Poikkeamislupa, 2025-0094-POI

RakYmplk 22.05.2025 § 59
317/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä 040 7524201

Kittilän rekisterikylään määräalalle tilasta Unelma Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa RakL 57 §:n määräyksistä ja rakentaa kaksi vapaa-ajan asuin käyttöön tarkoitettua neljä kerroksista kerrostaloa, yhteensä 44 huoneistoa. Tila muodostaa korttelin 650 tontin 1 Tievan eteläisen alueen asemakaavassa. Hakemus koskee tontin osia 19 ja 20. Hakemus on tullut vireille 18.3.2025.
Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit.
Tilan Odotus Rno [redacted] omistajat ovat jättäneet hakemuksesta muistutuksen.
Muistutuksissa on vastustettu rakennuksen korkeutta.
Hakija on antanut vastineen muistuksiin.

Kortteli 650 on tarkoitettu matkailu- ja loma-asunto rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Rakennusoikeus on suunnitellun rakennusalan osalta 2000+3750 jossa 2000 m² on alimman kerroksen kerrosalan enimmäismäärän ja 3750 m² muiden kerrosten rakennusoikeuden enimmäismäärän. Suurin sallittu kerrosluku on 4 ja kattokaltevuus 1:1,8. Asemakaavan mahdollistaa hotellirakennuksen ja erillisten loma-asuinrakennuksien rakentamisen. Rakennusalalla olevaa rakennusoikeutta 5750 m² hallinnoi hallinnanjakosopimuksen perusteella eri asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä. Hallinnanjakosopimus on laadittu 6.3.2002 ja sitä on täsmennetty rakennus oikeuksien osalta 4.5.2020. Rakentaminen kohdistuu hallinnanjakosopimuksen osille 19 ja 21, joiden pinta-alat ovat yhteensä 4475 m² ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 2315 m².

Suunniteltu rakentaminen poikkeaa asemakaavan määräyksistä rakennuksen kattokaltevuuden ja kerroksien keskinäisten pinta-alojen suhteiden osalta. Kaavamääräyksissä kattokaltevuutena on 1:1,8 eli noin 30 astetta. Hakemuksen mukaisen rakennuksen katon kaltevuus olisi 1:2,5 eli noin 22 astetta. Alue on kaavaselostuksen mukaan maastomuodoiltaan ja luontoympäristöltään erikoislaatuinen ja se täytyy huomioida alueen rakentamisessa. Korttelin rakennusalalle on myönnetty 2020 rakennustavaltaan vastaavan tyyppiselle rakennukselle poikkeamislupa ja sen perustella rakennuslupa. Rakennus on valmis.

Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelunaan poikkeamiselle seuraavaa:
Kaavan mukainen 1. kerrokseen kohdistettava osuus kokonaisrakennusoikeudesta (osalla 19 1126 kem² ja osalla 20 1187 kem²) johtaa tarpeettoman suuriin 1. kerroksen pinta-aloihin.
Asemakaavamääräyksen tarkka noudattaminen tarkoittaisi, että rakennusoikeudesta ensimmäiseen kerrokseen tulisi osoittaa hyödynnettävästä kokonaisrakennusoikeudesta osalla 19 394 kem² ja osalla 20 415 kem², jolloin loput jäisivät käytettäväksi 2. - 4. kerroksiin, eli osalla 19 jäisi 244 kem²/ kerros ja osalla 20 jäisi 257 kem²/kerros. Tällöin 1. kerros olisi lähes 2 kertaa ylempien kerrosten kokoinen.
Nykyisen kaavan ohjaamassa ratkaisussa toteuttavien rakennusten yhteenlaskettu 1. kerroksen rakennusalue olisi parvekkeet huomioiden n. 1100 m² ja autopaikoitus pihateineen huomioituna n.2300 m2 (ks. hakemuksen liitteenä oleva tontinkäyttöluonnos versio 2 nykyisen kaavan

mukaisesta rakennusten massoittelusta). Koska rakennusten vieressä neljän metrin etäisyydellä ja lisäksi pihatien sekä autopaikoituksen reunassa vähintään kahden metrin etäisyydellä ei voi olla säilytettävää puustoa, jäisi rakennuspaikan puustoalue kaavan mukaisessa massoitteluversiossa erittäin vähäiseksi. (Ks. tontinkäyttöluonnos versio 2, jossa näkyy kaavan edellyttämän ratkaisun rakennusmassojen suuruus ja autopaikoitusalueet.
Lainaus kaavatekstistä: ”Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkosto on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Korttelialueen sisäisten teiden paikka samoin kuin, ehdottomasti säilytettävät puut, puuryhmät, purot yms. tulee määrittää rakennusluvan yhteydessä.”
Kun tontin osien 19 ja 21 toteutus tehdään esittämällämme tavalla pistetaloina, kasvaa rakennuspaikkojen säilytettävä puustoalue merkittävästi. Esittämämme ratkaisu edellyttäisi poikkeamista kaavan 1. kerrokseen kohdistuvasta rakennusoikeuden määrästä, rakennuksiin käytettävän kokonaisrakennusoikeuden pysyen kuitenkin alkuperäisen kaavan ja alueen hallinnanjakosopimuksen mukaisessa raamissa.
Esitämme seuraavan rakennusvaiheen toteutusmalliksi oheisen tontinkäyttösuunnitelman versio 1 mukaisia pistetaloja, joissa katto voisi noudattaa luonnoksen mukaista kattomallia (olevan kerrostalon kattokaltevuudelle myönnetty poikkeaminen 6.7.2020).
Alueen nykyinen rakennuskanta on pistetalomaista. Esittämämme tontinkäyttösuunnitelman mukainen pistetalorakentaminen loisi mielestämme koko alueelle nykyisen kaavan tarkan tulkinnan mukaista toteutusvaihtoehtoa yhtenäisemmän rakennuskannan. Samalla uudet rakennukset noudattelisivat viereiselle tontin osalle rakennetun kerrostalon periaatteita sekä massoittelua (Ks. liitteenä oleva havainne kuva suunniteltujen rakennusten asemoinnista maisemaan)”.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta myöntää poikkeamisen rakennuksien kattokaltevuudesta ja rakennuksien rakentamista pistemäisinä rakennuksina kerroksien alojen pysyessä saman suuruisina kerrostasoittain (Versio 1).
Perustelut esitykselle on seuraavat:
Pääosin loivemman kattokaltevuuden salliminen vaikuttaa rakennuksen harjakorkeuteen pitäen sen matalampana kuin kaavan määräämä kattokaltevuus ja siten rakennukset soveltuvat paremmin rakennuspaikkaan ja ympäröivään maisemaan sekä rakennuksien rakentamisen pistemäisinä on ympäristön ja alueen käytön kannalta tarkoituksenmukaisempaa. Hakemuksen perusteeksi katsotaan esitetyn erityisiä maankäyttöön liittyviä syitä. Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai maankäytön muulle järjestämiselle. RakL 57 § mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät.
Sovelletut oikeusohjeet RakL 57 §.

Päätös

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