

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS P23/2018

537/10.03.00/2018

TEKN 26.09.2018 § 226

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

HAKIJAT

MUISTUTUKSET Ei muistutuksia.

KAAVATILANNE Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA). Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

LAUSUNTO Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Tanskinsaarella.

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..

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA). RA-alueella olevia loma-asuntoalueita halutaan tiivistettävän siten, että ne säilyvät viihtyisinä loma-asumisen alueina.

Lapin ELY-keskukselta saadun lausunnon mukaisesti kyseessä on rakennuspaikka, joka on Tornionjoen tulvakartoituksen mukaan 1/100a tulvalla lähes kokonaan tulvauhanalainen. Tanskinsaaren keskimääräinen kerran 100 vuodessa toistuva laskennallinen tulvakorkeus on N₂₀₀₀ +5,41m. Jääpatojen aiheuttaman tulvariskin vuoksi alimmat kastuvat rakenteet tulee olla tasolla N₂₀₀₀ +5,91m. Asemapiirroksessa on esitetty rakennuspaikan osittaista pengertämistä.

Kiinteistön luontainen maanpinta vaihtelee suunnitellun rakennuspaikan kohdalla N₂₀₀₀ +2,60m – 4,35m välillä. Suunnitelmakartan

mukaan maanpinta tulee pengertämisen jälkeen tasolle N2000 +4,90m, lukuun ottamatta rakennusten kohtia, joissa maanpinta tulee tasolle N2000 +5,20m. Sokkelin yläpinta tulee tasolle N2000 +5,70m. Luontainen maanpinta on suunnitellun pengerryksen kohdalla alimmillaan N2000 +3,61m.

Poikkeamisen myöntäminen tarkoittaisi pysyvän asuinrakentamisen muodostumisen tulvauhan alaiselle alueelle ja suunnitellut rakennukset jäisivät tulvan saartamiksi, mikäli maanpintaa aiotaan korottaa vain rakennusten kohdilta. Lisäksi maanpinnan korottaminen yksittäin poikkeamispäätöksin kapealla rantajaksolla tulvauhattomaksi tarkoittaisi huomattavaa pengertämistä maisemallisesti aralla rantavyöhykkeellä, eikä siten suunnitellun rakentamisen ole katsottava sopeutuvan rantamaisemaan.

Myöskään emätilamitoituksen tarkastelu ei tue poikkeamista, sillä kyseisen alueen (Tanskinsaari) keskiarvolliseksi emätilamitoitusluvaksi muodostui 3,9, kun taas ko. rakennuspaikan luvuksi muodostui 14,3. Mikäli poikkeamista hakevan kiinteistön emätilamitoitusluku nousee saadun keskiarvoluvun yläpuolelle, ei poikkeamislupaa voida myöntää.

Poikkeamisen ei voi katsoa luovan edellytyksiä muun muassa terveelliselle, turvallisella ja viihtyisälle elinympäristölle. Hakemuksen tueksi ei ole esitetty erityisiä syitä, joiden myötä myönteinen päätös voitaisiin antaa. Kohteena oleva kiinteistö on saanut 5.7.2012 ELY-keskukselta vastaavan hankkeen toteuttamiseksi kielteisen päätöksen.

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros
Lausunto

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Teknisten palvelujen lautakunta ei myönnä poikkeuslupaa.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.
