

Poikkeamislupa P43/2021

TEKN 13.04.2022
1487/10.03.00.01/2022

Valmistelija	Kaavasuunnittelija, Enja Valkonen
Hakijat	[REDACTED]
Rakennuspaikka	Kunta: [REDACTED] Kylä: [REDACTED] Tila: [REDACTED] Pinta-ala: [REDACTED]
Rakennushanke	Vapaa-ajanasunnon ja talousrakennuksen rakentaminen (yhteensä n.125 m ²)
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §, rakentamisrajoitus (rakennusoikeus ja rakennusala)
Hakemuksen perustelut	[REDACTED]
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: [REDACTED]
Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee Länihallituksen 15.02.1982 hyväksymän ranta- asemakaavan mukaisella loma-asuntojen korttelialueella (RA). Hanke sijoittuu lisäksi kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaiselle suojeltujen tai silmälläpidettävien kasvien tai eläinten esiintymäalueelle (sl).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Laivaniemessä Krekulanlahden alueella. 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 Länihallituksen 15.02.1982 hyväksymän ranta- asemakaavan mukaisella loma-asuntojen korttelialueella (RA). Lisäksi ranta-asemaakaavassa on määrätty seuraavaa: Luontoa tai maaperää kuluttavia toimintoja on vältettävä ja alueen kasvava puusto säilytettävä ja

hoidettava siten, että sen suojaava vaikutus loma-asuntojen ja vesialueen välissä säilyy. Rakennusten ja rakennelmien näkymistä vesialueelle on vältettävä. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi erillistä rakennusta, joiden on oltava ulkomateriaaliltaan ympäröivään maastoon sopivilla sävyillä maalattua tai lahonsuoja-aineilla käsiteltyä puuta. Kateaineena ei saa käyttää kiiltäviä eikä heijastavia materiaaleja. Jätevesiä ei saa laskea vesistöön. Vesikäymälöiden rakentaminen alueelle on kielletty. Erityisestä syystä rakennuslautakunnalla on kuitenkin oikeus myöntää poikkeus määräyksestä kuultuaan terveystoimikuntaa ja vesilautakuntaa. Poikkeusta ei kuitenkaan voida myöntää rakennuspaikalle, jolle ei ole kaavassa osoitettu maakulkuyhteyttä. Jätehuolto on toteutettava siten, ettei siitä aiheutdu haittaa vesistöille eikä naapurirakennuspaikoille. Jätehuollosta on esitettävä suunnitelma rakennuslautakunnalle rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Hanke sijoittuu lisäksi kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaiselle suojeltujen tai silmälläpidettävien kasvien tai eläinten esiintymäalueelle (sl). Suojellun, uhanalaisen tai silmälläpidettävän lajin esiintymäalue. Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että esiintymäalueen ympäristö on säilytettävä tai ylläpidettävä lajille suotuisana.

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (16.02.2022) muun muassa seuraavaa:

“Rakennuspaikka sijoittuu Perämeren rannikolle ja tulvavaaran alueella aiheutuu merivesitulvistä. Tornion rannikkoalueella on käytetty alimpana rakentamiskorkeutena kosteudelle alltiille rakenneosille korkeutta N2000 +2,71 metriä. Mikäli uudet rakennukset rakennetaan samalle paikalle, josta olemassa olevat rakennukset puretaan, otetaan rakentamisessa huomioon kosteudelle alltiiden rakenneosien suositeltava vähimmäistaso, ei uusille rakennuksille näyttäisi aiheutuvan merkittävää vaaraa merivesitulvistä. Lapin ELY-keskus esittää lisäksi huomioimaan, että vaikka rakennuspaikan rakennuksille ei kohdistu välitöntä tulvavaaraa, voi merivesitulvatilanteessa tieyhteys rakennuspaikalle katketa ja rakennuspaikka jäädä hetkellisesti tulvaveden saartamaksi.

*Poikkeamislupahakemuksen mukaisen kiinteistön läheisyyteen sijoittuu vesipaunikon (*Crassula aquatica*) ja veripunakämmekän (*Dactylorhiza incarnata* subsp. *cruenta*) esiintymät. Vesipaunikko ja veripunakämmekä on luokiteltu uhanalaisiksi lajeiksi (LSA 1997/160, liite 4 2021/521) ja veripunakämmekä lisäksi rauhoitetuksi lajiksi (LSA 1997/160, liite 3a 2021/521). Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty (LSL 42 §).*

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei sijoitu vesipaunikon tai veripunakämmekän esiintymäalueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Hakemuksen mukaiselta kiinteistöltä ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (1097/160) liitteen 3 (a) koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, ei liitteen 4 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien eikä II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (14.2.2022 Lajitietokeskus). Kiinteistölle tai sen läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmien alueita eikä Natura-alueita.

Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hakemuksen mukainen rakentaminen ei vaaranna huomionarvoisten lajien esiintymiä, kun ranta-alue huomioidaan rakentamisessa. Kiinteistöllä rakentamisessa tulee huolehtia siitä, että ranta jää luonnonmukaiseen tilaan eikä ranta-alueeseen kohdistu rakentamista tai muuta maanmuokkausta.

Edellä todetut seikat sekä erityisesti maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen ELY-keskus pitää erityisesti rakennusoikeudesta poikkeamista huomattavan suurena ja vastaavan rakennusoikeuden osoittaminen muillekin RA-alueille merkitsisi koko kaava-alueen luonteen olennaista muuttamista.”

Hakijat ovat esittäneet lausunnon jälkeen uuden asemapiirustuksen. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa vapaa-ajanrakennus ja varasto purettujen rakennuksien tilalle. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 100 m². Esitetyn hankkeen mukaisesti rakennuspaikan rakennusten kerrosalaksi muodostuisi yhteensä n. 125 m². Rakennusalan ylitys voidaan nähdä vähäisenä.

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). Meren ranta-alueella kosteudelle alttiin rakennusosat tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +2.71 N2000-järjestelmässä.

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.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § 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	Karttaotteet Asemapiirros
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan ehdolla, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 125 m ² , rakennuksia rakennuspaikalla korkeintaan 2. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi päätöksen pyytäneelle naapurille, 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.

Päätös

Hyväksyttiin.
