

Vastaanottaja

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

(Dnrot 1684/03.04.04.04.16/2025, 1690/03.04.04.04.16/2025, 1700/03.04.04.04.16/2025)

PL 189

90101 Oulu

Muutoksenhaunallinen päätös

Inarin kunnanhallitus, 6.10.2025, § 244

Valittajat

Finnaali Oy

Helsingin Sijoituspalvelu Oy

PineLake Oy, Nina Asikainen

Inarin kunnan lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää Inarin kunnalta lausuntoa muutoksenhaunallisesta Inarin kunnanhallituksen päätöksestä 6.10.2025 § 244 Poikkeamispäätös: Kaunispään asemakaava, Appis.

Kunnanhallitus on antanut 6.10.2025 § 244 päätöksen poikkeamislupa-asiassa. Päätöksen julkipäivä on ollut 14.10.2025 ja tiedoksi saatettu 20.10.2025 (Liite 2). Päätöksestä on jätetty kolme valitusta.

Valituksissa vaaditaan päätöksen kumoamista, tai valmisteluun palauttamista sekä valittajien oikeudenkäyntikulujen korvaamista korkolain mukaisine korkoineen.

Valituksissa on nostettu esille samankaltaisia seikkoja kuin käsittelyvaiheessa annetuissa muistutuksissa ja näihin on päätöksen perusteluissa otettu kantaa. Lupakäsittelyn aikaisissa muistutuksissa ja päätöksestä jätetyissä valituksissa on otettu kantaa asemakaavan mukaisen tontin käyttötarkoituksen tulkintaan. Valittajat katsovat käyttötarkoituksen olevan asemakaavan vastainen. Inarin kunta on katsonut, että esitetty hanke ei edellytä poikkeamislupaa käyttötarkoituksen osalta ollen kaavan mukainen.

Esitetty ravintola- ja saunarakennus sijoittuu kortteliin: RM-1; *Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue*. Alue on tarkoitettu pääosin kaupalliselle majoituspalvelulle. Asemakaavassa on osoitettu erikseen aluevarauksia mm. RA; loma-asunnoille, KL; hotellirakennuksille. Kyseessä olevalla alueella voimassa olevassa Kaunispään asemakaavassa on osoitettu matkailua palvelevia ja Saariselän matkailuelinkeinoa tukevia korttelialueita erilaisin tarkentavin merkinnöin. Kaava-



alueen tietyille alueille on annettu tarkentavia määräyksiä (RM-1 – RM-5) sen perusteella, minkä osalta ei voi käyttää kaavamerkinnän RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) osalta ainoastaan laajaa harkintavaltaa. Asemakaavan tarkoituksena on antaa reunaehdot, rajat ja riittävät tarkentavat ehdot alueen tulevalle toteuttamiselle.

RM-1 tonttien osalta rajaava ehto on, että alue varataan pääosin kaupalliselle majoituspalvelulle. Pääosin ei ole poissulkeva muihin matkailua palveleviin käyttötarkoituksiin nähden, kuten hakemuksen mukaiset ravintola- ja saunarakennukset. Mikäli kortteli olisi tarkoitettu ainoastaan majoituspalveluille, olisi tarkentavana määräyksenä ja rajaavana ehtona, että kortteliin saa sijoittaa majoituspalveluita. Mikäli kyseessä olevan Appis -korttelin kaikki RM-1 matkailua palvelevien rakennusten korttelin tontit toteutettaisiin täysin kaavan mukaisesti, olisivat tonttien rakennukset käyttötarkoituksiltaan kaavamääräyksen mukaisesti ainoastaan pääosin kaupallista majoituspalvelua ja tämän lisäksi siis osittain muuta matkailupalvelurakentamista.

Jätetyissä valituksessa viitataan RM- 4-5 korttelin olevan sallittu kahvila- tai ravintolarakennukselle. RM-5 kortteli koskee ainoastaan Kaunispään huipun korkeimmalla sijainnilla jo pitkään ennen kaavoituksen käynnistämistä olemassa ollutta ravintolarakennusta. Tämän korttelin osalta kirjattuna RM-alueen tarkentavana määräyksenä ja rajaavana ehtona on, että; *alue on tarkoitettu kahvila/ravintolarakennukselle*. Tämä ehto poistaa mahdollisuuden osoittaa esimerkiksi majoituspalveluita.

Keskeistä on se, onko valitusoikeutetuilla ollut oikeus olettaa, että kaavasta ei johdu Saariselän matkailutaajamassa alueelle kaupallisen majoituspalvelun kiinteästi edellyttämää ja siihen elinkeinollisesti sisältyvää rakentamista kuten aamupalaa tarjoavaa ravintolatoimintaa tai saunatiloja pääosin alueelle sijoitettavan majoitusrakentamisen lisäksi. Mikäli alueelle ei olisi tarkoitus muodostua matkailupalveluita, olisi kaavamerkintänä RA- lomarakennusten korttelialue.

Kaunispään rinteiden kaava-alueella RA- tontit on sijoitettu päätyvien katujen varsille ja RM-tontit Saariselän keskustasta nousevan Vaeltajantien varteen.

Ympäristöministeriön julkaisun (2003) "Asemakaavamerkinnät- ja määräykset" -oppaan mukaisesti RM – Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue merkinnän käyttö on kuvattu seuraavasti:

"Merkintä on lähinnä tarkoitettu osoittamaan taajama-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia."

Myös rakentamisen muuhun ulkomuotoon kuten harjakattoisuuteen ja kattoterassiin on otettu kantaa valituksissa. Poikkeamislupahakemuksessa rakennuksen pääpiirustuksia ei hyväksytty rakentamisluvassa käsiteltäviksi, vaan kaavan ja annetun poikkeamislupapäätöksen perusteella on mahdollista muokata suunnitelmia edelleen rakentamisluvan sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset täyttäviksi. Rakentamisluvassa on oma kuulemismenettely.

Poikkeamistoimivallan ja poikkeamispäätöksen kannalta on ollut keskeistä ratkaista haettu poikkeaminen asemakaavasta rakentamislain 57 §:n mukaisin edellytyksin niiden seikkojen osalta, joista poikkeamislupaa on hakemuksen mukaisesti haettu ja suunnitellulta hankkeelta edellytetty.

Poikkeamista on haettu asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta sekä rakentamisalueen rajasta tontin sisällä. Poikkeamista rakennusoikeudesta, kerrosalasta ei ole myönnetty. Poikkeaminen on myönnetty ainoastaan osittain rakentamisalueen rajasta siten, että sijoittelu vastaa asemakaavassa osoitettua eikä saa muodostaa rakentamisalueiden ulkopuolelle uutta erillistä

rakennusta. Vähäiset rakennusalueen rajoista poikkeamiset tontin sisällä on perusteltuja maastomuotojen ja tonteilla säilytettävien puiden mukaan huomioon ottaen Kaunispään rinteen korkeuskäyrät sekä vanhempi puusto maisemavaikutuksen minimoimiseksi. Poikkeaminen on ollut maankäytöllisesti ja kaavan toteuttamisen kannalta mahdollista.

Inarin kunta katsoo, että poikkeamislupapäätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä ja perustunut oikeaan lain tulkintaan, eikä menettelystä ole aiheutunut valitusoikeutetuille sellaista haittaa, jonka perusteella heillä olisi oikeus saada oikeudenkäyntikuluja Inarin kunnalta korvattavakseen.

Inarin kunnanhallitus

Tommi Kasurinen
kunnanjohtaja

Reetta-Mari Tammela
tekninen johtaja

Liitteet:

- selvitys rakentamislain 70 §:n mukaisesta julkisesta kuulutuksesta.
- alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat
- hakemus liitteineen
- selvitys kuulemisesta
- pyydetyt lausunnot sekä tehdyt selvitykset ja arvioinnit
- karttaselvitys rakennuspaikan ympäristön rakennus- ja poikkeuslupatilanteesta
- selvitys alueen rakennuskannasta ja alueelle myönnettyistä rakentamista koskevista luvista
- selvitys alueen kunnallistekniikasta ja tiejärjestelyistä
- selvitys alueen kaavatilanteesta
- alueella voimassa olevasta kaavasta: valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja kaavamääräyksineen. Alkuperäinen kaavakartta pyydetään toimittamaan myös postitse
- kaavaselostus lopullisessa muodossaan
- mahdolliseen oikaisuvaatimusmenettelyyn liittyvät asiakirjat
- kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

