

Poikkeaminen MRL 72 § ja 171 §: Senaatti-Kiinteistöt, SAKK:n asuntola

Kunnanhallitus 23.04.2024 § 96
146/10.03.00.07/2024

Valmistelija Tekninen johtaja vt.

Rakennushanke

Senaatti-kiinteistöt hakee maankäyttö- ja rakennuslain mukaista poikkeamislupaa MRL 72 § säädöksistä sekä Inarin kunnan rakennusjärjestyksen (2014) suurimmasta sallitusta rakentamisen määrästä rannalla olevalle rakennuspaikalle. Poikkeamislupaa edellyttävä hakemus koskee uuden 395 k-m² asuntolarakennuksen ja 50 k-m² varastorakennuksen rakentamista Inarijärven rannalle Saamelaisalueen koulutuskeskukselle Inarin kirkonkylän Sarviniementielle eli Jeeraan. Rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on 1736 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus tulisi hankkeen myötä olemaan 2181 k-m². Asemapiirros liitteenä, ohessa kartta ja havainnekuvat.

Rakennuskielto tai rajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentti; Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Inarijärven osayleiskaava (2017): AT, KYLÄALUE ”Alue varataan kyläasutukselle ja kylää tukeville elinkeinoille, kuten matkailulle ja palveluille. Uudisrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Rakennuspaikan on oltava vähintään 2000m² suuruinen ja rakentamisen suurin sallittu kerroskorkeus on II. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.”

*Inarin kunnan rakennusjärjestys kohta 3.3 Rakentamisen määrä:
”Sen lisäksi mitä MRL 116 §:ssä on vähimmäisvaatimuksista säädetty, on suurin sallittu rakentamisen määrä:
a) asuinrakennus siihen liittyvine talusrakennuksineen: 10 % tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 600 m², enintään kaksi asuntoa ja kaksi kerrosta
b) muu rakennus siihen liittyvine talusrakennuksineen: 8 % tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 m² ja kaksi kerrosta.
Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakolle mikäli rakennus soveltuu ympäristöön.”*

*” 4.3 Rakentamisen määrä rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella
Rannalla olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kahden asunnon, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen (myös loma-asunto) tarpeellisine talusrakennuksineen. Asuinrakennuksen ja siihen liittyvien talusrakennusten kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 krs m². ”*

Asian esittely

Hakemuksen mukainen esitetty rakennuspaikka sijoittuu Inarijärven pohjoisrannalle, pari kilometriä Inarin kirkonkylältä. Alue on ollut hakemuksen mukaisessa käytössä pitkään ja sille sijoittuu 906 k-m² ja 732 k-m² asuntolarakennukset, 46 k-m² rantasauna ja 52 k-m² ulkoiluvälinevarasto sekä pyöräkatos ja parkkialue.

Paikalta, jolle haetaan lupaa uuden 395 k-m² asuntolarakennuksen (rakennusoikeudellinen kerrosala 250 mm = 382 k-m²) on purettu vanha opettajien asuntola 582 k-m² ja talonmiehen asuinrakennus 49 k-m². Purettu opettajien asuntola sijoittui esitetylle uuden rakennuksen rakennuspaikalle. Kuva ennen purkua ohessa.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti rannalle rakennettaessa tulee päärakennuksen olla vähintään 30 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Jeeran 906 k-m² asuntolarakennuksella on reilu 60 metriä rannan suuntaista julkisivuviivaa tällä etäisyydellä. Uusi hakemuksen mukainen rakennus sijoittuu 15 metriä edellä mainitusta asuntolarakennuksesta ja sillä on esitetyn mukaisesti 36,4 metriä rannan suuntaista julkisivua samassa linjassa vanhan rakennuksen kanssa. Rakennukset muodostaisivat yhteensä yli 110 metriä rannan suuntaista julkisivuviivaa. Tällä hetkellä pihapiirin tuorein rakennus on rannasta katsottuna toisessa rivissä oleva 732 k-m² asuntolarakennus vuodelta 2012. Senaatti-kiinteistöt ovat suorittaneet rakennuspaikalla mittauksia ja koostaneet pohjatutkimustietoja soveltuvista uudisrakennuksen sijoittelusta ja seuraavista kustannusvaikutuksista ja esittävät asemapiirroksessa esitettyä rantaviivan suuntaista rakentamista toteutus suunnitelmaksi.

Alueella on voimassa Inarijärven osayleiskaava (2017), jossa alue on osoitettu merkinnällä AT -kyläalue. Alueelle ei ole osoitettu tarkempaa käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta. Yleiskaavaa ei voida käyttää suoraan rakennusluvan perusteena, koska kyseessä on uusi pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus ja rakennusoikeus kasvaa hakemuksen mukaisella hankkeella merkittävästi.

Yleiskaavamääräyksistä:

"4. Rakentaminen tulee tapahtua alueen ympäristöarvoja loukkaamatta. Rakennukset ja muut rakennelmat, kuten lipputangot, eivät saa nousta vallitsevan puuston yläpuolelle. Rakennusten ja vesistön väliin tulee jättää suojapuustoa niin, että rakennukset eivät merkittävästi näy järvelle.

13. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamisen tulee olla matalaa, enintään II-kerroksista ja ympäristöön sopivaa. Rakennusten sijoittelussa, mitoituksessa ja ulkoasussa on huomioitava perinteinen rakentamistapa sekä soveltuvuus maisemaan."

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VAMA, YM/2021/70) Inarijärven ja Juutuanjoen maisemat. Alueesta kirjattu arviointiin: *"Inarijärven ja Juutuanjoen maisemat kuvastavat monikulttuurisen seudun historiaa aina kivikauden varhaisimmasta asutuksesta nykyhetkeen saakka. Alue on inarinsaamelaiskulttuurin kannalta hyvin merkityksellinen, ja siellä on useita historiallisesti arvokkaita kohteita, kuten vanhat talvikylät, Pielpajärven kirkko kenttineen, Ukonsaari ja esihistorialliset asuinpaikat. Alueen luontoarvot sekä avarien järvinäkymien ja niitä reunustavien vaara- ja tunturialueiden maisemalliset arvot ovat huomattavat."*

Hakijan arvio vaikutuksista: *"Uusi asuntolarakennus sijoittuu purettu opettajien asuntolarakennuksen paikalle. Uudisrakennus palauttaa aiempaa näkymää järvelle ja samalla rajaa paikoitusalueen pois järvinäkymästä. Saamelaisalueen koulutuskeskukselle on merkittävää hyötyä, että asuntolatoiminta saadaan keskitettyä samalle tontille."*

Hankkeen johdosta on kuultu naapurikiinteistöt 73:0, 8:11 ja 11:6. Naapurit eivät ole jättäneet hankkeesta huomautuksia. Lisäksi on pyydetty lausunnot Muddusjärven paliskunnalta sekä Saamelaismuseum Siidalta.

Muddusjärven paliskunta huomauttaa lausunnossaan, että rakennusalue sijoittuu Muddusjärven paliskunnan poronhoitajien eteläisimpien tokkakuntien talvilaidunnusalueelle. Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettulla alueella valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Paliskunnan lausunto ohessa.

Saamelaimuseo Siidan lausunnosta huomioidaan valtakunnallisesti arvokasmaisema-alue ja korostetaan harmonista järveltä ja tieltäpäin avautuvaa maisemaa sekä kehoitetaan kiinnittämään huomiota pihapiirin rakennuskannan sopivuuteen alueelle, Siidan lausunto ohessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaan Kunnan on perustettava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Alueellisen poikkeamisen määräaika voi olla kuitenkin enintään viisi vuotta.

Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös hakijalle. Kunnan on toimitettava poikkeamispäätös tai sen jäljennös myös niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, voidaan poikkeamispäätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Lisäksi kunnan on toimitettava poikkeamispäätös viivytyksettä tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen tarkoittaman rakentamisen tueksi voidaan katsoa erityisiä syitä;

- Rakennuspaikka on ollut kyseisessä käytössä ja esitetty rakennus sijoittuu aiemmin rakennetulle paikalle olemassa olevaan pihapiiriin.
- Rakennuspaikkaa ympäröiville alueille ei ole tiedossa olevia tai kuulemisissa esiin nostettuja muita maankäytöllisiä tarpeita eikä alueelle ole ollut rakentamispainetta hakemuksen mukaisen rakennuspaikan lisäksi.
- Toiminnan voidaan katsoa vakiintuneen alueella se tukeutuu Inarin kylän palveluihin.
- Rakennus on suunnitelmien mukaisesti pihapiirin rakennuksia matalampi.
- Rakennuksen etäisyys rantaviivasta on rakennusjärjestyksen mukainen.

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 MRL 171 §:n mukaisesti seuraavin ehdoin:

- rakennuksia ja rakennuspaikan järjestelyjä, kuten valaistusta suunniteltaessa on huolehdittava, että rakennukset sopeutuvat rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan alueelliseen luonto- ja kulttuurimaisemaan
- pihapiirin rakennusten ja rakenteiden tulee jäädä vallitsevan puuston alapuolelle, nykyinen rantapuusto on säilytettävä ja hoidettava
- rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa muilta osin yleiskaavasta johtuvia asemakaavoitettavan alueen suunnittelumääräyksiä sekä muita kaavamääräyksiä.

Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171.2 §:n mukaisia seuraamuksia. Lupa on

voimassa enintään kaksi vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja hankkeella on oltava niin ikää lainvoimainen rakennuslupa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Toimeksi: hallinto-osasto / asiakirjapalvelu

Tiedoksi: Lapin Ely-keskus, hakija, tekninen toimi, rakennusvalvonta, kaavoitus

Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi
