

## POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P4/2021

75/10.03.00/2021

TEKN 24.03.2021 § 62

Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

MUISTUTUKSET Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.

KAAVATILANNE Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Lisäksi alueella on merkintä melu- ja/tai tärinäalueesta.

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Yliraumolla Keroputaan 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 asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Haluamme, että kaupungin/kylän 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 ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.

Lisäksi alueella on merkintä melu- ja/tai tärinäalueesta. Alueelle ei saa sijoittaa uusia melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Ko. alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa asuinrakennus, autotalli/katos ja pihasauna.

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella. Hankkeessa poiketaan 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.”* Rakennuspaikan rantaviivan pituus on noin 29 metriä.

Koska kyseessä on ranta-alue, tulee poikkeamisessa ottaa huomioon ns. emätilaperiaate. Kiinteistön emätilaksi katsottavalla tilalla Åkerman RN:o 15:2 (rekisteröity 14.10.1944) on muunnettua rantaviivaa yhteensä 213 m. Tiloilla RN:o 15:16, osa RN:o 15:23, RN:o 15:25, RN:o 15:27, RN:o 174:1-2, RN:o 175:1-2, RN:o 176:1-2 ja 8-10, RN:o 177:10-11 ja osa RN:o 15:28 ei ole rantaviivaa, niitä ei voida huomioida tulvavaaran vuoksi tai niihin ei voida osoittaa rakennuspaikkoja asemakaavassa osoitetun lähivirkistysalueen (VL) vuoksi. Rantaviiva jakautuu emätilan lohkotilojen RN:o 15:12, RN:o 15:23 ja RN:o 15:28 kesken. Tiloilla RN:o 15:12 ja RN:o 15:28 on yhteensä kaksi olevaa rakennuspaikkaa. Näin ollen, jos määräala RN:o 15:28/6 lasketaan uudeksi rakennuspaikaksi, lohkotilojen mitoitusluvuksi muodostuu 14,08.

Jos jokaiselle tilalle myönnettäisiin yhtä monta rakennuspaikkaa, kuin tilalle RN:o 15:28, muodostuisi mitoitusluvuksi 28,17.

Huomioiden emätilalle jo osoitettu rakennusoikeus ja tapahtunut tilamuodostus, hankkeelle ei voida myöntää lupaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi.

Hanke sijaitsee myös alueella, joka on tarkoitettu yleiskaavan mukaisesti asemakaavoitettavaksi ennen rakentamista. Alueella on voimassa rakennuskielto eli käytännössä alue vaatii tarkempaa suunnittelua, ts. asemakaavan laadintaa, ennen toteutusta.

Lisäksi Tornion kaupunginvaltuuston hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa (73 §, 10.11.2014) todetaan: *”Jotta kaupungin maankäyttöpolitiikalla voidaan tukea yleiskaavan ja muiden ylemmän tason strategioiden tavoitteisiin pääsemistä, on tärkeää saada raakamaa-alueet asemakaavoitettavilta alueilta kaupungin omistukseen jo hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta.”*

Kaupunki omistaa jo kyseiseltä yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP) maa-alueita n. 14 ha.

Hanke sijaitsee yleiskaavan mukaisella kasvusuunta-alueella ja hankaloittaa maanhankintaa alueilla, jotka on pyrkimys saada kaupungin

omistukseen ennen asemakaavoitusta.

Poikkeamisen voidaan katsoa aiheuttavan haittaa tulevalle asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Lisäksi hakemukselle ei ole esitetty erityisiä syitä, joiden myötä myönteinen päätös voitaisiin antaa.

LIITTEET

Liitekartat  
Asemapiirros

KAUPUNGINARKKITEHTI HARRI RYYNÄNEN:

Teknisten palvelujen lautakunta ei myönnä poikkeamislupaa.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

Kaupunginarkkitehti Harri Rynänen, 040 704 8720

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:  
Hakija  
Lapin ELY-keskus  
Tornion kaupungin rakennusvalvonta  
Valmistelija

\_\_\_\_\_