

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

Kunnanhallitus 08.05.2025 § 138
119/10.02.03/2023

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää asettaa liitteenä olevan asemakaavaehdotuksen AKL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kunnanhallitus hyväksyy kaavanlaatijaksi Jarmo Lokion / arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin
Käsittely	Maankäyttöinsinööri selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.
Perustelut	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 maankäyttö- ja rakennuslain 54§ nojalla (asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset). Hallinto-oikeuden päätös on huomioitu uudelleen käynnistyneessä kaavaprosessissa ja kaavamuutosalueelle on teetetty sekä meluselvitys että rakennettavuusselvitys. Asemakaavan muuttamisesta kiinteistöllä Kotitunturi 583-403-1-396 on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaava on kuulutettu vireille 24.5.-24.6.2023. Luonnos ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 8.11.-10.12.2023. Valmisteluaineistosta annettiin viisi lausuntoa. Kaavanlaatija on vaihtunut valmisteluvaiheen jälkeen ja hakija esittää uudeksi kaavoittajaksi Jarmo Lokiota / arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy. Liitteenä ovat asemakaavaehdotus, kaavaselostus, asemakaavan seurantalomake, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluvaiheen vastineet, hallinto-oikeuden päätös, meluselvitys ja rakennettavuusselvitys.
Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 11.05.2023 § 183

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 Kortelamenttien 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 Kortelamenttien 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. Suunnitelmissa 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: (kvlt 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 kaavoitussopimus 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 maanpoliittista ohjelmaa.

Liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä meluselvytys.

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.