

**Rakennustarkastajan ja kaavoittajan kirjelmä koskien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä 21.6.2023 § 93 ja siitä aiheutuvat toimenpiteet**

Khall 28.06.2023 § 292  
267/10.03.00/2023

Valmistelija

Kunnanjohtaja Timo Kurula

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt 21.6.2023 § 93 poikkeamisluvan 23-0182-POI § 93 kahdelle omakotitalolle asemakaavan VL alueelle Sirkan kylässä Koutamaan alueelle. Päätöstä perusteltiin siten, että alueen virkistyskäyttö on suppeata.

Poikkeusluvan hakija on perustellut hakemustaan omakotitalojen rakentamiseksi asemakaavaa uudemman yleiskaavan esittämällä alueen käyttötarkoituksella RM sekä olemassa olevalla tiestöllä ja lähellä olevalla kunnallistekniikan liittymillä.

Asian esittelijä rakennustarkastaja Matti Niska ja kaavoittaja Toni Juuti ovat jättäneet asiasta kirjelmän kunnanhallitukselle (liitteenä). Kirjelmässään he tuovat esille, että kunnan tulisi valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaan tällainen oikeus on Kittilän kunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa. Samoin viereisen tai vastapäätä olevan alueen haltijalla ja omistajalla. Kirjelmässä tuodaan esille maanomistajan vaihdoksen jälkeinen tapa hyväksyä poikkeamislupa rakennus- ja ymp. ltk § 93 21.6.2023 käsittelyssä, kun se aiemmalta hakijalta päätöksessä rakennus- ja ymp ltk 1.6.2022 § 103 kielteisellä päätöksellä jätettiin hyväksymättä. Kirjelmässä tuotiin esille, että alueen käyttö rakentamiseen ilman maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaista asemakaavan sisältövaatimusten tarkastelua on selkeä oikeudellinen este poikkeamisluvan myöntämiselle ja että hallintolain 7 luvun 45 §:n mukaan päätös tulisi perustella. Lisäksi kirjelmän laatijat katsovat, että alueella ei ole tapahtunut kaavallista muutosta viimeisen vuoden aikana, kaavamerkintäkin on pysynyt samana.

Kuntalain 92 §:n mukaan ylemmän toimielimen käsiteltäväksi otto-oikeudella ei voida ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-asioita, koska lupaviranomainen on rakennus- ja ympäristölautakunta tässä tapauksessa. Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä 21.6.2023 § 93 ei voida siten kumota kunnanhallituksen päätöksellä otto-oikeutta käyttäen.

Kunnanhallituksen harkintavaltaan jää kysymys siitä haittaako kyseinen rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 21.6.2023 § 93 Kittilän kunnan maankäytön suunnittelua ja soveltuvatko kaavamerkinnällä VL olevat alueet rakentamiseen. Käytännössä luvan saaja ei maksa rakennusoikeudesta. Puistoalueen maapohjasta ei myöskään makseta kiinteistövero.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kurula Timo

Päätösehdotus

Kittilän kunnanhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakuntaa käsittelemään päätöksen 21.6.2023 § 93 uudelleen ja perustelemaan päätöstään sillä, että asia tulisi tarkastella kaavoituksen kautta, jolloin rakentamisen edellytykset tulisivat tutkituksi MRL:n edellyttämällä tavalla. Käytännössä esityksellä poistettaisiin Kittilän kunnan maankäytön suunnittelulle ja toteutumiselle aiheutuvat haittavaikutukset. Rakennettavista alueista ja syntyvistä rakennusoikeuksista perittävät

kaavoitusmaksut ja korvaukset ovat olleet tähän asti vastike kaavoituksesta aiheutuvista kuluista. Lisäksi kaavatarkastelu on tasapuolista kohtelua kaikille osapuolille.

## Päätös

Kunnanjohtaja Timo Kurula teki seuraavan muutetun päätösesityksen:

Kittilän kunnanhallitus päättää valittaa rakennus- ja ympäristölautakunnan tekemästä poikkeamispäätöksestä 23-0182-POI § 93 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen, koska lautakunnan päätöstä ei ole perusteltu ja poikkeamisen myöntämisen oikeudelliset edellytykset puuttuvat. Päätös tulee kumota. Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöstä ei ole tutkittu MRL:n edellyttämällä tavalla. Päätös aiheuttaa Kittilän kunnan maankäytön suunnittelulle ja toteuttamiselle haittavaikutuksia, koska rakennettavista alueista ja syntyvistä rakennusoikeuksista perittävät kaavoitusmaksut ja korvaukset ovat olleet tähän asti vastike kaavoituksesta aiheutuvista kuluista. Lisäksi kaavatarkastelu on tasapuolista kohtelua kaikille osapuolille.

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan muutetun esityksen ja valtuutti kunnanjohtajan tekemään valituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa tämän asian osalta.

Tauko pidettiin klo 11:43 – 20:45

Kunnanhallituksen jäsen Tarmo Salonen poistui tauon aikana kokouksesta.