



Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio / Pelkosenniemen kunnan rakennuslautakunta

keijo.kotavuopio@pelkosenniemi.fi

KOILLISMAAN OSUUSKAUPAN VASTINE

oikaisuvaatimus 5.6.2023

Rakennuslupa 23-0026-R

Vaatimus oikaisuvaatimuksen tutkimatta jättämisestä

MRL 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennuslupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- 4) kunnalla sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

ovat ilmoittaneet valitusoikeutensa perusteeksi omistusoikeutensa naapurikiinteistöön 583-403-1-307. Ilmoitus on perusteeton. Oheisen lainhuutotodistuksen (liite 1) 8.6.2023 mukaisesti kiinteistön 583-403-1-307 omistaa Pyhän Liiketila Oy (y-tunnus 3189634-8). Pyhän Liiketila Oy ei ole jättänyt oikaisuvaatimusta määräajassa rakennuslupaan.

Koska oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole naapurikiinteistön omistajia tai haltijoita eikä heillä ole muutakaan MRL:n mukaista valitusoikeutta, oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Koska rakennusluvasta ei ole jätetty 7.6.2023 umpeutuneen valitusajan aikana yhtään muutoksenhakuun oikeutetun tahon oikaisuvaatimusta, rakennuslupa on lainvoimainen.

Lainvoimaisen rakennusluvasta myötä Koillismaan Osuuskauppa rakennusluvasta hakijana pyytää aloituskokouksen järjestämistä mahdollisimman pian.

Oikaisuvaatimus on perustettu väitteelle siitä, että myönnetty rakennuslupa olisi asemakaavan vastainen, koska:

- 1) asemakaavassa ei olisi aukaistu tontin käyttötarkoitusta
- 2) tontin rakentamattomia osia ei ole esitetty jätettävän luonnontilaisiksi
- 3) rakennuksen ulkomuoto poikkeaa alueelle jo rakennetuista

Väitteet ovat perusteettomia.

Rakennuskohde (eli kiinteistö 583-403-1-308) sijaitsee korttelissa 397. Kyseisen korttelin kaavamerkintä on RM-1. RM tarkoittaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kaavamerkintä RM ilman nimenomaisia asemakaavan merkittyjä lisärajoitteita sallii liike-, ravitsemus-, kokoontumis- ja majoitustilojen rakentamisen matkailua palvelemaan kaupalliseen käyttöön (kuten kaavamerkinnän aukaisu on esim. Pelkosenniemen Kultakeronkadun asemakaavan muutoksessa 31.5.2017 § 29 nimenomaisesti todettu, liite 2). Korttelin 397 osalta ainoana lisärajoitteena on määrätty, että alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 %. Koillismaan Osuuskauppa tulee rakentamaan alueelle myymälärakennuksen eli kaavassa sallitun liiketilan eikä rakennukseen tule lainkaan majoitustiloja.

Rakennuslupahakemusasiakirjoissa Koillismaan Osuuskauppa on esittänyt asemapiirustuksella yksiselitteisesti sen, että mille osin tonttia rakentamistoimia kohdistuu ja mikä osa jää rakentamattomaksi eli luonnontilaiseksi. Luonnontilaiseksi jäävä osuus tontista on lisäksi rakennuskelvotonta suota/lampea.

Rakennuksen ulkomuoto täyttää kaikilta osin asemakaavassa asetetut määräykset. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksissa on oltava sama ulkoseinän päämateriaali ja värisävy. Asemakaavassa tai MRL:ssä ei vastoin oikaisuvaatimuksen väitteitä kielletä rakentamasta tasakattoa. Rakennettava myymälärakennus tulee olemaan rakennuslupahakemusasiakirjoissa esitetyin tavoin puupinnoitteinen ja harmaa. Eli rakennuksella on sama ulkoseinän päämateriaali ja värisävy kuin muilla asemakaavan alaisilla rakennuksilla.

Vaatimus MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden antamisesta

Mikäli rakennusluvan 23-0026-R ei jollain perusteella katsottaisi vielä olevan lainvoimainen, pyytää Koillismaan Osuuskauppa lupaviranomaista antamaan mahdollisimman pian MRL 144 §:n mukaisen oikeuden rakennustyön suorittamiseen kokonaan ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman.

Edellä yksilöidyillä perusteilla oikaisuvaatimus on selvästi perusteeton. Aloittamisoikeuden antaminen ei milloinkaan voi johtaa muutoksenhaun hyödyttömyyteen, koska oikaisuvaatimuksen tekijät eivät voi estää vaan ainoastaan hidastaa myymälärakennuksen rakentamista tontille. Pyhätunturin matkailualue kehittyy voimakkaasti ja matkailua palvelevaa rakentamista tarvitaan lisää myös vähittäiskaupan osalta. Matkailijoiden ja alueen tarkoituksenmukaisen kehittämisen kannalta on tarkoituksenmukaisinta, että myös

vähittäiskaupan yksiköt sijaitsevat lähekkäin toisiaan. Vaikka oikaisuvaatimuksessa esitetyt perusteettomat väitteet joltain osin vastoin Koillismaan Osuuskaupan vakaata käsitystä hyväksyttäisiin, toisen vähittäiskaupan rakentaminen tontille tulee viimekätisesti sallitaksi asemakaavamuutoksen kautta. Kaavoituksella ei saa perusteettomasti rajoittaa kilpailua. Toisen vähittäiskaupan rakentaminen rakennusluvan mukaiseen paikkaan toteuttaa nimenomaisesti oikaisuvaatimuksessakin vedotussa kaavaselostuksessa todettua ydintavoitetta (s.12/13): ”Pyhän liikekeskuksen ja sen lähialueiden rakentumisella on kunnan kannalta monia positiivisia vaikutuksia, työpaikat lisääntyvät, kunnallistekninen panostus tulee tehokkaampaan käyttöön ja ennen kaikkea Pyhän matkailukeskukseen saadaan tiivis matkailullinen ydinalue”.

Kuusamossa 9.6.2023.

KOILLISMAAN OSUUSKAUPPA



Harri Lämsä
toimitusjohtaja



Esa Niinisalo
varatoimitusjohtaja

Liite 1; lainhuutotodistus 8.6.2023

Liite 2; Kultakeronkadun asemakaavan muutos 31.5.2017 § 29