

KANERVIKKOKADUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSA-ALUE B

Khall 29.05.2019 § 125

Vuonna 2005 hyväksytyn Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alue 3:n pohjalta Pyhätunturin alueella käynnistyi kaksi mittavaa asemakaavoituskokonaisuutta, jotka on nimetty osa-alueiksi A ja B. Osa-alue A käsittää nykyisen hotellin ja liikekeskuksen ympäristön Kultakeron kaakkoispuolella. Osa-alue B käsittää alueet Kultakeron luoteispuolella tunturin ja Luostontien välillä. Nyt laadittava Kanervikkokadun asemakaava sisältyy Pyhätunturin osa-alue B:n asemakaava-alueeseen. Pelkosenniemen tekninen lautakunta on kokouksessaan 16.1.2006 päättänyt maanomistajien aloitteesta käynnistää asemakaavan laatimisen Pohjoisrinteen ja Luostontien väliselle alueelle.

Kanervikkokadun asemakaava on osana ns. Noitatunturin alueen eli osa-alueen B (Kultakeron ja Luostontien välinen alue) kaavanlaadintaa ja muutoksia. Alue käsittää Pyhä-Luoston kansallispuiston ja Pyhäjärveen laskevan Rajaojan välisen alueen, pinta-alaltaan 678 hehtaaria. Suunnitelman mukaan alueelle syntyy Pyhätunturin matkailukeskusta täydentävä monipuolinen ja ympärivuotisesti toimiva ”matkailukaupunki.” Kokonaisuutta täydentämään alueelle suunnitellaan myös kaupallisia palveluja, kulttuuripalveluja ja pysyvää asutusta. Lisäksi alueen sisällä ja lähiympäristössä on tarkoitus toteuttaa kattava virkistysalueverkosto, johon kuuluu muun muassa golf-kenttä.

Kaavaehdotus koko Pyhätunturin osa-alueen B asemakaava alueelta on ollut nähtävillä 10.5. - 10.6.2009. Alueelta on tähän mennessä hyväksytty viisi osa-aluetta. Vuonna 2009 hyväksyttiin Ylämaankiepin, Suopunkikadun ja Pyhäntien/Luostontien risteys-alueet. Vuonna 2012 hyväksyttiin Noitatunturintien alue, tähän alueeseen kuuluu suunniteltu golf-kenttä. Mäntymetsäntien alueen asemakaava tuli voimaan tammikuussa 2015. Kaavaprosessien yhteydessä on laadittu maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa.

Pelkosenniemen kunnalla on tarve lisätä Pyhätunturin alueella pysyvän asumisen tonttitarjontaa. Alueen keskeisen osan muodostaa osa-alueen B kaavaehdotuksen mukaisesti matkailukeskusta tukeva pysyvän asutuksen alue. Tätä koskien toteutettiin 2013 erillinen hanke, jossa luotiin konseptisuunnitelma matkailukeskusta ja muita alueellisia toimintoja palvelevasta ekologispainotteisesta asuinalueesta.

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

Koko Pyhätunturin osa-alueen B asemakaava

- Vireilletulo 16.1.2006 tekninen lautakunta § 9
- alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.1.2006
- Pyhätunturin osa-alue B:n asemakaavaa koskeva viranomaiskokous 9.2.2006 Lapin ympäristökeskuksessa. Kyseessä oli MRL 66§:n mukainen 1. viran-omaisneuvottelu.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty, Tekninen lautakunta 10.4.2006 § 27
- Kaavaluonnos nähtävillä 15.11. - 14.12.2007
- viranomaisneuvottelu/työneuvottelu Lapin ELY:ssä 22.9.2008
- Kaavaehdotus nähtävillä 10.5. - 10.6.2009
- viranomaisneuvottelu 27.8.2009
- viranomaisneuvottelu Lapin ELY:ssä 6.10.2011

Kanervikkokadun asemakaava

- Kaavaehdotus nähtävillä 1.7. - 3.8.2015
- kaavaneuvottelu Lapin ELY:ssä 19.5.2016
- Tila 1:238 Männistö, jäänyt kaavasta pois omasta pyynnöstä 6/2015
- MRA 32§ mukainen kuuleminen on suoritettu kaavaehdotuksen jälkeen tehtyjen yksityistä etua koskevien muutosten osalta kuulemalla osallisia erikseen:
 - Tila 1:238 (Pyhäjärvi) 8.7.2016
 - Tilat 8:102 ja 8:103 / (Kankaanranta / Pesonen)
 - Tilat 1:258 , 1:263 , 8:73 , 8:75, 8:69, 127:7, 127:9 ja 127:11 / (Hulkko) 7.7.2016
- Kaavaehdotus asetettiin uudestaan nähtävillä 15.12.2017 — 15.1.2018
- Kaavan viranomaisneuvottelu Lapin ELY:ssä 20.6.2018. Muistiossa todettiin että Lapin ELY-keskuksen edustajat ovat kommentoineet neuvottelun aikana kaavan laatijan selostusta sekä vastineita ja tämän kaavaneuvottelun perusteella, ja ottaen huomioon muiden viranomaisten lausunnot, todetaan että kaavaan ei ole enempää huomautettavaa ja se voidaan viedä hyväksyttäväksi.
- Maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimukset 9.4. — 24.4.2019.

Tilat 1:137 ja 127:10 jääneet kaavasta pois omasta pyynnöstä 4-5/2019:

- Kanervikkokadun asemakaava Pyhjäjärven perikunnan maa-alueella Kiinteistö: Pyhäjärvi 583-403-1-137 maanomistajan ilmoitus 24.4.2019. Poistetaan Kanervikkokadun asemakaavasta tielinjaus tilan 1:137 kohdalta, kaavan eteenpäin menon nopeuttamiseksi ja palataan tiekysymykseen myöhemmin. Tavoitteena on että jatkossa kun kyseisen alueen omistusolot tilan

suhteen saadaan järjestykseen, edetään osakaskohtaisesti alueen kehittämisen ja kaavoituksen osalta.

- Kiinteistö: Näkemä 583-403-127-10 maanomistaja on irtisanoutunut Kanervikkokadun kaavan laadinnasta päivämäärällä 2.5.2019, ilmoitus saapunut kuntaan 9.5.2019.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 32 §

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville.

Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Tässä tapauksessa kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeellista, koska kaavasta pois jääneet maanomistajat on kuultu erikseen ja he ovat itse hyväksyneet muutoksen, ja se koskee vain heitä ja heidän etuaan.

Kaava-aineistoon tehty muutos, eli kyseisten tilojen poistaminen asemakaavoitettavasta alueesta, ei ole kaavan kokonaisuuden kannalta olennaista.

Kanervikkokadun asemakaava on kuudes koko Pyhätunturin osa-alueen B kaavaehdotuksen pohjalta hyväksyttävä asemakaava. Kanervikkokadun asemakaava hyväksytään aikaisempien kunnanvaltuuston määrittämien osa-alueiden periaatteita ja käytäntöjä noudattaen. Kaava-alue sisältää vakituisen asumisen, liikerakennusten sekä yleisten palveluiden korttelialueita, lisäksi alueella on lomarakentamiseen osoitettuja kortteleita.

Asemakaava-alueen koko on 105,51 hehtaaria ja rakennusoikeus on 89 010 k-m². Erilaiset alueet ja korttelit on eroteltu toisistaan virkistysalueilla, joiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 44%. Kanervikkokadun asemakaavoituksen taustaksi, on tehty mittavat selvitykset kaavan eri vaikutuksista, nämä on kerrottu kaavaselostuksessa. Vakituisen asumisen alueelle on laadittu erillisinä hankkeina selvitys matkailualan henkilöstön ja muiden tahojen asumistarpeista, sekä selvitys alueen energian tuotannosta. Hankkeissa saatu tieto on hyödynnetty alueen asemakaavan laadinnassa. Kaavanlaadinnan yhteydessä vakituisen asumisen alueelle on tehty katusuunnitelma, joka hyväksytään erikseen Pelkosenniemen kunnan hallintosäännön mukaan teknisessä lautakunnassa.

Pyhätunturin koko osa-alueen B kaavaluonnosten valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 15.11. — 14.12.2007 ja kaavaehdotus oli nähtävillä 10.5. - 10.6.2009. Koko osa-alue B:n kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta ei tullut erityisesti tähän osa-alueeseen kohdistuvia muistutuksia. Kanervikkokadun asemakaavaehdotus ja

katusuunnitelma olivat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.7. — 3.8.2015. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Pelkosenniemen kunnanhallitus hyväksyi kaavanlaatijan vastineet 11.12.2017, ja asetti kaavan uudelleen nähtäville.

Lausuntojen ja muistutusten johdosta asemakaavaehdotusta ja katusuunnitelmaa tarkistettiin, ja ne olivat uudestaan nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti 15.12.2017 — 15.1.2018. Kaava-ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kaksi muistutusta, joista kahdella lausujalla ei ollut huomautettavaa. Kaavan laatija on tehnyt vastineet muistutuksiin ja ne ovat kaavaehdotuksen liitteenä. Kanervikkokadun kaava-alueen maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimukset.

Lisätiedot: Tekninen johtaja, p. 040 487 2445

Tekninen johtaja:

1. Kunnanhallitus hyväksyy Kanervikkokadun asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta 15.12.2017 — 15.1.2018, viisi lausuntoa ja kaksi muistutusta, liitteenä 8 olevat kaavanlaatijan vastineet.
2. Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle liitteenä olevan Kanervikkokadun asemakaavan hyväksymistä.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi teknisen johtajan päätösesityksen kohdat 1 ja 2 yksimielisesti.

Täytäntöönpano:
Valtuuston esityslistalle
Kvalt 31.05.2019 § 20

Kunnanhallitus: 2. Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle liitteenä olevan Kanervikkokadun asemakaavan hyväksymistä.

Päätös: Jani Jaakkola esitti lisäyksen, jonka mukaan Kanervikkokadun asemakaava hyväksytään sillä lisäyksellä, että merkitään asemakaavaan tilalle Näkemä 583-402-127-10 menevä ohjeellinen ajoyhteys alueelle Kultahuipunkadulta, kaavaan merkityn VR-alueen kautta, samaan paikkaan jossa se oli 15.12.2017-15.1.2018 nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa.

Kunnanvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen päätösesityksen ja Jaakkolan lisäyksen päätökseen.

Ote:
Tekninen osasto