

Oikaisuvaatimuksen ratkaisu rakentamislupaan 261-4026-77

Päätöstyyppi

Yleispäätös

Rakennustarkastaja on tehnyt myönteisen rakentamislupapäätöksen vapaa-ajan rakennuksen rakentamista varten kiinteistölle 261-409-20-43, kortteliin 960 rakennuspaikalle 4. Rakentamislupa koski vapaa-ajan rakennuksen rakentamista.

Rakentamislupatunnus: 261-2026-77 § 65

Päätöspäivämäärä: 17.4.2026

Päätöksen antopäivä: 21.4.2026

Nähtävillä olo: 21.04.2026 - 29.05.2026.

Alueella on voimassa Levin Lounaisrinteen asemakaava, joka on vahvistettu 30.6.2008.

Rakennuspaikan tiedot:

Kortteli: 960

Rakennuspaikka/tontti: 4

Osoite: Karhunkieppi 7, 99130 Sirkka

Kaavallinen käyttötarkoitus: RA (loma-asuntojen korttelialue)

Rakennusoikeus: 200 + t30

Kerroksellisuus: 1/2r III (1/2)

Naapuri on jättänyt myönnetystä rakentamisluvasta oikaisuvaatimuksen 3.5.2026. Oikaisuvaatimus on jätetty määräajassa.

Päätöksen peruste

Hallintosäntö 1.1.2026, 33 §.

Delegointipäätös toimivallan siirtämisestä viranhaltijalle,

Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään

18.06.2025 § 71 delegoinut toimivaltaa viranhaltijalle.

Rakennusvalvonnan delegoinnit 18.6.2025 alkaen.

Rakentamislaki 178 §, 179 §.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että rakennustarkastaja Antti Pekkalan tekemä rakennuslupapäätös 261-2026-77 kumotaan ja asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi, koska myönnetty rakennuslupa ei ole asemakaavan eikä hyväksytyjen rakennustapaohjeiden mukainen, eikä poikkeaminen ole tapahtunut lain edellyttämällä tavalla.

Päätöksen perustelut:**Väitetty asemakaavasta poikkeaminen ja rakennusvalvonnan tulkinnat**

Asemakaavan mukainen rakennuspaikkaa koskeva rakennuksen massoittelua koskeva määräys on 1/2r III (1/2).

Asemakaava merkintöjen selityksissä on kuvattu mitä määräys tarkoittaa:

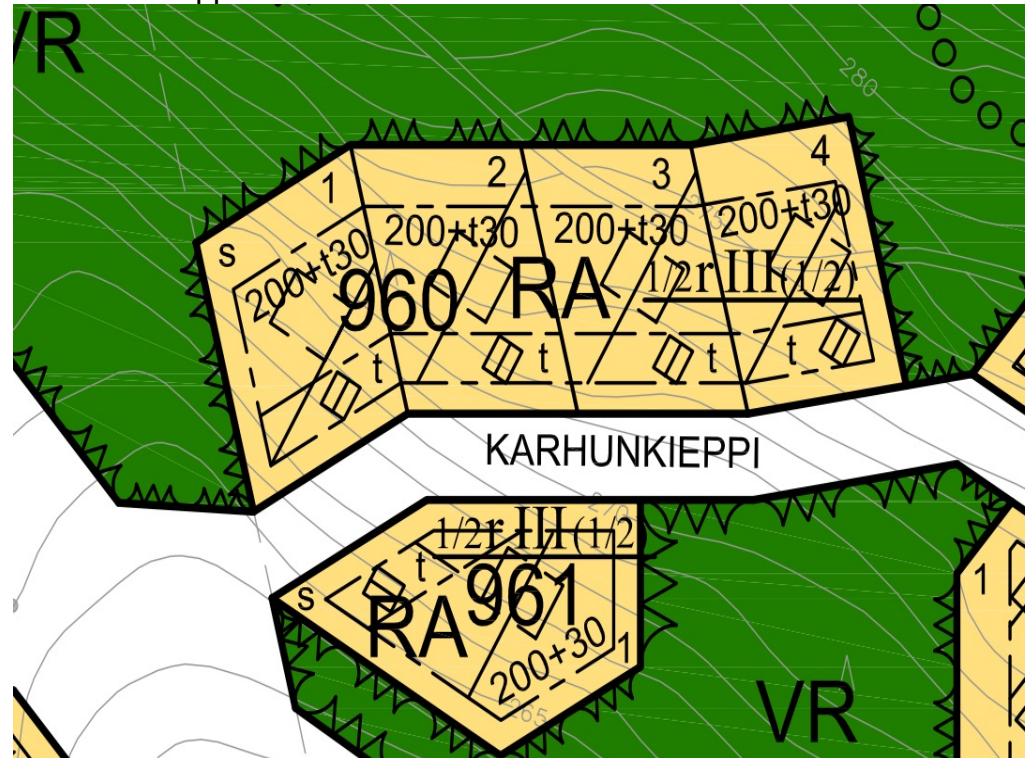
- "Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta (keskikerros) saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi."

- "Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi."

- "Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden tai muun määräyksen."

Em. tarkoittaa siis sitä, että rinteeseen sijoittuvassa 1 kerroksessa/kellarissa saa kerrosalaan laskettavia tiloja olla enintään 50% keskikerroksen kerrosalasta. Ja 3-kerroksessa saa olla enintään 50% kerrosalaan luettavaa tilaa keskikerroksen kerrosalasta.

Alla kuvakaappaus kaava kartasta:



Rakennuksen massoittelua koskeva määräys on kirjattu alleviivattuna, mikä tarkoittaa määräyksen ehdottomuutta. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Vastoin naapurin oikaisuvaatimuksessaan väittämää, massoittelua koskevan määräyksen ehdottomuus ("velvoittava") ei rakennustarkastajan tulkinnan mukaan tarkoita sitä, että rakennettavan rakennuksen massoittelun tulisi olla korttelin kaikissa rakennuksissa täsmälleen määräyksessä todettujen enimmäismäärien mukaisia. Massoittelumääräyksen alleviivaus tarkoittaa, että kyseinen kerros tulee lähtökohtaisesti rakennukseen toteuttaa.

Lupahakemuksen mukainen rakennus täyttää kyseiset vaatimukset, sillä suunnitelmien mukaisesti siihen tulee keskikerroksen lisäksi rinteeseen rakennettava kellarikerros ja yläkerran luonteinen parvikerros, jolla on varmistettu, se että rakennuskohteen massoittelu on asemakaavan ja korttelialueen olemassa olevaan rakennuskantaan suhteutettuna sopusuhtainen.

Kerrosalojen jakaantumisen ehdottomuutta voidaan rakennustarkastajan tulkinnan mukaan katsoa korkeintaan tarkoittavan sitä, ettei massoittelua koskevan määräyksen mukaisia enimmäismääriä saa vähäisestikään ylittää.

Rakennuksen massoittelua koskevan kaavamääräyksen sanamuotokin kuuluu "saa käyttää" eli rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oikeus käyttää hyväksytty määrä kokonaan tai osaksi.

Rakennustarkastajan tulkinnan mukaan rakennuksen massoittelua koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ohjata rakennusten muotoa ja sitä, että rakennusmassan pääosa sijaitisi rakennusten keskikerroksessa.

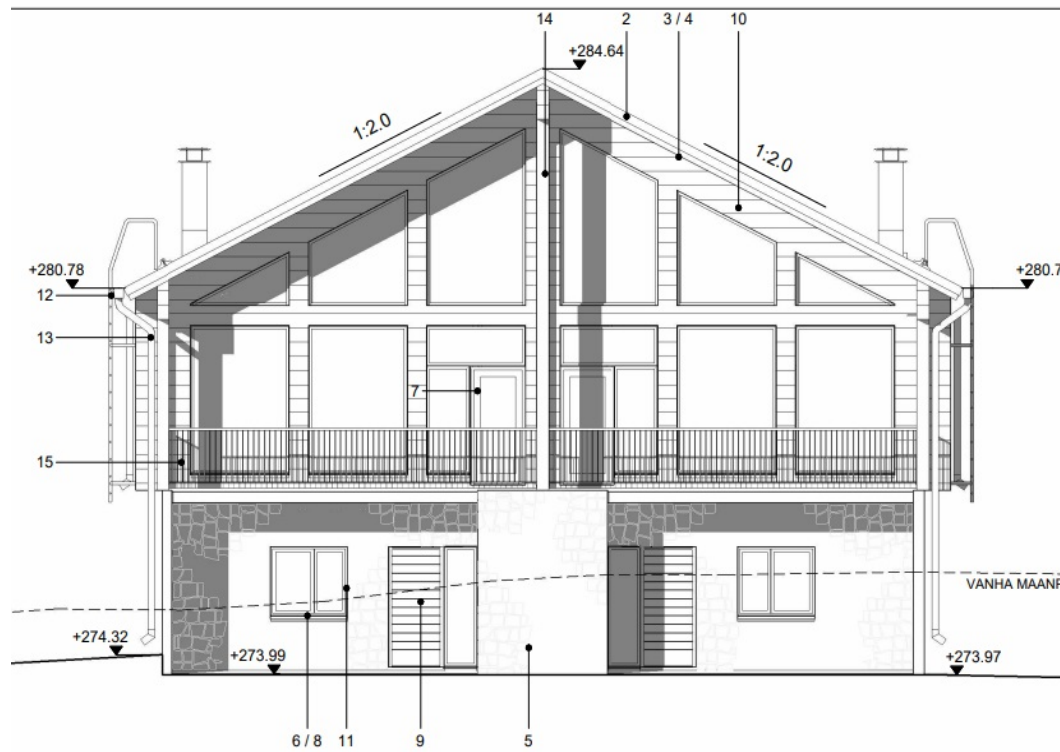
Lupahakemuksen mukainen rakennus on kokonaisuus arvioiden massoittelultaan asemakaavan tarkoituksen mukainen ja vastaa myös naapurirakennusten massoittelua ollen siten yleisilmeeltään yhteneväinen alueen muiden rakennusten kanssa.

Alla vertailun vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijän ja hakijan julkisivut Karhunkiepin suuntaan "lounaaseen", joista ilmenee, etteivät rakennukset muodoltaan ja kokoinaismassoitteluiltaan poikkea vähäistä enempää toisistaan.

Oikaisuvaatimuksen tehneen kiinteistön julkisivukuva lounaaseen:



Luvan hakijan kiinteistön julkisivukuva lounaaseen:



Rakennuksen harjansuunnasta ja sijoittelusta:

Asemakaavassa on määritelty harjalle harjan suunta, josta rakennuslupavaiheessa on myönnetty 10° poikkeaminen vähäisenä poikkeamisena rakentamisluvan yhteydessä hakijan esittämien perusteluiden pohjalta. Kyseinen poikkeaminen ei olennaisesti ole ollut asemakaavan määräysten vastainen, joten se on rakennustarkastajan tulkinnan mukaan voitu myöntää rakentamisluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena.

Asemakaavassa rakennuksen sijoittelulle on annettu ohjeellinen sijoituspaikka. Koska rakennuksen sijoittelu on ohjeellinen voi se siitä siten myös poiketa. Rakennus on kuitenkin rakennuspaikalle määritellyn rakennusalueen sisällä ja pääosin myös ohjeellisella rakennuspaikalla ja siten rakennuksen sijoittelu on asemakaavan mukainen.

Rakennuksen kerrosalasta ja naapureiden tasapuolisesta kohtelusta:

Karhunkiepin alueelle sijoittuville kortteleiden 960, 962, 961 ja 963 rakennuspaikoille on aikaisemmilla luvilla myönnetty vähäisiä rakennusoikeuksien ylityksiä n. 5 – 21 m².

Rakennustarkastaja on myöntänyt hankkeelle rakentamisluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeuden ylityksen, joka on ollut 8m².

Myönnetty vähäinen poikkeaminen on linjassa aiemmin alueen muille rakennushankkeille myönnettyjen rakennusoikeuksien ylitysten suhteen. Eikä päätös siten aseta hakijoita keskenään oleellisesti eriarvoiseen asemaan.

Rakennustapaohjeiden noudattaminen tulkinta ja merkitys

Asemakaava määräyksissä on mainittu mm, että ”rakennusten on muodostettava kortteleittain tai katujulkisivuittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri ja kattokaltevuus.”

”RA -alueiden rakennusten on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä ja katteena bitumihuopa.”

”Alueiden rakentamiseen liittyvät rakentamistapaohjeet, jotka esitetty kaavaselostuksen liitteenä”

Asemakaavaa koskevien rakentamistapa ohjeiden tavoitteena on toimia rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjaamisessa ja osaltaan luoda lounaisrinteen

alueesta omaleimainen ja samalla ympäristöönsä sopeutuva kokonaisuus. Rakentamistapaohjeista ei ole kuitenkaan asemakaavamääräyksissä vaadittu ehdottomasti noudatettavaksi, joten sitä käytetään nimenomaisesti ohjaavana, kun tarkastellaan rakennuskohteiden asemakaavanmukaisuutta.

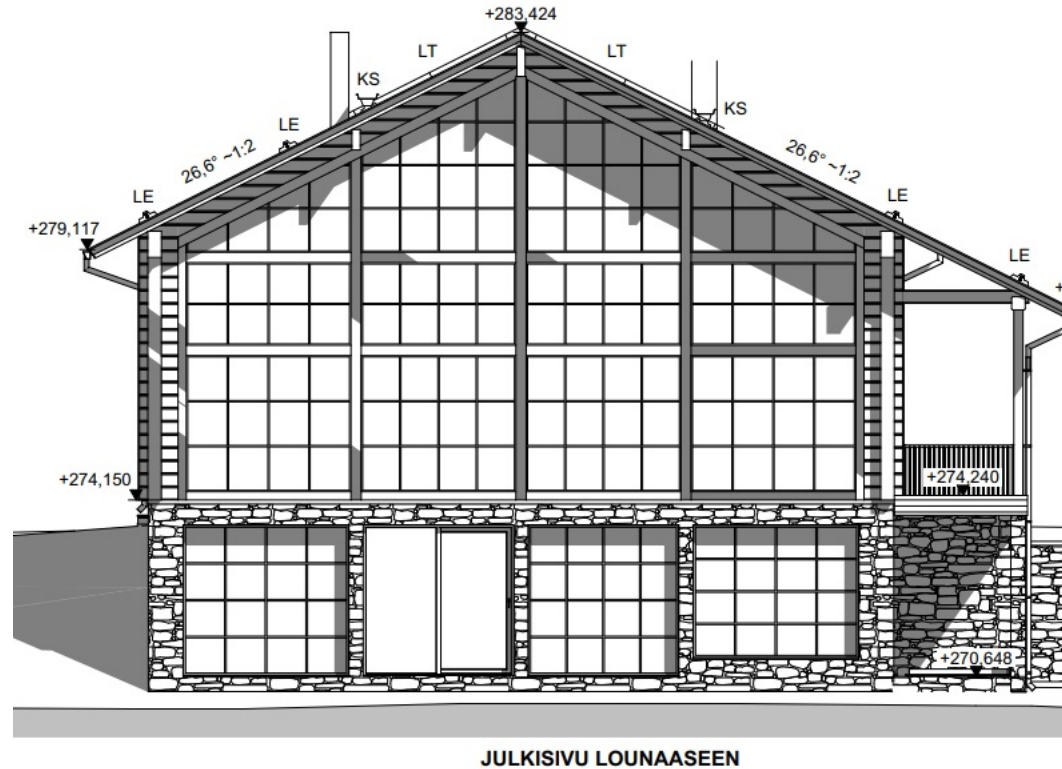
Yleisilmeeltään yhteneväisen rakennuskannan muodostumiseen vaikuttavia keskeisiä asemakaavamääräyksissäkin esille otettuja seikkoja ovat: ulkoseinän päämateriaali, väri, kattokaltevuus, julkisivumateriaali (puuta tai puuta ja luonnonkiveä) ja katteena bitumihuopa, jotka luovat alueen keskeiset yleisilmeeseen vaikuttavat elementit.

Rakentamistapaohjeessa todetaan, että ”RA -alueilla ei sallita laajoja yhtenäisiä ikkunapintoja, vaan ne on jaettava pienempiin osiin ristikoilla tai välipuitteilla.” Ohjeistus koskee yksittäisten ikkunapintojen laajuutta, eikä ohjeistus ota lainkaan kantaa ikkunapintojen pinta-aloihin rakennuksen julkisivuissa.

Naapurin tekemä oikaisuvaatimus koskien sitä, että ”rakennuksen koko julkisivu lounaaseen on yhtenäistä lasipintaa vailla pienempiin osiin jakavia ristikoita ja välipuitteita” on virheellinen kuten aikaisempi kuva rakennuskohteen pääjulkisivusta osoittaa on kohteen ikkunoiden sijoittelussa selkeästi kyse yksittäisistä ikkunoista, joten niitä ei erikseen ole tarvinnutkaan jakaa ristikoilla/välipuitteilla. Laajojen yhtenäisten ikkunapintojen määritelmää arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsema kortteliin 963 tontille 1 keväällä 2026 myönnettyssä rakentamisluvassa on ollut kyse tilanteesta missä on selkeästi ollut nyt puheenaiheena olevasta hankkeesta suuremmasta yhteneväisemmästä ikkunapinta-alasta.

Alla kuva korttelin 963 tontin 1 rakennuskohteesta:



Kuvan mukaisen hankkeen 963/1 luvan hakija on ilmoittanut naapurin huomautusten jälkeen, että jakaa ikkunat irrotettavin ristikoin. Tästä johtuen rakennustarkastaja on päätöksessään myös velvoittanut hakijaa noudattamaan antamaansa suostumusta. Määräys/velvoite on koskenut yksittäistä rakentamislupa hakemusta.

Yhteenveto

Annettu rakentamislupapäätös perustuu toimitettuun rakentamislupahakemuksen selvitysaineistoon ja on tehty lainmukaisessa järjestyksessä. Päätöksenteossa ei ole tapahtunut virhettä. Vapaa-ajan rakennus on pääosin voimassaolevan asemakaavan sekä asemakaavan määräyksiä täydentävien rakennustapaohjeiden mukainen. Asemakaavan määräysten ja rakentamistapaohjeiden tarkoituksena ei ole ollut se, että kaikista alueen rakennuksista tulee samanlaiset vaan, että alueesta muodostuu rakennuksittain omaleimainen ja samalla ympäristöönsä sopeutuva kokonaisuus. Oikaisuvaatimus hylätään.

Sovelletut lainkohdat:

RakL 178 §, RakL 179 §, RakL 42 §, RakL 43 §, RakL 44 §, RakL 48 §, RakL 63 §, RakL 59 §, RakL 78 §,

ASIAKIRJAT JA SELVITYKSET

- Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä (1.9.2025)
- Todistus hallintaoikeudesta (23.6.2025)
- Muu rakennuspaikan hallinnan liite (1.9.2025)
- Hakemus (14.4.2026)
- Kiinteistörekisteriote (17.6.2025)
- Muu rakennuspaikan liite (2.9.2025)
- Asemapiirros (25.2.2026)
- Julkisivupiirustus (25.2.2026)
- Pohjapiirustus (2.4.2026)
- Leikkauspiirustus (2.4.2026)
- Lausunto (15.10.2025)
- Naapurin huomautus (24.8.2025)
- Hakijan vastine naapurin huomautukseen (28.8.2025)
- Energiatodistus (17.3.2026)
- Julkisivujen väriyssuunnitelma (25.2.2026)
- Muu liite (3.9.2025)
- Energiataloudellinen selvitys (17.3.2026)
- Kittilän kunta viranhaltija päätös, rakentamislupa päätös 17.4.2026 § 65
- Kuulutus rakennustarkastajien lupapäätöksistä 21.4.2026, Nähtävillä olo: 21.04.2026 - 29.05.2026
- Oikaisuvaatimus 3.5.2026

Päätös

Hylkään oikaisuvaatimuksen ja pidän voimassa 17.4.2026 (§ 65) tehdyn päätöksen, jolla rakentamislupa vapaa-ajan rakennuksen rakentamiseen myönnettiin.

Antti Pekkala

Rakennustarkastaja

Tämä pöytäkirja on 12.05.2026 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, kunnan verkkosivuille (<https://kittila.fi/>).

Tiedoksi

Luvan hakija, oikaisuvaatimuksen tekijä

Päätös on annettu oikaisuvaatimuksen jättäneelle 12.5.2026 postinkuljettavaksi ja sähköposti lähetetty 12.5.2026. Luvanhakija tiedotetaan päätöksestä lupapisteen asioinnin kautta sähköisesti.

