



## § 63

### Asemakaavan ja tonttijaon muutos tonteilla 5-507-10 ja 11, Pajakorva

ROIDno-2022-658

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Hätönen

timo.hatonen@rovaniemi.fi

kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 Navigointikartta

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistelu

3 Kaavaluonnos 25.1.2023

4 kaavaselostus luonnos, valmisteluvaihe

Kaavoitus TH 29.3.2023

#### Kaavoituksen käynnistäminen

Yksityiset maanomistajat ovat hakeneet 26.1.2022 omistamilleen tonteille asemakaavan muutosta. Tavoitteena hakijoilla olisi, että tontit voitaisiin yhdistää ja kaavaa muuttaa niin, että se mahdollistaisi tontilla olevan rakennuksen saneerauksen rivitaloksi sekä toteuttaa alueelle lisäksi kaksikerroksinen luhtitalotyyppinen asuintalo. Kaavoituksen käynnistämisestä on laadittu 8.11.2022 § 12 viranhaltijapäätös.

#### Vireilletulo

5. kaupunginosan korttelin 507 tonttien 10 ja 11, osoitteessa Pajakorva 19 ja 21, asemakaavan muutos on saatettu vireille asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä aineisto nähtäville 30.11.-13.12.2022. Nähtävilläpidosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.11.2022 Lapin Kansassa sekä sähköisesti, että kirjeellä asianosaisille. Asemakaavan muutokseen on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaupungin kaavoituksessa sekä kaupungin internet -sivuilla Kaavatorilla. Mielenpitoja tai lausuntoja nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

#### Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksessa alueelle on laadittu 25.1.2023 päivätty kaavaluonnos. Luonnoksessa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus rivitalojen, kytkettyjen tai erillispientalojen korttelialue (AOR) muutetaan asuinkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Käyttötarkoituksen muutos kaavassa mahdollistaa rivi- ja luhtitalon toteuttamisen. Kerrosluku suunnittelualueella nostetaan yhdestä kahteen (II) ja rakennustehokkuus  $e=0.22$  nostetaan tehokkuusluvulle  $e=0.40$ . Rakennusoikeus yhdistettävillä tonteilla kasvaa n. 495 k-m<sup>2</sup>. Yhdistettävien tonttien pinta-ala tulee n. 2750 m<sup>2</sup>.

#### Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutos on pidetty valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 10.3.-23.3.2023. Nähtävilläpidosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.3.2023 Lapin Kansassa sekä sähköisesti, että kirjeellä asianosaisille. Asemakaavan muutokseen on



voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaupungin kaavoituksessa sekä kaupungin internet -sivuilla Kaavatorilla. Mielipiteitä tai lausuntoja nähtävilläpidon aikana ei saapunut.

Kaavoitus esittää yhdyskuntasuunnittelun lautakunnalle, että 5. kaupunginosan korttelin 507 tonttien 10 ja 11 asemakaavan muutosluonnos hyväksytään jatkokaavoituksen pohjaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijaon muutos, jossa tontit 10 ja 11 yhdistetään yhdeksi tontiksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pertti Onkalo, kaupungingeodeetti

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päättää hyväksyä 5. kaupunginosan korttelin 507 tonteille 10 ja 11 laaditun ja 25.1.2023 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen jatkokaavoituksen pohjaksi. Päättää asemakaavan muutosehdotuksesta ja sen sekä tonttijaon muutoksen asettamisesta ehdotusvaiheen kuulemista varten julkisesti nähtäville. Asemakaavan muutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutoksesta hakijalta peritään vuoden 2020 hinnoitteluperusteen mukaisesti kaavoituskustannuksena 5000 €, tonttijaon muutos 370 € ja kuulutuskustannukset 300 €/kuulutus. Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen hyväksyy yhdyskuntasuunnittelun lautakunta (hallinto- ja johtosääntö 34 §).

### **Päätös**

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta kuuli asiassa kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärveä.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta päätti yksimielisesti esittelijän esityksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

Täytäntöönpano kaavoitus.



Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 25.4.2025 alkaen.

Otteen oikeaksi todistaa

Rovaniemi  
25.04.2023

Airi Mattanen  
hallintosihteeri

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on lähetetty sähköpostilla 25.4.2025.



## Muutoksenhakukielto

§63

## Muutoksenhakukielto

### MUUTOKSENHAKUKIELTO

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