

Poikkeaminen Kaunispään asemakaava, lähivirkistysalue VL

Kunnanhallitus 15.09.2025 § 231
434/10.03.00.07/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Aikamatkat Oy hakee poikkeamista vuokraamalle alueelleen kiinteistöstä 148-893-17-2. Hakemuksen mukaan alueelle rakennetaan kaksi yksikerroksista saunarakennusta ja kaksi yksikerroksista pukuhuonerakennusta. Samalla olemassa olevan hevostallirakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ravintolatilaksi, kammirakennuksen keittiötä laajennetaan ja rakennetaan terassi. Koko hankkeen kerrosala on noin 300 km², josta uutta noin 73 km². Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Alueidenkäyttölaki 58.1 §

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asian esittely

Kyseessä olevalla alueella on voimassa Kaunispään asemakaava, jossa hankkeen rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan mukaisella lähivirkistysalueella VL.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos ja laajennus, jossa hakemuksen tarkoittama rakennuspaikka on osoitettu matkailun ohjelmapalvelualueeksi (RM). Vireillä olevan asemakaavan RM-kaavamerkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan rakentaa toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia sekä pienimuotoista majoitusrakentamista. Valmisteluaineistossa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m². Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 9.4. – 9.5.2025.

Yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista, alue on osoitettu Saariselän osayleiskaavassa matkailun ohjelmapalvelualueelle RM-3-7; Alue on tarkoitettu ensisijaisesti ohjelmapalveluiden alueeksi. Alueen suunnittelussa ja käytössä on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu haittaa ympäröivälle asutukselle ja virkistysreiteille. Alueelle voidaan rakentaa toimintaan liittyviä pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja.

Lisäksi yleiskaavan yleisissä määräyksissä on seuraavaa; Kaikille RM-3-alueille tulee laatia ennen rakentamista koko aluetta koskeva yksityiskohtainen alueen käyttösuunnitelma tai asemakaava. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi alueen toimintojen sijoittuminen, rakentamisen laajuus, kerrosluvut ja pääasialliset julkisivumateriaalit, reitistöt, liikenne- ja oleskelualueet sekä viheralueiden ja lähiympäristön käyttö. Suunnitelmaan tulee sisältyä myös selvitys alueen vesihuoltoratkaisuista. Lähelle asutusta ei saa sijoittaa pysyviä ohjelmapalveluyritysten poro-, hevos-, tai koiratarhoja.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapurina Metsähallitusta. Lisäksi on pyydetty lausunnot ELY-keskukselta, Ivalon paliskunnalta,

museoviranomaisena Saamelaismuseum Siidalta ja Inarin Lapin Vesi Oy:ltä. ELY-keskuksen, Saamelaismuseum Siidan ja Inarin Lapin Vesi Oy:n lausunnot ohessa. Ivalon paliskunta ei ole jättänyt asiassa lausuntoa.

Saamelaismuseum Siidalla ei ole poikkeamislupahakemuksesta toimialaansa liittyvää huomautettavaa.

Inarin Lapin Vesi Oy on lausunut seuraavaa: Kiinteistö sijaitsee Inarin Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueella. Tästä johtuen Inarin Lapin Vesi Oy edellyttää kiinteistöä liittymään laitoksen vesi- ja viemäriverkostoihin. Luvan hakija on verkostoihin liittymisestä ollut yhteydessä Inarin Lapin Vesi Oy:hyn.

ELY-keskus on lausunut mm. seuraavaa; Hakemuksen tarkoittama rakennuspaikka sijaitsee Luttojokeen laskevan vesistön äärellä. Luttojoessa esiintyy jokihelmisimpukkaa, joka on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi ja luonnonsuojeluasetuksen nojalla erityisesti suojeltavaksi (LSA 2023/1066, liite 6). Jokihelmisimpukka on lisäksi EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja V mukainen laji, jonka suotuisa suojelutaso on pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan. ELY-keskus toteaa, että poikkeamislupapäätöksessä on varmistettava asianmukainen jäte- ja hulevesien käsittely, jotta Luttojoen vedenlaatua ei vaaranneta rakennusvaiheessa tai toiminnan aikana. ELY-keskus pyytää kuntaa ottamaan huomioon myös ELY-keskuksen 6.5.2025 antaman lausunnon Luttorinteen asemakaavamuutoksen ja laajennuksen valmisteluaineistosta. Lausunnossa on otettu kantaa mm. luontoympäristöön ja Naturaan, vesilain mukaisiin kohteisiin sekä reitistöön.

ELY-keskuksen lausunto vireillä olevaan asemakaavaan ohessa.

Yhteenveto sovelletusta lainsäädännöstä

Poikkeamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 57§:ssä.

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 suunnittelutarvealueella. 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.*

Poikkeamiselle tulee olla myös erityinen syy.

Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.

Sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 44 §:ssä;

Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*

- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;
- 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Alueidenkäyttölaissa on kaavoitusta koskevat säännökset, muun muassa alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, asemakaavan sisältövaatimukset ja kaavojen laadinnan säännökset.

Alueidenkäyttölaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä 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

Päätöksen perustelut

Hanke ei täytä poikkeamisen edellytyksiä uudisrakentamisen osalta. Yksittäisellä poikkeamisluvalla ei voida syrjäyttää kunnan maankäytön suunnittelun velvoitteita. Hanke sijaitsee aivan Luttojokeen laskevan vesistön läheisyydessä, jolloin alueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla, jossa tarvittavat kaavaratkaisut tehdään perustuen suunnitelmien toteuttamisen merkittäviä vaikutuksia ennakoon arvioiviin selvityksiin.

Olemassa olevan hevostallin osalta voidaan käyttötarkoituksen muutos hyväksyä poikkeamislupamenettelyn kautta. Käyttötarkoitus hevostallina ei ole tarkoituksen eikä tavoitteiden mukainen kyseisellä alueella. Poikkeaminen on myönnettävissä asemakaavaluonnoksessa osoitettujen tavoitteiden ja asemakaavaa ohjaavan yleiskaavan mukaisena ja on ympäristön- ja kiertotalouden kannalta kannatettava ratkaisu. Käyttötarkoituksen muutoksen voidaan katsoa täyttävän poikkeamisen edellytykset. Vireellä olevan asemakaava muutoksen ja laajennuksen luonnoksen lausunnoissa ja mielipiteissä ei ole tuotu esille eriäviä näkemyksiä käyttötarkoituksen (RM-matkailun ohjelmapalvelualue) osalta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä ja hylätä haetun poikkeamisen osittain seuraavasti;

Olemassa olevan hevostallin käyttötarkoitus voidaan muuttaa ravintolarakennukseksi ja rakennus tulee liittää vesi-, ja viemäriverkostoon ennen käyttöönottoa. Rakennuksen muutostöissä hyödynnetään olemassa olevia rakenteita mahdollisimman laajasti eikä se saa johtaa lisärakentamiseen terassia lukuunottamatta. Hankkeessa on huolehdittava hulevesien ohjautuvuus Luttojokeen nähden kestävästi huomioiden ELY:n

lausunto. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta RakL 57.2 §:ssä säädettyjä seuraamuksia. Lupa on voimassa enintään kaksi vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Ennen käyttötarkoituksen muutosta on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja hankkeelle on haettava niin ikään rakentamislupa, tekniset edellytykset ja vaatimukset tarkistetaan rakentamislupamenettelyssä.

Uudisrakentamisen osalta poikkeamislupahakemus hylätään. Suunniteltu hanke ei täytä poikkeamislualle 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. Uudisrakentamisen määrä, laatu ja sijainti ratkaistaan kaavamenettelyssä.

Käsittely

Vs.tekninen johtaja Venla Jomppanen oli paikalla asiantuntijana klo 16.05-16.13. 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
