

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P18/2018

432/10.03.00/2018

TEKN 27.06.2018 § 154

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

HAKIJAT

RAKENNUSPAIKKA Kunta: Tornio
Kylä: Kaakamo
Tila:
Pinta-ala: Määräala n. 5200m²

RAKENNUSHANKE Omakotitalon (200m²) rakentaminen sekä varaus autotallille (100m²)

POIKKEUSTA HAETAAN

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentista.

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Haluamme rakentaa maaseudulle ja isolle tontille, mutta kuitenkin palveluiden lähelle. Kaakamossa on mummola ja ystäviä.

KUULEMINEN Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:

MUISTUTUKSET Ei muistutuksia.

KAAVATILANNE Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella kehitettävän palvelukylän alueella (AT-1). Lisäksi alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/p).

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

LAUSUNTO Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Kaakamossa, Kaakamojoen varressa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaan poikkeaminen ei saa

- 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..

Kyseessä on rakennuspaikka, joka sijaitsee yleiskaavan mukaisella kehitettävän palvelukylän alueella (AT-1). Viemäröidyillä kyläalueilla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Rakennuspaikan alue on merkitty yleiskaavassa myös paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta.

Hankkeen emätilamitoitusta on tarkasteltu lähialueen yleiskaavan AT-1 –alueilla (Vanhan Kylätien ja Valtatien välinen joenvarsi). Kyseisten alueiden keskiarvolliseksi emätilamitoitusluvuksi muodostui 39,6. Mikäli poikkeamista haettavan kiinteistön emätilamitoitusluku nousisi saadun keskiarvoluvun yläpuolelle, ei poikkeamislupaa voitaisi myöntää.

Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän mukaan emätiloista on karttataarkastelun perusteella muunnettua rantaviivaa yhteensä 360 metriä. Mikäli hankkeelle myönnettäisiin rakennusoikeus, muodostuisi emätilakohtaiseksi mitoitusluvuksi 23,8. Muodostunutta mitoituslukua on pidettävä alhaisena tarkastelualueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle.

Vesiliittymän rakentamisesta on sovittava Tornion Vesi Oy:n kanssa. Kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelystä tulee rakennuslupavaiheessa esittää pätevän suunnittelijan laatima suunnitelma.

Kiinteistölle kuuluvien tieyksiköiden ja hoitokustannusten määrittämiseksi on hankkeeseen ryhtyvän sovittava tieosakkaiden (tiekunta/hoitokunta tai toimitsijamies) kanssa.

LIITTEET

Liitekartat

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin ja pidettiin pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.
