

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P25/2019

579/10.03.00/2019

TEKN 09.10.2019 § 210

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

MUISTUTUKSET Ei muistutuksia.

KAAVATILANNE Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

LAUSUNTO Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Kaakamossa meren rannalla.

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 maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään hehtaari. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihettumisvyöhykkeeseen.

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan (kohta 5.2) asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerros-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla

laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Sama koskee huvimajoja, grillikatoksia, venevajoja tai muita sellaisia pieniä rakennelmia.

Asemapiirroksessa esitetyn pihapiirin asuinrakennus on sijoitettu rakennusjärjestyksestä poiketen rantaviivasta noin 18 m etäisyydelle, mikä on perusteltua jotta pihapiirin toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden kannalta riittävä etäisyys saavutetaan alueen poikki kulkevaan 20 kV:n voimalinjaan.

Muulla kuin kyläalueilla rantarakentamisessa tulee ottaa huomioon emätilamitoitus. Ko. rakennuspaikka sijaitsee M-alueella. Emätilatar-kastelussa lähialueen M-alueen (rajautuen AT-2- ja R-alueisiin) keskiarvolliseksi emätilamitoitusluvuksi muodostui 17,8, kun taas ko. rakennuspaikan luvuksi muodostui 11,8. Mikäli poikkeamista hakevan kiinteistön emätilamitoitusluku nousee saadun keskiarvoluvun yläpuolelle, ei poikkeamislupaa voida myöntää.

Meren ranta-alueella kosteudelle alttiit rakennusosat tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +2,70 m N2000 järjestelmässä. Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät rakennusjärjestyksen hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

Alueella on 2010-luvulla toteutettu maanläjitystöitä, jossa vesialuetta on selkeytetty ja maanpintaa korotettu massatasapainoperiaatteella. Asemapiirroksesta ilmenee rakennuspaikan nykyiset maanpinnankorot, jotka eivät ole päivittyneet vielä SYKE:n tulvakeskuksen tulvariskikarttoihin.

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

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

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

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan edellytyksellä, että asemapiirroksen merkittyjen piharakennuksen ja liiterin etäisyys rantaviivasta on 15 m.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Kaupunginarkkitehti Jarmo Lokio, 040 7048 720

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:

Hakija
Lapin ELY-keskus
Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija
