

1 LAUSUNNOT

1.1 Museovirasto

Ei huomautettavaa.

1.2 Lapin liitto

Itä-Lapin maakuntakaava sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaluonnos merkintöineen ja määräyksineen on tuotu esille kaavaselostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisista puuttuu Pyhä-Kallion paliskunta. Lapin liiton virasto toteaa Kanervikkokadun asemakaavaehdotuksen toteuttavan maakunnan suunnittelun, Itä-Lapin maakuntakaavan sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

Vastine

Pyhä-Kallion paliskunta lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin.

1.3 Lapin maakuntamuseo

Lapin maakuntamuseon tarkastuskertomus kiinteistä muinaisjäänöksistä tulisi liittää asemakaavaselostuksen selvityksiin. Selostuksen kohdassa *3.1.3 Muinaismuistot* tulee mainita alueella havaitut viisi kiinteää muinaisjäänöstä. Kohteisiin tulisi merkitä kuntakohtainen kohdenumerointi. Puuttuva kohde (Pelkosenniemi 127) tulee lisätä kaavaan, ja tarkastaa miten kaksi pyyntikuoppaa kohteen Pelkosenniemi 126 osalta on kaavapohjaan merkitty. Kohteet olisi hyvä merkitä maastoon kaavoittajan taholta niin, ettei koordinaateista ole epäselvyyttä sekä varata luonnontilaiseksi riittävä alue niiden ympäriltä.

Vastine

Kiinteiden muinaisjäänösten tarkastuskertomus lisätään asemakaavaselostuksen selvityksiin. Muinaisjäänöskohteet 125-127 on merkitty kaavakarttaan tarkastuskertomuksen koordinaattiluettelon mukaisesti. Kaavakartalta puuttuvat kohteet 128 ja 129 lisätään kaavaan. Kaavassa on varattu vähintään 30m halkaisijaltaan oleva alue kohteen ympäriltä rakentamattomaksi alueeksi. Muinaisjäänöskohteisiin lisätään kohdenumerointi. Kaavaselostusta täydennetään kiinteiden muinaisjäänösten osalta.

1.4 Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavaselostus ei sisältänyt siinä mainittuja liitteitä. ELY-keskuksella ei ollut käytössään kaavaselostukseen liittyviä rakennustapaohjeistoa, rakennussuunnitelmia havainnollistavia visualisointeja tai pysyvän alueen alueesta tehtyä konseptisuunnitelmaa tai muita kaavan laadinnan perusteena olevia selvityksiä ja arvioinneissa käytettyjä aineistoja, kuten 3D-mallinnuksia, ei ollut käytössä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta kaavaselostuksessa on tunnistettu Mäntymetsäntien asemakaavaa edistäviä tavoitteita. Epäselvää on, miten asia liittyy nyt puheena olevaan asemaakaavaan.

Pohjavesien suojelu- ja käyttötarvetta ei ole käsitelty kaavaselostuksessa. Kaava-alue sijaitsee Rajaojan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. ELY-keskus tulee tarkistamaan Rajaojan pohjavesialueen luokitusta. Mikäli alue säilyy vedenhankintaan soveltuvana pohjavesialueena, on kaavoituksen yhteydessä arvioitava hankkeen vaikutukset sekä pohjaveden laatuun että määrään.

Suhde yleiskaavaan

Asemakaavaehdotus poikkeaa useista kohdista yleiskaavasta. Poikkeamisille tulee esittää asiaperustelut asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioimiseksi.

Rakentamiskelpoisuus

Kaava-aineistoon ei sisälly karttaa alueen maaperän luonteesta ja rakentamiskelpoisuudesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Rakentamisen yleisten edellytysten perusteluja tulee täydentää.

Luonnonympäristö

Kanervikkokadun asemakaavalla ei katsota olevan merkittäviä heinkentäviä suoria vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille eikä lajeille. Natura-alueelle kohdistuvia välillisiä vähäisiä vaikutuksia kohdistuu ihmisten lisääntyvän liikkumismäärän johdosta kuitenkin joillekin luontotyypeille ja lajistoon. Välillisiä vaikutuksia voidaan lieventää reittien linjauksilla ja rakenteilla.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden merkintätapana tulee käyttää ympäristöministeriön asetuksella säädettyä merkintätapaa. Koska luo-merkintä on informatiivinen, on hyvä, että siihen on lisätty suojelumääräys luonnonarvojen turvaamiseksi.

Viihtyisyys ja lähivirkistys

Virkistyskäyttö ur ja moottorikelkkareitti samassa ahtaassa käytävässä päällekkäisenä merkintä ei ole hiihtokaudella hyvää virkistyskäytön suunnittelua. Asemakaava-alueella moottorikelkkareitti tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle asuinrakennuksista ja 20 metrin etäisyydelle hiihtoladuista. Moottorikelkkailureittejä ei tule perustaa eikä siirtymäreittejä suunnitella siten, että asuinympäristön vetovoima menetetään.

Polttoaineiden jakeluasemaa ei voida osoittaa sijoitettavaksi lähivirkistysalueelle.

Kaukolämpö

Kaava-asiakirjoista ei ilmene onko asemakaavassa pohdittu MRL97a §:n mukaista kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuuden määrittämistä ja miksi siihen ei ole päädytty. ELY-keskus katsoo, että etenkin laajojen uusien asemakaava-alueiden tapauksissa asian tarkastelu on tarpeen.

Asuinrakentaminen

Asuinkerrostalojen korttelialueita on varattu merkinnöillä AK, AK-1 ja AK-2. Asemakaavaehdotuksessa merkintöjen väliset erot eivät ilmene, koska indeksimääräystä on käytetty vain AK-2 -merkinnässä.

Kellarirakentaminen

Koko kaava-alueella sallitaan kellarikerroksen rakentaminen ja pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen sijoittaminen sinne. Kyseessä on kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi tuleva rakennusoikeus. On ilmeistä, ettei esitetyissä mitoituslaskelmissa ole huomioitu asiaa. Lisäksi 1/2 k I merkintä on ristiriidassa maanalaisia tiloja koskevan yleismääräyksen kanssa.

Lentokenttä

Kaavaehdotuksen lentokentän aluevarauksessa voisi käyttää esimerkiksi indeksimääräystä lentokentän luonteen yksilöimiseksi. Aluevarauksesta ei ole esitetty vaikutusten arviointia.

Henkilökuljetinrata

Kaavassa osoitetusta henkilökuljetusradan toteutuksesta ei ole esitetty suunnitelmaa tai vaikutusten arviointia. ELY-keskus toteaa, että maassa tai ilmassa kulkeva rata vaikuttaa huomattavasti etenkin risteämiskohdissaan muuhun liikkumiseen. Mikäli radan yhteyteen aiotaan rakentaa asemia, jotka muodostavat kerrosalaa, tulee rakennusoikeus ja rakennusala osoittaa asemakaavassa. Radan turvallisuuteen ja muihin vaikutuksiin liittyviä seikkoja tulee arvioida.

Muuta

Nyt laadittavalla asemakaavalla kumotaan voimassa olevat ranta-asetukset. Tämä tulee tuoda selkeästi esille kaavaselostuksessa. Viitattaessa kaavoihin tulee käyttää niiden virallisia nimiä kaavojen yksilöimiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslailla säädettyyn kaavoitusmenettelyyn ei kuulu asemakaavojen vahvistaminen. Kaavakartalta ja -selostuksesta tulee poistaa viittaus vahvistamiseen.

Kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä.

Yhteenveto

ELY-keskus korostaa kaavaselostuksen merkitystä kaavan laillisuuden arvioinnissa etenkin maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä kaavan sisältövaatimusten täyttymisen osalta. Asemakaavan selostuksessa esimerkiksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25.1 §:n kohta 3 tarkoittaa sisällöllistä yhteenvetoa selvitysten keskeisistä kohdista.

Matkailukeskusten keskeisten alueiden asemakaavojen suhde yleiskaavaan eli koko alueen alueidenkäytön järjestämisen suunnitelma tulee olla selkeä. Yleiskaavan on oltava ohjeena ja kaavaselostuksessa esitettävien tietojen avulla tulee olla mahdollista arvioida ohjausvaikutus. Yleiskaavan ohjausvaikutusta tulee avata enemmän.

Asemakaavaehdotuksessa on käytetty erittäin vähän asemakaavamääräyksiä, joilla kunta voisi osaltaan turvata rakennetun ympäristön laatua. Rakennustapaohjeet ovat yksi väline ohjata toteutusta. Epäselväksi jää, onko rakennustapaohjeet tarkoitus sitoa tontinluovutus sopimuksiin.

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksesta tulee järjestää viranomaisneuvottelu.

Vastine

Liitteet

Pyhätunturin osa-alueen B asemakaavaa koskien on ensimmäisessä ehdotusvaiheessa tehty selvitykset, jotka on koottu erilliseksi liitekansioksi, joka käsittää liitteet 1-20. Kansio on toimitettu ensimmäisessä ehdotusvaiheessa ELY-keskukseen. ELY-keskus on antanut Pyhätunturin osa-alueen B asemakaavaehdotuksesta lausunnon 16.6.2009. Kanervikkokadun asemakaava on osa em. osa-alueen B:n asemakaavaa. ELY-keskuksen kanssa on sovittu 6.10.2011, että Kanervikkokadun asemakaava valmistellaan uudelleen nähtäville ehdotuksena Pyhä-Luosto matkailualueen asumisen konseptisuunnitelman valmistuttua. Konseptisuunnitelma on esitelty ELY-keskukselle 30.5.2013. Liitekansiota täydennetään 1. ehdotusvaiheen jälkeen tehdyillä selvityksillä (asumisen konseptisuunnitelma, katusuunnitelma, energiaselvitys ja tarkennettu luontoselvitys).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaselostusta laadittaessa on sattunut ajatusvirhe valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa kappaleessa ja sinne on vahingossa kirjattu väärän asemakaavan nimi. Kaavaselostusta korjataan tältä osin.

Kaavaselostukseen lisätään maininta Rajaojan pohjavesialueen selvityksestä. Mikäli selvityksessä päädytään siihen, että alue on edelleen tärkeä pohjavesialue, tehdään tarvittavat tarkistukset kaavaehdotuksen sisältöön ja vaikutusten arviointiin.

Suhde yleiskaavaan

Asemakaavan poikkeamia yleiskaavasta on seikkaperäisesti käsitelty kaavaehdotuksen 1. nähtävilläolon yhteydessä sekä sitä edeltäneissä neuvotteluissa. Selostuksessa on nyt esitetty lähinnä asuinalueprojektin aiheuttamat muutokset edelliseen asemakaavaehdotukseen nähden. Selostusta täydennetään siten, että käsitellään myös yleiskaavan ja ensimmäinen kaavaehdotuksen eroavuudet.

Rakentamiskelpoisuus

Alueen rakentamiskelpoisuutta on arvioitu ensimmäisen ehdotusvaiheen yhteydessä. Rakentamiskelpoisuutta on tutkittu maisema- ja luontoselvityksen yhteydessä (FCG Planeko Oy), jossa rakentamissoveltuvuus ja kulutuskestävyys on esitetty kartalla liitteessä 7.

Luonnonympäristö

Purouomien merkintänä on yhdenmukaisuuden vuoksi käytetty Pyhätunturin osa-alue B:n asemakaavan jo hyväksytyissä osa-alueissa käytettyä puro-merkintää. Merkintätapa muutetaan luo-merkinnäksi.

Viihtyisyys ja lähivirkistys

Polttoaineen jakelupiste moottorikelkoille merkitään korttelialueeksi ja siirretään yleisen tien alueen viereen korttelin 1142 AK-1 -aluetta lyhentämällä. Moottorikelkkareittien linjausta tarkistetaan niin, etteivät ne ole päällekkäin ulkoilureiteille varatun alueen osan kanssa eivätkä liian lähellä asuinrakentamisen kortteleita. Korttelin 1142 A-aluetta kavennetaan siten, että 40 metrin suojaetäisyys asuinrakennuksiin toteutuu kelkkareitin molemmin puolin.

Kaukolämpö

Kaava-alueen energiaratkaisua on selvitetty kolmessa eri hankkeessa kaavan valmistelun yhteydessä. Kaukolämpöverkon selvitys on liitekansion liitteenä 10. Asumisen konseptisuunnitelma ja energiaselvitys lisätään liitteisiin.

Asuinrakentaminen

AK-1 -merkintää täydennetään kaavamääräyksellä.

Kellarirakentaminen

Asemakaavan koko kaava-aluetta koskeva yleismääräys sallii yhden kellarikerroksen, johon voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellari ei muodosta kerrosalaa, mutta em. tilojen osalta se lasketaan rakennusoikeuteen ja sisältyy kaavassa annettuun rakennusoikeuteen. 1/2 k I -merkintä on em. määräyksen johdosta tarpeeton ja se poistetaan.

Lentokenttä

Lentokentän aluevarauksen kaavamääräystä tarkennetaan. Alue on tarkoitettu helikopterikentäksi. Alue huomioidaan vaikutusten arvioinnissa.

Henkilökuljetinrata

Henkilökuljetinradan teknisestä toteutuksesta ei ole tarkkoja suunnitelmia ja radan toteutus ajoittuu matkailukeskuksen elinkaareissa joka tapauksessa niin kauas tulevaisuuteen, että silloin käytössä olevat tekniset ratkaisut eivät ole tiedossa. Aluevaraus nähdään tarpeellisenä varautumisena yhteen tulevaisuudessa mahdolliseen alueen sisäiseen ekologiseen joukkoliikennevälineeseen. Ratavaraus on kokonaissuunnitelman mukaisesti tehty jo vahvistettuihin osa-alueen B osakaavoihin.

Muuta

1016 Kanervikkokadun asemakaava

Kaavaselostusta täydennetään voimassa olevien rantakaavojen osalta.

Kaavakartalta ja -selostuksesta poistetaan viittaus asemakaavan vahvistamisesta.

Asemakaavan pohjakartta hyväksytetään kaavoitusmittauksen valvojalla ja kaavakartalle lisätään MRL 54a §:n mukainen hyväksymismerkintä.

Yhteenveto

Selvitysten sisältöä on referoitu selostuksen eri kohdissa sen mukaan, mihin selvitys on liittynyt. Selostusta selkeytetään viittausten osalta.

Suhdetta yleiskaavaan on käsitelty vastineen kohdassa *Suhde yleiskaavaan*.

Rakennustapaohjeet ovat 1. ehdotusvaiheen liitteenä 16. Rakennustapaohjeita täydennetään asuinalueprojektin osalta ja määrätään siltä osin sitovaksi.

Asemakaavaehdotuksesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

2 MUISTUTUKSET

2.1 Pyhäjärvi Kaarina, Pirjo ja Raine

Kanervikkokadun asemakaava estää Sudenjotos alueen tonttien 4, 5, 6, 7, joissa kussakin on rantakaavassa vahvistettu 150 k-m² rakennusoikeutta, käyttämisen rantakaavan mukaiseen tarkoitukseensa.

Suunniteltua Pohjoisrinteentietä tulisi siirtää niin, ettei se riko lainvoimaisen rantakaavan mukaista maankäyttöä tai estä yleiskaavan mukaisten ja edelleen asemakaavaksi kehitettävien tulevien rakennuspaikkojen käyttöä.

Vastustamme Kanervikkokadun asemakaavaehdotusta maanomistajien taloudellisia etuja ja maankäytön yhdenvertaisuutta loukkaavana.

Vastine

Kaavaehdotuksen Anderssoninkatu on kohdennettu viereisen Pohjoisrinteen katuvarauksen kanssa yhtenäisenä jatkuvaksi ja levydeltään katusuunnitelman mukaiseksi. Kaavaratkaisu on osa isompaa Pyhätunturin osa-alueen B asemakaavahanketta, joka korvaa nykyiset rantakaavat. Ko. maanomistajien rakennusalueet kasvavat uuden asemakaavan myötä merkittäväksi.

2.2 Pyhäjärvi Arja ja Pirjo

Kanervikkokadun asemakaava estää Sudenjotos alueen tonttien 4, 5, 6, 7, joissa kussakin on rantakaavassa vahvistettu 150 k-m² rakennusoikeutta, käyttämisen rantakaavan mukaiseen tarkoitukseensa.

Suunniteltua Pohjoisrinteentietä tulisi siirtää niin, ettei se riko lainvoimaisen rantakaavan mukaista maankäyttöä tai estä yleiskaavan mukaisten ja edelleen asemakaavaksi kehitettävien tulevien rakennuspaikkojen käyttöä.

Vastustamme Kanervikkokadun asemakaavaehdotusta maanomistajien taloudellisia etuja ja maankäytön yhdenvertaisuutta loukkaavana.

Vastine

Kaavaehdotuksen Anderssoninkatu on kohdennettu viereisen Pohjoisrinteen katuvarauksen kanssa yhtenäisenä jatkuvaksi ja levydeltään katusuunnitelman mukaiseksi. Kaavaratkaisu on osa

isompaa Pyhätunturin osa-alueen B asemakaavahanketta, joka korvaa nykyiset rantakaavat. Ko. maanomistajien rakennusalueet kasvavat uuden asemakaavan myötä merkittäväksi.

2.3 Pesonen Riitta

Pyydämme Myllyharju-tilan 8:102 RA-tonttien tonttitehokkuudeksi 0,12.

Kortteliin 1139 tilalla Menninkäinen 8:103 emme näe muutostarvetta verrattuna nykyiseen vahvistettuun ranta-asemakaavaan. Mikäli kunta varaa alueen AR-kortteliksi, pyydämme neuvotteluja maan luovutuksesta/vaihdosta kunnan omistamien RA-tonttien kanssa.

Vastine

Myllyharjun tilan 8:102 tonttitehokkuus korjataan esityksen mukaiseksi.

Tilalla Menninkäinen 8:103 kaavaratkaisu noudattaa aiemmissa kaavan vaiheissa sovittuja ratkaisuja, ja asemakaavalla toteutetaan tavoitetta matkailukeskuksen ydinaluetta kohti tiivistyvistä rakennustehokkuudesta. Kortteli on osa alueelta laadittua asuinaluekonseptin kokonaissuunnitelmaa, jonka toteutus jää vajavaiseksi ilman ko. korttelia.

2.4 Kankaanranta Markku

Pyydämme Myllyharju-tilan 8:102 RA-tonttien tonttitehokkuudeksi 0,12.

Kortteliin 1139 tilalla Menninkäinen 8:103 emme näe muutostarvetta verrattuna nykyiseen vahvistettuun ranta-asemakaavaan. Mikäli kunta varaa alueen AR-kortteliksi, pyydämme neuvotteluja maan luovutuksesta/vaihdosta kunnan omistamien RA-tonttien kanssa.

Vastine

Myllyharjun tilan 8:102 tonttitehokkuus korjataan esityksen mukaiseksi.

Tilalla Menninkäinen 8:103 kaavaratkaisu noudattaa aiemmissa kaavan vaiheissa sovittuja ratkaisuja, ja asemakaavalla toteutetaan tavoitetta matkailukeskuksen ydinaluetta kohti tiivistyvistä rakennustehokkuudesta. Kortteli on osa alueelta laadittua asuinaluekonseptin kokonaissuunnitelmaa, jonka toteutus jää vajavaiseksi ilman ko. korttelia.