

Pekka Nyman

8.7.2025

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
asiointipalvelun kautta

Valitus

Pelkosenniemen kunnanvaltuuston päätöksestä 30.5.2025 § 39

Drn:o 192/10.03.00/2024

Selvitys valitusoikeudesta

Olen kunnan jäsen ja kunnan jäsenellä on oikeus hakea muutosta valtuuston päätökseen rakennusjärjestyksestä

Selvitys muutoksenhakuajasta

Pöytäkirja on tarkastettu ja asetettu nähtäville 4.6.2025. Tiedoksi saanti katsotaan tapahtuneen 7 päivän kuluttua julkipanosta sitä päivää lukuun ottamatta eli 11.6.2025 ja valitusaika siitä on 30 vrk eli päättyy 10.7.2025 ja siten valituksen on katsottava saapuneen määräajassa.

Valitus

Valtuuston päätös on kumottava lakiin perustumattomana.

Vaihtoehtoisesti vaadin rakennusjärjestyksen osittaista kumoamista rakennusoikeuksien, kulttuuriperintökohteiden ja suunnittelutarvealueiden määrittelyn osalta.

Perustelut

Khall rakennusvalvontaviranomaisena

OAS:n mukaan rakennuslautakunta ja tekninen toimisto ovat viranomaisia jotka huolehtivat rakennusjärjestyksen valmistelusta.

Rakennuslautakunta on kuitenkin päättänyt siirtää asian kunnanhallitukselle lausuntoja varten. Pääöstä ei ole perustelu, eikä etenkään sitä miksi valmisteluvastuu siirrettiin kesken valmistelun lautakunnalta kunnanhallitukselle. Huolestuttavaa on, etenkin se, että laissa erikseen kielletään kunnanhallituksen toimimasta rakennusvalvontaviranomaisena.

Asian siirtyminen itsestään Khall:sta Raklalle

Kunnanhallitus pyysi lausunnot rakennusjärjestyksestä. OAS:n mukaan tekninen toimisto ja Rakennuslautakunta käsittelevät lausunnot ja valmistelevat ehdotuksen lausuntojen pohjalta ja vielä niin että lausunnot otetaan huomioon.

Asia siirtyi lautakunnalle, mutta siitä ei tehty päätöstä eikä kunnanhallitus käsitellyt lausuntoja. Lausuntoja ei käsitellyt myöskään rakennuslautakunta. Kunnan hallinnon tulee perusta päätöksiin ja asioita tulee käsitellä esityksestä ja päätösketju tulee olla aukoton. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se tulee hylätä.

Valmistelun salaaminen

Pyysin asian valmisteluaineistoa rakennuslautakunnalta jonka varajäsen olin itsenkin. Rakennustarkastaja Kotavuopio kieltäytyi antamasta valmisteluaineistoa joka oli jo lautakunnan listallakin mutta vedettiin pois listalta. Salaaminen tulee perustua julkisuuslakiin. Kunnanhallitus on perustanut työryhmän valmistelevaan rakennusjärjestyksestä mutta sitä ei mainita OAS:ssa. Valmistelun salaamisesta ei ole tehty päätöksiä. Valmistelu on kuitenkin tehty julkisuuslain vastaisesti salaisena ja päätös tulee hylätä.

Kaavoitusta haittaava järjestys, liian paljon oikeuksia haja-alueille eli kaavoitusvaraa ei jätetä

Kaava-alueiden ulkopuolelle on osoitettu rakennusjärjestyksessä liikaa rakennusoikeuksia. Loma-asuntoja kunta kaavoittaa tonttitehokkuudella 0,08-0,10 ja vakituisia asuntoja 0,15-0,20 tehokkuudella. Nyt rakennusjärjestyksessä rakennuspaikan tehokkuus loma-asunnoille sekä rannalla että kuivalla maalla olisi 0,12 ja enintään jopa 400m² ja vakitukselle asutukselle tehokkuudella 0,20 sekä rannalla, että rannan ulkopuolella.

Rakennusjärjestyksellä ylitetään siis kaavalla kaavoitettava oikeus eli rakennusjärjestys tuhoaa kaavoitusvaran eli tontit rakennettaisiin liian täyteen ilman kaavaa, jolloin kaavoitusvaraa ei jäisi. Päätös tulee kumota.

Suunnittelutarveratkaisualueiden käsittely

Kunnanhallitus esitti ensin koko kunnan aluetta suunnittelutarvealueeksi. Kun sekä ELY-keskus, että Pelkosenniemen luonnonsuojeluyhdistys lausuivat asiasta, niin kunnanhallitus poisti kaikki suunnittelutarvealueet rakennusjärjestyksestä. Järjestys on tältä osin alueidenkäyttölain §16 vastainen. Päätös on lisäksi hallintolain vastainen sillä suunnittelutarvealueiden pois jättämistä ei ole perusteltu päätöksessä. Päätös tulee kumota lain vastaisena.

Huomattavaa on, että rakennusjärjestys on kuntalaisille informatiivinen ja rakennusvalvontaviranomaiselle velvoittava eli kun alueidenkäyttölaki 132/1999 §16 määrittelee suunnittelutarvealueet niin kunnan on selvennettävä rakennusjärjestyksessä alueet, joissa lain mukaan on edellytettävä suunnittelutarpeen arviointia sekä muut alueet joissa lähitulevaisuudessa muista perustelluista syistä on tarpeen määritellä suunnittelutarpeesta.

Päätös on AKL§16 vastainen ja tulee hylätä.

Rakennussuojelun laiminlyönti. Kirkonmäki ja Sairaalanmäki

Kunnanhallitus esitti ensin että kohdassa 23.1 olisi myös kohta 7) muut arvokkaat alueet. Kun lausunnoissa tuli esityksiä arvokkaiksi alueiksi, niin kunnanhallitus poisti koko esityksen sitä perustelematta.

Arvokkaita alueita lausuntojen mukaan olivat ainakin Kirkonmäki ja Sairaalanmäki, jossa on tunnustettu olevat rakennuskulttuuriperinnön kannalta merkittävää rakentamista. Päätöstä ei ole perusteltu hallintolain mukaisesti ja se tulee hylätä.

OAS:n nodattamattajättäminen

OAS on asiakirja, jonka perusteella rakennusjärjestyksen laadinta tehdään. OAS on lisäksi prosessi jota muuttamalla reagoidaan muuttuneisiin tilanteisiin. OAS:aa ei ole valmistelussa noudatettu. Tätä ei ole perusteltu. Päätös on kumottava virheellisesti syntyneenä.

Rakennettujen alueiden turvallisuuden laiminlyönti

Pengertämisiä ja tukimuureja käsitellään, mutta niistä ei ole tehty selkeitä määräyksiä. Soranottoalueet on luiskattava 1:3, joten on perusteltua vaatia myös tonteilta riittävän loivia ja turvallisia luiskia. Huomattavaa on että useissa kaavoissa kielletään pengertäminen ja vaaditaan luiskaamisen rajoittamista. Nyt rakennusjärjestyksessä on maininta, että ensisijaisesti tulisi luiskata eikä tehdä tukimuureja. Luiskaaminen ja tukimuurit tulee perustua olosuhteisiin ja jos luiska on liian jyrkkä, tulee tasoeroja tasata tukimuureilla. Rakennusjärjestyksessä olisi tullut vaatia enintään 1:3 luiskakaltevuutta ja luiskien pysyttämistä omalla rakennuspaikalla. Tämä olisi turvallista ja terveellistä rakentamista ja ohjaisi rakentamista maaston muotojen mukaisesti.

Kivimuurit ja kivipihat edellyttävät myrkkyjen käyttöä kunnossapidossa. Rakennusjärjestyksessä tulee kieltää myrkkyjen käyttö asutuilla alueilla.

Päätös tulee kumota.

Lausuntojen ja muistutusten käsittely

Asiakirjoista ei käy ilmi kuinka eri asiat lausunnoista ja muistutuksista on käsitelty, eikä käsittelyasiakirjoista käy mikä viranomainen on käsitellyt ja esitellyt vastineet muistutuksiin. Myöskään asianosaisille ei ole tullut vastauksia lausuntoihin tai mielipiteisiin. Päätöksen perustelut puuttuvat tältä osin sillä vastineet ovat osa perusteluja. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se tulee kumota.

Lantalamääräyksiä ei ole annettu

Lantaloiden osalta määräykset puuttuvat. Tähän on ELYkin kiinnittänyt huomiota. Tältä osin päätös ei ole perusteltu ja se tulee hylätä.

Historiallisten savuhormien korjaukset

Suvannossa on historiallisia savuhormeja joiden korjaus ei noudata CE- merkintöjä. Paikalliset olosuhteet olisi tullut huomioida rakennusjärjestyksessä, ettei kiviä kiviä ja uunien korjauksissa vaadittaisi CE- merkintää.

Hiihtohissien sähköturvallisuus

Luvanvaraisuudesta on vapautettu sissin uusiminen mutta siinä ei tarkenneta että onko uusiminen samoille perustuksille tai samoihin tolppiin tarkoitettua saneerausta. Mikäli uudet kantavat rakenteet ja sähköjärjestelmä rakennetaan, on tarpeen vaatia myös lupa.

Kyläalueiden määrittely

Maakuntakaava sääntelee rakentamista kyläalueilla ja niiden ulkopuolella. Kyläalueiden rajausta on kunnan tehtävä ja se vaikuttaa mm. rakentamistiheyksiin rannalla. Tämä olisi tullut tehdä rakennusjärjestyksessä ja perustella päätös on kumottava hallintolain mukaisesti ja maakuntakaavan vastaisena.

Tiedostojen nimeäminen

Kunnanhallitus on nimennyt kaikki valmisteluvaiheen asiakirjat samalla nimellä. Asiakirjoista puuttuu versionumerot ja käsittelyvaiheet, joten niiden tarkastaminen on lähes mahdotonta. Hallinnon tulee olla läpinäkyvä ja hallittava ja tässä kunta harhauttaa tarkoituksella kuntalaisia. Päätös tulee kumota.

Liitteiden nähtävillä olon puutteet

Rakennusjärjestyksen liitteet eivät ole olleet nähtävillä. Ne ovat osa valmisteluaineistoa. Päätös tulee kumota. ELY:lläkään ei ole ollut OAS:aa nähtävillä. Valmistelussa ei ole noudatettu huolellisuutta ja päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Lupapäätös tulee kumota.

Lopuksi

Rakennusjärjestys kuten muutkin päätökset tulee perustella. Olennainen osa valmistelua on vastineet ja muistutusten perustella tehdyt muutokset jotka eivät käy ilmi valmisteluaineistosta.

Valmistelussa on tapahtunut virheitä jotka vaarantavat koko rakennusjärjestyksen hyväksynnän.

Varaan itselleni oikeuden täydentää valitustani myös jatkossa.

Pelkosenniemiellä 8.7.2025

Pekka Nyman, kunnan jäsen