Poikkeamislupa 261-2026-39

RakYmplk 26.03.2026 § 48
147/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä puh 040 7524201

Kittilän rekisterikylään määräalalle tilasta Unelma Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa RakL 57 §:n määräyksistä ja rakentaa majoituskäyttöön tarkoitettua neljä kerroksisen kerrostalon, yhteensä 19 huoneistoa. Tila muodostaa korttelin 650 tontin 1 Tievan eteläisen alueen asemakaavassa. Hakemus koskee tonttia 21.
Hakemus on tullut vireille 23.12.2025.
Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit.
Asunto Oy Kittilän Kuu-ukko on jättänyt hakemuksesta muistutuksen.
Hakija on antanut vastineen.

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 osalle 21, jonka pinta-ala on 2495 m² ja rakennusoikeus on 1187 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. Alue on kaavaselostuksen mukaan maastomuodoiltaan ja luontoympäristöltään erikoislaatuinen ja se täytyy huomioida alueen rakentamisessa. Korttelin rakennusalalle on myönnetty 2020 rakennustavaltaan vastaavan tyyppiselle rakennukselle poikkeamislupa. Poikkeamislupa on vanhentunut.

Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelunaan poikkeamiselle seuraavaa:
Kaavan mukainen 1. kerrokseen kohdistettava osuus kokonaisrakennusoikeudesta johtaa tarpeettoman suuriin 1. kerroksen pinta-aloihin.
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 osalla 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 mukaista pistetaloa, 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.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri
Päätösehdotus	Esitän, että lautakunta myöntää poikkeamisen rakennuksen kattokaltevuudesta ja rakennuksien rakentamista pistemäisinä rakennuksina kerroksien alojen pysyessä saman suuruisina kerrostasoittain
Päätös	Esitys hyväksyttiin. Simo Holck poistui ennen tämän asian käsittelyä klo 13:59.