

Poikkeamispäätös RakL 7 § ja 57 §: Juurikangas, Ivalo

Kunnanhallitus 04.08.2025 § 186
366/10.03.00.07/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Wilderness Safaris Saariselkä Oy hakee rakentamislain mukaista poikkeamislupaa Inarin kunnan rakennusjärjestyksen (2014) suurimmasta sallitusta rakentamisen määrästä rakennuspaikalle erottamattomalle määräalalle kiinteistölle 148-409-12-30 RIESTOLA.

Hakemuksen mukaisesti tavoitteena on rakentaa kiinteistölle 60 kpl revontulikotia (20 kpl á 28,7 m² ja 40 kpl á 21 m²), yhteensä 1414 m² sekä ravintolarakennus 600 m². Rakennusoikeutta haetaan yhteensä 2014 m². Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan alueella, jolla ei ole voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa.

Rakentamislaki 17 § Rakentamisjärjestys

"Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elin-ympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin."

Inarin kunnan rakennusjärjestys (2014) kohta 3.3 Rakentamisen määrä:

"Sen lisäksi mitä MRL 116 §:ssä on vähimmäisvaatimuksista säädetty, on suurin sallittu rakentamisen määrä: a) asuinrakennus siihen liittyvine talousrakennuksineen: 10 % tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m², enintään kaksi asuntoa ja kaksi kerrosta b) muu rakennus siihen liittyvine talousrakennuksineen: 8 % tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 m² ja kaksi kerrosta. Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakolle mikäli rakennus soveltuu ympäristöön."

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki (AKL). Rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025. Rakentamisen vähimmäisvaatimuksista säädetään rakentamislain 43 § ja 45 §.

Asian esittely

Suunniteltu rakennuhanke sijoittuu kiinteistöstä 148-409-12-30 RIESTOLA erottamattomalle määräalalle Ivalon kylän länsi-/lounaispuolella. Päätien (E75) varteen Ivalon kylän pohjoispuolelle on paikalta noin 4,7 kilometriä.

Rakentamaton määräala on pinta-alaltaan karttatarkastelun perusteella noin 9,37 ha ja se rajautuu pohjoisesta olemassa olevan viereisen kiinteistön matkailupalvelun, koiratarhan yhteyteen (Guest House Husky). Em. kohteessa on pienimuotoisesti majoitusta ja henkilökunnan asuntola sekä huoltohalli.

Määräalan etelä- ja länsipuoliset rajat mukailevat yksityistä Pyrynmaan ja Einarinmaan luonnonsuojelualueita (perustettu Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksellä 12.12.2012). Luonnonsuojelualueen koko n. 80 ha. Suojelupäätös ohessa.

Esitetty hanke sijoittuu alueelle, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa asema- tai yleiskaavaa. Rakentamista ohjaavat mm. rakentamislaki, aleuidenkäyttölaki sekä kunnan rakennusjärjestys.

Pohjois-Lapin maakuntakaavassa 2040 (2024) alue kuuluu mm. metsätalous- ja poronhoitovaltaiseen alueeseen (M-1 4561). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouteen ja poronhoitoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin.

Alue sijoittuu lisäksi maakuntakaavassa Saariselkä-Ivalon matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8402). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Matkailun toimintoja tulee kehittää ensisijaisesti olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä. Saamelaisen kotiseutualueella alueidenkäytön suunnittelussa turvataan saamelaisille alkuperäiskansana oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuulta naapureina tilat 25:15, 25:20, 15:68, 15:60, 15:59, 15:54, 12:27, 12:29 ja 23:4.

Naapuritilana Luonnonperintösäätiö on kirjannut muistutuksessaan muun muassa seuraavasti:

"On selvää, että 40 mökin mökkikylän sijoittaminen aivan suojelualueen viereen tulee vaikuttamaan heikentävästi alueen luontoarvoihin. Haluamme huomauttaa, että myös kiinteistö 148-403-25-15 on Luonnonperintösäätiön omistuksessa ja tulossa suojeluun, kunhan ELY-keskus on antanut rauhoituspäätöksen. Mökkikylä ollaan siis käytännössä rakentamassa suojelualueen puristukseen/kainaloon. Meillä ei ole mahdollisuutta tulla Inarin tekniselle osastolle tutustumaan mökkikylän tarkempiin suunnitelmiin, vaan toivomme, että lähetätte ne meille sähköpostitse mahdollisimman nopeasti, jotta voimme viipymättä antaa lausunnon asiasta. Kirjeessä olevilla hyvin yleisluontoisilla tiivistetyillä tiedoilla emme pysty antamaan tarpeeksi tarkkaa lausuntoa asiasta." Muistutus ohessa.

Naapurina on kehoitettu olemaan edelleen yhteydessä hakijaan, mikäli haluaa tarkentaa muistutustaan. Poikkeamista koskevassa hakemuksessa suunnitelmien taso on yleispiireinen, asemapiirroksessa esitettynä. Asemapiirros on toimitettu naapurille kuulemisen yhteydessä.

Lisäksi on pyydetty lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Saamelaismuseo Siidalta, Hammastunturin palikunnalta sekä Inarin Lapin Vesi Oy:ltä.

Lapin ELY-keskus on kirjannut lausunnossaan mm. seuraavasti:

"Hakemuksen tarkoittama rakennuspaikka sijoittuu osittain myös maakuntakaavassa osoitetulle arvokkaalle harjualueelle tai muulle geologiselle muodostumalle (katkoviivamerkintä). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet, moreenimuodostumat, kivikot, ranta- ja tuulikerrostumat, kallioalueet tai muut vastaavat arvokkaat geologiset muodostumat. Alueen käytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien erityispiirteet.

Poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu osittain Juurikankaan valtakunnallisesti arvokkaalle tuuli- ja rantakerrostumalle (TUU-13-048) sekä kokonaan Juurikankaan arvokkaalle harjualueelle, joka on inventoitu Lapin pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittamishankkeen (Poski-hanke, 2020) 2. vaiheessa. Juurikankaan arvokas harjualue käsittää Ivalojoen laaksoon kerrostuneita, harjujaksoon liittyviä tasanteita, terasseja, selänteitä ja kumpuja. Muodostuman päällä on edustavia, valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltuja tuulikerrostumia, jotka käsittävät muun muassa dyyniselänteitä. ELY-keskus toteaa, että suunniteltu rakentaminen sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman reunaosiin. ELY-keskus katsoo, että ilmakuva- ja korkeusmallitarkastelun perusteella rakentaminen ei sijoittuisi muodostuman kaikkein arvokkaisiin ja keskeisiin osiin, jolloin rakentaminen suunniteltuun paikkaan voi olla mahdollista ilman, että geologisesti arvokkaiden muodostumien arvoja heikennettäisiin merkittävästi. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että valtakunnallisesti arvokas tuulikerrostuma sekä arvokas harjualue tulee ottaa huomioon rakentamishankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa siten, että itse rakennukset ja niille johtavat kulkuyhteydet sopeutuvat maisemaan mahdollisimman hyvin. Alueella ei myöskään tule tehdä muodostuman geologisiin arvoihin merkittävästi vaikuttavia toimenpiteitä, kuten suuria maaleikkauksia.

ELY-keskus edellyttää, että poikkeamislupapäätöstä tehtäessä otetaan huomioon Pohjois-Lapin maakuntakaavassa annetut arvokasta harjualuetta tai muuta geologista muodostumaa koskevat kaavamääräykset, joiden mukaan alueen käytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien erityispiirteet. ELY-keskus katsoo, myös huomioon ottaen kyseessä olevan rakentamisen luonne ja määrä, että parhaiten edellä mainittujen arvojen säilyttäminen turvattaisiin kaavoituksella." Lausunto ohessa.

Saamelaismuseo Siida on kirjannut lausunnossaan mm. seuraavasti:

"Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä, maisema-aluetta eikä tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, ja näiden osalta Saamelaismuseo Siidalla ei ole poikkeamislupahakemuksesta toimialaansa liittyvää huomautettavaa. Suunniteltua uudisrakentamista on kuitenkin melko paljon. Sijoittuminen olisi hyvä tutkia kaavoituksen yhteydessä, jolloin mahdollisen rakentamisen vaikutukset ympäristöön tulisivat tarkasteltua kaavaprosessin kautta." Lausunto ohessa.

Hammastunturin palikunta on kirjannut lausunnossaan mm. seuraavasti:

"Suunnittelualue sijoittuu Hammastunturin palikunnan alueelle, erityisesti poronhoitoon tarkoitettulle alueelle ja saamelaisten kotiseutualueelle. Saamelaisten kotiseutualueen palikunnissa harjoitetaan saamelaista perinteistä poronhoitoa, joka on muotoutunut kullekin alueelle tyypilliseksi niin luonnon olosuhteiden mutta myös eri saamen kieliryhmien, kulttuurien ja historioiden johdosta.

Hammastunturin palikunta toteaa, että poronhoito on Hammastunturin palikunnan alueen päämaankäyttömuoto, joten myös kyseessä olevan matkailutoiminnan vaikutusten arvioinnissa tulee aina erikseen tarkastella kunkin ratkaisun vaikutuksia

saamelaiseen poronhoitoon, porojen laiduntamismahdollisuuksiin eli laidunten tilaan, kytkeytyneisyyteen, riittävyys ja laiduntamisrauhaan sekä poronhoidon rakenteiden ja porojen kuljetusreittien esteettömyyden ja häiriöttömyyden käyttöön.

Hammastunturin paliskunta huomauttaa, että matkailurakentamisen huomattavasti laajentuessa suunnitellulla tavalla alueelle muodostuu Inarin kunnan mittakaavassa uusi, suuri matkailualue, ja alueen rauhallisuus on menetetty. Paliskunta toteaa olevan todennäköistä, että matkailun epäsuorat vaikutukset poronhoitoon ulottuvat suunnittelualueen ulkopuolelle ja näitä vaikutuksia ei ole arvioitu hakemuksessa. Haetun poikkeusluvan tavoitteena on lisätä matkailuvirtaa alueelle, jolloin vaikutukset ulottuvat laajemmalle alueelle kuin suunnittelualue.” Lausunto ohessa.

Inarin Lapin Vesi Oy on kirjannut lausunnossaan: ”Kiinteistö ei sijaitse Inarin Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueella. Kiinteistö voidaan kuitenkin liittää Inarin Lapin Vesi Oy:n verkostoon mikäli kiinteistö rakentaa liitosjohtonsa Inarin Lapin Vesi Oy:n runkoon saakka kustannuksellaan ja ottaa rakennettavasta linjasta huolto- ja kunnossapitovastuun.” Lausunto ohessa.

Sovellettu lainsäädäntö

RakL 57 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset
Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueelle. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Rakentamislaki 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen
Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Poikkeamislupa sovelletaan, mitä 79 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Päätöksen perustelu

Hakemuksella haetaan alueelle yhteensä 2014 m² uutta rakentamista rakentamattomalle rakennuspaikalle, mitä voidaan pitää jo merkittävänä määränä. Alue on kaavoittamaton ja sille kohdistuu yhteensovittavia maankäytöllisiä tavoitteita. Kaavoituksella voidaan arvioida suunnitellun rakentamisen vaikutuksia myös ympäröivälle alueelle perustuen kaavoitusmenettelyn yhteydessä tehtäviin selvityksiin. Alueidenkäyttölaki ohjaa kaavoitusta ja turvaa jokaisen osallistumismahdollisuudet asioiden valmisteluun.

Alueidenkäyttölaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

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.

Hanke ei täytä rakentamislaisissa poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä. Poikkeamisluvalla ei voida syrjäyttää kunnan maankäytön suunnittelun velvoitteita. Annettujen lausuntojen ja muistutuksien pohjalta on todettava, että aluelle matkailupalveluiden sijoittaminen ja määrä tulee ratkaista vuorovaikutteisessa, tavoitellun maankäytön vaikutuksia arvioivassa kaavoitusmenettelyssä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hylätä haetun poikkeuksen. Suunniteltu hanke ei täytä poikkeamisluvalla RakL 57.2 §:ssä säädettyjä edellytyksiä. Esitetty rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Matkailurakentamisen sijoittuminen ja kehittäminen tulee ratkaista vuorovaikutteisessa kaavoitusmenettelyssä, jossa päätäntävaltaa käyttää kunnanvaltuusto. Kaavoituksella rakennuspaikkojen rakennettavien osien sijainti, käyttötarkoitukset ja rakennusoikeus ratkaistaan perustuen suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia arvioiviin selvityksiin.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.32-17.00. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Toimeksi: hallinto-osasto / asiakirjapalvelu

Tiedoksi: Lapin ELY-keskus, hakija, tekninen toimi, rakennusvalvonta, kaavoitus

Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi
