



KIMMO K AAVA

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

PELKOSENNIEMEN KUNTA

Kuusamo, 31.12.2025

PYHÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN osa-alueen 3 osittainen muutos kortteliin 3 liittyvillä virkistysalueilla on ollut ehdotuksena nähtävillä 9.7.-15.8.2025. Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on hyväksynyt muutoksen 10.11.2025 § 95. Päätöksestä on valitettu 11.12.2025 tehdyllä kirjelmällä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valituksessa on vaadittu päätöksen kumoamista lain vastaisena. Hallinto-oikeus on 18.12.2025 pyytänyt kunnan lausuntoa valituksesta 15.1.2026 mennessä. Kaavanmuutoksen laatijana totean seuraavaa:

<u>Valituksen sisältö</u>	<u>Vastine</u>
Hulevesimääräys Asemakaavassa on määräys hulevesien imeyttämisestä tontille. Määräyksen vaikutuksia ei ole arvioitu. Rakentamisen on osoitettu muuttavan maaperää ja hulevesien imeyttäminen riippuu hulevesien laadusta ja vaikutukset määräytyvät sen mukaan. Muokatulle maaperälle johdettava hulevesi aiheuttaa ennalta arvaamattomia vaikutuksia verrattuna rakentamattomaan virkistysalueeseen	Asemakaavamääräyksissä on tarkat määräykset rakennuspaikan ja hulevesien käsittelystä. Niiden mukaan meneteltäessä vaikutukset maaperään ja virkistysalueisiin ovat vähäisiä.
Pohjavesien suojelu Aiemmissa kaavoissa ei ole pohdittu eikä tarkasteltu pohjavesien suojelua. Kun suojelutoimet eli määräykset ja velvoittavat toimet puuttuvat eikä pohjavesialueen rajoja ole tarkistettu kuten lainsäädäntö edellyttää määräaikaan mennessä, on tarpeen selvittää kaavassa pohjavesivaikutukset ennen kaavan hyväksymistä. Nyt pohjavesivaikutuksia ei ole arvioitu, eikä hankkeeseen ryhtyvää ole veloitettu tarkkailuun. Mikäli pohjavedet pilaantuvat, sitä ei kaavan perusteella voida havaita, eikä pilaajaa voida sanktioida. Pohjavesien pilaaminen on lainsäädännöllä kielletty. Energiakaivoja ei ole kielletty. Energiakaivojen rakentaminen pohjavesialueille on luvanvaraista eikä	Rakentaminen on määrätty liitettäväksi vesi- ja viemäriverkostoon. Tällöin vastuu jätevesien käsittelystä siirtyy vesihuoltolaitokselle. Samoin vastuu mahdollisten pilaantumistilanteiden selvittelystä. Rakennuspaikan puuston, maaperän yms. käsittelystä on annettu määräykset. Riski pohjavesien pilaantumisesta on erittäin vähäinen. Kaavan laatimisen yhteydessä on pyydetty mm. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuollon, ympäristönsuojelun lausunto kaavamääräyksistä.

Lapin alueella lupia ole juurikaan myönnetty. Maaperän vedenläpäisevyyttä ei ole arvioitu eikä sitä, miten veden läpäisevyys muuttuisi rakentamisen seurauksena ja kuinka se vaikuttaisi pohjaveteen. Pohjaveden korkeutta tai laatua ei ole selvitetty.	Kaavassa ei ole mainittu energia- tai maalämpökaivojen rakentamisesta, jolloin niiden toteuttaminen vaatii maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 § mukaan toimenpideluvan. Siinä yhteydessä luvan edellytykset tutkitaan. Jos merkittäviä haittoja esiintyy, niin lupaa ei myönnetä. Uuden rakennuspaikan sitovan rakennusalan alareuna on n. 187 m korkeustasolla. Länsipuolella olevien suon ja lampien taso on n. 181 m. Rakentaminen ei missään olosuhteissa voi olla lähelläkään pohjaveden pintaa.
Luontoselvitys Pohjavesiselvitystä ei ole tehty. Myöskään pohjavesivaikutteisia lajeja ei ole selvitetty.	Alueidenkäyttölain 9 § 1 mom mukaan <i>"Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus."</i> Kaavaa varten on tehty luontoselvitys (Oy Luontopalvelut AT Nature Services Ltd). Siinä todettiin mm. että <i>"Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, myös lähde- ja lähteikköympäristöjen esiintymiseen kiinnitettiin erityistä huomiota."</i> Selvitys on tehty kyseessä olevan vain yhden rakennuspaikan käsittävän kaavanmuutoksen edellyttämällä tavalla myös pohjavesien osalta.
Kaavan vaikutukset Koska kaavan vaikutuksia pohjaveteen ja lajistaan ei ole arvioitu tulee kaava hylätä. Rakentamisesta virkistysalueille ei ole arvioitu. Kaavaselostuksessa kaavanlaatija on selittänyt, ettei rakentamisella ole vaikutuksia. Selityksiä ei ole perusteltu. Jos kaikki virkistysalueet avataan rakentamiselle niin kaavoitus menettää merkityksensä, eli kaava haittaa tulevaa kaavoitusta.	Kuten edellisessä kohdassa on todettu, niin selvitykset pohjavedestä ja sen lajistosta ovat olleet riittävät. Kaavan vaikutukset eri tekijöihin on perinpohjaisesti käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet. Jokainen kaava tai muutos on oma kokonaisuutensa perusteluineen. Yleistystä kaikkien virkistysalueiden avaamiselle ei voida tehdä. Tämän muutoksen yhteydessä on todettu perustelujen olevan riittävät.
Yhteisvaikutusten arviointi korttelin 17 kaavam muutoksen kanssa Kaavaselostuksessa (s.17) on sivuttu vireillä olevaa kaavam muutosta. Korttelissa 17 on vireillä kaavam muutos, joka yhdistää korttelin pitkäksi nauhamaiseksi jonoksi, joka on palovaarallinen P3 luokan rakennusten tiiviin rakentamisen vuoksi. Vaikutuksia ei ole arvioitu. Tulipalot pohjavesialueella ovat yksi merkittävimmistä haitan aiheuttajista pohjavesille.	Jokainen kaava tai muutos on oma kokonaisuutensa perusteluineen. Arviot tehdään tapauskohtaisesti. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta määrittelee, miten paloturvallisuudesta on huolehdittava materiaalien, etäisyyksien, luokittelun yms. osalta. Riski haitallisista vaikutuksista pohjavesiin tulipalotilanteessa on tietenkin

	olemassa, mutta se on varsin vähäinen.
Tulipalovaara/riskit massiivipalosta Vaikutuksia ei ole arvioitu.	Em. kohdan mukaan kaavan ohella lait, asetukset ja päätökset säätelevät mm. rakennusten etäisyyksiä toisistaan, materiaaleine käyttöä jne. Massiivipalon (mitä sillä sitten tarkoitetaankaan) riski on erittäin vähäinen eikä sen arvioiminen kuulu tämän tyyppisessä kaavassa arvioitavaksi. Kaavan laatimisen yhteydessä on pyydetty mm. Lapin hyvinvointialueen pelastustoimen lausunto kaavamääräyksistä.
Rantakaavojen muuttaminen asemakaavoiksi sekä ajantasakaava Kaavassa ei ole esitetty ennen ja jälkeen tilannetta, että kuinka vanhat rantakaavat muuttuvat asemakaavoiksi. Kyseessä on ilmeisesti vain rantakaavojen pohjavesialueella sijaitsevan virkistysalueen muuttamisesta korttelialueeksi ja loma-asutuksen levittäytymisestä puistoon. Kyseessä on merkittävä ennakkotapaus, sillä virkistysalueiden merkitys kasvaa koko ajan rakentamisen tiivistymisen johdosta ja virkistysalueiden kaavoittaminen yksityisille maanomistajille osoittaa vain sitä, kuinka kunta ei huolehdi kaavojen toteuttamisesta eli virkistysalueiden lunastamisesta tai hankinnasta ja että virkistysalueet turvattaisiin yleiseen käyttöön.	Kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset on esitetty alueella ja sen ympärillä voimassa oleva rantasemakaava ja asemakaava. Kunnan käytännön mukaan kaavakartalla ei esitetä laatimishetkellä voimassa olevaa kaavaa ja kaavanmuutosta vaan edeltävä tilanne esitetään kaavaselostuksessa. Vastaavia kaavanmuutoksia on tehty ennen. Jokainen tapaus on tutkittu ja perusteltu erikseen.
Tonttivaranto Pelkosenniemen maapoliittisen ohjelman mukaan tontteja (RA Kaavoitetut/vapaat) on yhteensä 892kpl. Tonttipulasta tai edes lähestyvistä sellaisesta ei voida puhua. Tällä kaavalla lisättäisiin tonttitarjontaa yhdellä tontilla. Lisä kaavoitus aiheuttaa lisää velvoitteita kunnallistekniikan rakentamisessa ja uudet tontit syövät vanhojen lähes 900 tonttien rakentamisen kannattavuutta. vaikutuksia tonttivarantoon ja sitä kautta rakentamiseen ei ole arvioitu.	Olemassa olevalla tonttivarannolla ei ole mitään juridista merkitystä kaavanmuutoksen käsittelyyn tai hyväksymiseen.
Kaivamisen vaikutukset Koska kaavassa sallitaan rakentaminen 2/3 kellarin tasalle, on tontilla tarkoitus kaivaa. Lisäksi viemäroinnin kaivaminen kellarin alapuolelle aiheuttaa vaaraa pohjavedelle. Kaavassa eikä päätöksessä ole perusteltu sitä kaivetaanko pohjaveden alta ja kuinka viemärointi pohjaveden alla hoidetaan tai mitkä kaivamisen vaikutukset pohjavesille ovat.	Kaavanmuutoksessa on sitovasti osoitetun rakennusalan reunat n. 187-189.5 m korkeustasoilla. Siitä n. 40 m länteen on suon ja lampien taso n. 181 m. Pohjaveden taso on todennäköisesti suunnilleen samalla tasolla myös muutosalueella. Kellareita ei missään tapauksessa voida kaivaa pohjaveden tasolle saakka. Vesi- ja viemäriverkostot suuntautuvat itäpuolelle Pyhäntien varrella oleviin verkostoihin
Halla päätökset pohjavesiasioissa	Valituksessa esitetty hallinto-oikeuden päätös liittyy täysin

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus vastikään täsmensi pohjavesien suojelun merkitystä. 1618/2025, 7.11.2025 PSHallo toteaa seuraavaa: <i>Vaikka pohjaveden suojaamiseen liittyvä sääntely menettelyineen sisältyy ympäristönsuojelulakiin ja vesilakiin, jotka eivät välittömästi tule sovellettaviksi malminetsintäluvan myöntämisen edellytyksiä harkittaessa, kaivoslain mukaista lupa-asiaa ratkaistaessa on kuitenkin varmistuttava siitä, että luvan mukaisesta toiminnasta ei aiheudu ympäristönsuojelulaissa säädetyn pohjaveden pilaamiskiellon vastaista seurausta.</i> <i>Tukes ei ole päätöksessään arvioinut luvan mukaisen toiminnan vaikutuksia alueen pohjaveteen.</i> <i>Lupamääräyksessä ei ole siten hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdassa edellytetyllä tavalla riittävällä tavalla yksilöity sitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu.</i> <i>Hallinto-oikeus toteaa, että Tukesin tulee lupaharkinnassaan ja päätöksessään tunnistaa ja tuoda esiin sekä arvioida itsenäisesti myös mahdolliset muusta kuin kaivoslaista johtuvat luvan myöntämisen esteet. Viranomaisen päätöksestä on hallintolain 44 ja 45 §:n edellyttämällä tavalla käytävä myös ilmi lupaharkinnan perusteena oleva keskeinen selvitys ja lupaviranomaisen arvio luvan myöntämisen edellytysten täyttymisestä perusteluineen.</i> Kunnanvaltuusto ei ole perustellut päätöstään laajentaa rakentamista virkistysalueille eikä rakentamisesta aiheutuvaa pohjavesivaikutusta. Päätöksen olisi tullut perustua varovaisuusarvioon ja se olisi tullut hylätä pohjavesialueella sijainnin vuoksi. Kunnalta puuttuu pohjavesien suojelusuunnitelma eikä rakentamisen laajentaminen pohjavesialueella sijaitsevalle puistoalueelle ole lain mukaista eikä myöskään kunnan etu. Mistä kunta hankkii pohjaveden jos pohjavesi pilaantuu?	erilaiseen ja eri mittaluokan asiaan. Sillä ei ole merkitystä kaavanmuutoksen tapauksessa. Kaava-asioissa kaavakartta, kaavaselostus arviointineen ja selvitykset muodostavat asiakirjakokonaisuuden, johon myös kunnanvaltuuston päätös perustuu. Vaikka vain kaavakartta on juridisesti vahvistuva asiakirja, ei muissakaan esitettyjä asioita tarvitse kunnanvaltuuston päätöksessä erikseen tuoda esille ja ratkaisuja perustella. Yksittäisen rakennuspaikan lisääminen kaavaan ei edellytä pohjavesien suojelusuunnitelmien laatimista tai päivittämistä. Niistä on kunta ja alueella toimiva vesihuolto-yhtiö vastuussa.
Päätöksen perusteleminen Kunnanvaltuusto ei ole perustellut päätöstään millään lailla. Hallintolain mukaan päätös on perusteltava.	Kaava-asioissa kaavakartta, kaavaselostus arviointineen ja selvitykset muodostavat asiakirjakokonaisuuden, johon myös kunnanvaltuuston päätös perustuu. Vaikka vain kaavakartta on juridisesti vahvistuva asiakirja, ei muissakaan esitettyjä asioita tarvitse esim. kunnanvaltuuston päätöksessä erikseen tuoda esille ja niitä perustella. Kaavanmuutos perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin.
Tasapuolinen kohtelu	Vastaavia kaavanmuutoksia on tehty

Jos asemakaava jää voimaan, on se ennakkotapaus muille virkistysalueiden omistajille hakea kaavamuutosta, eli päätös vaikuttaa koko Pyhätunturin alueen virkistysalueisiin haitallisesti. Tonttivarannon lisääminen ei ole perustelu kun Pyhällä on jo lähes 900 käyttöön otettavaa tonttia valmiiksi kaavoitettuna. Jos tarkoitus on uudelleen suunata rakentamista, niin tulee samalla miettiä ja kertoa kuinka vanhoja kaavoja lakkautetaan ja palautetaan rakentamattomat kaavat virkistysalueiksi.	ennenkin. Ne eikä tämä muutos muodosta sellaista ennakkotapausta, jonka perusteella kaikki muutokset virkistysalueita koskevat olisivat automaattisesti hyväksyttävä vain tasapuolisuuden perusteella. Kunnalla on yleis- ja asemakaavojen laadinnassa ns. kaavamonopoli. Kuntalaisilla ja niillä, joita päätökset koskevat, on oikeus saattaa päätökset hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Olemassa oleva tonttivaranto ei ole peruste jättää muutos hyväksymättä. Kunnan maapolitiikkaan kuuluu mahdollistaa erityyppisten, eri kokoisten ja eri käyttötarkoituksiin osoitettujen tonttien tarjonta eri puolilla Pyhätunturilla.
Lumitila Kortteleissa on vanhoissa kaavoissa jätetty lumitilaa kadun puhdistusta varten. Täyteen rakentaminen aiheuttaa lumien kuljetustarpeen. Kunnalla ei ole maan- eikä lumen kaatopaikkaa luvittuina Pyhätunturin alueella. Maiden ja lumen kasaus tapahtuu itsestään, ohjaamatta ja luvottomasti aiheuttaen ympäristölle ja viihtyisyydelle haittaa ja vaaraa, eivätkä viranomaiset puutu asiaan.	Kaavanmuutoksella muodostuvan rakennuspaikan pinta-ala on n. 1450 m² ja rakennusoikeutta tehokkuudella 0,08 on n. 115 k-m². Rakennusalan eli alueen, jolle rakentaminen on tehtävä, pinta-ala on n. 515 m² eli n. 35 % rakennuspaikan pinta-alasta. Lumien ja mahdollisten ylijäämämaiden kasaus onnistuu helposti rakennuspaikalla.
Lopuksi Koska päätöksessä ei ole arvioitu kaavan vaikutuksia pohjavesiin eikä virkistysalueisiin laajemmin kuin yhden tontin osalta, on päätös lain vastaisena kumottava. Kunnalla on erikoinen käytäntö tuhota ja pienentää yleisten alueiden varantoa ja se perustuu oletamaan, ettei virkistysalueita kukaan käytä. Tämä oletama on virheellinen, koska kaava-alueilla on virkistysalueet ympärivuotisia kulkureittejä ja virkistysalueiden lisäksi lumitilaa. Lisäksi kortteleiden rytmitys rakennettuihin alueisiin ja puistoihin, on osa maankäyttöä joka murenee kun yksittäisiä tontteja ja kortteleita kaavoitetaan virkistysalueille tarkastelematta koko korttelin rakentamista. Kunta ei noudata omaa ohjettaan päivittää vanhat rantakaavat asemakaavoiksi muutoin kuin puistojen osoittamisella rakentamiseen. Pidätän itselläni oikeuden täydentää valitustani myös jatkossa.	Kaavan vaikutukset pohjavesiin, virkistysalueisiin ja muihin seikkoihin on selvitetty ja arvioitu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla ja tarvittavalla laajuudella. Kaavanmuutoksessa on eri vaiheissa pyydetty asiantuntijaviranomaisten ja muiden osallisten lausunnot, jotka on otettu huomioon. Lausunnot ja vastineet on nähtävillä kaavaselostuksessa ja kunnan päätösasiakirjoissa. Valituksessa ei ole esitetty mitään seikkoja, joiden perusteella kunnanvaltuuston päätös tulisi kumota.


Kimmo Mustonen