

## Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa P40/2021

TEKN 27.10.2021 § 216  
1083/10.03.00.01/2021

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Enja Valkonen
Hakijat	[REDACTED]
Rakennuspaikka	[REDACTED]
Rakennushanke	Omakotitalon ja autotalli/varaston rakentaminen (yht. n. 370 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 §, rakentamisrajoitus
Hakemuksen perustelut	[REDACTED]
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:  [REDACTED]
Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella asemakaavoitettavalla tiivistyvällä pientaloalueella (AP). Alueella on merkintä autoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarpeesta sekä merkintä valtakunnallisesti arvokkaasta historiallisesta tiestä. Osa alueesta on osoitettu maisemallisesti tärkeäksi peltoalueeksi (MA).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Heikkurinsaaressa.  Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakennusluvan edellytyksenä suunnittelutarvealueella on, että rakentaminen - ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä;
- on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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 asemakaavoitettavalla tiivistyvällä pientaloalueella (AP). Haluamme, että näitä alueita kehitetään täydennysrakentamisella. 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 sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.

Alueella on merkintä autoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarpeesta. Reittiä suunniteltaessa kevyen liikenteen yhteystarve tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kun valtatie varteen. Lisäksi alueella on merkintä valtakunnallisesti arvokkaasta historiallisesta tiestä, Pohjanmaan rantatie. Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä. Ko. alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Osa alueesta on osoitettu maisemallisesti tärkeäksi peltoalueeksi. Haluamme, että maiseman ja kyläkuvan kannalta tärkeitä peltoalueita, joiden yli avautuu laajoja näkymiä laaksoihin ja vesistöjen yli vastarannalle, säilytetään viljelykäytössä. Haluamme säilyttää hoidetun kulttuuriympäristön, jolla on merkittävä vaikutus alueen viihtyisyyteen, paikkakunnan imagoon ja vetovoimaan asuinalueena ja matkailukohteena. Siksi määräämme MRL 43.2 §:n nojalla, että uudisrakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan maatilojen talouskeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeisiin tai pellon ja metsän rajan tuntumaan siten, ettei yhtenäistä peltoaluetta pirstota ja rannat säilyvät rakentamisesta vapaana. Rakentamisessa ja muita toimenpiteitä toteutettaessa on huolehdittava siitä, ettei alueen maisemallisia arvoja vaaranneta. Alueella ei myöskään saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden laaja-alaista uudistushakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa tai istuttamista tai muuta siihen verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssä mainittua lupaa. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään hehtaari. Ko. alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

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).

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hanke tukeutuu ja täydentää olevaa kyläasutusta. Hankkeella ei ole yleiskaavassa osoitetulle autoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarpeen sijoitusmahdollisuuksille vähäistä suurempia vaikutuksia. Pohjanmaan rantatien alue säilytetään.

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 § Maankäyttö- ja rakennuslain 145 § Tornion kaupungin maksut maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen viranomaistehtävissä § 11
Maksu	450 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 225 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat 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.  _____