

Kaavamuutos tilalla 583-403-1-408 Kerontienpää / Oikaisuvaatimus

Kunnanhallitus 14.06.2022 § 205

Khall 03.03.2022 § 72

Pyhä Igloos Oy hakee 12.1.2022 lähetetyllä hakemuksella asemakaavan muutosta Pyhätunturin liikekeskuksen alueelle tilalle 583-403-1-408 Kerontienpää, hakemusasikirjat liitteinä. Alueen pinta-ala on 0,0400 hehtaaria.

Kaavamuutoksen myötä tavoitteena on luoda Pyhä Igloos Oy:n liiketoiminnalle kannattavuutta ja vankempaa ympärivuotista työllistävyyttä. Yrityksen liiketoiminnan kehittämiseksi kaavamuutos on tärkeä askel kohti yhtenäisen konseptin alla tarjottavia palveluja, jotka on helppo myydä kansainvälisille asiakkaille matkanjärjestäjien kautta. Käsillä on konkreettinen yrityksen liiketoiminnan kasvattamisen kakkosvaihe, jossa ravintolahankkeen avulla luodaan taloudelliset ja tuotannolliset edellytykset pyörittää nykyistä Pyhä Igloos Oy toimintaa.

Hankkeen tarkoitus on rakentaa alueelle ravintolakonsepti, joka tulee olemaan tasoltaan, tunnelmaltaan ja elämykseltään omaa luokkaansa koko Lapin matkailualueella. Tehokas maankäyttö ja ympäristösuunnittelu ottaa huomioon viihtyvyyden, maisemalliset arvot sekä liiketoiminnasta aiheutuvan logistiikan tuomat rasitteet naapurustolle. Hyvällä, yhdessä toteutetulla suunnittelulla ravintolaliiketoiminnan tuoma asiakasliikenne, sekä jäte- ja ruokatavaratoimitusten logistiikka saadaan toteutettua esteettisellä ja häiriötä aiheuttamattomalla tavalla. Liiketoiminnan ja loma-asumisen rinnakkaisuus on taannehtivasti tarkasteltuna sujunut hyvin hankehakemuksen alaisella tontilla sekä sen viereisellä Pyhä Igloosin ja Pyhätunturi Oy:n hissi- ja virkistysalueen tonteilla.

Käsittelyn alla oleva tontti sijaitsee tehokkaan maankäytön alueella, keskeisellä paikalla. Alueen asemakaavassa samalla omistajapohjalla olevilla maa-alueilla on nyt merkittynä eri käyttötarkoitus. Pyhä Igloosin tontti on määritelty matkailupalveluiden alueeksi ja viereinen tontti loma-asuntoalueeksi. Yleiskaavassa kaavamuutoshakemuksen alainen alue on Loma-asuntoaluetta, joka on varattu loma-asumisen lisäksi loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön toteutettuna yhtenäisellä rakennustavalla. Rakennushanke hyödyntää alueella olemassa olevia yhdyskuntarakenteita eikä uusia tie- tai liikennemuutoksia tai yhdyskuntatekniikan suuritöisiä muutostöitä tarvita. Tontille on jo mahdollistettu kaikki tarvittava. Virkistykseen suunniteltuihin alueisiin haettavalla kaavamuutoksella ei ole vaikutusta.

Tavoitteet on kunnan maapoliittisen ohjelman 2019-2025 (KV 22.10.2019 § 47) periaatteita tukeva; otteita ohjelmasta: Maapolitiikan ja kiinteistöverojen merkitys kunnan kehittämisessä, taloudessa ja palvelujen ylläpidossa korostuu ja siihen tulee jatkossa panostaa. Kunnan painopiste vuosille 2019–2025 on Pyhän kehitys kansainväliseksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, joka tarkoittaa mittavaa rakentamista, johon varaudutaan maankäytönsuunnittelun avulla. Matkailualueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ja kohdennettujen matkailuhankkeiden tukeminen mahdollisuuksien mukaan. Maankäytön ohjaus siten että kaavoitetut tontit ja rakennettu kunnallistekniikka sekä katuverkosto hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Yhdyskuntarakenteen ja

ympäristön hallittu kehittäminen kaavoituksella ja maankäytön ohjauksella siten, että se mahdollistaa laadukkaan, turvallisen ja ympäristönäkökohdat huomioivan alueiden rakentumisen. Kaavoituksella ohjataan rakentamisen tukitoimintojen ja yhdyskuntateknisen huollon vaatimien alueiden sijoittumista siten, että niille osoitetaan alueita hyvien yhteyksien päähän sellaisista alueista, joilla on rakentamispainetta.

Alue kuuluu Kultakeronkadun osayleiskaavaan joka on tullut voimaan 29.12.2006 ja alueella on voimassa Kultakeronpuiston asemakaava 19.6.2007. Nykyisessä asemakaavassa alue on katualuetta ja on käytännössä parkkialueena. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on RA-eli loma-asunto aluetta.

Lisätiedot/valmistelija: Tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445

Tekninen johtaja: Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavamuutoshakemuksen ja antaa tekniselle toimistolle tehtäväksi käynnistää kaavamuutosprosessin alueella. Hankkeesta laaditaan kaavoitussopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus Pelkosenniemen kunnan hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2019-2025 (KV 22.10.2019 § 47) mukaisesti. Maanomistajan tulee esittää kaavoitukseen teknisen toimiston hyväksymä kaavanlaatija.

Käsittely:

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Panu Leinonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.

Tiedoksi: Tekniset palvelut

Muutoksenhaku: Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Kunnanhallitus 14.06.2022 § 205

Kaavoitushankkeeseen liittyen Pelkosenniemen kunta järjesti torstaina 05.05.2022 klo 17.00 yleisötilaisuuden Pyhätunturin Paloaseman kokoustilassa. Tavoitteena oli kuulla naapureita ja alueen toimijoita ennen varsinaisen kaavahankkeen käynnistämistä. Tilaisuuden muistio liitteenä.

Lisäksi liitteenä kaavoitushakemus, alueella voimassa olevat kaavat, karttaote, maanomistajan perusteluita hakemukselle, havainne kuvat ravintolasta sekä laadittu aluesuunnitelma perusteluineen.

Mahdollisen asemakaavan laadinta, hyväksyntä ja sen lainvoimaisuus voidaan todeta vasta varsinaisessa kaavoitusprosessissa, joten kannanotot suuntaan tai toiseen kaavoituksen lainmukaisuudesta eivät ole vielä relevantteja. Käynnistämällä kaavoitus asia voidaan selvittää.

Valmistelija Tekninen johtaja

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavamuutoshakemuksen ja antaa tekniselle toimistolle tehtäväksi käynnistää kaavamuutosprosessin alueella. Hankkeesta laaditaan kaavoitussopimus sekä tarvittaessa maankäyttösopimus Pelkosenniemen kunnan hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2019-2025 (KV 22.10.2019 § 47)

mukaisesti. Maanomistajan tulee esittää kaavoitukseen teknisen toimiston hyväksymä kaavanlaatija.

Käsittely	Markku Kankaanranta esitti, että asia jätetään pöydälle. Perusteena hän esitti tarpeen löytää tiesuunnittelun kautta hyväksyttävä ratkaisu.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.
Tiedoksi	Tekniset palvelut Hakija
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 03.11.2022 § 400

Kh 3.11.2022

Kerontienpään kaavamuutoshakemuksen käynnistäminen on jätetty pöydälle, jotta tiesuunnittelun kautta voitaisiin löytää hyväksyttävä ratkaisu. Tiesuunnittelu on kytkeytynyt Kerontien läheiseen Isokuruntiehen rajoittuvaan Perherinteen asemakaavaan. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Perherinteen asemakaavan muutoksen kokouksessaan 17.6.2022 § 34. Päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Näin ollen on odotettavissa, ettei tiesuunnittelu Isokuruntien – Kerontien alueella etene lähitulevaisuudessa.

Pyhä Igloos Oy on hakenut 12.1.2022 asemakaavanmuutosta. Koska hakijalla on oikeus saada asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivästystä, yrityksiä tulee kohdella mahdollisimman tasapuolisesti ja kuntastrategian mukaisesti Pyhän alueen matkailuyritysten ja sitä tulevien palveluyritysten kehittämisen edellytykset on turvattava, kaavamuutoshakemuksen käsittelyä ei ole syytä pitkittää.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavamuutoshakemuksen ja antaa elinvoimapalveluille tehtäväksi käynnistää kaavamuutosprosessin alueella. Hankkeesta laaditaan kaavoitussopimus sekä tarvittaessa maankäytösopimus Pelkosenniemen kunnan hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2019–2025 (Kvalt 22.10.2019 § 47) mukaisesti. Maanomistajan tulee esittää kaavoitukseen elinvoimapalveluiden hyväksymä kaavanlaatija.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa kokouksen alussa. Kunnanhallitus totesi, että kaavan muutosesitys poikkeaa suuresti verrattuna olemassa olevaan kaavaan nähden ja ympärillä olevaan rakennuskantaan. Päätösesityksessä olevat tavoitteet kaavan sisällöstä eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia.

Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hylätä kaavamuutoshakemuksen.
Tiedoksi	Kaavamuutosaloitteen tekijä Elinvoimajohtaja
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.

Kunnanhallitus 08.12.2022 § 453
46/10.02.03/2022

Khall 8.12.2022

—
Pyhä Igloos Oy hakee oikaisua Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätökseen 3.11.2022 asemakaavahakemuksen hylkäämisestä. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 14.11.2022. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikeus vaatimuksen tekemiseen ja vaatimus on tehty oikaisuvaatimusajan sisällä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään:

”Kaavamuutosesitystä ei tarvitse tehdä jollei tavoiteltu rakentaminen poikkeaisi voimassa olevasta kaavasta. Rakentamisen määrä ei poikkea voimassa olevan kaavan aluetehokkuudesta (viereisen RM-korttelin 333 aluetehokkuus samaa luokkaa (e=0,5...0,6) kuin nyt haettavan kiinteistön kohdalla. Ja kaavan sisällöstä täytyvät maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset (MRL54§) kaikilta keskeisiltä osiltaan:

-luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

-rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

-kaavoitettavalla alueella on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

-asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoituksen huomioon ottaen.

-asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalla sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Näillä perusteilla vaadimme Kunnanhallituksen päätöksen oikaisua.”

Oikaisuvaatimusta koskeva kiinteistö 583-403-1-408 Kerontienpää on yleiskaavassa merkitty loma-asuntoalueeksi ja asemakaavassa katualueeksi. Käytännössä se on toiminut parkkialueena. Pyhä Igloosin alkuperäisessä kaavamuutoshakemuksessa on ollut kyse kiinteistön asemakaavaan merkityn käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden osoittamisesta kiinteistölle. Kyse ei ole ollut jo rakentamiseen tarkoitetun tontin rakennusoikeuden nostamisesta, vaan siitä, että aiemmin ilman rakennusoikeutta olevalle katualueelle osoitettaisiin rakennusoikeutta. Näin ollen rakennusoikeuden vertailu alueen muiden tonttien kesken ei ole sellainen seikka, jota asettaisi kiinteistöjen omistajat epätasa-arvoiseen asemaan tai aiheuttaisi kohtuutonta haittaa.

Pelkosenniemen kunta on myynyt oikaisuvaatimusta koskevan määräalan Pyhä Igloosille 29.1.2019 nykyisen kaavoitustilanteen ollessa voimassa ja ostajan ollessa alueen kaavasta tietoinen. Tämäkään huomioiden kiinteistön kaavamuutoshakemusta hylkäämistä ei voida pitää kohtuuttomana haittana tai rajoituksena maanomistajalle.

On tavallista, että maanomistajilla on erilaisia tavoitteita kiinteistöjensä käytölle. Mikäli tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaavamuutosta, tulee omistajan hakea kaavamuutosta, kuten nyt on tapahtunut. Kuitenkaan Maankäyttö- ja rakennuslain 54§ sisältövaatimukset tai 51 § elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen eivät sellaisenaan anna maanomistajalle oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi, vaan kaavan laatiminen ja muuttaminen on kunnan harkittava asia. Pelkosenniemen kunnan voimassa olevan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavoista. Päätöstä tehdessään kunnanhallitus on arvioinut kaavamuutoshakemuksessa esitettyjä tavoitteita suhteessa Maankäyttö- ja rakennuslain 54§ sisältövaatimuksiin ja tullut siihen tulokseen, ettei kiinteistölle ole jatkossakaan perusteita osoittaa rakennusoikeutta eikä asemakaavaa siten lähteä muuttamaan. Kerontiepään kaavamuutoshakemuksen päätöksessä ei ole ilmennyt mitään sellaista seikkaa, joka antaisi aiheutta kunnanhallituksen päätöksen muuttamiselle.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p. 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen.
Käsittely	Pöytäkirjaan liitettiin oikaisuvaatimus.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä voi tehdä valituksen hallinto-oikeudelle.