

Poikkeaminen yleiskaavasta AKL 42 § ja 43 §: Alajärvi, Törmänen

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 202
406/10.03.00.07/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Törmäsen rekisterikylän tilalle 32:4 YLÄJÄRVI haetaan lupaa saada poiketa yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan rajasta. Rakennuspaikka sijoittuu AO-erillispientalolle osoitetun rantarakennuspaikan viereiselle MP – maa-, metsä- ja poronhoitovaltaiselle alueelle. Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Alueidenkäyttölaki 42 §: Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

"Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista."

Alueidenkäyttölaki 43 §: Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

"Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten."

Alueidenkäyttölaki 72 §: "Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena."

Asian esittely

Poikkeamislupahakemus koskee asemapiirroksen mukaisesti 60 k-m² saunarakennuksen rakentamista 20 metrin etäisyydelle Alajärven rannasta. Esitetty rakennuspaikka on osa kiinteistöä, jolle on osoitettu lvalon alueen osayleiskaavassa AO-erillispientalon rakennuspaikka. Rakennuspaikalla on omakotitalo, talousrakennus ja puuvaja, joiden kerrosala yhteensä 299 k-m².

Alueella voimassa olevassa lvalon alueen yleiskaavassa (kvalt. 16.9.2010) on määrätty seuraavaa:

AO; Erillispientalojen asuntoalue AO Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoitukseen. Alueen rakennusoikeus on enintään 300 k-m² ja kerroskorkeus II. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Muutoin rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueilla sijaitsevilla AO -, RA-, RA-1-, RA-4 ja RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1§).

Ranta-alueelle tai -vyöhykkeelle sijoittuvilla MP-, MPU- ja MPY- alueilla ei ole rakennusoikeutta ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu (MRL 43.2§). Tilojen rantarakennusoikeudet on osoitettu RA- ja AO-alueille.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa.

MP; Maa- ja metsätalous- sekä poronhoitovaltainen alue MP Alueella turvataan nykyisten elinkeinojen, kuten maa- ja metsätalouden sekä valtionmaalla myös poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen harjoittamismahdollisuudet. Alueella on sallittua haja-asutusluonteinen rakentaminen muualla kuin rantavyöhykkeellä (MRL 43.2§). Aluetta voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta merkittävästi häiritsemättä myös muihin käyttötarkoituksiin. Alueella sallitaan metsälainsäädännön ja metsänhoitosuosituksen puitteissa tapahtuva metsien hoito ja käyttö.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 4:36, 32:11, 25:10, 32:8. Tilan 32:8 omistajat ovat jättäneet muistutuksen, että eivät vastusta hanketta, mutta sen toteuttamisessa on otettava huomioon ympäristöä ja vesistöä koskevat suojelumääräykset jätevesien käsittelyn osalta. Muistutus ohessa.

Lisäksi on pyydetty lausunnot Ivalon paliskunnalta, museoviranomaiselta ja kaavoitusinsinööritä. Ivalon paliskunta ei ole jättänyt asiassa lausuntoa.

Saamelaismuseum Siida on lausunut museoviranomaisena seuraavaa;
"Kiinteistöllä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä, maisemaaluetta eikä tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, ja näiden osalta Saamelaismuseum Siidalla ei ole poikkeamislupahakemuksesta toimialaansa liittyvää huomautettavaa." Lausunto ohessa.

Inarin kunnan kaavoitusinsinööri on kirjannut lausunnossaan mm. seuraavasti;

"Hakemuksen mukaisen saunan etäisyys rannasta on asemapiirroksen mukaan 20 metriä ja se sijoittuu lähes kokonaan yleiskaavassa osoitetun AO-rakennusalueen ulkopuolelle MP-alueelle. AO-rakennuspaikalle on jo rakennettu 181 k-m² kokoinen asuinrakennus ja 98 k-m² talousrakennus, yhteensä 279 k-m². Hakemuksen mukaisen saunarakennuksen (60k-m²) myötä rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus kasvaisi yhteensä 339 km²:iin, mikä ylittää yleiskaavassa asuinrakennuspaikalle määritellyn kokonaisrakennusoikeuden. Yleiskaavassa ei ole osoitettu erillisellä kaavamerkinnällä rakennusoikeutta ko. kiinteistön rantavyöhykkeelle MP-alueelle. Saunan tulisi sijoittua yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle ja vähintään 25 metrin etäisyydelle rannasta. Yleiskaavassa osoitetun AO-rakennuspaikan koko on noin 5900 m² ja rakennuspaikalla on tilaa sijoittaa saunarakennus kokonaan yleiskaavan AO-rakennusalueelle saunalle määritettyä vähimmäisetäisyyttä noudattaen, myöskään yleiskaavassa osoitetulle kokonaisrakennusoikeuden ylitykselle ole perusteita." Lausunto ohessa.

Yleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla on em. lausunnossa mianittujen lisäksi 20 k-m² puuvaja, joten rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus nousisi hankkeen myötä 359 k-m², ylitys olisi lähes 20 % yleiskaavassa osoitetusta.

Yhteenvedo sovelletusta lainsäädännöstä

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.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavassa on osoitettu alueen kiinteistöjen rantarakennuspaikat yhtenäisten mitoitusperusteiden mukaisesti ja niille on määritetty yhtenäinen rakennusoikeus. Koska yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ja esitetty rakennushanke sijoittuu yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan ulkopuolelle, esitetty poikkeaminen muodostaisi uuden rantarakennuspaikan yleiskaavassa osoitetun periaatteellisen käytetyn mitoituksen vastaisesti. Edelleen yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan ulkopuolelle rakentaminen voi ohjata tulevaa kiinteistöjakoa siten, että tilasta muodostuu erillinen määräala, joka johtaa mitoituksellisesti ylimääräisen rantarakennuspaikan muodostumiseen poikkeuksen mukaisella rakennusoikeudella. Poikkeamisella vaarannettaisiin siten maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantarakennuspaikkojen määrän osalta.

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, se vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun, voi vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja johtaa siten vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.03-16.29. 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
