

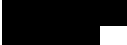




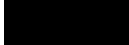



Poikkeamislupahakemus P8/2022 / Lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle jätetystä valituksesta

TEKN 26.10.2022 § 239

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, 040 546 2977
Hakijat	
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi (66,5 m ²) Vapaa-ajan rakennuksen laajennus (yht. 92 m ²)
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72.2 §, suunnittelutarve ranta-alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, rakentamisrajoitus
Hakemuksen perustelut	
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: RN:o  RN:o  RN:o 
Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella loma-asuntoalueella (RA).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Meritiellä, Uksein saarella. 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 loma-asuntoalueella (RA). Haluamme, että olevia loma-asuntoalueita tiivistetään siten, että ne säilyvät viihtyisinä loma-asumisen

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

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

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylempiä kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100). Meren ranta-alueella kosteudelle alttiit rakennusosat tulee rakentaa vähintään korkeustasolle + 2,71 m N2000-korkeusjärjestelmässä.

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä on esitetty seuraavat edellytykset vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituisiksi 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 viemäröinnin 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.

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan loma-asumisen rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa ylittää 150 m²:ä. Kyseisen rakennushankkeen myötä rakennuspaikan kokonaiskerrosala olisi noin 154 m². Ylityksen voidaan katsoa olevan vähäinen (< 7%) eikä sillä näin ollen ole vähäistä suurempia vaikutuksia.

Rakennuspaikan läheisyydessä ei sijaitse ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja, eikä rakennuspaikka tukeudu kyläasutukseen. Poikkeaminen käyttötarkoituksen muutoksen osalta voidaan katsoa aiheuttavan haittaa tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutokselle ei voida myöntää lupaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi. Lisäksi hakemukselle ei ole esitetty erityisiä syitä, joiden myötä myönteinen päätös käyttötarkoituksen muutokselle voitaisiin antaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 72.2 § 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 Liitteet nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa.
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta päättää: 1) myöntää poikkeamisluvan vapaa-ajan asunnon laajennukselle 2) ettei myönnä poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle. 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	Lummi Raija esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana. Hyväksyttiin. Lummi jätti asiasta eriyvän mielipiteen. Perusteluina: <ul style="list-style-type: none"> - eteläisen Tornion kehittäminen - ihmiset haluavat rakentaa kauniin merialueemme rannoille - Oxö on kehittyvä alue - pelastustie pidetään aurattuna ko. henkilöiden toimesta - olisi hyvä tehdä yhteisiä linjauksia kaksoiskaupungissa rakentamisessa (Ruotsin läheisyys) - saareen vedettiin valokuitu 2021 - saareen ei tule ryntäystä, vaikka 2 kiinteistöä saisi poikkeusluvan - kiinteistöt ovat hoitaneet asiallisesti viemäröinnin ja muut lakisääteiset asiat - alueelta on joka tapauksessa kaikilla sama Oxöntie ulos saaresta eli vaikka ko. kiinteistöt eivät olekaan kiinteästi nauhamaisesssa vakituisten kiinteistöjen rivistössä.

██████████ ovat valittaneet Tornion kaupungin teknisten palveluiden lautakunnan 26.10.2022 § 239 tekemästä kielteisestä poikkeamispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Valituksessaan ██████████ vaativat lautakunnan päätöksen olla myöntämättä poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle kumoamista sekä haetun poikkeamisluvan myöntämistä.

Valituksen perusteluissa todetaan, että huomioon ottaen Uksein saaren pysyvän asutuksen väljyyden, ei valittajan rakennuksen voida katsoa sijaitsevan kaukana alueen muusta kyläasutuksesta. Valittajan mukaan saarella on 11 vakituista asuintaloa ja lähin pysyvään käyttöön tarkoitettu asuintalo sijaitsee 514 metrin päässä ja seuraava 534 metrin etäisyydellä valittajan talosta.

Valittaja katsoo, ettei käyttötarkoituksen muutos aiheuttaisi haittaa tulevalle kaavoitukselle ja alueen muulle järjestämiselle, koska poikkeamisluvasta ei aiheutuisi minkäänlaisia käytännön muutoksia kyseessä olevan rakennuspaikan osalta tai muutoinkaan saarella. Valittajan mukaan rakennus on sellaisenaan soveltuva vakituisiksi asuinrakennukseksi. Rakennus sijaitsee yksityistien varressa ja tiekunta huolehtii tien kunnossapidosta

Valittajan käsityksen mukaan kaikille saaren rakentamiskelpoisille tonteille on jo rakennettu, eikä saarella ole enää vapaata rakennusmaata, jolle hakijan taloa vastaavia rakennuksia voitaisiin rakentaa. Siten käyttötarkoituksen muutos ei valittajan käsityksen mukaan tulisi aiheuttamaan vastaavia poikkeamislupahakemuksia. Valittajan tontti on lisäksi huomattavasti suurempi kuin muut alueen tontit. Muille rakennuspaikoille ei niiden pienuuden vuoksi voida valittajan käsityksen mukaan rakentaa vastaavia pysyvään käyttöön tarkoitettuja asuntoja kuin valittajalla on. Valittajan tiedossa on, että valittajan naapuri on hakenut vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisiksi asuinpaikaksi. Valittajan käsitys on, että vain valittajan ja kyseisen naapurin rakennuspaikat ja rakennukset soveltuvat vakituisiksi asuinpaikoiksi nyt kyseessä olevalla loma-asuntoalueella.

Valittajan mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei asettaisi maanomistajia eriarvoiseen asemaan, sillä valittajan rakennuspaikka ja rakennus poikkeavat muista loma-alueen rakennuksista ja rakennuspaikoista. Valittajan katsoo, että MRL 171 §:n 2 momentissa säädetyt oikeudelliset edellytykset poikkeamiseen ovat olemassa. Valittaja katsoo, että poikkeamisesta aiheutuisi vain vähäisiä vaikutuksia, mistä syystä poikkeuslupa tulisi myöntää.

Kaupungin vastine hallinto-oikeuden valitukseen (9.12.2022):

Yleiskaavassa on selkeästi esitetty Uksein saaren itärannalle valituksenalaisen poikkeamisluvan sijaintiin loma-asuntoalue (RA), joka seuraa saaren rantaviivaa. Sen erottaa saaren länsirannalla olevasta AT-2 kyläalueesta sekä siihen liittyvistä RA-alueista selkeästi laajat pelto- ja metsäalueet (M). Itärannan loma-asuntoalueelta ei ole näköyhteyttä länsirannan kyläalueelle. Rakennuksien sijoittuminen lähelle rantaviivaa molemmilla puolilla saarta korostaa alueiden olevan selkeästi omia alueitaan. Itärannan loma-asuntoalue on säilynyt aiemmista poikkeamislupahakemuksista huolimatta yleiskaavan osoittamassa käytössä ja se muodostaa yhtenäisen, kaavanmukaisen alueen. Sen ei voi

katsoa tukeutuvan olemassa olevaan kylärakenteeseen, eikä sen läheisyydessä ole pysyviä rakennuspaikkoja. Alue on selkeästi väljemmin rakennettu kuin länsirannan kyläalue ja siihen pohjois- ja eteläpuolella liittyvät loma-asuntoalueet. Vastoin valittajan väitettä, Oxöntien varrelle rakentunut nauhamainen kyläasutus on tiivis. Asuinpaikkojen etäisyydet vaihtelevat noin 20-130 metrin välillä, asuinpaikat sijaitsevat keskimäärin 60 metrin etäisyydellä toisistaan. Valituksessa mainitut vakituiset asuinpaikat sijaitsevat Uksein saaren länsirannan kyläalueella ja osin loma-asuntoalueella, joka tukeutuu mainittuun kyläalueeseen. Kiinteistön etäisyys linnuntietä pitkin on luonnollisesti lyhyempi lähimpiin asuintaloihin, tietä pitkin matkaa kuitenkin kertyy lähimmillään 917 m pihaliittymästä pihaliittymään.

Tornion kaupungin yleiskaava 2040 päivitystyö on käynnissä ja yleiskaava asetetaan vireille vuoden 2023 alkupuolella. Yleiskaavan päivitystyössä käydään lävitse koko kaupungin alue, mukaan lukien myös Uksein saari. Nykyisen yleiskaavan vastainen käyttötarkoitus voi vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta. Käyttötarkoituksen muutoksen myöntämisellä alueelle menetettäisiin perustelut nykyisen yleiskaavamerkinnän maankäyttöä ohjaavien määräyksien noudattamiseen ja yleiskaavan vaikuttavuuteen.

Asuinrakennuksen soveltuvuus pysyväksi asunnoksi ei ole peruste kaavamääräyksistä poikkeamiseen. Käyttötarkoituksen muutos nimenomaan asettaisi muut maanomistajat eriarvoiseen asemaan, sillä he ovat noudattaneet kaavamääräyksiä rakentamalla RA-alueelle loma-asunnon.

Valittaja toteaa myös, ettei poikkeamislupahakemus tulisi aiheuttamaan tulevaisuudessa uusia poikkeamislupahakemuksia perustellen asiaa sillä, että rakentamiselle vapaata maata ei enää ole. Tähän argumenttiin on syytä todeta, että mikäli RA-alueelle myönnetään käyttötarkoituksen muutos, ovat silloin kaikki Uksein itäpuolisen RA-alueen loma-asuntojen omistajat alueen maanomistajien tasa-arvoisen kohtelun myötä oikeutettuja hakemaan käyttötarkoituksen muutosta omalle loma-asunnolleen, tukeutuen tähän poikkeamiseen. Mainittu perustelu muiden rakennuspaikkojen kuin kyseisen ja hakijan naapurin soveltumattomuudesta pysyvän rakennuspaikan muodostamiseksi poikkeamisella ei pidä paikkaansa. Yleiskaavassa on RA-rakennuspaikan kooksi määritelty yli 3000m², ja RA-alueelle sijoittuvia tuota 3000m² vaatimusta suurempia on 18 kiinteistöä. Moni näistä kiinteistöistä on niin laaja, että niistä olisi lohkottavissa useita uusia, kuivan maan sekä rantarakentamisen rakennuspaikkoja.

Lisäksi on todettava, mikäli Uksein itärannan loma-asuntoalueelle myönnetään poikkeuslupia, kaupungille tulee velvoite tarjota myös koulukuljetukset näihin asuntoihin mahdollisesti muuttaville kouluikäisille lapsille. Lähin 1-3 vuoden alakoulu (Pirkkiön koulu) on yli 3700 m päässä Meritien ja Käärmekarintien risteyksestä, josta RA-alue lähtee leviämään kohti pohjoista ja etelää. Etäisyys lähimpään vanhempien lasten kouluun (Kokkokankaan koulu) on 5300 metrin päässä kyseisestä risteyksestä. Kaikki Uksein itärannan RA alueen loma-asunnot ovat ympärivuotisen koulukuljetuksen piirissä etäisyyksien perusteella. Poikkeamislupien perusteella myönnettävien käyttötarkoituksen muutosten myötä alue tulisi todennäköisesti muuttamaan pysyvän asutuksen alueeksi tulevaisuudessa, eikä se ole kaupungin maankäytön tavoitteiden mukainen kehityssuunta.

Edellä mainituin perustein, emme katso valituksella olevan vaikutusta teknisten palveluiden lautakunnan aiemmin antamaan kielteiseen päätökseen.

Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy lausunnon Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Pidetään pöytäkirja tämän asian osalta kokouksessa tarkastettuna.
Päätös	Hyväksyttiin. _____