Poikkeamislupa 25-0063-POI

RakYmplk 27.03.2025 § 47
166/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä p. 040 7524201

Kittilän rekisterikylän määräalalle tilasta Utsunkulma Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa RakL 57 §:n mukaisesti asemakaavan määräyksistä ja rakentaa 40 kpl majoitusrakennuksia. Hakemus koskee Utsuvaaran asemakaavan kortteleita 847,848, 849 ja 899.
Hakemus on tullut vireille 19.2.2025. .
Hakemuksen johdosta rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit. Muistutuksia ei ole jätetty.

Poikkeamista haetaan asemakaavan kortteleiden käyttötarkoituksen muuttamisesta RA:sta RM:ään eli loma -asuntojen korttelialueesta matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja rakennusten määrään kullakin rakennuspaikalla yhdestä neljään sekä kerroskorkeudesta koko kaava-alueella. Kokonaisrakennusoikeuden ylitys noin 5 %. Alueen tiestö ja vesihuolto on valmiina.

Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelunaan poikkeamiselle seuraavaa:

Tavoitteena on toteuttaa premium-tason matkailurakentamista, jossa kohderyhmänä ovat kansainväliset VIP-asiakkaat. Tämä otetaan huomioon alueen suunnittelussa (yksityisyys). Hanke toisi Leville lisää kansainvälistä näkyvyyttä ja mielenkiintoa.

Kullekin tontille rakennetaan neljä erittäin korkeatasoista kansainvälisen tason mökkiä. Mökit suunnitellaan ja asemoidaan tontille maastoon mukautuvasti. Mökit ovat keskenään saman näköisiä, joten ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Mökit rakennetaan ympärivuotiseen käyttöön, jolloin tavoitteena on ympäristön käsittely niin, että alue on viihtyisä myös sulan maan aikana (mahdollisimman vähän maaston muokkauksia). Tonttien luontaiset korkeusasemat ja kasvusto pyritään säilyttämään mahdollisimman hyvin. Sweco Finland Oy tulee laatimaan vesihuollon ratkaisuehdotuksen poikkeamisalueen osalta maaston muokkausten minimoimiseksi.

Kunnan kaavoittaja on lausunnossaan esittänyt, että käyttötarkoituksen muutos, rakennusten lukumäärän nostaminen rakennuspaikalla ja talousrakennusten rakennusoikeuden käyttäminen päärakennukseen on hyväksyttävää. Näin huomioidaan alueen rakentajien tasapuolinen kohtelu, jotta kaikille rakentajille asetetaan samat vaatimukset ja edellytykset. Kokonaisrakennusoikeuden ylitys on vähäinen (5 %), joten rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää hyväksyttävänä.
Hakemuksesta ei ilmene kuinka paljon asemakaavan osoittamaa rakennusalaa oltaisiin ylittämässä, rakennusten etäisyydet toisiinsa nähden eikä rakennusten, ajoliittymän ja pysäköintialueen korkeusasemat toisiinsa nähden. Tonttien osalla on korkeuseroa. Asemakaavassa on alleviivattuna k (ehdottomasti käytettävä kerrosluku), jotta tästä voidaan poiketa, tulee hakijan esittää aluesuunnitelma, jossa edellä mainitut korkeusasemat ja sijainnit tulevat esille. Tämä suunnitelma tulee hyväksyttää erikseen rakennusvalvonnassa. Aluesuunnitelman pohjalta on

rakennusvalvonnassa harkittava, onko neljä rakennusta jokaiselle tontille mahdollista toteuttaa. Ulkoverhouksen toteuttamista pystyverhoiluna voidaan pitää hyväksyttävänä, koska poikkeamista haetaan useamman korttelin kokonaisuudelle.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri
Päätösehdotus	Esitän, että lautakunta myöntää haetun poikkeamisen. Perusteluina esitykselle on, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle, kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda merkittävään rakentamiseen. Hakija on esittänyt erityisiä syitä hakemuksen perusteeksi. Rakennuksien soveltuvuus ja tekniset ominaisuudet tarkastellaan mahdollisen rakentamisluvan yhteydessä. Sovelletut oikeusohjeet RakL 57 §.
Päätös	Rakennustarkastaja Matti Niskan poissa ollessa esittelijänä toimi rakennustarkastaja Mauri Kenttälä. Esitys hyväksyttiin.