

Teknisten palvelujen ltk	§ 98	23.05.2018
Teknisten palvelujen ltk	§ 194	22.08.2018

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P14-2018 / TSV-RAKENNUS OY, TORNIO /
POHJOIS-SUOMEN HALLINTO-OIKEUDEN LAUSUNTOPYYNTÖ

319/10.03.00/2018

TEKN 23.05.2018 § 98

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

HAKIJAT TSV-Rakennus Oy
Metallimiehenkatu 9
95450 Tornio

RAKENNUSPAIKKA Kunta: Tornio
Kylä: Pirkkiö
Tila: RN:o 174:4
Pinta-ala: Määräala 3348m²

RAKENNUSHANKE AP-tontille rakennetaan kolme erillistä asuinrakennusta, joissa yhteensä 12 asuntoa, joista 8 kolmiota ja 4 kaksioita. Lisäksi rakennetaan jätekatos, tekninen tila sekä autokatoksia.

POIKKEUSTA HAETAAN

Maankäyttö- ja rakennuslaista 58 §.

HAKEMUKSEN PERUSTELUT

Tontin rakennusoikeus ylittyy 121m² (14,5%) ja autokatokset ylittävät rakennusalueen rajan. Kolmioille on alueella suurempi kysyntä ja tontti on riittävän iso, ettei rakennusoikeuden ylitys aiheuta ahtautta. Tontilta on varattu johdoille tarpeettoman leveä alue, jolle autokatokset osittain rakennetaan, kuitenkin yli 4m päähän rajasta.

KUULEMINEN

MUISTUTUKSET Hankkeen johdosta on jätetty yksi muistutus, joka löytyy päätöksen liitteistä.

KAAVATILANNE 12.11.2014 voimaan tulleessa asemakaavassa hanke sijaitsee asuinpienalojen korttelialueella (AP).

LAUSUNTO

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Pirkkiössä, ja merkitty kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

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..”

Hankkeen johdosta tuli yksi muistutus, jossa tuotiin esille mm. turvallisuusriskit liikenteeseen liittyen.

Hankkeessa kaavanmukainen rakennusoikeus ylittyy 121m² (14,5%), mutta asuntojen määrä suhteessa rakennusoikeuteen pysyy samana asuntojen ollessa suurempia (suurin osa kolmioita). Näin ollen rakennusoikeuden ylityksellä ei voida katsoa olevan vähäistä suurempaa vaikutusta liikennemääriin ja -turvallisuuteen.

Suunnitelmissa esitetty liittymä tontille Sänkikujan kautta on 29.9.2014 vahvistuneen asemakaavan mukainen.

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

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros
Muistutus
Vastine

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.

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

ovat toimittaneet 25.6.2018 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen oikaisuvaatimuksen, joka koskee Tornion teknisten palvelujen lautakunnan päätöstä myönteisestä TSV-Rakennus Oy:n poikkeuslupahakemuksesta (tepla 23.5.2018 § 98).

TSV-Rakennus Oy on hakenut poikkeuslupaa hankkeelle, jossa kaavanmukainen rakennusoikeus ylittyy 121m² (14,5%).

Oikaisuvaatimuksessaan toteavat seuraavaa;

Tontin rakennusoikeus ylittyy 121m² (14,5%) ja autokatokset ylittävät rakennusalueen rajan. Vaadimme, että rakennusoikeus ei ylity.

Lyhyen ja rauhallisen kadunpätkän varrella asuu nyt kolme lapsiperhettä, ja rakennusoikeuden muutos nostaisi asuntomäärän kolmesta kahteentoista (12).

Rakennusoikeuden muutos vaikuttaa nähdäksemme oleellisesti kyseessä olevan katualueen (Sänkikuja) liikenneturvallisuuteen.

Poikkeamislupapäätöksessä todetaan, että vaikka hankkeen kaavanmukainen rakennusoikeus ylittyy, asuntojen määrä suhteessa rakennusoikeuteen pysyy samana asuntojen ollessa suurempia (suurin osa kolmioita). Suunnitelmissa esitetty liittymä tontille Sänkikujan kautta on 29.9.2014 vahvistuneen asemakaavan mukainen.

Lisäksi rakennusvalvonta on katsonut rakennusalueen rajojen ylittämisen autokatoksien osalta vähäiseksi.

Vastineessaan aiemmin jättämään muistutukseen hakija (TSV-Rakennus Oy / Tanja Alaniemi) on kertonut, että vaikka rakennusoikeuden ylitys on 121m², ei sillä ole vaikutusta tontille sijoitettavien asuntojen ja mahdollisten autojen määrään lisäävästi. Näillä neliömäärillä on huomattavaa lisäarvoa tuleville kodinostajille, ja tontti on väljä. Myös ennakkomarkkinointi ja rakennettavien kotien myynti ovat pitkällä, usea asunto jo varattu. Alaniemi toteaa, että rakennusaikainen liikenne ei olisi suurempaa kuin muillakaan uusien alueiden asutusalueilla. Turvallisuusriskit otetaan normaalisti huomioon työturvallisuudessa.

Muistutuksessaan K ovat ehdottaneet liittymää tontille Pirkkiöntieltä, jolloin ylimääräistä liikennettä ei aiheutuisi Sänkikujalle. Perusteluiksi on kerrottu turvallisuusriskit, paremmat ajoyhteydet sekä TSV-Rakennus Oy:n kiinnostus myös tälle vaihtoehdolle. Alaniemi on vastineessaan myös ilmaissut

kiinnostuksensa Pirkkiöntien puoleiseen liittymään. Heidän tekemänsä suunnitelmat liittymän osalta on kuitenkin tehty kaavanmukaisesti Sänkikujan puolelta.

Teknisten palvelujen lautakunta on myöntänyt hankkeelle luvan, sillä hankkeen ei ole katsottu aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle.

OHEISAINEISTO

Valitus 20.6.2018

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Teknisten palvelujen lautakunta toteaa lausuntonaan, että lautakunnan poikkeuslupapäätöksen perusteluihin ei ole lisättävää.

Pidetään pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin ja pidettiin pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.
