








Poikkeamislupahakemus P12/2022

TEKN 14.12.2022 § 269
2676/10.03.00.01/2022

| | |
|-----------------------|--|
| Valmistelija | Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, p. 040 546 2977 |
| Hakijat |  |
| Rakennuspaikka | Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala:  |
| Rakennushanke | Käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennuksesta vakituiseksi asunnoksi. |
| Poikkeaminen | Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, rakentamisrajoitus Maankäyttö- ja rakennuslain 72.2 §, suunnittelutarve ranta-alueella |
| Hakemuksen perustelut |  |
| Kuuleminen | Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:  |
| Muistutukset | Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia. |
| Kaavatilanne | Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella loma- ja matkailualueella (R). |
| Lausunto | Rakennuspaikka sijaitsee Kourilehdossa Kourilehdontiellä. 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.

Koska kyseessä on talousrakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi, on hanke verrattavissa uudisrakentamiseen. Rakentamisen käyttötarkoituksen muutokseen voidaan huomioida Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetyt seuraavat edellytykset vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

1. Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:ssä ja alueella vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset.
2. Rakennus täyttää käyttötarkoituksen muutoksessa johtuvat vakituiselle asuinrakennukselle asetetut MRL 117 §:n mukaiset tekniset vaatimukset, tai on muutettavissa sellaiseksi.
3. Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varressa. Teiden rakentamisesta ja ylläpidosta ei saa aiheutua kunnalle erityisiä kustannuksia.
4. Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia.
5. Rantaviivan pituus tulee olla vähintään 35 metriä (mikäli kiinteistö sijaitsee ranta-alueella).
6. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m², mikäli ei yleiskaavan pinta-alamääräyksistä muuta johdu.
7. Kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta sekä rakennusten pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
8. Rakennuspaikan tulee tukeutua kyläasutukseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (9.11.2022) muun muassa seuraavaa:

“Muutoshakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee 17 metrin etäisyydellä maantien keskilinjasta. Maantien suoja-alue on 20 metriä keskilinjasta mitattuna. Tien 19552 keskimääräinen vuorokausiliikenne on 301 ajoneuvoa ja nopeusrajoitus on 60 km/h.

Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 527/2018, 44§). Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai rakennelmaa, josta tai jonka käytöstä on haittaa liikenneturvallisuudelle tai tienpidolle. ELY-keskus voi hakemuksesta erityisestä syystä sallia rakentamisen, jos siitä tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen käytöstä ei aiheudu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Koska kyseessä on rakennus, joka on pitkään sijainnut tien suoja-alueella, katsoo ELY-keskus, ettei sijoituslupaa tarvitse tässä tapauksessa hakea, ELY-keskus ei kuitenkaan vastaa mistään liikenteen tai tienpidon rakennukselle mahdollisesti aiheuttamista haitoista. Uusia rakenteita ei saa sijoittaa maantien suoja-alueelle ilman erillistä ELY-keskuksen lupaa.

Kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa maantieojiin.

Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastualueella ei ole huomautettavaa rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen.”

Naapurikiinteistölle on myönnetty vuonna 2016 poikkeamislupa vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee myös useampi pysyvän asutuksen rakennuspaikka.

Suunniteltua hanketta voidaan pitää ympäristöön sopivana. 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.

Kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelystä tulee rakennuslupavaiheessa esittää pätevän suunnittelijan laatima suunnitelma.

| | |
|-------------------------|--|
| Sovelletut oikeusohjeet | Maankäyttö- ja rakennuslain 72.2 § ja 43 § 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 ELY-keskuksen lausunto Liitteet nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa. |
| Esittelijä | Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri |
| Päätösehdotus | Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle, Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä yhdelle 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. |
