

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P12/2021

220/10.03.00/2021

TEKN 12.05.2021 § 106

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) ja on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v).
Osa kiinteistöstä on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Alavojakkalassa Oravaisensaarella.

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. 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.

Alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v).

Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että alueen arvokas kulttuuriympäristö ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kaupunki- tai kyläympäristöön siten, että ne mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentävät olemassa olevaa arvokasta kaupunki- tai kyläympäristöä ja että viljelyalueet, vanhat pihapiirit rakennuksineen, kylätiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja näkymät rantatieltä joelle säilyvät. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunki- 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.

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 määrämme, 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 voimassa MRL:n 43.2 § rakentamisrajoitus. Ko. alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa lomarakennus nykyisen tilalle. Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, mutta koska kyseessä on oleva rakennuspaikka, ei emätilamitoitusta tarvitse huomioida.

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Rakennukset on sijoitettava tulva-alueen ulkopuolelle.

Lisäselvityksen mukaisen rakennuspaikalle tehdyn maastokatselmuksen ja mittausten pohjalta korvaavan lomarakennuksen ympäristöä tullaan vähäisessä määrin korottamaan (0,2...0,8 m) tulvavaaran ulkopuolelle. Tulvavaaran vuoksi lomarakennuksen ympäristö on oltava vähintään tasossa +5.80 m (N2000) ja rakennuksen kosteudelle arat rakenteet tulee sijoittaa tason +6.30 m (N2000) yläpuolelle.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. 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.

Rakennuksen sijoittuminen tulva-alueen ulkopuolelle täytyy todentaa vielä rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikka ja tieyhteys on osoitettava tulvavaaran yläpuolelle.

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

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros
Lisäselvitys hakemukseen

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
Lapin ELY-keskus
Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija
