

**POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUS**

**PELKOSENNIEMEN KUNNAN LAUSUNTO PELKOSENNIEMEN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖS 23.6.2021 § 20  
KAAVAMUUTOS TILALLA 583-403-1-242 SKI ALLIANCE JA 583-403-1-274 SURAN PYHÄ 1 ASEMAKAAVAN  
HYVÄKSYMISPÄÄTÖKSESTÄ TEHTYYN VALITUKSEEN  
Diaarinumero 21060/03.04.04.04.16/2021**

Otsikossa mainitun asemakaavan hyväksymisestä on tehty valitus Pohjois-Suomen Hallinto-oikeuteen. Valittajat vaativat, että kaava hylätään eikä asemakaavamuutosta saateta lainvoimaiseksi valituksessa mainituin perustein.

**Risto Kasari ym. valitus Pelkosenniemen kunnanvaltuuston päätöksestä 23.6.2021 § 20. Pelkosenniemen kunnan vastineena valittajien esittämiin valitusperusteisiin asiakohdittain esitetään:**

- 1. Valittajien mukaan kaavamuutosprosessin aikana on tiedottaminen, ja naapuruston kiinteistönomistajien kuuleminen ollut heikkoa tai jopa olematonta.**

Kaavan vuorovaikutuksen järjestäminen on tehty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) mukaisesti. Kaavan vaiheista on tiedotettu kirjeitse, kunnan ilmoitustaululla, kunnan kotisivuilla ja paikallisessa lehdessä. Osalliset ovat antaneet mielipiteitä ja muistutuksia kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta. Näihin on kunta antanut perustellut vastineet.

Kaavan vaiheet ajallisesti:

- Kaavan vireille tulo kuulutus 3.4. – 4.5.2020
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 29.5.-29.6.2020
- kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30.10. – 30.11.2020
- kaavaehdotuksen ja kaavanlaatijanvastineiden hyväksyminen kunnanhallituksessa 30.3.2021 § 106
- kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa 23.6.2021 § 20
- kaavan hyväksymispäätöksen ja kaavanlaatijan vastineiden tiedoksianto 16.7.2021 sähköpostilla ja osin kirjeellä 19.7.2021 lausunnon antajille ja muistuttajille. Valittajien edustajille päätös on annettu tiedoksi sähköpostilla 16.7.2021, tästä laitetaan lausuntoon erilliset liitteet.

Kaavaan on tehty kaavaprosessin aikana useita ja merkittäviä muutoksia osallisten (myös valittajien) mielipiteiden ja muistutusten johdosta. Kaavaprosessin aikana on mm. vähennetty rakennuspaikkoja, pienennetty rakennusoikeuksia ja asetettu määräykset rakentamisen korkeudelle. Muutokset ovat perustuneet täysin osallisten antamiin palautteisiin. Nämä voidaan todeta kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta annetuista vastineista. Lisäksi voidaan todeta, että koska valittajat ovat osanneet antaa muistutuksen asemakaavan valmisteluvaiheessa, ehdotusvaiheessa ja tehneet vielä valituksen hallinto-oikeuteen ajoissa, on heidän täytynyt saada riittävä ja asianmukainen tieto kaavoitusprosessin etenemisestä.

- 2. Valittajien mukaan hyväksytyt asemakaavamuutoksen suurimpina epäkohtina on VL-lähivirkistysalueiden merkittävä supistaminen ja RA-rakennusoikeuksien kaavoittaminen tonteille 330/6 ja 334/4 sekä pysäköinnin ja liikenneturvallisuuden puutteellista selvittämistä ja suunnittelematta jättämistä kaavaprosessin yhteydessä. Lisäksi valittajat viittaavat Lapin ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta todettuun lausuntoon.**

Hyväksytyt asemakaava ratkaisu noudattaa alueella voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutusta. Asemakaavoitettava alue on osoitettu ko. yleiskaavassa loma-asuntojen alueeksi (RA) ja asemakaavassa on noudatettu yleiskaavan mukaista rakennusoikeuden aluetehokkuutta. Lisäksi yleiskaavan mukaan keskustan toimivuuden kannalta on avainasemassa matkailukeskuksen käyttäjien lisääntyminen alueelle, jotka sijoittuisivat kävelyetäisyydelle palveluista ja hissien alasemilta. Alueelle jää riittävästi lähivirkistysalueita. Asemakaavoitettava alue sijoittuu Pyhä-Luoston kansallispuiston, jonka pinta-ala on 142 neliökilometriä, välittömään läheisyyteen. Lisäksi kaavoitettava alue sijaitsee Pyhän matkailukeskuksen rinnealueiden tuntumassa. Välittömästi kaava-alueen läheisyydessä on monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistykseen kuten esimerkiksi laskettelu, hiihto, pyöräily, lumikenkäily, frisbeegolf ja pulkkailu. Asemakaavoitettava alue rajoittuu kansallispuistoon, jossa on monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn. Lähivirkistysalueiden supistamista on perusteltu kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta annettavissa vastineissa sekä kaavaselostuksen sivuilla 21-24. Lisäksi alueen lähivirkistystoimintoja on esitelty kaavaselostuksen sivuilla 10-11.

Maisemaan ja asumisviihtyisyyteen liittyviä perusteluja on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 27-28. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakentamiskorkeuden, rakennusalan, rakentamisen etäisyyksien ja säilytettävän puuston osalta, joilla edistetään alueelle soveltuvaa rakentamista, asumisviihtyisyyttä ja alueen luonnonmukaisuutta.

Asemakaavassa on annettu riittävät määräykset autopaikoituksen järjestämisestä. Liikenneturvallisuuteen ei asemakaavalla arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, koska asemakaavan mukaiset rakennuspaikat tukeutuvat ennestään olevaan tieverkkoon ja tien käyttö tai liikennemäärät eivät juurikaan lisäänty tai muutu alueella jo ennestään olevasta liikennöinnistä.

- 3. Valittajien mukaan tontti 330/6 on teknisessä mielessä hankalan muotoinen, jolloin rakennusoikeuden mukainen sijoittaminen johtaisi muista naapurirakennuksista poikkeavaan kaksikerroksiseen ratkaisuun.**

Asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen, mutta rakentamisen harjakorkeudelle on annettu määräys (+ 8 m), jolloin rakentamisen korkeus ei kaksikerroksisena ratkaisunakaan olisi poikkeava yhden kerroksen mahdollistamasta rakentamiskorkeudesta, jolloin rakentaminen sopii lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan. Korttelin 330 tontille 6 on mahdollista rakentaa myös rakennuspaikan rakennusoikeuden (n. 150 km<sup>2</sup>) mukainen yksikerroksinen rakennus siten, että rakennuksesta rakennuspaikan rajoihin jää kaavamääräyksen mukainen 4 m vähimmäisetäisyys ja rakennuspaikalle jää riittävästi autopaikoitus- ja oleskelu-alueita. Näin ollen rakennuspaikka täyttää rakennuspaikan sopivuuden vaatimukset.

**4. Valittajien mukaan tontin 334/4 rakentaminen johtaisi alueellisen liikenneturvallisuuden ja pysäköintiongelman kärjistymiseen, jos kaavan mukainen RM-rakennusoikeus toteutetaan. Tontin 334/4 kohdalla nykyään sijaitseva LPA-alue on toiminut sesonkiaikaan hyvänä puskurina lyhytaikaiseen pysäköintiin.**

Asemakaavassa on annettu määräys autopaikoista. Rakennuspaikan toteuttajan on huolehdittava autopaikkojen osoittamisesta rakennuspaikalle yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asemakaavamääräysten mukaisesti. Rakennuspaikan ala ja sallittu kerrosluku mahdollistavat riittävän autopaikkamäärän sijoittamisen rakennuspaikalle. Autopaikkoja ei voida osoittaa rakennuspaikan ulkopuolelle, joten liikenneturvallisuuden ja pysäköintiongelman osalta asemakaavalla ei ole heikentäviä vaikutuksia. Liikennemäärien ei arvioida lisääntyvän tämän asemakaavan johdosta, koska asemakaavalla on osoitettu vähäinen määrä uusia rakennuspaikkoja, joilla ei ole suuria liikenteellisiä vaikutuksia. RM-rakennuspaikan osalta on asemakaavalla osoitettu lisää rakennusoikeutta ja sen myötä autopaikkamäärä hieman lisääntyy, mutta liikenteellisiä vaikutuksia ei merkittävästi arvioida olevan, etenkin, kun RM-rakennuspaikka sijoittuu asemakaavoitettavan alueen alkupäähän, jolloin liikenne ei tule vaikuttamaan muiden rakennuspaikkojen käyttämiseen tai asumisviihtyisyyteen. Asemakaavan tavoitteena on matkailukeskuksen ytimeen sijoittuvan alueen täydennysrakentaminen, jolloin majoittumisen ollessa palveluiden lähellä, vähennetään autoilun tarvetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa sijaitsevaa LPA-aluetta ei ole kiinteistörekisteriotteen ja maanomistajalta saadun tiedon mukaan otettu tienpitäjän haltuun, eikä siihen kohdistu rasiteoikeuksia eikä kiinteistötoimituksella sitä ole muodostettu yleiseksi alueeksi, joten alueen käyttö on ollut tähän asti luvatonta. Asemakaavalla ohjataan autopaikkojen sijoittaminen rakennuspaikoille, jolloin pysäköinti on hallittua ja luvallista.

#### **Yhteenveto**

Valittajien esittämä peruste, että asemakaava ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia eikä edellytyksiä viihtyisälle, terveelliselle ja turvalliselle asumiselle ja aiheuttaa haitallisia liikenneturvallisuusvaikutuksia on perusteeton ja valittajien mielipide. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on harkintavaltaa päättää kaavan sisällöstä, tonttien muodosta ja virkistysalueiden määrästä. Lisäksi matkailukeskuksen kehittyessä alueen maankäytön tarpeet voivat muuttua ja nyt laadittu asemakaava on huomioinut tapahtuneet muutokset ja alueen kehittymisen ja sitä kautta jo rakennetun infran tehokkaan hyödyntämisen.

Pelkosenniemen kunta toteaa, että kyseisen asemakaavan laatimisessa ovat täyttyneet maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset menettelyt sekä sisältövaatimukset ja että tehty valitus tulee hylätä perusteettomana.

PELKOSENNIEMEN KUNTA  
Kunnanhallitus