

Wonderland of Lapland Oy:n poikkeamislupahakemus kiinteistölle 240-402-36-0 (Saarenottan leirikeskus) / Elinvoimalautakunnan lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle valituksen johdosta

Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 53

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Wonderland of Lapland Oy on anonut poikkeamista kiinteistölle 240-402-36-0 (Saarenottan leirikeskus). Kiinteistön alueella on voimassa Kemijokisuun ja Karihaaran oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2001. Aluetta ei ole asemakaavoitettu.

Kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu merkinnällä PY-2: *"Virkistys- ja koulutustoimintojen alue. Alue varataan yhteisöjen virkistys- ja koulutustarkoituksia palveleville loma-asunnoille ja yhteistiloille. Korttelitehokkuus enintään $e=0,20$. Rakennettaessa asemakaavan ulkopuolisille alueille rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2500 kerrosneliometriä."*

Poikkeamista haetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan käyttötarkoituksimerkinnästä. Hakijan tavoitteena on rakentaa alueelle 24 matkailua palvelevaa majoitusrakennusta ja nykyisten rakennusten käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa palvelemaan matkailua.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä 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. sen, että nykyinen yleiskaava ei enää täysin vastaa alueen kehitystarpeita. Kaavoitus puoltaa näkemystä yleiskaavamerkinnän (PY-2) nykyaikaan sopimattomuudesta. Kaavoitus katsoo, että matalalla käyttöasteella oleville rakennuksille on järkevää saada tehokkaampaa käyttöä, mikä suoraan nykyisellä kaavamerkinnän mukaisella käytöllä on haastavaa. Olemassa olevien rakennusten kunnostaminen ja tehokkaampi hyödyntäminen tukee myös kestäväen kehityksen tavoitteita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yhteydessä todetaan: *"Rakennettuun ympäristöön on sitoutunut valtaosa Suomen kansallisvarallisuudesta. Kansantalouden ja resurssitehokkuuden kannalta on tärkeää hyödyntää olemassa olevaa rakennetta mahdollisimman hyvin."* Tavoitteena on luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VATp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s14.12.2017_FI.pdf

Kiinteistön rajanaapureita (12 kpl) on kuultu, sekä kuulus julkaistu kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Lisäksi hankkeeseen ryhtyvä on järjestänyt hankkeesta tiedotustilaisuuden lähialueen asukkaille tiistaina 5.5.2026 leirikeskusten tiloissa. 5 lähialueen asukasta ovat jättäneet hankkeesta huomautukset. Huomautuksissa esitettiin huolenaiheita mm. seuraaviin teemoihin liittyen:

Mahdollinen matkailusta ja lisääntyvästä alueen käytöstä aiheutuva liikenne- ja meluhaitta, tien pinnan pölyäminen ja kapean tien liikenneturvariskit (Saarenontie), turistien liikkuminen "väärillä alueilla" ja yksityisillä tonteilla, näköyhteys asumiseen ja jopa yksityisyyden suojan vaarantuminen, meluhaitta iltaisin ja viikonloppuisin, alueen roskittuminen sekä rauhattomuus ja turvattomuus.

Huomautuksissa todettiin kiinteistön olevan nykyisellään luonnontilainen metsämaisema ja kokonaisuuden olevan maaseutumainen alue, jonka arvoja hankkeen katsotaan vaarantavan. Huomautuksissa oltiin huolissaan alueella olevien ja liikkuvien luonnon eläinten elinympäristön häiriintymisestä ja lintujen pesintäalueista.

Huomautuksissa esitetään naapuruston kiinteistöjen arvon laskevan hankkeen myötä.

Huomautuksessa 5 puolletaan hanketta, mutta otetaan kantaa vesistön ja kunnallisteknisiin järjestelyihin. Muun muassa varatien rakentamisen tarve tutkitaan rakentamisluvan yhteydessä. Tämä huomautus viedään tiedoksi ympäristötoimialalle ja rakennusvalvonnalle.

Huomautuksissa esiin nousseet huolet selvitysten riittävydestä eivät ole relevantteja, kun poiketaan pelkästä alueen käyttötarkoituksesta. Alueelle ei olla laatimassa kaavaa, kuten useassa huomautuksessa on mainittu. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka yhteydessä alueen rakennuspaikat ja rakennusoikeuden määrät on tutkittu. Yleiskaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvitys. Kiinteistön alue on tavanomaista kuusivaltaista kangasmetsää, jolla ei ole aiempien selvitysten mukaan todettu olevan erityisiä luontoarvoja.

Alueen nykyinen käyttötarkoitus on varattu yhteisöjen virkistys- ja koulutustarkoituksia palvelevalle loma-asumiselle ja yhteistiloille. Omistajana on ollut seurakunta. Kaavoitus katsoo, että alueen puolijulkinen luonne ei muutu merkittävästi sen myötä, onko alueen käyttö kohdennettu kaavassa yhteisöjen loma-asunnoille ja yhteistiloille, vai matkailulle. Kesäaikaan seurakunta on järjestänyt alueella rippileirejä ja mm. tämän toiminnon on suunniteltu jatkuvan myös omistajamuutoksen ja palvelujen kehittämisen myötä.

Hankkeessa poiketaan vain alueen käyttötarkoituksesta. Nykyiselläänkin yleiskaava mahdollistaa kiinteistölle lisärakentamista. Yleiskaavassa rakennusoikeutta kiinteistön alueelle on osoitettu yhteensä 2500 k-m², joten mökkien rakentaminen noudattaa yleiskaavaa. Huomautuksista syntyy vaikutelma, että niissä suhtaudutaan kriittisesti nimenomaan alueen täydennysrakentamiseen. Huomionarvoista on myös, että yleiskaava on ollut voimassa jo lähes 25 vuotta eli alueen kehittymismahdollisuudet eivät ole uusi asia.

Poikkeamislainsäädännön mukaan hakemukseen liitettävän erityisen syyn tulee olla esimerkiksi kaavan toteutumisen edistämiseen liittyvä (täydennysrakentaminen) tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Sen ei tule olla hakijan henkilökohtainen syy, kuten taloudelliset olosuhteet. Tähän verraten huomautusten sisältö ei myöskään tulisi vertautua

huomauttajan henkilökohtaiseen etuun, kuten naapuritontin täydennysrakentamisen rajoittamiseen omalta kannalta epätoivottavana

kehityksenä. Huomautuksissa viitataan asemapiirroksessa esityn lisärakentamisen eli mökkien sijoittuvan ”suoran näköyhteyden” päähän muusta rakennuskannasta.

Asemapiirroksessa esitetyt uudisrakennukset sijaitsevat lähimmillään naapurikiinteistöistä noin 58 metrin päässä (vapaa-ajan asunto). Lähimpään pysyvän asutuksen kiinteistön rajalle matkaa on noin 89 metriä. Välimatkoja voidaan pitää jopa väljinä, ottaen huomioon, että Kemlin kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, mutta kuitenkin vähintään viisi metriä. Rakennusjärjestys on uudistuksen alla 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain vuoksi. Uuden rakennusjärjestyksen ehdotuksessa edellä mainittu etäisyys on neljä metriä. Hakijan suunnitelmien mukaisesti majoitusrakennukset sijoitetaan metsäiseen ympäristöön, joten rakennusten ja naapurikiinteistöjen väliin jää metsäinen vyöhyke. Maastokäynnin ja karttatarkastelun perusteella lähimmän pysyvän asutuksen takaa seurakunnan kiinteistöltä on raivattu puita lähivuosina. Alueelle on muodostunut lähes aukea paikka, mikä on avartanut maisemaa kohti leirikeskusta. Tätä aluetta voisi olla hyvä lisäistuttaa paremman näkösuojan saavuttamiseksi.

Hankkeen myötä liikenne alueella tulisi lisääntymään jonkin verran, sillä toiminta on ympärivuotista ja nykyistä aktiivisempaa. Huomionarvoista on kuitenkin se, että nykyiselläänkään yleiskaava ei estä toiminnan kehittämistä alueella. Hankkeesta kielteisen huomautuksen jättäneet naapurikiinteistöt sijoittuvat Saarenotantien varteen. Liikenne hankealueelle ohjataan Sotisaarentien kautta, jolloin läpiajoliikennettä Saarenotantien kautta ei synny. Hankealueelle saavuttaessa lähin naapurikiinteistö jää mäen taakse eikä varsinaista näköyhteyttäkään tielle ole. Maaston muodot vaimentavat myös mahdollista liikenteen ääntä. Näin ollen liikenteestä ei voi katsoa olevan merkittävää haittaa naapurikiinteistöille.

Huomautuksissa esitettiin huoli myös muiden moottoriajoneuvojen meluhaitasta. Hanketoimija aikoo jatkaa nykyistä moottorikelkkasafaritoimintaansa LumiLinnan alueella. Leirikeskuksen yhteistilat ja toiminta-alueet sijoittuvat alueen pohjoislaitaan, joten esim. piha-aktiiviteettien äänet eivät helposti kantaudu Saarenotantien naapurustoon.

Hankkeeseen ryhtyvän ajatuksena on tarjota korkealaatuista resort-tyyppistä majoituspalvelua, jonka yhtenä teemana on luonto ja hiljaisuus. Alueella on tarkoitus säilyttää mahdollisimman paljon luonnonympäristöä eikä toiminta alueella itsessään aiheuta melua. Kiinteistöllä aiemmin (ja myös jatkossa) kesäisin pyörivät rippileirit ovat luonteeltaan enemmän mahdollista melua aiheuttavia nuorten pelatessa pelejä ulkotiloissa. Tämänkään toiminnan ei voi katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa ympäristölle sen ollessa normaalia elämiseen liittyvää ääntä.

Hankkeella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia kokonaisympäristöön, metsäluontoon tai maisemaan. Hankkeella voi olla myönteisiä vaikutuksia alueen matkailulinkeihin kehittymiseen sen tuodessa alueen nykyistä majoituspalvelutarjontaa monipuolistavan resort-kohteen metsäiseen ympäristöön.

Poikkeamisella mahdollistetaan olemassa olevan rakennuskannan korjaaminen ja käytön tehostaminen ja monipuolistaminen, jonka myötä alueen toimintojen ja palvelujen voi katsoa virkistyvän.

Edellä mainittujen perusteluiden myötä hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön 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.

Erityisenä edellytyksenä naapuruston rauhan turvaamiseksi suositellaan maisemaan sopivan aidan (poroaita tai vastaava) rakentamista alueen etelälaidalle siten, että matkailijat eivät vahingossa kulkisi muiden kiinteistöjen puolelle. Aita suojaisi osaltaan näkymiä eri toimintojen välillä. Matkailijoita voidaan ohjeistaa liikkumaan alueella vain rakennettuja kulkuväyliä pitkin.

Metsätöitä ei tule toteuttaa lintujen pesimäaikana.

Liitteenä hakemus, asemapiirros, kooste huomautuksista sekä yleiskaavaote.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle, Lapin elinvoimakeskukselle sekä hankkeesta huomautuksen jättäneille. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle, Lapin elinvoimakeskukselle sekä hankkeesta huomautuksen jättäneille. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

**Elinvoimalautakunta 30.06.2026 § 63
256/10.05.02/2026**

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Elinvoimalautakunnan hyväksymästä poikkeamisluvasta (13.05.2026 § 53) on valitettu.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää antamaan lausunnon oheisen valituksen johdosta. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 37 §:n mukaan asianosaisen ja päätöksen tehneen viranomaisen on esitettävä selvitystä vaatimustensa perusteluista totuudenmukaisesti. Niiden on myötävaikutettava asian selvittämiseen sen oikeudellisen luonteen

edellyttämällä tavalla. Viranomaisen on oikeudenkäynnissä otettava huomioon tasapuolisesti yleiset ja yksityiset edut.

Valituksessa on esitetty seuraava vaatimus: *"Vaadimme, että hallinto-oikeus kumoaa tehdyistä puutteellisista selvityksistä johtuvan lainvastaisen poikkeamispäätöksen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi."*

Lausunto, liiteluettelo, valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä muu selvitys on toimitettava hallinto-oikeuteen 3.7.2026 mennessä.

Liitteenä valitus ja hallinto-oikeudelle toimitettava lausunto liiteasiakirjoineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta lähettää esitetyn lausunnon liitteineen hallinto-oikeudelle lupaa koskevaan valitukseen.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti lähettää esitetyn lausunnon liitteineen hallinto-oikeudelle lupaa koskevaan valitukseen.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.