

Poikkeamislupa 20-0219-POI

184/10.03.00/2020

RakYmplk 06.07.2020 § 81

(lisätietoja rakennustarkastaja p.0400-396074)

Kittilän rekisterikylän tilalle Unelma Rno [REDACTED] haetaan lupaa poiketa MRL 58 §:n määräyksistä ja rakentaa vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitettu 28 huoneistoinen, neljä kerroksinen kerrostalo. Tila muodostaa korttelin 650 tontin 1 Tievan eteläisen alueen asemakaavassa. Hakemus on tullut vireille 30.1.2020.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut tiloja Odotus Rno [REDACTED], Taalomäki Rno [REDACTED] ja tilan Unelma Rno [REDACTED] hallinnanjakosopimuksen mukaisia osaomistajia.

Muistutuksia ei ole jätetty.

Rakennustarkastaja:

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 tarkoituksen on mahdollistaa hotellirakennuksen ja erillisten loma-asuinrakennuksien rakentamisen. Rakennuslalla olevaa rakennusoikeutta 5750 m² hallinnoi hallinnanjakosopimuksen perusteella 6 eri asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä. Hallinnanjakosopimus on laadittu 6.3.2002 ja sitä on täsmennetty rakennusoikeuksien osalta 4.5.2020. Rakennusala on rakentamaton.

Suunniteltu rakentaminen poikkeaa asemakaavan määräyksistä rakennuksen kattokaltevuuden osalta. Kaavamääräyksissä kattokaltevuutena on 1:1,8 eli noin 30 astetta. Hakemuksen mukaisen rakennuksen katon kaltevuuden vaihtelevat lappeittain 12 astetta ja 35 astetta. Lisäksi rakennuksen yhteyteen suunnitellut autokatokset poikkeavat kaavamääräyksiä vaatimuksesta että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puita. Katosten pituudet ovat 20 ja 28 metriä. Alue on kaavaselostuksen mukaan maastomuodoiltaan ja luontoympäristöltään erikoislaatuinen ja se täytyy huomioida alueen rakentamisessa.

Esitän, että lautakunta myöntää poikkeamisen kattokaltevuudesta mutta ei salli autokatoksien rakentamista. Perusteluina esitykselle on pääosin loivemman kattokaltevuuden sallimiselle on rakennuksen harjakorkeuden pysymisen matalampana soveltuen paremmin rakennuspaikkaan ja ympäröivään maisemaan. Autokatoksien osalta niiden rakentaminen vaikuttaa maastoon ja sen muotoiluun enemmän kuin autopaikoituksen järjestäminen ilman katosrakenteita. Korttelin rakennusala hallinnoi 6 eri osakasta ja katoksien rakentamisen salliminen yhdelle osakkaalle johtaisi tasapuolisen kohtelun velvoittavuudella rakennusalan osalta tiiviiseen rakentamiseen. Katoksien rakentamiselle ei ole esitetty erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 58 §, MRL 171 §.

Päätös:
Esitys hyväksyttiin.
