




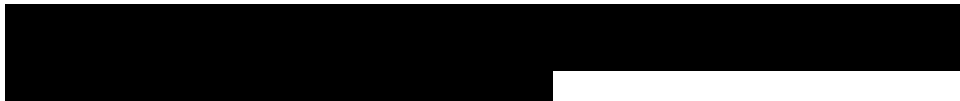


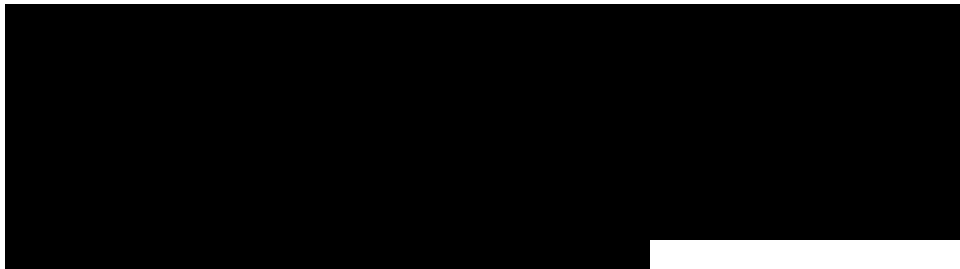




Poikkeamislupahakemus P7/2023

TEKN 10.05.2023 § 109
3354/10.03.00.01/2023

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Vapaa-ajanrakennuksen ja varaston purkaminen sekä uuden talviasuttavan vapaa-ajanrakennuksen (95 m ²) ja ulkovarasto/autokatoksen (40 m ²) rakentaminen.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, rakentamisrajoitus (rakennusoikeus ja rakennusala) Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	    
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
Muistutukset	Hankkeen johdosta on jätetty yksi muistutus.

Kaavatilanne

Hanke sijaitsee Tornion kaupunginvaltuuston 2.5.2001 hyväksymän Matkakosken rantaosayleiskaavan loma-asuntojen korttelialueella (RA).

Hanke sijoittuu lisäksi kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma/v).

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Matkakoskella Hernekoskentiellä.

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 Tornion kaupunginvaltuuston 2.5.2001 hyväksymän Matkakosken rantaosayleiskaavan loma-asuntojen korttelialueella (RA). Rantaosayleiskaavassa osoitetaan palstalle yksi rakennuspaikka. Loma-asuntoalueita (RA) koskevat seuraavat määräykset:

- Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2500 m².
 - Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen
 - Rakennuksen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m².
- Koko yleiskaava-alueita koskevat määräykset:
- Rakennukset on rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan sopeutettava kulttuurimaisemaan.
 - Rakennuspaikan maanpintaa ei saa muuttaa yli 1m luonnonmukaisesta maanpinnasta.
 - Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään kaavakartassa määrätyn korkeusaseman tasolla, mikäli rakennusluvan myöntävä viranomaisen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.
 - Enintään 20 k-m² kokoinen rantasauna on sijoitettava vähintään 15m, kaikki muut rakennukset vähintään 40m etäisyydelle rantaviivasta.
 - Jätevesiä ei saa johtaa käsittelemättömiä suoraan vesistöön.
 - Tätä yleiskaavaa saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena AP, AM, RA, RM ja AMRM-alueilla.

Hanke sijoittuu lisäksi kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaiselle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma/v). Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että alueen arvokas kulttuuriympäristö- ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kyläympäristöön siten, että viljelyalueet, vanhat pihapiirit rakennuksineen, kylätiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja näkymät rantatieltä joelle säilyvät.

Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunki- tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Alueella ei myöskään saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden laaja-alaista uudishakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa tai istuttamista tai muuta näihin verrattava toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssä mainittua maisematyölupaa.

Hanke sijaitsee ranta-alueella. 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).

Naapuri on jättänyt hankkeesta muistutuksen, jossa todetaan: "Pyydämme huomioimaan rakennuspaikkaa määriteltäessä, että uudisrakennus ei aiheuta haittaa eikä muuta [REDACTED] tilalla [REDACTED], olevan vapaa-ajan asunnon pihalta avautuvaa näkymää Tornionjoelle. Muilta osin meillä ei ole rakentamiseen huomautettavaa."

Hankkeessa poiketaan Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ranta-alueella: "*Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 35 metriä.*" Kiinteistön rantaviivan pituus on noin 27 metriä. Kuitenkin, koska kyseessä on oleva rakennuspaikka, ei rantaviivan pituudella katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia.

Hankkeessa poiketaan rantaosayleiskaavasta rakennusoikeuden ylityksen osalta. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 120 m². Esitetyn hankkeen mukaisesti rakennuspaikan rakennusten kerrosalaksi muodostuisi yhteensä 150 m². Rakennusoikeuden ylitys olisi 25 %. Rakennusoikeuden ylitys voidaan nähdä vähäisenä.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hanke on yleiskaavan määräysten mukainen. 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.

Kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelystä tulee rakennuslupavaiheessa esittää pätevän suunnittelijan laatima suunnitelma.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 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	Karttaotteet Asemapiirros
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen 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, huomautuksen tehneelle naapurille 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.
