Poikkeamislupa 261-2026-108

RakYmplk 21.05.2026 § 80
287/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja 040 7524201

Kittilän rekisterikylään määräalalle tilasta Unelma Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa AkL 58 §:n määräyksistä ja rakentaa hakemuksen liitteiden osoittamalla tavalla kaksi lomarakennusta (Talo A ja Talo B) sekä avoin autosuoja, jonka yhteydessä on jätekatos. Lomarakennukset ovat kaksikerroksisia ja niissä on kellarikerros, kahdessa talossa on yhteensä neljä asuinhuoneistoa. Tila muodostaa korttelin 650 tontin 1 Tievan eteläisen alueen asemakaavassa. Hakemus koskee tonttia 18. Hakemus on tullut vireille 1.12.2025.
Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit. Muistutuksia ei ole tullut.

Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelunaan poikkeamiselle seuraavaa:
Rakentaminen on osoitettu kahteen erilliseen rakennukseen, koska tontille pyritään rakentamaan korkeatasoista loma-asumista. Asuinhuoneistojen osoittaminen kahteen massaan mahdollistaa monipuolisemmat näkymät ja tekee huoneistoista yksilöllisempiä. Asemakaavaan osoitettu rakennusala muodostaa lähtökohtaisesti tontin luontaisien maastonmuotojen kanssa haasteellisen kokonaisuuden laadukkaalle rakentamiselle. Rakennusalaa hallitsee Alakuuntieltä katsottuna noin neljä metriä korkea nyppylä. Pohjakartan mukaan määräosan luoteis-/pohjoispuolelle, rakennuspaikalle 17, on aikaisemmin rakennettu lomarakennus, jonka etäisyys määräosien rajasta on 2,7 metriä. Lyhyt etäisyys siirtää rakennuspaikan 18 rakentamista kauemmas määräosien rajasta.
Rakennusoikeuden alle 10 prosentin ylityksellä saadaan nostettua asuinhuoneistojen tasoa makuuhuonekohtaisilla kylpyhuoneilla. Rakennusoikeuden laskennallinen ylitys tapahtuu rakennusmassan sisällä siten, että ilman ylitystä rakennukset olisivat kooltaan samankokoisia.

Rakennustarkastaja:
Kortteli 650 on tarkoitettu matkailu- ja loma-asunto rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Rakennusalalla on kaavamerkintä 1950/4. Ensimmäinen merkintä on rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä ja jäljessä oleva luku osoittaa kuinka monta likipitäen saman suuruista rakennusta rakennusalalle voidaan sijoittaa.
Asemakaavan mahdollistaa hotellirakennuksen ja erillisten loma-asuinrakennuksien rakentamisen. Rakennusalalla olevaa hallinnoi hallinnanjakosopimuksen perusteella eri asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöitä. Hallinnanjakosopimus on laadittu 6.3.2002 ja sitä on täsmennetty rakennus oikeuksien osalta 4.5.2020.

Rakentaminen kohdistuu hallinnanjakosopimuksen osalle 18, jonka pinta-ala on 2494 m² ja rakennusoikeus on 375 m².
Suunniteltu rakentaminen poikkeaa asemakaavan määräyksistä rakennuksien lukumäärien osalta; määräalalle osoitettu kaksi saman suuruista rakennusta ja autokatos. Rakennusoikeuden ylitys 37 m² ja rakennusalan ylitykset A- talon osalta n. 3,2 metriä ja B- talon osalla n. 1 metri.
Hakemuksen johdosta on pyydetty lausunto kaavoittajalta.
Asemapiirroksessa nimetty tontti 18 sijoittuu alueelle, jossa asemakaavassa on määritelty rakennusoikeutta yhteensä 1950 k-m². Rakennusalalle voidaan sijoittaa 4 kpl likipitäen saman suuruista rakennusta. Kaavallisesti rakennusoikeutta tarkastellaan asemakaavan mukaisesti rakennuspaikkakohtaisesti. Kaavallisesti rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy kun 1950 k-m² on rakennettu ja rakennusten lukumäärän osalta, kun yhteensä neljä rakennusta on rakennusalalle rakennettu. Suunnitellut rakennukset poikkeavat kooltaan selvästi rakennusalan aiemmasta rakennuskannasta. Alueelle on asemakaavassa osoitettu myös 300 k-m² rakennusoikeudellisia rakennuspaikkoja. Koska suunnitellut rakennukset sijoittuisivat rakennusalan eteläiselle laidalle, ei poikkeama rakennuskoossa alueen yleiskuvassa tarkasteltuna ole olennaisesti kaavan toteuttamista haittaava. Rakentamiseen rakennusalan ulkopuolelle alle 4 metrin päähän kiinteistörajasta, tulee olla suostumus rajanaapurikiinteistön omistajalta/haltijalta. Kaavallisesti suunnitellut rakennusalan ylitykset muutoin eivät aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle.
Naapurikiinteistön omistajan edustaja on antanut lausunnon.
Hakemuksessa rakennus halutaan asemakuvan mukaisesti sijoittaa rakentamisalueen ulkopuolelle ja lähemmäksi kuin 4 metriä kiinteistön rajasta. Tontti rajoittuu Kittilän Kunnan omistamaan VR/s alueeseen. Rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi kuin 4 metriä VR/s alueesta ei aiheuta haittaa alueen käytölle eikä asemakaavan toteuttamiselle. Kaavamerkinnällä /s alue on tarkoitettu säilytettäväksi luonnontilaisena. Rakennuksen sijoittaminen asemakuvan mukaisesti annetaan lupa seuraavin ehdoin: - Kaikki rakentamiseen liittyvät rakenteet tulee sijoittaa omalle tontille. -Kaikki rakentaminen tulee tapahtua tontilta, kulkua tai maata muokkaavia toimenpiteitä ei sallita VR/s alueelle.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan.
Perustelut esitykselle on seuraavat:
Asuinhuoneistojen osoittaminen kahteen massaan, autokatos/ jätekatoksen rakentaminen ja hallinnonjakosopimuksen kerrosalan ylitys ovat perusteltuja.
Rakennusalan ylitykset ovat vähäisiä ja naapuri kiinteistön edustaja on antanut ohjeet rakennusalan ylitykselle.
Hakemuksen perusteeksi katsotaan esitetyn erityisiä maankäyttöön liittyviä syitä. Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai maankäytön muulle järjestämiselle. AkL 58 § mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät.
Sovelletut oikeusohjeet AkL 58 §.

Päätös Esitys hyväksyttiin.