

## Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 240-32-3201-1 (Leukalantie 31, Hiltulan pihapiiri)

Elinvoimalautakunta 03.06.2026 § 56

284/10.05.02/2026

### Valmistelu

Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, puh. 040 359 3593

Kiinteistönomistaja on anonut poikkeamista kiinteistölle 240-32-3201-1 (Hiltulan pihapiiri, Leukalantie 31).

Kiinteistön alueella on voimassa 23.5.2024 voimaantullut asemakaava, jossa kiinteistö on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kiinteistöllä sijaitsee kaksi rakennusta; Hiltulan pihapiirin päärakennus sekä talusrakennus. Rakennuksille on osoitettu kaavassa sr/ur -merkintä (Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kulttuuriympäristön kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on suositeltavaa ja jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennuksella on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota ja sen suunnittelussa on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.). Kiinteistö sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009; Lapin uitto- ja savottatukikohdat, Myllyniemen sortteeritukikohta).

Poikkeamista haetaan asemakaavan käyttötarkoituserkinnästä. Hakijan tavoitteena on harjoittaa kesäkahvila-/ravintolatoimintaa talusrakennuksessa. Päärakennus on tarkoitus osoittaa asuinkäytön lisäksi majoituskäyttöön.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija esittää erityisenä syynä poikkeamiselle mm. seuraavaa:  
*Erityisenä syynä poikkeamiselle on olemassa olevan rakennuskannan ja tontin tarkoituksenmukainen hyödyntäminen ravintola- ja majoituskäyttöön alueen palvelutarjonnan kehittämiseksi. Hankkeella pyritään mahdollistamaan vanhojen rakennusten kunnostaminen ja säilyttäminen aktiivisessa käytössä sekä tukemaan alueen elinvoimaa ja matkailua. Toiminta on pääosin pienimuotoista majoitus- ja kahvilatoimintaa, joka hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa ja infrastruktuuria. Hanke parantaa kiinteistön käyttöastetta ja ylläpitoa sekä edistää rakennusten säilymistä. Tavoitteena on toteuttaa toiminta vaihteittain ja ympäristöön sopivalla tavalla alueen ominaispiirteet huomioiden.*

Kiinteistön rajanaapurina on Kemin kaupunki vesialuetta lukuun ottamatta, johon hankkeella ei ole vaikutuksia. Sen vuoksi naapureita ei ole erikseen kuultu. Hankkeesta on erikseen ilmoitettu naapurikiinteistöllä tulevaisuudessa toimivalle siirtolapuutarhayhdistykselle (Meri-Lapin Siirtolapuutarhayhdistys ry).

Hankkeesta pyydettiin lausunto Tornionlaakson museolta. Museo toteaa lausuntonsa lopputulemana seuraavaa:

*Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (AO) poikkeamisesta. Museo pitää hyvänä, että rakennuksille on vihdoin löytymässä käyttöä, mikä edistää niiden säilymistä. Museo muistuttaa ja suosittelee rakennusten kunnostamisessa käytettäväksi perinteisiä menetelmiä ja materiaaleja, vanhojen rakennusten rakentamistapaan parhaiten sopivan ja toimivan lopputuloksen saavuttamiseksi. Koska rakennukset sijaitsevat ja ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, rakennusten kunnostamisessa on kiinnitettävä kaavamääräyksen (sr/ur) mukaisesti erityistä huomiota kulttuuriympäristön kannalta tärkeiden ominaispiirteiden säilymiseen ja ympäristöön sopeutumiseen.*

Suunnitellun käyttötarkoituksen muutoksen voidaan katsoa soveltuvan alueen ympäristöön. Alue on asuinympäristön lisäksi virkistystoiminnan aluetta ulkoilureitteineen. Lisäksi alueelle sijoittuu puolijulkisena toimintana siirtolapuutarhan alue sekä kuntalaisten käytössä oleva kota. Vanha uiton alue on kaavassa osoitettu osittain matkailukäyttöön ja alueen omistaja on suunnitellut alueelle karavaanarialuetta. Poikkeamislupahakemuksessa esitetty toiminta tukee ympäröiviä puolijulkisia toimintoja ja tukee alueen elinvoimaa.

Kaavoitus puoltaa poikkeamista. Hankkeen ei voi katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen katsotaan edesauttavan sekä RKY-alueen että kiinteistön rakennusten säilymistä. Poikkeamisen mahdollistamisen myötä pitkään tyhjiillään olleet rakennukset saavat käyttötarkoitukset ja ne kunnostetaan. Rakennusten kunnostaminen on RKY-alueen vuoksi toivottavampaa kuin niiden tilalle uusien rakentaminen.

Asiakasliikenne tulee ensisijaisesti ohjata alueelle Sotisaaren puolelta, jonne on asemakaavaan merkitty yleinen pysäköintialue. Näin on todettu myös Siirtolapuutarhan asemakaavan selostuksessa liittyen siirtolapuutarhan liikenteeseen.

Pihapiirin toiminnot kuten pysäköintipaikkojen sijoittuminen sekä terassin koko ja sijainti tulee ratkaista tarkemmin yhteistyössä Tornionlaakson museon kanssa.

**Liitteenä** hakemus, asemapiirros, asemakaavaote sekä Tornionlaakson museon lausunto.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä asemakaavasta poikkeamisen. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Tornionlaakson museolle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lapin elinvoimakeskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

**Päätös**

Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä asemakaavasta poikkeamisen. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Tornionlaakson museolle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lapin elinvoimakeskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

