

Poikkeamispäätös RakL 50§, AKL 42§, 43§ ja 72§: Alajärvi, Kortelahti

Kunnanhallitus 19.01.2026 § 15
577/10.03.00.07/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Törmäsen rekisterikylän tilalle 49:3 Sandy Bay haetaan lupaa saada poiketa yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikkakohtaisten päärakennusten määrästä. Rakennuspaikka sijoittuu Ivalon osayleiskaavassa Alajärven rannalle osoitetulle RA – lomarakennuspaikalle. Hankkeeseen kuuluu 2 kappaletta 47 k-m² vapaa-ajan asuntoja. Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Rakentamislaki 50 §: Yleiskaavan rakentamisrajoitukset

"Rakentamislupaa rakennuskohteen 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, jos 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 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 kahden 47 k-m² loma-asunnon rakentamista Alajärven rannalla olevalla lomarakennuspaikalle. Hakemuksen mukaisen hankkeen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 94 k-m².

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

RA-4: "Loma-asuntoalue RA-4 (Alajärvi) Rakennuspaikalle saa sijoittaa päärakennuksen, vierasmajan, aitan, erillisen enintään 30 k-m2 saunan ja tarvittavia talousrakennuksia samaan pihapiiriin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m2 ja vähimmäiskoko 2000 m2. Muilta osin 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.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 23:6, 32:11 ja 51:0. Kuulemisissa on jätetty yhteensä 5 muistutusta kiinteistöjen omistajilta. Kaikissa jätetyissä muistutuksissa vastustetaan lomarakennusten määrän kasvattamista kaavassa osoitettuun nähden. Muistutuksissa viitataan kaupalliseen matkailu- ja majoitustarkoitukseen, jolle edellytetään kaavallista ratkaisua. Muistutukset ohessa.

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

Saamelaismuseum Siida on lausunut museoviranomaisena seuraavaa;
"Suunnitellulla rakentamispaikalla ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä tai maisema-aluetta, eikä Saamelaismuseum Siidalla ei ole näihin liittyvää huomautettavaa.
"Kiinteistön pohjoisosassa, Alajärven rannalla on arkeologinen löytöpaikka, Kortelahti. Paikalta on löytynyt palanutta luuta, joka voi kuitenkin liittyä paikalla havaittuihin moderneihin tulipaikkoihin. Paikalta ei ole havaittu merkkejä esihistoriallisesta asuinpaikasta. Löytöpaikka ei siten estä rakentamista. Mikäli alueelta kuitenkin rakennustöiden yhteydessä havaitaan merkkejä muinaisen ihmisen toiminnasta, kuten liesiä tai muinaisesineitä, työt löytöpaikalla on keskeytettävä ja löydöistä on ilmoitettava Saamelaismuseum Siidaan." Lausunto ohessa.

Yhteenveto 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 sekä rakennuksien määrä ja käyttötarkoitus. Esitetty rakennushanke ei poikkea kaavassa rakennuspaikalle osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta eikä ylitä kaavassa osoitettua rakennusoikeutta.

Rakennusoikeutta jäisi käyttämättä 206 k-m² ja kaavassa osoitetuista sallituista rakennuksista muun muassa erillinen vierasmaja, sauna ja muut tarvittavat talousrakennukset. Kahden erillisen päärakennuksen, lomarakennuksen myötä rakennuspaikkoihin perustuva rannan rakennusoikeudellinen mitoitus loma-asunnoille kaksinkertaistuisi tällä kiinteistöllä. Tämä johtaa maanomistajien eriarvoiseen kohteluun, vaikeuttaa kaavan toteuttamista ja voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hylätä haetun poikkeamisen. 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 ja johtaa siten vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammella oli paikalla asiantuntijana klo 16.02-16.21. 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 Tammella, puh. 040 655 1611
reetta-mari.tammella@inari.fi
