

ROVANIEMEN KAUPUNKI

## Valiorannan asemakaavan muutos

Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

19.8.2021

---

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Lausunnot</b>	<b>1</b>
1.1	Lapin ELY-keskus	1
1.1.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	1
1.2	Lapin maakuntamuseo	4
1.2.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	4
1.3	Kemijoki Oy	4
1.3.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	4
1.4	Rovaniemen Verkko Oy	5
1.4.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	5
1.5	Napapiirin Energia ja Vesi Oy	5
1.5.1	Tiivistelmä lausunnon sisällöstä	5
<b>2</b>	<b>Mielipiteet</b>	<b>6</b>
2.1	Jäämerentien, Mäkimiestenrinteen ja Lossitien asukkaat	6
2.1.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	6
2.2	Rovaniemen 1.kaupunginosan asukasyhdistys ry:n mielipide	7
2.2.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	7
2.3	Mielipide 3	7
2.3.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	7
2.4	Mielipide 4	9
2.4.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	9
2.5	Mielipide 5	10
2.5.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	10
2.6	Mielipide 6	10
2.6.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	10
2.7	Mielipide 7	11
2.7.1	Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä	11

19.8.2021

---

# Valiorannan asemakaavan muutos

## 1 Lausunnot

### 1.1 Lapin ELY-keskus

#### 1.1.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

##### **Kaavoitusmenettelystä**

1. Kaavoitusmenettelyssä on järjestetty viranomaisneuvottelu 16.6.2009. ELY-keskus toteaa, että Valiorannan asemakaavoituksessa olisi järjestettävä 1. viranomaisneuvottelu ennen kaavan valmisteluaineistosta kuulemista.

##### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

2. Kaavaselostusluonnoksessa todetaan, että 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kaavoitukseen maakuntakaavan ja osayleiskaavan kautta. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että tavoitteita ei ole enää jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin, vaan tavoitteet koskevat suoraan kaavatasoja.
3. Kaavaselostusluonnoksen kappaleessa 4.4.1 on listattu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka kaupungin käsityksen mukaan koskevat tätä asemakaavamuutosta. Listauksesta puuttuvat tavoitteet melusta aiheutuvien ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisemisestä ja riittävän suuren etäisyyden jättämisestä haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille.
4. Kaavaehdotuksessa tulee tunnistaa kaikki tätä asemakaavaa koskevat tavoitteet ja osoittaa, miten asemakaavamuutoksella edistetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

##### **Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi**

5. Kaavaselostusluonnoksen mukaan asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen, mutta kaavaehdotuksessa tulee esittää, miten yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja myös mahdolliset poikkeamat yleiskaavasta tulee perustella. ELY-keskus vielä toteaa, että maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella (MRL 32 §).

##### **Liikenne**

6. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan liittymä tulisi liikenneturvallisuus ja näkemäalueet huomioiden sijoittaa kortteliin 4002 pohjoispäähän, kuten Jäämerentien suunnitelmassa (kuva 3) on esitetty ja liittymä tulee merkitä kaavakartalle.
7. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusaineistossa tulee olla ajantasainen meluselvitys ja kaavaselostuksessa tulee esittää, miten melu on vaikuttanut kaavassa esitettyihin ratkaisuihin, kaavamerkintöihin ja -määräyksiin, ja miten kaavaratkaisu voidaan perustella vaikutusarviointien perusteella.

##### **Pilaantuneet maa-alueet**

8. Muutosalueen pohjoisosassa on 14.4.1969 lähtien voimassa ollut asemakaava, jonka mukaan MATTI-kohde sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialueella (TT). Kohdetta ei ole merkitty

19.8.2021

voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutoksella teollisuusrakennusten korttelialue (TT) on tarkoitus muuttaa asuin- ja palvelusalueeksi (AK).

Kiinteistölle, jossa MATTI-kohde sijaitsee, ei ole asetettu käyttörajoitetta. Koska kohteen kiinteistön käyttömuoto on muuttumassa aiempaa herkemmäksi, ELY-keskus pitää tärkeänä, että kohdeella tehdään tässä vaiheessa vielä täydentäviä tutkimuksia pilaantuneiden maiden osalta.

### **Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö**

9. Asemakaava-alueen eteläosassa rantavyöhykkeellä esiintyy pienialaisesti lehtoa. Tuore keskivinteinen lehto on luontotyyppien uhanalaisuusluokituksen mukaan Pohjois-Suomessa luokassa silmälläpidettävä (NT) (Suomen luontotyyppien uhanalaisuus, Kontula & Raunio 2018). ELY-keskus katsoo, että lehdon luonnontilan säilyminen tulee ottaa huomioon asemakaavan kevyenliikenteen väylän ja liikerakennusten korttelialueen (KL) ulokkeen rakentamisessa. Vesialueen päälle yltävän ulokkeen luontoon ja maisemakuvaan kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää.
10. Lähivirkistysalueelle on osoitettu rantaa myötäilevä ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katu/tie (pp). Kaavaselostuksesta ei ilmene, minkä tasoisena ko. kevyenliikenteenväylä on tarkoitus toteuttaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ko. väylän suunnittelussa, sijoittelussa ja sen toteuttamisen mahdollistavassa kaavamerkinnässä ja -määräyksessä tulee ottaa huomioon rantavyöhykkeen tulvauhka, edellä todettu rantapuusto (lehto ja edustavat puuryhmät), kaupunkimaisemassa edustava ja kaunis hiekkaranta, sekä jo oleva Jäämerentien kevyenliikenteenväylä.

### **Kaavamerkinnät ja -määräykset**

11. Kaavaluonnoksesta puuttuu asemakaavan pohjakartan hyväksymismerkintä (MRL 54 c §).
12. Kaavaselostusluonnoksesta ei käy ilmi, kuinka hulevedet on otettu huomioon kaavoituksessa, eikä kaavaluonnoksessa ole annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä. Hulevesien hallinnasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13 a (103 a-o §:t).
13. Kaavaluonnoksessa korttelin 4002 koillisnurkalle on osoitettu venesatama/venealkama (LV). Vesialueelle sijoitettavista rakenteista ei kaavaselostuksessa ollut tarkempaa kuvausta. ELY-keskus huomauttaa, että rakentaminen vesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta. Suunnitellun venesataman kohdalla joen virtaus on varsin voimakas ja tulvan aikana vesi ja jäät ovat korkeammalla kuin keskivedellä, joten rakenteen suunnittelemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. ELY-keskus katsoo, että LV-alueen toteuttaminen edellyttää tarkempaa rakentamisen ohjaamista, jotta laituri täyttää turvallisuuden osalta asemakaavan sisältövaatimuksen.

### **Vastineet lausuntoon**

1. Lausunnossa on tuotu esille jatkosuunnittelussa huomioitavat asiat. ELY-keskuksen kanssa on sovittu, että erillistä viranomaisneuvottelu ei tässä vaiheessa järjestetä.
2. Tarkistetaan maininta yleis- ja erityistavoitteista kaavaselostuksessa.
3. Täydennetään kaavaselostukseen valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka koskevat tätä kaavahanketta.
4. Kuvataan kaavaselostuksessa, millä tavalla asemakaavan muutoksella edistetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

19.8.2021

5. Esitetään kaavaselostuksessa, miten yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
6. Asemakaavassa on sallittu kaksi mahdollista liittymäkohtaa kortteliin 4002. Korttelialueen osat, joiden kohdalle liittymää ei saa sijoittaa, on merkitty liittymäkieltomerkinä. Toinen liittymistä on tarkoitettu saattoliikenteelle tai esimerkiksi linja-autoille, jotka menevät tulevan hotellin vastaanoton ovelle. Toinen liittymäpaikka on tarkoitettu pelkästään bussien ulosajoa ja huoltoliikennettä varten. Varsinainen Valiorannan alueen liikenne on tarkoitus hoitaa Lossitien kautta. Kaavaselostukseen on päivitetty alueen liikennejärjestelyitä koskevaa kuvausta. Kaavaselostuksen kuvassa 3 on ote kaupungin laatimasta katusuunnitelmasta, jossa on tutkittu kahden liittymäpaikan sijoitus Jäämerentien reunassa. Korttelin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksen kuvassa 13.
7. Alueelle on laadittu kesällä 2021 ajantasainen meluselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavamääräyksissä ja vaikutusten arvioinnissa.
8. Asemakaavan muutoksella teollisuusrakennusten korttelialue (TT) on tarkoitus muuttaa asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on laadittu pilaantuneiden maa-alueiden selvitys kesällä 2021. Selvityksen pohjalta kaavakartalle on rajattu alue saa-merkinnällä.
9. Olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään asemakaavan viheralueilla mahdollisuuksien mukaan. Alueen kasvillisuudelle on ominaista voimakas ihmisvaikutus, eikä alueelta ole tunnistettu arvokkaita luontokohteita Valioranta-Koskipuisto kaavoituksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä.  
  
Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa luontodirektiivin lajeja. Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja (Lapin ympäristökeskus 29.6.2009). Alueelta ei todettu eikä ole tiedossa luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Alueella ei ole myös muita luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita. (FCG Planeko Oy, 2009).  
  
Rakentamisen vaikutuksia rantavyöhykkeen maisemakuvaan on arvioitu kaavaselostuksessa katuvan havainnekuva-aineiston pohjalta.
10. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellisella merkinnällä rannan suuntainen kevyen liikenteen väylä, jonka toteutustapaa ja sijoitus ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Väylän tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan rantapuusto, hiekkaranta sekä oleva kevyen liikenteen väylä. Lisätään kevyen liikenteen väylää koskevaan kaavamääräykseen, että väylän tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida tulvauhka.  
  
Asemakaavassa on sallittu osa-alue, johon rakennukseen liittyvä uloke voi sijoittua. Kaavassa on määrätty, että ulokkeen alle tulee jättää vähintään 4 metriä korkea alikulkutila, eikä siihen liity maahan ulottuvia rakenteita. Rakennuksen ja siihen liittyvän ulokkeen vaikutuksia maisemaan on arvioitu kaavaselostuksessa. Maisemavaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa laadittavien havainnekuviin perusteella.
11. Lisätään kaavakartalle merkintä, että pohjakartta täyttää MRL 54 a §:n vaatimukset.
12. Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma tarkemman rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan kortteleihin 227 ja 4002 tulee laatia hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.
13. Tuodaan kaavaselostuksessa esille, että rakentaminen vesialueelle edellyttää vesilain mukaista lupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta. Lisätään kaavaselostukseen myös kohta, jossa

19.8.2021

---

kuvataan LV-alueen toteuttamisen edellytykset huomioiden joen virtaus sekä tulvan ja jäiden asettamat vaatimukset suunnittelulle ja toteutukselle.

## 1.2 Lapin maakuntamuseo

### 1.2.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

Lapin maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaselistuksessa on vain varsin suppeasanaisesti todettu, että asemakaavalla ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön. Jotta alueella sijaitsevien rakennusten rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia tai taajamankuvallisia arvoja voitaisiin arvioida, tulisi alueen rakennuskantaa kuvata ja arvioida ainakin rakennusvuoden, käyttöhistorian ja maisemakuvallisen aseman tai rakennustaiteellisen arvon kautta. Kaavaselistuksesta tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen ja vaikutustenarvioinnin osalta.

#### Vastineet lausuntoon

Suunnittelualueella ei ole nykyisin rakennuksia eikä sen lähiympäristöön sijoitu suojeltavia kohteita tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia. Vaikutukset kohdistuvat laajempaan maisemakuvaan ja näkymiin, jotka muuttuvat uudisrakentamisen myötä. Uudisrakentaminen tuo uuden kerrostuman jokivarren maisemaan, johon aikaisemmin on liittynyt alueelta purettu suurehko Valion teollisuusalue.

Lähiympäristön rakennuskanta on pienipiirteistä ja muodostuu pääosin erillispientaloista. Alueen pohjoispuolelle Pullinrantaan sijoittuu 2000-luvulla toteutuneita erillispientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Jäämerentien varressa, alueen itäpuolelle sijoittuu hyvin eri-ikäistä pientaloja jälleenrakennuskaudelta nykypäiviin saakka. Kemijoen vastarannalle sijoittuu pääosin 1960-luvulla tai sitä myöhemmin toteutettuja korttelikokonaisuuksia.

Kaava-aineistoa täydennetään näkymäkuvilla eri kuvakulmista tuoreimman viitesuunnitelman pohjalta, jotta vaikutuksia erityisesti olemassa olevan asutuksen näkökulmasta olisi helpompi arvioida.

## 1.3 Kemijoki Oy

### 1.3.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä

Kemijoki Oy:llä on Pohjois-Suomen vesioikeuden 15. 11. 1963 myöntämä rakennuslupa Valajaskosken voimalaitoksen rakentamiseen. Valajaskosken voimalaitoksen suurin sallittu padotuskorkeus on lupaehtojen mukaan voimalaitoksen kohdalla N43 + 74, 00. Kaavamuutoksen kohteena olevan Valionrannan asemakaavan maa-alueet rajautuvat Kemijokeen ja rantaviiva määräytyy Valajaskosken padotuksen mukaan lukuun ottamatta tulvien aiheuttamia vedenkorkeuksia. Lisäksi kaavoitettavalla alueella olevien vesialueiden korkeus on sidoksissa Kemijoen vedenkorkeuteen. Kaavoitettavalla alueella olevat vesialueet kuuluvat pääosin koskitilaan Ounaskoski 698-401-91-0, josta Kemijoki Oy omistaa 99, 12 %. Rantaan rajoittuvat vesialueet ovat Rovaniemen kaupungin omistuksessa, ja Kemijoki Oy on saanut niihin käyttöoikeuden Rovaniemen kaupungilta 13. 3. 1962 allekirjoitetulla sopimuksella.

19.8.2021

---

Valajaskosken voimalaitosta ja sen lupaa koskevat tiedot sekä vesialueiden omistusta koskevat tiedot olisi hyvä sisällyttää asemakaavaselostukseen ja ottaa tarpeellisilta osin huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa.

#### **Vastine**

Lisätään kaavaselostukseen Valjaskosken voimalaitosta ja sen lupaa koskevat tiedot sekä vesialueiden omistusta koskevat tiedot.

### **1.4 Rovaniemen Verkko Oy**

#### **1.4.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä**

Kaava-alueen Jätänkynntilän sillan puoleisessa päässä VL/VU-alueella on erityisesti varottavana ja huomioitavana rakenteena Rovaniemen Verkko Oy:n omistama 110 kV:n maakaapeli (Palkisientien SA-Ounasvaara SA) sekä 10 kV:n keskijännitekaapeli. Kaava-alueen pohjoisosassa Jäämerentien puolella, aivan tontin rajalla on huomioitava 10 kV:n keskijännitekaapelin sijainti ja mahdollinen siirtotarve.

Kaava-alueella on vanhoja käytöstä poistettuja 10 kV:n keskijännitekaapeleita ja pienjännitekaapeleita, joiden poistamiseen ja hävittämiseen on syytä varautua. Kaava-alueella ei ole nykyistä jakeluverkkoa, joten alueen suunnittelussa on syytä varata riittävästi tilaa jakeluverkon kaapeleiden ja tarvittavien muuntamoiden sijoittamiseen. Kiinteistöjen liittämiseksi jakeluverkkoon on varattava riittävästi toimitusaikaa ja siksi on syytä informoida sähköverkkoyhtiötä heti suunnittelun alkuvaiheessa.

#### **Vastine**

Lausunnon liitteenä on sijaintikartta alueelle sijoittuvista kaapeleista. Huomioidaan alueelle sijoittuvat maakaapelit ja niiden mahdolliset siirtotarpeet.

### **1.5 Napapiirin Energia ja Vesi Oy**

#### **1.5.1 Tiivistelmä lausunnon sisällöstä**

Kaava-alueen Jätänkynntilän sillan puoleisessa päässä VL/VU-alueella on erityisesti varottavana ja huomioitavana rakenteena Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n omistama kaukolämpöjohto. Muulta osin johto kulkee Jäämerentien ja Lossitien katualueilla.

Kaava-alueen rakennukset pystytään liittämään kaukolämmön jakelun piiriin ja tätä varten alueen suunnittelussa on syytä varata riittävästi tilaa kaukolämpöjohtojen sijoittamiseen. Jotta kaukolämpöön liittyminen tapahtuisi mahdollisimman vaivattomasti ja liittymien rakennusaikataulu pystyttäisiin sovittamaan rakennusten rakennusaikatauluun mahdollisimman hyvin, kannattaa ottaa yhteyttä Napapiirin Energia ja Vesi Oy:n asiakaspalveluun mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

#### **Vastine**

Lausunnon liitteenä on sijaintikartta alueelle sijoittuvasta kaukolämpöjohtosta. Huomioidaan alueelle sijoittuvat kaukolämpöjohto ja mahdolliset siirtotarpeet.

19.8.2021

---

## 2 Mielipiteet

### 2.1 Jäämerentien, Mäkimiestenrinteen ja Lossitien asukkaat

#### 2.1.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

Alueelle kaavaillaan kerrostaloja ja hotellirakennuksia, jotka korkeudellaan peittäisivät osittain Ounasvaaran näkymän kaupungista käsin sekä Ounas- ja Kemijoen näkymän Pullinpuolelta katsottuna. Aihio Arkkitehdit Oy on tehnyt uusimman ehdotuksen hotellirakennuksesta ja sen ympärille suunnitelluista piha-alueista ja toiminnoista. Havainnekuvasta ei selviä tarkemmin kuusikerroksisen hotellin korkeus, mutta rakennus on liian massiivinen sijaintiinsa nähden. Jokivarsien rakentaminen ja maiseman täyttäminen kerrostaloilla on lopullista. Rakentamisen jälkeen jokivarsimaisema on menetetty.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitaan, että kaupungin tulee huolehtia virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta (Kaavaselostus, valmisteluaineisto, 23).

Rovaniemeä ei pidetä kovin puistomaisena kaupunkina. Nyt olisikin loistava tilaisuus nostaa profiilia ja rakentaa keskelle kaupunkia, kahdenjoen risteykseen, puisto "Olohuone". Puistossa voisi olla liikuntavälineitä, laavu ja mahdollisuus mm. pihapeleihin. Talvella voisi alueella olla latu, luistelukenttä ja pulkkamäki. Ajatuksena olisi, että Valionrannasta tehtäisiin rovaniemeläisten ja matkailijoiden olohuone, missä viihdyttäisiin kesät talvet.

Haluamme, että aluetta kehitetään niin, että matkailijoiden lisäksi huomioidaan myös kaupunkilaisten tarpeet ja toiveet. Yleensä veden äärelle sijoittuvissa kaupungeissa löytyvät kävely- ja pyörätiet rannoilta. Toivottavasti uudessa Valionrannan asemakaavassa otetaan tämä huomioon ja rannat olisivat kaikkien käytettävissä.

#### Vastine

Asemakaavan muutos on ollut pitkään vireillä ja Valiorannan kehittämisvaihtoehtoja on tutkittu usean eri viitesuunnitelman ja arkkitehtuurikilpailun yhteydessä. Aluetta koskevien idea- ja arkkitehtuurikilpailujen tavoitteena on ollut löytää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti alueelle soveltuva ratkaisu, joka huomio jokivarsimaiseman kokonaisuutena ja mahdollistaa alueelle uutta toimintaa. Rakennusten suurin sallittu korkeus on määriteltä myös yleiskaavassa, joka on ollut asemakaavan pohjana. Nähtävillä ollutta suunnitelmaratkaisua on tutkittu 3d-mallin ja havainnekuvien avulla, jotta vaikutuksia jokivarren maisemiin ja kaupunkikuvaan on ollut mahdollista arvioida kattavasti.

Kaavaratkaisua kehitetään eteenpäin luonnosvaiheen palautteen pohjalta. Kaavaehdotuksessa huomioidaan sekä viranomaisilta saadut lausunnot että muilta osallisilta, kuten lähialueen asukkailta saadut mielipiteet. Kaava-aineistoa täydennetään näkymäkuvilla eri kuvakulmista tuoreimman viitesuunnitelman pohjalta. Rakentamisen suurin sallittu korkeus ja kerrosluku tuodaan kaava-aineistossa yksiselitteisesti esille, ja kaavaselostuksessa esitettyä vaikutusten arviointia täydennetään erityisesti jokivarren maiseman sekä lähialueen asutuksen näkökulmasta.

#### Virkistysalueet ja reitit

Asemakaavassa rannan suuntainen rakentamaton vyöhyke on osoitettu yleisen virkistysalueen merkinnällä VL. Lisäksi alueen eteläreunaan on osoitettu ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalveluiden alue merkinnällä VU. Kaavassa osoitetut virkistysaluevaraukset mahdollistavat alueiden monipuolisen



19.8.2021

käytön ja kehittämisen esimerkiksi urheilua tai muuta virkistystä palvelevien toimintojen tarpeisiin, kuten mielipiteessä oli esitetty.

Kaavan tavoitteena on liittää Valioranta nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon ja mahdollistaa eri suunnista julkinen kävely-yhteys vesirajan läheisyyteen. Alueen poikki on osoitettu jokirannan suuntainen julkinen kevyen liikenteen yhteys, joka on linjattu hotellille varatun tontin sekä asuinkortteleiden edessä. Reitti yhdistyy nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon kaava-alueen kummassakin päässä. Jäämerentien suunnasta on lisäksi osoitettu kulkuyhteys rantaan uusien asuinkortteleiden ja hotellin tontin välistä.

## 2.2 Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistys ry:n mielipide

### 2.2.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

Rovaniemen 1. kaupunginosan asukasyhdistyksen 16.4.2018 jättämässä mielipiteessä otetaan kantaa alueen kumppanuuskaavoituksen pohjana olleeseen hankinta- ja sopimusmenettelyyn. Asukasyhdistyksen mukaan suunnittelusopimuksen sisältö poikkeaa merkittävästi alkuperäisestä hankintailmoituksesta, minkä vuoksi yhdistys on huolissaan suunnittelusopimusta koskevan päätöksenteon läpinäkyvyydestä ja lainmukaisuudesta. Asukasyhdistys esittää, että kaupunginhallitus sanoo suunnittelusopimuksen irti nykyisen sopimuskuompanin kanssa ja avaa uuden kumppanuuskilpailun Hilmaan.

Asukasyhdistys vaatii, että jokirantojen rakentamissuunnitelmiin on ehdottomasti sisällytettävä mahdollisuus hakea Kansallisen kaupunkipuiston statusta, jonka tarveselvityksestä on kaupunginvaltuuston yksimielinen päätös olemassa.

#### Vastine

Kaavaratkaisussa ei oteta kantaa aluetta koskeviin hankinta- tai sopimusmenettelyihin. Aluetta koskevien idea- ja arkkitehtuurikilpailujen tavoitteena on ollut löytää toiminallisesti ja kaupunkikuvallisesti alueelle soveltuva ratkaisu, joka huomio jokivarsimaiseman kokonaisuutena ja mahdollistaa alueen kehittämisen.

Asemakaavan muutoksessa ei ole myöskään tarkoitus ottaa kantaa kansallisen kaupunkipuiston perustamiseen, jota koskevat tavoitteet ja mahdollinen hakemus tulee valmistella laajassa yhteistyössä kaupungin, eri toimijoiden ja kaupunkilaisten kanssa. Kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta päättää viime kädessä ympäristöministeriö.

## 2.3 Mielipide 3

### 2.3.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

Kaikkien rakennusten vesikattojen ylimmän korkeusaseman tulee olla korkeintaan +95 m (N2000).

- Luonnoksessa ehdotetut rakennusten ylimmät korkeusasemat ovat omiaan aiheuttamaan haittaa Rovaniemelle ominaisille vaara- ja jokimaisemille. Matalammat korkeusasemat eivät aiheuta niin merkittävää haittaa vaara-, joki- ja kaupunkimaisemien väliselle näkyvyydelle.

Lähivirkistysalueiksi (VL) luonnoksessa ehdotetut alueet on osoitettava puistoiksi (VP). Viheralueiden tulee laadultaan ehdottomasti vastata alueen arvoa.

19.8.2021

- Rovaniemen kaupunki on toistaiseksi epäonnistunut puisto- ja muiden viheralueiden sekä näihin liittyvien ympäristöjen luomisessa. Kyseessä olevalle suunnittelualueelle tulee osoittaa puistoalueita vihreämmän ja yhteisöllisemmän kaupunkikuvan vuoksi.

Ranta- ja muut rakentamattomat alueet on toteutettava siten, että ne säilyvät kaupunkilaisten yhteisöllisinä, julkisina ja yhteiskäytöllisinä viheralueina.

- Suunnittelualue on kaupungin, eli kaupunkilaisten, omaisuutta ja siitä tulee luoda heidän tarpeitaan palveleva ympäristö. Jokiympäristö on osa Rovaniemen arvokasta kulttuuriperintöä.

Kaikessa suunnittelussa sekä teknisissä ratkaisuissa tulee tavoitella meluhaitan vähentymistä suunnittelualueen ympäristössä.

- Kasvavan liikenteen aiheuttama meluhaitta Jäämerentiellä sekä suunnittelualueella yleisesti tulee ns. imeyttää alueelle ensisijaisesti viher-, mutta myös rakennus- ja suunnitteluteknisin ratkaisuin.
- Luonnoksessa esitettyä maanalaista pysäköintiä sekä tavoitetta osoittaa rantaan jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja pidämme hyvinä.

Suunnittelualueen ollessa sijainniltaan Rovaniemen keskusta-alueen maisemalle oleellinen ja sen ollessa merkittynä myös yleiskaavan (30.6.2016) mukaisesti kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, on prosessissa menetelty maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 27 §:n vastaisesti.

- Muutos ei ole vaikutuksiltaan vähäinen muutos, joten 14 päivän nähtävilläolon sijaan sitä tulisi pitää nähtävillä vähintään 30 päivän ajan.

Prosessin edetessä kumppanuuskaavoituksena ja rakenteellisten yksityiskohtien ollessa jo pitkälle suunniteltuina, tulee niistä tiedottaa asianmukaisin havainnekuvin ja nykyaikaisin 3D-mallein.

- Nykyiset nähtävillä esitetyt havainnekuvat eivät anna riittävää kuvaa suunnittelualueella tapahtuvista muutoksista. Alue on 3D-mallinnettu jo yksityiskohtaisesti, mutta sitä ei ole hyödynnetty prosessissa.
- Alueen suunnittelussa on jo käytetty hyväksi nykyaikaisia 3D-mallinnusmenetelmiä, joita vaikutuksiltaan näin merkittävässä suunnitteluprosessissa tulee käyttää hyödyksi myös kaupunkilaisten osallistamiseksi sekä todellisen kuvan välittämiseksi suunnittelualueesta.

## Vastine

### Rakennusten korkeusasema ja vaikutukset maisemaan

Kaavaluonnoksessa sallittu rakennusten korkeusasema perustuu alueelle laadittuun viitesuunnitelmaan, jonka yhteydessä on tutkittu myös uudisrakentamisen vaikutuksia maisemaan. Rakennusten suurin sallittu korkeus on määritelty myös yleiskaavassa, joka on ollut asemakaavan pohjana. Kaava-aineistoa täydennetään ehdotusvaiheessa näkymäkuvilla eri kuvakulmista, ja kaavaselostuksessa esitettyä vaikutusten arviointia täydennetään erityisesti jokivarren maiseman ja lähialueen asutuksen näkökulmasta.

### Virkistysalueet ja rantareitti

Asemakaava mahdollistaa laadukkaan ja yhteisöllisyyttä tukevien viheralueiden toteuttamisen. Asemakaavassa rannan suuntainen vyöhyke on osoitettu yleisen virkistysalueen merkinnällä VL. Lisäksi alueen eteläreunaan on osoitettu ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalveluiden alue merkinnällä VU. Kaavassa osoitetut virkistysaluevaraukset (VL ja VU) mahdollistavat alueiden monipuolisen käytön ja

19.8.2021

kehittämisen esimerkiksi puiston, urheilun tai muun virkistystyksen tarpeisiin. Asemakaavassa osoitet-  
tujen viheralueiden toteutustapa määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kaavan tavoitteena on liittää Valioranta nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon ja mahdollistaa eri  
suunnista julkinen kävely-yhteys vesirajan läheisyyteen. Alueen poikki kulkee jokirannan suuntainen  
yleinen kevyen liikenteen yhteys, joka on linjattu hotellille varatun tontin sekä asuinkortteleiden  
edestä. Reitti yhdistyy nykyiseen kevyen liikenteen verkkoon kaava-alueen kummassakin päässä. Jää-  
merentien suunnasta on lisäksi osoitettu kävely-yhteys rantaan uusien korttelialueen välistä.

#### Meluhaitat

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditaan alueelle ajantasainen meluselvitys, ja huomioi-  
daan selvityksen tulokset kaavamääräyksissä sekä vaikutusten arvioinnissa.

#### Kaavan nähtävillä olo ja vuorovaikutus

Kaavaprosessi on vaikutuksiltaan merkittävä ja Rovaniemen keskusta-alueen maisemalle oleellinen,  
kuten mielipiteessä todetaan. Kaava-aineisto pidetään nähtävillä MRL:n mukaisesti 30 päivän ajan.

## **2.4 Mielipide 4**

### **2.4.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä**

- 1) Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta merkittävien vaara- ja jokimaisemien  
vuoksi.

AK alueelle suunnitellut kerrostalot ja KL alueelle suunniteltu hotellirakennus ovat luonnoksessa  
laadittu liian korkeiksi ja aiheuttavat olennaisesti haittaa arvokkaille vaara- ja jokimaisemille.

Yllä mainitusta syystä, tulee rakennusten korkeusasemien olla maksimissaan +94,50m, jotta ne  
istuisivat kaupunkikuvallisesti herkkään ympäristöön. Kaavaa tulee tarkistaa tältä osin.

- 2) Ranta-alueet ovat merkittävä kaupungin asukkaiden yhteisöllisyyttä ja yhteenkuuluvuutta lisäävä  
tekijä, joiden omistus on säilytettävä julkisena. Rannan viheralueet on luonnoksessa merkitty lä-  
hivirkistysalueiksi (VL), mutta Rovaniemen puistotilanteen parantamiseksi, tulee VL—merkinnällä  
osoitetut alueet muuttaa kaavassa puistoalueiksi (VP).
- 3) Asiassa olisi tullut järjestää erillinen suunnittelukilpailu pelkälle AK-alueelle, koska päätöksen  
luonne muutti täysin koko kumppanuuskaavan hengen. Tämä päätös on ollut vastoin kaupunki-  
laisten etua ja asettaa päätöksen kyseenalaiseksi.
- 4) Jotta kaupunkilaisten etu toteutuisi edes hieman, tulisi AK—alueelle muodostaa kaksi tonttia,  
joista toinen jäisi kaupungin omistukseen. Erillinen kaupungin tontti tulisi myöhemmin osoittaa  
sosiaaliperustaista asumista tai sosiaali- ja terveystoimintaa palvelevaa käyttöä varten.

#### **Vastine**

Kaavaluonnoksessa sallittu rakennusten korkeusasema perustuu alueelle laadittuun viitesuunnitel-  
maan, jonka yhteydessä on tutkittu myös uudisrakentamisen vaikutuksia maisemaan. Rakennusten  
suurin sallittu korkeus on määritelty myös yleiskaavassa, joka on ollut asemakaavan pohjana. Kaava-  
aineistoa täydennetään ehdotusvaiheessa näkymäkuvilla eri kuvakulmista, ja kaavaselvityksessä esi-  
tettyä vaikutusten arviointia täydennetään erityisesti jokivarren maiseman ja lähialueen asutuksen  
näkökulmasta.

19.8.2021

Asemakaava mahdollistaa laadukkaan ja yhteisöllisyyttä tukevien viheralueiden toteuttamisen. Asemakaavassa rannan suuntainen vyöhyke on osoitettu yleisen virkistysalueen merkinnällä VL. Lisäksi alueen eteläreunaan on osoitettu ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalveluiden alue merkinnällä VU. Kaavassa osoitetut virkistysaluevaraukset (VL ja VU) mahdollistavat alueiden monipuolisen käytön ja kehittämisen esimerkiksi puistoa, urheilua, virkistystä tai matkailua palvelevien toimintojen tarpeisiin. Alueiden toteutustapa määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavassa pyritään löytämään toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu alueen kehittämiseksi. Esillä olevan kaavaratkaisun taustalle on tutkittu useita eri vaihtoehtoja eri suunnittelijoiden toimesta ja kaavaprosessin aikana kuullaan laajasi kaikkia osallisia. Asemakaavassa ei ole mahdollista ottaa kantaa, tulevien asuintonttien hallintamuotoon tai omistussuhteisiin.

## 2.5 Mieli-pide 5

### 2.5.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

Valiorannan hanke tulee vähentämään puistoalueiden määrää rannoilla. Alueesta tulisi tehdä maisemapuisto tai elämyspuisto, jossa olisi kävelyteitä, hyvin hoidettua kasvillisuutta, valaistus, pieniä ravintoloita ja urheilualueita. Tarvetta ei ole hotellille, vaan rannasta tulisi muodostaa kaikille kaupunkilaisille avoin ja elämysrikas virkistysalue.

#### Vastine

Asemakaava mahdollistaa laadukkaan ja yhteisöllisyyttä tukevien viheralueiden toteuttamisen, vaikka alue tulee osin rakentamisen piiriin. Asemakaavassa rannan suuntainen vyöhyke on osoitettu yleisen virkistysalueen merkinnällä VL. Lisäksi alueen eteläreunaan on osoitettu ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalveluiden alue merkinnällä VU. Kaavassa osoitetut virkistysaluevaraukset (VL ja VU) mahdollistavat alueiden monipuolisen käytön ja kehittämisen esimerkiksi puistoa, urheilua, virkistystä tai matkailua palvelevien toimintojen tarpeisiin. Alueiden toteutustapa määritellään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

## 2.6 Mieli-pide 6

### 2.6.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

Pääasiallinen liikenne tulee kulkemaan Lossitien kautta, mikä tarkoittaa pienelle omakotialueelle viävälle tielle merkittävää liikenteen lisäystä. Lossitielle tulisi tästä syystä rakentaa pyörätie turvaamaan erityisesti lasten liikkumista jo ennen rakentamisen alkua, jolloin tiellä alkaa liikkua isoja kuorma-ajtoja.

Kaavalla tulisi määritellä Valiorannan kerrostaloalueen rakennusalue alkamaan minimissään 20 metrin päästä Lossitiestä, jotta syntyy etäisyyttä kerrostaloalueen ja pientaloalueen välille.

Koko Valiorannan alueen rakennusaika tulee väistämättä olemaan pitkä, mikä tarkoittaa alueen olevan rakennustyömaata vuosien ajan. Lossitien veneenlaskupaikka sekä puisto tulisi pitää siistinä Pullinrannan viihtyisyyden pitämiseksi asiallisena. Mielestämme kyseinen puisto voitaisiin saattaa kuntoon istutuksineen jo tänä kesänä.

#### Vastine mielipiteeseen

19.8.2021

---

Lossitielle on toteutettu pyörätie, jolla turvataan kevyen liikenteen turvallinen liikkuminen.

Kaavassa on huomioitu etäisyys nykyiseen pientaloasutukseen. Asemakaavassa osoitettu rakennusalueen raja sijoittuu n. 30 metrin etäisyydelle nykyisen pientaloalueen reunasta. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu ohjeellisella katkoviivalla tulevien uudisrakennusten paikat, jotka sijoittuvat yli 40 metrin etäisyydelle lähimmän pientalotontin reunasta.

Asemakaavalla ei voida ottaa kantaa yleisten alueiden, kuten puiston toteutusaikatauluun tai toteutuksen vaiheistukseen. Toteutuksessa pyritään kuitenkin kiinnittämään huomiota rakennusaikaisten haittojen minimointiin ja ympäristön siisteyteen, kuten mielipiteessä huomautetaan.

## 2.7 Mielipide 7

### 2.7.1 Tiivistelmä mielipiteen sisällöstä

”Ympäriällä olevien kiinteistöjen korkeus huomioiden sekä vaaramaisemaa katsottaessa Linaanrannan puolelta, esitän että Valionrannan tulevien rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus tulisi olla vähemmän kuin kuusi- tai seitsemän kerrosta. Matalampi kerroskorkeus mahdollistaa harmonisen ja kauniin vaaramaiseman Linaanrannan puolelta katsottuna ja jättää jokimaisemaa enemmän näkyviin Jäämerentien puolelle. Valionrantaan rakennettavien rakennusten matalampi kerroskorkeus säilyttäisi jo olemassa olevien asuinkiinteistöjen jokimaisemaa.”

”Valionrantaan rakennettavien kiinteistöjen pääasiallinen kulku tulee ohjata Lossitien kautta. Tulevan hotellin liittymät tulisi yhdistää suunnitelmassa yhdeksi liittymäksi.

Liittymän suunnittelussa tulee huomioida myös sen sijainti. Suunniteltu hotelli-liittymän sijoituspaikka on mäkinen, vastaantuleva liikenne tulee nyppylän takaa jolloin havainnointi on hankalaa. Ras-kailla ajoneuvoilla (mm. linja-autot) liikuttaessa, liittymien suunnitteluun tulee kiinnittää tarkoin huomiota, että liittymät ja liikenne toimii myös talviolosuhteissa.

Jäämerentie on jo nykyisellään ruuhkainen ja uudet liittymät hidastavat kulkua entisestään ja voi sinällään aiheuttaa vaaratilanteita ruuhkaisilla risteysalueilla. Jäämerentien länsipuoleinen jalan- kulku- ja pyöräilyväylä on vilkkaassa käytössä, joten sitä ”katkaisevien” liittymien määrää tulisi tarkoin harkita suunnitteluvaiheessa. Mikäli joen suuntaan tarkoitetut liittymät on arvioitu olevan vähäisessä käytössä, riittänee yksi joen suuntaan kääntyvä hyvin suunniteltu liittymä ja piha-alue korvaamaan tämänhetkissä suunnitelmassa olevat liittymät (2).”

### Vastine mielipiteeseen

Kaavaluonnoksessa sallittu rakennusten korkeusasema perustuu alueelle laadittuun viitesuunnitelmaan, jonka yhteydessä on tutkittu myös uudisrakennusten vaikutuksia maisemaan. Korkeusasema on osoitettu kaavaan tuoreimpien arkkitehtisuunnitelmien pohjalta. Kaava-aineistoa täydennetään ehdotusvaiheessa näkymäkuvilla eri kuvakulmista, ja kaavaselostuksessa esitettyä vaikutusten arviointia täydennetään erityisesti jokivarren maiseman ja lähialueen asutuksen näkökulmasta.

Asemakaavassa on sallittu kaksi mahdollista liittymäkohtaa kortteliin 4002. Korttelialueen osat, joiden kohdalle liittymää ei saa sijoittaa, on merkitty erillisellä kaavamerkinnällä. Toinen liittymistä on tarkoitettu saattoliikenteelle tai esimerkiksi linja-autoille, jotka menevät tulevan hotellin vastaanoton ovelle. Toinen liittymäpaikka on tarkoitettu pelkästään bussien ulosajoa ja huoltoliikennettä varten, ja suoraan Jäämerentielle johtavien liittymien päivittäiset liikennemäärät ovat vähäisiä.

19.8.2021

---

Kaavaratkaisun toimivuuteen on kiinnitetty erityistä huomioita liikennesuunnittelun näkökulmasta. Liittymän tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan liikenneturvallisuus ja näkemät eri suunnista, kuten mielipiteessä huomautetaan.

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

*Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.*

*Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.*