

Valitus

11.12.2024

xxx

xxx

xxx

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

asiointipalvelun kautta

Arokero asemakaavan hyväksyminen

KValt 10.11.2025 §95

31/10.02.03/2022

Selvitys valitusoikeudesta

Olen kunnan jäsen, joten minulla on muutoksenhakuoikeus kyseiseen asemakaavaan.

Selvitys muutoksenhakuajasta

Kokous on pidetty 10.11.2025 ja pöytäkirja on tarkastettu 14.11.2025 ja julkipantu samana päivänä. Ensimmäinen julkipanon päivä on siis 15.11.2025 jolloin asian katsotaan tulleen kuntalaisten tietoon 7 vrk kuluttua eli 21.11.2025. Muutoksenhaun viimeinen päivä on siten 22.12.2025. Valituksen on katsottava saapuneen määräajassa ja otettava siten käsittelyyn.

Vaatimukset:

Päätös on kumottava lain vastaisena.

Perustelut:**Hulevesimääräys**

Asemakaavassa on määräys hulevesien imetyämisen tontille. Määräyksen vaikutuksia ei ole arvioitu. Rakentamisen on osoitettu muuttavan maaperää ja hulevesien imetytäminen riippuu hulevesien laadusta ja vaikutukset määräytyvät sen mukaan. Muokatulle maaperälle johdettava hulevesi aiheuttaa ennalta arvaamattomia vaikutuksia verrattuna rakentamattomaan virkistysalueeseen

Pohjavesien suojele

Aiemmissa kaavoissa ei ole pohdittu eikä tarkasteltu pohjavesien suojeleua. Kun suojeleutoimet eli määräykset ja velvoittavat toimet puuttuvat eikä pohjavesialueen rajoja ole tarkistettu kuten lainsääädäntö edellyttää määräaikaan mennenä, on tarpeen selvittää kaavassa pohjavesivaikutukset ennen kaavan hyväksymistä.

Nyt pohjavesivaikutuksia ei ole arvioitu, eikä hankkeeseen ryhtyvää ole velvoitettu tarkkailuun. Mikäli pohjavedet pilaantuvat, sitä ei kaavan perusteella voida havaita, eikä pilaajaa voida sanktioida. Pohjavesien pilaaminen on lainsääädännöllä kielletty.

Energiakaivoja ei ole kielletty. Energiakaivojen rakentaminen pohjavesialueille on luvanvaraista eikä 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.

Luontoselvitys

Pohjavesiselvitystä ei ole tehty. Myöskään pohjavesivaikutteisia lajeja ei ole selvitetty.

Kaavan vaikutukset

Koska kaavan vaikutuksia pohjaveteen ja lajistoon 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.

Yhteisvaikutusten arviointi korttelin 17 kaavamuutoksen kanssa

Kaavaselostuksessa (s.17) on sivuttu vireillä olevaa kaavamuutosta. Korttelissa 17 on vireillä kaavamuutos, joka yhdistää korttelin pitäksi nauhamaiseksi jonoksi, joka on palovaarallinen P3 luokan rakennusten tiiviin rakentamisen vuoksi. Vaikutuksia ei ole arvioitu. Tulipalot pohjavesialueella ovat yksi merkittävimmistä haitan aiheuttajista pohjavesille.

Tulipalovaara/riskit massiivipalosta

Vaikutuksia ei ole arvioitu.

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 lomasuutuksen 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 kaovojen toteuttamisesta eli virkistysalueiden lunastamisesta tai hankinnasta ja että virkistysalueet turvattaisiin yleiseen käyttöön.

Tonttivaranto

Pelkosenniemen maapoliittisen ohjelman mukaan tontteja (RA Kaavotetut/vapaat) on yhteensä 892kpl. Tonttipulasta tai edes lähestyvästä sellaisesta ei voida puhua. Tällä kaavalla lisättäisiin tontitarjontaa yhdellä tontilla. Lisä kaavoitus aiheuttaa lisää velvoitteita kunnallistekniikan rakentamisessa ja uudet tontit syövät vanhojen lähes 900 tonttien rakentamisen kannattavuutta. vaikuskia tonttivarantoon ja sitä kautta rakentamiseen ei ole arvioitu.

Kaivamisen vaikutukset

Koska kaavassa sallitaan rakentaminen 2/3 kellarin tasalle, on tontilla tarkoitus kaivaa. Lisäksi viemäröinnin kaivaminen kellarin alapuolelle aiheuttaa vaaraa pohjavedelle. Kaavassa eikä päätöksessä ole perusteltu sitä kaivetaanko pohjeveden alta ja kuinka viemäröinti pohjaveden alla hoidetaan tai mitkä kaivamisen vaikutukset pohjavesille ovat.

HallO päätökset pohjavesiasioissa

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus vastikään täsmensi pohjavesien suojeleun merkitystä.

1618/2025, 7.11.2025 PSHallO toteaa seuraavaa:

Vaikka pohjaveden suojaamiseen liittyvä säädely 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 ympäristönsuojelulaisissa säädetyn pohjaveden pilaamiskielon vastaista seurausta.

Tukes ei ole päätöksessään arvioinut luvan mukaisen toiminnan vaikutuksia alueen pohjaveteen.

Lupamääräyksessä ei ole siten hallitolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdassa edellytettyllä tavalla riittävällä tavalla yksilöity sitä, mihiin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu.

Hallinto-oikeus toteaa, että Tukesin tulee lupaharkinnassaan ja päätöksessään tunnistaa ja tuoda esiin sekä arvioida itsenäisesti myös mahdolliset muista kuin kaivoslaista johtuvat luvan myöntämisen esteet. Viranomaisen päätöksestä on hallitolain 44 ja 45 §:n edellyttämällä tavalla käytävä myös ilmi lupaharkinnan perusteena oleva keskeinen selvitys ja lupaviranomaisen arvio luvan myöntämisen edellytysten täytymisestä perusteluineen.

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 suojelusunnitelma eikä rakentamisen laajentaminen pohjavesialueella sijaitsevalle puistoalueelle ole

lain mukaista eikä myöskään kunnan etu. Mistä kunta hankkii pohjaveden jos pohjavesi pilautuu?

Päätöksen perusteleminen

Kunnanvaltuusto ei ole perustellut päätöstään millään lailla. Hallintolain mukaan päätös on perusteltava.

Tasapuolinens kohtelu

Jos asemakaava jää voimaan, on se ennakkotapaus muille virkistysalueiden omistajille hakea kaavamuutosta, eli päätös vaikuttaa koko Pyhänturin alueen virkistysalueisiin haitallisesti. Tonttivarannon lisääminen ei ole perustelu kun Pyhällä on jo lähes 900 käyttöön otettavaa tonttia valmiaksi kaavoitettuna. Jos tarkoitus on uudelleen suunata rakentamista, niin tulee samalla miettiä ja kertoa kuinka vanhoja kaavoja lakkautetaan ja palautetaan rakentamattomat kaavat virkistysalueiksi.

Lumitila

Kortteleissa on vanhoissa kaavoissa jätetty lumitilaa kadun puhdistusta varten. Täyneen rakentaminen aiheuttaa lumien kuljetustarpeen. Kunnalla ei ole maan- eikä lumen kaatopaikkaa luvittuina Pyhänturin alueella. Maiden ja lumen kasaus tapahtuu itsestään, ohjaamatta ja luvattomasti aiheuttaen ympäristölle ja viihtyisyydelle haittaa ja vaaraa, eivätkä viranomaiset puutu asiaan.

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 olettamaan, ettei virkistysalueita kukaan käytä. Tämä olettama on virheellinen, koska kaava-alueilla on virkistysalueet ympäri vuotisia kulkureittejä ja virkistysalueiden lisäksi lumitilaa. Lisäksi kortteleiden rytmitys rakennettuhin 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.

Kunnioittaen