Poikkeamislupa 261-2026-281

RakYmplk 26.11.2026
582/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä 040 7524201

Sirkan rekisterikylään tilalle Scramble Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa korttelin asemakaavan määräyksistä (AkL 58 §) rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan asunnosta pysyvään asumiseen.
Hakemus on tullut vireille 4.1.2025.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit.
Muistutuksia ei ole tullut.

Poikkeamista haetaan Golf-rannan asemakaava-alueelle kortteliin 1108 tontille 1. Korttelin käyttötarkoitus on RA eli loma-asuntojen korttelialue. Tontilla on vuonna 2023 käyttöönotettu lomaparitalorakennus ja talousrakennus.

Suunniteltu käyttötarkoituksen muutos poikkeaa asemakaavan määräyksistä. Asemakaavamääräyksissä RA-tontille saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa.

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (r*akentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia (AkL 58 §).

Hakemuksen johdosta on pyydetty lausunto kaavoittajalta sekä lisäksi lausunnot on pyydetty Kittilän kunnanhallitukselta, Tekniseltä lautakunnalta ja Koululautakunnalta.

Kaavoittaja on lausunnossaan lausunut, että rakennuspaikka on asemakaavassa merkinnällä RA (loma-asuntojen korttelialue). Kohde sijaitsee alueella, joka on laajasti kaavoitettu loma-asumiseen. Lähistölle ei ole osoitettu asemakaavassa vakituista asumista. Alue on myös Levin osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi.
Asemakaavan vastainen loma- ja vakituisen asumiseen varattujen alueiden sekoittuminen poikkeamislupamenettelyn kautta vaarantaa kaavasta oletettavissa olevien maankäytöllisten vaikutuksien ennakoitavuutta ja haittaa muun muassa siten maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kaava-alueelta tonttimaata ostaneella on oikeus olettaa, että alueen rakennuskanta koostuu loma-asunnoista, eikä pysyvästä asumisesta. Asemakaavalla ohjataan näiden eri käyttötarkoituksien sijoittelua taajamarakenteen vuoksi, koska niiden olemuksen on tunnistettu poikkeavan toisistaan.

Poikkeamislupamenettely ei vastaa kaavoituksellista tarkastelua mm. vaikutusten arvioinnin suhteen. Poikkeamislupamenettelyllä toteutettu yksittäinen käyttötarkoituksen muutos toimii ennakkotapauksena ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti voi johtaa useampiin käyttötarkoituksen muutoksiin, jolloin alueen luonne, luonnonsuojelulliset tavoitteet ja rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttaminen vaikeutuvat ilman kaavallisen tarkastelun tuomaa vaikutusten arviointia.

Kittilän kunnanhallitus on lausunnossaan maininnut muun muassa, että 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.
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.

Tekninen lautakunta on lausunnossaan maininnut muun muassa, että asemakaavan vastainen loma- ja vakituisen asumiseen varattujen alueiden sekoittuminen poikkeamislupamenettelyn kautta voi vaarantaa kaavasta oletettavissa olevien maankäytöllisten vaikutuksien ennakoitavuutta ja voi haitata muun muassa siten maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kaava-alueelta lomatontin tai loma-asunnon ostaneella on oikeus olettaa, että alueen rakennuskanta koostuu loma-asunnoista, eikä pysyvästä asumisesta. Asemakaavalla ohjataan näiden eri käyttötarkoituksien sijoittelua taajamarakenteen vuoksi, koska niiden olemuksen on tunnistettu poikkeavan toisistaan. Poikkeamislupamenettely ei vastaa kaavoituksellista tarkastelua muun muassa vaikutusten arvioinnin suhteen. Poikkeamislupamenettelyllä toteutettu yksittäinen käyttötarkoituksen muutos toimii ennakkotapauksena ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti voi johtaa useampiin käyttötarkoituksen muutoksiin, jolloin alueen luonne, luonnonsuojelulliset tavoitteet ja rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttaminen vaikeutuvat ilman kaavallisen tarkastelun tuomaa vaikutusten arviointia.
Yksittäisen käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset voivat olla vähäisiä, mutta vastaavien käyttötarkoituksen muutosten yleistyminen voi vaikuttaa alueen maankäyttöön, kunnallisteknisten palvelujen järjestämiseen, liikennejärjestelyihin sekä Levin matkailualueen pitkän aikavälin kehittämiseen. Käyttötarkoitus hakemuksen arvioinnissa tulee huomioida mahdolliset yhteisvaikutukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu laajemmin Levin asemakaava-alueella sijaitsevien vastaavien loma-asuntorakennuspaikkojen osalta.

Koulutoimi on lausunnossaan maininnut muun muassa, että loma-asutukseen tarkoitetun alueen muuttaminen pysyvään asumiseen yksittäisin poikkeamisluvin saattaa kuitenkin pidemmällä aikavälillä johtaa yhdyskuntarakenne- ja palveluverkkosuunnittelun pirstoutumiseen. Vaikka yksittäisessä tapauksessa kuljetusjärjestelyillä ei olisikaan välitöntä vaikutusta kokonaisuuteen, yleisellä tasolla pysyvän asutuksen hajasijoittuminen loma-asutusalueille vaikeuttaa lakisääteisten koulukuljetusten tarkoituksenmukaista ja kustannustehokasta järjestämistä. Lisäksi maankäytön ja palveluiden ennakoitavuus on keskeistä kuntalaisten yhdenvertaisen ja tasavertaisen kohtelun turvaamiseksi, kun palveluverkkoa arvioidaan ja kuljetusperiaatteita suunnitellaan koko kunnan alueella. Opetuspalveluiden ja koulukuljetusten pitkäjänteisen suunnittelun kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että asutus ohjautuu kaavoituksen mukaisille, pysyvään asumiseen tarkoitetuille alueille. Arvioinnissa on huomioitu uuden asutuksen merkitys kunnan kehitykselle ja tavoite saada kuntaan lisää ympärivuotisia asukkaita. Koululautakunta kuitenkin yhtyy kunnanhallituksen näkemykseen ja asettuu asiassa kunnanhallituksen kannalle. Koululautakunta ei suosita rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asemakaava-alueella yksittäisellä poikkeamisluvalla.

Hakija ei ole antanut vastinetta annettuihin lausuntoihin.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa.

Perusteluina esitykselle on

1. Kohde sijaitsee loma-asutus alueella, jonne ei ole osoitettu pysyvää asumista
2. Maankäytöllisten vaikutusten ennakoitavuus
3. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
4. Yhdenvertaisuusperiaate
5. Rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttaminen
6. Käyttötarkoituksen muutos tulisi tutkia isomman alueen asemaavan muutoksen kautta
7. Muutosten yleistyminen voi vaikuttaa alueen maankäyttöön, kunnallisteknisten palvelujen järjestämiseen, liikennejärjestelyihin sekä pitkän aikavälin Levin matkailualueen pitkän aikavälin kehittämiseen

Suunniteltu rakentaminen haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen hyväksyminen olisi vastoin vuonna 2008 vahvistetun asemakaan tavoitteita eikä se edistäisi asemakaavan toteutumista.

Hakemuksen tarkoittaman käyttötarkoituksen muutoksen tueksi ei voida katsoa esitetyn erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet AkL 58 §.

Päätös