

Poikkeaminen RakL 50 § ja 72 §: Pikku-Petsamo, Mukkavuopaja

Kunnanhallitus 02.02.2026
37/10.03.00.07/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Ivalon Pikku-Petsamoon tilasta 8:45 VILLA POHJAN-AKKA erotettavaksi suunnitellulle 3500 m² määräalalle haetaan lupaa saada poiketa rakentamislain 72 §:n rantarakentamisen rajoituksesta sekä yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Hankkeeseen kuuluu 3 pientä, puurakenteista mökkiä, á noin 21 k-m² lyhytaikaiseen vuokraamiseen. Rakennuspaikka sijoittuu Ivalon alueen osayleiskaavassa AP - *Pientalovaltaiselle asuntoalueelle* ja Ivalojoen vesistöön kuuluvan Mukkavuopajan rannalle. 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 kolmen vajaan 21 k-m² vuokrattavan mökin rakentamista Ivalon kylältä kaksi kilometriä Nellimin suuntaa, asemakaavan lievealueelle, jolla on kuitenkin jo

muodostunutta rakennuskantaa. Suunnitellun hankkeen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi noin 63 k-m².

Alueella voimassa olevassa Ivalon alueen yleiskaavassa (kvalt. 16.9.2010) alue on osoitettu merkinnällä AP. Yleiskaavamääräykseen on kirjattu seuraavasti:

AP: Pientalovaltainen asuntoalue AP (ruskealla reunustetut alueet ovat mahdollisia laajentumisalueita)

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten 1-2 -asuntoisille erillispientaloille, kytketyille pientaloille ja rivitaloille. Rakentamisen suurin sallittu kerroskorkeus on II. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen. Asemakaavoittamattomilla alueilla tulee rakennuspaikan olla vähintään 2000 m² suuruinen. 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.

Rakennuspaikka sijoittuu asuinpientalovaltaisen alueen laajenemisalueelle. Rakennuspaikalle ei ole osoitettu rannalle rakennuspaikkaa, jota voitaisiin käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Lisäksi hanke poikkeaa yleiskaavassa osoitetusta yleiskaavan suunnitellusta pääkäyttötarkoituksesta. Hakija on esittänyt hakemuksessaan perusteita poikkeamiselle mm. seuraavasti:

- Hanke ei ylitä rakennusjärjestyksen enimmäisrakennusoikeutta rakennuspaikalla, rakennukset ovat pieniä ja maisemaan sopivia
- etäisyydet vesistöön ja rajoihin täyttyvät rakennusjärjestyksen mukaisesti
- rakennukset sekä toiminta ovat ympäristön kannalta kestäviä eikä niillä ole negatiivista vaikutusta luontoon
- toiminta tukee haja-asutusalueen matkailua luonnon rauhassa Ivalossa ja luo taloudellista arvoa häiritsemättä alueen asutusta
- alueelle on yksityinen laillinen tieoikeus ja projekti ei vaikuta porojen kulkuun.

Hakemus ohessa.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 92:0, 91:0, 92:2, 8:6, 8:46 ja 8:44. Kuulemisissa on jätetty yhteensä 7 huomautusta kiinteistöjen omistajilta. Kaikissa jätetyissä huomautuksissa vastustetaan alueen majoituskäyttöä omakotitaloasumiseen osoitetulla alueella. Hankkeen katsotaan heikentävän alueen elinympäristön laatua, lisäten rauhattomuutta, melua ja poikkeavaa liikkuamista, joita pidetään kohtuuttomina haittoina naapurustolle. Jätetyt huomautukset ohessa.

Hakija on jättänyt vastineen naapureiden huomautuksiin. Vastineessa nostetaan esille hankkeen vähäisyys, vain kome mökkiä. Toimintaan ei sisälly retkiä tai ohjattua toimintaa, tapahtumia, tai juhlia vaan rauhallista vapaa-ajan oleskelua. Rakentamisessa voidaan huomioida ettei muuhun asutukseen ole suoraa näköyhteyttä ja asukkaiden yksityisyys voidaan turvata. Vastine ohessa.

Lisäksi on pyydetty lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Ivalon paliskunnalta ja museoviranomaiselta. Ivalon paliskunta ei ole jättänyt asiassa lausuntoa.

ELY-keskus on kirjannu lausuntoonsa, että rakennukset sijaitsevat naapurikiinteistöjen rajoista alle 5 metrin etäisyydellä. Hakija on päivittänyt asemapiirrosta tämän jälkeen.

Saamelaismuseo Siida on lausunut museoviranomaisena seuraavaa; *"Suunnitellulla rakentamispaikalla ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä, maisema-aluetta tai tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä Saamelaismuseo Siidalla ole niihin liittyvää muuta huomautettavaa. Kuitenkin huomioiden mm. suunnitellun rakentamisen määrän ja tiiviyn suhteessa rakentamispäikkään, voisi useamman majoitusrakennuksen sijoittamista pientalovaltaiselle asuinalueelle olla parempi tarkastella kaavamuutosprosessin kautta. Tällöin hankkeen ja muiden mahdollisten vastaavien hankkeiden kumulatiivisetkin vaikutukset tulisivat arvioitua ja majoitusrakentamisen sijoittelu ja määrä mietittyä laajemmassa yhteydessä."* 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

Alueelle laaditussa yleiskaavassa ei ole tarkasteltu kyseiselle alueelle sijoitettavien matkailun majoituspalveluiden vaikutuksia, tehty selvityksiä tai tarkastelua esitetyn käyttötarkoituksen edellytyksistä. Hanke sijoittuu Mikkavuopajan rantaan, alueen olemassa oleva rakennuskanta koostuu vakituksista asunnoista eikä matkailuliiketoimintaa ole lähettyvillä.

Matkailupalvelurakentamisesta aiheutuu aina ympäröivälle maankäytölle ja siellä vakiintuneelle toiminnalle sellaisia vaikutuksia, jotka ulottuvat uuden rakennuspaikan ulkopuolelle. Vaikutukset poikkeavat alueen olemassa olevasta rakennuskannasta syntyvistä ja yleiskaavasta ennakoitavista vaikutuksista ja käytöstä, jolloin se muuttaa alueen luonnetta pysyvästi. Lyhytaikaisen, pienten loma-asuntojen vuokraamisen voi katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttavan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia ja haittaa siten kaavoitusta. Matkailurakentamisen sijoittaminen ja kehittäminen edellyttävät kaavallista vuorovaikutteista vaikutusten arviointia ja valtuustotasoista päätöstä matkailupalveluiden sijoittamisen soveltuvuudesta alueelle.

Hanke ei täytä rakentamislain 45§:n mukaisia sijoittamisen edellytyksiä; hankkeella on sellaisia vaikutuksia, jotka edellyttävät kaavallista ratkaisua. Hanke ei täytä rakentamislain 57§:n poikkeamiselle annettuja edellytyksiä. Lisäksi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus ei täyty mikäli poikkeamisella sallitaan kaavallisesta ratkaisusta merkittävästi poikkeavaa rakentamista.

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.

Päätös