



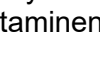


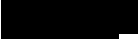
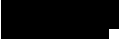
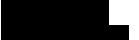



## Poikkeamislupahakemus P15/2023

TEKN 27.09.2023 § 199  
3741/10.03.00.01/2023

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi
Hakijat	
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen ja rakennuksen laajentaminen (n. 40 m <sup>2</sup> )
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, suunnittelutarve ranta-alueella  Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:  RN:o  RN:o  RN:o  RN:o  RN:o 
Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella maisemallisesti tärkeällä peltoalueella (MA) ja paikallisesti arvokaassa kulttuuriympäristössä (sk/p).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Äijähuhdantien varrella  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 maisemallisesti tärkeällä peltoalueella (MA). Haluamme, että maiseman ja kyläkuvan kannalta

tärkeitä peltoalueita, joiden yli avautuu laajoja näkymiä laaksoihin ja vesistöjen yli vastarannalle, säilytetään viljelykäytössä.

Haluamme säilyttää hoidetun kulttuuriympäristön, jolla on merkittävä vaikutus alueen viihtyisyyteen, paikkakunnan imagoon ja vetovoimaan asuinalueena ja matkailukohteena.

Siksi määräämme MRL 43.2 §:n nojalla, että uudisrakentaminen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan maatilojen talouskeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeisiin tai pellon ja metsän rajan tuntumaan niin, ettei yhtenäistä peltoaluetta pirstota ja rannat säilyvät rakentamisesta vapaana. Rakentamisessa ja muita toimenpiteitä toteutettaessa on huolehdittava siitä, ettei alueen maisemallisia arvoja vaaranneta. Alueella ei myöskään saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden laaja-alaista uudistushakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa tai istuttamista tai muuta siihen verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssä mainittua lupaa. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 1 hehtaari. Lisäksi suosittelemme, että valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisema alueeseen liittyvät, kyläkuvan kannalta tärkeimmät peltoaukeat säilytetään viljelykäytössä.

Lisäksi alueella on merkintä paikallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä (sk/p). Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kyläalueilla tiestön linjaukset ja vanhat pihapiirit viljelyksineen on pyrittävä säilyttämään. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.

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

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylempäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100).

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä on esitetty 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 vakitukselle 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 m<sup>2</sup>, 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.

Hankkeessa poiketaan edellä esitetyistä edellytyksistä ja Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella: *”Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 35 metriä.”* Kiinteistön rantaviivan pituus on noin 25 metriä. Koska kyseessä on oleva rakennuspaikka, ei rantaviivan pituuden tarkastelulle ole tarvetta.

Rakennus on muutettavissa vakituisen asuinrakennuksen vaatimusten mukaiseksi ja täyttää muutoin kaikki Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetyt vaatimukset lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asumiseen, joten käyttötarkoituksen muutosta voidaan pitää perusteltuna.

Hanketta voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana ja se on yleiskaavan tavoitteiden 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.

Rakennuksen muutostoimenpiteet vakituisen asuinrakennuksen vaatimusten täyttymiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 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 ovat 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.

---