Poikkeamislupa 261-2026-287

RakYmplk 26.11.2026
583/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mauri kenttälä 040 7524201

Sirkan rekisterikylään tilalle RA963/2 Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa Levitunturin lounaisrinteen Asemakaavan muutos ja laajennus 2.kunnanosan alueen rakennuskaavan ja rakennuskaavan määräyksistä (AkL 58 §) ja rakentaa kortteliin 963 tontille 2 kerrosalaltaan 511 m² ja kokonaisalaltaan 624 m² lomarakennus.

Poikkeamislupahakemus on tullut vireille 11.09.2026.
Hakemuksen johdosta rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit. Hakija on antanut vastineen muistutukseen, jonka jälkeen muistuttajan tekijä on perunut valituksen.

Haettu poikkeaminen kohdistuu korttelin 963 tontille 2.Tontti on asemakaavassa RA-merkinnällä eli vapaa-ajan asuntojen korttelialue. Rakennusoikeus tontilla on 360 + 60, jossa ensimmäinen luku osoittaa lomarakennuksen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku t- alueella toteutettavan yksikerroksisen talousrakennuksen tai katoksen rakennuksen alan. Suunniteltu rakennushanke poikkeaa asemakaavan määräyksistä pinta-alan osalta.

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

Lupahakemuksen mukaisen rakentamisen toteuttamiseksi haemme rakentamislupahakemuksen yhteydessä rakentamislain 57 §:n tarkoittamaa lupaa poiketa säännöksistä ja määräyksistä seuraavien, rajallisten, seikkojen osalta:
-Soveltuvan kaavamääräyksen mukaisen rakennusoikeuden/kerrosalan ylittäminen 135 kem2:lla, johtuen maanalaisen aputilan rakentamisesta ja tästä seuraava rakennuksen eri kerrosten välisen massoittelun poikkeaminen asemakaavamääräyksen mukaisesta (1/2III(3/4); ja
-talousrakennuksen ja maanalaisen aputilan sijoittuminen naapurin suostumuksin 0,7 m päähän tontinrajasta eli lähemmäs kuin 4 metrin päähän viereisen tontinrajasta.
Poikkeamislupahakemuksen mukainen poikkeaminen tarkoittaa pinta-alaltaan 139 kem2 suuruisen maanalaisen aputilan rakentamista rakennuksen 1. kerroksen eli pohjakerroksen yhteyteen sen luoteisreunaan. Rakennuspaikan voimakkaasta rinnemäisyydestä johtuen maanalaisen aputilan rakentaminen on toteutettavissa käytännössä kokonaan ilman lisääntyviä näkemä- ja muita vaikutuksia ympäröivään alueeseen. Maanalaiseen aputilaan tulee saunoista, altaista ja oleilutiloista muodostuva korkeatasoinen spa-osasto. Poikkeamislupahakemuksen tarkoittaman maanalaisen aputilan rakentaminen tapahtuisi kauttaaltaan rakennuspaikan [redacted] rajan suuntaan ja rakentamiselle on kyseisen rakentamispaikan kiinteistönomistajan suostumus.
Edellä kerrottua aputilaa lukuun ottamatta muilta osin rakentamislupahakemuksen mukainen rakennus ja rakennuspaikan rakentaminen kokonaisuudessaan on käytännössä identtistä viereiselle rakennuspaikalle [redacted] toteutettavan, jo myönnetyn ja lainvoimaisen rakentamisluvan 261-2026-32 mukaisen rakentamisen kanssa ja

vierekkäisten rakennuspaikkojen rakentaminen muodostaa yhtenäisen ryhmän.

Poikkeamiselle on olemassa erityinen syy. Kaavamääräysten täysimääräinen noudattaminen johtaisi tarkoituksettomaan lopputulokseen rakennuspaikan tehokkaan ja toimivan käytön sekä kaavoittajan asettaman tarkoituksen toteutumisen kannalta. Hakemuksen mukaisen huomattavan korkeatasoisen majoitusrakentamisen toteuttaminen ei ole teknisesti mahdollista muulla tavalla ja ilman hakemuksen mukaista poikkeamista. Rakentamisen toteuttaminen hakemuksen mukaisella tavalla palvelee mahdollisimman hyvin alueen kaavoituksen ja rakennustapaohjeen tavoitteita, kuten jäljempänä on kuvattu. Samanaikaisesti poikkeamisen vaikutukset rakennuspaikalle, sitä ympäröivään alueeseen tai naapureille jäävät vähäisiksi ja jopa olemattomiksi.

Haettava poikkeaminen täyttää myös muut rakentamislain 57§:n 2. momentissa luetellut edellytykset, sillä haettava poikkeaminen:
-ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle;
-ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
-eikä myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamislain 57 § tarkoittamia esteitä poikkeamisluvan myöntämiselle ei siten ole.

Lupahakemuksen mukainen rakennus istuu hakemuksen mukaisella toteutuksella alueen maisemaan, rakennuskantaan ja alueen rakentamisen julkilausuttuihin tavoitteisiin erinomaisesti. Levin lounaisrinne -aluetta koskevan asemakaavan rakentamistapaohjeiden johdanto-osan mukaan kaavoittajan ”tavoitteena on osaltaan luoda lounaisrinteen alueesta omaleimainen ja samalla ympäristöönsä sopeutuva kokonaisuus, joka tarjoaa alueen loma-asuntojen käyttäjille hyvän mahdollisuuden nauttia tunturialueen ympäristöstä sekä Levin laskettelukeskuksen tarjoamista palveluista.” Käytännössä tällä tarkoitetaan poikkeuksellisen korkeatasoista rakentamista, joka tukee Levin ja Kittilän alueen kehitystä laadukkaiden kansainvälisen tason matkailupalveluiden tarjoajana. Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva rakentaminen palvelee nimenomaisesti näitä tarkoituksia mahdollistaen poikkeuksellisen korkeatasoista majoittumista oheispalveluineen, eikä tällainen rakentaminen ole mahdollista ilman poikkeamisluvan myöntämistä.

Spa-osastotilojen sijoittaminen maanalaiseen aputilaan mahdollistaa sen, etteivät ao. tilat vie tilaa asuintiloista, jolloin varsinaisista asuintiloista käsin on loma-asunnon käyttäjän mahdollista nauttia tunturialueen ympäristöstä ja ainutkertaisesta maisemasta. Ja myös niin, että varsinaiset asuintilat on mahdollista toteuttaa niiden tarkoituksenmukaisen käytön edellyttämän suuruisina. Edelleen rakennuksen toimivuudelle välttämättömien rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevien teknisten tilojen ja muiden tilojen tilantarpeesta johtuen spa-osaston sijoittaminen muualle kuin poikkeamislupahakemuksen mukaiseen maanalaiseen aputilaan ei ole mahdollista.

Lupahakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka rajautuu eteläpuoleltaan rakentamistapaohjeen mukaiseen alueeseen F sekä sen viereiseen LP-alueeseen ja erityisesti poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan rakennusosan (maanalainen aputila) ensisijainen näkemäsuunta on näiltä alueilta. Kyseisen Tievan hissin eteläpuolisen (eli ns. Levi West -tuolihissin

ala-aseman) alueen on tarkoitus muodostaa alueen keskus, jossa rakennusten ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja, alueen ympäristörakentaminen on korkeatasoista ja rakentaminen edustaa ulkoasultaan modernia lomarakentamista. Poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen täyttää myös nämä kaavoittajan asettamat tarkoitukset ja entisestään vahvistaa niiden toteutumista. Muutoinkin jo nykyisellään rakennettu ympäristö hallitsee vahvasti aluetta ja näkemää Tievan hissin alueelta, eikä poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen tältäkään osin poikkea ympäröivästä alueesta tai erotu siitä.

Poikkeamisen kohteena olevan rakennusosan rakentamisesta ei seuraa haitallisia vaikutuksia rakennuspaikalle, sitä ympäröivään alueeseen tai naapureille. Rakennuspaikan voimakkaasta rinnemäisyydestä johtuen poikkeamislupahakemuksen mukainen maanalainen aputila mukailee vahvasti rakennuspaikan olemassa olevia pinnanmuotoja. Tästä johtuen maanalaisen aputilan rakentaminen ei lisää havaittavalla tavalla rakennuksen massoittelun painavuutta alimmassa kerroksessa, vaan rakennuksen eri näkemäsuunnista havaittava massoittelu säilyy asemakaavamääräyksen mukaisena. Toiseksi rakennusten lujuus- ja kantavuusvaatimuksista johtuen hakemuksen mukaisen spa-osaston ja toimivuuden edellyttämien yhtenäisten pilarittomien tilojen toteuttaminen ei ole mahdollista rakennuksen muiden osien alapuolelle. Edellä todetuin tavoin myöskään rakennuksen tekniselle toimivuudelle välttämättömien teknisten ja muiden tilojen tilantarve ei mahdollista spa-osaston toteuttamista rakennuksen tai sen 1. kerroksen muihin osiin. Poikkeamislupahakemuksen mukaisen maanalaisen aputilan toteuttaminen on täten myös teknisesti välttämätöntä.

Maanalaisen aputilan rakentamisesta seuraavien vaikutusten vähentämiseksi rakennuspaikan rakentaminen on suunniteltu vielä niin, että paikalle rakennettava talousrakennus sijaitsee käytännössä kokonaan maanalaisen aputilan päällä, jolloin poikkeamislupahakemuksen mukaisesta rakentamisesta seuraavia näkemä- ja muita vaikutuksia Karhunkieppi-kadun eli pohjoisen suunnasta ei ole käytännössä lainkaan. Lisäksi maanalaisen aputilan eteläpuolelle istutettaisiin havupuita, jolloin aputilan rakentamisen lopulliset näkemävaikutukset myös etelän suunnasta jäävät huomattavan vähäisiksi.

Erityisesti rakentamisen näkemävaikutukset eivät poikkea käytännössä ollenkaan siitä tilanteesta, että maanalaisen aputilan rakentamista ei toteutettaisi lainkaan ja rakennuspaikan kyseiseen osaan rakennettaisiin ainoastaan suunnitelmien mukainen ja kaavamääräykset täyttävä talousrakennus, jolloin rinnemäistä rakennuspaikkaa jouduttaisiin pengertämään talousrakennuksen perustusten toteuttamiseksi. Maanalaisen aputilan rakentaminen edesauttaa siis sitä, että rakentamisessa mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai tehdään pengerryksiä. Poikkeamislupahakemuksen mukaisen rakentamisen kokonaisvaikutuksia pienentää lisäksi se, että rakentaminen on suunniteltu niin, että se palvelee myös viereisellä rakennuspaikalla 261-409-104-14 tapahtuvaa majoittumista (rakennuspaikkojen välille toteutetaan polkuyhteys) ja yhteenlaskettuna rakennettua ympäristöä syntyy näin mahdollisimman vähän samalla kuitenkin mahdollistaen suunnitelmien mukainen huomattavan korkeatasoinen majoitusrakentaminen kokonaisuutena.

Lupahakemuksen mukaisen rakennuspaikan ja viereisen rakennuspaikan [redacted] rakentaminen muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusmassa on pyritty sijoittamaan tasaisesti kiinteistöille, niin että rakennusmassan muodostamat yhtenäiset näkemäesteet ovat

mahdollisimman vähäisiä ja myös, että rakennukset muodostavat kaavamääräysten mukaisesti katujulkisivuittain yhtenäisiä ryhmiä. Samalla rakennusmassa on pyritty saamaan mahdollisimman etäälle rakennuspaikan itäpuolella sijaitsevasta jo rakennetusta rakennuspaikasta [redacted]. Rakennusten sijoittaminen hakemuksen mukaisella tavalla aiheuttaa mahdollisimman vähän haitallisia vaikutuksia rakennuspaikalle, sitä ympäröivään alueeseen tai ominaisuudet huomioiden tarkoituksenmukaisin tapa toteuttaa rakentaminen. Lisäksi, rakennusten sijoittumiselle lähelle rakennuspaikan [redacted] tontinrajaa on olemassa kyseisen kiinteistönomistajan suostumus.

Hakemuksen johdosta on pyydetty kaavoittajan lausunto.

Kaavoittaja on lausunnossaan lausunut, että rakennuspaikka on asemakaavassa merkinnällä RA (Loma-asuntojen korttelialue). Rakennusoikeus on kaavassa merkinnällä 360 k-m2 + t50 k-m2. Suunniteltu rakentaminen ylittää merkittävästi kaavan mukaisen rakennusoikeuden ja aiheuttaisi näin ollen olennaista haittaa kaavan toteuttamiselle.

Hakija on antanut vastineen kaavoittajan lausuntoon.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri

Päätösehdotus

Esitän, että lautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa.

Perusteena esitykselle on asemakaavassa annetun rakennusoikeuden ylittäminen.

Suunniteltu rakentaminen ylittää merkittävästi kaavan mukaisen rakennusoikeuden ja aiheuttaisi näin ollen olennaista haittaa kaavan toteuttamiselle.

Hakemuksen perusteeksi ei ole esitetty maankäyttöön liittyviä erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet AkL 58 §.

Päätös