

**Poikkeamishakemus matkailuajoneuvoalueen perustaminen kiinteistön Alakontu määräalalle  
146-406-3-222-M611**

Kuntaympäristölautakunta 26.03.2024 § 17  
23/10.03.00.02/2024

24-0001-POI

Valmistelija tekninen johtaja Jari Ahponen, [jari.ahponen@ilomantsi.fi](mailto:jari.ahponen@ilomantsi.fi)

**Hakija:**

Hotelli Pogostan Hovi Oy

**Hakemus ja hakijan perustelut:**

Poikkeaminen asemakaavatontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesta rakentamisesta.

Hakijan perustelut poikkeamiseen: Viereisellä tontilla sijaitsevan hotellin toiminnan molemmin puoleinen hyödyntäminen sekä Ilomantsin matkailulle tärkeä ja tarpeellinen matkailuajoneuvoalue.

Hakija on täydentänyt poikkeamishakemustaan 6.3.2024 esittäen haettujen toimintojen järjestämisestä muun muassa seuraavaa: Karavaanialueelle tulevien ja lähtevien ajoneuvojen liikkumista säädetään suljettavalla puomilla, alueella on voimassa asiakkaiden käyttäytymistä ohjaava Hotelli Pogostan Hovin järjestyssääntö, karavaanialue aidataan naapuritontteihin rakennettavalla aidalla, tontin arvokas iältään vanha mäntypuusto tullaan säilyttämään ja tontille rakennettavan huoltorakennukseen tullaan sijoittamaan jätevesien laskupaikka kunnalliseen viemäriin sekä wc-tilat.

Hakija on toimittanut Ilomantsin Matkailuyhdistys Ry:n hallituksen pöytäkirjaotteen, jossa hallitus lausuu: Ilomantsin Matkailuyhdistys toteaa, että tarve karavaanarialueelle on välitön. Paikkoja ei talvella ole lainkaan ja kesäaikaan niitä on vain Petkeljärven kansallispuistossa, joka sijaitsee 20 km:n päässä Ilomantsin keskustasta. Kun huollettuja ja valvottuja paikkoja ei ole, käytössä ovat luvattomat puskaparkit Ilomantsin keskustaaajamassa. Niihin liittyy runsaasti lieveilmiöitä.

**Rakennushanke:**

12 matkailuajoneuvopaikkaa ja 25 m<sup>2</sup> huoltorakennus, jossa on ajoneuvojen jätevesien laskupaikka kunnalliseen viemäriin ja asiakkaiden wc-tilat.

**Kiinteistö- ja tonttitiedot:**

Kiinteistötunnus: 146-406-3-222 M611  
tontin pinta-ala on n. 3180 m<sup>2</sup>.

Tontti sijaitsee aivan Ilomantsin kirkonkylän keskustan läheisyydessä. Tontilla sijaitisi aiemmin kerrostalo, jonka purkamisen jälkeen hakija osti tontin.

### **Kaavallinen tilanne:**

Kirkonkylän asemakaava (hyväksytty 1979), asuinkerrostalojen korttelialue (AK), kortteli 78, tontti 3  
Kirkonkylän ja ympäristön yleiskaava (hyväksytty 2022), keskustuomintojen alue (C).

### **Rakennusjärjestys:**

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymä Ilomantsin kunnan rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava.

### **Rakennuskiellot:**

Alueella ei ole MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

### **Poikkeamiset:**

Matkailuajoneuvoalueen perustaminen asemakaavan mukaiselle asuinkerrostalo (AK) rakentamispaikalle.

### **Naapureiden kuuleminen ja tiedot:**

Naapureiden kuuleminen on suoritettu 18.1.-8.2.2024.

Kiinteistörajanaapurina oleva asunto-osakeyhtiö jätti huomautuksen puutteellisten selvitysten takia ja että kyseessä on oleva poikkeaminen on asemakaavasta on merkitykseltään vähäistä suurempi, koska käyttötarkoituksen muutoksella muutetaan tontin pääasiallista käyttötarkoitusta. Huomautuksen mukaan asia tulisi ratkaista uudella asemakaavalla, jossa matkailuajoneuvoalueen toiminnan vaikutukset selvitetään.

Asunto-osakeyhtiö lähetti 19.3.2024 uuden kannanoton, jossa todetaan että uudetkaan täydennysselvitykset ei tuo selvennystä toiminnan aiheuttamasta häiriöstä naapureille, vaikutuksista liikennemääriin, liikenneturvallisuuteen ja miten estetään mahdolliset järjestyshäiriöt.

### **Lausunnot:**

P-K:n ELY:n 6.2.2024 annetun lausunnon mukaan hakemus on puutteellinen ja sitä tulee täydentää.

P-K:n ELY:n 14.3.2024 annettu lausunto:

ELY-keskus viittaa poikkeamishakemusta koskevien maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) sekä maankäyttö- ja (895/999, MRA) säännösten soveltamisen osalta aiemmin 6.2.2024 antamaansa lausuntoon.

ELY-keskuksen tiedossa on yhden naapurikiinteistön omistajan jättämä mielipide poikkeamishakemuksen johdosta. Mielipiteessä naapuri on esittänyt, että poikkeamishakemuksessa ei ole selvitetty, miten esimerkiksi mahdollisia meluhaittoja tai häiriökäyttäytymistä pyritään estämään.

Edelleen naapuri on todennut, että kyseessä oleva poikkeaminen asemakaavasta on merkitykseltään vähäistä suurempi ja käyttötarkoituksen muutoksella muutetaan kyseessä olevan asuinkerrostalojen rakentamiseen varatun tontin pääasiallista käyttötarkoitusta. Tämän johdosta tontin maankäyttöratkaisua ei tulisi tehdä poikkeamisella, vaan alueelle tulisi laatia asemakaava, jossa mm. edellä mainitut häiriöseikat selvitetäisiin.

Poikkeamistoimivallasta ja poikkeamisen edellytyksistä säädetään MRL 171 §:ssä (196/2016). Kunta voi myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä

koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta (1 mom). Poikkeamista ei saa myöntää, jos MRL 171.2 §:n mukaiset edellytykset eivät täyty:

*"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 171.1 §:n sanamuodon mukaan kunnalla ei ole pakkoa myöntää poikkeamista silloinkaan, kun poikkeamisen edellytykset täyttyvät vaan kunnalla on harkintavaltaa ("voi myöntää"). Harkintaperusteiden pitää kuitenkin olla hallinnon oikeusperiaatteiden mukaisia (hallintolaki 6 §, 434/2003, HL) ja päätös on perusteltava (HL 45 §) siten, että perusteluista käy ilmi, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun.

Tässä tapauksessa MRL 171 §:n mukaisten poikkeamisen edellytysten täyttymisen osalta on erityisesti arvioitava, aiheuttaako poikkeaminen haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaako poikkeaminen merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Matkailuajoneuvoilla tapahtuva leiriytymistoiminta poikkeaa merkittävästi asemakaavan sallimasta kerrostalorakentamisesta tavanomaiseen asumiseen sekä siihen liittyvistä toiminnoista.

Edellä esitetyn nojalla Pohjois-Karjalan ELY-keskus ei puolla poikkeamisen myöntämistä ja katsoo, että poikkeamisen edellytykset eivät täyty ainakaan MRL 171.2 §:n kohdan 1 osalta.

### **Lupaviranomaisen toimivalta:**

MRL 171 § mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Esittelijä tekninen johtaja Ahponen Jari

Päätösehdotus Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Perustelut:

Hakija on ilmoittanut toimittavansa vielä lisätietoa kokoukseen mennessä.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §:t

Uusi päätösehdotus Kuntaympäristölautakunta päättää, ettei se myönnä poikkeamislupaa matkailuajoneuvoalueen perustamiseen kiinteistön Alakontu määräalalle 146-406-3-222-M611.

Perustelut: Hakija on toimittanut lisäselvitykset 22.3.2024 mennessä.

Naapurin huomautus ja ELY-keskuksen lausunto huomioon ottaen luvan myöntämiselle ei ole olemassa MRL 172 §:n mukaisia edellytyksiä.

Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntämiseen ei ole MRL 171 §:n 1 momentin edellyttämää erityistä syytä.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §:t

## Päätös

Keskustelun aikana kuntaympäristölautakunnan puheenjohtaja Eila Piippo esitti, että poikkeamislupa myönnetään matkailuajoneuvoalueen perustamiseen.

Kuntaympäristölautakunnan jäsenet Juha Tapani Piitulainen, Sirpa Piipponen, Arja Hassinen ja Mervi Parviainen kannattivat puheenjohtaja Eila Piipon esitystä.

Puheenjohtaja Eila Piipon tehtyä kannatettu esitys, puheenjohtaja totesi, että asia on ratkaistava äänestämällä.

Äänestysjärjestykseksi puheenjohtaja esitti seuraavaa: ne, jotka kannattavat esittelijän esitystä äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtaja Eila Piipon esitystä äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin. Äänestys suoritettiin nimenhuutoäänestyksenä, jossa JAA ääniä annettiin 0 kappaletta, EI ääniä 6 kappaletta ja tyhjää äänesti 1.

Puheenjohtaja totesi puheenjohtaja Eila Piipon esityksen tulleen kuntaympäristölautakunnan päätökseksi.

Päätöksen perustelut:

1. Asemakaava on vanhentunut.
2. Poikkeamislupa ei tule estämään mahdollisia tulevia asemakaava muutoksia.
3. Ilomantsin taajamassa ei ole asuntovaunualuetta, eikä septitankkien tyhjennys mahdollisuutta, minkä tällä poikkeamisluvalla rakennettava alue mahdollistaa.
4. Tällä hetkellä alue on hakijan omistuksessa oleva hiekkakenttä.
5. Matkailuelinkeinon ja sen kerrannaisvaikutusten kannalta matkailuajoneuvoalue on tärkeä.

Päätöksen saatua lainvoiman on hakijan haettava vielä erikseen MRL:n mukainen rakennuslupa.

Kuntaympäristölautakunnan jäsen Arto Haaranen poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

1. Hakija
2. Rakennusvalvonta
3. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus