

19.10.2023

Dnro 21060/03.04.04.04.16/2021

Asia Asemakaavan muutosta koskeva valitus

Valittajat

[REDACTED]
Kiinteistö Oy Metser ja Kiinteistö Oy Pyhäpari / [REDACTED]
Kiinteistö Oy Pyhätunturin Helmi / [REDACTED] ja [REDACTED]

Asiamies: [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan**Pelkosenniemen kunnanvaltuusto, 23.6.2021 § 20**

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Allianssin asemakaavan muutoksen. Kaavamuutos koskee tiloja Ski Alliance (kiinteistötunnus 583-403-1-242) ja Suran Pyhä I (kiinteistötunnus 583-403-1-274), ja sillä muodostuu korttelit 309, 330, 333 ja 334 sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen kunnanvaltuuston päätös on kumottava.

[REDACTED] omistaa Kiinteistö Oy Metserin (tontti 334/3, osoite Metsäkuru 6) sekä Kiinteistö Oy Pyhäparin (tontti 330/1, osoite Pyhäkuru 5). [REDACTED] omistavat Kiinteistö Oy Pyhätunturin Helmen (tontti 330/2, osoite Pyhäkuru 7). [REDACTED] omistaa loma-asuntokiinteistön tontilla 332/3 osoitteessa Pyhäkuru 4. Kaavamuutosalueen uudet RA-tontit 330/6 ja 334/4 on tarkoitus muodostaa nykyisestä lähivirkistysalueesta (VL), ja ne tulisivat sijoittumaan valittajien kiinteistöjen rajanaapureiksi.

Valittajat ovat kaavaprosessin eri vaiheissa esittäneet eriävän käsityksensä vireille laitetun asemakaavamuutoksen perusteista, laajuudesta ja kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheen suunnitelmien sisällöstä sekä tehneet kaavaluonnokseen ja kaavaehdotukseen liittyvät muistutukset. He ovat esittäneet kaavaluonnosta koskevat mielipiteet kesäkuussa 2020 ja kaavaehdotusta koskevan muistutuksen marraskuussa 2020. Tämän jälkeen he eivät ole saaneet kaavoittajalta tai kunnan edustajalta mitään yhteydenottoa.

Heinäkuussa 2021 he ovat lukeneet kunnan internetsivuilta tiedon kaavan hyväksymisestä. Koko kaavaprosessin aikana tiedottaminen ja naapuruston kiinteistönomistajien kuuleminen ollut heikkoa tai olematonta.

Kaavaehdotuksesta tehtyjen muistutusten perusteella on kunnan nyt hyväksymästä asemakaavasta poistettu aiemmassa kaavaehdotuksessa ollut hulevesireitille kaavoitettu rakentamiskelvoton RA-tontti kaava-alueen lounaisrajalta (kaavaehdotuksen tontti 334/4). Muita valittajien esittämiä muistutusaiheita ei ole otettu huomioon, ja ne on kaavoittajan vastineissa kumottu kevyin perustein. Myöskään Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa esitettyä ei ole otettu huomioon.

Asemakaavamuutoksen suurimpina epäkohtina on edelleen lähivirkistysalueiden (VL) merkittävä supistaminen ja loma-asuntojen korttelialueiden (RA) rakennusoikeuksien kaavoittaminen tonteille 330/6 ja 334/4 (kaavaehdotusvaiheessa aiempi tontin numero 334/5) sekä pysäköinnin ja liikenneturvallisuuden puutteellinen selvittäminen ja suunnittelematta jättäminen kaavaprosessin yhteydessä. Kuten ELY-keskus on kaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan todennut, lähivirkistysalueen pinta-alan puolittuminen vaikuttaa olemassa olevien lomarakennusten viihtyvyyteen, kuten rakentamisen väljyyteen, lähimaisemaan, puustoiseen luontoon ja lasten ulkoilu ympäristöön. Lausunnon mukaan kaksikerroksinen rakentaminen aiheuttaa myös varjostusvaikutuksia.

Lisäksi tontti 330/6 on teknisessä mielessä hankalan muotoinen, jolloin asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden (e=0,18) sijoittaminen johtaisi muista naapurirakennuksista poikkeavaan kaksikerros-ratkaisuun.

Tontin 334/4 rakentaminen johtaisi puolestaan alueellisen liikenneturvallisuuden ja pysäköintiongelman kärjistymiseen, jos kaavan mukainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM) osoitettu rakennusoikeus toteutetaan. Valittajat ovat muistutuksessaan esittäneet epäilyksensä RM-tontin autopaikotusnormin (1 ap/80 k-m²) riittävydestä ja sen mukaisten autopaikkojen sijoittamismahdollisuudesta RM-tontille. Kaavaselostuksessa tai muussa aineistossa ei ole esitetty mitään selvitystä todellisesta autopaikkatarpeesta muun muassa perherinteen läheisyydessä erityisesti kevättalven sesonkiaikoina. Kaavaselostuksessa on vain todettu, että alueen liikennemääriin haettavalla kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta. Kaavamuutoksen yhtenä perusteena on mainittu, että matkailukeskuksen ytimeen sijoittuvan alueen täydennysrakentaminen ja uudet vuodepaikat minimoivat autoilun tarvetta matkailualueella, mikä edesauttaa tavoitteena olevaa hiilineutraalia matkailua. Tämä peruste on valittajien mielestä kyseenalainen, koska jokainen uusi asunto tuo alueelle vähintään yhden auton lisää ja RM-rakennusoikeus lisää väistämättä asiointiliikennettä ja -pysäköintiä alueella. Pysäköintitilanne on jo nykytilanteessa sesonkiaikoina ongelmallinen. Nykyisin tarvittavat autopaikat on voitu sijoittaa väljille tonteille, minkä lisäksi tontin 334/4 kohdalla nykyään sijaitseva pysäköintialue (LPA) on toiminut sesonkiaikaan hyvänä puskurina lyhytaikaiseen pysäköintiin. Kaavamuutossuunnitelman tontit 334/4 ja 330/6

Hallinto-oikeus jättää tutkimatta vastaselityksessä esitetyt uudet valitusperusteet.

Muilta osin hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valituksen.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Kuntalain 135 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä. Koska valittajat ovat esittäneet edellä tässä päätöksessä vaatimukset hallinto-oikeudessa -osiossa yksilöidyt vastaselitykseen sisältyneet valitusperusteet valitusajan päättymisen jälkeen, ne on jätettävä tutkimatta.

Ratkaisu tutkituilta osin

Vuorovaikutusmenettelyyn liittyvät valitusperusteet

Hallinto-oikeus toteaa, että vuorovaikutuksen lainmukaisuutta arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain ja vastaavan asetuksen säännösten perusteella. Kaavan valmistelun aikaista vuorovaikutusta koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 62 § edellyttää kaavoitusmenettelyn järjestämistä ja kaavoituksesta tiedottamista niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 1 momentista ilmenee, että kaavaehdotus on aina asetettava julkisesti nähtäville ja tästä tiedottamisen on tapahduttava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Mahdollisuus muistutuksen tekemiseen kaavaehdotuksesta on varattava kunnan jäsenille ja osallisille. Maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, voidaan tieto kaavan hyväksymisestä lähettää vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Vuorovaikutusmenettelystä ja sen eri vaiheiden tiedottamisesta säädetään lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 8 luvun muissa pykälissä ja tarkemmin myös maankäyttö- ja rakennusasetuksessa. Arvioinnissa näiden säännösten perusteella keskeinen merkitys on sillä, millä tavoin vuorovaikutus on tosiasiallisesti tapahtunut ja onko vuorovaikutusmenettelyä kokonaisuudessaan pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain sekä vastaavan asetuksen perusteella riittävänä.

Kaava-asiakirjoista ja valitusten johdosta annetusta lausunnosta saatavien tietojen mukaan kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.4.2020 alkaen. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 29.5.-29.6.2020 ja kaavaehdotus 30.10.-30.11.2020. Kaavan vaiheista on tiedotettu kirjeitse, kunnan ilmoitustaululla, kunnan kotisivuilla ja paikallisessa lehdessä.

Osalliset, mukaan lukien valittajat, ovat esittäneet mielipiteitä kaavan valmisteluaineistosta ja tehneet muistutuksia kaavaehdotuksesta. Näihin on kunta antanut perustellut vastineet. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi. Asemakaavan hyväksymistä koskeva kunnanvaltuuston päätös ja kaavanlaatijan vastineet on annettu lausunnon antajille ja muistuttajille tiedoksi 16.7.2021 sähköpostilla ja osin kirjeellä 19.7.2021. Valittajien edustajille päätös on annettu tiedoksi sähköpostilla 16.7.2021.

Edellä selostettuun nähden hallinto-oikeus katsoo, että osallisilla on ollut riittävät mahdollisuudet saada tietoa kaavoituksesta ja mahdollisuus osallistua kaavan laadintaan, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää mielipiteensä siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa on tarkoitettu. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä erillisten neuvottelujen järjestämistä naapuritilojen omistajien kanssa, vaan heidän osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuutensa turvataan yleisen vuorovaikutusmenettelyn avulla. Asiassa ei ole toimittu vuorovaikutusmenettelyä koskevien säännösten vastaisesti sillä valittajien esittämällä perusteella, että he eivät ole saaneet kaavoittajalta tai kunnan edustajalta mitään yhteydenottoa kaavaehdotusta koskevan muistutuksen tekemisen jälkeen.

Maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutusta ja osallistumista koskevalla säännöksillä turvataan lain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua jokaisen osallistumismahdollisuutta asioiden valmisteluun. Tällä sääntelyllä ei rajoiteta valtuuston toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä lain rajoissa eikä sidota hyväksyttävän kaavan sisältöä osallistumisen ja kuulemisen yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Vuorovaikutusmenettelyä ei siten ole pidettävä lainvastaisena sillä perusteella, että valittajien mielipiteitä tai ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa esitettyjä näkökohtia ei ole valittajien mielestä otettu riittävästi huomioon kaavaa valmisteltaessa ja hyväksyttäessä.

Kaavan sisällöllinen lainmukaisuus

Kaavasunnittelun lähtökohtia ja asemakaavan muutoksen kuvaus

Pinta-alaltaan 1,2588 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen ytimessä perherinteiden alueella, rajoittuen rinnealueeseen, vanhaan nousutiehen ja Pyhä-Luosto kansallispuistoon. Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa ja sijoittuu kaavoituksen hakijan omistamille tiloille Ski Alliance (kiinteistötunnus 583-403-1-242) ja Suran Pyhä I (583-403-1-274). Kaavarajausta on supistettu ehdotuksen kuulemisen perusteella siten, että kortteli 328 siihen liittyvine lähivirkistysalueineen poistui kaavarajauksesta.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee matkailukeskukselle tyypillistä, laadukasta mökkiasutusta. Rakennusten pääasiassa julkisivumateriaalina on käytetty puuta, ja rakennukset ovat pääasiassa yksikerroksisia, mutta alueelle on annettu kaavamuutoksin lupia myös kaksikerroksisille

rakennuksille. Suunnittelualue on rakentamatonta ja metsäistä aluetta, lukuun ottamatta perherinteiden vieressä RM-kaavamerkinnällä olevaa korttelia 333, joka palvelee tällä hetkellä pääasiallisesti paikoitusalueena.

Kaavoituksen tavoitteena on ollut tiivistää rakentamista suunnittelualueella, osoittaa alueelle uusia rakennuspaikkoja, lisätä rakennusoikeutta osalla jo kaavoitetuista RM- ja RA-kaavamerkinnällä olevista tonteista sekä mahdollistaa uusien vuodepaikkojen syntyminen matkailukeskuksen ytimeen. Olemassa olevan RM-korttelin rakennusoikeutta ja kerroslukua on kaavamutoksella osoitettu tarkoituksenmukaisemmaksi. Matkailukeskuksen ytimeen sijoittuvan alueen täydennysrakentaminen ja uudet vuodepaikat minimoivat autoilun tarvetta matkailualueella, mikä edesauttaa tavoitteena olevaa hiilineutraalia matkailua. Alue sijaitsee kaikkien palveluiden, hissipalveluiden, kauppakeskuksen, hotellin, vuokraamoiden ja ravintoloiden välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualue sijaitsee 10.11.2005 hyväksytyyn Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alueella 3 ja on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistykseen sekä loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön.

Alueella on voimassa 22.5.2003 hyväksytty niin sanottu Allianssin asemakaava, jolla alueelle on osoitettu useita loma-asuntojen korttelialueita (RA), asuinpientalojen korttelialueita (AP) sekä yleinen pysäköintialue (LP). Rakennuspaikkojen väliin ja asemakaava-alueen reunoille on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Asuinpientalojen korttelialueilla rakennustehokkuudeksi on osoitettu $e=0,2$. Loma-asuntojen korttelialueilla rakennustehokkuus vaihtelee kortteleittain siten, että se on $e=0,1$ tai $e=0,15$ sekä tietyissä kortteleissa 250 kerrosneliometriä tonttia kohden. Loma-asuntojen suurin sallittu kerrosluku on Pyhäkurun, Isokurun, Metsäkurun ja Lampiokurun alueella I.

Lisäksi alueella on voimassa 14.12.2009 hyväksytty korttelin 330 tontteja 1 ja 2 koskeva asemakaavan muutos, jolla mainittujen tonttien rakennustehokkuudeksi on osoitettu $e=0,18$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I. Edelleen alueella on korttelin 333 osalla voimassa 19.6.2007 hyväksytty Kultakeron puiston asemakaavan muutos, jolla mainittu kortteli on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Korttelin rakennusoikeudeksi on osoitettu 1 200 kerrosneliometriä ja rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II.

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyllä asemakaavamutoksella osoitetaan alueelle kolme uutta rakennuspaikkaa asuinpientalojen korttelialueille (AP) ja kaksi uutta rakennuspaikkaa lomarakennusten korttelialueille (RA) sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Asuinpientalojen korttelialueilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennustehokkuudeksi $e=0,2$. Lomarakennusten korttelialueilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennustehokkuudeksi $e=0,18$.

Asemakaavamuutoksen mukainen RM-korttelin suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeuden määrä 2 000 kerrosneliömetriä. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), joista laajin yhtenäinen alue sijaitsee kaava-alueen lounaisosassa. Muut VL-alueet sijoittuvat rakentamiseen osoitettujen korttelien väliin ja niiden yhteyteen.

Asemakaavamääräyksissä on todettu muun ohella, että RA-rakennuspaikoilla harjakorkeus saa olla enintään +8,0 metriä. Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pilariperustuksen aukot on verhottava. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina. Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti: RA-alueille vähintään 2 kpl/lomahuoneisto, RM-alueille 1 kpl/80 kerrosneliömetriä ja AP-alueille 2 kpl/asunto. VL-alueilla tulee säilyttää luonnon monimuotoisuutta turvaavaa puusto ja ainoastaan vähäinen harvennus on sallittua.

Kaavaratkaisulle esitettyjä perusteluja ja asiassa saatua selvitystä

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus) on kaavaehdotuksesta antamassaan *lausunnossa* todennut muun ohella, että asemakaavan muutosehdotus supistaa lähivirkistysaluetta (VL) merkittävästi, mikäli kaavamuutoksella sallitaan lomarakennuskortteleiden (RA) 330/6 ja 334/4 toteuttaminen. Lähivirkistysalueen pinta-ala puolittuu, mikä on merkittävä muutos olemassa olevien lomarakennusten viihtyvyyteen muun muassa rakentamisen väljyyteen, lähimaisemaan, puustoiseen luontoon ja ulkoiluympäristöön. Kaksikerroksinen rakentaminen aiheuttaa myös varjostusvaikutuksia. Täydennysrakentamista ja VL-alueiden supistamista ei voida perustella kansallispuiston läheisyydellä ja puiston reittien saavutettavuudella. Asemakaava-alueen VL-alueiden supistaminen aiheuttaa lisääntyvää liikkumispainetta kansallispuiston Natura 2000-alueelle. Loma-asutuksen välilliset vaikutukset heikentävät luonnontilaa ja aiheuttavat muutoksia kasvillisuuteen ja linnustoon. Riittävän laajojen VL-alueiden tulisi mahdollistaa lähiluonnossa liikkuminen myös matkailukeskuksen kaava-alueilla. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan VL-alueen laajuus tulisi turvata voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja kaavaehdotuksen mukaisista RA-rakennuspaikoista ainoastaan 334/5 voidaan toteuttaa muutoksen mukaisena nykyistä VL-aluetta vaarantamatta. AP-kortteleiden vaikutus ei ole sijoittumisen perusteella yhtä merkittävä VL-alueen supistumiseen.

Kaavaehdotuksesta annetun ELY-keskuksen lausunnon johdosta annetussa *kaavan laatijan vastineessa* on todettu muun muassa, että asemakaava-alueen lähivirkistysalueet eivät nykyiselläänkään palvele alueen käyttäjiä virkistysaluetarkoituksessa, koska alueet ovat kapeita ja luonnontilassa olevia hoitamattomia alueita. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle kuitenkin jää lähivirkistysalueita, joihin on mahdollista toteuttaa esimerkiksi lähivirkistykseen käytettäviä polkuja. Lisäksi matkailualueella on laajat virkistysmahdollisuudet kansallispuistossa, rinteillä ja monipuolisella matkailualueen reittiverkostolla. Kaava-alueen rajalla, ennen kansallispuistoa,

kulkee koko kaava-alueen matkalla reitti, johon mökkialueelta tulevat kulkijat saapuvat ensimmäiseksi ennen kansallispuistoa, ja siten tätä reittiä myöten he jatkavat kansallispuiston reittiverkostolle. Alueelta ei ole tosiasiasa riskiä syntyä hallitsematonta kulkua kansallispuistoon. Vastineen mukaan kaavasta poistetaan korttelin 334 rakennuspaikka 4 kansallispuiston rajan läheisyydestä ja alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Valituksenalaista asemakaavamuutosta koskevan *kaavaselostuksen* mukaan asemakaava supistaa lähivirkistysalueiden aluevarauksia. Alueella kuitenkin säilyy riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi ja viheryhteyskäytäviä luonnon eläin- ja kasvilajeille. Lähivirkistysalueiden vähentymisellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen toiminnallisuuden kannalta, koska alue rajoittuu kansallispuistoon, jossa on runsaasti ohjattuja virkistysreittejä, ja myös Pyhän matkailukeskus toimii itsessään virkistysalueena, jossa on suuri tarjonta erilaisia ulkoliikunnan ja virkistykseen palveluita. Asemakaavassa on myös määräys rakennuspaikkojen luonnontilaisuuden säilyttämisestä piha-alueiden osalta, joten alueen yleisvaikutelma tulee säilymään luonnonmukaisena ja suojaisena. Asemakaava-alueen lähivirkistysalueet eivät nykyiselläänkään palvele alueen käyttäjiä virkistysaluetarkoituksessa, koska alueet ovat kapeita ja luonnontilassa olevia hoitamattomia alueita. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle kuitenkin jää lähivirkistysalueita, joihin on mahdollista toteuttaa esimerkiksi lähivirkistykseen käytettäviä polkuja.

Kaavaselostuksessa on lisäksi todettu, että asemakaavaan on lisätty ehdotusvaiheen kuulemisen perusteella määräys, jonka mukaan RA-rakennuspaikoilla rakennuksen harjakorkeus saa olla enintään + 8.0 m. Määräyksellä varmistetaan, että rakentamiskorkeus sopii kaavarajauksen ulkopuolella ja viereisillä rakennuspaikoilla sallittavaan rakentamiskorkeuteen. Viereisten rakennuspaikkojen rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä, ja kaavassa annettu korkeusasema huomioiden varjovaikutuksia ei tule alueella merkittävästi olemaan.

Kaavaluonnosvaiheessa tehtyjen muistutusten johdosta annetuissa *kaavanlaatijan vastineissa* on todettu muun muassa, että kehittyvällä Pyhätunturin matkailualueella on maankäytön painetta alueen tehostamiseen, jolloin uusilla yleiskaavoilla ja asemakaavaratkaisuilla voidaan tarkastella alueen maankäytön ohjaamista uudelleen muun muassa rakennuspaikkojen kysynnän kasvaessa ja alueen yleisen vetovoimaisuuden lisääntymisen vuoksi. Tehokkaampi maankäyttö keskeisellä matkailualueella vähentää tarvetta laajentaa loma-asutusta laajemmalle alueelle, jolloin matkailualueella edistetään kevyen liikenteen kulkemista autoilun sijaan ja edistetään laajojen luonnonalueiden säilymistä luonnonmukaisina ja turvataan luonto- ja retkeilyreiteille riittävät ja rauhalliset olosuhteet. Uusista rakennuspaikoista johtuvan liikennemäärän lisääntyminen arvioidaan olevan vähäinen, koska rakennuspaikkojen käyttötarkoitus vastaa kortteleiden muita käyttötarkoituksia ja liikennöinti on henkilöautoliikennettä. Kaavan tavoitteena on kuitenkin, että rinteiden lähellä olevan alueen hyödyntäminen uusilla rakennuspaikoilla edistää kevyen liikenteen kulkua.

Kaavaselostuksessa on todettu, että asemakaavan muutoksessa hyödynnetään Pyhän alueen keskeisen alueen kehittämistä, jolloin kaavoitus tukee kävelen tapahtuvaa siirtymistä majoituksesta lähialueen matkailupalveluihin ja näin ollen edistetään myös palveluiden kehittämistä. Majoituksen osoittaminen lähelle palveluita ja hissejä vähentää sisäisen autoliikenteen tarvetta ja luo edellytyksiä keskustan palveluiden toimivuudelle ja palveluntarpeelle sekä kasvattaa matkailualueelle tarpeellista sosiaalista vilkkautta. Alueen liikennemääriin haettavalla asemakaavamuutoksella ei ole kaavaselostuksen mukaan merkittävää vaikutusta.

Oikeudellinen arviointi

Lähtökohdat

Asiassa on hallinto-oikeuden arvioitavana, onko asemakaavan muutoksessa asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetyllä tavalla huolehdittu luonnonympäristön vaalimisesta sekä lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä, kun aikaisemmin asemakaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettu alue on osoitettu muun muassa loma-asuntorakentamiseen. Niin ikään on ratkaistava, onko puheena olevalta osin rikottu elinympäristön heikentämiskieltoa. Edelleen on arvioitava, onko kaavamuutosta laadittaessa riittävästi selvitetty ja otettu huomioon edellytykset liikenteen järjestämiseen ja turvalliselle elinympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytetään, että kaavaratkaisusta aiheutuvat vaikutukset selvitetään siinä määrin, että maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten täytyminen on mahdollista arvioida. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun muassa turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Pykälän 3 momentissa on säädetty, että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Virkistysalueiden riittävyys

Asemakaavan lähivirkistykseen soveltuvia alueita koskevaan sisältövaatimukseen liittyvä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentti edellyttää muun ohella, että asemakaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Hallinto-oikeus toteaa oikeuskäytäntöön (KHO 2020:122) viitaten, että mainittu säännös ei edellytä erityistä syytä puistojen ja muiden virkistysalueiden supistamiseen. Se korostaa kuitenkin puistojen ja muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävää mitoitusta osana asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseen liittyvää kokonaisarviointia.

Lähivirkistysalueiden supistamisen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja maankäytöllisesti hyväksyttävään syyhyn.

Kaavamuutos, jolla suunnittelualueelle osoitetaan lisää rakentamista, pienentää jossain määrin alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja lähivirkistysalueita. Alkuperäistä kaavaehdotusta on ELY-keskuksen lausunnon johdosta muutettu siten, että kaavasta on poistettu yksi RA-rakennuspaikka kansallispuiston rajan läheisyydestä ja alue on siltä osin osoitettu aiemman asemakaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi. Kaavassa on myös annettu lähivirkistysalueiden luonnontilaisuuden säilyttämiseen tähtäävä kaavamääräys. Kun tämän lisäksi otetaan huomioon asemakaavaratkaisussa suunnittelualueelle osoitettu maankäyttö sekä se, mitä edellä on todettu suunnittelualan ja sen ympäristön virkistysalueista, asemakaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn riittävien lähivirkistykseen soveltuvien alueiden varaamista koskevan sisältövaatimuksen. Lähivirkistysalueiden supistaminen perustuu edellä esitettyyn nähden riittäviin selvityksiin ja maankäytöllisesti hyväksyttäviin syihin.

Kaavaratkaisusta ei voida myöskään katsoa aiheutuvan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä. Kaavaratkaisu ei ole lainvastainen valittajien suunnittelualan ja sen ympäristön virkistysalueiden riittävyyden osalta esittämällä valitusperusteilla.

Rakennusoikeuden määrä

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavamuutoksen toteuttaminen tuo alueelle aikaisempaa korkeampaa ja tehokkaampaa rakentamista, mikä väistämättä muuttaa jonkin verran alueen näkymiä. Kun otetaan huomioon RA-rakennuspaikkojen harjakorkeutta koskeva kaavamääräys, kaavamuutoksella osoitettu RA-rakentaminen kortteleihin 330 ja 334 ei kuitenkaan poikkea niin merkittävästi lähiympäristössä sijaitsevien rakennusten korkeuksista eikä rakentamistehokkuus muodostu niin suureksi, ettei osoitetun rakentamisen voitaisi katsoa sopeutuvan Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueen rakennettuun ympäristöön. Ottaen tämän lisäksi huomioon rakennusten ulkoseiniä ja perustamista sekä tonttien luonnontilaisuuden säilyttämistä koskevat asemakaavamääräykset hallinto-oikeus katsoo, ettei asemakaavan muutosta ole pidettävä valittajien näiltäkään osin esittämällä perusteilla sille asetettujen sisältövaatimusten vastaisena.

Liikenneturvallisuus ja paikoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee matkailukeskuksen alueella laskettelurinteiden tuntumassa, ja kaupalliset palvelut ovat alle kilometrin etäisyydellä. Kaavan tarkoituksena on ollut vähentää sisäistä ajoneuvoliikennettä matkailualueella. Kun otetaan huomioon myös kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen määrä ja laatu sekä kaavan toteuttamisesta seuraava liikenteen arvioitu lisäys, vaadittavien pysäköintipaikkojen määrä sekä kaavamuutoksen mukaisten liikennejärjestelyjen turvallisuus ja muutoinkin lainmukaisuus on

kaavaselistuksesta ilmenevien tietojen perusteella arvioitavissa, vaikka erillistä liikenneselvitystä ei olekaan kaavaa varten laadittu.

Kaavamuutoksella on osoitettu vain vähäinen määrä uusia rakennuspaikkoja. Rakennusoikeuden määrä kasvaa eniten matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) osoitetulla alueella. Tämä rakennuspaikka sijoittuu kuitenkin liikenteellisesti kaavamuutosalueen alkuun, jolloin liikennevaikutukset siltä osin muulle kaava-alueelle ovat oletettavasti vähäisiä. Kun otetaan tämän lisäksi huomioon kaavamuutoksessa muutoin osoitettu rakentamisen määrä ja kaavan toteuttamisesta seuraava liikenteen arvioitu lisäys sekä kaavamuutoksessa osoitetut liikennejärjestelyt, asemakaavan muutoksella luodaan kaavan sisältövaatimuksissa edellytetyllä tavalla edellytykset liikenteen järjestämiselle ja turvalliseen elinympäristölle.

Kun otetaan lisäksi huomioon autojen pysäköintiä ja autopaikkoja koskevat kaavamääräykset, autojen pysäköinti kaava-alueella on ennalta arvioiden asianmukaisesti järjestettävissä eikä kaava ole tältä osin asemakaavan sisältövaatimusten vastainen, vaikka muutettavassa asemakaavassa aikanaan osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) onkin asemakaavan muutoksella osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi. Kaavan pysäköintijärjestelyjä ei voida pitää valittajien esittämällä perusteilla puutteellisina.

Johtopäätös

Valtuuston päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, eikä sen kumoamiseen valituksen johdosta ole aihetta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 54 § 2 ja 3 mom, 62 §, 65 § 1 mom, 67 §
sekä 188 §
Kuntalaki 135 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 3 mom
Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom

Muutoksenhaku

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä näkyy päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Valituslupa, julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Marja-Riitta Tuisku, Renne Pulkkinen ja Kaisa Hiltunen.

Esittelevä jäsen

Kaisa Hiltunen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

██████████ Kiinteistö Oy Metserin ja Kiinteistö Oy Pyhäparin edustajana sekä ██████████ asiamiehenä, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu

260 euroa, josta Kiinteistö Oy Metser, Kiinteistö Oy Pyhäpari ja ██████████
██████████ vastaavat yhteisvastuullisesti

██████████, sähköpostitse

Hallintolain 56 §:n 2 momentin mukaan asiakirjan ensimmäisen allekirjoittajan ██████████ on tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä asiakirjan toiselle allekirjoittajalle ██████████. Jos hän tämän laiminlyö, hän on hallintolain 68 §:n 1 momentin mukaan velvollinen korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai asiakirjan toimittamatta jättämisestä taikka sen viivästyisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.

Maksutta (tuomioistuinmaksulaki 7 § 2 mom)

Jäljennös maksutta

Pelkosenniemen kunnanhallitus, sähköpostitse
Pyhän Taika Oy, sähköpostitse
Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat
vastuualue, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksun peruste

Tuomioistuinmaksulaki
Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1383/2018)

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Osoite: PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 OULU

Puhelin: 029 56 42800 **Telekopio:** 029 56 42841

Sähköposti: pohjois-suomi_hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>