

Kunnallisvalitus kaavamuutoksesta tilalla Rantasoutaja 583-403-78-1 / lausunto

Kunnanhallitus 17.08.2023 § 278
24/10.02.03/2023

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää 31.8.2023 mennessä Pelkosenniemen kunnalta lausuntoa kunnanvaltuuston päätöksestä 20.4.2023 §16: Rantasoutajan kaavamuutoksen hyväksyminen.

Pelkosenniemen kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus antaa lausunnot kunnan puolesta.

Valittaja (kunnan jäsen) vaatii asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen kumoamista kortteleiden 802 ja 803 sekä VI-1-alueelle osoitetun rakennusalan ja rakennusoikeuden (50 kerrosala-m2) osalta.

Valituksessa esitetyt perustelut kursivilla:

Yleiskaavan osoittama yhtenäinen virkistysvyöhyke (V) katkeaa kortteleiden 802 ja 803 seurauksena, ratkaisu on yleiskaavan vastainen.

Alueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005. Yleiskaavan luonne on yleispiirteinen ja joustava, eikä sitä ole tarkoitettu rakentamista yksityiskohtaisesti ohjaavaksi kaavaksi. Asemakaavassa on tunnistettu, että se poikkeaa yleiskaavasta 802 ja 803 korttelien osalta ja poikkeamiset on perusteltu kaavaselostuksessa.

Se, että asemakaavalla osoitetaan rakentamista yleiskaavan yhtenäisen virkistysvyöhykkeen (V) kohdalle, ei katkaise viheralueita tai viherkäytäviä, sillä alueella on osoitettuna runsasti V- ja MY-alueita. Myös kortteleiden 802 ja 803 väliin on osoitettu V-alue. Arvokkaat luo-alueet (kantoraippasammal) on jätetty rakennusalojen ulkopuolelle.

Yleiskaavassa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sallitaan virkistysalueelle maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Yleiskaavamerkinnän mukaan rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 k-m2 suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena. Tällä hetkellä kyseisellä sijainnilla ei ole toteutunut yleiskaavan mukainen suunnitelma. Asemakaavan voidaan näin ollen katsoa noudattavan yleiskaavaa, siitä huolimatta, että suunnitelman mukainen sijainti poikkeaa hieman yleiskaavassa olevasta sijainnista. ELY-keskus on omassa kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan todennut kaavaluonnoksen poikkeavan yleiskaavasta, mutta todennut, että muutokset on perusteltu ja kaavassa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen. Myöhemmin Ely-keskus on lausunnossaan kaavaehdotuksesta todennut, että Ely-keskuksen lausunnot kaavaa valmisteltaessa on huomioitu.

”Uuden korttelialueen osoittaminen yleiskaavan V-alueelle ja yhden maanomistajan rakennusoikeuden lisääminen vaarantaa perustuslain 6§:n tarkoittamaan yleiskaava-alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun.”

Perustuslain 6§ koskee ihmisten yhdenvertaisuutta lain edessä. Asemakaava ei estä muita maanomistajia hakemasta samalle yleiskaava-

alueelle kaavamuutoksia, joilla tavoitellaan rakennusoikeuden lisäämistä. Kunnan tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Valittaja ei ole hakenut kaavamuutosta omalle kiinteistölleen.

Valituksessa esitetään myös, että kortteleiden 802 ja 803 rakennusalojen sijoittuminen korkeustasolle n. +248m on korkeuseroltaan merkittävä verrattuna valittajan omistaman tontin pohjoispään korkeustasoon n.+243m. Kunta toteaa, että kortteleiden 802 ja 803 rakennusalan korkeustaso (korkeimmillaan n. +248 m mpy) noudattaa myös Soutajankankaantiellä olevien yleiskaavan mukaisten rakentamisalueiden korkeustasoa sekä viereisellä tilalla olevan, voimassa olevan rantakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakennusalojen korkeusluokkaa (korkeimmillaan n. +246 m mpy).

”VI-1 -alueelle osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus sijoittuu yleiskaavan MY-alueelle, jossa on erityisiä maisema-arvoja.”

Asemakaavan mukaiset korttelialueet 802 ja 803 eivät ulotu yleiskaavan mukaiselle MY-alueelle, jolla on erityisiä maisema-arvoja (MY), vaan ovat yleiskaavan V-alueella. Nyt valituksen alaisena olevan asemakaavan lähivirkistysalueelle (VL-1) sallitaan yhteensä 50 k-m² ulkoilua tai ulkoilureitistöä palvelevia rakennuksia, kuten esimerkiksi laavu, kota, retkeily- tai taukotupa ja puuvaja. Rakentamisen maisemavaikutukset on myös arvioitu kaavoituksessa ja kaavassa on myös annettu määräyksiä maisemavaikutusten lieventämiseksi. Luontoselvityksessä on esitetty kartta, jossa on osoitettuna suunnittelualueella sijaitsevat maiseman osalta herkäät alueet. Suunnittelualueen rakennuspaikat tulevat sijaitsemaan luontoselvityksessä esille tulleiden maisemallisesti herkkien alueiden alapuolella, joten rakentamisella on todennäköisesti vähäistä vaikutusta sekä lähi- että kaukomaisemaan. V-alueelle sijoittuva 50 kem² rakennusoikeus on sen verran pieni ja käyttötarkoitus huomioiden vähäinen rakentaminen, ettei sillä ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Ympäristöviranomaisella, Ely-keskuksella, maakuntamuseolla tai maakuntaliitolla ei ole ollut huomattavaa asiaan.

”Rakentamisen ympäristövaikutuksia lisää merkittävästi korkean mäen päälle tarvittavan huoltotien rakentamistarve, mutta huoltotien sijaintia, rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia MY-alueen ympäristöarvoihin ei kaavassa ole selvitetty.”

Kaavassa ei ole osoitettu huoltotietä, joten sen vaikutuksia ei siten ole myöskään kaavassa arvioitu. Kaavaseloituksessa lähivirkistysalueelle sallitaan yhteensä 50 k-m² ulkoilua tai ulkoilureitistöä palvelevia rakennuksia, kuten esimerkiksi laavu, kota, retkeily- tai taukotupa ja puuvaja. Kaava-alueen ulkopuolelle, alle 100 metrin päähän em.rakennusosalasta on voimassaoleva tieoikeus toiselle kiinteistölle.

Pelkosenniemen kunta pitää valitusta perusteettomana edellä kuvatuin perustein.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus antaa yllä esitetyn lausunnon hallinto-oikeudelle.
Käsittely	

Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.