

Poikkeaminen MRL 42§, 43§: Ylä-Mulkujärvi

Kunnanhallitus 03.06.2024 § 141
260/10.03.00.07/2024

Valmistelija Tekninen johtaja

Rakennushanke

Törmäsen rekisterikylän tilalle 10:14 SIIKARANTA haetaan lupaa saada poiketa yleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Yleiskaavan mukaista RA-lomarakennuspaikkaa ja halutaan käyttää hevoselämyspalveluiden tauko- ja yöpymispaikkana.

Rakennuspaikalla sijaitsee rakennusrekisterin mukaisesti 33 k-m² vapaa-ajan asunto (1999) ja 18 k-m² talousrakennus (2007) ja 12 k-m² sauna (2003). Hakemuksessa ei ole esitetty uudisrakentamista. Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42 §:

"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."

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §:

"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."

Asian esittely

Esitetty yleiskaavan mukaisen lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos matkailupalveluiden alueeksi sijoittuu Törmäsen kylän eteläpuolelle Ylä-Mulkujärven rantaan. Kiinteistö on kooltaan 2030 m² ja sillä on rantaviivaa noin 114 metriä. Paikalle johtaa valtatieltä 4 noin 2,3 kilometrin mittainen yksityistie.

Ivalon alueen osayleiskaavassa (kvalt. 16.9.2010 § 54) Ylä-Mulkujärven rannalle on osoitettu 7 lomarakennuspaikkaa, joista 3 on rakentuneita ja 4 rakentamattomia. Lähimpään rakennuspaikkaan on matkaa alle 100 metriä. Järven pinta-ala on noin 12,5 ha. Yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu lomarakennuspaikka merkinnällä RA: *"Loma-asuntoalue RA Rakennuspaikalle saa sijoittaa päärakennuksen, vierasmajan, aitan, erillisen enintään 30 k-m² saunan ja tarvittavia talousrakennuksia samaan pihapiiriin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m² ja vähimmäiskoko 2000 m². Muilta osin rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä."*

Yleisissä määräyksissä lisäksi mainittu: *Yleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueilla sijaitsevilla AO -, RA-, RA-1-, RA-4 ja RM-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1§).*

Esitetty uusi käyttötarkoitus on matkailupalvelua ja majoitustoimintaa, jolle varatut alueet on esitetty Ivalon alueen yleiskaavassa kyläalueiden (AT; *Alue varataan kyläasutukselle sekä ja kylää tukeville elinkeinoille, kuten matkailulle ja palveluille*) ulkopuolella merkinnöillä RM; Matkailupalvelujen alue ja RM-o1 Matkailun ohjelmapalvelualue.

Yleiskaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on keh -merkinnällä osoitetun kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella (*keh; Ivalon kyläkeskuksen ja Saariselän matkailukeskuksen välisille valtatie lähialueille on suositeltavaa ohjata mm. molempiin keskuksiin tukeutuvia ja matkailuun liittyviä ohjelma- ja tukipalveluita asuinpaikkatarpeineen*).

Hakijan arvion mukaan käyttötarkoituksen muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia. Kiinteistön käyttö yritystoiminnassa tulisi olemaan verrattain vähäistä hevosratsastuspalvelua, pienimuotoista elämyspalvelua, kohderyhmänä kaiken ikäisiä paikallisia ja matkailijoita. Asiakkaiden määrä arvioidaan vähäiseksi. Reiteistä on tarkoitus sopia erikseen maanomistajien kanssa.

Hakemusvaiheen käsittely

Ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on varattava naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksen johdosta on kuultu tilat 10:13, 5:19, 9:0, 32:9, 32:5, 51:0, 32:6 ja lisäksi Metsähallitusta. Naapurit eivät ole jättäneet asiassa muistutuksia. Lisäksi on pyydetty lausuntoa Saamelaismuseo Siidalta ja Ivalon paliskunnalta. Ivalon paliskunta suhtautuu kielteisesti matkailupalveluiden laajenemiseen alueella. Lausunto ohessa. Saamelaismuseolla ei ole poikkeamisesta huomautettavaa. Lausunto ohessa.

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

"Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista 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; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."*

MRL 174 §: "Kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuin hallintolaissa säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessä määrätä ehtoja poikkeamiselle."

Päätöksen perustelut

Ratkaistaessa maankäytöllistä käyttötarkoitusta tietyille rakennuspaikalle poikkeamisluvalla ei ole mahdollista linjata tai antaa rajoituksia tulevaan käyttöasteeseen, kuten yöpymiskertoihin, asiakasmäärään tai muuhun yritystoiminnan harjoittamiseen liittyvää volyyymiin tai elämyspalvelukonseptiin. Poikkeamisluvalla ei myöskään ratkaista reittien suunnittelua eikä ympäröivien alueiden tulevaa käyttöä, joihin hakemuksessa viitataan.

Poikkeamislupaa käsitellessä tarkastellaan hakemuksen mukaista hanketta, tässä tapauksessa 33 k-m² vapaa-ajan asunnon muuttamista majoitusliikerakennukseksi. Hakemus ei sisällä lisärakentamista yleiskaavasta poikkeavaan käyttötarkoitukseen. Huomioitavaa on, että kyseinen käyttötarkoituksen muutos ei kuitenkaan jatkossa rajoita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden käyttämistä yleiskaavassa annettujen raamien puitteissa 200 k-m² asti.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa. Majoitus- ja matkailupalvelurakennuksen tekniset edellytykset ja vaatimukset tarkistetaan rakennuslupamenettelyssä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää myöntää haetun poikkeuksen MRL 171 §:n mukaisesti seuraavin ehdoin:</p> <p>Poikkeaminen myönnetään 33 k-m² vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi majoitusliikerakennukseksi.</p> <p>Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171.2 §:n mukaisia seuraamuksia. Lupa on voimassa enintään kaksi vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Ennen käyttötarkoituksen muutosta on saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta ja hankkeelle on haettava niin ikään lainvoimainen rakennuslupa.</p>
Käsittely	Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela ja kaavoitusinsinööri Venla Jomppanen olivat paikalla asiantuntijoina klo 16.25 – 17.04. Kokous keskeytettiin kuulemisten ajaksi.
Päätös	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.</p> <p>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</p> <hr/>