

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

## **Pelkosenniemen kunnan lausunto asiaan**

### **Pelkosenniemen rakennuslautakunnan päätös 20.6.2023, §34**

Hallinto-oikeuden diaarinumero 1037/03.04.04.04.16/2023

#### **Valitusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen allekirjoittajina ovat yksityishenkilöt, kun taas valituksessa on osakeyhtiön nimi. Oikaisuvaatimuksen yhteydessä on kuitenkin yhtiökokouspöytäkirja. Yhtiöjärjestyksessä lukee, miten toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja voivat edustaa yhtiötä.

Pelkosenniemen kunta pyytää hallinto-oikeutta tutkimaan, onko valituksen tehneillä henkilöillä valitusoikeus.

Mikäli hallinto-oikeus toteaa valitusoikeuden olevan, todetaan valituksessa esitettyihin vaatimuksiin seuraavaa:

#### **Vastineen käsittelystä**

Naapureiden kuuleminen on huomioitu rakennuslupapäätöksessä. Naapurinkuulemisten perusteella rakennuslupapäätöksessä on huomioitu kaavan mukainen neljän metrin vaatimus rakennuksen sijoittamisesta tontin rajasta sekä kaavamääräyksen mukainen vaatimus julkisivumateriaalista. Naapureiden kuulemiseen ei ole erikseen vastattu, mutta ne on huomioitu päätöksessä. Rakennuslupapäätös on annettu tiedoksi huomautuksen tekijöille, rakennusluvan hakijalle ja kunnan ilmoitustaululle. Laki ei velvoita erikseen vastaamaan naapurien kuulemiseen toisin kuin esimerkiksi kaavoitusprosessin aikana kaavan laatijan tulee jättää vastineet lausuntoihin. Naapurin kuulemisella tarkoitetaan sitä, että naapurille annetaan tieto rakennuslupahakemuksen vireille tulemisesta ja hänelle varataan tilaisuus esittää huomautuksensa suunnitelmasta.

Kuuleminen ei tarkoita, että suunnitelmaa olisi aina muutettava naapurin tekemien huomautusten mukaisesti. Ensi vaiheessa luvan hakija harkitsee, onko suunnitelmaa tarpeen muuttaa naapurin tekemän huomautuksen johdosta.

Viime kädessä lupaviranomainen ratkaisee, mikä merkitys naapurin tekemälle huomautukselle on annettava. Naapurilla on kuitenkin muutoksenhakuoikeus tehtävästä lupapäätöksestä.

Naapureiden kuuleminen on myös laitettu päätöspöytäkirjaan.

#### **Kaavamääräyksistä**

##### **1. Rakennustapaa ja rakennusmateriaaleja koskevat määräykset**

Alueella on voimassa Pyhätunturin osa-alueen A1 Kultakeron alueen asemakaava, jonka Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 22.6.2006. Asemakaavan kyseinen RM-1 tontti

muodostaa korttelin 397, jossa ei ole muita tontteja, joten rakennus muodostaa kortteittain yhtenäisen ryhmän ja on myös julkisivultaan yhteistä materiaalia (puuta) kaavatiesivun rakennusten kanssa. Katon muodosta ei ole annettu kaavamääräyksiä.

## **2. Alueen arkkitehtuurin huomioiminen**

Katon muotoa ei ole kaavassa määritelty eikä tasakattoa ole poissuljettu. Rakennuksen julkisivu on puuta, mikä on yhtenäinen alueen muun rakennuskannan kanssa ja vastaa kaavamääräystä. Rakennusvalvonta ei ole katsonut poikkeamista tarpeelliseksi, koska rakennus on kaavan mukainen. Vertailua ei ole tarvittu muuhun rakennuskantaa, koska ko. tontti muodostaa oman korttelin.

## **3. Kaavamääräys luonnontilaisena säilyttämisestä**

Asemapiirroksesta käy ilmi, mikä osa tontista rakennetaan. Kaavakartta ja määräykset ovat olleet rakennuslautakunnan saatavilla liitteissä, myös pääpiirustukset ovat olleet rakennuslautakunnalla päätöstä tehdessä, Kaavamerkintä RM-1 (matkailua palveleva rakennusten korttelialue) ei kiellä myymälärakennuksen rakentamista ko. Tontille.

## **4. Kaavamerkintä RM-1**

Kyseessä oleva tontti sijoittuu Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueeseen. RM-1 -merkintä tarkoittaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka sallii matkailua palvelevan rakentamisen. Rakennuslupa on myönnetty matkailua palvelevalle myymälärakennukselle. Kaavaselostus on kaavamääräykseen nähden toissijainen ja lainvelvoittavuudeltaan heikompi asiakirja. Kaavamerkintä RM ilman nimenomaisia asemakaavan merkittyjä lisärajoitteita sallii liike-, ravitsemus-, kokoontumis- ja majoitustilojen rakentamisen matkailua palvelevaan kaupalliseen käyttöön. Vastaava kaavamerkintä on kirjoitettu auki esimerkiksi kaava-alueen läheisen Pelkosenniemen Kultakeronkadun asemakaavan muutoksessa 31.5.2017. Korttelin 397 osalta ainoana lisärajoitteena on määrätty, että alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 %. Kyseessä olevalla kiinteistöllä kaavassa ei kielletä myymälärakentamista.

Mitä tulee kevyen liikenteen osoittamiseen, alueen kevyen liikenteen väylä alkaa Sienimaan mökkialueelta ja kulkee yhtenäisesti Pyhätien vartta koko matkan samalla puolella noin 6 km matkan, vaikka tien molemmin puolin on vapaa-ajan asutusta ja palveluita. Kevyenliikenteen väylän sijainnilla ei ole merkitystä arvioitaessa KL- ja RM-1 –tonttien eroja. Molemmissa tapauksissa kulku valituksen alaiselle tontille tulee ratkaista, koska tontin kaavan mukainen käyttötarkoitus on matkailua palveleva myymälärakennus.

Tontin luovuttamista koskevat maininnat eivät liity rakennuslupapäätökseen.

## **Töiden aloittamisesta ilman lupaa**

Väite on ei pidä paikkaansa. Kiinteistöllä on suoritettu puuston raivausta 4/2023, johon on myönnetty maisematyölupa 22-0040-MAI, lupa on ollut lainvoimainen 21.09.2022 ja se on voimassa 21.09.2025 asti. Hakija ei ole aloittanut varsinaisia rakennustöitä.

## **Oikaisuvaatimuksen käsittelystä**

Rakennuslautakunta on perustellut päätöksensä ja käsitellyt oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunta 20.6.2023 §34.

### **Päätöksen perusteettomuudesta**

Perusteena on ollut, että lupa on kaavanmukainen (ks. Rakennuslautakunnan pöytäkirja). Päätöstä ei voi pitää perustelemattomana sillä perusteella, että valittaja ei ole samaa mieltä päätöksentekijän kanssa perustelun sisällöstä.

### **Yhteenveto**

Edellä esitettyihin seikkoihin vedoten Pelkosenniemen kunta pitää valitusta perusteettomana ja pyytää hallinto-oikeutta hylkäämään sen.

Rakennuslautakunnan 29.8.2023 kokouksessa tehty lisäys: Naapurien valitus ei kokonaisuudessaan pohjautu MRL:n määräyksiin, vaan ovat paremminkin heidän omia mielipiteitä. Naapurien valituksen mukaan kaikkia dokumentteja ei ole ollut heillä saatavilla. Dokumentit ovat olleet kuitenkin nähtävillä teknisellä toimistolla niin kuin asiaan kuuluu.

(Kunnanhallituksen hyväksyntä 31.8.2023 §314)