

Poikkeamispäätös ALK 72.1 §, RakL 45.1 §: Ivalon alueen osayleiskaava AT / Nellim

Kunnanhallitus 17.08.2026

300/10.03.00.07/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Nellim Wilderness Hotels & Safaris Oy hakee Nellimin kylään Maajärven ranta-alueelle ja rantavyöhykkeelle sijoittuvalle Paatsjoen rekisterikylän tilalle 60:0 PAATSVUONO lupaa saada poiketa alueidenkäyttölain rantarakentamisen suunnittelutarpeesta sekä rakennusjärjestyksessä määritetystä rakennuspaikan sallitusta rakennusoikeudesta.

Suunniteltuun hankkeeseen sisältyy kahden rakennuksen laajennus, yhteensä 155 k-m². Haettu laajennus muodostaisi kokonaisrakennusoikeudeksi rakennuspaikalla 4124 k-m². Rakennuspaikka muodostuu vierekkäisistä kiinteistöistä 60:0 ja 60:2. Suunnitellut laajennukset sijoittuvat yli 100 metriä Maajärven rannasta, mutta rakennuspaikka kokonaisuudessaan tukeutuu ranta-alueelle ja rantavyöhykkeelle. Rakennuspaikalla on noin 195 m rantaviivaa.

Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Alueidenkäyttölaki 72.1 § 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."

Rakentamislaki 45.1 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella:

"10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle."

Asian esittely

Esitetty rakennushanke sijoittuu Nellimin kylälle, Ivalon alueen osayleiskaava-alueelle, lehdelle 3 Nellim. Inarin kunnanvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 27.5.2025 § 24 Ivalon alueen osayleiskaavan osa-alueet 1, 2 ja 3. Kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnanhallitus on kokouksessaan 1.9.2025 § 212 päättänyt panna täytäntöön AKL:n 201 § perusteella Ivalon alueen osayleiskaavan niiltä osin, joihin valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Muutoksenhakuviranomaisen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon. Osayleiskaavan hyväksymispäätöstä koskevat valitukset eivät ole kohdistuneet hakemuksen mukaisille kiinteistöille.

Hakemuksen mukaisella alueella ei ole voimassa asema- tai ranta-asemakaavaa eikä sellaista ole vireillä.

Täytäntöön pantavaksi kuulutetun osyleiskaavan kaavamääräys:

"Kyläalue AT Alue varataan kyläasukseksi sekä kylää tukeville elinkeinoille, kuten matkailulle ja palveluille. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti

maisemaan ja kyläkuvaan. Rakennuspaikan on oltava vähintään 2000m² suuruinen ja rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on II. Muutoin rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.”

AT –alueelle ei ole osoitettu tarkkoja rakennuspaikkoja, käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia ja siksi rakennusoikeus ratkaistaan rantavyöhykkeellä poikkeamislupamenettelyllä. Rakennusjärjestyksen (2014) mukaisesti rannalle sijoittuvan rakennuspaikan rakennusoikeus voi olla enintään 400 k-m².

Hakemus koskee kahden olemassa olevan rakennuksen laajennusta:

- vastaanottotilan ja henkilökunnan keittiö-/taukotilan laajentamista ravintolarakennuksessa
- toimistotilan rakentamista myymälä-/safariarakennukseen.

Laajennukset ovat yhteensä 155 k-m² liittyen kiinteästi olemassa oleviin rakennuksiin.

Rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on 3382 k-m² ja laajennuksen myötä se olisi 3537 k-m². Kiinteistön pinta-ala on 3,395 ha. Samaa rakennuspaikkaa on viereinen kiinteistö 60:2, jolla käytetty rakennusoikeus 587 k-m², ja kiinteistön pinta-ala 1,63 ha. Kokonaisrakennusoikeus rakennuspaikalla on 3969 k-m². Laajennuksen myötä rakennusoikeudeksi rakennuspaikalle muodostuisi 4124 k-m² ja rakentamisen tehokkuudeksi pinta-alaan nähden muodostuisi $e=0,08$.

Ratkaistavana ei ole vesistön rannalle uuden rakennuspaikan muodostaminen, vaan olemassa olevan rakennuspaikan rakentamisen määrä.

Hakijan arvio vaikutuksista: *”Laajennuksilla ei merkitävää vaikutusta alueelle. Rakentaminen kohdistuu olemassaolevien rakennusten (ravintola ja safaritalo/myymälä) tilojen ja henkilökunnan olojen parantamiseen.”* Hakemus ohessa.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 60:1, 85:0, 90:3, 74:0, 82:0, 38:0 ja 78:0 ja 148-893-16-1. Naapurit eivät ole jättäneet asiassa muistutuksia.

Lisäksi on pyydetty lausuntoa Saamelaismuseum Siidalta ja Ivalon palikunnalta. Ivalon palikunta ei jättänyt lausuntoa.

Siida muistuttaa lausunnossaan, että kohde sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021) Nellimin asutusmaisemat sekä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) Koltasaamelaisten asutuspaikat. Entistä Nellimin koulua ei erityisesti mainita kummankaan alueen kuvauksessa. Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi - inventoinnissa paikka on mainittu entisenä kouluna. Pihapiirin ja rakennusten ominaispiirteet ovat inventoinnin jälkeen muuttuneet.

”Tontin pohjoislaidalla on yleiskaavassakin SM 5 -merkinnällä osoitettu, muinaismuistolailla suojeltu kiinteä muinaisjäänös, Markkinapaikat (muinaisjäänösrekisteritunnus 148010055), mutta rakentaminen ei suunnitelmien mukaan kohdistu sen alueelle. Edellä mainitun mukaisesti rakentamisalue sijaitsee VAMA- ja RKY-alueilla, mutta ent. koulu ei kuulu alueiden kuvauksissa mainittuihin kohteisiin tai keskeisimpiin ominaispiirteisiin. LKYT-arvioinnissa ei ole annettu rakennuksille erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, ja rakennuksia on muutettu melko huomattavasti

tämän jälkeen. Näiltä osin Saamelaismuseum Siidalla ei ole poikkeamisluvasta huomautettavaa, mutta jatkosuunnittelussa on syytä pyrkiä säilyttämään rakennuksen piirteitä mahdollisimman hyvin rakentamislain 30 §:n mukaisesti: ”Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä.” Hanketta koskevasta mahdollisesta rakentamisluvasta on pyydettyä Saamelaismuseum Siidalta rakentamislain 66 §:n mukainen lausunto tarkempine suunnitelmineen.” Siidan 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 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.*

Päätöksen perustelut

Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi voidaan katsoa erityisiä syitä;

- rakennuspaikka on maastollisesti suojaisa, rakennukset jäävät vallitsevan puuston alapuolelle ja rakennuksien maisemavaikutukset ovat hyvin paikalliset
- suunniteltu laajennus sijoittuu olemassa olevaan hotellikokonaisuuden pihapiiriin, osaksi olemassa olevaa päärakennusta ja safaritaloa ja soveltuu rakennuspaikalle
- rakennushanke tukee ja toteuttaa yleiskaavan mukaista kyläalueen käyttötarkoitusta
- rakennuspaikalle ei ole tiedossa olevia tai kuulemisissa esiin nostettuja moninaisia maankäytöllisiä tarpeita eikä alueelle ole ollut muita merkittäviä rakentamispainetta matkailun, palveluiden ja asutuksen järjestämiselle ja siten alueiden käytön yhteensovittamiselle
- rakennusoikeus on rakennuspaikan pinta-alaan nähden kyläalueelle soveltuva tehokkuudeltaan.

Edellä esitetyn perusteella suunniteltu hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen muun käytön järjestämiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä johda merkittävään rakentamiseen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää haetun poikkeuksen RakL 57 §:n mukaisesti seuraavin ehdoin:

- rakentamisen tulee olla matalaa, enintään II-kerroksista ja ympäristöön sopivaa. Rakennusten sijoittelussa, mitoituksessa ja ulkoasussa on huomioitava perinteinen rakentamistapa sekä soveltuvuus maisemaan
- rakennusoikeuden lisäyksen 155 k-m² vaikutus väestösuojavelvoitteeseen on huomioitava suunnittelussa ja sisällytettävä tarvittaessa hankkeeseen.

Poikkeaminen ei aiheuta RakL 57.2 §:n mukaisia seuraamuksia. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupa. Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Rakentamislupa tulee hakea poikkeamisluvan voimassa oloaikana.

Päätös