

Suunnittelutarveratkaisu 21-0106-SUU

34/10.03.00/2021

RakYmplk 08.04.2021 § 50

(lisätietoja rakennustarkastaja p. 0400396074)

Kittilän rekisterikylän tilalle Karistamo Rno [REDACTED] haetaan lupaa saada rakentaa kerrosalaltaan 3722 m²:n suuruinen, yksikerroksinen liikerakennus. Tilan koko on 14050 m²:ä ja se sijaitsee Kittilän kirkonkylän pohjoisosassa, Ylläkselle johtavan tien varrella. Alueella ei ole asemakaavaa. Hakemus on tullut vireille 22.1.2021

Alue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta ja vaatii MRL 137 §:n 1 momentin perusteella erityisiä edellytyksiä rakennusluvalle (erillinen suunnittelutarveratkaisu).

Hakemuksen johdosta on rakennusvalvontaviranomainen kuullut tiloja Tiestö I Rno [REDACTED], Kumila Rno [REDACTED], Salmela Rno [REDACTED], Tiestö II Rno [REDACTED], Peltola Rno [REDACTED], tilat Käpyhalli Rno [REDACTED], Käpylä Rno [REDACTED] ja Romula Rno [REDACTED] omistaa Kittilän kunta.

Muistutuksia ei ole jätetty.

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunnot Lapin ELY:n liikenne ja ympäristöpuolelta sekä Lapin maakuntamuseolta.

Lapin maakuntamuseon (Siida) lausunnossa todetaan, ettei suunnittelussa rakennushankkeessa ole riittävästi huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja tontin täydennysrakentaminen tulisi tutkia asemakaavassa.

Lapin ELY – keskuksen lausunnon yhteenvedossa todetaan että, kun otetaan huomioon MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella erityisesti liikenteen osalta, kaupallisen selvityksen puuttuminen sekä osayleiskaavan yleismääräys, jonka mukaan rakennettavaksi tarkoitetut alueet on tarkoitettu toteutettavaksi asemakaavalla, tulisi rakennushankkeen toteuttaminen ELY – keskuksen näkemyksen mukaan ratkaista asemakaavassa, jossa MRL 54 §:n mukaisesti luodaan edellytykset palveluiden alueelliselle saatavuudelle, liikenteen järjestämiselle sekä turvataan rakennetun ja luonnonympäristön arvot.

Hakija on 30.3.2021 toimittanut vastineen ELY-keskuksen lausun-

toon.

Rakennustarkastaja:

Tila Karistamo Rno [REDACTED] on varattu Kittilän kirkonkylän osayleiskaavassa T/P - alueeksi ja osaksi EV - alueeksi. Suunniteltu rakennushanke sijoittuu osayleiskaavassa T/P - alueelle eli teollisuus, varasto- ja palvelujen alueelle, joka on tarkoitettu myös tilaa vievälle kaupalle. Osayleiskaavan määräyksen mukaan rakentamiseen tarkoitettut alueet on tarkoitettu asemakaavalla toteutettavaksi. Haetulla suunnittelutarveratkaisulla halutaan korvata asemakaavoitus rakennushanketta koskevan alueen osalta.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset täytyy ottaa huomioon alueiden käytön järjestämisessä tarkoittaen MRL:n mukaista lupaharkintaa ja muuta maankäyttöön ja rakentamiseen vaikuttavaa viranomais toimintaa. Suunnittelijan laatimassa tontin käyttösuunnitelmassa on virheellisesti esitetty, että kiinteistöllä olisi 4000 m²:ä rakennusoikeutta. Osayleiskaavassa ei ole määritetty rakennusoikeuksia kiinteistöille.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt talousarviossa Yläkittilän alueen kunnan kaavoitusohjelmaan asemakaavoitusta varten ja teknisessä lautakunnassa 28.1.2021 on hyväksytty asemakaavan laadinnan aluerajaus. Suunniteltu rakennushanke sijaitsee asemakaavan laadintaan hyväksytyyn aluerajauksen sisällä.

Osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan T/P alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä ellei aluetta asemakaavassa erityisesti osoiteta tätä tarkoitusta varten. Osayleiskaavan tullessa voimaan oli vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä yli 2000 m²:n ja se on muuttunut yli 4000 m²:ksi 1.5.2017.

Suunniteltu rakennushanke sisältää myymälän, puolilämpimän kausimyyvälän ja kylmän lastausalueen, yhteensä 3722 m².

Esitän, että lautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua. Perusteluna esitykselle on yleiskaavan ohjausvaikutus asemakaavoituksessa ja se, etteivät rakennusluvan myöntämisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueelle täyty. Suunnittelutarvealueen maankäytön tulee perustua riittävään suunnitteluun jossa huomioidaan alueen yhdyskuntatekniset verkostot, liikennejärjestelyt, liikenneturvallisuus ja palveluiden järjestäminen. Yksittäisen rakennushankeen hyväksyminen suunnittelutarveratkaisuna kaventaa kaavallisen suunnittelun mahdollisuutta alueella ja vaikeuttaa alueiden käytön muuta järjestämistä sekä johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen (liikerakennus 3722 m²). Yleiskaavassa on T/P alueella kaavaselostuksen mukaan yli 2000 m²:n (vähittäiskaupan suuryksikön koko ennen 1.5.2017, MRL 71 a §) suuruisten kaupan yksiköiden rakentamisen mahdollisuus selvitettävä asemakaavoituksella.

Kiinteistö sijaitsee asemakaavan välittömässä läheisyydessä. Alueelle on kunnanvaltuuston päätös asemakaavoituksen aloittamisesta ja asemakaavan aluerajaus on hyväksytty. Suunnitellun rakennushankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää asemakaavoituksella jolloin voidaan ottaa huomioon alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja maankäyttö.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 16 §, MRL 42 §, MRL 137 §.

Päätös:

Oula Vuolli esitti seuraavaa:

Esitys, rakennus- ja ympäristölautakunnan kokous 8.4.2021, asianumero 50

Esitän, että lautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin lupaehdoin:

- Rakennuksen harjakorkeus ja korkeusasema tulee sovittaa ympäröivän rakennuskannan mukaisesti.

- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tontin ympäristösuunnitelma, jossa tulee esittää rakennustyöaikaiset järjestelyt ja pihasuunnitelma.

- Tontin laidoilla tulee säilyttää 5 metrin levyinen suojapuuvyöhyke.

- Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Alueella ei ole hulevesiverkosta. Kiinteistön hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen.

Päätöksen perustelut:

- Rakennushankkeesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, koska alue on merkitty Kittilän osayleiskaavassa T/P alueeksi, jolle voi rakentaa myös tilaa vievän kaupan. Osayleiskaavassa ei ole erikseen määritetty vähittäiskaupan suuryksikön ala-rajaa, jolloin voidaan katsoa, ettei alle 4000 m² vähittäiskauppa ole voimassa olevan lain perusteella suuryksikkö. Lisäksi ympäristöministeriö on mietinnössään todennut että, "lainmuutos tulisi ottaa huomioon myös olemassa olevien kaavojen osalta siten, että kaavan tarkistamistarpeeseen vastataan kunnassa mahdollisimman nopeasti tai suhtaudutaan poikkeusluvan myöntämiseen lainmuutoksen tarkoittamalla tavalla aikaisempaa joustavammin ja toimivan kilpailun edellytysten luomiseen liittyvät näkökohdat aidosti huomioon ottaen". Myöskin tontin ympäristö on jo kokonaan rakennettua aluetta, mikä koostuu teollisuuden ja yrityspalveluiden rakennuksista, joten alueella ei ole kovaa rakentamispainetta. Näin ollen hanke on

voimassa olevan osayleiskaavan ja vasta käynnistetyn asemakaavoituksen tavoitteiden mukainen.

- Alueiden käytön muulle järjestämiselle ei voi katsoa syntyvän haittaa, koska alueen ympäristö on jo rakennettu vastaavalla tavalla, eikä ympäröivillä maanomistajilla ole ollut muistutettavaa suunnittelutarveratkaisusta.

- Koska rakennuspaikan ympärillä on teollisuus- ja yrityspalvelutoimintaa tukevia rakennuksia, rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

- Hankkeesta ei aiheudu haitallista yhdyskunta kehitystä. Päinvastoin uuden vähittäiskaupan saaminen alueelle parantaa koko kirkonkylän alueella terveen kilpailun kehittymistä. Lisäksi Yli-Kittilän alueen lähipalveluiden saatavuus paranee merkittävästi.

- Suunniteltu hanke soveltuu hyvin maisemallisesti ympäristöön, eikä vaikeuta erityisten luonnon arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Tontilla sijaitsee Käpyriihi, jolle on osayleiskaavassa suojelumerkintä SR-3. Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunta on 15.10.2020 myöntänyt rakennukselle purkuluvan. Rakennushankkeen vetäjä, kuitenkin esittää Käpyriihin säilyttämistä, jotta rakennuksen kulttuurihistoriallinen luonne voidaan selvittää myöhemmässä vaiheessa.

- Rakennushanke täyttää rakennuspaikalle ja rakentamiselle asetetut vaatimukset. Rakennus soveltuu kyseiselle paikalle. Rakennuspaikka sijaitsee Ylläsjärvi-Kittilä tien varrella ja kevyenliikenteen väylä kulkee rakennuspaikan editse. Rakennuspaikalla on olemassa oleva kunnallinen vesi- ja viemäriverkko. Näin ollen rakennuspaikka täyttää MRL:n 136.1 §:n 1-4 kohdan mukaiset rakennusluvan edellytykset asemakaavan ulkopuolella.

- Rakennus ei sijoitu yleiskaavassa osoitetuille rakentamis- ja toimenpiderajoitusalueille.

Pirkko Jauhojärvi, Vuokko Mäntymaa, Leena Kinnunen ja Jukka Niva kannattivat Oula Vuolin esitystä.

Inkeri Yritys esitti rakennustarkastajan esitystä muutettavaksi siten, että lauseesta "Alueella on kunnanvaltuuston päätös asemakaavoituksen aloittamisesta ja asemakaavan aluerajaus on hyväksytty". eteen päin jatketaan seuraavasti: Hanketta ei vastusteta, vaan suunnitellun rakennushankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee viivyttämättä selvittää asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon alueen muiden

maanomistajien rakentamistarpeet ja maankäyttö ja kuntalaisten tasapuolisuus. Ko rakennus on suunniteltu taajama-asutuksen keskelle ja läheisyyteen.

Inkeri Yrityksen esitystä ei kannatettu.

Suoritettiin äänestys, jossa rakennustarkastajan esitys oli JAA ja Oula Vuollin esitys oli EI. EI äänestivät Vuokko Mäntymaa, Juha Toivola, Jukka Niva, Jussi Mäkitalo, Ahti Ovaskainen, Oula Vuolli, Leena Kinnunen ja Pirkko Jauhojärvi. Inkeri Yritys äänesti tyhjää. Oula Vuollin esitys tuli lautakunnan päätökseksi äänin 8 - 0.

Rakennustarkastaja Matti Niska jätti päätöksestä eriävän mielipiteen omaan esitykseen perustuen.

|
