

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto
Pyhäjärventie 5
86800 Pyhäsalmi

OIKAISUVAATIMUS
17.6.2025

Pyhäjärven kaupunki
Rakennusvalvonta
Ollintie 26
86800 Pyhäsalmi

Lupatunnus 25-0026-RL

Asia ja toimenpide: 626-403-0016-0139 Rakentamislupapäätös

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

Pyhäjärven kaupungin rakennustarkastaja Marko Pohlman on myöntänyt **14.5.2025** rakentamisluvan 25-0026-RL 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.

Kuulemiskirjeen mukaan edellisen rakentamisluvan kuulemisen (jossa määräaika ollut 25.2.2025) jälkeen rakentamislupahakemukseen liittyviä piirustuksia on päivitetty, mistä syystä haetaan uutta rakentamislupaa ja naapureiden kuuleminen suoritettiin uudestaan.

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Kenttävahdin osakkaat [REDACTED] eivät vastusta hyvinvointitalon rakentamista alueelle, mutta toteavat huomautuksessaan, että eivät 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 ja Kenttävahdin osakkaat eivät myönnä rakentamislupaa vedoten asian virheelliseen käsittelyyn ja rakennuksen aiheuttamaan merkittävään haittaan taloyhtiöiden osakkaille ja asukkaille.

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Kenttävahdin osakkaat vaativat rakentamisluvan kumoamista vedoten asian virheelliseen käsittelyyn kuulemisessa, keskeneräisiin valituksiin hallinto-oikeudessa, asemakaavan rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden merkittävään ylittämiseen, josta seuraa huomattavaa haittaa lähinaapureille.

1. Rakennusluvan virheellinen käsittely

Alla on esitetty rakennusluvan kuulemisprosessin eteneminen ja siinä tapahtuneet virheet perusteluineen. Tapahtunut virhe on esitetty lihavoituna kunkin kuulemisesta

kertovan kappaleen lopussa. Kuulemisissa ei ole myöskään toteutettu kaikistellen hyvää hallintotapaa tai avoimuuden periaatetta.

Kuulemisprosessi HVT:n kolmesta eri rakentamislupa kuulemisesta

Ensimmäisen rakentamisluvan kuuleminen naapureille oli 29.1.2025 mennessä.

Pyhjärven kaupungin rakennustarkastaja lähetti postitse tiedotteen rakennuslupahakemuksesta, joka sisälsi kuulemiskirjeen lisäksi ainoastaan kuvat asemapiirroksista ja karttaotteet. Kirje oli päivätty keskiviikkona 15.1.2025. Hakemus saapui 24.1.2025 isännöitsijälle, jolloin myös taloyhtiön hallituksen jäsenet saivat tiedon. Hakemuksesta puuttui tärkeitä dokumentteja mm. itse rakennuslupahakemus ja rakennuspiirustukset. Näin ollen esim. rakentamislupahakemuksen vireilletulopäivää ei tiedotettu naapureille. Tiedotteen mukaan materiaaleihin oli mahdollisuus käydä tutustumassa Pyhjärven kaupungintalolla, lupasihteerin toimistossa varaamalla aika etukäteen. Huomautus oli annettava keskiviikkoon 29.1.2025 klo 15 mennessä postitse.

Aikaa lupasihteeriltä ajan varaamiseen, materiaaliin tutustumiseen ja huomautuksen tekemiseen oli käytännössä n. 3-4 arkipäivää. Taloyhtiön osakkaista osa ei asu Pyhjärvellä ja moni työskentelee päivisin, jolloin materiaaleihin tutustuminen Pyhjärven kaupungintalolla arkipäivänä on hyvin haastavaa, erityisesti näin nopealla aikataululla. Samoin sähköpostilla jaetun tiedon tutustumiseen aikaa on jäänyt hyvin vähän. Lupahakemus tai materiaalit eivät olleet myöskään nähtävillä verkossa. MRA 65 § mukaan normaali naapureille varattava huomautusenteko aika on vähintään 7 vuorokautta. Kuulemisajassa ei huomioitu riittävästi postin kulkemiseen menevää aikaa.

Rakennusluvan liitteet saatiin yhtiön nähtäville lopulta vasta isännöitsijän useiden pyyntöjen jälkeen sähköpostilla maanantaina 27.1.2025, kaksi päivää ennen kuulemisajan päättymistä. Kuulemiseen liittyvän varsinaisen lupahakemuksen yhtiö sai nähtäville vasta 17.2.2025 toisen rakentamisluvan kuulemisen yhteydessä. Tämä lupahakemus oli päivätty 23.1.2025. Kuitenkin vasta 17.6.2025 kaupungin rakennustarkastajalta saatiin pyynnöstä vastaus, milloin rakentamislupahakemus oli tullut vireille tästä ensimmäisestä lupahakemuksesta. Rakennustarkastaja kertoi sähköpostilla, että vireilletulopäivä oli 18.12.2024 ja allekirjoitettu dokumentti **olisi saatavilla ainoastaan maksua vastaan. Rakennuslupahakemus on olennainen asiakirja ja se tulisi sisältyä kuulemismateriaaleihin. Erityisesti tilanteessa, jossa lainsäädäntö on muuttunut rakentamisen osalta vuoden 2025 alusta. Asianosaisia tulisi kuulla kaikesta aineistosta, joka voi vaikuttaa asian ratkaisuun (HL 36 §). Lisäksi Hyvinvointitalo on julkinen rakennus ja merkittävä hanke, josta olisi pitänyt tehdä julkinen kuulutus jo lupahakemuksen tullessa vireille, eli ennen varsinaista lupapäätöstä. Tällaista kuulutusta ei ole tehty lainkaan. Rakentamislupahakemuksen kuulemisessa ei ole noudatettu hyvää hallintotapaa tai avoimuuden periaatetta. Viranomaisten tulisi toimia avoimesti, ennakoitavasti, puolueettomasti ja oikeudenmukaisesti (HL 6 §). Jos julkista kuulutusta ei ole tehty, kuulemisvelvollisuus ei täyty (HL 34 §).**

Kuulemiskirjeessä ei ilmoitettu sähköistä kanavaa huomautuksen jättämiseen, mutta rakennustarkastaja Pohlman myönsi puhelimitse isännöitsijälle luvan jättää huomautus sähköpostilla vaaditun ajan puitteissa. Huomautus rakennusluvasta tuli jättää 29.1.2025 klo 15 mennessä. Huomautus on kuitattu vastaanotetuksi Marko Pohlmanin sähköpostista 29.1.2025 klo 12.50. Taloyhtiö ei ole saanut vastausta tai vastinetta, miten huomautusta on käsitelty.

Pyhjärven kaupunki on kuuluttanut ilmoitustaulullaan ja kaupungin nettisivuilla rakennusluvasta, jonka se on myöntänyt Hyvinvointitalolle 7.2.2025 tunnuksella 25-0004-R. Julkipanolinasta päätöksestä on ollut esillä jo päivää aikaisemmin 6.2.2025 ja siinä kerrotaan ilmoituksen olevan ilmoitustaululla 6.2 - 21.2.2025 eli 14 vrk ajan.

Virhe naapureiden kuulemisessa: Naapureille ei varattu riittävästi huomautuksen tekoaikaa ja puutteelliset kuulemisasiakirjat. Virhe myös julkisessa kuulemisessa.

Toisen rakentamisluvan kuuleminen oli 25.2.2025 mennessä. Pyhjärven kaupungin rakennustarkastaja lähetti postitse tiedotteen rakentamisluvasta, joka sisälsi kuvat asemapiirroksista ja karttaotteet. Kirje oli päivätty keskiviikkona 10.2.2025. Tiedote saapui 20.2.2025 isännöitsijälle, jolloin myös taloyhtiö Mäkilehdon hallituksen jäsenet saivat tiedon. Tiedotteen mukaan materiaaleihin oli mahdollisuus käydä tutustumassa Pyhjärven kaupungintalolla, lupasihteerin toimistossa varaamalla aika etukäteen. Huomautus oli annettava 25.2.2025 klo 15 mennessä postitse. Aikaa huomautuksen tekemiseen jäi 5 vrk sisältäen viikonlopun.

Rakentamislupa liitetyt dokumentit saatiin yhtiön nähtäville sähköpostilla isännöitsijän ennakoivasta pyynnöstä 17.2.2025, koska kahdelle muulle rajanaapurille oli tullut tiedote asiasta jo perjantaina 14.2.2025. Saadut liitteet sisälsivät rakennuslupahakemuksen 626-2025-00007 kiinteistölle UIMALA 626-403-16-157. Hakemus oli päivätty 23.1.2025 ja se oli hyväksytty 7.2.2025.

Naapurien kuuleminen ei ole ollut hyvän hallintotavan mukaista kummankaan rakentamisluvan kohdalla. Rakentamiskäsi 133 § ei täyty toisen rakentamisluvan kuulemisen kohdalla. Seitsemän vuorokauden vähimmäisaika lasketaan siitä, kun Mäkilehdon isännöitsijä on saanut tiedon. Aikaa kaupungin antamasta ilmoituksesta huomautuksen jättämiseen oli varattu alle 7 vrk. Asiakirjojen toimittamista näin lyhyellä valmistautumisajalla ei voida vaatia postitse.

Lisäksi myös tästä toisesta rakentamislupahakemuksesta olisi pitänyt tehdä julkinen kuulutus jo lupahakemuksen tullessa vireille 23.1.2025, eli ennen varsinaista lupapäätöstä. **Tällaista kuulutusta ei ole tehty lainkaan.** Rakentamislupahakemuksen kuulemisessa ei ole noudatettu hyvää hallintotapaa tai avoimuuden periaatetta. Viranomaisten tulisi toimia avoimesti, ennakoitavasti, puolueettomasti ja oikeudenmukaisesti (HL 6 §). Jos julkista kuulutusta ei ole tehty, kuulemisvelvollisuus ei täyty (HL 34 §).

Virhe naapureiden kuulemisessa: Naapureille ei varattu riittävästi huomautuksen tekoaikaa ja puutteelliset kuulemisasiakirjat. Virhe julkisessa kuulemisessa.

Kolmannen ELI TÄMÄN rakentamisluvan kuuleminen oli 30.4.2025 mennessä. Pyhäjärven kaupunki kuuli Mäkilehtoa isännöitsijän kautta sähköpostilla 14.4.2025. Kuulemisviesti ei pitänyt sisällään kaikkia lupahakemuksen dokumentteja, kuten itse lupahakemusta. Asianosaisia tulisi kuulla kaikesta aineistosta, joka voi vaikuttaa asian ratkaisuun (HL 36 §). Huomauttajalle on epäselvää miksi kolmas kuuleminen ylipäätään on järjestetty. **Koska kaupunki on jo myöntänyt rakentamisluvan itselleen 7.2.2025, rakentamisluvan hakeminen yhä uudelleen on erikoista.** Vaikkakin pykälä, jonka mukaan kuullaan, on muuttunut ensimmäisestä kuulemisesta.

17.6.2025 kaupungin rakennustarkastajalta saatiin pyynnöstä vastaus, milloin rakentamislupahakemus oli tullut vireille tästä kolmannelta lupahakemuksesta. Rakennustarkastaja kertoi sähköpostilla, että vireilletulopäivä on 23.1.2025 ja allekirjoitettu dokumentti **olisi saatavilla ainoastaan maksua vastaan. Rakennuslupahakemus on olennainen asiakirja ja se tulisi sisältyä kuulemismateriaaleihin.** Saadusta päivämäärästä voi kuitenkin päätellä, että tämän kolmannen rakentamisluvan hakemus on sama kuin toisen rakentamisluvan. **Rakentamislupahakemuksen kuulemisessa ei ole noudatettu hyvää hallintotapaa tai avoimuuden periaatetta. Viranomaisten tulisi toimia avoimesti, ennakoitavasti, puolueettomasti ja oikeudenmukaisesti (HL 6 §).** Lisäksi Hyvinvointitalo on julkinen rakennus ja merkittävä hanke, josta olisi pitänyt tehdä julkinen kuulutus jo lupahakemuksen tullessa vireille, eli ennen varsinaista lupapäätöstä (RL 133 §). Tällaista kuulutusta ei ole tehty. Jos julkista kuulutusta ei ole tehty, kuulemisvelvollisuus ei täyty (HL 34 §).

Virhe kuulemisessa: Naapureille on toimitettu puutteelliset kuulemisasiakirjat. Virhe myös julkisessa kuulemisessa.

Taustaa jo myönnetylle rakentamislualle 25-0004-R

Pyhäjärven kaupungin lupajaosto on jo myöntänyt yhden rakentamisluvan Hyvinvointitalolle 7.2.2025 tunnuksella 25-0004-R. Lupa on myönnetty virheellisesti, sillä rakentamishanke ei ole ollut voimassa olevan asemakaavan mukainen (Rakentamislaki 44§ 1). Alueidenkäyttölaki 58 § toteaa, että rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. MRL 137 § toteaa, että rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti. Jos rakentaminen poikkeaa asemakaavasta, lupaa ei saa myöntää (MRL 135 §). HVT:n rakennus ylittää voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden merkittäväällä tavalla, josta seuraa huomattavaa haittaa lähinaapureille. Koska lupahakemuksen vireilletulopäivää ei ole todistettu, käytetään molempia rakentamiseen liittyviä lainsäädäntöjen (ennen ja jälkeen 1.1.2025).

Ensimmäinen rakentamislupa 25-0004-R on myönnetty pohjautuen Pyhäjärven kaupungin lupajaoston tekemään poikkeamispäätökseen 3.12.2024. Rakentamisessa asemakaavasta voidaan poiketa vain, jos se ei aiheuta haittaa rakennetulle ympäristölle (MRL 193 §). **Useista taloyhtiöistä naapurit ovat todenneet rakentamisen aiheuttavan asukkaille ja osakkaille haittaa ja luvituksiin liittyen huomautuksia on**

annettu useista (ainakin 4/6 taloyhtiöstä) ja jopa kolmesta (3/6) on valitettu hallinto-oikeuteen asti HVT:n naapurustossa.

Lupajaoston päätöksessä rakennusoikeutta lisättiin 2516 m²:stä 4403 m²:iin. Korotus on 1887 m², mikä tarkoittaa 75 % lisäystä. Myöhemmin kaavamuutoksen dokumenteissa mainittiin, että tonttien alkuperäinen rakennusoikeus on 2317 m². Korotus olisi siten ollut 90%. Rakennusoikeuden tehokkuusluku nousi lupajaoston päätöksen myötä 0.4:stä 0.7:ään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § Poikkeamisvalta toteaa, että kunta ei saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Kyseessä ei ole vähäinen poikkeaminen, koska rakennusoikeuden lisäys on yli 10 %. Päätösvalta olisi kuulunut siirtyä Ely-keskukselle.

Poikkeamista haettiin korttelin 1005 tonteille 1, 3 ja 4, mikä tarkoittaa alueellista poikkeamista. Alueellista poikkeamista voidaan kuitenkin käyttää vain asuinrakennusten tilojen muuttamiseen asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. **Alueellinen muuttaminen tarkoittaa käytännössä aina rakennusoikeuden vähäistä suurempaa ylitystä ja poikkeamisvalta on Ely-keskuksella.**

2. Rakennuksen aiheuttama merkittävä haitta taloyhtiön osakkaille ja asukkaille

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 rakennuslupahakemuksessa 3949 m². Näin ollen ylitystä aiempaan kaavan rakennusoikeuteen on 1683 m², eli ala on noin 73 % isompi. Kyseisestä kaavamuutoksesta on valitettu hallinto-oikeuteen kahdesta eri taloyhtiöstä HVT:n naapurustossa. Vaikka rakentamislupa ja nykyinen voimassa oleva asemakaava olisivat yhdenmukaiset rakentamisoikeuden suhteen, tulee HVT:n rakennus ja sen yhteyteen rakennettavat parkkialueet täyttämään tontit kokonaisuudessaan.

Koy Pyhäjärven Mäkilehdon ja Kenttävahdin osakkaiden kanta on, että rakennusoikeuden lisääminen ja suunnitellun Hyvinvointitalon massiivinen koko tulee tontin 4 muutoksen osalta alentamaan merkittävästi ja pysyvästi taloyhtiöiden asukkaiden viihtyvyyttä ja aiheuttamaan taloudellista haittaa taloyhtiöiden osakkeenomistajille. Hyvinvointitalo tulisi suunnitelmien toteutuessa täyttämään lähes koko taloyhtiön naapurissa olevat tontit 1, 3 ja 4 ja on paikoin arviolta 4–5 kerroksisen talon korkuinen. Naapuritontille nousevan Hyvinvointitalon liikuntahallin ulkokorkeus tontilla 4 on varmistunut n. 13 metriä korkeaksi ja auditorion kohta korkeimmillaan 16,7 metriä korkeaksi. Mäkilehto on kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus ja sen korkeus on n. 8 m. Liikuntahallin kohta rakennuksesta on Mäkilehdon länsipuolella ja suoraan taloyhtiön

ikkunoiden, terassien ja parvekkeiden edessä. Kaava sallii kuitenkin vain kaksikerroksisen rakennuksen ja täysin syystä. Tämä asia on jätetty suunnittelussa täysin huomiotta. Niin Mäkilehdon kuin Kenttävahdin kiinteistöt tulevat jäämään valtavan uudisrakennuksen pysyvään varjoon. Jättimäinen varjostava seinä on täysin eri asia, kuin varjostavat puut, joiden lomasta iltaurinko näkyy asukkaille. Mäkilehdon taloyhtiön länteen suuntaavista ikkunoista tulee näkymään jatkossa AINOASTAAN Hyvinvointitalon harmaata pelti-villa-peltielementeillä vuorattua seinää, joka on noin 10 m etäisyydellä Mäkilehdon seinästä. Kapeaan solaan HVT:n ja Mäkilehdon väliin paistaa aurinko korkeintaan kahden tunnin ajan vuorokaudessa n. klo 14-16 asukkaiden itsensä tekemän seurannan mukaan. Alla näkymiä Mäkilehdon ikkunoista keväällä ennen lehtien puhkeamista ja HVT-rakennuksen valmistumisen jälkeen. Myös nämä kuvat on asukkaiden itsensä ottamia ja teettämiä. HVT on piirretty kuvaan kaupungin alueelle asentamien merkkikeppien mukaan. Muutos koskee suurinta osaa Mäkilehdon asuntoja. Harmaa laatikko kuvaa liikuntahallin seinää ja punainen hieman matalampaa osaa etelässä.

Pyhäjärven kaupungin tekninen johtaja totesi alla olevia havainnekuvia katsoessaan 10.4.2025, että on jokaisen subjektiivinen kokemus, onko HVT:sta maisemallista haittaa vai ei. Ja että ongelma johtuu vain siitä, että tontti 4 on ollut niin pitkään rakentamaton. Kuitenkin nykyisillä päätöksillä käytännössä kävellään osakkaiden yli antamatta mitään todellisia perusteita tai selvityksiä heitä koskevien päätösten tueksi. Alueidenkäyttölaki 1 § toteaa, että lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen siten, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle.

Pyhäjärven kaupunki ei ole missään vaiheessa perustellut mihin perustuu kaupungin kanta, että rakentamisesta EI aiheudu lähiasukkaille haittaa. Hallintolaki 45 § toteaa, että päätös on perusteltava ilmoittamalla, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun.

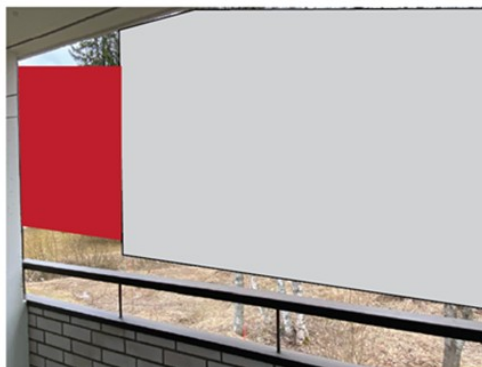
Näkymä nyt



**Näkymä liikehuoneiston ikkunasta länteen.
HVT seinä sijoittuu n 9m päässä**



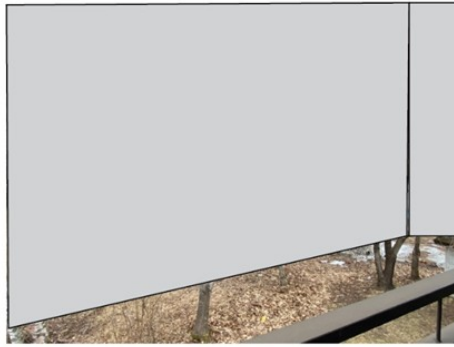
Näkymä 2.kerroksen parvekkeelta lounaaseen



Näkymä nyt



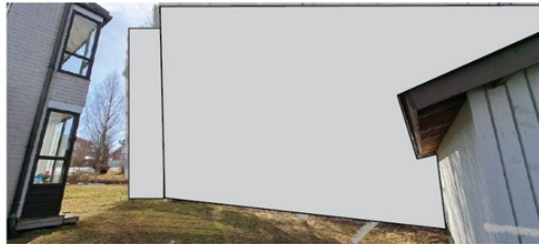
Näkymä 2.kerroksen parvekkeelta luoteeseen



Näkymä nyt



Näkymä talon pohjoispäädystä etelään



Näkymä nyt



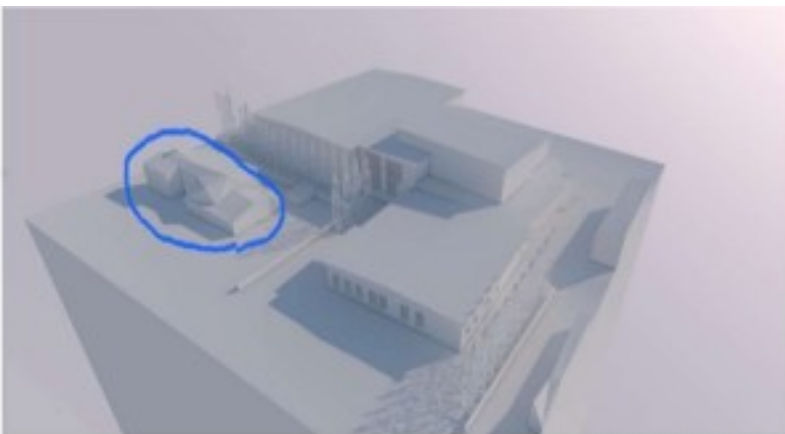
HVT sijoittuminen (eteläpääty)

Alueidenkäyttölaki 5 § Alueiden käytön suunnittelu toteaa, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista.

Mäkilehdon osakkaille on kerrottu, että kolmas rakennuslupahakemus tehtiin siksi, että rakennuspiirustuksiin on tehty muutos liikuntahallin kattorakenteen osalta, kun vesikatto on muutettu harjakatosta aumalapepäädyksi, mikä on ainoa muutos. Kyseinen rakenne ei poista edellä kuvattua haittaa. Rakennus on niin korkea, että katto ei näy asuntoihin ja parvekkeille. Nykyinen puistomainen/rakentamaton alue, jonka vanha asemakaava rakennusoikeudessaan huomioi, tulee häviämään kokonaan.

Kaikki puut ollaan suunnitelman mukaan kaatamassa, myös alueelle aikoinaan istutetut vaahterat sekä vanhat petäjät ja kuuset. Tekninen johtaja on ilmoittanut, että rakennuksen valmistelevat työt, kuten alueen kaikkien puiden kaataminen aloitetaan elokuussa, eikä siihen tarvita erillistä lupaa. Rakentamislain 53§ mukaan valmistelevien töitten aloittaminen ilman maisematyölupaa edellyttää kuitenkin voimassa olevan asemakaavan tai rakentamisluvan. Puiden kaataminen ilman lupaa on peruuttamaton toimenpide.

Mäkilehdon ja Hyvinvointitalon rakennusten väli tulee suunnitelmien mukaan olemaan niin pieni, että uusien puiden istuttamisen osalta tulee suuria haasteita puistomaisen näkymän luomiseksi jatkossa, varsinkin mikäli suositeltua vähintään 5 m etäisyyttä talon seinästä istutusten osalta noudatetaan. Havainnekuva kaavaselostuksen sivulta 23 esittää tulevan tilanteen erinomaisen hyvin. Koy Mäkilehdon asuinrakennus on ympäröity kuvassa sinisellä. Istutettavat pylväshaavat eivät myöskään tule poistamaan valoisuuteen liittyvää ongelmaa.



Kuva 16. Suunnitelmaa havainnollistava kuva, näkymä yläviistosta Vanhan Pyhäjärven puolelta.

Kiinteistö Oy Mäkilehto on asuin- ja työtiloista koostuva Osakeyhtiö. Sen huoneistojen ikkunat on nyt peittämässä alle 10 m etäisyydelle nouseva Hyvinvointitalon harmaa peltiseinä, jonka korkeus on Mäkilehdon kohdalla noin 13 metriä, mutta korkeimmillaan yli 16 metriä. Kun noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta asuin-, majoitus- ja työtilojen 5 §:n etäisyysvaatimusta Mäkilehdon näkökulmasta, HVT pitäisi sijoittua noin 13-16,5 metrin etäisyydelle Mäkilehdon asuntojen ikkunoista. Valokulmaa noudatettaessa laskettiin, että nykyinen kulma Mäkilehdolle on HVT:n varjossa 32 astetta eli vähemmän kuin 45 astetta. Kun noudatetaan 45 asteen valokulmaa, HVT

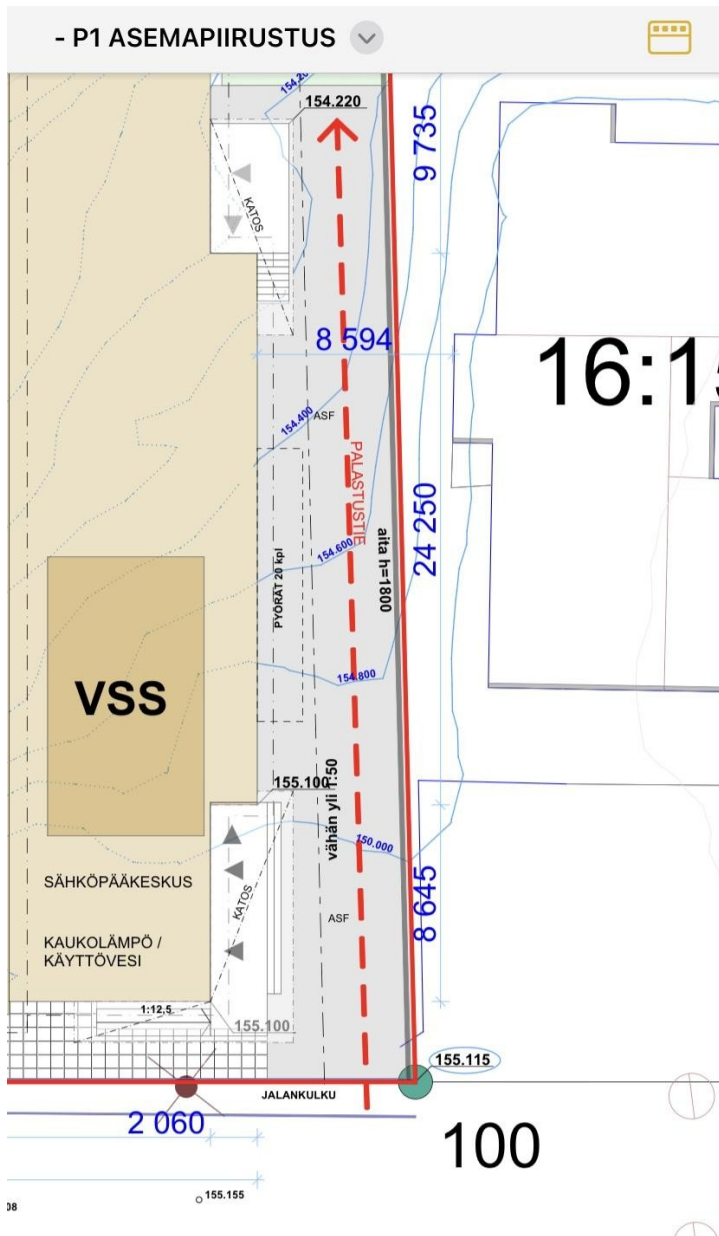
pitää sijoittua noin 16,3 metrin etäisyydelle Mäkilehdon asuntojen ikkunoista. Tämä kuulostaakin jo huomattavasti paremmalta asukkaiden ja osakkaiden näkökulmasta ja mahdollistaisi oikeasti viheralueen.

Veden poiston hallinnasta on kerrottu, että rakennuksen vieressä maanpinnat muotoillaan vähintään 1:20 kaltevuudella rakennuksesta pois päin 3 m matkalle, jotta pintavedet eivät valu Hyvinvointitaloa kohti, mutta vaarana on, että pintavedet valuvat naapurirakennuksia kohti.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen antamassa lausunnossa koskien Hyvinvointitalon rakennuslupaa todetaan, että Paloturvallisuuden peruslomaketta ei ollut rakennuslupahakemuksen liitteenä. Hyvinvointitalon tilojen suurimpia henkilömääriä, (häätätilanteessa) poistumisreittejä ja niiden pituuksia ei ollut merkitty paloteknisen suunnitelman liitteisiin. Lausunnossa todetaan, että savunpoisto järjestetään alatasolta sähköisesti avattavan savunpoistoluukun/-ikkunan kautta. Erillistä savunpoistosuunnitelmaa ei kuitenkaan ollut lupahakemuksen liitteenä. Koska asuinrakennukset sijaitsevat Hyvinvointitalon välittömässä läheisyydessä, näillä asioilla on huomattava merkitys naapureiden kannalta. Mihin suuntaan Hyvinvointitalon savunpoisto mahdollisessa häätätilanteessa suunnitellaan tehtäväksi? Kysymys on erittäin perusteltu, koska vieressä sijaitsevassa Uimahallissa oli tulipalo vuonna 2020, jolloin palo levisi ullakkotiloihin saakka.

Hyvinvointitalon eteläpuolella oleva pelastustie on noin kolmen metrin etäisyydellä Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävaadin seinästä. Lisäksi saman pelastustien varteen suunnitellaan pyöräparkkia. Tunturitien toisella puolella sijaitsevalla koulun pihalla voi käydä katsomassa, miten pyöriä usein säilytetään. Pyöriä on yleensä huomattavan paljon muuallakin, kuin pyörätelineessä.

Alla kuva kyseisestä kohtaa asemakaavaa. Harmaalla kuvattu tie on pelastustie Hyvinvointitalon eteläpuolella ja tien vasemmassa reunassa keskellä on pyöräparkki. Kenttävahti on piirretty palotien oikealle puolelle.



Kaavamuutosselostuksen Hyvinvointitalon suunnitelmaa havainnollistavista kuvista saa käsityksen, että rakennukselle olisi tulossa paljonkin parkkipaikkoja. Todellisuudessa kuviin on piirretty myös Mäkilehdon ja Kenttävahdin parkkipaikat siten, että niitä voisi erehtyä luulemaan yleisiksi parkkipaikoiksi. Hyvinvointitalon kokonaisala on 4273 m² ja sille on varattu 26 autopaikkaa. Aiempi kaava vaati yhtä autopaikkaa 70 neliömetrin rakennusalaan kohti. Nykyinen asemakaava vaatii yhden autopaikan 170 neliömetrin rakennusalaan kohti. Muutoksesta ei ole mainintaa poikkeamispäätöksessä. Myöskään asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainintaa parkkipaikkojen mittavasta vähentämisestä. Ainoastaan asemakaavan yhteyteen on lisätty maininta nykyisestä autopaikkavaatimuksesta. Yksityiset parkkipaikat sijaitsevat Hyvinvointitalon rajanaapurissa ja on väistämätöntä, että niihin tulee kohdistumaan myös Hyvinvointitalon asiakkaiden pysäköintiä. Iltakäyttö tulee lisäämään melua ja liikennevirtoja alueella, millä on vaikutusta asuinrakennusten läheisyydessä.

Ohessa poimitut kuvat kaavaselostuksen sivuilta 24 ja 25. Ensimmäisessä kuvassa on Kenttävahdin parkkipaikka Hyvinvointitalon eteläkulmalla Tunturitien varrella. Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävahdin asuinrivitalo vasemmalla alakulmassa valkoisella. Kuvassa näkyy punaisella viivoitettuna myös tuleva pelastustie ja pyörille varattu parkkipaikka.



Alempi kuva on Vanha Pyhäjärventien suunnasta ja kuvassa näkyvä vasemmanpuoleisin parkkipaikka kuuluu Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdolle.



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 liikuntahallin 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.

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.

Myös projektiarkkitehti [REDACTED] on todennut kaupunginvaltuuston kokouksessa, jossa asiaa on käsitelty 30.10.2024, että rakennuksen suhde tonttiin on haastava ja että rakennuksen suuren koon vuoksi on ollut vaikeaa saada riittävä etäisyys naapurirakennuksiin.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjasta 30.10.2024/Pykälä 73 hyväksytään esitys Hyvinvointitalon rakentamisen aloittamisesta, mutta tässä päätöksessä ei kuitenkaan käy ilmi tontti mihin HVT tullaan rakentamaan.

Palotekninen selvitys on tehty 10.1.2025 ja Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on antanut asiantuntijalausunnon HVT rakennushankkeeseen 20.1.2025. Saatujen materiaalien pohjalta toteamme kaupungin antaman selvityksen vaillinaiseksi. Miten huolehditaan pelastusteiden esteetön väylä tila-ahtauden vallitessa? Tullaanko pyöräparkki rajaamaan erillisellä aidalla? Mihin mahdolliset palosavut ohjataan? Vieressä sijaitsee asuinrakennusten lisäksi myös koulu. Miten hätätilanteessa estetään palon leviäminen rajanaapureiden asuintaloihin?

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että 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. Hyvinvointitalon suunnitelmat lisäksi vaarantavat asukkaiden turvallisuuden ja lisäävät ruuhkia yksityisillä parkkipaikoilla. Nämä seikat tulevat vaikuttamaan asumisviihtyisyyteen ja 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. Hyvinvointitaloa ei pitäisi tehdä kenenkään "selkänahasta". Nykyinen rakennussuunnitelma asettaa Pyhjärven asukkaat lähtökohtaisesti eriarvoiseen asemaan. Lähellä asuvilta asukkailta odotetaan ikään kuin uhrautumista yleisen edun hyväksi ja osakkailta oman taloutensa uhraamista yleisen edun nimeen. Tällainen eriarvoistava julkisten tilojen suunnittelu ei pitäisi olla mahdollista tai hyväksyttävää.

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

Alla olevassa kuvassa Mäkilehdon kiinteistö on ympäröitynä sinisellä ja Kenttävaadin oranssilla. Tästä ilmakuvasta selviää hyvin, kuinka puistomaisella alueella Mäkilehto ja Kenttävahti tällä hetkellä sijaitsevat.



Voimassa olevan rakentamislain 44 § kohdan 2 mukaan rakennuskohde tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Pykälän 44 kohdassa 5 todetaan, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille. Alueidenkäyttölaki 5 § toteaa, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää terveellisen, viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista. Kaupungin suunnasta minkäänlaista arviointia naapuritalojen asukkaiden ja osakkaiden elinympäristön muutoksesta ei ole tehty. Taloyhtiön osakkeenomistajien näkemys on, että suunnitteilla oleva rakennus aiheuttaa tontin 4 kohdalla asukkaille huomattavaa haittaa.

Ennen Hyvinvointitalon rakentamisen aloittamista varatulle tontille on tehtävä muutostöitä mm. tontilla sijaitsevien kaikkien puiden kaataminen, sähkökaapelien ja sähkökeskuksen sekä kaukolämpöputkiston ja hulevesiviemärin siirtäminen. Muutostyön toteuttamisesta ei rajanaapurissa sijaitseville taloyhtiöille ole esitetty suunnitelmia.

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 ja Kenttävahdin koko näkymää. Mäkilehto on kuvan vasemmassa alakulmassa. Vuodesta 2019 suunnitellun rakennuksen koko on vuosien varrella kasvanut huomattavasti.



Pyhäjärven kaupunki ei ole käynyt avointa keskustelua Hyvinvointitalon sijainnista tai sisällöstä kuntalaisten (eli tilojen käyttäjien) saati naapureiden kanssa koko kaavamuutosprosessin ja suunnittelutyön aikana. Aikaa keskusteluun on ollut 7-8 vuotta. Havainnekuvat vuodelta 2019 olivat naapureita ja kuntalaisia harhaanjohtavia (yllä). Vuonna 2018 kaupunginhallituksen asettama kaupungin virkamiehistä, työntekijöistä ja joistakin silloisista valtuutetuista koostunut hankesuunnittelutyöryhmä jätti omat ehdotuksensa talon sisällöstä jo samana vuonna. Tästä työryhmästä puuttui tilojen kannalta aivan oleelliset tiloja mahdollisesti käyttävien ryhmien edustajat ja asukkaat. Talon sijainnista esitettiin tuolloin lähinnä epävarmoja arvauksia. Kaupunginvaltuusto laittoi vireille asemakaavan kaavamuutosprosessin 29.1.2024 tietämättä millainen rakennus kokonaisuudessaan on tulossa.

Pyhäjärven kaupunkistrategia 2030 kerrotaan vuorovaikutuksesta ja osallisuudesta seuraavasti: *“Päätöksentekokulttuurin keskiössä on vuorovaikutus, jota kehitetään tukemaan yhteishenkeä, yhteenkuuluvuutta ja hyvää ilmapiiriä. Kaupunkikonserni kehittää kuntalaisten osallisuutta jatkuvana prosessina ja valmistelee osallisuusohjelman.”* HVT talon suunnitteluprosessin aikana vuodesta 2018 lähtien ei ole pidetty yhtään kaikille avointa keskustelutilaisuutta asian tiimoilta.

Loppulausunto oikaisuvaatimukseen

Edellä mainittujen huomioiden nojalla Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Asunto Oy Kenttävaadin osakkaat [REDACTED] ja [REDACTED] vaativat rakentamislupapäätöksen lupatunnuksella 25-0026-RL kumoamista.

17.6.2025

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto

taloyhtiön hallitus

[REDACTED], puheenjohtaja

[REDACTED]

[REDACTED]

JA

Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävaadin osakkaat

[REDACTED], (hallituksen jäsen)

[REDACTED], (taloyhtiön osakas)