

Pekka Nyman

Valitus

24.10.2024

Pohjois-Suomen Hallinto-oikeus

asiointipalvelun kautta

Pelkosenniemen kunnanvaltuuston päätös 20.9.2024 §69, Kaavamuutos tilalla Gimmel / kaavan hyväksyminen

Selvitys muutoksenhakuajasta

Valtuuston (20.9.2024) pöytäkirja on tarkistettu ja julkaistu 25.9.2024 kuten pöytäkirjasta ilmenee. Pöytäkirja on ollut nähtävillä siis ensimmäisen kerran 26.9.2024, josta muutoksenhaku alkaa. 30 vrk muutoksenhaku on siis 26.9.2024-25.10.2024 eli muutoksenhaku on katsottava saapuneen ajoissa.

Selvitys muutoksenhakuoikeudesta

Olen kunnan jäsen jolla on muutoksenhaku valtuuston päätöksiin.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaava ei perustu lakiin joten se on hylättävä. Kaava ei täytä MRL sisältövaatimuksia eikä kaava ole tasapuolinen alueen muiden maanomistajien osalta. Kaava rikkoo myös YSL ja vesilakia.

Perustelut:

Kaavan tulee perustua selvityksiin. Kaavaa valmisteltaessa ei ole tehty selvityksiä. Alue rajoittuu 2-luokan pohjavesialueeseen FI1258302, eikä kaavassa ole tehty pohjavesiselvityksiä. Pohjavesialueen tila on hyvä. Rakentamisen osalta ei ole tutkittu pohjaveden korkeuksia, laatua eikä virtaussuuntia. Kaavassa puhutaan vain ns. maisemalammen, joka todellisuudessa on pohjavesilampi, joka on syntynyt ruoppausten ja ylisyvän soranoton seurauksena, lisäruoppauksista joka vaatii aina AVI:n luvan

pohjavesialueella YSL ja vesilain mukaan. Oletuksena kaavassa on että ruoppaaminen on mahdollista kaavan perusteella. Kunnanvaltuusto ei ole toimivaltainen lupaviranomainen.

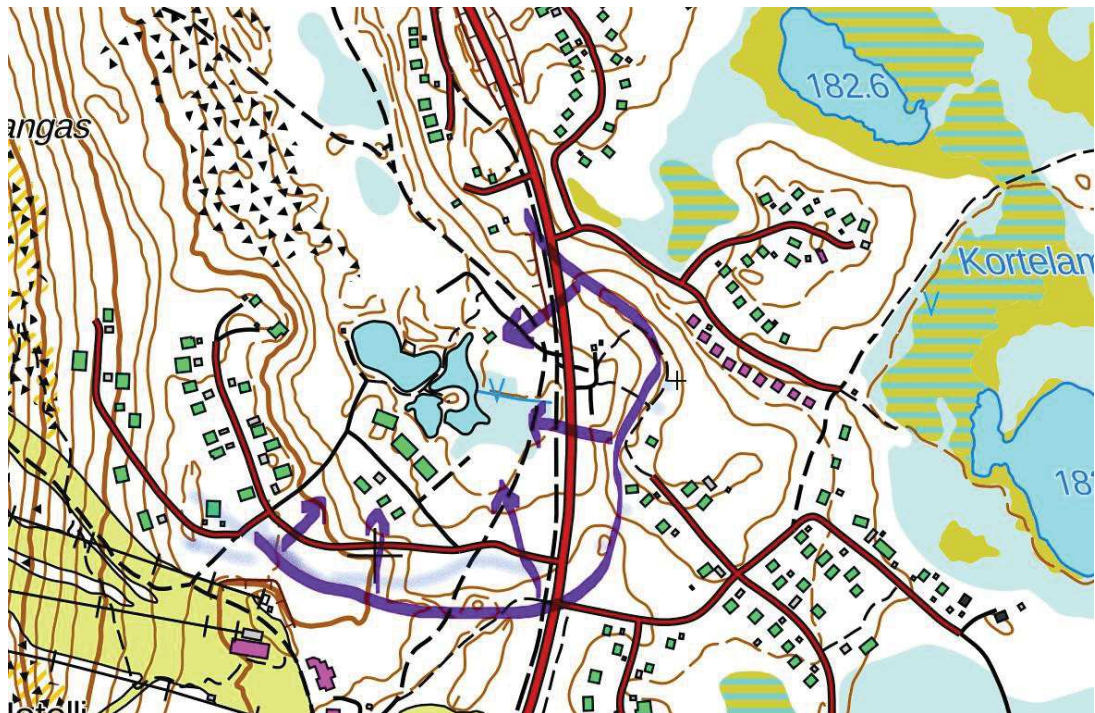
Kellarin rakentaminen pohjavesialueelle tulee olla tarkasteltu kaavassa. Pohjavesien suojaaminen ja kuormituksen rajoittaminen on tärkeää etenkin tunturialueilla jossa pohjavesi on arvokasta. Pohjavesien korkeus tulee olla selvitetty, jotta voidaan arvioida onko kellarin riittävällä etäisyydellä pohjaveden pinnasta (2m). Samoin kunnallistekniikan rakentamisen ja käytön aikaiset vaikutukset on jätetty tutkimatta. Jos rakennukseen tulee kellarin, on kunnallistekniikka kaivettava syvemmälle ja on riski että vesihuolto rakennetaan pohjaveden alle. Onko viemäriin osalta huolehdittu pohjavesisuojausista rakentamalla linja varmasti tiiviiksi (esim. hitsattavilla liitoksilla paineputkesta) ettei viemärivered pääse 2-luokan pohjavesialueelle.

Lammen pinta on pohjaveden pinta lammen alueella. Lammen vesi on suoraan yhteydessä 2-luokan pohjavesialueeseen, joka on mainittu myös kaavaselostuksessa. Pohjavesialueen rajausta ei ole tarkistettu sen todellisen vaikutusalueen ja suojelutarpeen selvittämiseksi.

Maakuntakaava määrää että: *Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta muutu.*

Huomattavaa on, ettei Yleiskaavassa eikä aiemmassa asemakaavassa ole huomioitu pohjavesialueen suojelutoimia eikä arvioitu vaikutuksia pohjaveteen. kaava ei noudata maakuntakaavamääräyksiä eli ei ole ohjannut asemakaavan laadintaa MRL mukaisesti.

Kaavasta puuttuu pohjaveden suojelumerkintä. Lammen kaavamerkintä olisi tullut olla W/s suojeltu pohjavesilampi.



Ohessa valuma-alueen raja josta vedet laskevat pohjavesialueen kautta Pyhäjärveen.

Katurakentamisen osalta kaavassa on arvioimatta tulisiko kadun alainen pohjavesi suojata ja millä rakenteella. Kaavaselostuksessa mainitaan ristiriitaisesti, että alue on rakentamatonta ja että siellä on rakenteilla olevia loma-asuntoja.

Olevassa asemakaavassa ei ole sallittu kellareiden rakentamista vaan on sallittu rakentaminen kahteen kerrokseen. Tontin korkeuserojen on arvioitu olevan sen verran pieniä, ettei kellarin rakentaminen tontille ole mahdollista. Kaavassa ei ole perusteltu sitä, miksi kellari nyt halutaan tehdä.

Kuten ELY-keskus on lausunnossaan huomauttanut, ei maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen ole lain mukaista. Asiakirjoista käy ilmi, ettei maaston muoto mahdollista kellarin rakentamista. Tätä ei ole asemakaavassa selvitetty. Poikkileikkaukset ja maastomallit puuttuvat. On epäselvää onko kaavalla sallittu 3-kerrokseen rakentaminen ja poikkeako se muiden alueen tonttien sallitusta kerroskorkeudesta.

Epäselväksi jää mitä tarkoitetaan korkealaatuisella rakentamisella. Suuria rakennuksia ja kaavasta piittaamatonta rakentamista? Mielestäni korkealaatuista rakentamista on sellainen jossa tarkastellaan rakentamisen vaikutuksia ympäristöön ja etenkin uhanaliseen pohjaveteen. Kuvista 15 ja 16 saa sellaisen käsityksen että rakentaminen on maan päällisen kellarikerroksen rakentamista joka ei ole lain mukaista.

Koska kaavassa ei ole huomioitu rakentamisen pohjavesivaikutuksia eikä maanpäällisen kellarikerroksen haittoja on kaava hylättävä.

Asemakaavaluonnoksessa alue RM-alueen koko sekä alueelle osoitettu rakennusala ja sallittu kerroskorkeus verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan pysyvät samana.

Vanhassa kaavassa on esitetty kerroskorkeudeksi 2 ja uudessa 1. On huomattavaa että valtuuston hyväksymän kaavan mukaisesti kellarin tulee olla maan alla. Kuvista päätellen alin seinä on kokonaan maan päällä joten kolme muuta seinää tulee olla kokonaan maan alla. Jos alin kerros ei olekaan kellari vaan kerros, joka on maanpäällä, poikkeaa se kaavasta ollen II kun kaava sallii 4/5k I. Kerroskorkeutta (m) ei ole määritelty uudessa eikä vanhassa kaavassa.

Pohjavesilammen suojelemiseksi olisi tullut asettaa kielto hulevesien johtamisesta suoraan lampeen.

Tiettävästi lammen vesi on kärsinyt kunnallisteknisten töiden tekemisestä joten kunnallistekniikan rakentamisen osalta on tärkeää antaa myös kaavamääräyksiä jotta maakuntakaavan pohjavesien suojelutavoite tulee huomioitua asemakaavassa.

Kaava määräyksistä tulee poistaa epätasälliset määräykset kuten... pääosin harjakatto tulee muuttaa harjakatoksi ja autojen sijoittamine kellariin pohjaveden lähelle tulee poistaa merkinnöistä koska niiden vaikutuksia ei ole arvioitu. Kaavamääräys 2 on haitallinen pohjavedelle.

RM merkintä on hyvä mutta se kaippaa täsmennystä että tarkoitetaan vuokrattavia tai majoituspalveluita kaupalliseen käyttöön eikä tavallisia loma-asuntoja. Kaavamääräys 6 tulee muuttaa muotoon tulee olla, pääasiassa olla, on epämääräinen muoto. Kattomuoto tulee

olla harjakatto. Kaavaselostuksessa on mainittu että hulevesimääräykset on annettu kaavassa. Sinne on kirjattu vain pyrkimys, ei vaatimusta. Määräys tulee muuttaa muotoon tulee viivyttaa ja imeyttää rakennuspaikalle, eikä pintavesiä saa suoraan johtaa pohjavesilampeen.

Lopuksi

Koska asemakaava on laadittu ilman selvityksiä ja on tavoitteiltaan epäselvä on se kumottava. Kyseessä olevaa pohjavesialuetta ei ole tarkasteltu kuin maakuntakaavassa. Se on tärkeä myös Pyhäjärven veden laadun takia ja siten /e- merkintä eli ekologisesti tärkeä pohjavesialue on selvittämättä. Kiistatonta on, että matkailukeskuksen keskellä oleva pohjavesialue on uhanalainen koska kunta ei huomioi vesien suojelua millään lailla. Pohjavesi on suojeltu kaikkialla YSL mukaisesti eikä pohjavedenalainen kaivu ole mahdollista ilman lupaa. Hämmästyttää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto asiassa jossa pohjavesistä ei puhuta mitään.

Pelkosenniemiellä 24.10.2024

Pekka Nyman, kunnan jäsen

Liitteet:

Päätösote KValt 20.9.2024 §69

Kaavakartta

Kaavaselostus