

Kaavan ajanmukaisuuden arviointi / Pohjoisrinteen rakennuskaavan korttelit 917 ja 915

Kunnanhallitus 29.06.2023 § 253

172/10.02.03/2023

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n pykälän 2 momentin mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Pelkosenniemen kunnan rakennusvalvonta on pyytänyt Pohjoisrinteen rakennuskaavan ajantasaisuuden arviointia rakennusluvan myöntämistä varten kortteleihin 917 ja 915, jotka ovat rakentamattomia.

Pohjoisrinteen rakennuskaava (1997) käsittää Pyhäntien ja tunturin yläosan välisen alueen Pohjoisrinteentien-Tunturilahenkankaan kortteleista Mäntyharjuntiehen asti. Pinta-alallisesti alue on suureksi osaksi laskettelurinnettä ja rakentamattomaksi tarkoittamatonta VR- / MU-alueita. Kuntaliiton yleiskirjeen 15/80/2011 mukaan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Tämä ajantasaisuuden arviointi koskee Jyrkänpartaantien alueen kortteleita 917 ja 915 sekä Jyrkänpartaantien katualuetta ja näitä reunustavia VL- ja VR-alueita.

Ympäristöministeriön ja Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan asemakaavan ajanmukaisuuden avainkysymykset määritellään seuraavasti: 1. Vastaako voimassa oleva kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin ja onko se yleiskaavallisten näkemysten mukainen? 2. Ovatko kaavan mitoitus ja kaavassa osoitetut käyttötarkoitukset ajan tasalla? 3. Minkälaisia vaikutuksia kaavan osittaisella toteutumisella on yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja palveluiden järjestämiseen?

1. Yleiskaavatilanne ja kunnan tavoitteet:

Alueella on voimassa Pyhä-Luoston yleiskaavan osa-alue 3 (2005), jossa alue on osoitettu matkailua palvelevaksi alueeksi. Kunnan tavoitteena on edelleen Pyhän matkailualueen kehittäminen mm. yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Arvioitavan kaavan käyttötarkoitus ja liikennejärjestelyt vastaavat yleiskaavaa.

2. Kaavan mitoitus ja käyttötarkoitus:

Molemmat korttelit on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Tämä vastaa edelleen laajemmin Pohjoisrinteen alueen käyttötarkoitusta matkailua palvelevana alueena ja on yhtenevä läheisen, jo rakentuneen Tunturilahenkankaan kortteleiden 870 ja 869 kanssa. Alueen läpi kulkee valaistu hiihtolatu ja kortteleita ympäröivä VR-/VL-alue rajoittuu Pohjoisrinteen hissien ala-asemaan. Kortteleissa 917 ja 915 on yhteensä kymmenen loma-asunnoille osoitettua tonttia, tonttikohtainen rakennusoikeus on 120 krm 1½, mitä voidaan pitää alueen tavanomaisena rakennusoikeutena. Jyrkänpartaantien liikenne on järjestetty tarkoituksenmukaisella tavalla jo rakentuneen Pohjoisrinteentien kautta.

3. Vaikutukset:

Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta, eikä vaikeuta infrastruktuurin kehittämistä. Kaavalla ei ole vaikutuksia palveluiden järjestämiseen.

Alue on ollut pääosin luonnontilaisena Jyrkänpartaantien rakentamiseen asti. Näin olleen kortteleiden rakentaminen muokkaa ympäristöä, mutta ei rakennusoikeus tai tonttien lukumäärä huomioiden ympäristökuvan kannalta merkittäväällä tavalla. Kortteleiden rakentamisessa ei ole ympäristökuvan kannalta poikkeuksellisen korkeasta tai muutoin kookkaasta rakennuksesta tai muutoin ympäristökuvan kannalta poikkeuksellisesta hankkeesta. Rakentamista osoitetaan niin pienelle alueelle, ettei sillä ole vaikutusta viherkäytäviin.

Edellä kuvatuin perustein kaavan voidaan pitää ajanmukaisena.

MRL:ssa ei ole mainintaa siitä, mikä taho suorittaa kyseisen arvioinnin. Tämä on kunnan itsensä harkittavissa. MRL 60 §:n perusteluissa (HE) kuitenkin pidetään tärkeänä, että erityisesti kaavan toteaminen vanhentuneeksi saatettaisiin valtuuston ratkaistavaksi. Pelkosenniemen kunnan hallintosäännössä toimivaltaa kaavan ajanmukaisuuden arvioinnista ei ole delegoitu. Kuntaliiton suositus on, että päätös tehdään valtuustossa.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p.040 480 9187
Esittelijä	vs. kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1) esittää kunnanvaltuustolle, että Pohjoisrinteen kaava on ajanmukainen kortteleiden 917 ja 915, Jyrkänpartaantien katualueen ja näitä ympäröivien VL- ja VR-alueiden osalta. 2) Tarkastaa pykälän kokouksessa.
Käsittely	
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	Valtuuston esityslistalle 30.6.2023
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.