



Pelkosenniemen Luonnonsuojeluyhdistys ry

Valitus

20.1.2025

Prosessiosoite:



Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
asiointipalvelun kautta

Valitus

Asiassa: Poikkeamispäätös Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1

Dnr:o Pelkosenniemen RakLtk 16.12.2024 § 70 ; 249/10.03.00/2024

Selvitys muutoksenhakuajasta:

Kokous on pidetty 16.12.2024 ja pöytäkirja (Liite 1.) on tarkastettu 19.12.2024 sekä päätös on annettu julkipanon jälkeen 19.12.2024, jolloin valitusaika 30 vrk alkaa sitä päivää lukuun ottamatta eli 20.12.2024 ja päättyy siten 30 vrk kuluttua eli lauantaina 18.1.2025, jonka ollessa lauantai muutoksenhaku-aika päättyy maanantaina 20.1.2025 klo 16:15.

Valituksemme on siten katsottava saapuneen määräajassa.

Selvitys muutoksenhakuoikeudesta:

Koska asia on tullut vireille 12/2024, asiassa noudatetaan MRL säännöksiä. Valitusosoitus (Liite 2.) on siltä osin virheellinen, ettei luonnonsuojeluyhdistykselle ole kirjattu muutoksenhakuoikeutta. Oikeutemme perustuu MRL §193 kohtaan 6).

6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;

Pelkosenniemen luonnonsuojeluyhdistys ry on sellainen yhdistys jonka tehtävä on ajaa luonnon ääntä Pelkosenniemen alueella ja yhdistyksellä on siten muutoksenhakuoikeus poikkeamispäätöksessä.

Vaatus: Vaadimme että päätös kumotaan Suomen lakiin perustumattomana.

Toissijaisesti vaadimme, että asia palautetaan RakLa:lle uudelleen käsiteltäväksi MRL mukaisesti koska asia on tullut vireille 2024.

Perustelut:

Rakennuslautakunnan päätöksessä §70 oli ainakin kolme lain vastaista menettelyä jotka on syytä saattaa hallinto-oikeuden tutkittaviksi.

1. Hakija oli poikennut jo aiemmin suurimmasta sallitusta rakennusoikeudesta (hakemus liite 3.) rakentaen 504m² kaavassa sallitun 500m² sijaan. KHO päätti vastikään mm. KHO2022:90, ettei poikkeamisen päälle saa myöntää toista poikkeamista. Tässä asiassa oikeuden tulee ratkaista se kun ensimmäisellä poikkeamisella on ylitettyrakennusoikeus onko mahdollista myöntää toinen poikkeaminen samasta asiasta eli tuleeko asia ratkaista kaavalla? Tässä asiassa on selvitettävä myös se, että aiheuttaako 4+50 eli yhteensä 54m² poikkeaminen merkittävää rakentamista, joka edellyttäisi asemakaavaa. Kyseessä on normikokoinen, pieni saunallisen kaksion kokoinen laajennus eli yhtiö voisi rakentaa poikkeamisella uuden asunnon ja olisiko se tasapuolista muita yhtiön osakkaita tai naapuriyhtiöitä kohtaan? Käsittelyasiakirjoista puuttuu ajantasa- asemakaava ja rakennuslupa/poikkeuslupakartta ajantasa- asemakaavaan sijoitettuna. Emme pysty asiakirjojen perusteella arvioimaan onko päätös muita kohtaan tasapuolinen eli onko naapurikiinteistöille annettu poikkeamisia ja minkälaisia poikkeamisia.
2. Hakija esitti hakemuksessaan elintila- (lebensraum) perusteen eli yhtiö haki lisää elintilaa, joka ei kuulosta uskottavalta. Lautakunta päätöksessään *kirjoittaa hänen hankkineen lisää maata omistukseensa* viitaten henkilöön, eikä poikkeamista hakevaan yhtiöön. Kuitenkin lautakunta päätti poikkeamisen perusteena olevan kiinteistöperuste eli toisin sanoen raha. Kun hakija oli ostanut lisämaata, se oli lautakunnan mielestä peruste myöntää poikkeaminen. Hallinto-oikeuden tulee selvittää ovatko **elintila** ja **kiinteistöperuste** lain mukaisia poikkeamisperusteita. Rikkooko yhdelle osakkaalle annettu lisärakennusoikeus tasapuolista kohtelua yhtiön sisällä ja kaava-alueella? Voiko lautakunta keksiä uusia poikkeamisperusteita hakemuksesta poiketen? Lautakunta on virheellisesti todennut hakijan esittäneen erityisiä perusteluja eli kiinteistöperusteen, jota hakija ei kuitenkaan ole hakemuksessaan tuonut esille. Asiassa on tutkittava onko hakija esittänyt erityisiä perusteluja kuten lautakunta väittää.

3. Hakija poikkesi a) rakennusoikeudesta ($4m^2+50m^2$), b) rakennusalueen rajasta sekä c) tontin rajasta. Yhden poikkeamisen päälle myönnettiin kolme uutta poikkeamista. Tontin rajan ylitystä ei käsitelty päätöksessä. Hallinto-oikeuden tulee selvittää, onko päätöksessä päätetty kolmen poikkeamisen myöntämisestä ja onko päätös lain mukainen. Samalla on selvittettävä onko $4m^2$ rakennusoikeuden ylitys annettu vähäisenä poikkeamisena luvan myöntämisen yhteydessä vai onko kyseessä luvaton rakentaminen luvasta poiketen. Sitä ei ole käsitelty ratkaisussa.

Rakennuslautakunnalla ei ollut päätöstä tehdessään käytössä hakemusta ja sen liitteitä. Lautakunta on antanut virheellisen muutoksenhakuosoituksen, sillä luonnonsuojeluyhdistyksellä oli vielä vuonna 2024 oikeus muutoksenhakuun jota ei valitusosoituksessa ole tuotu esille.

Lisäksi hakija oli tuonut esille osan lisäalueesta olevan rakentamiskelvoton mutta asemapiirroksessa aluetta ei ole rajattu. Ilmeisesti alue on jäänyt kaavoittamatta juuri sen rakentamiskelvottomuuden vuoksi. Asia tulee ratkaista kaavalla ja hakemus tulee hylätä.

Tutkittava on myös aiheuttaako poikkeaminen merkittävää rakentamista eli olisiko asia ratkaistava kaavalla kun kyseessä on pienen kaksion kokoinen lisärakentaminen loma-asuntoon sekä epäselvää ja asiassa on jäänyt tutkimatta, onko tontti rakentamiskelpoinen kun seinän ulkopuolelle tulisi saada 3 m vesien kallistusta ulospäin ja vastarinne on monien metrien korkuinen, eli mahtuuko rakentaminen alueelle vai ei. Onko laajennus terveellinen j aturvallinen?

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §171 §172 §173 eli päätöksessä on tutkittava tasapuolisuuden ja hallintolain perustelujen riittävyys sekä se onko viranomaisen toiminut Suomen lain mukaisesti. Viranomaisen olisi tullut tutkia toimitettu hakemus / pyytää tarvittavat lisäselvitykset ja esitellä päätös perusteluineen lautakunnalle.

Lopuksi

Pelkosenniemen luonnonsuojeluyhdistys on huomannut (Liite 4.), ettei Pelkosenniemen kunnan rakennusvalvontaviranomainen päätöksissään juurikaan noudata lakia. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden antamat ratkaisut tukevat yhdistyksen näkemystä. Lautakunnan keksimät perusteet ja hakijan esittämät erityiset perusteet sekä niiden puuttuminen sekä poikkeamisen merkittävyys ja poikkeamisen poikkeamiset ovat vielä ponnistamatta hallinto-oikeudessa. Kyseessä on vielä vanhan MRL mukainen menettely, mutta asiassa on merkittävää se, että alueidenkäyttölaki 2025 on paljolti vanhaa MRL:ää mm. poikkeamisen lainsäädännön osalta ja hallinto-oikeuden päätöksellä on merkitystä myös 2025 lain tulkinnessa.

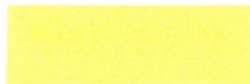
Varaamme itsellemme oikeuden täydentää valitustamme myös jatkossa.

Kunnioittaen

Pelkosenniemellä 20.1.2025

Pelkosenniemen Luonnonsuojeluyhdistys ry

Hallitus
puolesta



Liitteet:

1. Päätösote Pelkosenniemen RakLa 16.12.2024 §70
2. Valitusosoitus §70 16.12.2024
3. Poikkeamishakemus 9.12.2024 Lupapiste dokumentti
4. Hall. pöytäkirjaote 18.1.2025 Pelkosenniemen Luonnonsuojeluyhdistys ry

Poikkeamispäätös Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1

Rakltk 16.12.2024 § 70
249/10.03.00/2024

Päätösesitys	<p>Hakija on esittänyt erityisiä syitä poikkeamiselle. Rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa eikä vaarantavan luonto- tai maisema-arvoja. Se ei myöskään estä alueen mahdollista myöhempää kaavoitusta eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennuslautakunta suostuu hakemukseen liitteen mukaisella päätöksellä. (MRL 171§).</p>
Päätös	<p>Hyväksyttiin yksimielisesti.</p>
Käsittely	<p>Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle sen, että hän on ostanut lisämaata ja laajennus tulee osittain lisämaan alueelle. Laajennusta ei pysty toteuttamaan ilman lisämaata. Poikkeamisen syy on siis maankäyttöllinen syy.</p>
Perusteluta	<p>Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1 sijaitsee Pyhätunturilla Kallunkuja 8a, loma-asuntojen korttelialueella (RA) 377 tontti 1, jossa on voimassa oleva asema- ja yleiskaava.</p> <p>Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1 poikkeamisluvan hakeminen koskee nykyisen korttelille määrätyn rakennusoikeuden määrän ylitystä. Tällä hetkellä korttelin kolmelle rakennukselle on sallittu 500 kem², joka on kokonaisuudessaan käytetty. Lisäksi haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajoista. Poikkeamislupa koskee tontteja 583-403-1-353 ja 583-403-1-229 korttelissa 377 tontteja 1 ja 7.</p> <p>Rakennushankkeen tarkoituksena on laajentaa yhtä Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1:sin kolmesta rakennuksesta; Rakennus 9a 140 kem², rakennus 9b 182 kem² ja rakennus 9c 182 kem². Tällä poikkeamisluvalla haetaan lisärakennusoikeutta rakennukseen 9a yhteensä 50 kem². Laajennus tehdään yhteen kerrokseen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaisesti.</p> <p>Laajennuksen toteutusta varten Kiinteistö Oy on ostanut lisää tonttimaata naapurikiinteistöltä, saman korttelin 377 tontilta 7.</p> <p>Laajennusta suunnitellaan toteutettavaksi niin, että rakennuksen alkuperäinen ja laajennusosa ovat tyylillisesti mahdollisimman samankaltaisia. Julkisivuissa pyritään käyttämään samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä rakennuksessa. Massoittelu ja mittasuhteet on myös suunniteltu alkuperäisen rakennuksen mukaan. Näillä toimenpiteillä pyritään vaalimaan alueen ulkomuotoa kokonaisuutena.</p> <p>Laajennuksen muotoa rajaavat tekijät ovat Kallunkujan katu-alue sekä ostetun lisätonttimaan maastomuoto, joka on hyvin jyrkkä rinne. Laajennus on sijoitettu tontilla sille kohdalle, missä se on kohtuullisesti toteutettavissa. Nykyisen asunnon laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.</p>

Rakennuksessa on kunnallinen vesi- ja viemärointi, sähköliittymä ja tie on. Jätehuolto on järjestetty.

Naapurit on kuultu, ei huomauttamista laajennuksesta.

MRL171 §

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio, puh. 0401980998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Tiedoksi	Hakija, kunnanhallitus ja Lapin-ELY-keskus
Muutoksenhaku	Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallintovalituksen saa tehdä asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Hallintovalitusosoitus hallinto-oikeudelle, tavallinen tiedoksianto (poikkeamislupa)

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitusaika on kolmekymmentä (30) päivää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 198 §:n mukaan päätös annetaan julkipanon jälkeen. Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksessä mainittuna antamispäivänä, jolloin sen on katsottava tulleen asianomaisten tietoon.

Valitusaika luetaan päätöksen antamispäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

Postiosoite: PL 189, 90101 OULU

Käyntiosoite: Isokatu 4, OULU

Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Puhelinnumero: 029 56 42800 (vaihde)

Hallinto-oikeuden kirjaamon aukioloaika klo 8:00 – 16:15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaisissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pelkosenniemen kunnan kirjaamosta.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: Sodankyläntie 2, 98500 Pelkosenniemi

Käyntiosoite: Sodankyläntie 2, 98500 Pelkosenniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pelkosenniemi.fi

Puhelinnumero: 040 507 6286

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 10:00 – 15:00 ja perjantaina 10:00 – 14:00.

Poikkeaminen

Kallunkuja 8a

Asiointikunta Pelkosenniemi	Hakemuksen vaihe Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 583-403-1-229	Hakemus jätetty 09.12.2024
Asiointitunnus: LP-583-2024-00160	Käsittelijä Kotavuopio Keijo
Hankkeen osoite Kallunkuja 8a	Hakija Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Poikkeamisluvan hakeminen koskee nykyisen korttelille määrätyn rakennusoikeuden määrän ylitystä. Tällä hetkellä korttelin kolmelle rakennukselle on sallittu 500 kem ² , joka on kokonaisuudessaan käytetty. Lisäksi haetaan poikkeamista asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajoista. Rakennushankkeen tarkoituksena on laajentaa yhtä Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1:sin kolmesta rakennuksesta; Rakennus 9a 140 kem ² , rakennus 9b 182 kem ² ja rakennus 9c 182 kem ² . Tällä poikkeamisluvalla haetaan lisärakennusoikeutta rakennukseen 9a yhteensä 50 kem ² . Laajennus tehdään yhteen kerrokseen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaisesti. Laajennuksen toteutusta varten Kiinteistö Oy on ostanut lisää tonttimaata naapurikiinteistöltä, saman korttelin 377 tontilta 7.
Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Loma-asuinrakennukseen haluttiin lisätilaa kasvavalle perheelle. Laajennukseen on alustavasti suunniteltu lisää asumiseen liittyvää tilaa kuten uusi keittiö ja makuuhuone. Asuntoja rakennuksessa on nyt ja jatkossakin vain yksi. Laajennusta suunnitellaan toteutettavaksi niin, että rakennuksen alkuperäinen ja laajennusosa ovat tyyllisesti mahdollisimman samankaltaisia. Julkisivuissa pyritään käyttämään samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä rakennuksessa. Massoittelu ja mittasuhteet on myös suunniteltu alkuperäisen rakennuksen mukaan. Näillä toimenpiteillä pyritään vaalimaan alueen ulkomuotoa kokonaisuutena. Laajennuksen muotoa rajaavat tekijät ovat Kallunkujan katu-alue sekä ostetun lisätonttimaan maastomuoto, joka on hyvin jyrkkä rinne. Laajennus on sijoitettu tontilla sille kohdalle missä se on kohtuullisesti toteutettavissa

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi HOLYCHALET I	Rekisteröintipäivä 12.08.2000
Maapinta-ala 0.1470	Vesipinta-ala (Tyhjä)

Rakennuspaikka sijaitsee rannalla

Ei

Hallintaperuste

Oma

Kaavatilanne

Asemakaava

Hakija

Yritys/yhteisö

Nimi

Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holychalets 1

Y-tunnus

1576261-4

Yhteysosoite

Katuosoite

Kallunkuja 8a

Postinumero

98530

Postitoimipaikka

Pelkosenniemi

Maa

Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi

Kari Jussi

Sukunimi

Aho

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto

Ei

Yhteystiedot

Puhelin

+358400410488

Sähköposti

kj.aho@pyha.fi

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.

Ei

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäni tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.

Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi

Kari Jussi

Sukunimi

Aho

Käytössä ei ole suomalaista henkilötunnusta

Ei

Henkilötunnus

120360-0818

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto
Ei

Laskutusosoite

Katuosoite Pohjoiskaari 27 H	Postinumero 00200
Postitoimipaikka HELSINKI	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin +358400410488	Sähköposti kj.aho@pyha.fi
--------------------------	------------------------------

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 504	Pääasiallinen käyttötarkoitus 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
---------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 041 vapaa-ajan asuinrakennukset	Toimenpide Laajennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 1
Kerrosala 50	Kokonaisala 50

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Kyllä	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 25	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 25
--	--

Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 25
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 27	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 0	Liitytään rakennusaikana viemäriverkoston Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys Nykyisen asunnon laajennus, jolla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.
--

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi Kari Jussi	Sukunimi Aho
-----------------------	-----------------

Postitus

Katuosoite Pohjoiskaari 27 H	Postinumero 00200
Postitoimipaikka Helsinki	Maa Suomi

Yritys/yhteisö

Nimi (Tyhjä)

Liitteet

Liitteen nimi	Sisältö	Liiteryhmä	Tyyppi	Allekirjoitukset
Naapurien kuuleminen Hollmen ja Lahdesmaki.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
Naapurin kuuleminen_HolyChalets I_583-403-1-229_Pyhätunturi Oy_07012025.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	-
03.1 Asemapiirros.pdf	Asemapiirros	Pääpiirustus	Asemapiirros	-
03.2 Julkisivut LUONNOS.pdf	Julkisivupiirustus	Pääpiirustus	Julkisivupiirustus	-
Holychalets visualisoinnit.pdf	Havainnekuva luonnokset	Pääpiirustus	Muu pääpiirustus	-
Holychaletsin hallituksen pöytäkirja 2.12.2024 (002).pdf	Pöytäkirjaote	Päätöksenteko	Pöytäkirjaote	-
Kauppakirja_583-403-1-353 Suitestar 3.12.2024_allekirjoitettu .pdf	Pöytäkirjaote	Päätöksenteko	Pöytäkirjaote	-
Ylimääräinen yhtiökokous 2.12.2024.pdf	Pöytäkirjaote	Päätöksenteko	Pöytäkirjaote	-
Sopimus lisämaan hankinnasta ja laajennusosan rakentamisesta 2.12.2024 (003).pdf	Sopimusjäljennös	Rakennuspaikan hallinta	Sopimusjäljennös	-
2 2005_06-06 HOLYSUITES.pdf	Kaavakartta HOLYSUITES	Rakennuspaikka	Ote asemakaavasta	-

Valtuutetut

Nimi	Sähköposti	Rooli	Kutsu hyväksytty
Tomi Rosberg	tomi.rosberg@rosberg-ikavalko.fi	Kirjoitusoikeus	Hakemuksen tekijä
Kari Jussi Aho	kj.aho@pyha.fi	Kirjoitusoikeus	05.12.2024
Peppiina Kaisu-Liisa Kaija	peppiina.kaija@rosberg-ikavalko.fi	Kirjoitusoikeus	05.12.2024

Pelkosenniemen Luonnonsuojeluyhdistys ry

Pöytäkirja **Hallitus 1/2025**

Aika: La 18.1.2025 klo 10:00-11:23

Paikka: Kirkonkylän järjestötila. Alakoulu sekä etäyhteys

Hallitus: jäsenet:
Pekka Nyman Pj + siht.
Mervi Jaakkola Vpj
Annika Kostamo taloudenhoitaja
~~Piia Taipola~~
~~Antti Oikarinen~~
varajäsenet:
Jutta Pasma (Piia Taipolan varajäsenenä) etänä
~~Lea Kirjavainen~~
~~Vesa Ruokamo~~

1§ Kokouksen avaus

Puheenjohtaja Pekka Nyman avaa kokouksen klo 10:00.

Pj.es: Todetaan läsnä olevat ja poissaolevat.

Päätös: Todettiin läsnä oleviksi kolme varsinaista ja yksi varajäsen.

2§ Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjantarkastajien valinta

Kokous on kutsuttu koolle edellisenä päivänä ja esityslistat on toimitettu ajoissa.

Es: hallituksen kokous on laillisesti kokoonkutsuttu ja päätösvaltainen
-valitaan kokoukselle pöytäkirjan tarkastajat 2 kpl jotka toimivat tarvittaessa äänten laskijoina.

Päätös: Todettiin kokous laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Mervi Jaakkola ja Annika Kostamo jotka toimivat tarvittaessa myös ääntenlaskijoina.

11§ Valitus poikkeamisluvasta RakLa §70, 16.12.2024 ; 249/10.03.00/2024

Rakennuslautakunta käsitteli (ptk liite 14.)Kiinteistö Oy Pyhätunturin Holy Chalets I:n hakeman poikkeamisen kokouksessaan 16.12.2024. Muutoksenhaku-aika päättyy maanantaina 20.1. (1+30vrk) tai perjantaina 24.1.2025 (1+7+30).

Rakennuslautakunnan päätöksessä oli kolme lain vastaisuuteen viittaavaa menettelyä jotka olisi syytä saattaa hallinto-oikeuden tutkittaviksi.

1. Hakija oli poikennut jo aiemmin suurimmasta sallitusta rakennusoikeudesta (hakemus liite 15.) rakentaen 504m² kaavassa sallitun 500m² sijaan. KHO päätti vasta, ettei poikkeamisen päälle saa myöntää toista poikkeamista eli ensimmäisellä poikkeamismahdollisuus on käytetty ja toisella kertaa asia edellyttää kaavamuutosta.
2. Hakija esitti elintila- (lebensraum) perusteen eli yhtiö haki lisää elintilaa joka ei kuulosta uskottavalta kun lautakunta päätöksessään kirjoittaa hänen hankkinen lisää maata omistukseensa viitaten henkilöön, eikä poikkeamista hakevaan yhtiöön. Kuitenkin lautakunta päätti perusteena olevan kiinteistöperuste eli raha. Kun hakija oli ostanut lisämaata, se oli lautakunnan mielestä peruste myöntää poikkeaminen. Hallinto-oikeuden tulee selvittää ovatko elintila ja kiinteistöperuste lain mukaisia poikkeamisperusteita vai ovatko perusteet laittomia. Rikkooko yhdelle osakkaalle annettu lisäoikeus tasapuolista kohtelua yhtiön sisällä ja kaava-alueella? Voiko lautakunta keksiä uusia poikkeamisperusteita hakemuksesta poiketen? Lautakunta on virheellisesti todennut hakijan esittäneen erityisiä perusteluja eli kiinteistöperusteen.
3. Hakija poikkesi a) rakennusoikeudesta (4m²+50m²), b) rakennusalueen rajasta sekä c)tontin rajasta. Yhden poikkeamisen päälle myönnettiin kolme uutta poikkeamista. Tontin rajan ylitystä ei käsitelty päätöksessä. Hallinto-oikeuden tulee selvittää onko päätöksessä päätetty kolmen poikkeamisen myöntämisestä ja onko päätös lain mukainen.

Rakennuslautakunnalla ei ollut päätöstä tehdessään käytössä hakemusta ja sen liitteitä. Lautakunta on antanut virheellisen muutoksenhakuosoituksen, sillä luonnonsuojeluyhdistyksellä oli vielä vuonna 2024 oikeus muutoksenhakuun jota ei valitusosoituksessa ole tuotu esille. Lisäksi hakija oli tuonut esille osan lisäalueesta

olevan rakentamiskelvoton mutta asemapiirroksessa aluetta ei ole rajattu. Ilmeisesti alue on jäänyt kaavoittamatta juuri sen rakentamiskelvottomuuden vuoksi. Tutkittava on myös aiheuttaako poikkeaminen merkittävää rakentamista eli olisiko asia ratkaistava kaavalla kun kyseessä on pienen kaksion kokoinen lisärakentaminen loma-asuntoon sekä epäselvää on onko tontti rakentamiskelpoinen kun seinän ulkopuolelle tulisi saada 3 m vesien kallistusta eli mahtuuko rakentaminen alueelle vai ei.

Pj.es: Päätetään valituksen jättämisestä em perustein. Luonnos valituksesta liitteenä. Asiasta on hyvä saada hallinto-oikeuden ratkaisu. Velvoitetaan pj jättämään valitus määräajassa ma 20.1.2025 sekä täydentämään ja antamaan vastaselityksiä asiassa. Vuonna 2025 voimaa tullessa rakentamislaisissa yhdistyksiltä vietiin muutoksenhakuoikeus, mutta vuoden 2024 päätöksissä se vielä on.

Päätös:

Yhdistys on huolissaan kaavojen merkityksen murentamisesta ja luonnolle tärkeiden viherkäytävien heikentämisestä. Päätetään valituksen jättämisestä em perustein. Valituskirjelmä pöytäkirjan liitteenä. Asiasta on hyvä saada hallinto-oikeuden ratkaisu.

Velvoitetaan pj jättämään valitus (Liite 16.) määräajassa ma 20.1.2025 sekä täydentämään ja antamaan vastaselityksiä asiassa.

Vuonna 2025 voimaa tulleessa rakentamislaisissa yhdistyksiltä vietiin muutoksenhakuoikeus, mutta vuoden 2024 päätöksissä se vielä on.

14 § Kokouksen päättäminen

Es: Päätetään kokous

Päätös: Päätettiin kokous klo 11:23.

Pelkosenniellä 20.1.2025, Pelkosenniemen Luonnonsuojeluyhdistys ry

Otteen oikeaksi todistaa

Pj Pekka Nyman