

Kaavamuutos tilalla Kotitunturi (583-403-1-396) / kaavoitusaloite

Kunnanhallitus 11.05.2023 § 183

119/10.02.03/2023

Yksityinen maanomistaja hakee 4.4.2023 päivätyllä hakemuksella kaavamuutosta tilalle Kotitunturi (583-403-1-396). Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin keskeisellä alueella laskettelurinteiden kohdalla Pyhä-Luosto maantien vastapuolella. Kaavamuutos koskee ranta-
asemakaavan muuttamista asemakaavaksi edellä mainitulla tilalla korttelissa 307 ja Kortelamentiehen rajoittuvilla LP-, VL- ja V-alueilla. Kaavoittajaksi maanomistaja esittää Seitap Oy:n maanmittausteknikko Tapani Honkasta.

Nyt esitettävän kaavamuutoksen taustalla on kertaalleen alueelle laadittu, Pelkosenniemen kunnanvaltuuston 15.12.2020 § 79 hyväksymä asemakaava. Hallinto-oikeus on kumonnut kaavan 16.12.2022 päätöksellään 1892/2022. Hallinto-oikeus on todennut muilta osin valituksessa esitettyjen seikkojen täyttävän lain vaatimukset (eritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 1), mutta kaavaa laadittaessa ei ole laadittu selvitystä asemakaavoitettavalle alueelle kohdistuvista meluvaikutuksista eikä merkitty melualueen rajaa asemakaavaan. Toisekseen kaavassa ei ole riittävällä tavalla selvitetty rakennuspaikan sopivuutta tai osoitettu rakennusala koskevia kaavamääräyksiä tai -merkintöjä. Näin ollen hallinto-oikeus on kumonnut kaavan maankäyttö- ja rakennuslain 54§ nojalla (asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset).

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa kortteliin 307 lisää loma-asuntojen rakennuspaikka ja muodostaa Kortelamentien pohjoispuolella olevan pysäköintialueen paikalle loma-asuntojen kortteli. Muutosalueen kaava on nyt tavoitteena laatia asemakaavaksi lähes saman sisältöisen kuin Pelkosenniemen valtuusto hyväksyi kaavan 15.12.2020. Suunnitelmassa on alentaa korttelin 307a kokonaisrakennusoikeutta niin, että kaikille kolmelle rakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeudeksi 200 k-m². Rakentamisen ohjaamista tehostetaan rajaamalla rakennusalat niin, että rakennuspaikkojen maastonmuodot tulee tarkemmin huomioon otetuksi. Kaavassa otetaan huomioon myös alueella tehty liikennemeluselvytys, joka on esityslistan liitteenä.

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee matkailukeskuksen ydinalueella. Kaavamuutoksen hakemista puoltaa voimassa olevan maanpoliittisen ohjelman 2022-2025 periaatteet: (kvalt 12.5.2022).

- Kunnan kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden lisääminen maapolitiikan keinoja käyttämällä.
- Maapolitiikan ja kiinteistöverojen merkitys kunnan kehittämisessä, taloudessa ja palvelujen ylläpidossa korostuu ja siihen tulee jatkossa panostaa.
- 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.

Hankkeesta laaditaan kaavoitus sopimus ja kunta sekä maanomistaja neuvottelevat tarvittaessa asemakaavaluonnoksen jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91§b) mukaisen maankäytösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta ja mahdollisesta lisääntyvästä rakennusoikeudesta. Maankäytösopimuksessa noudatetaan maapoliittista ohjelmaa.

Liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä meluselvitys.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, p. 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy kaavamuutoshakemuksen ja antaa elinvoimajohtajalle tehtäväksi käynnistää kaavamuutosprosessin. Kunnanhallitus hyväksyy kaavanlaatijaksi Tapani Honkasen hakijan esityksen mukaisesti.
Käsittely	
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	Elinvoimapalvelut
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.