rakentamisen ja muun maankäytön, tulee sen suojelumääräysten olla mahdollisimman tarkat ja perustua ajantasaiseen tietoon. Näin ollen kaava-alueella tulee teettää arkeologinen inventointi. Inventoinnissa tulee selvittää kaava-alueelta tunnettujen kiinteiden muinaisjäännösten status ja rajaukset. Rajaukset tulee varautua tekemään tarvittaessa koekuopituksella. Lisäksi inventoinnissa tulee etsiä alueella mahdollisesti sijaitsevia tuntemattomia kiinteitä

muinaisjäännöksiä ja rajata ne asiaan-kuuluvalla tavalla rajauksen kannalta tarpeellisia menetelmiä käyttäen.

Inventoinnin tulee kaikilta osiltaan noudattaa Museoviraston laatimia arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita (https://www.museovirasto.fi/uploads/Kulttuuriymparisto/arkeologisten_kenttatoiden_laatuohje_2020.pdf). Inventoinnin raportti tulee välittömästi sen valmistuttua toimittaa Lapin maakuntamuseolle, joka toimii vastuualueensa inventointiraporttien tarkastajana ja hyväksyjänä. Inventointi katsotaan suoritetuksi vasta, kun Lapin maakuntamuseo on sen hyväksynyt. Inventoinnin tulokset nähtyään Lapin maakuntamuseo voi arvioida kaavan vaikutusta alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön.
Arkeologisia konsulttipalveluja tarjoavat tahot on listattu lausunnon liitteessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavaselostuksessa on todettu että alueen vanhimmat talot ja niiden pihapiirit ovat vuodelta 1900, 1945 ja 1947. Edellä mainituista vanhin on osoitettu asemakaavalla suojelluksi. Kaavaselostuksessa on kuitenkin varsin suppeasti todettu alueella sijaitsevat vanhimmat rakennuskohteet, tarkemmin selvittämättä asemakaavoitettavan alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavaselostuksessa tulee riittäviin selvityksiin perustuen kuvata alueella oleva rakennuskanta ja arvioida ainakin rakennusvuoden, käyttöhistorian ja maisemakuvallisen aseman tai rakennustaiteellisen arvon kautta niiden kulttuurihistorialliset arvot sekä asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin varmistaa näiden arvojen säilyminen.

Kaavaselostuksessa ja kaavaratkaisuissa ei ole huomioitu, että kaava-alueella sijaitsee vuoden 1993 valtioneuvoston päätöksen mukainen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 1993). Aluetta ei ole viimeisemmässä RKY-inventoinnissa enää todettu valtakunnallisesti merkittäväksi, mutta tästä huolimatta alueen voitaneen edelleen todeta olevan joko maakunnallisesti tai vähintäänkin paikallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus.
Kaava-asiakirjoja tulee täydentää.

Alueella tunnetut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ovat edelleen tunnistettavissa aikakautensa rakentamistavasta ja ne ovat pääosin alkuperäisen kaltaisessa asussaan ja ovat siten hyvin aikaansa edustavia kohteita. Jotta alueella sijaitsevien rakennusten rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia tai taajamankuvallisia arvoja voitaisiin arvioida, esittää Lapin maakuntamuseo rakennetun ympäristön inventoinnin ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot tunnistavan selvityksen tekemistä. Selvityksestä saatavien tietojen perusteella voidaan tutkimuksiin ja selvityksiin perustuen arvioida kohteiden kulttuurihistorialliset arvot ja tutkia tarvetta niiden turvaamiseksi asemakaavalla.

Jari-Matti Kuusela, arkeologi, FT, dos
Jani Hiltunen, Amanuenssi, rakennusperintö

Vastine Rovaniemen kaupunki:

Arkeologia

Kaupungin näkemyksen mukaan arkeologisesti kiinnostavimmat alueet ovat Ounasjoen ranta-alueet. Tässä asemakaavassa ranta-alueelle ei osoitettu uutta rakentamista lukuun ottamatta kaavaluonnoksen korttelin 127 tonttia 15. Tämä kyseinen tilan 45:105 alue on viime vuosien aikana voimakkaasti muokattu, joten tällä alueella mahdolliset arkeologiset arvot ovat tuhoutuneet tai peittyneet maantäyttöjen alle.
Koska ranta-alue säilyy lähes nykytilanteessa, ei nähty tarpeelliseksi tässä yhteydessä laatia erillistä arkeologista selvitystä, huomioiden tämän asemakaavan vähäinen vaikutus kyseiselle ranta-alueelle. Asemakaavan laatiminen ei vaaranna arkeologisen inventoinnin myöhempää laatimista.
Kaava-aluetta on riittävästi tutkittu 80-luvun inventoinneissa. Asemakaavassa huomioitiin ja turvattiin tunnetut kiinteät muinaisjäännökset.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty olemassa olevan rakennuskannan valmistumisen ajankohdat. Alueella on 24 rakennettua kohdetta. Vanhinta rakennuskantaa edustavat Ylikunnari (1900), Ylihoikka (1945), Harjuhoikka (1945) ja Vanhahanni (1947). Ylikunnarin pihapiiri on kaavassa suojeltu. Alueen rakennuskannasta pääosa on toteutunut 80-luvulla (11 kpl). Loput on rakennettu 70-luvulla (3 kpl), 90-luvulla (4 kpl) ja 2000-luvulla (2 kpl). Vuoden 2007 jälkeen alueelle ei ole rakennettu yhtään uutta asuinrakennusta.

Alueen voidaan katsoa kuuluvaksi Ounasjoen kulttuurimaisemaan. Lausunnossa mainittu vuoden 1993 valtioneuvoston päätöksen mukainen valtakunnallisesti merkittävä kohde, Ylikylän kulttuurimaisema, ei enää muodosta niin merkittävää yhtenäistä kokonaisuutta, että sen voisi kaavakartalla esittää.
Tällä hetkellä voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristökohteena on osoitettu Ounasjokivarsi (ma4816), jonka aluerajaus käsittää Ounasjokivarren välillä Sinettä – Jääskö. Vaikka Ylikunnarin vanha pihapiiri ei tälle alueelle sijoitukaan, on se ja sen ympäristö tässä asemakaavassa käsitelty vastaavana maakunnallisesti arvokkaana kohteena asian mukaisin kaavamääräyksin. Alueen maisemallisesti arvokasta ympäristöä on kaavassa pyritty säilyttämään ja turvaamaan siten, että ranta-alueelle ei osoitettu uutta rakentamista.

Kaavakartta ja -määräykset:

Ei vaikutusta.

Kaavaselostus:

Täydennetään kaavaselostusta.

2 Mielipiteet

Mielipiteen pääkohdat ja niihin annettu kaupungin vastine.
Valmisteluvaiheen kuuleminen 28.9.-11.10.2022.

2.1 Mielipide 1, maanomistaja kaava-alueelta

Tila 40:118

Olen osaomistajana maa-alueessa, jota suunnitellaan virkistysalueeksi. Vastustan virkistysalueen suunnitelmaa.

Miksei maa-alaa suunnitella/muuteta

◦ 1. maatalousmaaksi aivan kuten ovat kaikki Ylikunnarinkin välittömässä läheisyydessä olevat maa-alat?

◦ 2. maa-ala suunnitellaan asuinrakentamiseen.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kyseiselle alueelle lisättiin asuinrakentamisen alueita.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

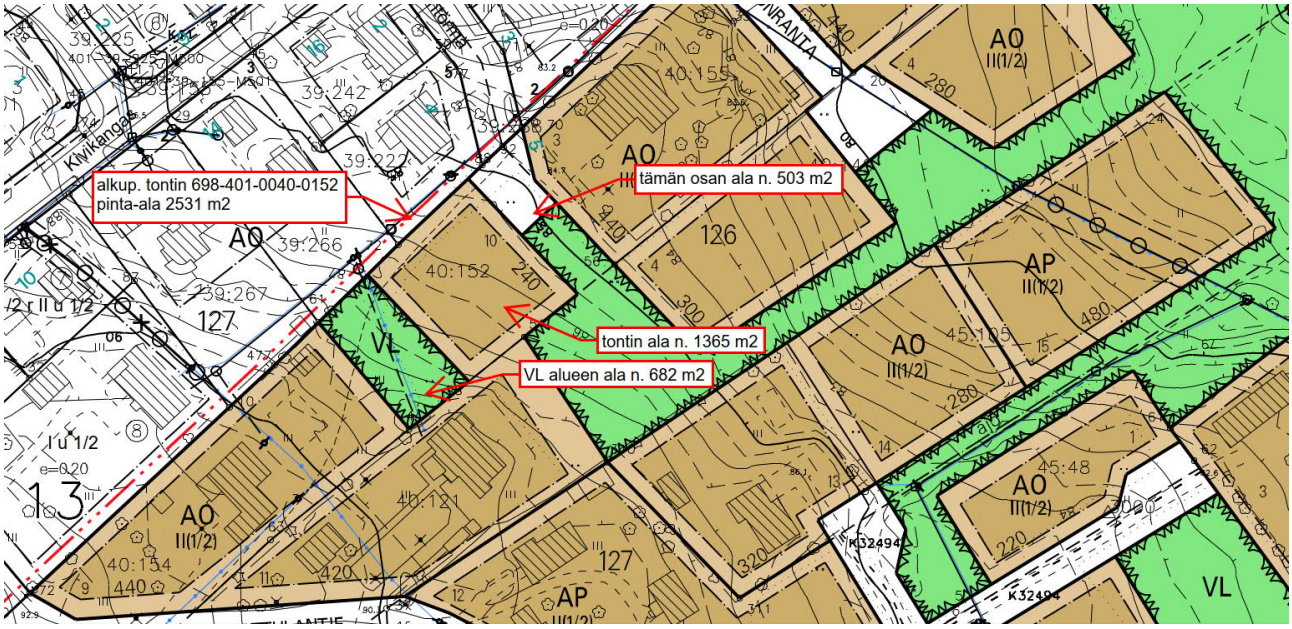
Tilan alueelle lisättiin asuinpientalojen korttelialueita (AP).

2.2 Mielipide 2, maanomistajat kaava-alueelta

Tila 40:152

Huomioita asemakaavaluonnoksesta 7.9.2022 kiinteistöämme 698-401-0040-0152 koskien:

- kiinteistöstämme on asemakaavaluonnoksessa erotettu lähivirkistysalue VL (arviolta noin 680 m2)
- lisäksi siitä on erotettu koillispuolelta katualueeksi ja lähivirkistysalueeksi VL arviolta noin 500 m2
- tontin (kaavatontin nro 10) pinta-alaksi jää siten arviolta noin 1350 m2
- tontille esitetty rakennusoikeus on 240 kerros-m2
- AO- eli erillispientalojen korttelialuetta
- rakennusoikeuden (kerrosalan) käyttöä ei ole määritelty tarkemmin
- käytetty tonttitehokkuusluku asemakaava-alueella lienee ollut arviolta luokkaa 0,15-0,18
- korttelissa sallittu kerrosluku on II (1/2)
- muista kortteleista poiketen tämän korttelin keskelle esitetylle pienelle lähivirkistysalueelle (VL) ei ole pääsyä kuin ainoastaan sitä ympäröivien yksityisten tonttien kautta
- esitetyn VL –alueen kohdalla (siis nyk. kiinteistöllä 40-152) sijaitsee tai sinne on suunniteltu vesijohto- tms. putki. Kyseinen johto, eikä myöskään mahdollinen rasite ole kiinteistön omistajien tiedossa.



Mielipiteenämme esitämme seuraavaa:

- Pyydetään tutkimaan kiinteistön 40-152 (kaavatontti nro 10) osalta kaavaluonnoksessa esitetyn VL –alueen pitäminen edelleen kiinteistön yhteydessä ja sen sijaan johtorasitteen perustaminen kaavatontille nro 10, mikäli kyseinen johto on ehdottoman välttämätön. Näin toimimalla ei synny ympäröivien tonttien keskelle eristettyä VL-aluetta, jonne tarkoituksenmukainen yleinen pääsy on käytännössä mahdotonta ja jonka riski jäädä hoitamattomaksi on suuri. Sen sijaan tontin nro 10 omistajalla on mahdollisuus ja intressi hoitaa kyseistä aluetta sen jäädessä kiinteistön yhteyteen (=omaksi pihaksi), ja sen käyttöarvo on mahdollisesta johtorasitteesta huolimatta tontin tuleville asukkaille suuri.

- Mainittakoon, että kaikille muille asemakaava-alueelle nyt esitetyille VL-alueille on pääsy muutoin kuin yksityisten tonttien kautta, jolloin niiden tarkoituksenmukainen yleinen käyttö on mahdollista ja kasvillisuuden hoito/siistiminen on helpompaa ja todennäköisempää.

- Lisäksi vastaava putkirasite (kuin mitä nyt esitämme) on esitetty ainakin kaavatontille nro 15 ilman VL-alueen muodostamista.

- Kiinteistöllä 40-152 olemassa olevan tai sinne suunnitellun johdon/johtojen ja samalla mahdollisen rasitealueen siirtäminen kiinteistön nykyisen lounaisrajan (takarajan) tuntumaan tulisi tutkia. Tällöin johtorasitteesta kaavatontille nro 10 aiheutuva haitta vähenee huomattavasti.

- Kiinteistön 40-152 (kaavatontin 10) osalta pyydetään samalla tutkimaan rakennusoikeuden määrän kasvattaminen esitetystä 240 kerros-m2:stä noin 280-300 kerros-m2:iin. Esitetty VL-alue mukaan luettuna ja katualue erotettuna tontin 10 tuleva pinta-ala on arviolta noin 2030 m2. Maltillisella tehokkuusluvulla e=0,15 tämä tarkoittaa rakennusoikeuden määrää 300 kerros-m2.

- Uudisrakentaminen yllä esittämillämme muutoksilla ei aiheuta nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa esitetystä ratkaisusta poikkeavaa (haitallisempaa) vaikutusta olemassa oleville naapureille, kun rakennusalan sijaintia ei ole tarpeen muuttaa kaavaluonnoksessa esitetystä.
- Tiedustelemme lisäksi, tullaanko asemakaavassa yksilöimään, mitä rakennusoikeuteen saa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi (esim. autosuoja, talousrakennus tms.) vai jätetäänkö tämä rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan tulkittavaksi?

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistys alue (VL) voidaan poistaa ja liittää alue tonttialueeseen.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Liitetään poistettu VL-alue tonttialueeseen ja kasvatetaan rakennusoikeuden määrää.

2.3 Mielipide 3, maanomistajat kaava-alueelta

Esitämme muutettavaksi maatalousalueeksi (MT) tilojen 40:90, 49:171, 41:22, jotka kaavoittaja on luonnostellut VL-alueeksi. Lisäksi esitämme tilojen 40:90, 40:171 ja 41:22 loput osat, jotka eivät jää mahdollisesti tulevan tien alueelle AP-kaavamerkinnäksi. Samoin esitetään sähkölinjan ja tilan 40:103 välinen kolmio muotoinen alue AP-kaavamerkinnäksi.

Lisänä esitämme kaavoitettavaksi AP-asuinpientalojen korttelialueeksi (e=0.25) kaavoittajan luonnostelemat VL-alueet, jotka käsittävät tiloja 40:129, 40:124, 40:103 ja osa tilasta 40:172 (kolmion muoto).

Kulkuyhteytenä voisi olla maanomistajien suostumuksella tiealue 12 m leveänä varauksena alkaen Kunnarinkujalta tilan 40:172 läpi. Se myötäilisi esimerkiksi sähkölinjan reunaa ja kulkisi 12 m leveänä alueena siten, että 6 m tulee tilan 40:118 puolelta ja 6 m tulee tilojen 40:103 ja 40:124 sekä 40:129 puolelta ja päättyen tiealueen kääntöpaikkaan.

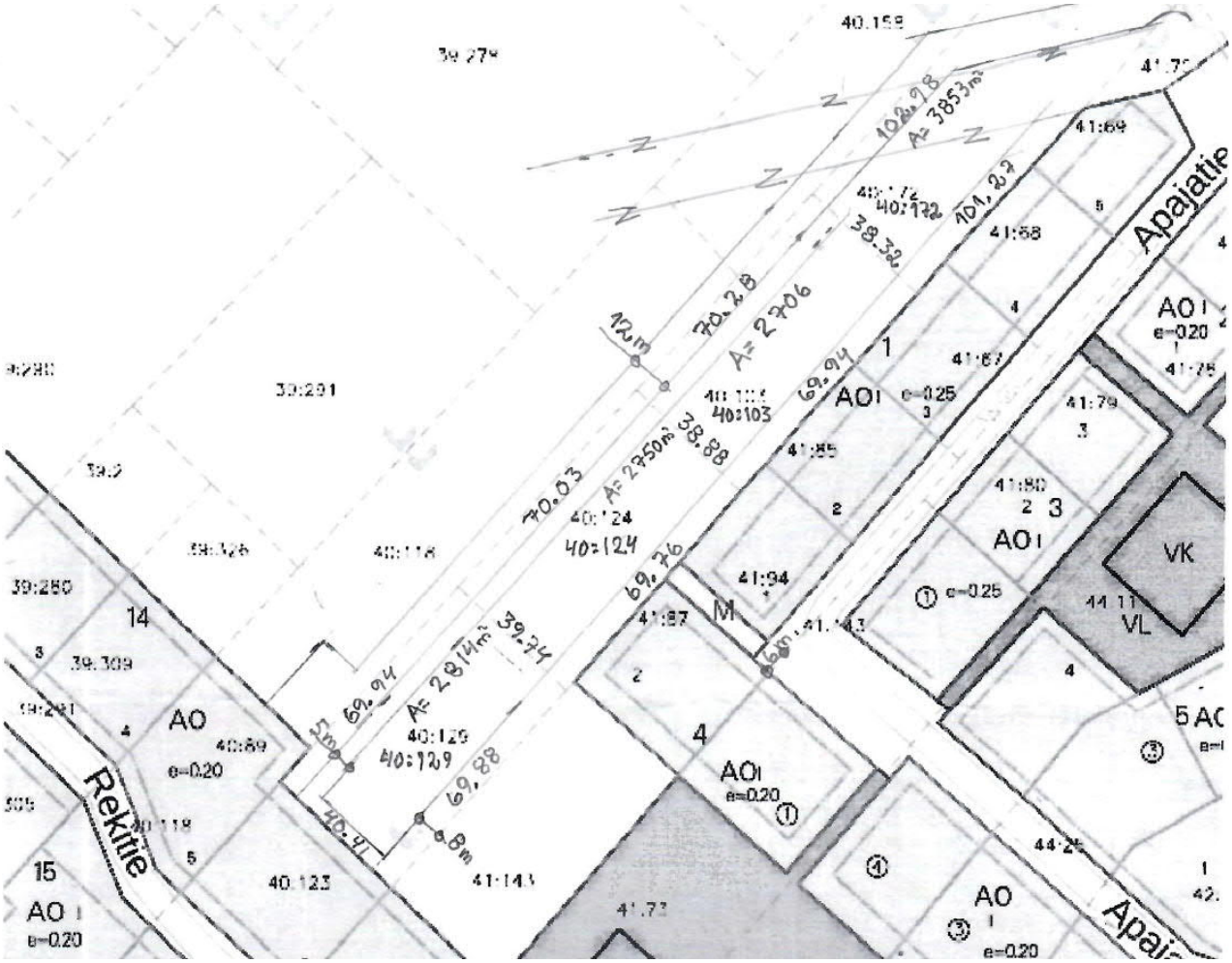
Tiedossa on, että tilalle 40:118 olisi Löfgrenin suvun jälkeläisillä halukkuutta rakentaa omakotitalo suvun kotitilalle. Mikäli tilojen 46:37, 46:14, 39:290 ja 39:291 maanomistajien kanssa päästään sopuun niin vaihtoehtoinen tiealueen kulku olisi mahdollista ohjata liitteen mukaiselle esitetylle rakennusalueelle.

Edellisten tilojen lisäksi tila 40:118 tulee mahdollisesti vaatimaan osittaista muutosta MT-maatalousalueita AP-pientalojen rakennustonteiksi kaavaosaston harkinnan ja tarkoituksen mukaisesti.

Perustelut:

Puheena olevat tilojen omistajat vaativat maanomistajien tasapuolista kohtelua. VL-peltoalueet sekä MT-alueet on kaavoitettava rakennuskelpoisiksi alueiksi, koska Ylikylässä on jo aikaisemmin kaavoitettu vastaavanlaisia tiloja maanomistajille rakentamiseen. Korostetusti pientaloalueiksi jo kaavoitetut alueet ovat olleet vastaavia pelto- ja niittyalueita. Kaavaluonnos loukkaa edellä mainittujen tilojen omistajien tasapuolisuutta verrattuna viereisiin maa-alueisiin rakennettuihin pientaloalueisiin. Noin sata kaavan hylkäysvaatimuksen tehnyttä ovat saaneet rakentaa samanlaisille peltoalueille, joka nyt on kaavoitettavana. Nykyisen kaavoituksen vastustaminen on tarkoituksen hakuista. heidän perusteluissaan ei ole mitään perää.

Lisäksi Rovaniemen kaupunki on rakentanut Ylikylään kaupungin suurimman monitoimitalon, joka sisältää 800-900 oppilaan yhteiskoulun, nuorisotilan sekä 150 lapsen päiväkodin. Alueella on myös monipuoliset harrastusmahdollisuudet. monitoimitalo valmistui heinäkuussa 2021. Monitoimitalo on kaavaselostuksessa jäänyt yllättävän vähälle huomiolle. Monitoimitalo sijaitsee osoitteessa Ylikyläntie 23, 96800 Rovaniemi. Monitoimitalo on hyvin lähellä kaavoitettavaa aluetta. Tämä tekee alueesta ihanteellisen asuinalueen esim. lapsiperheille.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Tilojen alueelle osoitetaan asuinpientalojen aluetta (AP) mielipiteessä esille tuoduin perustein. Kulkua alueelle ei osoiteta Kunnarinkujan ja Apajatien kautta, vaan Hanninsuoran (myöh. Rantahannin) ja Kärrytien kautta.Voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Osoitetaan sähkölinjan eteläpuolelle asuinpientalojen korttelialuetta (AP).

2.4 Mielipide 4, maanomistaja

Vastustamme kiinteistön Löfgren 698-401-40-118 osalta, että kiinteistö tultaisiin jättämään puisto/virkistysalueeksi.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistön 40:118 alueelle, kuten muillekin viereisille tiloille, on kaavaehdotukseen lisätty asuinpientalojen (AP) alueita.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan alueelle kaksi AP-tonttia. Kulku alueelle osoitetaan Rantahanni nimisen kadun kautta.

2.5 Mielipide 5, lähialueen asukkaat

Uusille tonteille on rakennettava tiet uuden kaavan mukaiselta alueelta. Vastustamme jyrkästi tien toteuttamista Muuskonrannasta. Meidän omistamista tonteista on aikoinaan erotettu tieosuus. Tasapuolisuuden nimissä myös uusille tonteille on varattava tiealueet tontteja saavien maanomistajien alueista. Muuskonrannantietä ei ole tehty kestämään lisääntyvää autoliikennettä, etenkään raskasta mahdollista rakennusaikaista liikennettä. Samoin Kivikangas on huonokuntoinen peruskorjausta vaativa tie.

Voimassa olevan kaavan kerrosluku on I ja uudelle alueelle on esitetty II. Esitämme, että samaa kerroslukua käytetään myös uudella kaavoitettavalla alueella.

Samalla esitämme, että Muuskonranta 3 tontti muutetaan AP-tontiksi, sitä laajennetaan rantaan ja sille myönnetään lisää rakennusoikeutta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Maanomistajan toiveesta ko. tontit kiinteistön 40:149 alueella poistetaan kaavaehdotuksesta ja näin ollen Muuskonranta nimisen kadun jatkamiselle ei ole tarvetta eikä liikennemäärät näin ollen kadulla kasva.

Tämän kaavan yhteydessä käsitellään ainoastaan Ylikylän kaavoittamatonta aluetta, eikä kaava-aluetta laajenneta nykyisestä viereisille alueille.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilalta 40:149 on poistettu kaksi tonttia ja Muuskonranta niminen katu päättyy olemassa oleville taloille.

2.6 Mielipide 6, kaava-alueen asukas

Olen tutustunut asemakaavan luonnokseen ja mielestäni osaomistuksessani oleva jakamaton maa-alue 40:118 tulee muuttaa kaavaluonnoksessa esitetyn (VL) sijaan MT:ksi (maatalousmaaksi). Toiset kyseisen maa-alueen osaomistajat ovat …., …. ja …. Perusteluina vastineelleni esitän seuraavaa:

- maa-alue on vanhaa viljelyksessä ollutta peltomaata ja nykyään arvokasta harvinaistenkin lintujen pesimäaluetta tarkoituksena sitä kehittää edelleen raivaamalla pajukot pois ja ennallistaa peltomaaksi osittain myös hyötykäyttöön esim. marjapensaat, kuusenviljely, perunamaa.

- yhdenvertaisuusperiaate tulee myös toteutua; viereiset laajat maa-alueet (Ylikunnari) on kokonaisuudessaan kaavassa maatalousaluetta. Mihin perustuu yhden kantatilan (Löfgren) kaikki jäljellä olevat maa-alueet muutettavan lähivirkistysalueeksi?

- yhtenä vaihtoehtona kyseinen maa-alue tulisi kaavoittaa tonttimaaksi, jolloin arvonnousu on luonnollisesti huomattava verrattuna lähivirkistysalueeseen.

Käymiemme puhelunkeskustelujen perusteella oletan, että myös toiset 40:118 osaomistajat tulevat toimittamaan vastineen yllä olevaa asemakaavan laajennusta koskien.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistön 40:118 alueelle, kuten muillekin viereisille tiloille, on kaavaehdotukseen lisätty asuinpientalojen (AP) alueita.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisätään tilan alueelle kaksi AP-tonttia. Kulku alueelle osoitetaan Rantahanni nimisen kadun akutta.

2.7 Mielipide 7, lähialueen asukas

Vastustamme esitettyä kaavaluonnosta ja vaadimme kaavaluonnoksen uudelleen valmistelua.

Perustelut:
Tieyhteydet uudelle kaava-alueelle tulee muodostaa uuden kaavan alueella. Tie asuintalomme Kivikangas 15 ja vastapäisen rivitalon kohdalla on kapea ja rakennukset tien välittömässä läheisyydessä. Omakotitalomme on rakennettu 1984 poikkeusluvalla ennen asemakaavaa. Muuskonrannan tie on rakennettu jälkeenpäin aivan omakotitalomme vierestä. Liikenteen kasvu haittaisi huomattavasti asumistamme.

Lisäksi kaavaluonnoksessa ei ole esitetty, miten tieyhteydet tonteille 45:101 (AO ja AP) muodostetaan. Onko tarkoitus harhauttaa nykyisiä asukkaita tietoisesti ja myöhemmin vedota pikku virheeseen kaavanlaadinnassa.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Maanomistajan toiveesta ko. tontit poistetaan kaavaehdotuksesta ja näin ollen Muuskonranta nimisen kadun jatkamiselle ei ole tarvetta eikä liikennemäärät näin ollen kadulla kasva.

Tilalle 45:101 osoitetuille uusille tonteille on kaavassa osoitettu ajo-yhteys Kärrytien kautta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilalta 40:149 on poistettu kaksi tonttia ja Muuskonranta niminen katu päättyy olemassa oleville taloille.

2.8 Mielipide 8, kaava-alueen asukas

Tila 40:155

Kiinteistön Muuskontörmä 5 (40:155) omistajat.

Mainittakoon tässä vaiheessa, että esim. henkilöistä kukaan muu paitsi alllekirjoittanut ei ole saanut valmisteluvaiheen kuulemisen kirjettä. Minä olen ollut työreissussa 12 pv ja ei ole ollut mahdollista reagoida vireillä olevaan asiaan. Sain tiedon tästä vasta muutama päivä sitten. Mielestäni kuulemisvaiheelle pitäisi saada jatkoaikaa, jotta ehdimme miettiä asiaa perusteellisesti

Tässä kuitenkin mielipiteemme asiaan liittyen:
Valmisteluvaiheen kaavassa kaupunki suunnittelee tietä Muuskonranta 5 40:153 ja 40:155 tonttien välistä niin, että tie olisi kokonaisuudessaan kiinteistön 40:155 puolella, tämä ei ole oikein ja emme tule hyväksymään tätä. Olemme myös suunnitelleet kiinteistön Muuskontörmä 5 alapihalle rakentavamme varastorakennuksen, tai tontin lohkomista, niin että alapihasta tulisi omatonttinsa. jos tonttien välistä tehdään tie jäljelle jäävälle maalle ei voi enää rakentaa. Tarvitsemme aluetta myös tavaroiden säilyttämiseen (polttopuuta, vene, asuntovaunu yms.).

Olemme jo aikaisemmin luovuttaneet osan kiinteistön 40:155 maasta Muuskonranta 5 kohdalla olevan kääntöpaikan käyttöön, sekä olemme valmiita luovuttamaan Muuskontörmä 5 kiinteistön yläpuolella olevalle tontille kulkemisen tarvittavan maan alueen, kuten se on valmisteluvaiheen kaavassa tällä hetkellä esitetty. Emme kuitenkaan hyväksy että, tie tontin läpi kiinteistölle 40:149 tulisi kulkemaan Muuskontörmä 5 kiinteistön yläpuolella olevan kuusiaidan pihan puolelta. Olemme mielestämme luovuttaneet jo tarpeeksi maita tontistamme.

Mielestämme uusille suunnitelluille tonteille tiet pitää rakentaa maiden omistajien maiden kautta kiinteistötunnukset (45:48, 45:105 ja 40:149).

Vastine Rovaniemen kaupunki

Maanomistajan toiveesta kiinteistön 40:149. tontit poistetaan kaavaehdotuksesta ja näin ollen Muuskonranta nimisen kadun jatkamiselle ei ole tarvetta eikä liikennemäärät kadulla kasva. Tällöin myös tontin 40:155 alaosa säilyy mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Katuyhteys kiinteistölle 40:152 on pääsääntöisesti kiinteistön omalla alueella viistäen ainoastaan pienen osan kiinteistön 40:155 kulmasta.

Tilalle 45:105 osoitetuille uusille tonteille on kaavassa osoitettu ajo-yhteys Kärrytien kautta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Tilalta 40:149 on poistettu kaksi tonttia ja Muuskonranta niminen katu päättyy olemassa oleville taloille. Kiinteistölle 40:155 osoitettua tonttia laajennettiin poistuvan katualueen osalta.

2.9 Mielipide 9, kaava-alueen asukas

Kaavalaajennuksen osalta esitän, että Kunnarinkuja 9 kohdalle suunniteltu tontti jätettäisiin maatalousalueeksi, koska jäljelle jäävä peltoalue yhtenäisenä helpottaisi peltojen muokkausta ja sadonkorjuuta.

Vaihtoehtona tontin voisi samalla alueella oleviin tontteihin.
Lampaiden laiduntamisen ja koirien koulutuksen kannalta tämä olisi mielestäni paras vaihtoehto.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Maanomistajan esityksen mukaisesti kyseinen AP-tontti voidaan siirtää Hanninsuoran varteen osoitettujen uusien AO-tonttien viereen.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Siirretään kyseinen AP-tontti Hanninsuoran varteen osoitettujen uusien AO-tonttien viereen.

2.10 Mielipide 10, lähialueen asukas

Meillä allekirjoittaneilla ei ole huomautettavaa ko. kaavaesityksestä. Erityisellä kiitoksella huomioimme Rovaniemen keskusta-alueen aika lailla viimeisen Peräpohjalaista asutushistoriaa ilmentävän alueen ja avoimen peltomaiseman säilyttämisen sekä Ylikunnarin pihapiirin suojelun.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Merkitään tiedoksi

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.

2.11 Mielipide 11, kaava-alueen asukas

Tilojen Ylikunnari 39:278, Metsävainio 39:291, Vennivaara 39:290 ja Ranta-Ylikunnari 39:274 omistajina toivomme, että kyseessä olevat tilat kaavoitetaan AO-korttelialueiksi.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistöjen alueelle, kuten muillekin viereisille tiloille, on kaavaehdotukseen lisätty erillispientalojen aluetta (AO) sekä asuinpientalojen (AP) aluetta sähkölinjan eteläpuolelle.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

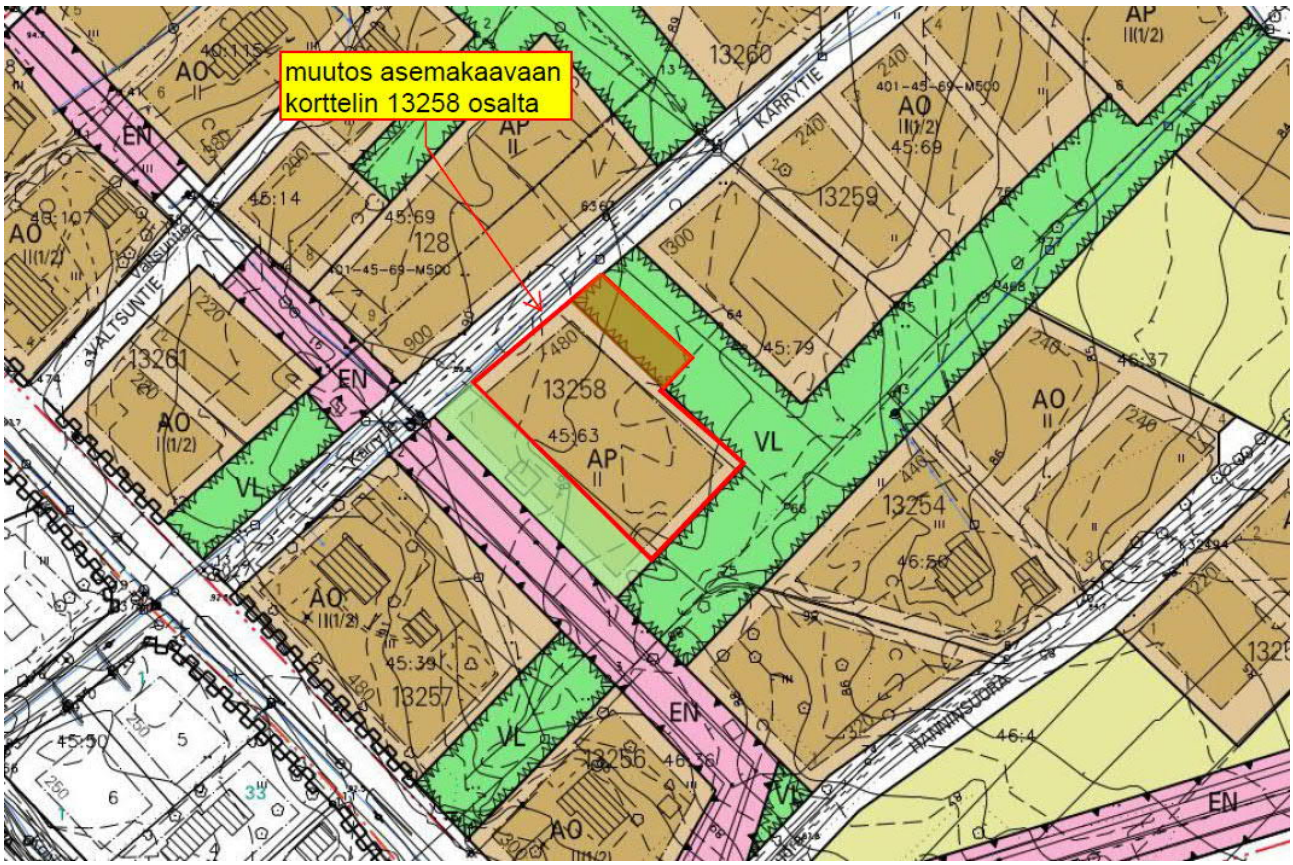
Lisätään tilan alueelle AP-tontti sekä viisi AO-tonttia. Kulku alueelle osoitetaan uuden Rantahanni nimisen kadun kautta.

2.12 Mielipide 12, kaava-alueen asukas

Tila 45:63

Kiinteistön omistaja on ollut puhelimitse yhteydessä Petteri Lampeen 30.9.2022 asemakaavan laajennusta koskien. Keskusteltu Lammen kanssa tontilla 45:63 olevan energiahuollon alueeksi varatulla alueella on sähkölinja. Sähkölinjan taakse on suunniteltu kortteli 13258, jonka alle tontilla 45:63 nyt oleva latorakennus olisi jäämässä. Petteri Lampi ehdotti, että kaavaan lisätään viheraluetta energiahuollon alueeksi varatun alueen ja korttelin 13258 väliin olemassa olevan ladon Ounasjoen puoleisesta seinästä 6 metrin etäisyydelle. Alueen koko on n. 1000 m².

Kiinteistön omistaja on ollut uudelleen yhteydessä Lampeen 2.10.2022 koskien korttelia 13258. Lammen kanssa on keskusteltu, että korttelin 13258 tontti jäisi kiinteistön omistajalle. Lisäksi alustavasti sovittu, että asemakaavaan tehtäisiin muutos korttelin 13258 osalta siten, että korttelia jatketaan korttelin 13259 väliselle viheralueelle noin puoleen väliin viheralueen leveydestä. Lisättävä alue korttelin 13258 tontiin on noin 350 m².



Vastine Rovaniemen kaupunki

Voidaan muuttaa korttelia 13258 mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Lisättään energiahuollon alueen ja korttelialueen väliin lähivirkistys alue ja laajennetaan korttelia toiselta puolen.

2.13 Mielipide 13, kaava-alueen asukas

Tila 40:149

Esitetään, että tilalle 40:149 osoitetut tontit poistetaan ja alue osoitetaan maatalousmaana, jossa käytössä se tällä hetkellä on. Vastaavasti tilan 40:121 Kerttulantien lännen puoleiselle osalle osoitettaisiin pientalotontti.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Voidaan esitetyllä tavalla.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Poistetaan tilan 40:149 alueelle osoitetut uudet tontit rannanpuolelta ja lisätään yksi tontti Kerttulantien toiselle puolen. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

2.14 Mielipide 14, kaava-alueen asukas

Tila 40:90

Olen tutustunut asemakaavan luonnokseen, mielestäni tonttimme 40:90 tulee kaavoittaa kokonaan asuintontiksi kuin se on aina ollut tai maatalousmaaksi.
Tarvitsemme koko tontin käyttöömme.
Jos osa tontista on virkistyskäyttöön varattua aluetta, olemme eriarvoisessa asemassa aiemmin kaavoitettujen alueiden asukkaisiin nähden.
Tontin arvosta lähtee ¾ osaa jos osa menee virkistyskäyttöön. Tontin hankinta osaltamme perustuu tontin arvoon, ei niinkään vanhaan asuinrakennukseen.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kiinteistön 40:90 rannan puoleinen osa voidaan osoittaa maatalousmaana. Rantaa ei voi osoittaa tonttimaana, sillä alueella sijaitsee tunnettu muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Muutetaan rantaan osoitettu lähivirkistysalue (VL) maatalousmaaksi (MT).

2.15 Mielipide 15, kaava-alueen asukas

Tila 40:115

Kiinteistölle 40:115 kulkevaa Valtsuntien katuyhteyttä tulee jatkaa niin, että nykyinen kulkuyhteys parkkipaikalle ja autotalliin säilyy.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Turvataan nykyinen kulkuyhteys parkkipaikalle ja autotalliin ajoyhteys merkinnällä.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Valtsuntien katualue päättyy tonttien reunalle sähkölinjan alle. Osoitetaan nykyinen kulkuyhteys parkkipaikalle ja autotalliin ajoyhteys merkinnällä

2.16 Mielipide 16, kaava-alueen asukas

Tila 45:18

Annamme meidän mielipiteemme uudesta asemakaavaluonnoksesta koskien 13. kaupunginosaa Rovaniemen Ylikylässä. Soitin jo Petteri Lammelle perjantaina 7.10.2022 ja kyselin häneltä tarkempia tietoja meitä askarruttavista asioista koskien tätä kaavamuutosta ja omistamaamme tonttia 45:18

Kaavamuutoksessa tonttimme oli pienennetty joiltakin osin mm. pyykkinumerot 10,1,2,15 oleva alue oli muutettu lähivirkistysalueeksi. Lampi kuitenkin kertoi, että alue pysyisi edelleen omistuksessamme, mutta siihen ei saisi rakentaa. Meidän tonttiamme koskeva suurin muutos tulisi hänen kertomansa mukaan olemaan Kerttulantien kohta, joka kuuluu osittain meidän tonttiimme, jolla ei ole rasitteita. Tämän tien kohdan Rovaniemen kaupunki olisi ilmeisesti pakkolunastamassa meiltä ilman korvausta.

Emme halua luopua tonttimme alkuperäisistä rajoista emmekä myöskään tontillemme uusia asuinrakennuksia. Korkeintaan olemme miettineet joskus rakennettavaksi autokatos- ja varastorakennelmaa, puuvarastoa sekä ulkosaunaa ja grillikatosta. Haluamme näiden lisäksi vielä istuttaa pensaita ja perustaa kasvimaan takapihallemme. Muun muassa näitä varten tarvitsemme oman tonttimme nykyiset rajat.

Toivomme myös, että tontilla RNo 45:48 rakennettava asuinrakennus ei peittäisi tulevaisuudessa meidän jokinäkymäämme kokonaan.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Koko kiinteistön 45:18 aluetta ei voida kaavatonttina osoittaa, mutta tilalle osoitettua AP-tonttia on hieman laajennettu. Tilan alueelle jäävät lähivirkistysalueet (VL) ovat edelleen maanomistajan hallinnassa ja käytössä esim. piha-alueina tai kasvimaana ym. Pieni osa tilasta on osoitettava Kerttulantien katualueena. Katualueita pyritään sijoittamaan tasapuolisesti maanomistajien alueille.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Laajennetaan hieman kaavassa osoitettua AP-aluetta.

2.17 Mielipide 17, kaava-alueen asukas

Tila 40:153

Asia 1
Esitän, että tontin asemakaavamääräys VL vaihdetaan määräykseksi M. Perustelen esitystäni sillä, että kyseinen tonttialue on nykyisinkin aktiivisessa käytössämme ja sen rajaviiva viereiseen luoteen puolella olevaan tonttiin tulee myös aktiivikäytöltään ja asemakaavamääräykseltään yhdenmukaiseksi kyseiseen naapuritonttiin nähden.

Asia 2
Rajapyykin virheellinen sijainti kartalla? Pyykki on numeroimaton.

Rajaviiva pyykkien 10 ja 478 välillä kulkee numeroimattoman merkinnän kautta? Oikea rajapyykki on esillä ja se sijaitsee jokirannassa eikä jokitörmässä kuten piirretty karttaan. Syyn tiedämme, koska aikanaan lentokuvausta tehtäessä oli tietämättämme maastoon pystytetty valkoinen ristin muotoinen kehikko väärään paikkaan törmällä sijaitsevan luonnonkiven päälle. Asia havaittiin vasta suoritettujen kuvauslentojen jälkeen. Asian oikaisua on aikanaan kysytty maanmittauslaitokselta isäni ja myöhemmin myös allekirjoittaneen toimesta ja saatu vastaus, että asian oikaisemiseksi tulisi suorittaa maksullinen rajankäynti ja maksu lankeaa sille joka sitä hakee.

Asia 3
Asemakaavamääritelmä AL tontille 40:153

Esitän, että tontille määrätään asemakaavamääritelmä AL eli asuin/liiketontti. Perustelen asiaa sillä, että aikoinaan poikkeamislupaa rakennusluvalle lääninhallitukselta (O. Parpala) hakiessani olen esittänyt harjoittavani asumisen lisäksi myös pienimuotoista liiketoimintaa tontillani. Näin on myös tapahtunut omistamani yrityksen, Fin-Swe-Nor Oy:n sekä sittemmin myös seniorieksperttit Senex Osk:n toimesta, jonka toiminta jatkuu kansainvälisen markkinoinnin saralla. Lisäksi tontillani sijaitsevassa piharakennuksessa toimii vuokralla katalonialainen Alex S. Casanovas`n matkailupalvelu alan yritys Polarguide and Logistics, joka toteuttaa Rovaniemellä Rovaniemi 150 –nimisiä talvisafarikilpailuja, joiden starttipaikka sijaitsee Ounasjoen jäältä Arktikumin kohdalla ja maalialue sijaitsee tontillani.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Ranta-alueen lähivirkistysalueen VL-merkintä voidaan muuttaa .maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kiinteistön 40:153 rajoja koskeva mahdollinen virheellisyys on saatettu kaupungin mittausosastolle tiedoksi.

Kiinteistölle 40:153 osoitettu tontti voidaan muuttaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Osoitetaan kiinteistön 40:153 ranta-alue maa- ja metsätalousalueena (M) ja muutetaan tontin käyttötarkoitukseksi AL.

2.18 Mielipide 18, kaava-alueen asukas

Tila 41:22

Valmisteluvaiheen Ylikylän asemakaavan laajennuksen eteläosan kolmelle rantatilalle on osoitettu ranta VL –alueeksi, siis asetettu eriarvoiseen asemaan naapuristoon nähden. Esitän, että VL kaavamerkintä muutetaan MT kaavamerkiksi, mikä vastaa alueen käyttöä. Tilani Laitalanranta 1 (tien toisella puolella) ja Laitalanranta 2 (ranta-alue) ovat aina olleet viljelyskäytössä.

Asuin kiinteistöni tilat Laitala ja Laitalanranta 2 ovat sangen kapeita ja pienipinta-alaisia (40-luvulla mummolani säästi peltomaita). Esitän että kaavassa kyseisen AO tontin rajaukseen sisällytetään ”siivu” viereisestä kaupungin omistamasta tilasta. Lisämaa koskisi pääosin sähkönsiirtolinjan alla olevaa rasitemaata. Näin tontti saisi asiallisemman muodon ja koon sekä köyhä kaupunki vähän rahaa.

Ylikylän vanhan kylätien, nykyisin Kunnarinkujan läpiajo on estetty niin myös kaavaluonnoksessa. Tästä koituu jatkuvasti logistisia ongelmia. Tulijat eivät löydä perille ilman opastusta ja neuvontaa. esitänkin, että Kunnarinkujan eteläpätkän nimi muutetaan kuovikujaksi. Uusi osoitteeni olisi Kuovikuja 1, nykyisen Kunnarinkuja 25 sijasta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Ranta-alueen lähivirkistysalueen VL-merkintä voidaan muuttaa maatalousalueeksi (MT).

Tonttiin voidaan liittää kaavaluonnoksessa esitetyn tontin ja energiahuollon alueen välinen kolmion muotoinen alue kaupungin maasta. Sähkölinjan alaista aluetta ei voida tonttiin liittää eikä myöskään muuten luovuttaa.

Katujen nimeämisessä pyritään noudattamaan alueen perinteisiä nimiä. Kunnarinkujan etelä osa säilyy entisen nimisenä, mutta Kunnarinkujan alkupää muutetaan Rantahanni nimiseksi kaduksi.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Muutetaan ranta-alueen VL-merkintä maatalousalueeksi (MT). AO-tonttiin lisätään osa kaupungin maasta.

Muutetaan Kunnarinkujan alkupää Rantahanni nimiseksi kaduksi.

3 Mielipiteet

Mielipiteen pääkohdat ja niihin annettu kaupungin vastine.
Valmisteluvaiheen 2. kuuleminen 6.-20.2.2023.

3.1 Mielipide 1, lähialueen asukas

Ylikylän alue on vanha ja ainutlaatuinen maalaismiljöö lähellä Rovaniemen keskustaa. Ensimmäisen kaavaluonnoksen yhteydessä kaupunki kuvasi, että tämä ainutlaatuinen miljöö halutaan säilyttää nykyisellään, ja että jokivarren vanhaa ympäristöä rakennuksineen arvotetaan. Kaupunki myös totesi aiheellisesti, että alue on asukkailleen tärkeä virkistysalue. Mihin alueen arvostus ja nykyisten asukkaiden tarpeet ovat kadonneet hetkessä?

Uudessa kaavaluonnoksessa koko Ylikylän asemakaavaton alue on kaavoitettu täyteen tontteja. Kaavaluonnoksen suunnittelijan mukaan tämä muutos on tehty alueen maanomistajien vaatimuksesta. Kuitenkin Rovaniemen kaupunki on se taho, joka päättää alueen kaavoittamisesta, sekä vastaa alueen toimivuudesta ja asukkaidensa asumisviihtyvyydestä. Ensimmäisestä kaavaluonnosta tiedotettiin ja mainostettiin laajasti muun muassa erikseen painetussa paikallisjakelussa hehkuttaen alueen arvostusta ja ainutlaatuisuutta. Muutos kaavaluonnokseen tehtiin kaikessa hiljaisuudessa, tiedottamatta asiallisesti alueen asukkaita, joihin suunnitelman muutoksella on merkittävä vaikutus. Tämä herättää väistämättä kysymyksen arvostaako Rovaniemen kaupunki nykyisiä asukkaitaan ja veronmaksajiaan.

Alueen palvelut eivät kestä uuden kaavaluonnoksen mukaista suunniteltua väestönkasvua. Vasta valmistuneeseen Ylikylän kouluun eivät nykyisellääänkään mahdu kaikki lähialueen oppilaat - esimerkiksi vanhan Vennivaaran alueella asuvat lapset (alle 1 km etäisyydellä) eivät pääse Ylikylän lähikouluun, puhumattakaan lähialueen täysin ruuhkautuneista varhaiskasvatuspaikoista. Lisäksi alueen nykyisessä, jo aikaa sitten laaditussa asemakaavassa on mainittuna esimerkiksi leikkipuisto, jota ei ole edelleenkään rakennettu. Nykyisen kaavan ja alueen kehittämiseen ei ole osoitettu euroakaan, mutta kalliille (tässä tapauksessa keskimääräistä merkittävästi kalliimmalle) pientalotonttihankkeille rahaa on jälleen löytymässä. Pientalotonttien lisääminen ei ole alueen kehittämistä, vaan tässä tapauksessa kurjistamista.

Pyydämme huomioimaan, että alue sijaitsee tulva-alueen rajalla, ja tulevaisuudessa ilmaston lämpenemisen myötä tulvariskit tulevat todistetusti kasvamaan. Alueelle virtaa ympäri vuoden vettä lounaan suunnasta, minkä johdosta peltoalue on hyvin kosteaa ja huono rakennuspaikka. Omalle tontillemme on rakennusvaiheessa vaihdettu paljon maata - alueen kaavoittaminen aiheuttaisikin valtavat kustannukset kaupungille pelkästään maanvaihtotöiden vuoksi. Vesien johtamista on mahdotonta tehdä nykyisen asutuksen läpi. Nykyiset ojat ovat joka vuosi tukossa ympäri vuoden: kesäisin vesi ei kulje jatkuvista

huoltotoimenpiteistä huolimatta, ja talvisin rumpuputket jäätyvät sekä ja niitä joudutaan pitämään auki sulanapitokaapeleilla sekä höyryn avulla kaupungin toimesta. Alueen tiestö on myös erittäin huonossa kunnossa (mm. isoja railoja, kuoppia ja maankohoumia). Maaperästä kertoo myös, että useat katuvaloista ovat kaatumispisteessä. Onko kaupunki tietoinen kuinka paljon alueen infran ylläpito tulisi kustantamaan? Kummastelemme myös, miksi alueelle halutaan kaavoittaa lisää, kun nykyisestäkään infrasta ei pidetä huolta. Alueen maankäytölliset ongelmat tulevat näkymään pitkällä tähtäimellä kaupungille sekä asukkaille ja pohdimme, onko kaupungin todella tässä taloustilanteessa mahdollista käyttää verorahoja sellaisen alueen kaavoittamiseen, joka vaatisi isoja investointeja ja aiheuttaisi suuria ylläpitokustannuksia hamaan tulevaisuuteen. Kaupungin arkkitehtikin on vastikään huomauttanut julkisesti kaupunkia taloudellisten vaikutusten unohtamisesta kaavoittamisen yhteydessä.

Ylikylän maalaismiljöö on lajissaan Rovaniemen keskustan lähialueella viimeinen, ja alueella sijaitsee historiallisesti merkittäviä ja suojeltuja rakennuksia. Uudisrakentamisen sijoittaminen viereen riitelee miljöön kanssa täysin. Alueella on todistetusti myös arkeologisesti kiinnostavia alueita, joita ei ole vielä edes tutkittu - uusi kaavaluonnos on viemässä tämän mahdollisuuden peruuttamattomasti.

Alueella on lukuisia pitkään myynnissä olleita tontteja (myös isompia rivitaloja varten), joissa on valmis infra, joten uusi alue ei ole rakennuttajille niin houkutteleva kuten kaupunki mahdollisesti laskee. Maanomistajat, joita uudessa kaavassa ajatellaan, ovat hyötyneet jo merkittävästi omistuksistaan ja myyneet maita aiemmin - muutaman alueen säilyttäminen nykyisellään ei ole merkittävää kaupungille tai maanomistajille.

Alueella asuu paljon lapsiperheitä. Paikalliset lapset oikaisevat alueen poikki päivittäin kouluun ja leikkivät entisellä peltoalueella. Alueen asukkaat kulkevat laajalti alueen kautta joelle. Ympäristössä viihtyvät myös kaupungin läheisyydessä harvinaiset eläimet, jopa hirvet. Kuvaus alueesta ainutlaatuisena ja arvokkaana maalaismiljöönä ja tärkeänä virkistysalueena ei ole meille asukkaille korulauseita, vaan tämän nykyisellään rauhallisen, viihtyisän ja vehreän miljöön vuoksi olemme halunneet asua Ylikylässä. Kaavan muuttaminen uuden luonnoksen mukaiseksi heikentäisi asumisviihtyvyyttä merkittävästi, ja alueen asukkaat vastustavat muutosta laajalti.

Edellä mainituin perustein esitämme, että kaavoitusta ei tule laajentaa, vaan kaupungin tulisi pysyä ensimmäisen kaavaluonnoksen suunnitelmassa. Alueen asukkaina vetoamme Rovaniemen päättäjiin ja kaavoittajiin, että ainutlaatuinen ja hyvin tunnettu viihtyisä maalaismiljöö säilytetään nykyisellään.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Ensimmäinen kaavaluonnos tosiaan tehtiin ajatuksella, että alue vielä jäisi rakentamattomaksi alueen maanomistajia tarkemmin kuulematta. Kuulemisen aikana maanomistajat kuitenkin esittivät tyytymättömyytensä tähän ratkaisuun.

Kaavaratkaisussa täyttyy ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja tässä tapauksessa alueen maanomistajat ovat toivoneet alueelle rakennusoikeutta samoin perustein kuin muutkin Ylikylän kaava-alueiden maanomistajat ovat saaneet. Tällä perusteella ko. aluetta ei voida jättää pelkästään virkistysalueeksi. Maanomistusolot ohjaavat tässä tapauksessa aika pitkälti kaavan muodostumista, asia olisi aivan toinen, jos alueet olisivat kaupungin omistuksessa.

Kaupunki toteuttaa kaavan mukaiset kadut ja tarvittavat vesi- ja viemäriverkostot, mutta yksityisten omistamien tonttien perustamis- ja maanvaihtotöistä ei kaupungille aiheudu kustannuksia.

Kyseinen alue ei ole tulvauhan alaista aluetta. Hulevesiä alueen läpi kulkee ja niiden hallitsemiseksi kaavaehdotukseen on osoitettu hulevesien johtamiseen varattuja alueita.

Ylikunnarin vanhaa pihapiiriä ja sen ympäristöä on kaavaehdotuksessa pyritty riittävästi säilyttämään, mutta tässäkin ko. maanomistajan toive on saada omistamilleen maille rakennuspaikkoja.

Arkeologisesti arvokas alue myötäilee Ounasjoen rantamaisemaa, jonne tällä asemakaavalla ei osoiteta sellaista uutta rakentamista, joka voisi vaarantaa mahdolliset vielä tutkimattomat kohteet.

Kaava-alueen läheiset rakentamattomatkin tontit ovat yksityisessä omistuksessa, eikä sillä perusteella voi toisilta maanomistajilta evätä rakentamismahdollisuutta.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa sellaisia eläinlajien ja kasvilajien havaintopaikkoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua ja olisivat esteenä alueelle rakentamiseen. Kaavoituksen myötä totutusti virkistysalueena käytetty alue häviää, mutta kaavoitettavan alueen ja Apajatien välisellä alueella säilyy laaja asemakaavassa virkistykseen varattu alue.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Alueelle osoitettuja uusia tontteja ei poisteta kaavaehdotuksesta.

3.2 Mielipide 2, lähialueen asukas

Haluamme lausua Ylikylän asemakaavan laajennuksen parhaillaan nähtävillä olevasta toisesta kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Ylikylän on Rovaniemen maakuntakaavassa (s. 52) luokiteltu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Nyt tekeillä oleva asemakaava sijoittuu tuon arvokkaan kulttuuriympäristön ytimeen ja kaavoitettavan alueen keskiössä on suojeltavaksi ja säilytettäväksi merkitty Ylikunnarin pihapiiri. Toisin, kuin ensimmäinen kaavaluonnos, nyt nähtävillä oleva toinen kaavaluonnos ei lainkaan tunnista eikä käsittele tämän Rovaniemen keskusta-alueen ehkä viimeisen säilyneen avoimen, peräpohjalaisen kulttuurimaiseman historiallisia eikä maisemallisia arvoja. Asemakaavan laadintaan on jo luonnosvaiheessa välttämätöntä ottaa mukaan Museovirasto ja ELY-keskus sen varmistamiseksi, että kulttuurihistorialliset ja rakennusperintöön liittyvät seikat tulevat huomioiduiksi sekä kaavan soveltuminen voimassaolevaan maakuntakaavaan varmistetuksi.

Suunnittelualue on osa Ylikylä-Ounasjokisuiston arvokasta lintualuetta. Peltoaukealla pesii useampi paikkauskollinen kuovipari sekä yksi pohjoisimmista punavarpuspopulaatioista. Kevät- ja syysmuuton aikaan suunnittelualueen pellolla sähkölinjan molemmin puolin levähtää ja ruokailee parvittain kymmeniä muuttavia lintulajeja, toisinaan äärimmäisiä rariteettejakin, kuten pikkutrappi 7.5.2015. Nyt nähtävillä olevassa kaavaselostusluonnoksessa viitataan alueen linnustoon ainoastaan vuodelta 2012 peräisin olevan pesimäselvityksen osalta (Rovaniemen pesimälinnusto 2012). Kyseinen selvitys on alueen linnuston osalta suppea ja vanhentunut.

Yllä mainitun perusteella toteamme, että alueen luontoarvot ja kulttuurihistoriallinen arvo tulevat varmimmin ja parhaalla tavalla huomioiduksi pitäytymällä syksyllä 2022 nähtävillä olleen ensimmäisen kaavaluonnoksen mukaisessa toteutuksessa (Kaavaselostus (valmisteluvaihe) s. 22). Tuossa kaavaluonnoksessa kohdealueen luonnoltaan ja maisemaltaan arvokkain alue oli jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja merkitty maiseman osalta suojeltavaksi.

Mikäli suunnittelualueen avoin peltomaisema kuitenkin päätetään, vastoin perusteltua näkemystämme, kaavoittaa asuinrakentamiselle, tulee nyt nähtävillä olevasta luonnoksesta poiketen keskittyä alueen rakennusperintöön ja maisemaan sopivaan omakotitalorakentamiseen (AO). Rakentamistavaltaan tiivis ja herkästi voimakkaastikin talousohjattu AP-kaavan pohjalle rakentaminen ei sovi lainkaan tällaiseen ympäristöön. Peltoalueelle merkityn suuren rakennusoikeuden vuoksi liikenne tulee jakaa kahdesta suunnasta tulevaksi niin, että kulku kiinteistölle 698-401-40-118 ja siitä itään/kaakkoon tuleville alueille tapahtuu Apajatien suunnasta. Tuon tieyhteyden kunnollinen ojitus olisi myös ainoa toimiva tapa poistaa pintavedet kaavoitettavan alueen kaakkoisosista.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Tällä hetkellä voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristökohteena on osoitettu Ounasjokivarsi (ma4816), jonka aluerajaus käsittää Ounasjokivarren välillä Sinettä – Jääskö. Vaikka Ylikunnarin vanha pihapiiri ei tälle alueelle sijoitukaan, on sen ympäristö tässä asemakaavassa käsitelty vastaavana maakunnallisesti arvokkaana kohteena asian mukaisin kaavamääräyksin. Maisemallisesti arvokkaalle ranta-alueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista.
Lapin ELY-keskukselta ja alueelliselta vastuumuseolta (Lapin maakuntamuseo) on asemakaavan valmisteluvaiheessa pyydetty lausunnot.

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan luonnonympäristön osalta seuraavaa:
" Kaavaluonnoksessa on huomioitu Ounasjoen Natura-alue (FI1301318) jättämällä ranta-alueelle vihervyöhyke ja kieltämällä ranta-alueen muokkaus sekä rantaviivan muuttaminen. Tämä suojannee Natura-aluetta ja sen luontoarvoja riittävästi, jolloin niihin ei kohdistune merkittäviä vaikutuksia.
Ounasjokisuisto on myös maakunnallisesti merkittäväksi arvioitu lintualue. Kaavaselostusluonnoksen mukaan suunnittelualueella ei pesi uhanalaisia lajeja eikä alueelta ole havaintoja EU:n lintudirektiivin mukaisista uhanalaisista lajeista. Lajitietokeskuksen mukaan Ounasjoen rannasta, kaavoitusalueen koillisosasta on kuitenkin havaintoja suokukosta (Calidris pugnax) (14.10.2022 Laji.fi/Lajitietokeskus). Suokukko on luonnonsuojeluasetuksen (160/1997) liitteen 4 mukainen uhanalainen laji sekä lintudirektiivin liitteen I laji. Lisäksi rannassa on lajitietokeskuksen mukaan myös jokipajun (Salix triandra) esiintymä. Kyseessä on uhanalaisuusluokitukseltaan silmälläpidettäväksi luokiteltu laji. Myös nämä lajit hyötyvät edellä mainitusta ranta-alueen huomioimisesta kaavoituksessa."

Nyt laadittavassa asemakaavassa kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvot on pyritty huomioimaan riittävällä tavalla mm. siten, että ranta-alueelle ei osoiteta uutta rakentamista.

Kulku kortteliin 13253 osoitetaan uuden Rantahanni nimisen kadun kautta. Kaavakarttaan on lisätty hulevesien johtamiseen ja hallintaan varattuja alueita.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

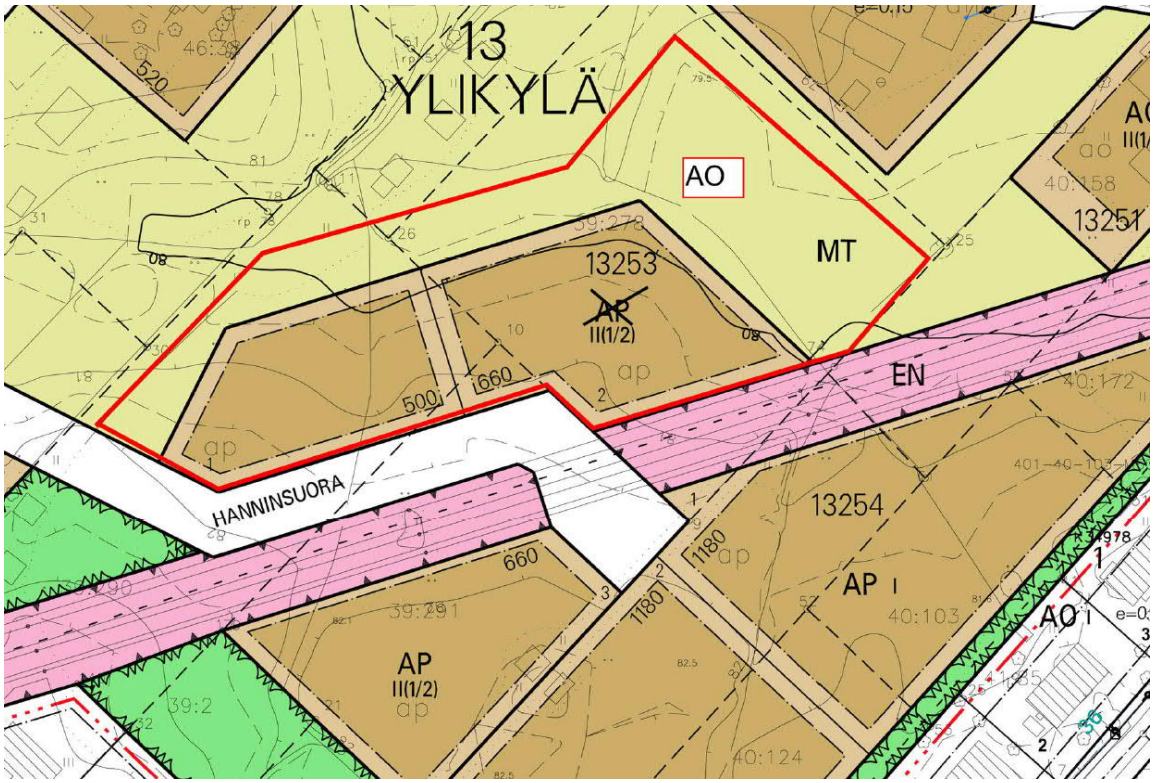
Kaavassa osoitettua asuinpientalojen aluetta ei poisteta.

3.3 Mielipide 3, kaava-alueen maanomistaja

Tilat 39:278, 39:290, 39:291 ja 39:274

Esitän, että tilojen 39:278 ja 39:290 alueelle osoitetut AP-alueet muutetaan selkeästi omakotitalotonteiksi ja aluetta laajennetaan mahdollisuuksien mukaan.

Tilan 39:291 alueelle osoitettu AP-alue voi jäädä sellaiseksi.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Alueelle osoitettu AP-alue voidaan muuttaa AO-alueeksi. Kaavaehdotukseen sähkölinjan pohjoispuolelle voitiin osoittaa viisi AO-tonttia. Lisäksi tilojen alueelle osoitettiin hulevesien johtamiseen varattuja ohjeellisia aluevarauksia.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Muutetaan asuinpientalojen korttelialue (AP) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Lisäksi tilojen alueelle osoitettiin hulevesien johtamiseen varattuja ohjeellisia aluevarauksia.

Hanninsuora (kaavaehdotukseen muutettu kadun nimeksi Rantahanni) nimisen katualueen kääntöpaikka muotoiltiin uudestaan. Kaavakarttaan lisättiin myös Rantahannin ja Kunnarinkujan yhdistävä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys merkintä.

3.4 Mielipide 4, kaava-alueen maanomistaja/asukas

Tila 40:171

Puheluun alueen asukas / Petteri Lampi 8.2.2023 viitaten lähetän muistutuksen muutoksen tilan 698-401-40-171 kerrosneliömetrimäärän kertoimeen, jotta saadaan rakennusoikeudeksi 440kem2.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Voidaan muuttaa esitetyllä tavalla. Rakennusoikeuden määrä vastaa tehokkuutta e=0.20.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Osoitetaan tontin rakennusoikeudeksi 440 k-m².

3.5 Mielipide 5, kaava-alueen maanomistaja

Tilat 40:129, 40:124, 40:103 ja 40:172

Esitämme liitteemme mukaisesti muutettavaksi kaksi (2) tonttia siten, että ne muutetaan neljäksi (4).

Ensimmäinen tontti muodostuu tilasta 40:129 ja määräalasta 40-129-M601 sekä noin 2/3 osaa tilasta 40:124.

Tontin rakennusoikeudeksi esitämme 1044 k-m², joka perustuu Apajatien kiinteistöjen rakennusoikeudesta e=0.25 ja näin ollen noudattaisi tasapuolisesti ja yhdenmukaisesti jo toteutettua rakennusoikeutta. kaavajaoksen luonnoksessa on rakennusoikeus e=0.165 huomioituna joka ei vastaa tasapuolisuutta verrattuna kaavaosaston toiseen muodostettavaan esityksen mukaiseen tonttiin, jonka rakennusoikeus tehokkuutena on e=0.209.

Toiseksi tontiksi muodostuu noin 1/3 osa tilasta 40:124, ja tila 40:103 sekä osa tilasta 40:172.

Tontin rakennusoikeudeksi esitämme e=0.25, josta muodostuu yhteensä 1036 k-m², samat perusteet kuin kohdassa 1. Kaavajaos on esittänyt puheena olevien tilojen rakennusoikeuden tehokkuudeksi e=0.209.

Kolmanneksi tontiksi muodostuu noin 2/3 osa tilasta 40:118.

Tontin rakennusoikeudeksi esitämme e=0.25 eli yhteensä 820 k-m², samat perusteet kuin kohdassa 1. Kaavajaosto on esittänyt rakennusoikeudeksi e=0.165.

Neljänneksi tontiksi muodostuu noin 1/3 osa tilasta 40:118 sekä osa tilasta 40:158.

Tontin rakennusoikeudeksi esitämme 382 k-m², samat perusteet kuin kohdassa 1.

Kaavajaos on esittänyt rakennusoikeuden tehokkuudeksi e=0.209.

Lisäksi korostamme, että kaavaesityksen mukaiset kaksi tonttia on liitekartan mukaisesti esitettynä jaettavaksi neljään pienempään tonttiin, joiden rakennusoikeuden lisäys olisi tehokkaampaa ja tarkoituksenmukaista, rakennusoikeus tehokkuutena e=0.25.

Esitämme muutettavaksi tilojen VL-alueen neljän (4) metrin leveydeksi. Tästä on aikoinaan tehty rasite K34978/4m, joka on toiminut aikoinaan karjapolkuna. Käsityksemme mukaan tämä palvelisi saman levyisenä (4m) edelleenkin VL-alueena. Mainittu kohta käsittää tilojen 40:129, 40:129-M601, 40:124, 40:103 sekä tilan 40:172 pituusreunoja, jotka sijaitsevat Apajatien puoleisen kiinteistöjä vasten. Lisäksi esitetyssä kaavaluonnoksessa avautuu leventyen poikkeavasti kiinteistöjen mitoista (noin 2.09m), joka vähentää rakennusoikeutta puheena olevilta kiinteistöiltä yhteensä 52.5 k-m².

Huomioitava on, että kiinteistön 40:172/40:103 välinen leveys on 38.32 m ja viimeisen mainitun rivin kiinteistön 40:129- M601 leveys on 40.41, josta muodostuu puheena oleva 2.09 m poikkeama olemassa oleviin kiinteistöihin.

Näin ollen VL-kaista esitetään muutettavaksi saman levyisenä (4m) kaistana mainittujen tilojen kohdalla koko matkan pituudelta.

Esitämme kiinteistön 40:129-M601 välistä VL-alueen leveydeksi 5 m joka liittyy kiinteistöihin 40:123 sekä kiinteistöön 40:89 liittyvää aluetta.

Lisäksi esitämme myös kavennettavaksi viiteen metriin VL-kaistan kiinteistöjen 40:118 sekä 40:89 välillä.

esitämme poistettavaksi VL-alueen kiinteistöjen 40:129-M601 ja 40:129 välistä VL-kaistaletta, joka liittyy kiinteistöön 41:73. Tämä on jo kokonaisuudessaan VL-aluetta eikä käsityksemme mukaisesti olisi tarvetta tällä kohdin enää laajentaa uutta lisä VL-kaistaletta.

Nyt kaavaluonnoksessa on kiinteistöjen 40:129-M601 ja 40:129 VL-osuus noin 47.5 % tontin pinta-alasta ja kun otetaan huomioon, että kiinteistön 40:118 osuus on vain 6.1 % ja muiden kiinteistöjen kuten 40:124 ja 40:103 on kunkin kiinteistön kohdilla VL-osuus noin 15% tontin pinta-alasta.

Näin ollen on kohdeltava tasapuolisemmin tiloja ja otettava huomioon VL-alueiden koko kiinteistöä kohden.

Esitämme jatkettavaksi Hanninsuora tieyhteyden siten, että tieosuus päättyy kiinteistöön 40:124.

Ensimmäisenä vaihtoehtona esitämme, että Hanninsuoran tieosuus tulisi sähkölinjan etuosasta kiinteistöön 40:124 noin 24 m:n leveydellä. Näin tieosuuden molemmin puolin voidaan järjestää yhteinen LP-autopaikoitusalue, joka käsittää yhteensä 49 autopaikkaa. Se kattaa uuden neljän tontiksi muodostuneiden alueiden lisäksi myös kiinteistön 39:291 autopaikat. Näin ollen talojen sekä pihojen suunnittelu antaa mahdollisuuden saada enemmän viheralueita pihoille. Nämä toimivat hyvänä hulevesien imeytyksinä. LP-autopaikat on keskitettynä yhteen paikkaa, niin ajoneuvoista tuleva melu häiritsisi mahdollisimman vähän asumista.

Esitämme, että kunta rakentaa tieosuuden ja vesi- ja viemäriosuuden aina LP-alueen loppuun asti kiinteistöön 40:124 saakka. Siten kulkuyhteys mahdollistuu ja avautuu muista kiinteistöistä riippumattomista syistä esitettäväksi muodostuneille uusille tonteille kohdan 1 ja 2 mukaisesti.

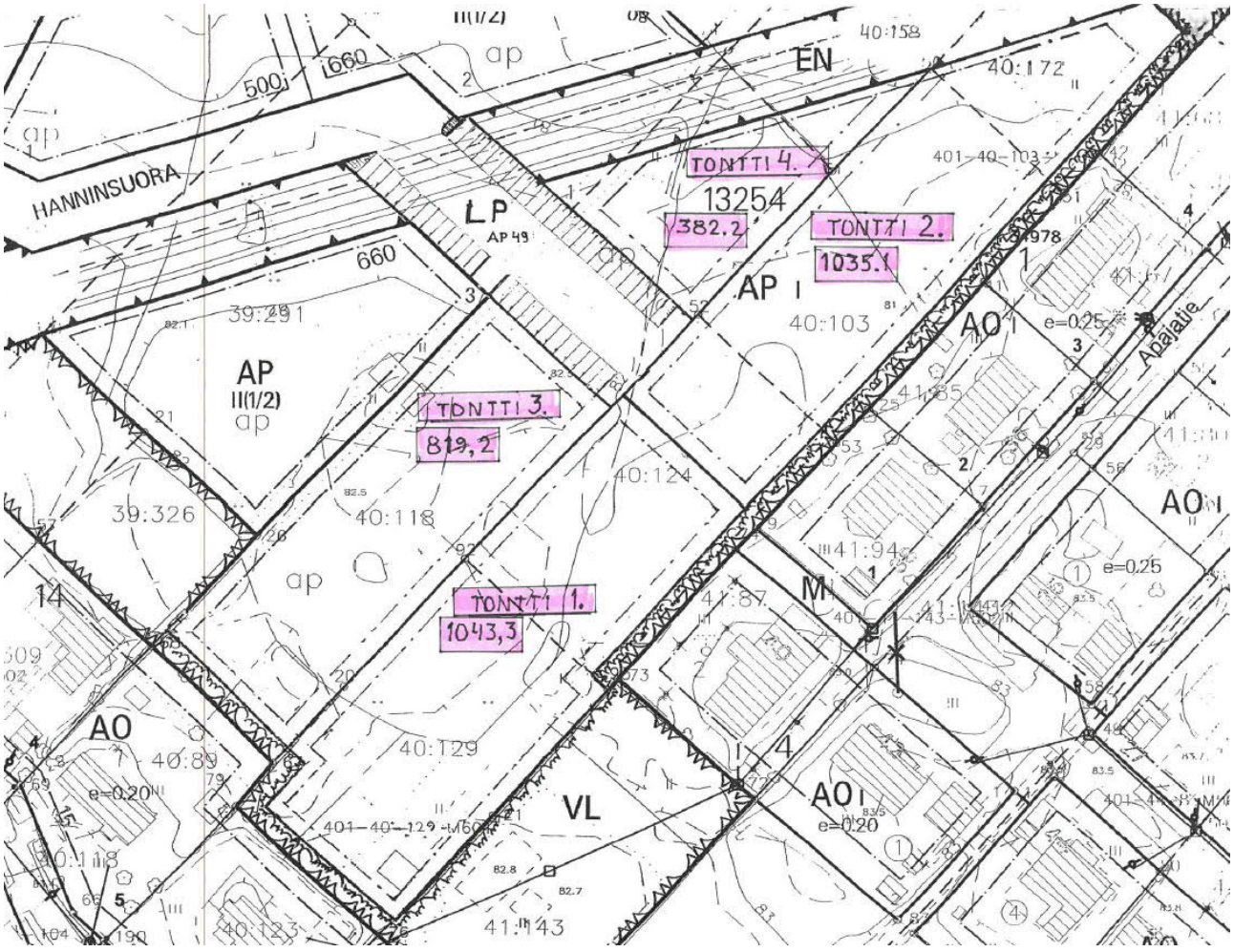
Näin ollen näemme rakentamisen vaihtoehtojen mahdollistavan monipuolisemmin ja oikeudenmukaisemmin riippumatta muista kohdan 3 ja 4 muodostettavista tonteista.

On ymmärrettävä, että LP-alueesta muodostetaan kaikkien kiinteistöjen kanssa yhteisjärjestelysopimus, jotta kiinteistöt ottavat vastuun koko LP-alueen hoitamisesta aina sähkölinjan alkavalta osuudelta kiinteistöön 40:124 saakka.

Näin ollen kunta vapautuu hoitovelvoitteista ko. LP-alueen tieosuudessa ja paikoitusalueesta.

Muodostettavan LP-alueen paikoitus autopaikkojen väliin jää kulkuyhteys kiinteistölle 39:291.

Toisena vaihtoehtona, mikäli kaavajaosta niin harkitsee, esitämme Hanninsuora tieosuuden päättyvän kiinteistöön 40:124, jolloin kulkuyhteys saadaan kiinteistöihin 40:129-M601, 40:129, 40:124, 40:103 sekä 40:172. Perusteena on saada kaikkiin kiinteistöistä muodostuneille tonteille oma kulkuyhteys, mikä on maankäyttö- ja rakennuslain velvoitteiden mukainen



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaehdotuksessa on mielipiteessä esille tuotujen kiinteistöjen alueet jaettu 4 tontiksi.

Mielipiteessä esitetty tontti 1 on kaavaehdotuksessa tontti 13253-3, pinta-alaltaan 3833 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 960 k-m².
Tontti 2 on kaavaehdotuksessa tontti 13253-2, pinta-alaltaan 3542 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 890 k-m².
Tontti 3 on kaavaehdotuksessa tontti 13253-4, pinta-alaltaan 3453 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 860 k-m².
Tontti 4 on kaavaehdotuksessa tontti 13253-1, pinta-alaltaan 1445 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 360 k-m².

Rakennusoikeuden määrä vastaa tehokkuutta e=0.25.

Korttelin 13254 tonttien 2 ja 4 sekä viereisen Apajatie omakotialueen tonttien väliin jätetään keskimäärin noin 6 metrin levyinen viherkaista. Tällöin uuden alueen ja olemassa olevan alueen tonttien rakennusalojen väliseksi etäisyydeksi tulee noin 18 metriä.

Kaavaluonnoksessa esitettyjä lähivirkistysalueita (VL) ei entisestään kavenneta mielipiteessä esitetyllä tavalla Rekitien omakotialueen suuntaan.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Osoitetaan sähkölinjan ja olemassa olevien asuinalueiden väliselle alueelle kortteliin 13253 asuinpientalojen korttelialue (AP), johon on osoitettu 5 tonttia.

Korttelin 13253 ja Apajatien omakotialueen väliin osoitetaan keskimäärin noin 6 metrin levyinen lähivirkistysalue (VL).

3.6 Mielipide 6, kaava-alueen maanomistaja

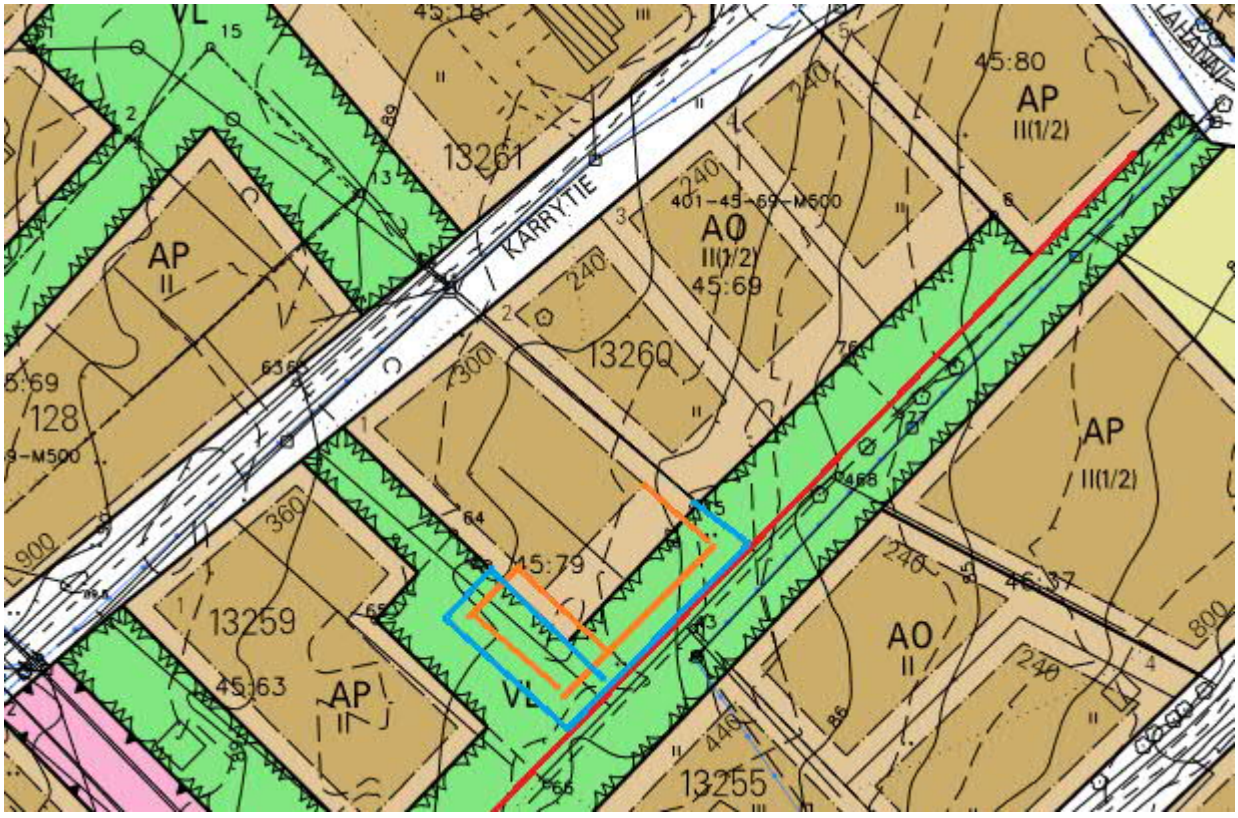
Tila 45:79

Lyhyet kommentit / toivomukset koskien kaava muutoksia tuohon kärrytien varrelle. Omat kommentit koskevat lähinnä tuota Äitini palstaa ’Teuvola’ 45:79

1. Toivottavasti kaupunki ei pakkolunasta maanomistajilta palstoja, tätä mallia on perheessä nähty ihan tarpeeksi, kohtuuttomalta tuntuu jos lunastetaan .. kun omaakin käyttöä tuolle voisi olla.

2. Kaavaluonnos näyttää kohtuudella kunnioittavan palstarajoja, toivottavasti muutos ei muuta oleellisesti palstan kokoa (tiealueen ymmärtää) vaan rajaa ainoastaan rakennusoikeus aluetta näissä osin, eli nuo viheralueet jäisivät myös palstaan mukaan vaikka niillä ei rakennusoikeutta olisikaan.

3. Palstan 45:79 rakennusala tulisi rajata tuon 45:80 mukaisesti takarajaltaan (nyky linjaus on hieman kiusantekoa kun tuossa tulisi helposti kolmannes lisää rakennusalaa), lisäksi tuota rakennusalaa voisi muotoilla 45:63 mukaisesti, eli leventää vielä takaosasta ja rakennusoikeutta tulisi kasvattaa vastaavassa määrin. Nyt palstasta jäisi suurin osa viheralueeseen.



Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaupunki ei pakkolunasta kaavalla muodostuvia tontteja eikä kaupungilla myöskään ole tarvetta saada omistukseensa kaavalla muodostuvia tonttien välisiä viheralueita.

Kiinteistölle 45:79 osoitettua tonttia voidaan hieman kasvattaa mielipiteessä esitetyllä tavalla. Alueelle on kuitenkin jätettävä viheraluevaraus kiinteistöjen 45:79 ja 45:63 väliin hulevesien johtamiselle varattavaksi alueeksi. Tontin käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jolloin rakennusoikeuden määräksi voidaan osoittaa 480 k-m².

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Laajennetaan hieman kiinteistölle 45:79 osoitettua tonttia sekä sen rakennusalaa. Muutetaan tontin käyttötarkoitusmerkinnäksi AP ja osoitetaan sille rakennusoikeutta 480 k-m².

3.7 Mielipide 7, lähialueen asukas

Tila 41:81

Toivon, että tonttini alue sisällytetään vireillä olevaan Ylikylän asemakaavaan, kuten minulle on aiemmin luvattu.

Tavoite on, että tonttiani laajennettaisiin rantaan päin siten, että historiallinen vanha saunarakennus tulisi tontin alueelle.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Tämän kaavan yhteydessä käsitellään ainoastaan Ylikylän kaavoittamatonta aluetta, eikä kaava-aluetta laajenneta nykyisestä viereisen korttelin 7 alueelle. Tonttinne aluetta laajennetaan siinä vaiheessa kun kyseisen korttelin alueella seuraavan kerran suoritetaan kaavatarkasteluja.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Ei vaikutusta.

3.8 Mielipide 8, lähialueen asukas

Tila 41:81

Ensimmäisen valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen asemakaavaan lisätyt kaavamuutokset ovat mielestämme tarpeettomia huomioiden asemakaavalle tarkoitetut ja kirjatut tavoitteet (kulttuuriperinnön, luonnonarvojen ja maisema-arvojen säilyminen).

Uuteen luonnokseen lisätyt tontit on sijoitettu kokonaan tai osittain alueella olevan keskijännitelinjan läheisyyteen, aiheuttaen epäkäytännöllistä maankäyttöä (ahdas). Ahtaudesta johtuen tulevat rakennukset joudutaan sijoittamaan jo olemassa olevien rakennusten välittömään läheisyyteen ja samalla poistuu kaavalle asetetut terveellisen ja turvallisen asuinympäristön periaatteet. Rasitteena oleva kärrypolku rasittaa tonttien tehokasta käyttöä entisestään. Lisäksi onnettomuus- ja tulipalotilanteessa keskijännitelinjan läheisyyteen rakentaminen voi aiheuttaa sähköiskun vaaran, askeljännitteen tai jopa sähkörakenteiden romahtamisen.

Alueella olevan suojelumerkinnöin (sr-14) säilyväksi merkitty Ylikunnarin pihapiiri luo alueelle perinnemaiseman, joka on harvinainen kaupunkialueella ja uudessa luonnoksessa tämä ainutlaatuinen perinnemaisema katoaa pitkään alueella asuneilta asukkailta. Mielestämme uusi kaavaluonnos vähentää merkittävästi arvokkaan kulttuuriympäristön suojeluarvoa, joka on ristiriidassa kaavaselosteen tavoitteiden kanssa. Toivomme, että läheinen peltoalue (Apajatien ja sähkölinjan välinen alue) jätetään kokonaisuudessaan rakentamatta, kuten ensimmäisessä luonnoksessa oli suunniteltu. Näin säilyisi myös kaavaluonnoksessa mainitut muuttolintujen suosimat levähdys- ja ruokailualueet sekä riittävän iso virkistysalue alueen asukkaille.

Alkuperäinen luonnos oli kaikkinensa parempi alueella asuvien asukkaiden kannalta. Se oli toimivampi ja turvallisempi, eikä muutaman tontin lisäyksellä ole kaupungin tonttitarjonnan osalta merkitystä. Lähialueella on jo aiemmin kaavoitettuja rivitalo- ja omakotitalotontteja rakentamatta.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kaavaratkaisussa täyttyy ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja tässä tapauksessa alueen maanomistajat ovat toivoneet alueelle rakennusoikeutta samoin perustein kuin muutkin Ylikylän kaava-alueiden maanomistajat ovat saaneet. Tällä perusteella ko. aluetta ei voida jättää pelkästään virkistysalueeksi. Maanomistusolot ohjaavat tässä tapauksessa aika pitkälti kaavan muodostumista, asia olisi aivan toinen, jos alueet olisivat kaupungin omistuksessa.
Kaava-alueelta ei ole tiedossa sellaisia eläinlajien ja kasvilajien havaintopaikkoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua ja olisivat esteenä alueelle rakentamiseen.
Kaavoituksen myötä totutusti virkistysalueena käytetty alue häviää, mutta kaavoitettavan alueen ja Apajatien välisellä alueella säilyy laaja asemakaavassa virkistykseen varattu alue.

Kaupungin näkemyksen mukaan kaavaratkaisussa esitetyt rakentamisalueet sijoittuvat riittävälle etäisyydelle sähkölinjasta.

Ylikunnarin vanhaa pihapiiriä ja sen ympäristöä on kaavaehdotuksessa pyritty riittävästi säilyttämään, mutta tässäkin ko. maanomistajan toive on saada omistamilleen maille rakennuspaikkoja.

Nyt laadittavassa asemakaavassa kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvot on pyritty huomioimaan riittävällä tavalla mm. siten, että ranta-alueelle ei osoiteta uutta rakentamista.

Kaava-alueen läheiset rakentamattomatkin tontit ovat yksityisessä omistuksessa, eikä sillä perusteella voi toisilta maanomistajilta evätä rakentamismahdollisuutta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Alueelle osoitettuja uusia tontteja ei poisteta kaavaehdotuksesta.

3.9 Mielipide 9, kaava-alueen asukas

Tila 40:154

Tilan kulmaan sijoittuvan Kerttulantien reunassa olevan Viheralue kolmion kohtalo.

Rakennusoikeuden määrää voisi korottaa vastaamaan tehokkuutta e=0.20 eli n. 560 k-m², kuten rannanpuoleisilla naapureilla.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Kerttulantien toisella puolen oleva kiinteistön 40:154 pieni osa osoitetaan lähivirkistysalueena (VL).

Voidaan tarkistaa osoitettua rakennusoikeutta mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Osoitetaan korttelin 127 tontille 9 rakennusoikeutta 580 k-m².

3.10 Mielipide 10, kaava-alueen asukas

Tila 40:154

Asemakaavalaajennuksen eteläosassa Ounasjokeen rajoittuville tiloille on esitetty kortteleissa AO ja AM rakennusalan ulottamista osittain tulva-alueelle. Viimeksi vuoden 2020 tulvassa ko. tilanosilla oli noin metri vettä samoin kuin alueen rantasaunoissa. 1940 luvun alkupuolella rakennetusta kellaristani pumppailen suotovesiä harvase kevät.

Esitin muutama vuosi sitten lausunnossani, että Rovaniemen tulvasuunnittelualuetta laajennettaisiin koskevaksi myös Ylikylän tulvarantoja. Eipä ole mitään kuulunut. Nyt esitetyt tulvasuojeluratkaisut Saarenkylän, Vitikanpään ja Takaputaan osalta, tulvamuureineen ja patoamisineen ym. estävät tulvavesien luonnollisen leviämisen ja nostavat tulvakorkeuksia automaattisesti entisestään Ounasjoella, siis Ylikylän rannoilla ja myös Lainaalla. olisi syytä myös muistaa, että Ounasjoen Ylikylä ja osin Nivankylä ovat Valajaskosken säännöstelyaltaita ja sen säännöstelyn piirissä.

Asemakaavamääräyksissä on esitetty, että maanmuokkaus ja pengertäminen ei ole sallittua ranta-alueella.

Esitän, että määräyksiin lisätään esim. Tulvasuojeluun liittyvä pengerrys ja patorakentaminen on sallittua. Näin olen itse jo tehnyt ja säästynyt pahemmilta tulvavahingoilta.

Tilani Laitalanranta 1 on konaisuudessaan viljelyn piirissä: viinimarja-, karviais- ja vadelmapensaita täynnä, plus perunamaat ym. Esitän, että kaavassa esitetty kaavamerkintä VL muutetaan MT:ksi kuten viereinenkin tila.

Uudelta Hanninsuoratieltä tulee kaavassa osoittaa selvä kevyenväyläyhteys Apajatielle. Tärkeä koululaisten koulutie. Vanhassa kaavassa Apajatiellä on jo varaus.

Vastine Rovaniemen kaupunki

Korttelin 13250 tonteille on kaavassa osoitettu rakennusalan alin sallittu korkeusasema millä tasolla maanpinnan tulee olla suunniteltaessa uutta rakentamista. Mahdollinen pengertäminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Nykyiset rakennukset sijoittuvat tulvarajan yläpuolelle. Uusia tontteja ei kaavassa ole osoitettu tulvauhka-alueelle. Kaavamääräystä tarkennetaan tulvasuojelun osalta mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Ranta-alueelle rakennusalojen ulkopuolelle osoitettu maanmuokkaus- ja pengertämiskielto on asetettu turvaamaan Ounasjoen Natura-alueen ympäristöarvot.

Kaavakartassa ranta-alueelle osoitettu VL-alue on muutettu maatalousalueeksi (MT).

Hanninsuoran yhteys Ylikyläntielle katkaistaan kaavaehdotuksessa ja se muutetaan kevyen liikenteen yhteydeksi. Uuden Rantahanni nimisen kadun ja Kunnarinkujan väliin lisätään kevyen liikenteen yhteys.

kautta on koululle 300 metriä lyhempi matka, jonka johdosta kaavassa ei erillistä kevyenliikenteen yhteyttä Apajatielle muodosteta.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Täydennetään kaavamääräystä seuraavasti:
Maanmuokkaus ja pengertäminen ranta-alueella ei ole sallittua, lukuun ottamatta tulvasuojelun kannalta tarvittavia toimenpiteitä.

Korttelin 13250 tonttia 1 on hieman laajennettu kaupungin omistamalle maa-alueelle sähkölinjan ja kiinteistön 41:22 välisellä alueella.

Ranta-alue osoitetaan maatalousalueena (MT).

3.11 Mielipide 11, kaava-alueen maanomistaja

Tila 45:48

Ohessa alustava ehdotuksemme Kerttulantie 11 (698-401-45-48) jakamisesta kolmeksi tontiksi uuteen asemakaavaan. Olisiko "rantatontin" rakennusaluetta mahdollistaa laajentaa kuvassa esitetyn mukaisesti, jotta kaava mahdollistaisi esim. saunan/vierashuoneen rakentamisen lähemmäksi rantaa.

Rakennusoikeutta toivoisimme lisättävän maksimimäärän mikä voidaan lisätä ilman, että tarvitsee tehdä maankäyttösopimusta.
Tähän liitteyen kaipaisimme hiukan lisätietoja ja neuvoja rakennusoikeuksiin liittyen.

Rakennusoikeutta on nykyään virallisesti käytössä 293m2, eli sen mukaan uusi kokonaisrakennusoikeus voisi olla esim 790m2 (nyt osoitettu 780m2), ilman että tarvitsee tehdä maankäyttösopimusta kaupungin kanssa.

Nykyinen käytetty rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:
Asuinrakennus 68m2
Uudempi navetta 160m2
Vanha navetta 65m2
Yht. 293m2

Käytetty rakennusoikeus ei kuitenkaan täsmää todellisen käytetyn rakennusoikeuden kanssa.

Navetoiden pinta-alat ovat likimäärin oikein, mutta asuinrakennuksen todellinen kerrosala on n.150m2 (1,5 kerroksinen talo, jonka ulkomitat n. 12x7,5m). Lisäksi käytetystä rakennusoikeudesta puuttuu kokonaan liiterirakennus (n. 50m2) eli todellisuudessa käytettyä rakennusoikeutta on n. 420-430m2. (navetta 160m2 + vanha navetta 65m2 + asuinrakennus 150m2 + liiteri 50m2).

Jos nykyisessä kaavassa oleva rakennusoikeus jaettaisiin esim. seuraavasti
Kantatila (jossa nykyinen rakennus): 340m2
Rantatontti: 220m2
Uusi väliin jäävä tontti: 220m2

Jos esim. asuinrakennusta halutaan laajentaa (vaikkapa uusi lämmin kuisti 10m2), niin miten käytetty rakennusoikeus lasketaan? Käytetäänkö pohjana vanhojen tietojen mukaista 68m2 vai todellista n. 150m2.
Jos käytetään pohjana papereissa olevia neliöitä, niin silloinhan 10m2 laajennuksen tekemisessä ei ole ongelmaa, mutta jos lisärakentamisen yhteydessä käytetyt rakennusoikeus neliöt päivitetään ajan tasalle, niin tontilta loppuu rakennusoikeus kesken.

Voidaanko käytössä olevaksi rakennusoikeudeksi muuttaa todellinen käytössä oleva neliömäärä eli yllämainittu 420-430m2 ja sen päälle tulisi kaavoituksen yhteydessä uutta rakennusoikeutta vajaa 500m2? Miten yleensä toimitaan tällaisissa tapauksissa, jossa vanhan kiinteistön paperit ja todellisuus eivät täsmää?

Vastine Rovaniemen kaupunki

Tilalle 45:48 osoitettua AO-tonttia voidaan jatkaa niin, että rantasaunan rakentaminen on mahdollista. Tarkistetaan rakennusoikeuden määrä AP- ja AO-tontilla.
Tässä asemakaavassa ei tehdä sitovaa tonttijakoa, joten AP-aluetta ei tarvitse kaavassa osoittaa kahtena tonttina.

Vaikutus kaavakarttaan ja -selostukseen:

Jatketaan tilalle 45:48 osoitettua AO-tonttia rantaan päin. Osoitetaan tontille varaus hulevesien johtamiseen Kärrytien päästä. Tontin rakennusoikeus on 220+40 k-m².
AP-tontin rakennusoikeudeksi osoitetaan 640 k-m².