

## POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P30/2019

736/10.03.00/2019

TEKN 22.01.2020 § 11

	Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:
VASTAANOTTAJA	Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta
MUISTUTUKSET	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
KAAVATILANNE	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Lisäksi alueella on merkintä valtakunnallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä (sk/v).
LAUSUNTO	Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:  Rakennuspaikka sijaitsee Alavojakkalassa Tornionjoen uoman varrella.  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 asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Haluamme, että kaupungin kasvulle varataan riittävästi alueita pientalovaltaista rakentamista varten sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti pientaloja. Asemakaavaa laadittaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen liikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ennen asemakaavan saatua lainvoiman.  Lisäksi alueella on merkintä valtakunnallisesti arvokkaasta kulttuuri-

ympäristöstä (sk/v). Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että alueen arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kaupunki- tai kyläympäristöön siten, että ne mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentävät olemassa olevaa arvokasta kaupunki- tai kyläympäristöä. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunki- tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Alueella ei myöskään saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden laaja-alaista uudishakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa tai istuttamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssä mainittua maisematyölupaa.

Rakennuspaikalle on myönnetty aikaisemmin vastaavaa rakennushanketta varten poikkeamislupa (27.9.2017 § 162). Muutoksena edelliseen poikkeamislupahakemukseen lohkokiinteistöön (RN:o 17:15) on lisätty 954 m<sup>2</sup> ala.

Koska kyseessä on ranta-alue, tulee poikkeamisessa ottaa huomioon ns. emätilaperiaate. Emätilatarkastelussa lähialueen AP-alueen (rajautuen AT-1- ja MY-alueisiin) keskiarvolliseksi mitoitusluvaksi muodostuu 35,7. Mikäli rakennuspaikan lohkotilalle muodostuva mitoitusluku nousee saadun keskiarvoluvun yläpuolelle, ei poikkeamislupaa voida myöntää.

Kiinteistön emätiloiksi katsottavilla tiloilla Mustaparta RN:o 6:10 X (rekisteröity 8.6.1933) ja Prusila RN:o 17:15 X (rekisteröity 29.9.1949) on muunnettua rantaviivaa yhteensä 185 m. Rantaviiva jakautuu emätilan lohkotilojen RN:o 6:45, RN:o 17:6, RN:o 17:12-13 ja RN:o 17:20-21 kesken. Lohkotilojen mitoitusluvaksi muodostuu 26,9. Mitoitusluku jää alle lähialueen AP-alueen keskiarvollisen mitoitusluvun.

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).

Rakennuslupavaiheessa tulee rakennuspaikan ja rakennusten sekä niiden edellyttämien maankorotustoimenpiteiden vaikutus olevaan ympäristöön ja maisemaan arvioida suhteessa Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohtaan 5. Rakentaminen ranta-alueelle.

Hanke täydentää ja tiivistää yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaupunkirakennetta eikä sen 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  
Asemapiirros

KAUPUNGINARKKITEHTI JARMO LOKIO:

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan.

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

---