

Vastaselitys Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle koskien poikkeamislupaa 23-0182-POI/Lulas Oy (diarinumero 968/03.04.04.16/2023)

Khall 16.01.2024 § 10
267/10.03.00/2023

Valmistelija

Kunnanjohtaja Timo Kurula, puh. 040 595 7597

Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunta on 21.6.2023 § 93 päättänyt myöntää Sirkan rekisterikylään määräalalle tilasta Vielma Rno 17:82 luvan poiketa asemakaavan määräyksistä (MRL 58 §) siten, että rakennetaan kaksi asuinrakennusta joiden kerrosala on yhteensä 189 m² ja kokonaisala 221 m². Määräala on kooltaan 2930 m². Voimassa olevassa asemakaavassa määräala sijaitsee VL-alueella jonne ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut tiloja Nellinpuisto Rno 17:44, Aste-Levi Rno 17:11 ja Levintie Rno 17:4. Tilan Velmula Rno 17:97 omistaa Kittilän kunta. Tila Levintie Rno 17:11 jätti asiasta huomautuksen vedoten tasaveroisuuteen ja kaavoituksen yhteydessä saatuun tietoon, ettei VL alueelle tulla myöntämään rakennuslupia.

Kittilän kunnanhallitus on kokouksessaan 28.6.2023 § 292 päättänyt valittaa Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä myöntää poikkeamislupa 23-0182-POI (Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunta 21.6.2023 § 93).

Poikkeamisluvan 23-0182-POI hakijana tilalle Vielma 17:82 toiminut Lulas Oy on antanut Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle selityksen koskien Kittilän kunnanhallituksen tekemää valitusta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt Kittilän kunnanhallitukselta vastaselityksen.

Kittilän kunnan vastaselitys:

Asemakaavassa tilan Vielma 17:82 merkintä on VL (lähivirkistysalue), eikä alueelle ole osoitettu rakennusoikeutta. Hakijan toimesta on vedottu 25.2.2008 tehtyyn osayleiskaavaan, jossa Koutamaantielle sijoittuva kyseinen tilan Vielma 17:82 aluekin kuuluu. Koutamaantiellä maa-alueen merkintä on RM (matkailua palveleva alue). Asemakaava on kuitenkin alueen käyttöä yleiskaavaa tarkempi ohjaava kaava ja sen määräyksiä tulee noudattaa.

Kittilän kunnanhallitus on päätöksessään 28.6.2023 § 292 perustellut päätöstään tehdä valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle, ettei rakentamis- ja ympäristölautakunta ole perustellut päätöstään ja, että poikkeamisen myöntämisen oikeudelliset edellytykset puuttuvat. Rakennus- ja ympäristölautakunta on perusteeksi päätökselleen kirjannut VL – alueen virkistyskäytön vähäisyyden. Päätöstä ei ole perusteltu hallintolain 7 luvun 45 §:n vaatimalla tavalla. Niin ikään VL – alueen muuttamista asuntorakentamisen tarpeisiin ei ole tarkasteltu asemakaavan sisältövaatimusten vaatimalla tavalla MRL 54 §:n mukaisesti.

Lulas Oy tuo vastineessaan esiin, että poikkeamiselle on ollut MRL 171 §:ssä tarkoitettu erityinen syy, eikä poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai kaavoituksen toteutumiselle. Perusteiden kerrotaan löytyvän poikkeamislupahakemuksesta, missä on vedottu edellä mainittuun osayleiskaavaan (25.2.2008) asemakaavaa (22.8.1990) tuoreempaan kaavana. Poikkeamisluvan perusteeksi esitetään siis yleiskaavan määräyksiä, jotka hakija katsoo syrjäyttävän asemakaavan vaikutuksen.

Yleiskaava on kaavoitusta yleisesti ohjaava, eikä siten ole rakentamiseen oikeuttava kaava tässä tapauksessa voimassa olevan asemakaavan sijaan. MRL 50 §:n mukaan asemakaava on yksityiskohtaisempi, missä alueiden käytöstä määrätään tarkemmin. Nyt kyseisellä alueella asemakaava on voimassa oleva ja siten alueen käyttöä ohjaavana noudatettava kaava. Rakennus- ja ympäristölautakunnan tehtävä on puolestaan valvoa, että kaavoitusta ja sen määräyksiä noudatetaan.

Mikäli poikkeamislupa myönnettäisiin, poistuisi VL merkinnän merkitys kaavan toteutumista ohjaavana merkintänä. Lisäksi poikkeamisluvan myöntäminen aiheuttaisi MRL 171 §:ssä tarkoitetulla tavalla haittaa kaavan toteutumiseen. Kittilän kunnanhallituksen tekemää valitusta tukee edellä mainittujen seikkojen lisäksi myöskin se, ettei hakija (Lulas Oy) ole edelleenkään esittänyt perusteltua syytä miksi alueelle tulisi myöntää poikkeamislupa asuinrakentamiseen – tällainen syy ei voi olla asuntopula johon vedotaan.

Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt tätä samaa asiaa aikaisemmin 1.6.2022 § 103. Tuolloin lupaa ei myönnetty. Nyt hakija 21.6.2023 § 93:ssa luvalla on vaihtunut. Kaavallinen tilanne aikavälillä 1.6.2022 – 21.6.2023 ei ole muuttunut.

Kittilän rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös tulee kumota, koska sitä ei ole perusteltu ja poikkeamisen myöntämisen oikeudelliset perusteet/edellytykset puuttuvat.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kurula Timo
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa Lulas Oy:n selitykseen edellä selostetun Kittilän kunnan vastaselityksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.
Päätös	Esitys hyväksyttiin.