

13.12.2024

Dnro 769/03.04.04.04.16/2023

Asia Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva valitus

Valittaja Mikko Tanska

Päätös, josta valitetaan

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto 20.4.2023 § 16

Valtuusto on hyväksynyt Pyhätunturin alueen kortteleita 800–803 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Rantasoutajan asemakaava).

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valtuuston päätös on kumottava kortteleiden 802 ja 803 osalta sekä VL-1-alueelle osoitetun rakennusalan ja sille osoitetun 50 kerrosalaneliömetrin suuruisen rakennusoikeuden osalta.

Perustelut

Kortteleiden 802 ja 803 sijoittaminen yleiskaavassa osoitetulle virkistysalueelle (V) on yleiskaavan ja sen tarkoituksen vastaista. Yleiskaavan ohjausvaikutusta ei ole otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 42 ja 54 §:n tarkoittamalla tavalla. Alueella voimassa oleva yleiskaava on yksityiskohtainen, ja siinä osoitetaan tarkasti korttelialueet ja tieyhteydet kullekin korttelialueelle. Yleiskaavassa osoitettu virkistysalue katkeaa kortteleiden 802 ja 803 seurauksena, mikä ohjaa virkistyskäyttöä yleiskaavassa osoitetuille herkälle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on ympäristön ohjaustarvetta (MY). Valittaja on hankkinut kortteleiden 802 ja 803 alapuolella sijaitsevan kiinteistön luottaen siihen, että sen yläpuolinen rinne säilyy yleiskaavan mukaisesti rakentamattomana. Yleiskaavan tarkoitus on nähtävissä myös valittajan tontilla voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa rakentaminen on estetty tontin ylärinteelle. Kortteleiden 802 ja 803 rakennusalat mahdollistavat rakentamisen viisi metriä korkeammalle korkeustasolle kuin valittajan tontilla voimassa oleva ranta-asemakaava.

Asemakaavassa lähivirkistysalueelle (VL-1) osoitettu kerrosalaltaan 50 neliömetrin suuruinen rakennusala sijoittuu yleiskaavassa MY-alueelle, jolla on erityisiä maisema-arvoja. Yleiskaavan MY-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin mukainen rakentamisrajoitus, jonka mukaan lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Korkean mäen päälle rakennettavan huoltotien rakentamistarve lisää merkittävästi rakentamisen ympäristövaikutuksia. Huoltotien sijaintia, rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia MY-alueen ympäristöarvoihin ei ole selvitetty. Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat tältä osin selvittämättä. Asemakaava on siten myös kyseisen rakennusalan ja -oikeuden osalta yleiskaavan ja sen tarkoituksen vastainen, eikä yleiskaavan ohjausvaikutusta ole otettu huomioon myöskään tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain 42 ja 54 §:n tarkoittamalla tavalla.

Uuden korttelialueen osoittaminen yleiskaavan V-alueelle ja yhden maanomistajan rakennusoikeuden lisääminen vaarantavat Suomen perustuslain 6 §:n tarkoittaman yleiskaava-alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole selvitetty tai arvioitu sitä, voidaanko muidenkin maanomistajien mailla tehdä vastaavia asemakaavoja, joilla yleiskaavan virkistysaluevarauksia muutetaan korttelialueeksi.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kunnanhallitus on antamassaan lausunnossa pitänyt valitusta perusteettomana.

Freedo Oy on antamassaan selityksessä pitänyt valitusta perusteettomana.

Valittaja on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Kaavasuunnittelun lähtökohdat ja asemakaavan kuvaus

Pinta-alaltaan noin 6,7 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin matkailualueella. Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa ja sijoittuu pääosin Rantasoutajan tilalle (kiinteistötunnus 583-403-78-1). Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Suunnittelualueen luonnonympäristö on rinnemaastoa, joka on puustoltaan mäntyvaltaista varttunutta kasvatusmetsää. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääasiassa metsätalouskäytössä, mutta alueen lähistöllä sijaitsee kuitenkin myös tyypillistä loma-asutusta.

Kaavoituksen tavoitteena on ollut saada suunnittelualueelle uusia lomarakennuspaikkoja sekä retkeilyä ja matkailua palveleva tupa. Tavoitteena on ollut ratkaista myös kulkuyhteys uusille tonteille. Rakennuspaikkojen sijoittumisen alueelle on katsottu täydentävän yhdyskuntarakennetta ja kehittävän Pyhän matkailualueen loma-asumisen alueita hyvillä rakentamisen alueilla.

Suunnittelualue sijaitsee 10.11.2005 hyväksytyyn Pyhä-Luoston yleiskaavan osa-alueella 3, ja se on yleiskaavassa osoitettu osin loma-asuntoalueeksi (RA) ja virkistysalueeksi (V) sekä pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä maisema-arvoja (MY). Suunnittelualueen länsireunaan RA-alueen itäpuolelle on osoitettu viivamerkintä uudet tiet ja linjat. Suunnittelualueen itäpuolelle suunnittelualueeseen rajautuen on osoitettu pieni virkistysalue (V-1) sekä sille ohjeellinen huoltotien linjaus. V-alueutta koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 kerrosalaneliömetrin suuruisten rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita. MY-alueutta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin mukainen rakentamisrajoitus. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman mainitun lain 128 §:n mukaista maisematyölupaa. V-1-alueutta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 kerrosneliömetrin suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena.

Suunnittelualueen itäisellä osa-alueella on voimassa 3.4.1992 hyväksytty Pyhäjärven rantakaava, Soutajan alue, joka on voimassa asemakaavana, johon sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaavaa koskevia säännöksiä. Suunnittelualueen itäinen osa sijaitsee pääosin rantakaavassa osoitetulla maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Valituksen kohteena olevalla hyväksytyllä asemakaavalla osoitetaan viisi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueille (RA). Kortteleihin 802 ja 803 on osoitettu yksi rakennuspaikka korttelia kohden. Yhden tontin rakennusoikeus on 200 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu loma-asuntojen korttelialueiden ympärille sekä laajasti kortteleiden 802 ja 803 itäpuolelle lähivirkistysaluetta (VL-1), jolle sallitaan yhteensä 50 kerrosalaneliömetriä ulkoilua tai ulkoilureitistöä palvelevia rakennuksia, kuten esimerkiksi laavu, kota, retkeily- tai taukotupa ja puuvaja. Lähivirkistysalueelle kaava-alueen koillisnurkkaan kaavassa osoitetun ulkoilureitin itäpuolelle on osoitettu edellä mainittua rakentamista varten rakennusala.

Koko kaava-alueita koskevissa kaavamääräyksissä on todettu muun ohella, että rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Rakennusten päävärityksen tulee olla luonnonympäristöön sulautuva. Pääväritys ei saa hallita kaukomaisemassa.

Kaavaratkaisuille esitetyjä perusteluja ja asiassa saatua selvitystä

Alueella voimassa olevan yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan lähes yksinomaan loma-asumiselle osoitettu Soutajan alue on yleiskaavassa esitetty pääosin voimassa olevien alempiasteisten kaavojen mukaisesti. Virkistysaluetta (V) koskevalla kaavamerkinnällä on turvattu suojapuuston säilymistä rakennuspaikkojen ympärillä sekä tieyhteyksien maisemaan sopivuutta. Soutajan lakialueen MY-alueella on turvattu maisemallisen arvon säilymistä. Soutajan etelärinne on maisemarakenteellisesti rakentamiseen sopivaa, kunhan rakentaminen osoitetaan riittävän matalalle.

Asemakaavaa koskevan kaavaselostuksen mukaan asemakaavalla mahdollistetaan Pyhätunturin matkailukeskukselle ominainen rakentaminen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäytöllä olleita maa-alueita, ja kaavoituksen myötä mahdollistuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaampi hyödyntäminen. Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä rakennettua ympäristöä.

Asemakaavaa koskevassa kaavaselostuksessa on todettu, että laadittava asemakaava poikkeaa osittain voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla erityisiä maisema-arvoja. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu myös virkistysaluetta ja loma-asuntoaluetta. Asemakaavan mukaiset korttelit 800 ja 801 sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle, joten asemakaava noudattaa kyseisten kortteleiden osalta yleiskaavan mukaista ohjausvaikutusta.

Nykyinen yleiskaavan mukainen virkistysalue (V) sallii ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevien liikenneväylien ja -alueiden rakentamisen. Alueelle sallitaan myös alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 kerrosalaneliömetrin suuruisten rakennusten rakentamisen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Yleiskaavan mukaisesti metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakentamista ei tällä alueella sallita.

Edelleen kaavaselostuksen mukaan asemakaavoitettavien rakennuskortteleiden 802 ja 803 alueille ei ole rakennettu yleiskaavassa V-alueille sallittuja rakennuksia, vaan alue on palvellut pääasiassa yleisenä virkistys- ja ulkoilukäytön alueena. Kortteleiden 802 ja 803 rakentamisalue sijoittuu korkeustasoltaan alempaan tasoon verrattuna Soutajankankaantiellä sijaitseviin

yleiskaavassa osoitettuihin lomarakentamisen alueisiin ja korkeustaso noudattaa viereisellä tilalla olevan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakennusalojen korkeustasoa.

Asemakaavan lähivirkistysalueelle sallima yhteensä 50 kerrosalaneliömetrin ulkoilureitistöjä palvelevien rakennusten sijainti poikkeaa vähäisesti yleiskaavan mukaisesta virkistysalueelle (V-1) sallitusta maisemaan sopeutuvasta rakentamisesta. Yleiskaavan mukainen virkistysalueelle (V-1) sallittu rakentaminen ei ole kuitenkaan nykyisellään toteutunut. Asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä pyritään noudattamaan yleiskaavan virkistysalueen (V-1) yleiskaavamerkintöjä koskien alueen yleisilmeen säilyttämistä luonnonmukaisena. Asemakaavan on arvioitu noudattavan yleiskaavaa siitä huolimatta, että asemakaavan mukainen alueen sijainti poikkeaa hieman yleiskaavassa olevasta sijainnista.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on ollut viime vuosina erittäin suurta, minkä vuoksi keskeiset yleiskaavan mukaiset loma-asuntoalueet valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä niiden välittömässä läheisyydessä olevat alueet tulisi tiivistää. Yleiskaavan mukaisten loma-asuntoalueiden ja niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevien alueiden tiivistämisellä voidaan ennaltaehkäistä sitä, ettei Pyhän matkailualueen uudisrakentaminen laajenisi suuressa määrin uusille rakentamattomille luonnontilaisille alueille aiheuttaen laajoja maisema- ja luontovaikutuksia, liikenteen lisääntymistä ja kunnallistekniikan investointi- ja käyttökulujen kasvamista.

Kaavaselostuksessa on johtopäätöksenä todettu, että yleiskaava ohjaa riittävällä tavalla asemakaavan laadintaa eikä asemakaavaratkaisu vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Kaavaselostuksen vaikutusarviointeja koskevan osion mukaan kaavan toteutumisen myötä alueen yleisilme tulee muuttumaan luonnontilaisesta enemmän rakennetuksi ympäristöksi. Kaavan mittakaavan, rakennuspaikan sekä uusien rakennusten sijoittelut ja suuntaukset huomioon ottaen uusi rakentaminen tulee olemaan yhteneväinen lähialueen rakennuskannan kanssa edistäen hyvän taajamakuvan toteutumista. Uudet rakennuspaikat tulevat täydentämään lähialueen jo rakennettua ympäristöä.

Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen asemakaavassa muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena asemakaavamääräysten ohjauksen kautta. Korttelit 802 ja 803 eivät ulotu yleiskaavassa osoitetulle MY-alueelle. Rakennuspaikat sijaitsevat maisemallisesti herkkien alueiden alapuolella, joten rakentamisella on todennäköisesti vähäisiä vaikutuksia sekä lähi- että kaukomaisemaan.

Asemakaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueen itäpuoliselle osalle, Ranta-Soutajan lakialueelle ei ole suositeltu rakentamista, koska alue on jyrkkäpiirteistä, kivikkoista ja paikoin harvapuustoista. Tämän alueen on katsottu olevan kaikkein herkintä maiseman osalta. Jos rakentamiseen tälle alueelle päädytään, tulee suunnittelussa huomioida

rakennusten sijoittelu niin, etteivät ne näy kaukomaisemassa. Puuston peitteisyyden, rakennusten maltillisen koon ja korkeuden sekä tiestön suunnittelun on katsottu edesauttavan maiseman säilymistä.

Asemakaavaa koskevassa kaavaselostuksessa on todettu, että luontoselvityksessä esitetyille maisemallisesti herkälle alueelle osoitettu ulkoilua tai ulkoilureitistöä palvelevien rakennusten rakennusalan mahdollistama rakentaminen on pienialaista. Rakentamisen ulkopuolinen alue säilyy luonnontilaisena, joten rakentamisen vaikutus maisemassa ei ole merkittävä. Lisäksi kyseistä rakentamista koskevat ympäristöön sopeutumisesta annetut asemakaavamääräykset. Rakennusala sijoittuu yleiskaavassa osoitetun virkistysalueen (V-1), jolla sallitaan maisemaan sopeutuva pääosin matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen, välittömään läheisyyteen. Yleiskaava ei ole tältä osin toteutunut, eikä arvioitu yhteisvaikutus yleiskaavan mukaisen V-1-alueen toteutumisen myötä vaikuta maisemallisesti herkkään alueeseen.

Pelkosenniemen kunnanhallituksen valituksen johdosta antaman lausunnon mukaan alueella voimassa oleva yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja joustava eikä sitä ole tarkoitettu rakentamista yksityiskohtaisesti ohjaavaksi kaavaksi. Rakentaminen yleiskaavassa osoitetulle virkistysalueelle (V) ei katkaise viheralueita tai viheryhteyksiä.

Kysymyksenasettelu

Valituksen johdosta asiassa on hallinto-oikeuden arvioitavana, onko yleiskaavan ohjausvaikutus otettu asemakaavassa riittävällä tavalla huomioon. Tämän lisäksi asiassa on arvioitava, onko asemakaavassa lähivirkistysalueelle osoitetun rakennusalan osalta huolehdittu asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetyllä tavalla luonnonympäristön vaalimisesta ja liikenteen järjestämisestä. Niin ikään on ratkaistava, onko kaavaa hyväksyttäessä noudatettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Oikeudellinen arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin ja 54 §:n 1 momentin säännösten perusteella oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena ja otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Mainitun lain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle. Luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla

alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä (HE 101/1998 vp) on todettu muun ohella, että yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti. Asemakaavalla kuitenkin tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan (esimerkiksi KHO 2016:144) yleiskaavalla ei ole sellaista ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen, että yleiskaavassa tiettyyn käyttötarkoitukseen osoitettu alue tulisi välttämättä kokonaisuudessaan osoittaa täsmälleen samaan tarkoitukseen myös asemakaavassa. Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa ja sen ohjausvaikutus riippuu kulloisenkin yleiskaavan mittakaavasta ja ohjaustarkkuudesta.

Hallinto-oikeus toteaa, että Pyhä-Luoston yleiskaava on aluevarausmerkinnöiltään yleispiirteinen kaava, jolla ei ole yksityiskohtaisesti ohjattu alueiden maankäyttöä. Mainitussa yleiskaavassa tietylle alueelle osoitettu maankäyttö voi täsmentyä asemakaavassa riittäviin selvityksiin ja hyväksyttäviin maankäytöllisiin syihin perustuen.

Hyväksytyssä asemakaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueita Pyhä-Luoston yleiskaavassa osoitetulle loma-asuntoalueelle sekä välittömästi niiden tuntumaan yleiskaavassa osoitetulle virkistysalueelle, jolle ei yleiskaavan kaavamääräysten mukaan tulisi sallia loma-asuntojen rakentamista. Lähivirkistysaluetta (VL-1) ja ulkoilua tai ulkoilureitistöä palvelevien rakennusten rakennusala on asemakaavassa osoitettu yleiskaavassa osoitetulle MY-alueelle.

Yleiskaavan kaavaselostuksesta ilmenee, että yleiskaavan virkistysalueita koskevilla aluevarauksilla on ollut tarkoitus turvata suojapuuston säilymistä rakennuspaikkojen ympärillä sekä tieyhteyksien maisemaan sopivuutta. Yleiskaavassa on Soutajan alueelle osoitettu useita loma-asuntoalueita sekä niiden ympärille laajoja virkistysalueita. Hyväksytyssä asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueiden ympärille on pääosin esitetty lähivirkistysaluetta. Asemakaavan kaavaselostuksesta ilmenee, että asemakaavoituksella on haluttu mahdollistaa Pyhätunturin matkailukeskukselle ominaista rakentamista siten, ettei uudisrakentaminen kuitenkaan laajenisi suuressa määrin uusille rakentamattomille luonnontilaisille alueille. Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen on katsottu myös tehostavan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä. Rakentamisen korkeustaso vastaa yleiskaavassa osoitettua rakentamisen korkeustasoa.

Kun otetaan huomioon lomarakentamisen osoittamiselle yleiskaavan virkistysalueelle koskevalle kaavaratkaisulle esitetyt perusteet, kaavaratkaisun perusteena olleet selvitykset, yleiskaavan yleispiirteisyys, yleiskaavassa osoitettujen virkistysalueiden laajuus, asemakaavassa kortteleihin 802 ja 803 osoitettujen loma-asuntojen korttelialueiden laajuus ja niille osoitettu

rakennusoikeus sekä näiden loma-asuntojen korttelialueiden sijoittuminen yleiskaavassa osoitetun loma-asuntoalueen välittömään tuntumaan, kaavaratkaisun ei voida katsoa vaikeuttavan yleiskaavan toteuttamista eikä olevan ristiriidassa yleiskaavan keskeisten tavoitteiden tai periaatteiden kanssa. Kysymys on ollut tältä osin sellaisesta yleiskaavassa osoitetun maankäyttöratkaisun tarkentamisesta, jota ei ole pidettävä yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioon ottamista koskevien maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vastaisena.

Siltä osin kuin valittaja on katsonut, että asemakaavassa on vastoin yleiskaavaa sallittu rakentaminen yleiskaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä maisema-arvoja (MY), hallinto-oikeus toteaa, että kysymys on varsin pienimuotoisesta ulkoilua ja ulkoilureitistöä palvelevasta rakentamisesta asemakaavassa osoitetun ulkoilureitin tuntumaan. Kaavaselostuksessa on arvioitu, ettei rakentamisella ole merkittäviä ympäristövaikutuksia yksinään tai yhdessä yleiskaavassa mainitun rakennusalan välittömään tuntumaan osoitetun pienehkön vastaavan kaltaista rakentamista sallivan virkistysalueen (V-1) kanssa. Kun lisäksi otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys, sallitun rakentamisen määrä ja laatu, asemakaavan rakentamista koskevat kaavamääräykset, asemakaavassa osoitetun rakennusalan sijainti sekä kaavan toteuttamisen vaikutuksista esitetyt seikat, asemakaavaratkaisun on myös tältä osin katsottava sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen ja toteuttavan yleiskaavan maankäyttöratkaisun tarkentumista yleiskaavan ohjausvaikutusta koskevien säännösten rajoissa. Asemakaavassa on edellä mainittuja kaavaratkaisuja kokonaisuutenakin arvioituna otettu riittävästi huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus.

Asemaakaavan selvityksissä ja vaikutusarvioinneissa on arvioitu yleiskaavan MY-alueelle asemakaavassa osoitetun rakentamisen edellytyksiä ja vaikutuksia. Hallinto-oikeus katsoo, että kysymyksessä olevan rakentamisen edellytykset ja vaikutukset alueen ympäristöarvoihin sekä kaavaratkaisun liikenteelliset vaikutukset ovat riittävästi arvioitavissa kaava-aineiston perusteella. Kun otetaan huomioon tuolle alueelle osoitetun rakentamisen määrä, laatu ja sijoittuminen sekä asemakaavan rakentamisen sopeutumista ympäristöön turvaavat kaavamääräykset, asemakaavan mukaisesta rakentamisesta ei voida katsoa aiheutuvan sellaisia vaikutuksia luonnonympäristölle ja alueen maisemaan, joiden perusteella kaava olisi valittajan ympäristövaikutusten osalta esittämällä perusteilla asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastainen. Esitetyn rakentamisen ei voida myöskään katsoa aiheuttavan sellaisia liikennevaikutuksia, että hyväksytyt asemakaava olisi valittajan tältä osin esittämällä perusteilla lainvastainen.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen edellytyksenä on muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Periaate ei kuitenkaan tarkoita, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa samansuuruinen rakennusoikeus ja rakentamiseen tarkoitetut alueet tai että

yksittäisellä maanomistajalla olisi ehdoton oikeus saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla. Kaavan lainmukaisuutta arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävän suunnittelullinen kokonaisuus. Tämän vuoksi maankäyttöä tulisi lähtökohtaisesti tarkastella muutamaa pienialaista tonttia laajemmin.

Hyväksytyllä asemakaavalla on muodostettu viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa alueelle, joka on osin yleiskaavassa osoitetulla loma-asuntojen alueella ja osin virkistysalueella. Lisäksi merkittävä osa kaavoitettavasta alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen eteläpuolinen, yleiskaavassa loma-asuntojen alueeksi osoitettu alue on alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi. Kaavaratkaisun voidaan katsoa tukevan asemakaavan kaavaselostuksessa esitettyjä tavoitteita Pyhätunturin matkailukeskukselle ominaisen rakentamisen mahdollistamisesta ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämisestä. Hyväksytyt asemakaava siten täydentää alueen asemakaavoitusta ja sen voidaan alueen kaavoitustilanne huomioon ottaen muodostavan tarkoituksenmukaisen suunnittelullisen kokonaisuuden.

Tässä tilanteessa hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan vaikutukset muiden maanomistajien asemaan ovat riittävästi arvioitavissa ja ettei asemakaavan hyväksyminen ole edellyttänyt yleiskaavassa osoitettujen loma-asuntoalueiden maankäytön laajempaa tarkastelua. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kaavaratkaisun voidaan edellä todetusti katsoa tarkentavan yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioivalla tavalla, hyväksytyä kaavaratkaisua ei ole pidettävä yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaisena valittajan esittämillä perusteilla.

Johtopäätökset

Edellä lausutun perusteella asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla, eikä sitä ole valituksen johdosta kumottava.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 § 1 ja 2 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 Markus Haho, Renne Pulkkinen ja Saija Mustola.

Esittelevä jäsen

Saija Mustola

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	valittaja, sähköpostitse
	Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa
Jäljennös maksutta	Pelkosenniemen kunnanhallitus, sähköpostitse Freedo Oy, kirjeitse Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat vastuualue, sähköpostitse
Tiedoksi tilastollista seurantaa varten	Ympäristöministeriö
Oikeudenkäyntimaksun peruste	Tuomioistuinmaksulaki Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1122/2021)

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>