



Poikkeamislupahakemus P13/2022

TEKN 14.12.2022 § 268
2727/10.03.00.01/2022

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, p. 040 546 2977
Hakijat	Majoituspalvelut VOK Oy Hallituskatu 16 95400 TORNIO
Rakennuspaikka	Kunta: Tornio Kylä: Laivaniemi (418) Tila: RN:o 3:14 Pinta-ala: 7360 m2
Rakennushanke	Kolmen kelluvan majoitusveneeseen ("igluveneeseen") ja kolmen saunavaunun sijoittaminen sekä grillikodan rakentaminen.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72.2 §, suunnittelutarve ranta-alueella Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
Muistutukset	Hankkeen johdosto on jätetty yksi muistutus.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella loma- ja matkailualueella (R) sekä vesialueella (W).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Aapajärvellä. 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 Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaisella loma- ja matkailualueella. Haluamme, että alueet kehittyvät ja säilyvät viihtyisinä loma-asumisen ja matkailupalvelujen alueina.

Siksi määräämme, että asemakaavoittamattomilla alueilla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Hanke on korvaavaa rakentamista. Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, mutta koska kyseessä on oleva rakennuspaikka, ei emätilamitoitusta tarvitse huomioida.

Hankkeessa poiketaan Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella:

"Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerros-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Sama koskee huvimajoja, grillikatoksia, venevajoja tai muita sellaisia pieniä rakennelmia."

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (30.11.2022) muun muassa seuraavaa:

"Lapin ELY-keskus toteaa, että mikäli iglut ovat suunniteltu pidettäväksi pääosin paikoillaan vesialueella, tulee hankkeella olla suostumus vesialueen omistajalta. Tämä laukaisee tarpeen poiketa yleiskaavasta myös vesialueen osalta (w). Tällöin toimivaltaisen viranomaisen harkittavaksi tulee myös maisemavaikutusten huomiointi avoimella vesialueella.

Suomessa alukset voidaan rekisteröidä Traficomin alusrekisteriin, kuten esimerkiksi hinaamalla liikuteltavat ravintolalaivat, jotka luokitellaan alusrekisterissä proomuiksi. Asuntolaivat voidaan taas edellyttää liitettäväksi Traficomin pitämään huvivenerekisteriin. Rakennuksen (MRL 113 §), esimerkiksi asuntolaivan, lauttasaunan tai "igluvene", rekisteröiminen ei poista maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä luvanvaraisuutta (MRL 125 §). Erillinen lupa on tarpeen, vaikka samalle alueelle tulisi useampia asuntolaivoja, lauttasaunoja tai muuta vastaavia aluksia. Tätä vaatii sen lisäksi, että jo sinällään jokainen erillinen rakennus vaatii rakennusluvan, muun muassa paloturvallisuuden ja kunnallistekniikan hoitaminen, jotka saattavat vaatia kussakin tapauksessa yksilöllisiä ratkaisuja.

Rakennus on MRL 113 §:n määritelmän mukaan tarkoitettu ensinnäkin asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön. Näin ollen määritelmä on käyttötarkoituksen suhteen avoin. Esimerkiksi ravintolalaiva, lauttasauna tai igluvene voivat näin ollen olla rakennuksia. Toiseksi rakennus on kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu. Myös liikuteltavaksi tarkoitettu kohde, kuten esimerkiksi lauttasauna tai igluvene, jos se on tarkoitettu pidettäväksi paikallaan varsin pysyväisluontoisesti (esimerkiksi kesän ajaksi), voi olla rakennus. Kolmanneksi rakennuksia ovat myös rakennelmat, rakenteet ja laitokset. Edelleen rakennus voi olla vain sellainen kohde, jonka osalta edellä mainittu viranomaisvalvonta on tarpeen. Kaikkien määritelmässä mainittujen tekijöiden on täytyttävä, jotta kohdetta voidaan pitää rakennuksena.

Hankkeesta on jätetty yksi muistutus, jossa naapuri vastustaa hanketta. Perusteluina on, että oleville rakennuksille ei ole rakennuslupaa ja ne ovat väärällä tontilla.

Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen tueksi voidaan katsoa esitetyn erityisiä syitä.

Asemapiirrosta tulee tarkentaa rakennuslupavaiheessa. Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan grillikota tulee rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä saunavaunujen sijoitus ja Aurorahuttien sesonkien ulkopuolinen säilytys tulee olla vähintään 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Nykyiset rakennukset ovat purkukuntoisia ja osittain tuhoutuneet ja sijaitsevat rakennusluvan vastaisilla paikoilla. Uusille vastaaville rakennuksille tulee hakea uusi poikkeamislupa.

Kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelystä tulee rakennuslupavaiheessa esittää pätevän suunnittelijan laatima suunnitelma. Rakennuslupaun tulee myös liittää terveystarkastajan ja ympäristötarkastajan lausunnot

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 § 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 Lapin ELY-keskuksen lausunto Naapurin huomautus
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan ehdolla. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille, Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle, Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä kahdelle naapurille. 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.
