

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen 25-0003-R

Viranomaislautakunta 26.08.2025 § 20

Selostus	Tekninen johtaja on tehnyt rakennuslupapäätöksen 25-0003-R 8.7.2025 § 3 koskien kiinteistöä 072-402-0061-0019. Lupapäätöksessä hyväksytään rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toimistorakennuksesta asuinrakennukseksi. Hailuodon kunnanhallitus on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan mm. ettei päätöksessä ole huomioitu ehdotusvaiheessa olevan Keskikylän asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteita ja sisältöä. Edelleen kuntaa ei ole oikaisuvaatimuksen mukaan kuultu asiassa. Päätös on perustunut voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Kaava määräys alueella on A (= Asuntoalue, pääosin jo toteutunut asuntoalue tai erittäin potentiaalinen asumisen täydennysalue. Alue sisältää rakentamisalueiden ohella myös mm. tiealueita ja viheralueita. Alueelle rakennettaessa on erityisen tärkeää huomioida lähiympäristön taajamakuva sekä rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maaseutumaisemaan. Alueen täydennysrakentaminen tulee tehdä yksityiskohtaisemman ja alueen luonnetta tukevan osayleiskaavan mukaan. Päätös on ollut yleiskaavamääräyksen mukainen. Alueelle on suunnitteilla Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus. Kaava on ehdotusvaiheessa, eikä siten ole vielä oikeusvaikutteinen. Asemakaavaehdotuksessa alueen kaavamerkintä on C-1 = Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa julkisiin ja yksityisiin palveluihin liittyviä toimitiloja ja liikerakennuksia sekä hallintoa palvelevia rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa myös yhtiömuotoista asuinrakentamista. Alueelle jo sijoittunut erillispientalorakentaminen on jatkossakin sallittua. Päätös on ollut kaavaluonnoksen määräyksen mukainen. Vakiintunut käytäntö on ollut, ettei kuntaa ole erikseen kuultu naapurina kaavojen mukaisessa rakentamisessa johtuen siitä, että lupapäätökset tekee kunnan rakennusvalvontaviranomainen voimassa olevien kaavojen, lakien ja asetusten mukaisesti.
Valmistelija	Tekninen johtaja Maikkola Markku
Esittelijä	Tekninen johtaja Maikkola Markku
Päätösehdotus	Viranomaislautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen. Perusteena lautakunta toteaa, että haettu käyttötarkoituksen muutos on sekä yleiskaavan että asemakaavaluonnoksen kaavamääräysten mukainen.
Päätös	Viranomaislautakunta kävi asiasta keskustelun. Jäsen Parrila teki vastaehdotuksen: Esitän, että viranomaislautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen. Perusteluna lautakunta toteaa, että haettu käyttötarkoituksen muutos ei vastaa kunnan aiempaa tahtotilaa (viitaten maanvuokrasopimukseen 2016) siitä, että kiinteistölle ei sallita asumista. Strategisen yleiskaavan kaavamerkintä edellyttää yksityiskohtaisempaa kaavaa, ja sille rakentaminen ennen kaavaa edellyttää harkintaa. Haettu

käyttötarkoituksen muutos on asemakaavaluonnoksen vastainen. Jäsen Sauvola ja varajäsen Ruonala kannattivat vastaehdotusta.

Puheenjohtaja teki esityksen äänestysjärjestyksestä: esittelijän päätösehdotus JAA, jäsen Parrilan vastasehdotus EI. Äänestystapana käytettiin nimenhuutoäänestystä. Esittelijän päätösehdotusta kannattivat Laurila ja Paumo. Vastaehdotusta kannattivat Parrila, Sauvola ja Ruonala. Vastaehdotus hyväksyttiin äänin 2-3 viranomaislautakunnan päätökseksi.

Viranomaislautakunta 20.10.2025 § 36
225/10.03.00/2025

Selostus

Kiinteistönomistaja on jättänyt 16.9.2025 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (P-S HAO) valituksen viranomaislautakunnan 26.8.2025 § 20 päätöksestä hyväksyä rakennuslupapäätöksestä 25-0003-R Hailuodon kunnanhallituksen 30.7.2025 jättämän oikaisuvaatimuksen. Kiinteistönomistaja vaatii valituksessaan viranomaislautakunnan oikaisuvaatimuksesta järjestämän äänestyksen tuloksen mitätöimistä ja rakennusluvan voimaan jättämistä.

P-S HAO on lähettänyt 18.9.2025 viranomaislautakunnalle lausuntopyynnön valituksen johdosta. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä. Lausunnon liitteenä on toimitettava P-S HAO edellyttämät asiakirjat.

P-S HAO edellytti lausunnon toimittamista 16.10.2025 mennessä. Viranomaislautakunta on pyytänyt jatkoaikaa laajan liiteaineiston keräämistä varten. P-S HAO myönsi jatkoaikaa 23.10.2025 saakka.

Viranomaislautakunta on perustellut oikaisuvaatimuksen hyväksymisen päätöksessään 26.8.2025 § 20.

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Kallioniemi Petri
Maankäytön suunnittelija Saunaluoma Hannu

Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Kallioniemi Petri

Päätösehdotus

Viranomaislautakunta antaa selostuksen mukaisen lausunnon ja toimittaa lausuntopyynnössä edellytetyn liiteaineiston Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Päätöskohta tarkastetaan kokouksessa, jotta pöytäkirjaote päätöksestä ehditään toimittaa osana liiteaineistoa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen määräaikaan 23.10.2025 mennessä.

Päätös

Tekninen johtaja Maikkola poistui oma-aloitteisesti esteellisenä (tehnyt alkuperäisen rakennuslupapäätöksen) kokouksesta ennen asian käsittelyä klo. 11.36.

Viranomaislautakunta hyväksyi päätösehdotuksen ja tarkasti asiakohdan § 36 kokouksessa.