

Poikkeamislupahakemus P14/2022

TEKN 12.04.2023 § 72
2884/10.03.00.01/2022

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	[REDACTED]
Rakennuspaikka	Kunta: [REDACTED] Kylä: [REDACTED] Tila: [REDACTED] Pinta-ala: [REDACTED]
Rakennushanke	Omakotitalon 140 m2 ja saunan 25 m2 rakentaminen.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, rakentamisrajoitus Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §, suunnittelutarve ranta-alueella.
Hakemuksen perustelut	[REDACTED]
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: RN:o [REDACTED] RN:o [REDACTED] RN:o [REDACTED] RN:o [REDACTED] RN:o [REDACTED] RN:o [REDACTED]
Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan matkailupalvelujen alueella (RM).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Pukulmintiellä, Pukulmin 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 matkailupalvelujen alueella. Haluamme, että alueita kehitetään matkailu- ja lomakeskuksien alueina. Siksi määräämme, että alueille asemakaavoitetaan sellaisia matkailupalveluja, jotka eivät aiheuta merkittäviä haittoja ympäröivälle asutukselle ja että niiden virkistyspalvelut liittyvät luontevasti kaupungin viherverkkoon ja muihin julkisiin palveluihin.

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

Rakennuspaikka on vesijättömaata.

Alueelle on myönnetty vuosina 2018 ja 2021 kaksi poikkeamislupaa vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi. Joten rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useampi pysyvän asutuksen rakennuspaikka.

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (27.12.2022) muun muassa seuraavaa:

“ELY-keskus toteaa, että alueella suurimman tulvariskin aiheuttaa myrskyjen seurauksena syntyvä merivedenpinnan nousu. Perämeren suurin havaittu merivedenkorkeus on vuodelta 1982 Mauri-myrskyssä, jolloin merivedenkorkeus oli suurimmillaan N2000 +2,33 metriä Kemian Ajoksen mittausasemalla. Alueelle laadittujen tulvavaarakarttojen perusteella kiinteistöllä on tulvan vaara Mauri-myrskyä pienemmilläkin merivedenkorkeuksilla.

Ilmatieteenlaitoksen määrittämien suositusten mukaan alin rakentamiskorkeus Tornion rannikkoalueella on N2000+2,6 metriä. Korkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Rakentamiskorkeuteen on lisäksi lisättävä paikkakohtainen aaltoiluvara, ellei olla varmoja siitä, että paikka on suojassa avomeren aallokolta. Matalissa lahtien pohjukissa on huomioitava myös tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Lapin ELY-keskus muistuttaa, että lähtökohtaisesti rakennuspaikan maanpinnan korkeuden tulee olla tulvan yläpuolella ilman merkittävää maanpinnan pengertämistä. Poikkeamishakemuksen asiakirjoista ei tule ilmi tarkempia tietoja rakennuspaikan maanpinnan korkeudesta eikä suunniteltujen rakennusten kosteudelle alltiiden rakenteiden tasosta, joten hakemuksen perusteella ei voi varmistua, onko tulvariski otettu suunnittelussa huomioon. Maanmittauslaitoksen vuonna 2016 laserkeilatun korkeusmallin mukaan kiinteistön alue on lähes kokonaan korkeuden N2000+2,6 m alapuolella. Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuspaikka ei ole rakentamiseen sovelias tulvavaaran vuoksi.

Kyseessä oleva rakennuspaikka on osoitettu yleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM). Toimivaltaisen viranomaisen on lupaharkinnassaan otettava huomioon MRL 171 §:n mukaisten poikkeamisen edellytysten lisäksi oikeusvaikutteinen Tornion yleiskaava ja sen määräykset, maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus, sekä edellä lausuttu.”

Kiinteistölle on tehty rakennuspaikan korkomittaus 17.3.2023, jolla varmistettiin rakennuspaikan soveltavuus rakentamiseen. Rakennuspaikan maanpinnan korkeus vaihteli välillä +2,19...+3,14 m(N2000). Asemapiirroksessa merkittyjen päärakennuksen sekä saunan kohdalla maanpinnan matalin mitattu korko on +2,82 m.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-

selle 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 43 § ja 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	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 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. _____