

Pyhän Liiketila Oy
Lapinmuisto 9
98530 Pyhätunturi
Y-31889634-8

Valitus 25.7.2024

Pohjois-suomen hallinto-oikeus

Asiointipalvelun kautta

Pelkosenniemen kunnanvaltuuston päätös §45, 14.6.2024

Asemakaavan muutos kiinteistöllä Safari-Männistö (583-403-1-308)

Kunnan Dnro 199/10.02.03/2023

Selvitys muutoksenhakuajasta

Valtuuston kokous on pidetty 14.6.2024 ja pöytäkirja asetettu tarkastettuna nähtäville tietoverkkoon 19.6.2024. Päätöksen katsotaan tulleen tietoomme 1+7 päivän päästä eli 26.6.2024 ja 30 vrk muutoksenhaku aika alkaa siis 27.6. ja päättyy 25.7., eli valituksemme on katsottava saapuneen määräajassa.

Selvitys valitusoikeudesta

Yhtiö on kunnan jäsen ja naapurikiinteistön omistaja, joten yhtiöllämme on muutoksenhakuoikeus asiassa.

Valitus

Päätös on lain vastainen ja se on kumottava. Vaihtoehtoisesti asia on palautettava kunnanhallituksen valmisteluun.

Perustelut

Olemme kaavaprosessin aikana muistuttaneet kunnan kaavoitusmonopolista sekä siitä että yhtiöllämme on vireillä muutoksenhaku rakennuslupa-asiassa hallinto-oikeudessa ja tämä kaavaprosessi tekisi valituksemme hyödyttömäksi. Kunta käyttää asiassa ylivertaista valtaa mutta ei kanna vastuuta päätöksistään.

Hallinto-oikeus aiemmin kumosi (16.12.2022 1829/2022 Dnro 20086/03.04.04.16/2021) ns. Kotitunturin asemaakaavan jossa oli mm. jätetty maaperän rakennettavuusselvitys tekemättä. Kotitunturin asemakaavassa osa tonteista sijoittui suoalueelle.

Nyt kyseessä olevassa asemakaavassa koko tontti on avosuota. Suolle rakentaminen on kestävämpää politiikkaa eikä siinä ole arvioitu kaavan vesistö eikä luontovaikutuksia. Rakentamispaikan soveltuvuus ratkaistaan MRL § 116 mukaisesti asemakaavassa. Tässä kaavassa rakentamiskelpoisuusarvioita ei ole tehty. Kummallista asiassa on se että viranomaisena toimiva rakennuslautakunta on lausunut Kotitunturin asemakaavasta, että rakentamiskelpoisuus tulee selvittää ennen kaavoitusta, mutta tästä suolle sijoittuvasta kaavasta viranomaisen ei ole löytänyt huomautettavaa. Vesistövaikutukset eivät ilmeisesti kuulu viranomaisten toimivaltaan. Huomattavaa asiassa on se, että tontti sijoittuu lähelle pohjavesialuetta eikä pohjavesialueen rajaa ole tarkasteltu. Erikoista asiassa on että kunnanhallitus esitti valtuustolle että selvitykset tehdään myöhemmin. Valtuusto ei asiasta päättäessään kuitenkaan päättänyt sitä, koska rakennettavuusselvitys, vesivaikutusten selvitys tai luontoselvitykset tehdään.

Ilmeisesti kunnanvaltuustolla on tarkoitus hävittää Pyhätunturin alueelta puusto ja tuhota vedet. Ilmastonmuutoksen uhatessa periaate, jossa tontin rakentamattomat osat on jätettävä luonnontilaan, ovat nousseet arvoonsa. Nyt hyväksytyssä kaavassa tämä periaate on kumottu. Puiden varjostava ja mikroilmastoa viilentävä vaikutus on kestävää rakentamista. Asemakaavasta puuttuu ilmastonmuutoksen huomioonottaminen ja sen hillintä kaavaratkaisussa.

Asemakaavassa kaavan pohjakartasta puuttuu tontilla oleva lampi ja rakentamiskelvottomien alueiden (aapasuot) osoittaminen rakentamisen ulkopuolelle. Kaavassa ei ole tehty luonto-, eikä vesiselvityksiä eikä myöskään meluselvitystä joka ohjaisi rakentamista melualueen ulkopuolelle. Päätös on MRL vastainen etenkin MRL §54 osalta. Koska asemakaava poikkeaa yleiskaavasta, olisi yleiskaavaa tullut muuttaa ensin. On huomattavaa ettei asemakaavoissa ole huomioitu yleiskaavassa esille tulleita pohjavesialueita ja niiden suojelua, joten yksittäisessä asemakaavassa olisi tullut tutkia vaikutukset pohjavesiin.

Huomiota tässä asemakaavoituksessa herättää nopea aikataulu, jossa painotetaan, ettei selvityksiä tarvita. Kaava on selvästi vastoin MRL §54. Kuitenkaan mitään selvityksiä ei ole tuotu esille ja herääkin kysymys, että onko kunnalla ollut tarkoitus rakentaa avosuot täyteen koska selvityksiä ei ole tehty. Tämä osoittaisi melkoista piittaamattomuutta kaavoituksesta ja sen vuorovaikutteisesta. Ilmi on käynyt myös se, ettei vuorovaikutteisesti annettuja mielipiteitä ja lausuntoja edes pyritä ottamaan huomioon. Jos Kemijärven kaupunki on myynyt asiakkaalle rakentamiskelvottoman tontin, se myös vastanee siitä. Julkisella toimijalla on myös vastuu myymistään alueista.

Pohjakartan puutteet ovat MRL 54a§ vastaisia ja kaava on hylättävä. Kunnan kaavoitusmittaus viranomaisen Teemu Julkunen on hyväksynyt pohjakartan ilman että se kuvaa kaavoitettavaa aluetta. Alueella on Kemijärven kaupungin asemakaava-alueelle rakentama lampi sekä avohakkuualue ja ojitus jotka puuttuvat pohjakartasta. Pohjakartta ei kuvaa olevaa tilannetta kaava-alueella. Erikoista on että kaavakarttaa on kaavoittajan mielestä mahdollisuus ja tarkoitus korjata. Eikö kaavamittaustarkastuksen peruste olekaan se, että pohjakartta vastaa olemassa olevaa tilannetta suunnittelualueella?

Kunnanvaltuusto ei ole rajannut rakentamisaluetta vaan haluaa että myös lammen päälle rakennetaan. Kaavassa ei ole arvioitu veden päälle rakentamisen vaikutuksia.

Mielestämme on lain vastaista myös sallia avohakkuut alueella jossa asemakaava määrää rakentamattomat alueet säilytettäväksi sellaisenaan. Huomattavaa on että, vaikka olemme naapureita rakennusvalvontaviranomainen ei tiedottanut meitä hakkuuainkomuksista asemakaava-alueella. Viranomaisen selvästi suosii suurta hakijaa. Asemakaava on mielestämme lain vastainen ja se tulee hylätä.

Lopuksi

Varamme itsellemme oikeuden täydentää valitustamme myös jatkossa.

Pelkosenniellä 25.7.2024 Pyhän Liiketila Oy

Hallitus, puolesta


Keijo Kaakkurivaara


Taina Kaakkurivaara

Liitteet:

Päätöspöytäkirja 14.6.2024 § 45, Pelkosenniemen kunnanvaltuusto

Pöytäkirjan nähtävilleselitys 19.6.2024 §45

Pyhän Liiketila Oy kokouspöytäkirja 25.7.2024 päätös valituksen jättämisestä