

## Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa P39/2021

TEKN 27.10.2021 § 215  
1082/10.03.00.01/2021

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Valmistelija             | Kaavasuunnittelija Enja Valkonen   |
| Hakijat                  | [REDACTED]   |
| Rakennuspaikka           | [REDACTED]   |
| Rakennushanke            | Omakotitalon rakentaminen (n. 100 m <sup>2</sup> ).  |
| Suunnittelutarveratkaisu | Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle rakentamiseksi (Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa) maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n perusteella.  |
| Poikkeaminen             | Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, rakennuspaikan koko  |
| Hakemuksen perustelut    | [REDACTED]   |
| Kuuleminen               | Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:<br><br>[REDACTED]  |
| Muistutukset             | Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.   |
| Kaavatilanne             | Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella kehitettävällä kyläalueella (AT-2) ja on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöstä (sk/p).  |
| Lausunto                 | Rakennuspaikka sijaitsee Pruikkosenpäässä.<br><br>Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakennusluvan edellytyksenä suunnittelutarvealueella on, että rakentaminen<br>- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;<br>- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä;<br>- on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.<br><br>Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. |

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 kyläalueella (AT-2). Haluamme, että enintään noin 5 km etäisyydellä palvelukylistä olevat kyläalueet säilyvät elinvoimaisina. Uudisrakentaminen ohjataan ensisijaisesti oleville rakennuspaikoille tai niiden yhteyteen. Siksi määräämme, että uuden asuinrakennuksen rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3500 m<sup>2</sup>.

Alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/p). Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kyläalueilla tiestön linjaukset ja vanhat pihapiirit viljelyksineen on pyrittävä säilyttämään. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.

Rakennuspaikalta on purettu asuinrakennus.

Hanke poikkeaa yleiskaavan määräyksistä rakennuspaikan koon osalta. Kehitettävällä kyläalueella (AT-2) rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3500 m<sup>2</sup>. Alituksen voidaan katsoa olevan vähäinen, eikä sillä näin ollen ole vähäistä suurempia vaikutuksia.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hanke täydentää olevaa kyläasutusta. Hanke on yleiskaavan tavoitteiden 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.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Sovelletut oikeusohjeet | Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §, 43 §, 137 § ja 171 §<br>Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §<br>Tornion kaupungin maksut maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen viranomaistehtävissä § 11 |
| Maksu                   | 450 euroa myönteisessä lupapäätöksessä<br>225 euroa kielteisessä lupapäätöksessä  |
| Liitteet                | Liitekartat<br>Asemapiirros   |
| Esittelijä              | Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri   |

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle sekä Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa Tornion rakennustarkastajalta. Lisäksi on saatava todistus päätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.

---