

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto
Vanha Pyhäjärventie 5
86800 Pyhäsalmi

OIKAISUVAATIMUS

Pyhäjärven kaupunki
Rakennustarkastaja Marko Pohlman
Ollintie 26
86800 Pyhäsalmi

18.2.2025

Tunnus/Rakennuslupa: 25-0004-R

Rakennuspaikka, Asia ja toimenpide: 626-403-0016-0139

Rakennuslupa. Pyhäjärven kaupunki rakentaa Hyvinvointitalon, joka sisältää tilat kirjastolle, nuorisotiloille, kulttuurisalille/auditoriolle ja liikuntatilat.

Pyhäjärven rakennustarkastaja Marko Pohlman on myöntänyt rakennusluvan Pyhäjärven kaupungille rakentaa Hyvinvointitalo kiinteistöille 626-403-16-139, 626-403-18-175 ja 626-40316-157. Hyvinvointitalo sisältää tilat kirjastolle, nuorisotiloille, kulttuurisalille/auditoriolle ja liikuntatilalle.

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ei vastusta hyvinvointitalon rakentamista alueelle, mutta toteaa huomautuksessaan, että ei tule hyväksymään suunnitelman mukaista massiivista rakentamista korttelin 1005 tontin 4 alueelle. Jättimäisen liikuntahallin paikka on jossain muualla, kuin asuntojen välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto vaatii rakennusluvan kumoamista vedoten asian virheelliseen käsittelyyn naapureiden kuulemisessa, asemakaavan rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden merkittävään ylittämiseen, josta seuraa huomattavaa haittaa lähinaapureille.

1. Naapureiden kuulemisesta

Pyhäjärven kaupungin rakennustarkastaja lähetti postitse tiedotteen rakennuslupahakemuksesta, joka sisälsi kuvat asemapiirroksista ja karttaotteet. Kirje oli päivätty keskiviikkona 15.1.2025. Hakemus saapui 24.1.2025 isännöitsijälle, jolloin myös taloyhtiön hallitusjäsenet saivat tiedon. Hakemuksesta puuttui tärkeitä dokumentteja mm. itse rakennuslupahakemus ja rakennuspiirustukset. Tiedotteen mukaan materiaaleihin oli mahdollisuus käydä tutustumassa Pyhäjärven kaupungintalolla, lupasihteerin toimistossa varaamalla ajan etukäteen. Huomautus oli annettava 29.1.2025 klo 15 mennessä postitse. Rakennuslupa liitetyt dokumentit saatiin yhtiön nähtäville lopulta vasta isännöitsijän useiden pyyntöjen jälkeen sähköpostilla maanantaina 27.1.2025, kaksi päivää ennen kuulemisajan päättymistä.

Kuitenkaan aineisto ei vielä sisällynyt varsinaista rakennuslupahakemusta, joten sen sisältöön ei pystytty huomautuksessamme ottamaan suoranaisesti kantaa. Aikaa lupasihteeriltä ajan varaamiseen, materiaaliin tutustumiseen ja huomautuksen tekemiseen oli käytännössä 3 arkipäivää 27-29.1.2025. Taloyhtiön osakkaista osa ei asu Pyhäjärvellä ja moni työskentelee päivisin, jolloin materiaaleihin tutustuminen Pyhäjärven kaupungintalolla

arkipäivänä on hyvin haastavaa, erityisesti näin nopealla aikataululla. Lupahakemus tai materiaalit eivät ole myöskään nähtävillä verkossa. MRA 65 § mukaan normaali naapureille varattava huomautusentekoaika on vähintään 7 vuorokautta. Kuulemisajassa ei huomioitu riittävästi postin kulkemiseen menevää aikaa. Kirjeessä ei ilmoitettu sähköistä kanavaa huomautuksen jättämiseen, mutta rakennustarkastaja Pohlman myönsi puhelimitse isännöitsijälle luvan jättää huomautus sähköpostilla vaaditun ajan puitteissa.

Kun naapureita on yli 10, kunnan pitäisi kuuluttaa rakennuslupahakemuksen vireilletulosta sanomalehdessä ja kunnan yleisessä tietoverkossa. Ilmoituksen pitäisi olla nähtävillä 14 vuorokautta. Mikäli kaupungin suorittama tiedottaminen oli virallinen naapureiden kuuleminen, se on virheellinen.

Hyvinvointitalon rakennuslupahakemusta ei ole kuulutettu julkisesti missään. (Kuntalaki 108 §.) Kunnan tulisi varata sen jäsenille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta. (MRL 133 §.) Uuden rakennuksen sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakentamishanke on asemakaavan mukainen ja rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista. (Rakentamislaki 44 § 1 ja 5.)

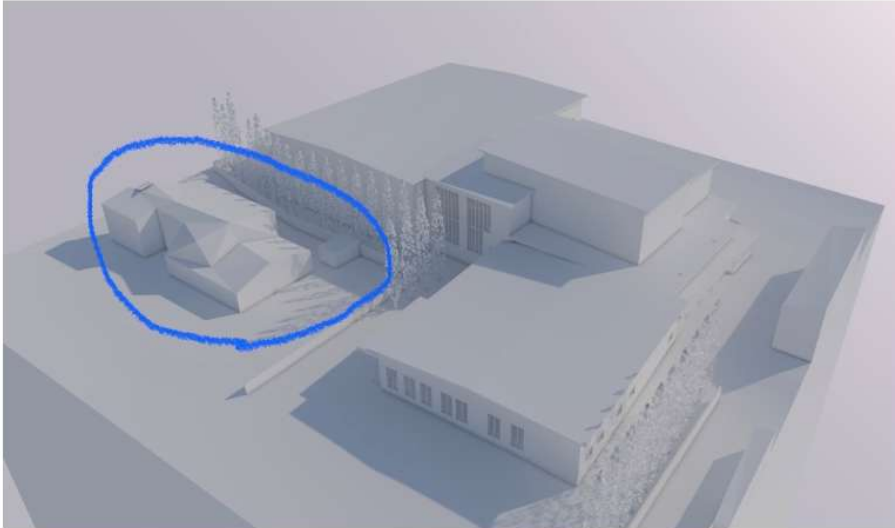
2. Hyvinvointitalon rakennuksesta

Taloyhtiö kommentoi rakennuslupaa ja rakennusta alla osittain Hyvinvointitalon kiinteistöjen kaavamuutoksen poikkeamiseen liittyvien materiaalien pohjalta, koska se ei saanut rakennuslupahakemusta tai sen materiaaleja nähtäväksi riittävän ajoissa.

Tilojen 626-403-16-139 KOTIKUUSI, 626-403-16-175 MURSULA, 626-403-16-157 UIMALA kaavamerkintä oli AL eli asuin- ja liikerakentaminen ja rakennustehokkuusluku 0.4. Rakennusoikeutta kaavassa oli 2317 m². Kaavamuutoksen jälkeen tilojen kaavamerkintä on Y eli yleisten rakennusten korttelialue ja rakennustehokkuusluku 0.7. Rakennusoikeutta kaavamuutoksen jälkeen kaavassa on 4000 m². Hyvinvointitalon uudisrakennuksen rakennusoikeudelliseksi kerrosalaksi on ilmoitettu 3955 m². Näin ollen ylitystä aiempaan kaavan rakennusoikeuteen on 1683 m². Erotus on huomattava. Vaikka uudessa asemakaavassa rakennusoikeutta olisikin lain mukaan riittävästi, tulee rakennus ja sen yhteyteen rakennettavat parkkialueet täyttämässä tontit kokonaisuudessaan.

Koy Pyhäjärven Mäkilehdon kanta on, että rakennusoikeuden lisääminen ja suunnitellun Hyvinvointitalon massiivinen koko tulee tontin 4 muutoksen osalta alentamaan taloyhtiön asukkaiden viihtyvyyttä ja aiheuttamaan taloudellista haittaa taloyhtiön osakkeenomistajille. Hyvinvointitalo tulisi suunnitelmien toteutuessa täyttämään lähes koko taloyhtiön naapurissa olevat tontit 1, 3 ja 4 ja on tontilla 4 arviolta 4–5 kerroksisen talon korkuinen. Naapuritontille nousevan Hyvinvointitalon liikuntasalin ulkokorkeus tontilla 4 on piirustusten mukaan 16,6 metriä korkea. Koko rakennuksen korkein kohta on 16,97 m. Kaava sallii kuitenkin vain kaksikerroksisen rakennuksen. Mäkilehdon kiinteistö tulee jäämään valtavan Hyvinvointitalon pysyvään varjoon. Jättimäinen varjostava seinä on täysin eri asia, kuin varjostavat puut, joitten lomasta ilta-aurinko näkyy asukkaille. Taloyhtiön länteen suuntaavista ikkunoista tulee näkymään jatkossa ainoastaan Hyvinvointitalon harmaata pelti-villa-peltielementeillä vuorattua seinää, joka on noin 10 m etäisyydellä. Nykyinen puistomainen/rakentamaton alue, jonka vanha asemakaava rakennusoikeudessaan huomioi, tulee häviämään kokonaan. Kaikki puut kaadetaan, myös alueelle aikoinaan istutetut vaahterat sekä vanhat petäjät ja

kuuset. Mäkilehdon ja Hyvinvointitalon rakennusten väli tulee suunnitelmien mukaan olemaan niin pieni, ettei siihen mahdu istuttamaan puistomaisen näkymän säilyttämiseksi riittävää määrää puita, varsinkin mikäli suositeltua vähintään 5 m etäisyyttä talon seinästä istutusten osalta noudatetaan. Havainnekuva kaavasestokituksen sivulta 23 esittää tulevan tilanteen erinomaisen hyvin. Koy Pyhäjärven Mäkilehdon asuinrakennus on ympäröity kuvassa sinisellä.



Havainnekuva hyvinvointitalosta Vanhan Pyhäjärventien suunnalta.

3. Hyvinvointitalon rakentamisesta ja asuinviihtyvyydestä

Veden poiston hallinnasta on kerrottu, että rakennuksen vieressä maanpinnat muotoillaan vähintään 1:20 kaltevuudella rakennuksesta poispäin 3 m matkalle, jotta pintavedet eivät valu rakennusta kohti, mutta vaarana on, että pintavedet valuvat naapurirakennuksia kohti. Ohessa vielä havainnekuva alueesta ja suunnitelmasta värillisenä. Mäkilehto on edelleen ympäröity kuvaan sinisellä ja Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävahti oranssilla.



Hyvinvointitalo on Koy Pyhäjärven Mäkilehdon ympärillä kahdella sivulla. Toteamme edelleen, että erityisesti taloyhtiön länsipuolen tontin 4 rakentaminen umpeen tulee alentamaan asuntojen arvoa. Asuntoja on jatkossa vaikea saada vuokralle tai myytyä. Tilanne koskettaa valtaosaa taloyhtiön huoneistoista, yrittäjistä ja asukkaista, sillä Hyvinvointitalon korkein seinäalue tulee juuri taloyhtiön huoneistojen ikkunoiden eteen peittäen viiden asukkaan ja yhden liikehuoneiston näkymän kokonaan. Suurimmassa osassa on ikkunat, terassit ja parvekkeet AINOASTAAN länsisuuntaan, jossa hyvinvointitalon korkein kohta sijaitsee. Myös projektiarkkitehti Jussi Niskanen on todennut kaupunginvaltuuston kokouksessa, jossa asiaa on käsitelty, että rakennuksen suhde tonttiin on haastava ja että rakennuksen suuren koon vuoksi on ollut vaikeaa saada riittävä etäisyys naapurirakennuksiin.

Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävahdin yhden asunnon kaikki ikkunat ja terassi ovat Hyvinvointitalon suuntaan (pohjoiseen). Suunniteltu 180 cm korkea raja-aita on vain vajaan kolmen metrin etäisyydellä terassista ja noin kolmen metrin etäisyydellä asunnon ikkunoista. Näkymä asunnosta rajoittuu lähes kokonaan mainittuun aitaan ja sen takana olevaan Hyvinvointitaloon. Raja-aidan ja Hyvinvointitalon väliselle kapealle alueelle on suunniteltu kulku pukutiloihin, pyöräparkki sekä reitti sisäiselle huoltoliikenteelle. Arvon aleneminen koskee siten myös kyseistä Kenttävahdin asuntoa.

Näin ollen suunnitellussa Hyvinvointitalon rakennuksessa, sen mitoituksessa ja tonteille sijoittelussa ei oteta huomioon lähiasukkaita ja heidän viihtyvyyttään tai varallisuuttaan osakkeenomistajina. Nykyinen luonnonläheinen ja puistomainen miljöö häviää ja tilalle tulee näkymät peittävä ja huoneistoja täysin varjostava seinä. Tämä vaikuttaa asumisviihtyisyyteen ja tulee alentamaan myös osakkeenomistajien vuokratuloja ja liiketoiminnan liikevaihtoa. Ikkunanäkymien vaikutusta terveyteen on tutkittu paljon ja erityisesti luontomaisen ympäristön on huomattu vaikuttavan mm. stressin ja ahdistuksen lievittymiseen, lisäävän hyvinvointia ja tyytyväisyyttä elämään. Onkin todettu, että suunnittelu ja rakennustasolla tulisi ottaa huomioon ikkunanäkymien vaikutukset terveyteen. Suunnittelulla tulisi ottaa huomioon viheralueiden jakautuminen sekä kiinnittää huomiota rakennusta ympäröivään luontoon. Rakentamisessa tulisi ottaa huomioon riittävät etäisyydet naapurirakennuksiin ja varmistaa laadukkaat ulkonäkymät. (Journal of Asian Architecture and Building Engineering: Exploring the health impacts of window views: a literature view, 2024) Pyhäjärvisistä asukkaista on melkein 40 % yli 65-vuotiaita ja heitä asuu myös tässä taloyhtiössä. Toivuttuamme juuri korona-ajasta, meillä kaikilla on kokemus, mitä on jäädä ns. neljän seinän sisälle. Erityisesti vanhenevalle väestölle ja liikuntarajoitteisille ikkunoista avautuville luonnon maisemille on erityinen merkitys. Onkin kovin ristiriitaista, kuinka Pyhäjärven kaupungin hyvinvointitalo merkittävästi huonontaa ja on jo huonontanut osan sen asukkaiden hyvinvointia.

Maisemahaitan ja kiinteistön pihapiirissä tapahtuvan merkittävän yleisilmeen muutoksen aiheuttama kiinteistön arvon aleneminen on pysyvää ja vahingonkorvaus vaatimus kaupungille voi tulla kyseeseen. (Suomen perustuslaki 15 §. Laki eräistä naapurisuhteista 14 § ja 17 §. Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta 5 §.)



4. Merkittävä rakennusoikeuden ylittäminen

Yllä olevassa kuvassa Mäkilehdon kiinteistö on ympäröitynä sinisellä ja Kenttävaadin oranssilla. Kiinteistöjen naapurissa Pyhäjärven kaupunki on tehnyt poikkeamisen asemakaavaan ja lisännyt rakennusoikeutta. Poikkeama-alue on rajattu punaisella katkoviivalla. Uusi kaava mahdollistaa käytännössä kyseisen alueen rakentamisen laidasta laitaan. Tästä ilmakuvasta selviää hyvin, kuinka puistomaisella alueella Mäkilehto ja Kenttävahti tällä hetkellä sijaitsevat.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 81 a §:ssä Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista todetaan, että tonttijaosta saa tarvittaessa poiketa vähäisessä määrin naapurikiinteistön omistajan tai haltijan vahingoksi, kun rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Edellytyksenä on lisäksi, että naapurikiinteistön omistaja tai haltija antaa poikkeamiseen suostumuksensa. Naapurikiinteistön omistaja ei ole antanut lupaa poikkeamiseen.

Kyseessä ei ole vähäinen poikkeaminen, koska rakennusoikeuden lisäys on yli 10 %. Rakentamisoikeutta ollaan nyt nostamassa n. 73 %. Rakennusoikeus tulee ylittymään kokonaisuudessaan 1683 m². Rakennusoikeuden tehokkuusluku nousi asemakaavamuutoksen myötä 0.4:stä 0.7:ään. Asemakaavamuutoksen virheellisyydestä on tehty valitus. Muutosta asuinkorttelin välittömässä läheisyydessä ei voida perustella sillä, että tontille esitetty rakentamistehokkuus on linjassa keskusta-alueen muiden kortteleiden tehokkuuksien kanssa. Rajanaapureina on kuitenkin asuinrakennuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 §:ssä Vähäiset ylitykset todetaan, että asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden yli voidaan sallia rakennettavaksi rakennuksen käyttötarkoituksen palvelevia rakennelmia sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan, eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa. Edellä on todettu, että taloyhtiön osakkeenomistajien näkemys on, että suunnitteilla oleva rakennus aiheuttaa tontin 4 kohdalla asukkaille huomattavaa haittaa.



Ohessa vielä Pyhäjärven kaupungin havainnekuva kirjasto- ja monitoimitalon suunnitelmasta vuodelta 2019 samoille kiinteistöille. Kuvassa kulttuuritalo on kooltaan pienempi ja sopii paremmin alueelle. Se jättää tilaa ympärilleen suhteessa asuinrakennuksiin. Myös tontin 4 kiinteistön korkeus on kohtuullinen, eikä peitä Mäkilehdon koko näkymää. Mäkilehto on kuvan vasemmassa alakulmassa.

18.2.2025

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto
taloyhtiön hallitus

Anu Mustaparta, puheenjohtaja

Suvi Ruotoistenmäki

Pekka Kyllönen

JA

Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävahti

Hannu Kohijoki, hallituksen jäsen

Hilkka Sarviranta, taloyhtiön osakas