

## POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P2/2021

73/10.03.00/2021

TEKN 24.03.2021 § 61

Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

MUISTUTUKSET Hankkeen johdosta on jätetty yksi muistutus.

KAAVATILANNE Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella (AT-1). Osa kiinteistöstä on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Laivaniemessä Vonganlahden 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 yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukylällä (AT-1). Haluamme, että väljää, maaseutumaista asuinympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukyliin. Kylän elinvoimaisuus ja palvelut turvataan osoittamalla alueelle uutta asutusta siten mitoitettuna, että peruspalvelut, kuten peruskoulun ala-aste ja kauppapalvelut, voidaan säilyttää. Siksi määräämme, että viemäroidyllä kyläalueella uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

Osa kiinteistöstä on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Haluamme, että pellot, niityt ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta ja että maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät. Siksi määräämme, että alueella ei saa tehdä laaja-alaista uudistushakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa eikä peltoja, niittyjä ja ranta-alueita rajaavaa

puusto saa kokonaan poistaa. Alueella on voimalla MRL:n 43.2 § rakentamisrajoitus. Ko. alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Hankkeen tarkoituksena on rakentaa uusi asuinrakennus ja talousrakennus nykyisen vapaa-ajanrakennuksen, saunan ja varaston tilalle. Kyseessä on vanha rakennuspaikka, jonka käyttötarkoitus muutetaan uudisrakentamisen yhteydessä.

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, mutta koska kyseessä on oleva rakennuspaikka kyläalueella, ei emätilamitoitusta tarvitse huomioida.

Rakennusluvan edellytyksenä on, että rakennuspaikka täyttää vakitukselle asunnolle asetetut olennaiset vaatimukset. Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä on esitetty seuraavat edellytykset vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

1. Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:ssä ja alueella vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset.
2. Rakennus täyttää käyttötarkoituksen muutoksessa johtuvat vakitukselle asuinrakennukselle asetetut MRL 117 §:n mukaiset tekniset vaatimukset, tai on muutettavissa sellaiseksi.
3. Rakennuspaikan on sijoitettava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varressa. Teiden rakentamisesta ja ylläpidosta ei saa aiheutua kunnalle erityisiä kustannuksia.
4. Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia.
5. Rantaviivan pituus tulee olla vähintään 35 metriä (mikäli kiinteistö sijaitsee ranta-alueella).
6. Rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>, mikäli ei yleiskaavan pinta-alamääräyksistä muuta johdu.
7. Kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta sekä rakennusten pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
8. Rakennuspaikan tulee tukeutua kyläasutukseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.

Hankkeessa poiketaan edellä esitetyistä edellytyksistä ja Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella: "Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 35 metriä."

Kiinteistön rantaviivan pituus on noin 32 metriä. Kuitenkin, koska kyseessä on oleva rakennuspaikka, ei rantaviivan pituudella katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia.

Muutoin uudisrakennus ja rakennuspaikka täyttää kaikki Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetyt vaatimukset lomarakennuksen rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyväan asumiseen, joten käyttötarkoituksen muutosta voidaan pitää perusteltuna.

Asemapiirroksen mukaan varasto on sijoitettu 3 metrin päähän kiinteistön rajasta. Rakennusten etäisyydestä rakennuspaikan rajasta on säädetty rakennusjärjestyksessä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57 §:ssä: *”Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäs toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.”*

Rajanaapuri on jättänyt hankkeesta muistutuksen, jossa toteaa: ”Varastorakennus voidaan sijoittaa 3 metrin päähän rajasta”.

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). Rakennukset on sijoitettava tulva-alueen ulkopuolelle.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen tueksi voidaan katsoa esitetyn erityisiä syitä.

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  
Hakemuksen lisäperustelut  
Naapurin muistutus

KAUPUNGINARKKITEHTI HARRI RYYNÄNEN:

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen, 040 704 8720

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:

Hakija

Muistutuksen tehnyt naapuri

Lapin ELY-keskus

Tornion kaupungin rakennusvalvonta

Valmistelija

---