

Teknisten palvelujen ltk	§ 115	15.06.2016
Teknisten palvelujen ltk	§ 151	24.08.2016
Teknisten palvelujen ltk	§ 211	22.11.2017
Teknisten palvelujen ltk	§ 225	20.12.2017
Teknisten palvelujen ltk	§ 54	28.03.2018

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P12/2016

338/10.03.00/2016

TEKN 15.06.2016 § 115

Valmistelija rakennustarkastaja Markku Vaittinen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

HAKIJA

RAKENNUSPAIKKA Kunta: Tornio
 Kylä: Alavojakkala
 Tila:
 Pinta-ala: yht. 6245 m²

RAKENNUSHANKE Omakotitalon ja tallirakennuksen rakentaminen, yhteensä 170 m².

POIKKEUSTA HAETAAN

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella.

HAKIJAN ESITTÄMÄT PERUSTELUT JA ARVIO HANKKEEN VAIKUTUKSISTA

Hanke täydentää ja tiivistää yleiskaavan periaatteiden mukaisesti olemassa olevaa kyläasutusta ja edistää kylän kehittämistä ja säilymistä viihtyisänä. Paikalle on tarkoitus rakentaa ja tehdä perinteiseen tyyliin alueelle sopiva hirsitalo pihapiireineen, joka sopii hyvin tähän ympäristöön ja maisemaan.

Talon rakentaminen on ajankohtaista nyt, kun on tulossa perheenlisäystä ja lisätila kolmannen lapsen myötä on tarpeen. Viereisellä tontilla on isovanhempien talo.

Jo rakennettuun viemäriverkoston liittymisellä vältetään kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiselta. Tontille on tehty oma liittymispiste ja rakentamalla tontille saadaan sekin käyttöön, eikä kaupunki ole turhaan panostanut asiaan.

KUULEMINEN Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:

MUISTUTUKSET	Rajanaapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen suhteen.
KAAVATILANNE	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella, kaavamerkinnällä AT-1.
LAUSUNTO	<p>Valmistelija maanmittausinsinööri Juha Auno:</p> <p>Hanke sijaitsee Alavojakkalan kiinteistörekisterikylässä, Torniojoen ja valtatie 21 välisellä ranta-alueella. Kulkuyhteys valtatieltä on olemassa olevan liittymän kautta. Suunnittelualueelta on kevyenliikenteen yhteys Tornion keskustaan asti.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaan poikkeaminen ei saa</p> <ul style="list-style-type: none"> - aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; - vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä - vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. - johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. <p>Tornion yleiskaavassa alue on AT-1 (Kehitettävä palvelukyläalue) -aluetta, joka sijaitsee Tornion keskeisen kaupunkialueen pohjoispuolella sen välittömässä läheisyydessä Torniojoen rannalla. Kyseinen AT-1 -alue rajautuu eteläosastaan asemakaavoitettavaan alueeseen ja pohjoisosastaan MY (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) -alueeseen. Tällä alueella sijaitsee kaupungin venevalkama ja rantautumispaikka. Valtatien ja joen välinen alue on kokonaisuudessaan tiivistä rakennettua nauhamaista kylärakennetta, johon on rakennettu kattava viemäriverkosto keväällä 2010.</p> <p>Yleiskaavan mukaisesti rakentamiselta vapaaksi jäävät ranta-alueet sijaitsevat Alavojakkalan AT-1 alueen pohjoispuolella (MY-alueet). Alavojakkalan AT-1 alueen eteläpuoleinen alue on määrätty asemakaavoitettavaksi alueeksi, jonka yhteydessä varmistetaan riittävät viher- ja virkistysalueet sekä rakentamiselta vapaaksi jäävät ranta-alueet.</p> <p>Yleiskaavassa aluetta ei määritetty asemakaavoitettavaksi alueeksi johtuen sen jo tiiviin nauhamaiseksi muotoutuneesta yhdyskuntarakenteesta, jossa on kattava kunnallistekninen verkosto ja nauhamaista rakennetta tukeva kiinteistöjaotus. Lisäksi pihapiirit ja niille vievät kulkuyhteydet sekä pihapiirien ulkopuolelle jäävät viheralueet; pienviljelyalueet, metsittyneet pellot ja vanhat metsi- köt ovat vakiintuneet. Näin ollen Tornion yleiskaavassa Vojakkalan tarkennusalueella esitetty maankäyttö on pääosin nykytilanteen</p>

toteava eikä maankäytön suunnitelmallinen järjestäminen ei tuo vähäistä suurempaa lisäarvoa, vaan olisi luonteeltaan nykytilanteen toteava.

Lapin ELY-keskus on antanut vuosina 2010 ja 2012 kielteiset päätökset aiempiin poikkeamishakemuksiin. Kaupunki puolsi molempia hakemuksia. Kielteisten päätöksiä perusteluina oli emätilalla jo tapahtunut rakentaminen ja sen johdosta suuri emätilakohtainen mitoitustilanne eikä erityisiä syitä oltu esitetty miksi siitä voisi poiketa.

Alavojakkalan AT-1 kyläalue on em. erityisominaisuuksien pohjalta määritetty omaksi mitoitukselliseksi kokonaisuudekseen, jonka alueella tapahtuva mahdollinen poikkeamispäätöstä edellyttävä rakentaminen ohjautuu jatkossa yleiskaavan ja alueen emätilamitoitukseen perustuvan laskelman pohjalta (ks. liitteet). Mikäli jatkossa ko. alueella sijoittuvan poikkeuslupahankkeen myötä nouseva emätilamitoitusluku jää alueen laskennallisen maksimitilanteen keskiarvon alapuolelle, voidaan hankkeeseen suhtautua myönteisesti. Mikäli emätilamitoitusluku nousee keskiarvon yläpuolelle, ei lupaa voida myöntää.

Kyseiselle AT-1 alueelle on muodostunut keskiarvolliseksi emätilamitoitusluvuksi 19,6. Kyseisellä AT-1 alueella on kuusi rakentamatonta rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa. Tasapuolisen kohtelun mukaisesti jokaiselle rakennuspaikalle myönnettäessä lupa rakentamiselle, nousee koko alueen keskiarvollinen emätilamitoitusluku 21,4. Haettavana olevan tilan emätilamitoitusluvuksi muodostuu 21,1.

Mitoituksen laskemisessa tulee huomioida samaan emätilaan kuuluvan kiinteistön sijainti, sillä myönteisen päätöksen jälkeen kiinteistöä ei enää huomioida rantaan kohdistuvan emätilamitoitusluvun laskemisessa.

Rakennuspaikan koko täyttää yleiskaavan määräyksen. Asuinrakennus sijoitetaan rantaviivaan nähden rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesti. Hanke täydentää ja tiivistää yleiskaavan periaatteiden mukaisesti olemassa olevaa kyläasutusta ja edistää kylän kehittymistä ja säilymistä viihtyisänä. Viemäriverkostoon liittymisellä tuetaan jokivarren ympäristönsuojelua varten tehtyä merkittävää kunnallisteknistä investointia ja välttää kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamiselta.

Nyt kyseessä olevassa tapauksessa hakemuksen mukaisen rakentamisen ei ole katsottava aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi on todettu olevan riittävästi erityisiä syitä.

LIITTEET

Liitekartat
Mitoitustaulukot
Mitoituksen liitekartat

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy hakemuksen. Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

TEKN 24.08.2016 § 151

Valmistelija maanmittausinsinööri Juha Auno:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on jättänyt valituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen Tornion teknisten palvelujen lautakunnan 15.6.2016 § 115 tekemään päätökseen. Valituksessaan ELY-keskus vaatii teknisten palvelujen lautakunnan tekemän päätöksen kumoamista.

ELY-keskus perustelee valitustaan emätilakohtaisen mitoitusluvun nousemista 21 rakennuspaikkaan emätilan rantakilometriä kohden. Lisäksi ELY-keskus on todennut yhteenvedona seuraavaa, "Kun otetaan huomioon muodostunut tilajaotus, alueen rakentamispaine ja emätiloilla jo tapahtunut rakentaminen sekä alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, rakennushankkeen toteuttaminen vaarantaisi kaavoituksesta erillisenä ratkaisuna maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kaventaisi perusteettomasti mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja alueen asianmukaiselle kaavalliselle suunnittelulle sekä alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty erityisiä syitä".

LIITTEET

-Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitus
-Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 23.12.2011 myön-
teinen rakentamista koskeva poikkeamispäätös LAPE-
LY/500/07.01/2011

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Teknisten palvelujen lautakunta toteaa vastineenaan seuraavaa:

Poikkeamistoimivallan siirtäminen kunnille 1.4.2016 lähtien (laki 197/2016) mahdollistaa oikeuskäytännön kehittämisen huomioimaan paikalliset olosuhteet paremmin poikkeamisten edellytysten ja erityisten syiden osalta.

Poikkeamispäätös perustuu kokonaisharkintaan, jolloin on otettu huomioon hanketta puoltavat ja sen hyväksymistä vastaan puhuvat seikat ja punnittu ne keskenään kuten teknisten palvelujen lautakunta on 15.6.2016 §115 päätöksessään eritellyt.

Teknisten palvelujen lautakunnan päätös 15.6.2016 §115 ja siihen liittyvä valmistelu on pitänyt sisällään myös MRL 73 §:n 1 momentin mukaisen arvioinnin ja harkinnan siitä, että 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön; 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Teknisten palvelujen lautakunta korostaa, ettei poikkeamisella ole tarkoitus korvata kaavaa vaan on päätöksessään todennut ettei oikeusvaikutteisen osayleis- tai asemakaavan laatiminen tuo vähäistä suurempaa lisäarvoa päätöksessään esitetyin perustein. Tornion kaupungin maankäyttöä ohjaa vuonna 2010 voimaan tullut yleiskaava. Hakemus on yleiskaavan mukainen.

Poikkeamisen myönteisen kannan edellytyksenä on ollut analyysi, jonka perusteella kaavan laatiminen ja mahdollisuus yleisten alueiden osoittamiseen on tulevaisuudessa mahdollista.

Myönteinen poikkeamispäätös perustuu kokonaisharkintaan, joka tukee Tornion voimassa olevaa yleiskaava 2021:n Vojakkalan tarkennusalueetta ja tarkentaa sitä mm. tasapuolisen kohtelun varmistamisen osalta, ottaen kuitenkin huomioon varovaisuusperiaatteen ja mahdollistaa mahdollisen tulevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tai asemakaavan laadinnan alueelle (kaavoitusvara).

Näin ollen myönteinen päätös ei

1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, sen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171§).

Myönteisen poikkeamisen erityisinä syinä on lisäksi katsottava olevan maankäytöllisiä tavoitteita tukevia seikkoja:

-hanke täydentää ja tiivistää Tornion yleiskaavan tavoitteiden ja periaatteiden mukaisesti olevaa vakituista nauhamaista kyläasutusta ja edistää Vojakkalan kylän kehittymistä ja säilymistä viihtyisänä.

-hanke tukeutuu ja hyödyntää alueelle rakennettua yhdyskuntateknistä verkostoa (vesi- ja viemäriverkosto, sähkö, kevyen liikenteen väylä).

-rakennuspaikan koko (6245 m²) täyttää yleiskaavan määräyksen ja on riittävä pysyvän asutuksen edellyttämien toimintojen järjestämiseksi

-rakennuspaikka sijoittuu jo rakennettujen rakennuspaikkojen väliin alueelle, jota käytännössä ei enää ole voinut hyödyntää vapaa-alueena jokamiehen oikeuksin.

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 23.12.2011 LAPE-LY/500/07.01/2011 päätöksessään hyväksynyt viereiseen kiinteistöön asuinrakentamista koskevan poikkeamisluvan (liite).

Perustuslaki edellyttää, että keskenään samassa asemassa olevien poikkeusluvan hakijoita on lähtökohtaisesti kohdeltava yhdenmukaisella tavalla: on emätilatarkasteluun perustuvan tasapuolisuusvaatimuksen vastaista, että tällaisten hakijoiden kohdalla jonkun hakemus hyväksytään ja samassa asemassa oleva poikkeusluvan hakija hylätään.

Teknisten palvelujen lautakunta on 15.6.2016 §115 myönteisen päätöksen valmistelussaan selvittänyt, ettei poikkeuksen myöntäminen johda tasapuolisuuden vaarantumiseen eri emätilojen välillä ja vaikeuta samasta emätilasta erotettujen rakentamattomien lohkotilojen mahdollisuuksiin rakentaa.

Aiemmin poikkeamisharkinnassa ei voitu päättää samaan tapaan kuin kaavoituksessa ensin tietyistä mitoitusperusteista ja sitten ratkaista yksittäisiä hakemuksia soveltaen tuota perustetta. 1.4.2016 voimaanastuneen lakimuutoksen (laki 197/2016) myötä mainitunlaiset perusteet saattaa hyväksyä vain kunta sille kaavoitusviranomaisena kuuluvan harkintavallan nojalla. Näin ollen kaupungin käsityksenä on, että kunta voi päättää poikkeamisesta, jotka pohjautuvat

poikkeamislupaviranomaisen määrittämään rantaviivan laskentamenetelmään ja kilometrikohtaiseen enimmäistehokkuuteen.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

TEKN 22.11.2017 § 211

VALMISTELIJA

Maanmittausinsinööri Juha Auno, p. 040 6376744:

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 26.10.2017 antamallaan päätöksellään (17/0257/1) kumonnut Tornion teknisten palvelujen lautakunnan 15.06.2016 § 115 tekemän poikkeamislupapäätöksen.

Kaupunginarkkitehti on esitellyt asian 6.11.2017 kaupunginhallituksen kokouksessa ja 8.11.2017 teknisten palvelujen lautakunnan kokouksessa ja kertonut, että kaupunki tulee tekemään valituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

LIITTEET

Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen
Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 26.10.2017
Teknisten palvelujen lautakunnan päätös 15.6.2016 §115
Rakentamista koskevat poikkeamispäätökset:
-LAPELY/500/07.01/2011
-LAPELY/766/07.01/2012
-LAPELY/734/07.01/2010
-LAPELY/735/07.01/2010

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Hyväksytään liitteenä oleva valitus korkeimmalle hallinto-oikeudelle ja pidetään pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän pykälän osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

TEKN 20.12.2017 § 225

Valmistelija Maanmittausinsinööri Juha Auno, p. 040 6376744

Korkein hallinto-oikeus pyytää Tornion teknisten palvelujen lautakuntaa antamaan selityksen valituksen johdosta.

valituksessaan esittämät vaatimukset ja perustelut omalta osaltaan tukevat Tornion kaupungin näkemystä asiassa, eli Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös tulisi kumota.

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Teknisten palvelujen lautakunta toteaa selityksensä, että valituksessaan esittämät vaatimukset ja perustelut omalta osaltaan tukevat Tornion kaupungin näkemystä asiassa, eli Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös tulisi kumota.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän pykälän osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin ja pidettiin pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKN 28.03.2018 § 54

Valmistelija Maanmittausinsinööri Juha Auno, puh. 040 637 6744.

Korkein hallinto-oikeus pyytää vastaselityspyyntöä koskien ELY-keskuksen 10.1.2018 antamaan lausuntoon sekä 11.2.2018 antamaan selityksen antamiseen.

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Teknisten palvelujen lautakunta merkitsee asian tiedoksi ja toteaa, ettei teknisten palvelujen lautakunnalla ole asiaan enää lausuttavaa aiemman lausutun lisäksi. Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin ja pidettiin pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän

asian osalta.
