



17.3.2025

Pyhäjärven kaupunki
Ollintie 26
86800 PYHÄSALMI

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
<https://turvaviestioikeus.fi/>

Viite: Vastinepyyntö, dnro: 6/03.04.04.04.16/2025

Asia: Kiinteistö Oy Mäkilehdon valitus 2.1.2025
Lupajaoston päätös 10.2.2025 § 6 / Lausunto

Selvitys poikkeamisen tarpeesta ja taustasta:

Pyhäjärven kaupungilla on käynnissä uudisrakennushanke Hyvinvointitalo, johon viitataan lyhenteellä HVT. Rakennushanke on päätetty Pyhäjärven kaupunginvaltuustossa toteutettaviin investointeihin v. 2024 suunnittelun ja v. 2025 – 2027 rakentamisen osalta.

Rakennushanke oli tämän poikkeamispäätöksen pvm. 3.12.2024 § 67 aikana rakennusluvituksen hakuprosessin valmistelussa ja siihen liittyy myös poikkeamispäätös.

Poikkeaminen on haettu valtion liikuntapaikkarakentamisen avustushakemuksen ehtojen täyttymisen varmistamiseksi. Kuten poikkeamispäätöksestä käy ilmi, on vireillä ollut asemakaavan muuttaminen kyseisellä rakennuspaikalla vastaamaan suunniteltua HVT hanketta. Asemakaavan muutosprosessi on erillinen maankäytön prosessi, jolla ei ole suoraa tekemistä tehdyn poikkeamisen kanssa.

Valituksen tehneellä taholla KOy Pyhäjärven Mäkilehto on mennyt poikkeamispäätösprosessi ja vireillä olevan asemakaavan prosessi sekaisin keskenään.

Lausunto:

1. Pyhäjärven kaupunki katsoo, että KOy Pyhäsalmen Mäkilehto vaatimus poikkeamisluvan hylkäämisestä on perusteeton eikä poikkeamispäätöstä tule kumota.
2. Pyhäjärven kaupunki on toiminut MRL:n mukaisesti poikkeamisenmenettelyssään ja väitteet lainvastaisesta toiminnasta ovat väärin.
3. Pyhäjärven kaupunki pyytää Pohjois-Suomen hallinto-oikeutta käsittelemään asian kiireellisenä.



17.3.2025

Perustelut kohdittain:

1. Voimassa olevassa asemakaavassa mahdollistetaan tämän hankkeen kaltainen kaksi kerroksinen rakentaminen 4m-etäisyydelle KOy Mäkilehto tontin rajasta. Asemakaavassa ei ole istutusalueita valittajan yhtiön vastaisella rajalla eikä erillisiä määräyksiä kerroskorkeuksista. Poikkeamisessa on poikettu rakentamisoikeuden määrästä ja käyttötarkoituksesta. Kaupungin kanta on, että poikkeamisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa valittajalle em. perustelut huomioiden.

Poikkeamispäätös ei vaikuta päätöksentekohetkellä vireillä olleeseen asemakaavan muutokseen. (Asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa pvm. 27.1.2025.)

Rakennushankkeen piirustuksista käy ilmi, että olemme huomioineet KOy Mäkilehto vastaisen rajan istutusalueen. Tämä istutusalue ja sen toteuttaminen on myös tullut kaavamääräykseksi asemakaavan muutokseen pvm. 27.1.2025.

2. Kaupunki on kuullut poikkeamisen valmistelussa rajanaapurit kirjallisesti MRL:n mukaisesti. Kuullut kiinteistöt:

KOy Pyhäjärven Mäkilehto	rno: 626-403-16-20, 626-403-16-19
As.Oy Pyhäjärven Kenttävahti	rno: 626-403-16-203
As. Oy Pyhäsalmen Koivula	rno: 626-403-16-204, 626-403-10-299
As.Oy Pyhäjärven Terhontupa	rno:626-403-16-105, 626-403-16-192

Kuulluista kirjallisen palautteen antoivat: Liite 2.

KOy Pyhäjärven Mäkilehto
As. Oy Pyhäsalmen Koivula
As. Oy Pyhäjärven Terhontupa

Esitetyt väitteet kuulemisen puutteellisuutta koskevat asemakaavan muutosprosessia, joka on erillinen prosessi. Valituksessa väitetään asemakaavan muutoksen tullun päätetyksi tällä valituksenalaisella poikkeamispäätöksellä, mutta väite ei pidä paikkaansa.

Valittajan toimittamassa liitteessä 14 on otettu kantaa poikkeamisprosessiin, joka koski kiertotalousterminaalin luvitusta. Tämä valittajan toimittama liite 14 ei liity mitenkään tähän valituksen alaiseen päätökseen.

Lisäksi:

Kaupunki on tiedottanut KOy mäkilehtoa ja muita rakennuspaikan rajanaapureita kohteen rakennussuunnittelun luonnosvaiheesta lähtien, alkaen pvm. 23.8.2024. Kohteen rakennussuunnitelmia on muutettu pvm. 11.9.2025 alkaen ottaen mahdollisimman hyvin huomioon naapureilta saatu palaute.



17.3.2025

3. Kyseessä oleva Hyvinvointitalohanke on tärkeä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen kärkihanke paikkakunnalla, jolla mahdollistetaan lapsille ja nuorille nykyaikaiset nuorisotilat, tuodaan kirjastopalvelut kaikkien ikäryhmien saavutettavaksi ja luodaan uusia liikunta- ja kulttuuritiloja kaikille ikäryhmille. Hankkeeseen haettujen valtionavustusten kannalta valituksen käsittelyaikataululla on keskeinen merkitys

Tehdyistä selvityksistä koskien poikkeamislupaa:

Poikkeamisluvan valmistelussa on hyödynnetty asemakaavan muutoksen selvityksiä sekä rakennushankkeen suunnittelun materiaaleja.

Selvitys alueen kunnallistekniikasta ja tiejärjestelyistä:

Rakennuspaikan itäpuolella rajautuen tonttiin on kunnan hallinnoima kaavatie, Vanha Pyhäjärventie. Tulevan kirjaston palveluiden pääovi ja osoite on Vanha Pyhäjärventie 3.

Rakennuspaikan länsipuolella rajautuen tonttiin on kunnan hallinnoima kaavatie, Tunturitie. Tulevan HVT:n pääsisäänkäynti ja osoite on Tunturitie 4.

Tontilla on kunnallistekniikka: kaukolämpö, vesi- ja viemäri, hulevesi, sähkö ja valokuitu.

Selvitys alueen kaavatilanteesta

Alueella vaikuttaa Pyhäjärven, Pyhäsalmen taajaman asemakaava. Rakennuspaikka on korttelissa K1005. Asemakaava on vahvistettu 30.3.1992.

Asemakaavan K1005 muutos on vahvistettu 27.1.2025. Päätös ei ole vielä lainvoimainen. Asemakaava v. 1992 liite 4 ja asemakaavan muutos 2025 liitteenä 5.

Pyhäjärven kaupunginhallitus



17.3.2025

Liitteet:

1. poikkeamishakemus liitteineen
2. poikkeushakemuksen kuulemisen palautteet_ 3.12.2024
3. selvitys rakennuskannasta ja luvista 3.2.2025
4. asemakaava ja kaavamääräykset 30.3.1992
5. asemakaavan muutos 27.1.2025 (ei vielä lainvoimainen)
6. kaavaselostus K1005 30.3.1992
7. kaavaselostus K1005 v. 2025
8. ARK-P1 asemapiirustus 10.1.2025
9. ARK-P2 pohjapiirustus 1-krs. 10.1.2025
10. ARK-P3 pohjapiirustus 2-krs. 10.1.2025
11. ARK-P4 leikkaus 10.1.2025
12. ARK-P5 leikkaus 10.1.2025
13. ARK-P6 julkisivu 10.1.2025
14. ARK-P7 julkisivu 10.1.2025
15. visualisoidut havainnekuvat 1.11.2024