

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS P31/2020

950/10.03.00/2020

TEKN 24.03.2021 § 58

- 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 maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).
- LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:
- Rakennuspaikka sijaitsee Kuivaliakan 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 vaihettumisyöhykkeeseen.
- Hankkeen tarkoituksena on rakentaa asuinrakennus ja autotalli. Rakennuspaikan halki kulkee yksityistie. Rakennukset on osoitettu Kuivaliakan rantavyöhykkeelle rantaviivan ja tien väliselle alueelle.
- Ko. rakennuspaikka on saanut vuonna 2014 vastaavalle hankkeelle hylätyn poikkeamispäätöksen emätilaperiaatteen pohjalta. Päätöksen on tuolloin tehnyt ELY-keskus. Sittemmin 1.4.2016 poikkeamispäätösten laadinta on siirtynyt kuntiin.
- Koska kyseessä on ranta-alue, tulee poikkeamisessa ottaa huomi-

oon ns. emätilaperiaate. Kiinteistön emätilaksi katsottavalla tilalla Koski RN:o 7:2 (rekisteröity 2.3.1909) on muunnettua rantaviivaa yhteensä 263 m. Rantaviiva jakautuu emätilan RN:o 7:2 ja sen lohkotilojen RN:o 7:6 ja RN:o 7:7 kesken. Tilalla RN:o 7:5 ei ole rantaviivaa. Tilalla RN:o 7:2 on yksi oleva rakennuspaikka. Näin ollen, jos RN:o 7:7 lasketaan uudeksi rakennuspaikaksi, lohkotilojen mitoitusluvuksi muodostuu 7,6. Koska mitoitusluku jää verrattain alhaiseksi, voidaan rakennushankkeen todeta olevan vaikutuksiltaan vähäinen emätilaperiaatteen osalta. Lisäksi tilan RN:o 7:6 rantavyöhyke ja sen eteläpuoliset ranta-alueet on Tornion yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), joka voidaan katsoa riittäväksi rakentamattomaksi virkistysalueeksi kyseisellä rantajaksolla.

Hanke sijoittuu sijainniltaan tarkistamattoman vesijohtolinjan läheisyyteen. Tornion Vesi Oy:n yleislausunnossa (15.05.2020) todetaan:

”Rakennushankkeessa, jossa suunniteltu rakennus sijoittuu 5 m lähemmäs vesihuoltokartan osoittamaa johtolinjaa, tulee johtolinjan sijainti varmistaa kaivuutöiden alussa ja tarvittaessa siirtää johtolinjaa vähintään 5 m etäisyydelle rakennettavasta rakennuksesta. Rakentaja vastaa siirron maatyökustannuksista ja Tornion Vesi Oy vastaa putkimateriaali- ja asennustyökustannuksista.”

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.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan asuntorakentamiseen. 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. Lisäksi hakemuksen mukaisen rakentamisen tueksi on katsottava esitetyn erityisiä syitä.

Rakennusten etäisyys vesijohtolinjasta tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa. 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
Tornion Vesi Oy:n lausunto

KAUPUNGINARKKITEHTI HARRI RYYNÄNEN:

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyönen, 040 704 8720

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:
Hakija
Lapin ELY-keskus
Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija
