Poikkeamispäätös AkL 58 §: Nilijärven ja Rautaperäjärven rantakaava, Nilijärvi

Kunnanhallitus 2.11.2026 § 216
376/10.03.00.07/2026

Valmistelija Tekninen johtaja

Rakennushanke

Näätämön rekisterikylän tilalle 155:5 Vuongeli haetaan lupaa saada poiketa rantakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta. Rantakaavassa loma-asuntojen korttelialueella olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus halutaan muuttaa vakituiseen asuinkäyttöön. Lisäksi halutaan poiketa rantakaavassa olevasta rakennusoikeuden enimmäismäärästä.

Asemapiirros ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Alueidenkäyttölaki 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

”Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. (21.4.2023/752)
Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.”

Asian esittely

Esitetty rakennushanke sijoittuu Nilijärven rantaan laaditulle ja voimassa olevalle Nilijärvi-Rautaperäjärvi rantakaavan -alueelle (kvalt. 29.1.1998). Kiinteistön pinta-ala on 3300 m^2 ja sillä ei ole omaa rantaviivaa. Rantakaavassa kiinteistö sijoittuu RA- loma-asuntojen korttelialueelle ja sille on kaavassa määritetty 80 k-m^2 rakennusoikeutta. Rakennuspaikalla on vuonna 2012 valmistunut 80 k-m² loma-asunto.

Annettujen rantakaavamääräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä lisäksi erillisen katoksen tai varastorakennuksen sekä saunan. Katoksen tai varastorakennuksen kerrosala saa olla enitään 10 % rakennuspaikalla toteutettavasta kerrosalaneliömetrimäärästä. Saunan kerrosala saa olla enintään 15 m² ja se voidaan sijoittaa vähintään 20 metriä rantaviivasta, mikäli rannassa ei ole sellaisia erityisiä luonnon ja rantamaiseman säilyttämisen kannalta merkittäviä arvoja, jotka tulee huomioida sijoittamalla sauna tätä kauemmas rantaviivasta.

Poikkeamista haetaan rantakaavamerkinnästä RA; loma-asuntojen korttelialueen olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen. Lisäksi poikkeamista haetaan rantakaavan rakennusoikeuden enimmäismäärästä. Tontille on tarkoitus rakentaa rantaan 15 k-m^2 saunarakennus ja 28 k-m^2 autotallirakennus siten, että kaavassa määrätty rakennusoikeuden enimmäismäärä ylittyisi 43 m^2. Hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa saunan etäisyydeksi rannasta on esitetty 15 metriä.

Hakemusvaiheen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina kiinteistöt 148-893-10-1, 148-406-155-6 ja 148-406-155-1. Naapuri 148-406-155-5 on jättänyt huomautuksen hakemukselle. Huomautuksessa esitetään, että saunarakennuksen ja autotallirakennuksen rakentamista ei hyväksytä, koska se ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden määrän.

Hakemuksen johdosta on pyydetty lisäksi lausunnot Näätämön paliskunnalta ja Saamelaismuseo Siidalta. Paliskunnalla ei ole huomautettavaa hankkeesta ja paliskunta kannattaa asumisen keskittämistä jo rakennettuun ympäristöön.

Museoviranomainen huomauttaa lausunnossaan, että rantakaava on vuodelta 1998, joten se on kulttuuriympäristöjen arvojen huomioimisen osalta vanhentunut. Rakennushanke sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021) Näätämön kolttasaamelaismaisemat. Suunnitellulla rakentamispaikalla ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä.

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.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Päätöksen perustelut

Alueella voimassa oleva rantakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.1.1998. Nilijärvi-Rautaperäjärvi on osoitettu kauttaaltaan loma-asutukseen sekä retkeily- ja ulkoilualueiksi.

<u>Käyttötarkoituksen muutos</u>

Inarin kunnan maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.12.2022):
Kohta 4.3.7 Asuminen loma-asunnossa

”Inarin kunta ei vastusta pysyvää asumista asemakaavassa loma-asunnoksi määrätyllä kiinteistöllä, kunhan asuminen tapahtuu häiritsemättä ympäröivää loma-asutusta ja tapahtuu loma-asumisen ehdoilla. Inarin kunta ei myönnä poikkeamisia asemakaavassa loma-asumiseen merkityn tontin muuttamiseksi pysyvään asumiseen. Käyttötarkoituksen muutos on mahdollista ainoastaan asemakaavan muutoksen kautta, jolloin pystytään ottamaan huomioon ympäröivien kiinteistöjen käyttötarkoitus laajemmin.”

Asemakaavan vastainen loma- ja vakituisen asumiseen varattujen alueiden sekoittuminen poikkeamislupamenettelyn kautta vaarantaa kaavasta oletettavissa olevien maankäytöllisien vaikutuksien ennakoitavuutta ja haittaa muun muassa siten maanomistajien tasapuolista kohtelua. Loma-asuntojen korttelialueelta kiinteistön ostaneella on oikeus olettaa, että alueen rakennuskanta koostuu loma-asunnoista, eikä pysyvästä asumisesta. Asemakaavalla ohjataan näiden eri käyttötarkoituksien sijoittelua taajamarakenteen vuoksi, koska niiden olemuksen on tunnistettu poikkeavan toisistaan.

Asemakaavalla ohjataan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri käyttötarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (AkL 50 §).

Maapoliittisen ohjelman (2022) jälkeen voimaan 1.1.2025 tulleessa rakentamislaissa (57 §) on esitetty, että kaava ei voi olla perusteena evätä poikkeamislupaa. Ennen maapoliittisen ohjelman voimaantuloa on myös aiemmassa lupaharkinnassa käytetty samoja vakiintuneita perusteita evätä rantaasemakaava-alueiden ohjautumista poikkeamisluvilla vakituiseen asumiseen. Linjauksen tarkoituksenmukaisuutta on syytä tarkastella ensisijaisesti yleisellä maapoliittisella tasolla, eikä yksittäisessä lupapäätöksessä hakijoiden tasapuolisen kohtelun ja yhtenäisten lupaharkinnan periaatteiden varmistamiseksi ja turvaamiseksi kunnan alueella.

Nilijärven alue kuuluu myös vireillä olevan Sevettijärven osayleiskaavan suunnittelualueelle. Vaikka yleiskaava ei korvaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa, on se ohjeena mikäli kaavaa päivitetään tai mikäli maanomistajat päätyisivät hakemaan ranta-asemakaavan kumoamista yleiskaavan mahdollisen voimaan tulon jälkeen.

Rakennusoikeus

Rakennuspaikalla on rantakaavan mukainen 80 k-m² loma-asunto. Asemakaava on vuodelta 1998, joten sen voidaan katsoa olevan tavoitteiltaan ja tarkoituksenmukaisuudeltaan vanhentunut. Esitetty lisärakentaminen 15 k-m² saunarakennus ja 28 k-m² autotalli muodostaisivat rakennusoikeudeksi 123 k-m² ja ylitykseksi noin 54 %. Rakennusoikeuden ylitys 43 k-m² ei kuitenkaan johda kaavan tavoitteisiin nähden merkittävään rakentamiseen. Viereiselle rakennuspaikalle on puollettu rakennusoikeuden ylitystä ja yhtenäisten käytäntöjen vuoksi voidaan esitettyä ylityksen mukaista kokonais rakennusoikeutta rakennuspaikan koko, sijainti ja käyttötarkoitus huomioiden pitää tavanomaisena lomarakennuspaikalle.

Asemakaavassa osoitetun saunan sijainnin osalta poikkeamista kaavamääräyksestä ei voida myöntää, jotta kaavan tarkoituksen mukainen rannan rakentamaton suojavyöhyke säilyy pääosin puustoisena ja edelleen rakentamattomana.

Esittelijä Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1) evätä käyttötarkoituksen muutosta ja saunan rantaetäisyyttä koskevat poikkeamiset rantakaavassa osoitetusta. Poikkeamisen edellytykset eivät RakL 57 §:n mukaisesti täyty.

2) myöntää poikkeamisen rakennusoikeudesta osoittaen rakennusoikeudeksi enintään 123 k-m². Poikkeaminen ei tältä osin aiheuta RakL 57.2 §:n mukaisia seuraamuksia.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Edellytetyt rakentamisluvat tulee hakea poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

Käsittely Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.11-17.00. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Toimeksi: hallinto-osasto / asiakirjapalvelu
Tiedoksi: Lupa- ja valvontavirasto, lausunnon jättäneet, hakija, tekninen toimi, rakennusvalvonta, kaavoitus
Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi

_____