

12.11.2025

Dnro 1994/03.04.04.04.16/2024

Asia Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva valitus

Valittaja Pekka Nyman

Päätös, josta valitetaan

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto 20.9.2024 § 69

Valtuusto on hyväksynyt Pyhätunturin alueen korttelia 361 ja VU-2-aluetta koskevan asemakaavamuutoksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksen kohteena oleva päätös on kumottava.

Perustelut

Hyväksytty asemakaavan muutos rajoittuu II-luokan pohjavesialueeseen, jonka tila on hyvä. Pohjavesien suojaaminen ja kuormituksen rajoittaminen on tärkeää etenkin tunturialueilla, jossa pohjavesi on arvokasta.

Maakuntakaavan määräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta muutu. Yleiskaavassa ja voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu pohjavesialueen suojelutoimia eikä arvioitu maankäytön vaikutuksia pohjaveteen. Hyväksytty asemakaavamuutos ei noudata maakuntakaavan määräyksiä, eikä maakuntakaava ole ohjannut asemakaavan laatimista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavassa olisi tullut antaa kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä kaavamääräyksiä, jotta maakuntakaavan pohjavesien suojelutavoite tulisi huomioitua.

Asemakaavamuutos ei perustu riittäviin selvityksiin. Pohjaveden korkeutta, laatua tai virtaussuuntia ei ole rakentamisen osalta selvitetty. Asemakaavassa ei ole tarkasteltu kellarin rakentamisen vaikutuksia pohjavesialueelle. Pohjaveden korkeus on selvitettävä, jotta voidaan arvioida, onko kellari

riittävällä etäisyydellä pohjaveden pinnasta. Myöskään kunnallistekniikan rakentamisen ja käyttämisen vaikutuksia pohjavesiin ei ole selvitetty. Kellarin rakentamisen myötä on riski, että vesihuoltoa koskeva kunnallistekniikka rakennetaan pohjaveden alle. Asiassa on epäselvää, onko viemäriinja rakennettu siten tiiviiksi, etteivät viemäriverdet pääse pohjavesialueelle. Asemakaavassa ei ole arvioitu, tulisiko kadunalainen pohjavesi suojata.

Alueella oleva lampi on pohjavesilampi, ja sen pinta vastaa pohjaveden tasoa. Lammen vesi on suoraan yhteydessä II-luokan pohjavesialueeseen. Pohjavesialueen rajausta ja sitä aluetta, jolla on vaikutusta pohjavesiin, ei ole selvitetty. Asemakaavasta puuttuu pohjaveden suojelumerkintä. Lampi olisi tullut osoittaa suojelluksi pohjavesilammeksi. Pohjavesilammen suojelemiseksi olisi tullut asettaa kielto hulevesien johtamisesta suoraan lampeen. Asemakaava on ympäristönsuojelulain ja vesilain vastainen.

Asemakaavamuutos ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin korkeuserojen on arvioitu olevan sen verran pieniä, ettei kellarin rakentaminen tontille ole mahdollista. Maaston muoto ei mahdollista kellarin rakentamista. Tätä ei ole asemakaavamuutoksessa selvitetty, eikä ole laadittu poikkileikkauskuvia ja maastomalleja. Havainnekuvien perusteella kysymys on maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisesta, mikä ei ole lain mukaista. Kellarin rakentamisen tarvetta ei ole myöskään perusteltu. Asemakaavassa ei ole huomioitu rakentamisen pohjavesivaikutuksia eikä maanpäällisen kellarikerroksen haittoja.

Asemakaavamuutos on tavoitteeltaan epäselvä, ja kaavamääräykset ovat epäselviä. Asiassa on epäselvää, onko asemakaavalla mahdollistettu kolmikerroksinen rakentaminen ja poikkeako kaavan sallima rakentaminen muiden alueen tonttien sallitusta kerroskorkeudesta. Asemakaavassa ei ole määritetty metrimääräistä kerroskorkeutta. Korkealaatuista rakentamista koskeva kaavamääräys on epäselvä. Epätäsmälliset kaavamääräykset tulee muuttaa tai poistaa. Pääosin harjakattoa tarkoittava määräys on muutettava harjakatoksi ja autojen sijoittaminen kellariin tulee poistaa, koska määräysten vaikutuksia ei ole arvioitu. Teknisiä tiloja ja autojensäilytystiloja koskeva kaavamääräys on haitallinen pohjavedelle. Alueen käyttötarkoitusta koskevaa merkintää (RM) on täsmennettävä siten, että sillä tarkoitetaan tavallisten loma-asuntojen sijaan vuokrattavia loma-asuntoja tai majoituspalveluita kaupalliseen käyttöön. Julkisivumateriaaleja koskevaa kaavamääräystä on muutettava muodoltaan velvoittavaksi. Hulevesiä koskeva määräys on muutettava sellaiseksi, että hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää rakennuspaikalla ja pintavesiä ei saa johtaa suoraan pohjavesilampeen.

Asemakaavamuutos ei ole myöskään tasapuolinen alueen muiden maanomistajien osalta. Asiassa ei ole selvitetty sitä, millä tavoin samanlaisen lisärakennusoikeuden myöntäminen kaikille maanomistajille vaikuttaisi kaavan toteuttamiseen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kunnanhallitus on antamassaan lausunnossa esittänyt, että valitus tulee hylätä perusteettomana.

PolarNest Oy on antamassaan selityksessä vaatinut valituksen hylkäämistä.

Valittaja on antamassaan vastaselityksessä todennut muun ohella, että kunnanhallitus ei ole antanut asiassa lausuntoa, vaan sen ovat antaneet kaavamuutoksen hakija ja kaavoituskonsultti. Kunnanvaltuustolta ei ole pyydetty lausuntoa, eikä kunnanhallitus ole esittänyt, mihin sen toimivalta lausunnon antamisessa perustuu. Kunnanhallitus ei ole toimittanut hallinto-oikeuden lausuntopyynnössä pyydettyä luetteloa tehdyistä selvityksistä. Sellaista ei siten ole ollut valittajan käytössä vastaselitystä annettaessa. Valittaja on pyytänyt saada täydentää vastaselitystään saatuaan Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (jäljempänä ELY-keskus) Kortteselän pohjavesialueen ja sen ympäröivän alueen hydrogeologiset tiedot. Vaihtoehtoisesti valittaja on pyytänyt hallinto-oikeutta hankkimaan selvityksen ELY-keskukselta. Valittaja on lisäksi esittänyt uutena valitusperusteena, että kaavasta puuttuu määräys vesiluvan tai ympäristöluvan hakemiseen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valittajan esittämät kunnanhallituksen lausuntoa ja selvitysluetteloa koskevat prosessiväitteet sekä selvityksen hankkimista koskevan pyynnön.

Hallinto-oikeus ei tutki valittajan valitusajan päättymisen jälkeen vastaselityksessään esittämää vesi- tai ympäristöluvan hakemista koskevaan kaavamääräykseen liittyvää uutta valitusperustetta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Kunnanhallituksen lausuntoa ja selvitysluetteloa koskevat prosessiväitteet

Pelkosenniemen kunnan hallintosäännön 22 §:n 7 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää lausunnon antamisesta kunnanvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen kunnanhallituksen voidessa yhtyä valtuuston päätökseen.

Kunnanhallitus on 4.12.2024 (§ 454) päättänyt lausunnon antamisesta käsillä olevan valituksen johdosta. Hallinto-oikeus toteaa, että kun kunnanhallitus on lausunnossaan esittänyt valituksen hylkäämistä, sillä on ollut mainittu hallintosäännön määräys huomioon ottaen toimivalta lausunnon antamiseen. Sanottu hallintosäännön määräys on myös ilmaistu lausunnon antamista koskevassa kunnanhallituksen päätöksessä. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetusta laista ei johdu, että viranomainen ei voisi käyttää

lausunnon valmistelemissa myös ulkopuolista asiantuntijaa. Näin ollen kunnanhallitus on voinut hyväksyä pääasialliseksi lausunnokseen kaavanlaatijan ja kaavakonsultin valmisteleman lausunnon. Hallinto-oikeus on arvioinut, että lausunnon pyytäminen erikseen vielä kunnanvaltuustolta ei ole asiassa tarpeen. Lausunnon tarpeellisuuden ja siinä esitetyn arvioiminen on hallinto-oikeuden harkinnassa, eikä hallinto-oikeus ole asiaa ratkaistessaan milään osin sidottu lausunnossa esitettyihin näkökantoihin.

Valittajalle on vastaselityksen yhteydessä toimitettu hallinto-oikeuden laatima liiteluettelo kunnanhallituksen hallinto-oikeudelle lausunnon liitteenä sekä asiakirjapyynnön perusteella toimittamista asiakirjoista. Hallinto-oikeuden vastaselityspyynnössä on todettu muun ohella, että liiteluettelosta ilmenevät asiakirjat ovat pyydettyinä saatavilla hallinto-oikeudesta. Valittajalla on siten katsottava olleen tieto oikeudenkäynnin perusteena olevista asiakirjoista ja mahdollisuus tutustua niihin. Hallinto-oikeus ei ole katsonut tarpeelliseksi pyytää kuntaa toimittamaan sille liiteluettelon ohella erikseen luetteloa tehdyistä selvityksistä eikä kunta ole tällaista hallinto-oikeudelle toimittanutkaan. Valittajalla on tästä huolimatta katsottava olleen riittävä mahdollisuus esittää näkemyksensä muun muassa kunnanhallituksen lausunnon johdosta.

Edellä lausuttu huomioon ottaen valittajan esittämät kunnanhallituksen antamaa lausuntoa ja selvitysluetteloa koskevat prosessiväitteet on hylättävä.

Lisäselvitysten hankkiminen

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 37 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimen on huolehdittava siitä, että asia tulee selvitettyksi. Hallintotuomioistuimen on tarvittaessa osoitettava asianosaiselle tai päätöksen tehneelle viranomaiselle, mitä lisäselvitystä asiassa tulee esittää. Pykälän 2 momentin mukaan hallintotuomioistuimen on hankittava oma-aloitteisesti selvitystä siinä laajuudessa kuin käsittelyn tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja asian laatu sitä vaativat.

Valittaja on pyytänyt hallinto-oikeutta hankkimaan ELY-keskukselta selvityksen Kortteselän pohjavesialueen ja sen ympäröivän alueen hydrogeologisista tiedoista.

Hallinto-oikeus toteaa, että asiassa ei ole esitetty tai tullut muutoinkaan esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella mainittu selvitys olisi tarpeen asian selvittämiseksi ja ratkaisemiseksi. Asia on ratkaistavissa tältä osin hallinto-oikeudelle jo toimitetun selvityksen perusteella. Tämän vuoksi valittajan vaatimus lisäselvityksen hankkimisesta on hylättävä.

Valitusperusteen tutkimatta jättäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 188 §:n (976/2017) 1 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain

135 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valittaja on esittänyt vastaselityksessään uutena valitusperusteena, että kaavasta puuttuu määräys vesiluvan tai ympäristöluvan hakemiseen. Valitusperuste on esitetty ensi kertaa valitusajan päättymisen jälkeen. Näin ollen valitusperuste on jätettävä tutkimatta

Pääasia

Suunnittelun lähtökohdat ja kaavan kuvausta

Kaavaselostuksesta ilmenee, että pinta-alaltaan noin 0,83 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin alueella Kimmeltien ja Kajopolun kulmauksessa tilan Gimmel (kiinteistötunnus 583-403-1-428) alueella. Suunnittelualue on pääosin mäntyvaltaista kuivahkoa kangasmetsää ja pinnanmuodoiltaan loivahkosti tekolampialueelle laskeutuvaa peitteistä kumpuilevaa maastoa. Suunnittelualueelle on rakenteilla kolme vapaa-ajan asuntoa talousrakennuksineen. Suunnittelualueen ympäristössä on uutta loma-asuntorakentamista.

Kaavaselostuksen mukaan kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella 361 (RM) siten, että kortteliin sijoittuvan kolmannen huvilan kellarikerrokseen voisi sijoittaa yhden huoneiston. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa rantasaunan sijoittaminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-2).

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa osoitetulla matkailupalvelujen alueella (RM) ja keskustatoimintojen kohteessa (C). Suunnittelualueen läheisyydessä on tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Pyhä-Luoston yleiskaavassa (osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue) suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) sekä pohjoisreunastaan virkistysalueeksi (V-1). RM-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyksen käyttöön. V-1-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 kerrosalaneliömetrin suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena.

Suunnittelualueella on voimassa Polarin asemakaava ja asemakaavan muutos. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 361 (RM). Korttelin alueelle on osoitettu 750 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta ja rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu ohjelmapalvelualueeksi tarkoitettua urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-2) sekä ohjeellinen vesialueen laajennusalue (W-1).

Hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa muutosalueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 361 (RM). Korttelin alueelle on osoitettu 1 100 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta ja rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 4/5k I. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. RM-alueelle on lisäksi osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien viivytys- ja imeytysaluetta. Muutosalueen koillisosa on osoitettu ohjelmapalvelualueeksi tarkoitetuksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-2) sekä vesialueeksi (W). VU-2-alueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen, ja sille rakennusoikeutta 70 kerrosalaneliömetriä.

Koko asemakaavan muutosaluetta koskevissa asemakaavamääräyksissä on todettu muun ohella, että rakennuksessa sijaitsevat tekniset tilat ja muiden tilojen alapuolella sijaitsevat autonsäilytystilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia tiloja, jotka edellyttävät viemäröintiä, on kiinteistönomistajan tai -haltijan huolehdittava jätevesien pumppaamisesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen. Julkisivujen puumateriaali saa pääasiassa olla hirttä, hirsipaneelia, sahapintaista lankkua ja paneelia ruskean ja harmaan sävyillä maalattuna tai kuultovärjättynä. Kivirakenteisten julkisivujen tulee olla pääosin vaalean harmaan ja ruskean sävyistä betonia tai rappausta tai ne tulee verhota luonnonkivellä. Kattomuoto on pääosin harjakatto. Hulevedet tulee pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään rakennuspaikalla. Hulevesien käsittelymenetelmien mitoitus sekä käsittelyn kannalta tarpeelliset rakenteet tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelman perusteella rakennusluvan yhteydessä.

Oikeudellinen arviointi

Arvioinnin lähtökohdat ja kysymyksenasettelu

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavoitusmenettelyn yhteydessä laadituilla havainnekuvilla ei ole oikeudellisesti sitovaa merkitystä arvioitaessa kaavamerkintöjen ja -määräysten lainmukaisuutta. Myöskään asemakaavan selostus ei ole osa asemakaavaa. Kaavaselostuksella ja siinä lausutuilla kaavoituksen tavoitteilla ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä, eivätkä kaavaselostuksessa lausutut kaavoituksen tavoitteet voi sellaisenaan olla muutoksenhaun kohteena.

Siltä osin kuin valittaja on esittänyt, että asemakaavassa tulisi antaa valituksesta ilmeneviä kaavamääräyksiä tai kaavamääräyksiä tulisi muuttaa valituksessa esitetyllä tavalla, hallinto-oikeus toteaa, että kaavan muuttaminen valituksessa esitetyllä tavalla ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan. Hallinto-oikeuden toimivaltaan kuuluu arvioida, onko hyväksytty asemakaavamuutos valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Edellä lausutut seikat huomioon ottaen asiassa on valituksen johdosta hallinto-oikeudessa arvioitava, onko asemakaavamuutoksessa tullut ottaa huomioon

maakuntakaavan ohjausvaikutus, onko asemakaavamuutoksen vaikutuksia pohjavesiin selvitetty ja arvioitu riittävästi ja onko ne otettu riittävästi huomioon sekä ohjaako asemakaavamuutos muun ohella kerrosmäärän, kerroskorkeuden, kattomuodon ja hulevesien osalta rakentamista asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Lisäksi on arvioitava yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista.

Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa, ja asemakaavan sisältövaatimuksia koskevan 54 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Hallinto-oikeus toteaa, että ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain edellä mainitut säännökset maakuntakaavan ohjausvaikutus koskee asemakaavan laatimista ja muuttamista vain silloin, kun alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Jos alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaavan laatimista ohjaa tuo yleiskaava.

Hyväksyttyä asemakaavamuutosta laadittaessa alueella on ollut voimassa Pyhä-Luoston yleiskaava (osa-alue 3, Pyhänturin matkailukeskuksen alue). Näin ollen Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan kaavamerkinnoilla ja suunnittelumääräyksillä ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä arvioitaessa asemakaavan sisältövaatimusten täyttymistä eikä hyväksytty asemakaavamuutos ole lainvastainen sillä valittajan esittämällä perusteella, että maakuntakaavan ohjausvaikutusta ei ole otettu riittävästi huomioon.

Pohjavesivaikutukset, rakentamisen ohjaaminen ja sisältövaatimusten täytyminen muilta osin

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (254/2017) 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset muun ohella terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin (432/2023) mukaan asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle

asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 momentin mukaan kellarikerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle.

Hallinto-oikeus toteaa, että pohjavesialueiden rajausten ja luokittelujen määrittäminen sekä rajausten ja luokitusten muuttaminen kuuluu vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain 2 a luvun säännösten mukaisesti ELY-keskuksen tehtäviin. Mainitun lain 10 a §:n (1263/2014) 1 momentin mukaan ELY-keskus määrittää pohjaveden muodostumisalueen rajan (*muodostumisalue*) ja uloimman rajan alueelle, jolla on vaikutusta pohjavesimuodostuman veden laatuun tai muodostumiseen (*pohjavesialue*).

Kaavaselostuksesta ilmenee, että kaavamuutosalue ja sillä osittain oleva tekolampi sijaitsevat Kortteselän vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (II-luokan pohjavesialue) läheisyydessä, mutta pohjavesialueen muodostumisalueen ja pohjavesialueen ulkopuolella. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto. Kunnanhallituksen valituksen johdosta antaman lausunnon mukaan tekolammesta ei ole suoraa vesiyhteyttä pohjavesialueeseen. Tekolammesta ja sen valuma-alueelta ei voi valua vesiä maanpinnan- ja lähivesistötasoiltaan korkeammalla olevalle mainitulle pohjavesialueelle.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavamuutosta laadittaessa on tunnistettu pohjavesialueen läheisyys, mutta on katsottava arvioidun kaavamuutoksen vaikutukset siihen edellä mainituista syistä vähäisiksi. Rakennusten jätevedet asiassa saadun selvityksen mukaan johdetaan viemäriverkostoon, ja asemakaavassa on annettu kellarikerroksen jätevesien pumpppaamista koskeva kaavamääräys sekä hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Asemakaavamuutoksella ei ole ratkaistu viemäriverkoston rakentamiseen liittyviä teknisiä kysymyksiä. Edellä lausutun huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavamuutoksessa on riittävästi selvitetty ja otettu huomioon vaikutukset pohjaveteen. Asiassa ei ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella kaavamuutoksen mahdollistamalla rakentamisella voitaisiin katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Kortteselän pohjavesialueeseen. Asemakaavamuutos ei ole valittajan tältä osin esittämillä perusteilla sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen. Se, edellyttääkö kaavamuutoksen mahdollistama rakennushanke vesilain tai ympäristölain mukaisia lupia, ratkaistaan kaavoituksesta erillisenä kysymyksenä mainittujen lakien mukaisissa menettelyissä.

Kaavamuutoksen kerroslukua koskevan kaavamääräyksen mukaan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi, minkä lisäksi on sallittu käyttää kellarikerroksessa sijaitsevia tiloja kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Hallinto-oikeus toteaa, että hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa ei ole sallittu kolmikerroksisten rakennusten rakentamista. Kaavamuutoksen

mahdollistaman rakentamisen kerros määrä ilmenee selvästi kaavakartalta ja kaavamääräyksistä. Rakentamisen laatu huomioon ottaen kerrosluvun määrittäminen on ollut riittävää eikä kerroskorkeuden määrittelemine erikseen ole ollut tarpeen. Näin ollen asemakaavan muutos ei ole sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen valittajan kerrosluvusta ja kerroskorkeudesta esittämällä perusteilla. Asiassa ei myöskään ole esitetty seikkoja, joiden perusteella kellarikerroksen rakentaminen ei olisi mahdollista. Kellarikerroksen tekniseen toteuttamiseen liittyvät kysymykset ja rakentamisen asemakaavan mukaisuus ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.

Hallinto-oikeus toteaa edelleen, että asemakaavan muutoksessa rakentamiselle varatun alueen käyttötarkoitus on voitu osoittaa yleiskaavan ohjausvaikutus huomioon ottaen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennuksen julkisivuja ja kattomuotoa koskevat kaavamääräykset ohjaavat kaavamuutoksen tarkoitus ja sisältö huomioon ottaen riittävällä tavalla rakentamista, ja määräyksiä on pidettävä tässä ohjaamistarkoituksessa riittävän selvinä. Asiassa ei ole esitetty seikkoja, joiden vuoksi autojen säilytystilojen rakentamista muiden tilojen alapuolelle olisi pidettävä asemakaavan sisältövaatimusten vastaisena. Ottaen huomioon kaavakartassa esitetyt ohjeelliset hulevesien viivytys- ja imeytysalueet sekä hulevesiä koskevan kaavamääräyksen ja määräyksen velvollisuudesta esittää hulevesien hallintasuunnitelma rakennusluvan yhteydessä hallinto-oikeus katsoo, että ennalta-arvioiden hulevesien johtaminen on asianmukaisesti järjestettävissä kaavassa osoitetulla tavalla.

Yhdenvertainen kohtelu

Hallinto-oikeus toteaa, että yhdenvertaisuusperiaatetta kaavoituksessa ilmentävän maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen edellytyksenä on muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Periaate ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa samansuuruinen rakennusoikeus ja rakentamiseen tarkoitettut alueet. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Hyväksytty asemakaavamuutos mahdollistaa 420 kerrosalaneliömetriä enemmän rakentamista verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavaselostuksessa on arvioitu, että rakennusoikeuden määrän kasvu on kohtuullinen kaava-alueen kokoon sekä ympäröivän alueen rakentamistiheyteen nähden. Rakennusoikeuden lisäämisellä ei ole arvioitu olevan merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai maisemaan.

Alueella voimassa olevassa Polarin asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nyt kysymyksessä olevan kaavamuutosalueen ympäristöön on osoitettu pääosin loma-asuntojen korttelialueita (RA) ja yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Näille korttelialueille sijoittuville

rakennuspaikoille on osoitettu 200-300 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta sekä suurimmaksi kerrosluvaksi pääosin II tai I siten, puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Hallinto-oikeus toteaa karttatarkastelun perusteella, että kaavamuutosaluetta ympäröivän alueen rakennuspaikkojen rakennustehokkuudet poikkeavat jonkin verran toisistaan. Tähän vaikuttavat muun muassa rakennuspaikkojen muodot, koot, maastonmuodot ja kaavassa osoitettu käyttötarkoitus. Kun otetaan huomioon korttelin 361 rakennuspaikan koko ja muoto sekä kaavassa osoitettu käyttötarkoitus, lisärakennusoikeuden osoittamiselle on ollut olemassa hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Asemakaavamuutoksella muodostuva rakennustehokkuus ei poikkea merkittävästi ympäröivästä alueesta, kun sitä arvioidaan kokonaisuutena ja otetaan huomioon rakennustehokkuuden määrään vaikuttavat tekijät. Edellä todettuun nähden kaavaratkaisun ei voida katsoa olevan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastainen valittajan tältä osin esittämällä perusteella.

Yhteenveto

Edellä lausutun huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavamuutos on perustunut valituksenalaisilta osin maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettulla tavalla riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin eikä hyväksytty asemakaavamuutos ole valituksessa esitetyillä perusteilla asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten tai yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 § 2 mom
Maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisin alueidenkäyttölaki) muuttamisesta annetun lain (752/2023) voimaantulosäännös
Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom

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 Renne Pulkkinen, Anni Kontturi ja Markus Haho.

Esittelevä jäsen

Markus Haho

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös valittaja, asiointipalvelun kautta tavallinen sähköinen tiedoksianto

Oikeudenkäyntimaksu
270 euroa

Jäljennös maksutta Pelkosenniemen kunnanhallitus, sähköpostitse
Polar Nest Oy:n asiamies, sähköpostitse
Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat
vastuualue, sähköpostitse

Tiedoksi tilastollista seuranta varten Ympäristöministeriö

Oikeudenkäyntimaksun peruste

Tuomioistuinmaksulaki
Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1122/2021)

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

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>

Valitusosoitus

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisperusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valitusluvan myöntämisen perusteet ovat:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä kirjallisesti **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite)
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:ssä tarkoitettu peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valittaja katsoo, että valitusluvan myöntämiseen on edellä tarkoitettu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja. Yhdyshenkilön ei tarvitse esittää valtakirjaa.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettuviranomaiselle.

Asiamiehen on esitettävä valtakirja. Jollei korkein hallinto-oikeus toisin määrää, valtakirjaa ei kuitenkaan tarvitse esittää, jos

- päämies on antanut valtuutuksen suullisesti tuomioistuimessa
- asiamies on toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa hallintomenettelyssä tai tuomioistuimessa
- valtuutettu on asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saaneista oikeudenkäyntiavustajista annetussa laissa tarkoitettu luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.

Valituksen toimittaminen

Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**.

Valituksen voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse, lähetin välityksellä, telekopiona, sähköpostina tai sähköisen asiointipalvelun kautta. Valitus on toimitettava niin ajoissa, että se on perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä korkeimman hallinto-oikeuden virka-ajan päättymiseen (kello 16.15) mennessä. Valituksen toimittamisesta telekopiona, sähköpostina tai sähköisen asiointipalvelun kautta säädetään tarkemmin sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003).

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
00130 HELSINKI

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Faksi: 029 56 40382
Puhelinnumero: 029 56 40200

Asiakaspalvelun aukioloajat maanantaista perjantaihin 8.00 - 16.15.

Muutoksenhakuasian käsittelystä perittävät maksut

Hallinto-oikeuden päätöstä koskevan muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 610 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu. Maksuvelvollinen on asian vireillepanija tai hänen sijaansa tullut. Jos yhtä useampi asianosainen saattaa asian käsiteltäväksi samalla kirjelmällä, heiltä peritään vain yksi maksu. Jos tuomioistuin erottaa eri asianosaisia koskevat asiat erikseen käsiteltäviksi, peritään kustakin näin erotetusta asiasta asianosaiselta maksu erikseen. Jos saman maksun suorittamisesta on vastuussa kaksi tai useampia maksuvelvollisia, he vastaavat siitä yhteisvastuullisesti. Yhden asianosaisen maksuvapautus ei vähennä muiden asianosaisten maksuvelvollisuutta.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista. Lain mukaista maksua ei peritä:

- yksityishenkilön vireille panemissa sosiaalihuoltolaissa (1301/2014) eikä terveydenhuoltolaissa (1326/2010) tarkoitettua palvelua tai etuutta koskevissa asioissa;
- lastensuojelulain (417/2007) mukaisissa asioissa, lukuun ottamatta mainitun lain 16 c §:ssä tarkoitettuja, kuntien keskinäisiä korvauksia koskevia asioita;
- yksityishenkilön vireille panemissa ulkomaalaislain (301/2004) mukaisissa kansainvälistä suojelua koskevissa asioissa;
- maatalousyrittäjien lomituspalvelulain (1231/1996) mukaisissa asioissa eikä maaseutuelinkeinotukea koskevissa asioissa, joissa on kyse luottojen maksuhelpotuksesta, vapaaehtoisesta velkajärjestelystä tai valtion takautumisvaatimuksesta luopumisesta;
- oikeusapulaissa (257/2002) tarkoitetun oikeusavun myöntämistä koskevissa asioissa eikä oikeudenkäyntiavustajalle maksettavaa palkkiota ja kulukorvausta koskevissa asioissa, ellei kyse ole muutoksenhausta palkkiota tai kulukorvausta koskevassa asiassa;
- tartuntatautilain (1227/2016), päihdehuoltolain (41/1986) eikä mielenterveyslain (1116/1990) mukaisissa asioissa;
- yleisiä vaaleja, kirkollisia vaaleja eikä saamelaiskäräjien vaaleja koskevissa asioissa;
- asioissa, joiden käsittely tuomioistuimessa on muualla laissa säädetty maksuttomaksi.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste. Lain mukaista maksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta.

Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)

Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1020/2024)

Valituslupa, julkipano