



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124  
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521  
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi  
www.kimmokaava.fi

---

PELKOSENNIEMEN KUNTA

Kuusamo, 20.8.2024

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on 14.6.2024 § 45 hyväksynyt PYHÄTUNTURIN KULTAKERON alueen korttelia 397 koskevan asemakaavan muutoksen. Pyhän Liiketila Oy on valittanut päätöksestä 25.7.2024 päivätyllä kirjelmällä. Valittaja katsoo, että päätös on lainvastainen ja se tulisi kumota tai vaihtoehtoisesti asia tulisi palauttaa kunnanhallituksen valmisteluun. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 6.8.2024 pyytänyt kunnan lausuntoa valituksesta 6.9.2024 mennessä. Ohessa on valituksen sisältö sellaisenaan ja kaavan laatijan vastine:

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.

Vastine: Kaavan valmisteluaineiston (=kaavaluonnos) ja ehdotuksen nähtävillä olojen vastineissa on todettu, ettei kaavanmuutos tee rakennusluvasta tehtyä valitusta hyödyttömäksi. Molemmat ovat eri prosesseja, joista tulee aikanaan päätökset. Kunta ei käytä mitään ylivertaista valtaa ja tekee sille kuuluvat päätökset.

Hallinto-oikeus aiemmin kumosi (16.12.2022 1829/2022 Dnro 20086/03.04.04.04.16/2021) ns. Kotitunturin asemakaavan, 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 rakentamiskelpoisuusarviointia 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 viranomainen 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.

Vastine: Rakentamiskelpoisuus on selvitetty, kuten aiemmissa vastineissa on todettu. Selvitys on mukana kaava-asiakirjoissa ja siitä käy ilmi, että suunniteltu rakennusalue on täysin rakentamiskelpoista normaalilla perustamistavalla. Alueen molemmilla puolilla aivan välittömässä läheisyydessä on rakennettuja asuin- ja liikerakennuksia samalla korkeustasolla. Valittaja toteaa, että alue olisi avosuota. Myöhemmin lausutaan ristiriitaisesti, että alueella olisi tehty avohakkuita, joista rajanaapurია ei ole kuultu. Yleisesti tiedossa on, ettei avosuolla tai aapasuolla kasva puita. Muutosalue on n. 0,5 km päässä luokitellusta pohjavesialueesta. Pohjavesialueiden rajauksia ei voida missään tapauksessa tarkistaa, määrittää tai muuttaa minkään kaavoituksen yhteydessä vaan rajauksista sekä pohjavesialueiden luokittelusta vastaavat ELY -keskukset

Ilmeisesti kunnanvaltuustolla on tarkoitus hävittää Pyhätunturin alueelta puusto ja tuhota vedet. Ilmastomuutoksen 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 kestäväää rakentamista. Asemakaavasta puuttuu ilmastomuutoksen huomioonottaminen ja sen hillintä kaavaratkaisussa.

Vastine: Edellä mainitut asiat eivät liity kaavanmuutoksen hyväksymiseen. Olemassa olevan kaavakorttelin käyttötarkoituksen muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ilmastomuutokseen

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.

Vastine: Pohjakartassa alueen itäosassa on kuviorajan viivalla rajattu alue, jonka karttamerkkinä on "vesikuoppa". Alueella ei ole pysyvää vesialuetta ja esim. 25.7.2024 alueella tehdyssä katselmuksessa alue oli kuivana. Pohjakartalla on myös suomerkit asianmukaisesti esitetty. Luonto-olojen selvittelyjä varten on koottu aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat muiden kaavoitusten selvitykset. Niissä ei ole mitään erityisiä piirteitä havaittu. Alue on jo aiemmassa lainvoimaisessa asemakaavoituksessa osoitettu korttelialueeksi. Nyt on kyseessä korttelin käyttötarkoituksen muutos. Alueelle ei ole osoitettu melusta häiriintyviä asumis-, loma- tms. toimintoja, joten asiakirjoissa esitetyt liikennemääriin perustuvat meluselvitykset ovat riittäviä. Yleiskaavan vaikutus ja poikkeama siitä on esitetty ja perusteltu kaavaselostuksessa.

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 vuorovaikutteisuudesta. 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.

Vastine: Kaavoitus on edennyt Pelkosenniemen kunnan normaalin kaavoitustahdin ja käytäntöjen mukaisesti. Mitään poikkeuksellista menettelyssä ei ole ollut. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 1 ja 2 momentissa todetaan: *"Kaavan tulee perustua kaavan*

*merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.*

*Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia." Muutoksen sisältö ja tarkoitus huomioiden on sen merkittävät vaikutukset riittävällä tavalla arvioitu perustuen esitettyihin tutkimuksiin, selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Selvitykset on esitetty kaavaselostuksessa. Kaavoituksen kaikissa vaiheissa on jätetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot tuotu vastineissa esille, otettu huomioon tarpeellisilta osiltaan ja perusteltu ratkaisut. Alueen myyjällä eli Kemijärven kaupungilla ei ole vaikutusmahdollisuuksia kaavoituksen sisältöön.*

Pohjakartan puutteet ovat MRL 54a § vastaisia ja kaava on hylättävä. Kunnan kaavoitusmittausviranomaisen 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?

Vastine: Pohjakartta kuvaa alueen olosuhteita riittävällä tavalla ja se on asianmukaisesti hyväksytty. Alueella ei ole jatkuvasti veden peitossa olevaa lampea.

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

Vastine: Missään ei ole esitetty, että kunta haluaisi rakentaa lammen (jota ei siis ole edes olemassa) päälle. Asiakirjoissa on esitetty maanomistajan suunnitelmat rakentamisen sijoittumisesta korttelin länsiosaan. Maaperä on siltä osin riittävän laajasti selvitetty ja todettu rakentamiskelpoiseksi. Rakennusoikeudesta käytetään noin puolet. Mikäli rakentaminen myöhemmin laajenee, tehdään tarvittavat lisätutkimukset. Kaavassa ei ole sitovasti määrätty kuinka paljon rakennusoikeudesta on käytettävä.

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 hakkuuajokomuksista asemakaava-alueella. Viranomaisen selvästi suosii suurta hakijaa. Asemakaava on mielestämme lain vastainen ja se tulee hylätä.

Vastine: Aiemmat hakkuut, metsän käsittely ja niistä tiedottaminen eivät kuulu nyt käsiteltävään kaavanmuutosprosessiin.

Em. perusteella katson, että kaavanmuutos ei millään tavalla ole lain vastainen ja valitus tulee hylätä perusteettomana.



Kimmo Mustonen