



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

ROIDno-2025-4377

Oikaisuvaatimuksen ratkaisu 2025-489

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt kielteisin poikkeamispäätöksen ranta-alueen suunnittelutarpeesta koskien matkailupalvelurakentamista lupatunnuksella 698-2025-489 kiinteistölle 698-407-202-0 (Ojala). Päätös on tehty 26.8.2025 ja annettu kuulutuksen julkaisupäivänä 28.8.2025.

Poikkeamista on haettu matkailupalvelutoimintaan liittyvään rakentamiseen siten, että uudisrakentamisella korvattaisiin osin alueella olevia sekä aiemmin sijainneita rakennuksia.

Alueella ei ole rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa.

Hakija on jättänyt poikkeamispäätöksestä oikaisuvaatimuksen 29.9.2025, oikaisuvaatimus on jätetty määräajassa.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö 1.6.2025, 35 §

delointipäätös toimivallan siirtämisestä viranhaltijalle, ympäristölautakunta 11.12.2024, § 151 Rakennusvalvonnan delegoinnit 1.1.2025 lukien

Rakentamislaki 178 §

Päätös

Hylkään oikaisuvaatimuksen ja pidän voimassa 26.8.2025 (§ 38) tehdyn päätöksen, jolla poikkeamislupaa ei myönnetty.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki (AKL) 72 §, Rakentamislaki (RakL) 57 §

Perustelut:

Oikeusohjeet

AKL 72 § 1 momentin mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Samaisen pykälän 5 momentissa säädetään, että poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädetyistä rajoituksista säädetään rakentamislain 57 §:ssä.

RakL 57 § 1 momentissa säädetään, että kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Saman pykälän 2 momentissa säädetään, että 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.

Rakentamislain 57 § alkaa verbillä "voi--myöntää". Kunta voi myöntää poikkeamisluvan tai olla myöntämättä sitä. Lain sanamuoto jättää kunnalle harkintavaltaa tilanteessa, jossa poikkeamisluvan edellytykset täyttyvät. Lupaa ei edellytysten täytyessäkään ole pakko myöntää.

Hakemuksen luonne ja käsittely

Poikkeamislupahakemus on käsitelty sen sisältö huomioon. Hakemuksessa esitetään ns. korvaavaa rakentamista, mutta todellisuudessa hanke ei vastaa olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta. Hakemuksessa on haettu poikkeamista matkailupalvelutoimintaa varten, jolloin rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu asumisesta tai vapaa-ajan käytöstä matkailuelinkeinon käyttöön.

Rakentaminen ei siten ole tavanomaista korvaavaa rakentamista, vaan matkailutoimintaa palvelevaa uudisrakentamista.

Hankkeen sisältö ja vaikutukset

Hakemuksen mukainen hanke käsittää muun muassa:

- noin 300 m² suuruisen kodan,
- huoltopihan ja katoksen,
- matkailu- ja ohjelmapalvelutoimintaa,
- kelluvia majoitusyksiköitä sekä
- matkaparkin enintään 24 leirintäyksikölle ja kolme laavua.

Hankkeella on näin ollen selkeä matkailupalveluluonne, ja se muodostaa uuden matkailupalveluiden rakennuspaikan alueelle.

Matkailutoiminta/elinkeinoelämän hankkeet ja siihen liittyvä rakentaminen voidaan katsoa alueidenkäyttölain mukaisesti merkittäväksi rakentamiseksi, joka edellyttää alueen käyttötarkoituksen ja vaikutusten kokonaisarviointia kaavoituksen kautta.

Merkittävyys ja suunnittelutarve

Rantapoikkeamispäätöksellä ei voida mahdollistaa merkittävää rakentamista. Merkittävä hanke voi olla on muun muassa lomakylä tai muu matkailupalveluhanke, joka poikkeaa oleellisesti alueen olemassa olevasta maankäytöstä.

Tässä tapauksessa rakentamisen määrä ja luonne – matkailu- ja ohjelmapalvelutoiminta, majoitusyksiköt sekä laaja matkaparkki – osoittavat, että



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

hanke on vaikutuksiltaan merkittävä. Rakennusvalvonta katsoo, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavoitusta, jotta sen vaikutukset ympäristöön, liikenteeseen, vesistöön ja alueen maankäyttöön voidaan asianmukaisesti selvittää.

Vaikutusten arvioinnin puutteet

Hakemuksessa ei ole esitetty vaikutusten arviointia mm. seuraavista näkökulmista:

- liikennevirrat ja niiden vaikutukset tieverkkoon,
- hankkeen näkyvyys ja vaikutus vastarannalta katsottuna,
- vaikutukset asumisen, vapaa-ajan asumisen ja matkailutoimintojen yhteensovittamiseen,
- vaikutukset maisemaan ja vesiensuojeluun.

Koska vaikutuksia ei ole esitetty, niitä ei ole mahdollista arvioida ilman kaavoitusmenettelyä.

Kaavoitus ja ennakkokeskustelut

Hakijaa on neuvottu etenemään kaavoitusmenettelyllä. Hakija on tämän ohjeistuksen mukaisesti jättänyt asemakaavahakemuksen vireille. Kaupungin ja hakijan välillä on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka tekninen lautakunta 28.10.2025 § 167 on hyväksynyt.

Hakijalle ei ole annettu eikä luvattu ennakkopäätöstä poikkeamisen hyväksyttävyydestä. Rakennusvalvonta on ainoastaan tutkinut poikkeamisen mahdollisuuden hakijan pyynnöstä. On mahdollista, että hakijalla on ollut erilainen käsitys poikkeamisen edellytyksistä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut lähinaapureita, mutta rakennusvalvonta on ohjeistanut suorittamaan kuulemisen laajemmin, koska hankkeen vaikutuspiiri on tavanomaista laajempi.

Koska hakemus oli joka tapauksessa hylättävä, rakennusvalvontaviranomainen ei ole suorittanut laajempaa viranomaiskuulemista.

Yhdenvertaisuus ja aiemmat päätökset

Hakija on vedonnut aiemmin myönnettyihin poikkeamispäätöksiin. On kuitenkin todettava, että aikaisemmat ratkaisut eivät muodosta oikeutta saada vastaavaa päätöstä.

Aika, lainsäädäntö ja viranomaislinjaukset ovat muuttuneet. Se, että jollekin on aikaisemmin myönnetty poikkeuslupa, ei tarkoita, että kaikkien vastaavien hakemusten tulisi saada hyväksyntä.

Naapuri kiinteistölle vuonna 2018 myönnetty lupa on mittaluokaltaan ja vaikutuksiltaan huomattavasti pienempi, jota ei kyseisessä yksittäisessä tapauksessa tulkittu johtavan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamisen edellytykset eivät täyty



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Poikkeamisen myöntämisen edellytykset rakentamislain mukaisesti eivät täyty. Hanke johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, jolle poikkeamislupaa ei voida myöntää.

Rakennusvalvonta muistuttaa, että lain mukaan kunta voi myöntää poikkeamisen – se ei ole hakijan subjektiivinen oikeus. Lupaviranomainen voi olla myöntämättä poikkeamista, vaikka edellytykset osittain täyttyisivätkin. Tässä tapauksessa edellytykset eivät täyty.

Yhteenveto

Hakemuksen mukainen hanke on mittakaavaltaan ja vaikutuksiltaan merkittävä matkailutoimintaa palveleva kokonaisuus, joka poikkeaa alueen nykyisestä maankäytöstä.

Hankkeen toteuttaminen tulee ratkaista kaavoitusmenettelyllä, jotta sen vaikutukset voidaan selvittää ja sovittaa yhteen muun maankäytön kanssa.

Poikkeamisluvan myöntäminen tässä vaiheessa voisi haitata vireillä olevan kaavoituksen etenemistä ja aiheuttaa epäselvyyttä alueiden käytön suunnitteluun.

Näillä perusteilla oikaisuvaatimus hylätään ja alkuperäinen päätös pidetään voimassa.

ASIAKIRJAT JA SELVITYKSET

- Oikaisuvaatimus liitteineen 29.9.2025
- Poikkeamispäätös 2025-489 liitteineen

Tiedoksi

Luvan hakija, oikaisuvaatimuksen tekijä, Ely-Keskus

Allekirjoitus

Hannu Kangas Johtava rakennustarkastaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Julkinen kuulutus 13.11. - 22.12.2025

Päätöspöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla 12.11.2025 alkaen.

Päätös on jätetty 14.11.2025 postin kuljetettavaksi.



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Hallintovalitus

§ 13

Hallintovalitus

Hallintovalitus

OTE: Hallintovalitus Pohjois-Suomen Ha-o 7/30 pv, julkinen kuulutus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana oleva yleisen edun vuoksi.

Valitusaika ja valituksen perille toimittaminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa tämän päätöksen tiedoksisaantipäivästä. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Torikatu 34-40, 96100 Oulu

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu

Puhelinnumero: vaihde: 029 56 42800

Faksi: 029 56 42841

Sähköposti pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Aukioloaika: ma-pe 8-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);

3) vaatimusten perustelut;

4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;

2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;

3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen maksu / oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään, mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen. (Tuomioistuinmaksulaki 11.12.2015/1455. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuinmaksulaki>)

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiakaspalvelu Olkkarin Hyvinvointi- ja palvelupisteessä

Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Telefax: 016 322 6450

Puhelin: 016 3221

Osviitta avoinna: arkipäivisin ma - to kello 9.00 - 16.30 ja pe kello 9.00 - 15.30