

PELKOSENNIEMEN KUNNALLE

KERONTIENPÄÄN KAAVAMUUTOS, kuulemistilaisuus 5. toukokuuta 2022

Oheistamme kirjallisesti näkemyksemme otsikkoasiassa ja viittaamme myös aikaisempaan kirjelmäämme 2. maaliskuuta 2022.

KAAVOITUKSEN PERUSEDellyTYKSET

- Kerontienpää sijaitsee hiihtokeskuksen ydinalueella ja sen tulee palvella hiihtokeskuksen kokonaisuutta ja toimivuutta.
- Hiihtokeskukseen kuuluu kolme pääaluetta, joista kahden ala-aseman alueilla on parkkialueet ja riittävät tilat laskettelijoiden jättöön ja noutoon (Polar- ja Pohjoisrinteiden ala-asemat).
- Kolmannelle pääalueella Perherinteen ala-asemalla on vain erittäin pieni jättö- ja noutoalue sekä vain nimeksi muutama parkkipaikka. Ao. asiaa palvelee kaavan ainoa parkkipaikaksi vahvistettu alue Kerontiepää ja tilapäisesti ns Allianssin MARA-kiinteistö, jolla ei ole vielä rakennusta. Em. parkkialueet ovat hiljaisenakin aikana aktiivisessa käytössä.
- Voimassa oleva kaava on vahvistettu aikana, jolloin perherinteiden alue oli vielä pieni. Sen jälkeen alue on kasvanut em. kolmesta alueesta voimakkaimmin: hissejä ja rinteitä sekä asutusta on tullut lisää, minkä lisäksi alueella on vireillä kaava, joka lisää puiston puoleisen alueen kapasiteettia merkittävästi. Samalla ns. Perheparkki 2 poistuu, jolloin alueelta käytännössä poistuu lähes kaikki parkkipasiteetti.
- Näin ollen Kerontienpään muutos poistaisi ainoan kaavaan merkityn jättö- ja noutopaikan sekä alueen ainoat parkkipaikat tilanteessa, jossa parkkipaikkoja on jo nyt aivan liian vähän ja niitä tarvittaisiin välttämättä lisää.
- Ao alue on jo nyt usein vaarallinen runsaan asiakasmäärän ja liikenteen sekä liian pienien parkkialueiden vuoksi, mihin lisänsä tuo moottorikelkkareitti.
- Kaavamuutos olisi pelkästään em. perustein kaikin puolin haitallinen ja heikentäisi hiihtokeskuksen toimivuutta kokonaisuutena ja erityisesti perherinteen kasvavan alueen toimivuutta ja turvallisuutta.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

- Lain 54§ asettaa asemakaavan sisältövaatimukset seuraavasti:
 - o *Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*
 - o *Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

- Ehdotettu asemakaavamuutos olisi valtaosin em. säädöksen vastainen:
 - o Ehdotus on liikenteellisesti vaarallinen, ei turvallinen
 - o Ehdotus pilaisi alueen viihtyisyyden ja suunnitellun kokonaisuuden
 - o Ehdotus aiheuttaisi naapureille merkityksellistä haitta ja heikkenemistä, jota ei voi perustella väitetyillä marginaalisilla eduilla

PYHA IGLOOS OY:N KANNATTAVUUS JA KONSEPTI

- Yrittäjän hankkeen kannattavuus ja konsepti on yrittäjän vastuulla, eikä sitä voida ratkaista jälkijättöisesti kaavaa muuttamalla.
- Konseptin toimivuuteen vaikuttaa ensisijaisesti mm. majoituskapasiteetin määrä, käyttöaste, laatu, hinnoittelu, kotimainen ja kansainvälinen markkinointi, verkostot, matkailualan markkinointi- ja myyntialustoihin ja -kanaviin kuuluminen, näkyvyys jne.
- Iglutalojen konseptiin kuuluu olennaisesti mahdollisuus revontulien katseluun.
- Iglutalot ei käsittääksemme ole onnistunut luomaan toimivaa peruskonseptia ja käyttöaste on ollut melko vaatimaton. Lisäksi paikka ei ole millään muotoa ihanteellinen revontulien katseluun: muissa tuntureissa vastaavat hankkeet on tehty ylemmäksi tunturiin avarille alueille.
- Kannattavuuden parantamisen tulee lähteä toimivasta peruskonseptista eikä sitä voida parantaa ”laastaroimalla” toimimatonta peruskonseptia.
- Yhtiö on rekisteröity Kemijärvelle ja hiihtokeskuksen monet työntekijät tulevat töihin sesongiksi ja monet maksavat veronsa muualle. Väitetty työllisyysvaikutus on marginaalinen ja hyvin lyhytaikainen eikä sitä voida mitenkään ottaa kaavamuutoksen perusteeksi.
- Pelkosenniemi ei tule hyötymään muutoksesta taloudellisesti.
- Yhtiön ja tarvittaessa kunnan tulisi ratkaista asia vähintään haittaa tuottavalla tavalla.
- Ensisijaisesti yrittäjän pitää muuttaa konseptinsa toimivaksi.
- Pyhä Igloos Oy omistaa ison maa-alueen (Iglutalojen alue), jota kehittämällä ja jalostamalla kaavamuutoksen kohteena olevat ravintolatilat saataisiin helposti sille alun perin kaavoitetulle alueelle Iglutalojen yhteyteen.
- Kunta voisi helposti osoittaa Iglutalojen tilan alapuolelta uuden rakennuspaikan (alueen puistolla ei ole mitään merkitystä virkistysalueena Pyhätunturilla, jossa on valtavat luonnonpuistot).
- Käsittääksemme ns Allianssin MARA -kiinteistö Kerontienpään vierestä olisi myynnissä.

MUUTOSHANKE NAAPURUSTON KANNALTA

- Pyhän Igloos Oy on vaatinut tiekunnalta alueen kävelytien valojen himmentämistä ”valosaasteen vuoksi” ja näin tilapäisesti toimittu. Yrittäjän suunnittelema ravintolasta aiheutuisi naapurustolle merkittävää haittaa lisääntyneen liikenteen, valon, melun, käryjen yms. vuoksi.
- Yhtiö yrittää hakemuksellaan ”ulkoistaa” em. haitat naapurustolle (joita se on itse aikaisemmin korostanut ja vaatinut poistettaviksi), vaikka se voisi kehittää omaa Iglutalojen kiinteistöään ja laittaa ravintolan siihen.

- Alueen voimassa oleva vahvistettu kaava on ns. vahva kaava, jossa alueen eri toiminnot on huomioitu kokonaisuutena etukäteen. Ainoa asia mikä on jäänyt kehityksestä jälkeen, on parkkipaikkojen ja jätö- ja noutotarpeita palvelevat alueet, joita on auttamatta liian vähän.
- Muutoshanke tekisi tilanteesta entistä huonomman ja täysin kestävämmän.
- Yrittäjä on ostanut parkkipaikan kunnalta nimenomaan sen takia, koska sen nykyiselle kiinteistölle ei olisi jäänyt parkkialueelle riittävästi tilaa, kun tontin loput rakennusoikeudet käytettäisiin. Tästäkään syystä parkkipaikalle ei voi hyväksyä kaavamuutosta ravintolalle, koska lisäparkkialue jäisi lähes kokonaan ravintolan alle ja Pyhä Igloos asiakkaiden parkkeerausongelma jäisi edelleen ratkaisematta.
- 400 m² alue on aivan liian pieni MARA-käyttöön ja suhdeluku muodostuisi erittäin suureksi loukaten alueen yhdenvertaisuutta. Kunta on myynyt alueen parkkipaikan hinnalla, jolloin käypä hinta on aivan eri kuin ravintolakiinteistölle.
- Jos kaavamuutos hyväksyttäisiin, olisi Jackson -kiinteistö koko Pyhätunturin alueella ainoa paikka, jossa rajanaapurina olisi sekä hissien ala-asema isoine asiakasmäärineen päivisin että ravintola melu-, haju- ja valohaittoineen illalla ja yöllä, jolloin tilanne muodostuisi kohtuuttomaksi.

Em. perusteiden vaadimme, että kaavamuutosta ei oteta käsittelyyn ja se hylätään ilmeisen perusteettomana ja haitallisena.

Pyhätunturilla 5. toukokuuta 2022

Laati, Veli-Pekka Elonen, OTK, MBA

Omasta ja Auli Elosen sekä Heidi ja Jouni Meriläisen puolesta Jackson -kiinteistön omistajina