Lausunto rakennus- ja ympäristölautakunnalle lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta asuinrakennukseksi asemakaava-alueella

Khall 06.10.2026 § 325
446/10.03.00/2026

Valmistelija Kunnanjohtaja Timo Kurula

Rakennus- ja ympäristölautakunta on pyytänyt kunnanhallitukselta lausuntoa yleensä asemakaava-alueella RA merkinnällä olevalle alueelle rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta aiheutuvista muista vaikutuksista asuinympäristöön ja kaavan toteutumiseen.
Lausunnolle annettiin jatkoaikaa pyydetysti 9.10.2026 asti.

Lausuntopyynnössä viitataan Lupapiste-fi asiointijärjestelmään jätettyihin poikkeamislupahakemuksiin kiiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnosta pysyvään asumiseen.
Hakemukset kohdistuvat asemakaava-alueella RA merkinnällä olevaan korttelin 1108. Alueella ei ole pysyvään asumiseen kaavoitettuja rakennuspaikoja.

Kyseinen kortteli asemakaavassa on tällä hetkellä loma-asutusta merkinnällä RA. Muutosta haetaan poiketa kyseisestä käyttötarloituksesta pysyvään asutukseen. Alueen läheisyydessä ei ole pysyvää asutusta osoitettu asemakaavalla. Yleiskaavassa alue on tarkoitettu kaavamerkinnöin loma-asutuksen tarpeisiin. Asemakaavalla ohjataan yksityisemmin ja tarkemmin yleiskaavan määräyksiä/ohjeistusta noudattaen käyttötarkoitusta ja siten rakentamistakin.

Alueidenkäyttölain 58 §:n mukaan esimerkiksi poikkeaminen asemaakaavan määräyksistä saattaa johtaa tilanteeseen jossa käyttötarkoituksen muutos heikentäisi kaavan toteutumista tai saattaisi alkuperäisen kaavan hyödyttömäksi.

Lausuntopyynnössä on avattu rakentamislain 57 §:n määräykset. Rakentamislain 57 § mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Edellä mainitusta alueidenkäyttölain 58 §:stä ei olisi nyt kuitenkaan kyse, koska kyseessä on alun perin käyttötarkoitukseltaan loma-asutukseen kaavoitetusta kohteesta, eikä sen muutos tukisi vähähiilisyyttä tai ympäristön kiertotaloutta.

Yleisesti asemakaavan vastaisen loma- ja vakituisen asumiseen varattujen alueiden sekoittuminen vaarantaa kaavasta oletettavissa olevien maankäytöllisten vaikutuksien ennakoitavuutta ja haittaa muun muassa siten maanomistajien tasapuolista kohtelua. Se on omiaan aiheuttamaan muun muassa kohoavia kustannuksia kunnalle, esimerkiksi koulukuljetuksista alkaen. Sama vaikutus kohdistuisi infraan. Muutoksesta aiheutuvat kustannukset todennäköisesti vyöryisivät myös maanomistajille lisäämään kustannuksia.

Huomionarvoista on, että kyseessä olevalta kaava-alueelta tonttimaata ostaneella on oikeus olettaa, että alueen rakennuskanta koostuu loma-asunnoista, eikä pysyvästä asumisesta, koska asemakaavalla ohjataan näiden eri käyttötarkoituksien sijoittelua taajamarakenteen vuoksi, koska niiden olemuksen on tunnistettu poikkeavan toisistaan. Sosiaalinen käyttötarkoitus loma-asutuksessa ja pysyvän asutuksen piirissä eroaa toisistaan. Kaavalla nimenomaan yhdyskuntasuunnittelun välineenä pyritään ohjaamaan erilaisia toimintoja toisistaan, ei sekoittamaan niitä keskenään.

Nyt haettu muutos pysyvästä asutuksesta poikkeaisi RA merkinnän käyttötarkoituksesta. Tämä johtaisi tilanteeseen, jossa loma-asutuksen alueita alettaisiin jälkeenpäin muuttamaan toisiin tarkoituksiin ja olisi olennainen heikennys kaavoituksen ja maankäytön toteutukseen. Käyttötarkoituksen muutosta ei tule sallia.

Käyttötarkoituksen muutos tulisi tutkia isomman alueen asemakaavan muutoksen kautta. Näin pystytään ottamaan laajemmin huomioon ympäröivien kiinteistöjen käyttötarkoitus, luonnonsuojelun tavoitteet ja rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteet sekä pystytään ehkäisemään merkittävät haitalliset ympäristövaikutukset ja muut vaikutukset.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole Kittilän kunnan kaavoituksesta vastaava. Kaava nyt kyseessä olevalle alueelle on aikoinaan vahvistettu, käyttötarkoitus mukaan lukien. Kittilän kunnanhallitus katsoo käyttötarkoituksen harkituksi ja määrätyksi jo alueen kaavoituksen yhteydessä.

Vastaavia tilanteita ennakoiden, tulisi Kittilän kunnassa laatia etukäteisohjeistus jossa olisi selkeä ohjeistus vastaavia tilanteita ja tarpeita ajatellen. Kuntaan on tullut myös pyyntöjä alueellisten poikkeuslupien käyttöönotosta koskien rakennusoikeuden.

Esittelijä — Kunnanjohtaja Kurula Timo

Päätösehdotus — Kunnanhallitus päättää hyväksyä edellä valmistelutekstissä selostetun lausunnokseen rakennus- ja ympäristölautakunnalle.
Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös — Päätökseksi tuli kunnanjohtajan esitys.