

Lute nro 1

Rakennuslautakunnalle

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 23-0026-R

Selvitys oikaisuvaatimuksen jättöajasta

Päätös on annettu 24.5.2023 ja ensimmäinen muutoksenhakupäivä on siis 25.5.2023 ja viimeinen 7.6.2023. Oikaisuvaatimuksen on siten katsottava saapuneen 14 vrk määräajassa.

Selvitys muutoksenhakuoikeudesta

Omistamme rakennuskohteen naapurikiinteistön 583-403-1-307. Naapureina meillä on oikeus jättää oikaisuvaatimus asiassa. Olemme myös jättäneet muistutuksen rakennuslupaan.

Oikaisuvaatimus

Olemme jättäneet naapurina muistutuksen rakennusluvasta. Lupapäätöksestä puuttuu kertoelmaosa siitä miten muistutusta on käsitelty, kenelle annettu tiedoksi ja kuinka muistutuksessa esitettyihin seikkoihin on viranomaisen vastannut. Lupa on annettu ilman rakennushankkeeseen ryhtyvän ja pääsuunnittelijan vastausta asiaan. Ei ole selvää kuinka pitkä aika hankkeeseen ryhtyvälle on annettu muistutukseen vastaamiseen ja kuinka hän on arvioinut muistutuksessa esittämiämme seikkoja tintin rakentamattomien osien luonnontilasta tai kaavanmukaisesta tontin käyttötarkoituksesta verrattuna suunniteltuun hankkeeseen tai rakennuksen sopeutuvuutta ja julkisivun kauneutta verrattuna pääkadun varrella olevaan rakennuskantaan.

Oikaisuvaatimuksessamme vaadimme luvan hylkäämistä kaavan vastaisena ja rakennusvalvontaviranomaiselta selvitystä siitä, kuinka lupaan jätetyssä muistutuksessamme esiintuomamme asiat on saatettu hankkeeseen ryhtyvän sekä pääsuunnittelijan tietoon ja mitä he ovat asiaan vastanneet.

Perusteluina esitämme seuraavaa:

Asemakaavakartassa eikä kaavamerkinnoissä ole aukaistu tontin käyttötarkoitusta. Koska tilanne on epäselvä, on tarpeen selvittää tuoko kaavaselostus selvyttä asiaan. Kaavaselostuksessa sivulla 10/13 aukaistaan kaavaratkaisua ja perustellaan sitä seuraavasti.

"Liikekeskuksen tonttia laajennetaan etelään päin. Pyhäjärventien itäpuolelle osoitetaan alueita matkailua palvelemaan rakentamiseen, sekä kerontien risteyksestä pelastuskeskukselle päin myös asuntorakentamiseen."

Kaavaselostuksessa sivulla 11/13 arvioidaan kaavan vaikutuksia seuraavasti:

"Liikekeskuksen läheisyyteen rakentuu tiiviin palvelurakentamisen alue, kaupalliset palvelut rinteiden puoleiselle osalle sekä matkailua palvelevat sekä teolliset

palvelut itäiselle osalle. Vakituisen asumisen alue osoitetaan Pyhäntien itäpuolelle. Kerontien varteen ja sen lähialueille osoitetaan hieman lisää matkailua palvelevia rakennusalueita sekä yksi iso hotellitontti ko. tien risteysalueelle.”

Kaavaselostus antaa kiistattoman vastauksen siitä mitä kaavalla tarkoitetaan. Valtuuston on hyväksynyt alueen kehittämisperiaatteet: Päivittäistavarakaupat rinteiden puolelle ja matkailua palvelevat tilat tien itäpuolelle. **Päivittäistavarakaupan rakentaminen alueelle on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.**

Lisäksi rakennushanke poikkeaa asemakaavamääräyksistä siinä, että tontin **rakentamattomia osia ei ole esitetty jätettävän luonnontilaiseksi.** Luvasta puuttuu työmaasuunnitelma jotta asiaa voisi arvioida.

Rakennuksen **ulkomuoto poikkeaa alueelle jo rakennetuista** Pelastuskeskus, Luontokeskus, Liikekeskus, myymälärakennus ja safaritila; rakennusten harjakatto ja pienipiirteinen puujulkisivu. Suunniteltu peltihallimainen julkisivu ja tasakatto poikkeaa alueelle jo rakennetuista ja on siten asemakaavan ja MRL vastaista.

Rakennusvalvontaviranomaisen on päätöksiä tehdessään noudatettava tarkoin lakia. Lupien käsittely on oikeusharkintaa, jos luvan edellytykset ovat olemassa lupaa, on myönnettävä ja jos luvan edellytyksiä ei ole olemassa lupaa ei saa myöntää. Luvissa ei ole harkintavaltaa.

Asemakaava turvaa omistajien ja osallisten oikeudet. On huomattavaa, että asemakaavan on laatinut Kemijärven kaupunki ja myös tontin luovuttaja on Kemijärven kaupunki. Tontin luovuttaja on siis kiistatta ollut tietoinen siitä, ettei tontille saa rakentaa päivittäistavarakauppaa.

Pyydämme rakennusvalvontaviranomaiselta selvitystä siitä miksi rakennustarkastaja ei noudata asemakaavaa päätöksiä tehdessään ja kumoamaan rakennustarkastajan päätöksen.

Alueella on käynnissä asemakaavan muuttaminen ja jos alueen kehittämistä halutaan toteuttaa asemakaavasta poiketen, on syytä tehdä se kaavaa muuttamalla.

Pelkosenniemiellä 5.6.2023

Liitteet:
Päätösote