

Rakennustarkastaja on myöntänyt rakennusluvan (nro 23-0026-R) Pyhätunturin keskustassa sijaitsevalle korttelille 397. Naapuri on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen:

"Olemme jättäneet naapurina muistutuksen rakennusluvasta. Lupapäätöksestä puuttuu kertoelmaosa siitä miten muistutusta on käsitelty, kenelle annettu tiedoksi ja kuinka muistutuksessa esitettyihin seikkoihin on viranomainen 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 selvyyttä 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 luonnontilaisiksi. 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.

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen:

”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 palvelevaan kaupalliseen käyttöön (kuten kaavamerkinnän aukaisu on esim. Pelkosenniemen Kultakeronkadun asemakaavan muutoksessa 31.5.2017 5 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. Liitteessä vastine.”

Rakennustarkastaja:

Kiinteistö sijaitsee 583-403-1-308 Pyhätunturi / osa-alue A1 Kultakeron alueella korttelissa 397 tontti 1, jossa on RM-1 kaavamerkintä, joka tarkoittaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 %. Kyseessä olevalla kiinteistöllä kaavassa ei kielettä myymälärakentamista, joka palvelee päivittäistavarakauppaa.

Naapurinkuulemisten perusteella rakennuslupapäätöksessä on huomioitu kaavan mukainen neljän metrin vaatimus rakennuksen sijoittamisesta tontin rajasta sekä kaavamääräyksen mukainen vaatimus julkisivumateriaalista. Rakennuslupapäätös on annettu tiedoksi huomautuksen tekijöille, rakennusluvan hakijalle ja kunnan ilmoitustaululle.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio puh. 0401980998
Päätösesitys	Oikaisuvaatimus hylätään, koska kyseessä oleva rakennuslupa on asemakaavan mukainen
Käsittely	Pykälän käsittely aloitettiin klo 18.17. Pekka Nyman ja Taina Kaakkurivaara poistuivat kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi. Elli Rossi oli paikalla tämän pykälän käsittelyn ajan ja poistui sen jälkeen kokouksesta klo 18.29.
	Ei julkiset liitteet on toimitettu lautakunnalle etukäteen.
	Keijo Kotavuopio pyysi huomioimaan, että RM1 on merkityksellinen kaavoituksessa. Kaavamerkinnät määräävät rakentamista. Julkisivu on puurakenteinen, kuten kaavamerkintöjen mukaan pitääkin olla.
Päätös	Päätökseksi tuli rakennustarkastajan esitys.
Tiedoksi	Oikaisuvaatimusten tekijät Rakennusluvan hakija
Muutoksenhaku	

Lausuntopyyntö päätöksestä

Pelkosenniemen rakennuslautakunnan muutoksenhaunalaisesta päätöksestä, 20.6.2023 § 34, on tehty valitus hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on tehnyt asiasta lausuntopyynnön (diaarinumero 1037/03.04.04.04.16/2023).

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon oheisen liitteenä olevan valituksen johdosta 11.9.2023 mennessä. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.

Naapureiden kuuleminen on huomioitu rakennuslupa päätöksessä, joka on johtanut esim. julkisivumuutoksiin. Naapureiden kuulemiseen ei ole erikseen vastattu, mutta ne on huomioitu päätöksessä ja päätös on lähetetty huomauksien tekijöille.

Kohta 1: Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali ja värisävy. Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pilariperustuksen aukot on verhottava.

Kyseisessä luvassa on julkisivu puuta ja katon muotoa ei ole kaavassa määritetty. RM-1 tontti muodostaa korttelin 397 jossa ei ole muita tontteja.

Kohta 2: Kattomuotoa ei kaavassa ole määritetty eikä poissuljettu tasakattoa, poikkeamista ei ole tarvittu, koska rakennus on kaavan mukainen. Vertailua ei ole tarvittu muuhun rakennuskantaan, koska ko. tontti muodostaa oman kortelin.

Kohta 3: Asemapiiroksesta käy ilmi mikä osa rakennetaan. Kaavakartta ja määräykset ovat olleet lautakunnan saatavilla, pääpiirustukset on myös olleet lautakunnalla päätöstä tehdessä. Kaavamerkintä RM-1 (matkailua palveleva rakennusten korttelialue) ei kiellä myymälärakennuksen rakentamista ko. tontille.

Kohta 4: Kyseessä olevalle tontille ei ole määritetty mitä liikerakennuksia saa tontille rakentaa.

Kiinteistöllä on suoritettu puuston raivausta 4/2023, johonka on myönnetty maisematyölupa 22-0040-MAI. Lupa on ollut lainvoimainen 21.09.2022 ja voimassaolo 21.09.2025.

Oikaisuvaatimukseen päätökseen on annettu perustelu, että lupa on kaavan mukainen.

Esityslistan liitteenä on lausuntopyyntö ja luonnos lausunnosta.

Valmistelija

Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio, p. 040 198 0998

Esittelijä

Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio

Päätösesitys	Rakennuslautakunta hyväksyy liitteenä olevan lausuntoluonnoksen ja lähettää sen edelleen kunnanhallitukselle annettavaksi hallinto-oikeudelle
Käsittely	Naapurien valitus ei kokonaisuudessaan pohjaudu 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.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Tiedoksi	Kunnanhallitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.