Poikkeamislupa 2025-244

RakYmplk 11.12.2025 § 140
629/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä puh 0407524201

Kittilän rekisterikylään määräalalle tilasta Unelma Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa RakL 57 §:n määräyksistä ja rakentaa 1,5 kerroksiset lomahuoneistoja tontin osille 8,14 ja 16. Tila muodostaa korttelin 650 tontin 1 Tievan eteläisen alueen asemakaavassa. Hakemus on tullut vireille 15.9.2025.
Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit.
Muistutuksia ei ole jätetty.

Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelunaan poikkeamiselle seuraavaa:
Aluekokonaisuus sijaitsee kaavakartan mukaisen korttelin RM650 keskiosassa. Alue on jaettu hallinnanjakosopimuksella noin 500-1200kem² rakennusoikeuspalasiin (tontin/tilan osa) ja rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain, esimerkiksi yhden tontin osan hankelaajuudella. Alueen kaavamääräykset mahdollistavat rakennusoikeuden vapaan massoittelun alueen sisällä. Hallinnanjakosopimuksen mukaan kukin sopijapuoli (= tontin/tilan osan hallinnoija) tekee itse kaikki hallitsemansa tilan osan rakentamiseen liittyvät päätökset, kuten rakennustapaa, aikataulua ja rakennettavaa kerrosalaa koskien. Sopimuksen mukaan kukin sopijapuoli sitoutuu antamaan pyydettäessä kirjallisen suostumuksensa toisen sopijapuolen hallitsemalla tilan osalla toteuttavaan rakentamiseen.
Rakennusliike Pajala-Pohjois Suomi Oy rakentaa 1,5-kerroksiset lomahuoneistoyhtiöt osille 8, 14 ja 16. Ko. kohteet ovat loma-asuntorakennuksia, joiden autopaikoitus on toteutettu pihapaikkoina. Ko. tontin osien pinta-alat ovat 1773, 1544 ja 1896 m². Näiden tontin osien rakennusoikeus on alueen hallinnanjakosopimuksen ja siihen liittyvien täsmennyssopimuksen jälkeen 500, 500 ja 300 kem², yhteensä 1300 kem².Kaavamääräysten mukaan ko. rakennusalueen raken nusoikeudesta tulisi noin 35% kohdistaa 1. kerrokseen ja loput kerroksiin 2.-4, eli - tontin osilla 8 ja 16 tulisi 1. kerrokseen osoittaa 174 kem² ja loppuosa 326 kem² kerroksiin 2-4. - tontin osalla 14 tulisi 1. kerrokseen osoittaa 105 kem² ja loppuosa 195 kem² kerroksiin 2-4. Esitämme seuraavan rakennusvaiheen toteutusmalliksi oheisen tontinkäyttösuunnitelman mukaisia 1,5-kerroksisia erillishuoneistoja. Esityksemme on mielestämme alueen jo olemassa olevan rakennuskannan ja kaavan hengen mukainen ja johtaa tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen ja hyvään maisemaan ja maiseman näkökulmasta.
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).
Esittämämme rakennusten kerrosalan jakauma poikkeaa asemakaavasta niin, että 1. kerroksen kerrosala ylittyisi jokaisella tontin osalla. Kokonaiskerrosala ei kuitenkaan ylity. Suunnitelman lopputuloksena syntyy pienipiirteistä ja ympäristöön soveltuvaa rakentamista, jonka arkkitehtuuri

voidaan hyvin sovittaa ympäristöön. Suunnitelma tuottaa laadukasta ympäristöä, joka parantaa alueen viihtyisyyttä.

Rakennustarkastaja
Rakennushankkeesta on pyydetty kaavoittajan lausunto. Lausunnossa todetaan, että rakennuspaikka on asemakaavassa merkinnällä RM-1 (Matkailu- ja loma-asunto rakennusten korttelialue). Asemakaava on hyväksytty vuonna 2001. Rakennusoikeus on kaavassa määritelty rakennuspaikkakohtaisesti. Kohteeseen on kirjattu vuonna 2002 hallinnanjakosopimus, jolla sopimuksen osapuolet ovat sopineet kaavan mukaisen rakennusoikeuden jakamisesta. Hallinnanjakosopimuksen mukaisen rakennusoikeuden kohdistamista on täsmennetty toisella sopimuksella vuonna 2020. Kaavallisesti rakennusoikeutta tarkastellaan asemakaavan mukaisesti rakennuspaikkakohtaisesti. Asemapiirroksessa tontti 14 -nimetylle alueelle on sijoitettu rakennusoikeutta 294 k-m². Kaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusalan rajat ylittyvät ja rakentaminen sijoittuu osittain myös luonnontilaisena sijoitettavalle alueen osalle. Kaavan mukaiselle rakennusalalle on asemakaavassa määritelty rakennusoikeutta 300 k-m² eikä rakennusoikeutta ole jaettu kerroksittain. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin 14 osalta suunnitellun rakennusoikeuden määrä on asemakaavan mukainen, mutta suunniteltu rakennusten sijoittelu ei ole asemakaavan mukaista. Asemapiirroksessa nimetyt tontti 8 ja tontti 16 sijoittuvat alueelle, jossa asemakaavassa on määritelty rakennusoikeutta yhteensä 5750 k-m². Rakennusoikeus on jaettu siten että 2000 k-m² on alimman kerroksen ja 3750 k-m² on muiden kerrosten rakennusoikeuden enimmäismäärä. Suurin sallittu kerrosluku on neljä. Kaavallisesti rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy alimman kerroksen osalta kun 2000 k-m² on rakennettu ja muiden kerrosten osalta kun 3750 k-m² on rakennettu.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri

Päätösehdotus

Esitän, että rakennus- ja ympäristölautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa.
Perustelut esitykselle on seuraavat:
Rakennuspaikalle 22 on valmistunut rakennus, jonka ensimmäisen kerrosalan neliöt ovat 325 m².
Rakennuspaikoille 19 ja 20 on myönnetty poikkeusluvat, joiden I-kerroksen pohjan voivat olla poikkeuslupasuunnitelmien mukaan 250 m² ja 290 m².
Nyt haettavassa suunnitelmassa rakennuspaikka 8: I-kerroksen kerrosala olisi 411,5 m², rakennuspaikka 14: 266 m² ja rakennuspaikka 16: 358,5 m².
Rakennuspaikalle 14 suunnitelmissa esitetty rakennuspaikka alueelle, johon ei ole osoitettu rakennusoikeutta lisäksi paikan pohjoisosan rakennukset sijoittuisivat kaavassa suojeltuun metsään kiinni eli käytännössä myös mentäisiin kyseiselle puolelle rakentamisvaiheessa.
Nyt haettavat ja toteutuneet kerrosalat yhteensä olisi I-kerroksen osalta 1901 m². Rakennuspaikalle 21 ei ole vielä suunniteltu kohdetta.
Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 1167 m², mistä jäisi I-kerroksen käytettäväksi 99 m².
Suunniteltu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle tai maankäytön muulle järjestämiselle.
Sovelletut oikeusohjeet AkL 57 §.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.