

Poikkeamispäätös Laakakero 8, Pyhätunturi

Rakltk 17.02.2026 § 7
22/10.03.00/2026

Päätösesitys Rakennustarkastaja esittää, että rakennuslautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti. Rakentamislupa on haettava erikseen, poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin.

Käsittely

Hakija hakee Hakakero-kiinteistön muuttamista loma-asunnosta matkailukäyttöön. Kiinteistön käyttö ei muutu käytännössä millään tavalla, ainoastaan vain kenties käyttöaste hieman nousisi hyvin vaatimattomasta nykytasosta.

Hakakero-kiinteistöä operoi Pelkosenniemenlainen seikkailupalveluyritys Bliss Adventure Oy. Yritys on saanut sertifikaatin vastuullisesta toiminnasta, johon on se sitoutunut myös tulevaisuudessa. Merkittävä osa yrityksen vastuullisuustyötä on ympäristövaikutusten tunnistaminen ja niiden minimoiminen vähähiilisyysperiaatteen mukaisesti.

Hakakeron integroiminen yrityksen toimintaan ja sen ympärivuotistamiseen on merkittävä kehityssaskel, joka tukee alueen taloutta moniulotteisesti.

Hakakeron keskeisen sijainnin ansiosta se on erittäin helposti saavutettavissa myös julkisilla liikennevälineillä Pyhälle matkustaville asiakkaille. Lisäksi asiakkaiden viipymän aikana kuljetusten tarve Pyhän alueella laskee oleellisesti, koska lähes kaikki tärkeät kohteet (luontokeskus, kauppakeskus, Tajukangas, kansallispuisto) ovat kävelymatkan päässä.

Hakakeron tapauksessa ei siis ole tarpeen rakentaa mitään uutta, ainoastaan hienosäätää kiinteistön käyttötarkoitusta palvelemaan paremmin aluetta ja sen matkailun kehittymistä ympärivuotisempaan suuntaan.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos matkailukäyttöön sillä olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen vähentää uusien rakennusmateriaalien tarvetta ja rakennusjätteen syntymistä. Edellä mainitun perusteella loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos majoituskäyttöön on perusteltua ja tukee kestävästä kehitystä sekä vähähiilisyttä. Asunto on ympärivuotiseen vapaa-ajan asunnon standardeilla rakennettu hirsitalo, joka valmistui 1.4.1984.

Loma-asunnon muuttaminen matkailukäyttöön tukee alueellista kiertotaloutta, vähähiilisyttä ja kestävästä kehitystä. Rakennus on jo olemassa, joten sen käyttötarkoituksen muutos vähentää uudisrakentamisen tarvetta, säästää luonnonvaroja ja pienentää rakentamisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Samalla olemassa oleva infrastruktuuri, kuten tieverkko, vesihuolto ja jätehuolto, tulee tehokkaampaan käyttöön.

Rakentamislain 57 §:n mukaan 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.

Poikkeamislupamenettely ei varmista, että yksittäinen rakennus soveltuu ominaisuuksiensa ja ympäristönsä puolesta matkailukäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukaisesti rakentamislupaa. On mahdollista, että rakennukselle myönnetään poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokseksi matkailukäyttöön, mutta rakentamislupaa ei voida myöntää ilman mahdollisia korjaustoimenpiteitä.

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistön sijaitsee Pelkosenniemen Pyhätunturin Kultakeron puisto asemakaavan muutos RA loma-asuntojen korttelialueella 320 tontti 2:lla, osoitteessa Laakakero 8 Pyhätunturi (583-403-1-55).

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu 251 k-m² vapaa-ajan rakennus. Rakennusoikeus 255 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta matkailukäyttöön.

VESI- JA JÄTEVESI

Kiinteistön talousvesi on Pyhä-Luoston Oy:n verkostosta. Jätevedet käsitellään kunnallisessa jätevesijärjestelmässä. Kiinteistön pitää liittyä kunnalliseen jätehuoltoon.

Poikkeamisen edellytykset - oikeusharkinta

Poikkeamisluvan myöntämistä koskevaan harkintaan kuuluu sekä oikeusharkintaa, että tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Rakentamislain 57 §:n 2 momentin luettelo sisältää edellytykset, joiden on täyttyvä, jotta poikkeamislupa voitaisiin myöntää. Edellytysten olemassaoloa koskeva harkinta on oikeusharkintaa – edellytykset joko täyttyvät tai eivät täyty. Jos poikkeamisluvan myöntämisestä aiheutuisi jokin luettelon seurauksista, poikkeamislupaa ei voida myöntää.

Haitta kaavoitukselle

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaharkinnassa arvioidaan käytännössä hankkeen vaikutusta tulevan kaavoituksen kannalta, eli olisiko hanke toteutettavissa tulevassa kaavassa tai kaavan muutoksessa. Jos kunta päätyy tältä osin kielteiseen ratkaisuun, on päätöksessä perusteltava, millä tavalla hankkeen toteuttaminen tulevaa kaavoitusta haittaisi.

Luonnonsuojelu

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamisesta. Tämä edellytys liittyy käytännössä siihen, ylittyykö jokin luontoon liittyvä suojelukynnys. Luonnonsuojelulliset arvot voivat liittyä luonnonsuojelulain mukaisiin asioihin, kuten uhanalaisten lajien esiintymispaikkoihin, ja ne otetaan huomioon myös poikkeamisluvan yhteydessä, vaikka luonnonsuojelulaissa on oma lupajärjestelmänsä. Erityisesti luonnonsuojelullisia tavoitteita arvioidaan rantavyöhykkeelle sijoittuvissa poikkeamisluvissa.

Rakennettu ympäristö

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kysymys on tällöin tavallisesti joko kaavalla tai lailla suojellusta rakennuksesta ja sen rakennussuojelullisesta arvosta. Suojelu saattaa olla esimerkiksi vielä vireillä.

Merkittävä rakentaminen / ympäristövaikutukset

Poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia. Esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varasto asuinalueella voisi olla tällaista rakentamista. Vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Muut ympäristövaikutukset voivat liittyä esimerkiksi meluun, liikenteeseen tai ympäristöpäästöihin.

57 §:n 3 momentin mukaan 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.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (RakL 57 § 1 mom.):

Poiketaan kaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. AKL 58 §:n mukaan, rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos matkailukäyttöön on perusteltua koska, se tukee kestävästä kehitystä ja vähähiilisyyttä rakentamislain 57 §:n 3 mom. mukaisesti.

Rakennus sijaitsee hyvin lähellä kunnan palveluita, mikä vähentää liikkumistarvetta kahden kohteen välillä ja siten liikenteen päästöjä. Käyttötarkoituksen muutos tukee kiertotaloutta, sillä olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen vähentää uusien rakennusmateriaalien

tarvetta ja rakennusjätteen syntymistä ja tukeutuu olemassa olevaan matkailukeskukseen.

Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeen johdosta.
Maankäyttöinsinöörin lausunto on puoltanut hakemuksesta.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio puh. 0401980998
Esittelijä	Rakennustarkastaja Keijo Kotavuopio
Tiedoksi	Hakija Lupa- ja valvontavirasto/ ympäristöasiat
Muutoksenhaku	Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen