Poikkeamislupa 2025-0091-POI

RakYmplk 22.05.2025 § 57
318/10.03.00/2025

Valmistelija Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä 040 7524201

Kittilän rekisterikylään tilalle Utsunkulma Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa MRL 58 §:n mukaisesti asemakaavan määräyksistä ja rakentaa 8 kpl:tta majoitusrakennuksia. Hakemus koskee Utsuvaaran asemakaavan korttelia 845 tontteja 1 ja 2. Hakemus on tullut vireille 19.12.2024. .
Hakemuksen johdosta rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit. Tilan [redacted] osaomistaja ja huoneiston [redacted] omistajat ovat jättäneet muistutukset.
Hakija on antanut vastineen.

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. Kokonaisrakennusoikeutta ei tonteilla ylitetä. Alueen tiestö ja vesihuolto on valmiina.

Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelunaan poikkeamiselle seuraavaa:

1.Rakennusten sijoittaminen maastoon:
Rakennukset on sijoitettu luonnonmuotoja myötäillen rinteen suuntaisesti siten, että isoja maaston muokkauksia ei tarvisi tehdä. Tämä mahdollistaa luontevan maastoon istuttamisen ja kustakin rakennuksesta avautuu näkymä maisemaan, mikä parantaa alueen asumisarvoja ja viihtyvyysarvoja.
2. Pysäköinti ja liikennejärjestelyt: Pysäköintialueet sijoitetaan heti tontin sisääntulon yhteyteen, tien varteen. Näin vältetään ajoliittymien ja pysäköinnin sijoittaminen rinnealueelle ja vähennetään maanrakennustarvetta merkittävästi. Ratkaisu parantaa myös liikenneturvallisuutta ja selkeyttää tontin toimintaa ja antaa yksityisyyttä.
3. Perustamistapa: Mökit toteutetaan pilariperustuksin, jolloin vältetään laajat kaivannot tai kellarikerrokset. Tämä menetelmä tukee kevyttä ja maastoa säästävää rakentamista, eikä vaikuta veden kulkureitteihin tai kasvillisuuteen. Pilariperustus mahdollistaa myös paremman ilmanvaihdon ja rakenteiden huollettavuuden.
4. Ympäristövaikutusten minimointi: Alueen kasvillisuus ja puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman laajasti. Mökit suunnitellaan siten, että ne sijoitetaan säilyvien puurivistöjen lomaan, jolloin ne sulautuvat maisemaan. Pilariperustuksen ansiosta juuristot voidaan ohittaa kaivamatta.
5. Kaavasta poikkeamisen vaikutukset: - Kokonaisrakennusoikeutta ei tonteilla ylitetä, mutta talousrakennuksen rakennusoikeudesta käytetään osa päärakennuksiin ja niissä tapahtuu vähäinen ylitys asunnon rakennusoikeudessa noin 8%. - Poikkeaminen kattojen harjasuunnasta on perusteltu maastollisesti ja rakennusten sijoittelun kannalta. - Kattokulma on jyrkempi kuin kaavassa: näin saadaan muutoin pieneen ja matalaan rakennusmassaan asumiseen tarvittava huonekorkeus. - Rakennusten kerrosluku jää yksikerroksiseksi, mikä vähentää visuaalista vaikutusta. - Asemapiirroksissa osoitetut sijoitukset tukevat alueen visuaalista yhtenäisyyttä ja käytettävyyttä. -Rakennusalueen ylitykset ovat

tiensuuntaisesti pohjoisetelä suunnissa, joissa ei ole tontteja. Rakennusten pohjoisseinillä ei ole suuria aukotuksia, jolloin minitalojen välille jää yksityisyyttä.
6. Rakennusten soveltuvuus ja kokonaisuus: Suunniteltavat rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä, ja niiden sijoittelussa on huomioitu yksityisyys sekä näkymät, erityisesti matkailukäytön näkökulmasta. Kohde palvelee myös alueen matkailustrategiaa tarjoten laadukasta, vähävaikutteista rakentamista.

Kunnan kaavoittaja on lausunnossaan esittänyt, että käyttötarkoituksen muutos, rakennusten lukumäärän nostaminen tontilla, talousrakennusten rakennusoikeuden käyttäminen päärakennukseen ja poikkeaminen harjasuunnasta sekä kattokaltevuudesta on hyväksyttävää, koska näin huomioidaan alueen rakentajien tasapuolinen kohtelu, jotta kaikille rakentajille asetetaan samat vaatimukset ja edellytykset. 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.

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 MRL 58, MRL 171 §.

Päätös

Rakennustarkastaja Matti Niskan poissa ollessa esittelijänä toimi rakennustarkastaja Mauri Kenttälä.
Esitys hyväksyttiin.