

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P17/2021

320/10.03.00/2021

TEKN 09.06.2021 § 141

- 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 kyläalueella (AT-3). Osa kiinteistöstä on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).
- LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:
- Rakennuspaikka sijaitsee Kantojärvellä.
- 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 kyläalueella (AT-3). Merkinnällä osoitetaan kyläalueet, jotka ovat vähintään 5 km etäisyydellä palvelukylistä. Haluamme, että vanhat, palveluista etäämpänä olevat kylät säilyvät asuttuina. Siksi määräämme, että uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m².
- Osa kiinteistöstä on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Metsälain mukaiset, erityiset elinympäristöt tarkennusalueilla, linnuston kannalta arvokkaat alueet ja muut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Aluetta koskevat suunnitelmat ja toimet on toteutettavat siten, etteivät ne haittaa näiden alueiden luontoarvoja kohtuuttomasti.
- Rakennuspaikka on ranta-alueella. Rantarakentamisen (MRL 72 §) osalta laki on muuttunut 1.5.2017. Kyläalueella emätilamitoitus ei ole

enää merkitsevä tekijä, vaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys kyseisellä rantajaksolla. Torniossa kyläalueeksi tulkitaan Tornion yleiskaava 2021:n mukaiset AT-1-, AT-2- ja AT-3-merkinnällä osoitetut alueet.

Rakennuspaikan koillispuolen maa-alueet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lisäksi kaakkoispuoliset maa-alueet maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Tämän voidaan katsoa riittäväksi virkistysalueeksi kyseisellä rantajaksolla.

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).

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossa (27.05.2021) muun muassa seuraavaa:

”Tornion Kantojärvi on maakunnallisesti tärkeä lintujen pesimisalue. Kantojärven pesimälinnustoon kuuluu tiettävästi pääasiassa lokki- ja vesilintuja. Rakentaminen ei heikennä lintujen pesimisolosuhteita.

Poikkeamishakemuksen kohteen ympäristössä ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien, 46 §:n mukaisia uhanalaisten lajien havaintopaikkoja, ei 47 §:n mukaisia erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IVb mukaisia kasvilajien havaintopaikkoja (laji.fi – viranomaistietoportaali 21.5.2021). Kantojärven luontoarvoista pesimälinnusto ja tiedossa olevat kasvilajien esiintymät eivät ole poikkeamisen myöntämisen esteenä.”

Asemapiirroksen mukaan autotalli/varastorakennus on sijoitettu 4 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.”*

Autotalli/varastorakennukselle on haettava rakennuslupavaiheessa naapurin suostumus rakennuksen sijoittamiselle 4 metriä rajasta. Muutoin rakennus on sijoitettava 5 metrin päähän kiinteistön rajasta. Rakennusten sijoittumisessa avoimeen maastoon tulee huomioida lisäksi erityisesti myös rakennusjärjestyksen kohta 3.2. rakennusten sovittamiseksi ympäristöön ja maisemaan.

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
Lapin ELY-keskuksen 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
