

04.11.2024

Dnro 1037/03.04.04.04.16/2023

Asia Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittaja Pyhän Liiketila Oy
Yhteyshenkilö: Keijo Kaakkurivaara

Luvanhakija Koillismaan Osuuskauppa

Päätös, josta valitetaan**Pelkosenniemen rakennuslautakunta 20.6.2023 § 34**

Rakennustarkastaja on myöntänyt 22.5.2023 tekemällään päätöksellä (§ 26) Koillismaan Osuuskaupalle (jäljempänä hakija) rakennusluvan myymälärakennuksen rakentamiseen Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturilla sijaitsevaan kortteliin 397 tontille 1 (kiinteistötunnus 583-403-1-308).

Rakennuslautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt valittajan edellä mainitusta päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen. Päätöksen perusteluissa on todettu muun ohella, että aluetta koskevan asemakaavan kaavamerkinnän mukaan kyseinen tontti sijoittuu RM-1 alueelle. Kyseinen kaavamerkintä tarkoittaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 prosenttia. Kaavassa ei kielletä myymälärakentamista, joka palvelee päivittäistavarakauppaa. Myönnetty rakennuslupa on asemakaavan mukainen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Rakennustarkastajan ja rakennuslautakunnan päätökset on kumottava lainvastaisina.

Valittaja on lisäksi vastaselityksessään vaatinut kyseiselle tontille myönnetyn maisematyölupaa koskevan päätöksen kumoamista. Hallinto-oikeuden on pyydettävä rakennusvalvontaviranomaista toimittamaan maisematyölupaa koskevat asiakirjat hallinto-oikeudelle ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Rakennuslautakunnan kokous 20.6.2023 on ollut hallintosäännön vastainen ja sen käsittelyyn on osallistunut esteellinen henkilö. Kokouksen puheenjohtajana on toiminut kunnanhallituksen varajäsen Pekka Arvola. Arvola on hallintosäännön mukaan esteellinen toimimaan sekä kokouksen jäsenenä että puheenjohtajana. Lisäksi kokoukseen on osallistunut hallintosäännön vastaisesti etäyhteydellä varajäsen Elli Rossi. Tätä etäyhteydellä osallistumista ei ole merkitty kokouksen pöytäkirjaan, eikä tätä ole hyväksytty lautakunnan kokouskutsussa. Kokouskutsu on näin ollut virheellinen ja hallintosäännön vastainen. Hallintosäännön mukaan etäyhteydellä osallistumismahdollisuus tulee ilmoittaa etukäteen. Etukäteen ilmoitus merkitsee koko kokouksen toimittamista etäyhteydellä. Hallintosääntö ei anna mahdollisuutta sille, että osa jäsenistä on läsnä ja osa etäyhteydellä. Kokous ei ole ollut laillinen eikä päätösvaltainen. Lisäksi kokouskutsun on laatinut lautakunnan sihteeri, ei puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja.

Päätöksistä ei ilmene perusteita sille, miksi poiketaan alueella jo rakennetusta rakennuskannasta eikä arvioitu vaikutuksia ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön. Rakennuslautakunta ei ole päätöstä tehdessään tutkinut asiaa eikä vastannut valittajan asiassa esittämiin väitteisiin. Rakennuslautakunnan päätöstä ei ole perustelu laissa edellytetyllä tavalla eikä päätöksestä käy ilmi, mihin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin päätös perustuu. Päätöksen liitteistä puuttuvat hakemus ja päätöspöytäkirja. Sähköisestä asiakirjahallinnosta puuttuvat asian kannalta välttämättömät liitteet. Pöytäkirjassa viitataan liitteenä olevaan päätökseen, eikä sitä kuitenkaan ole liitteenä.

Asemapiirros ei ole ollut rakennuslautakunnan saatavilla päätöstä tehtäessä. Asiakirjojen perusteella on selvää, ettei lautakunta ole päätöstä tehdessään tarkistanut pääpiirustuksia, joihin myös asemapiirros kuuluu. Kiistatonta on myös se, ettei rakennuslautakunta ole päätöstä tehdessään tarkastanut kaavamääräyksiä, eikä kaavaselostusta. Kaavaselostus puuttuu asian käsittelyssä olleista liitteistä.

Valittajaa on kuultu naapurina rakennusluvan hakuvaiheessa. Valittaja on tehnyt huomautuksia mutta ei ole saanut näihin vastinetta, eikä huomautuksia ole mitenkään käsitelty.

Rakennuslupa on asemakaavan vastainen, ja edellyttää asemakaavamuutosta. Suunnitellun rakennuksen kattomuoto sekä julkisivumateriaali poikkeaa asemakaavan määräyksistä. Hakijan tarkoituksena on toteuttaa teollisuushallia muistuttava tasakattoinen laatikko. Ympäristön muut rakennukset ovat pienipiirteisiä harjakattoisia sinisiä tai siniharmaita julkisivuiltaan puisia rakennuksia. Suurimmat ympäristössä rakennetut rakennukset ovat Luontokeskus Naava ja Pyhän Liikekeskus, joissa on monipolvinen harjakatto ja molemmat arkkitehtuuriltaan korkealaatuisia alueelle sopivia rakennuksia.

Kysymyksessä olevaa tonttia koskeva asemakaavan kaavamerkintä RM-1 on tarkoitettu osoittamaan lomahotelleja, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia. Samassa kaavassa päivittäistavarakaupan tontti on merkitty KL-merkinnällä, joka sallii päivittäistavarakaupan rakentamisen Pyhäntien länsipuolelle eli tunturin puolelle. Asemakaavassa on siten eritelty päivittäistavarakauppa ja muu matkailua palveleva toiminta eri alueille. Kaavaselostuksessa on selvästi kerrottu asemakaavan laatijan tarkoituksena olleen sijoittaa vähittäiskaupan yksiköt Pyhäntien länsipuolelle ja muut palvelut kuten myös majoitusliikerakennukset tien itäpuolelle. Kaupan rakennusten sijoittaminen vaikuttaa myös kevyen liikenteen sijoittumiseen sekä pääsymahdollisuuksiin. Tie on suunniteltu siten, että kevyt liikenne kulkee tien länsipuolella eikä esteetöntä ylikulkua ole kaavassa suunniteltu päivittäistavarakaupalle tien itäpuolelle. Tässä tapauksessa on haettava selvyyttä kaavan tarkoitukseen kaavaselostuksesta. Missään kaavaa koskevassa asiakirjassa ei sallita päivittäistavarakaupan sijoittamista nyt kyseessä olevalle tontille.

Valituksessa on vedottu lisäksi siihen, että lupa-asiakirjoista puuttuu vertailu ympäröivään rakennuskantaan, hakijan asemapiirroksesta ei käy ilmi mitkä osat tontista on tarkoitus jättää luonnontilaan eikä sitä onko tontilla tehty luonnontilaa muuttavia töitä. Kiinteistöllä on suoritettu puuston raivaus huhtikuussa 2023 ilman lupaa, eikä päätöksessä ole annettu lupaa töiden aloittamiseen.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kunnanhallitus on antamassaan lausunnossaan vaatinut valituksen hylkäämistä perusteettomana. Kunnanhallitus on pyytänyt tutkimaan, onko valittajalla valitusoikeus asiassa. Oikaisuvaatimuksen allekirjoittajina ovat yksityishenkilöt, mutta valitus on tehty osakeyhtiön nimissä.

Valittaja on toimittanut valituksen täydennyksen.

Hakija on antamassaan vastineessa vaatinut ensisijaisesti, että valitus jätetään tutkimatta valittajan puuttuvan valitusoikeuden vuoksi. Toissijaisesti valitus on hylättävä.

Kunnanhallitus on antanut lausunnon valittajan täydennyksen johdosta.

Valittaja on antanut vastaselityksen ja vaatinut siinä kunnanhallituksen lausunnon hylkäämistä perusteettomana. Hallinto-oikeus on pyytänyt lausunnon rakennusvalvontaviranomaiselta, ei kunnalta. Kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa lausueessaan asiassa, joka ei lain mukaan sille kuulu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää vastaselityksessä esitetyn vaatimuksen jättää kunnanhallituksen lausunnot huomioon ottamatta.

Hallinto-oikeus jättää valituksen tutkimatta siltä osin kuin valittaja on vaatinut maisematyölupaa koskevan päätöksen kumoamista.

Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja hylkää Koillismaan Osuuskaupan rakennuslupahakemuksen.

Perustelut

Kunnanhallituksen lausunnot

Kunnanhallituksen tehtäviin kuuluu kuntalain 39 §:n mukaan muun muassa valvoa kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa. Pelkosenniemen kunnan 1.8.2022 voimaan tulleen hallintosäännön 23 §:n mukaan rakennuslautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena kunnan rakennusvalvontaviranomaisena. Rakennuslautakunta on käsitellyt ja hyväksynyt valituksen johdosta annetun lausunnon kokouksessaan 29.8.2023 ja lähettänyt sen edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Kunnanhallitus on kokouksessaan 31.8.2023 päättänyt hyväksyä lausunnon tarkennettuna. Lisäksi kunnanhallitus on 9.11.2023 antanut lausunnon valituksen täydennyksen johdosta.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnan hallintosäännön mukaan lausunnon antaminen asiassa on kuulunut rakennuslautakunnan päätäntävaltaan. Lausunnon olisi siten tullut antaa rakennuslautakunta eikä kunnanhallitus. Asiassa on kuitenkin otettava huomioon, että viranomaiselta valituksen johdosta pyydettyjen lausuntojen ja niihin liitettyjen asiakirjojen tarkoituksena on valituksen kohteena olevan asian selvittäminen asian ratkaisemista varten. Lausuntojen ja niihin liitettyjen asiakirjojen arvioiminen on hallinto-oikeuden harkinnassa, eikä hallinto-oikeus ole asiaa ratkaistessaan miltei osin sidottu niissä esitettyihin näkökantoihin. Hallinto-oikeus katsoo, että asia on ratkaistavissa toimitettujen lausuntojen ja liitteenä olevien asiakirjojen perusteella. Näin ollen ja kun rakennuslautakunnan on katsottava valmistelleen hallinto-oikeudelle valituksen johdosta annetun lausunnon, lausuntoja ei ole jätettävä huomioon ottamatta eikä asiassa ole tarpeen pyytää uutta lausuntoa rakennuslautakunnalta.

Maisematyölupa

Kysymyksessä olevalle tontille on 2.9.2022 tehdyllä päätöksellä myönnetty maisematyölupa. Valittaja on vaatinut maisematyölupaa koskevan päätöksen kumoamista vastaselityksestä tarkemmin ilmenevin perustein. Hallinto-oikeus toteaa, että nyt käsiteltävänä olevassa asiassa on kysymys rakennuslautakunnan 20.6.2023 tekemän päätöksen lainmukaisuudesta. Tämän valitusasian yhteydessä ei voida tutkia maisematyölupaa koskevia vaatimuksia. Tämän vuoksi valitus on jätettävä tutkimatta sanotulta osin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ja oikeus valituksen tekemiseen

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Kunnanhallitus ja luvanhakija ovat katsoleet, että Pyhän Liiketila Oy ei ole tehnyt oikaisuvaatimusta asiassa eikä sillä siten ole valitusoikeutta asiassa. Sen sijaan oikaisuvaatimuksen ovat tehneet sen allekirjoittaneet Keijo Kaakkurivaara ja Taina Kaakkurivaara yksityishenkilöinä. Valitusoikeutta koskevan kysymyksen ratkaisemiseksi asiassa on siten selvitettävä, kuka on katsottava oikaisuvaatimuksen tekijäksi.

Kunnalle rakennustarkastajan 22.5.2023 myönteisen lupapäätöksen johdosta tehdyn oikaisuvaatimuksen ovat allekirjoittaneet Keijo Kaakkurivaara ja Taina Kaakkurivaara. Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n 1 momentin mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Tältä osin oikaisuvaatimuksessa on todettu oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistavan naapurikiinteistön eli oikeuden oikaisuvaatimuksen tekemiseen perustuvan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohtaan. Oikaisuvaatimuksen liitteenä on ollut Pyhän Liiketila Oy:n yhtiökokouksen pöytäkirja, josta ilmenee, että kokouksessa ovat olleet läsnä yhtiön kaikki osakkeenomistajat ja tuossa kokouksessa on päätetty jättää oikaisuvaatimus kysymyksessä olevaa rakennuslupaa koskien. Kokouksen pöytäkirja on allekirjoitettu yhtiön osakkeenomistajien Keijo Kaakkurivaaran ja Taina Kaakkurivaaran toimesta. Oikaisuvaatimuksessa on todettu lisäksi kirjelmän laatijoiden tehneen naapurina muistutuksen rakennusluvasta. Asiakirjoihin liitetyn rakennuslupahakemuksen vireilletulon johdosta tapahtunut naapurin kuuleminen ja rakennushankkeen johdosta annettu huomautus on kirjattu Pyhän Liiketila Oy:n nimissä annetuksi ja huomautuksen allekirjoittajana on Keijo Kaakkurivaara. Rakennuslautakunta ei ole jättänyt oikaisuvaatimusta tutkimatta. Lautakunta on siten hallinto-oikeuden käsityksen mukaan katsonut oikaisuvaatimuksen tekijäksi viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajan.

Pyhän Liiketila Oy on rakennusluvan kohteena olevan kiinteistön vastapäätä olevan alueen omistaja. Hallinto-oikeudelle toimitettu valitus on tehty yhtiön nimissä, ja valituksen allekirjoittajina ovat Keijo Kaakkurivaara ja Taina Kaakkurivaara. Hallinto-oikeus katsoo, että myös oikaisuvaatimus on katsottava tehdyn yhtiön nimissä ottaen huomioon, että oikaisuvaatimuksen yhteydessä on toimitettu yhtiökokouksen pöytäkirja, jonka mukaan yhtiössä oli päätetty oikaisuvaatimuksen tekemisestä ja edelleen se seikka, että Keijo Kaakkurivaara ja Taina Kaakkurivaara muodostavat yhtiön hallituksen ja he ovat kaupparekisteriotteen mukaan tuossa roolissaan oikeutettuja edustamaan yhtiötä. Pyhän Liiketila Oy:llä on näin ollen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 2 momentin ja maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla valitusoikeus asiassa.

Kokouksen laillisuutta ja päätösvaltaisuutta koskevat valitusperusteet

Arvolan osallistuminen rakennuslautakunnan kokoukseen

Asiassa esitetyn selvityksen mukaan Pekka Arvola on toiminut rakennuslautakunnan varapuheenjohtajana lautakunnan kokouksessa 20.6.2023. Arvola on samanaikaisesti ollut kunnanhallituksen varajäsen, minkä valittaja on katsonut aiheuttaneen hallintosäännön perusteella esteen Arvolan osallistumiselle valituksenalaisen päätöksen tekemiseen rakennuslautakunnan kokouksessa.

Pelkosenniemen kunnan päätöksentekohetkellä voimassa olleen hallintosäännön 9 §:n mukaan kunnanhallituksen kokoonpanosta todetaan seuraavaa: Kunnanhallituksessa on kuusi (6) jäsentä, joista valtuusto valitsee kunnanhallituksen puheenjohtajan ja 1. varapuheenjohtajan. Jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen. Kunnanhallituksen jäseniksi on valittava vähintään kolme (3) valtuutettua tai varavaltuutettua. Kunnanhallituksen jäsenet eivät voi olla jäseniä lautakunnassa. Kunnanhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan hallintosääntöä on tulkittu viimeksi mainituilta osin kunnassa vakiintuneesti siten, että 9 §:n viimeinen virke tarkoittaa nimenomaan toimielimen jäseniä, ei varajäseniä.

Hallinto-oikeus toteaa, että hallintosäännön 9 §:n sanamuodon mukaan kiello toimia lautakuntien jäsenenä koskee nimenomaan toimielimen varsinaisia jäseniä. Näin ollen ja ottaen huomioon kunnan vakiintunut käytäntö tulkita kyseistä pykälää sen sanamuodon mukaisesti, hallinto-oikeus katsoo, että kokousmenettely ei ole ollut hallintosäännön vastainen Arvolan osallistumista koskevalla perusteella.

Hybridikokousta koskeva valitusperuste

Valittaja on pitänyt kunnan päätöksentekomenettelyä virheellisenä sillä perusteella, että rakennuslautakunnan kokoukseen 20.6.2023 on osallistunut etäyhteydellä lautakunnan varajäsen.

Kuntalain 98 §:n 1 momentin mukaan toimielimelle kuuluvista asioista voidaan päättää varsinaisessa kokouksessa, sähköisessä toimintaympäristössä tapahtuvassa kokouksessa (sähköinen kokous) tai sähköisesti ennen kokousta (sähköinen päätöksentekomenettely).

Kuntalain 99 §:n mukaan sähköinen kokous voidaan pitää käyttäen sellaista videoneuvottelua tai muuta soveltuvaa teknistä tiedonvälitystapaa, että: 1) kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri voivat luotettavasti todentaa kokoukseen osallistuvat; 2) kokouksen puheenjohtaja voi johtaa kokousta 102 §:ssä tarkoitetulla tavalla; ja 3) kokoukseen osallistuva voi seurata kokouksen kulkua ja osallistua asioiden käsittelyyn.

Hallituksen esityksessä laeiksi kuntalain ja varainsiirtoverolain 4 §:n muuttamisesta (HE 242/2020 vp) on kuntalain 99 §:ää koskevissa

yksityiskohtaisissa perusteluissa todettu, että ehdotettu sääntely mahdollistaisi edelleen täysin sähköiset kokoukset, joihin kaikki kokoukseen osallistuvat osallistuisivat teknisen tiedonvälitystavan avulla valitsemastaan paikasta. Lisäksi mahdollisia olisivat edelleen sähköiset kokoukset, joihin osa osallistujista osallistuisi varsinaiselta kokouspaikalta ja osa teknisen tiedonvälitystavan avulla valitsemastaan paikasta.

Pelkosenniemen kunnan hallintosäännön 95 §:n mukaan valtuusto voi käsitellä asian varsinaisessa kokouksessaan, jossa kokouksen osallistujat ovat läsnä kokouspaikalla. Varsinaisessa kokouksessa voidaan käyttää sähköistä asianhallinta- tai äänestysjärjestelmää. Vaihtoehtoisesti kokous voidaan pitää sähköisessä toimintaympäristössä, johon osallistutaan sähköisen yhteyden avulla (sähköinen kokous).

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä siteeratusta hallituksen esityksestä ilmenee, että kuntalain 99 §:ssä tarkoitettu sähköinen kokous tarkoittaa täysin teknisin yhteyksin toimitettujen kokousten lisäksi myös niin sanottuja hybridikokouksia. Tähän nähden Pelkosenniemen kunnan hallintosäännössä ei ole ollut tarpeen erikseen mainita hybridikokouksia mahdollisena kokouksen järjestämistapana, eikä rakennuslautakunnan kokous 20.6.2023 ole järjestäytynyt valittajan mainitsemalla perusteella virheellisessä järjestyksessä.

Kokouksen kutsuminen ja lautakunnan käytettävissä oleva selvitys

Rakennuslautakunta on kokouksessaan 20.6.2023 § 28 todennut, että kokous on laillinen ja päätösvaltainen. Asiaan on tältä osin jätetty puuttuvia selvityksiä koskeva eriävä mielipide. Pöytäkirjassa on todettu §:n 34 osalta esityslistan liitteistä puuttuneen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ja oikaisuvaatimus. Pöytäkirjasta käy ilmi, että puuttuvat esityslistan liitteet on välitetty sähköpostilla etukäteen toimielimen nähtäväksi.

Rakennuslautakunnan jäsenet ovat katsoneet asiakirjaselvityksen riittäväksi ja ottaneet oikaisuvaatimuksen välittömästi lautakunnan käsiteltäväksi. Edellä todettu huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että syytä valituksenalaisen päätöksen kumoamiseen myöskään kokouksen kutsumista ja lautakunnan käytettävissä olevan selvitystä koskevien valitusperusteiden johdosta ei ole.

Päätöksen perusteleminen

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Rakennuslautakunnan päätöksen pöytäkirjanotteessa on selostettu, mihin hankkeeseen rakennuslupaa on haettu ja ketkä ovat tehneet oikaisuvaatimuksen ja millä perustein. Päätöksestä ilmenee myös hakijan vastine oikaisuvaatimukseen. Edelleen päätöksestä käy ilmi rakennustarkastajan perustelut myönnetylle luvalla. Niistä ilmenee aluetta koskeva kaavatilanne, sekä ne perusteet, joilla lupa on myönnetty. Kunta on vielä hallinto-oikeudelle toimittamassaan lausunnossa esittänyt lisäperusteluja luvan myöntämiselle.

Hallinto-oikeus toteaa, että päätöksestä ilmenee riittävällä tavalla, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet siihen, että poikkeamishakemus on hyväksytty. Asia on hallinto-oikeudelle toimitetun aineiston perusteella aineellisesti arvioitavissa. Päätös on siten perusteltu riittävästi hallintolain 45 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla. Se, että päätöksestä puuttuvat sovellettavat säännökset, ei yksistään anna aihetta arvioida asiaa toisin. Päätös ei siten ole perustelujen puutteellisuutta koskevalla perusteella lainvastainen.

Pääasia

Asiassa on valituksen johdosta hallinto-oikeuden ratkaistavana kysymys siitä, täyttääkö kysymyksessä oleva hanke maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt rakennusluvan myöntämisedellytykset, kun otetaan huomioon rakennusluvan myöntämisen perusteena olevassa asemakaavassa annetut, muun ohella kaavamerkintää koskevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohella, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Rakennushankkeessa on kysymys kerrosaltaan 843 neliömetrin suuruisen myymälärakennuksen rakentamisesta Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin osa-alueen A1 Kultakeron alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella korttelissa 397 sijaitsevalle tontille numero 1 (kiinteistötunnus 583-403-1-308). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa kyseinen tontti on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Kyseistä kaavamerkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 prosenttia. Suunniteltua rakennushanketta vastapäätä sijaitsee liikerakennusten korttelialue (KL) kadun toisella puolella.

Asemakaavaa koskevan kaavaselostuksen mukaan Pyhätunturin matkailualue nojautuu palvelujen osalta hyvin pitkälti alueelle rakennettuun tarjontaan. Alueella on liikekeskus, jossa on muun muassa päivittäistavarakauppa, pesula, kahvio ja urheilukauppa. Alueella on runsaasti matkailuun liittyviä palveluja, kuten muun muassa vuokraamo, hotelleja, ravintoloita sekä ohjelmapalveluyrityksiä. Liikekeskuksen läheisyyteen rakentuu tiiviin palvelurakentamisen alue, kaupalliset palvelut rinteiden puoleiselle osalle sekä matkailua palvelevat ja teolliset palvelut itäiselle osalle. Edelleen kaavaselostuksen mukaan kaavamerkinnät ovat uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia ja niiden käyttö on vakiintunut vuosien kuluessa. Asemakaavamääräykset ovat tyypillisiä matkailualueella yleensä käytettyjä määräyksiä. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

Ympäristöministeriön 16.6.2003 päivitetystä asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevassa oppaassa on kuvattu kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia. Oppaan mukaan RM-aluetta koskeva merkintä on tarkoitettu osoittamaan lähinnä taajama-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailuja

palvelevia rakennuksia. KL-aluetta koskeva merkintä on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten.

Hallinto-oikeus toteaa, että yksistään se seikka, että kaavamerkintä RM-1 ei kiellä myymälärakennuksen rakentamista alueelle, ei tarkoita sitä, että kyseinen kaavamerkintä sallisi myymälärakennuksen rakentamisen. Edellä viitatussa oppaassa selostetut RM- ja KL-alueiden käyttötarkoituksia koskevat määritelmät sekä kaavaselostuksen sisältö huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että RM-1 merkintää on tulkittava siten, ettei se salli nyt kysymyksessä olevan myymälän kaltaista rakentamista.

Edellä olevin perustein rakennushanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuslautakunnan päätös on siten kumottava maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin vastaisena.

Koska päätös tulee kumotuksi edellä mainituin perustein, ei asiassa ole tarpeen lausua muista valitusperusteista.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom ja 125 § 1 mom
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 7 kohta

Muutoksenhaku

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä näkyy päätöksen ensimmäiseltä sivulta.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Valituslupa, julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Marja-Riitta Tuisku ja Anna-Leena Kiviniemi.

Esittelevä jäsen

Anna-Leena Kiviniemi

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	valittaja, asiointipalvelun kautta, tavallinen sähköinen tiedoksianto Oikeudenkäyntimaksu maksutta
Jäljennös maksutta	Pelkosenniemen rakennuslautakunta, sähköpostitse Luvanhakija, sähköpostitse Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat vastuualue, sähköpostitse
Tiedoksi tilastollista seurantaa varten	Ympäristöministeriö, sähköpostitse

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
Osoite: PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 OULU
Puhelin: 029 56 42800 **Telekopio:** 029 56 42841
Sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>