



§ 116

Asemakaavan ja tonttijaon muutos kortteli 101 tontit 1,6 ja 7 / Palkisentie

ROIDno-2021-3202

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Hätönen

timo.hatonen@rovaniemi.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Navigointikartta
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma vireille
- 3 Ote voimassa olevasta Rovaniemen yleiskaavasta 2015
- 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- 5 Mieli-pide kiinteistön asukas, kirjattu 2.6.2022, yliviivattu
- 6 Mieli-pide, kiinteistön asukas, lähetetty 24.5.2022, yliviivattu
- 7 Mieli-pide, kuuden kiinteistön asukkaat, kirjattu 1.6.2022, yliviivattu
- 8 Mieli-pide 3. kaupunginosan asukasyhdistys kirjattu 1.6.-22, yliviivattu
- 9 Hakijoiden perusteluosio 11.8.2022, yliviivattu

Kaavoitus kaavasuunnittelija TH 8.9.2022

Vireilletulo

3. kaupunginosan korttelin 101 tonttien 1, 6 ja 7, osoitteissa Palkisentie 29, 31 ja 33 asemakaavan muutos on saatettu vireille asettamalla kaavoituspäätös sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 20.5.-2.6.2022. Kuulutus nähtävilläpidosta julkaistiin 19.5.2022 Lapin Kansassa sekä kirjeellä alueen ja sen lähiympäristön asukkaille. Asemakaavan muutosaineistoon on ollut mahdollisuus tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaupungin internet -sivuilla Kaavatorilla sekä kaupungin kaavoitusyksikössä. Mieli-piteitä nähtävilläpidon aikana saapui neljä. Mieli-piteistä kolme on alueen kiinteistön omistajilta ja yksi 3. kaupunginosan asukasyhdistykseltä. Mieli-piteet ovat esityksen liitteenä.

Asemakaavamuutosta hakemuksen jättäneet kiinteistön omistajat ovat 11.8.2022 toimittaneet tarkempia perusteluja asemakaavamuutokselle. Hakijoiden perusteluosio on esityksen liitteenä.

Kaavoitus on tutkinut vireilletulon aikana saapuneet mieli-piteet sekä hakijoiden 11.8.2022 toimittaman perusteluosion ja toteaa seuraavaa;

Palkisentien alueen kortteleiden 99 ja 101 tontit ovat kaikki pientaloja ja muodostavat näin ollen laajan ja yhtenäisen pientaloaluekokonaisuuden. Alueen talot ovat asuttuja ja kokonaisuudessaan yleisellä tasolla tarkasteltuna piha-alueineen kohtuullisen hyväkuntoisen ja viihtyisän oloisia. Suunnittelualueen lähimmät Palkisentien koillisosassa Kairatien varressa olevat kerrostalot ovat yleiskaavan sekä asemakaavan mukaisesti asuinkerrostaloalueella. Lähimmät lounaassa Palkisentien ja Evakkotien kulmauksessa olevat kerrostalot ovat asemakaavassa käyttötarkoituksen



mukaisesti asuinkerrostaloalueella. Näin ollen voidaan todeta, että suunnittelualueen sekä sen lähiympäristön yleis- ja asemakaavat on toteutuneet voimassa olevien kaavojen mukaisesti.

Maanomistajien toimesta haettu ja vireille saatettu asemakaavan muutos ei vastaa alueella voimassa olevaa Rovaniemen 2015 yleiskaavaa, joka on tuotu esille mielipiteissä sekä myös saapuneessa hakijoiden perusteluosiossa. Yleiskaavassa alue ja sen lähiympäristö on osoitettu erillispientalojen asuinalueeksi. Alueen yleispiirteinen sekä sen lähialueen laajempi tarkastelu ei ole tuonut esille seikkoja, joiden osalta yleiskaavan vastainen asemakaavan muuttaminen olisi perusteltua.

Asemakaavan muutosta hakeneet tahot ovat tuoneet esille yleiskaavan ilmeisen vanhentumisen sekä tuoneet esille myös Rovaniemen alueiden käytön strategian tavoitteet täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin varautumisesta ja sen toteuttamisesta alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n momentti 4:n kohdalla "Vanhentunut yleiskaava" on mm. seuraavanlaiset maininnat: *"On myös selvítettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteltuja"* sekä *"Lähtökohtana näissäkin tapauksissa on kuitenkin ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen, eikä asemakaavojen laatiminen yleiskaavan vastaisesti"*. Nyt on siis kyseessä laaja yleiskaavassa osoitettu pientaloalue ja sen osittaisesta muuttamisesta vastoin yleiskaavaa kerrostalojen asuinalueeksi, jossa olosuhteet eivät ole yleiskaava huomioon ottaen merkittävästi muuttuneet. *Yleispiirteisen kaavan täsmentymisen periaatteena on, että asemakaavan tulee säilyttää yleispiirteisen kaavan pääasiallinen käyttötarkoitus (MRL 54 § momentti 1)*. Mikäli muutokseen ryhdyttäisiin vaikuttaisi se olevan aluekokonaisuuden merkittävään muutokseen.

Kaavoitus esittää, että 3. kaupunginosan korttelin 101 tonttien 1, 6, ja 7 asemakaavan muutosasia keskeytetään.

Lisätietoja:
kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 040 578 9283

kaavasuunnittelija Timo Hätönen
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi
puh. 0400 451 453

Ehdotus

Esittelijä: Jukka Ylinampa, palvelualuepäällikkö

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää keskeyttää 3. kaupunginosan korttelin 101 tonteille 1, 6 ja 7 haetun asemakaavan muutoksen esittelytekstissä mainituin perustein. Asemakaavan muutoksen keskeyttämisestä päättää lautakunta (hallintosääntö 36 §).

Äänestykset

Palvelualuepäällikön pohjaesitys JAA
Jäsen Heikki Porasen esitys EI

Jaa



Jani Ylipahkala
Heikki Luiro
Ville Vuorjoki
Anne Hakkarainen

Ei

Mikko Lempiäinen
Elina Kuula
Tarja Suopajärvi
Kaisu Huhtalo
Matti Pöykkö
Heikki Poranen
Pirjo Kairakari

Päätös

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta kuuli asiassa kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä.

Jäsen Heikki Poranen esitti Matti Pöykön, Mikko Lempiäisen, Kaisu Huhtalon ja Tarja Suopajärven kannattamana, että yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää jatkaa 3. kaupunginosan korttelin 101 tonteille 1, 6 ja 7 haetun asemakaavan muutoksen kaavoitusta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palvelualuepäällikön pohjaesityksestä poikkeava esitys, joten asiasta on äänestettävä. Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, jonka mukaan ne, jotka ovat palvelualuepäällikön pohjaesityksen kannalla äänestävät Jaa, ja ne jotka ovat Heikki Porasen esityksen kannalla äänestävät Ei. Suoritettussa äänestyksessä annettiin neljä (4) Jaa-ääntä ja seitsemän (7) Ei-ääntä.

Puheenjohtaja totesi, että yhdyskuntasuunnittelun lautakunnan päätökseksi on tullut Heikki Porasen esitys.

Tiedoksi

Täytäntööpano: kaavoitus ja tiedoksi hakijoille ja mielipiteen jättäneille



Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 27.9.2022 alkaen.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemi
27.09.2022

Airi Mattanen
hallintosihteeri

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on jätetty postin kuljetettavaksi 27.9.2022.



Muutoksenhakukielto

§116

Muutoksenhakukielto

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 410/2015, 136 §:n mukaan vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.