

POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDELLE

LAUSUNTO

Valitus, jonka johdosta lausunto annetaan

Valitus Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöksestä
19.9.2022 § 90, asiassa dnro 1440/2022

Lausunnon antaja Rovaniemen kaupunginhallitus, 28.11.2022, § xx

Asiamies ja prosessiosoite

Rovaniemen kaupunki, tekniset palvelut, kaavoitus
c/o kaavasuunnittelija Petteri Lampi
PL 8216, Mäntyvaarantie 2, 2. krs
96101 Rovaniemi
Puh. 040 5046755
petteri.lampi@rovaniemi.fi

Prosessiosoite: kirjaamo@rovaniemi.fi

Vaatimus Rovaniemen kaupunki vaatii, että Pohjois-Suomen hallinto-oikeus hylkää Rovaniemen kaupunginvaltuuston 19.9.2022 § 90 päätöksestä tehdyn valituksen.

Perusteet Rovaniemen kaupungin tulkinnan mukaan valituksessa ei ole esitetty mitään sellaisia asiaan vaikuttavia syitä, jonka perusteella Rovaniemen kaupunginvaltuuston päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunginvaltuuston Ojanperän asemakaavaa koskeva päätös on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Kaava perustuu riittäviin selvityksiin (MRL 9§) ja kaavaa laadittaessa on yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§) ja asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54§) otettu riittävästi huomioon.

PERUSTELUT

Asemakaavan käsittelyn vaiheet

Taustaa

Asemakaava kuulutettiin vireille 18.3.2019 teknisen lautakunnan päätöksen 26.2.2019 § 27 mukaisesti.

Asemakaavaluonnos pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 14.10.-27.10.2020. Maanomistaja ei nähtävillä olojen aikana jättänyt mielipidettä.

Alustavassa kaavaehdotuksessa tilan 2:129 alueen läpi kulkeva ajo yhteys muutettiin Vainionrannantie nimiseksi katuyhteydeksi, joka sijoittui kokonaan ko. tilan alueelle.

Muutoksenhakijan kanssa 27.5.2021 käydyn puhelinkeskustelun sekä 28.5.2021 hänen sähköpostin välityksellä toimittaman mielipiteen perusteella kaavaehdotusta muutettiin siten, että Vainionrannantie niminen katualue siirrettiin kuusi metriä Itäpuolentien suuntaan osin tilan 2:128 alueelle. Tällöin katualue ei rasita kohtuuttomasti pelkästään Tilan 2:129 aluetta ja näin maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutui paremmin. Samassa yhteydessä tilan alueelle osoitetun tontin pinta-ala kasvoi 1766 neliöstä 2098 neliöön.

Kaavasta jätetyn valituksen kohteena olevat, kiinteistölle sijoittuvat VL-alueet sekä Eurotien linjaus, eivät nousseet keskusteluissa tai jätetyssä mielipiteessä esille.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 18.11.-17.12.2021. Tällöin muutoksenhakija ei jättänyt muistutusta.

Nähtävillä oloista kuulutettiin Lapin Kansassa ja kaupungin internetsivuilla kaavatorilla sekä kirjeillä maanomistajille.

Valituksessa esitetyt toiveet olisi kaavan käsittelyn yhteydessä voitu mahdollisesti osittain toteuttaa, jos ne olisivat tulleet esille ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Ennen muutoksenhakuajan päättymistä kaavoitus esitti muutoksen hakijan asiamiehelle, että toivottujen muutosten mukainen rakentaminen voitaisiin tutkia poikkeamismenettelyn kautta.

Asemakaavan sisältö

Kiinteistön RN:o 2:129 alueelle, asemakaavalla muodostuvan tontin molemmille sivuille, osoitettiin VL-alueet lähinnä mahdollisten hulevesien johtamiseen varatuiksi alueiksi sekä tontin itäpuolella olevan kulkuoikeuden turvaamiseksi. Rasitteena osoitettu 2 metrin kulkuoikeus sijoittuu tilojen 2:128 ja 2:129 alueelle.

Ojanperän asemakaavassa osoitetut katualueet ovat Rovaniemen kaupungissa yleisesti käytetyn periaatteen, vähintään 12 metrin, levyisiä. Tällöin katualueelle jää riittävästi tilaa asemakaavan mukaisen kadun rakentamiselle sekä kunnallistekniikan sijoittamiselle ja riittävään lumitilaan varautumiselle.

Eurotien katualue osoitettiin siten, että se sijoittuu kiinteistöjen keskelle vieden tasapuolisesti 6 metriä kaikista tiloista.

Eurotien katkaiseminen Vainionrannantien kohdalta valituksessa esitetyllä tavalla asettaisi kiinteistön 2:32 eriarvoiseen asemaan sen jäädessä ilman asemakaavan mukaista katuyhteyttä.

Huolimatta siitä, että osa kiinteistön RN:o 2:129 alueesta on osoitettu katualueina ja lähivirkistysalueena (VL), asemakaavalla muodostuva tontti on pinta-alaltaan kuitenkin pientalotontiksi huomattavan suuri (2098 m²).

Yhteenveto

Kaupunki ei katso asemakaavan olevan MRL:n vastainen valituksessa esitetyllä tavalla. Laadittu asemakaava ei aiheuta maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.

Näin ollen kaupunginvaltuuston päätöksestä jätetty valitus tulee hylätä.

Rovaniemellä 18.11.2022

Rovaniemen kaupunki

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Petteri Lampi
kaavasuunnittelija

Liitteet:

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat