

Poikkeaminen MRL 58 §: Rakennuksen käyttötarkoituksen osittainen muutos

Kunnanhallitus 07.10.2024 § 199
449/10.03.00.07/2024

Valmistelija Tekninen johtaja

Rakennushanke

Ivalon asemakaavan KL: liikerakennusten kortteliin sijoittuvan entisen emäntäkoulun rakennuksen vanhoja asuntolatiloina halutaan muuttaa osaksi majoitusliiketoimintaan, hostel -tyyppiseen käyttöön. Majoitushuoneiksi muutettaisiin 13 asuntolahuonetta rakennuksen kolmannessa kerroksessa. Asemapiirros liitteenä ja ohessa sijaintikartta ja hakemus.

Rakennuskielto tai rajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §; Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Asian esittely

Hanke koskee Ivalon vanhaa emäntäkoulurakennusta. Rakennus on tällä hetkellä käyttötarkoitukseltaan ”*Ammatillisten oppilaitoksen rakennus*”.

Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ”*KL: Liikerakennusten korttelialue*”. Asemakaavassa on erikseen osoitettu liikerakennusten korttelialueet, joille sallitaan hotellitoiminta (*kvalt 25.4.2013*).

Alueella, johon myös hakemuksen kortteli sisältyy, on parhaillaan käynnissä tarkastelu asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada alueen kaavatilan vastamaan nykyisiä tarpeita ja mahdollista pienimuotoisempaa liiketoimintaa asumisen yhteyteen säilyttäen vanhan emäntäkoulun alueen ominaispiirteet.

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Pohjois-Lapin taajamatoimintojen aluetta (A) sekä matkailun vetovoima-alueita ja matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueita (mv).

Rakennuksessa on toimitiloja, joita vuokrataan ravintola ja hyvinvointiyrityksille. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus muuttuu majoitustoiminnan myötä.

Hakijan perustelut poikkeamiselle: ”*Rakennus ei ole enää oppilaitoskäytössä. Huoneet ovat aikanaan toimineet asuinhuoneina. Inarin kunta on aikanaan markkinoinut rakennusta myös matkailukäyttöön. Kyseessä on olemassa oleva rakennus, jonka muutos koskee alle kolmannesta koko rakennuksen pinta-alasta. Tämä ei hakijan mielestä vaikuttaisi tai vaikeuttaisi tulevaa kaavoitustyötä. Rakennus sijaitsee Inarin kunnan vuokratontilla (laitostunnus 148-403-29-4-L1, noin 8000m²). Tulevaan kaavaan hakijan on tarkoitus esittää kiinteistön käyttötarkoituksen täsmennyksiä. Rakennuksen kulut ovat nousseet voimakkaasti (mm. 01.03.2024 kaukolämmön yksittäinen hinnannousu 27%) ja kulujen kattamiseksi vaaditaan pikaisesti uutta tulovirtaa. Hostel toiminta auttaisi rakennuksen ylläpitoa.*”

Hakemusvaiheen käsittely

Hankkeen johdosta on kuultu naapurikiinteistöinä 29:35, 29:1, 29:39 M601, 29:46, 29:47, 29:42, 29:44 sekä 29:43. Naapurit eivät ole jättäneet huomautuksia.

Lisäksi on pyydetty lausunnot Hammastunturin paliskunnalta sekä Saamelaimuseo Siidalta. Siidan lausunnosta:

"Poikkeamislupa koskee Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi (LKYT 2004-2008) - inventoinnin kohdetta Ivalon entinen emäntäkoulu. Inventoinnissa entinen emäntäkoulu on arvotettu rakennushistoriallisesti erittäin arvokkaaksi, ja sillä on myös kulttuurihistoriallista sekä maisemallista arvoa. Rakennus on voimassa olevassa kaavassa merkinnällä sr-1, kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne muuttuu. Rakennuksen ympäristö on merkinnällä s-1, kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja taajamakuva kannalta tärkeä alueen osa, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Saamelaimuseo toteaa, että suunnitellut muutostoimenpiteet emäntäkoulun sisäosiin eivät saa vaarantaa tai muuttaa rakennuksen ulkoasua siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönnä kannalta merkittävä luonne muuttuu."

Lausunto ohessa.

Poikkemistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset MRL 171 §, 174 §

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." Maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaan Kunnan on perusteltava 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;

- rakennuksen julkisivun kulttuurihistoriallista luonnetta ja ominaispiirteitä ei esitettyssä hankkeessa muuteta
- rakennuksen ylläpitoa ja arvojen säilyttämistä edesauttaa rakennuksen pitäminen ympärivuotisessa ja jatkuvassa käytössä
- majoitustoiminnan osoittaminen ei vaikeita merkittäväksi alueen muun käytön järjestämistä eikä hakemusvaiheessa ole noussut esille seikkoja,

joiden perusteella toiminnan vaikutuksia tulisi tarkastella laajemmin. Hostel -toiminnassa majoitus- ja vuokra-ajat voivat olla eri pituisia palvelten edelleen matkailijoiden lisäksi esimerkiksi alueella väliaikaisesti työskenteleviä mm. sesonki- ja rakennustyöntekijöitä

- voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus liikerakennuksena, kuten vähittäiskauppana tai muuna myymälänä, ei ole hakemuksen mukaista majoitustoimintaa vähäisempää vaikutuksiltaan ympäröivään maankäyttöön nähden
- rakennus sijoittuu kyläalueelle ja matkailun vetovoima-alueelle maankuntakaavassa.

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 käyttötarkoituksen muutokselle olemassa olevien asuntolatilojen käyttöön majoitustoimintaan. Muutoksella ei saa vaarantaa rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja eikä muuttaa julkisivua ja miljöötä. Poikkeaminen ei aiheuta MRL 171.2 §:n mukaisia seuraamuksia. Lupa on voimassa enintään kaksi vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.24 – 16.38. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

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
